

**DINÂMICAS HABITACIONAIS NA ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA: A
PROBLEMÁTICA DA HABITAÇÃO E A MOBILIDADE TERRITORIAL
COMTEMPORÂNEA**

Filipa Isabel Vilelas Gonçalves

**Dissertação de Mestrado em Gestão do Território – área de especialização em
Planeamento e Ordenamento do Território**

Setembro, 2023

Dissertação apresentada para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Gestão do Território - área de especialização em Planeamento e Ordenamento do Território, realizada sob a orientação científica do Professor Doutor Gonçalo Antunes

Este trabalho é financiado por fundos nacionais através da FCT – Fundação para a Ciência e a Tecnologia, I.P., no âmbito do projeto 2022.09401.PTDC.



Aos meus pais, Cristina e Valdemar

Ao meu companheiro, Cristian

À minha avó, Maria

Agradecimentos

A todos os que me apoiaram nesta etapa da minha vida.

Ao meu orientador, Professor Doutor Gonçalo Antunes, pelo acompanhamento, paciência, disponibilidade, apoio e partilha de conhecimentos.

Aos meus amigos, em especial à Ana, pela amizade e companheirismo ao longo dos anos, pelo apoio e pela ajuda nas situações mais difíceis.

Ao meu companheiro, Cristian, pela paciência nos dias mais tristes e pelo apoio na concretização deste caminho.

Aos meus pais, Cristina e Valdemar, que sempre estiveram presentes, apoiaram, motivaram, ouviram os meus desabafos e permitiram que eu percorresse o caminho realizado até agora.

Por fim, enalteço todo o esforço, trabalho, tempo e dedicação que entreguei a este projeto, apesar da difícil conciliação do tempo profissional e académico. Pelos meses mais complicados em que consegui superar os obstáculos e nunca desistir de finalizar esta etapa. Que todos juntos, alcancemos novas vitórias.

Dinâmicas Habitacionais na Área Metropolitana de Lisboa: A Problemática da Habitação e a Mobilidade Territorial Contemporânea

Filipa Isabel Vilelas Gonçalves

RESUMO

Ao longo dos últimos anos, o mercado de habitação, em Portugal, tem revelado grandes fragilidades. O fraco cariz das políticas públicas em matéria de habitação, conjugando-se aos recentes fenómenos contemporâneos, impulsionaram fortes mutações no mercado habitacional, colocando em causa a salvaguarda do direito à habitação, consagrado na *Constituição da República Portuguesa*.

A proliferação da crise económico-financeira em Portugal, no ano de 2010, culminou na deterioração da economia do país. Devido à gravidade da conjuntura económica, Portugal assumiu-se como o terceiro país a receber ajuda financeira da denominada “Troika”. Neste sentido, foram lançadas diversas medidas de mitigação no âmbito do setor da habitação, entre elas a liberalização do mercado imobiliário, porém, os esforços conduziram à financeirização da habitação, fomentando o aumento dos preços das habitações, no arrendamento e na compra. Desta forma, após a crise financeira, o mercado de habitação assistiu ao crescimento do preço do metro quadrado, com a contínua valorização imobiliária nos anos subsequentes, principalmente nos territórios historicamente mais pressionados (Antunes e Seixas, 2020). Nos anos mais recentes, a situação habitacional é agravada por fenómenos hodiernos, como a pandemia COVID-19, a Guerra na Ucrânia e o surto inflacionista, que para além da aceleração da evolução do preço do metro quadrado (Antunes e Seixas, 2022), é agravada pela escalada das taxas de juro Euribor.

O presente estudo, de carácter exploratório, pretende analisar as recentes dinâmicas habitacionais e territoriais na Área Metropolitana de Lisboa de forma a perceber em que medida a pressão imobiliária pode ter contribuído para novas dinâmicas populacionais na Área Metropolitana de Lisboa. Os resultados desta investigação apontam para a tendência de valorização do mercado imobiliário nos territórios metropolitanos centrais e periféricos e para o crescimento da população em territórios em que o valor das habitações é mais reduzido, fomentando assim a mobilidade territorial para áreas periféricas.

PALAVRAS-CHAVE: Mercado de habitação, Dinâmicas populacionais, Mobilidade territorial.

Housing Dynamics in the Metropolitan Area of Lisbon: The Problem of Housing and Contemporary Territorial Mobility

Filipa Isabel Vilelas Gonçalves

ABSTRACT

Over the last years, the housing market in Portugal has revealed major weaknesses. The weak nature of public policies on housing, combined with recent contemporary phenomena, have driven strong changes in the housing market, putting into question the safeguarding of the right to housing, enshrined in the Constitution of the Portuguese Republic.

The proliferation of the economic-financial crisis in Portugal, in 2010, culminated in the deterioration of the country's economy. Due to the seriousness of the economic situation, Portugal became the third country to receive financial aid from the so-called “Troika”. In this sense, several mitigation measures were launched within the housing sector, including the liberalization of the real estate market, however, efforts led to the financialization of housing, encouraging an increase in housing prices, in renting and purchasing. Thus, after the financial crisis, the housing market saw an increase in the price per square meter, with continued real estate appreciation in subsequent years, especially in historically most pressured territories (Antunes and Seixas, 2020). In more recent years, the housing situation has been worsened by current phenomena, such as the COVID-19 pandemic, the War in Ukraine and the inflationary outbreak, which in addition to accelerating the evolution of the price per square meter (Antunes and Seixas, 2022), is aggravated by the escalation of Euribor interest rates.

The present study, of an exploratory nature, aims to analyze recent housing and territorial dynamics in the Lisbon Metropolitan Area in order to understand the extent to which real estate pressure may have contributed to new population dynamics in the Lisbon Metropolitan Area. The results of this investigation point to the trend towards appreciation of the real estate market in central and peripheral metropolitan territories and to the growth of the population in territories where the value of housing is lower, thus promoting territorial mobility to peripheral areas.

KEYWORDS: Housing market, Population dynamics, Territorial mobility.

Acrónimos

AL	Alojamento Local
AML	Área Metropolitana de Lisboa
AMP	Área Metropolitana do Porto
ARI	Autorização de Residência para Atividade de Investimento
CML	Câmara Municipal de Lisboa
CREL	Circular Regional Externa de Lisboa
CRIL	Circular Regional Interior de Lisboa
CUF	Companhia União Fabril
DGT	Direção-Geral do Território
EEE	Espaço Económico Europeu
ELH	Estratégia Local de Habitação
ERTRL	Entidade Reguladora do Turismo da Região de Lisboa
FNCRE	Fundo Nacional de Construções e Rendas Económicas
IAJ	Incentivo ao Arrendamento Jovem
IDE	Investimento Direto Estrangeiro
IHRU	Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana
INE	Instituto Nacional de Estatística
IPC	Índice de Preços no Consumidor
NGPH	Nova Geração de Políticas de Habitação
NRAU	Novo Regime de Arrendamento Urbano
NUTS	Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
OCDE	Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico

OMT	Organização Mundial do Turismo
PAA	Programa de Arrendamento Acessível
PDM	Plano Diretor Municipal
PEC	Programa de Estabilidade e Crescimento
PER	Programa Especial de Realojamento
PIB	Produto Interno Bruto
PLH	Programa Local de Habitação
POP.	População
PROHABITA	Programa de Financiamento para Acesso à Habitação
SAAL	Serviço de Apoio Ambulatório Local
SEF	Serviço de Estrangeiros e Fronteiras
S1	Primeiro Semestre
S2	Segundo Semestre
TV	Taxa de variação
T1	Primeiro Trimestre
T2	Segundo Trimestre
T3	Terceiro Trimestre
T4	Quarto Trimestre
UE	União Europeia

Índice

1. INTRODUÇÃO	2
1.1. Justificação e pertinência do tema	2
1.2. Objetivos.....	3
1.3. Questão de investigação	3
1.4. Metodologia e estrutura da dissertação	4
2. DO DIREITO À HABITAÇÃO ÀS POLÍTICAS PÚBLICAS.....	7
2.1. Direito à Habitação.....	7
2.2. Intervenção pública na habitação em Portugal.....	10
3. PROBLEMÁTICAS HABITACIONAIS CONTEMPORÂNEAS.....	19
3.1. A crise do subprime.....	19
3.2. A pressão imobiliária e financeirização da habitação	26
3.3. Gentrificação	34
3.4. Turistificação.....	39
3.4.1. Alojamento Local	43
3.5. Fenómenos hodiernos.....	47
3.5.1. Pandemia Covid-19	47
3.5.2 Guerra na Ucrânia e crise inflacionista	51
4. O CONTEXTO METROPOLITANO: DE LISBOA ATÉ À AML	57
4.1. A metropolização	57
4.2. A Área Metropolitana de Lisboa	65
5. A AML E A HABITAÇÃO	70
5.1. Carências habitacionais na AML	70
5.2. O mercado de habitação a partir da década de 2010	79
5.3. Dinâmicas populacionais recentes e o mercado de habitação.....	93
6. Conclusões.....	102
7. Referências bibliográficas.....	108

8. Anexos	124
ANEXO I - Carências habitacionais.....	124
ANEXO II - Mercado de habitação	126

Índice de Figuras

Figura 1- Formação do núcleo doméstico.....	26
Figura 2 - Alojamento local, na AML, em 2018.....	44
Figura 3- Expansão da cidade de Lisboa entre 1147 - 1990.	59
Figura 4 - Rede rodoferroviária e travessias fluviais, na AML, em 2001.....	62
Figura 5- Enquadramento territorial da AML.....	66
Figura 6 - Taxa de variação (%) na compra de habitação entre 2016 T1 - 2022 T4.....	85
Figura 7 - Taxa de variação (%) do arrendamento de habitação entre 2017 S2 - 2022 S1.....	90
Figura 8 - Taxa de variação (%) do arrendamento de habitação entre 2017 S2 - 2022 S2.....	91
Figura 9 - Taxa de variação (%) da população residente entre 2011 - 2021.....	95

Índice de Gráficos

Gráfico 1- Composição de créditos à habitação - número de contratos.....	14
Gráfico 2- Saldo Orçamental dos países do sul da Europa e Irlanda entre 1999 - 2013.	20
Gráfico 3- Dívida pública dos países do sul da Europa e Irlanda entre 1999 - 2013.	21
Gráfico 4 - Evolução dos preços da habitação, em Portugal, entre 1996 - 2017.	23
Gráfico 5 - Evolução do crédito à habitação, em Portugal, entre 1996 - 2016.	24
Gráfico 6 - Principais países solicitantes de Golden Visa entre 2012 - 2022.	30
Gráfico 7 - Percentagem de dormidas no AL, por NUTS II, em 2021.....	45
Gráfico 8 - Dormidas nos alojamentos turísticos, em Portugal, entre 2018- 2021.	48
Gráfico 9 - Índice Harmonizado de Preços no Consumidor em 2022.....	51
Gráfico 10 - Taxas de Juro Euribor em 2022.	53
Gráfico 11 - Taxas de Juro Euribor em 2023.	54
Gráfico 12 - Carências habitacionais quantitativas e taxa de variação, por tipo de carência, entre 2001-2011.....	74
Gráfico 13 - Carências habitacionais qualitativas e taxa de variação, por tipo de carência, entre 2001-2011.....	74
Gráfico 14 - Evolução do valor do metro quadrado (€/m ²), na compra de habitação, nos concelhos da AML.	84
Gráfico 15 - Evolução do valor do metro quadrado (€/m ²), no arrendamento de habitação, nos concelhos da AML.	89

Índice de Tabelas

Tabela 1- Objetivos e programas da NGPH.	16
Tabela 2 – Tabela-síntese do Memorando no mercado de habitação.....	22
Tabela 3 - Impactos positivos e negativos da gentrificação.	37
Tabela 4 - Chegadas de turistas a Portugal entre 2020 - 2021.	41
Tabela 5 - Carências habitacionais quantitativas, alojamentos vagos e taxa de cobertura, por NUTS II, entre 2001-2011.	73
Tabela 6 - Alojamentos familiares, na região de Lisboa, em 2011.	74
Tabela 7- Carências qualitativas, na região de Lisboa, em 2011.	75
Tabela 8 - Famílias a realojar por tipo de construção e tipologia urbana.....	76
Tabela 9 - Distribuição e peso das famílias a realojar na AML.	77
Tabela 10 - Fatores que alteraram o mercado de habitação na segunda metade da década de 2010.....	80
Tabela 11 - Evolução do valor do metro quadrado (€/m ²), na compra de habitação, nos concelhos da AML.	82
Tabela 12 - Evolução do valor do metro quadrado (€/m ²), no arrendamento de habitação, nos concelhos da AML.	87
Tabela 13 - Evolução da população, entre 2011 e 2021, nos concelhos da AML.....	94
Tabela 14 - Evolução dos preços de compra e arrendamento de habitação (€/m ²) e taxa de variação da população (%), nos concelhos da AML.	96
Tabela 15 - Carências qualitativas, na região de Lisboa, em 2011.	124
Tabela 16 - Distribuição de núcleos, edifícios, fogos e famílias a realojar por área metropolitana e outras regiões.....	124
Tabela 17 - Famílias a realojar por solução de realojamento na AML.	125
Tabela 18 - Evolução do valor do metro quadrado (€/m ²) e taxa de variação (%), na compra de habitação, nos concelhos da AML em 2021.....	126
Tabela 19 - Evolução do valor do metro quadrado (€/m ²) e taxa de variação (%), na compra de habitação, nos concelhos da AML em 2022.....	126
Tabela 20 - Evolução do valor do metro quadrado (€/m ²) e taxa de variação (%), no arrendamento de habitação, nos concelhos da AML entre 2021 S1 e 2022 S1.	127
Tabela 21 - Evolução do valor do metro quadrado (€/m ²) e taxa de variação (%), no arrendamento de habitação, nos concelhos da AML entre 2022 S1 e 2022 S2.	127

1. INTRODUÇÃO

1.1. Justificação e pertinência do tema

A emergência de uma crise no mercado hipotecário nos Estado Unidos da América, em 2007, abalou o sistema económico e financeiro global. Esta crise – denominada desde então como *crise do subprime* – atingiu o seu auge em setembro de 2008, sendo, na opinião de muitos economistas, “a pior crise financeira desde a Grande Depressão” (Ribeiro *et al.*, 2015:5155). Do sector financeiro, a crise estendeu-se à economia com consequências sobre a procura e a produção que, por sua vez, atingiu o comércio internacional, a produção industrial mundial, as ações das principais bolsas, as taxas de juro, a massa monetária mundial e também as dívidas externas. Após o impacto provocado no “centro do capitalismo” (Bresser-Pereira, 2009), a crise estendeu-se rapidamente para a Europa e o resto do mundo. Portugal foi um dos países mais afetados pelos impactos económicos, tendo entrado em recessão.

Como resultado da crise do *subprime* e subsequente crise financeira, as taxas de juro de referência – controladas pelo Banco Central Europeu – subiram de forma significativa, o que levou também ao aumento dos juros no crédito à habitação, desde logo nas Euribor a 3, 6 ou 12 meses, indexações que são comumente aplicadas em Portugal nos créditos à habitação. Note-se que, no final de 2008, a Euribor a 6 meses encontrava-se acima de 5%, o que se traduzia em taxas de esforço muito elevadas, sobretudo quando comparado com o cenário de 2% registados em 2005¹. A subida das taxas de juro, a crise financeira (e.g. desemprego) e o aumento das taxas de esforço levou a que o paradigma habitacional sofresse profundas transformações. Conforme Lourenço e Rodrigues (2017), entre 2007 e 2013 os preços da habitação diminuíram a uma taxa média anual de 4% e, posteriormente, aumentaram em média 4% ao ano. A redução, segundo os autores, explica-se pelo facto de, entre os anos de 2007 e 2011, o investimento residencial ter registado uma contração, atenuando assim a redução da procura de habitação e a consequente redução dos preços. Por outro lado, é reforçado que o crescimento do investimento estrangeiro em habitação pode também ter contribuído para evitar uma maior descida dos preços da habitação (Lourenço e Rodrigues, 2017).

Com a entrada em vigência do apoio financeiro a Portugal, em 2011, foram implementadas várias alterações à legislação no domínio habitacional, como é o caso paradigmático das alterações efetuadas ao Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU),

¹ Os registos da evolução da taxa Euribor podem ser verificados em: <https://www.euribor-rates.eu/en/euribor-charts/>, acedido em 20 de outubro de 2022.

de 2012². Após o término da ajuda financeira, ocorreu uma rápida recuperação da economia portuguesa, o que foi especialmente visível em alterações estruturais no mercado de habitação (Antunes e Seixas, 2020).

Helena Roseta, tendo em consideração o ano de 2017, argumenta que, consoante as áreas da cidade de Lisboa, nos últimos três/quatro anos, os preços de habitação para arrendamento aumentaram entre 13% e 36% e, para compra subiram até 46%. Como consequência ao sucedido, salienta-se o facto de se estimar “uma taxa de esforço com a habitação situada entre 40% e 60% do rendimento familiar, quando os padrões comuns aconselham uma taxa de esforço até 30%”. Roseta defende ainda que “a manter-se a oferta insuficiente e a excessiva subida nos preços na habitação” (Roseta, 2017:1), a probabilidade da perda de população, do despovoamento, do decréscimo do número de jovens é incrementada.

1.2. Objetivos

Os objetivos da investigação são:

- ❖ Analisar a recente evolução do mercado de habitação na AML;
- ❖ Apontar as áreas mais pressionadas pelo mercado imobiliário e respetivas dinâmicas espaço-temporais;
- ❖ Assinalar e refletir sobre as carências habitacionais contemporâneas;
- ❖ Identificar as principais dinâmicas populacionais entre os recenseamentos de 2011 e 2021 e, de forma exploratória, verificar se existem relações entre a evolução demográfica e o valor dos preços das habitações;
- ❖ Refletir sobre o atual panorama habitacional.

1.3. Questão de investigação

A problemática de investigação do presente trabalho centra-se nesta perspetiva, ou seja, o projeto pretende responder de forma exploratória à seguinte questão de investigação: “*Em que medida a pressão imobiliária pode ter contribuído para novas dinâmicas populacionais*”

² Lei 31/2012, de 14 de agosto.

na Área Metropolitana de Lisboa?”. Esta questão torna-se hoje especialmente pertinente uma vez que a pouca oferta de habitação a preços acessíveis no concelho de Lisboa é uma realidade bem presente, levando a população a procurar habitação nos concelhos limítrofes e, eventualmente, em áreas de matriz mais rural na AML. Roca (n.d.) reflete que a principal razão da escolha destes lugares periféricos são os preços de habitação mais baratos e as boas acessibilidades. Por outro lado, pode assistir-se a um processo de contra-urbanização, ou seja, a autora, baseando-se em Ford (1999), fundamenta que o crescimento populacional pode ocorrer também em “áreas mais distantes do espaço periurbano e não apenas nas áreas contíguas às áreas metropolitanas”, onde dispõem de preços de habitação menores, quando comparados à cidade, e de uma melhor qualidade de vida (Roca, n.d.:2).

1.4. Metodologia e estrutura da dissertação

O período temporal da análise centra-se na década de 2010, mais concretamente, entre 2011 e 2021, à escala da Área Metropolitana de Lisboa (NUTS II). Nesta análise temporal existem alguns momentos que merecem especial relevância, como o momento compreendido entre 2011-2014, correspondente ao período de vigência do apoio financeiro a Portugal; o período temporal de 2015-2019, referente à recuperação da economia portuguesa do pós-crise e a uma elevada valorização do valor do metro quadrado, sobretudo nas duas áreas metropolitanas; e, por fim, os anos de 2020-2022, com os primeiros impactos da pandemia COVID-19 e as suas implicações em termos económicos, sociais, culturais e, também, habitacionais.

A investigação dividir-se-á em dois capítulos:

- ❖ O primeiro contemplará um enquadramento teórico da questão abordada, através de pesquisa bibliográfica, incidindo em temas como o direito à habitação e o acesso à habitação, a intervenção pública na habitação em Portugal, o enquadramento histórico da Área Metropolitana de Lisboa (AML) e as problemáticas habitacionais contemporâneas na AML. Para o desenvolvimento do processo de investigação, a análise em questão basear-se-á na consulta e estudo detalhado de artigos científicos, publicações académicas e documentos de entidades oficiais. Além dos argumentos citados, recorrer-se-á à recolha de dados estatísticos quantitativos, sendo o processo de investigação um método natural de aprofundamento teórico e de conhecimento da questão em estudo.

- ❖ O segundo capítulo incorpora uma vertente mais prática da investigação que, através de pesquisa quantitativa e de pesquisa exploratória, compreende variáveis fundamentais de estudo: o valor do metro quadrado, as dinâmicas populacionais e as carências habitacionais. Neste sentido, com a recolha, tratamento e análise de dados imobiliários atualmente disponibilizados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), e fazendo uso de análise estatística (software Microsoft Office – Excel) e de modelação espacial (ArcGIS), será possível inferir sobre as dinâmicas habitacionais na AML, abrangendo as carências habitacionais existentes, o mercado da habitação a partir da década de 2010 e as recentes dinâmicas populacionais.

De seguida, fazem-se algumas considerações/esclarecimentos sobre a análise temporal realizada no presente trabalho, que está em dependência dos dados atualmente disponibilizados:

- ❖ Análise do mercado de habitação: o INE iniciou a compilação de dados sobre a evolução do valor do metro quadrado, ao nível do concelho, em 2017, (a compilação dos dados estatísticos tem início, mais precisamente, em 2016). Desta forma, o presente trabalho analisa a evolução do valor do metro quadrado, ao nível do concelho, desde o início de 2016 até ao final de 2022. Será também importante salientar que, conforme a periodicidade destes indicadores, a análise é realizada ao trimestre, para a compra de casa, e ao semestre, para o mercado de arrendamento.
- ❖ Estudo das dinâmicas populacionais: embora tal fosse possível, optou-se por não utilizar as estimativas anuais do INE, preferindo-se o retrato da população efetivado nos recenseamentos decenais. Desta forma, no que se refere às dinâmicas da população da AML, a análise compara o cenário de 2011 com o de 2021.
- ❖ Identificação das carências habitacionais: optou-se por analisar a informação que se encontra disponível nos recenseamentos de 2011 e 2021, referente aos “alojamentos familiares não clássicos” e sua desagregação tipológica. No mesmo sentido, faz-se uso do “Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional” (IHRU, 2018), assim como, mais recentemente, dos dados que têm vindo a ser disponibilizados no âmbito das diversas Estratégias Locais de Habitação.

2. DO DIREITO À HABITAÇÃO ÀS POLÍTICAS PÚBLICAS

2.1. Direito à Habitação

A nível internacional, o direito à habitação está consagrado na *Declaração Universal dos Direitos do Homem* (1948), assim como no *Pacto Internacional sobre os Direitos Económicos, Sociais e Culturais* (1966), na *Carta Social Europeia* (e *Carta Social Europeia Revista*) e na *Carta dos Direitos Parlamentares da União Europeia* (Antunes, 2021). O direito à habitação afirma-se como um direito social, englobando-se dentro dos direitos económicos, sociais e culturais (Nações Unidas, 2004).

Todavia, apesar de se constituir um direito universal, o acesso a uma *habitação condigna* ainda é uma problemática bem presente na atualidade, talvez, por um dos “obstáculos ao exercício do direito à habitação ser a falta de uma definição, universalmente reconhecida, dos diversos elementos constituintes desta norma” (Antunes, 2021:35). Por sua vez, o conceito de *habitação condigna* é definido por um conjunto de aspetos, ou seja, para ser uma habitação condigna tem de possuir “intimidade suficiente, espaço adequado, segurança adequada, iluminação e ventilação suficientes, infraestruturas básicas adequadas e localização adequada relativamente ao local de trabalho e aos serviços essenciais – tudo isto a um custo razoável para os beneficiários” (Nações Unidas, 2004:7).

A Declaração Universal dos Direitos Humanos, no ponto nº1 do artigo 25º, proclama assim que “toda a pessoa tem direito a um *nível de vida suficiente* para lhe assegurar e à sua família a saúde e o bem-estar, principalmente quanto à alimentação, ao vestuário, ao *alojamento*, à assistência médica e ainda quanto aos serviços sociais necessários, e tem direito à segurança no desemprego, na doença, na invalidez, na viuvez, na velhice ou noutros casos de perda de meios de subsistência por circunstâncias independentes da sua vontade” (Nações Unidas, 2004:8).

No panorama europeu, o direito à habitação é também reforçado na *Carta Social Europeia* (1996), decorrendo da “necessidade, por um lado, de preservar o carácter indivisível de todos os direitos do homem, quer sejam civis, políticos, económicos, sociais ou culturais e, por outro, de dar um novo impulso à Carta Social Europeia” (Assembleia da República, 2017:8). A *Carta Social Europeia* debruça-se assim sobre as temáticas da saúde, emprego, habitação, educação e sistema de proteção social e fomenta a relevância do direito à habitação, proclamando no artigo 31º, que as partes constituintes do documento se comprometem a tomar medidas de forma a fortalecer o “acesso à habitação a nível suficiente, prevenir e reduzir o

estado de sem-abrigo (...), tornar o preço da habitação acessível às pessoas que não disponham de recursos suficiente” (Diário da República, 2001:6604-(10)).

Em Portugal, a primazia do direito à habitação tardou a ser declarado. Em 41 anos de Estado Novo perdeu-se “a oportunidade de abraçar a Declaração Universal dos Direitos Humanos, aprovada pelas Nações Unidas, em 1948, que versava sobre a importância da habitação para o bem-estar humano” (Antunes, 2021:66) e apenas a transição democrática impulsionou a sua implementação. Assim, o direito à habitação foi promulgado na Constituição de 1976. Segundo o artigo 65º da Constituição Portuguesa, a habitação é um direito fundamental e “todos têm direito (...) a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”. Neste sentido, o Estado, encarregado de assegurar este direito, **“adotará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria”** (Diário da República, 1976:23).

Independentemente da existência de algumas alterações nas décadas seguintes, o artigo 65º manteve “o seu sentido programático para incentivar a administração pública a assegurar o direito à habitação, mas não de forma necessariamente vinculativa, como ocorre noutros direitos constitucionais” (Antunes, 2019:9). Em 2001, com a revisão constitucional, o artigo 65º sofreu alterações e passou a designar-se “Habitação e Urbanismo”, incorporando questões como a habitação, o urbanismo e o ordenamento do território (Antunes, 2019).

Em 2019, o direito à habitação ganha um novo ênfase com a promulgação da Lei de Bases da Habitação³, que enquadra o direito à habitação e define as obrigações do Estado nesta temática. A lei declara que “todos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem étnica, sexo, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde”. Além disso, estabelece que o “Estado é o garante do direito à habitação” e que lhe compete desenvolver políticas que assegurem uma habitação digna a todos os cidadãos, conjugando a existência de uma “rede adequada de transportes e de equipamento social”. Tal significa que o Estado deve promover o “uso efetivo de habitações devolutas de propriedade pública” e incentivar as iniciativas no setor privado (Diário da República, 2019a).

³ Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.

Todavia, a contínua existência de políticas sociais de habitação muito limitadas, como por exemplo, stocks de habitação a preços acessíveis, conduzem a uma disrupção na manutenção dos direitos habitacionais e na existência de uma saudável coesão social e urbana (Seixas, 2021).

2.2. Intervenção pública na habitação em Portugal

Ao longo dos anos, as políticas públicas direcionadas à habitação sempre se afirmaram com uma existência diminuta e de fraco cariz. Vilaça (2001), justifica esta ausência pela constatação de que “em Portugal, o problema da habitação sempre foi tratado como o parente pobre da política” (Vilaça, 2001:1).

No período de 1910 a 1974, Portugal atravessou diversas transformações e realidades políticas - a 1ª República (1910-1926), a Ditadura Militar (1926-1933) e o Estado-Novo (1933-1974) -, que determinaram a ação dos governos em distintas temáticas.

A primeira política pública de habitação remonta ao período da I República, tendo o primeiro programa sido implementado em 1918, aquando do Governo de Sidónio Pais, através do Decreto-Lei 4137, de 25 de abril, designado programa de “Casas Económicas” (Lameira e Rocha, 2014). O documento definia o programa habitacional assente no financiamento à “construção de habitação económica destinada ao alojamento das classes menos abastadas” (Matos, 2015:371), consagrando um “esforço decisivo para erradicar os bairros infectos” (Antunes *et al.*, 2016:56) que existiam nas cidades de Lisboa e Porto. Neste sentido, os objetivos principais do diploma passariam por estabelecer o “regulamento de construção, as condições higiénico-sanitárias e o preço locativo das chamadas casas económicas” (Antunes *et al.*, 2016:56). Matos (2015) acrescenta ainda que era incentivada a participação dos privados na “oferta de habitação salubre e barata”, que aliada à “conjuntura económica desfavorável” (Matos, 2015:380) devido à Primeira Guerra Mundial, acaba por ser executada pelo próprio governo e pelos municípios. Todavia, apesar do lançamento do diploma, a política de casas económicas demonstrou-se insuficiente e condenada ao fracasso devido ao “número incipiente de realizações e à demora na finalização dos bairros de Lisboa” (Matos, 2015:381).

O mesmo grau de insucesso viria a afetar uma outra política de habitação lançada pela Primeira República, em 1919, para a construção de “bairros sociais” pelo Ministério do Trabalho, que, tal como medida de 1918, teve resultados muito reduzidos (Antunes, 2018). Note-se, no entanto, que esta medida era ideologicamente bastante distinta da conceptualizada um ano antes por Sidónio Pais. Desta feita, o investimento seria totalmente público – do Ministério do Trabalho – na concretização de diversos “bairros sociais” pelo país, quatro deles na cidade de Lisboa. Como apontado, esta medida não teve os efeitos desejados e o único bairro que viria a ser inaugurado foi o Bairro do Arco do Cego, em Lisboa, já em meados da década de 1930, durante o Estado Novo.

O período da Ditadura Militar (1926-1933) revela-se, igualmente, com uma fraca intervenção do Estado na “produção de solos urbanos e na promoção de habitação social” (Silva, 1994:673). Segundo Antunes *et al.* (2017), as políticas direcionadas em concreto à habitação social assentaram na criação do *Fundo Nacional de Construções e Rendas Económicas* (FNCRE) que possuía o intuito de promover e financiar a execução de construções por entidades privadas e fomentar as rendas de casas e quartos a preços baratos para as classes carenciadas, porém, o FNCRE nunca chegou a ser lançado. Em 1928, o Governo retoma a ideia das casas económicas da I República⁴ e, de forma a estimular o interesse de entidades privadas na construção de habitações, cria condições vantajosas na simplificação dos processos de aquisição de terrenos e na atribuição de isenções fiscais, facilidades de crédito e reduções dos juros às promotoras privadas (Antunes *et al.*, 2016). Mais uma vez, os resultados urbano-habitacionais foram reduzidos, embora esta medida tenha tido uma maior participação dos privados do que a sua antecessora, de 1918 (Antunes, 2018).

Sobre a promoção pública durante a ditadura, Silva (1994) expressa a sua convicção de que o modelo de promoção pública do Estado Novo não se enquadrou nem seguiu os exemplos de outros países europeus na culminação do Estado Providência e, por isso, a sua política “não alterou de forma significativa o parque habitacional”, nas décadas de 1930 e 1940, e a construção continuou a ser sobretudo por iniciativa privada (Silva, 1994:673).

Para, Antunes *et al.* (2017), logo em 1933 o Estado Novo implementou uma das suas “medidas mais simbólicas” referente à iniciativa de casas económicas (Antunes *et al.*, 2016:62), iniciando a sua intervenção no domínio da habitação (Matos, 2015). O diploma visava resolver a problemática habitacional das classes trabalhadoras, através da promoção de casas económicas em colaboração com as Câmaras Municipais, corporações administrativas e organismos do Estado (Antunes *et al.*, 2016). Apesar das medidas serem direcionadas ao domínio da habitação, é inegável o carácter político e ideológico que as diretrizes em torno das casas económicas representavam. Estas iriam projetar os “supostos valores e modos de vida tradicionais da população portuguesa”, transportando para a cidade um modelo de vida rural (Teixeira, 1992:80). Os bairros de casas económicas localizavam-se sobretudo no “perímetro externo ao tecido urbano consolidado”, circunscrevendo o desenho urbano como “espaços morfológicamente bem delimitados, segregando-se em relação à cidade e reproduzindo a imagem de aldeia” (Antunes *et al.*, 2016:63).

⁴ Decreto-Lei n.º 23052, de 23 de setembro de 1933.

A esta medida pioneira e particularmente simbólica, surgiam muitas outras nas décadas seguintes, conforme referido anteriormente. Numa análise sumária à postura da ditadura, para Antunes, “num olhar retrospectivo (...) será possível indicar que as políticas habitacionais raramente saíram dos limites corporativos, pelo que os projetos urbanos se destinavam, de forma geral, à classe média e, dentro desta, a determinados grupos profissionais que foram privilegiados, deixando parte substancial da população desprotegida” (Antunes, 2023:351).

Desta forma, o resultado foi que em meados da década de 1970 a situação habitacional continuava crítica em ambiente rural e urbano. Allegra e Tulumello (2019) argumentam que é possível reconhecer na "genealogia da crise habitacional o lugar histórico peculiar que a habitação ocupa no Estado social português - o seu pilar fraco” em comparação com outros setores (Allegra e Tulumello, 2019:3). Porém, os autores aduzem que esta situação apenas veio a ser corrigida no período democrático com a implementação de políticas habitacionais de construção a custos controlados e de programas de realojamento.

Após a Revolução de 1974 e início da construção democrática no país, a consciencialização das graves carências habitacionais e das dificuldades em arrancar com programas de construção convencional a curto prazo propiciou a criação da Secretaria de Estado da Habitação e Urbanismo, liderada por Nuno Portas, que por sua vez criou o Serviço de Apoio Ambulatório Local (SAAL), tornando-se numa das políticas de habitação social mais emblemáticas. Segundo Antunes (2019), o SAAL pretendia diminuir o número de bairros com habitações precárias e, para tal efeito, utilizou uma abordagem metodológica de fomento da “governança de proximidade e da participação da população” (Antunes, 2019:9). Desta forma, foram criadas brigadas ambulatórias que entravam em diálogo com as comissões de moradores e debatiam vários aspetos da construção do novo bairro, incentivando também a participação dos cidadãos e conduzindo a um processo de autoconstrução (Antunes, 2019). Porém, o “controle urbanístico da localização e cedência de solos” era efetuado pelas Câmaras Municipais (Pereira, 2014:14).

Com o passar dos anos, a problemática da habitação precária ainda se encontrava como um dos maiores problemas da sociedade portuguesa. Tendo em conta o ano de 1981, os alojamentos familiares não clássicos⁵ em Portugal representavam cerca de 46 000 alojamentos

⁵ Para o INE, os *alojamentos familiares não clássicos* consubstanciam-se como “[o] alojamento que não satisfaz inteiramente as condições do alojamento familiar clássico pelo tipo e precariedade da construção, porque é móvel, improvisado e não foi construído para habitação, mas funciona como residência habitual de pelo menos uma família no momento de referência”, conforme: <https://smi.ine.pt/Conceito/Detalhes/6512?modal=1>, acessado em 30 de Agosto de 2023.

e, no ano de 1991, apesar dos esforços realizados para a sua demolição, ainda existiam cerca de 27 000 alojamentos familiares não clássicos (Antunes, 2019). Nesta perspectiva, nos anos 90, foi promovido pelo Governo e pelas autarquias o programa mais representativo até então - o Programa Especial de Realojamento (PER). O PER nasce da “necessidade política de solucionar o problema da proliferação de bairros degradados” (Cachado, 2013:139) e surge assim como resposta às situações de carência habitacional extrema, permitindo o realojamento das famílias residentes em barracas numa habitação condigna, nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto (Matos *et al.*, 2019).

Cachado (2013) reforça o facto de a construção clandestina ter aumentado bastante na AML, nos finais dos anos 70, devido ao crescente “vazio da promoção legal da habitação, na sequência de um acordo entre o Governo português e o FMI” que tinha como fim “desacelerar o endividamento provocado pelo excesso de créditos”, provocando a “suspensão (...) de novos empreendimentos do setor público e cooperativo” (Cachado, 2013:139 *apud* Ferreira, 1988). Todas estas decisões levaram ao aumento exponencial da construção ilegal, levando os indivíduos a viverem em condições indignas.

Neste sentido, o Decreto-Lei nº 163/93, de 7 de maio, que criou o PER, vem estipular a “obrigatoriedade do recenseamento original das famílias e dos alojamentos pelos municípios e tinha ainda como pressuposto a demolição das barracas”, constituindo-se um dos objetivos principais do PER: “a erradicação das barracas” (Costa e Subtil, 2013:15) nas duas áreas metropolitanas (Simões, 2010). Assim sendo, segundo o recenseamento original das famílias e dos alojamentos realizado pelos municípios, contabilizaram-se 43 518 famílias e 146 000 indivíduos a viver em barracas (Simões, 2010). No total, foi protocolada a construção de 48 416 fogos para o realojamento, porém, apenas foram executados 34 759 fogos (IHRU, 2018).

Apesar da grandeza quantitativa, os esforços realizados no PER não foram suficientes para combater a situação de precariedade grave de habitação. Simões (2010) argumenta que o programa acabou por atuar “nos efeitos e não nas causas dos problemas”, causando consequências sociais, tais como, segregação social, isolamento e desigualdades e que, mais importante, o PER, ao contrário do SAAL, não recorreu à “participação ativa” e concentrou-se apenas nas “questões materiais e ignorou os aspetos sociais” (Simões, 2010:28).

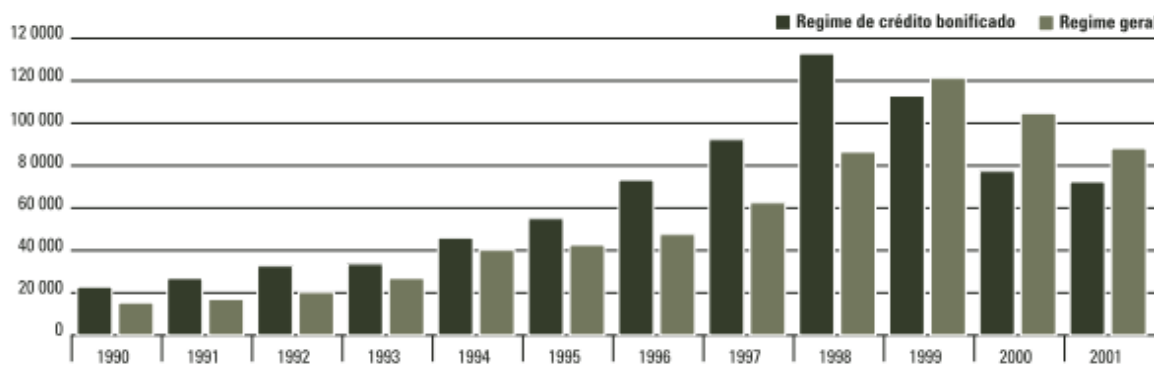
Ainda neste âmbito da solução de carências habitacionais graves, foi criado o Programa de Financiamento para o Acesso à Habitação (PROHABITA)⁶. O PROHABITA incentivava a

⁶ Decreto-Lei nº 135/2004, de 3 de junho.

