

Retrato de Lisboa

Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



A habitação

O tema da habitação tem assumido recentemente um lugar crescente nas agendas política, académica e mediática, em grande medida fruto das dinâmicas socio-demográficas e económicas que têm colocado novos desafios às famílias, ao mercado habitacional e ao poder político local, nacional e europeu. Se até há poucos anos prevalecia a ideia de que a habitação se devia reger por mecanismos de mercado e que as políticas públicas deviam apenas intervir no apoio aos grupos populacionais mais vulneráveis, intervenção que tinha, regra geral, uma gestão local, mais recentemente tem vindo a emergir uma visão da habitação e das políticas de habitação em estreita articulação com questões sociais, económicas, ambientais, territoriais, entre outras, numa crescente abordagem da habitação enquanto um direito social de todos e não apenas para os grupos identificados como vulneráveis, direito este previsto no artigo 65º da Constituição Portuguesa *“Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.”*

No caso particular da cidade de Lisboa, o tema da habitação ganhou, nos últimos anos, particular destaque na esfera política, económica e académica. A combinação de diferentes factores, nomeadamente o processo de gentrificação e turistificação, a entrada em vigor do Novo Regime de Arrendamento Urbano, os investimentos estrangeiros motivados pelos benefícios fiscais e o aumento do turismo, provocou uma pressão imobiliária que se traduz em novas precariedades habitacionais, que se somam a precariedades históricas, como a degradação das habitações ou a sobrelotação.

Estas dinâmicas habitacionais próprias de um contexto urbano e de factores conjunturais têm exigido por parte do poder local particular atenção na definição de um conjunto de medidas que permitam cumprir o direito constitucional de acesso à habitação a todos os cidadãos residentes, numa nova abordagem às medidas de política pública da habitação. Para além do programa de habitação municipal de arrendamento social dirigido a famílias economicamente vulneráveis, emergem novas medidas que, por um lado, alargam o espectro populacional a que se destinam e, por outro, convocam novos enfoques e actores.

Retrato de Lisboa

Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



O edificado lisboeta – menos edifícios e menos degradação

Começando esta análise pelo edificado da cidade de Lisboa, é possível identificar o seu crescimento entre 1981 e 1991 (mais 4.462 edifícios, um aumento de 7,2%), que contrasta com a diminuição registada entre 1991 e 2001 (menos 8.654 edifícios, ou seja, menos 16,2%) muito provavelmente relacionada com a dimensão dos edifícios e com os programas de realojamento que foram implementados no final do século XX, diminuindo o número de famílias que residiam em barracas e casas ilegais¹.

| 2

Os resultados dos Censos de 2011 confirmam esta tendência. Contrariamente à região da Grande Lisboa que registou um crescimento do número de edifícios desde 1991, mais 5,9% em 2001 e mais 10,0% em 2011, no concelho de Lisboa, o número total de edifícios em 2011 sofreu um novo decréscimo face a 2001, registando uma diminuição de 1,7%, o que corresponde a menos 891 edifícios. Esta perda sente-se sobretudo nos edifícios “principalmente não residenciais - (até 49%)”, que assinalaram uma diminuição face a 2001 de 9,9%, e aos “principalmente residenciais de 50% a 99%” com menos 7,2%. Por sua vez, os edifícios “exclusivamente residenciais” registam um aumento residual de 0,1%, o que corresponde a 111 novos edifícios.

¹ Como se verá no ponto seguinte, a diminuição do número de edifícios não significa diminuição de alojamentos, pelo contrário, no mesmo período o número de alojamentos teve um aumento.

Retrato de Lisboa

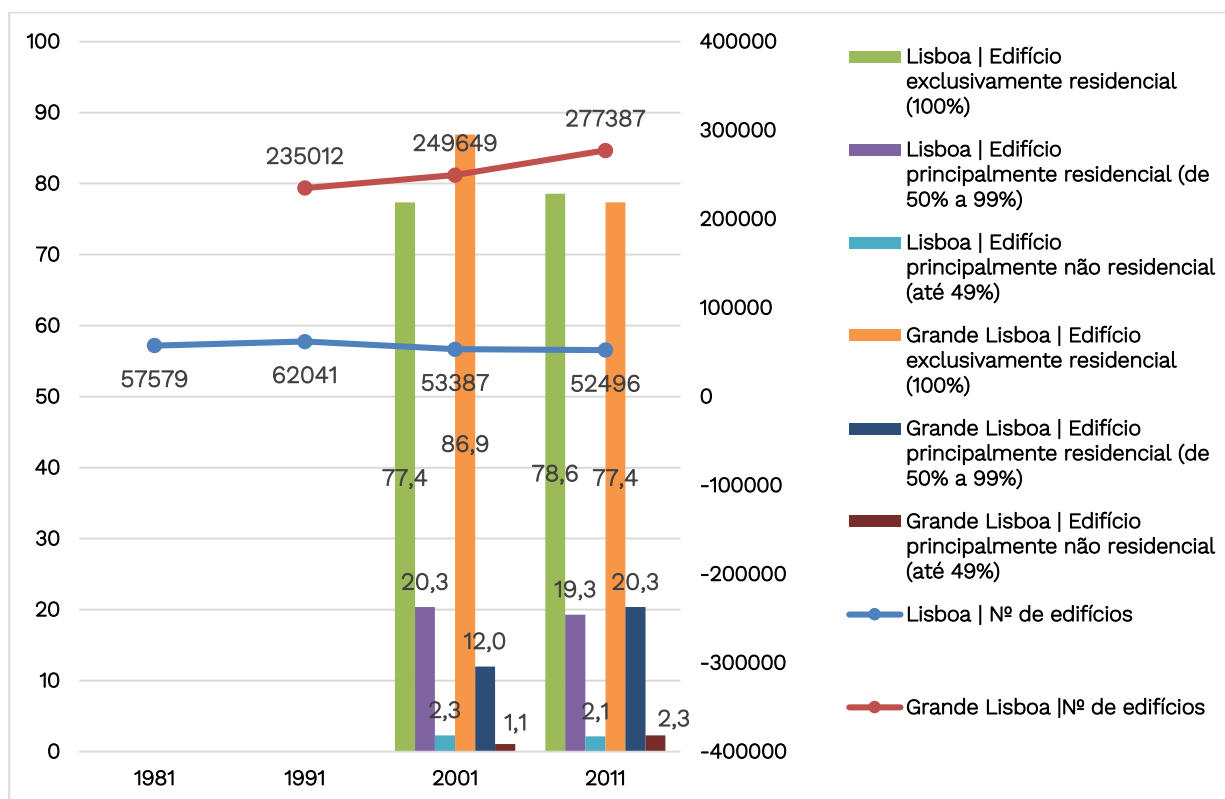
Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



Nº de edifícios e tipo de ocupação, Lisboa e Grande Lisboa, 1981-2011, Nº e %



3

Fonte: INE; Cálculos OLCPL

A idade média elevada do edificado no concelho de Lisboa, que, em 2011, rondava os 62 anos, traduzia-se, no início do século num significativo estado de degradação do edificado: em 2001, 61,3% do edificado precisava de algum tipo de reparação. Contudo, nos primeiros 10 anos do milénio, o número de edifícios com necessidades de reparação reduziu-se significativamente para 42,9%, o que poderá dever-se às políticas públicas de reabilitação implementadas durante aquele período.

