



REDE EUROPEIA ANTI-POBREZA
PORTUGAL





FICHA TÉCNICA

TÍTULO HABITAÇÃO – BI DE LISBOA
AUTORIA E EDIÇÃO EAPN PORTUGAL
ISBN 00000000
DATA DE EDIÇÃO 2024

O presente documento foi elaborado com dados extraídos do relatório "BI de Lisboa" e pode ser consultado em www.eapn.pt.

REDE EUROPEIA ANTI-POBREZA
PORTUGAL

Habitacão

BI DE LISBOA

| | |
|-------------------------|----|
| HABITAÇÃO | 04 |
| LISBOA / DISTRITO | 05 |
| LISBOA / CONCELHO | 09 |
| ENTREVISTAS | 12 |



Habitação

O mercado da habitação no distrito e, particularmente, na cidade de Lisboa é, atualmente, um dos principais desafios colocados aos cidadãos, à sociedade civil e à administração pública do território. Tratando-se de uma dimensão fundamental para a construção de uma vida digna e para o sucesso dos programas de combate à pobreza e exclusão social, é inevitável que o tema da habitação ocupe um papel central no âmbito das políticas sociais. Com efeito, tal como teremos oportunidade de observar pelos dados apresentados neste documento, este não tem sido o caminho seguido pelo poder público (central e/ou autárquico).

É junto das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo que a ausência de habitação se torna um fenómeno particularmente danoso, dado que representam um grupo em situação de extrema vulnerabilidade social. A AML contabilizava, em 2022, 4 638 pessoas¹ em situação de sem-abrigo, ou 43% do total nacio-

nal (10 773 pessoas). Só a cidade de Lisboa registava 3 138 pessoas nesta condição².

Presumivelmente, a escassez, ou a ausência de respostas habitacionais no distrito e na cidade de Lisboa, não podem estar dissociadas desta concentração tão acentuada da população em situação de sem-abrigo na capital e concelhos limítrofes, embora seja também em Lisboa que se encontram a maior parte das respostas sociais.

No entanto, como veremos nos dados estatísticos apresentados ao longo deste documento, a crise da habitação no distrito e na cidade de Lisboa já não atinge apenas as pessoas em situação de maior vulnerabilidade, afetando, igualmente, a classe média. Os programas até agora implementados pecam pela parca oferta habitacional em relação ao número de candidaturas, pela sua esporádica periodicidade e pelos seus critérios limitadores.

1. Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo. (2022). "Inquérito de Caracterização das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo - 31 de dezembro de 2022". Grupo de Trabalho para a Monitorização e Avaliação da ENIPSSA Disponível em: <https://www.enipsa.pt/documents/10180/11876/Inqu%C3%A9rito+Caracteriza%C3%A7%C3%A3o+das+Pessoas+em+Situa%C3%A7%C3%A3o+de+Sem-Abrigo+-+31+de+dezembro+2021+--+Quadros.pdf/c8859201-04e0-4051-be4c-66736e7d9136>.

2. Ibidem.

0,5%

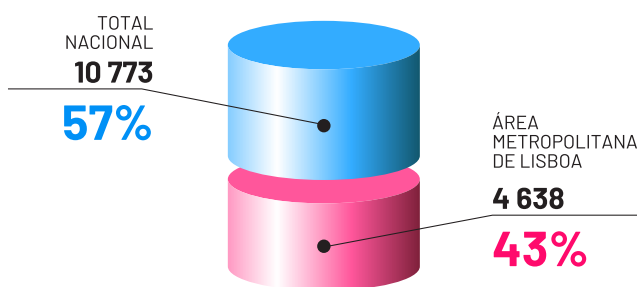
No período de uma década (entre 2011 e 2021), os alojamentos familiares aumentaram apenas 0,5%, passando de 1 183 771 para 1 189 142.

11,3%

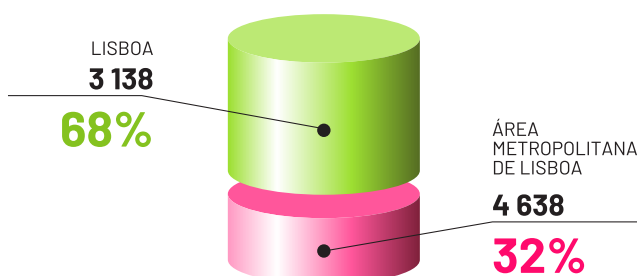
Os alojamentos familiares clássicos vagos no distrito de Lisboa fixam-se nos 134 405, 11,3% em relação ao total de alojamentos familiares existentes no território.