“reabilitação como solução alternativa para o alojamento das famílias, permitindo (...) conjugar a resolução das situações de carência habitacional com a reabilitação (...) do parque habitacional urbano e a utilização de fogos devolutos” (Antunes, 2019:12).

Num outro âmbito, o final do século XX ficou marcado pelo acesso ao crédito à habitação e, no que respeita aos apoios do Estado para este efeito, a bonificação de juros no crédito à habitação. A bonificação de juros no crédito à habitação viria a ser muito importante para ajudar as famílias a diminuir a sua taxa de esforço no pagamento da prestação ao banco. Com o aproximar do final do século, a liberalização do mercado financeiro e a descida acentuada das taxas de juro levou a que a bonificação de juros no crédito à habitação tenha perdido competitividade, tendo sido extinta em 2002, quando o regime geral de crédito (em bonificação ou intervenção do Estado) era mais relevante no número de contratos celebrados anualmente.

Gráfico 1- Composição de créditos à habitação - número de contratos.



Fonte: CML, 2005:59.

No que respeita a apoios no mercado de arrendamento, foi criado o Incentivo ao Arrendamento Jovem (IAJ), em 1992, com o objetivo de facilitar o acesso à habitação no regime de arrendamento aos jovens e criar melhores condições no que respeita à mobilidade residencial. Esta medida viria a ser em 2007, tendo sido substituída pelo programa Porta 65 - Arrendamento por Jovens, ainda em vigor.

O programa Porta 65 - Arrendamento por Jovens pretende apoiar o acesso à habitação a jovens arrendatários, de forma a estimular um estilo de vida mais autónomo aos jovens. Além disso, uma das prioridades do programa é igualmente a promoção e dinamização do mercado de arrendamento, bem como a estimulação da reabilitação do edificado e revitalização das áreas

urbanas degradadas, combatendo, ao mesmo tempo, a perda demográfica dos concelhos (Diário da República, 2007). Neste sentido, para os jovens adquirirem apoio do programa é necessário reunirem as condições previamente definidas, ou seja, apenas são aceites jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos que:

- a) sejam titulares de um contrato de arrendamento para habitação permanente;
- b) não usufruam, cumulativamente, subsídios ou outro apoio público à habitação;
- c) nenhum jovem ou jovens do agregado familiar seja proprietário ou arrendatário de outro prédio ou fração habitacional;
- d) nenhum jovem ou jovens do agregado familiar seja parente ou afim do senhorio (Portal da Habitação, 2022a).

Mais recentemente, em julho de 2017, a Secretaria de Estado para a Habitação que aprovou em Resolução de Conselho de Ministros a “Nova Geração de Políticas de Habitação” (Diário da República, 2018a). A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) pretende “estabelecer o sentido estratégico, os objetivos e os instrumentos de atuação para as políticas de habitação”, direcionada a uma “abordagem integrada ao nível das políticas setoriais, das escalas territoriais e dos atores”, que implicam “uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar a política de habitação” (Matos *et al*, 2019:74), de forma a garantir o acesso a uma habitação condigna a todos, regendo-se pelos conceitos de “habitat e orientada para pessoas”, de forma a criar condições para a reabilitação do edificado (Governo de Portugal, 2017:3) .

No enquadramento da NGPH, são designados vários programas, instrumentos e medidas, desde a promoção de mais habitação pública a incentivos financeiros e fiscais ao arrendamento e à reabilitação (Mendes, 2020c).

Tabela 1- Objetivos e programas da NGPH.

Objetivos	Programas
1. Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional	<ul style="list-style-type: none">• 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação• Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
2. Garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado	<ul style="list-style-type: none">• Programa de Arrendamento Acessível• Porta 65 Jovem – Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens• FNRE – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado
3. Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano	<ul style="list-style-type: none">• Programa Reabilitar para Arrendar• IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas• Casa Eficiente 2020
4. Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais	<ul style="list-style-type: none">• Chave na Mão – Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial• Da Habitação ao Habitat – Programa de coesão e integração socioterritorial dos bairros de arrendamento público• Porta ao Lado – Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação

Fonte: Mendes, 2020c:83.

Como primeiro objetivo destaca-se a problemática das carências habitacionais, sendo para tal criado o programa *1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação*, que foi precedido pelo “Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional”, apresentado em fevereiro de 2018 pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU). O 1º Direito visa apoiar os indivíduos que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de aptidão financeira para possuírem uma habitação condigna (Portal da Habitação, 2022b), desde logo, as cerca de 26.000 famílias que foram identificadas no Levantamento supra como a necessitar urgentemente de novo lar.

Porém, o novo enquadramento de dinamização de políticas estatais foi alvo de várias críticas. Viegas (2019) argumenta que, apesar dos novos instrumentos aprovados para a criação do acesso a uma habitação condigna, da reabilitação e arrendamento a preços acessíveis, o Orçamento de Estado de 2018 disponibilizou verbas muito insuficientes para o setor. Mais acrescenta que os instrumentos são contraditórios e os paradigmas de exclusão são assentes em indicadores discriminatórios (Viegas, 2019). Mendes (2020) reforça que a aplicabilidade dos instrumentos tem sido questionada, uma vez que a operacionalização dos programas e das medidas se tem “revelado lenta e nem sempre eficaz face à urgência” de dar resposta que a crise habitacional exige (Mendes, 2020c:83).

Essencialmente, as políticas de habitação têm-se dirigido apenas à habitação social, que congregam os agregados familiares mais desfavorecidos, excluindo os agregados com rendimentos intermédios que, “por efeito da crise e consequentes políticas de austeridade, não

conseguem aceder ao mercado, a uma habitação adequada e com um custo compatível com o orçamento familiar” (Matos *et al.*, 2019:72).

Para palavras de Matos *et al.* (2019) estão relacionadas com uma outra medida prevista na NGPH, o Programa de Arrendamento Acessível (PAA), criado em 2019, que tem como objetivo apoiar as famílias no acesso ao mercado de arrendamento, dando assim resposta às necessidades habitacionais contemporâneas e, assim, garantir o acesso à habitação da população com rendimentos intermédios que não tem capacidade para aceder a uma habitação adequada devido ao esforço excessivo de rendimento sujeitado pelo mercado habitacional.

De acordo com o Governo então em vigor, o PAA tinha como fins: aumentar o acesso à habitação aos agregados familiares; aumentar a oferta a preços reduzidos de habitação para arrendamento; reforçar a estabilidade e a segurança do arrendamento; melhorar o aproveitamento do parque edificado e, prevê ainda, a redução da percentagem da população que vive com sobrecarga das despesas com a habitação no regime de arrendamento de 35% para 27% (Diário da República, 2019b). Conforme Travasso *et al.* (2020), esta medida tem tido uma aplicação muito difícil, além de uma formulação que coloca à partida os apoios quase exclusivamente para famílias de rendimentos médios e médios superiores (Travasso, *et al.*, 2020). Afirmam os autores sobre o PAA que “as análises desenvolvidas permitem perceber que, na maior parte do território, o impacto direto do PAA (no caso de uma adesão alargada dos proprietários) se centraria num segmento de cerca de 10% dos agregados com rendimentos medianos, sendo que nas áreas sob maior pressão responde a uma fatia ainda menor e referente aos agregados com rendimentos mais elevados” (Travasso, *et al.*, 2020:123).

Apesar da perseverança na criação de apoios ao sector habitacional ao longo das últimas décadas, a promoção pública de habitação originou fenómenos de segregação, contribuindo para um reforço da “segmentação sócioespacial e para a desintegração urbana”. Matos *et al.* (2019) defendem que as políticas orientadas ao setor da habitação não podem ser apenas direcionadas à resolução de problemas pontuais, mas sim é necessário criar uma política estrutural que faz jus à habitação enquanto direito social, capaz de garantir a todos os cidadãos não só uma habitação digna, mas também qualidade residencial. É neste parâmetro que o planeamento do território, designadamente através dos PDM, deve “promover uma política local, integrada e articulada com os demais setores e ancorada nas dinâmicas territoriais” (Matos *et al.*, 2019:74-75).

3. PROBLEMÁTICAS HABITACIONAIS CONTEMPORÂNEAS

3.1. A crise do subprime

A emergência de uma crise no mercado hipotecário nos Estados Unidos da América, em 2007, abalou o sistema económico e financeiro global. Esta crise teve um papel avassalador, atingindo o seu auge em setembro de 2008 e, na opinião de muitos economistas, foi “a pior crise financeira desde a Grande Depressão” (Ribeiro *et al.*, 2015:5155). A crise que emergiu do mercado hipotecário, ficou célebre como a *crise do subprime*, termo que se encontra associado à concessão de créditos hipotecários de alto risco a clientes sem boas garantias (Baptista, 2021). A crise foi precedida por um período de concessão desenfreada de créditos imobiliários, pela abundante disponibilidade de crédito, por baixos prémios de risco, pelo aumento do valor dos ativos que, por sua vez, originaram o desenvolvimento de bolhas no setor imobiliário (Silva, 2011; Silva, 2021).

Silva (2011) justifica que o início da crise se deu no verão de 2007, “quando o banco BNP Paribas congelou os resgates de três fundos de investimento”. Deste modo, a perceção de risco no mercado interbancário aumentou freneticamente, levando ao “aumento acentuado nas taxas (spreads) cobradas entre bancos nos empréstimos de curto prazo” (Silva, 2011:20). Embora o início do evento tenha sido nos meses anteriores, apenas é assumida a recessão, pelo National Bureau of Economic Research, em dezembro de 2007. Contudo, as proporções da recessão só tomaram relevância na primavera de 2008, quando “os bancos Bear Sterns dos EUA, Northern Rock do Reino Unido e Landesbank da Alemanha declararam incapacidade de fazer face às suas responsabilidades” (Silva, 2011:20). Em setembro de 2008, a crise atingiu o seu ponto mais extremo com a falência do banco americano Lehman Brothers (Silva, 2021).

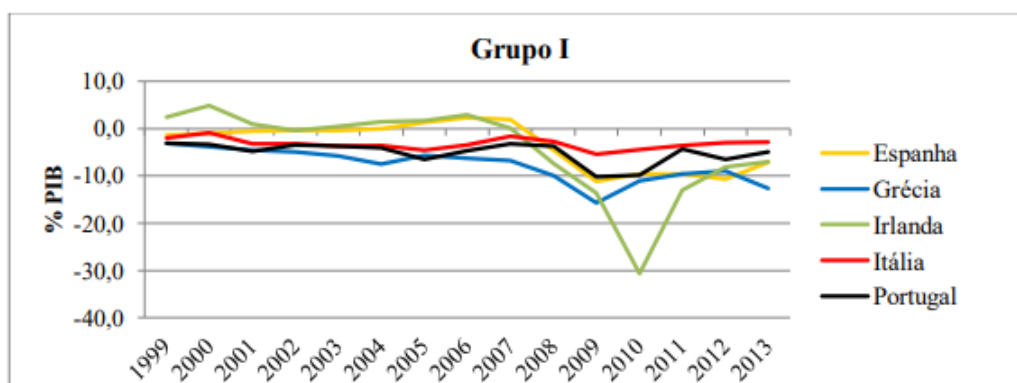
Do sector financeiro, a crise estendeu-se à economia com consequências sobre a produção e a procura que, por sua vez, atingiu o comércio internacional, a produção industrial mundial, as ações das principais bolsas, as taxas de juro, a massa monetária mundial e os défices orçamentais. Baptista (2021) argumenta que, no final de 2009, os mercados financeiros começavam a entrar numa fase de recuperação com o crescimento do PIB a voltar a registar taxas positivas, porém, graças aos robustos investimentos executados pelos governos em medidas para sustentar as suas economias, os níveis de dívida pública sofreram um amplo aumento.

Após o impacto provocado no “centro do capitalismo” (Bresser-Pereira, 2009:133) e no resto do mundo, a crise alcançou a Europa. A Europa assumiu-se especialmente afetada pela

recessão, assistindo a um profundo aumento da dívida pública nos países da Zona Euro. Pinto (2014) defende que devido ao facto de não serem conhecidos os bancos europeus que detinham ativos financeiros e em que quantidades, originou-se um clima de desconfiança no setor bancário e, conseqüentemente, os empréstimos entre as instituições financeiras dos Estados-Membros reduziram significativamente. Deste modo, as repercussões da redução do acesso ao crédito via sistema bancário, abalou os Estados-Membros extremamente dependentes de financiamento, acabando por causar a limitação da capacidade dos Estados e do setor privado em reembolsarem os elevados empréstimos externos que tinham contraído. “As principais razões apontadas para esse excesso de endividamento público e privado são uma insuficiência de regulação e supervisão dos respetivos sistemas bancários, os baixos spreads das taxas de juro e outras facilidades de acesso ao crédito concedidas até 2007” (Pinto, 2014:27).

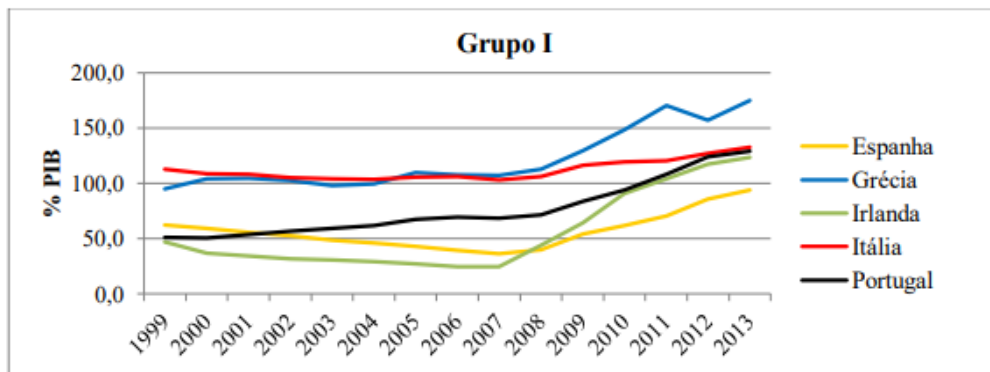
Embora a crise financeira, desencadeada no mercado hipotecário dos EUA tenha contribuído para a crise da dívida soberana na Europa, Pinto (2014) justifica que o que tornou evidente a grave recessão económica na Zona Euro foi o anúncio do Primeiro-Ministro grego, George Papandreu, relativo às expectativas do défice orçamental (12,7% do PIB) e da dívida pública (cerca de 113% do PIB) para o ano de 2009. Conseqüentemente, instalou-se um clima de desconfiança nos mercados que contribuiu para a “descida dos ratings da dívida soberana” e para a “subida dos spreads das taxas de juro das obrigações soberanas” (Pinto, 2014:28). A crise da dívida pública na Europa atinge o seu pico em 2010, com os elevados níveis de défice orçamental e de dívida pública registados na Grécia e, seguidamente, nos restantes países do sul da Europa (Itália, Portugal e Espanha) e na Irlanda (Baptista, 2021).

Gráfico 2- Saldo Orçamental dos países do sul da Europa e Irlanda entre 1999 - 2013.



Fonte: Pinto, 2014:18.

Gráfico 3- Dívida pública dos países do sul da Europa e Irlanda entre 1999 - 2013.



Fonte: Pinto, 2014:19.

Contrariamente aos países do sul da Europa, é de realçar que a crise da dívida pública na Irlanda é distinta. Através da análise da evolução da dívida pública, comparativamente aos países do sul da Europa, a Irlanda registou défices orçamentais e de dívida pública relativamente estáveis. Porém, o país sofreu, nos anos anteriores, um “boom” imobiliário e, conseqüentemente, assistiu-se a uma quebra abrupta da procura no setor, cumulativamente à crise no setor bancário, os problemas nas contas públicas agravaram-se (Pinto, 2014).

Para além da Grécia e Irlanda, Portugal registou-se como um dos países mais afetados pelos impactos económicos. De acordo com Silva (2021), a economia portuguesa já se encontrava fragilizada devido às elevadas taxas de desemprego registadas nos anos anteriores e, por isso, rapidamente a crise atingiu o setor bancário e económico. Por outro lado, Baptista (2021) considera que os impactos da crise em Portugal devem ser entendidos em dois períodos: o primeiro no início de 2008, com a acentuada contratação do crédito e colapso de dois bancos: o BPN, nacionalizado em novembro de 2008 e o BPP, que faliu em 2010, e por uma quebra acentuada da taxa de crescimento real do PIB em 2008 (0,32%) e 2009 (-3,12%); o segundo pelo “contágio desta crise nas dívidas públicas europeias, a partir de 2010” devido ao “forte endividamento externo e ao baixo crescimento (...) associado aos elevados níveis de dívida pública e défice orçamental” (Baptista, 2021:28).

Face à conjuntura económica, Portugal assinalou-se como o terceiro país a necessitar de ajuda financeira externa (Pinto, 2014), através da Troika⁷. Em maio de 2011 foi lançado o *Memorando de Políticas Económicas e Financeiras* que efetua um resumo sobre os problemas

⁷ “Troika é a designação atribuída à equipa composta pelo Fundo Monetário Internacional (FMI), Banco Central Europeu (BCE) e Comissão Europeia (CE). A Troika é responsável pela negociação que tem por finalidade estabelecer os compromissos que as autoridades portuguesas terão de assumir para receber a ajuda financeira internacional solicitada pelo Governo em abril de 2011” (Economias, 2022).

que a economia portuguesa enfrentava. O documento é organizado em oito secções: 1) política fiscal; 2) regulação e supervisão do setor financeiro; 3) medidas estruturo-fiscais; 4) mercado de trabalho e educação; 5) mercado de bens e serviços; 6) mercado de habitação; 7) condições estruturais; 8) concorrência, contratação pública e ambiente empresarial (Antunes, 2020).

Respetivamente sobre o mercado de habitação, Antunes (2020) explica que foram estabelecidos os seguintes objetivos: melhorar o acesso das famílias à habitação; fomentar a mobilidade laboral; melhorar a qualidade das habitações e realizar um melhor uso do parque habitacional; reduzir os incentivos para o endividamento das famílias. Assim sendo, para o cumprimento dos objetivos foram definidas medidas em três áreas de atuação: mercado de arrendamento; procedimentos administrativos de renovação e tributação da propriedade, observadas na seguinte tabela:

Tabela 2 – Tabela-síntese do Memorando no mercado de habitação.

Deconstruction of the Memorandum: chart summarising the demands for the housing market.

Rental market	Administrative procedures for renovation	Property taxation
<ul style="list-style-type: none"> - Limitation of open-ended contracts (old leases); - Limitation of the possibility of transmitting housing to first degree relatives; - Phasing-out of rent control mechanisms; - Reduction in the notice period for the termination of leases; - Provision of extrajudicial procedures aimed at shortening the period for litigious eviction to three months. 	<ul style="list-style-type: none"> - Simplification of the procedures and formalities for renovation; - Simplification of the requirements for the rehousing of tenants forced out on account of renovation work; - Enabling of termination of leases on account of renovation work. 	<ul style="list-style-type: none"> - An increase in state revenue; - A closer match between taxable and market values in urban property; - More frequent property valuation; - Precedence of recurrent property taxation (<i>IMI</i>) over transfer taxation (<i>IMT</i>); - Greater limitation of property taxation (<i>IMI</i>) exemptions; - Promotion of a more attractive and competitive rental market (to the detriment of home acquisition with a loan); - Significant increase in taxes on vacant property; - Creation of a committee of international experts to evaluate the functioning of the Portuguese housing market.

Fonte: Antunes, 2020:7.

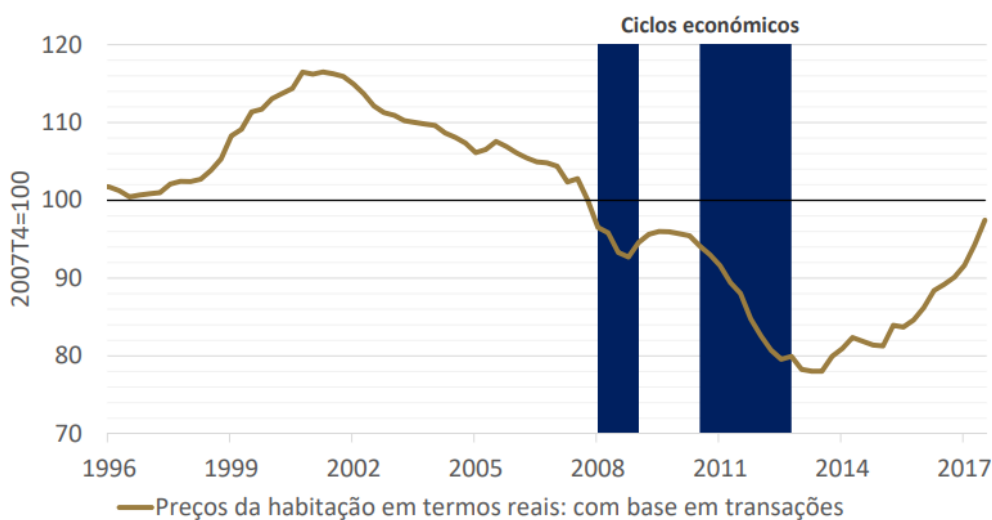
Paralelamente, o forte impacto da crise no mercado de trabalho colocou ao descoberto a gravidade do endividamento das famílias portuguesas. A consequente quebra de rendimentos dos agregados familiares fez disparar o crédito malparado⁸ nas carteiras bancárias e a taxa de incumprimento do crédito ao consumo registou o “maior crescimento, passando de cerca de 6,7% em 2009, para 12,7% em 2013” (Silva e Menezes, 2015:9).

⁸ Crédito em situação de incumprimento.

Face ao crescente aumento dos incumprimentos de crédito à habitação, o Governo adotou medidas de apoio às famílias com maiores dificuldades, relativamente aos encargos com a aquisição de habitação própria. Tendo presente o conceito do direito à habitação como um direito fundamental do Homem, foi promulgado o Decreto-Lei n.º103/2009, de 12 de maio, que “adota a criação de uma linha de crédito extraordinária destinada à proteção da habitação própria permanente em caso de desemprego de, pelo menos, um dos mutuários do crédito à habitação própria permanente, independentemente do tipo de crédito contraído ou do respetivo regime”. A linha de crédito, disponibilizada pela Direção-Geral do Tesouro e Finanças, visava suportar a “redução em 50% da prestação mensal de capital e juros paga pelo mutuário, durante um período máximo de 24 meses” (Martins, 2010:731).

Com o orçamento familiar reduzido, a procura imobiliária diminuiu, proporcionando assim a queda dos preços da habitação. De acordo com Lourenço e Rodrigues (2018), os preços da habitação caíram cerca de 4% entre 2007-2013, registando um aumento de 5% após esse período.

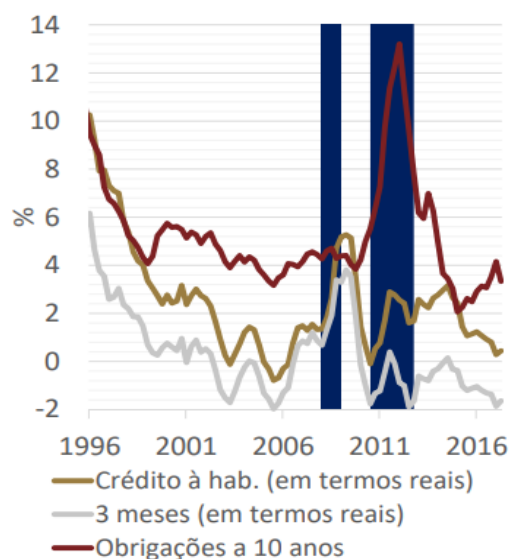
Gráfico 4 - Evolução dos preços da habitação, em Portugal, entre 1996 - 2017.



Fonte: Lourenço e Rodrigues, 2018:48.

A contratação de créditos à habitação segue a mesma trajetória que os preços da habitação, registando uma abrupta queda entre 2010-2011. Após esse período, o investimento em crédito à habitação não seguiu uma trajetória constante.

Gráfico 5 - Evolução do crédito à habitação, em Portugal, entre 1996 - 2016.



Fonte: Lourenço e Rodrigues, 2018:51.

Apesar dos impactos da crise financeira se registarem em todo o território nacional, a AML, quer por efeitos internacionais, quer pelo perfil económico da região, “muito dependente de setores ligados à urbanização e ao consumo interno e, por sua vez, com elevados níveis de endividamento familiar e empresarial”, assumiu-se como uma região fortemente afetada pela eclosão da crise. A instabilidade germinada pela decadência económica levou a que quase 20% das empresas da AML encerrassem a sua atividade entre 2008 e 2012 (Seixas, 2021). Por sua vez, os primeiros setores a sofrerem as ondas de choque são representados pelo imobiliário e da construção, que registaram uma quebra significativa dos níveis de construção, dos valores de contratos de compra e venda e do número de edifícios licenciados. Já o endividamento das famílias, ligado ao empréstimo para habitação, assumiu o valor de 80% e as insolvências de hipotecas bancárias aumentaram quase 50% entre 2009 e 2013 (Seixas, 2021:85-86).

Em maio de 2014 é anunciada a retirada da Troika do país (Antunes e Ferreira, 2021), quando as metas propostas foram cumpridas e a economia portuguesa começava a mostrar sinais de recuperação. É de realçar que os valores da dívida pública, da dívida externa e da taxa de desemprego, apenas sofreram uma contração no ano de 2015. Além disso, a taxa de crescimento do PIB registou uma evolução positiva e, alguns estudos macroeconómicos internacionais (por exemplo da OCDE) defendem que a atividade turística desempenhou um papel fundamental na recuperação económica que se seguiu ao resgate financeiro, impulsionando a atividade económica e as exportações portuguesas (Antunes e Ferreira, 2021).

Contudo, apesar do panorama económico favorável, Antunes (2020) fundamenta que “the austerity measures contributed to the intensification of a non-interventionist and neoliberal model of housing policy and fostered dynamics that furthered the fragmentation of the Portuguese metropolitan areas” (Antunes, 2020:1).

3.2. A pressão imobiliária e financeirização da habitação

A ausência de políticas reguladoras no setor da habitação proporcionou a emergência de diversas problemáticas, como a degradação do parque público habitacional e a sua consequente segregação sócioespacial, situações de precariedade, falta de qualidade do edificado habitacional nos grandes centros urbanos, caracterizado pela ausência de reabilitação urbana. Contudo, a estes fatores articulam-se fenómenos recentes, como a *financeirização da habitação*, *gentrificação*, *turistificação* que aceleram os processos de desenvolvimento e agravamento dos problemas já existentes (Allegra e Tulumello, 2019).

Mulder e Lauster (2010) defendem que a habitação e família estão mutuamente associadas, sendo a família “um contexto para compreender as necessidades habitacionais na mesma forma em que os padrões residenciais na habitação são um contexto para compreender as trajetórias familiares” (Mendes e Tulumello, 2022:88 *apud* Mulden e Lauster, 2010:438). No seguimento da teoria, os autores resumem esta ideia através do seguinte esquema:

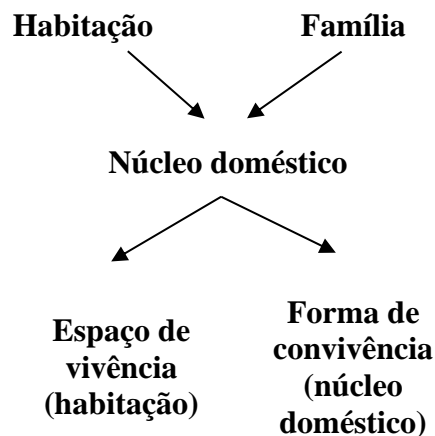


Figura 1- Formação do núcleo doméstico.
Fonte: Elaboração própria.

Isto é, a habitação e a família constituem um núcleo doméstico, “não só porque a questão da habitação e da natalidade tem a ver com formas de vivência que não se limitam necessariamente à família”, mas pela aplicabilidade do termo doméstico em realçar a relação entre o espaço de vivência (habitação) e as formas de convivência (núcleos domésticos) (Mendes e Tulumello, 2022:88). A partir desta reflexão, é possível estudar as relações entre as formas de acesso à habitação e dinâmicas demográficas, uma vez que Mulder e Lauster (2010)

justificam que existem três dimensões fulcrais que impulsionam a procura e o acesso à habitação:

- ❖ a acessibilidade, que garante a possibilidade de aceder a uma habitação condigna às necessidades do núcleo e a fácil mobilidade no acesso a bens e serviços;
- ❖ a estabilidade, ou seja, o nível de segurança relativo à área residencial;
- ❖ os regimes de ocupação, isto é, “as diferentes formas legais de acesso à casa, com as suas diferentes relações com acessibilidade e estabilidade – e que incluem a habitação em propriedade, o arrendamento no mercado, o arrendamento social” (Mendes e Tulumello, 2022:88).

A crise económico-financeira de 2008 veio acentuar as problemáticas já existentes no setor da habitação, como as questões do arrendamento e acesso à habitação, e reforçar a importância dos mercados imobiliários na economia. Eichholtz *et al.* (2012), atestam que as desacelerações do mercado imobiliário corromperam os valores das carteiras financeiras, provocando a diminuição do consumo doméstico e do investimento”, afetando assim o setor bancário (Miranda, 2020:5). Contudo, com a recuperação económica, Miranda (2020) defende que o retorno do investimento proporcionou a crescente valorização do mercado imobiliário, uma vez que resultou na soma crescente de capital (valorização) e da receita gerada por esse ativo (rendas). Por este motivo, o investimento no mercado da habitação transformou-se num dos melhores investimentos de longo prazo.

Como repercussão da valorização do mercado imobiliário, o setor da habitação assistiu ao incremento da dificuldade no acesso à habitação, tornando-se num setor de lucro, riqueza e geração de mais valias, desvalorizando o direito à habitação do seu “conteúdo como direito humano que deve ser universal, incondicional e inalienável, enquanto necessidade social constitucionalmente consagrada em Portugal” (Mendes, 2020c:85). Mendes (2020) fundamenta que a função social que a Constituição da República Portuguesa lhe incumbe não está a ser cumprida:

“No atual quadro, a produção e a venda deste bem, com os valores de transação e as mais-valias arrecadadas exponenciadas pela especulação marginaliza todos aqueles que, tendo baixos rendimentos, necessitam de habitação. Progressivamente, a habitação foi e está a ser esvaziada da sua função social e económica ao transformar-se num mero produto mercantil e

num ativo financeiro e especulativo, muitas vezes sem qualquer uso” (Mendes, 2020c:85 apud AIL, 2018:1).

“A propriedade imobiliária em geral e a habitação em particular configuram uma das mais novas e poderosas fronteiras da expansão do capital financeiro. A crença de que os mercados podem regular a alocação da terra urbana e da moradia como forma mais racional de distribuição de recursos, (...) levou as políticas públicas a abandonar os conceitos de moradia como um bem social e de cidade como um artefacto público” (Mendes, 2020c:86 apud Rolnik, 2015:14-15).

O conceito de financeirização é utilizado para designar a importante transformação estrutural dos mercados capitalistas e a sua crescente influência nas actividades do tecido económico e social a todas as escalas. Neste sentido, a financeirização da habitação revela-se uma característica cada vez mais dominante na economia e na sociedade, levando as famílias a recorrerem gradualmente ao crédito, tanto para bens de consumo, como para a aquisição de habitação e, assim, impulsionar o endividamento (Mendes, 2020c).

Mendes (2020) corrobora que, em Portugal, o processo de financeirização não é recente, apesar de se ter intensificado nos últimos anos. Foi essencialmente a partir da década de 90 que a facilidade de acesso a financiamento externo de baixo custo impulsionou o acesso ao crédito e à “retórica da massificação da casa própria” (Mendes, 2020c:87). Silva e Menezes (2015) justificam que o processo de financeirização da economia portuguesa, “no quadro da integração europeia, e as debilidades nacionais do Estado Providência contribuíram para acentuar uma certa individualização na procura de soluções para a provisão de bens essenciais, como a habitação, resultando num enorme endividamento dos agregados familiares” (Silva e Menezes, 2015:9). Apoiando-se no trabalho de Santos (2014), os autores refletem que o endividamento dos portugueses aumentou e que os empréstimos à habitação compõem a maior parte da dívida contraída pelos agregados, representando cerca de 81%, em 2011, enquanto que em 1995, a dívida correspondia a 70% (Silva e Menezes, 2015:9).

Noutro estudo de Mendes (2020), o autor analisa o mais recente fenómeno de financeirização da habitação e expressa que, no caso de Lisboa, assistiu-se a uma viragem política neoliberal que estimulou pacotes legislativos direccionados à reabilitação urbana, ao Investimento Direto Estrangeiro (IDE), através dos programas “Residentes Não Habituais” e Golden Visa, a nova lei do arrendamento urbano, o novo regime dos fundos de investimento imobiliário, a liberalização do uso do solo aquando da recente revisão do Plano Diretor

Municipal (PDM), a disponibilidade de parque habitacional devoluto e acumulador de rent gap e o forte crescimento turístico da cidade (Mendes, 2020b) proporcionaram o agravamento deste processo e o surgimento de novos fenómenos, como a gentrificação e a turistificação, mais um vez impossibilitando uma política pública de habitação alicerçada na provisão do Estado Social (Mendes, 2020c).

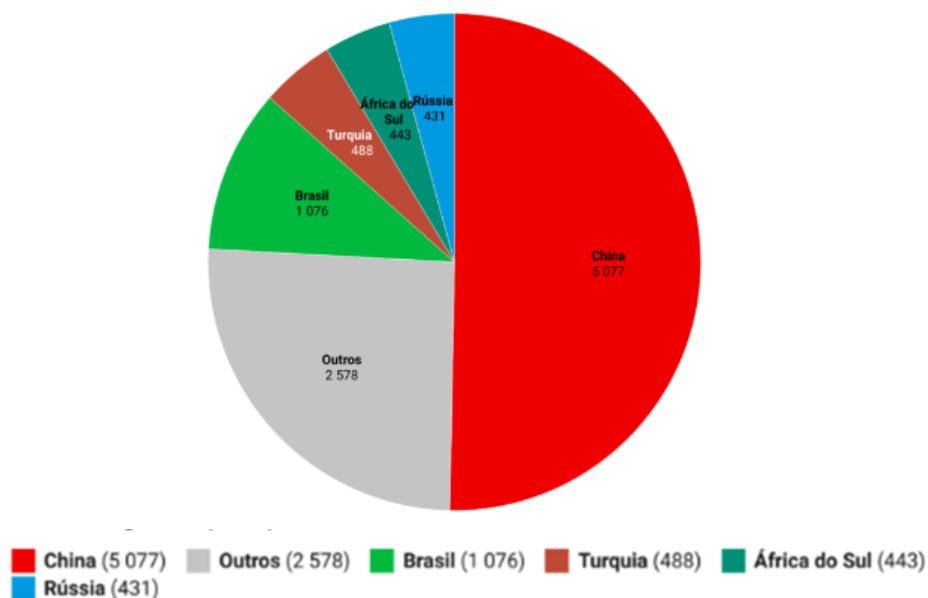
Neste sentido, a intervenção do Estado no desenho e uso de instrumentos legais e financeiros direcionados ao apoio do investimento privado no mercado imobiliário executa-se através do “Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU)”, a “Lei dos Residentes Não Habituais” e dos “Vistos Gold” (Roseta, 2017).

A “crescente projeção de Portugal no cenário mundial obriga a uma reflexão profunda sobre as orientações negociais nas relações económicas internacionais, sendo, nesta perspetiva, imperioso que seja delineada uma estratégia fiscal global assente nos atuais paradigmas da competitividade” (Diário da República, 2009:6774). De forma a consagrar este paradigma e estimular o IDE, foi criado o programa “Residentes Não Habituais”. Este regime foi inicialmente integrado no Código Fiscal de Investimento (CFI), promulgado pelo Decreto-Lei n.º 249/2009, de 23 de setembro, que tem como finalidade a atração de indivíduos altamente qualificados para Portugal (Ramos, 2017). Neste sentido, foi criado um regime fiscal para o residente não habitual no âmbito do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), para profissionais não residentes qualificados em atividades de elevado valor acrescentado ou beneficiários de pensões obtidas no estrangeiro (ATA, n.d.).

Atendendo às condições de usufruo do regime, o sujeito que se interesse pela sua aplicabilidade deve de se inscrever como residente em Portugal para, posteriormente, solicitar a inscrição como residente não habitual em Portugal (Ramos, 2017). Portanto, para que o estatuto de residente não habitual seja conferido ao sujeito passivo, o mesmo não poderá ter sido residente “em território português em qualquer dos cinco anos anteriores”, sendo a sua atribuição por um “período de 10 anos consecutivos a partir do ano, inclusive, da sua inscrição como residente em território português” (BDJUR, 2022). Os benefícios fiscais são atribuídos por dois meios: primeiramente, pelo método da isenção da dupla tributação internacional, relativamente aos rendimentos de fonte estrangeira; em segundo lugar, através da “tributação mitigada e proporcional dos rendimentos de trabalho dependente e independente” obtidos em Portugal (Duarte, 2018:8).

A Autorização de Residência para Atividade de Investimento (ARI), vulgarmente designado por Visto Gold ou Golden Visa, entrou em vigor em 2012⁹, e é considerado uma forma de autorização de residência para atividades de investimento concedida a cidadãos não pertencentes à União Europeia (UE) ou ao Espaço Económico Europeu (EEE) e aos seus familiares diretos que pretendam investir em Portugal (Valadas Corriel e Associados, 2019). Segundo o Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF), o beneficiário do ARI ou Visto Gold tem como vantagens a possibilidade de entrar em Portugal com dispensa de visto de residência; residir e trabalhar em Portugal, devendo, no mínimo permanecer em Portugal por um período mínimo de 7 dias, no primeiro ano, e de 14 dias, nos anos seguintes; circular no Espaço Schengen livremente, beneficiar de reagrupamento familiar; solicitar uma autorização de residência permanente e, conseqüentemente, a cidadania portuguesa (SEF, 2022). Porém, para a ARI ser adquirida, os critérios a cumprir traduzem o investimento em diversas possibilidades, estando também incluída a aquisição de propriedade imobiliária, que tem sido, aliás, a forma dominante de aceder à ARI.

Gráfico 6 - Principais países solicitantes de Golden Visa entre 2012 - 2022.



Fonte: GCS, 2022.

⁹ Portaria n.º 305-A/2012, de 4 de outubro.

