INSTITUTO SUPERIOR TÉCNICO
Universidade Técnica de Lisboa

O Mercado de Arrendamento

Principais Oportunidades e Fragilidades face ao Mercado de Habitação Própria

Inês Quental e Melo

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em

Engenharia do Território

Presidente – Prof. Doutor Rui Manuel Moura de Carvalho Oliveira
Orientadora: Prof.ª Doutora Maria Beatriz Marques Condessa
Co-Orientadora: Eng.ª Ana dos Santos Morais de Sá
Vogal – Prof. Doutor Fernando José Silva e Nunes da Silva

Outubro de 2009

Resumo

A problemática da habitação tem sido bastante discutida ao longo dos tempos e as Políticas de Habitação que vêm sendo implementadas nem sempre foram bem sucedidas e aceites por todos os intervenientes.

Actualmente o arrendamento regista uma procura mais elevada que a aquisição de habitação, procura esta, despoletada também pelo contexto actual de crise económica mundial. Apesar da descida acentuada do juro do crédito à habitação, as entidades financeiras não encaram a concessão de créditos como ao longo das últimas décadas, e o arrendamento surge como a opção, muitas vezes esquecida, para a procura de residência. Neste sentido, criam-se as oportunidades para dinamizar o Mercado de Arrendamento e fazer com que esta solução para habitar faça parte das opções da população.

Nesta dissertação faz-se uma revisão bibliográfica das Politicas de Habitação nas últimas décadas, com destaque para o papel da Administração Pública no Mercado de Arrendamento. Ao analisar o Parque Habitacional Português é possível constatar o elevado número de fogos e edifícios degradados (mais de 40% necessita de reparações) e sem condições de habitabilidade, muitos deles, consequência de arrendamentos antigos com rendas desactualizadas. O novo regime de arrendamento urbano veio trazer melhorias aos novos contratos mas continua a ser muito restritivo nos contratos antigos, com um processo de actualização de rendas complexo e penalizador do proprietário, e uma legislação protectora do inquilino quanto à permanência no imóvel, mesmo em casos de ausência de pagamento.

Com uma análise mais centrada no Concelho de Lisboa, tendo como base as problemáticas discutidas anteriormente, analisam-se as dinâmicas habitacionais existentes, tentando justificar o abandono do concelho, fazendo propostas que possam dinamizar o Mercado de Arrendamento.

Palavras Chave:

- Habitação
- Politicas de Habitação
- Mercado de Habitação Própria
- Mercado de Arrendamento
- Regime de Arrendamento Urbano

Abstract

The issue of housing has been very much discussed over the years. Housing Policies implemented were not always successful and accepted by all stakeholders.

Current severe economic crisis throughout the world triggered a higher demand on rental dwellings. Despite the sharp fall of interest rates on mortgages, financial institutions do not see the credits in the same way so therefore Housing rental market appear as a second option. In this sense it creates opportunities to boost the rental market making this a solution to inhabit part of the options of the population.

This dissertation is a literature review on housing policies of the past decades with emphasis on the role of Public Administration in the rental market, particularly in the freezing of rents. Examining the Portuguese housing stock is possible to see the high number of dwellings and decaying buildings with no housing conditions, due to old contracts with leases out of date. The new legal urban rents framework has brought improvements to the new contracts but continues to be very restrictive in the old contracts, namely, the process of updating rental values is very complex, penalizing the owners and over protecting the tenants even in cases lack of payment

A more focused analysis in the municipality of Lisbon, based on the issues discussed above, seeks to study the dynamics of existing housing, trying to justify the abandonment of the Central areas and develop strategies to revive the housing market.

Key Words:

- Housing
- Housing Policies
- Owner-occupied housing market
- Rental Market
- Legal urban rents framework

Lista de Acrónimos

AML	Área Metropolitana de Lisboa
AMP	Área Metropolitana do Porto
APEMIP	Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária em Portugal
BEI	Banco Europeu de Investimentos
CAM	Comissões Arbitrais Municipais
CAR	Programa de Casas Pré-Fabricadas
CDH	Programa Contratos de Desenvolvimento para a Habitação
CGD	Caixa Geral de Depósitos
CML	Câmara Municipal de Lisboa
EPUL	Empresa Pública de Urbanização de Lisboa
FAIH	Fundo de Apoio ao Investimento Habitacional
FEDER	Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional
FFH	Fundo Fomento Habitação
FMI	Fundo Monetário Internacional
GTH	Gabinete Técnico de Habitação
IEC	Institutos Especiais de Crédito
IGAPHE	Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado
IHRU	Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística
INH	Instituto Nacional de Habitação
IORU	Programa de Intervenção Operacional/Renovação Urbana
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
OHRU	Observatório da Habitação e Reabilitação Urbana
PCHE	Programa de Construção de Habitações Económicas
PEH	Plano Estratégico de Habitação
PER	Programa Especial de Realojamento
PIB	Produto Interno Bruto
PIMP	Programa de Intervenção a Médio Prazo
PRID	Programa de Recuperação de Imóveis Degradados
PROHABITA	Programa de Financiamento para Acesso à Habitação
PROQUAL	Programa Integrado de Qualificação das Áreas Suburbanas da Área Metropolitana de Lisboa
PRU	Programa de Reabilitação Urbana
QCA II	Quadro Comunitário de Apoio II
RAU	Regime do Arrendamento Urbano
RECRIA	Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados
RECRIPH	Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal
SAAL	Programa de Serviço de Apoio Ambulatório Local
SMH	Serviços Municipais de Habitação
UE	União Europeia

Índice Geral

Resumo I

Abstract II

Lista de Acrónimos III

Índice Geral IV

Índice de Figuras V

Índice de Gráficos V

Índice de Quadros VII

Índice de Tabelas VII

1 Introdução 1

1.1 Objectivos 1

1.2 Justificação e Oportunidade do Tema 1

1.3 Estrutura e Metodologia 4

2 Evolução das Políticas de Habitação 6

2.1 Até meados dos anos 60 7

2.2 De meados dos anos 60 até 1976 9

2.3 De 1976 até 1986 12

2.4 De 1986 até à actualidade 17

3 O Parque Habitacional em Portugal 26

3.1 Evolução do Parque Habitacional 27

3.2 Características dos Edifícios 28

3.3 Características dos Alojamentos 30

4 Mercado de Arrendamento e de Habitação Própria em Portugal 38

4.1 Enquadramento Económico e Legal 38

4.2 Dinâmicas Actuais da Oferta e da Procura 47

4.2.1 Oferta de Residência 47

4.2.2 Procura de Residência 51

5 Concelho de Lisboa 54

5.1 Breve caracterização 54

5.2 Análise estatística e espacialização dos resultados 58

5.3 Síntese de Resultados 68

6 Diagnóstico e Propostas 70
7 Conclusões 72
8 Bibliografia 74
Anexos I
Anexo I - Oferta de Mercado de Arrendamento de Apartamentos na AML e AMP (€) I
Anexo II - Oferta de Mercado de Venda e Arrendamento para as Freguesias do Concelho de Lisboa (€) II
Anexo III - Oferta de Mercado de Venda, por tipologia, para as Freguesias do Concelho de Lisboa (€) III
Anexo IV - Oferta de Mercado de Arrendamento, por tipologia, para as Freguesias do Concelho de Lisboa (€) IV
Anexo V - Relação entre os alojamentos existentes e os alojamentos no mercado de habitação própria e arrendamento da amostra recolhida V
Anexo VI - Fogos concluídos em construções novas de 2004 a 2008 VI

Índice de Figuras

Figura 1 - Metodologia seguida da dissertação 4
Figura 2 - Taxa de Variação da População Residente em Portugal Continental 15
Figura 3 - Processo simplificado de actualização de rendas antigas segundo o NRAU 42
Figura 4 - Exemplo de actualização de rendas antigas segundo o NRAU 43
Figura 5 - Densidade Populacional do Concelho de Lisboa por Freguesia em 2001 55
Figura 6 - Valor médio dos apartamentos para venda e arrendamento por freguesia 2009 62
Figura 7 - Proporção de Fogos Novos (2008) em Relação ao Total de Imóveis no Mercado (2009) 67

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - Variação da Taxa de Juro a 12 meses 2
Gráfico 2 - Distribuição das rendas por escalões em 2001 3
Gráfico 3 - Total de Fogos Novos Construídos em Portugal 7
Gráfico 4 - População residente em Portugal 12
Gráfico 5 - Fogos construídos por promoção pública (%) 14
Gráfico 6 - Edifícios Licenciados para Habitação 17
Gráfico 7 – Fogos Construídos ao abrigo do Programa PER 24

Gráfico 8 – Número total de fogos sociais construídos para arrendamento no âmbito do PER e outros programas, entre 1986 e 2005 24
Gráfico 9 - Número de Fogos Intervencionados no ano 2007 e 2008 25
Gráfico 10 – Evolução dos Principais Indicadores em Portugal 27
Gráfico 11 - Fogos concluídos por 1000 habitantes, em 1980, 1990 e 2003 31
Gráfico 12 - Preços médios de Apartamentos na Capital e na Segunda Cidade, em 2003 31
Gráfico 13 - Número de Transacções Imobiliárias, em 2004 32
Gráfico 14 - Despesas com o Fogo, em 2003 33
Gráfico 15 - Famílias de Baixos Rendimentos com casa própria e com casa arrendada, em 2001 34
Gráfico 16 - Subsídios Públicos à Habitação em % do PIB, em 2003 34
Gráfico 17 - Fogos Vagos na União Europeia 35
Gráfico 18 - Número de contratos segundo o tipo de regime 38
Gráfico 19 – Oferta de imóveis por função 47
Gráfico 20 – Amplitude de Valores de Venda de Apartamentos Novos e Usados por m^2 para os Distritos de Portugal 48
Gráfico 21 – Oferta Residencial do Distrito de Lisboa 49
Gráfico 22 – Valores médios da Oferta de Arrendamento por tipologia para os concelhos da AML 49
Gráfico 23 - Oferta Residencial do Distrito do Porto 50
Gráfico 24 - Valores médios da Oferta de Arrendamento por tipologia para os concelhos da AMP 50
Gráfico 25 – Evolução da Procura entre Compra e Arrendamento em 2009 para Portugal 51
Gráfico 26 – Procura Residencial por finalidade 51
Gráfico 27 – Os dez concelhos mais procurados nos meses de Junho e Julho de 2009 52
Gráfico 28 - Amplitude dos valores de compra e arrendamento para Portugal, os Distrito de Lisboa e Porto e os Concelhos de Lisboa e Porto 53
Gráfico 29 – População Residente no Concelho de Lisboa 55
Gráfico 30 – Número de Habitantes por Alojamento no Concelho de Lisboa 56
Gráfico 31 - Época de Construção dos Edifícios em Lisboa (2001) 57
Gráfico 32 – Proporção de Imóveis no Mercado sobre os Imóveis Existentes 59
Gráfico 33 - Proporção de imóveis para arrendar da amostra sobre o total de imóveis da amostra 60
Gráfico 34 – Valor médio dos apartamentos para venda por freguesia 2009 61
Gráfico 35 - Valor médio dos apartamentos para arrendamento em Lisboa por freguesia 2009 62
Gráfico 36 - Valor médio dos apartamentos para venda por tipologia por freguesia 2009 63
Gráfico 37 - Valor médio por m^2 dos apartamentos para venda por tipologia por freguesia 2009 64

Gráfico 38 - Valor médio dos apartamentos para arrendamento por tipologia por freguesia 2009 65
Gráfico 39 - Valor médio por m^2 dos apartamentos para arrendamento por tipologia por freguesia 2009 66

Índice de Quadros

Quadro 1 - Programas criados até meados dos anos 60 9
Quadro 2 - Programas criados de meados dos anos 60 até 1976 12
Quadro 3 - Restrições e respectivas consequências desencadeadas pelas imposições do FMI 14
Quadro 4 - Programas criados de 1976 até 1986 16
Quadro 5 - Programas criados de 1986 até à actualidade 23
Quadro 6 – Características dos diferentes graus de vinculismo do arrendamento urbano 40
Quadro 7 – Características do actual regime de arrendamento urbano (NRAU) 41
Quadro 8 – Análise SWOT para o Concelho de Lisboa 69
Quadro 9 - Propostas de Alteração ao NRAU. 71

Índice de Tabelas

Tabela 1 – Taxa de Variação dos Principais Indicadores em Portugal 27
Tabela 2 – Características Gerais dos Edifícios em Portugal em 2001 28
Tabela 3 - Número de Pisos dos Edifícios em Portugal em 2001 28
Tabela 4 – Idade dos Edifícios em Portugal em 2001 e na União Europeia (UE) em 2004 29
Tabela 5 – Estado de Conservação dos Edifícios, por entidade proprietária e por época de construção, em Portugal em 2001 29
Tabela 6 – Tipo de Alojamentos em Portugal em 2001 30
Tabela 7 – Forma de Ocupação dos Alojamentos em Portugal em 2001 35
Tabela 8 - Forma de Ocupação dos Alojamentos Clássicos de Residência Habitual, não ocupados pelo proprietário, em Portugal em 2001 36
Tabela 9 – Relação entre o PIB *per capita* e a Forma de Ocupação por Proprietário na União Europeia em 2003 36
Tabela 10 – Lotação dos Alojamentos em Portugal em 2001 37
Tabela 11 – Comparação do investimento necessário para o arrendamento ou aquisição de um imóvel 44
Tabela 12 - Evolução dos Principais Indicadores em Lisboa 54

1 Introdução

1.1 Objectivos

O tema da presente dissertação está centrado no Mercado de Arrendamento e nas suas potencialidades enquanto opção para a procura de residência. O principal objectivo é compreender de que forma o mercado de habitação própria e o mercado de arrendamento poderão existir em equilíbrio, tentando propor também medidas de dinamização do arrendamento.

Para cumprir este objectivo é necessário atingir os seguintes objectivos específicos:

- Enquadrar e caracterizar as Políticas de Habitação em Portugal ao longo das últimas décadas do ponto de vista económico, histórico, cultural e social, analisando o papel da Administração Pública;
- Descrever o Estado do Parque Habitacional Português, de modo a perceber quais as maiores fragilidades e de que forma podem ter sido influenciadas pelas Políticas de Habitação seguidas;
- Caracterizar a evolução temporal dos Mercados de Arrendamento e de Habitação Própria salientando as oportunidades e fragilidades de cada um, analisando nomeadamente o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e comparando-o com o regime anterior – Regime do Arrendamento Urbano (RAU);
- Diagnosticar as principais fragilidades e oportunidades do Mercado de Habitação;
- Propor alterações aos regimes actuais de modo a tornar o mercado de arrendamento mais atractivo.

1.2 Justificação e Oportunidade do Tema

No contexto económico actual, de profunda crise mundial, é particularmente oportuno discutir a relevância do Mercado de Habitação. O dualismo Mercado de Arrendamento e Mercado de Habitação Própria é um tema muito contraditório. Os dois mercados têm características muito distintas e oferecem diferentes vantagens para quem procura um local para habitar. O estudo das oportunidades e fragilidades de cada um destes segmentos de mercado pode ser a rampa de lançamento para determinar a razão pela qual a actuação da Administração Pública, ao nível da promoção e execução das Políticas de Habitação, não tem respondido inteiramente às necessidades habitacionais que se têm feito sentir nas últimas décadas.

O acesso à habitação própria ganhou expressão em 1960 com a expansão da propriedade horizontal e a facilidade de crédito à habitação criada pelo Banco Caixa Geral de Depósitos.

Estas facilidades foram reforçadas em 1970 pelo alargamento do crédito à habitação a outras instituições bancárias e pela criação dos vários regimes de crédito bonificado. Estas medidas favoreceram o crescimento do Mercado de Habitação Própria em detrimento do Mercado de Arrendamento, que foi perdendo expressão ao longo das décadas seguintes (Salgueiro, 1992).

Devido às facilidades referidas, o desejo de ter casa própria levou os portugueses a endividarem-se com a expectativa de que um dia iriam ter algo seu. É neste contexto que se justifica que o segmento de mercado de habitação própria tenha tido sempre alguma expressão, apesar de ser só a partir de meados da década de 90 que se verificou uma redução muito significativa dos valores das taxas de juro praticados ao longo dos anos anteriores (ver Gráfico 1). No início do ano de 2009, os valores das taxas EURIBOR, que servem de referência para os empréstimos, "…caíram de máximos históricos para os valores mais baixos de sempre" (Barroso, 2009), rondando os 2%. No gráfico 1 verifica-se a descida gradual ao longo do presente ano, com uma queda de cerca de 1,5% em aproximadamente 9 meses.

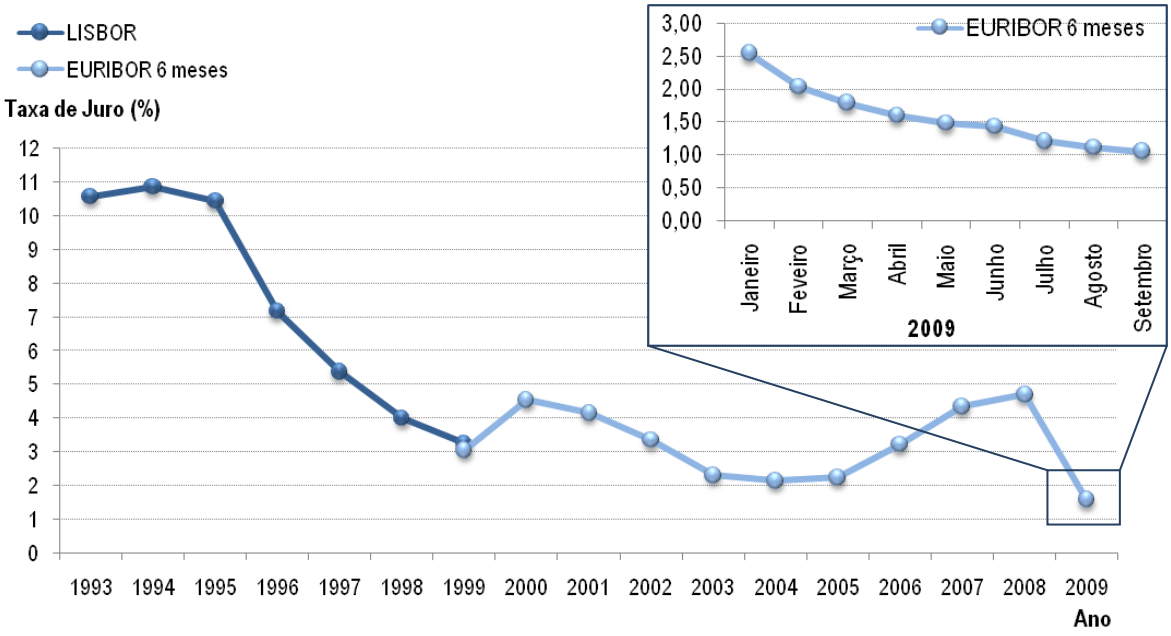


Gráfico 1 - Variação da Taxa de Juro a 12 meses (Fonte: Banco de Portugal, Histórico LISBOR e EURIBOR)

Ainda assim, as condições económicas das famílias não permitem o endividamento a longo prazo e o acesso ao crédito à habitação é actualmente mais restritivo, tanto do ponto de vista da rapidez do processo como dos montantes aprovados. Neste contexto, podem estar reunidas as condições necessárias para que a oportunidade de recuperação do mercado de arrendamento se concretize. O Catálogo de Estudos de Mercado nº2 da autoria da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária em Portugal (APEMIP) refere esta mudança de procura nos meses de Junho e Julho de 2009, com uma procura de arrendamento superior a 50% pelo arrendamento, situação que se faz sentir deste meados de 2008.

Apesar das maiores dificuldades de acesso ao crédito observa-se, ainda, que os preços de arrendamento do regime de renda livre têm sido, na sua maioria, superiores às mensalidades correspondentes à aquisição de habitação própria. O problema surge quando, por razões várias, as famílias deixam de poder pagar os valores a que se propuseram e ficam com uma dívida pendente. Se tivessem optado pelo arrendamento a solução seria de certo mais simples, poderiam, por exemplo, trocar por uma casa com renda mais baixa. Segundo Barroso (2009), a longo prazo existe uma poupança considerável ao optar pelo arrendamento em detrimento da aquisição. Esta afirmação é baseada nas diferenças dos custos iniciais (superiores na aquisição) e nas prestações a pagar ao longo de várias décadas. A autora refere ainda que o valor poupado no arrendamento poderia ser investido e que para obter os mesmos benefícios com a aquisição do imóvel, este teria que valorizar em quase 100% ao fim de duas décadas.

Em Portugal, a intervenção do Estado ao nível das Políticas de Habitação tem-se concentrado, essencialmente na resolução dos problemas já existentes, sendo principalmente, direccionadas para os segmentos mais carenciados de população, afirmando-se como uma *Política de Habitação Social* e não tanto como uma *Política Social de Habitação*. O Plano Estratégico de Habitação (PEH) 2007/2013 é composto por medidas que pretendem alterar esta tendência. Para além do alojamento social também incorpora estratégias ao nível da reabilitação e do arrendamento.

Portugal nunca teve uma Política de Arrendamento eficaz, o congelamento das rendas durante o Estado Novo ainda tem repercussões nos dias de hoje, existindo um número muito significativo de rendas abaixo da dezena de euros, como é possível verificar no gráfico 2. Em 2001, quase 16% das rendas situa-se abaixo dos 15€ e mais de 50% abaixo dos 100€. O facto das rendas mencionadas não poderem ser actualizadas e os contratos poderem passar de geração em geração, teve como consequência a sucessiva aplicação das rendas do contrato inicial. Com a aprovação do NRAU em 27 Fevereiro de 2006, através da Lei nº 6/2006, introduzindo novas regras relativamente à política de arrendamento, criam-se as condições para que o tema possa ser discutido com toda a actualidade.

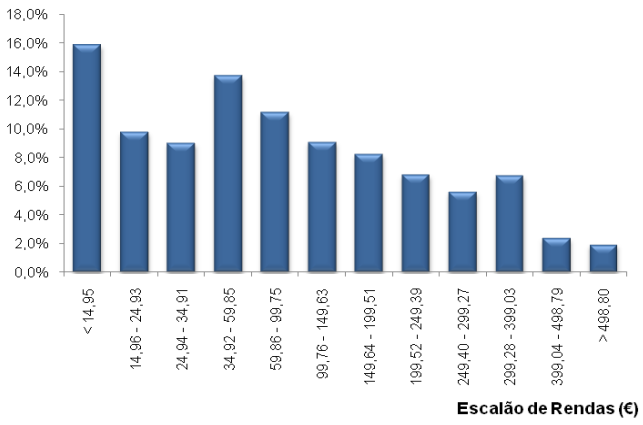


Gráfico 2 - Distribuição das rendas por escalões em 2001 (Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação 2001)

1.3 Estrutura e Metodologia

A estrutura desta dissertação desenvolve-se em seis capítulos e foi elaborada de acordo com a metodologia representada na figura seguinte.

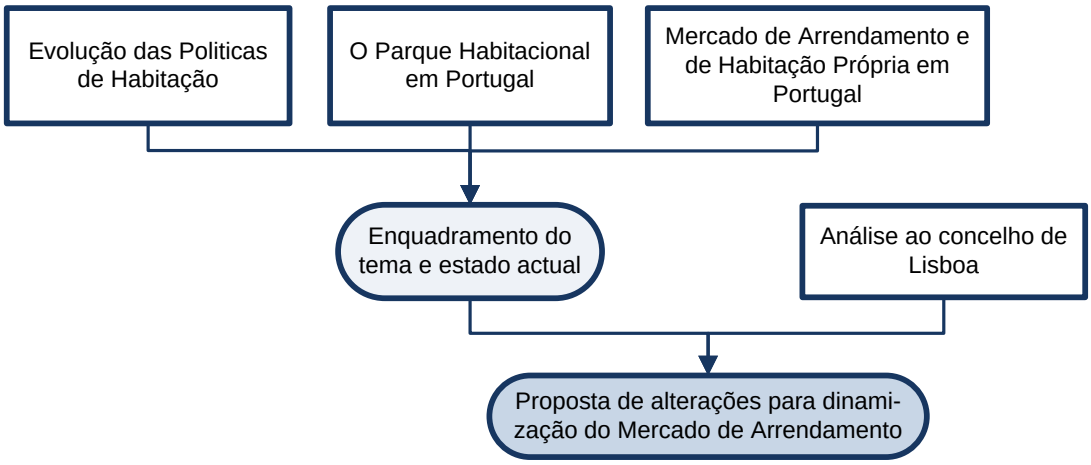


Figura 1 - Metodologia seguida da dissertação

O primeiro capítulo tem como propósito, identificar os objectivos e justificar a relevância do tema para a discussão. Os quatro capítulos seguintes são referentes ao corpo da dissertação e estão divididos em duas partes.

Na primeira parte elabora-se uma descrição da evolução das Políticas de Habitação em Portugal, seguida de uma caracterização do parque habitacional actual. Em conjunto com o estudo das dinâmicas dos Mercados de Arrendamento e Habitação Própria é possível fazer uma caracterização das actuais políticas de habitação e suas dinâmicas.

- Capítulo 2 – Evolução das Políticas de Habitação

  O segundo capítulo consiste numa pesquisa bibliográfica das Políticas de Habitação em Portugal. Esta revisão permite fazer um enquadramento teórico daquilo que foram as políticas de habitação desde sensivelmente os anos 50 até a actualidade. Este capítulo divide-se em quatro subcapítulos que descrevem esta evolução em diferentes períodos.

- Capítulo 3 – O Parque Habitacional em Portugal

  O terceiro capítulo é dedicado à caracterização do parque habitacional existente em Portugal, desde as características gerais até às características dos edifícios e dos alojamentos, fazendo também análises comparadas com outros países Europeus. Esta caracterização baseia-se em análises estatísticas de dados recolhidos do Instituto Nacional de Estatística (INE), para Portugal, e das Estatísticas Europeias de Habitação 2004, para comparar com os outros países.

- Capítulo 4 – Mercado de Arrendamento e de Habitação Própria em Portugal

O capítulo quatro pretende relacionar o mercado de arrendamento com o mercado de habitação própria. Este capítulo inicia-se com uma revisão bibliográfica e enquadramento legal de modo a contextualizar a situação actual, prosseguido com uma descrição dos regimes de arrendamento urbano e a sua relação com a reabilitação urbana. Seguidamente, caracteriza-se a oferta e a procura de imóveis de acordo com os dados presentes no Catálogo de Estudos de Mercado nº2 que a Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária em Portugal (APEMIP) lançou em 2009.

Na segunda parte, no capítulo cinco, procede-se à análise do parque habitacional do concelho de Lisboa e respectivas freguesias, através de dados disponibilizados pelo INE, Posteriormente, caracteriza-se as dinâmicas da oferta e da procura de imóveis, de modo a propor alterações para dinamizar e equilibrar o mercado da habitação.

Por último, no sexto capítulo são apresentadas as principais conclusões retiradas deste estudo.

2 Evolução das Políticas de Habitação

A Política de Habitação em Portugal nunca foi uma política definida de forma consistente. De acordo com as necessidades existentes foram criadas medidas e programas sem um estudo prévio e sem certezas de concretização. Por outro lado, as políticas de habitação sempre foram direccionadas para a habitação social com base em políticas sociais com o objectivo de garantir o direito à habitação. "É urgente passar de uma política de habitação social a uma política social de habitação" (Fonseca Ferreira (coord.), 1993).

A habitação é um direito de cidadania constitucionalmente consagrado, cabendo ao Estado garantir que todas as famílias têm uma habitação condigna[1]. As famílias poderão adquirir habitação em propriedade plena ou fruir em arrendamento. No entanto nas últimas décadas, falar em política de habitação resumiu-se a pouco mais que a abertura ao sector bancário da concessão de crédito à aquisição de habitação. Este processo teve origem no início de 1976 com o 1º regime de crédito à habitação (Alves, 2008; Lourenço, 2008).

No gráfico seguinte é possível analisar a evolução da construção de fogos novos em Portugal desde a década de 1950. Apesar do número de fogos construídos na década de 50 começar a aumentar, estando entre os 20 e os 30 mil fogos por ano, verificou-se que no início dos anos 60 o país tinha construído 3,26 fogos por 1000 habitantes, quase três vezes menos do que é recomendado internacionalmente[2]. Entre 1970 e 1987, o ritmo da construção foi bastante irregular, construindo-se em média 37 mil fogos por ano. A partir de 1987 o sector da construção inicia novamente uma fase mais produtiva e em 1993 é proposto o "Plano das 500.000 Casas". Este plano é a proposta central do Livro Branco sobre a Política de Habitação em Portugal e estabelece como objectivo, garantir até ao ano 2000, a construção de 500 mil casas[3]. No gráfico 3, é possível verificar que esta meta foi atingida, construindo-se cerca de 580 mil fogos, localizados essencialmente nos principais centros urbanos do país, entre 1993 e 2000. Observa-se um pico em 2002, havendo posteriormente uma quebra acentuada, a qual se mantém até à actualidade.

[1] Artigo 65º da Constituição da República Portuguesa.

[2] As recomendações internacionais para suster o agravamento das carências habitacionais apontavam para um mínimo de 8 fogos/1000 habitantes (Fonseca Ferreira, 1988).

[3] Ver Capítulo 2.4 – Evolução das Políticas de Habitação de 1986 até à actualidade.

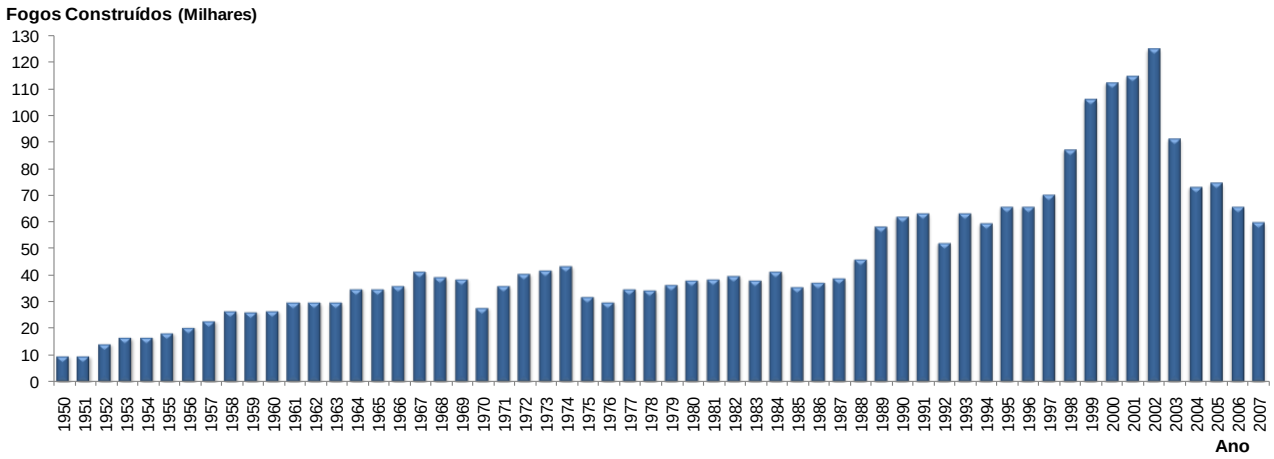


Gráfico 3 - Total de Fogos Novos Construídos em Portugal (Fonte: INE, Estatísticas da Construção e da Habitação)

Segundo António Fonseca Ferreira (1993), as irregularidades da produção habitacional foram acompanhadas pelas crises da indústria da construção, que levaram a falências em série. Estas crises sucessivas marcaram períodos distintos de preocupações referentes às Políticas de Habitação que o autor referido separou em quatro momentos:

- Até meados dos anos 60 – A pré-história da política de habitação;
- De meados dos anos 60 até 1976 – As mudanças impossíveis;
- De 1976 até 1986 – O precário equilíbrio entre dois modelos de política habitacional;
- De 1986 até à actualidade – A subalternização da política de habitação.

2.1 Até meados dos anos 60

Quando se verificou a sobre-ocupação dos bairros medievais, durante a Monarquia Constitucional, o Estado criou um conjunto de normas urbanísticas de modo a possibilitar a construção das Ilhas, Bairros, Pátios e Vilas Operárias. Estes locais transformaram-se em zonas de elevada densidade populacional e com condições de habitabilidade bastante reduzidas (Paulo, 2008). Estes programas tinham como objectivo proporcionar habitação acessível para a população com baixos recursos económicos através da construção de alojamento a baixo custo com máximo ganho por parte dos promotores.

Durante o Estado Novo o congelamento das rendas teve como objectivo evitar a especulação imobiliária. Numa altura em que a inflação era muito baixa, o congelamento das rendas não tinha efeito negativo. Posteriormente, com o grande aumento da inflação e com o congelamento das rendas a manter-se, tornou-se quase impossível a conservação dos imóveis provocando o envelhecimento generalizado do parque habitacional.

Na capital do país, com o objectivo de solucionar as graves carências habitacionais que já se faziam sentir à data, surge em 1945, o Plano de Alvalade, resultante da política de desenvolvimento de Duarte Pacheco, que se baseou na expansão de Lisboa através da

expropriação de terrenos livres de restrições fundiárias. O Plano de Alvalade ocupava uma área de 230 hectares e foi planeado para 45000 habitantes em 12000 alojamentos, apoiados pelo Programa Casas de Renda Económica. O Plano do Areeiro surgiu no mesmo período que o Plano de Alvalade e tinha os mesmos objectivos, realojar os habitantes vindos de zonas de renovação urbana, mas numa escala muito menor, ocupando 32 hectares (Lamas, 1992).

Até finais dos anos 50 os principais problemas prendiam-se com a falta de alojamentos, as fracas condições de habitabilidade dos alojamentos existentes assim como a falta de infra-estruturas e equipamentos. Os fogos tinham áreas muito reduzidas e os edifícios degradavam-se pela não existência de políticas de conservação. Nesta altura, o número de fogos construídos era muito baixo, sendo que, a partir dos anos 60, com o despertar de Portugal para da industrialização, este valor começou a aumentar baseado numa "política de construção" mais produtiva (Fonseca Ferreira (coord.), 1993).

De modo a colmatar os problemas habitacionais existentes neste período, foram criados os seguintes programas e medidas políticas:

Programa	Ano	Objectivos	Promoção/Financiamento
Programa Casas Económicas	1933	Erradicar os bairros insalubres existentes nas cidades, através da construção de casas acessíveis para a população de menores recursos; Resolver os problemas habitacionais das classes trabalhadoras.	Estado.
Programa Casas Desmontáveis	1938	Encontrar a solução mais barata e quase definitiva para alojar a população carenciada sem acesso ao programa de casas económicas.	Estado.
Programa Casas de Renda Económica	1945	Resolver o problema da falta de habitação, criando rendas compatíveis com os rendimentos mensais do agregado familiar.	Estado; Sociedades Cooperativas; Organismos Cooperativos; Instituições de Previdência Social; Empresas Concessionárias de Serviços Públicos; Empresas Industriais.
Programa Casas para Alojamento de Famílias Pobres	1945	Resolver o problema da falta de habitação para a população carenciada.	Estado; Misericórdias; Comissão Administrativa dos Bairros de Casas Desmontáveis.
Programa Casas de Renda Limitada	1947	Fixação de rendimento limitado, quer na construção propriamente dita das habitações, quer nos investimentos em propriedade urbana.	Estado.
Programa de Construção de habitações de Renda Acessível na Cidade de Lisboa	1959	Regionalizar as intervenções no domínio da habitação social na cidade de Lisboa.	Estado; Câmara Municipal de Lisboa; Gabinete Técnico de Habitação (GTH).

Programa	Ano	Objectivos	Promoção/Financiamento
Programa de Casas de Autoconstrução	1962	Construir habitação com base apenas na cooperação entre o proprietário, familiares e amigos, uma prática muito vulgarizada nos bairros de barracas.	Estado.