01 PESSOAS EM SITUAÇÃO DE SEM-ABRIGO

TOTAL NACIONAL VS. ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA



ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA VS. LISBOA



Lisboa / Distrito

Os dados apresentados nos gráficos seguintes refletem as dificuldades no acesso à habitação no distrito de Lisboa. No período de uma década (entre 2011 e 2021), os alojamentos familiares aumentaram apenas 0,5%, passando de 1 183 771 para 1 189 142. Em Portugal, no mesmo período temporal, os alojamentos familiares clássicos aumentaram 1,8%. Este aumento, abaixo da percentagem nacional e estatisticamente pouco relevante, dada a dimensão e a densidade populacional do distrito, torna-se ainda mais onerosa quando observamos que a representatividade dos alojamentos familiares no distrito de Lisboa em relação ao total nacional diminuiu de 20,2% para 19,9%. De salientar, igualmente, que os alojamentos familiares clássicos vagos no distrito de Lisboa fixam-se nos 134 405, 11,3% em relação ao total de alojamentos familiares existentes no território. Numa região caracterizada pela extrema dificuldade no acesso à habitação, a existência de mais de 10% de alojamentos familiares clássicos não ocupados assume contornos particularmente gravosos.

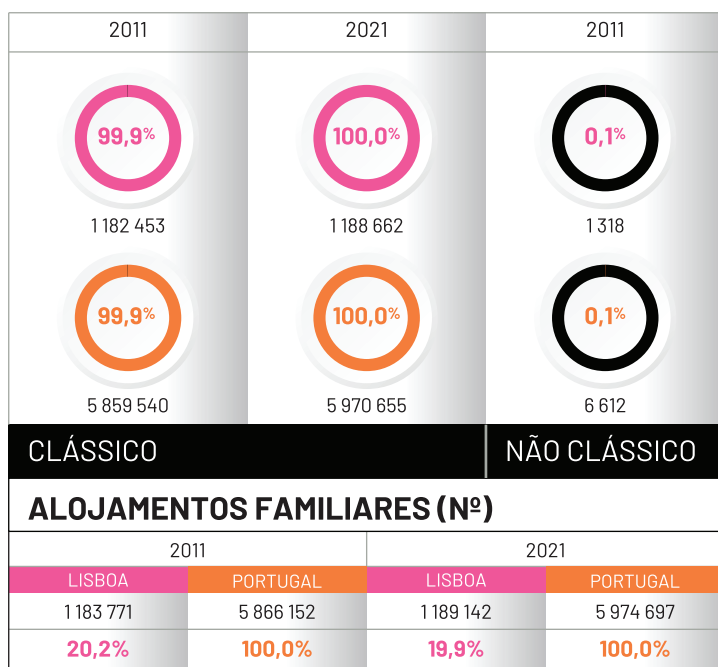
De mencionar que existiram progressos relevantes no que diz respeito à diminuição dos alojamentos familiares não clássicos, isto é, dos alojamentos carac-

terizados pela precariedade da construção. Em 2011, Lisboa possuía 1 318 alojamentos deste tipo e, em 2021, apenas 480, uma taxa de variação de - 174,6%.

As dificuldades no acesso à habitação no distrito de Lisboa encontram-se também espelhadas nas percentagens relativas à propriedade dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual. Em 2021, no conjunto do país, 2 900 391 alojamentos familiares clássicos de residência habitual (ou 70% do total de alojamentos deste tipo existentes em Portugal) eram propriedade do residente. Em Lisboa, por sua vez, apenas 590 351 alojamentos (ou 62,6%) constituíam propriedade do residente. No mesmo sentido se observa que, em Lisboa, o número de alojamentos cujo residente é arrendatário é superior ao conjunto do território nacional (30,1% e 22% respetivamente).

Constatamos também a tendência especulativa e inflacionada dos valores mensais de renda dos alojamentos familiares clássicos no distrito de Lisboa. Como consta no gráfico 4, em 2021, a grande maioria dos alojamentos arrendados a nível nacional (40,4%) situava-se na escala 200€-399,99€. Em Lisboa, por outro lado, a representatividade desta escala de valor nos alojamentos arrendados diminuiu para 18,7%. O distrito de Lisboa supera, em larga medida, as taxas nacionais no que diz respeito à representatividade dos valores de renda mais elevados no conjunto dos alojamentos arrendados: nos escalões entre 650€-999,99€ e 1 000€ ou mais, Lisboa contabilizava 28,9% alojamentos. Para as mesmas categorias, o conjunto do país não ultrapassava os 8,5% de alojamentos. Particularmente reveladora dos processos de gentrificação e especulação imobiliária que atingem o distrito de Lisboa é a evolução da representatividade destas duas escalas de valor no conjunto dos alojamentos arrendados no território: em 2011, para estas duas últimas categorias de valor (400€-649,99€ e 650€ ou mais), existiam 26,4% de alojamentos, uma diferença de 18,3 pontos percentuais num período de 10 anos. Em relação ao indicador valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados, observamos que Portugal apresentava, em 2021, um valor de 334,18€ e o distrito de Lisboa 470,87€, uma diferença de 136,69€.