De acordo com Roseta (2017), tanto o "Programa de Residentes Não Habituais" como o ARI, beneficiam os cidadãos estrangeiros com grandes reduções e isenção de impostos, "introduzindo desigualdade entre estes beneficiados pelas promoções e saldos fiscais e os residentes permanentes, portugueses ou estrangeiros, que não têm quaisquer benefícios fiscais" (Roseta, 2017:1), incrementando assim as desigualdades sociais e os apoios existentes.

Mais recentemente, foram realizadas alterações aos vulgarmente denominados Vistos Gold, para direcionar o investimento para o interior do país, tendo também sido criada uma medida de atração de estrangeiros, nomeadamente de "nómadas digitais", com isenções fiscais várias.

Por sua vez, a reforma do arrendamento urbano de 2006, promulgada através da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, não conseguiu solucionar os principais problemas com que se debatia o arrendamento, essencialmente no que diz respeito aos contratos de arrendamento anteriores a 1990 devido à dificuldade de reabilitação dos imóveis, à atualização das rendas e de um complexo e moroso processo de despejo. Em virtude destes fatores, entrou em vigor, em 2012, a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que retificou o regime jurídico do arrendamento urbano, introduzindo novas medidas orientadas para a dinamização do mercado do arrendamento (Portal da Habitação, 2022c).

De facto, as alterações realizadas ao NRAU em 2012 liberalizaram ainda mais o arrendamento e aumentaram o poder dos senhorios, destacando-se a atualização excessiva das rendas e a facilidade dos despejos, levando à expulsão de muitos habitantes e ao encerramento de atividades económicas, culturais e sociais (Roseta, 2017). Além disso, é de realçar os mecanismos de negociação entre os senhorios e os arrendatários na atualização de rendas antigas, formulado como um dos principais problemas da antiga lei do arrendamento (Portal da Habitação 2022c).

Todos os fatores mencionados anteriormente, segundo Mendes (2020), geraram a "tempestade perfeita", que introduziu mudanças significativas no mercado residencial, passando este de uma estagnação para um rápido e elevado nível de procura, com uma oferta cada vez mais desfasada da procura (Mendes, 2020b). Por conseguinte, o autor acrescenta que esta situação proporcionou um rápido esgotamento do stock residencial recente e de boa qualidade, sobretudo localizado no centro histórico de Lisboa. Consequentemente, assistiu-se a um crescente interesse por parte de investidores e imobiliárias nacionais e internacionais, promovendo a remodelação do edificado dos bairros históricos, com vista ao "desenvolvimento e expansão do alojamento turístico, mas também de novos produtos habitacionais dirigidos a

novas procuras residenciais por estrangeiros, sobretudo, para segunda residência” (Mendes, 2018).

Graças às transformações que se sucederam, verificou-se uma “drástica subida dos valores do arrendamento de habitação que tem levado à expulsão de população das áreas mais centrais da cidade, em conjugação com uma queda abrupta da oferta e com um aumento exponencial dos valores para aquisição de casa própria, tornaram o acesso à habitação em Lisboa privilégio de poucos e direito praticamente inacessível às famílias portuguesas” (Mendes, 2020b:181).

De acordo com o estudo de Seixas e Antunes (2019), no contexto metropolitano, o valor do metro quadrado subiu de forma considerável entre 2016 e 2018, verificando-se o maior aumento no município de Lisboa, com uma valorização relativa de 60,5% e absoluta de 1 135 euros. A maior pressão registou-se “em torno da principal centralidade metropolitana (Lisboa), e, de forma mais alargada, no eixo Lisboa-Oeiras-Cascais, também denominado como linha do Estoril”. A variação também foi bastante acentuada em concelhos, como Oeiras (58,4%), Amadora (50,8%), Sintra e Mafra (41%-50%). Pelo contrário, os valores mais reduzidos da AML, encontram-se em concelhos de menor cariz urbano, como Sesimbra, Moita e Palmela, com uma variação de 18,5% (Seixas e Antunes, 2019:61).

Os autores justificam que é apresentada uma “dinâmica de valorização que segue as linhas estruturantes de extensão urbanística da metrópole”, revelando-se, por sua vez, uma expressão mais forte nas áreas mais próximas de Lisboa, que acompanham o transporte rodoviário e ferroviário (linha de Sintra) e as pontes para a margem sul do Tejo (Almada, Montijo e Alcochete) (Seixas e Antunes, 2019:63).

Consoante as linhas de pensamento desenvolvidas, ao longo dos últimos anos, assistiu-se a uma alteração profunda das dinâmicas habitacionais na AML (Mendes, 2020b). Seixas e Antunes (2019) defendem que estas recentes transformações:

“a par de uma estrutura da propriedade e demográfica muito rígidas; perante um historial de frágeis políticas habitacionais e muito pouco stock de habitação social; e finalmente perante uma nova e acentuada redução nos mercados de arrendamento; provocarão novos paradoxos entre o fomento de oportunidades ansiadas há muito (na reabilitação urbana, no turismo e no desenvolvimento económico, na redinamização socioeconómica da cidade e da região), com súbitas e elevadas dificuldades no acesso à habitação, bem como nas próprias dinâmicas de vivência quotidiana na cidade central, e enfim em

alterações nas dinâmicas sociogeográficas de toda a metrópole” (Seixas e Antunes, 2019:61).

Deste modo, a manter-se este panorama, Roseta (2017) argumenta que a nível da cidade de Lisboa, manter-se a oferta insuficiente e a excessiva subida excessiva dos preços da habitação, “exponenciada no centro histórico e a alastrar por toda a cidade, continuaremos a assistir à perda de população, ao despovoamento, ao decréscimo dos jovens, ao fenecimento de múltiplas comunidades que dão cor e vida à cidade” (Roseta, 2017:1).

3.3. Gentrificação

Com a estabilização da conjuntura económica do país, prejudicada pela grande crise económico-financeira de 2007, a economia como essência de ciclo que representa, volta a dinamizar-se, assistindo-se novamente à agilização dos fluxos das trocas comerciais, ao crescimento do fluxo de turistas e ao retorno dos investimentos no setor imobiliário.

O novo modelo de crescimento urbano, proporcionado pelos movimentos migratórios interurbanos e consequente expansão urbana da periferia da cidade de Lisboa, permitiu o detrimento da revitalização dos núcleos históricos, das áreas centrais mais antigas e da coesão do tecido urbano já existente. Segundo Mendes (2006), aliando-se à problemática da ausência de revitalização urbana, o mercado habitacional apostou num novo projeto de construção delineado predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoferroviários e nas áreas periféricas.

Contudo, nos últimos anos, o mercado sofreu alterações profundas com a “emergência de novos produtos imobiliários e de novos formatos de alojamento, com consequências na organização espacial urbana”. Ou seja, graças à crescente terceirização e ao reinvestimento no centro histórico, surgiu uma “recentralização seletiva, alimentada por novas procuras, promotora de uma crescente revalorização e reutilização, indicando (...) novos processos de recomposição da sua textura sócioespacial”. Em contrapartida, este novo processo estimulou a reconfiguração da estrutura social, caracterizando-se na sua génese por uma condição pós-moderna ligada a uma “cultura de consumo e de estetização da vida social” (Mendes, 2006:58-59), padronizando o conceito de *gentrificação*.

A origem do termo é documentada pela primeira vez, em 1964, pela socióloga Ruth Glass, a propósito da sua citação na obra *London: Aspects of Change*, para designar a mobilidade residencial de indivíduos das classes médias para as áreas populares da cidade de Londres (Mendes, 2006 *apud* Zukin, 1987):

“One by one, many of the working class quarters of London have been invaded by the middle-classes—upper and lower. Shabby, modest mews and cottages—two rooms up and two down—have been taken over, when their leases have expired, and have become elegant, expensive residences Once this process of ‘gentrification’ starts in a district it goes on rapidly until all or most of the original working-class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed” (Soares, 2019:13 *apud* Glass, 1964:18).

Desde então o conceito de *gentrificação* começou a ser utilizado com alguma frequência nos estudos urbanos, principalmente, anglo-saxônicos. Várias foram as definições que surgiram, sendo de sublinhar as seguintes:

“recent widespread pattern of middle-class residential settlement of older inner-city neighborhoods formerly occupied mainly by working-class and underclass communities” (Mendes, 2020a:4 *apud* Caulfield, 1994).

“Gentrification is the process [...] by which poor and working-class neighborhoods in the inner city are refurbished via an influx of private capital and middle-class homebuyers and renters – neighborhoods that had previously experienced disinvestment and a middle-class exodus. [...] a dramatic yet unpredicted reversal of what most twentiethcentury urban theories had been predicting as the fate of the central and inner-city” (Mendes, 2020a:4 *apud* Smith, 1996a:32).

“Simultaneously a physical, economic, social and cultural phenomenon, gentrification commonly involves the invasion by middle-class or higher-income groups of previously working-class neighbourhoods or multi-occupied “twilight areas” and the replacement or displacement of many of the original occupants” (Mendes, 2020a:5 *apud* Hamnett, 1984:282).

Por outro lado, Smith (1996) na sua obra *The New Urban Frontier: Gentrification and the revanchist city* defende que:

“Gentrification means different things to different people, (...), but “In simple terms, gentrification is the upgrading of housing and retail businesses in a neighborhood with an influx generally of private investment.” It is a contributor to the diversity, the great mosaic of the city, the advert suggested; “neighborhoods and lives blossom” (Smith, 1996:28). *“Gentrification today is ubiquitous in the central and inner cities of the advanced capitalist world”* (Smith, 1996:36).

Apoiando-se em Savage e Warde (1993), Mendes (2020) argumenta que para ocorrer gentrificação terá de existir a combinação de quatro processos:

- ❖ uma reorganização da geografia social da cidade, principalmente nas áreas centrais, através da substituição de um grupo social por outro de estatuto mais elevado, conduzindo ao desalojamento;

- ❖ um reagrupamento espacial de indivíduos com estilos de vida e características culturais similares;
- ❖ uma transformação do ambiente e da paisagem urbana, com a criação de novos serviços e uma requalificação residencial que prevê melhorias arquitetônicas;
- ❖ uma mudança da ordem fundiária, que determina a elevação dos valores fundiários e um aumento da quota das habitações em propriedade (Mendes, 2020a:5 *apud* Savage e Warde, 1993:87-88).

Assim, *gentrificação* entende-se como um processo de transformação e valorização imobiliária de uma área urbana, que acarreta a substituição do tecido socioeconômico existente - geralmente constituído por populações envelhecidas, com pouco poder de compra e por comércio tradicional - por outro mais abastado e sem condutas de pertença ao lugar (Porto Editora, 2022). É, portanto, um processo de mudança urbana que se traduz através da reabilitação do edificado em bairros de gênese popular e trabalhadora, atraindo a fixação de novos moradores com um estatuto e condições de vida superiores à dos residentes. É fomentado o desalojamento e expulsão dos residentes “tradicionais” que não conseguem suportar o inflacionamento dos custos de habitação que acompanham a regeneração urbana do bairro, culminando assim num processo de segregação residencial e divisão social do espaço urbano (Smith, 1979). Deste fenómeno que resultou a emergência do que Neil Smith (1987) denominou de *rent gap* nos bairros centrais das cidades:

“acentua-se a diferença entre a atual renda capitalizada dado o presente uso do seu solo, e a renda que potencialmente poderá a vir a ser capitalizada, tendo em conta a sua localização central. É precisamente o movimento de saída de capital para os subúrbios e o conseqüente surgimento do fenómeno rent gap no espaço urbano central que, segundo o autor, criam maiores oportunidades económicas para a reestruturação urbana dos bairros centrais e para o investimento público e privado na reabilitação e recuperação do seu parque habitacional, fenómeno de ocorrência quase universal em todas as cidades das sociedades de capitalismo avançado” (Mendes, 2006:70).

Frequentemente, a gentrificação divide opiniões entre os decisores políticos e os indivíduos das áreas competentes, uma vez que este fenómeno tanto pode ser entendido como um benefício para a cidade devido à revitalização do espaço urbano ou como um malefício

graças à segregação espacial e social desencadeada pelo processo. Soares (2019), baseando-se em Atkinson (2002), expõe os impactos positivos e negativos da gentrificação:

Tabela 3 - Impactos positivos e negativos da gentrificação.

Impactos positivos	Impactos negativos
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Estabilização de áreas em decadência; ❖ Aumento nos valores das propriedades; ❖ Aumento na receita local; ❖ Incentivo e maior viabilidade de desenvolvimento local; ❖ Aumento de interações entre diferentes classes sociais; ❖ Reabilitação de propriedades (com e sem verbas estatais). 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Aumentos insustentáveis de preços especulativos de propriedades; ❖ Deslocamento causado pelo aumento dos preços; ❖ Ressentimento comunitário e conflitos; ❖ Lobbying; ❖ Perda de moradias populares; ❖ Aumento de pessoas sem-abrigo; ❖ Deslocamento comercial/industrial; ❖ Perda da diversidade social; ❖ Aumento da criminalidade.

Fonte: Elaboração própria. Adaptado de Soares, 2019.

Em Lisboa, mais recentemente, a gentrificação encontra-se associada a um processo de turistificação, graças à expansão do Alojamento Local que, por sua vez, dirige a sua oferta para o uso turístico, diminuindo a oferta de habitação a preços acessíveis para o arrendamento e aquisição própria. Encontra-se também relacionada com as medidas de atração de cidadãos estrangeiros, como os Vistos Gold e medidas de isenções fiscais, já referidas anteriormente. Na verdade, a gentrificação em Lisboa é produto de um “mercado de habitação e de arrendamento que conhece fortes distorções, num esforço de responder à procura imobiliária de uma elite transnacional, como oportunidade lucrativa de especulação imobiliária e reprodução do capital investido, num contexto de capitalismo neoliberal financeirizado” (Mendes, 2020b:181).

O Bairro Alto, Alfama e a Mouraria são exemplos do novo contexto sócioespacial. Embora ainda possuam na sua génese as antigas tradições e hábitos culturais, nos últimos anos, assistiram a transformações profundas no seu tecido social, através da integração de novos moradores, com estilos de vida próprios, e com a introdução de novos serviços e comércio direcionado para o novo público. É neste cenário que surge o conceito de “enobrecimento urbano ou de nobilitação urbana”, justificando o protagonismo das “novas classes médias” que proporcionaram um movimento de “recentralização que redescobre no valor histórico e/ou

arquitetónico dos bairros a capacidade de se reinventar social e culturalmente” (Mendes, 2006:59).

Em contrapartida, as poucas famílias locais que se instalaram nestas áreas são agora obrigadas “a transformarem as suas habitações num gigantesco negócio de estadias temporárias, simultaneamente tentando escapar ao barulho e lixo permanentes (...) que estão a tornar Lisboa inabitável. Está assim garantida a transformação de toda a Lisboa, não em cidade apropriada e vivida pelos residentes locais com identidade própria, mas sim em produto de consumo efémero e temporário, palco globalizado pronto a ser devorado pelo turismo de massas” (Soares, 2019:19 *apud* Rosa de Carvalho, 2014).

3.4. Turistificação

Desde as suas origens, o ser humano sempre realizou deslocções no território quer por questões de lazer ou de necessidade. É no contexto da mobilidade por lazer que surge o termo *turismo*.

Para a OMT, o turismo equivale às “(...) atividades desenvolvidas por indivíduos no decurso das suas viagens e estadas para e em locais situados fora do seu ambiente habitual, por um período de tempo consecutivo inferior a um ano, com fins de lazer, negócios e outros não relacionados com o exercício de uma atividade remunerada no lugar visitado” (Martins, 2020:20 *apud* OMT, 2008). Oliveira (2019) acrescenta que, de acordo com o Dicionário da Geografia Aplicada (2016), o turismo é entendido como “(...) um tipo específico de lazer, caracterizado por exigir uma deslocação desde o lugar de residência habitual e praticado com uma duração mínima (...)” (Oliveira, 2019:20).

O desenvolvimento do turismo, enquanto fenómeno social, foi acompanhado pela transformação e expansão espacial do domínio do setor económico e social, tanto pela “introdução de novos produtos no território”, como pela “apropriação de pré-existências (objetos ou áreas), alterando a sua essência funcional” (Martins, 2019:15). Para Leite (2008), é graças às transformações de um local em espaço turístico que se inicia um fenómeno de turistificação de um território. Neste sentido, a turistificação de um território está associada à capacidade da atividade turística se desenvolver e introduzir no território um sistema de objetos e práticas que promovem a sua (re)funcionalização (Martins, 2019:13 *apud* Leite, 2008). Lucas e Nahrath (2012) enfatizam que a turistificação está:

“à l’oeuvre dans de multiples recodages de l’urbain: elle a conduit à modifier le regard sur les villes et a fait émerger de nouvelles formes urbaines (comptoirs, complexes hôteliers fermés, îles-hôtels, quartiers touristiques, etc.) et de nouvelles formes d’urbanité (stations touristiques, villes touristiques)” (Martins, 2019:15 *apud* Lucas e Nahrath, 2012).

As novas dinâmicas e impactos urbanos associados ao fenómeno de turistificação estão fortemente conectados às dinâmicas de gentrificação:

“Um (totalmente) novo tipo de gentrificação que consiste na transformação de bairros populares e de classe trabalhadora do interior da cidade em lugares de consumo, ganhando marcadamente novas classes médias

(...) orientadas para a proliferação de entretenimento e lugares turísticos, de modo que as funções de recreação, lazer ou hospedagem comecem gradualmente a substituir as funções tradicionais residenciais e comerciais, esvaziando os bairros da sua população original” (Soares, 2019:20).

Assim, o fenómeno de gentrificação turística refere-se:

“to the transformation of a middle-class neighbourhood into a relatively affluent and exclusive enclave marked by a proliferation of corporate entertainment and tourism venues” (Mendes, 2020a:42 apud Gotham, 2005:1099).

Mendes (2020) justifica que a gentrificação turística entende-se como “a transformação dos bairros populares e históricos da cidade em locais de consumo e turismo, mediante a expansão da função de recreação, lazer ou alojamento turístico”, que começa a substituir gradualmente as “funções tradicionais da habitação para uso permanente, arrendamento a longo prazo e o comércio local tradicional de proximidade, agravando tendências de desalojamento e segregação residencial, esvaziando os bairros de sua população original ou impedindo população de baixo estatuto socioeconómico de aceder à habitação nessas áreas” (Mendes, 2020a:43-44).

Portugal, é reconhecido internacionalmente por uma tendência de especialização turística análoga ao “Sol, Praia e Mar” (Martins, 2019). Ao longo dos últimos, têm sido vários os prémios em que o turismo português é distinguido. Na mais recente edição dos World Travel Awards, Portugal foi distinguido enquanto melhor no mundo em 12 categorias, destacando-se o Porto, Lisboa e Madeira como o Melhor Destino de Cidade, o Melhor Destino Metropolitano à Beira-mar e o Melhor Destino Insular, respetivamente (Turismo de Portugal, 2022). Neste sentido, Antunes e Ferreira (2021) argumentam que o sucesso do turismo em Portugal está diretamente relacionado com uma estratégica política que, na última década, tem procurado mitigar o tradicional turismo sazonal, sobretudo na região do Algarve, com a atividade turística anual que não é inteiramente direcionada e dependente do turismo de sol e praia.

Segundo dados do INE (2022), estima-se que em 2021, o número de chegadas a Portugal de turistas não residentes tenha atingido o valor de 9,6 milhões de pessoas, correspondendo a um crescimento de 48,4% face a 2020 (ano marcado pela Pandemia de Covid-19 e por restrições de circulação a nível mundial). Como principal mercado emissor de turistas destaca-se Espanha, seguidamente, França, Reino Unido e Alemanha (INE, 2022a).

Tabela 4 - Chegadas de turistas a Portugal entre 2020 - 2021.

País de residência	2020	2021	Tx Var (%)
TOTAL	6 480,1	9 616,7	48,4%
Espanha	1847,4	2 906,4	57,3%
França	1057,9	1546,8	46,2%
Reino Unido	823,3	1020,6	24,0%
Alemanha	552,5	768,6	39,1%
Suíça	345,5	539,1	56,0%
Países Baixos	235,7	372,4	58,0%
Bélgica	176,4	300,3	70,2%
Itália	119	261,6	61,6%
Irlanda	96,1	201,4	109,7%
Países Nórdicos	118,3	185,5	56,8%
Outros da Europa	238,4	470,0	97,2%
Estados Unidos da América	132,6	294,6	122,2%
Brasil	284,3	276,9	-2,6%
Outros do Mundo	409,9	472,5	15,3%

Fonte: INE, 2022a:2.

A capital, Lisboa, como espetador central na mira do turismo, sentiu um forte impacto da atividade turística, marcada por alterações no tecido urbano, no aumento do custo de solo e na massificação e pressão dos espaços públicos. De forma a contornar algumas problemáticas existentes e de ainda tornar mais atrativa a região de Lisboa, é criado, pela Entidade Reguladora do Turismo da Região de Lisboa (ERTRL), o *Plano Estratégico de Turismo para a Região de Lisboa 2020-2024* que apresenta uma compilação de dados estatísticos sobre a evolução do turismo na região, enfatiza os principais pontos de interesse turístico na cidade de Lisboa e em cada concelho da AML, destacando a autenticidade da região, a oferta cultural, patrimonial, gastronómica, bem como a organização de eventos e espetáculos realizados, ao longo dos últimos anos, que fomentaram o turismo (ERTRL, 2019).

Contudo, o plano executa uma reflexão sobre os principais problemas existentes e que condicionam o turismo, apresentando, igualmente, hipóteses de resolução, como por exemplo, a saturação do Aeroporto de Lisboa e a respetiva expansão e construção do novo Aeroporto do Montijo, as restrições em termos de mobilidade urbana na cidade de Lisboa e de acessibilidade, pela atuação do Rio Tejo como barreira física, à dinamização do turismo na margem sul e a falta de qualidade urbana, em termos de higiene, na cidade de Lisboa. Neste sentido, o plano define estratégias de impulsionamento da atratividade turística e de melhoramento e resolução dos problemas identificados. Como uma das principais estratégias, de forma a controlar a pressão turística na cidade de Lisboa e a impulsionar e dinamizar o turismo noutros pontos de interesse da AML, destaca-se o desenvolvimento de 12 polos turísticos - Lisboa Centro, Belém

e Ajuda, Lisboa Oriente, Sintra, Cascais, Ericeira, Mafra, Tejo, Reserva Natural do Estuário, Arco Ribeirinho Sul, Costa da Caparica e Arrábida - e da especialização em produtos turísticos - Sol, Golfe, Mar, Surf, Natureza (ERTRL, 2019).

Com a promoção do turismo, a pressão nos centros históricos de Lisboa é acentuada e é acompanhada pelo novo fenómeno urbano de gentrificação turística. Mendes (2020) aponta como causas da turistificação dos centros históricos de Lisboa os seguintes aspetos:

- ❖ o recurso a plataformas online de arrendamento/aluguer que apresentam uma vasta possibilidade de escolha, como por exemplo, Booking, Airbnb, Trivago, Momondo;
- ❖ a facilidade e contínuo embaratecimento da mobilidade internacional, designadamente através das companhias aéreas *low cost*;
- ❖ “a tendência a nível global de aumento da procura por estabelecimentos turísticos alternativos, localizados em bairros históricos e típicos, conferindo maior autenticidade urbana e mais experiência local à estadia”;
- ❖ a falta de oferta hoteleira no centro histórico da cidade, impulsionando a criação de alojamentos locais;
- ❖ “a perceção de rentabilidades mais elevadas no alojamento turístico que no arrendamento de longo prazo”;
- ❖ “o investimento de milhões de euros em campanhas publicitárias que afirmam internacionalmente Lisboa como cidade europeia predileta para o city-break, reforçando a ideia de cidade enquanto lugar cosmopolita, rico de património e de dinamismo, sobretudo para jovens criativos de aspiração boémia e investidores imobiliários”;
- ❖ o declínio turístico de vários países árabes devido às questões de segurança internacional (Mendes, 2020a:68-69).

3.4.1. Alojamento Local

Os recentes fenómenos de financeirização da habitação, de gentrificação e de turistificação intensificaram o desenvolvimento de profundas mutações nas dinâmicas habitacionais. Alicerçadas no fenómeno de turistificação, as tecnologias digitais conduziram à emergência de novos eventos, através da proliferação e dinamização das novas plataformas digitais de intermediação, como o Airbnb, Booking ou a Uber, que proporcionaram o “desdobramento das funcionalidades urbanas e das economias de intermediação, com amplas influências nos quotidianos sociais e económicos das cidades” (Seixas e Antunes, 2019:60).

Deste modo, a propagação da “revolução digital e da transição tecno-económica” contribuiu de forma exponencial para a evolução de um fenómeno mais recente - o Alojamento Local (AL) -, que se configura como “um novo agente que influencia as principais estruturas e condições dos mercados habitacionais” (Seixas e Antunes, 2019:60). O AL corresponde a um serviço de alojamento temporário destinado a turistas (Portal do Turismo, 2022) que surge sobretudo em áreas residenciais e nos centros das cidades, normalmente fora das áreas de maior concentração hoteleira (Cruz, 2016).

Os estabelecimentos de AL repartem-se em quatro modalidades: moradia, o alojamento é constituído por um edifício autónomo de carácter unifamiliar; apartamento, em que a unidade de alojamento é constituída por uma “fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente”; estabelecimentos de hospedagem, são constituídos por “quartos integrados numa fração autónoma de edifício, num prédio urbano ou numa parte de prédio urbanos suscetível de utilização independente”. Estes são vulgarmente denominados como “hostel”, quando o alojamento for predominantemente um dormitório (Portal do Turismo, 2022), ou seja, a unidade base é a camarata (Cruz, 2016). Além disso, existem também quartos em que a exploração do alojamento consiste no aluguer de quartos e, geralmente, é realizada na residência do titular (Portal do Turismo, 2022).

Cruz (2016) defende que, a nível internacional, se assistiu a um crescimento acentuado do AL principalmente a partir de 2008, uma vez que com a crise económico-financeira, “o mercado imobiliário estagnou e os investidores e proprietários viram no arrendamento turístico uma forma de fazer render os apartamentos e moradias que tinham” (Cruz, 2016:33). De facto, as plataformas digitais foram o principal agente responsável pelo fomento e incremento deste novo tipo de alojamento, causando impactos quer na reabilitação urbana quer no arrendamento urbano. Como principal plataforma destaca-se o Airbnb, fundado em 2008, que permite “aos

clientes assegurar alojamento em determinada cidade, via online, sem qualquer necessidade de intermediário” (Botinas, 2019:59).

Em Portugal, a figura jurídica do AL foi criada em 2008¹⁰, de forma a regular o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos (Diário da República, 2008). Em conformidade com lei portuguesa, consideram-se estabelecimentos de AL as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que prestem serviço de alojamento temporário mediante remuneração e dispo de autorização prévia ao seu funcionamento, “mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos” (Diário da República, 2008). Além do promulgado na premissa anterior, são definidos uma série de critérios de higiene e segurança para a operação enquanto AL, e requisitos legais para operadores dos alojamentos, obrigando o registo prévio da actividade (Diário da República, 2008; Cruz, 2016).

Com a ênfase do turismo, a relevância económica deste fenómeno e o crescimento exponencial do número de alojamentos, foi fundamental, em 2014, proceder à atualização do quadro legal. O Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, “que tinha como objetivo regular uma atividade não contemplada na legislação até então, trouxe uma grande flexibilização do setor, tornando ainda mais fácil início de atividade” (Cruz, 2016:33).

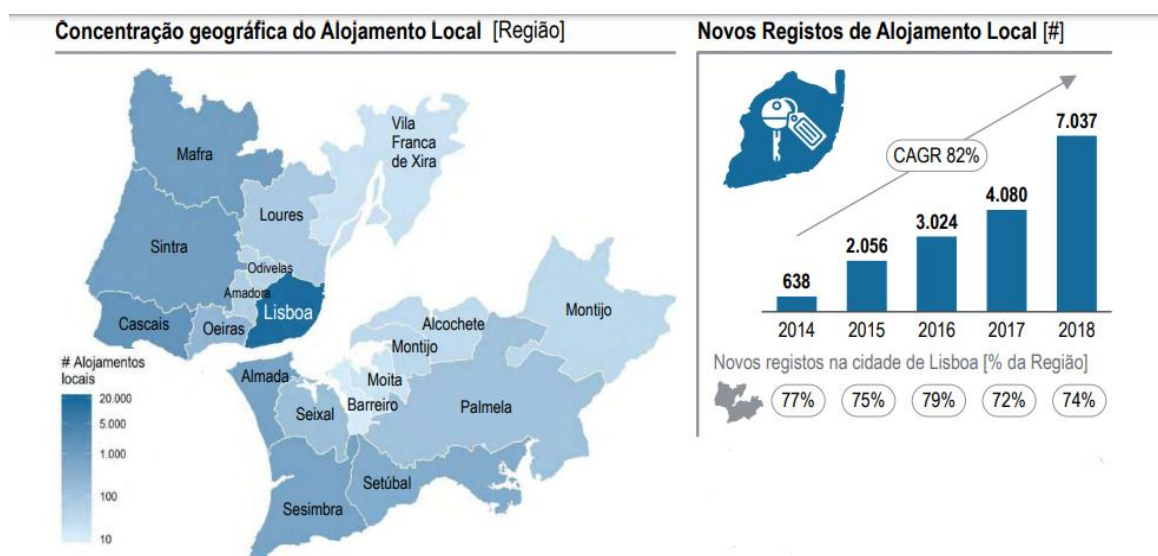
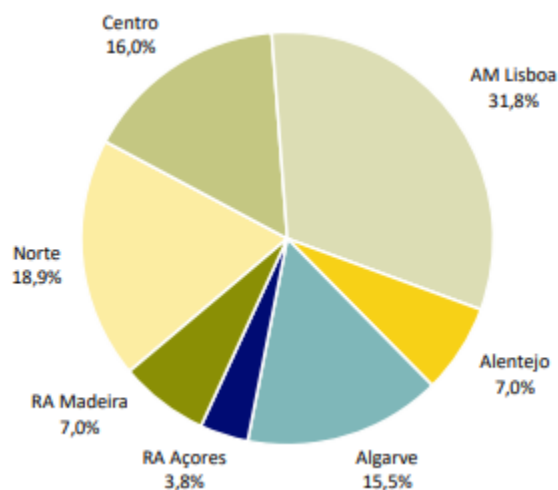


Figura 2 - Alojamento local, na AML, em 2018.
Fonte: ERTRG, 2019:54.

¹⁰ Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março.

Segundo dados da Associação de Hotelaria de Portugal (AHP), nos cinco meses seguintes à atualização do quadro legal, foram registados cerca de 12 000 alojamentos e, ao longo de 2015, segundo dados da Airbnb, o crescimento do AL foi de 65%, representando um valor “superior ao dos maiores 34 mercados da Europa” (Cruz, 2016; Cruz, 2016:33-34 *apud* Marques, 2015). Seixas e Antunes (2019) reforçam que o principal agente responsável pelo sucedido foi a “permissividade da legislação nacional” que fomentou o crescimento do AL nas áreas urbanas de maior pressão turística (Seixas e Antunes, 2019:61).

Gráfico 7 - Percentagem de dormidas no AL, por NUTS II, em 2021.



Fonte: INE, 2022a:10.

Não haja dúvida que a imposição legal do AL e a sua consequente disseminação, apoiada pelo NRAU de 2012, traduziram impactos nefastos no mercado de arrendamento, como o desalojamento e despejo de antigos moradores, originando diversas formas de “alojamento turístico e novos produtos imobiliários de luxo”. Neste sentido, o setor da habitação sofre um efeito de reafetação de propriedades do mercado de arrendamento tradicional para o mercado de alojamento local (Mendes, 2020b:179). Como exemplo, Mendes (2020) corrobora que, tendo em conta o modelo econométrico gerado, existiu “um aumento dos preços das rendas no valor de 13,2% e de 30,5% nos preços de venda de imóveis em áreas onde o AL detém uma percentagem maior de fogos, como é o caso das freguesias da Misericórdia e Santa Maria Maior” (Mendes, 2020b:180).

“The cost of buying or renting a house in recent years – until the pandemic emergence – in a large part of the central and waterside areas of the AML has become considerably detached from local income evolution. This became a quite problematic trajectory, consistent with what was occurring in other European cities and connected with the wider and ongoing processes of combined financialisation and gentrification. Nevertheless, in the Portuguese capital city, this trajectory has developed very rapidly; with potentially significant impacts on the city’s” (Antunes e Seixas, 2020:67).

Seixas e Antunes (2019) defendem que tal fenómeno se deveu à perspetiva contínua de crescimento e valorização dos investimentos imobiliários nas principais áreas urbanas do país e, desse modo, a tendência de uma contínua valorização do valor do metro quadrado. Além deste aspeto, os autores acrescentam que “a falta de oferta e o aumento da procura - sobretudo por estrangeiros (com benefícios fiscais) e por grandes fundos imobiliários (igualmente com benefícios fiscais) – levarão a que o mercado se reequilibre de forma profunda, pressionando fortemente as taxas de esforço das famílias que procuram habitação nos mercados de venda e de arrendamento” (Seixas e Antunes, 2019:61).

3.5. Fenómenos hodiernos

3.5.1. Pandemia Covid-19

Após anos de prosperidade e estabilidade, o mundo foi abalado por uma crise de natureza invulgar, desta vez de ordem sanitária, que ficou célebre como pandemia Covid-19. No início do mês de dezembro de 2019, a cidade de Wuhan, na China, foi palco da emergência de um novo coronavírus, causador de pneumonia potencialmente grave, denominado SARS-CoV-2 ou vulgarmente conhecido como Covid-19. O movimento massivo de indivíduos a nível mundial rapidamente permitiu a dispersão global do novo vírus e, a 30 de janeiro de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) tomou a decisão de considerar esta situação “uma emergência de saúde pública de interesse internacional”, atendendo aos riscos de contaminação e os seus impactos na saúde pública (IHMT, 2020).

Numa questão de pouco tempo, o problema que inicialmente se considerou de ordem sanitária, rapidamente se “propagou para o sistema económico e financeiro, fruto das incertezas causadas pela sua evolução” (Mingatos, 2021:3), quando, a 11 de março de 2020, a OMS declarou oficialmente o surto de Covid-19 como “pandemia internacional, constituindo uma calamidade pública” (Diário da República, 2020). De forma a impedir os contágios, os países viram-se obrigados a acionar medidas de emergência para conter a propagação do vírus, como o encerramento de estabelecimentos comerciais não essenciais, de instituições de ensino ou a implementação do teletrabalho sempre que possível (Mingatos, 2021).

Em Portugal, o estado de emergência foi decretado a 18 de março de 2022, acompanhado pela promulgação de medidas restritivas. De forma a conter os contágios, foi implementado o confinamento obrigatório de doentes, a saída de casa apenas quando necessária, em especial, em situações de aquisição de bens, atividade física de curta duração, aceder a cuidados de saúde e serviços (correios, seguradoras, bancos), passear animais de companhia. Além disso, apenas foi permitida a permanência da atividade comercial de estabelecimentos que possuíssem bens essenciais, porém, com horas determinadas ao exercício da atividade, bem como a implementação do teletrabalho sempre que as funções o permitam (Assembleia da República, 2020).

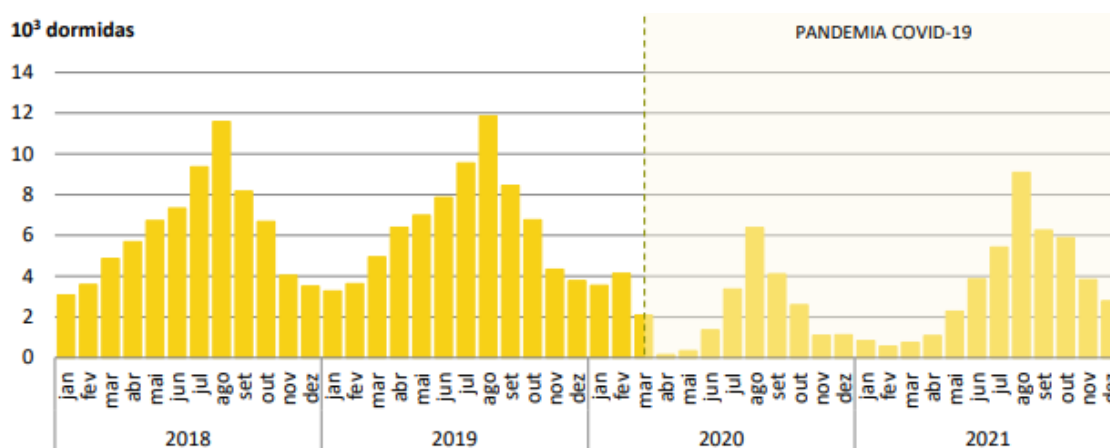
De acordo com Silva (2021), “Portugal, sendo um país que, apesar de nos anos transatos, viver um clima estável na sua economia”, o confinamento e o recolhimento obrigatório afetou gravemente a economia portuguesa: várias empresas encerraram a sua

atividade ou ocorreu uma interrupção forçada devido às medidas impostas e, conseqüentemente, existiu uma onda de despedimentos (Silva, 2021:6; Teixeira, 2021), registando-se uma taxa de desemprego de 8% no 3º trimestre de 2020, a mais elevada desde o 1º trimestre de 2018 (8,1%) (INE, 2022e).

A pandemia veio “evidenciar as fraquezas de um modelo económico baseado na especialização exagerada no setor do turismo e na financeirização da habitação, que levaram a condições de vulnerabilidade e segregação habitacional de diversos grupos sociais” (Teixeira, 2021:25). Apresentando-se o país extremamente dependente da atividade turística, é de realçar que, o ano de 2020, foi fortemente afetado pela pandemia. Por um lado, as medidas de contingência obrigaram o encerramento temporário dos estabelecimentos. Por outro, ao longo do ano foram aplicadas diversas restrições à mobilidade (INE, 2021).

Não haja dúvida que, por precaução, de forma a reduzir o risco de infeção, seja natural que a procura e o exercício da atividade turística tenham entrado em decadência. De acordo com os dados do INE (2021), considerando a generalidade do alojamento turístico, verificou-se uma acentuada redução do número de dormidas nos alojamentos, traduzindo-se “em diminuições de 60,4% e 61,1%, respetivamente (+7,4% e +4,3%, pela mesma ordem, em 2019)” (INE, 2021a:1). Aliás, a redução do volume de negócios da atividade turística não se expressa apenas no efeito quantidade, ou seja, assistiu-se igualmente à redução de preços, onde o “proveito médio por dormida diminuiu 9,4% e atingiu 41,7 euros” (INE, 2021a:1).

Gráfico 8 - Dormidas nos alojamentos turísticos, em Portugal, entre 2018- 2021.



Fonte: INE, 2022a:15.

Efetivamente, a fraca atividade económica proporcionou e agravou os despedimentos e, as famílias assistiram a uma súbita quebra dos rendimentos, causando dificuldades económicas no seio dos agregados familiares, designadamente no pagamento de rendas e créditos à habitação, mais uma vez “colocando em causa a salvaguarda do direito à habitação justamente quando este era mais necessário” (Teixeira, 2021:22).