Quadro 1 - Programas criados até meados dos anos 60 (Fonte: adaptado de Soeiro, 2008)

Todos estes programas tinham objectivos semelhantes, nomeadamente o alojamento de famílias carenciadas, com custos reduzidos e rendas compatíveis com os rendimentos familiares. Relativamente à fonte de financiamento observa-se uma predominância da Administração Pública, Central e Local.

Foram construídas cerca de 8 mil casas económicas, com mais expressão em Lisboa, Porto, Coimbra e Setúbal. No âmbito do Programa Casas Desmontáveis, a Câmara Municipal de Lisboa construiu os bairros da Quinta da Calçada, Boavista e Furnas. Na década de 60 foram construídas cerca de 2500 casas de renda económica, fundamentalmente em Lisboa. O Programa das Casas para Alojamento de Famílias Pobres foi aplicado a todo o país, com maior incidência em Lisboa onde foram construídos alguns bairros apoiados por este programa, nomeadamente o Bairro do Padre Cruz, a Quinta das Pedralvas e Quinta da Moura. O Programa Casas de Renda Limitada promoveu várias habitações criando os Bairros de S. João de Deus e de S. Miguel e nas avenidas de Roma, Madrid, João XXI, Paris, EUA, D. Rodrigo da Cunha, no âmbito do já referido Plano de Alvalade.

De um modo geral estes programas foram aplicados, maioritariamente em Lisboa e principais cidades, construindo-se vários bairros. Em contrapartida, o alcance destes programas foi insuficiente e poderá ter favorecido a aparição dos bairros clandestinos, de modo a tentar colmatar a falta de alojamentos.

2.2 De meados dos anos 60 até 1976

Este período é marcado pela mudança do regime político, reunindo dois regimes antagónicos: o designado “marcelismo”, entre 1968 e 1974, e a fase revolucionária, entre 1974 e 1976. O novo regime manteve, no essencial, as preocupações ao nível das Políticas de Habitação que apontavam para um reforço da intervenção do Estado no sector da habitação (Fonseca Ferreira (coord.), 1993).

A partir dos anos 60, as carências habitacionais tornaram-se mais graves em torno das grandes cidades. Este facto deveu-se também a uma política de expansão industrial que criou a oferta de emprego pouco qualificado favorecendo o êxodo rural. Neste período a actuação da Administração Pública na produção de solos urbanos e habitação foi insuficiente, acentuando-se esta tendência com a publicação do Decreto-Lei 46673, de 29 de Novembro de 1965, que vem reconhecer que “…a iniciativa privada tinha capacidade para satisfazer a procura de solo

urbanizado" (Pardal e Costa Lobo, 2000). O crescimento dos bairros clandestinos e dos aglomerados de barracas foi uma consequências destes acontecimentos, respondendo "o regime com o fechar de olhos" (Paulo, 2008).

A competência de urbanizar sempre foi maioritariamente responsabilidade do Estado mas em 1965, com a publicação do já referido Decreto-Lei 46673, surge a primeira legislação em que o loteamento urbano foi liberalizado, invertendo esta tendência. Os privados passaram a ter o direito de adquirir, infraestruturar e lotear terrenos, apropriando-se também das mais-valias geradas. Esta medida que poderia ter a intenção de facilitar a urbanização, fez com que o processo de especulação fundiária se intensificasse.

Neste período foram criados três Organismos Públicos da Administração Central no sector da habitação:

- Fundo Fomento Habitação (FFH);
- Empresa Pública de Urbanização de Lisboa (EPUL);
- Secretaria de Estado da Habitação.

O Fundo de Fomento da Habitação foi criado em 1969 e impulsionou um grande conjunto de programas habitacionais com mais de 1000 fogos cada, os Planos Integrados (ver quadro 2). Estes programas tinham como objectivo dar resposta ao problema das habitações não clássicas que estavam em rápida expansão. Na sua maioria, os programas só foram concluídos após a revolução de 25 de Abril (Paulo, 2008).

Em 1974 o congelamento das rendas é estendido a todo o país através do Decreto-Lei 445/74, de 12 Setembro. O mercado de venda de habitação com objectivos de posterior arrendamento ficou completamente paralisado, assim como as rendas dos contratos existentes ficaram congeladas até a actualidade, permitindo-se ligeiras actualizações (Nunes da Silva e Correia, 1988). Na fase revolucionária, o Estado teve uma intervenção bastante marcante no sector da habitação, nomeadamente na promoção directa de habitação, habitação de renda económica e a custos controlados, representando cerca de 11% dos fogos construídos nas décadas de 70 e 80 (ver gráfico 5). Apesar disto, estes valores são inferiores aos praticados na década de 50 e estão muito distantes dos praticados por outros países da Europa.

Como foi referido anteriormente, estes programas do FFH foram impulsionados após a revolução e com ela, surgiram três novos programas: o Programa de Serviço de Apoio Ambulatório Local (SAAL); Programa de Empréstimo às Câmaras Municipais e Programa Contratos de Desenvolvimento para a Habitação (CDH).

O SAAL surgiu em 1974 com o objectivo de alojar população carenciada residente em barracas. Este projecto foi promovido pelo Arquitecto Nuno Portas, então secretário de Estado da Habitação e Urbanismo do II Governo Provisório, e reunia esforços de três partes: arquitectos, que projectavam; moradores, que construíam; e o Estado, que financiava os materiais. Com este programa foram construídos bairros de norte a sul do país de modo a

alojar a população residente em barracas. O facto de serem os moradores a construir as suas próprias habitações levou a que alguns projectos não fossem cumpridos ou alterados mais tarde, para aumentar a casa quando a família aumentava.

O Programa CDH procurou reactivar a promoção privada da habitação a custos controlados. Actualmente estes fogos são vendidos aos municípios para realojamento de população residente em alojamentos não clássicos. Segundo Paulo (2008), "a criação dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação que, para além de possibilitarem a construção de fogos de custos e qualidade controlados, (…) permitiam ainda intervir ao nível da especulação praticada sobre o solo, ao limitarem o valor destes a uma percentagem de custo final da habitação (controlado)".

No quadro seguinte é possível observar quais os principais objectivos e as entidades de financiamento dos referidos programas.

Programa	Ano	Objectivos	Promoção/Financiamento
Plano Intercalar de Fomento	1964	Realizar empreendimentos prioritários de interesse social; Coordenar a iniciativa privada no sentido de realmente satisfazer as carências habitacionais dos indivíduos de meno-res recursos; Proporcionar alojamentos a todos os agregados familiares carenciados, integrados em conjuntos urbanísticos racionais e dotados dos necessários equi-pamentos colectivos.	Estado; Cooperativas; Empresas Privadas; Privados.
Plano Integrado	1966	Resolver o problema habitacional da população carenciada integrando-os em conjuntos urbanísticos racionais e dotados dos necessários equipamentos colectivos.	Estado; Fundo de Fomento da Habitação (FFH); Câmaras Municipais; Cooperativas; Serviços Municipais de Habitação (SMH).
Programa de Serviço de Apoio Ambulatório Local (SAAL)	1974	Dotar bairros degradados ou de barracas com infra-estruturas básicas: arruamentos, saneamento, abastecimento de água e electricidade; Permitir aos residentes o acesso a crédito bonificado, a materiais de construção, a soluções de projecto e ao apoio técnico para a autoconstrução ou melhoria das suas habitações.	Estado; Brigadas Técnicas; Comissões Locais.
Programa de Empréstimo às Câmaras Municipais	1974	Reduzir a retracção do sector da construção, diminuindo as repercussões sobre o emprego e a produção de habitação.	Fundo de Fomento Habitação (FFH); Câmaras Municipais; Gabinetes de Apoio Técnico; Serviços Municipais de Habitação (SMH); Caixa Geral de Depósitos (CGD).

Programa	Ano	Objectivos	Promoção/Financiamento
Programa Contratos de Desenvolvimento para a Habitação (CDH)	1974	Controlar os custos das habitações, definindo os custos directos máximos de construção.	Fundo de Fomento Habitação (FFH); Institutos Especiais de Crédito (IEC); Câmaras Municipais.

Quadro 2 - Programas criados de meados dos anos 60 até 1976 (Fonte: adaptado de Soeiro, 2008)

Neste período, os programas eram financiados pelo Estado e Câmaras Municipais, mas também pelo FFH, que teve um papel muito importante no realojamento de famílias carenciadas.

2.3 De 1976 até 1986

A Constituição da República Portuguesa, de 1976, afirma, no ponto 1 do artigo 65º, que "(...) 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(...)".

O regime democrático herdou as problemáticas pendentes do regime anterior, nomeadamente as carências habitacionais e a proliferação dos bairros clandestinos e das áreas ocupadas por barracas. Após a revolução, com a chegada de milhares de retornados das ex-colónias portuguesas e o regresso de emigrantes, houve um aumento das carências habitacionais. No gráfico seguinte verifica-se um crescimento elevado entre a década de 70 e 80, de quase 1,5 milhões de habitantes. Neste aumento populacional abrupto estão inseridos os retornados e os emigrantes que regressaram ao País neste período.

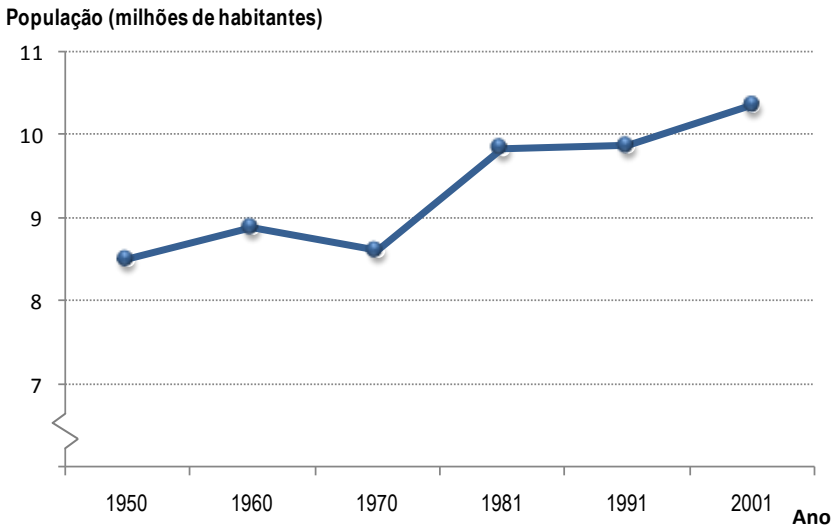


Gráfico 4 - População residente em Portugal (Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação – séries periódicas)

Neste período, os bairros clandestinos continuam a proliferar nas periferias, nomeadamente de Lisboa. Os bairros clandestinos não são necessariamente bairros degradados e com poucas condições, têm esta conotação de clandestino visto que não estão legalizados e podem não estar de acordo com os planos existentes para o local.

No Pós-Revolução surge também o Ministério da Habitação, Urbanismo e Construção que toma medidas no sentido de alojar temporariamente estes novos habitantes. Estas novas preocupações levam à extinção de programas anteriores (SAAL e CDH) e ao aparecimento de novos programas como o Programa de Casas Pré-Fabricadas (CAR) (Nunes da Silva e Correia, 1988; Paulo, 2008).

Os sucessivos acordos com o Fundo Monetário Internacional (FMI) implicaram algumas restrições no investimento público; em particular, no sector da habitação atingiu-se um máximo de promoção pública habitacional de 17,7% em 1984, sendo a média da década de aproximadamente 10%. Esta percentagem era ainda demasiado baixa para as necessidades da população mas representava um investimento elevado para o País. (Paulo, 2008). A promoção pública na habitação foi oscilando ao longo das últimas décadas, podendo observar-se essa variação no gráfico seguinte. O período de maior participação da Administração Pública na promoção de habitação foi na década de 50, valor que foi diminuindo até à actualidade, havendo uma quebra acentuada na década de 60.

Em Lisboa, destacam-se, pelo seu mérito urbanístico, o Plano de Areeiro e o Plano de Alvalade. O Plano de Areeiro é projectado no final da década de 30, sendo construído até ao final da década de 40, fase em que surge o Plano de Alvalade. Os Planos dos Olivais e de Chelas são projectados e iniciados entre os finais da década de 50 e década de 60, e são resultado das expropriações sistemáticas da década de 40. Nos períodos mais recentes a promoção pública é praticamente inexistente, com valores abaixo dos 5%, sendo maioritariamente assegurada por pessoas singulares e empresas privadas. Apesar da média da década de 70 estar próxima dos 11%, “em 1970, a promoção de habitação pelo Estado correspondia a 8% do total de habitação produzida, sendo esta uma percentagem muito inferior à verificada no resto da Europa” (Paulo, 2008).

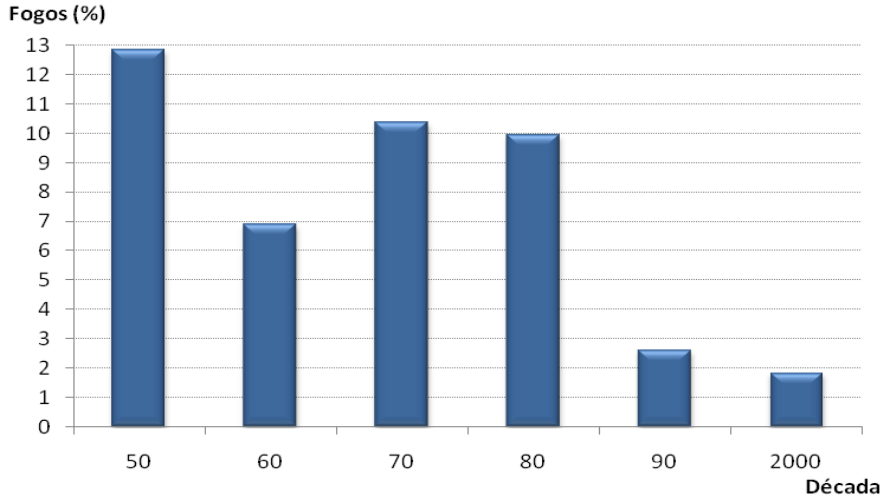


Gráfico 5 - Fogos construídos por promoção pública (%) (Fonte: INE, Estatísticas da Construção e da Habitação)

As imposições feitas pelo FMI traduziram-se num quadro social duríssimo, e foram depois prosseguidas com orientações comunitárias que traduziram um investimento maioritariamente direccionado para a aquisição de casa própria. No quadro seguinte são apresentadas as restrições e respectivas consequências desencadeadas pelas imposições do FMI.

Restrições	Consequências
Dirigir quase exclusivamente os apoios e financiamentos públicos ao crescimento da promoção imobiliária de iniciativa privada e ao desenvolvimento do mercado de aquisição de casa própria; Extinguir o Fundo de Fomento da Habitação; Reduzir a promoção e apoio aos Contratos de Desenvolvimento para Habitação; Levar as Cooperativas de Habitação Económica a abandonar os princípios cooperativos e as intenções socializantes; Alienar o parque habitacional público o mais rapidamente possível, ainda que, de início, apenas àqueles que nele habitavam.	Aumentou o desemprego, rondando os 9% da população activa (1983); Ocorrência de salários em atraso, afectando cerca de 100.000 trabalhadores (1984); O consumo privado desceu em termos reais, mais de 4% (1983/4); A inflação atingiu números superiores aos 30% (1983); As condições económicas e de habitação das famílias trabalhadoras agravaram-se bastante. A proliferação dos bairros de barracas, que havia diminuído na década anterior, aumentou de novo, em especial na Área Metropolitana de Lisboa.

Quadro 3 - Restrições e respectivas consequências desencadeadas pelas imposições do FMI (Fonte: adaptado de Paulo, 2008).

Neste período, a principal intervenção do Estado ao nível da habitação baseou-se fundamentalmente na promoção do financiamento para aquisição de habitação própria. O financiamento era baseado em programas especiais de crédito com juro bonificado que tinha em conta o rendimento familiar e os custos dos fogos.

Por outro lado, o Mercado de Arrendamento, no início dos anos 80, era praticamente inexistente, já que o congelamento das rendas estendido a nível nacional em 1974, através do Decreto-Lei 445/74, fez com que o arrendamento fosse perdendo expressão. A revisão do Regime de Arrendamento Urbano em 1985, através da Lei 46/85, veio tentar corrigir as rendas antigas e o condicionamento das novas, possibilitando a celebração de contratos em regime de renda livre, por forma a promover este segmento de mercado.

No Recenseamento da População e Habitação de 1981, metade da população portuguesa distribuía-se pelas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto (AML e AMP), ou seja, em um décimo do território nacional. No cartograma 1 pode-se observar que entre 1970 e 1981 a AML e a AMP tiveram um aumento população considerável, entre os 15% e os 45%, assim como em Setúbal e no Algarve.

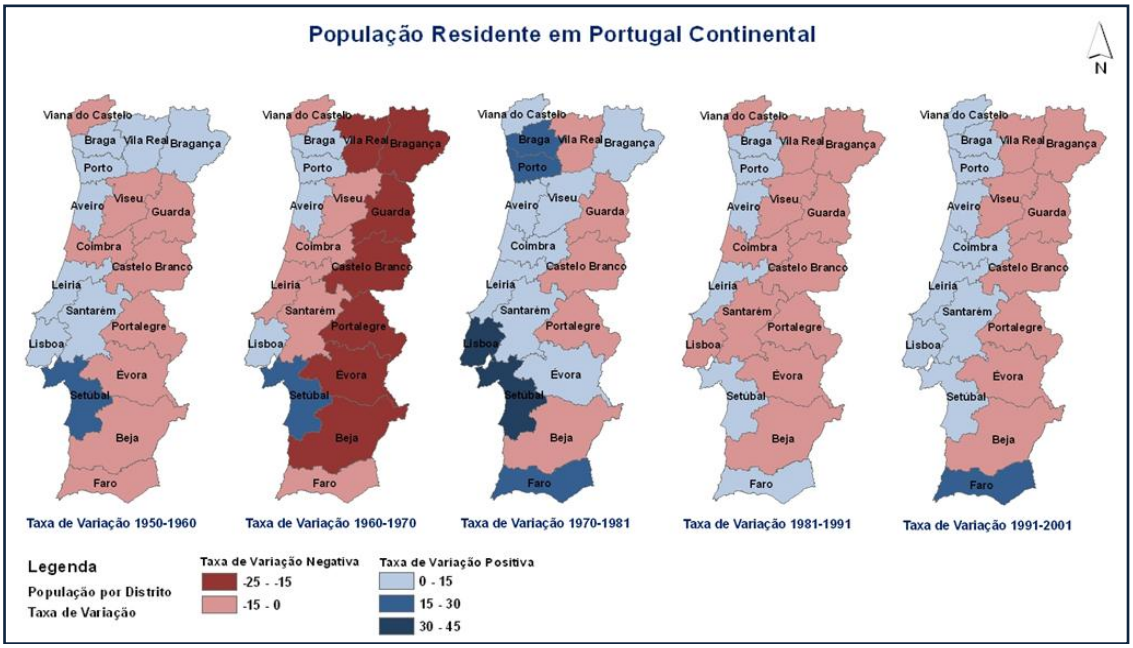


Figura 2 - Taxa de Variação da População Residente em Portugal Continental (Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação – séries periódicas)

Entre a década de 50 e 60 começou a assistir-se ao abandono do espaço rural com destino ao litoral sendo a década seguinte marcada por taxas de abandono ainda mais elevadas com destino predominantemente para a AML e a AMP, o denominado "êxodo rural", como é possível verificar na figura acima. No período seguinte, o crescimento na AMP e AML é mais elevado apesar de também se verificar um aumento nas restantes zonas litorais. Nas duas décadas seguintes assiste-se a um contínuo abandono do interior com aumento populacional no litoral, com especial destaque para Faro na última década.

Este aumento populacional nas áreas metropolitanas é também um dos factores de escassez de habitação. As estatísticas apontavam para quase 40 mil famílias a viver em barracas e 195 mil famílias a partilhar 87 mil fogos (em média mais de duas famílias por fogo). Estes números

traduzem uma escassez de aproximadamente 145 mil fogos, entre moradores em barracas e famílias que partilham o fogo (Nunes da Silva e Correia, 1988; Paulo, 2008).

O FFH foi extinto em 1982 uma vez que se baseava em medidas intervencionistas, que foram rejeitadas depois de 1976. Não foi extinto antes porque não houve a capacidade de criar uma alternativa a este Fundo. Essa alternativa surgiu em 1982 com o Fundo de Apoio ao Investimento Habitacional (FAIH). O FAIH era gerido pelo Crédito Predial Português, o que demonstrava mais uma vez o desejo do Estado de passar a produção habitacional para o sector privado. O FAIH foi ineficaz e em dois anos, apesar da disponibilidade de verbas, não promoveu nenhuma habitação, sendo substituído em 1984 pelo Instituto Nacional de Habitação (INH). "Com um estatuto parabancário, este organismo propunha-se retomar o apoio financeiro aos programas de renda económica – cuja promoção entretanto fora transferida para os municípios –, e à habitação de custos controlados, promovida pelas cooperativas, pelas empresas, através dos CDH's, e, em menor escala, através dos municípios" (Fonseca Ferreira (coord.), 1993).

O quadro seguinte resume os programas existentes neste período.

Programa	Ano	Objectivos	Promoção/Financiamento
Programa de Casas Pré-Fabricadas (CAR)	1976	Encontrar soluções de habitação para os novos habitantes do país – retornados das ex-colónias – temporariamente instalados em alojamentos provisórios; Estimular o desenvolvimento tecnológico e industrial do sector habitacional.	Estado; Comissão para Alojamento de Refugiados; Empresas Privadas de Construção Civil.
Programa de Recuperação de Imóveis Degradados (PRID)	1976	Resolução de problemas a nível urbano e habitacional, existentes em todo o país; Reparação, conservação e beneficiação de habitações; Realização de pequenas obras de infraestruturas; Conservação de bairros municipais.	Estado; Particulares; Institutos Especiais de Crédito; Instituto Nacional de Habitação (INH).

Quadro 4 - Programas criados de 1976 até 1986 (Fonte: adaptado de Soeiro, 2008)

Este período ainda foi marcado pelo aparecimento de dois programas, CAR E PRID, ambos criados no período inicial pós-revolução. O CAR e o PRID tinham por objectivo o alojamento dos retornados das ex-colónias e o apoio a obras de conservação de famílias carenciadas, respectivamente. Num país onde já se sentia a carência habitacional, o CAR foi a única forma de resolver temporariamente o problema do aumento populacional repentino. O PRID, que ainda está em vigor, continua a apoiar famílias desfavorecidas na realização de obras de conservação nos seus imóveis.

2.4 De 1986 até à actualidade

"Durante os anos 80 consolidou-se a democracia e alcançou-se a estabilidade político-constitucional. Mas não se conseguiu definir, muito menos realizar, uma política de habitação coerente e produtiva. Ao invés, as conjunturas económicas e as prioridades orçamentais ditaram o "apagamento" da intervenção do Estado relativamente ao Sector" (Fonseca Ferreira (coord.), 1993).

A redução das taxas de juro, prevista em 1985, só teve verdadeiro efeito no sector da habitação cerca de dois anos mais tarde. Durante esse período aumentaram o número de licenças concedidas para habitação e os concursos para obras públicas (Nunes da Silva e Correia, 1988). A evolução das licenças para habitação teve duas subidas marcantes, sensivelmente em meados dos anos 70 e no fim da década de 90. Estas subidas podem ser justificadas pelos vários programas habitacionais lançados no período pós 25 de Abril e pelo Plano das 500 mil Casas, que se propunha a construir este número de habitações até ao ano 2000. A descida das taxas de juro na década de 90 (ver gráfico 1) também terá motivado a construção nessa década. De 1999 para 2000 há uma subida das taxas de juro, que coincide com a descida das licenças para edifícios.

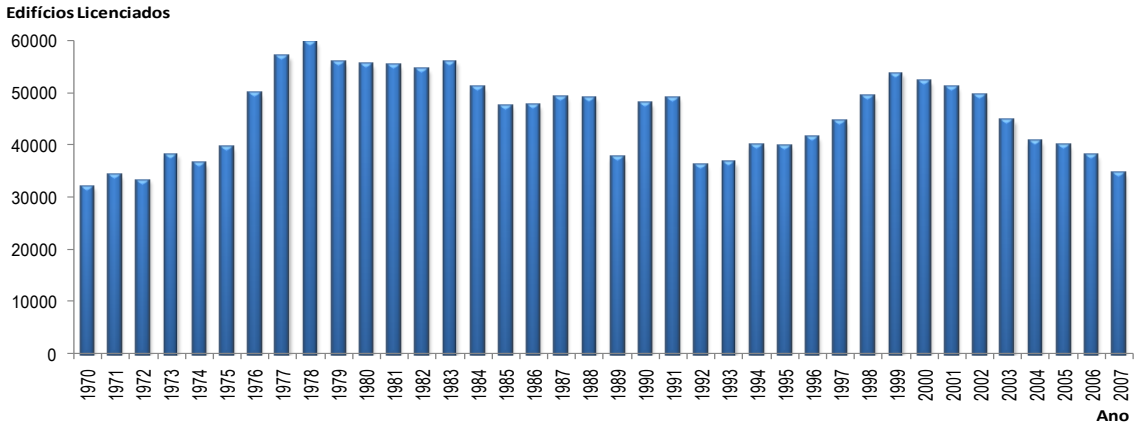


Gráfico 6 - Edifícios Licenciados para Habitação (Fonte: INE, Inquérito aos Projectos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios, Estatísticas da Construção e da Habitação)

O alcance das Políticas de Habitação dos anos 70 e 80 foi reduzido e nos anos 90, o Estado assume um papel passivo tentando transferir as responsabilidades para as Câmaras Municipais, que se recusaram a assumir esse compromisso por não terem recursos financeiros para tal. Na revisão constitucional de 1997 fica bem patente as atribuições dos Municípios no sector da habitação apesar de estas responsabilidades serem partilhadas com o Estado no que diz respeito à construção e aos respectivos terrenos (Moreira, 2008).

É também no inicio da década de 90 que se procede a alteração da lei do arrendamento, por via da publicação do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, que tinha como principais

objectivos a codificação das leis relativas ao arrendamento urbano, nomeadamente com a definição dos regimes de renda livre, renda condicionada e renda apoiada.

Em 1992 o Estado promoveu o subsídio de renda para os jovens, através do Decreto-Lei Nº 162/1992 de 5 de Agosto, e a redução do IVA para 5% na aquisição de habitação a custos controlados apesar de continuar a ignorar a crise no sector. O subsídio de renda para jovens pretendia ajudar jovens em início de vida e ao mesmo tempo revitalizar o mercado de arrendamento. Este subsídio estava destinado a cidadãos com menos de 30 anos e podia atingir até 75% do valor da renda paga, nunca ultrapassando 249,40 euros mensais.

Em 1993, o Decreto-Lei n.º 163/93 promove o Programa Especial de Realojamento (PER) que tem por objectivo realojar a população residente em barracas nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto. Este programa solucionou o problema de vários bairros de barracas espalhados pelo país, assim como das respectivas famílias a viver precariamente. O PER promoveu 31 mil fogos entre 1994 e 2005, estando mais dinâmico na segunda metade da década de 90, com construções anuais de mais de 4000 mil fogos. Em 2002 a construção pública entra em fase descendente e em 2005 não foram ultrapassados os 1000 fogos por ano. Apesar destas medidas de realojamento e dos resultados obtidos, Lino Paulo (2008) afirma que "o PER, delimitando o realojamento às famílias que viviam em barracas, afirmava-se essencialmente como um plano de cosmética urbana. Era profundamente injusto para milhares de famílias vivendo em sobreocupação e em alojamentos degradados". Com a passagem das responsabilidades para as autarquias, "o PER criou um grande endividamento às autarquias" (Moreira, 2008).

Em 1993 é proposto o já referido Plano das 500.000 casas. Este plano é a proposta central do Livro Branco sobre a Política de Habitação em Portugal e estabelece como objectivo, garantir até ao ano 2000, a construção de 500.000 casas. A meta das 500 mil casas foi estabelecida com base nas carências habitacionais detectadas na época. A par da construção de novas habitações, também se propõe a reabilitação de cerca de 240 mil habitações.

Em 2004 surge o Programa de Financiamento para Acesso à Habitação (PROHABITA) que possibilita a aquisição de prédios devolutos para posterior reabilitação de modo a realojar agregados familiares com graves carências e também potencia a construção de equipamentos colectivos em locais com equipamentos em falta. Os problemas que surgiram com este programa foram a falta de investimento e de vontade de concretização por parte do Estado, fazendo com que as autarquias não conseguissem aderir devido ao esforço financeiro exigido (Paulo, 2008).

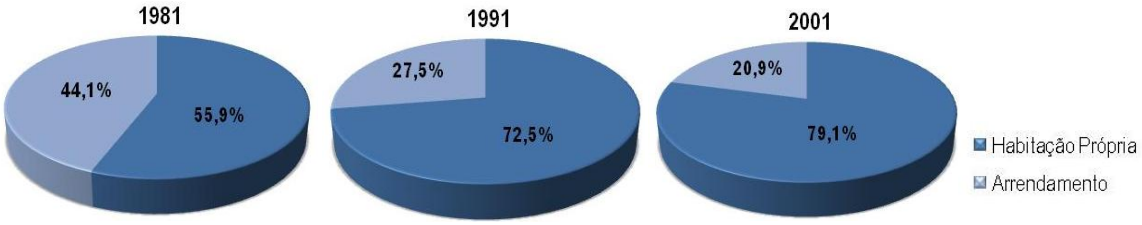
Em síntese, pode concluir-se que, com a banalização do acesso ao crédito para aquisição de habitação própria (a que se assiste desde a década de 60), o Estado tem-se distanciado ainda mais das questões da habitação.

Os dados seguintes reforçam esta afirmação:

- Representação do crédito habitação no crédito total concedido pelo sector bancário:

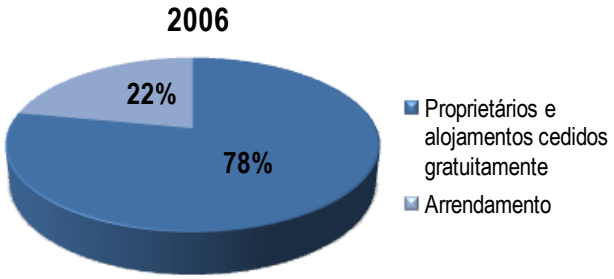
(Fonte: Lourenço, 2008)

- Relação entre os fogos ocupados por habitação própria e por arrendamento:



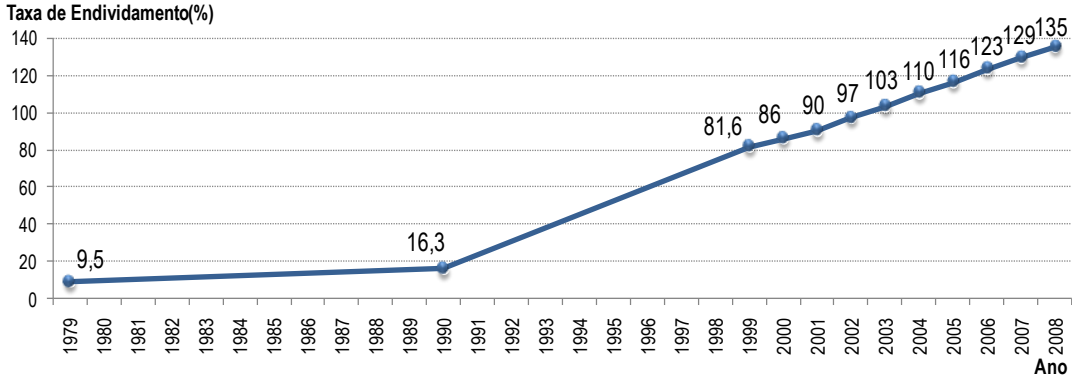
(Fonte: Lourenço, 2008; INE, Estatísticas da Construção e Habitação)

- Regime de ocupação da habitação para a população portuguesa abaixo do limiar da pobreza:



(Fonte: INE, Inquérito às Condições de Vida e de Rendimento, 2006)

- Taxa de endividamento das famílias portuguesas em relação ao rendimento disponível:



(Fonte: Lourenço, 2008 e Banco de Portugal)

A taxa de endividamento[4] acima dos 100% não significa necessariamente um estado de insolvência, visto que não se conhece a natureza dos endividados[5]. Em todo o caso, os 135% de taxa de endividamento em 2008 são preocupantes na medida em que, é muito provável que muitas famílias estejam efectivamente numa situação de insolvência.

"Este é o ponto de chegada deste percurso através das políticas nacionais para o sector da habitação. Nos 33 anos decorridos desde o 25 de Abril, este é um percurso que nos conduz de um Estado Provisor, com um papel directo na oferta de habitação, a um Estado Regulador que defende a privatização do parque habitacional público e passa a parceiros públicos sem meios, as autarquias ou a parceiros privados, as suas funções" (Paulo, 2008).

Actualmente as famílias têm uma taxa de endividamento muito elevada e a maioria adquiriu habitação própria. Numa altura em que o Estado já se demitiu do seu papel no sector da habitação, "até aos pobres está praticamente vedado o recurso ao arrendamento para sobreviverem, só 22% destes vivem em habitação arrendada" (Lourenço, 2008). Por outro lado, os 78% correspondentes a habitação própria incluem casos de alojamentos cedidos gratuitamente que poderão representar uma grande parte desta percentagem. Neste sentido torna-se crucial saber que percentagem destes alojamentos pertence a proprietários (com custo associado) e a que pertence a alojamentos cedidos gratuitamente - só assim será possível afirmar se os pobres têm ou não o arrendamento como um recurso.

No quadro seguinte são apresentados os programas promovidos neste período com os principais objectivos e entidades financiadoras:

Programa	Ano	Objectivos	Promoção/Financiamento
Programa de Intervenção a Médio Prazo (PIMP)	1987	Realojamento da população carenciada residente em barracas; Eliminação das barracas.	Estado; Câmara Municipal de Lisboa; Instituto Nacional de Habitação (INH); Instituições Particulares de Solidariedade Social; Cooperativas.
Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA)	1988	Reabilitação de habitações arrendadas; Contribuir para a melhoria das edificações urbanas; Actualização das rendas das habitações.	Estado; Privados.

[4] **Endividamento:** Consiste no montante de passivos financeiros que são responsabilidade de uma entidade num determinado período de referência. A entidade pode corresponder a um indivíduo, agregado doméstico privado, empresa ou entidade pública. O conceito de endividamento dos particulares está normalmente associado aos compromissos de crédito, nomeadamente crédito ao consumo (para aquisição de bens e serviços) e crédito à habitação, este último a principal fonte de endividamento das famílias portuguesas. (INE, Metainformação)

[5] Por exemplo, duas famílias com 70% de taxa de endividamento: para uma família com baixos recursos os 30% restantes podem não ser suficientes para garantir os gastos de todo o mês, por outro lado, para uma família com grandes recursos esses mesmos 30% podem chegar para todo o mês e ainda sobrar.