02 ALOJAMENTOS FAMILIARES 2011/2021

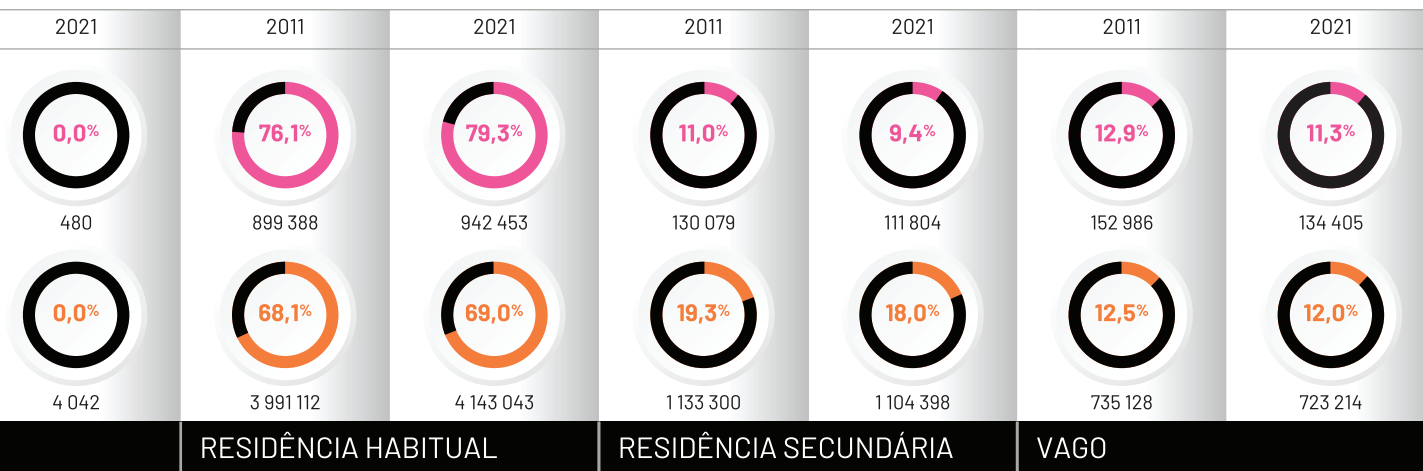


Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação — Censos 2011 e 2021.

Em relação ao valor mediano das rendas por metro quadrado de alojamentos familiares, Lisboa apresentava, em 2019, mais do dobro do valor relativo ao conjunto do território nacional (11,46€ para 5,61€). O mesmo se poderá referir relativamente ao valor mediano das vendas por metro quadrado (3 377€ para 1 188€).

Importa ainda mencionar as diferenças existente a nível concelhio: no concelho de Lisboa, o valor mediano das rendas por metro quadrado era, em 2020, de 5,61€ e no concelho do Cadaval de 3,38€. É de registar, por último, a evolução, entre 2017 e 2020, dos preços da habitação em Lisboa. Se, em Portugal, neste mesmo período, o valor mediano das rendas e das vendas por metro quadrado subiu 1,22€ e 256€ respetivamente, em Lisboa cresceu 1,84€ e 939€.

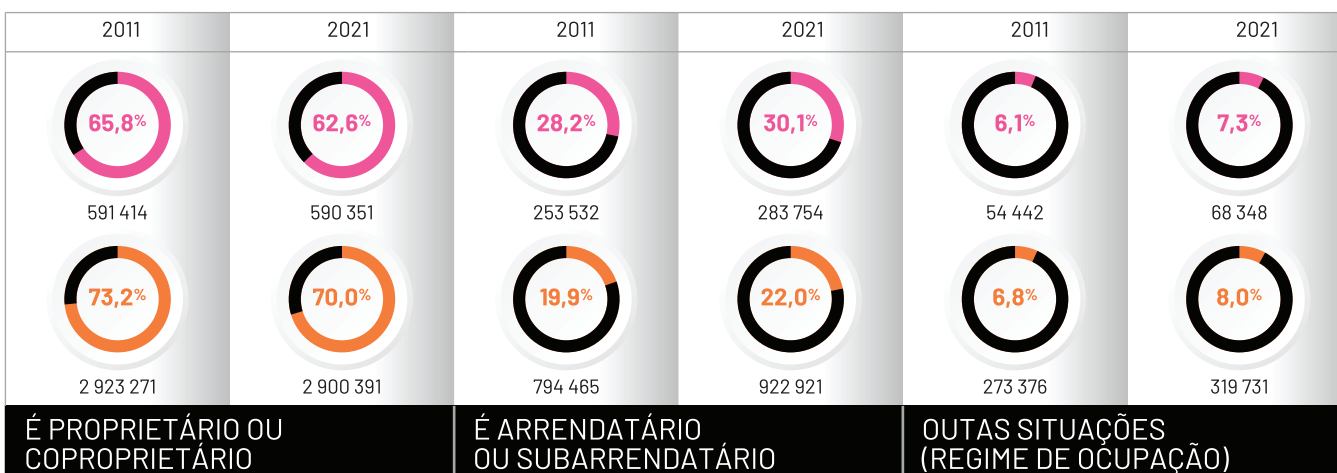
Em 2015, estavam concentrados, no distrito de Lisboa, 35,6% do total de fogos de habitação social em Portugal, mesmo que apenas 2% do total da oferta da habitação em Portugal seja do parque público, números bastante reduzidos para constituir uma séria alternativa à oferta privada.



ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS (Nº)

| 2011 | | 2021 | |
|--------------|---------------|--------------|---------------|
| LISBOA | PORTUGAL | LISBOA | PORTUGAL |
| 1 182 453 | 5 859 540 | 1 188 662 | 5 970 655 |
| 20,2% | 100,0% | 19,9% | 100,0% |

03 ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL 2011/2021

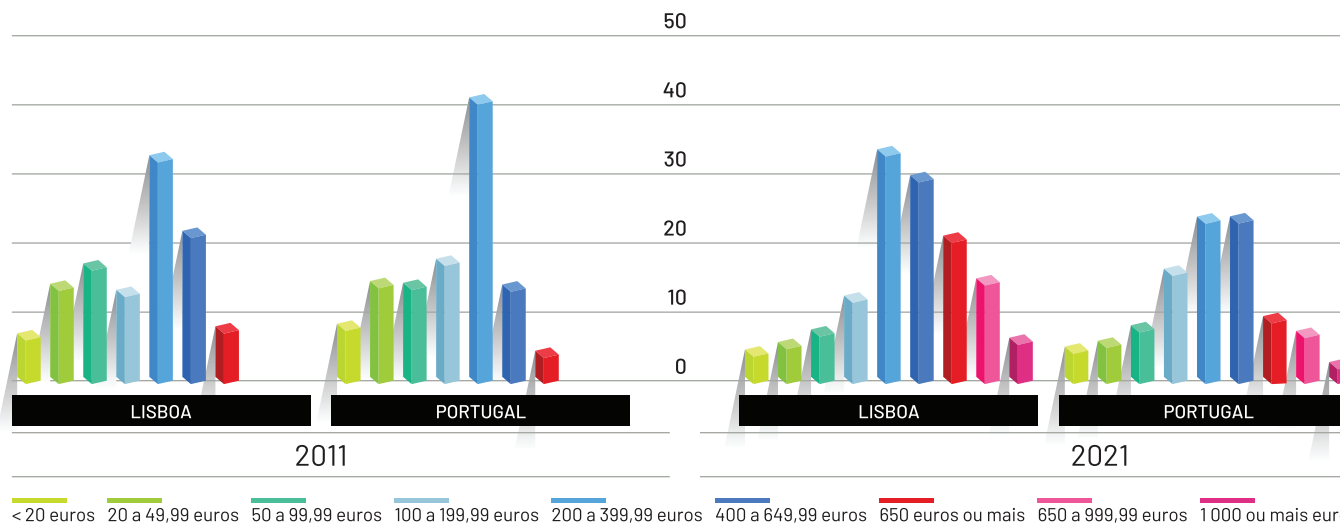


ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL (Nº)

| 2011 | | 2021 | |
|--------------|---------------|--------------|---------------|
| LISBOA | PORTUGAL | LISBOA | PORTUGAL |
| 899 388 | 3 991 112 | 942 453 | 4 143 043 |
| 22,5% | 100,0% | 22,7% | 100,0% |