Retrato de Lisboa

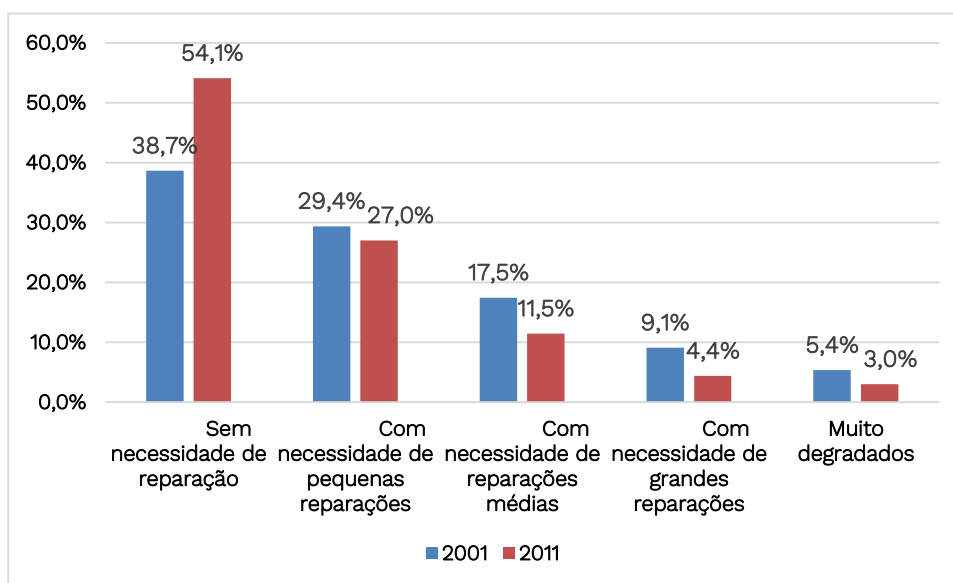
Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



Estado do edificado, 2001-2011, %



| 4

Fonte: INE; Cálculos OLCPL

Outros dos graves problemas da cidade até ao início deste século era o número considerável de edificado devoluto. Dados de um levantamento efectuado em 2009 pela Câmara Municipal de Lisboa revelavam a existência de 4.689 edifícios que se encontravam parcialmente ou totalmente devolutos, 60% e 40%, respectivamente. A sua distribuição indicava que este não era um problema que se concentrava apenas numa zona da cidade mas, pelo contrário, era transversal a todo o território existindo 21 das 53 freguesias existentes à data com mais de uma centena de edifícios nestas condições.

O levantamento realizado pelo Município de Lisboa demonstrava que mais de dois terços dos edifícios – 67,3% - pertencia a entidades privadas (particulares ou empresas). Apesar de muito distanciadas desta percentagem, existiam muitas outras entidades que também eram detentoras de edifícios que se encontravam devolutos, como o Município, o Estado, Instituições Sem Fins Lucrativos, Empresa Pública de Urbanização de Lisboa (EPUL) e Santa Casa da Misericórdia de Lisboa (12,0%). É de destacar

Retrato de Lisboa

Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



a elevada percentagem de edifícios sobre os quais não se tinha informação sobre a identificação do proprietário – 19,7% - o que revela bem o grau de desconhecimento existente sobre esta realidade. Infelizmente, a falta de acesso a dados quantitativos mais recentes que permitam retratar a transformação visível que a cidade está a sofrer nos últimos anos, nomeadamente ao nível da reabilitação e da ocupação do seu edificado, impede que possa ser feita uma análise evolutiva destes indicadores a um período mais actual.

| 5

Retrato de Lisboa

Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt

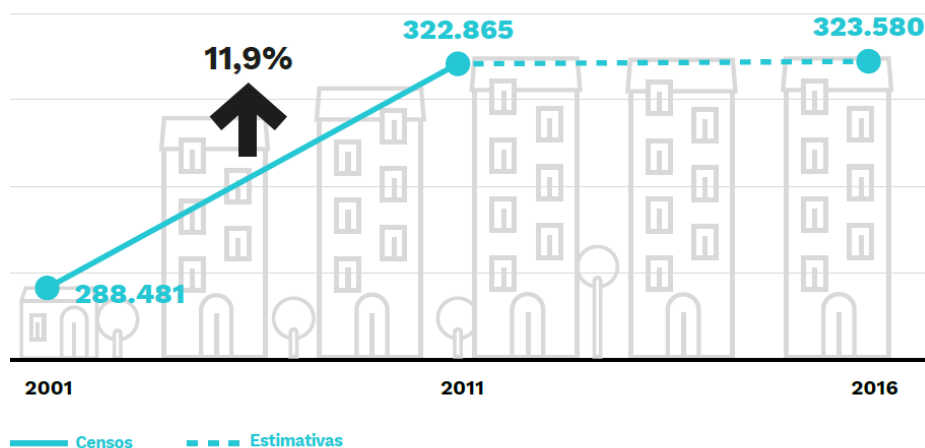


Os alojamentos familiares em Lisboa no século XXI – menos residências habituais e menos sobrelotação, mas mais alojamentos vagos e residências secundárias

Os alojamentos familiares clássicos em Lisboa, apartamentos ou moradias, registam, na primeira década deste milénio, um aumento acentuado, que contrasta com as previsões para a segunda década: segundo os censos, existiam, em 2001, 288.481 alojamentos familiares clássicos e, decorridos dez anos, passam a 322.865, um aumento de 11,9%, mas as estimativas prevêem um aumento residual de 0,2% para o período 2011-2016. Importa ressaltar que o número de alojamentos aumentou, mas o número de edifícios diminuiu, como referido no ponto anterior, o que poderá ser justificado pelo tipo de edificado e pela construção em curso neste período bem como por programas de realojamento que provocaram a diminuição do número de famílias que residiam em barracas e outras habitações improvisadas.

6

Evolução do número de alojamentos familiares clássicos e taxa de variação, 2001-2016, Nº e %



Fonte: INE, Censos (2001 e 2011) e Estimativas (2016); Cálculos OLCPL

Retrato de Lisboa

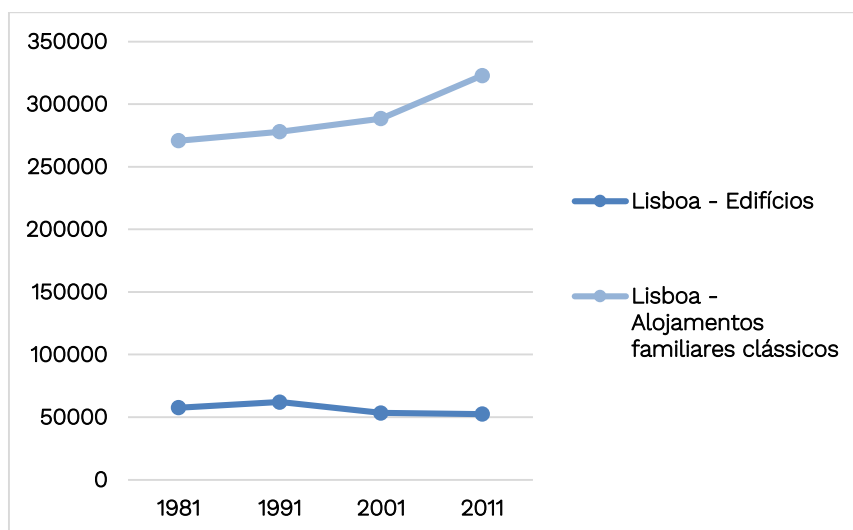
Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



Número de edifícios e alojamentos familiares clássicos, 1981-2011, Nº



Fonte: Censos (1981, 1991, 2001 e 2011)

| 7

Se nos centrarmos no tipo de ocupação, os Censos permitem também dar conta de alterações no uso dado aos alojamentos nos primeiros 10 anos do século XXI, verificando-se uma redução das residências habituais e um aumento da habitação de uso sazonal e temporário e dos alojamentos vagos. A habitação principal diminuiu de 77% para 73%, enquanto a residência sazonal ou secundária registou um ligeiro aumento de 14% para 16%, assim como os alojamentos vagos, de 9% para 11%.

Este comportamento confirma a análise da evolução de cada tipo de ocupação. Apesar do generalizado aumento do número de alojamentos, são as residências habituais que registam o menor aumento em dez anos, de 6,9%, de 2001 para 2011, enquanto que os alojamentos vagos aumentaram significativamente, 24,4%, e mais ainda os alojamentos de uso sazonal, 34,8%.

No que respeita ao regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, cerca de metade são habitados pelos seus proprietários, 51,8%, outra parte significativa é ocupada por arrendatários ou pessoas em situação de subarrendamento, 42,3%, e os restantes 6,0% correspondem a outras situações, como cedências sem lugar a um pagamento de renda.