Programa	Ano	Objectivos	Promoção/Financiamento
Programa Especial de Realojamento (PER)	1993	Realojamento da população carenciada residente em barracas; Eliminação das barracas.	Estado; Câmaras Municipais; Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE); Instituto Nacional de Habitação (INH); Instituições Particulares de Solidariedade Social; Cooperativas.
Programa de Construção de Habitações Económicas (PCHE)	1993	Construção e venda de habitações a baixo custo.	Estado; Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE); Instituto Nacional de Habitação (INH); Cooperativas; Empresas Privadas.
Programa Iniciativa Comunitária Urban	1994	Aumentar a qualidade de vida urbana e equilíbrio territorial; Reabilitar e requalificar a nível urbano e socioeconómico as zonas desfavorecidas.	Estado; Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER); Banco Europeu de Investimento; Câmaras Municipais; Instituições Privadas de Solidariedade Social; Entidades Associativas; Representantes dos Agentes Económico-Sociais Regionais e Locais.
Programa da Empresa Pública de Urbanização de Lisboa (EPUL)	-	Estudar e executar obras relativas à urbanização ou renovação de áreas urbanas; Colocação de fogos no mercado habitacional, a preços competitivos e exclusivamente direccionados para jovens.	Estado; Empresa Pública de Urbanização de Lisboa (EPUL); Gabinetes Privados; Empresas de Construção Civil.
Programa de Intervenção Operacional/Renovação Urbana (IORU)	-	Reinserção social da população com problemas económico-sociais no que respeita às condições de alojamento; Renovação das zonas ocupadas por barracas; Reabilitação de zonas degradadas.	Estado; Câmaras Municipais; Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE); Instituições Particulares de Solidariedade Social;
Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recupe-ração de Prédios Urban-os em Regime de Pro-priedade Horizontal (RECRIPH)	1996	Apoiar financeiramente a execução de obras de conservação nas partes comuns de edifícios, construídos em regime de propriedade horizontal.	Estado; Câmaras Municipais; Instituto Nacional de Habitação (INH); Privados.
Programa de Reabilitação Urbana (PRU)	-	Revitalização e a requalificação de áreas urbanas com fortes sinais de degradação, problemas de decadência económica e urbana, desemprego e deterioração da qualidade de vida e acumulação de exclusão social e	Estado; Banco Europeu de Investimentos (BEI); Câmaras Municipais;

Programa	Ano	Objectivos	Promoção/Financiamento
Programa de Reabilitação Urbana (PRU) (continuação)	-	insegurança; Criação de um conjunto de investimentos que contribuem para ultrapassar as carências físicas, económicas e sociais existentes nos empreendimentos habitacionais.	Unidade de Gestão; Gestor Local.
Programa Integrado de Qualificação das Áreas Suburbanas da Área Me-tropolitana de Lisboa (PROQUAL)	2002	Promover uma Área Metropolitana de Lisboa mais equilibrada, competitiva e sustentável; Reduzir os desequilíbrios territoriais e as situações de degradação e desqualificação urbanística e social; Introduzir dinâmicas de reequilíbrio social; Melhorar as condições de acessibilidade e de mobilidade da população; Criação de emprego local e de condições para novas actividades económicas; Conservação/Valorização do património cultural.	Estado; Câmaras Municipais.
Programa de Financiamento para Acesso à Habitação (PROHABITA)	2004	Resolver o problema de carências habitacionais dos residentes no território nacional; Requalificar os bairros que foram promovidos em regime de habitação social, ou que tenham sido adquiridos com apoio do Estado; Melhorar os níveis de equipamentos de apoio aos bairros sociais; Promover os princípios e apoio financeiro à sustentabilidade na construção e reabilitação urbana; Apoiar directamente os agregados residentes em bairros de barracas, mas não recenseados no PER para um realojamento temporário.	Estado; Câmaras Municipais; Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).
Programa Operações de Qualificação e Reinserção Urbana de Bairros Críticos	2005	Promover a melhoria da qualidade de vida da população residente em bairros críticos; Criação de novas oportunidades de emprego para os residentes; Integração social da população excluída residente nos bairros críticos.	Estado; Câmaras Municipais.
Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)	2006	Actualizar gradualmente as rendas urbanas habitacionais; Aumentar a oferta de habitações para arrendar; Reequilíbrio de poder entre o proprietário e o arrendatário.	Estado; Câmaras Municipais; Comissões Arbitrais Municipais (CAM).
Programa Porta 65 Jovem	2007	Regulamentar os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando estilos de vida mais autónomos por parte da população jovem, através dos apoio no	Estado; Câmaras Municipais; Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU);

Programa	Ano	Objectivos	Promoção/Financiamento
Programa Porta 65 Jovem (continuação)	2007	acesso à habitação; Promover a dinamização do mercado de arrendamento; Estimular a reabilitação do edificado e a revitalização de áreas urbanas degradadas; Permitir uma maior eficácia e racionalidade na utilização dos recursos financeiros públicos; Permitir uma simplificação dos processos de candidaturas e de atribuição de fogos.	Privados.
Plano Estratégico de Habitação 2007 a 2013	2007	Clarificar as necessidades de habitação, nos recursos disponíveis para famílias, nos parceiros privados e no Estado; Elaborar estratégias globais para uma política de habitação e para um processo de planeamento estratégico para a habitação.	Estado; Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU); Câmaras Municipais; Privados.

Quadro 5 - Programas criados de 1986 até à actualidade (Fonte: adaptado de Soeiro, 2008)

Os programas acima descritos foram essencialmente financiados pelo Estado, pelas Câmaras Municipais e pelo IHRU[6].

O PIMP e o PER, que tinham como objectivo a erradicação dos bairros de barracas, foram responsáveis pela demolição de vários bairros provisórios do Estado Novo. Os programas direccionados para a habitação a custos controlados, como o PCHE, fixam preços máximos de venda de terrenos e habitações. Os programas RECRIA, e RECRIPH foram direccionados para combater a degradação do parque habitacional, financiando os proprietários de modo a possibilitar obras de conservação. O RECRIA foi um programa criado especificamente para a recuperação de imóveis arrendados, tem por objectivo ajudar na reabilitação dos imóveis e na actualização das rendas. "Poderão beneficiar dos incentivos previstos neste regime as obras a realizar em edifícios que tenham pelo menos uma fracção habitacional cuja renda tenha sido objecto de correcção extraordinária nos termos da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro" (IHRU).

Para além destes programas essencialmente vocacionados para a habitação (erradicação de barracas, obras de conservação, fixação de custos), também foram criados programas vocacionados para a melhoria do espaço público, com a construção de equipamentos colectivos e espaços verdes.

O PROHABITA tem vindo a solucionar problemas de carências habitacionais através do financiamento de habitação em cooperação entre as Câmaras Municipais e o INH, actual IHRU. Uma diferença relevante em relação aos programas anteriores é que para além de

[6] O Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) resulta da reestruturação do Instituto Nacional de Habitação (INH) com a integração do Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE) parte da Direcção-Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais (DGEMN).

realojar população residente em alojamentos não clássicos, também se propõe a realojar população residente em alojamentos sem condições de habitabilidade.

Todos estes programas mais recentes mantêm as preocupações dos programas anteriores, de habitação social, adicionando também a Reabilitação Urbana e o Mercado de Arrendamento.

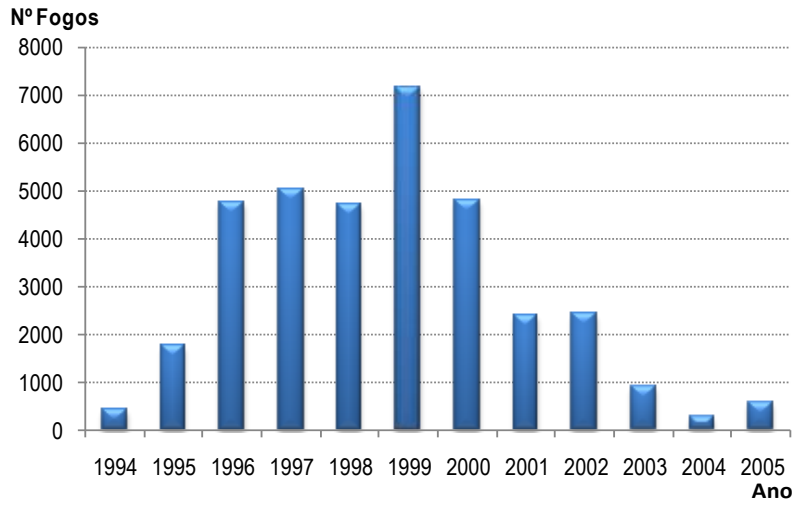


Gráfico 7 – Fogos Construídos ao abrigo do Programa PER (Fonte: IHRU)

O PER apresenta uma taxa de execução de cerca de 70% desde o seu lançamento tendo tido várias oscilações como representado no gráfico seguinte. Este programa teve pouca aplicação nos primeiros anos de existência (fase de adaptação do programa), tendo um pico em 1999 decrescendo nos anos seguintes. Uma justificação para este pico em 1999 poderá estar relacionada com o Quadro Comunitário de Apoio II (QCA II) que teve o seu inicio em 1994 e término em 1999, ano coincidente com este pico de construção. Se os fundos do QCA II não fossem utilizados e justificados, o próximo fundo teria um valor mais baixo e esta causa poderá ter potenciado a construção destes fogos ao abrigo do PER.

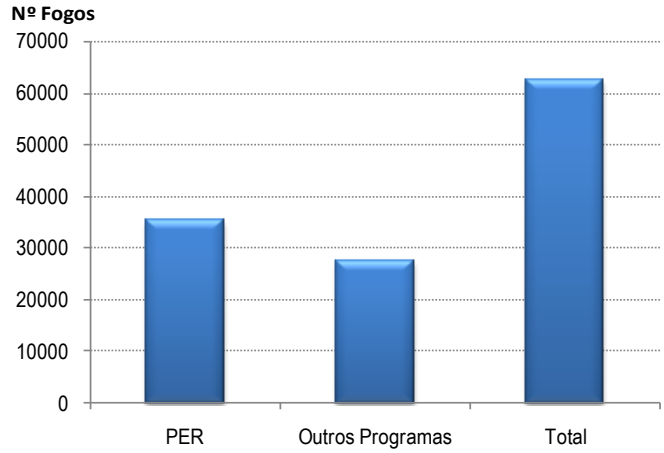


Gráfico 8 – Número total de fogos sociais construídos para arrendamento no âmbito do PER e outros programas, entre 1986 e 2005 (Fonte: IHRU)

O PER foi um programa com grande aplicação ao longo das últimas décadas, e no gráfico acima é possível verificar que relativamente a outros programas, teve um alcance muito maior.

A título exemplificativo, apresentam-se no gráfico seguinte os valores de execução compilados pelo OHRU, relativos a 2007 e 2008, de alguns destes programas.

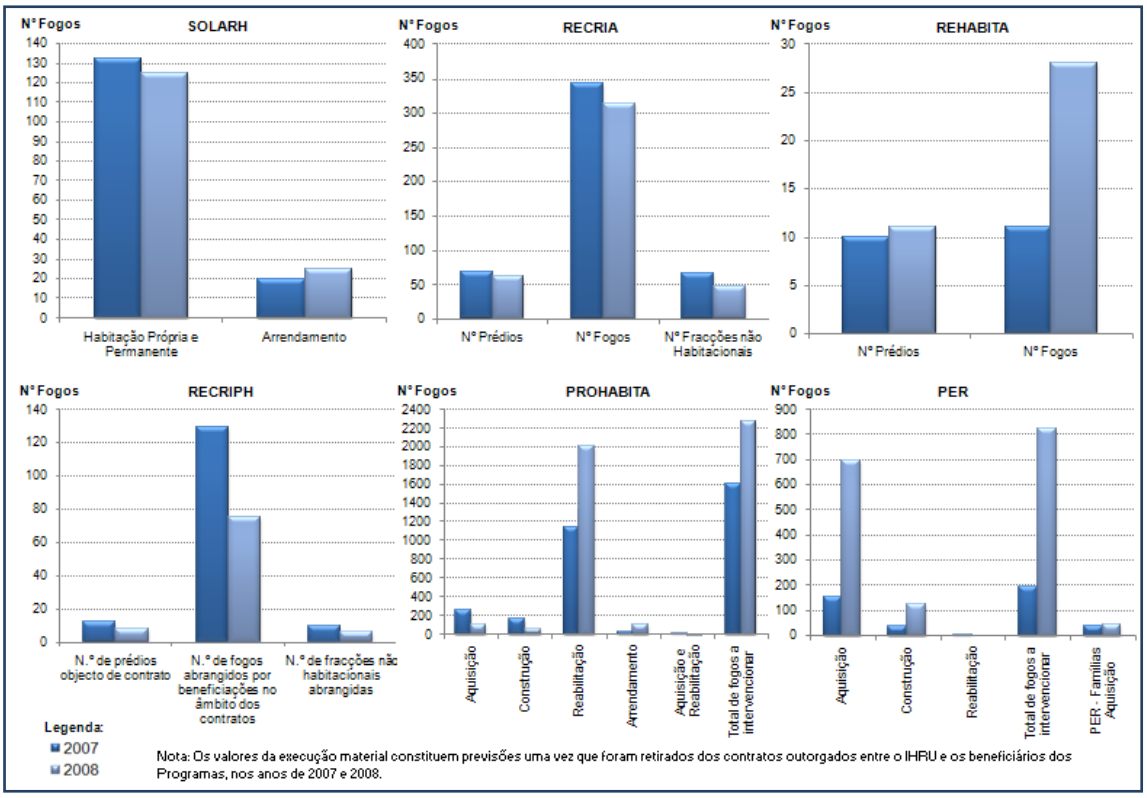


Gráfico 9 - Número de Fogos Intervencionados no ano 2007 e 2008 (Fonte: OHRU, Indicadores Estatísticos dos Programas Públicos 2007 e 2008)

O Gráfico 9 representa o número de fogos intervencionados com o apoio de programas públicos. O programa SOLARH apoiou cerca de 150 fogos em ambos os anos, havendo um decréscimo de apoio a fogos de habitação própria com um consequente aumento a fogos arrendados. O RECRIA teve um decréscimo generalizado de cerca de 11%, assim como o RECRIPH com uma diminuição de apoio de 41% dos fogos de 2007. Os restantes programas tiveram, no geral, aumentos de 2007 para 2008, com realce para o PER com um aumento bastante significativo.

3 O Parque Habitacional em Portugal

As Políticas de Habitação, quer de habitação própria quer de arrendamento, são também responsáveis pelo estado de conservação do parque habitacional. O congelamento das rendas teve um efeito directo no estado de conservação dos edifícios[7], uma vez que, financeiramente, impossibilitou o proprietário de proceder a obras de conservação, legalmente exigidas por lei. O Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de Agosto de 1951 e que tem sido objecto de várias adaptações, prevê obras de manutenção nos artigos seguintes:

"Art. 121.º
As construções em zonas urbanas ou rurais, seja qual for a sua natureza e o fim a que se destinem, deverão ser delineadas, executadas e mantidas de forma que contribuam para dignificação e valorização estética do conjunto em que venham a integrar-se. Não poderão erigir-se quaisquer construções susceptíveis de comprometerem, pela localização, aparência ou proporções, o aspecto das povoações ou dos conjuntos arquitectónicos, edifícios e locais de reconhecido interesse histórico ou artístico ou de prejudicar a beleza das paisagens.

Art. 122.º
O disposto no artigo anterior aplica-se integralmente às obras de conservação, reconstrução ou transformação de construções existentes."

O parque habitacional é composto pelos edifícios existentes e pelos alojamentos[8] que os compõem. Os alojamentos podem ser classificados em alojamentos familiares[9], que se dividem em clássicos[10] e não clássicos[11], ou colectivos. O Parque Habitacional pode ser caracterizado por diversos factores, nomeadamente pelo tipo de alojamento, pela idade e número de pisos do edifício e pelo estado de conservação.

---

[7] **Edifício:** Construção permanente, dotada de acesso independente, coberta e limitada por paredes exteriores ou paredes-meias que vão das fundações à cobertura e destinada à utilização humana ou a outros fins. (INE, Metainformação)

[8] **Alojamento:** Local distinto e independente que, pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado, transformado ou está a ser utilizado, se destina a habitação com a condição de não estar a ser utilizado totalmente para outros fins no momento de referência: por distinto entende-se que é cercado por paredes de tipo clássico ou de outro tipo, é coberto e permite que uma pessoa ou um grupo de pessoas possa dormir, preparar refeições ou abrigar-se das intempéries separado de outros membros da colectividade; por independente entende-se que os seus ocupantes não têm que atravessar outros alojamentos para entrar ou sair do alojamento onde habitam. (INE, Metainformação)

[9] **Alojamento Familiar:** Alojamento que, normalmente, se destina a alojar apenas uma família e não é totalmente utilizado para outros fins no momento de referência. O alojamento familiar pode ser clássico e não clássico. (INE, Metainformação)

[10] **Alojamento Familiar Clássico:** Alojamento familiar constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos num edifício de carácter permanente ou numa parte estruturalmente distinta do edifício, devendo ter uma entrada independente que dê acesso directo ou através de um jardim ou terreno a uma via ou a uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, entre outros). (INE, Metainformação)

[11] **Alojamento Familiar Não Clássico:** 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, Metainformação)

3.1 Evolução do Parque Habitacional

Com o objectivo de perceber a evolução do parque habitacional em Portugal entre 1970 e 2001, foram recolhidos os dados de seis indicadores, considerados os mais relevantes.

Variáveis	Ano				Taxa de Variação		
	1970	1981	1991	2001	1970 1981	1981 1991	1991 2001
População Residente	8663252	9833014	9867147	10356117	13,50%	0,35%	4,96%
Famílias Clássicas[12]	2235237	2924443	3147403	3650757	30,83%	7,62%	15,99%
Edifícios	2918038	2507706	2861719	3160043	-14,06%	14,12%	10,42%
Alojamentos Familiares Clássicos	2252695	3382884	4154974	5019425	50,17%	22,82%	20,81%
Alojamentos Familiares não Clássicos	30540	46391	27642	27319		-40,42%	-1,17%
Alojamentos Colectivos		6358	11306	8178		77,82%	-27,67%

Tabela 1 – Taxa de Variação dos Principais Indicadores em Portugal (Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação 1970, 1981, 1991, 2001)

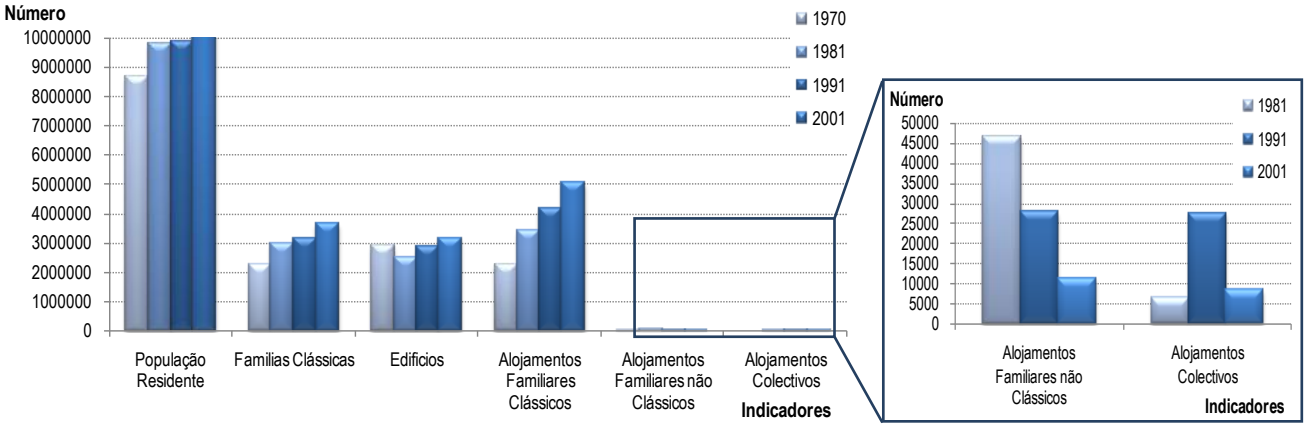


Gráfico 10 – Evolução dos Principais Indicadores em Portugal (Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação 1970, 1981, 1991, 2001)

A população residente teve um aumento pouco significativo nestas décadas à excepção da década entre 1970 e 1981 onde o aumento foi de 13,5%. Este aumento deve-se também à chegada dos retornados, como foi referido anteriormente. O número de edifícios teve um decréscimo na década de 70 que se poderá dever a edifícios antigos que tenham sido demolidos.

Com a proliferação dos bairros de barracas entre as décadas de 70 e 80 é possível verificar o aumento de alojamentos não clássicos nessas décadas. Em 1970, o número de alojamentos não clássicos e de alojamentos colectivos é de 30540 e, mesmo assumindo que este número seria apenas de alojamentos não clássicos, verifica-se um aumento substancial para a década

[12] **Família Clássica:** Conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco (de direito ou de facto) entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento. Considera-se também como família clássica qualquer pessoa independente que ocupe uma parte ou a totalidade de uma unidade de alojamento. (INE, Metainformação)

seguinte; no mínimo existe um incremento de aproximadamente 15 mil alojamentos. A partir desta fase, os alojamentos não clássicos têm vindo a diminuir, fruto de vários programas de realojamento.

Relativamente à variação da última década censitária, de 1991 a 2001, pode-se inferir que os alojamentos familiares clássicos tiveram um crescimento de quase 21%, e em contrapartida houve um decréscimo de número de alojamentos familiares não clássicos e de alojamentos colectivos. Esta variação do número de alojamentos é positiva: aumento dos alojamentos clássicos acompanhada por uma diminuição dos alojamentos não clássicos. Os outros indicadores tiveram aumentos entre os 5 e 16%.

3.2 Características dos Edifícios

Características Gerais dos Edifícios	
Edifícios (número)	3160043
Idade média dos Edifício (anos)	34
Alojamentos Familiares Clássicos por Edifício (número)	1,5
Proporção de Edifícios com 1 Alojamento	87%
Proporção de Edifícios Construídos nos últimos 10 anos	19%

Tabela 2 – Características Gerais dos Edifícios em Portugal em 2001 (Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação 2001)

Como foi dito anteriormente, o número de Edifícios aumentou 10% entre 1991 e 2001. A proporção de edifícios com apenas um alojamento é bastante elevada, sendo aproximadamente 87%. Este valor ilustra o facto de, fora das grandes cidades, ser mais comum habitar em moradias, nomeadamente no meio rural.

Número de Pisos dos Edifícios		
Número de Pisos	Número	%
Total	3160043	100%
1 piso	1316914	42%
2 pisos	1391959	44%
3 pisos	283022	9%
4 pisos	80798	3%
5 pisos	38814	1%
6 pisos	19295	1%
7 ou mais pisos	29241	1%

Tabela 3 - Número de Pisos dos Edifícios em Portugal em 2001 (Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação 2001)

Os edifícios têm maioritariamente 1 e 2 pisos, 42% e 44% respectivamente. O número de edifícios vai diminuindo com o aumento do número de pisos. Com estes dados reforça-se

novamente que a maioria dos edifícios são moradias, como foi dito anteriormente. Os edifícios com dois pisos poderão ser moradias ou edifícios plurifamiliares.

A média de idades dos edifícios é de 34 anos, e essa distribuição é descrita abaixo.

Idade dos Edifícios		
Época	Portugal	UE25
	%	%
Antes de 1919	8%	11%
De 1919 a 1945	11%	12%
De 1946 a 1970	24%	28%
De 1971 a 1980	18%	20%
De 1981 a 1990	21%	17%
De 1991 a 2001	19%	12%

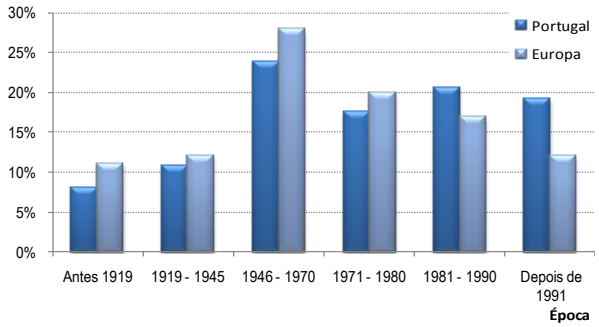


Tabela 4 – Idade dos Edifícios em Portugal em 2001 e na União Europeia (UE) em 2004[13] (Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação 2001; *Housing Statistics in the European Union* 2004)

A distribuição da idade dos edifícios em Portugal tem um comportamento inverso à média da UE, já que regista menos edifícios antigos e mais edifícios recentes – Portugal tem cerca de 40% dos edifícios posteriores a 1981. Apesar de Portugal não ter passado pela destruição das guerras mundiais, a percentagem de edifícios anteriores a 1919 é inferior à média da UE, onde o máximo é 20,8% no Reino Unido. Este dado também testemunha a industrialização e consequente crescimento urbano tardio, que se viveu em Portugal.

		Estado de Conservação dos Edifícios				
		Sem necessidade de reparação	Com necessidade de reparação			Muito degradado
			Pequenas reparações	Reparações médias	Grandes Reparações	
	Total	59%	22%	10%	5%	3%
Entidade Proprietária	Ocupante Proprietário	67,60%	21,40%	7,30%	2,70%	1,00%
	Familiar	54,90%	26,70%	11,30%	4,80%	2,30%
	Particular/Empresa Privada	44,60%	29,60%	15,00%	7,20%	3,60%
	Estado, Inst. Públicas, etc.	42,40%	31,70%	16,10%	6,80%	2,90%
	Empresa Pública	44,80%	30,00%	16,10%	6,00%	3,00%
	Autarquias Locais	43,80%	29,40%	17,10%	6,20%	3,50%
	Cooperativas de Habitação	56,90%	24,60%	10,80%	6,10%	1,50%
Época de Construção	Antes de 1919	20%	25%	22%	18%	15%
	De 1919 a 1960	33%	31%	20%	11%	5%
	De 1961 a 1980	59%	27%	10%	3%	1%
	De 1981 a 1990	76%	18%	4%	2%	0%
	De 1991 a 2001	88%	9%	2%	1%	0%

Legenda: Valor Mínimo Valor Máximo

Tabela 5 – Estado de Conservação dos Edifícios, por entidade proprietária e por época de construção, em Portugal em 2001 (Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação 2001)

[13] Dados relativos à UE25 com os seguintes estados-membros e data de recolha dos dados: Alemanha (2002), Áustria (2003), Bélgica (2004), Chipre (2001), Dinamarca (2003), Eslováquia (2001), Eslovénia (2002), Espanha (2001), Estónia (2003), Finlândia (2002), França (2002), Grécia (2001), Hungria (2001), Irlanda (2002), Itália (1991), Letónia (2002), Lituânia (2002), Luxemburgo (2001), Malta (2002), Países Baixos (2002), Polónia (2002), Portugal (2001), Reino Unido (2001), República Checa (2001) e Suécia (2003).

O Estado de Conservação[14] dos Edifícios é baseado na Necessidade de Reparações[15]. Na tabela acima estão representadas as percentagens de edifícios de acordo com o estado de conservação. Mais de metade dos edifícios não tem necessidade de reparação e apenas 3% está num estado muito degradado. Apesar destes valores, 38% dos edifícios tem necessidade de reparações, ou seja, cerca de 1 milhão e 200 mil edifícios necessita de pequenas, médias ou grandes reparações, sendo a maior percentagem de reparações pequenas. Os melhores resultados do estado de conservação pertencem aos proprietários ocupantes e os piores resultados aos particulares e empresas privadas e ao Estado e Instituições Públicas. Relativamente à idade dos edifícios, como seria de esperar, os edifícios mais degradados são os mais antigos e os que estão melhor conservados são os edifícios mais recentes. Em conclusão e apesar de todos estes factores apenas 59% dos edifícios não tem necessidade de reparação.

3.3 Características dos Alojamentos

Tipo de Alojamentos em Portugal (2001)			
Tipo		N.º	%
Total		5054922	100%
Alojamento Familiar Clássico		5019425	99%
Alojamento Familiar Não Clássico		27319	0,54%
Alojamento Colectivo		8178	0,16%
Proporção de Alojamentos	Próprios	-	79%
	Arrendados	-	21%

Tabela 6 – Tipo de Alojamentos em Portugal em 2001 (Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação 2001

A maioria dos alojamentos é do tipo “alojamento familiar clássico” (99%), apesar de ainda existir 1% de outro tipo, que correspondem a 35497 alojamentos. Destes 35497 alojamentos, os mais representativos são os “alojamentos familiares não clássicos” (barracas) e “alojamentos familiares improvisados em edifício”, perfazendo 0,41%. Estes últimos definem-se como alojamentos em edifícios com uma função inicial que não era a habitação e não sofreram quaisquer alterações para o novo uso. A proporção de alojamentos próprios em Portugal representa 79% do total de alojamentos, um valor bastante mais elevado que a média europeia, que se situa nos 60%.

[14] **Estado de Conservação:** Situação do edifício tendo em atenção o tipo de reparações eventualmente necessárias no momento de referência. No âmbito dos Censos, o cálculo da variável decorre da ponderação atribuída às respostas obtidas na variável "Necessidade de Reparações". (INE, Metainformação)

[15] **Necessidade de Reparações:** Verificação da necessidade de intervenção nas seguintes componentes de um edifício: estrutura, cobertura, paredes e caixilharia exteriores. No âmbito dos Censos consideram-se cinco tipos de reparações: nenhumas, pequenas, médias, grandes e muito grandes. (INE, Metainformação)

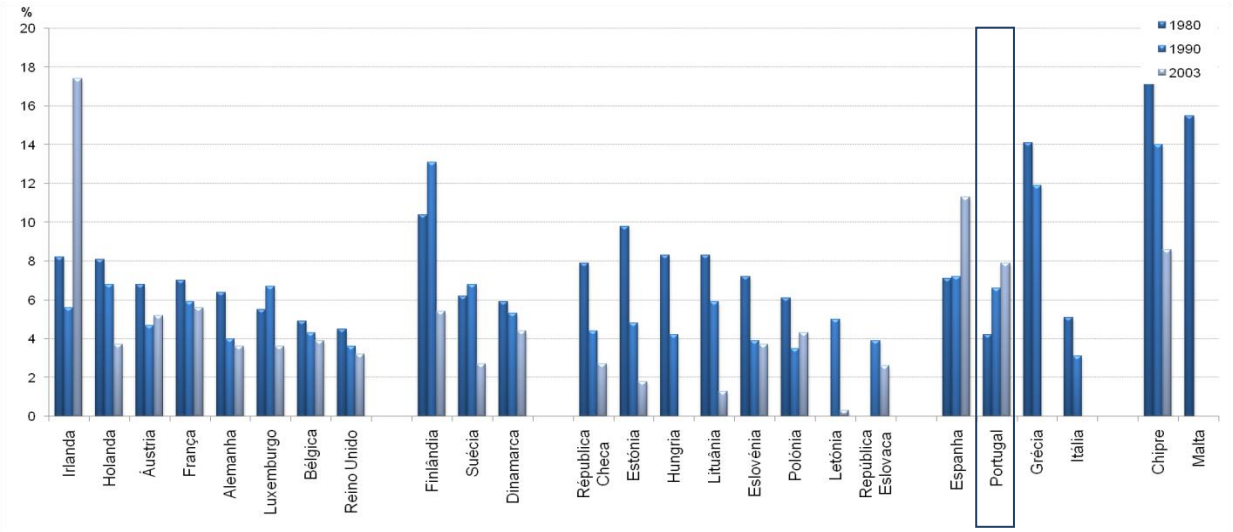


Gráfico 11 - Fogos concluídos por 1000 habitantes, em 1980, 1990 e 2003 (Fonte: *Housing Statistics in the European Union* 2004)

No Gráfico 11, é possível analisar o crescimento do número de fogos por mil habitantes. Os países estão ordenados por grupos de acordo com a sua localização e grau de desenvolvimento de modo a tentar perceber se existe um certo padrão. Os três primeiros grupos, que englobam os países da Europa Central, do Norte e de Leste, respectivamente, seguem uma evolução semelhante, de diminuição da construção ao longo das décadas, à excepção da Irlanda que tem um comportamento semelhante ao de Espanha e Portugal. O grupo do Sul da Europa, no qual Portugal se inclui tem uma evolução mista. Por um lado, Portugal e Espanha aumentaram o número de fogos concluídos ao longo destas décadas. A Grécia e a Itália diminuíram a construção de 1980 par 1990, não havendo dados para 2003. Malta não tem uma mostra possível de analisar e o Chipre segue a evolução dos três primeiros grupos. Portugal, Espanha e Irlanda são os países onde o crescimento do sector da construção se fez sentir nas últimas três décadas.

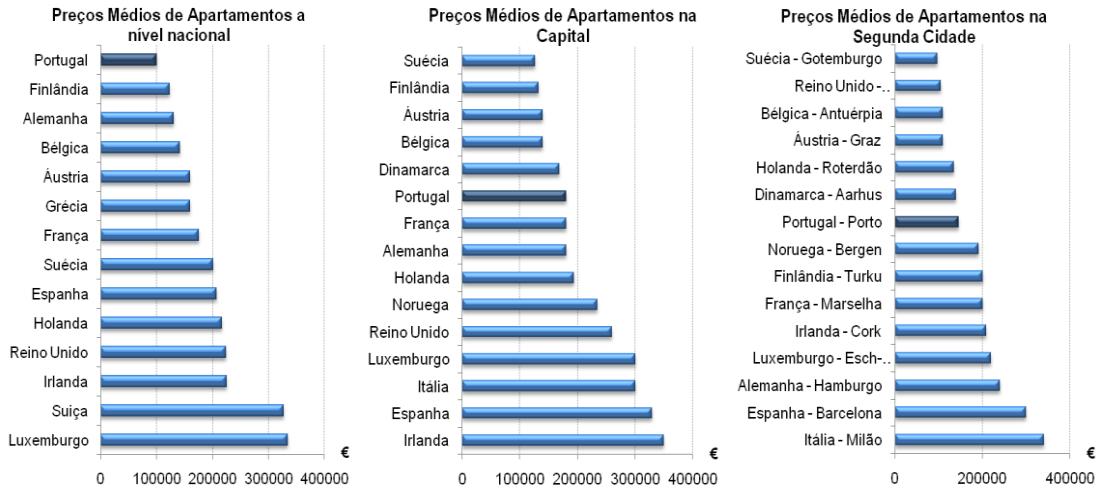


Gráfico 12 - Preços médios de Apartamentos na Capital e na Segunda Cidade, em 2003 (Fonte: *Housing Statistics in the European Union* 2004)

Relativamente aos preços dos apartamentos, enquanto que a nível nacional Portugal é o país com os preços mais baixos, com um valor médio de 100 mil euros por apartamento, ao nível das duas principais cidades já se aproxima da média dos países analisados. O Luxemburgo é dos países com os valores mais elevados, quer a nível nacional quer ao nível da capital e da segunda cidade. O valor médio dos apartamentos ao nível nacional pode também variar com a percentagem de espaço rural de cada país, onde naturalmente os apartamentos são mais baratos e baixam o valor médio a nível nacional. A Suécia é o país com o preço mais baixo nas cidades, quer na capital quer na segunda cidade. Comparando os preços das cidades, os valores da segunda cidade são naturalmente mais baixos, havendo quatro excepções com valores superiores aos da sua capital: Itália, Alemanha, França e Finlândia.

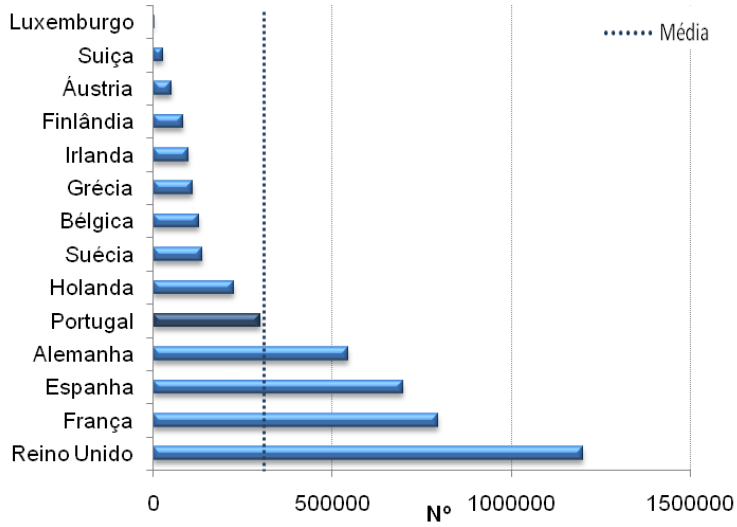


Gráfico 13 - Número de Transacções Imobiliárias, em 2004 (Fonte: ERA IMMOBILIER - Le Marché Européen de da Transaction Immobilière - Enquête 2005)

Relativamente ao número de transacções imobiliárias efectuadas, no Gráfico 13, Portugal efectuou 300 mil transacções em 2004 e a média dos países analisados foi de cerca de 315 mil, podendo considerar-se que Portugal se encontra na média. Este factor poderá estar também relacionado com o facto de, em Portugal, ainda se ter a ideia de que a "casa" é para a vida e só se troca se for mesmo necessário. O país com maior destaque neste campo foi o Reino Unido, com mais de 1 milhão de transacções efectuadas.