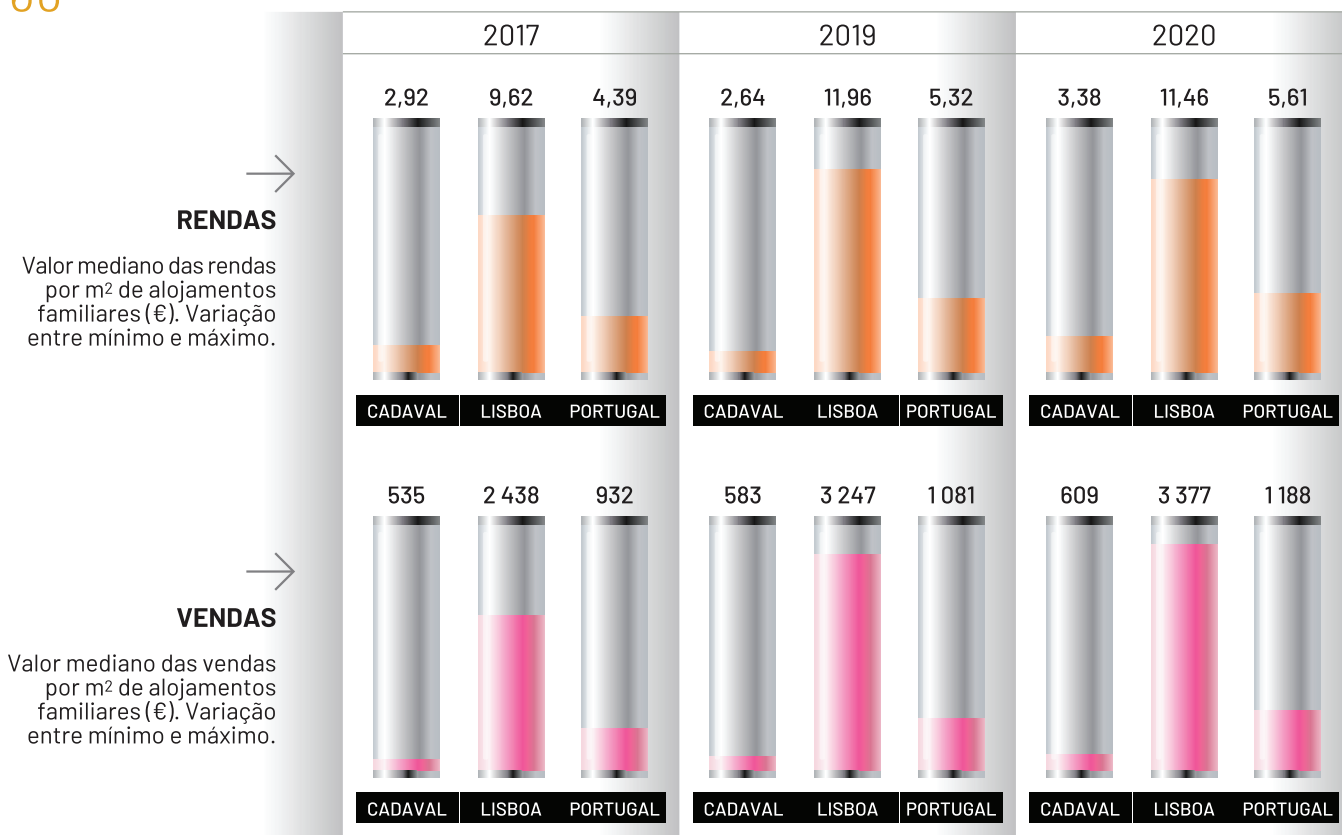
Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação — Censos 2011 e 2021.

04 ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS ARRENDADOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL POR ESCALÃO DO VALOR MENSAL DA RENDA (%) 2011/2021



Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação — Censos 2011 e 2021.

05 VALOR MEDIANO DAS RENDAS/VENDAS 2017/2019/2020



Fonte: INE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local (anual)

Lisboa / Concelho

1 451€

Aprofundando a análise à cidade de Lisboa, observamos que a problemática da habitação se torna ainda mais flagrante. O preço do metro quadrado para venda na cidade de Lisboa, com referência a junho de 2022, situava-se nos 3 832€, quando em Portugal não ultrapassava os 2 381€, uma diferença de 1 451€³.

Diferença de preço por metro quadrado para venda:
Lisboa - 3 832€ / m2 (preço médio)
Portugal - 2 381€ / m2 (preço máximo)

56 000

Desta forma, não surpreende que a população residente na cidade de Lisboa tenha diminuído consistentemente ao longo dos últimos anos, dadas as tendências estruturais descritas acima que têm empurrado as classes baixas e médias para as periferias e para os concelhos limítrofes do distrito. Em 3 anos, os preços das casas empurraram 76 000 pessoas para fora de Lisboa e Porto, 56 000 apenas em Lisboa⁴. Caso não fosse contrariada pela chegada de novos residentes (com outro perfil, estrangeiros e com maior poder de compra), Lisboa teria perdido 10% da sua população residente⁵. Esta situação, para além dos efeitos de periferização da população residente na cidade, transforma a residência na capital um privilégio a que poucos têm acesso.

Em 3 anos, os preços das casas empurraram 76 000 pessoas para fora de Lisboa e Porto, 56 000 apenas em Lisboa

Conforme se constata no gráfico 6, a diminuição da população residente na cidade de Lisboa entre 2011 e 2021 é uma evidência incontornável: de 537 412 indivíduos, em 2011, transitou para 509 515, em 2019, uma diminuição de 27 897 indivíduos, ou de 5,2 pontos percentuais⁶. Ao nível das freguesias da cidade de Lisboa e de acordo com o indicador da taxa de variação da população residente entre 2011 e 2021, destacam-se pela negativa, a Misericórdia (-25,96),

Santa Maria Maior (-21,61) e São Vicente (-9,02)⁷. Números que não são compensados pelas freguesias onde o saldo é positivo: Avenidas Novas (7,57), Parque das Nações (6,45) e Arroios (5,21)⁸. É evidente, pelos dados apresentados, que é nas freguesias onde o valor das rendas é mais elevado que a população residente cresceu (embora representando um crescimento modesto). Por outro lado, as freguesias mais empobrecidas da cidade de Lisboa registam também saldos negativos, efeito da gentrificação e inflacionamento de rendas de algumas zonas/bairros dos respetivos territórios: Ajuda (-8,39), Carnide (-6,19), Marvila (-6,12) e Beato (-4,35)⁹.