Retrato de Lisboa

Habitação

Infografia 03
2018

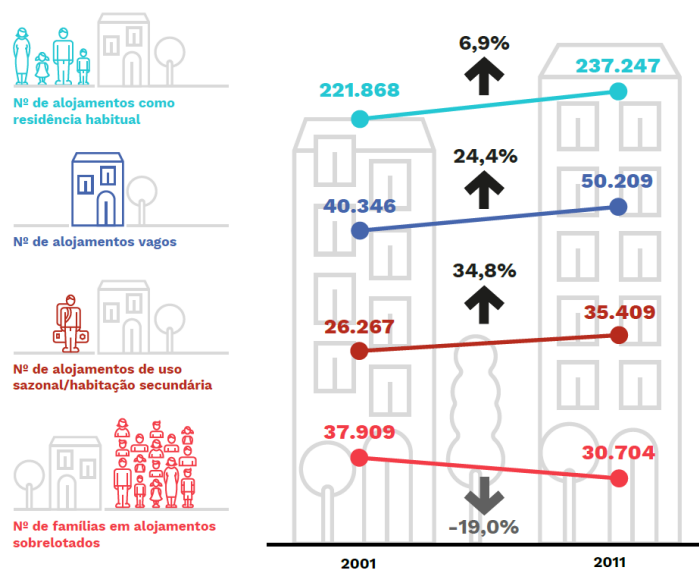
Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



No conjunto dos indicadores relacionados com a habitação, nomeadamente no que respeita às condições de habitabilidade, importa dar destaque positivo à descida do número de famílias a residir em alojamentos sobrelotados, entre 2001 e 2011, uma diminuição de 19,0%. Se a diminuição da sobrelotação é uma melhoria significativa nas condições habitacionais da população lisboeta, ainda subsistem problemas ao nível da habitação que atentam contra o direito à habitação. Segundo os Censos, em 2011, cerca de 1% dos lisboetas residiam em habitações sem pelo menos uma infraestrutura básica², o que equivale a 3.100 alojamentos familiares, e um número residual, 0,1%, em alojamentos não clássicos, correspondendo a 226 habitações do tipo barraca, casa rudimentar de madeira, móvel ou improvisada.

| 8

Evolução do tipo de ocupação dos alojamentos familiares e taxa de variação, 2001-2011, Nº e %



Fonte: INE, Censos (2001 e 2011); Cálculos OLCPL

² É entendido por infraestrutura básica: electricidade, instalações sanitárias, água canalizada, instalações de banho ou duche.

Retrato de Lisboa

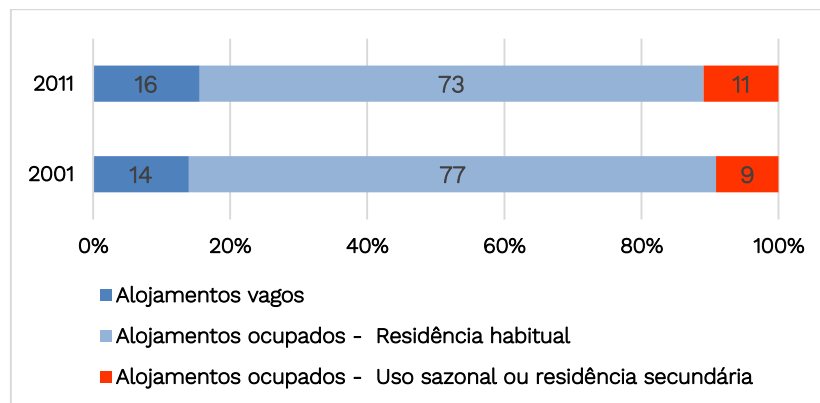
Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



Tipo de ocupação dos alojamentos familiares clássicos, 2001-2011, %



Fonte: INE, Censos (2001 e 2011); Cálculos OLCPL

Retrato de Lisboa

Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



Os custos da habitação – um peso crescente nos orçamentos familiares

Como referido anteriormente, a análise da realidade social no concelho no que respeita à habitação é condicionada pela escassez de dados estatísticos, que se agrava quando a tónica são os custos. De facto, os dados existentes para o concelho relativamente aos custos da habitação revestem-se de alguns constrangimentos, nomeadamente, a falta de recolha de dados regular e actualizada e a diversidade de unidades de medida, períodos de referência e escalas que os dados existentes apresentam. Tendo em conta os constrangimentos apontados, a reflexão em torno dos custos da habitação que se segue acenta, num primeiro momento, em dois indicadores, de âmbito regional e concelhio, que permitem uma primeira abordagem à evolução das despesas familiares com a habitação neste milénio e, num segundo momento, em quatro indicadores de nível concelhio: encargo médio mensal com a aquisição ou arrendamento de habitação recolhido no âmbito dos Censos de 2011; encargo mensal com arrendamento, recolhido no âmbito dos Censos 2001 e 2011; o valor mediano de arrendamento, cujo único ano disponível é 2017; e o valor mediano de venda dos alojamentos familiares, cujo recolha de dados se iniciou em 2016.

As despesas com a habitação consomem uma fatia significativa dos orçamentos das famílias portuguesas. Segundo o Inquérito às Despesas das Famílias 2015/2016, cuja informação disponível a um nível territorial mais desagregado diz respeito à região, não dispondo de informação ao nível municipal, 32,7% do orçamento familiar na Área Metropolitana de Lisboa é destinado às despesas com a habitação, água, eletricidade, gás e outros combustíveis, sendo a região do país com o peso mais elevado. Ao analisar os valores apurados nas edições anteriores deste inquérito, percebe-se que o peso deste tipo de despesas no orçamento familiar tem vindo a aumentar: em 2005/2006 correspondia a 27,4% e em 2010/2011 a 31,0%.

Para o concelho de Lisboa, é possível referir o encargo médio mensal com a aquisição ou o arrendamento de habitação em 2011, que, segundo os Censos, correspondia a 347,5€, um pouco mais do que a média nacional, 333,1€.

O aumento dos custos associados à habitação, quer na opção de compra, quer na opção de arrendamento, e o seu impacto no acesso à habitação, tem assumido um crescente protagonismo no

Retrato de Lisboa

Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



debate público, problema cada vez mais sentido essencialmente em contexto urbano, em particular nas maiores cidades, como é o caso de Lisboa, sendo as principais preocupações a disponibilização de casas a preços compatíveis com os rendimentos das famílias que, contrariamente, têm vindo a decrescer na última década³.

| 11

³ Para mais informação consultar Análise infográfica – (Des)Emprego in <https://observatorio-lisboa.eapn.pt/infografias/>

Retrato de Lisboa

Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



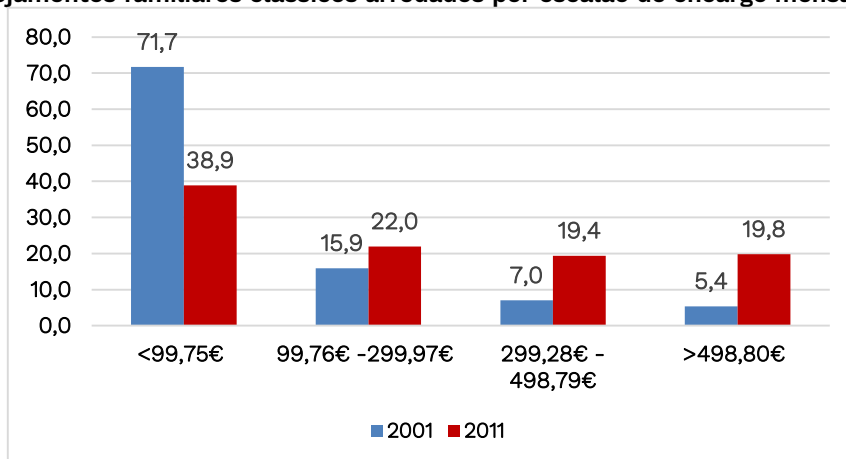
O arrendamento de uma habitação

Se nos centramos nos valores de arrendamento praticados no concelho constata-se que estes sofreram um crescimento considerável durante a primeira década do século XXI. Enquanto em 2001, o valor médio de renda de um alojamento familiar em Lisboa era de 118,0€, dez anos volvidos, este valor aumentou para 265,5€ mensais, um agravamento de 127,6%.

Uma análise mais detalhada dos valores das rendas demonstra bem a amplitude deste aumento: em 2001, a grande maioria dos arrendatários da cidade de Lisboa, 71,7%, pagavam no máximo 99,75€, e apenas 5,4% pagava mais de 500€; dez anos passados, em 2011 a realidade alterou-se significativamente e os mais de dois terços dos alojamentos que em 2001 custavam aos seus arrendatários menos de 100€ mensais diminuíram para pouco mais de um terço 38,9%, em 2011, tendo todos os escalões de renda superiores um aumento significativo⁴.

| 12

Número de alojamentos familiares clássicos arredados por escalão de encargo mensal, 2001-2011, Nº



Fonte: INE; Cálculos OLCPL

⁴⁴ Os escalões de 2001 sofreram ligeiras alterações dando lugar em 2011 a: <99,99€; 100€- 299,99€; 300€-499,99€; <500€.