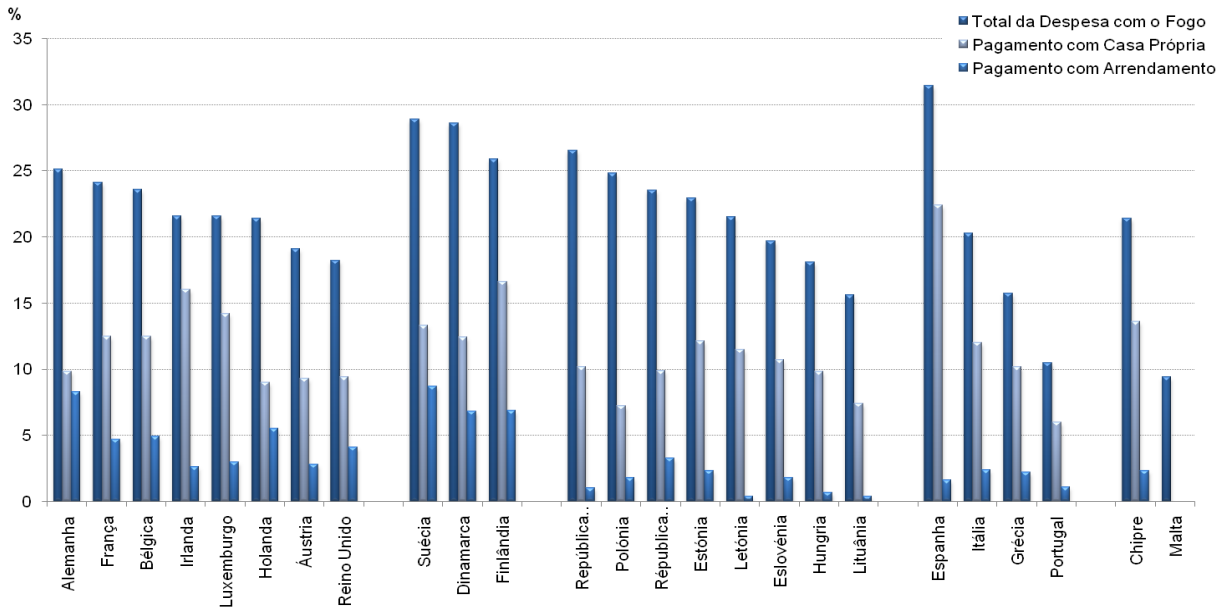


Gráfico 14 - Despesas com o Fogo, em 2003 (Fonte: *Housing Statistics in the European Union* 2004)

O Gráfico 14 representa a percentagem das despesas com o fogo sobre as despesas totais. As despesas totais englobam as despesas com arrendamento e pagamento de casa própria (também representadas no gráfico), manutenção e reparação do imóvel e água, electricidade, gás, fuel e outros serviços. Para esta análise os países também foram divididos por grupos, iguais aos anteriores. Espanha é o país com maiores gastos com o Fogo, sendo a maior percentagem com pagamento de habitação própria e uma percentagem muito baixa de arrendamento. Portugal, tal como os restantes países do grupo onde Espanha está inserida, têm um comportamento semelhante, muitos gastos com habitação própria e gastos muito reduzidos com arrendamento. A Suécia, Dinamarca e a Finlândia são os países que têm em média mais gastos com o arrendamento, assim como os gastos totais, que poderá ser devido a gastos mais elevados com energia. De um modo geral, Portugal é dos países com menores gastos com o fogo e tem uma percentagem muito baixa destinada ao arrendamento, o que também se justifica com os níveis muito baixos de investimento na manutenção e reabilitação do parque edificado, por parte dos seus proprietários.

Relativamente ao alojamento das famílias de baixos rendimentos existe uma diferença entre a habitação própria e o arrendamento. Entre os vários países europeus o comportamento é muito diverso, como é possível verificar no Gráfico 15.

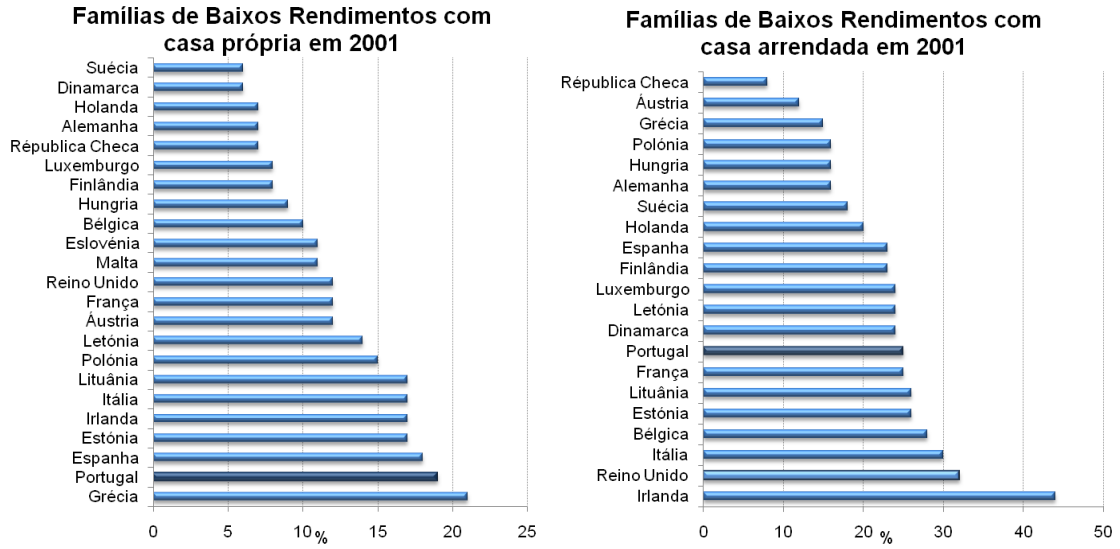


Gráfico 15 - Famílias de Baixos Rendimentos com casa própria e com casa arrendada, em 2001 (Fonte: *Housing Statistics in the European Union* 2004)

Nos gráficos anteriores é possível inferir que apesar de Portugal ser dos países analisados com um PIB *per capita* mais baixo, tem um elevada percentagem de famílias de baixos rendimentos com casa própria. Isto poder-se-á dever ao facto de Portugal ser um país com uma matriz ainda muito rural que só recentemente passou a residir nos grandes espaços urbanos, onde estas referidas habitações próprias poderão ser herdadas de familiares, e portanto viverem em habitações próprias mas que não foram adquiridas pelos proprietários. No caso das famílias com baixos rendimentos com casa arrendada a percentagem também é elevada e é superior à percentagem de casa própria. Estas percentagens poderão estar também relacionadas com a promoção habitacional por parte do Estado, ao favorecer a habitação própria nos últimos anos. No gráfico abaixo pode-se observar que os subsídios públicos à habitação estão abaixo da média europeia, onde se destaca a França com um valor bastante superior ao dos outros países.

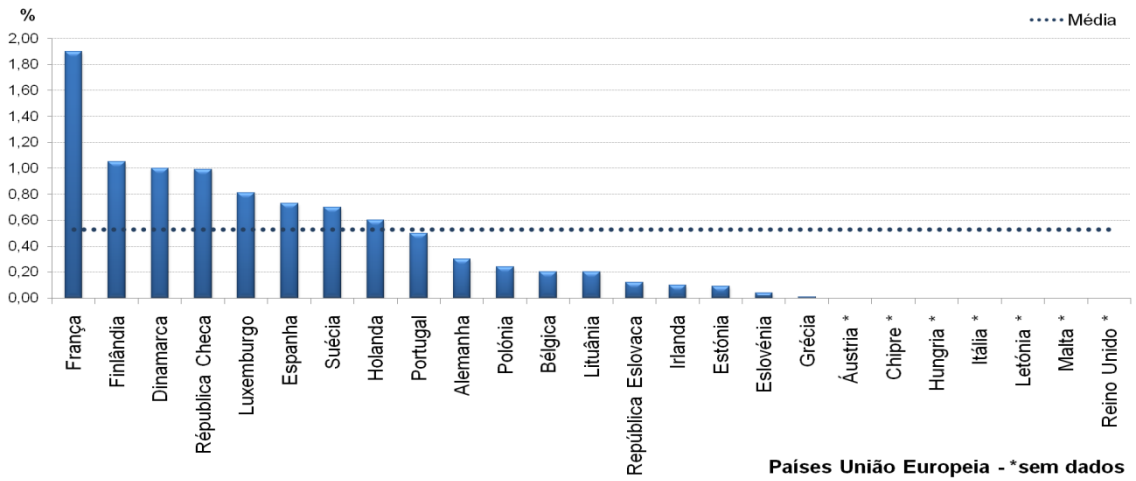


Gráfico 16 - Subsídios Públicos à Habitação em % do PIB, em 2003 (Fonte: *Housing Statistics in the European Union* 2004)

Forma de Ocupação dos Alojamentos Familiares Clássicos em Portugal (2001)		
Forma de Ocupação	N.º	%
Total	5019425	100%
Residência habitual	3551229	70,7%
Uso sazonal ou residência secundária	924419	18,4%
Vago para venda	105415	2,1%
Vago para arrendar	80094	1,6%
Vago para demolir	27692	0,6%
Vago outros casos	330576	6,6%

Tabela 7 – Forma de Ocupação dos Alojamentos em Portugal em 2001 (Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação 2001)

Na Tabela 7 é representada a forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos e verifica-se que apesar de uma grande parte dos alojamentos ser de residência habitual, uma percentagem significativa pertence às residências de uso sazonal ou residência secundária. Os alojamentos vagos representam 10,9% dos alojamentos disponíveis, destes, 6,6% estão vagos sem razão aparente. Estes fogos vagos sem razão aparente são os mais representativos dos fogos vagos e estão possivelmente relacionados com a especulação imobiliária, são fogos que estão retidos fora do mercado exactamente com esse propósito.

Na UE os fogos vagos representam em média 8,9% dos fogos existentes. A distribuição pelos diversos países está representada no gráfico abaixo. Neste gráfico torna-se difícil fazer a comparação rígida visto que a contagem dos fogos vagos, não é consensual. No caso de Portugal são contabilizados os fogos descritos na tabela 7, vago para venda, arrendamento, para demolir e outros fins. A definição de fogos vagos não é comum a todos os países, e este facto faz com que seja difícil comparar os valores do Gráfico 17, por exemplo, enquanto Portugal contabiliza apenas fogos efectivamente vagos, o Chipre contabiliza fogos que se poderão tornar residência habitual, fogos de 2ª habitação e fogos para demolir.

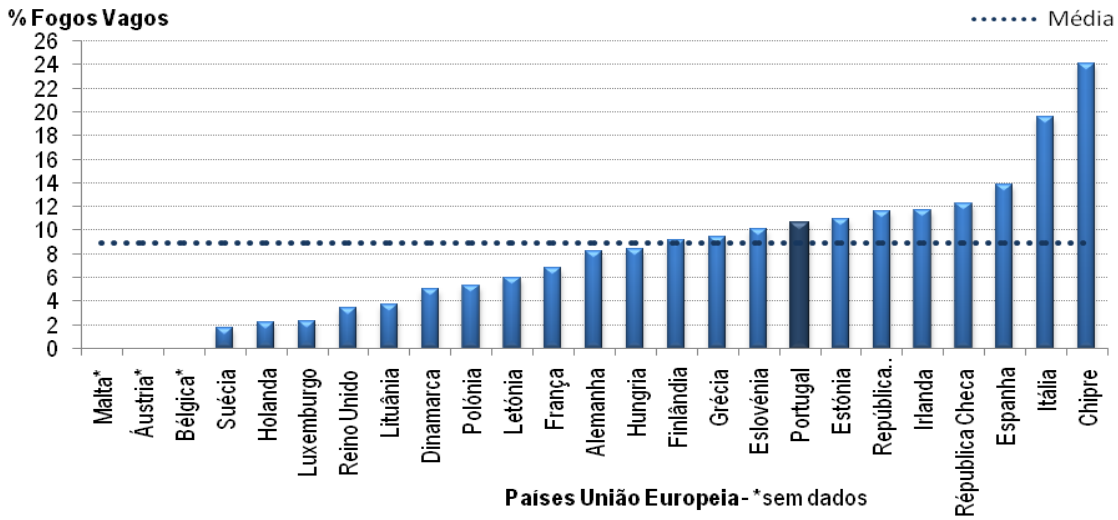


Gráfico 17 - Fogos Vagos na União Europeia (Fonte: *Housing Statistics in the European Union* 2004)

Dos alojamentos ocupados como residência habitual, 24% não são ocupados pelo proprietário. A tabela seguinte representa a ocupação destes alojamentos.

Forma de Ocupação dos Alojamentos Clássicos de Residência Habitual, não Ocupados pelo Proprietário, Segundo o Regime de Ocupação (2001)		
Forma de Ocupação	N.º	%
Total	862760	100%
Alojamentos Arrendados	720878	84%
Subarrendados	19547	2%
Outra situação	122335	14%

Tabela 8 - Forma de Ocupação dos Alojamentos Clássicos de Residência Habitual, não ocupados pelo proprietário, em Portugal em 2001 (Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação 2001)

Destes 24%, a maior percentagem pertence aos alojamentos arrendados. Existe uma pequena percentagem de alojamentos subarrendados e 14% de alojamentos em outra situação, possivelmente casos de ocupação por parte de familiares e amigos ou até casos de arrendamento ilegal.

Ranking	País	PIB per capita (2003)	Forma de Ocupação por Proprietário, % (2003)			
			Ocupante Proprietário	Arrendamento		Outros
				Privado	Social	
1º	Luxemburgo	208	67,0	24,1	1,9	7,0
2º	Irlanda	131	77,0	10,0	8,0	5,0
3º	Dinamarca	123	53,0	20,0	20,0	7,0
4º	Áustria	121	58,0	24,7	14,3	3,0
5º	Holanda	120	55,0	10,4	34,6	0,0
6º	Reino Unido	119	69,0	31,0	sem dados	0,0
7º	Bélgica	116	68,0	24,0	7,0	2,0
8º	Suécia	115	46,0	18,0	21,0	15,0
9º	França	113	56,0	20,5	17,5	6,0
10º	Finlândia	111	63,0	16,8	17,2	3,0
11º	Alemanha	108	45,0	48,5	6,5	0,0
12º	Itália*	107	68,0	26,0	sem dados	6,0
13º	Espanha	95	82,0	10,1	0,9	7,0
14º	Chipre	83	68,0	9,4	4,6	18,0
15º	Grécia	79	74,0	20,0	0,0	6,0
16º	Eslovénia	77	84,0	2,4	6,6	7,0
17º	Portugal**	75	75,0	17,7	3,3	4,0
18º	Malta	73	70,0	26,0	sem dados	4,0
19º	República Checa**	69	47,0	9,0	20,0	24,0
20º	Hungria	61	92,0	2,4	4,6	1,0
21º	República Eslovaca**	51	74,0	4,5	4,5	17,0
22º	Estónia	48	Sem dados			
23º	Lituânia**	46	91,0	4,0	3,0	2,0
24º	Polónia	46	58,0	0,6	23,4	18,0
25º	Letónia	42	79,0	20,9	0,1	0,0

* Dados da Forma de Ocupação referente a 1990
** Dados da Forma de Ocupação referente a 2000

Valor Mínimo
Valor Máximo

Tabela 9 – Relação entre o PIB *per capita* e a Forma de Ocupação por Proprietário na União Europeia em 2003 (Fonte: *Housing Statistics in the European Union* 2004)

Na tabela acima é possível verificar a relação existente entre o Produto Interno Bruto (PIB) *per capita* e a forma de ocupação dos alojamentos dos países da UE. Em 2003, Portugal encontrava-se no 17º do *ranking* do PIB *per capita*, com 75% de alojamentos ocupados pelo proprietário, 21% arrendados, divididos em 17,7% de arrendamento privado e 3,3% de arrendamento social, e 4% ocupados noutras circunstâncias. O país que tem menos representação de arrendamento é a Hungria, com apenas 7%, ao contrário da Alemanha com 55%, dos quais 6,5% são de arrendamento social. A Holanda é um exemplo de um grande peso de arrendamento social (34,6%), destacando-se dos outros países.

Lotação dos Alojamentos Familiares Clássicos em Portugal (2001)		
Lotação	N.º	%
Total	3551229	100%
Alojamento sublotado com três ou mais divisões em excesso	391426	11%
Alojamento sublotado com duas divisões em excesso	584413	16%
Alojamento sublotado com uma divisão em excesso	1045060	29%
Alojamento sem divisões em falta nem em excesso	961444	27%
Alojamento superlotado com uma divisão em falta	414160	12%
Alojamento superlotado com duas divisões em falta	113797	3%
Alojamento superlotado com três ou mais divisões em falta	40929	1%

Tabela 10 – Lotação dos Alojamentos em Portugal em 2001 (Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação 2001)

A análise da lotação dos alojamentos é feita através do índice de lotação do alojamento[16], dividindo-se em alojamentos sublotados[17] e sobrelotados[18]. Através dos dados anteriores obtém-se a distribuição dos alojamentos por lotação. O caso mais frequente é o de alojamento com uma divisão em excesso, que poderá estar relacionada com a banalização de uma divisão para escritório. Apenas 27% dos alojamentos tem o número de divisões considerado adequado de acordo com o índice de lotação de alojamentos, apesar de nos outros casos ser mais frequente o alojamento sublotado que sobrelotado. Os casos de sobrelotação do alojamento também se justificam com os alojamentos partilhados por várias famílias. Segundo o INE, o número médio de divisões dos alojamentos em Portugal em 2001 é de 4,6.

[16] **Índice de Lotação do Alojamento:** Indicador do número de divisões a mais ou a menos em relação ao número de residentes no alojamento. O cálculo é feito com base nos seguintes parâmetros considerados normais: uma divisão para sala de estar; uma divisão por cada casal; uma divisão por cada outra pessoa não solteira; uma divisão por cada pessoa solteira com mais de 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas solteiras do mesmo sexo com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada pessoa solteira de sexo diferente com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas com menos de 7 anos. (INE, Metainformação)

[17] **Alojamento Sublotado:** Alojamento familiar clássico com um excedente de divisões em relação às pessoas que nele residem de acordo com o índice de lotação do alojamento. (INE, Metainformação)

[18] **Alojamento Sobrelotado:** Alojamento familiar clássico com défice de divisões em relação às pessoas que nele residem de acordo com o índice de lotação do alojamento. (INE, Metainformação)

4 Mercado de Arrendamento e de Habitação Própria em Portugal

4.1 Enquadramento Económico e Legal

Nos últimos anos, a construção tem vindo a diminuir de forma progressiva após um pico construtivo entre 1998 e 2002. Este facto deve-se, por um lado, a uma redução da procura e embora haja uma certa inelasticidade na capacidade de resposta, a oferta acaba por reduzir, o que é ilustrado na redução do número de fogos licenciados.

No que se refere ao acesso ao crédito habitação, houve uma marcada alteração na década de 90 com a liberalização do mercado financeiro associada a uma descida da inflação e subida do PIB, que contribuíram para o aumento do endividamento das famílias portuguesas. O *boom* de contratos celebrados para crédito habitação registou-se no final da década de 90, como é possível verificar no Gráfico 18. Até 1998, o número de contratos celebrados através do regime de crédito bonificado era superior aos contratos do regime geral. Em 1999 esta relação inverte-se e o número de contratos do regime geral passa a ser superior, ao mesmo tempo que o número total de contratos vai diminuindo até 2001 voltando a aumentar em 2002, ano em que deixou de existir o crédito bonificado.

Actualmente as taxas de juro atingiram os valores mais baixos de sempre, não chegando aos 2% quando no princípio da década de 90 se encontravam entre os 10% e os 11%.

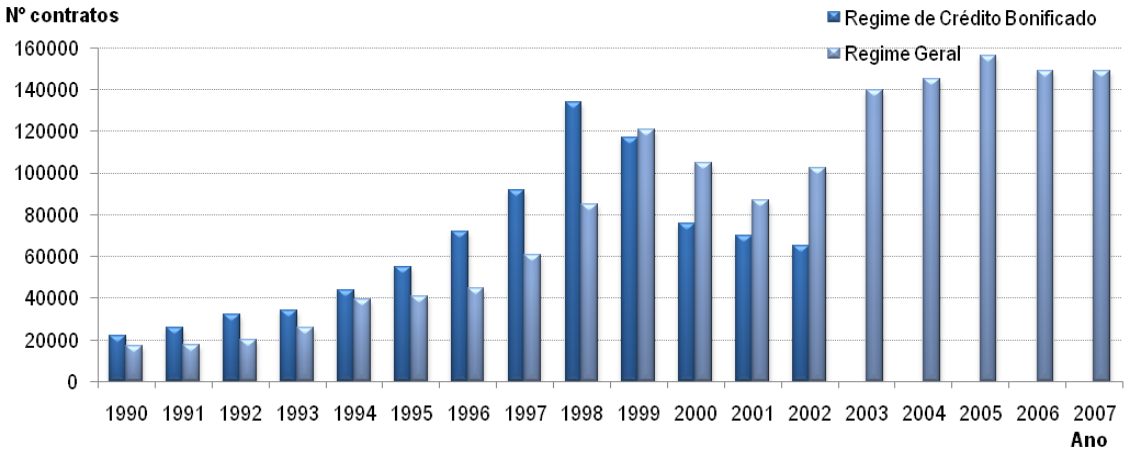


Gráfico 18 - Número de contratos segundo o tipo de regime (Fonte: Direcção-Geral do Tesouro)

A questão da habitação em Portugal tem-se caracterizado, nas últimas décadas, por uma forte aposta na aquisição de habitação própria e um mercado de arrendamento adormecido. A esta realidade junta-se um forte peso da construção nova em detrimento da reabilitação.

O mercado de habitação própria tem actualmente um peso bastante elevado em Portugal. No Recenseamento da População e Habitação de 2001 os alojamentos habitados pelos proprietários representavam 79% do total de alojamentos, quando em 1970 apenas 49% das famílias portuguesas viviam em casa própria. Segundo o volume 3 – Habitação e Mercado Imobiliário na Área Metropolitana de Lisboa, da Colecção de Estudos Urbanos – Lisboa XXI, os factores que poderão estar na origem deste aumento de importância da habitação própria são:

- Restrições da oferta no mercado de arrendamento privado, como resultado dos excessivos anos de congelamento das rendas e da rigidez do regime jurídico do arrendamento, e também de novas soluções de investimento que deixaram de lado o investimento imobiliário;
- A restrição do sector da habitação social;
- Uma política de habitação direccionada para o incentivo à compra de habitação própria, com o apoio também do regime de crédito bonificado, implementado em 1976 e que terminou em 2002 (gráfico 16);
- Uma facilidade no acesso ao crédito habitação resultante do processo de liberalização financeira e também da quebra acentuada das taxas de juro.

O Mercado de Arrendamento foi sofrendo alterações ao longo dos tempos motivadas por mudanças de regime. Desde 1910 até 1985 as rendas estiveram congeladas[19], situação que se alterou nesta data com a publicação da Lei nº 46/85, de 20 de Setembro. Este diploma previa a actualização das rendas e um subsídio de renda para os arrendatários de baixos rendimentos. Apesar deste diploma, as actualizações foram feitas com base em valores tão baixos que não trouxeram grandes prejuízos para os arrendatários nem melhoraram as condições dos senhorios. Tendo em conta que as alterações trazidas pela Lei nº 46/85, de 20 de Setembro não tiveram os resultados esperados, surge em 1990 o Regime do Arrendamento Urbano (RAU), através do DL 321-B/90, de 15 de Outubro.

A legislação anterior ao RAU previa a existência de contratos de arrendamento com grau de vinculismo máximo. Com a aprovação do RAU surgem então os contratos de arrendamento com grau de vinculismo moderado. Este vinculismo está associado a uma forte componente de protecção do locatário em detrimento do locador do imóvel, protecção essa que foi atenuada com os contratos de arrendamento com grau de vinculismo moderado. Os principais aspectos que demonstram esta protecção dos inquilinos e as diferenças entre os dois tipos de vinculismo são os seguintes:

[19] Histórico do congelamento das rendas:
1910 - Implantação da República. Publicação do Decreto de 12 de Novembro de 1910, congelando as rendas.
1914 - A pretexto da Grande Guerra, surge o congelamento total das rendas com o Decreto 1079 de 23 de Novembro de 1914. Obrigação penal de arrendar casas devolutas pela renda em vigor à data do decreto.
Até 1929 - Legislação reforçando o decreto anterior e depois, em face de uma inflação galopante, surge um descongelando tímido das rendas.
1943 - Decreto de 22 de Janeiro regressando ao congelamento das rendas.
1948 - Lei sobre o inquilinato que sobe ligeiramente as rendas mas mantém o congelamento em Lisboa e Porto.
1969 - Estudo concluí que as rendas estavam entre um quinto e um quarto do valor que teriam se acompanhassem a desvalorização da moeda.
1974 - Regressa o congelamento das rendas juntamente com a obrigação de arrendar.
1985 – Com a Lei 46/85 reconhece-se pela primeira vez na história do arrendamento, a existência de inflação e permitem-se correcções ligeiras no valor das rendas antigas, juntamente com uma actualização anual.
(Fonte: LXCASA – Portal das Casas de Lisboa, http://www.lxcasa.com/noticia.php?ref_new=73, acedido em 1 Outubro de 2009)

Medidas	Vinculismo de grau máximo	Vinculismo de grau moderado
Prorrogação	Imperativa, o arrendatário poderá forçar a renovação do contrato se for essa a sua vontade, transformando um contrato temporário num contrato tendencialmente perpétuo.	Automática mas não imperativas, os contratos têm uma duração inicial mínima de 5 anos e caso o senhorio não fizer cessar o contrato, este é prorrogado por mais 3 anos.
Transmissão	Os contratos de arrendamento podem ser cedidos ao cônjuge, mantendo-se o contrato inicial inalterado, assim como aos descendentes, ascendentes e até a pessoas com quem o arrendatário vivesse em economia comum há mais de dois anos. Se o titular do direito tiver residência nas comarcas de Lisboa ou Porto ou na localidade onde está o referido imóvel, esta transmissão não se efectua. E se o titular do direito tiver entre 26 e 65 anos o regime de renda será alterado, passando para o regime condicional, não podendo ser inferior à renda anteriormente praticada.	O regime de transmissão não foi formalmente alterado. Mas o facto de o regime de prorrogação já não ser imperativo também já criava uma dificuldade ao regime de transmissão quase infinito.
Regime de renda	Antes do RAU – O senhorio tinha bastantes dificuldades em fixar a renda inicial e posteriormente em actualizá-la. Existiam dois tipos de renda (livre e actualizada) até 1985, data em que surge a renda apoiada. A renda livre era estipulada por negociação e não tinha limites; a renda actualizada era também determinada por negociação mas estabeleciam-se limites por referência; e por último, a renda apoiada era baseada num subsídio de renda. Posterior ao RAU – Existência dos tipos de renda referidos no "pré" RAU; livre, condicionada e apoiada, com as mesmas características.	O regime de rendas sofreu algumas alterações mas para qualquer contrato concluído à luz do RAU o regime de rendas é uniforme. Esta medida demonstra também a perda de poder por parte do locatário.
Outras Medidas	Direito de preferência ao arrendatário no caso de venda do imóvel.	Para fazer cessar o contrato já não é necessário recorrer a via judicial e basta uma notificação do proprietário com um tempo de antecedência.

Quadro 6 – Características dos diferentes graus de vinculismo do arrendamento urbano (Fonte: Morais, 2007)

No quadro acima fica patente o proteccionismo do inquilino em detrimento do senhorio, tanto ao nível da permanência no imóvel como do regime de renda em causa e sua actualização. O Regime de Arrendamento Urbano vem trazer alterações ao nível dos novos contratos, prevendo a "liberdade de fixação do nível das rendas, o regime de contratos de duração limitada e os condicionamentos introduzidos, na legislação de 1990, à transmissão do direito do arrendamento (…)" (Fonseca Ferreira (coord.), 1993). Mas, ao contrário dos novos contratos, os contratos antigos continuaram com graves problemas herdados dos regimes anteriores que continuaram a regular estes contratos, nomeadamente rendas actualizadas com taxas desadequadas que não se aproximam dos valores reais do mercado.

Em 2006 é aprovado o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) através da Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, que vem trazer algumas alterações ao até então regime de arrendamento. As alterações desta nova lei vêm tentar reanimar o mercado de arrendamento, prevendo a actualização das rendas antigas de imóveis com condições mínimas de habitabilidade, em função do valor patrimonial do imóvel; exige obras aos senhorios, caso as condições mínimas

não estejam asseguradas, garantindo-lhes a actualização das rendas, prevendo também medidas para os inquilinos de baixos rendimentos, de modo a que não fiquem numa posição desfavorecida.

Fernando Gravato Morais aponta os aspectos descritos no quadro abaixo como sendo os mais frágeis deste novo regime.

NRAU
Aspectos mais Débeis
- O prolongamento excessivo da vertente vinculista, em especial quanto à transmissão por morte; - A manutenção, sem limite temporal, que permite ao arrendatário opor-se ao direito de denúncia para habitação do senhorio ou dos seus filhos; - A complexidade inerente à actualização extraordinária das rendas; - O carácter não distintivo da regra que dispõe sobre o direito do inquilino à compensação pelas benfeitorias; - A atribuição ao arrendatário de um direito aparente (o direito ao realojamento) no caso de denúncia para demolição ou para obras, de remodelação ou de restauro, profundas; - As restrições impostas (a vários níveis) ao senhorio em relação à denúncia assinalada no ponto anterior.

Quadro 7 – Características do actual regime de arrendamento urbano (NRAU) (Fonte: Morais, 2007)

Para os contratos celebrados até 1990, anteriores ao RAU, o NRAU prevê a actualização das rendas. Esta actualização segue um processo bastante complexo, tem algumas regras e restrições, como é possível verificar na Figura 3.

Numa primeira fase o proprietário necessita de pedir a avaliação da sua fracção para obter o valor patrimonial tributário e neste sentido fica com o seu imóvel associado a um Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) actualizado. Ou seja, o proprietário ainda não tem a renda do seu imóvel actualizada e já terá que pagar um IMI actualizado, e esta renda só estará completamente actualizada, na melhor das hipóteses, dois anos após a actualização estar efectivada e tendo em conta que a maior parte dos inquilinos com rendas nestas condições tem mais de 65 anos, este prazo será de 10 anos. E para que possa ser em apenas dois anos, o agregado familiar do inquilino tem que ter um rendimento anual bruto superior a 15 salários mínimos (actualmente cerca de 7 mil euros) ou não habitar permanentemente no imóvel em causa. Estas regras para o prazo de actualização levam a que a maioria das actualizações seja em 10 anos.

Para além disto terá que pedir que seja determinado o coeficiente de conservação do imóvel, se for 1 ou 2 não poderá proceder à actualização até realizar obras que lhe permitam atingir pelo menos o nível 3. Neste momento já reúne as condições necessárias para que a renda possa ser actualizada, actualização que segue o processo demonstrado no exemplo da Figura 3. Consoante o período de actualização da renda assim será o valor a definir para cada ano, este valor vai aumentando progressivamente até atingir o valor calculado para a renda actualizada, que só obterá no final desse período.

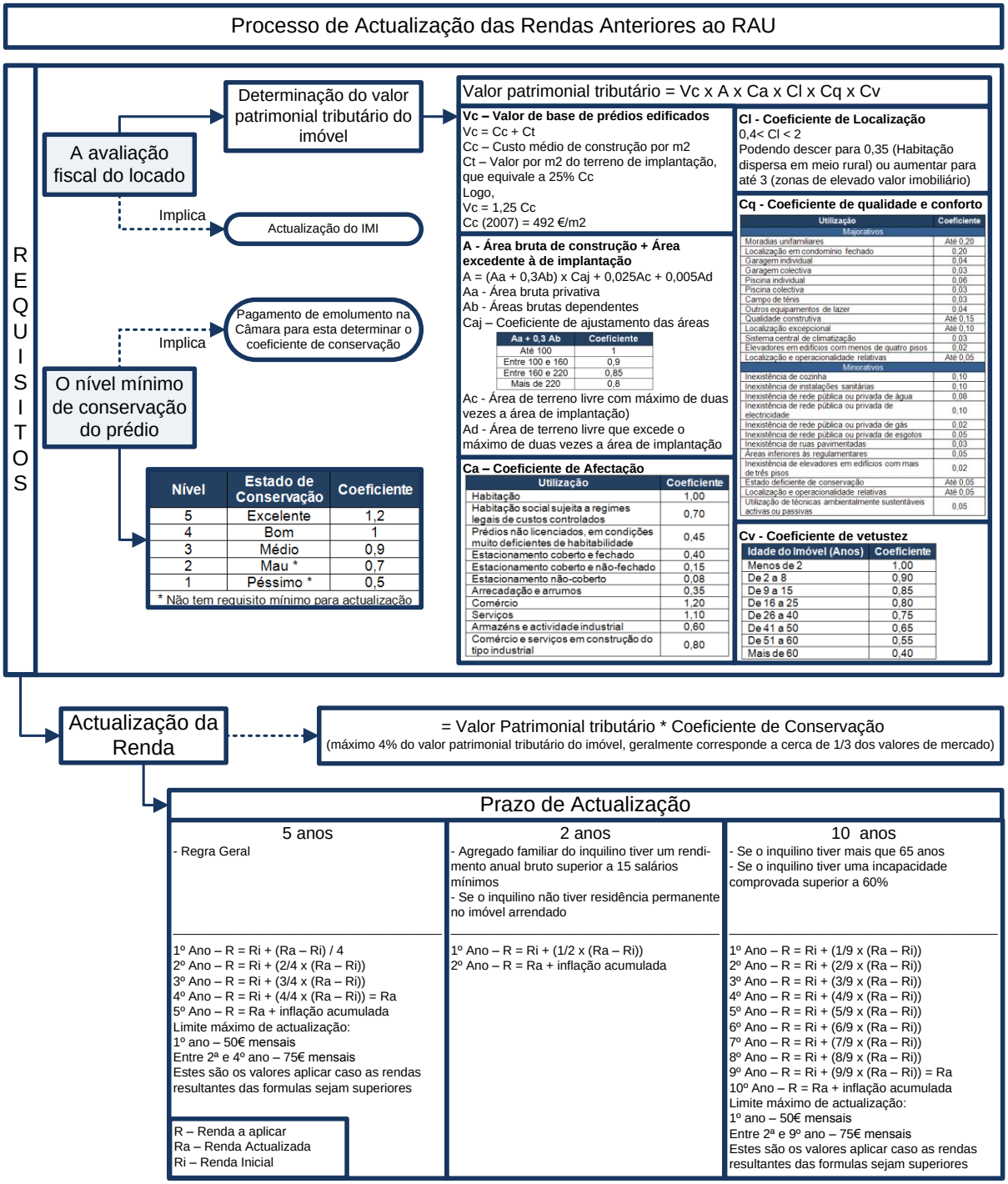


Figura 3 - Processo simplificado de actualização de rendas antigas segundo o NRAU (Fonte: Adaptado de Grave, 2009; Morais, 2007 e DECO PROTESTE, 2007)

Este processo é muito complicado para os senhorios, visto que implica terem dinheiro disponível para o pagamento anual do novo IMI e para possível realização de obras. Margarida Grave (2009) refere que esta medida é uma ajuda ao défice na medida em que o Estado vai beneficiar mais (através da colecta do IMI) que o proprietário.

Na figura 4 é apresentado um exemplo de actualização de uma renda antiga, seguindo o esquema apresentado acima.