Neste sentido, devido à conjuntura económica pandémica, de forma a fazer face ao incumprimento dos créditos à habitação e ao risco de cessação dos mesmos, o Governo promulgou o Decreto-Lei n.º 10-J/2020, de 26 de março. Segundo Silva (2021), “este decreto reconhece, que o risco deve ser repartido por ambas as partes intervenientes no contrato, e estabelece medidas excecionais de proteção dos créditos das famílias” (Silva, 2021:11). No campo de ação, surgiram dois tipos de moratórias, decorrentes de contratos de crédito:

- ❖ moratória pública, decretada pelo Decreto-Lei n.º 10-J/2020, de 26 de março, beneficia destas medidas o crédito hipotecário, incluindo a locação financeira de imóveis destinados à habitação ou o crédito ao consumo de pessoas singulares, sendo supervisionada pelo Banco de Portugal (Silva, 2021). Segundo o diploma, é proibida a revogação de linhas de crédito contratadas e empréstimos concedidos durante o período em que vigora a medida; a prorrogação de todos os créditos com pagamento de capital no final de contrato; a suspensão das rendas e dos juros com vencimento até término do período em que vigora a medida (Diário da República, 2020).
- ❖ moratória privada, “foi aprovada nos termos das orientações emanadas pela Autoridade Bancária Europeia”, abrangendo os contratos de crédito celebrados com “consumidores que não estão abrangidos pela moratória pública, como sendo os casos de crédito pessoal, crédito automóvel e/ou dos cartões de crédito” (Silva, 2021:12).

De acordo com Teixeira (2021), apoiando-se nos dados do Banco de Portugal (2021), “entre março de 2020 e janeiro de 2021, recorreram às moratórias de crédito à habitação um total de 302 900 famílias (14,3%, do total de devedores), representando, 17 145 milhões de Euros (17,8%, do montante de empréstimo)” (Teixeira, 2021:14).

No que diz respeito ao arrendamento, o Governo aprovou a Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março, que consistiu num regime extraordinário e transitório de proteção dos arrendatários, que previu “a suspensão das denúncias de contrato, por parte dos senhorios, e da caducidade dos

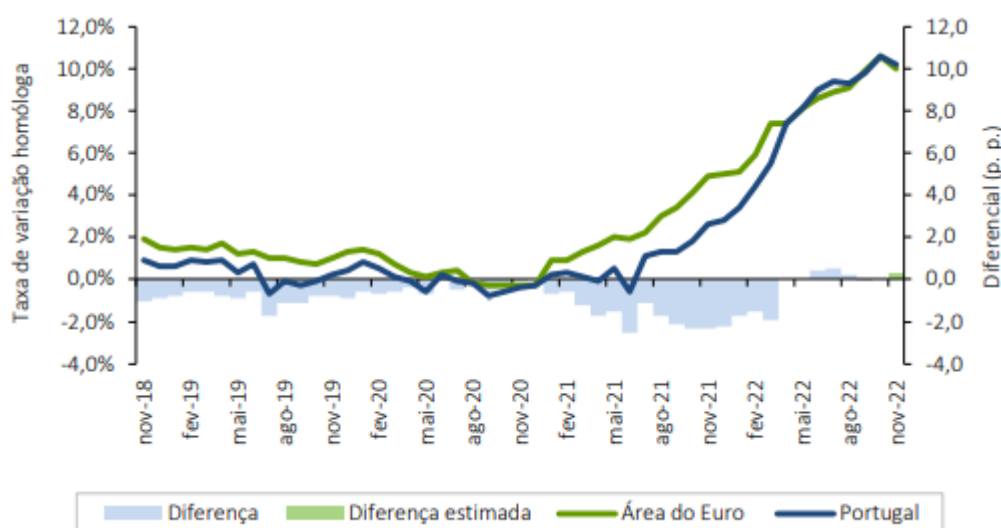
prazos nos contratos de arrendamento” (CGD, 2021). Além disso, foi declarada competência do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), a concessão de apoio financeiro aos arrendatários que comprovassem quebra de rendimentos igual ou superior a 20% ou apresentassem uma taxa de esforço com pagamento de rendas superior a 35%. Este apoio abrangeu também os senhorios em situações de carência económica por falta de pagamento das rendas (Tribunal de Contas, 2021).

3.5.2 Guerra na Ucrânia e crise inflacionista

Quando o Mundo, ainda fragilizado, se encontrava a recuperar lentamente dos impactos provocados pela pandemia, surge novamente um evento devastador que vem colocar em causa a estabilidade e a paz europeia: a guerra na Ucrânia. Na madrugada de 24 de fevereiro de 2022, o Ocidente acordou com a notícia da invasão russa à Ucrânia, após meses de tensão e de concentração de tropas junto às suas fronteiras¹¹. De facto, é necessário recuar alguns anos atrás para entender o porquê e a origem da atual guerra.

Os efeitos da guerra começam a fazer-se sentir por toda a Europa e Portugal não é exceção - o preço do cabaz alimentar, dos combustíveis, da energia, dos serviços e da habitação dispararam. Segundo dados do INE (2022), em abril de 2022, a variação homóloga do Índice de Preços no Consumidor¹² (IPC) foi de 7,2%, registando-se, pela primeira vez neste mês, a taxa mais elevada desde março de 1993. Além disso, a variação do índice relativo aos produtos energéticos aumentou para 26,7%, verificando-se o valor mais elevado desde maio de 1985 (INE, 2022b).

Gráfico 9 - Índice Harmonizado de Preços no Consumidor em 2022.



Fonte: INE, 2022d:5.

¹¹ Conforme notícia no Público, "Um mês de invasão da Ucrânia: como evoluiu a guerra", de 24 de março de 2022, no seguinte link: <https://www.publico.pt/2022/03/24/infografia/russia-comecou-invasao-ucrania-ha-mes-tropas-crise-refugiados-veja-aqui-precisa-saber-guerra-674>, consultado a 1 de dezembro de 2022.

¹² "O índice de Preços no Consumidor (IPC) mede a evolução temporal dos preços de um conjunto de bens e serviços representativos da estrutura de despesa de consumo da população residente em Portugal. É importante ter presente que o IPC não é um indicador do nível de preços, mas antes um indicador da respetiva variação" (INE, 2022d:8).

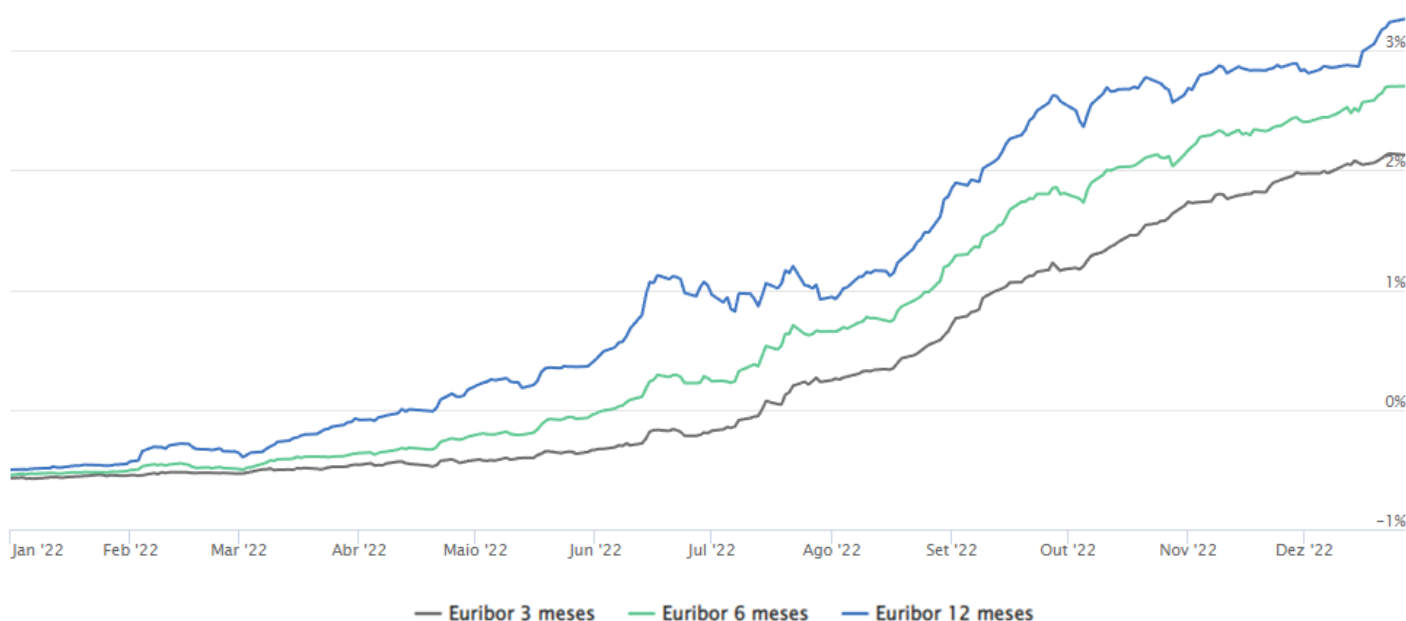
Após o mês de abril, que atingiu o valor mais elevado das últimas décadas, a tendência da taxa de variação homóloga¹³ de contínuo aumento, batendo recorde, em outubro de 2022, com um valor de 10,6% (9,8% em setembro), sendo a taxa mais elevada registrada no presente ano e a mais elevada desde maio de 1992 (INE, 2022c). Em outubro, a “variação média do índice relativo aos produtos alimentares não transformados foi 9,6% (7,9% em setembro), enquanto o índice dos produtos energéticos apresentou uma variação de 22,1% (20,9% no mês anterior)” (INE, 2022c:4). É de realçar que, em novembro de 2022, a taxa de inflação sofreu uma ligeira descida, apresentando um valor de 10,2%. Contudo, a “variação média do índice relativo aos produtos alimentares não transformados foi 11,0% (9,6% em outubro), enquanto o índice dos produtos energéticos apresentou uma variação de 23,0% (22,1% no mês anterior)” (INE, 2022d:4).

A nível do acesso à habitação, muitas famílias assistiram ao aumento das suas prestações bancárias. Isto porque as taxas de juro aumentaram, nomeadamente a Euribor¹⁴ que sofreu uma subida abrupta. A Euribor corresponde a uma taxa de referência baseada na média de juros praticados por um conjunto de bancos da zona euro, nos empréstimos que executam entre si, num determinado prazo. O seu valor é definido diariamente pela Federação Europeia de Bancos e diz respeito a vários prazos, sendo os mais utilizados nos créditos à habitação a Euribor a 3, 6 ou 12 meses (CGD, 2022).

¹³ “A variação homóloga compara o índice do mês corrente com o do mesmo mês do ano anterior. Esta taxa, perante um padrão estável de sazonalidade, não é afetada por oscilações desta natureza podendo, no entanto, ser influenciada por efeitos específicos localizados nos meses comparados” (INE, 2022d:8).

¹⁴ “A Euribor (Euro Interbank Offered Rate) nasceu a 1 de janeiro de 1999, no mesmo dia em que surgiu o Euro, e desde essa altura é usada como referência em vários produtos financeiros. Além do crédito habitação, também serve como referência nos instrumentos de taxa de juro (obrigações e derivados)” (CGD, 2022).

Gráfico 10 - Taxas de Juro Euribor em 2022.



Fonte: Euribor-rates, 2022c.

De acordo com os dados do Euribor-rates (2022), em janeiro de 2022, as taxas Euribor a 3, 6 e 12 meses encontravam-se com valores negativos, compreendidos entre os -0,57%, -0,531% e -0,489%, respetivamente. Em fevereiro, a instalar-se o clima de tensão sobre a Ucrânia, os valores das taxas Euribor sofreram uma ligeira subida, apresentando valores a 3 meses de -0,285%, a 6 meses de -0,455% e a 12 meses de 0,523%.

As predisposições das taxas Euribor orientaram-se para a contínua subida, atingindo valores positivos entre abril e julho, para as três indexações principais, a 3, 6, e 12 meses. É de realçar que, a partir do momento em que as taxas atingem valores positivos, a sua subida caracteriza-se como abrupta, principalmente, a partir do mês de setembro, em que se verificou uma forte e contínua tendência de aumento percentual. Por exemplo, em março de 2022 a Euribor a 12 meses encontrava-se ainda em valores negativos, sendo que passados apenas 12 meses depois já se encontrava próxima dos 4%, numa rápida subida de 4pp.

De facto, a guerra que assola a Europa representou e continua a apresentar muitas repercussões na economia europeia, especialmente, no aumento da taxa de inflação que se reflete nas despesas que sobrecarregam o orçamento dos agregados familiares. Um dos impactos mais desconcertantes sucede-se, em especial, no setor da habitação, uma vez que muitas famílias começam a sentir dificuldades em liquidar a sua renda ou prestação bancária - devido à subida das taxas de juro Euribor - prestes a entrar em situações de incumprimento.

Gráfico 11 - Taxas de Juro Euribor em 2023.



Fonte: Euribor-rates, 2023.

De acordo com o gráfico 11, as taxas Euribor a 3, 6 e 12 meses, em 2023¹⁵, continuaram a seguir a tendência de crescimento observada em 2022. O primeiro trimestre é caracterizado pela contínua escala dos juros, verificando-se, logo, esta tendência em janeiro e, em fevereiro, salientando-se a extrapolação da barreira dos 3%, na Euribor a 6 meses. Além disso, o mês de março apresentou uma interessante dicotomia, ou seja, a Euribor a 12 (3,978%), 6 (3,461%) e 3 meses (2,978%) registaram os valores mais elevados do trimestre. Todavia, no próprio mês, as taxas de referência assistiram a uma quebra, porém, após a redução assinalada, as predisposições das taxas Euribor orientaram-se para a contínua subida.

Constata-se assim que, a partir do mês de abril, as taxas Euribor seguiram uma contínua tendência de aumento percentual, embora, com um maior abrandamento, comparativamente ao registado em 2022. Apesar desta atenuação no crescimento das taxas, os seus valores continuaram elevados, facto evidenciado pelo marco atingindo em junho, em que as taxas registaram um valor superior a 3,5%. Adicionalmente, julho destacou-se por ser o mês onde se observaram os valores mais elevados dos últimos 15 anos, com a Euribor a 3 meses a registar

¹⁵ Aquando da realização do estudo, os valores das taxas Euribor apenas se encontravam disponíveis até ao dia 1 de agosto de 2023.

o valor de 4,193%, a Euribor a 6 meses a obter o valor de 3,972% e a Euribor a 3 meses a alcançar os 3,725%.

Deste modo, com a constante escala das taxas de juro, são evidenciadas as fragilidades no mercado de habitação. A situação das famílias torna-se preocupante com a dificuldade no pagamento das prestações bancárias, levando a que muitos indivíduos coloquem as suas casas à venda para não entrarem em situação de incumprimento. A este fator conjuga-se a impossibilidade de muitas famílias em adquirirem habitação própria, quer pelas elevadas taxas de juro que elevam o valor da prestação mensal quer pelos valores exorbitantes praticados atualmente no mercado imobiliário e, igualmente, pela falta de disponibilidade financeira tendo em conta os salários da classe média portuguesa. Todas estas condições, cumulativamente, à insuficiência de políticas públicas de mitigação, o panorama contemporâneo da habitação é crítico, dificultando o acesso à habitação e pondo em causa este direito.

4. O CONTEXTO METROPOLITANO: DE LISBOA ATÉ À AML

4.1. A metropolização

“Lisboa nasceu do rio, do largo estuário do Tejo que nos princípios do Quaternário se sabe estar unido ao Sado na grande «depressão hispano-lusitânia» na qual emergia como ilha a serra da Arrábida. Do Paleolítico em diante, já há muito definida a península fronteira, o sítio futuro de Lisboa teve habitantes que deixaram vestígios de instrumentos e objectos de indústria no seu solo arqueológico — e logo pelo monte cimeiro do estuário, a poente, uma das sete colinas que algo confusamente se nomeariam no século XVII. O sítio, protegido do oceano, mas a ele ligado por águas tranquilas, com montes e vales férteis sob um clima ameno, naturalmente atraiu populações que sucessivamente invadiram e ocuparam o território extremo da península da «Hispania»” (França, 1980:6).

Cidade rica, integrada na província da Lusitânia, Olisipo, como batizada pelos romanos, beneficiava do Tejo, âncora comercial vital que predis pôs a sua expansão. Na obra de José-Augusto França (1980), de acordo com Lopes (2017), o autor define oito estágios fundamentais para a história da cidade de Lisboa:

- ❖ a cidade Medieval: aborda a localização privilegiada da cidade junto ao rio Tejo e a definição do topónimo “Lisboa” em 1401, a ocupação romana, as invasões bárbaras, a ocupação moura, a conquista da cidade por D. Afonso Henriques;
- ❖ a cidade Manuelina e Filipina: no início do século XVI, Lisboa assistiu a uma modificação profunda da sua estrutura urbana e física com a instalação da corte junto ao rio, consistindo na contínua priorização do espaço do Terreiro do Paço. A cidade de Lisboa torna-se “grande metrópole à escala europeia”, inicia-se a construção de palácios fora das muralhas da cidade até à construção do Bairro Alto. Além disso, este período é marcado pelos Descobrimentos;
- ❖ a cidade Joanina: a opulência da edificação de grandes monumentos, como a construção do Aqueduto das Águas Livres, reconhecida internacionalmente como “a mais magnífica e a mais sumptuosa empresa deste género sem excluir as dos Romanos e dos Franceses” e todo o sistema de fontes dentro da cidade;

❖ a cidade Pombalina: marcada pelo terramoto de 1755, pelo grande plano de recuperação e reconstrução da Baixa e pela imponente operação política e urbana de Marquês de Pombal;

❖ a cidade Romântica: período reconhecido pelo enriquecimento e composição do espaço público da cidade com a construção de jardins, como o Príncipe Real e o Jardim da Estrela, dinamização da rede ferroviária, com a construção do caminho férreo até ao Porto e Sintra;

❖ a cidade Capitalista: “desde a abertura da Avenida da Liberdade, passando pelas vilas operárias e pelos acrescentos em altura dos edifícios existentes, a iluminação de Lisboa através de eletricidade, o plano das Avenidas Novas, a expansão da cidade desde os Olivais, passando pelo Paço do Lumiar, até Algés” (Lopes, 2017:5);

❖ a cidade Modernista: período marcado pela “ordem” na expansão urbanística da cidade, entre os responsáveis pelas obras destacam-se os arquitetos, como Cristino da Silva, Pardal Monteiro, Continelli Telmo, Carlos Ramos e Cassiano Branco;

❖ a cidade do Estado Novo: “fortemente marcada pelas obras conduzidas por Duarte Pacheco e definidas no chamado “plano De Groer” como as radiais à cidade de Lisboa, a Estrada Marginal, o arranque da A5 através de um novo parque mandado florestar, o Parque de Monsanto, a ponte sobre o Tejo, o Bairro de Alvalade e uma série de novos bairros de “casas económicas” mas também a construção clandestina ao longo das vias de saída de Lisboa e com ela a ideia de Grande Lisboa, contendo num primeiro raio de 10 quilómetros os concelhos de Loures, Oeiras, Almada, Barreiro e Seixal e num segundo raio de 25 quilómetros, Alverca, Loures, Sintra, Oeiras, Cascais, Montijo e Moita” (França, 1980; Lopes, 2017:5).

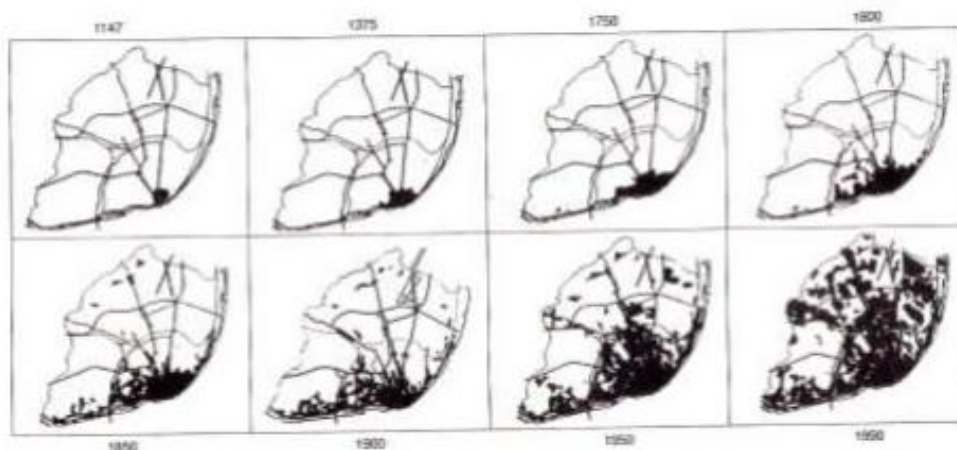


Figura 3- Expansão da cidade de Lisboa entre 1147 - 1990.
Fonte: Lopes, 2017:8.

Lopes (2017) fundamenta que “a leitura da evolução cidade de Lisboa é assim construída à volta de uma imagem de um centro inicial (o castelo e suas muralhas) que apresenta um desenvolvimento urbano concêntrico e contíguo”. Reforça ainda que “as consecutivas circunscrições da cidade através da Cerca Velha (séc. V), da Cerca Fernandina (séc. XIV), dos vários Termos de Lisboa, mais tarde as estradas de Circunvalação e, por fim, as vias rápidas/autoestradas”, como a CRIL e a CREL, “constroem a ideia de uma cidade que foi crescendo como um centro urbano em expansão contígua, de fácil leitura e fácil de identificar” (Lopes, 2017:5-6). Este crescimento que será fortemente moldado pelas principais infraestruturas de transporte, origina, a partir do final do século XIX, “um processo de formação de uma estrutura geográfica radial e – ainda que vagamente - policêntrica, de uma cidade com uma génese essencialmente mediterrânea e muito monocêntrica (Seixas, 2021:19).

João Ferrão (1996) defende que, a partir dos anos 60, surgiu um “processo de modernização que contribuiu para a desagregação da ruralidade até então dominante e favoreceu o desenvolvimento urbano e suburbano” (Barbosa de Oliveira, 2009:8 *apud* Ferrão, 1996). Por sua vez, Vilaça (2001) argumenta que este processo, fruto de um surto de desenvolvimento industrial tardio e do agravamento das condições de vida das populações rurais, desencadeou um afluxo populacional de êxodo rural. Neste sentido, o crescimento populacional fortíssimo estimulou o avanço da suburbanização em ambas as margens e veio acentuar a problemática habitacional, proporcionando a proliferação da construção de bairros de barracas clandestinas nas periferias dos centros urbanos.

Barbosa de Oliveira (2009) realça que, ao contrário do que aconteceu em alguns países europeus, a desagregação das ruralidades em Portugal não criou ruturas, uma vez que a fraca industrialização conduziu a processos de urbanização no desenvolvimento de atividades terciárias. Em sentido inverso, registou-se um “crescimento da ruralidade urbana, consequência da transferência de atividades, práticas e valores rurais que as populações deslocadas para as áreas urbanas transportam consigo”. Como refere João Ferrão, “a existência de hortas e parreiras, ou casas regionais em plena cidade de Lisboa, confirma que essa transferência tende a concretizar-se em muitos, senão na maioria dos casos” (Barbosa de Oliveira, 2009:8 *apud* Ferrão, 1996).

O processo contínuo de expansão urbana da cidade de Lisboa e, conseqüente, suburbanização das áreas envolventes, levou à aplicação do termo *metropolização*. Abrantes *et al.* (2007) defendem que o conceito de metropolização foi padronizado nos anos 80 do século XX, através da escola francófona, por nomes como Claval, Lacour e Puissant, Hurriot e Lepage, como “abordagem espacial ao fenómeno de globalização”. Os autores fundamentam que o processo de metropolização está associado a três fenómenos que se interligam:

- ❖ o aumento dos serviços e desenvolvimento do setor terciário superior: atividades de administração e de direção, serviços financeiros, bancários, seguros, profissões especializadas, atividades de controlo político e serviços públicos superiores;
- ❖ a deformações da hierarquia urbana nos níveis superiores. Isto é, os conjuntos de redes de empresas, transportes, comunicações surgem como difusores de captação e de distribuição de fluxos, retirando as cidades-metrópoles como elemento superior, passando a constituir-se como interface dessas redes;
- ❖ a reorganização espacial interna das cidades, através da coordenação e fragmentação da cidade-metrópole ao nível político, social, económico e ambiental (Abrantes *et al.*, 2007).

Neste sentido, Abrantes *et al.* (2007) reforçam que a metropolização pode ser assimilada como um “processo de transformação funcional e espacial que permite a passagem de uma cidade ao nível máximo da hierarquia urbana (metrópole)”. No que diz respeito ao processo de transformação funcional, esta mutação enfatiza o “retorno ao crescimento demográfico das grandes cidades” e é caracterizada pelo poder de atração que estas cidades exercem a nível económico, ou seja, para com as empresas.

Todavia, estes “territórios privilegiados de metropolização” são regiões urbanas que só funcionam como polos de atração devido às suas características intrínsecas, como a densidade populacional e de serviços, rede de “transportes e de telecomunicações, grau de internacionalização dos modos de financiamento, das estratégias empresariais e das trocas comerciais” (Abrantes *et al.*, 2007:2). Por sua vez, Seixas (2021) acrescenta que a metropolização por si só é um fenómeno complexo, uma vez que se desenvolve em territórios bastante diversificados, processando-se por diferentes tipos de usos do solo e de dinâmicas relacionais, quer sejam internas ou externas.

Soares (n.d.) explica que a atual paisagem da AML “foi sendo construída essencialmente pelos desequilíbrios perpetrados no território nacional ao longo de todo o século XX”, sendo que a expansão do fenómeno urbano em torno da cidade de Lisboa iniciou-se na década de 1950, que ficou marcada pela industrialização e pelo crescimento urbano e demográfico (Soares, n.d.:1).

Aliado aos processos anteriores, Pereira e Marques (2011), fundamentam que o declínio da população no concelho de Lisboa, verificada desde os anos 80, revelou-se fundamental para o crescimento de outros concelhos da AML e, assim, dar-se início ao processo de metropolização e identificar dinâmicas diferenciadas no desenvolvimento deste fenómeno. Os autores fundamentam que, desde logo, foi notável uma “diferença na intensidade do crescimento das duas regiões que compõem a AML”, sendo mais acentuado na AML Norte relativamente à AML Sul, justificando-se pela continuidade territorial da AML Norte com Lisboa e pelo facto do rio Tejo funcionar como barreira natural (Pereira e Marques, 2021:17). Gaspar (2009) reforça que o crescimento da margem sul se deveu principalmente pela conquista industrial da parte sul da metrópole, fixando novos núcleos industriais e residenciais de cariz operário.

Seixas (2021) acrescenta que a acessibilidade representou um papel fulcral no processo de metropolização de Lisboa. Numa primeira fase, desenvolveu-se sobretudo “ao longo das principais vias de entrada na cidade central. Consolidando-se uma configuração radial da metrópole em torno do seu núcleo original” (Seixas, 2021:53), estendida ao longo de seis grandes eixos:

- ❖ pela linha de Sintra, ao longo da linha ferroviária e, mais tarde, expandindo-se pelo IC19;
- ❖ pela linha de Cascais, acompanhada pela marginal e pela linha ferroviária e, mais tarde, pela A5;

- ❖ pela linha de Odivelas, onde se destaca a Calçada da Carriche, a linha amarela do metropolitano e a ligação com a A8 a Mafra e à Região Oeste;
- ❖ pela linha do Norte, através da linha ferroviária da Azambuja, da Estrada Nacional 10 e da A1;
- ❖ por uma primeira linha do sul, com a Ponte Sobre o Tejo, composta pela dualidade rodoviária e ferroviária e que, por sua vez, usufrui de conexão com o Metro Sul do Tejo (Almada e Seixal). Nesta linha destacam-se igualmente as importantes ligações fluviais, interligando Lisboa com Cacilhas/Almada, Seixal e Barreiro;
- ❖ por uma segunda linha do sul, com a Ponte Vasco da Gama, que inaugurou uma nova extensão de urbanização pelos territórios do Montijo e Alcochete, bem como a ligação fluvial que conecta Montijo e Lisboa (Seixas, 2021).



Figura 4 - Rede rodoferroviária e travessias fluviais, na AML, em 2001.

Fonte: Julião, n.d.:230.

Neste sentido, “a organização espacial da margem Norte da área metropolitana assenta num conjunto de eixos radiais que convergem na cidade-centro” (Soares, n.d.:149), conduzindo a uma diversidade na forma e velocidade do crescimento dos concelhos. Isto é, Loures assistiu a um crescimento precoce que se explica pela “autonomização de Odivelas enquanto concelho”. Por sua vez, Oeiras apresentou uma condição semelhante à de Loures devido à criação do

concelho da Amadora, que até então integrava o concelho de Oeiras (Pereira e Marques, 2011:21).

Desta forma, “Loures e Oeiras, não obstante as diferenças nomeadamente do ponto de vista da composição social das respetivas populações, eram, antes da autonomização dos concelhos de Odivelas e da Amadora, os dois concelhos que compunham a primeira coroa suburbana da AML Norte e os únicos da AML que detinham, de facto, a exclusividade da continuidade territorial relativamente a Lisboa” (Pereira e Marques, 2011:21). Por outro lado, Sintra e Vila Franca de Xira, partilham uma característica de desenvolvimento dos concelhos que compõem a segunda coroa metropolitana e que se define por um crescimento retardado

Por seu lado, “a margem Sul possui uma estrutura anelar constituída por uma coroa de cidades e lugares que dependiam fundamentalmente do transporte fluvial nas suas ligações com a capital” (Soares, n.d:149). Deste modo, o concelho de Almada, sendo o mais próximo de Lisboa, “é aquele que tem uma evolução mais ilustrativa de uma primeira fase de metropolização”, com um crescimento exponenciado pela Ponte 25 de Abril, pelas ligações fluviais e pela construção de novas acessibilidades ferroviárias. Por seu turno, o Seixal “tem uma lógica de crescimento que se explica em grande medida pela sua continuidade geográfica relativamente a Almada, o principal concelho da Margem Sul de atração populacional na primeira fase da metropolização, e, por conseguinte, pela sua proximidade em relação ao concelho de Lisboa” (Pereira e Marques, 2011:19).

Como caso que evidencia fortes particularidades no processo de metropolização destaca-se o Barreiro. O concelho que se afirmou pela sua autonomização funcional centrada no desenvolvimento industrial, e não pela sua proximidade e dependência em relação a Lisboa. Por sua vez, a Moita, que pela contiguidade territorial ao Barreiro, revelou lógicas de desenvolvimento de dependência funcional em relação ao concelho. Setúbal, por seu turno, “pese embora a sua herança industrial (construção naval e indústria automóvel), caracteriza-se por assumir uma centralidade que vai para além da AML, tendo em conta que é a capital do distrito de Setúbal (concentrando em si vários serviços associados a esse facto), que, para além dos municípios da Margem Sul do Tejo, inclui vários concelhos do Alentejo (Sines, Grândola e Alcácer do Sal). Nesse quadro, a lógica de crescimento de Setúbal tem de ser analisada, para além da sua relação com Lisboa, através do papel que desempenha devido ao facto de ser capital de distrito”. Já Alcochete e Montijo, beneficiaram bastante com a construção da Ponte Vasco da Gama (Pereira e Marques, 2011:20).

Desta forma, os grandes eixos impulsionaram a “localização e ramificação funcional das grandes infraestruturas e dos diversos tipos de equipamentos” que foram “importantes definidores das tendências de urbanização e de estruturação metropolitana” (Seixas, 2021:55). Aliado às tendências de urbanização, o importante incremento populacional e as crescentes dinâmicas económicas, levaram à composição da região económica e político-administrativa mais importante do país – a Área Metropolitana de Lisboa.

Assim, “área metropolitana de Lisboa cresceu e moldou-se na presença de um vasto estuário de um dos mais importantes rios ibéricos. Este teve um papel determinante no aparecimento e no crescimento de um importante número de lugares ribeirinhos. O estuário do rio Tejo, que une as duas margens e que figurativamente é o coração desta área metropolitana, face à sua amplitude e diminuto número de travessias, retardou, durante algum tempo, a expansão urbana na margem Sul” (Soares, n.d.:149).

4.2. A Área Metropolitana de Lisboa

Uma estrutura urbana é produto das diferentes características, funções urbanas e inter-relações existentes entre as cidades do sistema urbano (Cunha, 2015). Ascher (1995) refere que os espaços produzidos pelas dinâmicas urbanas contemporâneas não são simplesmente aglomerações ou áreas metropolitanas. Isto porque, as áreas metropolitanas não são apenas territórios, são modos de vida e, por isso, a complexidade destes novos espaços urbanos torna difícil a sua delimitação geográfica (Ramos e Silva, 2003 *apud* Ascher, 1995).

De acordo com o *Glossário do Desenvolvimento Territorial* (2007), uma área metropolitana caracteriza-se pela centralidade do sistema de povoamento estar diretamente associado a uma cidade principal e respetivas áreas de influência adjacentes - “coroa periurbana/suburbana” (Conselho da Europa, 2007).

Por sua vez, Orellana (2013) argumenta que o termo “área metropolitana” manifesta-se quando se inicia, de forma progressiva, um processo de urbanização em redor de uma cidade central, caracterizado pela dependência funcional desta. Em consequência, “redefiniram-se sistematicamente os limites político-administrativos da cidade principal”, diferenciando-se através de uma “mancha urbana contida em um único município” (Carmo, 2019:323 *apud* Orellana, 2013). Van Treek (2006) acrescenta ainda que o termo se aplica quando o conceito “cidade” deixou de ser equivalente a urbano e foi necessário encontrar outra terminologia que representasse as áreas urbanizadas em torno da cidade central (Carmo, 2019 *apud* Van Treek, 2006:6).

Escreveu Orlando Ribeiro no seu livro *Portugal, o Mediterrâneo e o Atlântico*, sobre a região de Lisboa:

“No horizonte da cidade, duas montanhas que se vêem uma à outra encerram a escala destas combinações: Sintra, envolta em névoas e afofada de arvoredos frondosos, rica de águas e de sombras musgosas, é uma recorrência do Norte; a Arrábida, nos campos de calcário, no soberbo matagal mediterrâneo, na serenidade das águas onde a serra se despenha quase a pique, um fragmento de riviera isolado à beira do Atlântico” (Ribeiro, 1991:154).

Na imensidão das suas palavras circunscreve-se a Área Metropolitana de Lisboa (AML) que se assume como a principal área metropolitana do país. É integrada na sua totalidade por 18 municípios que se encontram divididos em duas sub-regiões: a Grande Lisboa, composta pelos municípios de Amadora, Cascais, Lisboa, Loures, Mafra, Odivelas, Oeiras, Sintra e Vila

Franca de Xira; a Península de Setúbal, composta pelos municípios de Alcochete, Almada, Barreiro, Moita, Montijo, Palmela, Seixal, Sesimbra e Setúbal (INE, 2018). A AML (NUTS III) é a área metropolitana mais populosa do país, com um total de 2 870 208 habitantes, em 2021 (INE, 2022i), e a segunda região mais populosa (NUTS II). Constituindo-se como uma entidade de nível intermédio da Administração Pública Local¹⁶, tem natureza associativa e visa promover a prossecução dos interesses comuns dos municípios que a constituem (AML, 2022).

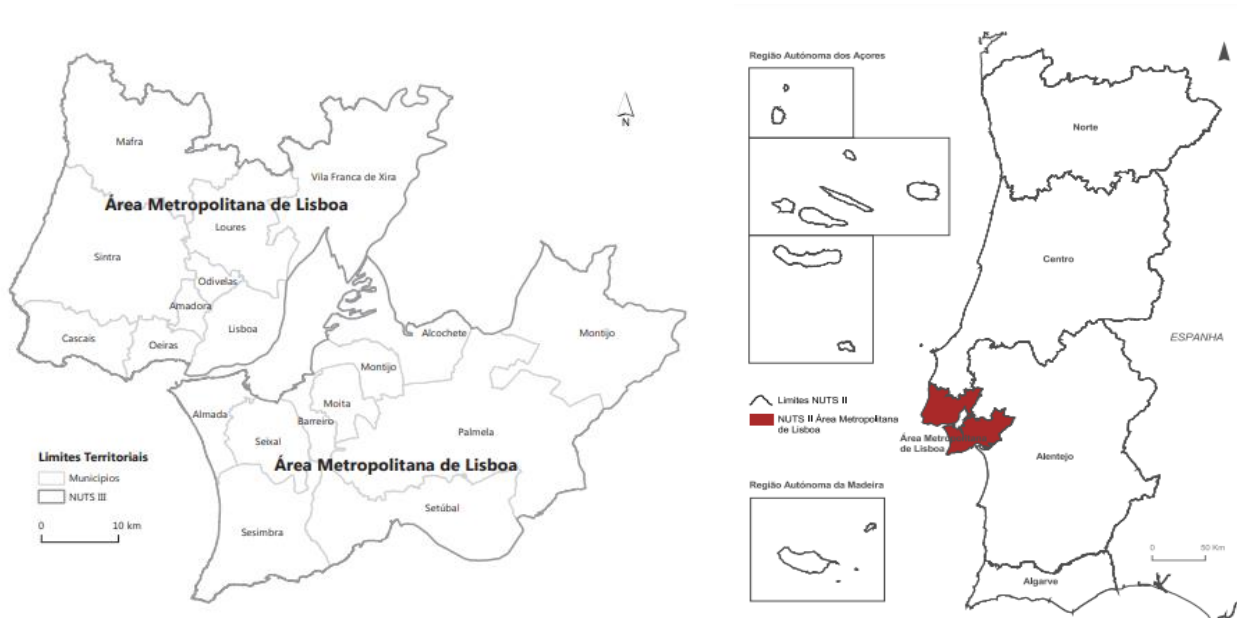


Figura 5- Enquadramento territorial da AML.
Fonte: INE, 2018:5.

Devido à vasta extensão territorial e diversidade existente em cada município que constitui o território metropolitano, a AML caracteriza-se por uma enorme heterogeneidade do ponto de vista socioeconómico e habitacional. É na AML que se localizam os centros de decisão económica do país, representando cerca de 36% do PIB nacional e 29% do emprego do país (Marques da Costa, 2016a).

A atividade económica é consideravelmente terciária, concentrando um número significativo de empresas com elevado grau de tecnologia e de I&D, sendo Lisboa o concelho que mais se destaca pelo bom nível de atração de investimento estrangeiro (CML, 2020). Vantagem acrescida pelo complexo sistema de transportes e vias de comunicação que ligam a

¹⁶ A AML, enquanto entidade de poder, foi criada em 1991, através da Lei n.º 44/91, de 2 de agosto, conforme https://www.aml.pt/susProjects/susWebBackOffice/uploadFiles/wt1wwpgf_aml_sus_pt_site/componentPdf/SUS57CD705335E96/METROPOLES37.PDF, consultado a 1 de setembro de 2023.