As assimetrias observadas anteriormente, entre as freguesias mais e menos afluentes na cidade

3. Idealista, "Evolução do preço das casas à venda, Lisboa". Disponível em: <https://www.idealista.pt/media/relatorios-preco-habitacao/venda/lisboa/>.

4. Joana Pereira Bastos, Raquel Albuquerque e Jaime Figueiredo, "Gentrificação, bomba-relógio, insustentável: preços das casas empurram 76 mil pessoas para fora de Lisboa e Porto em três anos". Expresso, 1 de dezembro de 2022. Disponível em: <https://expresso.pt/sociedade/2022-12-01-Gentrificacao-bomba-relogio-insustentavel-precos-das-casas-empurram-76-mil-pessoas-para-fora-de-Lisboa-e-Porto-em-tres-anos-6f96727d>.

5. Ibidem.

6. Idealista, "Evolução do preço das casas à venda, Lisboa". Disponível em: <https://www.idealista.pt/media/relatorios-preco-habitacao/venda/lisboa/>.

7. INE, Censos 2021, "Taxa de variação da população residente (2011- 2021)(%) por Local de residência, Sexo e Grupo etário; Decenal".

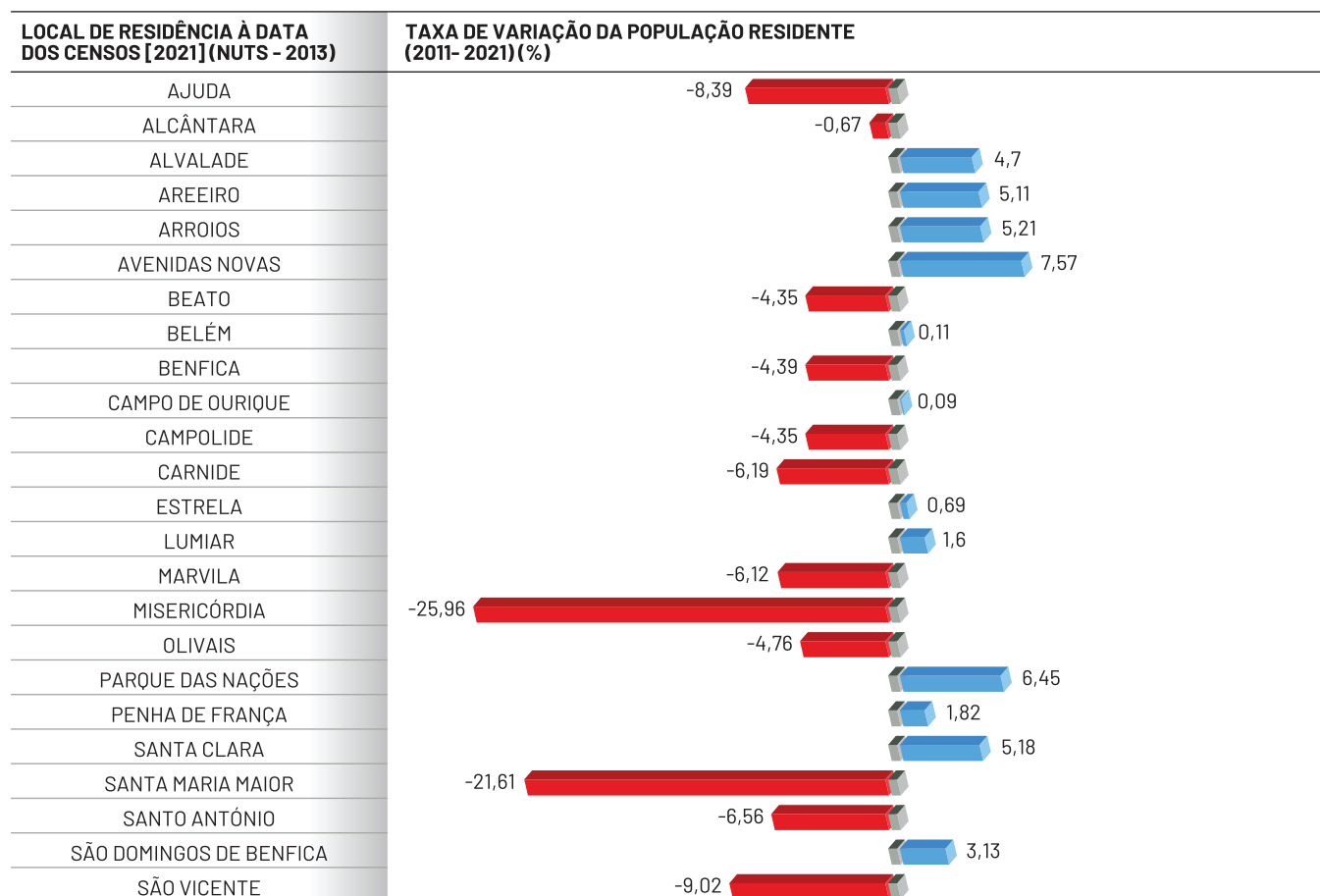
8. Ibidem.