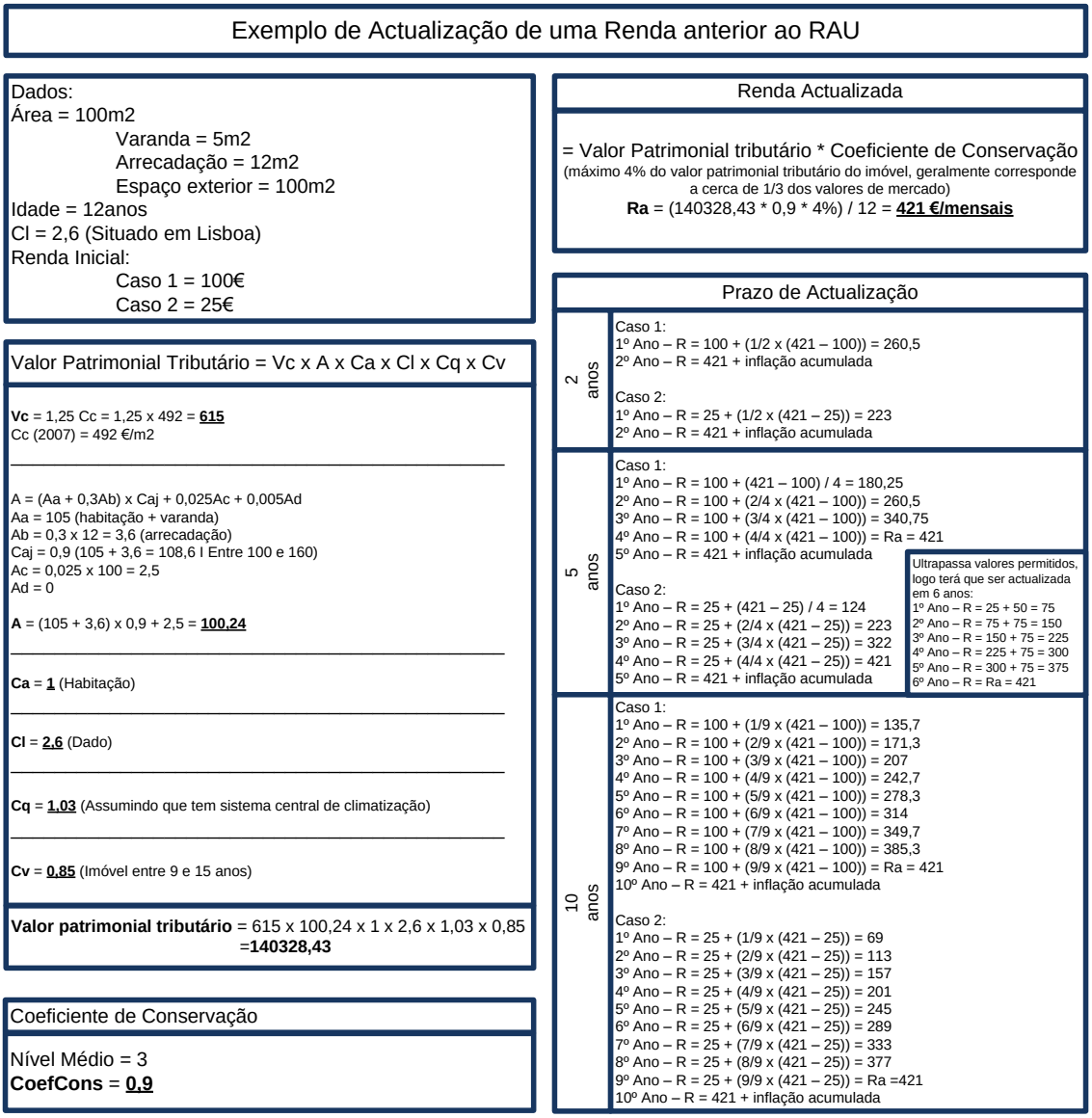


Figura 4 - Exemplo de actualização de rendas antigas segundo o NRAU (Fonte: Adaptado de Grave, 2009; Morais, 2007 e DECO PROTESTE, 2007)

Neste exemplo foram utilizados dois casos com rendas distintas. Como referido anteriormente (Gráfico 2) mais de 50% das rendas antigas situam-se abaixo dos 100€ e mais de 25% abaixo dos 25€, sendo então escolhidas para este exemplo os 25€ e os 100€.

O problema coloca-se quando o proprietário não teve capacidade para manter o seu imóvel em boas condições, por dificuldades financeiras resultantes da falta de rentabilidade do imóvel. Nestas condições o imóvel pode não atingir o coeficiente de conservação 3 e neste caso não poderá actualizar a renda até que realize obras que permitam obter o nível médio de conservação. Se não tiver esta capacidade a renda permanecerá desactualizada.

O Livro Branco sobre Política de Habitação em Portugal de 1993 apontava as seguintes medidas de incentivo ao mercado de arrendamento:

- Adequados incentivos fiscais para as Sociedades, Fundos Imobiliários e de Pensões, e para outros investidores em habitação de rendimento;
- Linhas de financiamento estimulantes para a promoção de arrendamento, particularmente para o regime do inquilinato cooperador;
- Nova correcção extraordinária das rendas "antigas", actualizando-as, progressivamente, para os valores de mercado, com suporte no subsídio familiar à habitação para as famílias de baixos recursos;
- Agravamento da tributação fiscal para as habitações devolutas, designadamente em sede de Contribuição Autárquica, actual IMI;
- Reforço da promoção pública municipal em regime de arrendamento – habitações de renda económica e de renda limitada;
- Aperfeiçoamento e ampliação do RECRIA. Ponderar devidamente a repercussão sobre as rendas do investimento feito pelos senhorios através deste processo.

Apesar da recente reforma do regime de arrendamento urbano, estas medidas continuam a ser pertinentes e consistentes para uma mudança de mentalidades, em relação ao mercado de arrendamento.

Como foi referido anteriormente, a longo prazo o arrendamento pode-se tornar uma solução mais vantajosa financeiramente. A tabela seguinte mostra a evolução de várias opções para habitação e respectivos custos, iniciais e a longo prazo. Esta tabela é apenas um modelo exemplificativo mas demonstra os factores que devem ser tidos em linha de conta quando se procura uma solução para habitar.

ARRENDAMENTO OU PROPRIEDADE: QUAL O MAIS VANTAJOSO? [1]				
Encargos (€)	Arrendamento	Compra		
		Sem Crédito	Com Crédito [4]	
			80% [5]	100% [6]
INICIAIS				
Iniciais [2]	2.250,00	224.007,50	54.832,35	12.265,04
AO LONGO DOS ANOS				
Rendas/Prestações	216.426,33 [3]	-	259.925,98	333.650,79
Seguro Multirriscos	-	2.200,00	2.200,00	2.200,00
Condomínio	-	12.828,96	12.828,96	12.828,96
Seguro de Vida	-	-	13.600,00	16.400,00
IMI	-	14.620,00	14.620,00	14.620,00
NO FINAL DOS 20 ANOS				
Total	218.676,33	253.656,46	358.007,29	391.964,79

[1] Comparação para um casal (33 e 35 anos), que pretende permanecer 20 anos no imóvel. Este (um T2) situa-se em Lisboa, tem área útil de 80 m^2, dispõe de elevador e é de 2001. O preço de venda é de 215 mil euros e a renda de 750 euros mensais. A quota do condomínio é de 44 euros por mês.
[2] Na compra, inclui todas as formalidades legais de aquisição e impostos (mais 20% de entrada, no caso do empréstimo de 80%), enquanto que, no arrendamento, corresponde a três meses de renda antecipada.
[3] O coeficiente de actualização utilizado ao longo dos 20 anos foi de 2%.
[4] Partimos do princípio de que as condições do crédito se mantinham ao longo dos 20 anos. O seguro multirriscos cobre apenas o imóvel.
[5] Euribor a 12 meses (média de Janeiro de 2007: 4,064%) sem spread no primeiro ano e 0,45% nos restantes.
[6] Euribor a 6 meses (média de Janeiro de 2007: 3,890%) sem spread no primeiro ano e 0,95% nos restantes.

Tabela 11 – Comparação do investimento necessário para o arrendamento ou aquisição de um imóvel (Fonte: DECO PROTESTE, 2007)

Neste exemplo percebe-se que a longo prazo, o arrendamento traz vantagens económicas. No caso da aquisição sem crédito a economia é de apenas cerca de 35 mil euros e para além do montante da poupança ser pouco significativo, esta é uma situação de vantagem da compra face ao arrendamento, já que permite a apropriação de um bem imobiliário. Considerando que a percentagem de famílias que tem a possibilidade de adquirir um imóvel sem recorrer ao crédito é muito baixa, esta hipótese não é a mais relevante para a comparação. Na aquisição com recurso ao crédito, a poupança será de, no mínimo, cerca de 140 mil euros. Neste caso põem-se duas questões: o arrendamento implica um pagamento ilimitado e no final não se obtém nenhum bem, pelo contrário nesta aquisição, os proprietários pagam durante 20 anos e no final a casa é sua. Nesta perspectiva pode-se considerar que a aquisição será a melhor opção. Mas, por outro lado, se o empréstimo for com uma duração mais elevada, por exemplo, 50 anos, a diferença entre o arrendamento e a aquisição será maior e quase que se pode considerar que em ambos os casos o pagamento é ilimitado (no caso deste casal pagaria o crédito até aos 80 anos).

Neste exemplo evidencia-se as vantagens associadas ao arrendamento, tendo em conta os diferentes condicionalismos económicos, mas também deverão ser analisados factores de carácter pessoal e familiar: constante mudança de residência ou não, necessidade futura de habitações de diferentes dimensões, etc. Este estudo é sempre susceptível de imprecisões relacionadas nomeadamente com a taxa de juro do crédito à habitação e o tipo de taxa (fixa ou não), e a actualização das rendas no caso do arrendamento, não se sabe ao certo qual a evolução que as prestações/rendas irão ter. Se a aquisição for vista também como um investimento, então o estudo também deverá contabilizar esta valorização e talvez investigar quais as possibilidades de outros investimento imobiliários.

No que concerne à reabilitação urbana, um dos principais factores que impossibilita a reabilitação de imóveis arrendados degradados está relacionado com alguns dos estrangulamentos já referidos que actuam sobre o mercado de arrendamento. Num mercado de arrendamento que se tornasse competitivo, em que os proprietários vissem o arrendamento como um bom investimento, a reabilitação urbana poderia fazer parte das possibilidades de rentabilização de um imóvel e evitar algumas demolições de edifícios com potencial de reabilitação.

Como refere Margarida Grave (2009), “a reabilitação das áreas centrais das cidades não se faz sem a dinamização do mercado de arrendamento”. A autora refere ainda que o NRAU não reflectiu os objectivos pretendidos quanto aos contratos de arrendamento antigos na medida em que, após três anos de vigência, apenas foram revistas 1624 rendas dos 390 mil contratos em causa. Para além deste facto, também refere que nas acções de despejo em caso de ausência de pagamento, o NRAU é muito brando, o arrendatário poderá estar três meses sem pagar renda e mais três meses depois da notificação do tribunal (caso exista); ao todo o senhorio terá que permitir um arrendatário sem pagar no seu imóvel, no mínimo sete ou oito meses. Fernando Santo, Bastonário da Ordem dos Engenheiros, defende a criação de um

Fundo Social de Renda, o qual “suporte situações de incumprimento contratual por 12 meses”, de modo a criar um “ambiente de confiança que mobilize o investimento privado” no arrendamento, que foi perdido há muito, com as rendas congeladas e contratos que privilegiam o inquilino.

Neste sentido, colocam-se questões relacionadas com a intervenção do Estado no sector do arrendamento e da reabilitação urbana. Durante décadas o Estado preocupou-se com famílias a viver em alojamentos “não clássicos” e foram criados programas atrás de programas no sentido de alojar a população em causa. Mas, por outro lado, as inúmeras famílias a viver em alojamentos “clássicos” degradados e sem condições de habitabilidade não foram motivo de preocupação nem alvo de programas sociais. Com o objectivo de colmatar estes problemas, Fernando Santo, sugere a criação de um plano direccionado para a reabilitação urbana. Como refere o Plano Estratégico da Habitação 2008/2013, a maior aposta da reabilitação urbana deverá ser no Mercado de Arrendamento, uma vez que é nele que estão os principais problemas, existindo cerca de 78 mil casas arrendadas a precisar de grandes reparações. O Estado teve medidas pontuais no sentido de recuperar parte dos imóveis com alguns programas como o PRID, RECRIA ou RECRIPH.

Como foi referido anteriormente, existem muitos contratos com rendas desactualizadas que, financeiramente, não permitem a realização de obras de manutenção e reabilitação. Por esta razão, os imóveis acabam por se degradar progressivamente sem qualquer intervenção. E por outro lado, motivaram a demolição dos imóveis degradados de modo a possibilitar a construção nova, isenta dos contratos de arrendamento antigos.

Neste sentido, condições mais favoráveis aos promotores para a prática de reabilitação urbana em detrimento da construção nova, como por exemplo, impostos mais baixos para a reabilitação do que para a construção de edifícios novos, poderão funcionar como um incentivo. Para além dos benefícios associados à reabilitação urbana, poderia haver outros quando esta reabilitação fosse conjugada com o arrendamento. A legislação deveria prever que um edifício degradado com inquilinos a pagar as rendas antigas, que fosse alvo de reabilitação urbana poderia ver as suas rendas actualizadas de uma forma mais célere e com valores mais próximos das rendas aplicadas nos actuais contratos arrendamento.

Com estas e outras medidas que fossem exequíveis, talvez a reabilitação urbana ajudasse a dinamizar o mercado de arrendamento, mercado esse, actualmente com uma procura superior, fruto da crise económica que se faz sentir. E, por outro lado, ao haver bons resultados com esta política associada ao arrendamento, também poderia abrir precedentes à reabilitação urbana associada à habitação própria.

4.2 Dinâmicas Actuais da Oferta e da Procura

A caracterização das dinâmicas actuais da oferta e da procura que se apresenta é baseada nos dados constantes no Catálogo de Estudos de Mercado nº2, da autoria da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária em Portugal (APEMIP)[20] e no Relatório Dinâmica do Mercado da autoria do Observatório da Habitação e Reabilitação Urbana (OHRU)[21], publicado pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU). O Catálogo de Estudos de Mercado está apoiado nos valores recolhidos no "Portal CasaYES" (http://www.casayes.pt/), onde os dados mais recentes remontam a Julho do presente ano; e o Relatório Dinâmica do Mercado contém valores recolhidos nos portais "bpiexpressoimobiliario" (http://aeiou.bpiexpressoimobiliario.pt/), "casa.sapo" (http://casa.sapo.pt/) e "casas.com" (http://www.casas.com.pt/) em Novembro de 2008 (ver tabela completa no Anexo I).

Visto que os estudos se baseiam em pesquisas feitas em imobiliárias não é possível afirmar que os valores apresentados são plenamente representativos, mas acredita-se que em termos percentuais estarão muito próximos da realidade, visto serem portais com uma amostra considerável. Sempre que se referir "mercado", é referente ao universo considerado, nos portais acima identificados.

4.2.1 Oferta de Residência

No que se refere à oferta habitacional existente, 81% dos imóveis são imóveis residenciais, estando apenas uma pequena faixa destinada ao arrendamento, cerca de 3%, entre apartamentos e moradias. Os restantes imóveis estão identificados no gráfico abaixo.

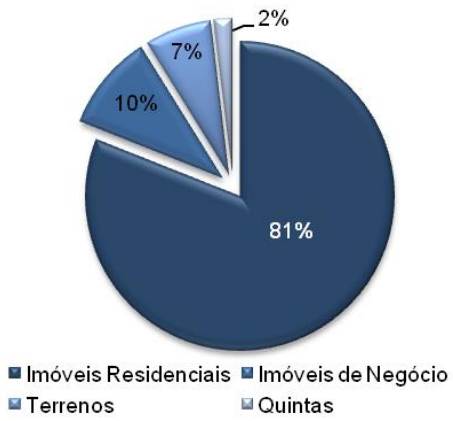


Gráfico 19 – Oferta de imóveis por função (Fonte: Catálogo de Estudos de Mercado nº2, 2009)

[20] Estudo divulgado na abertura do Salão Imobiliário de Lisboa 2009 que decorreu na Feira Internacional de Lisboa entre os dias 17 e 20 de Setembro.
[21] http://www.portaldahabitacao.pt/pt/ohru/estudos/dinamica_mercado.html (acedido em Setembro de 2009)

Quanto ao preço dos apartamentos é possível verificar no gráfico seguinte a amplitude de valores e o valor médio por metro quadrado para os distritos de Portugal, no caso de apartamentos novos e usados.

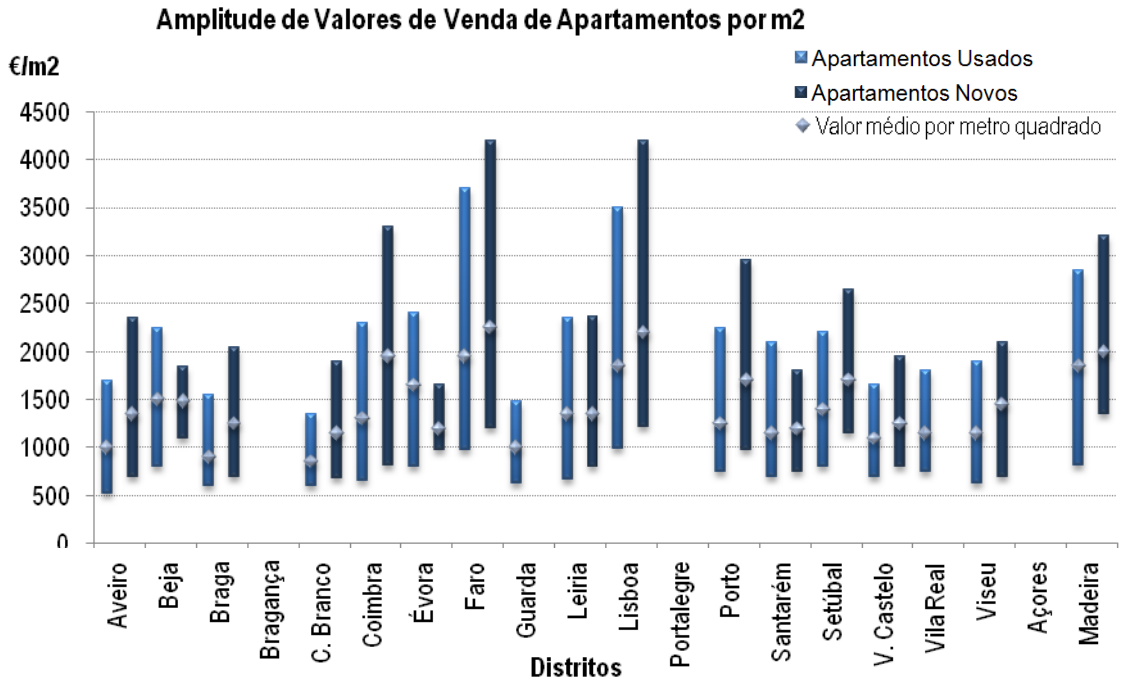


Gráfico 20 – Amplitude de Valores de Venda de Apartamentos Novos e Usados por m^2 para os Distritos de Portugal (Fonte: Catálogo de Estudos de Mercado nº2, 2009)

Os distritos de Lisboa e Faro têm um valor por metro quadrado muito semelhante, sendo também os distritos com valores mais elevados. No caso de Lisboa, esta diferença pode dever-se ao facto de, os valores praticados na Capital e nos concelhos mais afastados desta, serem bastante diferentes. Os distritos com amplitudes de valores de venda mais baixos poderão ser distritos onde não existe uma heterogeneidade tão marcada entre as cidades que os formam. A diferença entre o concelho de Lisboa e o concelho de Loures (Distrito de Lisboa), é muito mais marcada que a diferença entre o concelho de Viseu e de Tondela para o caso do Distrito de Viseu. É de salientar os distritos em que os valores de apartamentos usados são mais elevados que nos apartamentos novos, como é o caso de Beja, Évora e Santarém.

É importante também destacar a distribuição ao nível do distrito de Lisboa e Porto, onde pertencem respectivamente a AML e AMP.

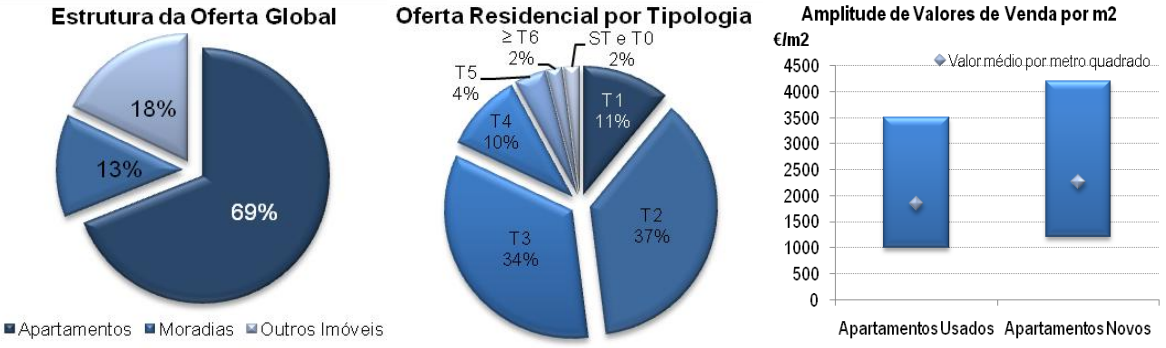


Gráfico 21 – Oferta Residencial do Distrito de Lisboa (Fonte: Catálogo de Estudos de Mercado nº2, 2009)

A oferta global no distrito de Lisboa é maioritariamente vocacionada para os apartamentos, quase 70%. Quanto às tipologias disponibilizadas, a maior percentagem é de T2 e T3, representando 71% dos imóveis existentes. O valor médio por metro quadrado de apartamentos no distrito de Lisboa é cerca de 2300 €/m^2 para os apartamentos novos e menos 400€ para os apartamentos usados. No gráfico 22 são apresentados os valores médios para arrendamento nos concelhos da AML.

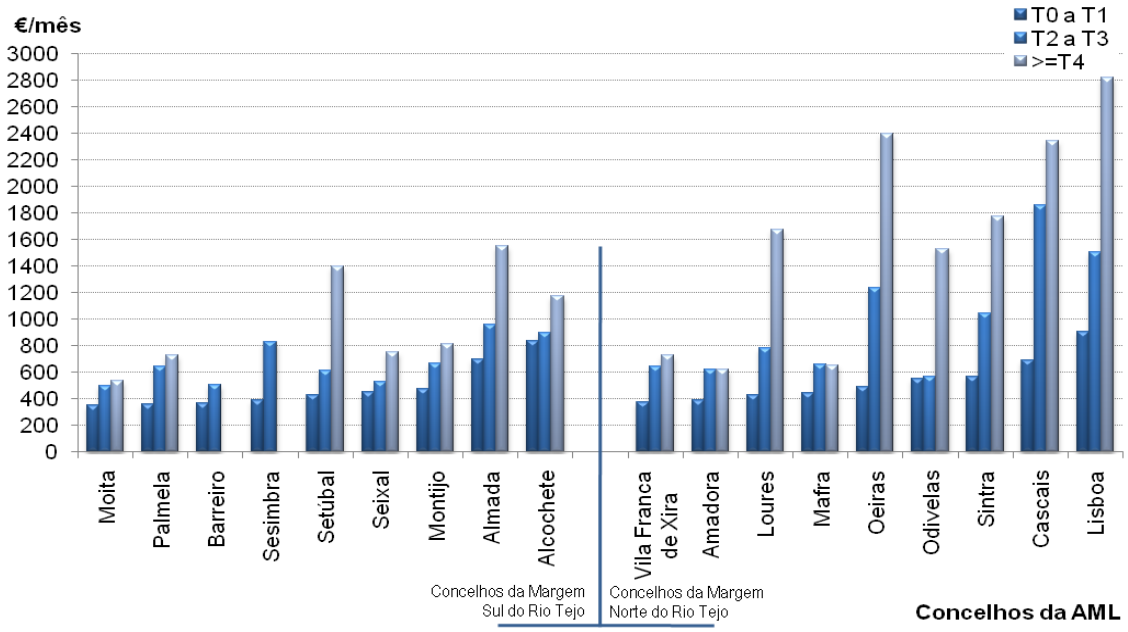


Gráfico 22 – Valores médios da Oferta de Arrendamento por tipologia para os concelhos da AML[22] (Fonte: OHRU, Relatório Dinâmica do Mercado 2008)

De um modo geral, os concelhos da margem norte praticam rendas mais elevadas, com destaque para Lisboa, Cascais e Oeiras. Na margem sul, os concelhos com maiores rendas são Setúbal, Almada e Alcochete, nomeadamente nas maiores tipologias. Os valores médios das rendas, independentemente da tipologia, para a Margem Norte rondam os 1000€ mensais e para a margem Sul, os 700€ mensais.

[22] Ver tabela completa no Anexo I.

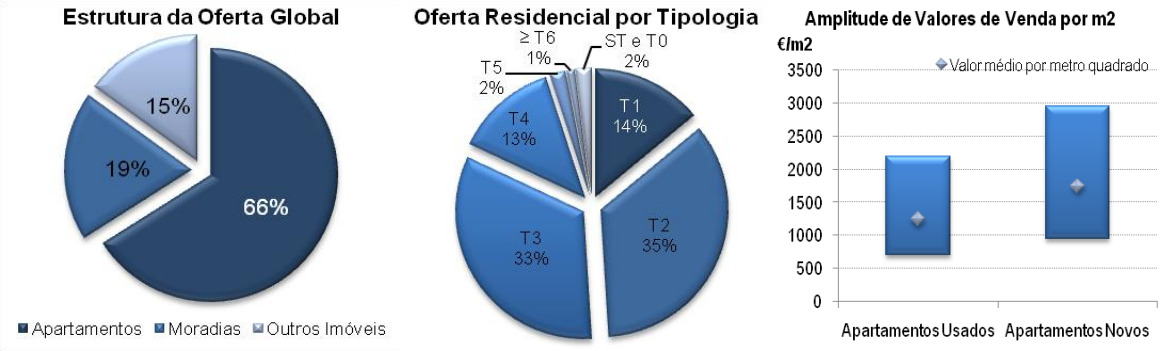


Gráfico 23 - Oferta Residencial do Distrito do Porto (Fonte: Catálogo de Estudos de Mercado nº2, 2009)

A distribuição dos imóveis no distrito do Porto é semelhante ao distrito de Lisboa, uma grande percentagem de apartamentos (66%) e uma grande representatividade de T2 e T3 com 68% das tipologias existentes. O distrito do Porto tem valores médios por metro quadrado de apartamentos consideravelmente mais baixos que o distrito do Porto, cerca de menos 600 €/m^2 nos apartamentos usados e 520 €/m^2 nos novos. À semelhança de Lisboa, são apresentados os valores médios de arrendamento para os concelhos da AMP.

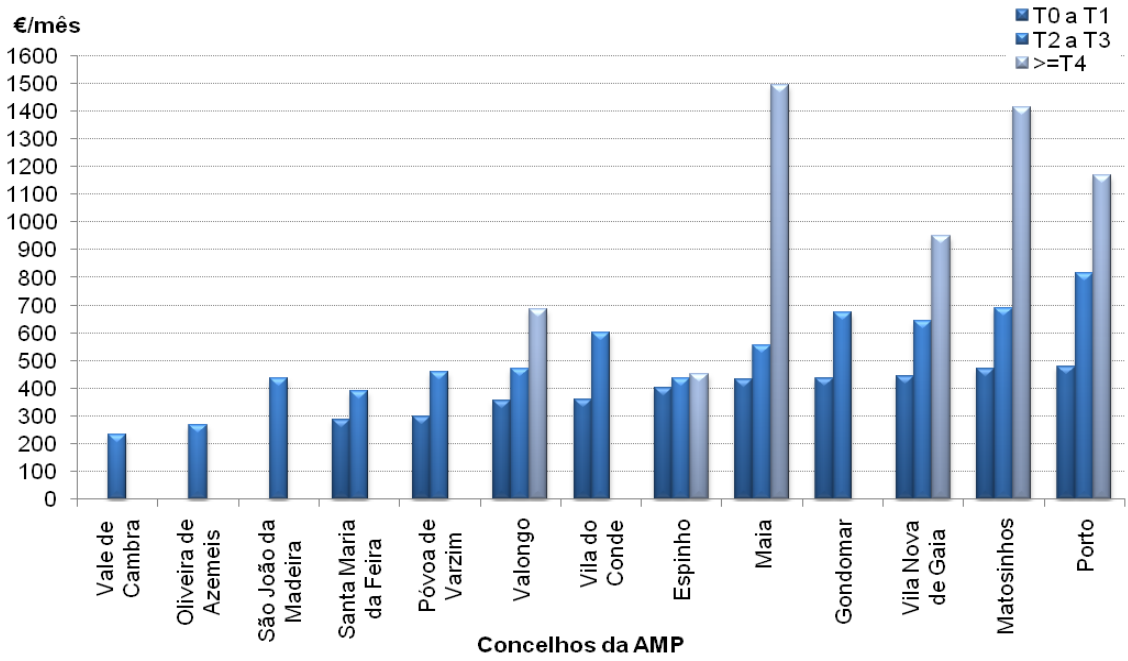


Gráfico 24 - Valores médios da Oferta de Arrendamento por tipologia para os concelhos da AMP[23] (Fonte: OHRU, Relatório Dinâmica do Mercado 2008)

Relativamente às rendas praticadas no arrendamento, os concelhos mais caros são o Porto e os concelhos que lhe fazem fronteira: Vila Nova de Gaia, Gondomar, Maia e Matosinhos. Os restantes concelhos têm rendas semelhantes e significativamente mais baixas que os referidos anteriormente.

[23] Ver tabela completa no Anexo I.

4.2.2 Procura de Residência

A procura de residência teve uma alteração marcada nos últimos meses, quando o arrendamento passou a ter uma procura superior face à compra. Este facto está relacionado com a situação económica actual que influencia o poder de compra dos portugueses mas ao mesmo tempo tem também um efeito restritivo por parte do sistema financeiro que se tornou mais precavido na concessão de créditos à habitação. Toda esta conjuntura veio alterar as dinâmicas de procura dos portugueses, que em pouco tempo começaram a procurar soluções habitacionais no arrendamento, como é possível verificar no Gráfico 25, onde ao longo dos sete primeiros meses do presente ano, o arrendamento foi, de forma gradual, ganhando peso.

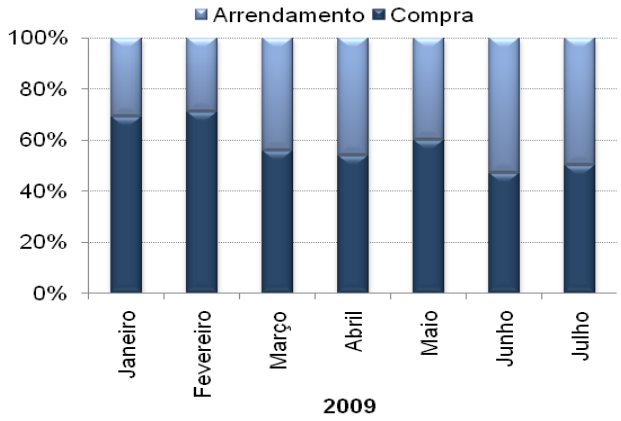


Gráfico 25 – Evolução da Procura entre Compra e Arrendamento em 2009 para Portugal (Fonte: Catálogo de Estudos de Mercado nº2, 2009)

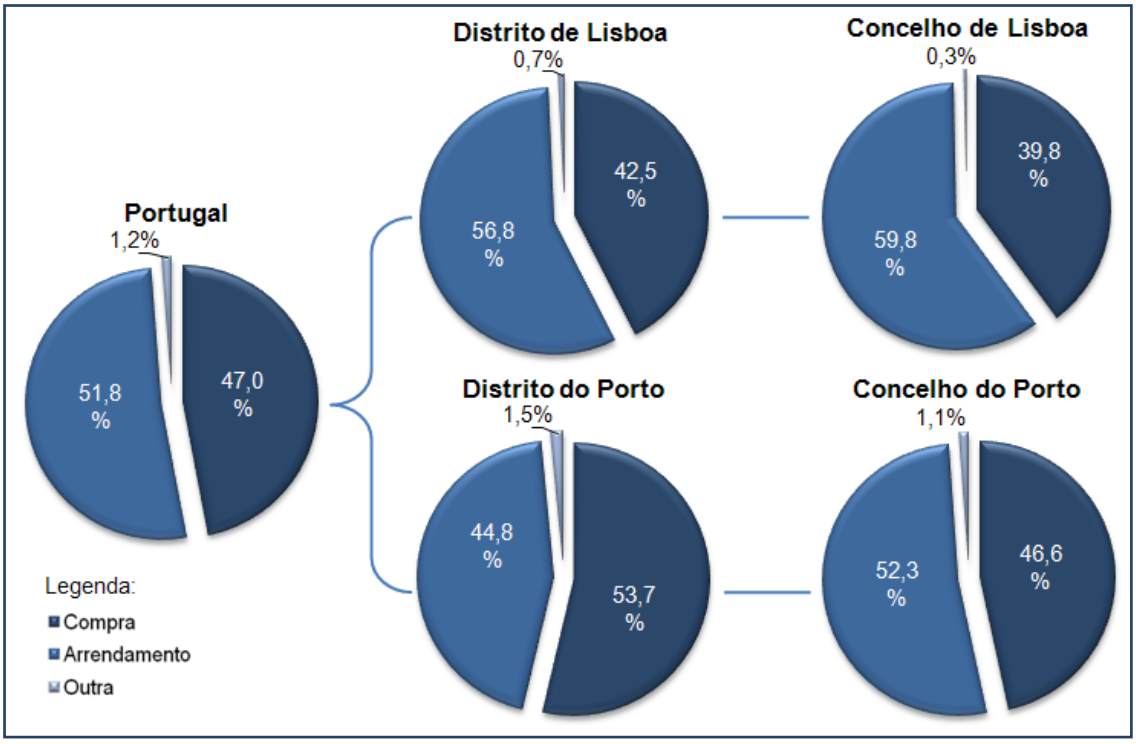


Gráfico 26 – Procura Residencial por finalidade (Fonte: Catálogo de Estudos de Mercado nº2, 2009)

O Gráfico 26 representa procura residencial por finalidade ao nível do país, distritos de Lisboa e Porto e respectivos concelhos. Verifica-se que em média o arrendamento tem uma procura superior com 51,8% e que, ao nível do distrito de Lisboa, esta diferença acentua-se passando para 56,8%. No distrito do Porto, a procura por habitação própria ainda tem mais peso, representando 53,7%. Quando se caminha para um nível de análise mais micro, verifica-se que a cidade do Porto já inverte novamente a procura, tendo 52,3% de procura pelo arrendamento, enquanto que na cidade de Lisboa esta diferença é ainda mais marcada, com quase 60% de procura pelo arrendamento. Segundo o estudo referido anteriormente, é nas grandes cidades que se nota uma maior procura pelo arrendamento.