AML a todo o país e Península Ibérica. Além desse aspeto, possui o maior aeroporto nacional no interior da cidade de Lisboa, uma rede ferroviária que liga o país de Norte a Sul, como ainda detém dois importantes portos internacionais - Lisboa e Setúbal - que potenciam o incremento do investimento nesta área (CML, 2005). A metrópole é ainda responsável por cerca de 30% das exportações e por mais de 50% das importações (Seixas, 2021).

Além disso, a Área Metropolitana de Lisboa regista a maior concentração populacional do país, com 2 870 208 habitantes, em 2021, (INE, 2022i), representando um pouco mais de 1/4 da população portuguesa e a área total dos 18 concelhos constituem 3,3% da superfície do território nacional (Soares e Domingues, n.d.). A cidade de Lisboa destaca-se como o maior aglomerado populacional da AML, com 545 796 habitantes em 2021 (INE, 2022i), surgindo, embora de forma decrescente, vários aglomerados localizados em torno de eixos:

- ❖ eixo Lisboa/Sintra - destacando-se aglomerados como Amadora, Queluz, Cacém, Algueirão-Mem-Martins;
- ❖ eixo da Costa do Sol - embora caracterizado por um contínuo urbano, não apresenta dimensões populacionais representativas;
- ❖ eixo de Vila Franca de Xira - igualmente caracterizado por um contínuo urbano, mas com aglomerado populacional superior ao eixo da Costa do Sol (Soares e Domingues, n.d.).

Os aglomerados populacionais localizam-se, sobretudo, na frente ribeirinha do Tejo, “ou imediatamente no seu prolongamento para o interior, constituindo as raras exceções: Setúbal (a outra capital de distrito na área metropolitana de Lisboa), Sesimbra, e três lugares no interior da península – Pinhal Novo, Palmela e Quinta do Conde” (Soares e Domingues, n.d.:121; Seixas, 2021), exacerbando que o rio, anteriormente considerado como uma barreira natural de segregação, “cada vez menos separa” (Seixas, 2021:27).

Todavia, Soares e Domingues (n.d.) enfatizam que as últimas décadas estão associadas a transformações profundas, tanto a nível político, económico e social, realçando-se principalmente mutações em parâmetros como a distribuição e estrutura da população. Isto é, “o heterogéneo território da área metropolitana de Lisboa surge como a unidade espacial onde, para além de um fortíssimo crescimento demográfico, se verificaram não só todos os fenómenos demográfico-espaciais observáveis na generalidade do País (...), em função do seu cariz urbano-metropolitano, se registam com inequívoca definição os fenómenos demográfico-

espaciais próprios de uma grande urbe (ainda) em crescimento” (Soares e Domingues, n.d.:119).

Neste contexto, José Ribeiro (2015) propôs uma interpretação regional mais ampla para as áreas de influência, um “arco metropolitano de Lisboa”, definido por “uma rede urbana formada por um conjunto de centralidades com funções polarizadoras com capacidade de atração interna e externa à macrorregião, apesar de ser uma rede urbana estruturada pela cidade de Lisboa” (Seixas, 2021:27 *apud* Ribeiro, 2015). Seixas (2021) defende que, embora este arco se demonstre monocêntrico, a sua composição regional e policêntrica tem-se desenvolvido, através da estruturação das grandes linhas de transporte urbano. Por outro lado, o autor explica que este grande núcleo central se amplia por toda a metrópole, como também para além dela, através do desenvolvimento radial de quatro eixos:

É sem dúvida, neste cenário que reside a especificidade da AML que intrinsecamente sobre os fenómenos anteriormente abordados, como também se “sobrepõem-se fenómenos como a suburbanização e a periurbanização; os fortíssimos, sucessivos e diversificados fluxos de imigrantes; a gentrificação e a reabilitação dos bairros históricos; a desindustrialização e relocalização industrial; a desconcentração das atividades económicas e uma litoralização ligada ao turismo e lazer por via das notórias melhorias nas acessibilidades” (Soares e Domingues, n.d.:119).

5. A AML E A HABITAÇÃO

5.1. Carências habitacionais na AML

Os processos tardios de urbanização e industrialização dos países mediterrâneos traduziram especificidades no seu desenvolvimento e, conseqüentemente, nas dinâmicas habitacionais (Guerra, 2011). Neste sentido, os processos urbanos nas sociedades semiperiféricas sucederam-se a um ritmo de crescimento lento e iniciaram-se, essencialmente, a partir da segunda metade do século XX, proporcionando conseqüências como: a “apetência” e o “peso significativo de habitat individual essencialmente privado”; a “presença significativa de habitat ilegal e precário: «clandestinos» e barracas em torno das grandes cidades”; a “preferência pela posse da casa em regime de propriedade”; a “insipiência de oferta pública de habitação” (Guerra, 2011:43).

A conceptualização tradicional das políticas públicas de habitação tem “obstaculizado o desenho e implementação de soluções efetivas na democratização do acesso à habitação adequada às necessidades das pessoas mais vulneráveis” (Abreu, 2021:4). De acordo com Abreu (2014), “estes arranjos convencionais” são incapazes de produzir soluções eficazes e, desta forma, intensificam as desigualdades e as carências habitacionais (Abreu, 2014:4).

Apesar de não existir um quadro conceptual de carências habitacionais, Vicente *et al.* (2020) no seu estudo, *Carência Habitacional: Compreender, Medir e Territorializar*, sistematizam, de forma exploratória, as condições necessárias à construção de um índice de carência habitacional. Segundo os autores, a primeira dimensão no conceito de carência habitacional é a precariedade, que se traduz de duas formas: as situações de sem-abrigo; “ausência de soluções habitacionais alternativas à habitação de residência permanente”, ou seja, em casos de violência doméstica, de não renovação de contrato de arrendamento, de operações urbanísticas (Vicente *et al.*, 2020:451). O enquadramento legal do 1º Direito¹⁷ permite incluir na precariedade a habitação em núcleos precários, que correspondem a construções não licenciadas, acampamentos ou situadas em Área Urbana de Génese Ilegal, e em núcleos degradados, que se caracterizam pela identidade própria e diferenciada no espaço urbano em que se inserem (Vicente *et al.*, 2020).

A segunda dimensão associada ao conceito de carência habitacional são a insalubridade e a insegurança habitacional. No âmbito do 1º Direito, a insalubridade e a insegurança

¹⁷ Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.

habitacional referem-se a habitações em que haja a ausência de “condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade” (Diário da República, 2018b), não existindo abastecimento de água, saneamento e energia, bem como problemas na cobertura, estrutura e ausência de proteção contra o frio, calor, chuva e humidade (Vicente *et al.*, 2020).

Como terceira dimensão é considerada a sobrelotação, que é traduzida pela "inadequação entre o espaço da habitação e a dimensão das famílias". É de realçar que, para efeitos de monitorização, o 1º Direito considera a “sobrelotação enquanto a condição resultante da falta de pelo menos duas divisões aquando a relação entre o número de elementos do agregado familiar e o número de divisões da habitação” (Vicente *et al.*, 2020:452). Além das dimensões, o 1º Direito associa ao conceito de condições indignas a inadequação, “por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam”, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação tem barreiras no acesso ao piso em que se situa (Diário da República, 2018b).

Na perspetiva de Guerra (2011), a problemática das carências habitacionais intensificou-se no final dos anos 70, quando Portugal, recém-saído do regime ditatorial, “não conseguiu argumentação política e económica que contrariasse o movimento de milhares de pequenos proprietários urbanos que procuravam a resolução do seu problema habitacional através da compra de terrenos não loteados” (Guerra, 2011:46). A autora argumenta que, segundo estudos realizados, na década de 80 do século XX, estimava-se a existência de 250 mil alojamentos clandestinos no país. Na região de Lisboa, os alojamentos clandestinos representavam 45 mil habitações, equivalente a 300 mil pessoas em situação de carência habitacional, o que representaria 12,5% da população metropolitana.

Matos (1987) justifica que as causas do mercado clandestino podem ser de natureza económica: baixos rendimentos, desfasamento entre o poder aquisitivo e o custo da habitação, escassez de oferta pública, forte especulação fundiária e imobiliária, inacessibilidade ao crédito à habitação; institucionais: centralização e burocratização da Administração Urbanística, morosidade do processo de licenciamento de loteamento e construção; culturais: génese de uma população em “transição rural-urbana”, forte tradição do “acesso à terra e peso ideológico da casa própria” (Matos, 1987:258).

De acordo com o INE (2012), existem carências habitacionais quantitativas e qualitativas. As carências habitacionais quantitativas (n.º de alojamentos) é o resultado da soma das seguintes variáveis: N.º de alojamentos familiares não clássicos; N.º de famílias clássicas residentes em hotéis e similares e em convivências; N.º de alojamentos para famílias que residem em regime de ocupação partilhada; Reserva mínima do mercado de habitação (2% do número de famílias clássicas residentes). O total das carências habitacionais qualitativas (n.º de alojamentos) é o resultado da soma dos seguintes indicadores: N.º de alojamentos familiares sobrelotados; N.º de alojamentos familiares integrados em edifícios muito degradados ou com necessidades de reparação muito grandes ao nível da cobertura, da estrutura e das paredes e caixilharias do edifício; N.º de alojamentos familiares sem pelo menos uma das três infraestruturas básicas (instalações sanitárias, água canalizada e instalações de banho ou duche) (INE, 2012).

De acordo com os dados do *Recenseamento Geral da População e da Habitação*, em 2001, Portugal apresentava a necessidade de 170 279 alojamentos para realojar famílias residentes em alojamentos não clássicos¹⁸, “em hotéis ou similares e convivências e em regime de ocupação partilhada, e para garantir o funcionamento do mercado e a mobilidade da população”. Deste modo, para suprir as carências habitacionais identificadas aferiu-se a existência de 185 509 alojamentos vagos disponíveis no mercado para arrendar ou para venda, “verificando-se assim, um excedente de alojamentos para suprir as carências identificadas resultando numa taxa de cobertura¹⁹ de 108,9%” (INE, 2013:100).

¹⁸ “Alojamento que não satisfaz inteiramente as condições do alojamento familiar clássico pelo tipo e precariedade da construção, porque é móvel, improvisado e não foi construído para habitação, mas funciona como residência habitual de pelo menos uma família no momento de referência” (INE, 2009).

¹⁹ “O cálculo da Taxa de Cobertura das Carências Habitacionais corresponde ao quociente entre os alojamentos vagos disponíveis no mercado e o total das carências habitacionais” (INE, 2012).

Tabela 5 - Carências habitacionais quantitativas, alojamentos vagos e taxa de cobertura, por NUTS II, entre 2001-2011.

NUTS III	2001			2011		
	Carências habitacionais quantitativas	Alojamentos vagos	Taxa de cobertura	Carências habitacionais quantitativas	Alojamentos vagos	Taxa de cobertura
	Nº		%	Nº		%
Portugal	170 279	185 509	108,9 %	132 656	274 966	207,3 %
Lisboa	53 838	58 403	108,5 %	42 499	75 613	177,9 %
Grande Lisboa	42 502	42 161	99,2 %	30 869	55 131	178,6 %
Península de Setúbal	11 336	16 242	143,3 %	11 630	20 482	176,1 %

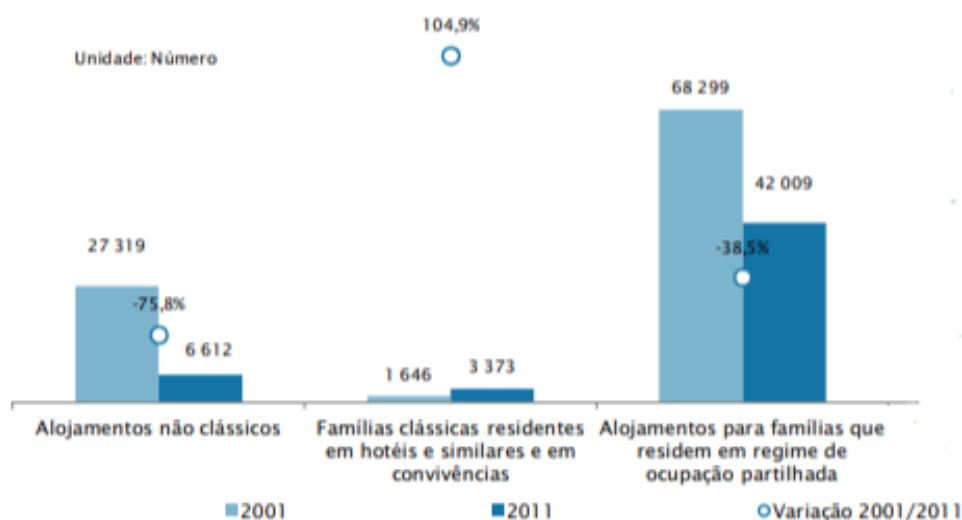
Fonte: Elaboração própria. Adaptado de INE, 2013.

Ao nível quantitativo, em 2001, as maiores carências registaram-se na região NUTS II de Lisboa (INE, 2013), verificando-se a existência de um total de 53 838 alojamentos em situação de carência, a presença de 58 403 alojamentos vagos e uma taxa de cobertura de 108,5%. A Grande Lisboa apresentava 42 502 alojamentos em situação de carência, porém, o número de alojamentos vagos mostrava-se inferior (42 161). Por sua vez, a Península de Setúbal registou 11 336 alojamentos em situação de carência e a existência de 16 242 alojamentos vagos.

Em 2011, o panorama dos alojamentos em situação de carência habitacional no país sofreu uma diminuição, verificando-se a existência de 132 656 alojamentos para um valor de 274 966 de alojamentos vagos e, assim, aumentando a taxa de cobertura (207,3%). A tendência verificou-se igualmente na região de Lisboa, com a redução dos alojamentos em situação de carência (42 499) e o aumento dos alojamentos vagos (75 613) e da taxa de cobertura (177,9%). A Grande Lisboa assistiu à redução dos alojamentos em situação de carência (30 869) e ao incremento dos alojamentos vagos (55 131). Por outro lado, a Península de Setúbal registou um ligeiro aumento dos alojamentos em situação de carência (11 630) e ao aumento dos alojamentos vagos (20 482).

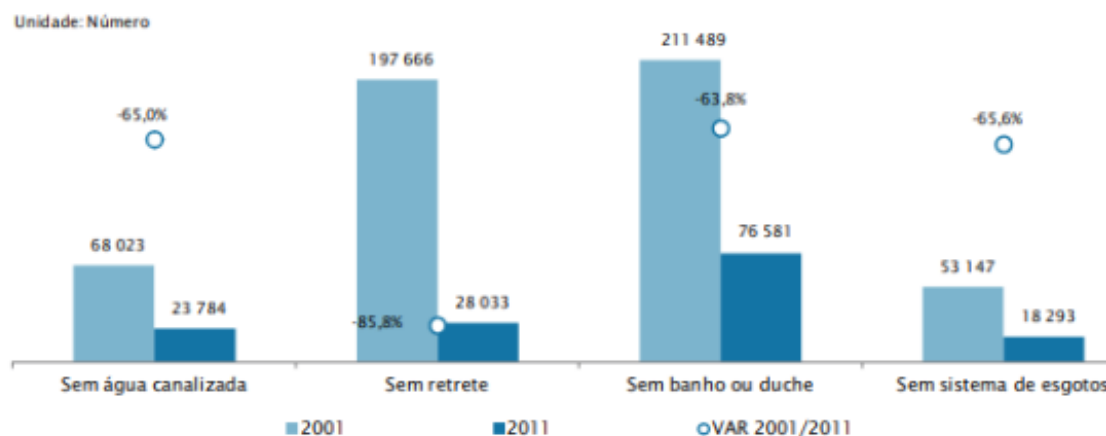
Apesar de se ter constatado que, entre 2001-2011, existiu um crescimento do número de alojamentos familiares clássicos superior ao crescimento do número de famílias clássicas (INE, 2013), as carências habitacionais e a dificuldade no acesso à habitação continuaram presentes, existindo “uma taxa de cobertura de oferta de habitação disponível para suprir as necessidades habitacionais superior a cem por cento em praticamente em todo o território nacional” (Cardoso, 2016:1).

Gráfico 12 - Carências habitacionais quantitativas e taxa de variação, por tipo de carência, entre 2001-2011.



Fonte: INE, 2013:120.

Gráfico 13 - Carências habitacionais qualitativas e taxa de variação, por tipo de carência, entre 2001-2011.



Fonte: INE, 2013:123.

Tabela 6 - Alojamentos familiares, na região de Lisboa, em 2011.

Área geográfica	Total dos alojamentos	Alojamentos familiares					
		Alojamentos clássicos	Alojamentos não clássicos				
			Total de alojamentos não clássicos	Barracas e casas rudimentares de madeira	Móveis	Improvisadas	Outros
Lisboa	1 480 858	1 483 717	2 078	485	32	1 545	16

Fonte: Elaboração própria. Adaptado de INE, 2012b.

Em 2011, a nível da região NUTS II de Lisboa, congregada pela Grande Lisboa e pela Península de Setúbal, num total de 1 487 858 alojamentos, os alojamentos familiares clássicos predominavam, porém, os alojamentos familiares não clássicos ainda eram expressivos. De um total de 2 078 alojamentos familiares não clássicos, 485 correspondiam a barracas e casas rudimentares de madeira, 32 a alojamentos móveis, 1 545 a alojamentos improvisados e 16 a outros tipos de alojamentos não clássicos, valores que demonstravam a necessidade urgente de suprimir e atenuar as situações de carências habitacionais.

Tabela 7- Carências qualitativas, na região de Lisboa, em 2011.

Área geográfica	Retrete, água e sistema de aquecimento		Apenas retrete e água	
	Com banho	Sem banho	Com banho	Sem banho
Lisboa	951 462	4 102	168 252	2 488
Grande Lisboa	692 690	2 907	122 781	1 816
Península de Setúbal	258 722	1 195	45 471	672

Fonte: Elaboração própria. Adaptado de INE, 2012b.

Conforme a Tabela 7, é possível verificar que na AML, tanto na Grande Lisboa como na Península de Setúbal, em 2011 persistiam situações de alojamentos sem banho, retrete, ou sistema de aquecimento, numa situação que afetava ainda alguns milhares de alojamentos, mas pouco significativa (do ponto de vista quantitativo) quando verificado o seu peso total no parque habitacional.

Além destes parâmetros, as habitações portuguesas são das que menos estão preparadas para o conforto térmico. Em 2011, na Grande Lisboa cerca de 125 883 alojamentos não dispunham de aquecimento, 502 743 eram aquecidos por aparelhos móveis e 36 537 alojamentos possuíam lareira aberta (Anexo I, tabela 18). Na península de Setúbal, 46 951 alojamentos não possuíam aquecimento, 177 024 eram aquecidos por aparelhos móveis e 25 338 detinham lareira aberta (Anexo I, tabela 15). Segundo inquérito realizado em 2017 pela Quercus, 74% dos portugueses consideravam a sua casa fria no inverno. “Destes, 35% recorrem a mais roupa e mais equipamentos para se aquecerem (...). Nos 74% que consideram a sua casa fria, são 21% os que também consideram haver um aumento significativo de energia – de quase o dobro – para manter o conforto” (Quercus, 2017).

Em 2016, a Relatora Especial da ONU para a Habitação Condigna, Leilani Farha, destacou a permanência de condições precárias de habitação em Portugal e, consequentemente,

em março de 2017, o Parlamento pediu ao Governo português que avaliasse as necessidades habitacionais e tomasse medidas de mitigação (Matos *et al.*, 2019).

Em fevereiro de 2018 foi lançado o Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional, desenvolvido pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), elaborado com objetivo de identificar “o universo das situações de precariedade e carência habitacional existente em todo o território português” (Vicente *et al.*, 2020:452). As situações de grave carência habitacional em Portugal persistem e foram identificados 187 municípios com carências habitacionais sinalizadas, 25 762 famílias em situação habitacional insatisfatória, 14 748 edifícios e 31 526 fogos sem condições mínimas de habitabilidade.

Da análise concluiu-se que existia uma forte concentração de carências habitacionais na Área Metropolitana de Lisboa. Do conjunto de municípios que a compõem, atendendo ao tipo de construção ocupados por agregados familiares, destaca-se que cerca de 62% vivem em construções não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo e 27% em habitações convencionais. Ainda assim, as construções do tipo barracas ou similares representam 9% dos alojamentos das famílias sinalizadas. De acordo com a tipologia urbana, verificou-se a necessidade de realojar famílias que habitavam em barracas e construções precárias (45%), em bairros sociais (22%), em conjuntos urbanos consolidados degradados (15%) e em áreas de risco (12%).

Tabela 8 - Famílias a realojar por tipo de construção e tipologia urbana.

Tipologia urbana	Famílias a realojar	%	Tipo de construção	Famílias a realojar	%
Acampamento clandestino	53	0,38 %	Barracas	1 258	9,10 %
Áreas de risco	1 716	12,41 %	Convencionais	3 735	27,01 %
Bairro clandestino (AUGI)	727	5,26 %	Móveis/caravanas	44	0,32 %
Bairro Social	3 044	22,01 %	Não convencionais de pedra, alvenaria ou tijolo	8 682	62,79 %
Barracas e construções precárias	6 280	45,42 %	Pré-fabricadas	105	0,76 %
Conjunto urbano consolidado degradado	2 008	14,52 %	Tendas	4	0,03 %
Total	13 828	100 %	Total	13 452	100 %

Fonte: Elaboração própria. Adaptado de IHRU, 2018.

Com a realização do levantamento aferiu-se que a AML representava o maior peso de famílias a realojar (54%) no total do país (Anexo I, tabela 16). Desta forma, a AML identificou

“13 834 casos de famílias a realojar”, evidenciando-se os municípios de Almada, Amadora, Lisboa e Loures, cada um com mais de 2 600 famílias (IHRU, 2018).

Tabela 9 - Distribuição e peso das famílias a realojar na AML.

Municípios	Famílias a realojar	%
Alcochete	56	0,40 %
Almada	2 735	19,78 %
Amadora	2 839	20,53 %
Barreiro	376	2,72 %
Cascais	764	5,53 %
Lisboa	2 867	20,73 %
Loures	2 673	19,33 %
Mafra	18	0,13 %
Moita	92	0,67 %
Montijo	0	0 %
Odivelas	156	1,13 %
Oeiras	221	1,60 %
Palmela	0	0 %
Seixal	526	3,80 %
Sesimbra	20	0,14 %
Setúbal	203	1,47 %
Sintra	238	1,72 %
Vila Franca de Xira	44	0,32 %

Fonte: Elaboração própria. Adaptado de IHRU, 2018.

Concomitantemente, é na periferia do município de Lisboa que se encontravam também um elevado número de famílias a realojar, como o município de Cascais (764), Seixal (526) e Barreiro (376). Com 150 a 300 famílias a realojar identificaram-se os municípios de Sintra (238), Oeiras (221), Odivelas (156) e Setúbal (203). Com um número de famílias a realojar inferior a 100 destacava-se o município da Moita (92), Alcochete (56), Vila Franca de Xira (44), Sesimbra (20) e Mafra (18). É de realçar que Montijo e Palmela “afirmam ter a sua situação habitacional resolvida” (IHRU, 2018:20).

A solução de realojamento proposta pelos municípios “que apresentam um maior número de famílias a realojar é “outra”, de que são exemplo Lisboa, Amadora, Almada e Loures. Uma hipótese passível de leitura é que nestes territórios a solução de realojamento recairá sobre soluções mistas ou que a mesma ainda está em ponderação” (IHRU, 2018:34). Relativamente aos restantes, a solução de realojamento passou pela construção de novas habitações, aquisição de novas habitações, arrendamento, reabilitação de habitações existentes ou apoio à família a realojar para adquirir habitação (Anexo I, tabela 17).

É essencial realçar o papel do PER, que tinha como objetivo a erradicação das barracas nas áreas metropolitanas, através do compromisso, sob acordo de adesão, dos municípios efetuarem um recenseamento de todos os núcleos de alojamento precários nos respetivos territórios e dos agregados familiares residentes (IHRU, 2018). Segundo o *Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional*, passados 25 anos²⁰ da criação do PER, verificou-se que a “execução física do programa atingiu cerca de 72% dos fogos previstos nos acordos de adesão, e a AML uma taxa de 68,6%” (IHRU, 2018:48). Não obstante, comparando com o número de famílias sinalizadas no âmbito do programa, as carências habitacionais reduziram-se nas áreas metropolitanas, “representando atualmente²¹ somente cerca de 39% do total registado na década de noventa (...), sendo este universo de 41% na AML” (IHRU, 2018:2).

O *Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional* foi o instrumento base para a criação das Estratégias Locais de Habitação (ELH), que materializam a necessidade de rastrear, medir e monitorizar as situações de carência habitacional, adequando-se às especificidades de cada território (Vicente *et al.*, 2020). Aliando-se ao relatório sobreveio, como instrumento da NGPH, o programa 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que visava “garantir as condições de acesso a uma habitação condigna às pessoas que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma solução habitacional adequada” (CML, 2019:7).

No âmbito do programa foi definido que “cabe aos municípios o papel imprescindível na sua implementação e para tal efetuar o diagnóstico das situações habitacionais indignas existentes nos respetivos territórios e, em conformidade, elaborarem as estratégias locais de habitação que enquadram todos os apoios financeiros a conceder nos seus territórios”. Além disso, foi estipulado que “em alinhamento com os princípios constantes do art.º 3º e com o diagnóstico global atualizado das carências habitacionais identificadas no seu território, o município define a sua estratégia local em matéria de habitação e prioriza as soluções habitacionais que em conformidade, pretende ver desenvolvidas no respetivo território ao abrigo do 1º Direito” (CML, 2019:7).

²⁰ À data de realização do relatório.

²¹ À data de realização do relatório.

5.2. O mercado de habitação a partir da década de 2010

Desde o início do século XXI que o mercado de habitação tem sofrido oscilações profundas, em consequência da crise económico-financeira de 2008, das políticas de ajustamento, das conjunturas de crescimento económico e do próprio processo de recuperação do pós-crise (Antunes e Seixas, 2022). Miranda (2020) fundamenta que os preços na habitação refletem a dicotomia da oferta e da procura, sendo a procura de habitação dependente dos níveis de rendimento das famílias, das taxas de juro na concessão de crédito imobiliário, da mobilidade territorial e da polarização e dinamização dos centros económicos. A estes determinantes, no caso de Portugal, somam-se fatores de “procura excecionais” que oprimem o aumento dos preços de habitação, designadamente os processos de financeirização, gentrificação e turistificação dos tecidos urbanos. Por sua vez, os principais determinantes da oferta, ou seja, da disponibilidade de imóveis para habitação, dizem respeito aos custos de construção e reabilitação, dos materiais de construção, dos processos de licenciamento, como também do investimento público e municipal na habitação social (Miranda, 2020:7).

Por outro lado, Ribeiro (2020) corrobora que a “procura de habitação é influenciada tanto pelas necessidades de habitação (procura potencial) como pelas condições para que essas necessidades sejam satisfeitas na hora da compra ou aluguer (procura efetiva). Devido ao reduzido fluxo de novas habitações em comparação com a oferta proveniente do stock existente, é legítimo que se interprete que o preço seja mais influenciado pela procura do que pela oferta” (Ribeiro, 2020:8-9). Contudo, a autora reforça que as restrições à oferta de habitação desempenham igualmente um papel relevante na dinâmica dos preços habitacionais.

De acordo com Antunes e Seixas (2022), o preço da habitação na UE, entre 2006 e 2007, registou uma variação anual de 8%, porém, com a crise económico-financeira o mercado imobiliário europeu perdeu valor, em 2008 e 2009, verificando-se o cenário de -4,5% em 2009. Ribeiro (2020) argumenta que em Portugal, no período que antecedeu a crise, não se observou um desfasamento considerável dos preços de habitação, uma vez que entre 1996 e 2006, os preços habitacionais “eram relativamente baixos” e a oferta de habitação “era suficientemente reativa de modo a evitar a formação de uma bolha” (Ribeiro, 2020:12). Deste modo, Antunes e Seixas (2022) acrescentam que em Portugal, nos anos da intervenção financeira da Troika, o valor das habitações sofreu uma redução acentuada, registando-se o valor de -4,9% em 2011, -7,1% em 2012 e -1,9% em 2013. Após a desvalorização registada, o mercado imobiliário acusou novamente variações anuais positivas, em 2014 de 4,2% e em 2015 de 3,1%. Nos anos

seguintes, verificou-se uma tendência crescente de valorização imobiliária para valores superiores a 9%. e, em 2020, em pleno primeiro ano de pandemia, assinalou-se uma tendência de valorização de 8,4%.

Desta forma, na segunda metade da década de 2010, “os valores de transação do metro quadrado da propriedade imobiliária subiram de forma considerável nas duas áreas metropolitanas portuguesas, numa tendência que teve maior expressão nos territórios mais centrais e com melhores amenidades e infraestruturas urbanas” (Antunes e Seixas, 2022:56). Neste sentido, o valor das habitações em Portugal tem subjacente “uma teia complexa de fatores” (Antunes e Seixas, 2022:58) que permitem identificar aumentos imobiliários acentuados nos principais centros urbanos, sendo possível classificar um conjunto de fatores responsáveis pela valorização dos valores do metro quadrado:

Tabela 10 - Fatores que alteraram o mercado de habitação na segunda metade da década de 2010.

Factores endógenos	Factores exógenos
<p>A. Liberalização e flexibilização do mercado de arrendamento;</p> <p>B. Histórico de políticas públicas de habitação que privilegiaram o acesso a casa própria (e.g. juros bonificados no crédito à habitação e contas poupança habitação);</p> <p>C. Isenções fiscais excepcionais para residentes europeus não habituais e o programa Vistos Gold para cidadãos não comunitários, assim como, isenções fiscais excepcionais para entidades colectivas, como os fundos e sociedades de investimento imobiliário.</p> <p>D. Legislação que incentivou o investimento em Alojamento Local;</p> <p>E. Redução da exigência normativa em processos de reabilitação do edificado;</p> <p>F. Aplicação de legislação variada inscrita no Memorando da Troika e abertura para investimento estrangeiro depois da crise económica;</p>	<p>G. Crescente atractividade do turismo urbano nacional;</p> <p>H. Aumento da disposição de cidadãos estrangeiros e de fundos de investimento imobiliário e sociedades de capitais internacionais para adquirir património imobiliário em território nacional;</p> <p>I. Interesse global no investimento imobiliário como activo financeiro de segurança e confiança;</p> <p>J. Taxas de juro de referência no crédito à habitação historicamente baixas.</p>

Fonte: Antunes e Seixas, 2022:58.

Nas próximas páginas, realiza-se uma análise quantitativa da evolução do valor mediano do metro quadrado nos concelhos da AML, na compra e no arrendamento de habitação, como também uma análise da evolução da população nos últimos dez anos. Com a análise destas temáticas pretende-se efetuar, posteriormente, um estudo exploratório de como as tendências demográficas e de mobilidade territorial poderão ter sido influenciadas pelas dinâmicas do mercado de habitação. Para tal efeito, a informação estatística utilizada para a recolha e tratamento de dados é proveniente do INE e são utilizados os seguintes indicadores: *Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares* (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Trimestral; *Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses* (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Semestral; *População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2011), Sexo, Grupo etário e Naturalidade (País)*; Decenal; e *População residente (N.º) por Local de residência à data dos Censos [2021] (NUTS - 2013), Sexo, Grupo etário e Naturalidade (País)*; Decenal.

Ressalte-se que todos os dados estatísticos utilizados ao longo da análise são do INE, porém, os cálculos e as respetivas análises são próprios. Desta forma, a informação relativa ao mercado de habitação apenas se encontra disponível a partir de 2016 e existem dados para a compra a nível trimestral e para o arrendamento a nível semestral, sendo que na compilação dos dados, na compra, a informação utilizada corresponde apenas aos primeiros trimestres de cada ano, com exceção de 2022, que se fez para o último trimestre, e no arrendamento, para os primeiros semestres de cada ano, com exceção de 2022, que se fez para o último semestre.

A consolidação e conjugação dos fatores, ao longo da década de 2010, traduziu um acentuado e generalizado aumento dos valores na compra de habitação e de arrendamento, que não foi acompanhada pela subida dos rendimentos. Neste sentido, a dificuldade em aceder a uma habitação tornou-se não só uma dificuldade acrescida para as famílias mais desfavorecidas, como também se transformou numa recente realidade para as famílias de poderio económico médio (Antunes e Seixas, 2022). A nível nacional, a AML destaca-se por ser a área do país onde esta realidade se converteu numa tendência. A região, que em 2016 T1 apresentava um valor de 1125 euros por metro quadrado na compra de habitação, assistiu a um aumento de 971€ em apenas seis anos (2022 T4), correspondendo a uma subida de 86% (tabela 11).

Tabela 11 - Evolução do valor do metro quadrado (€/m²), na compra de habitação, nos concelhos da AML.

	2016 T1	TV (16-17)	2017 T1	TV (16-18)	2018 T1	TV (16-19)	2019 T1	TV (16-20)	2020 T1	TV (16-21)	2021 T1	TV (16-22T1)	2022 T1	TV (16-22T4)	2022 T4
AML	1125	8	1210	14	1283	20	1355	36	1535	48	1668	68	1885	86	2096
ALCOCHETE	932	13	1054	27	1181	40	1301	51	1405	64	1525	112	1979	100	1867
ALMADA	959	11	1062	24	1190	44	1382	65	1584	88	1801	103	1946	127	2179
AMADORA	827	14	941	29	1063	58	1304	90	1572	108	1723	128	1884	148	2049
BARREIRO	613	3	629	19	727	34	821	63	1000	85	1136	110	1287	147	1512
CASCAIS	1599	9	1741	25	2004	49	2389	67	2667	74	2776	99	3184	117	3473
LISBOA	1875	14	2143	38	2581	66	3111	80	3375	78	3333	94	3642	107	3872
LOURES	1093	8	1183	19	1305	33	1458	54	1680	67	1820	82	1991	97	2155
MAFRA	922	8	995	20	1103	36	1254	51	1391	74	1600	95	1796	124	2065
MOITA	557	6	591	11	617	21	674	50	837	71	952	94	1078	130	1280
MONTIJO	732	15	843	31	956	43	1050	70	1243	82	1334	102	1482	134	1710
ODIVELAS	1101	3	1132	26	1385	42	1563	70	1867	87	2057	100	2197	114	2355
OEIRAS	1263	12	1411	38	1739	63	2062	81	2286	93	2440	115	2721	138	3001
PALMELA	775	-2	757	8	837	12	865	29	1001	55	1198	77	1372	101	1556
SEIXAL	769	3	791	17	900	33	1024	55	1195	79	1380	104	1569	129	1761
SESIMBRA	1020	3	1054	9	1111	23	1250	30	1331	43	1456	67	1701	92	1956
SETÚBAL	702	9	763	19	833	38	972	62	1137	86	1307	106	1447	135	1648
SINTRA	746	9	810	21	903	40	1042	70	1267	93	1441	116	1612	143	1816
VILA FRANCA DE XIRA	828	8	896	17	972	32	1096	52	1256	67	1383	88	1560	111	1750

Nota: TV corresponde à taxa de variação.

Fonte de dados: Elaboração própria. INE: Recenseamentos da População – Habitação.

Em 2016 T1, os concelhos da AML que apresentavam os valores mais elevados do preço por metro quadrado na compra de habitação, correspondiam a Lisboa (1875 €/m²), Cascais (1599 €/m²), Oeiras (1263 €/m²), Odivelas (1101 €/m²), Loures (1093 €/m²) e, como representação do único concelho da margem sul com um valor do metro quadrado acima de 1000 euros, Sesimbra (1020 €/m²). Pelo contrário, os menores valores do preço por metro quadrado verificaram-se, em predominância nos concelhos da margem sul, nomeadamente Moita (557 €/m²), Barreiro (613 €/m²), Setúbal (702 €/m²), Montijo (732 €/m²), Seixal (749 €/m²), Palmela (775 €/m²) e, como representação do menor valor do metro quadrado registado na margem norte, Sintra (746 €/m²).

Até meados de 2019, adjacente da recuperação económica do pós- crise e produto dos fenómenos de financeirização, gentrificação, turistificação e, conseqüente expansão do alojamento local, manifestou-se uma subida significativa do valor do metro quadrado, “numa vasta centralidade metropolitana que extravasa de forma considerável o concelho mais central do sistema urbano”. Nos anos de 2020 e 2021, marcados pela pandemia de COVID-19, “esta tendência altera-se e sucedem-se maiores subidas dos valores de compra em concelhos menos centrais, incluindo na margem sul do rio Tejo, enquanto se sucede alguma desaceleração nos concelhos anteriormente mais pressionados” (Antunes e Seixas, 2022:65).