Retrato de Lisboa

Habitação

Infografia 03
2018

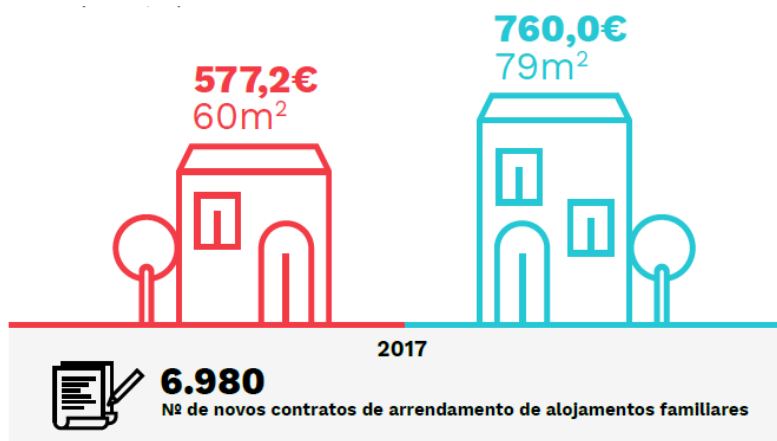
Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



O aumento do custo com o arrendamento de uma habitação parece continuar. Tendo em conta o valor mediano de arrendamento por m² em 2017⁵, 9,6€, e a dimensão mais frequente de uma habitação familiar no concelho de Lisboa (entre os 60m² e 79m²), arrendar uma casa em Lisboa custava, em 2017, entre 577,2€ e 760,0€.

| 13

O valor mediano de arrendamento dos alojamentos familiares, 2017, €



Fonte: INE; Cálculos OLCPL

A leitura conjunta destes indicadores confirma o aumento exponencial dos valores de habitação disponíveis no mercado de arrendamento em Lisboa, o que poderá ser explicado, por um lado, pela entrada em vigor em 2006 do Novo Regime do Arrendamento Urbano⁶ que, entre outras alterações, estabeleceu um regime especial de actualização das rendas antigas e, por outro, uma maior procura de alojamentos habitacionais no concelho de Lisboa fruto das dinâmicas sociais e económicas. O aumento da procura no mercado de arrendamento privado é, de acordo com a lei da oferta e da procura, é traduzido no aumento dos preços, o que coloca num lugar de grande fragilidade as pessoas

⁵ Este indicador ainda só existe para o ano de 2017.

⁶ (Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro)

Retrato de Lisboa

Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



com rendimentos baixos, que, por este facto, não consegue competir no mercado, vendo o seu direito à habitação colocado em causa.

Retrato de Lisboa

Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



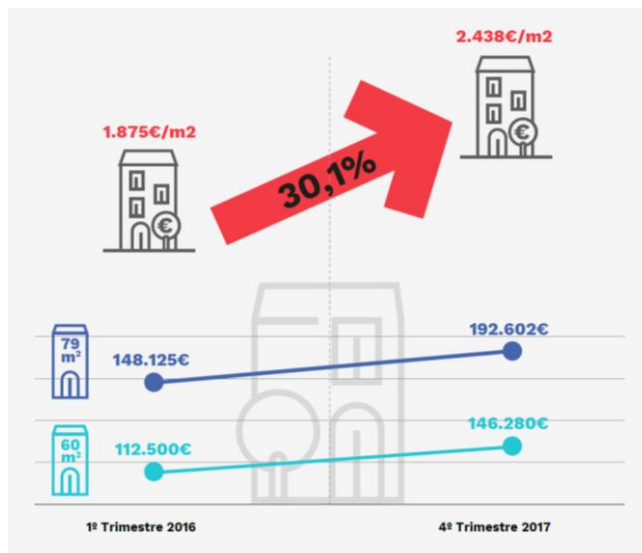
A compra de habitação

Paralelamente ao crescimento do valor de arrendamento, a compra de imóvel para habitação em Lisboa também encareceu exponencialmente desde o 1º trimestre de 2016 até ao 2º trimestre de 2018, um agravamento de 47%.

| 15

Se no 1º trimestre de 2016 o valor mediano do m² era 1.875€, custando uma casa de 60 m² 112.500€, quase dois anos depois, no 4º trimestre de 2017, uma habitação com a mesma área ascende aos 146.280€, mais 33.780€. Passados seis meses, no 2º trimestre de 2018, o valor do m² continua a aumentar e a mesma casa, passa a custar 165.180€.

O valor mediano de venda dos alojamentos familiares, 2016-2017, €



Fonte: INE; Cálculos OLCPL

Retrato de Lisboa

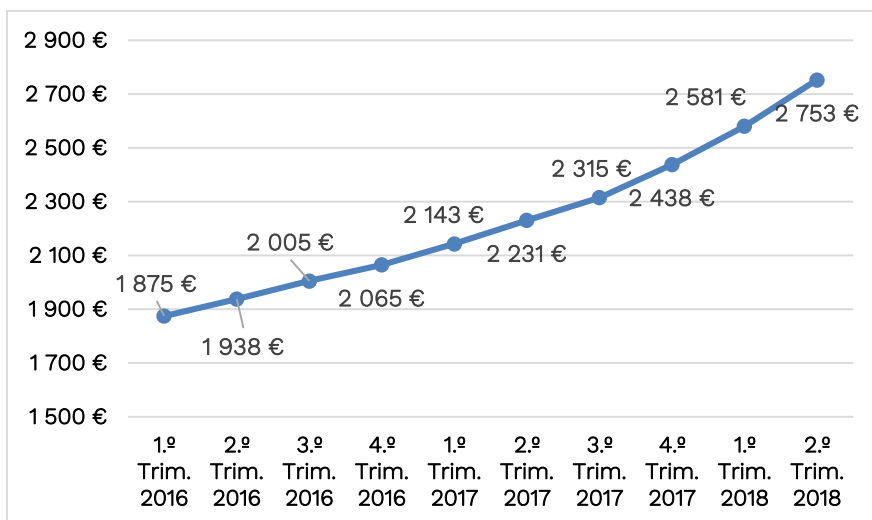
Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



Valor mediano de venda de alojamentos familiares clássicos, 2016-2018, €/m2



Fonte: INE

Retrato de Lisboa

Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



O recurso ao crédito para aquisição de uma habitação

O recurso ao crédito para a aquisição de uma habitação é a opção de muitos agregados familiares que preferem a compra ao arrendamento e não dispõem do valor total de compra. Entre 2000 e 2007, no concelho de Lisboa, o valor do crédito concedido para a compra de habitação mais que duplicou, passando de 1.780€ para 3.979€, em média por habitante, um aumento de 124%, reflectindo um período de condições favoráveis à compra de habitação.

A partir de 2007, e durante 6 anos, um conjunto de situações conjunturais, relacionadas com a crise económico-financeira vivida neste período, aumentaram as restrições no acesso ao crédito à habitação, reflectindo-se directamente na descida no total do crédito concedido até registar, em 2013, 409€ em média por habitante, o valor mais baixo da década, tendo a partir desse ano voltado a existir um crescimento que em 2016 ainda não tinha chegado aos valores do início do século.

Em simultâneo, a proporção de crédito em situação de incumprimento aumenta: em 2009 cerca de 1% do crédito concedido às famílias estava em situação de incumprimento, proporção que duplicou em 2015, 1,9%, diminuindo ligeiramente desde então, situando-se, em 2017, nos 1,6%, mas ainda superior ao valor de 0,9% que registado em 2009.

| 17

Retrato de Lisboa

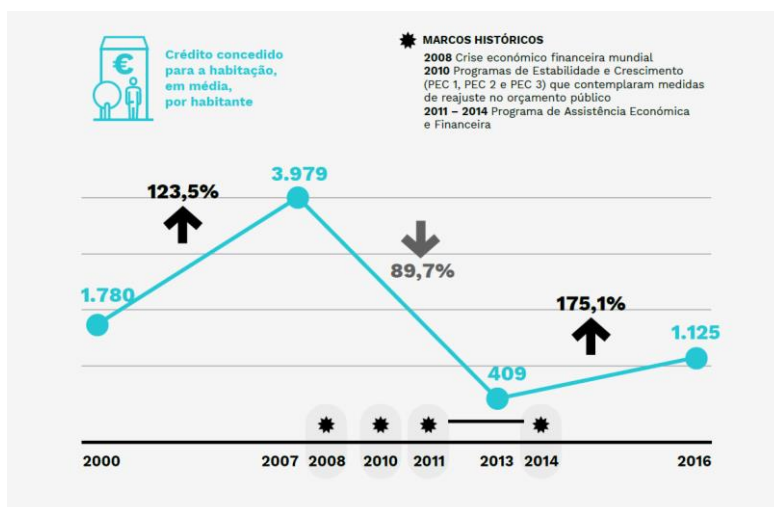
Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