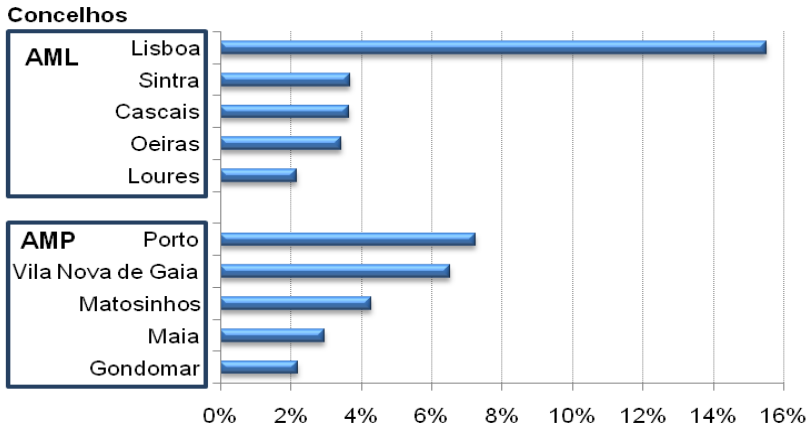
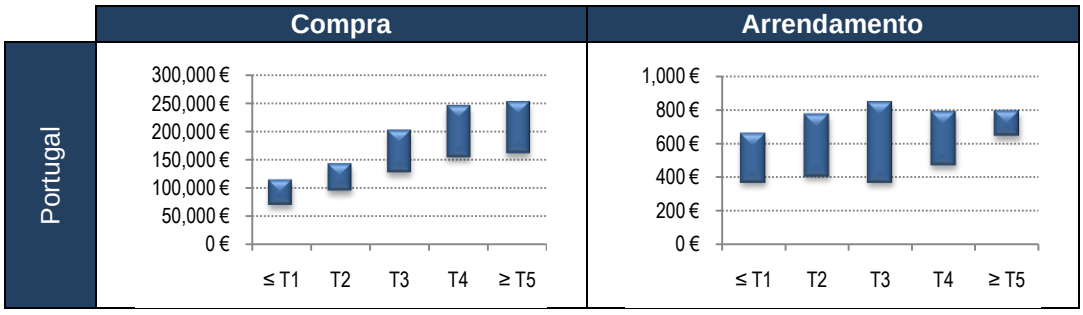


Gráfico 27 – Os dez concelhos mais procurados nos meses de Junho e Julho de 2009 (Fonte: Catálogo de Estudos de Mercado nº2, 2009)

Os dez concelhos mais procurados de Portugal no "Portal CasaYes", representam 52% da procura total. Destes concelhos, metade pertencem a AML, com aproximadamente 29% da procura, sendo o próprio concelho de Lisboa e quatro concelhos também situados na margem norte do Rio Tejo, Cascais, Oeiras, Sintra e Loures. Os restantes concelhos (Porto, Vila Nova de Gaia, Matosinhos, Maia e Gondomar) pertencem à AMP, com 23% da procura. O gráfico seguinte mostra a amplitude de valores procurados para compra e arrendamento com diferentes desagregações.



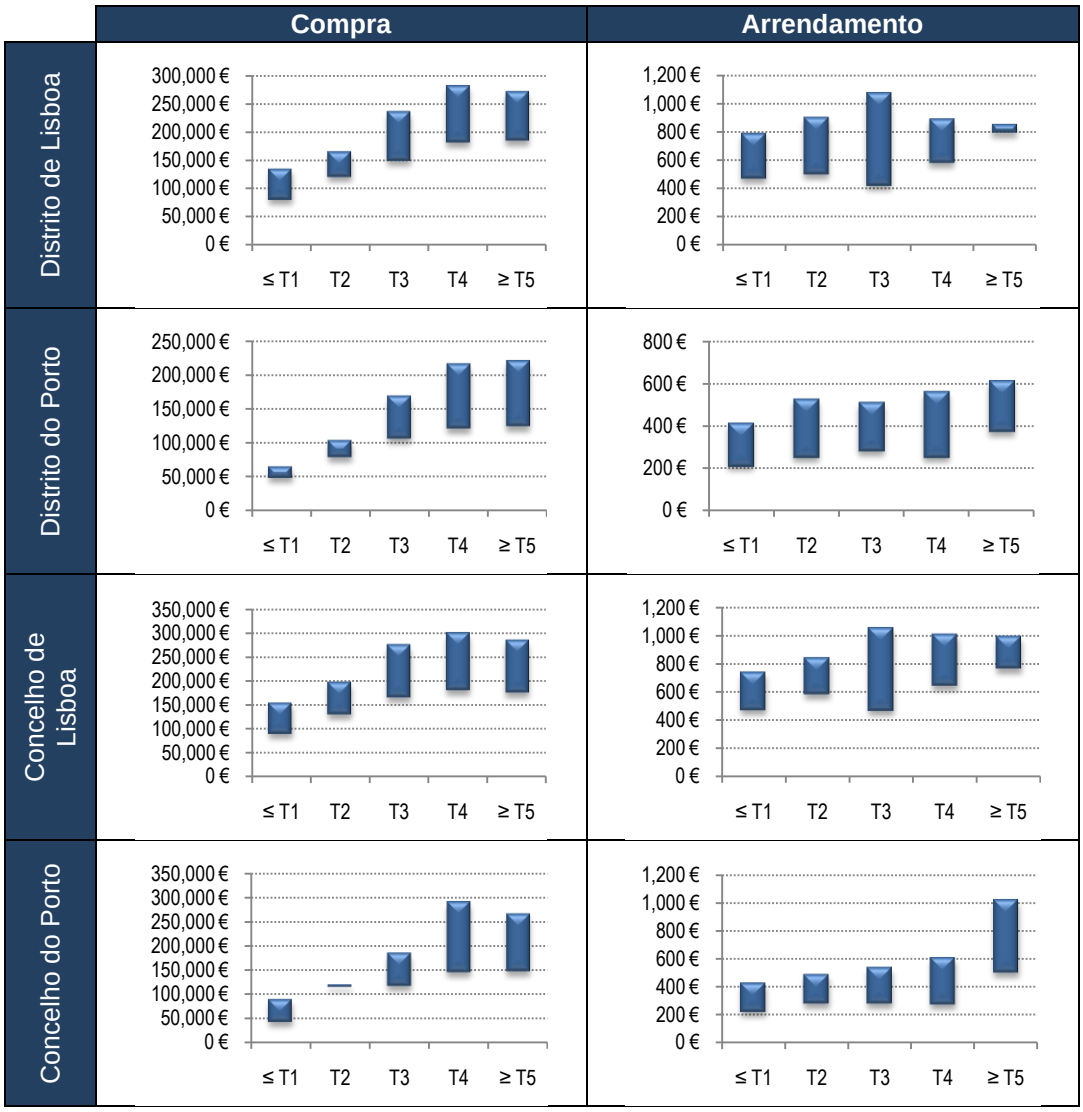


Gráfico 28 - Amplitude dos valores de compra e arrendamento para Portugal, os Distrito de Lisboa e Porto e os Concelhos de Lisboa e Porto (Fonte: Catálogo de Estudos de Mercado nº2, 2009)

Os portugueses estabelecem como limites nas suas procuras de imóveis os valores médios apresentados no gráfico 28, estes valores oscilam consoante a tipologia do imóvel e a sua localização. Os limites máximos estabelecidos são aproximadamente, 300 mil euros e para arrendar 1100 euros mensais. Os valores de compra nos concelhos de Lisboa e Porto têm valores relativamente mais elevados comparativamente ao total para Portugal e os respectivos distritos. Quanto ao arrendamento, a distribuição para Portugal e Lisboa (Distrito e Concelho) é muito semelhante, sendo a tipologia T3 que tem uma maior amplitude contendo os valores mais elevados e os mais baixos. O Distrito e Concelho do Porto têm uma distribuição mais aleatória.

5 Concelho de Lisboa

Para melhor compreender e estudar os fenómenos discutidos anteriormente, optou-se por fazer uma análise mais profunda a uma maior escala. Para isto, escolheu-se o concelho de Lisboa, pela sua importância enquanto capital do país e também pela problemática que tem sido discutida sobre o seu abandono, nomeadamente do centro histórico. Esta realidade merece especial atenção, justificando-se o desenvolvimento de diferentes políticas e medidas, no sentido de aumentar a competitividade do concelho para os diferentes segmentos de procura, ao nível das condições de habitabilidade e, em especial, dos valores de mercado praticados.

Neste sentido procedeu-se ao estudo do concelho dando-se ênfase aos seguintes aspectos:

- Breve caracterização do concelho à semelhança do feito anteriormente para Portugal no capítulo 3 desta dissertação e *Análise SWOT* ao concelho;
- Recolha dos imóveis existentes no mercado, por freguesia e por negócio (compra ou arrendamento), com o objectivo de se caracterizar os segmentos de mercado de arrendamento e aquisição na cidade de Lisboa.

5.1 Breve caracterização

Variáveis	Ano		
	1991	2001	Últimos Dados
População Residente	663394	564657	489 562 [2008]
Famílias Clássicas	245070	234451	-
Edifícios	62041	53387	-
Idade Média dos Edifícios	51	54	-
Alojamento Familiar Clássico	-	288481	294145 [2006]
Alojamento Familiar Não Clássico	-	3584	-
Alojamento Colectivo	-	999	-

Tabela 12 - Evolução dos Principais Indicadores em Lisboa (Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação 1991 e 2001 e Estimativas Anuais)

No quadro acima é possível verificar um decréscimo generalizado das variáveis seleccionadas, à excepção da idade média dos edifícios que teve um aumento de aproximadamente 3 anos. Como referido anteriormente, a população residente na capital, assim como o número de famílias clássicas, tem vindo a diminuir e as estimativas populacionais de 2008 também apontam neste sentido.

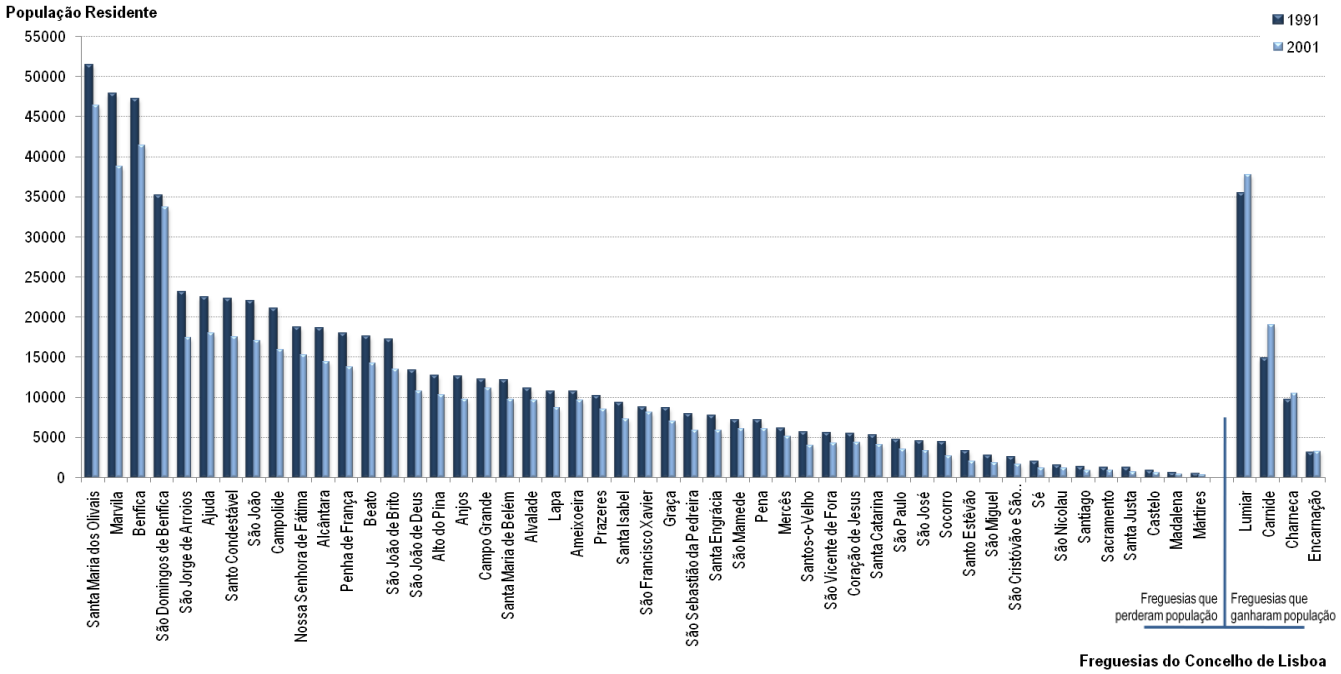


Gráfico 29 – População Residente no Concelho de Lisboa (Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação 1991 e 2001)

Quanto à evolução da população residente por freguesia, de um modo geral, diminui, com excepção das freguesias do Lumiar, Carnide, Charneca e Encarnação, onde se tem verificado o crescimento de bairros como Telheiras, Alta de Lisboa e Parque das Nações. A freguesia que perdeu mais população foi Marvila, perdendo cerca de 9 mil habitantes em 10 anos. De entre as freguesias que tiveram um aumento populacional, a que mais se destacou foi Carnide, com um incremento de mais de 4 mil habitantes.

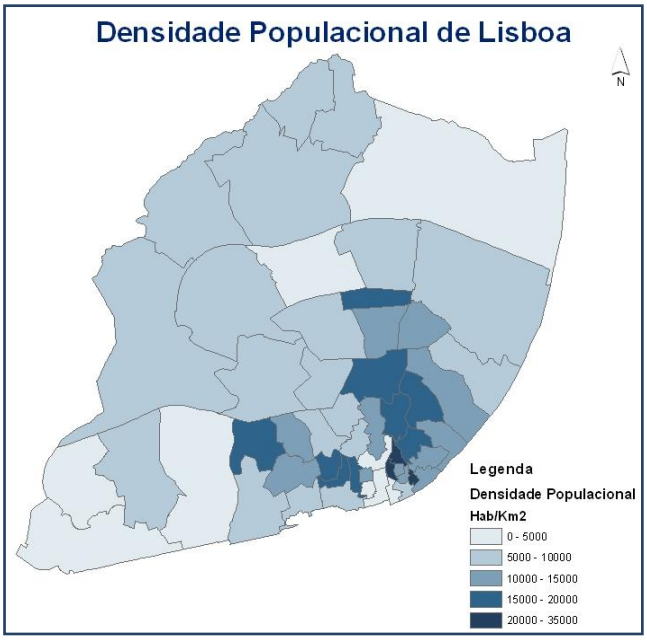


Figura 5 - Densidade Populacional do Concelho de Lisboa por Freguesia em 2001 (Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação 2001)

Na Figura 5 é possível observar a distribuição da densidade populacional do concelho de Lisboa. Verifica-se que apesar do abandono do centro histórico, as freguesias com maior densidade populacional estão localizadas na zona mais central. Estas freguesias são de menores dimensões o que também justifica as maiores densidades. As freguesias mais periféricas são as que têm maiores dimensões e menores densidades, apesar de também existirem freguesias centrais com baixas densidades. As freguesias com maior e menor densidade são respectivamente, São Miguel com 34474 hab/Km^2 e Santa Maria de Belém com 2839 hab/Km^2.

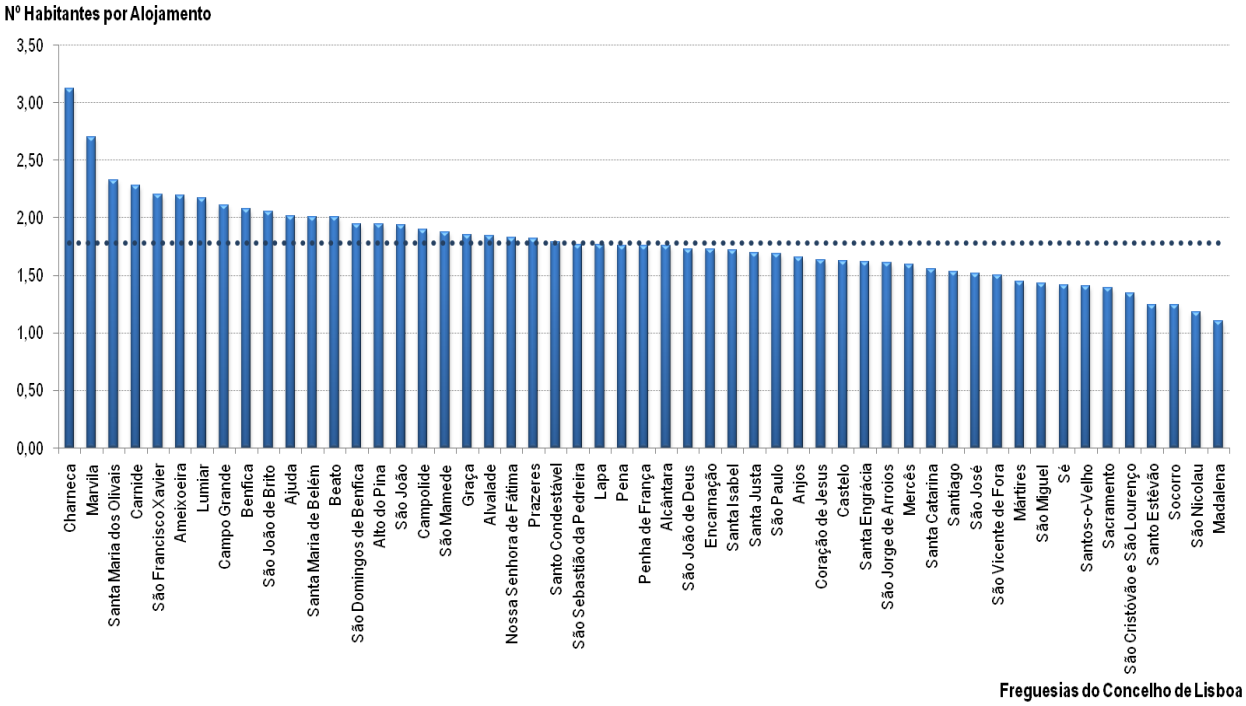


Gráfico 30 – Número de Habitantes por Alojamento no Concelho de Lisboa (Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação 2001)

Este gráfico incide sobre a relação entre a população residente e o número de alojamentos familiares clássicos. O número médio de habitantes por alojamento para o concelho de Lisboa é de 1,8 hab/aloj, registando-se o máximo de 3,12 hab/aloj para a freguesia de Charneca e o mínimo de 1,10 hab/aloj para a freguesia de Madalena. No entanto, para esta análise ser enriquecida seria importante saber qual a área e tipologia dos alojamentos em causa, para avaliar a existência de casos de sobre lotação, de acordo com o "índice de lotação do alojamento", referido no capítulo 3.3.

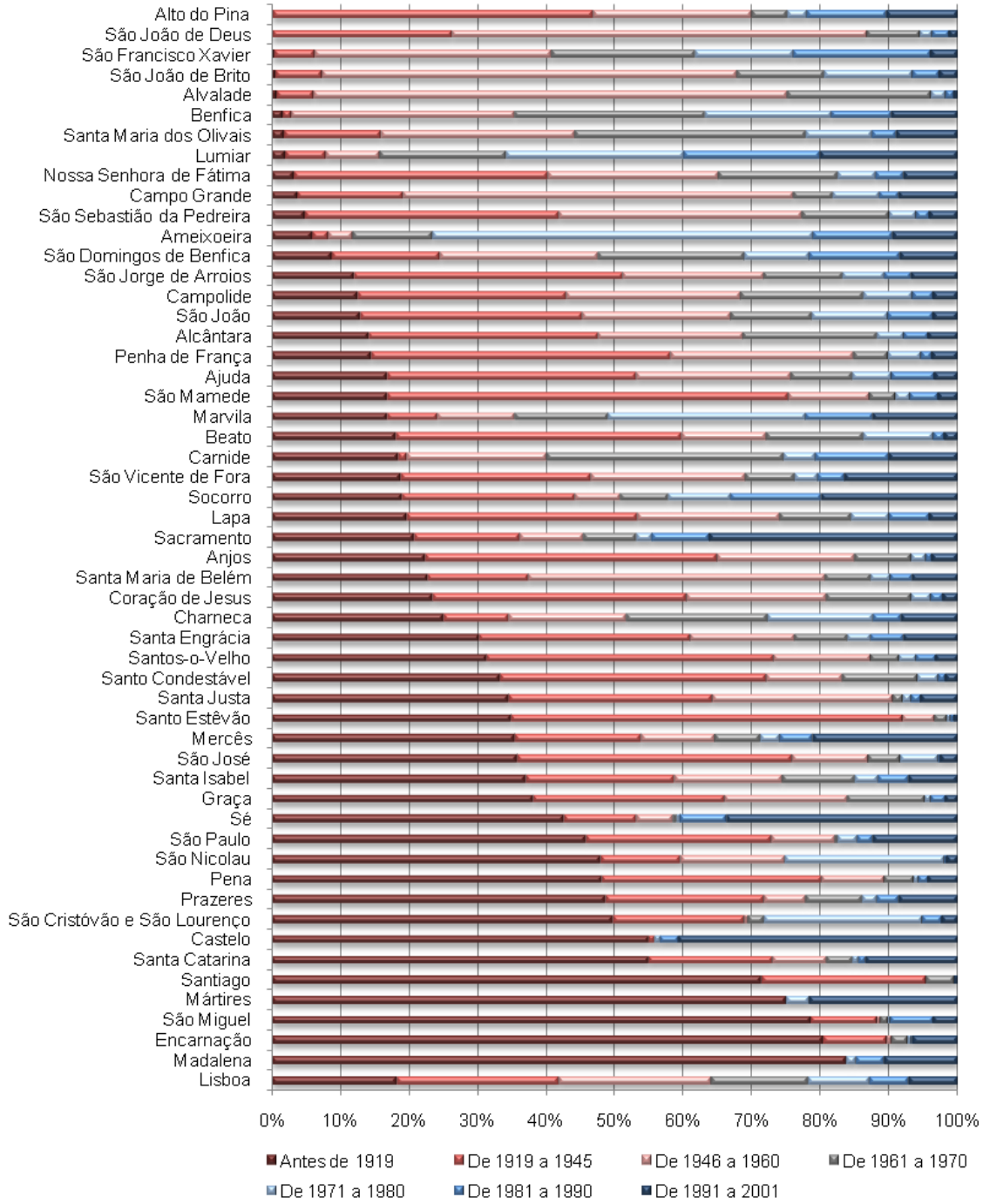


Gráfico 31 - Época de Construção dos Edifícios em Lisboa (2001) (Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação 2001)

No gráfico acima é possível analisar a época de construção dos edifícios nas freguesias de Lisboa. Verifica-se que a freguesia de Madalena é a freguesia com maior percentagem de edifícios anteriores a 1919, representando aproximadamente 84% dos seus edifícios, sendo os restantes posteriores a 1971. A freguesia do Lumiar é das que tem edifícios mais recentes, quer em valor absoluto quer em termos percentuais. No que se refere a edifícios posteriores a 1991, a freguesia de Castelo é a que possui um valor percentual mais elevado, com quase 41% que correspondem a apenas 46 edifícios, sendo o restante maioritariamente anterior a 1919.

5.2 Análise estatística e espacialização dos resultados

A análise estatística que se segue foi efectuada à semelhança da recolha efectuada no estudo do OHRU, com base numa amostra recolhida no passado mês de Agosto através do portal da mediadora Casa.Sapo (http://casa.sapo.pt/). Esta escolha baseou-se na quantidade de imóveis existentes neste portal e no facto de reunir imóveis colocados por particulares e por várias imobiliárias.

A metodologia seguida baseou-se na recolha, para as freguesias do concelho de Lisboa, dos valores de venda e arrendamento anunciados e das respectivas áreas. Esta metodologia tem falhas associadas a apresentação dos imóveis no portal, podendo haver imóveis repetidos ou dados inseridos incorrectamente. A triagem feita durante a recolha eliminou imóveis com valores desajustados ou nulos, assim como na variável área. Quanto aos imóveis repetidos é difícil identificá-los, uma vez que em imóveis novos, não é fácil destrinçar se será o mesmo ou se serão efectivamente vários imóveis iguais. Sempre que se referir “imóveis no mercado”, é referente ao universo considerado, existentes no portal Casa.Sapo. As tabelas da recolha completa são apresentadas nos Anexos II, III e IV.

Os dados mais recentes do número de alojamentos clássicos com desagregação à freguesia são referentes ao Recenseamento da População e Habitação de 2001. De acordo com as estimativas do INE houve um aumento de 4778 alojamentos clássicos entre 2001 e 2006. Estima-se que entre 2001 e 2008 sejam aproximadamente 5000, e portanto os dados apresentados de seguida terão possivelmente as proporções sobre avaliadas.

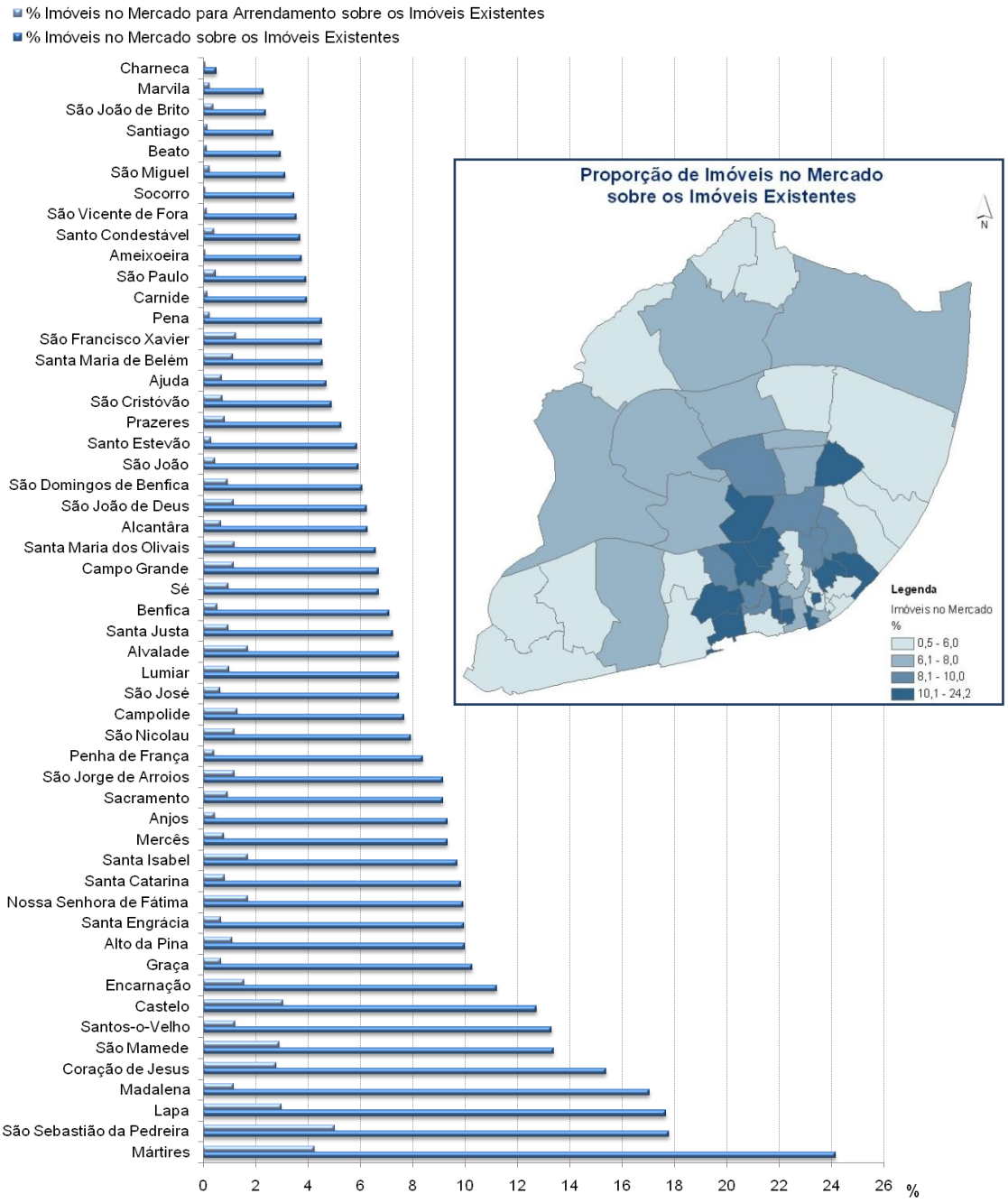


Gráfico 32 – Proporção de Imóveis no Mercado sobre os Imóveis Existentes[24] (Fonte: INE, Estatísticas da Habitação e Construção 2001)

O gráfico 32 representa as proporções dos imóveis no mercado em relação aos imóveis existentes, com esta análise pretende-se de alguma forma, apurar a dinâmica de mercado das diferentes freguesias. Relativamente ao total dos imóveis a freguesia de Mártires destaca-se bastante das restantes com cerca de 24% de imóveis no mercado. Como é possível verificar no cartograma acima, as freguesias com valores mais elevados localizam-se essencialmente no centro da cidade onde se localizam bairros como o Bairro Alto, Chiado, Lapa, podendo-se deduzir que é nestas freguesias que o dinamismo do mercado é maior.

[24] Ver tabela completa no Anexo V.

Quanto à proporção de imóveis para arrendar no total de imóveis existentes, a freguesia de São Sebastião da Pedreira é a que tem uma maior percentagem, com 5% de imóveis para arrendamento e um total de 18% no mercado. A freguesia da Charneca é a que tem a representatividade de imóveis no mercado mais baixa, tanto para compra como para arrendamento. No gráfico 33 é possível analisar a proporção de arrendamento em relação ao total de imóveis que estão no mercado.

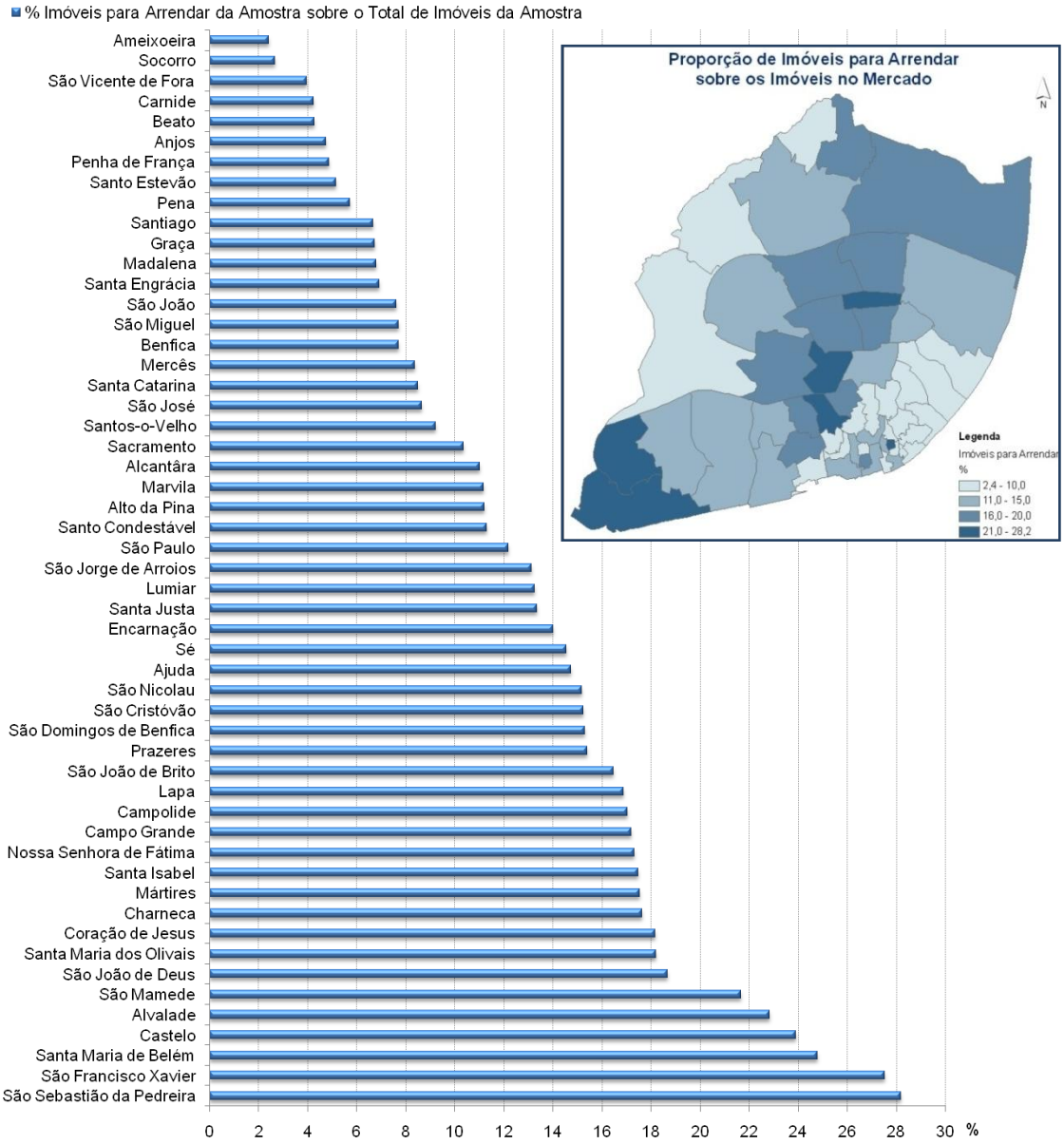


Gráfico 33 - Proporção de imóveis para arrendar da amostra sobre o total de imóveis da amostra[25] (Fonte: INE, Estatísticas da Habitação e Construção 2001)

Se a avaliação for feita com base nos imóveis para arrendar face aos imóveis no mercado quase metade das freguesias tem mais de 15% de imóveis para arrendar, sendo a média cerca

[25] Ver tabela completa no Anexo V.

de 13%. A freguesia de São Sebastião da Pedreira continua a estar no topo deste indicador, à qual se junta São Francisco Xavier, com aproximadamente 28%. O cartograma já não demonstra um dinamismo superior do centro da cidade quanto ao arrendamento, como no caso anterior, onde as freguesias com maior percentagem de arrendamento estão localizadas mais a Norte do concelho e a Sudoeste.

Quanto aos valores apurados, de venda e arrendamento, da amostra em causa, os valores médios são apresentados nos gráficos e figuras seguintes.

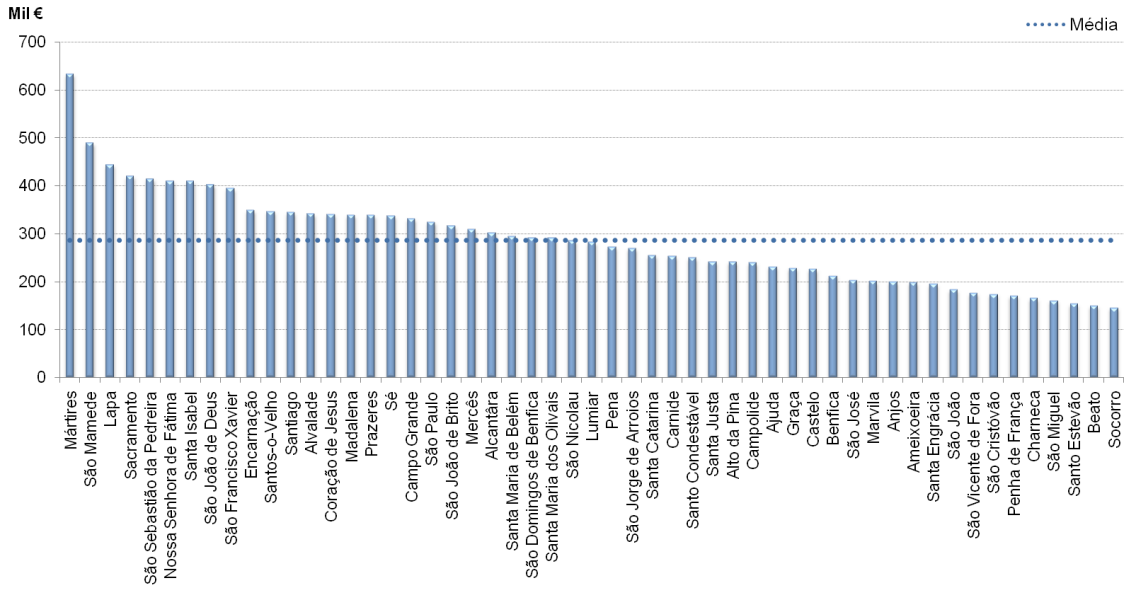


Gráfico 34 – Valor médio dos apartamentos para venda por freguesia 2009

Os valores de venda de apartamentos no Concelho de Lisboa oscilam entre os cerca de 145 mil e os 630 mil euros, com uma média ligeiramente abaixo dos 300 mil euros. De notar que as freguesias que demonstraram um maior dinamismo de mercado (gráfico 32) são as que apresentam agora os valores mais elevados, como é o caso da freguesia de Mártires e São Mamede, que lideram os preços de venda, havendo uma discrepância significativa entre ambas, de cerca de 150 mil euros. A freguesia de Mártires, onde se insere o Bairro do Chiado, está localizada no centro de Lisboa, apresenta uma densidade populacional baixa e como referido anteriormente tem uma forte dinâmica no mercado de venda de imóveis, valor que desce ligeiramente no mercado de arrendamento. No outro extremo do gráfico encontra-se a freguesia de Socorro, também do centro da cidade mas com densidades populacionais elevadas.