9. Ibidem.

de Lisboa, repetem-se no que diz respeito ao valor médio das rendas — cfr. gráfico 7. As Avenidas Novas (669,41€), Santo António (644,52€) e Alvalade (627,21€) apresentavam os valores mais elevados, em oposição às freguesias de Carnide (289,33€), Santa Clara (242,04€) e Marvila (186,59€), números que apontam para a existência de evidentes bolsas de pobreza com um padrão geográfico muito particular¹⁰. Sintomáticos são também os dados relativos às freguesias de Marvila, onde 91% das

rendas são inferiores a 500€ e apenas 1% superiores a 1000€, e Santa Clara, onde 87% das rendas não atingem os 500€ e somente 1,6% ultrapassam os 1 000€¹¹. Em sentido inverso, encontram-se as freguesias das Avenidas Novas (com a proporção de 37% e 25%, respetivamente) e de Santo António (39% e 21,5%, respetivamente)¹². O Parque das Nações é, apesar de tudo, a freguesia mais cara do país com 28,3% dos alojamentos a ultrapassarem os 1000€ mensais¹³.

06 TAXA DE VARIAÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE (2011- 2021)



Fonte: INE, Censos 2021, Taxa de variação da população residente (2011-2021)(%) por Local de residência, Sexo e Grupo etário; Decenal.

10. INE, Censos 2021, “Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€) por Localização geográfica (à data dos Censos 2021); Decenal”.

11. INE, Censos 2021, “Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2021), Escalão de área útil, Grupo socioeconómico do titular do alojamento e Escalão do valor mensal da renda; Decenal”.

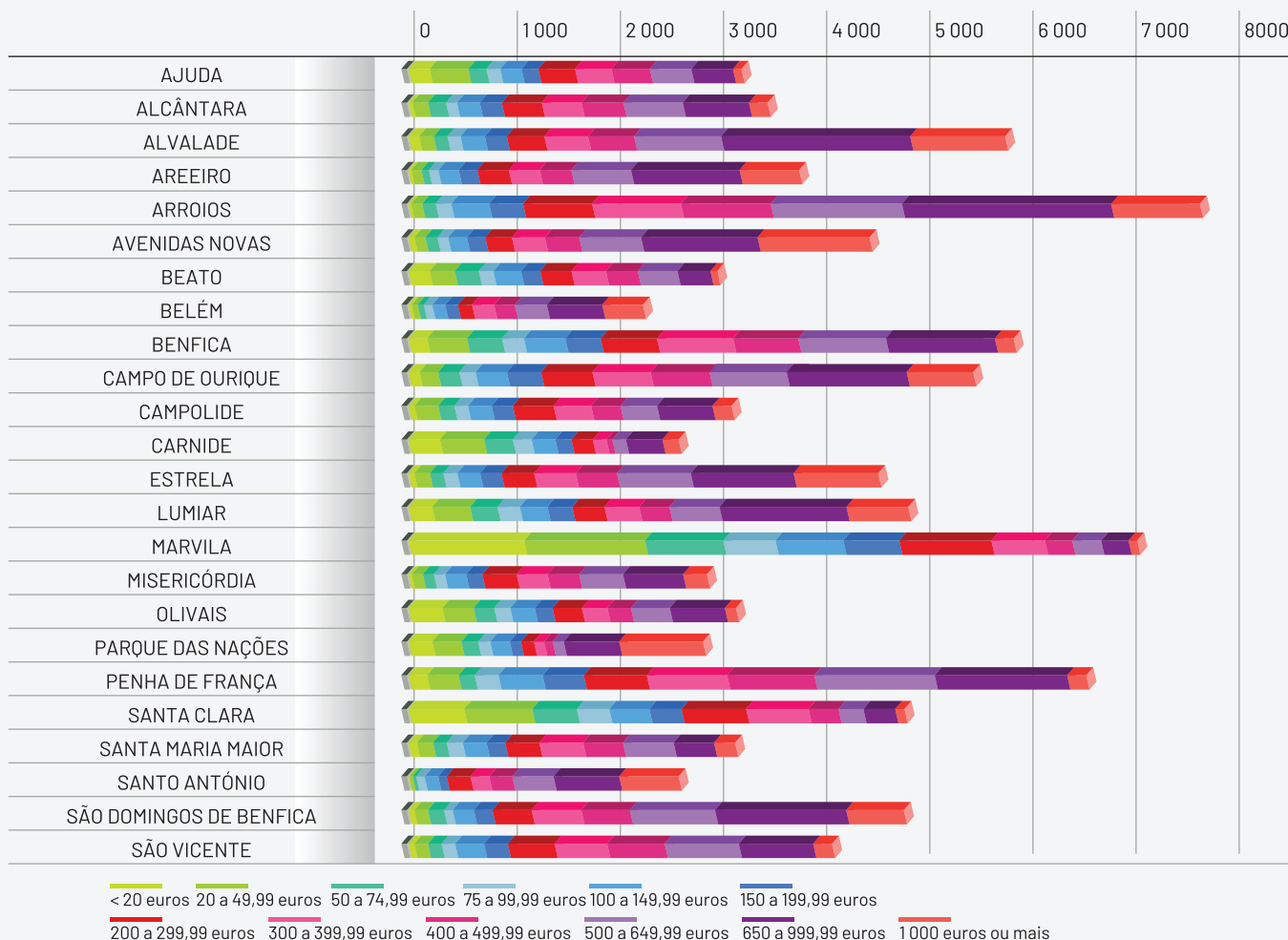
12. Ibidem.