Evolução do crédito concedido para a habitação em média por habitante e taxa de variação, 2000-2016, € e %



Fonte: INE; Cálculos OLCPL

Retrato de Lisboa

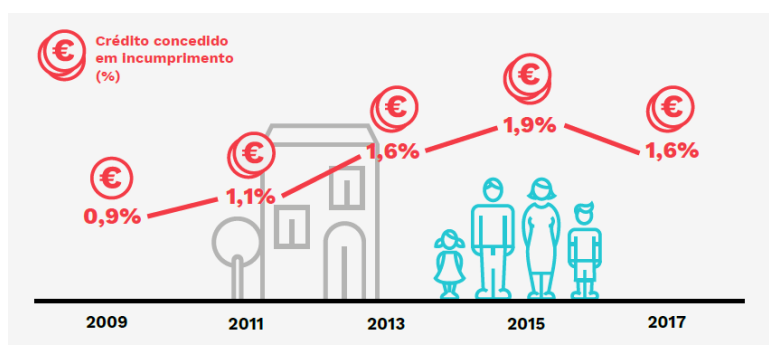
Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



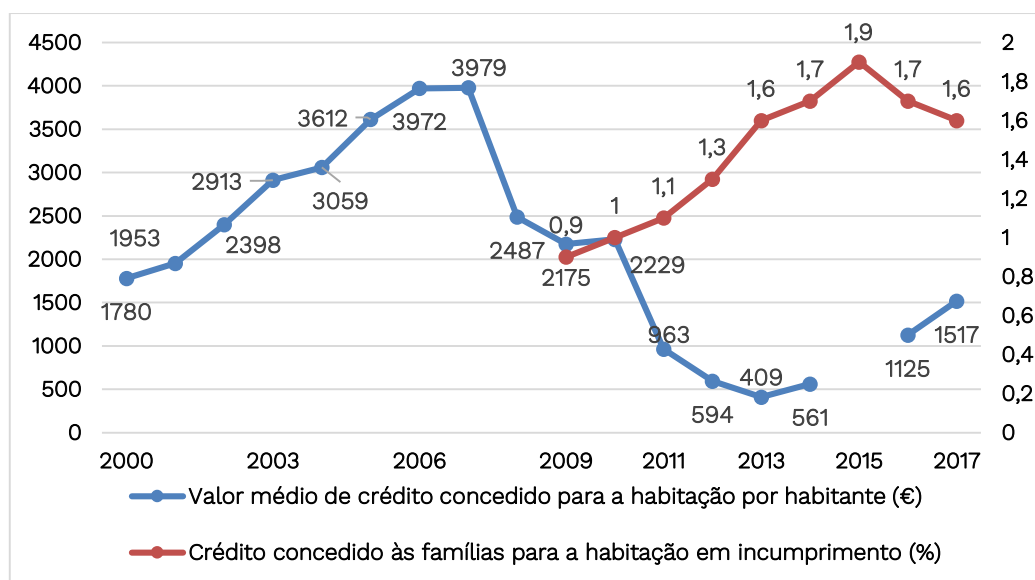
Evolução do crédito concedido às famílias para a aquisição de habitação em situação de incumprimento, 2009-2017, %



Fonte: Banco de Portugal

| 19

Valor médio de crédito concedido para a habitação por habitante e crédito concedido às famílias para a habitação em incumprimento, 2000-2017, € e %



Fonte: INE e Banco de Portugal

Retrato de Lisboa

Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



A execução de bens imóveis penhorados

Entre 2009 e 2013, no concelho de Lisboa, o número de imóveis penhorados foi aumentando até duplicar, passando 664 para 1229, um agravamento de 46,0%. Desde então, tem vindo a decrescer, registando em 2017, 420 imóveis, um número inferior a 2009.

| 20

Apesar de não haver informação desagregada por tipo de utilização, o que limita a identificação do número de habitações que concorrem para o número de imóveis penhorados, a análise conjunta deste e dos anteriores indicadores indiciam o forte impacto da crise económico-financeira no edificado, nomeadamente nos destinados à habitação. No que respeita à diminuição dos bens imóveis executados a partir de 2013, vários factores podem ter contribuído para a sua redução, nomeadamente, a diminuição de crédito concedido para a habitação, do desagravamento das condições económico-financeiras do país a partir de 2014 e a promulgação da Lei nº13/2016, que protege a casa de morada de família no âmbito de processos de execução fiscal, o que significa que as Finanças podem penhorar a habitação própria e permanente de uma família, mas não a pode despejar nem proceder à venda do imóvel, ou seja não pode executar a penhora.

Retrato de Lisboa

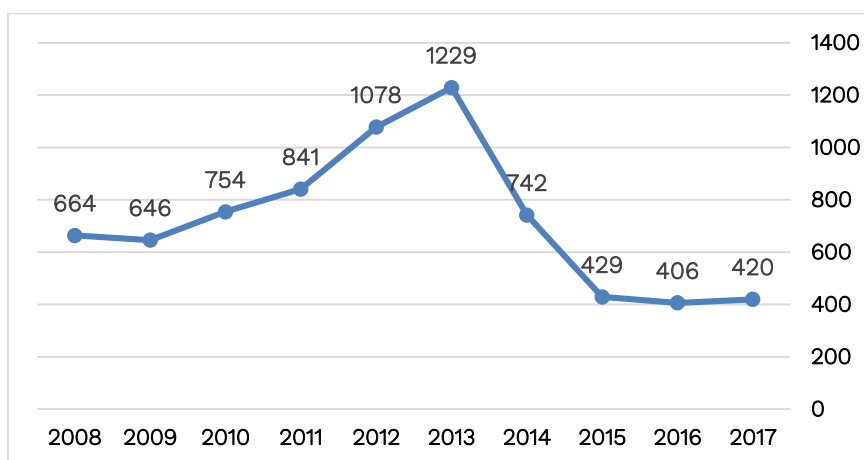
Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



Processos de execuções cíveis concluídas em que foram efetuadas penhoras de bens imóveis, 2008-2017, Nº



| 21

Fonte: Direcção-Geral da Política de Justiça, Ministério da Justiça

Retrato de Lisboa

Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



Políticas públicas de habitação: das iniciativas nacionais às orientações locais

Apesar do acesso à habitação estar presente na Constituição da República Portuguesa como um direito de todos os cidadãos, até ao presente, e apesar dos esforços realizados em 2018 para, através de um debate participado entre poder político e sociedade civil, se definir uma lei de bases que oriente e enquadre as acções da política pública nesta matéria, até ao momento ainda não foi possível o seu debate ao nível parlamentar, estando a sua discussão prevista para o início de 2019. Esta lacuna, podendo reflectir o estado da arte nesta matéria, diversas políticas e programas foram implementados a nível nacional desde a 1ª República até ao presente, que, vivenciando conjecturas políticas, sociais, económicas e culturais distintas foram concebendo medidas diversificadas e adaptadas às especificidades de cada um dos momentos, com impacto inevitável na realidade a nível nacional e local, nomeadamente, na cidade de Lisboa.