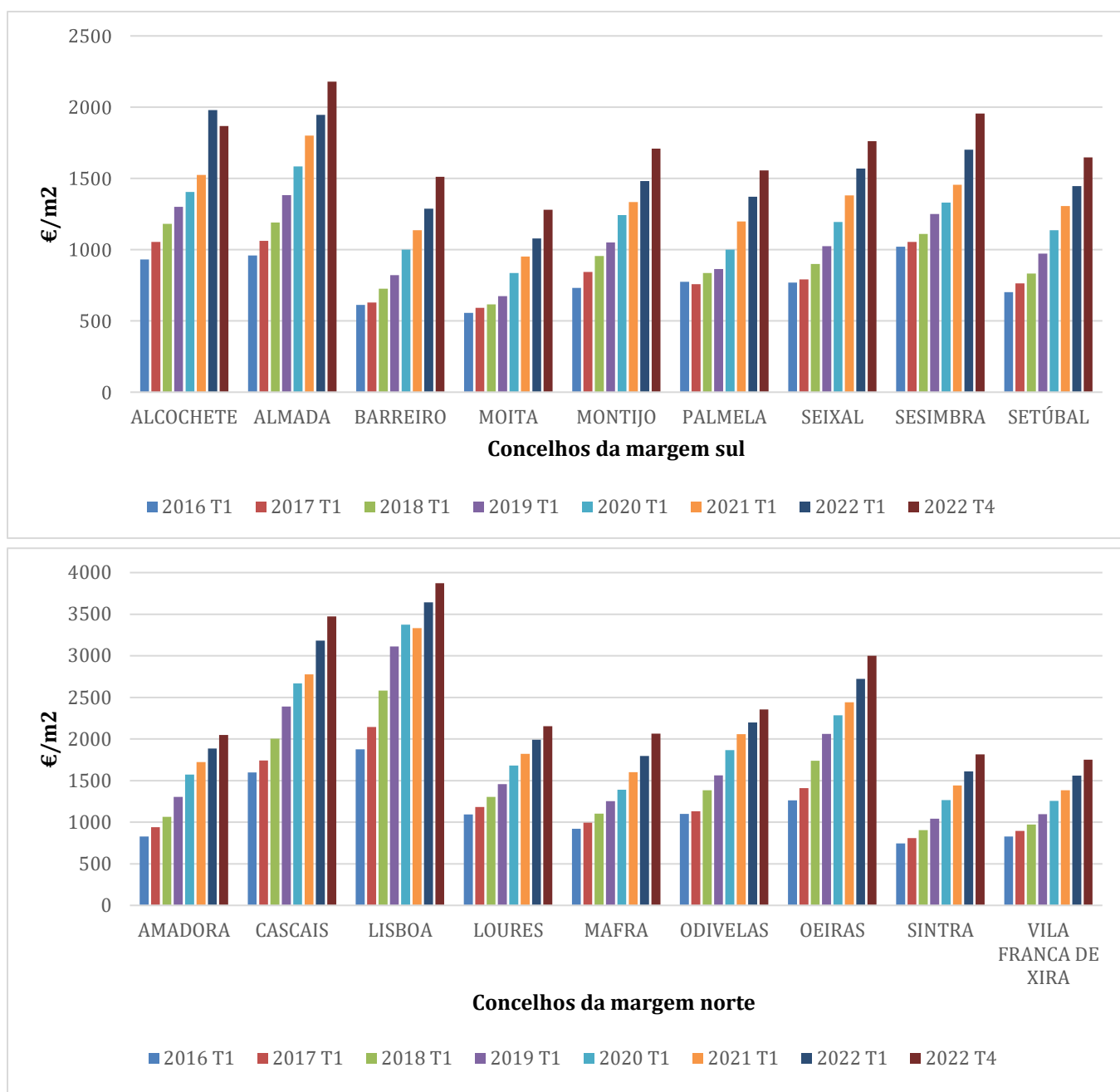
Apesar desta tendência se manter, o ano de 2022 é marcado pelos elevados valores das habitações. Conforme os autores, em 2022 T4, os concelhos da AML onde se verificaram os

valores mais elevados do metro quadrado foram Lisboa (3872 €/m²), Cascais (3473 €/m²), Oeiras (3001 €/m²), Odivelas (2355 €/m²), Amadora (2179 €/m²), Loures (2155 €/m²) e, da margem sul, destacam-se Almada (2179 €/m²) e Sesimbra (1956 €/m²). Todavia, os menores valores do metro quadrado na compra de habitação continuam a ser representados pelos mesmos concelhos, da margem sul, de 2016: Moita (1280 €/m²), Barreiro (1512 €/m²), Palmela (1556 €/m²), Setúbal (1648 €/m²).

Através da análise segmentada de anos, designadamente de 2016 T1 a 2019 T1, que corresponde, como referido anteriormente, à recuperação económica do pós-crise e início dos processos de financeirização, gentrificação e turistificação, verificou-se que a taxa de variação do valor mediano do metro quadrado mais elevada coincide com os concelhos de Lisboa (66%), Oeiras (63%), Amadora (58%) e Cascais (49%). Por outro lado, os concelhos que registaram a menor taxa de variação nesse período de anos foram Palmela (29%), Sesimbra (30%) e Alcochete (44%).

Com o início do ano de 2020 e em plena crise pandémica, as pressuposições sobre a descida dos preços na habitação na comunicação social apontavam para reduções de “20% (...) entre 35% a 40%” (Forte, 2020). Porém, ao contrário do que se especulava, verificou-se um aumento generalizado dos preços de habitação em todos os concelhos, especialmente em Cascais, que assistiu ao aumento de 278 € por metro quadrado, em Odivelas, com um aumento de 304 €, na Amadora, com uma subida de 268 € e em Lisboa, com um crescimento de 264 € por metro quadrado, entre 2019 T1 e 2020 T1.

Gráfico 14 - Evolução do valor do metro quadrado (€/m²), na compra de habitação, nos concelhos da AML.



Fonte de dados: Elaboração própria. INE: Recenseamentos da População – Habitação.

Realce-se que, apesar dos valores exorbitantes praticados, Lisboa foi o único concelho da AML que, entre 2020 T1 e 2021 T1, assistiu a uma redução, embora pouco significativa, do preço do metro quadrado (-42 €) (gráfico 14). É igualmente relevante referir que, no próprio ano de 2021, entre o primeiro trimestre e o quarto trimestre, verificou-se um aumento considerável do valor do metro quadrado no concelho de Alcochete (28%), seguindo-se Sesimbra (14%), Vila Franca de Xira, Cascais e Palmela (10%) (Anexo II, tabela 18).

Além disso, com a análise do ano de 2022, é perceptível a contínua escalada dos preços na compra de habitação. Todos os concelhos da AML registaram, entre o primeiro e quarto trimestre de 2022, uma variação positiva do valor do metro quadrado, com exceção do concelho de Alcochete, onde se observou uma variação negativa (-6%), ou seja, entre 2022 T1 e 2022 T4, o preço do metro quadrado reduziu cerca de 112 €. Por conseguinte, verifica-se que, só no ano de 2022, a maior variação de preços registou-se no concelho da Moita (19%), seguindo-se, o Barreiro (17%), Sesimbra e Mafra (10%). Com variações inferiores a 10% destacam-se Amadora, Lisboa, Cascais, Loures e Odivelas, sendo que os restantes concelhos assinalaram uma variação entre os 10%-14%. Salienta-se assim a tendência da ocorrência das maiores taxas de variações nos concelhos com os menores valores do metro quadrado, como Moita e Barreiro (Anexo II, tabela 19).

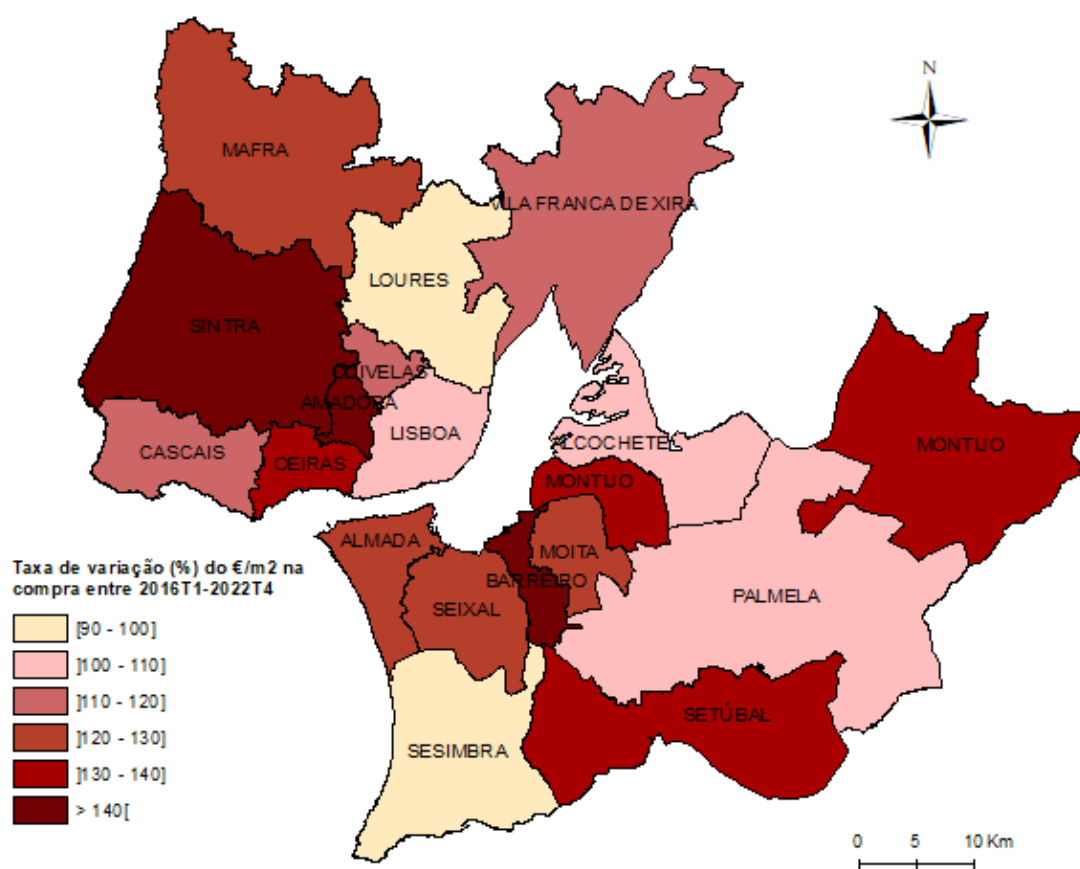


Figura 6 - Taxa de variação (%) na compra de habitação entre 2016 T1 - 2022 T4.

Fonte de dados: Elaboração própria. INE: Recenseamentos da População – Habitação.

Consoante a figura 6, entre 2016 T1 e 2022 T4, o panorama da variação do valor do metro quadrado é considerado muito elevado, tendo em conta que o valor mínimo localiza-se na ordem dos 90% e o máximo é superior a 140%. Neste intervalo de tempo, os concelhos que manifestaram as variações mais elevadas foram Amadora (148%), seguindo-se, Barreiro (147%) e Sintra (143%). Por sua vez, observou-se, uma variação entre 130%-140%, nos concelhos de Oeiras, Montijo e Setúbal, sucedendo-se, Almada, Seixal, Moita e Mafra (120%-130%). Com variações entre os 110%-120% destacam-se Cascais, Odivelas e Vila Franca de Xira, seguindo-se, Alcochete, Palmela e Lisboa (100%-110%). Pelo contrário, as menores variações registaram-se em Sesimbra e Loures (90%-100%).

Repare-se que, sendo Sesimbra um dos concelhos que apresentava um dos valores absolutos mais elevados do metro quadrado em 2016, entre esse período tempo até 2022 T4, na totalidade da AML, Sesimbra foi o concelho onde se verificou a menor variação dos preços na compra de habitação (92%). Pelo contrário, o Barreiro que, em 2016, destacava-se por ser o segundo concelho com o menor valor do metro quadrado, porém, entre 2016 T1 e 2022 T4, verificou-se uma taxa de variação aproximada aos 150%.

O caso do Barreiro não se revela como isolado, verificando-se que o mesmo fenómeno se sucedeu em Sintra. Em 2016, Sintra assumia-se como um dos concelhos da AML com os menores valores do metro quadrado e como o concelho da margem norte do rio Tejo com o valor mais reduzido. Todavia, o concelho, entre 2016 T1 e 2022 T4, sofreu uma variação dos preços do metro quadrado na ordem dos 140%. É igualmente importante realçar que, entre 2016 e 2020, o concelho com a menor taxa de variação da AML correspondia a Palmela (29%), porém, com a pandemia, os valores do metro quadrado cresceram e a variação de preços ascendeu para os 101%. Estes factos são suportados por Antunes e Seixas (2022), que defendem que “após um largo período de elevado ímpeto imobiliário nos municípios centrais e mais pressionados (como Lisboa, Oeiras e Cascais), a valorização do metro quadrado perde algum ritmo nestes territórios, mas mantém-se ou mesmo incrementa-se em territórios relativamente mais periféricos e até recentemente pouco pressionados” (Antunes e Seixas, 2022:65).

No que diz respeito à evolução do valor do metro quadrado, no arrendamento, nos concelhos da AML, o cenário demonstrou-se distinto do panorama anterior. A região, que em 2017 S2 apresentava um valor de 6,06 euros por metro quadrado no arrendamento de habitação, assistiu a um aumento de 3,80€ em cinco anos (2022 S2), correspondendo a uma subida de 63% (tabela 12).

Tabela 12 - Evolução do valor do metro quadrado (€/m²), no arrendamento de habitação, nos concelhos da AML.

	2017 S2	TV (17-18)	2018 S1	TV (17-19)	2019 S1	TV (17-20)	2020 S1	TV (17-21)	2021 S1	TV (17-22S1)	2022 S1	TV (17-22S2)	2022 S2
AML	6,06	7	6,5	24	7,54	39	8,42	43	8,68	53	9,29	63	9,86
ALCOCHETE	4,70	10	5,15	19	5,61	26	5,9	35	6,35	49	6,98	60	7,52
ALMADA	6,00	8	6,45	22	7,32	34	8,01	39	8,36	50	9,01	58	9,49
AMADORA	6,43	5	6,76	20	7,69	36	8,74	36	8,76	40	9	47	9,48
BARREIRO	4,55	5	4,79	24	5,66	47	6,67	53	6,95	64	7,48	72	7,84
CASCAIS	8,06	11	8,93	27	10,23	31	10,58	31	10,56	43	11,56	56	12,58
LISBOA	9,62	8	10,39	22	11,71	24	11,92	16	11,12	23	11,86	34	12,88
LOURES	5,80	7	6,2	17	6,81	30	7,54	34	7,78	40	8,13	47	8,54
MAFRA	4,73	7	5,08	18	5,59	32	6,25	44	6,8	54	7,27	58	7,48
MOITA	4,03	3	4,17	19	4,8	30	5,25	44	5,8	59	6,39	71	6,9
MONTIJO	4,47	6	4,76	22	5,47	42	6,36	41	6,32	51	6,74	66	7,41
ODIVELAS	6,17	5	6,47	19	7,33	31	8,06	33	8,21	42	8,78	46	9
OEIRAS	7,84	9	8,57	24	9,75	32	10,35	26	9,86	34	10,5	45	11,36
PALMELA	4,31	4	4,49	19	5,13	28	5,52	35	5,82	48	6,39	56	6,72
SEIXAL	4,87	5	5,09	19	5,81	35	6,58	37	6,67	53	7,45	66	8,07
SESIMBRA	4,68	1	4,74	12	5,26	16	5,42	27	5,95	43	6,67	52	7,1
SETÚBAL	4,50	6	4,79	24	5,57	39	6,24	48	6,67	59	7,15	68	7,58
SINTRA	5,26	7	5,63	20	6,3	35	7,1	38	7,25	45	7,64	53	8,06
VILA FRANCA DE XIRA	4,86	5	5,11	21	5,89	37	6,67	40	6,82	48	7,17	53	7,46

Nota: TV corresponde à taxa de variação.

Fonte de dados: Elaboração própria. INE: Recenseamentos da População – Habitação.

Em 2017 S2, os concelhos da AML que apresentavam o valor do metro quadrado mais elevado no arrendamento de habitação, correspondiam a Lisboa (9,62 €/m²), Cascais (8,06 €/m²) e Oeiras (7,84 €/m²), seguindo-se Amadora (6,43 €/m²), Odivelas (6,17 €/m²) e, da margem sul, Almada (6 €/m²). Pelo contrário, os menores valores do preço por metro quadrado registaram-se, em predominância nos concelhos da AML Sul, nomeadamente Moita (4,03 €/m²), Palmela (4,31€/m²), Montijo (4,47 €/m²), Setúbal (4,50 €/m²) e Barreiro (4,55 €/m²). Como representação dos menores valores do metro quadrado na AML Sul, surgem Mafra (4,73 €/m²) e Vila Franca de Xira (4,86 €/m²).

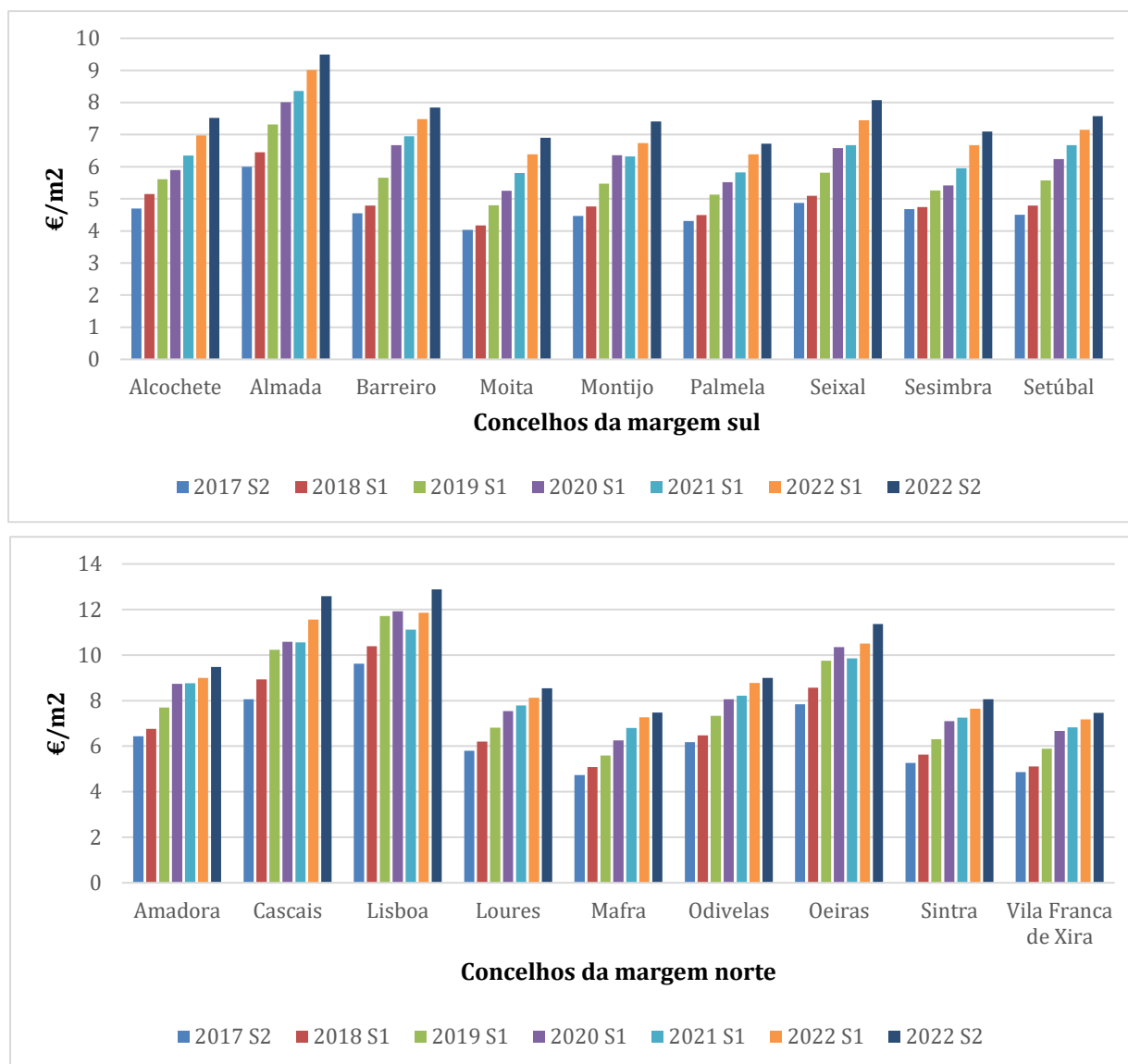
Os preços do arrendamento até 2019, influenciados pela prosperidade económica e pelos fenómenos contemporâneos, seguiram uma trajetória crescente na generalidade da AML. Destaca-se Cascais como o concelho mais pressionado pela subida do valor do metro quadrado no arrendamento, registando um aumento de 1,30 €, seguindo-se Oeiras, Montijo, Almada e Lisboa. Além desse aspeto, 2019 é assinalável pelo facto de ser nesse ano que se inicia uma acentuada pressão imobiliária nos concelhos da margem sul, como por exemplo, em Setúbal e no Barreiro.

Em 2020, ano de pandemia, o mercado de arrendamento assiste novamente à subida universalizada dos preços, sobressaindo-se o concelho do Barreiro, com um aumento superior a 1 €. A tendência de contínuo crescimento dos preços modificou-se em alguns concelhos,

apresentando entre 2020 S1 e 2021 S1, uma contração e desaceleração nos concelhos anteriormente pressionados (como Lisboa, Oeiras e Cascais) e também no concelho do Montijo. Além disso, 2021 S1 torna-se notável pelo facto de ser o ano onde se regista a primeira variação de preços superior a 50%, como por exemplo, o caso do Barreiro (53%), entre 2017 S2 e 2021 S1 (tabela 14). Adicionalmente, já em 2022 S2, observa-se que todos os concelhos da AML, exceto Lisboa (34%), Oeiras (45%), Odivelas (46%), Amadora (47%) e Loures (47%), assistiram à contínua subida da variação, sendo a respetiva superior a 50%.

O ano de 2022 S1, notável pelo conflito na Ucrânia e, conseqüentemente, pela escalada inflacionária, o mercado de habitação não se afastou da conjuntura económica vivida e experienciou impactos. Todos os concelhos da AML sofreram o aumento do valor do metro quadrado no arrendamento, registando-se os valores mais elevados em Lisboa (11,86 €/m²), Cascais (11,56 €/m²) e Oeiras (10,50 €/m²), seguindo-se Almada (9,01 €/m²) e Amadora (9 €/m²). Pelo contrário, os menores valores do preço por metro quadrado verificaram-se, na Moita (6,39 €/m²) e em Palmela (6,39 €/m²), acompanhados por Sesimbra (6,67 €/m²), Montijo (6,74 €/m²) e Alcochete (6,98 €/m²). Por sua vez, é igualmente relevante referir que, no espaço de um ano (2021 S1-2022 S1), maioritariamente, os concelhos da margem sul sofreram um forte aumento no valor do metro quadrado, nomeadamente Sesimbra (12%) e Seixal (12%), seguindo-se Palmela (10%), Moita (10%) e Alcochete (10%) (Anexo II, tabela 20).

Gráfico 15 - Evolução do valor do metro quadrado (€/m²), no arrendamento de habitação, nos concelhos da AML.



Fonte de dados: Elaboração própria. INE: Recenseamentos da população – Habitação.

De acordo com a tendência observada, em 2022 S2, registou-se novamente o aumento do preço do metro quadrado no arrendamento de habitação. Lisboa (12,88€/m²), Cascais (12,58 €/m²) e Oeiras (11,36 €/m²) mantêm-se como os concelhos com os valores mais elevados e que apresentaram um aumento de aproximadamente 1€, enquanto que, Palmela (6,72 €/m²), Moita (6,90 €/m²), Sesimbra (7,10 €/m²) e Montijo (7,41 €/m²), todos pertencentes à margem sul, destacam-se por deterem os menores valores (gráfico 15). Desta forma, entre 2022 S1 e 2022 S2, verificou-se, em todos os concelhos da AML, um aumento da pressão sobre os preços imobiliários, principalmente, no Montijo (10%), seguindo-se, Cascais e Lisboa (9%), Alcochete, Moita, Oeiras e Seixal (8%) (Anexo II, tabela 21). Repare-se que, a variação entre

semestres (2022 S1 e 2022 S2), é superior à variação observada no espaço de um ano (2021 S1 e 2022 S1).

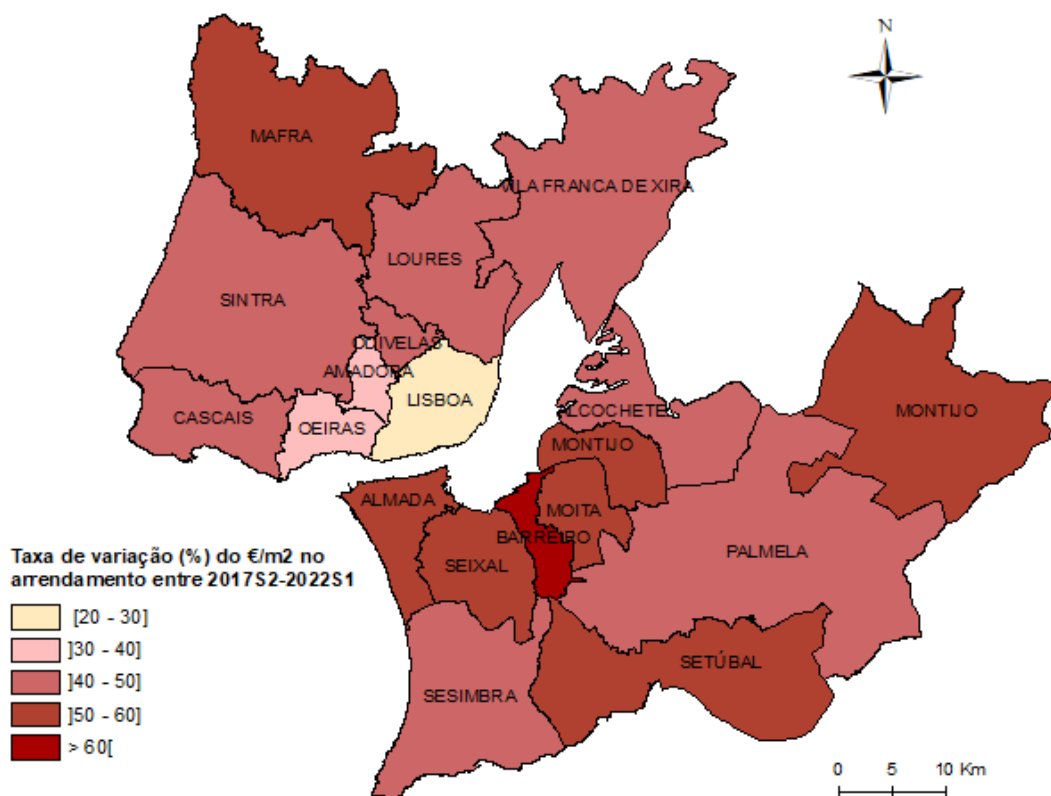


Figura 7 - Taxa de variação (%) do arrendamento de habitação entre 2017 S2 - 2022 S1.

Fonte de dados: Elaboração própria. INE: Recenseamentos da População – Habitação.

Consoante a figura 7, entre 2017 S2 e 2022 S1, a maior taxa de variação registada diz respeito ao Barreiro (64%), seguindo-se, maioritariamente, os restantes concelhos da margem sul, com variações entre os 50% e 60%, designadamente Moita, Setúbal, Seixal, Montijo e Almada. Na margem norte, o concelho que testemunhou a maior variação dos preços no arrendamento foi Mafra. Por sua vez, a menor taxa de variação registou-se em Lisboa.

Repare-se que, sendo Lisboa e Oeiras dos concelhos mais pressionados em termos de preços, o concelho de Lisboa registou a menor variação (23%), acompanhado por Oeiras e Amadora que apresentaram uma variação inferior a 40%. Pelo contrário, a Moita que, em 2017, se identificava como o concelho da AML com o menor valor do metro quadrado no arrendamento, entre 2017 S2 e 2022 S1, verificou-se um aumento de 59%. O Barreiro, também

representativo dos valores mais reduzidos do valor do metro quadrado em 2017, presenciou uma variação superior a 60%.

Além do Barreiro, em 2017, Mafra assumia-se como um dos concelhos da AML com os menores valores do metro quadrado e como o concelho da AML Norte com o valor mais reduzido. Todavia, o concelho, entre 2017 S2 e 2022 S1, sofreu uma variação dos preços do metro quadrado superior a 50%. É igualmente importante realçar que, entre 2017 e 2020, o concelho com a menor taxa de variação da AML correspondia a Sesimbra (16%), porém, com a crise pandémica e, posteriormente, com a guerra na Ucrânia, que indiretamente poderão ter tido influência, os valores do metro quadrado cresceram e a variação de preços ascendeu para os 43% (2017 S2 – 2022 S1).

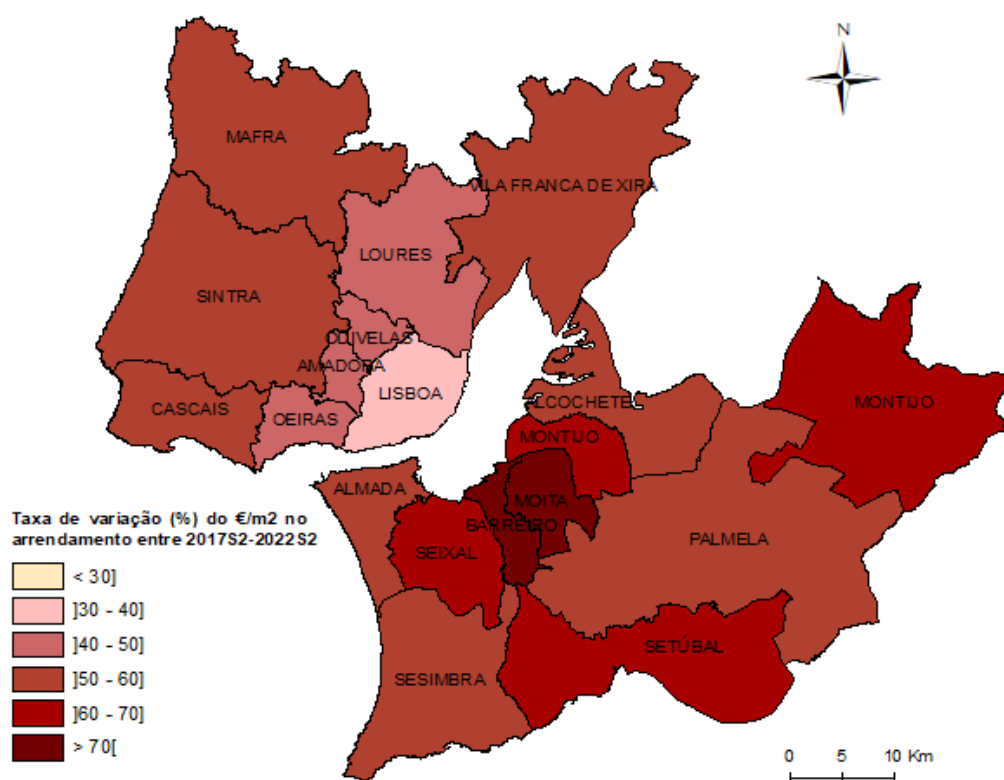


Figura 8 - Taxa de variação (%) do arrendamento de habitação entre 2017 S2 - 2022 S2.

Fonte de dados: Elaboração própria. INE: Recenseamentos da População – Habitação.

Com o fim do ano de 2022, tornou-se possível analisar a variação dos preços do metro quadrado, entre 2017 S2 e 2022 S2, permitindo averiguar as principais mudanças no mercado do arrendamento. Primeiramente, é concebível afirmar que todos os concelhos da AML

sofreram, ao longo dos últimos 5 anos, uma variação positiva, sendo que a variação mínima registada foi de 30% e a máxima foi superior a 70%. Além disso, observa-se que é, sobretudo, a margem sul que concentra as maiores variações nos preços do arrendamento.

Assim, de acordo com a figura 8, entre 2017 S2 e 2022 S2, o Barreiro (72%) e a Moita (71%) destacam-se por serem os concelhos que enfrentaram a maior variação nos preços do metro quadrado, seguindo-se, com variações entre os 60% e 70%, Setúbal, Seixal e Montijo. Como a mais representativa, sobressai-se a classe que contém as variações entre os 50% e 60%, composta por quatro concelhos da AML Norte – Mafra, Cascais, Sintra e Vila Franca de Xira - e quatro concelhos da AML Sul – Alcochete, Almada, Palmela e Sesimbra.

Repare-se que, sendo dos concelhos mais pressionados em termos de preços, Lisboa registou a menor variação (34%), acompanhado por Oeiras, Odivelas, Amadora e Loures que apresentaram uma variação inferior a 50%. Pelo contrário, a Moita que, em 2017, se identificava como o concelho da AML com o menor valor do metro quadrado no arrendamento, entre 2017 S2 e 2022 S2, verificou-se um aumento superior a 70%. Além disso, entre 2020 S1 e 2022 S2, a Moita foi o concelho que apresentou a maior variação (41%).

É igualmente relevante que, em comparação com a figura 7, e embora os concelhos tenham sofrido uma ligeira variação no preço do metro quadrado, mantêm-se na mesma classe de variação, como por exemplo, Loures e Odivelas (40%-50%) e Mafra e Almada (50%-60%).

5.3. Dinâmicas populacionais recentes e o mercado de habitação

“Portugal é uma região de contrastes demográficos, entre o Norte húmido e o Sul árido, entre as planícies e colinas férteis do litoral e os planaltos e montanhas pobres do interior. Do Norte para o Sul, do Minho e Ocidente da Beira para o Ribatejo e Alentejo, de vários pontos para a raia, povoada em grande parte por força da vontade dos dirigentes (coutos de homiziados), conhecem-se inúmeras deslocações de grupos humanos que vieram fixar-se em territórios diferentes para os povoar e valorizar” (Ribeiro, 1939:97).

A Área Metropolitana de Lisboa, que incorpora a maior concentração populacional do país, caracteriza-se por uma elevada heterogeneidade do ponto de vista sociodemográfico e habitacional (Marques da Costa, 2016). Desde a década de 60 do século XX que esta região se destaca pela existência de uma constante tendência de crescimento populacional. Todavia, no final do século XX, os padrões de concentração e de mobilidade da população irradiaram novas dinâmicas, assimilando um processo de descentralização de pessoas no que respeita à residência (Rosa, 2000).

Rosa (2000) justifica que a “descentralização populacional domina o «pulsar» da vida em Lisboa: por um lado, da zona central do concelho para os seus limites e, por outro, da cidade em direção a outros concelhos da Área Metropolitana” (Rosa, 2000:1045). A autora acrescenta que, em consequência, o centro da cidade de Lisboa sofre uma ampliação da sua área administrativa, ocorrendo assim a progressão da área periférica do concelho para fora dos seus limites. Concomitantemente, os espaços no centro da cidade começam a esvaziar-se de residentes, tornando Lisboa um local que perde dinamismo enquanto local de residência, incrementando o envelhecimento demográfico. Pelo contrário, as áreas periféricas são alvo de acréscimos populacionais e de uma reversão no envelhecimento da estrutura etária residente (Rosa, 2000).

Desta forma, o processo de mobilidade territorial permitiu o crescimento demográfico da AML, ancorado na dinâmica positiva dos concelhos que envolvem a capital. Marques da Costa (2016) reforça que, entre 2001 e 2011, as áreas que beneficiaram uma melhoria da acessibilidade foram as que registaram os maiores crescimentos populacionais, como por exemplo, o eixo da A5 que mobilizou o crescimento de Oeiras, Cascais e Sintra; a A8, na ligação a Mafra; e a Ponte Vasco da Gama que impulsionou o desenvolvimento habitacional e demográfico dos concelhos de Alcochete e Montijo.

De acordo com a tabela 13, a AML contabilizava 2 821 846 habitantes, em 2011. A tendência de crescimento manteve-se e, em dez anos, a população residente aumentou 1,7% (2 870 208 habitantes, em 2021).

Tabela 13 - Evolução da população, entre 2011 e 2021, nos concelhos da AML.

	2011	2021	TX VAR
AML	2 821 876	2 870 208	1,7
CASCAIS	206479	214124	3,7
LISBOA	547733	545796	-0,4
LOURES	205054	201590	-1,7
MAFRA	76685	86515	12,8
OEIRAS	172120	171658	-0,3
SINTRA	377835	385606	2,1
VILA FRANCA DE XIRA	136886	137529	0,5
AMADORA	175136	171454	-2,1
ODIVELAS	144549	148034	2,4
ALCOCHETE	17569	19143	9,0
ALMADA	174030	177238	1,8
BARREIRO	78764	78345	-0,5
MOITA	66029	66255	0,3
MONTIJO	51222	55682	8,7
PALMELA	62831	68852	9,6
SEIXAL	158269	166507	5,2
SESIMBRA	49500	52384	5,8
SETÚBAL	121185	123496	1,9

Nota: TV corresponde à taxa de variação.

Fonte de dados: Elaboração própria. INE: Recenseamentos da População – População.

O concelho que consagrava a maior concentração populacional, em 2011, correspondia a Lisboa, com um total de 547 733 habitantes, seguindo-se Sintra (377 835 habitantes), Cascais (206 479 habitantes) e Loures (205 054 habitantes). Por seu turno, o concelho menos populoso da AML era Alcochete, com 17 569 habitantes, seguindo-se Sesimbra (49 500 habitantes) e Montijo (51 222 habitantes). É de destacar que, a maior concentração populacional centrava-se na margem norte do rio Tejo, sendo a capital, Lisboa, o concelho polarizador e Mafra, o concelho com menor população, na proporção da margem norte, com 76 685 habitantes. Desta forma, a margem sul congrega, na sua totalidade, uma menor contração populacional em relação à margem oposta, porém, é de realçar a forte concentração no concelho de Almada, com 174 030 habitantes, seguindo-se Seixal (158 269 habitantes) e Setúbal (121 185 habitantes).

Em 2021, com a realização do recenseamento censitário da população, foi possível aferir o estado populacional atual, como também estudar novos padrões de dinâmicas populacionais e territoriais. É desde logo importante realçar que, apesar da ordem crescente dos concelhos que concentram maior e menor população não se alterar, o valor absoluto da população residente modificou-se, originando novas tendências e dinâmicas territoriais.

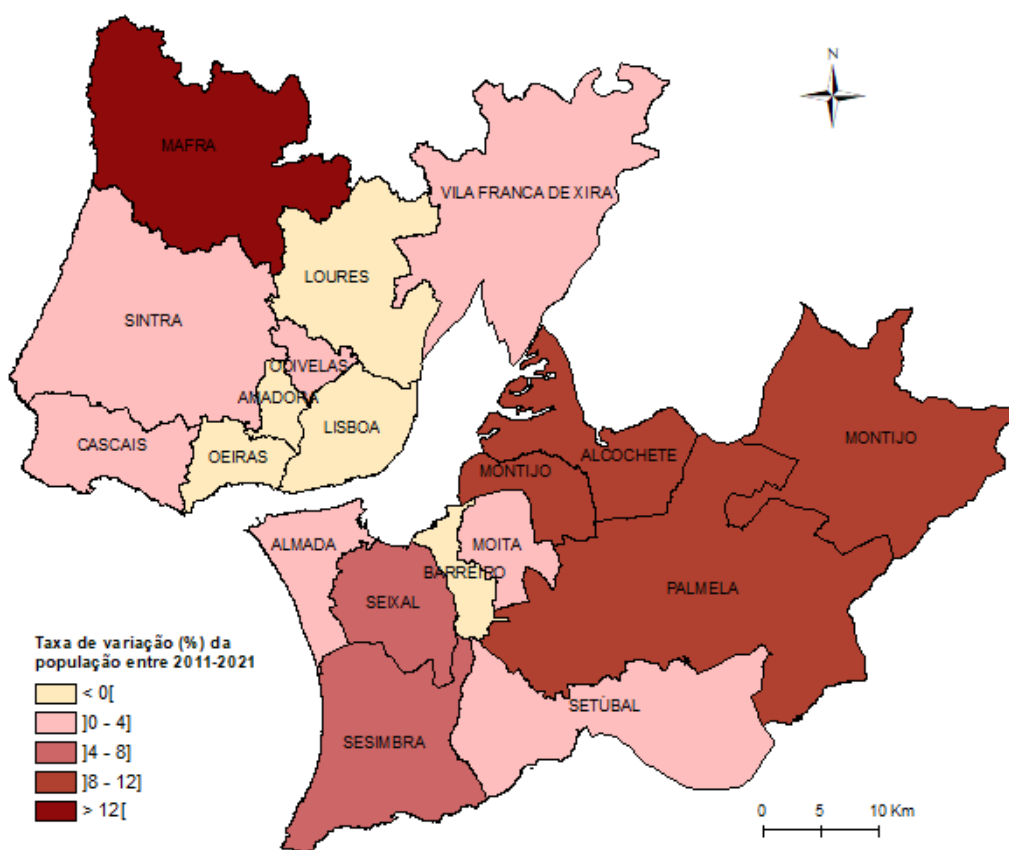


Figura 9 - Taxa de variação (%) da população residente entre 2011 - 2021.
Fonte de dados: Elaboração própria. INE: Recenseamentos da População – População.