13. Ibidem.

Os dados apresentados neste capítulo ilustram a extrema dificuldade no acesso à habitação na cidade de Lisboa. Se, por um lado, a habitação é um direito consagrado na Declaração Universal dos Direitos Humanos e na Constituição da República Portuguesa, por outro, esta tem sido uma das problemáticas simultaneamente mais evidentes e mais negligenciáveis em Portugal¹⁴. A turistificação, a gentrificação, a especulação imobiliária e a consequente subida dos preços médios da habitação na região de Lisboa, acompanhada pelo desfaseamento entre os salários praticados no país e os

valores das rendas, têm provocado graves consequências sociais no distrito e na cidade de Lisboa, aumentando a desigualdade, a pobreza, a exclusão social e a periferização de vastas camadas populacionais, em prejuízo da coesão e do desenvolvimento territorial, como constou em grande parte das entrevistas realizadas e experiências dos nossos interlocutores. Nos seus testemunhos constatamos, igualmente, a extrema importância da habitação para o sentimento de pertença, para a auto-estima e para a construção de uma vida digna, independente e estável.

ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS ARRENDADOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL (N.º) POR LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA (À DATA DOS CENSOS 2021) E ESCALÃO DO VALOR MENSAL DA RENDA



Fonte: INE, Censos 2021, Taxa de variação da população residente (2011-2021)(%) por Local de residência, Sexo e Grupo etário; Decenal.

14. Artigo 25º da Declaração Universal dos Direitos Humanos. Organização das Nações Unidas. Disponível em: <https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>; Artigo 65º da Constituição da República Portuguesa, VII revisão constitucional. Disponível em: <https://www.parlamento.pt/Legislacao/Paginas/ConstituicaoRepublicaPortuguesa.aspx>.

Entrevistas



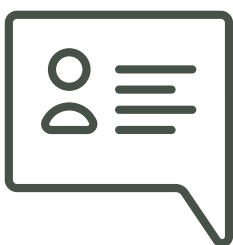
Entrevista #6

Há praticamente 18 anos que estou à espera que me deem uma casa da Gebalís. Neste momento, tenho a minha irmã que me está a acolher, mas é assim... ela de um momento para o outro pode meter-me na rua. O meu cunhado já me meteu fora de casa, tive que ir morar para a Graça, lá para a AMI (Assistência Média Internacional). Estive lá 3 anos. O que mais dificulta a minha vida é a questão da casa, porque eu queria uma casa para mim, poder estar sozinho, estar à vontade, ter as minhas coisas.



Entrevista #5

Eu vim do bairro da Sacor na Bobadela para aqui. O bairro da Sacor era um bairro privado e agora vim para um bairro social. Eu não mudei de concelho, eu mudei de país. A cultura é completamente diferente. O governo está a fazer o seguinte: estamos a ter mais crianças, certo, mas sem qualidade porque são criadas no bairro social, os valores que lhes são inculcados são o chamon, é não ir à escola, é quanto mais agressivos melhor. Positivo ali só o preço das rendas. Tenho uma casa atribuída que era da minha mãe.



Entrevista #4

Na altura das barracas quem ali vivia eram guineenses, cabo-verdianos, angolanos, moçambicanos e poucos são-tomenses... era uma mistura que havia ali. No entanto, hoje em dia, como as barracas já acabaram e há facilidade de transporte para chegar a Lisboa, tem havido muita procura de casa. Ali, conseguir casas é muito difícil.



Entrevista #2

Depois de 5 meses no CPR (Conselho Português para os Refugiados), as técnicas disseram-me que não havia casas. Consegui arranjar um quarto por 250€. Na mesma altura em que os 18 meses de apoio do CPR acabaram, o dono da casa pediu-nos que saíssemos de lá, eu fiquei sem nada e disse às técnicas que não queria ficar na rua. Uma senhora alugou-me um quarto por 210€ e como eu recebi o primeiro pagamento do RSI (Rendimento Social de Inserção) com retroativos, consegui fazer o pagamento do primeiro mês. Depois mudei-me para Marvila, onde estou agora. Vivem naquela casa 5 pessoas em 3 quartos. É uma casa muito antiga e estou a viver lá porque não tenho outra possibilidade. Pago 300€ de renda e não tenho contrato.



Avenida de Berna, 11 – 2º
1050-036 Lisboa – Portugal

T. +351 968 113 853
lisboa@eapn.pt
www.eapn.pt