Entre as diversas políticas e programas nacionais desenvolvidos e implementados na área da habitação, salientam-se os seguintes: Lei dos Solos (1970/76); Serviço de Apoio Ambulatório Local (SAAL/1974); o Programa de Recuperação de Imóveis Degradados (PRID/1985); o Regime de Arrendamento Urbano (RAU/1990); o Programa de Reabilitação Urbana; Programa Especial de Realojamento (PER/1993); Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA/1996); Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação de Habitação (SOLARH/1999); Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU/2004); Programa de Financiamento para Acesso à Habitação (PROHABITA/2004); Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU 2006/2012/2014/2017); Programa Porta 65 Jovem (2007) e, mais actualmente, a Nova Geração de Políticas de Habitação (2017).

| 22

Retrato de Lisboa

Habitação

Infografia 03
2018

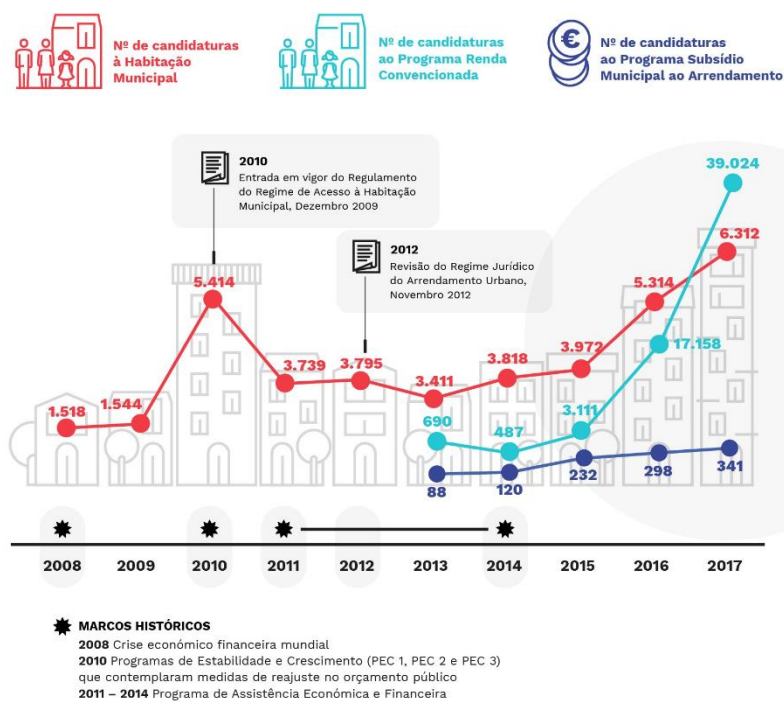
Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



As políticas públicas locais de promoção do acesso à habitação

Evolução do número de candidaturas à Habitação Municipal, ao Programa Renda Condicionada e Programa Subsídio Municipal ao Arrendamento, 2008-2017, Nº

| 23



Fonte: CML

Retrato de Lisboa

Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



A habitação municipal de arrendamento social em Lisboa

As políticas públicas de habitação em Portugal, que remontam ao início do século XX, têm um particular reflexo na cidade de Lisboa. Com a construção das “casas económicas” que deu lugar ao Bairro Social da Boa-Hora e do Arco do Cego, iniciadas em 1918 e 1919, respectivamente, iniciou-se um século de políticas públicas de habitação com um particular enfoque nos grupos sociais economicamente mais vulneráveis. Outras políticas ao longo do século é possível destacar, nomeadamente uma iniciativa pioneira lançada no final dos anos 50 pelo então Gabinete Técnico de Habitação, dirigida à auto-construção, dando origem aos bairros de Olivais e Chelas, que, posteriormente, deu lugar, nos anos 70, a um loteamento municipal, cujas construções individuais feitas na época só muito recentemente foram alvo de licenciamento e regularização. As décadas que se seguiram, dos anos 80 até ao princípio do novo milénio, foram dedicadas ao realojamento massivo, com lançamento de grandes programas de realojamento para erradicação das barracas, como o PIMP (Plano de Intervenção a Médio Prazo) e o PER (Programa Especial de Realojamento), programas nacionais com forte impacto na cidade, como já mencionado⁷.

Com o surgimento de novos bairros com grande concentração de população realojada tornou-se necessário gerir as dinâmicas desenvolvidas nesses territórios. É para responder a essa necessidade que a autarquia cria em 1995 uma empresa municipal para administrar os bairros municipais, Gebalis.

| 24

⁷ Para mais informação sobre a história das políticas públicas de habitação na cidade de Lisboa consultar Roseta, Helena (2013) Mudar a política de habitação em Lisboa - Regras do jogo, caminho feito, novos desafios, CML – Pelouro da Habitação in <http://habitacao.cm-lisboa.pt/documentos/1366183567R1hWA5nz1Xv26XF1.pdf>

Retrato de Lisboa

Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt

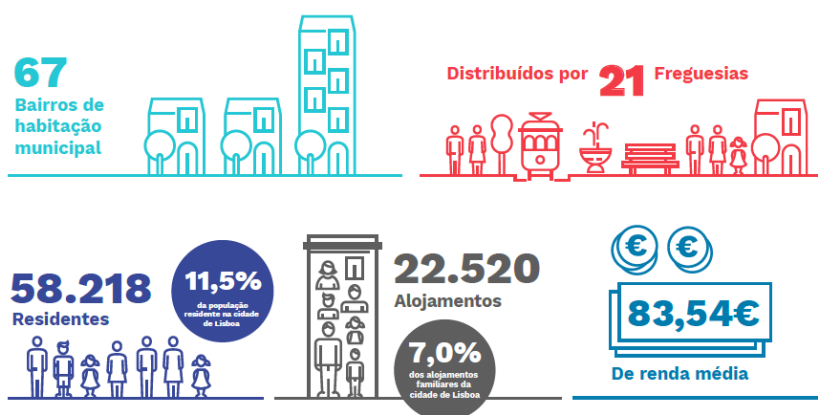


Qual a dimensão da habitação municipal de arrendamento social em Lisboa?

Em 2016, a Gebalis geria 22.250 alojamentos, o equivalente a 7% do parque habitacional da cidade, acolhendo 58.218 habitantes repartidos por 67 bairros distribuídos por 21 das 24 freguesias do concelho, com uma renda média mensal de 83,54€ por alojamento. Para além da habitação municipal gerida pela Gebalis, há ainda um conjunto de alojamentos municipais dispersos pela cidade cuja gestão está integrada na estrutura do município.

| 25

Breve caracterização da habitação municipal gerida pela Gebalis – 2016



Fonte: Câmara Municipal de Lisboa - Lisboa Aberta; Instituto Nacional de Estatística - Estimativas anuais da população residente, 2016; Cálculos OLCPL

Retrato de Lisboa

Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt

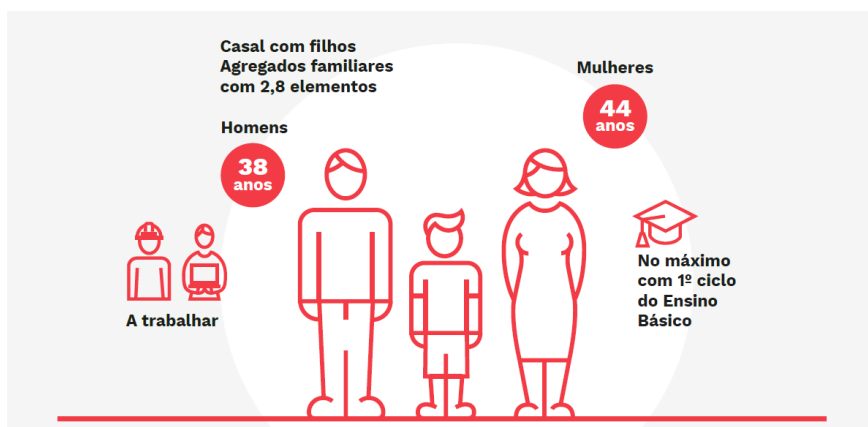


Quem reside em habitação municipal de arrendamento social na cidade de Lisboa?

Com base na caracterização da população residente em habitação municipal de renda apoiada realizada pela Gebalis em 2012⁸ foi possível traçar o perfil das famílias residentes. São na sua maioria compostas por casais com um filho, cujo elemento masculino do casal tem, em média, 38 anos e o elemento feminino 44 anos, ambos trabalham e dispõem de habilitações ao nível do 1º ciclo do Ensino Básico e com baixos rendimentos, quase um terço dos agregados familiares (30,9%) subsiste mensalmente com, no máximo, 419,22€ e a maior proporção (46,4%) com um rendimento entre 419,23€ e 838,44€.

| 26

Perfil do agregado familiar residente em Habitação Municipal gerida pela GEBALIS, 2012



Fonte: Adaptado de: Santos, Marta (coord.) Gebalis EM (2015) Tão perto e tão longe – Satisfação residencial e participação cívica nos bairros municipais de Lisboa, Caleidoscópio, Casal da Cambra

⁸ Santos, Marta (coord.) Gebalis EM (2015) Tão perto e tão longe – Satisfação residencial e participação cívica nos bairros municipais de Lisboa, Caleidoscópio, Casal da Cambra

Retrato de Lisboa

Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



O acesso à habitação municipal de arrendamento social

Apesar dos primórdios da habitação municipal de renda apoiada remontarem ao início do século XX, só em 2009 surgiu o Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal (RRHAM)⁹, com entrada em vigor no início de 2010. Até então, segundo Helena Roseta “a atribuição de fogos vagos do edificado municipal não obedecia ao princípio geral do concurso, sendo a maioria dos fogos disponíveis utilizados para os chamados “desdobramentos”, famílias já residentes em habitação municipal para resolução das situações de sobrelotação e crescimento natural.”¹⁰

Com a entrada em vigor do Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal (RRAHM), em Dezembro 2009, o número de pedidos de habitação municipal em 2010 disparou para as 5.414 candidaturas, número bastante distante dos registados nos anos anteriores, 1.518 em 2008 e 1.544 em 2009. Depois de 2010, o número de candidatos manteve-se elevado, sempre próximo dos quatro milhares, nunca regressando aos números dos anos anteriores. É a partir de 2016 que o número de candidaturas volta a aumentar significativamente, 5.314 em 2016 e 6.312 em 2017.