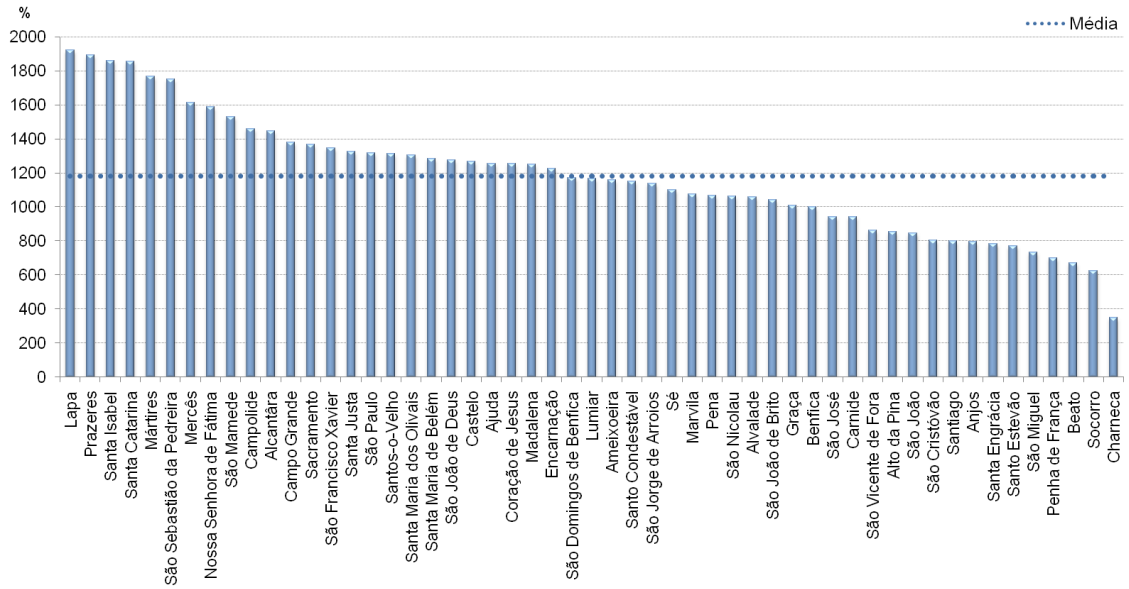


Gráfico 35 - Valor médio dos apartamentos para arrendamento em Lisboa por freguesia 2009

Relativamente aos preços de arrendamento no concelho de Lisboa, os valores médios oscilam entre aproximadamente os 350€ e os 1900€, respectivamente nas freguesias da Charneca e da Lapa. As freguesias mais dinâmicas continuam a ter maior destaque nos valores mais elevados de arrendamento. Os cartogramas seguintes demonstram a localização das freguesias por preços de venda e arrendamento.

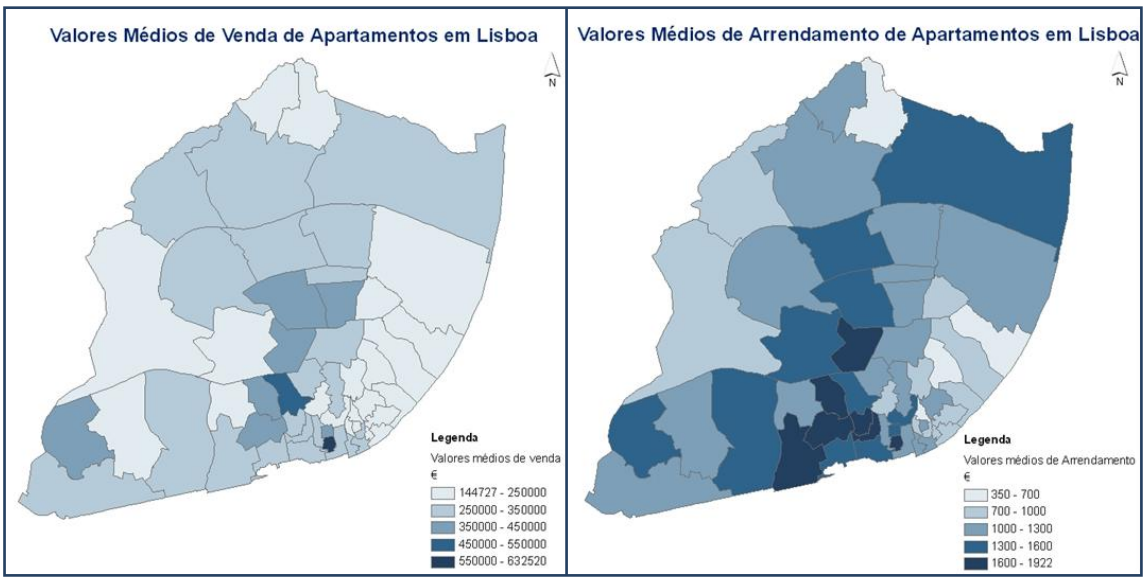


Figura 6 - Valor médio dos apartamentos para venda e arrendamento por freguesia 2009

Analisando o cartograma da figura 6, observa-se que as freguesias com valores mais elevados, quer para venda quer para arrendamento são as freguesias mais centrais da cidade com extensão para Norte. A freguesia de Santa Maria dos Olivais, onde se insere o Parque das Nações, pode estar a sofrer de um excesso de oferta para a procura existentes, daí os preços de venda não se encontrarem perto dos valores mais elevados, apesar de também incluir

bairros menos conceituados como os Olivais e Chelas, este último pertencente à freguesia de Marvila, com valores ainda mais baixos. No caso do Arrendamento estes valores sobem ligeiramente comparativamente às outras freguesias.

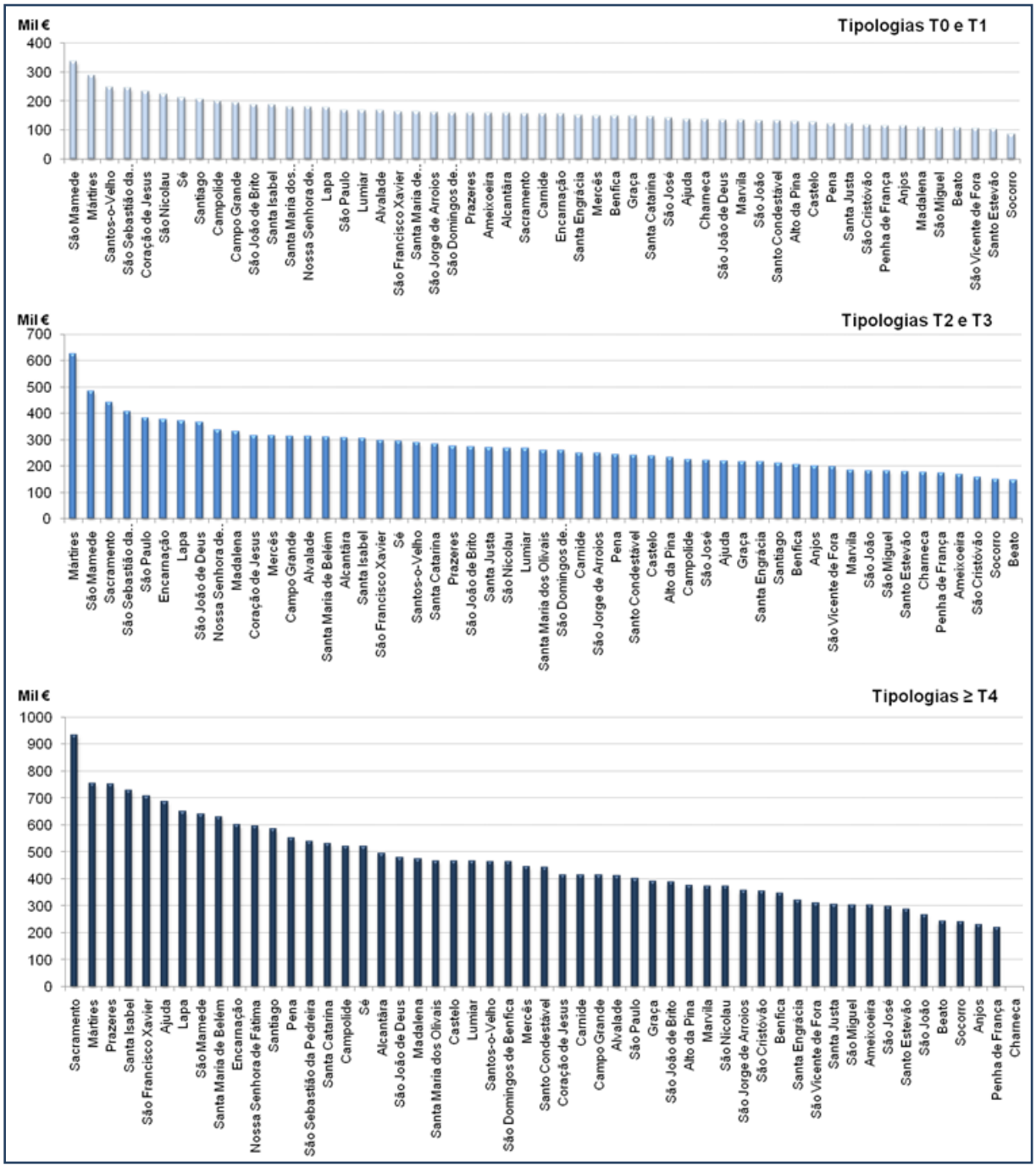


Gráfico 36 - Valor médio dos apartamentos para venda por tipologia por freguesia 2009

No gráfico 36 é possível ver a distribuição dos valores de venda referidos anteriormente mas desagregado por tipologia, naturalmente as tipologias mais elevadas revelam os valores de venda mais elevados também, não havendo freguesias que façam a excepção. Por outro lado se a análise for feita através dos valores médios por m^2, esta distribuição sofre algumas

alterações e comprova-se na maioria das freguesias que a tipologia menores são as que apresentam valores mais elevados por m^2.

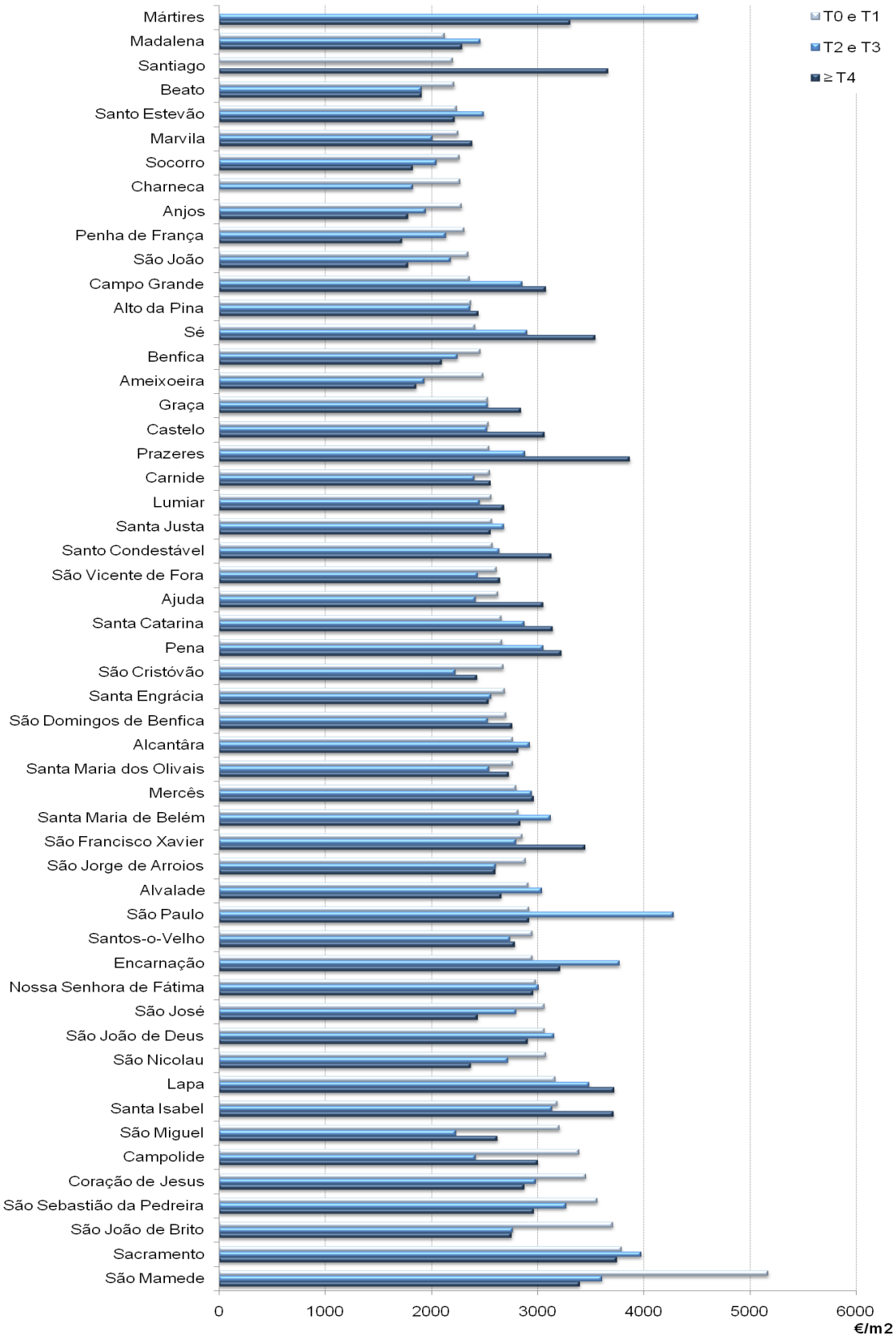


Gráfico 37 - Valor médio por m^2 dos apartamentos para venda por tipologia por freguesia 2009

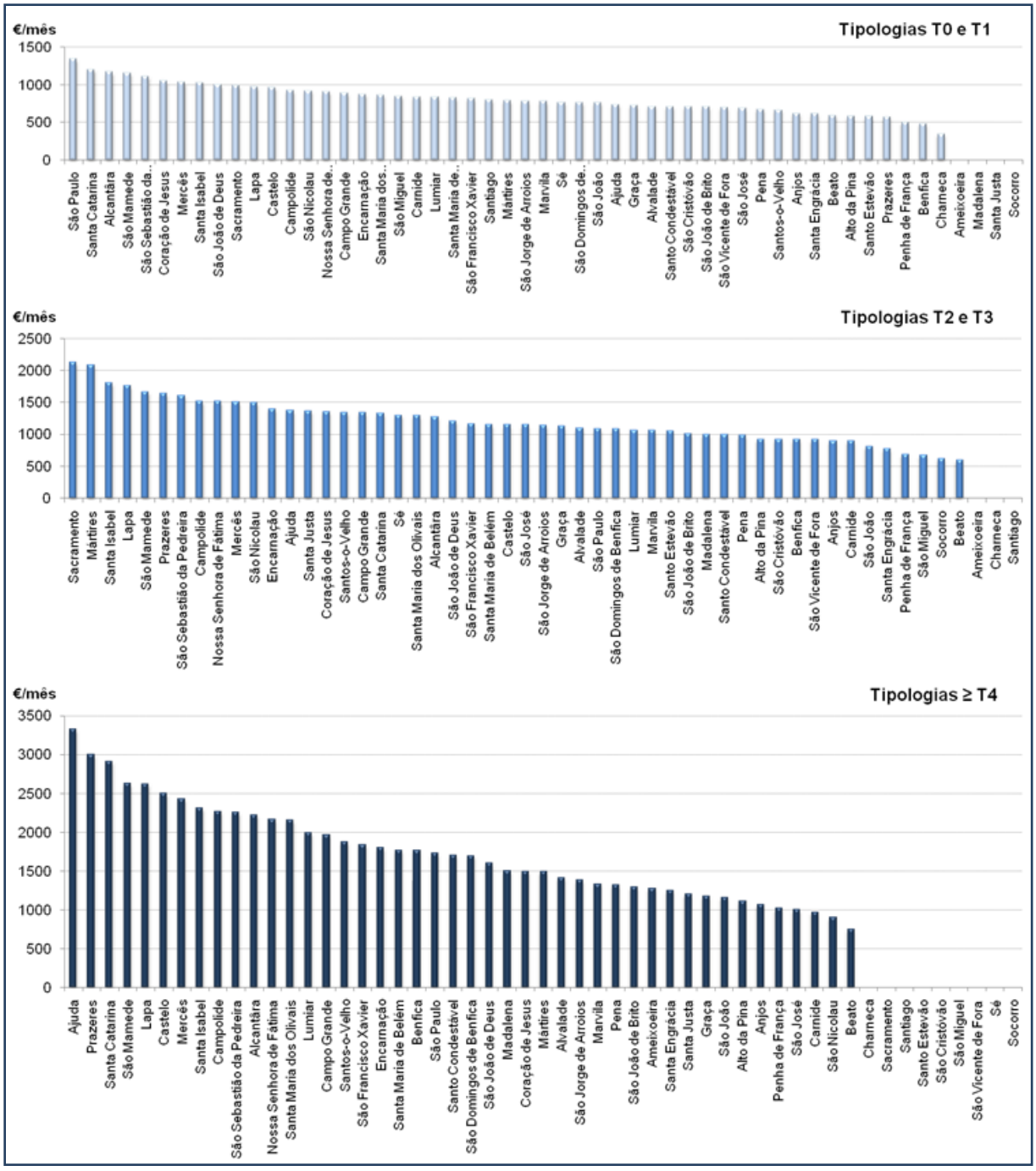


Gráfico 38 - Valor médio dos apartamentos para arrendamento por tipologia por freguesia 2009

No caso do arrendamento, as tipologias maiores já não são necessariamente as mais caras, como é o caso das freguesias de São Paulo, São Nicolau, São José, Santa Justa e Mártires. Para as freguesias de São José, Santa Justa e Mártires, o comportamento é igual, as tipologias que têm valores mais elevados são os T2 e T3 que, segundo a caracterização da dinâmica da procura feita anteriormente, são as mais procuradas. A freguesia de São Paulo tem um comportamento inverso, sendo esta tipologia como a mais acessível. São Nicolau, para além de ter as tipologias mais procuradas como as mais dispendiosas, também tem as tipologias mais pequenas mais caras que as maiores. Fazendo a mesma análise relativamente aos

valores por m^2, a conclusão é semelhante à anterior com a maioria das freguesias com valores mais elevados para as menores tipologias.

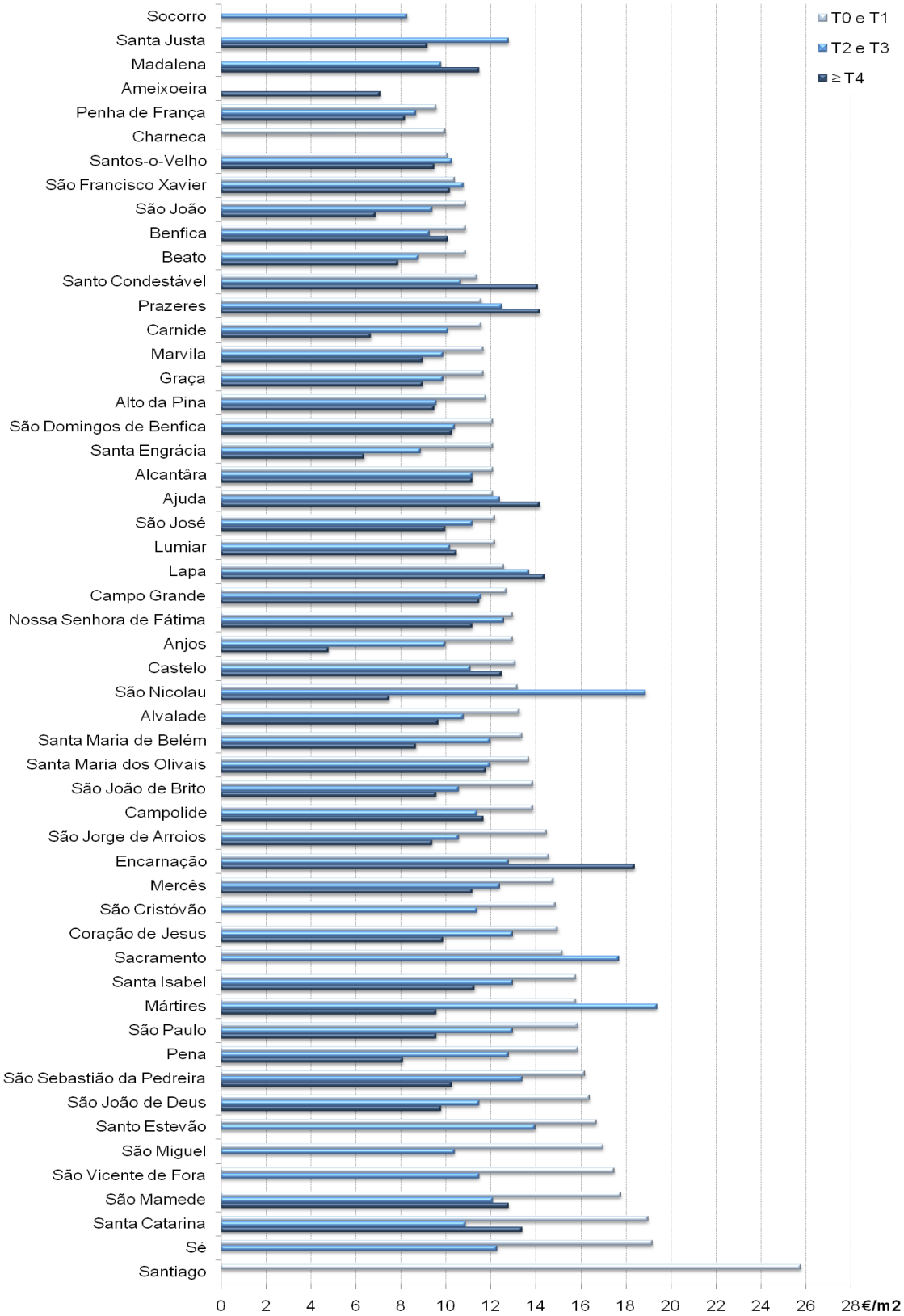


Gráfico 39 - Valor médio por m^2 dos apartamentos para arrendamento por tipologia por freguesia 2009

A análise seguinte será feita com base na tabela do Anexo VI. Essa tabela representa a evolução da construção de fogos novos no concelho de Lisboa. Os dados relativos aos anos de 2005 e 2006 apresentam valores muito afastados dos valores de anos anteriores e seguintes, e quanto aos anos de 2007 e 2008, as contagens não estão completas uma vez que falta informação de mais de metade das freguesias. Para o ano de 2008, se se considerar que as freguesias em falta tem um comportamento semelhante às apresentadas, podemos afirmar que a média de construção de fogos novos por freguesia é de aproximadamente 8 fogos/freguesia – poder-se-ia extrapolar para um total de 424 fogos construídos em habitações novas no concelho de Lisboa. A recolha de imóveis que serve de comparação é referente a Agosto de 2009 e neste sentido existem erros associados. Uma forma de melhorar esta análise em estudos futuros seria fazer uma recolha de imóveis que para além da desagregação efectuada também distinguisse os imóveis novos dos usados.

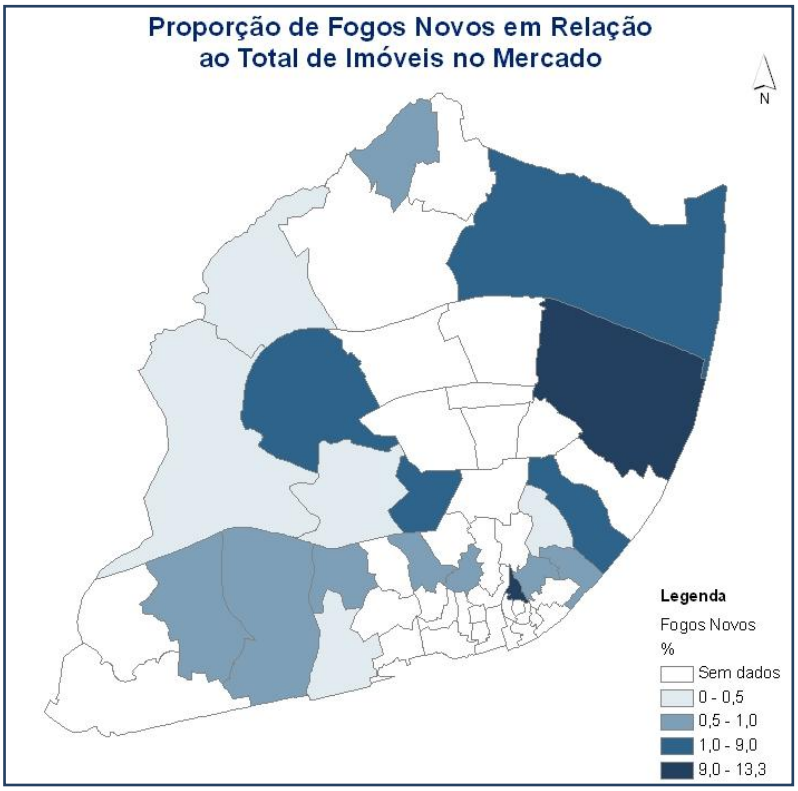


Figura 7 - Proporção de Fogos Novos (2008) em Relação ao Total de Imóveis no Mercado (2009) (Fonte: INE, Estatísticas da Habitação e Construção 2008)

Da figura 7 é possível deduzir que as freguesias com baixa percentagem de proporção de fogos novos, têm uma dinâmica mais activa de fogos usados, como Carnide, Benfica e Campolide. Por outro lado, as freguesias com valores mais elevados têm uma presença mais activa dos fogos novos, apesar de no máximo estes representarem 13,3%. As freguesias com maior dinâmica de fogos novos são as freguesias de Socorro e Marvila. De notar, que falta informação para mais de metade das freguesias que poderão ter valores bastante distintos dos apresentados, levando a outras conclusões.

5.3 Síntese de Resultados

Como síntese de resultados deste capítulo destinado à caracterização das dinâmicas existentes no concelho de Lisboa, apresentam-se de seguida as principais conclusões retiradas desta pesquisa.

O já conhecido abandono da capital é demonstrado pela diminuição da população residente assim como do número de famílias clássicas e de edifícios. Estes edifícios têm uma idade média de 54 anos, havendo freguesias com muitos edifícios antigos e outras com muitos edifícios recentes, sendo que os edifícios mais antigos estão localizados nas freguesias mais centrais. Apesar da diminuição da população residente, houve quatro freguesias que viram a sua população aumentar: Lumiar, Carnide, Charneca e Encarnação, onde se tem verificado o crescimento de bairros como Telheiras, Alta de Lisboa e Parque das Nações.

Estimou-se para o ano de 2006 que o número de alojamentos tivesse um incremento de quase 6 mil alojamentos, sendo que o número médio de habitantes por alojamento para o concelho de Lisboa é de 1,8 hab/aloj, não se podendo concluir se existem ou não casos de sub ou sobre lotação.

Os valores de venda apartamentos praticados na capital são normalmente mais elevados no centro da cidade, podendo afirmar-se que é nesta zona que o dinamismo de mercado é maior, onde se localizam bairros históricos como Bairro Alto, Chiado ou Lapa. Quanto ao arrendamento este dinamismo no centro da cidade já não é tão marcado estendendo-se para Norte, nomeadamente, para Alvalade, Campo Grande, Lumiar, Chelas, Olivais, Parque das Nações.

Ao cruzar os cartogramas de percentagens de oferta com os preços praticados observa-se que, de um modo geral, a distribuição é bastante semelhante, podendo concluir-se que as freguesias com maior dinamismo apresentam também os valores mais elevados, tanto de compra como arrendamento. Havendo uma oferta maior pode justificar-se que haja valores mais elevados que aumentem a média dessas freguesias.

Relativamente aos preços por tipologia, constata-se que naturalmente, as tipologias maiores têm valores de venda e arrendamento globalmente superiores, caso inverso aos valores por m^2 que apresentam os valores mais elevados para as menores tipologias.

De modo a complementar a síntese de resultados, apresenta-se uma Análise SWOT[26] que permite sistematizar as principais potencialidades e os principais problemas do concelho de Lisboa, salientando as características do próprio concelho (físicas, sociais entre outras), que possam contribuir para aumentar o dinamismo do concelho.

	Análise SWOT	
	Factores Positivos	**Factores Negativos**
Factores Internos	**Pontos Fortes** • Valor histórico e cultural; • Boa rede de transportes públicos; • Proximidade de comércio e serviços; • Proximidade de Equipamentos Colectivos.	**Pontos Fracos** • Elevado preço da habitação (venda e arrendamento); • Muitos contratos de arrendamento com rendas desactualizadas; • Existência de edifícios e fogos degradados; • Abandono populacional; • Envelhecimento do centro histórico.
Factores Externos	**Oportunidades** • Boa rede de acessos, de transporte particular e transporte público; • Principal pólo empregador do País; • Aumento do número de entradas na cidade, de população activa; • Número de fogos devolutos que possibilitam a reabilitação; • Alteração ao regime de arrendamento pode potenciar o desenvolvimento do mercado.	**Ameaças** • Preços bastante mais baixos praticados nas periferias com fácil acesso à capital; • Aumento populacional nos concelhos limítrofes; • Apesar de ser bastante atractiva à população jovem na oferta de emprego, o mesmo não acontece com a habitação, devido aos preços.

Quadro 8 – Análise SWOT para o Concelho de Lisboa (Fonte: adaptado de Seixas e Faria (coordenação), 2005)

Desta análise pode-se depreender que com medidas de combate à degradação e incentivo à construção a custos controlados, o concelho de Lisboa poderá torna-se num espaço com muitos benefícios para quem procura um local para residir.

[26] A *Análise SWOT* consiste numa análise da envolvente e do próprio espaço a diagnosticar e diz-se que teve origem nos meados dos anos 60. É um instrumento para compreender e decidir sobre diferentes situações e permite rever estratégias, posições e direcções de uma proposta ou uma ideia. Esta análise segue uma abordagem lógica, subjectiva, que ajuda a estruturar ideias e consiste na construção de uma *Matriz SWOT* onde os quatro quadrantes representam:

- Pontos Fortes (Strengths);
- Pontos Fracos (Weaknesses);
- Oportunidades (Opportunities);
- Ameaças (Threats).

Os Pontos Fortes e Pontos Fracos estão relacionados com o espaço onde está a ser feita a análise e as Oportunidades e Ameaças dizem respeito às influências do exterior nesse espaço.

6 Diagnóstico e Propostas

De acordo com a caracterização feita anteriormente detectaram-se algumas fragilidades para as quais se propõem medidas que possibilitem a sua melhoria.

Os principais problemas que interferem com o Mercado de Arrendamento estão relacionados com a forte aposta na aquisição de habitação própria e com problemas vários inerentes ao sucessivo congelamento das rendas. Estes congelamentos fizeram com que os imóveis nestas condições se fossem degradando sem qualquer intervenção e por outro lado criaram um clima de desconfiança para os proprietários que ponderassem colocar os seus imóveis no mercado de arrendamento.

A caracterização do estado do parque habitacional português reforça a existência de edifícios em avançado estado de degradação verificando-se que, alguns destes casos, são devidos a arrendamentos que não conferem um retorno financeiro suficiente para a manutenção dos edifícios. Por outro lado, a reabilitação urbana não tem um peso significativo, continuando a sobrepor-se a construção nova.

Para tentar solucionar alguns destes problemas apresentam-se as seguintes propostas:

Alterações ao NRAU	
Actualização das Rendas Antigas	A actualização do IMI do Imóvel deveria ser gradual, associada ao faseamento de actualização da renda; Nos casos em que o nível de conservação do imóvel fosse igual a 1 ou 2 (caso em que não dá lugar a actualização da renda), e ficar comprovada a falta de capital do senhorio para efectuar as obras, o Estado deverá assumir a responsabilidade pela reabilitação daquele imóvel, já que, em parte, é co-responsável pelo seu estado de degradação, devido à manutenção das medidas de congelamento das rendas ao longo das últimas décadas. Nestes casos, o Estado poderia encarregar-se de reabilitar o edifício e posteriormente colocá-lo-ia no mercado de arrendamento. As rendas provenientes desses imóveis reverteriam para o Estado e os proprietários receberiam um valor referente ao seu imóvel. Funcionaria como se o imóvel se transformasse em acções e o proprietário recebesse um valor mensal por essas acções. Quando o Estado reavesse o montante dispendido na reabilitação do imóvel, este voltaria em pleno direito para o seu proprietário. Da mesma forma que a actualização tem um limite máximo anual, que caso seja ultrapassado faz aumentar o período de actualização de modo a perfazer a renda actualizada, também se devia prever um valor mínimo para essas mesmas actualizações anuais e caso não atingisse esse valor, o valor a considerar seria esse mínimo e por sua vez o período de actualização seria menor. Nos casos em que seja provada a insolvência do inquilino, o Estado deverá suportar o remanescente do valor possível de suportar pelo inquilino até ao valor mínimo estabelecido.

Alterações ao NRAU	
Transmissão de contrato antigo	A transmissão deverá ser feita apenas a familiares que provem viver com o inquilino por um período mínimo de 3 anos, por exemplo, de modo a tentar evitar casos de familiares que vão ocupar a casa com o único objectivo de “herdar” o contrato de arrendamento; Se o indivíduo em causa possuir um imóvel com condições mínimas de habitabilidade, não poderá herdar o contrato de arrendamento e caso queira, deverá ser feito um novo contrato de arrendamento, com uma nova renda, onde poderá exercer o seu direito de preferência.
Rescisão de contrato actual	Se o inquilino não pagar a renda, cabe ao senhorio decidir qual o prazo que considera aceitável esperar pelo pagamento, e caso este não se efectue, o proprietário tem toda a legitimidade para efectuar o despejo. À semelhança de um empréstimo bancário, em caso de falha, quem toma as decisões é a entidade bancária em questão.

Quadro 9 - Propostas de Alteração ao NRAU.

Relativamente à reabilitação urbana e tendo em conta que o dinamismo de mercado mais elevado foi identificado como sendo no centro da cidade de Lisboa, seria importante que fosse nestas zonas que se actuasse inicialmente ao nível da reabilitação urbana e analisassem os casos de rendas antigas em caso limite (insolvência de ambas as partes). Sugere-se, designadamente, que se aprofundem soluções para edifícios em mau estado de conservação e onde os proprietários não tenham recursos para a reabilitação. Uma solução para estes casos seria semelhante à proposta feita no quadro anterior que transforma os imóveis em “acções” que revertem um valor mensal para os seus proprietários e o Estado encarrega-se de o reabilitar e colocar no mercado de arrendamento, recebendo uma percentagem dessa renda até reaver o investimento nesse imóvel.