Consoante a figura 9, entre 2011 e 2021, referencia-se Mafra, como o concelho da AML onde se verificou um notável acréscimo da população residente, superior a 12%, seguindo-se, em destaque, a maior parte dos concelhos da AML Sul, designadamente Palmela, Alcochete e Montijo, com uma variação positiva entre 8 e 12%, e Sesimbra e Seixal, com um aumento entre 4 e 8% da população residente. Por conseguinte, Cascais, Sintra, Odivelas, Setúbal, Almada e Moita, testemunharam um aumento da população superior a 0%, até um máximo de 4%. Todavia, o concelho da AML que perdeu população em maior número foi a Amadora (-2,1%), seguindo-se Loures (-1,7%), Barreiro (-0,5%), Lisboa (-0,4%) e Oeiras (-0,3%).

Repare-se que, tanto Mafra, que em 2011 e 2021, assume-se como o concelho da AML Norte que possui a menor concentração populacional, como Alcochete, que assinala o mesmo evento na margem sul, destacam-se pelo facto de que, apesar da menor concentração de população residente, os dois conselhos assinalaram os maiores aumentos populacionais, no espaço de dez anos. Além disso, é importante notabilizar que, a margem sul concentra os concelhos com os maiores ganhos populacionais, porém, como caso singular e, introduzindo surpresa, o Barreiro, contrariamente aos restantes concelhos da AML Sul, foi o único concelho a perder população.

Através da tabela 14, é plausível identificar onde se concentram os maiores e menores valores do preço do metro quadrado na compra e arrendamento de habitação, e respetiva taxa de variação entre 2016 T1 - 2021 T4, na compra, e entre 2017 S2 - 2021 S2, no arrendamento, como também observar a taxa de variação da população entre 2011 e 2021, nos concelhos da AML.

Tabela 14 - Evolução dos preços de compra e arrendamento de habitação (€/m²) e taxa de variação da população (%), nos concelhos da AML.

	Compra		Arrendamento		Pop. 2011-2021
	2021 T4	TV(16-21)	2021 S2	TV(17-21)	TV
ALCOCHETE	1951	109	6,74	43	9,0
ALMADA	1895	98	8,58	43	1,8
AMADORA	1820	120	8,85	38	-2,1
BARREIRO	1226	100	7,24	59	-0,5
CASCAIS	3046	90	10,95	36	3,7
LISBOA	3531	88	11,24	17	-0,4
LOURES	1960	79	7,90	36	-1,7
MAFRA	1704	85	6,94	47	12,8
MOITA	1035	86	6,21	54	0,3
MONTIJO	1421	94	6,48	45	8,7
ODIVELAS	2156	96	8,43	37	2,4
OEIRAS	2644	109	10,00	28	-0,3
PALMELA	1312	69	6,03	40	9,6
SEIXAL	1510	96	7,01	44	5,2
SESIMBRA	1667	63	6,07	30	5,8
SETÚBAL	1384	97	6,85	52	1,9
SINTRA	1548	108	7,46	42	2,1
VILA FRANCA DE XIRA	1525	84	7,09	46	0,5

Legenda:

- Valores mais elevados
- Valores mais baixos
- Valores mais elevados
- Valores mais baixos

Nota: TV corresponde à taxa de variação.

Pop. Corresponde à população.

Fonte de dados: Elaboração própria. INE: Recenseamentos da População – Habitação/População.

Repare-se que, sendo Lisboa e Oeiras dos concelhos da AML com os valores mais elevados, tanto a nível do valor do metro quadrado na compra, 3531 €/m² e 2644 €/m²

respetivamente, como no arrendamento de habitação, 11,24 €/m² e 10 €/m² respetivamente, ambos os concelhos assistiram à redução da população residente, talvez devido à pressão imobiliária constante sobre os seus territórios. Apesar de, no caso de Lisboa, a nível do arrendamento, a variação ter sido relativamente baixa (17%), a verdade é que os preços continuam a ser os mais elevados da AML e, Lisboa, continua assim a perder população desde a década de 1980 do século XX.

Seguindo o mesmo exemplo, o concelho da Amadora e de Loures, que apresentam valores medianos tanto na compra, 1820 €/m² e 1960 €/m², designadamente, como no arrendamento de habitação, 8,85 €/m² e 7,90 €/m², respetivamente, perderam população. Porém, a redução da população na Amadora, que corresponde ao concelho da AML que mais população perdeu (-2,1%), poderá explicar-se pelo facto de o concelho apresentar a taxa de variação mais elevada dos preços na compra de habitação (120%), entre 2016 T1 e 2021 T4, na AML, levando o concelho a se tornar repulsor na fixação de população.

Contrariamente, Sintra, que registou uma das maiores taxas de variação na compra de habitação (108%), entre 2016 T1 e 2021 T4, apresentou um aumento de 2,1% da população residente. O concelho de Odivelas regista uma condição similar, ou seja, apesar do território concentrar um valor elevado na compra de habitação (2156 €/m²), e na respetiva taxa de variação (96%), bem como um valor considerado mediano no arrendamento (8,43 €/m²), o concelho registou um acréscimo de 2,4% da população. Pela mesma lógica, e em contraste com Loures, destaca-se o concelho de Almada, que se afirma como um território com valores considerados intermédios na compra e no arrendamento de habitação, mas que testemunhou um crescimento de 1,8% da população residente.

Por conseguinte, o concelho de Alcochete, que apresenta um valor de 1951 €/m² na compra de habitação e um valor relativamente baixo no arrendamento (6,74 €/m²), distingue-se como o terceiro concelho da AML que mais atraiu população, registando um aumento de 9%. Juntando-se a Alcochete, o concelho de Mafra, que apresentava um valor de 1704 €/m² na compra de habitação, e o registo do valor mais baixo no arrendamento de habitação na margem norte da AML, destaca-se como o concelho que, na integridade territorial da região, assinala o maior acréscimo populacional (12,8%). Por este aspeto, gera-se como hipótese que o aumento da população, tanto em Alcochete, como em Mafra, esteja relacionado com os valores relativamente reduzidos no arrendamento de habitação.

Por sua vez, o concelho de Vila Franca de Xira que, em 2021 T4, registou o valor mais reduzido do preço do metro quadrado na compra de habitação (1525 €/m²) na margem norte da AML, e igualmente um valor mediano no arrendamento (7,09 €/m²), o concelho, apesar de ligeiro, assistiu a um aumento da população (0,5%). É igualmente relevante a evolução registada nos concelhos do Seixal e de Sesimbra, ambos com valores considerados intermédios na compra de habitação e valores relativamente baixos no arrendamento, poderão ter conduzido ao aumento da população, respetivamente, de 5,2% no Seixal e de 5,8% em Sesimbra.

Salientam-se os concelhos de Setúbal, Moita, Montijo e Palmela, uma vez que concentram, em simultâneo, os valores mais reduzidos registados na compra e arrendamento de habitação. Desta forma, Palmela, que apresenta uma variação do valor do metro quadrado relativamente baixa na compra de habitação e uma variação considerada intermédia no arrendamento, assinala-se como o segundo concelho da AML que fixou o maior número de população, assistindo a um acréscimo de 9,6%. Por seu turno, tanto o concelho do Montijo, como Setúbal, apesar de terem registado taxas de variação elevadas em ambos os parâmetros, apresentam um aumento da população residente, designadamente 8,7% no Montijo e 1,9% em Setúbal.

Como casos isolados e, de certa forma, antagónicos, surgem os concelhos de Cascais e Barreiro. Cascais, seguindo-se a Lisboa, é considerado o concelho mais caro tanto para comprar, como para arrendar habitação. Todavia, o concelho contemplou um aumento de 3,7% da população residente. É plausível afirmar que, este aumento populacional, não está relacionado com os preços de habitação, mas sim com características intrínsecas do território. Não esquecer, aliás, que este tipo de análise é muito complexa e que está dependente de muitos outros fatores, por exemplo, a capacidade de atração de população estrangeira.

Outro facto intrigante é o caso do Barreiro. Em contraste com todos os concelhos da margem sul da AML, o Barreiro corresponde ao único concelho que perdeu população. O Barreiro, apesar de pertencer ao grupo de concelhos com os menores valores dos preços de habitação, sofreu uma ligeira perda populacional de -0,5%. A diminuição da população talvez se possa explicar, cumulativamente a outros fatores endógenos, pelas elevadas variações no valor do metro quadrado na compra (100%) e no arrendamento (59%) de habitação e, assim, se ter tornado um concelho repulsor na fixação de população. Por sua vez, Pereira e Marques (2011) justificam que toda a dinâmica populacional do Barreiro está muito dependente das próprias dinâmicas do setor industrial, devido à instalação, no século XX, da CUF (Companhia União Fabril).

Saliente-se que, a análise realizada é exploratória e que apenas se pretende explorar hipóteses de crescimento ou de redução populacional de acordo com a evolução do preço do metro quadrado na AML, devido ao facto de não se poder comprovar que exista uma relação de causalidade entre as dinâmicas populacionais e os preços de habitação, pela existência cumulativa de outros fatores determinantes que influenciam as questões demográficas. Não haja dúvida que, o preço do metro quadrado poderá ser uma causa, mas juntam-se muitas outras razões, como por exemplo, a acessibilidade, os serviços de apoio à população, a existência de emprego e de polos ou centralidades de emprego, o número de famílias em idade ativa e reprodutiva, a atratividade internacional dos territórios. Ou seja, apenas se pretende explorar estas duas variáveis - preço das habitações e evolução demográfica – sem que sejam criadas relações causais.

Refira-se também que, a investigação tem limitações, visto que o INE apenas iniciou a coleção dos dados relativos ao preço do metro quadrado em 2016, disponibilizando a informação, para a compra, a partir do primeiro trimestre de 2016 e, para o arrendamento, a partir do segundo semestre de 2017. Além disso, relativamente à população, optou-se pela utilização dos dados censitários disponibilizados a nível decenal (2011 e 2021), invés das estimativas anuais.

Desta forma, a análise exploratória de geração de hipóteses das dinâmicas demográficas e de mobilidade territorial, de acordo com a evolução dos preços de habitação, executa-se, neste capítulo, através da apuração dos valores referentes ao ano de 2021. Ou seja, devido à limitação dos dados, para a compra, tem-se em consideração o último trimestre de 2021, para o arrendamento, o último semestre de 2021 e, para a população, os resultados dos censos de 2021, de forma que a análise se enquadre num só ano e assim a análise seja mais fidedigna. Por exemplo, se neste parâmetro de estudo tivesse sido utilizado os últimos dados disponíveis para a compra e arrendamento (dados de 2022) e para a população os resultados dos censos de 2021, iria existir um hiato de tempo em que, hipoteticamente, no espaço de um ano, a população residente em alguns concelhos já poderá ter sofrido mutações.

Assim, apurou-se que, desde 2016, existe uma tendência de crescimento do preço do metro quadrado, tanto na compra como no arrendamento, principalmente, nos centros historicamente mais pressionados, como Lisboa, Cascais e Oeiras. Por sua vez, os menores valores de habitação, apesar de a tendência observada ser a de subida, concentram-se na AML Sul, em concelhos como, a Moita, Palmela, Montijo, Setúbal. Relativamente à população, entre 2011 e 2021, a margem sul distingue-se por todos os seus concelhos terem ganho população,

com exceção do Barreiro. Já na margem norte, salienta-se o elevado ganho populacional de Mafra (12,8 %) e de Cascais (3,4 %), enquanto que, Amadora, Loures, Oeiras, Lisboa tornaram-se repulsores de população.

Deste modo, através do caráter exploratório da análise, verificou-se que, na maioria dos casos, os territórios com menor pressão imobiliária, assistiram ao aumento da população, como por exemplo, Mafra, Palmela, Montijo, Alcochete, Seixal, Sesimbra, Setúbal. Por seu turno, os territórios que concentram os valores mais elevados do preço do metro quadrado, na sua generalidade, perderam população, como Lisboa e Oeiras, bem como os que mais recentemente se assumiram como os mais pressionados, como Amadora, Barreiro e Loures. Contudo, reforça-se as exceções de Cascais e Odivelas, em que a pressão imobiliária não significou perdas populacionais e, o caso do Barreiro, em que os valores relativamente baixos do preço do metro quadrado, não foram suficientes para atrair população.

Todos os valores apurados demonstram que, atualmente, vive-se em Portugal, sobretudo, na AML, uma grave crise habitacional e que, porventura, brevemente poderá agravar-se para uma crise social²². Com a contínua tendência de aumento dos preços de habitação, na compra e no arrendamento, e a atual escala das taxas de juro Euribor, que influenciam crucialmente as prestações bancárias, as famílias portuguesas encontram-se em sérias dificuldades para suportar os custos com a habitação.

O surto inflacionista não só se traduziu no aumento dos preços dos bens alimentares, matérias-primas e outros bens, como também incidiu, apesar das atuais baixas taxas de construção, sobre os custos de construção, pressionando os valores finais das novas habitações. Para além dos altos custos do parque habitacional já construído, as novas construções seguem esta mesma lógica em apresentarem valores de venda bastante elevados e, na maioria dos casos, para segmentos de rendimento/capital mais elevado. No entanto, a procura parece continuar a ser superior à oferta.

Empiricamente, a classe mais afetada pelas recentes mutações no mercado habitacional tem sido a classe média, que se encontra extremamente estrangulada com os custos com a habitação, através do aumento exponencial das prestações bancárias, dando-se um exemplo prático, que poderá aproximar-se da realidade, de uma prestação que anteriormente

²² Veja-se, neste propósito, como o tema voltou a ser fundamental no discurso político, com diferentes partidos e o Governo, em particular, a apresentarem propostas diversas sobre o problema do acesso à habitação. Em 2023, já ocorreram, por exemplo, vários Conselhos de Ministros em que o principal tema foi, precisamente, o acesso à habitação e as respetivas medidas para atenuar as taxas de esforço, ao que se pode acrescentar várias manifestações sociais sobre o tema, como as que ocorreram em abril e setembro de 2023.

correspondia a 500 euros e, com a subida da Euribor a 12 meses, que em meados de 2023 ronda os 4%, a prestação aumentou para 800 euros²³. Tendo em conta o rendimento médio da AML, esta situação torna-se desconcertante, podendo as famílias entrar em risco de incumprimento, chegando-se a situações de rutura em que têm de colocar as suas casas no mercado imobiliário (eventualmente a preços mais baixos, pela urgência) por não terem capacidade financeira para pagarem as prestações e, até no caso mais extremo, voltarem para casa dos pais, com família já constituída. Para além da classe média, a atual problemática afeta também os mais jovens. Este grupo tem cada vez mais dificuldade em sair de casa dos pais, estando a tornar-se numa impossibilidade pelos valores exorbitantes praticados no arrendamento, que chegam a ser superiores ao ordenado mínimo nacional, e pelo valor que seria a prestação bancária correspondente à compra de habitação. Veja-se, neste propósito, que Portugal é, segundo o Eurostat²⁴, um dos países em que os jovens mais tarde saem de casa, com valores que rondam anualmente os 30 anos.

Assim, o acesso à habitação está a tornar-se cada vez mais um luxo, aparentando que apenas os indivíduos com mais posses é que poderão ter acesso a este direito constitucional. O Governo, que deveria ser o defensor máximo deste direito social, tem demonstrando dificuldades em atuar de forma a proteger as famílias a longo prazo, sendo lançadas, sobretudo, medidas mitigadoras direcionadas à resolução de problemas pontuais. Desde os últimos anos, a problemática habitacional tem-se intensificado, sendo necessária a criação de uma política estrutural que salvguarde o acesso à habitação e que seja capaz de garantir a todos os cidadãos uma habitação com taxas de esforço adequadas aos rendimentos médios das famílias.

²³ Conforme simulação realizada no <https://www.doutorfinancas.pt/simulador-da-variacao-da-euribor-no-credito-habitacao/>.

²⁴ Conforme indicador “Estimated average age of young people leaving the parental household by sex”, YTH_DEMO_030, Eurostat.

6. Conclusões

O presente estudo permitiu analisar as dinâmicas habitacionais e populacionais na Área Metropolitana de Lisboa e, em algumas áreas periféricas e ultraperiféricas, onde exerce influência. Devido ao caráter exploratório da investigação, os resultados e reflexões demonstram que é necessário ter em consideração fatores alternativos, não se devendo exclusivamente aos parâmetros analisados.

Primeiramente, é importante salientar a habitação enquanto direito fundamental, consagrado na Declaração Universal dos Direitos do Humanos, porém a salvaguarda deste direito tem sido posta em causa devido às próprias políticas públicas na temática habitacional e pela conjuntura dos recentes fenómenos contemporâneos. Em Portugal, graças às diversas transformações e realidades políticas, designadamente, a 1ª República (1910-1926), a Ditadura Militar (1926-1933), o Estado-Novo (1933-1974) e a Democracia (1976–atualidade) – momento em que o direito à habitação ficou reconhecido constitucionalmente - as políticas de habitação sempre se caracterizaram pela sua existência diminuta e pelo seu fraco cariz, dando-se primazia a outros setores da matéria política. Deste modo, a contínua existência de políticas de habitação muito limitadas, como por exemplo, stocks de habitação a preços acessíveis, conduzem a uma disrupção na manutenção dos direitos habitacionais e na existência de uma saudável coesão social e urbana (Seixas, 2021).

“De cidade de uma colina só, no tempo da ocupação árabe, ou das sete colinas, na sua fase moderna, Lisboa evolui para uma realidade bem mais complexa: uma metrópole de muitas colinas, de várias paisagens, de múltiplas cidades” (Seixas, 2021:26 *apud* Ferrão, 2004:31). O espoletar da suburbanização da população que, por sua vez, desencadeou dinâmicas de suburbanização do emprego, forçou “a emergência de grandes aglomerações económicas constituídas pelas cidades-centro e os concelhos suburbanos que as envolvem” (Melo e Vala, 2004:32). Lisboa é, portanto, uma “cidade-região de limites geográficos difusos” (Pereira e Marques, 2011:14 *apud* Rodrigues, 2010:140).

Deste modo, o sistema metropolitano é composto pelo papel da cidade centro na estruturação das lógicas de interdependência concelhias, onde os fenómenos supracitados induziram profundas alterações na estrutura dos movimentos pendulares (Melo e Vala, 2004). Pode-se afirmar que a AML se “organiza sobre um modelo urbano centrífugo, dominado por uma forte mobilidade pendular individual, assente no automóvel o que permite uma dispersão

dos fluxos em todas as direções” (Rodrigues, 2009:21). Assim, estes fatores irão desempenhar um papel fulcral nas dinâmicas do mercado de habitação.

Em 2010, a crise económica e financeira, que abalou o sistema económico mundial, atingiu a economia portuguesa, que já se encontrava fragilizada devidos às elevadas taxas de desemprego e, por isso, para além do setor bancário e económico, rapidamente a crise se alastrou a todos os setores, acentuando as problemáticas já existentes no mercado de habitação português. Face à conjuntura económica, Portugal assinalou-se como o terceiro país a recorrer à ajuda financeira externa da Troika, adotando medidas que causaram mutações profundas no setor da habitação, como a liberalização do mercado imobiliário, nomeadamente, através do NRAU.

Com a recuperação económica, a partir de 2014, o retorno do investimento, aliado à constante redução das taxas de juro e face à crescente procura devido ao interesse de não residentes no investimento imobiliário, através dos Vistos Gold, e ao crescimento do turismo, o mercado de habitação transformou-se num ativo financeiro seguro e com expectativa de valorização, culminando no aumento dos preços da habitação e dando-se início ao processo de financeirização da habitação (Gomes, 2022; Antunes e Seixas, 2022).

Desencadeada pela financeirização da habitação, a pressão imobiliária, no início de 2016, já se fazia sentir nos concelhos mais centrais, como Lisboa, Cascais e Oeiras, tradicionalmente reconhecidos como os concelhos que concentram os maiores preços de habitação, tanto na compra como no arrendamento. Pelo contrário, os menores valores da habitação aglutinavam-se na AML Sul, designadamente, em concelhos como a Moita, Barreiro, Setúbal, Montijo, Palmela. A partir desse ano, todos os concelhos acompanharam a tendência de crescimento dos preços do metro quadrado.

Além dos fatores mencionados, mais recentemente, as plataformas digitais têm representado um papel fulcral na atração de turistas para áreas que antes eram constituídas por residentes locais (Botinas, 2019), condicionando o acesso à habitação a preços acessíveis. Desta forma, embora exista oferta de habitação, “muitos agregados familiares têm ainda hoje dificuldades em aceder ao mercado de habitação a custos que possam suportar, apesar de existir hoje uma taxa de cobertura de oferta habitacional disponível para suprimir as carências habitacionais em todo o território português” (Cardoso, 2016:3).

Assim, no início de 2019, a AML assistiu a uma variação no preço do metro quadrado de 20% na compra, e de 24% no arrendamento. É de realçar que, apesar da variação total da

AML ter sido relativamente baixa, a realidade a nível do concelho era diferente, ou seja, Lisboa, Oeiras e Amadora apresentaram uma variação do valor do metro quadrado (2016 T1 – 2019 T1) superior a 50%. Contrariamente, as menores variações registaram-se na margem sul, destacando-se Palmela (12%), Moita (21%) e Sesimbra (23%). Por outro lado, no arrendamento, a AML Sul, que sempre se demonstrou menos pressionada em relação à AML Norte, e, apesar de as variações registadas terem sido relativamente baixas, salienta-se que as variações em todos os concelhos da AML são praticamente homogêneas, porém, destaca-se que a AML Sul, começou a ser mais pressionada, acompanhando a evolução da AML Norte.

Nos anos mais recentes, com o advento da crise pandémica de COVID-19, ocorreram transformações nos principais elementos de dinamização dos mercados imobiliários, o que desencadeou uma “desaceleração da larga maioria das tendências de crescimento registadas até então, incluindo mesmo determinadas situações de retração, justamente nos territórios que mais haviam valorizado até 2019” (Antunes e Seixas, 2022:75). Todavia, embora tenham existido situações de contração, em 2020 T1, as taxas de variação, principalmente na compra de habitação, dispararam quase 20%, tirando algumas exceções, nos concelhos da AML.

Ainda o mercado imobiliário não tinha recuperado dos impactos anteriores, o espoletar da Guerra na Ucrânia fragilizou significativamente um setor que já se demonstrava débil. É neste sentido que, a par de uma crescente inflação de bens e serviços, as taxas de referência ao crédito à habitação – Euribor – sofrem uma subida abrupta em todos os meses, em particular nas mais utilizadas em Portugal, designadamente, Euribor a 3, 6 e 12 meses, registando, em 2022, valores positivos que não se verificavam desde 2015. É de realçar que, 2022, iniciou-se com taxas negativas, na ordem dos -0,5%, caracterizando-se por uma subida em mais de 3% num ano (dezembro de 2022 apresentou um valor na ordem dos 3%). O ano de 2023 seguiu a mesma tendência, porém, registou uma velocidade de crescimento mais moderada, ainda assim, no início de agosto registaram-se valores na ordem dos 4%, cumulativamente com a subida do preço do metro quadrado em territórios que anteriormente se assumiam como os menos pressionados.

Portanto, apurou-se que, em seis anos (2016 T1 – 2022 T4), os preços da habitação, na AML, subiram 86% na compra e 63% no arrendamento. Na compra de habitação, os valores do metro quadrado mais elevados continuaram a registar-se em Lisboa, Cascais e Oeiras, porém, a seu crescimento classificou-se como lento a moderado, comparativamente à variação que ocorreu na Amadora (148%), no Barreiro (147%) e em Sintra (143%). É de salientar que, em todos os concelhos da AML, verificou-se uma variação superior a 90%. Por seu turno, no

arrendamento, os preços do metro quadrado mais elevados observaram-se em Lisboa, Cascais e Oeiras. Por outro lado, apesar de concentrarem os valores do metro quadrado mais reduzidos, o Barreiro (72%) e a Moita (71%) apresentaram as maiores variações dos preços no arrendamento.

Seixas (2021) argumenta que, apesar de o panorama geral da evolução do mercado imobiliário seja de subida, “é consideravelmente desigual entre os diferentes territórios da área metropolitana” e, fora das principais centralidades, os fatores da procura caracterizam-se por serem distintos. A estes fatores a juntar-se a conjugação dos elevados preços nas principais centralidades, origina-se a tendência de que “muitas famílias procurem casas noutros locais” (Seixas, 2021:121).

Assim sendo, remontando à questão de investigação, torna-se relevante entender: ***“Em que medida a pressão imobiliária pode ter contribuído para novas dinâmicas populacionais na Área Metropolitana de Lisboa?”***

No último decénio censitário, a AML assistiu ao crescimento de 1,7% da sua população, sendo a sua distribuição heterogénea pelos diferentes concelhos que a compõem, assinalando-se o crescimento da população nos concelhos da segunda e terceira coroa metropolitana, que compensaram as variações negativas que se registaram nos territórios mais centrais.

Ressalta-se que, os maiores ganhos populacionais ocorreram, principalmente, na AML Sul, designadamente, em Palmela (9,6%), Alcochete (9%), Montijo (8,7%), Sesimbra (5,8%), porém, é de salientar que o concelho que obteve o maior crescimento da sua população foi Mafra (12,8%). Apesar de a pressão imobiliária se fazer sentir em todo o território metropolitano, estes concelhos apresentam os preços mais reduzidos de habitação, na compra e no arrendamento. Por outro lado, as maiores perdas populacionais registaram-se na AML Norte, nomeadamente, na Amadora (-2,1%), Loures (-1,7%), Lisboa (-0,4%) e Oeiras (-0,3%). Repare-se que, quanto maior é o preço do metro quadrado, a tendência é de perda de população.

Todavia, existem casos singulares. Todos os concelhos da AML Sul obtiveram crescimento da sua população, com exceção do Barreiro que perdeu população (-0,5%), mas que concentra os menores preços do metro quadrado, tanto na compra como no arrendamento, porém, o concelho registou das taxas de variação mais elevadas, em ambos os parâmetros. Pelo contrário, como caso interessante, Cascais, que ocupa a segunda posição dos concelhos com os preços mais elevados, na compra e no arrendamento, a seguir a Lisboa, registou um crescimento de 3,7% da população. Além disso, Odivelas também foi um dos concelhos da margem norte

que assistiu ao aumento de 2,4% da sua população. Esta particularidade, põe ao de cima a situação antagónica entre Odivelas e Loures, concelhos vizinhos, que, embora possuam valores similares na compra e no arrendamento de habitação, tendo até Odivelas valores superiores em ambos os parâmetros, a realidade populacional é bastante diferenciada.

Portanto, embora não se possa comprovar que exista uma relação de causalidade entre as dinâmicas populacionais e os preços da habitação, pela existência cumulativa de outros fatores determinantes para esse efeito, é plausível afirmar que, a pressão imobiliária originou o surgimento de novas dinâmicas populacionais, principalmente, nos territórios mais periféricos da AML.

Posto isto, apurou-se que os territórios com menor pressão imobiliária e que até possuem uma matriz mais rural, assistiram ao aumento da população, como por exemplo, Mafra, Palmela, Montijo, Alcochete, Seixal, Sesimbra, Setúbal. Por seu turno, os territórios que concentram os valores mais elevados do preço do metro quadrado, na sua generalidade, perderam população, como Lisboa e Oeiras, bem como os que mais recentemente se assumiram como os mais pressionados, como Amadora, Barreiro e Loures. Contudo, reforça-se as exceções de Cascais e Odivelas, em que a pressão imobiliária não significou perdas populacionais e, o caso do Barreiro, em que os valores relativamente baixos do preço do metro quadrado, não foram suficientes para atrair população.

A comprovar estes factos, Roca e Pimentel (2003) defendem que a procura de habitação foi a principal causa provável das migrações interconcelhias. Por isso, é de pressupor que a mudança de residência, geralmente, não é acompanhada pela mudança de emprego, portanto, tratar-se-á de mobilidade residencial. Por sua vez, Seixas (2021) argumenta que “outros fatores muito influentes nas reestruturações sociodemográficas dos territórios da AML situam-se nos campos do imobiliário e da habitação. Embora se tenha mantido a procura em residir em lugares centrais, muitos indivíduos e famílias, sobretudo as mais jovens, têm-se dirigido para opções residenciais financeiramente mais acessíveis, mas também menos centrais” (Seixas, 2021:138). Além disso, é de salientar que os concelhos metropolitanos que possuem cariz rural - Alcochete, Mafra, Moita, Montijo, Palmela, Sintra e Vila Franca de Xira – são territórios menos pressionados e que assistiram ao aumento da população residente.

Independentemente dessas transformações territoriais, desde logo habitacionais e demográficas, percebe-se que os valores medianos do metro quadrado, na compra e no arrendamento, têm subido de forma muito acelerada desde 2016, num cenário que, em 2023,

se tornou num desequilíbrio social bastante evidente, que impacta, até, o normal funcionamento da sociedade. Esta evolução explosiva do valor do metro quadrado, embora relativamente recente, tem a particularidade de já ter demonstrado significativa heterogeneidade no espaço e no tempo: inicialmente muito rápida no centro da AML, mas nos últimos anos a deslocar-se para fora da *coroa da capital*. Quer isto dizer que, depois de um primeiro momento em que os territórios historicamente mais pressionados sofreram fortes impactos imobiliários, esse cenário expandiu-se, nos anos mais recentes, para municípios mais periféricos, incluindo municípios ultraperiféricos de menor densidade populacional e com maior peso de ambiente rural.

Embora não se possa estabelecer uma relação causal entre os preços do imobiliário e as alterações demográficas registadas na AML entre 2011 e 2021, não se poderá deixar de indicar que a subida dos preços das habitações está a ter importantes impactos na vida de parte significativa das famílias, o que, efetivamente, poderá vir a originar alterações demográfico-imobiliárias regionais num tempo de análise mais longo, com eventuais consequências para a própria organização e coesão económica e social da AML, sendo, cada vez mais, necessário olhar para esta – e para outras questões – numa verdadeira lógica metropolitana.

7. Referências bibliográficas

Abrantes, P. *et al.* (2007). TIPOLOGIA DAS DINÂMICAS METROPOLITANAS DO SISTEMA URBANO PORTUGUÊS. Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional. Faculdade de Ciências Sociais e Humanas. Universidade Nova de Lisboa.

Disponível online em:

http://www.mopt.org.pt/uploads/1/8/5/5/1855409/actanacional_vi_cgp_2007.pdf.

Abreu, J. (2021). Análise interseccional de políticas públicas locais de acesso à habitação: o caso do Funchal. Dissertação para obtenção de grau de Mestre em Gestão e Políticas Públicas. Instituto Superior de Ciências Sociais e Políticas. Universidade de Lisboa.

Disponível online em:

https://www.repository.utl.pt/bitstream/10400.5/23420/1/Dissertacao_MGPP_227095.pdf.

Allegra, M., Tulumello, S. (2019). O estado da habitação: introdução ao dossier. *Cidades, Comunidades e Territórios*, 38 (Jun/2019). ISSN: 2182-3030 ERC: 123787/2011.

AML (2022). Área Metropolitana de Lisboa. Disponível online em:

<https://www.aml.pt/index.php>, consultado a 1 de setembro de 2022.

Antunes, G. (2018). Políticas de Habitação - 200 anos. Lisboa: Caleidoscópio.

Antunes, G. (2019). Política de habitação social em Portugal: de 1974 à atualidade. *Fórum Sociológico* N.º 34 (II Série, 2019) pp. 7-17. Disponível online em:

<https://journals.openedition.org/sociologico/4662>.

Antunes, G. (2020). HOUSING POLICIES IN (THE) CRISIS - The Troika Memorandum and the Housing Market in Portugal. Fundação Friedrich Ebert Portugal. ISBN 978-989-8005-08-3.

Antunes, G. (2021). Direito Humanos e Habitação: Evolução do direito à habitação em Portugal. Lisboa: Caleidoscópio.

Antunes, G. (2023). Políticas de habitação em Lisboa: da monarquia à democracia. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa.

Antunes, G. *et al.* (2016). Políticas de habitação social precedentes a abril de 1974. Disponível online em: <http://geoinova.fcsh.unl.pt/revistas/files/n13-3.pdf>;

Antunes, G., Ferreira, J. (2021). Short-term rentals: how much is too much - spatial patterns in Portugal and Lisbon. *Tourism and Hospitality Management*, 27(3), 581-603. Disponível online em: <https://doi.org/10.20867/thm.27.3.6>.

Antunes, G., Seixas, J. (2020). Housing Market Access in the Lisbon Metropolitan Area Between the Financial and the Pandemic Crises *in Critical Housing Analysis*, Volume 7, Issue 2, 2020, pp. 58-72. ISSN: 2336-2839.

Antunes, G., Seixas, J. (2022). Impactos da pandemia na evolução do acesso à habitação na Área Metropolitana de Lisboa. *Cidades, Comunidades e Territórios*, 45 (Dec/2022), pp. 55–79. ISSN: 2182-3030.

Assembleia da República (2017). Nota Informativa: Direito à Habitação. Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local e Habitação. Disponível online em: <https://app.parlamento.pt/webutils/docs/doc.pdf?path=614852>.

Assembleia da República (2020). Estado de emergência. Disponível online em: <https://www.parlamento.pt/Paginas/covid19.aspx>, consultado a 29 de dezembro de 2022.

Autoridade Tributária e Aduaneira (n.d.) IRS - REGIME FISCAL PARA O RESIDENTE NÃO HABITUAL. Disponível online em: https://portaldascomunidades.mne.gov.pt/images/GADG/IRS_Regime_Fiscal_Residente_N%C3%A3o_Habitual.pdf.

Baptista, A. (2021). O Impacto da crise de 2007-2014 no Controlo de Gestão das empresas do setor de Construção Portuguesas. Católica Porto Business School. Universidade Católica Portuguesa. Disponível online em: <https://repositorio.ucp.pt/bitstream/10400.14/34768/1/202749029.pdf>.

Barbosa de Oliveira, C. (2009). Portugal: os movimentos no tempo. Instituto de Emprego e Formação Profissional. Disponível online em: https://www.iefp.pt/documents/10181/702845/DIRIGIR_107_SEPARATA.pdf/3ea485a7-8392-422f-9afd-0ced30088e3c.

Base de Dados Jurídica (2022). Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares: artigo 16º - residência. Disponível online em: http://bdjur.almedina.net/citem.php?field=node_id&value=501880, consultado a 15 de outubro de 2022.

Botinas, L. (2019). Impacto do Alojamento Local na Reabilitação Urbana e Arrendamento. Dissertação no âmbito do 2º Ciclo de Estudos em Direito - Área de Especialização em Ciências Jurídico Forenses. Faculdade de Direito. Universidade de Coimbra. Disponível online em: <https://eg.uc.pt/bitstream/10316/86769/1/Tese%20Final.pdf>.

Bresser-Pereira, L. (2009). Crise e recuperação da confiança. *Revista de Economia Política*, vol. 29, nº 1 (113), pp. 133-149, janeiro-março/2009. Disponível online em: <http://www.bresserpereira.org.br/articles/2013/19-Crise-e-Recupera%C3%A7%C3%A3o-da-Confian%C3%A7a.pdf>.

Cachado, R. (2013). O Programa Especial de Realojamento. Ambiente histórico, político e social. *Análise Social*, 206, xlvi (1.º), 2013, pp. 134-152. Disponível online em: http://analisesocial.ics.ul.pt/documentos/AS_206_d03.pdf.

Caixa Geral de Depósitos (2021). Proteção contra ação de despejo na pandemia: direitos dos arrendatários. Disponível online em: <https://www.cgd.pt/Site/Saldo-Positivo/protecao/Pages/protecao-contracao-despejo.aspx>, consultado a 30 de dezembro de 2022.

Caixa Geral de Depósitos (2022). O que é a Euribor e como influencia a sua carteira? Disponível online em: <https://www.cgd.pt/Site/Saldo-Positivo/o-banco-e-eu/Pages/euribor-o-que-e.aspx>, consultado a 28 de dezembro de 2022.

Câmara Municipal de Lisboa (2005). Habitação e Mercado Imobiliário na Área Metropolitana de Lisboa. Licenciamento Urbanístico e Planeamento Urbano. Coleção de Estudos Urbanos – Lisboa XXI - volume 3. Disponível online em: https://www.lisboa.pt/fileadmin/cidade_temas/urbanismo/DELETE_documentos/Habitacao_Mercado_Imobiliario_Area_Metropolitana_vol_3.pdf.

Câmara Municipal de Lisboa (2019). Estratégia Local de Habitação 2019/2024. Disponível online em: https://www.lisboa.pt/fileadmin/cidade_temas/habitacao/documentos/1_Relatorio_Estrategia_Local_Habitacao_2019-2024.pdf.

Câmara Municipal de Lisboa (2020). Economia de Lisboa em Números 2020. Disponível online em: https://www.lisboa.pt/fileadmin/actualidade/publicacoes_periodicas/economia/economia_lisboa_em_numeros_2020.pdf.

Cardoso, J. (2016). Parque habitacional não ocupado em Portugal: Análise e proposta de ação. Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em Engenharia Civil. Instituto Superior Técnico.

Carmo, J. (2019). A emergência do conceito de região metropolitana como unidade de planeamento. Geosul, Florianópolis, v. 34, n. 70, pp. 315-338, jan./abr. 2019. Disponível online em: <http://dx.doi.org/10.5007/2177-5230.2019>.

Conselho da Europa (2007). Glossário do Desenvolvimento Territorial. Conferência Europeia dos Ministros Responsáveis pelo Ordenamento do Território do Conselho da Europa (CEMAT). Disponível online em: <https://rm.coe.int/16806f7d5d>.

Costa, I., Subtil, M. (2013). Programas de Realojamento. PER e PIMP. Relatório de Finalização. Direção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social. Câmara Municipal de Lisboa. Disponível online em: https://www.lisboa.pt/fileadmin/cidade_temas/habitacao/relatorio_realojamento/relatorio_programas_realojamento_PER_PIMP.pdf.

Cruz, T. (2016). O impacto do alojamento local na reabilitação urbana em Lisboa. Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em Arquitetura. Instituto Superior Técnico.