Para além da entrada em vigor do RRAHM, que pode ter contribuído para uma maior clarificação e visibilidade das condições de acesso à habitação municipal no concelho, outros factores poderão ter contribuído para o aumento das candidaturas, nomeadamente a entrada em vigor em 2012 da Revisão Jurídica do Arrendamento Urbano que se traduziu, como já referido, nas actualizações das rendas, assim como outras dinâmicas habitacionais motivadas pelos fluxos populacionais e económicos.

Segundo os dados do Inquérito à Caracterização da Habitação Social, relativos aos anos 2012 e 2015, o aumento do número de candidaturas à habitação municipal deu lugar a um aumento do número de casas atribuídas, contudo longe das necessidades manifestadas. Em 2012, foram atribuídos 507 fogos, um número bem distante das 3795 candidaturas registadas, em 2015 as 3972 candidaturas deram lugar a 918 atribuições.

⁹ Saber mais sobre o RRAHM - REGULAMENTO DO REGIME DE ACESSO À HABITAÇÃO MUNICIPAL em <http://www.cm-lisboa.pt/viver/habitar/arrendamento-habitacional/arrendamento-social-rrahm/rahm-geral>

¹⁰ Roseta, Helena (2013) Mudar a política de habitação em Lisboa - Regras do jogo, caminho feito, novos desafios, CML – Pelouro da Habitação in <http://habitacao.cm-lisboa.pt/documentos/1366183567R1hWA5nz1Xv26XF1.pdf>

Retrato de Lisboa

Habitação

Infografia 03
2018

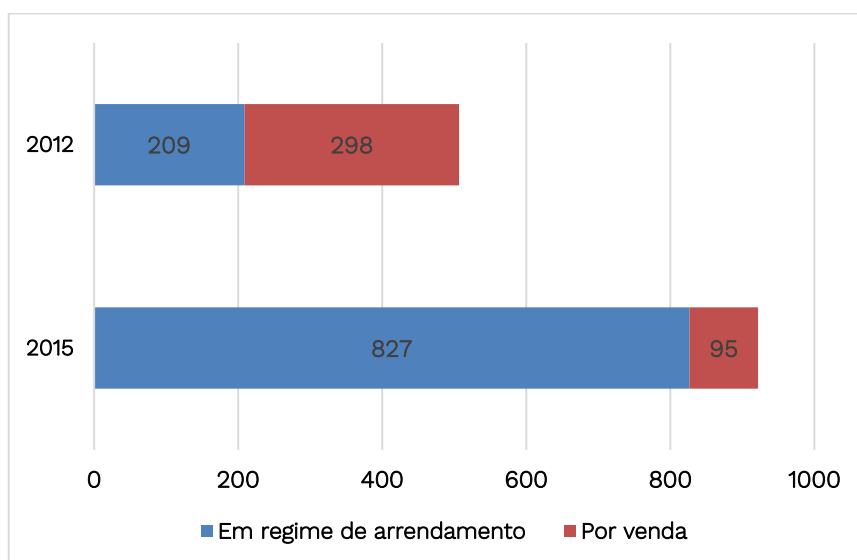
Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



Estas atribuições são de dois tipos, venda ou arrendamento: em 2012 as atribuições por venda são em maior número do que as por via de arrendamento (298 e 209, respectivamente). Três anos depois, os fogos atribuídos quase duplicaram, passando a ser o arrendamento a principal forma de atribuição (90%) e os restantes 10% atribuídos por venda.

| 28

Fogos de habitação social atribuídos e Formas de atribuição, 2012-2015, Nº



Fonte: INE

Retrato de Lisboa

Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



Quem são as pessoas que se candidatam à habitação municipal de arrendamento social, na cidade de Lisboa?

Em 2017, as candidaturas à habitação municipal no âmbito do RRHAM, foram feitas maioritariamente por mulheres, isoladas, sem filhos, com idade entre os 28 e os 32 anos, a trabalhar por conta de outrem, com o 3º ciclo do Ensino Básico e com rendimentos brutos mensais entre 168,53€ e os 252,79€.

| 29

Perfil do candidato à Habitação Municipal – 2017



Fonte: Câmara Municipal de Lisboa

Retrato de Lisboa

Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



As políticas locais de habitação para além do arrendamento social

Como já se depreendeu, as dinâmicas habitacionais próprias de um contexto urbano e de factores conjunturais continuam a exigir por parte do poder local a atenção na definição de um conjunto de medidas que permitam cumprir o direito constitucional de acesso à habitação a todos os cidadãos residentes.

| 30

A preocupação em cumprir este direito está presente no município de Lisboa nas suas linhas estratégicas mais recentes, reflectindo-se em vários documentos tais como o Plano Director Municipal (PDM), o Programa Local de Habitação (PLH), a Carta Estratégica de Lisboa 2010-2024 e a Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa 2011-2024, que orientam as diversas políticas municipais e programas locais na dimensão da habitação. Em todos estes documentos orientadores, a pedra de toque está na reabilitação e no melhor aproveitamento do edificado da cidade, destacando-se a dinamização do mercado de arrendamento, dando enfoque à disponibilização de habitação a custos limitados, incentivando a implementação e monitorização das políticas de habitação, mas também à necessidade de actuar numa óptica de mercado tornando o investimento na reabilitação atractivo

De facto, as dinâmicas habitacionais da última década na cidade de Lisboa têm colocado, aos seus habitantes e pessoas que a procuram para viver, fortes constrangimentos no acesso a habitação. Como resposta, e de forma a minimizar essas dificuldades e em plena crise económica-financeira, o município, em 2013, criou duas medidas de política pública que se mantêm em vigor até à actualidade, designadamente o **Programa Subsídio Municipal ao Arrendamento**¹¹ e o **Programa Renda Convencionada**¹². O primeiro consiste na atribuição de um subsídio mensal a agregados familiares que se encontram em situação de carência habitacional efectiva ou iminente, com incapacidade económica para suportar a totalidade da renda devida no âmbito de um contrato de arrendamento privado à habitação, atribuído por um período de 12 meses e renovável por igual período, sendo sujeito a avaliação semestral; o segundo procura dar resposta às famílias que não têm capacidade financeira para aceder aos valores praticados pelo mercado privado de arrendamento, disponibilizando

¹¹ Saber mais sobre o Programa Subsídio Municipal ao Arrendamento em <http://www.cm-lisboa.pt/viver/habitar/arrendamento-habitacional/subsidio-municipal-ao-arrendamento>

¹² Saber mais sobre o Programa Renda Convencionada em <http://www.cm-lisboa.pt/viver/habitar/arrendamento-habitacional/arrendamento-convencionado>

Retrato de Lisboa

Habitação

Infografia 03
2018

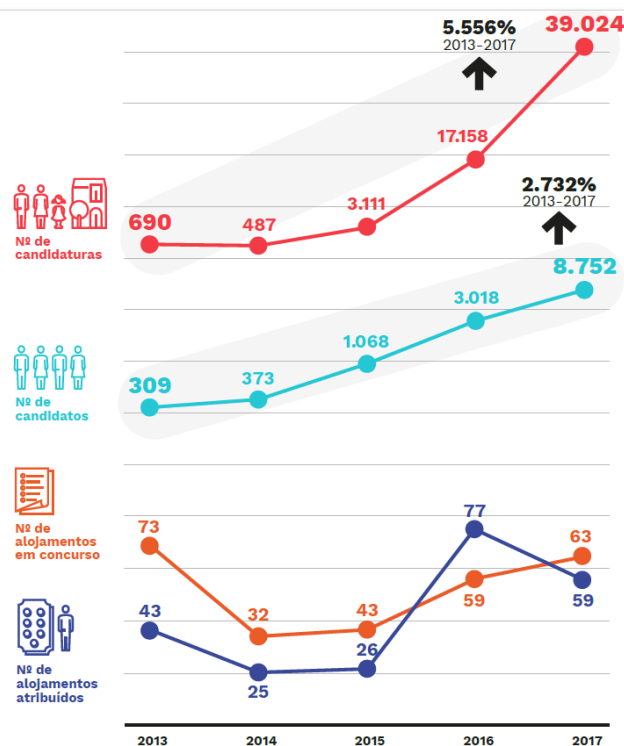
Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



habitações propriedade do município, com rendas, em média, 30% abaixo do mercado. O programa tem várias edições ao longo do ano e as casas são atribuídas por concurso através de sorteio informático.

| 31

Programa Renda Convencionada - candidatos, candidaturas, alojamentos em concurso e atribuídos e taxa de variação, 2013-2017, Nº e %



Fonte: Câmara Municipal de Lisboa; Cálculos OLCPL

A urgência de respostas públicas às necessidades habitacionais na cidade de Lisboa é bem visível no elevado número de candidatos e candidaturas ao Programa Renda Convencionada. As 309 pessoas que se candidataram em 2013, o ano em que foi criado, deram lugar a 8.752 quatro anos depois, um

Retrato de Lisboa

Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



aumento de 2.732%. Na medida em que a mesma pessoa se pode candidatar a mais do que uma habitação a concurso, os 8.752 candidatos deram lugar a 39.024 candidaturas.

Ao longo do período em análise, 2013 foi o ano que mais fogos municipais disponibilizou para concurso, 73, sendo que ao longo dos anos seguintes, nas suas várias edições, e face ao aumento exponencial da procura, o Município tenha vindo a disponibilizar sempre novas casas, contudo, muito longe das necessidades manifestadas, facto demonstrado pelo número de candidaturas apresentadas.

Segundo a Câmara Municipal de Lisboa, os fogos disponibilizados e não atribuídos no ano transitam para concursos posteriores, no entanto, se estas situações ocorrerem sobretudo no início de vigência do programa, actualmente, a atribuição de casas que são transferidas para o ano seguinte devem-se principalmente a questões processuais relacionadas com a formalização dos contratos de arrendamento e o período de abertura das edições, ficando todas as habitações concedidas.

Também o Programa Subsídio Municipal ao Arrendamento teve uma adesão significativa desde a sua criação em 2013, com um número crescente de candidaturas nos anos seguintes. As 88 apresentadas no primeiro ano deram lugar a 341 em 2017, o que significou um aumento de 288% em quatro anos. Todos os anos mais de metade das novas candidaturas recebe aprovação.

As candidaturas aprovadas são maioritariamente apresentadas por mulheres, solteiras, isoladas, trabalhadoras por conta de outrem, seguidas das que se encontram desempregadas ou já em situação de reforma/aposentação. Os principais motivos que originaram as candidaturas foram a inscrição no RRAHM, situação de desemprego e a redução de rendimentos.

Retrato de Lisboa

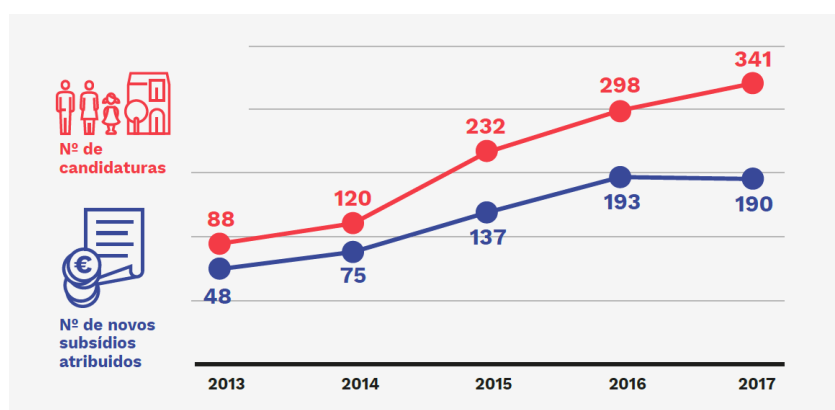
Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



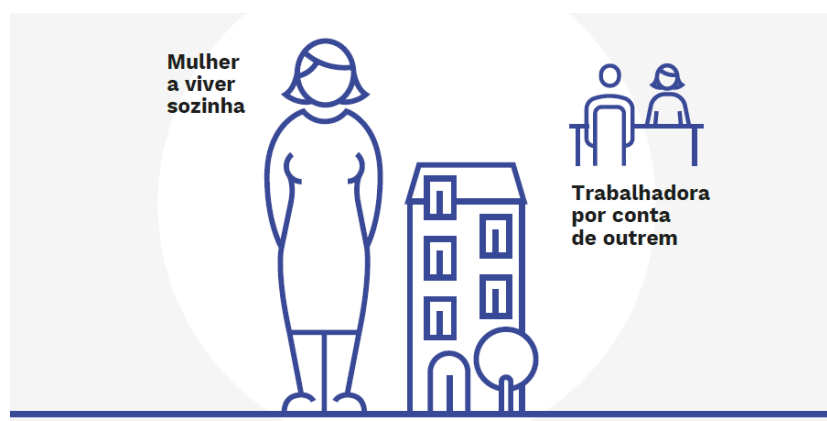
Número de candidaturas ao Programa Subsídio Municipal ao Arrendamento e número de novos subsídios atribuídos, 2013-2017, N.º



| 33

Fonte: Câmara Municipal de Lisboa

Perfil dos candidatos ao Subsídio Municipal ao Arrendamento, 2017



Fonte: Câmara Municipal de Lisboa

Retrato de Lisboa

Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



Apesar das respostas recentemente criadas, as necessidades habitacionais da cidade estão longe de serem mitigadas, o que levou a autarquia de Lisboa a criar uma nova medida de política social habitacional em 2017, denominada Programa Renda Acessível. que, sucintamente, consiste numa parceria entre três elementos fundamentais – autarquia, investidor privado e arrendatários – prevendo a construção de fogos habitacionais com rendas compatíveis com os rendimentos das famílias, sendo o terreno propriedade do Município e os edifícios construídos propriedade do parceiro privado que os construiu, sendo que os arrendatários são seleccionados a partir de um processo de sorteio após terem sido admitidos de acordo com os seus escalões de rendimentos. No final do contrato de parceria (35 a 50 anos) os edifícios passam para a propriedade do Município.¹³

Esta nova política de habitação insere-se no conjunto de novas soluções que pretendem dar resposta à crise habitacional que se está a sentir em Lisboa e cujo impacto será visível a médio/longo prazo.

¹³ Poderá ser consultada mais informação sobre esta medida política em <http://www.lisboarendaaccessivel.pt/inicio.html>.

Retrato de Lisboa

Habitação

Infografia 03
2018

Mais informação em: observatorio-lisboa.eapn.pt



As necessidades de habitação na cidade de Lisboa são crescentes e cada vez mais prementes. Presentemente, um número cada vez maior de famílias não consegue assegurar uma habitação condigna, sendo as actuais políticas públicas de acesso à habitação manifestamente insuficientes. Este cenário é fruto, não só da conjuntura actual, mas também de um século de políticas públicas destinadas, maioritariamente, a públicos economicamente vulneráveis, do fomento da propriedade individual e de uma abordagem neoliberal das políticas de habitação e reabilitação. Deste cenário actual emergem algumas questões:

- Que novas medidas são necessárias, de curto, médio e longo prazo, para garantir o direito constitucional de acesso à habitação e de prevenção de novos cenários de urgência social?
- Como acautelar que as novas medidas de política pública não criam respostas habitacionais que perpetuam a segregação territorial?
- Como o património imobiliário do Estado e das organizações com responsabilidades ao nível das políticas públicas e de intervenção no combate à pobreza pode contribuir para mitigar o problema de acesso à habitação digna?

E como se vai reflectir este problema no futuro?

- Sendo a habitação um aspecto basilar na vida das pessoas, qual o impacto a médio e longo prazo de esta não estar garantida, noutras áreas de vida dos indivíduos e das famílias, como a saúde, educação, emprego, mobilidade, entre outras?
- Qual o impacto das actuais dinâmicas habitacionais na futura composição demográfica da cidade?
- Tendo em contas as regras de acesso ao crédito à habitação e os valores praticados pelo mercado de arrendamento privado, qual será a evolução de regime de ocupação dos alojamentos na cidade?