Cunha, D. (2015). Região metropolitana: apenas uma estrutura territorial legalizada? A diversidade da Geografia brasileira: escalas e dimensões da análise e da ação. XI Encontro Nacional da Anpege. Disponível online em: <http://www.enapege.ggf.br/2015/anais/arquivos/20/562.pdf>.

Diário da República (1976). Decreto de Aprovação da Constituição - Diário da República n.º 86/1976, Série I de 1976-04-10. Disponível online em: <https://dre.pt/dre/legislacao-consolidada/decreto-aprovacao-constituicao/1976-34520775>, consultado a 30 de abril de 2022.

Diário da República (2001). Resolução da Assembleia da República n.º 64-A/2001. Disponível online em: <https://files.dre.pt/1s/2001/10/241a01/00020029.pdf>.

Diário da República (2007). Decreto-Lei n.º 308/2007. Diário da República n.º 169/2007, Série I de 2007-09-03, páginas 6106 - 6111. Disponível online em: <https://files.dre.pt/1s/2007/09/16900/0610606111.pdf>.

Diário da República (2008). Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março. Diário da República n.º 48/2008, Série I de 2008-03-07, páginas 1440 - 1456. Disponível online em: <https://dre.pt/dre/detalhe/decreto-lei/39-2008-247248>, consultado a 10 de novembro de 2022.

Diário da República (2009). Decreto-Lei n.º 249/2009. Diário da República, 1.ª série — N.º 185 — 23 de setembro de 2009. Disponível online em: <https://files.dre.pt/1s/2009/09/18500/0677406783.pdf>.

Diário da República (2018a). Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2018. Disponível online em: <https://files.dre.pt/1s/2018/05/08401/0000200018.pdf>.

Diário da República (2018b). Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho. Diário da República n.º 106/2018, Série I de 2018-06-04, páginas 2348 - 2364. Disponível online em: <https://dre.pt/dre/detalhe/decreto-lei/37-2018-115440317>, consultado a 16 de janeiro de 2023.

Diário da República (2019a). Lei n.º 83/2019. Disponível online em: <https://files.dre.pt/1s/2019/09/16800/0001100033.pdf>.

Diário da República (2019b). Decreto-Lei n.º 68/2019. Disponível online em: <https://files.dre.pt/1s/2019/05/09800/0254602553.pdf>.

Diário da República (2020). Decreto-Lei n.º 10-J/2020, de 26 de março. Disponível online em: <https://dre.pt/dre/legislacao-consolidada/decreto-lei/2020-131338970>, consultado a 30 de dezembro de 2022.

Duarte, D. (2018). O Regime Fiscal dos Residentes Não Habituais. Dissertação de Mestrado em Direito Fiscal. Faculdade de Direito - Escola do Porto. Universidade Católica Portuguesa. Disponível online em: https://repositorio.ucp.pt/bitstream/10400.14/28541/1/DiogoDuarte_%20O%20Regime%20Fiscal%20dos%20Residentes%20N%C3%A3o%20Habituais.pdf.

Economias (2022). O que é a Troika. Disponível online em: <https://www.economias.pt/troika/>, consultado a 3 de janeiro de 2023.

Entidade Reguladora do Turismo da Região de Lisboa (2019). Plano Estratégico do Turismo para a Região de Lisboa 2020-2024. Disponível online em: https://www.lisboa.pt/fileadmin/atuabilidade/noticias/user_upload/Relatorio_Final_Plano_Estrategico-2020-2024_compressed.pdf.

Euribor-rates (2022). Taxas de juro Euribor 2022. Disponível online em: <https://www.euribor-rates.eu/pt/taxas-euribor-por-ano/2022/>, consultado a 31 de dezembro de 2022.

Euribor-rates (2023). Taxas de juro Euribor 2023. Disponível online em: <https://www.euribor-rates.eu/pt/taxas-euribor-por-ano/2022/>, consultado a 2 de agosto de 2023.

França, J. (1980). Lisboa: Urbanismo e Arquitetura. Biblioteca Breve /Volume 53. 1^a edição — 1980. Instituto de Cultura e Língua Portuguesa Ministério da Educação e Ciência. Disponível online em: <https://www.aeasasco.org.br/wp-content/uploads/2020/05/LISBOA-URBANISMO-E-ARQUITETURA.pdf>.

Forte, M. (2020). Os preços das casas vão baixar? *in* Visão. Disponível online em: <https://visao.sapo.pt/opiniao/bolsa-de-especialistas/2020-04-06-os-precos-das-casas-vaobaixar/>, consultado a 10 de fevereiro de 2023.

Gaspar, N. (2009). O PARADOXO METROPOLITANO DE LISBOA: ANÁLISE COMPARATIVA COM A ÁREA METROPOLITANA DE VALÊNCIA. Departamento de Arquitetura. Faculdade de Ciências e Tecnologia. Universidade de Coimbra.

Gomes, J. (2022). Impacto da Pandemia Covid-19 no Mercado Imobiliário de Habitação ao Nível Local em Portugal. Mestrado em Métodos Quantitativos para a Decisão Económica e Empresarial. Trabalho Final de Mestrado: Relatório de Estágio. ISEG. Disponível online em: <https://www.repository.utl.pt/bitstream/10400.5/26858/1/DM-JFCVG-2022.pdf>.

Governo de Portugal (2017). Para uma Nova Geração de Políticas de Habitação. Sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação. Disponível online em: <https://www.portugal.gov.pt/download-ficheiros/ficheiro.aspx?v>.

Global Citizen Solutions (2022). Golden Visa Portugal: Estatísticas e Números de 2022. Disponível online em: <https://www.globalcitizensolutions.com/pt-pt/estatisticas-golden-visa/>, consultado a 30 de agosto de 2022.

Guerra, I. (2011). As políticas de habitação em Portugal: à procura de novos caminhos. Instituto Universitário de Lisboa (ISCTE-IUL). Cidades, Comunidades e Territórios, 22 (2011), pp. 41 - 68. Disponível online em: https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/3469/1/Cidades2011-22_%20Guerra.pdf.

Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (2018). Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional. Disponível online em: https://www.portaldahabitacao.pt/documents/20126/58203/Relatorio_Final_Necessidades_Realojamento.pdf/d67e9ed8-93aa-d65a-eb36-b586389b2295?t=1550355947650.

Instituto de Higiene e Medicina Tropical (2020). Dossier: Origem e dispersão pandémica do coronavírus SARS-CoV-2, causador da COVID-19 (atualizado). Disponível online em: <https://www.ihmt.unl.pt/origem-e-dispersao-pandemica-do-coronavirus-sars-cov-2-causador-da-covid-19/>, consultado a 29 de dezembro de 2022.

Instituto Nacional de Estatística (2009). Alojamento familiar não clássico. Disponível online: <https://smi.ine.pt/Conceito/Detalhes/6512?modal=1>, consultado a 10 de janeiro de 2023.

Instituto Nacional de Estatística (2012). Parque Habitacional em Portugal - Evolução na última década 2001-2011.

Instituto Nacional de Estatística (2013). O Parque Habitacional e a sua Reabilitação - Análise e Evolução 2001-2011.

Instituto Nacional de Estatística (2018). Área Metropolitana de Lisboa em Números - 2018. ISSN: 2183-7015 ISBN: 978-989-25-0515-2.

Instituto Nacional de Estatística (2021). Estatísticas do Turismo 2020.

Instituto Nacional de Estatística (2022a). Estatísticas do Turismo 2021.

Instituto Nacional de Estatística (2022b). Taxa de variação homóloga do IPC aumenta para 7,2% - abril de 2022. Disponível online em: https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=540172807&DESTAQUESmodo=2, consultado a 28 de dezembro de 2022.

Instituto Nacional de Estatística (2022c). Taxa de variação homóloga do IPC aumentou para 10,1% - outubro de 2022. Disponível online em: https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=540172974&DESTAQUESmodo=2, consultado a 28 de dezembro de 2022.

Instituto Nacional de Estatística (2022d). Taxa de variação homóloga do IPC diminuiu para 9,9% - novembro de 2022. Disponível online em: https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=540173000&DESTAQUESmodo=2, consultado a 28 de dezembro de 2022.

Instituto Nacional de Estatística (2022e). Taxa de desemprego por Local de residência (NUTS - 2013) e Sexo; Trimestral. Disponível online em:

[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE & xpgid= ine_indicadores & contacto= pi & indOcorrCod= 0010704 & selTab=tab0](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&contacto=pi&indOcorrCod=0010704&selTab=tab0), consultado a 29 de dezembro de 2022.

Instituto Nacional de Estatística (2022f). Recenseamentos da População – População. População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2011), Sexo, Grupo etário e Naturalidade (País); Decenal. Disponível online em:

https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0006352&contexto=bd&selTab=tab2, consultado a 10 de janeiro de 2023.

Instituto Nacional de Estatística (2022g). Recenseamentos da População – População. População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021), Sexo, Grupo etário e Naturalidade; Decenal. Disponível online em:

https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&contacto=pi&indOcorrCod=0011628&selTab=tab0, consultado a 10 de janeiro de 2023.

Instituto Nacional de Estatística (2022h). Recenseamentos da População – Habitação. Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Semestral. Disponível online em:

https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0009817&contexto=bd&selTab=tab2&xlang=PT, consultado a 6 de fevereiro de 2023.

Instituto Nacional de Estatística (2022i). Recenseamentos da População – Habitação. Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Trimestral. Disponível online em:

https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0009490&contexto=bd&selTab=tab2, consultado a 6 de fevereiro de 2023.

Julião, R. P. (n.d.). INFRA-ESTRUTURAS, TRANSPORTES E ACESSIBILIDADES - MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE metropolitanas *in* Atlas da AML. Disponível online em:

https://www.aml.pt/susProjects/susWebBackOffice/uploadFiles/wt1wwpgf_aml_sus_pt_site/componentText/SUS57ED36183CF6D/ATLAS_12.PDF.

Lameira, G., Rocha, L. (Coord). (2014). MAPA DA HABITAÇÃO - Guia para uma terminologia específica em arquitetura habitacional apoiada pelo Estado em Portugal [1910-

1974]. Disponível online em: <https://repositorio-aberto.up.pt/bitstream/10216/123137/2/359606.pdf>.

Leite, N. (2008). TURISMO E TERRITÓRIO: UM ESTUDO SOBRE A TURISTIFICAÇÃO DE PORTIMÃO (ALGARVE/PORTUGAL) A PARTIR DA GEOGRAFIA DO TURISMO. Mestrado em Geografia - Área de Especialização: Urbanização e Ordenamento do Território. Faculdade de Letras. Universidade de Lisboa. Disponível online em: <https://repositorio.ul.pt/handle/10451/1727>.

Lopes, J. (2017). A MANCHA, A LINHA E O PONTO. A metropolização de Lisboa revisitada. Estudo Prévio 12. Lisboa: CEACT/UAL - Centro de Estudos de Arquitetura, Cidade e Território da Universidade Autónoma de Lisboa. Disponível online em: https://repositorio.ual.pt/bitstream/11144/3768/1/EP12-joacari Lopes-PT_novoformato-jcl01.pdf.

Lourenço, R., Rodrigues, P. (2017). Preços da habitação em Portugal - uma análise pós-crise. Banco de Portugal. Disponível online em: https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/papers/ree1713_p_0.pdf

Lourenço, R., Rodrigues, P. (2018). Preços da habitação em Portugal - uma análise pós-crise. Banco de Portugal.

Marques da Costa, E. (2016a). Capítulo Sócio-Economia. Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa. Atlas Digital AML. Disponível online em: https://repositorio.ul.pt/bitstream/10451/42417/1/Marques%20da%20Costa_Eduarda_2016%20%28ATL_AML%29.pdf.

Marques da Costa, N. (2016b). Capítulo Acessibilidade e Transportes. Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa. Atlas Digital AML. Disponível online em: https://www.aml.pt/susProjects/susWebBackOffice/uploadFiles/wt1wwpgf_aml_sus_pt_site/componentText/SUS57FCBBEE58CA4/EATLAS_AML_ACESSIBILIDADES_FORMATA DO.PDF.

Martins, A. (2010). Do crédito à habitação em Portugal e a crise financeira e económica mundial. Em especial: a prestação de garantias no crédito à habitação. Revista Direito das Sociedades, RDS II (2010), 3/4, pp.719-794. Disponível online em: [http://www.revistadedireitodassociedades.pt/files/RDS%202010-3e4%20\(719-794\)%20-%20Doutrina%20-%20Andreia%20Marques%20Martines%20-](http://www.revistadedireitodassociedades.pt/files/RDS%202010-3e4%20(719-794)%20-%20Doutrina%20-%20Andreia%20Marques%20Martines%20-)

[%20Do%20cr%C3%A9dito%20%C3%A0%20habita%C3%A7%C3%A3o%20em%20Portugal%20e%20a%20crise%20financeira%20e%20econ%C3%B3mica%20mundial.%20Em%20e special%2C%20a%20presta%C3%A7%C3%A3o%20de%20garantias%20no%20cr%C3%A9dito%20%C3%A0%20habita%C3%A7%C3%A3o.pdf.](#)

Martins, C. (2020). TERRITÓRIOS TURÍSTICOS EM ÁREAS COSTEIRAS. O RESORT: ENTRE O PRODUTO TURÍSTICO, O PRODUTO IMOBILIÁRIO E O PRODUTO URBANÍSTICO. Ramo de Doutoramento em Urbanismo. Faculdade de Arquitetura. Universidade de Lisboa. Disponível online em: <https://www.repository.utl.pt/handle/10400.5/20167>.

Matos, F. (1987). Mercado Habitacional e Construções Clandestinas. Universidade do Porto. Disponível online em: <https://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/1508.pdf>.

Matos *et al.* (2019). O Acesso à Habitação e as Políticas Públicas *in* Livro de Atas - XII Congresso da Geografia Portuguesa, pp. 70-75.

Matos, F. (2015). Da Implantação da República à Primeira Guerra: As Primeiras Tentativas de Resolução do Problema Habitacional das Classes Operárias *in* A Grande Guerra (1914-1918): Problemáticas e Representações. Disponível online em: <https://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/14711.pdf>.

Melo, C., Vala, F. (2004). Movimentos Pendulares e Organização do Território Metropolitano: Distâncias e Proximidades nos Sistemas Metropolitanos de Lisboa e Porto. Disponível online em: <http://www.apdr.pt/siterper/numeros/RPER05/ART01.PDF>.

Mendes, L. (2006). A NOBILITAÇÃO URBANA NO BAIRRO ALTO: ANÁLISE DE UM PROCESSO DE RECOMPOSIÇÃO SÓCIO-ESPACIAL. Centro de Estudos Geográficos da Universidade de Lisboa. Finisterra, XLI, 81, 2006, pp. 57-82. Disponível online em: <https://revistas.rcaap.pt/finisterra/article/view/1462>.

Mendes, L. (2018). Gentrificação e turistificação da cidade ou.... É a financeirização da habitação, estúpido! *in* O Jornal Económico. Disponível online em: <https://jornaleconomico.pt/noticias/gentrificacao-e-turistificacao-da-cidade-ou-e-a-financeirizacao-da-habitacao-estupido-340218>, consultado a 23 de setembro de 2022.

Mendes, L. (2020a). Gentrificação, turismo e cidade. Disponível online em: http://www.cfpor.pt/moodle30/pluginfile.php/6733/mod_resource/content/2/gentrifica%C3%A7%C3%A3o%20ACD%202020.pdf.

Mendes, L. (2020b). Da gentrificação turística em Lisboa *in* Interconexões: saberes e práticas da geografia 2, pp. 173-185.

Mendes, L. (2020c). Nova Geração de Políticas de Habitação em Portugal: Contradições entre o Discurso e as Práticas no Direito à Habitação. *Finisterra*, LV (114), 2020, pp. 77-104. Disponível online em: <https://revistas.rcaap.pt/finisterra/article/view/19635>.

Mendes, L., Tulumello, S. (2022). Habitação e dinâmicas sociodemográficas no Portugal contemporâneo: Contributo para uma discussão sobre “Habitação e natalidade: Enquadramento e políticas públicas”. *CICS.NOVA - Centro Interdisciplinar de Ciências Sociais da Universidade Nova de Lisboa. Fórum Sociológico*, nº 40, série II, pp. 85-95. Disponível online em: <http://journals.openedition.org/sociologico/10607>, consultado a 20 de setembro de 2022.

Mingatos, A. (2021). O impacto da pandemia Covid-19 na economia e nos mercados financeiros. Uma abordagem quantitativa às bolsas de valores de Portugal e Espanha. Dissertação de Mestrado para a obtenção do grau de Mestre em Contabilidade e Finanças. Instituto Superior de Contabilidade e Administração do Porto. Disponível online em: https://recipp.ipp.pt/bitstream/10400.22/19834/1/Alexandre_Mingatos_MCF_2021.pdf.

Miranda, M. (2020). Evolução dos Preços da Habitação em Portugal: Fundamentos Económicos. Dissertação de Mestrado em Economia e Administração de Empresas. Faculdade de Economia, Universidade do Porto. Disponível online em: <https://repositorio-aberto.up.pt/bitstream/10216/131035/2/433979.pdf>.

Nações Unidas (2004). Direitos Humanos. O Direito Humano a uma Habitação Condigna. Ficha Informativa N°21. Disponível online em: https://gddc.ministeriopublico.pt/sites/default/files/documentos/pdf/ficha_informativa_21_dir_eito_habitacao_condigna.pdf.

Oliveira, T. (2019). Porto: Turistificação e Turismofobia. Dissertação realizada no âmbito do Mestrado em Riscos, Cidades e Ordenamento do Território. Faculdade de Letras. Universidade do Porto. Disponível online em: <https://repositorio-aberto.up.pt/handle/10216/124511>.

Pereira, G. (2014). SAAL: um programa de habitação popular no processo revolucionário. *Revista da FLUP Porto*, IV Série, vol. 4 - 2014, pp 13-31. Disponível online em: <https://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/12907.pdf>.

Pereira, S. M., Marques, P. (2011). Trajectórias residenciais e Metropolização: uma análise introdutória a propósito da AML. DINÂMIA’CET – IUL, Centro de Estudos sobre a Mudança Socioeconómica e o Território. ISCTE-IUL. Disponível online em: https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/3688/1/DINAMIA_WP_2011-10.pdf.

Pinto, M. (2014). A CRISE DE DÍVIDA SOBERANA NA ÁREA DO EURO. Dissertação de Mestrado em Economia. Faculdade de Economia. Universidade do Porto.

Portal da Habitação (2022a). Porta 65 Jovem. Disponível online em: <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/beneficiarios-porta65jovem>, consultado a 20 de março de 2022.

Portal da Habitação (2022b). 1º Direito. Disponível online em: <https://www.portaldahabitacao.pt/1.%C2%BA-direito>, consultado a 20 de março de 2022.

Portal da Habitação (2022c). Novo Regime de Arrendamento Urbano. Disponível online em: <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/nrau>, consultado a 21 de outubro de 2022.

Portal do Turismo (2022). Estabelecimentos de Alojamento Local. Disponível online em: http://business.turismodeportugal.pt/pt/Planear_Iniciar/Como_comecar/Alojamento_Local/Paginas/default.aspx, consultado a 25 de outubro de 2022.

Porto Editora – *gentrificação* no Dicionário infopédia da língua portuguesa [em linha]. Porto: Porto Editora. Disponível online em: <https://www.infopedia.pt/dicionarios/lingua-portuguesa/gentrificacao>, consultado a 12 de setembro de 2022.

Quercus (2017). Os portugueses vivem com frio dentro de suas casas. Disponível online em: <https://quercus.pt/2021/03/03/os-portugueses-vivem-com-frio-dentro-de-suas-casas/>, consultado a 5 de janeiro de 2023.

Ramos, M. (2017). Tributação do Residente não Habitual em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares – Análise Comparativa entre Portugal, Espanha e Reino Unido. Dissertação para obtenção do grau de Mestre em Contabilidade e Fiscalidade Empresarial. Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Coimbra. Instituto Politécnico de Coimbra. Disponível online em: https://comum.rcaap.pt/bitstream/10400.26/21099/1/Maria_Ramos.pdf.

Ramos, R., Silva, A. (2003). Um contributo para a delimitação da Área Metropolitana do Noroeste de Portugal. Disponível online em:

<http://www.apdr.pt/siterper/numeros/rper03/art04.pdf>.

Ribeiro, O. (1939). DESLOCAMENTOS DA POPULAÇÃO EM PORTUGAL. PROGRAMA DE UM ESTUDO *in* Finisterra, XLIII, 85, 2008, pp. 95-100.

Ribeiro, A. (2020). DINÂMICA RECENTE DOS PREÇOS DA HABITAÇÃO EM PORTUGAL: UMA ANÁLISE PARA NUTS II. Dissertação Mestrado em Economia.

Faculdade de Economia. Universidade do Porto. Disponível online em: <https://repositorio-aberto.up.pt/bitstream/10216/129519/2/424435.pdf>.

Ribeiro, R., Frade, C., Coelho, L., Valente, A. (2015). Crise económica em Portugal: alterações nas práticas quotidianas e nas relações familiares. Livro de Atas do 1º Congresso da Associação Internacional de Ciências Sociais e Humanas em Língua Portuguesa 2015, pp. 5155 - 5171. Disponível online em:

<http://repositorio.uportu.pt:8080/jspui/bitstream/11328/1613/1/Crise%20Econ%C3%B3mica%20em%20Portugal.pdf>.

Roca, M. (n.d.) Migrações Internas e Circulação da População: o caso da região de Lisboa e Vale do Tejo. Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional. Faculdade de Ciências Sociais e Humanas. Universidade Nova de Lisboa. Disponível online em:

<https://apdemografia.pt/files/334572940.pdf>.

Roca, M., Pimentel, D. (2003). Causas Prováveis das Migrações Internas em Portugal na Década de Noventa. *GeoINova*, Revista do Departamento de Geografia e Planeamento Regional, n.º 8, pp. 105-129. Disponível online em:

<http://geoinova.fcsh.unl.pt/revistas/files/n8-5.pdf>.

Rodrigues, M. (2009). A Forma Urbana em Portugal Continental: Aplicação de Índices Quantitativos na Caracterização Morfológica das Cidades. Mestrado em Sistemas de Informação Geográfica e Modelação Territorial Aplicados ao Ordenamento. Faculdade de Letras. Universidade de Lisboa. Disponível online em:

<https://core.ac.uk/download/pdf/12422039.pdf>.

Rosa, M. (2000). Notas sobre a população — Lisboa: Área Metropolitana e cidade. *Análise Social*, vol. XXXIV (153), 2000, 1045-1055. Disponível online em:

<https://research.unl.pt/ws/portalfiles/portal/33874811/1218801670B0mER1ku7Ji94SZ3.pdf>.

Roseta, H. (2017). Morar em Lisboa: por uma nova política de habitação para uma cidade de todos. Carta Aberta ao Governo, aos Deputados, ao Município, aos Cidadãos! Disponível online em: <https://www.helenaroseta.pt/documentos/1494848454A3jYU9jc8Lf14MR4.pdf>.

Seixas, J., Antunes, G. (2019). Tendências recentes de segregação habitacional na Área Metropolitana de Lisboa. *Cidades, Comunidades e Territórios*, 39 (Dec/2019), pp. 55 - 82. ISSN: 2182-3030.

Seixas, J. (2021). Lisboa em Metamorfose. Fundação Francisco Manuel dos Santos. ISBN: 978-989-9064-05-8.

Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (2022). ARI - Autorização de Residência para a Atividade de Investimento. Disponível online em: <https://www.sef.pt/pt/pages/conteudo-detalle.aspx?nID=62>, consultado a 13 de outubro de 2022.

Silva, C. (1994). Mercado e políticas públicas em Portugal: a questão da habitação na primeira metade do século XX. *Análise Social*, vol. xxix (127), 1994 (3. °), pp. 655-575. Centro de Estudos Geográficos da Faculdade de Letras da Universidade de Lisboa. Disponível online em: <http://analisesocial.ics.ul.pt/documentos/1223377343A5aBQ3zq2Xm06MS9.pdf>.

Silva, F. (2011). A Crise Financeira de 2007-2009 nas Empresas Não Financeiras do PSI-20 e do IBEX-35. Dinâmica de Indicadores e o Impacto na Tecnologia. Dissertação para a obtenção do Grau de Mestre em Engenharia e Gestão Industrial. Instituto Superior Técnico. Universidade de Lisboa.

Silva, C., Menezes, M. (2015). “HÁ CASA SEM GENTE, HÁ GENTE SEM CASA”: repercussões contemporâneas da habitação em Portugal. Universidade Federal de Juiz de Fora - UFJF. Disponível online em: <http://repositorio.lnec.pt:8080/jspui/bitstream/123456789/1007707/2/Ha%20gente%20sem%20casa.pdf>.

Silva, E. (2021). O IMPACTO DA COVID-19 NOS CRÉDITOS DOS CONSUMIDORES EM PORTUGAL. Dissertação para a obtenção do grau de Mestre em Gestão de Empresas. Instituto Superior de Administração e Gestão. Disponível online em: https://comum.rcaap.pt/bitstream/10400.26/37562/1/Dissertac%cc%a7a%cc%83o_Eduardo%20Vaz%20Silva%20-%20Vers%c3%a3o%20Final.pdf.

Simões, J. (2010). A habitação social como instrumento de combate à Pobreza e Exclusão Social: estudo de caso no Bairro Alves Redol. Disponível online em: <https://www.repository.utl.pt/bitstream/10400.5/3010/2/Disserta%C3%A7%C3%A3o%20Parte%202.pdf>.

Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital not people. *Journal of the American Planning Association*, nº 45, pp. 538-548. Disponível online em: <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>, consultado a 15 de setembro de 2022.

Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the revanchist city*. Disponível online em: [http://rohcamaintenant.free.fr/USB%20KEY%20Fahriye/k%C4%B1tap%20Neil%20Smith_The New Urban Frontier Gentrification and the Revanchist City.pdf](http://rohcamaintenant.free.fr/USB%20KEY%20Fahriye/k%C4%B1tap%20Neil%20Smith_The%20New%20Urban%20Frontier%20Gentrification%20and%20the%20Revanchist%20City.pdf).

Soares, N. (n.d.). Habitação: DESCONCENTRAÇÃO COMPACTA E DIFUSA. Disponível online em: https://www.aml.pt/susProjects/susWebBackOffice/uploadFiles/wt1wwpgf_aml_sus_pt_site/componentText/SUS57ED36183CF6D/ATLAS_08.PDF.

Soares, N., Domingues, A. (n.d.). POPULAÇÃO - CONSOLIDAÇÃO E MATURIDADE demográfica de uma área metropolitana *in* Atlas da AML. Disponível online em: https://www.aml.pt/susProjects/susWebBackOffice/uploadFiles/wt1wwpgf_aml_sus_pt_site/componentText/SUS57ED36183CF6D/ATLAS_07.PDF.

Soares, P. (2019). *Gentrificação e Turismo na Cidade de Lisboa. O Caso da Mouraria*. Dissertação de Natureza Científica para a obtenção do Grau de Mestre em Arquitetura, especialização em Urbanismo. Faculdade de Arquitetura. Universidade de Lisboa.

Teixeira, M. (1992). As estratégias de habitação em Portugal, 1880-1940. *Análise Social*, vol. XXVII (115), 1992 (1º), pp. 65-89. Disponível online em: <http://analisesocial.ics.ul.pt/documentos/1223049300Z1dLD4ro1Jn31VT6.pdf>.

Teixeira, T. (2021). *Covid 19: Impactos na habitação dos jovens, um estudo exploratório na Área Metropolitana do Porto*. Dissertação realizada no âmbito do Mestrado em Sistemas de Informação Geográfica e Ordenamento do Território. Faculdade de Letras da Universidade do Porto. Disponível online em: <https://repositorioaberto.up.pt/bitstream/10216/137627/2/513880.pdf>.

Tribunal de Contas (2021). Reação ao Impacto Adverso da Pandemia no Setor da Habitação. Relatório de Auditoria 13/2021 - 2ª secção. Disponível online em: <https://www.tcontas.pt/ptpt/ProdutosTC/Relatorios/RelatoriosAuditoria/Documents/2021/rel013-2021-2s.pdf>.

Travasso, N., Oro, A., Almeida, M., Ribeiro, L. (2020). ACESSO AO MERCADO DE ARRENDAMENTO EM PORTUGAL. UM RETRATO A PARTIR DO PROGRAMA DE ARRENDAMENTO ACESSÍVEL. *Finisterra*, LV (114), 2020, pp. 105-126. ISSN: 0430-5027. Disponível online em: <https://revistas.rcaap.pt/finisterra/article/view/19380>.

Turismo de Portugal (2022). World Travel Awards 2022: Portugal conquista 12 prémios. Disponível online em: <http://www.turismodeportugal.pt/pt/Noticias/Paginas/world-travel-awards-2022.aspx>, consultado a 19 de junho de 2022.

Valadas Corriel e Associados (2019). Visto Gold. Disponível online em: https://www.valadascorriel.com/wp-content/uploads/2019/03/VISTO-GOLD-pt_web.pdf.

Vicente *et al.* (2020). Carência Habitacional: Compreender, Medir e Territorializar. Universidade de Aveiro. Conference: 27th APDR Congress - Sustainable Management of the Sea for Sustainable Regional Development, pp. 446-466. ISBN 978-989-8780-08-9.

Viegas, S. (2019). Acesso à habitação por todos e para todos? Paradigmas e paradoxos da atualidade portuguesa. Fórum Sociológico. CICS.NOVA - Centro Interdisciplinar de Ciências Sociais da Universidade Nova de Lisboa. Disponível online em: <https://journals.openedition.org/sociologico/4864>.

Vilaça, E. (2001). O "Estado da Habitação" Medidas sem Política num País Adiado. *Cidades- Comunidades e Territórios* Dez. 2001, n.0 3, pp. 83-92. Disponível online em: https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/3382/1/Cidades2001-3_Vila%20C3%A7a.pdf.

8. Anexos

ANEXO I - Carências habitacionais

Tabela 15 - Carências qualitativas, na região de Lisboa, em 2011.

Área geográfica	Instalação de banho ou duche		Ar condicionado		Sistema de aquecimento disponível					
	Com instalação de banho ou duche	Sem instalação de banho ou duche	Com ar condicionado	Sem ar condicionado	Aquecimento central	Aquecimento não central				Sem aquecimento
						Lareira aberta	Recuperador de calor	Aparelhos móveis	Aparelhos fixos	
Lisboa										
Alojamentos	1 119 714	10 075	139 355	990 434	87 596	61 875	61 504	679 767	66 211	172 834
Famílias clássicas	1 136 362	10 282	140 500	1 006 144	88 109	62 635	61 923	689 320	66 760	177 897
Residentes	2 770 352	20 748	370 452	2 420 648	241 845	171 629	175 770	1 621 162	172 069	408 615
Grande Lisboa										
Alojamentos	815 471	6 764	87 804	734 431	71 251	36 537	38 533	502 743	47 288	125 883
Famílias clássicas	827 725	6 891	88 483	746 133	71 655	36 854	38 717	509 881	47 654	129 855
Residentes	2 004 483	13 950	230 503	1 787 930	195 936	102 087	109 916	1 189 796	121 550	299 148
Península de Setúbal										
Alojamentos	304 243	3 311	51 551	256 003	16 347	25 338	22 971	177 026	18 923	46 951
Famílias clássicas	308 637	3 391	52 017	260 011	16 454	25 781	23 206	179 439	19 106	48 042
Residentes	765 869	6 798	139 949	632 718	45 909	69 542	65 854	431 366	50 529	109 467

Fonte: Elaboração própria. Adaptado de INE, 2012b.

Tabela 16 - Distribuição de núcleos, edifícios, fogos e famílias a realojar por área metropolitana e outras regiões.

	Nº de núcleos	Nº de edifícios	Nº de fogos	Nº de famílias a realojar	% de famílias a realojar
AML	472	5 987	16 284	13 828	54 %
AMP	1 465	2 988	8 659	5 222	20 %
AML e AMP (sub-total)	1 937	8 975	24 943	19 050	74 %
Outras regiões	964	5 773	6 583	6 172	26 %
Total	2 901	14 748	31 526	257 762	100 %

Fonte: Elaboração própria. Adaptado de IHRU, 2018.

Tabela 17 - Famílias a realojar por solução de realojamento na AML.

Municípios	Solução de alojamento predominante	Famílias a realojar	%
Alcochete	Construção de novas habitações	56	0,40 %
Almada	Outra	2 735	19,78 %
Amadora	Outra	2 839	20,53 %
Barreiro	Aquisição de novas habitações	376	2,72 %
Cascais	Aquisição de novas habitações	764	5,53 %
Lisboa	Outra	2 867	20,73 %
Loures	Outra	2 673	19,33%
Mafra	Construção de novas habitações	18	0,13 %
Moita	Apoios à família a realojar para adquirir habitação	92	0,67 %
Montijo	-	0	0 %
Odivelas	Outra	156	1,13 %
Oeiras	Arrendamento de habitações	221	1,60 %
Palmela	-	0	0 %
Seixal	Construção de novas habitações	526	3,80 %
Sesimbra	Construção de novas habitações	20	0,14 %
Setúbal	Construção de novas habitações	203	1,47 %
Sintra	Arrendamento de habitações	238	1,72 %
Vila Franca de Xira	Reabilitação de habitações existentes	44	0,32 %
Total		13 828	100 %

Fonte: Elaboração própria. Adaptado de IHRU, 2018.

ANEXO II - Mercado de habitação

Tabela 18 - Evolução do valor do metro quadrado (€/m²) e taxa de variação (%), na compra de habitação, nos concelhos da AML em 2021.

	2021 T1	TV (T1-T2)	2021 T2	TV (T1-T3)	2021 T3	TV (T1-T4)	2021 T4
AML	1668	2	1709	5	1753	9	1813
ALCOCHETE	1525	9	1661	21	1840	28	1951
ALMADA	1801	2	1838	3	1860	5	1895
AMADORA	1723	1	1743	3	1783	6	1820
BARREIRO	1136	2	1162	5	1189	8	1226
CASCAIS	2776	3	2851	6	2946	10	3046
LISBOA	3333	0	3347	3	3437	6	3531
LOURES	1820	4	1888	5	1916	8	1960
MAFRA	1600	1	1614	4	1670	7	1704
MOITA	952	1	966	4	993	9	1035
MONTIJO	1334	0	1338	2	1364	7	1421
ODIVELAS	2057	1	2078	4	2134	5	2156
OEIRAS	2440	1	2467	5	2550	8	2644
PALMELA	1198	3	1237	6	1272	10	1312
SEIXAL	1380	2	1410	6	1458	9	1510
SESIMBRA	1456	3	1503	8	1573	14	1667
SETÚBAL	1307	1	1325	2	1335	6	1384
SINTRA	1441	2	1473	5	1508	7	1548
VILA FRANCA DE XIRA	1383	3	1429	7	1486	10	1525

Nota: TV corresponde à taxa de variação.

Fonte de dados: Elaboração própria. INE: Recenseamentos da População – Habitação.

Tabela 19 - Evolução do valor do metro quadrado (€/m²) e taxa de variação (%), na compra de habitação, nos concelhos da AML em 2022.

	2022 T1	TV (T1-T2)	2022 T2	TV (T1-T3)	2022 T3	TV (T1-T4)	2022 T4
AML	1885	4	1956	8	2028	11	2096
ALCOCHETE	1979	0	1979	-5	1886	-6	1867
ALMADA	1946	4	2026	8	2092	12	2179
AMADORA	1884	2	1929	5	1984	9	2049
BARREIRO	1287	5	1349	11	1426	17	1512
CASCAIS	3184	3	3276	6	3371	9	3473
LISBOA	3642	2	3704	4	3785	6	3872
LOURES	1991	4	2062	6	2116	8	2155
MAFRA	1796	5	1879	8	1948	15	2065
MOITA	1078	8	1163	13	1214	19	1280
MONTIJO	1482	5	1559	11	1643	15	1710
ODIVELAS	2197	2	2234	4	2286	7	2355
OEIRAS	2721	4	2822	8	2929	10	3001
PALMELA	1372	3	1411	8	1475	13	1556
SEIXAL	1569	4	1627	8	1700	12	1761
SESIMBRA	1701	3	1759	9	1862	15	1956
SETÚBAL	1447	5	1516	9	1583	14	1648
SINTRA	1612	5	1688	9	1751	13	1816
VILA FRANCA DE XIRA	1560	4	1626	8	1681	12	1750

Nota: TV corresponde à taxa de variação.

Fonte de dados: Elaboração própria. INE: Recenseamentos da População – Habitação.

Tabela 20 - Evolução do valor do metro quadrado (€/m²) e taxa de variação (%), no arrendamento de habitação, nos concelhos da AML entre 2021 S1 e 2022 S1.

	2021 S1	2022 S1	TV (21-22)
AML	8,68	9,29	7
ALCOCHETE	6,35	6,98	10
ALMADA	8,36	9,01	8
AMADORA	8,76	9	3
BARREIRO	6,95	7,48	8
CASCAIS	10,56	11,56	9
LISBOA	11,12	11,86	7
LOURES	7,78	8,13	4
MAFRA	6,8	7,27	7
MOITA	5,8	6,39	10
MONTIJO	6,32	6,74	7
ODIVELAS	8,21	8,78	7
OEIRAS	9,86	10,5	6
PALMELA	5,82	6,39	10
SEIXAL	6,67	7,45	12
SESIMBRA	5,95	6,67	12
SETÚBAL	6,67	7,15	7
SINTRA	7,25	7,64	5
VILA FRANCA DE XIRA	6,82	7,17	5

Nota: TV corresponde à taxa de variação.

Fonte de dados: Elaboração própria. INE: Recenseamentos da População – Habitação.

Tabela 21 - Evolução do valor do metro quadrado (€/m²) e taxa de variação (%), no arrendamento de habitação, nos concelhos da AML entre 2022 S1 e 2022 S2.

	2022 S1	2022 S2	TV (22S1-22S2)
AML	9,29	9,86	6
ALCOCHETE	6,98	7,52	8
ALMADA	9,01	9,49	5
AMADORA	9	9,48	5
BARREIRO	7,48	7,84	5
CASCAIS	11,56	12,58	9
LISBOA	11,86	12,88	9
LOURES	8,13	8,54	5
MAFRA	7,27	7,48	3
MOITA	6,39	6,9	8
MONTIJO	6,74	7,41	10
ODIVELAS	8,78	9	3
OEIRAS	10,5	11,36	8
PALMELA	6,39	6,72	5
SEIXAL	7,45	8,07	8
SESIMBRA	6,67	7,1	6
SETÚBAL	7,15	7,58	6
SINTRA	7,64	8,06	5
VILA FRANCA DE XIRA	7,17	7,46	4

Nota: TV corresponde à taxa de variação.

Fonte de dados: Elaboração própria. INE: Recenseamentos da População – Habitação.