7 Conclusões

As Políticas de Habitação em Portugal têm sido vocacionadas para a resolução de problemas existentes e não na tentativa de criar medidas que evitassem o aparecimento desses mesmos problemas. A Administração Pública teve um papel mais direccionado para a habitação social, nomeadamente através da criação de programas e medidas de erradicação de barracas e realojamento de famílias nessas condições. No que se refere ao Mercado de Arrendamento, o congelamento das rendas iniciado em 1910 não foi solucionado e ainda hoje tem repercussões, em especial, no estado de degradação de alojamentos nessas condições de arrendamento. O estado do Parque Habitacional Português reforça a afirmação anterior, quando se constata que mais de 40% dos edifícios apresenta necessidade de reparações.

Relativamente aos programas de erradicação das barracas pode-se afirmar que foram positivos na medida em que o número de alojamentos não clássicos tem vindo a diminuir não chegando, actualmente, a 1% dos alojamentos existentes. Por outro lado, os fogos degradados e sem condições de habitabilidade foram-se degradando ainda mais sem grandes intervenções por parte do Estado. Os fogos vagos são outro factor preocupante visto que representam quase 7% dos imóveis existentes, estando Portugal ligeiramente acima da média europeia.

Ao longo dos tempos, a legislação existente para o Arrendamento Urbano não foi capaz de solucionar verdadeiramente os problemas associados ao congelamento das rendas do passado e aos contratos bastante rígidos e limitativos dos direitos do proprietário sobre o seu imóvel. O Novo Regime de Arrendamento Urbano vem trazer vantagens para os contratos celebrados sob este regime na medida em que possibilita uma maior negociação entre as partes envolvidas, quer ao nível do contrato como da renda, não havendo uma protecção excessiva do inquilino em detrimento do proprietário do imóvel. No que se refere ao incumprimento de pagamento, a legislação ainda é muito branda com o inquilino deixando o proprietário com os riscos associados e vendo-se obrigado a ter o seu imóvel “suspenso” com um inquilino que não paga a renda, podendo esta situação desenrolar-se até cerca de sete meses até poder efectuar o despejo.

Quanto aos contratos antigos com rendas desactualizadas, este novo regime criou um processo complexo de actualização que implica disponibilidade de capital por parte do proprietário, antes mesmo de conseguir ver a sua renda actualizada. Para além do processo complexo das rendas, existem casos de transmissão de contrato e rescisão mal resolvidos para estes contratos antigos, que continuam a beneficiar o inquilino.

A capital do País é um concelho com presença de abandono populacional apesar de a Análise SWOT demonstrar várias vantagens como local para residir, nomeadamente a proximidade de serviços, comércio e equipamentos colectivos. A principal desvantagem associada prende-se com os valores de venda e arrendamento praticados, sendo difícil atingir um conjunto variado

da população, limitando-se apenas a famílias de maiores rendimentos. Neste estudo, o concelho demonstrou ter uma dinâmica maior no centro da cidade, quer do ponto de vista da habitação própria que do arrendamento. Este dinamismo é demonstrado pela oferta existente assim como dos valores praticados, concluindo-se que as freguesias com maior dinamismo apresentam os valores mais elevados.

Nesta fase, em que o Mercado de Arrendamento teve um aumento de procura, seria uma boa oportunidade de associar o arrendamento à reabilitação urbana e deste modo, dinamizar este mercado que pode estar a criar o seu próprio espaço no mercado da habitação.

8 Bibliografia

Abreu, António. (2008). *De que falamos?* In: Administração Democrática - Poder Local, nº 148, pp. 12-18. Caminho Divulgação - Livros e Audiovisual, S.A. Lisboa.

Alves, Demétrio. (2008). *A Construção Civil e o Território*. In: Administração Democrática - Poder Local, nº 148, pp. 19-34. Caminho Divulgação - Livros e Audiovisual, S.A. Lisboa.

APEMIP. (2009). *Catálogo de Estudos de Mercado nº2.* Gabinete de Estudos APEMIP. Lisboa.

Barroso, Bárbara. (2009). Arrendar casa ainda é mais barato. In: Económico (http://economico.sapo.pt/noticias/arrendar-casa-ainda-e-mais-barato_6650.html, acedido em 19 Maio 2009)

Carneiro, Hélia. (2003). *Processo de Realojamento e Apropriação do Espaço num Bairro Multi-Étnico*. Orientador: Profª. Doutora Marília de Carvalho Seixas Andrade. Instituto Superior de Serviço Social de Lisboa. Lisboa.

Correia, Paulo. (2002). *Políticas de Solos no Planeamento Municipal*. Edição da Fundação Calouste Gulbenkian, 2ª edição. Lisboa.

DECO PROTESTE. (2007). *Arrendamento para Habitação – Guia Prático para Inquilinos e Senhorios*. DECO PROTESTE Editores. Lisboa.

Fernandes, Celso. (1996). *Urbanismo e Ordenamento do Território: Conceitos, Organização Institucional, Sistemas e Políticas*. Universidade Técnica de Lisboa. Lisboa.

Fonseca Ferreira, António. (1987). *Por uma Nova Política de Habitação*. Edições Afrontamento. Porto.

Fonseca Ferreira, António. (1988). *Política(s) de habitação em Portugal*. In: Sociedade e Território, nº 6, pp. 54-68. Afrontamento. Lisboa.

Fonseca Ferreira, António. (coordenação). (1993). *Livro Branco sobre a Política da Habitação em Portugal*. ENH. Lisboa.

Grave, Margarida. (2009), *Arrendamento Urbano: "Esta reforma fracassou"*. In: Revista Arquitecturas, nº 46, pp. 15-16. Jornal arquitecturas. Lisboa.

Guerra, Isabel. (1994), *As pessoas não são coisas que se ponham em gavetas*. In: Sociedade e Território, nº 20, pp. 11-16. Afrontamento. Lisboa.

Housing Statistics in the European Union 2004. (2005). National Board of Housing, Building and Planning, Sweden and Ministry for Regional Development of the Czech Republic. Sweden.

Lamas, José. (1992). *Morfologia Urbana e Desenho da Cidade*. Fundação Calouste Gulbenkian. Lisboa.

Lourenço, José. (2008). *O Financiamento da habitação*. In: Administração Democrática - Poder Local, nº 148, pp. 35-37. Caminho Divulgação - Livros e Audiovisual, S.A. Lisboa.

Marques, Teresa Sá. (2004). *Portugal na Transição do Século – Retratos e Dinâmicas Territoriais.* Edições Afrontamento. Lisboa.

Morais de Sá, Ana. (2005). *A tributação da Propriedade Imobiliária como Instrumento de Política de Solos*. Orientador: Paulo Vasconcelos Dias Correia. UTL, Instituto Superior Técnico. Lisboa.

Morais, Fernando. (2007). *Arrendamento para Habitação – Regime Transitório*. Edições Almedina. Coimbra.

Moreira, Mário. (2008). *Habitação e Gestão do Território*. In: Administração Democrática - Poder Local, nº 148, pp. 8-11. Caminho Divulgação - Livros e Audiovisual, S.A. Lisboa.

Nunes da Silva, Fernando; Correia, Paulo. (1988), *A questão do alojamento e a intervenção municipal: liberalismo ou participação popular*. In: Sociedade e Território, nº 6, pp. 69-85. Afrontamento. Lisboa.

OHRU - Observatório da Habitação e Reabilitação Urbana. (2009). *Relatório Dinâmica do Mercado*. IHRU - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana. Lisboa

Oliveira Sá, Henrique. (1975), *Política de Habitação*. Diabril Editora, S.C.A.R.L. Lisboa

Pardal, Sidónio; Costa Lobo, Manuel. (2000). *Políticas Urbanísticas nas últimas décadas*. In: Normas Urbanísticas, Volume IV - Planeamento Integrado do Território, Elementos de teoria crítica. Universidade Técnica de Lisboa. Lisboa.

Paulo, Lino. (2008). *O Papel do Estado no sector da Habitação*. In: Administração Democrática - Poder Local, nº 148, pp. 3-7. Caminho Divulgação - Livros e Audiovisual, S.A. Lisboa.

Rato, Rita. (2008). *Uma casa para viver.* In: Administração Democrática - Poder Local, nº 148, pp. 38-39. Caminho Divulgação - Livros e Audiovisual, S.A. Lisboa.

Roque Laia, Maria. (1972). *O Aumento do Preço das Rendas das Habitações e o Problema das Rendas "ilimitadas" – Análise Crítica a dois projectos de lei*. Edição do Autor. Lisboa.

Salgueiro, Teresa Barata. (1992). *A integração europeia e as novas formas de comércio*. In: Análise Social, Vol. XXVII (4.°-5.°), 1992 (118-119), pp. 703-721. Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa. Lisboa.

Santos, António. (2006). *A regulação da política de habitação em Portugal desde a adesão à União Europeia*. Orientador: João Abreu de Faria Bilhim. UTL, Instituto Superior Ciências Sociais e Políticas. Lisboa.

Seixas, João; Faria, Eduardo. (coordenação). (2005). *Habitação e Mercado Imobiliário na Área Metropolitana de Lisboa*. In: Colecção de Estudos Urbanos – Lisboa XXI, Volume III. Câmara Municipal de Lisboa, Pelouro de Licenciamento Urbanístico e Planeamento Urbano. Lisboa.

Sequeira, Fernando. (2008). *Aspectos dominantes da questão da Habitação*. In: Administração Democrática - Poder Local, nº 148, pp. 40-46. Caminho Divulgação - Livros e Audiovisual, S.A. Lisboa.

Silva, Alice. (1999). *Os constrangimentos da política de habitação em Portugal, na actualidade*. Orientador: Doutor Sidónio da Costa Pardal. UTL, Instituto Superior Técnico. Lisboa.

Soeiro, Vera. (2008). *Problemática do Futuro da Habitação Social*. Universidade Lusíada de Lisboa. Lisboa.

Teixeira, João; Martins, Maria João. (coordenação). (2007). *Atlas da Habitação e Lisboa*. EPUL – Empresa Pública de Urbanização de Lisboa. Lisboa.

Anexos

Anexo I - Oferta de Mercado de Arrendamento de Apartamentos na AML e AMP (€)

Oferta de Mercado do Arrendamento na AML (€)													
Municipios	Total da amostra	Tipologia											
		T0 a T1				T2 a T3				>=T4			
		Amostra	Máximo	Mínimo	Média	Amostra	Máximo	Mínimo	Média	Amostra	Máximo	Mínimo	Média
Amadora	75	17	500	285	387	53	983	410	619	5	1000	175	620
Cascais	758	149	1657	420	692	549	3750	551	1862	60	4667	1117	2345
Lisboa	1884	464	1550	371	907	1030	3563	488	1506	390	5629	853	2821
Loures	78	16	675	313	432	56	1433	558	781	6	2100	1250	1675
Mafra	82	10	550	340	445	67	800	525	663	5	800	500	650
Odivelas	52	6	700	400	550	37	833	467	568	9	2500	560	1530
Oeiras	290	43	860	360	493	207	2875	550	1238	40	3633	1017	2403
Sintra	267	54	800	335	566	198	2133	433	1042	15	3000	550	1775
Vila Franca de Xira	113	11	400	300	371	94	850	468	646	8	1000	600	731
Alcochete	44	5	1200	480	840	33	1350	450	900	6	1500	850	1175
Almada	297	87	1100	300	700	198	1550	375	963	12	2500	600	1550
Barreiro	24	5	450	275	363	19	650	360	505	-	-	-	-
Moita	22	1	350	350	350	19	650	350	500	2	650	420	535
Montijo	131	10	600	350	475	105	963	365	664	16	1000	630	815
Palmela	42	5	410	300	355	32	950	340	645	5	900	550	725
Seixal	201	21	600	300	450	175	725	338	532	5	900	600	750
Sesimbra	48	11	500	275	388	37	1250	413	832	-	-	-	-
Setúbal	172	17	600	250	425	137	925	300	613	18	2300	500	1400
Total Amostra	4580	932				3046				602			
Fonte: BPIEXPRESSOIMOBILIARIO; casa.sapo; casas.com - Novembro de 2008													

Fonte: OHRU (2009)

Oferta de Mercado do Arrendamento na AMP (€)													
Municipios	Total Amostra	Tipologia											
		T0 a T1				T2 a T3				>=T4			
		Amostra	Máximo	Mínimo	Média	Amostra	Máximo	Mínimo	Média	Amostra	Máximo	Mínimo	Média
Espinho	7	1	400	400	400	5	475	400	438	1	450	450	450
Oliveira de Azemeis	6	-	-	-	-	6	338	200	269	-	-	-	-
Santa Maria da Feira	46	6	313	263	286	40	446	346	389	-	-	-	-
São João da Madeira	14	-	-	-	-	14	563	313	438	-	-	-	-
Vale de Cambra	4	-	-	-	-	4	235	231	233	-	-	-	-
Gondomar	49	6	500	375	438	43	1000	350	675	-	-	-	-
Maia	69	19	488	413	433	43	670	456	555	7	2500	490	1495
Matosinhos	111	48	642	350	470	55	1000	452	691	8	2300	525	1413
Porto	434	164	700	288	479	232	1813	378	816	38	2000	692	1167
Póvoa de Varzim	31	5	350	250	300	26	610	308	459	-	-	-	-
Valongo	50	10	410	300	355	35	625	320	473	5	700	670	685
Vila do Conde	22	6	423	300	362	16	825	375	600	-	-	-	-
Vila Nova de Gaia	134	45	536	374	445	79	1000	350	645	10	1500	400	950
Total Amostra	977	310				598				69			
Fonte: BPIEXPRESSOIMOBILIARIO; casa.sapo; casas.com - Novembro de 2008													

Fonte: OHRU (2009)

Anexo II - Oferta de Mercado de Venda e Arrendamento para as Freguesias do Concelho de Lisboa (€)

Freguesias	Total da Amostra	Compra					Arrendamento				
		Total da Amostra	Máximo	Mínimo	Média	Preço médio por m^2	Total da Amostra	Máximo	Mínimo	Média	Preço médio por m^2
Ajuda	421	359	1675000	55000	230903	2549	62	3900	400	1255	12,1
Alcantâra	517	460	1663000	50000	301493	2892	57	3900	450	1447	11,1
Alto da Pina	527	468	1100000	72500	240751	2397	59	2800	250	855	9,8
Alvalade	390	301	1050000	125000	340394	2852	89	3500	500	1057	10,8
Ameixoeira	165	161	500000	75000	197582	1975	4	1500	1200	1160	6,5
Anjos	549	523	770000	63000	198989	1922	26	1800	475	795	9,2
Beato	211	202	525000	69000	148743	2000	9	1000	500	668	9,1
Benfica	1413	1304	792000	56000	211546	2255	109	4000	420	999	9,8
Campo Grande	355	294	1675000	125000	330518	2920	61	2900	550	1378	11,4
Campolide	646	536	1500000	34000	238729	2679	110	4000	480	1457	12,2
Carnide	331	317	680000	79000	251721	2463	14	1600	550	942	8,7
Castelo	46	35	900000	55000	225234	2532	11	2500	600	1265	11,6
Charneca	17	14	217500	85000	164507	1837	3	350	350	350	10,0
Coração de Jesus	407	333	1250000	91200	340247	3003	74	2300	200	1252	12,5
Encarnação	207	178	2000000	70000	348421	3499	29	2700	800	1224	14,2
Graça	387	361	1250000	75000	227717	2669	26	3500	425	1007	9,9
Lapa	871	724	2000000	78000	443687	3639	147	4000	500	1922	14,1
Lumiar	1298	1126	1100000	75000	281730	2558	172	3000	450	1166	10,9
Madalena	59	55	1300000	65000	337849	2320	4	1800	900	1250	11,2
Mártires	57	47	1300000	135000	632520	3808	10	3000	575	1766	16,7
Marvila	331	294	2000000	75000	200015	2101	37	3500	500	1074	10,3
Mercês	299	274	1600000	75000	307961	2914	25	3500	750	1612	13,7
Nossa Senhora de Fátima	831	687	2000000	86000	409024	2979	144	4500	550	1586	11,8
Pena	157	148	1500000	65000	272078	3133	9	1700	600	1066	9,9
Penha de França	658	626	750000	50000	169822	2085	32	1250	475	698	8,5
Prazeres	247	209	1650000	33000	337664	3190	38	7500	500	1892	13,2
Sacramento	58	52	1600000	90000	419540	4029	6	2450	750	1367	18,0
Santa Catarina	259	237	1344271	65000	254189	2851	22	4000	510	1856	12,6
Santa Engrácia	361	336	900000	70000	194044	2623	25	1300	400	782	8,6
Santa Isabel	412	340	1850000	85000	408563	3496	72	4500	500	1858	12,1
Santa Justa	30	26	710000	80000	241127	2574	4	2000	1000	1325	11,8
Santa Maria de Belém	222	167	1250000	77350	293410	3013	55	4800	600	1285	10,7
Santa Maria dos Olivais	1314	1075	1500000	66000	290990	2601	239	5500	550	1305	12,2
Santiago	15	14	850000	40000	343564	2958	1	800	800	800	25,8
Santo Condestável	363	322	1000000	61000	248833	2784	41	4620	500	1150	11,6
Santo Estevão	97	92	590000	30000	152684	2200	5	1500	500	70	15,1
Santos-o-Velho	380	345	2400000	84672	345935	2812	35	3000	400	1311	10,0
São Cristóvão	59	50	925000	50000	173224	2365	9	1200	600	803	13,0
São Domingos de Benfica	1052	891	1040000	60000	291029	2636	161	3000	600	1171	10,5
São Francisco Xavier	167	121	1764400	99000	393620	3246	46	3500	625	1345	10,7
São João	525	485	740000	67000	182539	2130	40	1500	550	846	8,8
São João de Brito	158	132	1750000	125000	315697	2831	26	8550	600	1041	104,0
São João de Deus	391	318	1300000	100000	401732	3047	73	3500	60	1276	11,3
São Jorge de Arroios	991	861	1600000	87500	268830	2621	130	3500	550	1139	10,5
São José	162	148	680000	36000	202822	2902	14	2000	550	943	11,6
São Mamede	429	336	1700000	110000	488769	3913	93	4750	750	1530	14,2
São Miguel	39	36	415000	45000	159623	2184	3	850	650	733	12,8
São Nicolau	79	67	850000	129000	285261	2666	12	2300	800	1063	13,2
São Paulo	82	72	1210000	65000	323977	3728	10	2550	650	1315	12,2
São Sebastião da Pedreira	592	425	1400000	100000	413805	3196	167	5000	600	1752	11,4
São Vicente de Fora	101	97	800000	47500	175545	2539	4	1100	550	863	12,3
Sé	55	47	1115000	75000	336945	3063	8	2000	400	1100	11,6
Socorro	75	73	585000	47000	144727	2034	2	650	600	625	8,3

Fonte: casa.sapo - Agosto de 2009

Anexo III - Oferta de Mercado de Venda, por tipologia, para as Freguesias do Concelho de Lisboa (€)

Freguesias	Total da Amostra	Tipologia														
		T0 e T1					T2 e T3					T4 ou maior				
		Amostra	Máximo	Mínimo	Média	Preço médio por m²	Amostra	Máximo	Mínimo	Média	Preço médio por m²	Amostra	Máximo	Mínimo	Média	Preço médio por m²
Ajuda	359	123	330000	55000	139542	2632	200	920100	90000	221234	2424	36	1675000	210000	689778	3060
Alcantâra	460	108	475000	58000	160260	2770	284	1067100	50000	308864	2932	68	1663000	157500	497402	2820
Alto da Pina	468	92	250000	72500	132525	2378	289	710000	78000	234164	2370	87	1100000	155000	377075	2448
Alvalade	301	21	250000	138000	169219	2920	173	775000	125000	314627	3046	107	1050000	155000	413600	2662
Ameixoeira	161	12	220000	87500	161142	2495	137	350000	75000	171431	1941	12	500000	145000	304250	1861
Anjos	523	67	240000	63000	117875	2291	311	650000	90000	201400	1955	145	770000	90000	230966	1789
Beato	202	48	210000	69000	109915	2221	133	312000	76000	147617	1914	21	525000	135000	244624	1911
Benfica	1304	151	352000	56000	151245	2464	1048	792000	76000	207134	2252	105	790000	99000	348617	2102
Campo Grande	294	25	260000	125000	195440	2365	179	600000	127000	314774	2860	90	1675000	210000	414936	3085
Campolide	536	129	475200	34000	201024	3394	372	1000000	72500	225061	2425	35	1500000	162500	523186	3010
Carnide	317	44	215000	79000	158100	2555	246	487000	85000	249845	2411	27	680000	180000	415889	2561
Castelo	35	16	395000	65000	128329	2541	14	690000	55000	239800	2528	5	900000	200000	468000	3069
Charneca	14	5	145000	130000	138720	2274	9	217500	85000	178833	1830	-	-	-	-	-
Coração de Jesus	333	72	450000	91200	235504	3458	125	1100000	95000	317823	2987	136	1250000	145000	416310	2880
Encarnação	178	44	370000	73000	157517	2959	114	1150000	70000	377661	3777	20	2000000	170000	601745	3215
Graça	361	84	430000	80000	150052	2535	225	525000	75000	218954	2540	52	1250000	130000	393392	2850
Lapa	724	78	527739	78000	179545	3172	395	1500000	90000	371942	3492	251	2000000	124000	651938	3727
Lumiar	1126	167	300000	88000	169616	2570	799	680000	75000	267975	2462	160	1100000	170000	467438	2692
Madalena	55	5	160000	65000	112000	2133	40	600000	75000	331368	2469	10	1300000	140000	476700	2297
Mártires	47	3	435000	168000	290333	-	34	1300000	135000	626102	4512	10	1300000	185000	757000	3312
Marvila	294	45	290000	80000	135366	2255	216	695000	75000	186855	2015	33	2000000	125750	374308	2393
Mercês	274	61	390000	75000	152008	2806	153	775000	75000	315377	2950	60	1600000	125000	447604	2968
Nossa Senhora de Fátima	687	85	350000	86000	180874	2989	364	1790000	99000	339179	3013	238	2000000	160000	597327	2964
Pena	148	39	175000	65000	124539	2673	81	890000	77500	245932	3059	28	1500000	136000	553214	3227
Penha de França	626	133	250000	50000	118520	2317	404	550000	69000	175253	2145	89	750000	100000	221836	1729
Prazeres	209	46	370000	33000	161244	2548	125	900000	53000	276436	2889	38	1650000	210000	752632	3875
Sacramento	52	11	480000	90000	159296	3793	37	980000	125000	441049	3982	4	1600000	250000	936250	3753
Santa Catarina	237	93	450000	65000	147596	2666	122	870000	90000	285090	2882	22	1344271	140000	533425	3150
Santa Engrácia	336	156	640000	70000	153757	2696	160	900000	75000	217163	2569	20	775000	130000	323325	2542
Santa Isabel	340	74	424500	95000	188784	3194	164	1160000	85000	306991	3142	102	1850000	215000	731323	3722
Santa Justa	26	7	190000	80000	124271	2576	12	710000	93000	270367	2689	7	450000	170000	307857	2560
Santa Maria de Belém	167	52	374000	77350	165506	2826	101	1000000	115000	312428	3128	14	1250000	360000	631286	2840
Santa Maria dos Olivais	1075	137	350376	66000	182853	2774	732	1200000	68000	261130	2550	206	1500000	100000	469013	2735
Santiago	14	8	850000	40000	208013	2207	1	212800	212800	212800	-	5	700000	375000	586600	3666
Santo Condestável	322	67	272500	61000	134424	2580	208	650000	78000	241630	2646	47	1000000	133000	443806	3136
Santo Estevão	92	47	220000	30000	104966	2243	36	345000	80000	181071	2501	9	590000	245000	288333	2224
Santos-o-Velho	345	62	2400000	85000	248676	2958	158	795000	84672	289011	2744	125	1200000	170000	466128	2789
São Cristóvão	50	22	420000	50000	120432	2681	20	298000	105000	158485	2230	8	925000	105000	355250	2436
São Domingos de Benfica	891	100	300000	78000	161400	2709	609	775000	60000	260405	2540	182	1040000	175000	464726	2769
São Francisco Xavier	121	13	260000	99000	165862	2864	75	670000	136500	298878	2805	33	1764400	245000	710152	3452
São João	485	84	230000	67000	135064	2352	361	740000	92000	184012	2190	40	650000	143240	268944	1787
São João de Brito	132	10	250000	150000	189830	3714	67	445000	125000	273220	2775	55	1750000	160000	390326	2762
São João de Deus	318	15	295000	100000	136000	3068	177	740000	140000	367449	3160	126	1300000	150000	481525	2915
São Jorge de Arroios	861	99	500000	87500	161828	2892	527	1200000	100000	249291	2611	235	1600000	105000	357723	2606
São José	148	58	300000	36000	144921	3068	71	680000	110000	224263	2803	19	570000	115000	299447	2441
São Mamede	336	100	466950	130000	337305	5178	134	1100000	110000	484508	3614	102	1700000	170000	642862	3401
São Miguel	36	15	230000	45000	111400	3214	19	415000	90000	182391	2236	2	321500	288500	305000	2629
São Nicolau	67	13	580000	129000	224692	3086	38	573000	180000	268882	2725	16	850000	190000	373375	2376
São Paulo	72	21	290000	65000	170333	2927	40	1210000	95000	382890	4284	11	750000	105000	403064	2923
São Sebastião da Pedreira	425	18	500000	100000	245972	3567	239	950000	125000	407951	3273	168	1400000	165000	540016	2971
São Vicente de Fora	97	38	210000	47500	107274	2619	48	800000	70000	198500	2443	11	800000	132500	311227	2651
Sé	47	4	330000	75000	212750	2418	33	540000	115000	295618	2907	10	1115000	300000	523000	3550
Socorro	73	19	160000	47000	89303	2268	46	250000	70000	150611	2051	8	585000	106000	242525	1829

Fonte: casa.sapo - Agosto de 2009

Anexo IV - Oferta de Mercado de Arrendamento, por tipologia, para as Freguesias do Concelho de Lisboa (€)

Freguesias	Total da Amostra	Tipologia														
		T0 e T1					T2 e T3					T4 ou maior				
		Amostra	Máximo	Mínimo	Média	Preço médio por m^2	Amostra	Máximo	Mínimo	Média	Preço médio por m^2	Amostra	Máximo	Mínimo	Média	Preço médio por m^2
Ajuda	62	20	1300	400	737	12,1	34	3500	400	1369	12,4	8	3900	1200	3325	14,2
Alcantâra	57	4	2750	530	1165	12,1	42	3200	450	1274	11,2	11	3900	500	2222	11,2
Alto da Pina	59	15	775	250	585	11,8	38	2800	650	921	9,6	6	1500	600	1108	9,5
Alvalade	89	19	900	500	713	13,3	56	3500	600	1099	10,8	14	3000	900	1410	9,7
Ameixoeira	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	1500	1200	1275	7,1
Anjos	26	9	650	475	625	13	14	1800	600	900	10	3	1500	750	1067	4,8
Beato	9	2	690	500	595	10,9	4	650	500	600	8,8	3	1000	600	750	7,9
Benfica	109	28	1000	420	488	10,9	61	1800	500	919	9,3	20	4000	700	1765	10,1
Campo Grande	61	13	1100	550	888	12,7	31	2500	650	1340	11,6	17	2900	800	1965	11,5
Campolide	110	49	1250	480	922	13,9	32	2500	600	1516	11,4	29	4000	1650	2267	11,7
Carnide	14	4	1200	550	838	11,6	5	1000	800	900	10,1	5	1600	700	970	6,7
Castelo	11	4	1500	600	962,5	13,1	6	1650	850	1150	11,1	1	2500	2500	2500	12,5
Charneca	3	3	350	350	350	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coração de Jesus	74	32	1500	550	1048	15	26	2100	200	1355	13	16	2300	800	1494	9,9
Encarnação	29	12	1300	800	875	14,6	14	2500	850	1400	12,8	3	2700	1200	1800	18,4
Graça	26	8	1000	600	725	11,7	16	3500	425	1127	9,9	2	1350	1000	1175	9
Lapa	147	18	2500	500	971	12,6	85	4000	540	1762	13,7	44	4000	1000	2621	14,4
Lumiar	172	36	1500	450	837	12,2	108	2400	675	1062	10,2	28	3000	1100	1991	10,5
Madalena	4	-	-	-	-	-	2	1100	900	1000	9,8	2	1800	1200	1500	11,5
Mártires	10	2	1000	575	787,5	15,8	7	3000	1496	2085	19,4	1	1490	1490	1490	9,6
Marvila	37	7	1000	500	778,4	11,7	21	2300	600	1061	9,9	9	3500	650	1333	9
Mercês	25	8	2000	750	1031	14,8	10	2000	850	1505	12,4	7	3500	1200	2429	11,2
Nossa Senhora de Fátima	144	32	1300	550	905	13	66	3500	600	1514	12,6	46	4500	900	2164	11,2
Pena	9	2	750	600	675	15,9	3	1700	600	983	12,8	4	1500	900	1322	8,1
Penha de França	32	4	550	475	506,3	9,6	25	900	500	690	8,7	3	1250	700	1017	8,2
Prazeres	38	5	800	500	580	11,6	22	2800	750	1639	12,5	11	7500	1000	2996	14,2
Sacramento	6	4	1400	750	988	15,2	2	2450	1800	2125	17,7	-	-	-	-	-
Santa Catarina	22	8	2500	510	1199	19	6	1500	700	1325	10,9	8	4000	1300	2913	13,4
Santa Engrácia	25	5	750	400	620	12,1	18	1000	500	776	8,9	2	1300	1200	1250	6,4
Santa Isabel	72	12	1250	500	1029	15,8	34	4500	650	1806	13	26	4000	1200	2309	11,3
Santa Justa	4	-	-	-	-	-	3	2000	1000	1367	12,8	1	1200	1200	1200	9,2
Santa Maria de Belém	55	4	1000	650	825	13,4	37	2100	600	1152	12	14	4800	650	1768	8,7
Santa Maria dos Olivais	239	59	1700	550	860	13,7	147	2750	600	1293	12	33	5500	850	2153	11,8
Santiago	1	1	800	800	800	25,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Santo Condestável	41	5	850	600	710	11,4	25	1600	500	996	10,7	11	4620	900	1702	14,1
Santo Estevão	5	3	700	500	583	16,7	2	1500	600	1050	14	-	-	-	-	-
Santos-o-Velho	35	8	1000	400	669	10,1	19	3000	500	1345	10,3	8	3000	1250	1874	9,5
São Cristóvão	9	5	1000	600	710	14,9	4	1200	790	920	11,4	-	-	-	-	-
São Domingos de Benfica	161	21	1100	600	764	12,1	106	3000	600	1083	10,4	34	3000	750	1695	10,3
São Francisco Xavier	46	7	1200	625	818	10,4	23	2500	750	1160	10,8	16	3500	900	1841	10,2
São João	40	8	900	600	763	10,9	27	1200	550	813	9,4	5	1500	850	1160	6,9
São João de Brito	26	5	8550	600	710	13,9	13	1500	650	1014	106	8	2900	900	1294	9,6
São João de Deus	73	16	1800	450	994	16,4	36	3500	60	1212	11,5	21	3500	900	1601	9,8
São Jorge de Arroios	130	27	1500	550	781	14,5	63	2000	650	1138	10,6	40	3500	750	1383	9,4
São José	14	6	895	550	691	12,2	7	2000	600	1150	11,2	1	1000	1000	1000	10
São Mamede	93	51	1550	750	1154	17,8	28	2800	750	1666	12,1	14	4750	1500	2624	12,8
São Miguel	3	1	850	850	850	17	2	700	650	675	10,4	-	-	-	-	-
São Nicolau	12	7	1500	800	921	13,2	3	2300	1000	1500	18,9	2	900	900	900	7,5
São Paulo	10	4	1750	750	1338	15,9	4	1400	650	1088	13	2	2550	900	1725	9,6
São Sebastião da Pedreira	167	54	1650	600	1110	16,2	34	3500	850	1608	13,4	79	5000	800	2254	10,3
São Vicente de Fora	4	1	700	700	700	17,5	3	1100	550	917	11,5	-	-	-	-	-
Sé	8	3	1300	400	767	19,2	5	2000	800	1300	12,3	-	-	-	-	-
Socorro	2	-	-	-	-	-	2	650	600	625	8,3	-	-	-	-	-

Fonte: casa.sapo - Agosto de 2009

Anexo V - Relação entre os alojamentos existentes e os alojamentos no mercado de habitação própria e arrendamento da amostra recolhida

Freguesias	Alojamento Familiar Clássico (2001)	Amostra			% Amostra sobre Alojamentos existentes			% Imóveis para Arrendar da Amostra sobre o Total de Imóveis da Amostra
		Total	Venda	Arrendamento	Total	Venda	Arrendamento	
Ajuda	8917	421	359	62	4,7	4,0	0,7	15
Alcantâra	8244	517	460	57	6,3	5,6	0,7	11
Alto da Pina	5267	527	468	59	10,0	8,9	1,1	11
Alvalade	5222	390	301	89	7,5	5,8	1,7	23
Ameixoeira	4393	165	161	4	3,8	3,7	0,1	2
Anjos	5887	549	523	26	9,3	8,9	0,4	5
Beato	7096	211	202	9	3,0	2,8	0,1	4
Benfica	19915	1413	1304	109	7,1	6,5	0,5	8
Campo Grande	5293	355	294	61	6,7	5,6	1,2	17
Campolide	8412	646	536	110	7,7	6,4	1,3	17
Carnide	8341	331	317	14	4,0	3,8	0,2	4
Castelo	361	46	35	11	12,7	9,7	3,0	24
Charneca	3370	17	14	3	0,5	0,4	0,1	18
Coração de Jesus	2642	407	333	74	15,4	12,6	2,8	18
Encarnação	1845	207	178	29	11,2	9,6	1,6	14
Graça	3764	387	361	26	10,3	9,6	0,7	7
Lapa	4927	871	724	147	17,7	14,7	3,0	17
Lumiar	17361	1298	1126	172	7,5	6,5	1,0	13
Madalena	346	59	55	4	17,1	15,9	1,2	7
Mártires	236	57	47	10	24,2	19,9	4,2	18
Marvila	14355	331	294	37	2,3	2,0	0,3	11
Mercês	3205	299	274	25	9,3	8,5	0,8	8
Nossa Senhora de Fátima	8374	831	687	144	9,9	8,2	1,7	17
Pena	3462	157	148	9	4,5	4,3	0,3	6
Penha de França	7829	658	626	32	8,4	8,0	0,4	5
Prazeres	4677	247	209	38	5,3	4,5	0,8	15
Sacramento	633	58	52	6	9,2	8,2	0,9	10
Santa Catarina	2633	259	237	22	9,8	9,0	0,8	8
Santa Engrácia	3622	361	336	25	10,0	9,3	0,7	7
Santa Isabel	4243	412	340	72	9,7	8,0	1,7	17
Santa Justa	414	30	26	4	7,2	6,3	1,0	13
Santa Maria de Belém	4857	222	167	55	4,6	3,4	1,1	25
Santa Maria dos Olivais	19969	1314	1075	239	6,6	5,4	1,2	18
Santiago	559	15	14	1	2,7	2,5	0,2	7
Santo Condestável	9827	363	322	41	3,7	3,3	0,4	11
Santo Estevão	1646	97	92	5	5,9	5,6	0,3	5
Santos-o-Velho	2856	380	345	35	13,3	12,1	1,2	9
São Cristóvão	1204	59	50	9	4,9	4,2	0,7	15
São Domingos de Benfica	17300	1052	891	161	6,1	5,2	0,9	15
São Francisco Xavier	3682	167	121	46	4,5	3,3	1,2	28
São João	8828	525	485	40	5,9	5,5	0,5	8
São João de Brito	6566	158	132	26	2,4	2,0	0,4	16
São João de Deus	6247	391	318	73	6,3	5,1	1,2	19
São Jorge de Arroios	10820	991	861	130	9,2	8,0	1,2	13
São José	2166	162	148	14	7,5	6,8	0,6	9
São Mamede	3205	429	336	93	13,4	10,5	2,9	22
São Miguel	1241	39	36	3	3,1	2,9	0,2	8
São Nicolau	995	79	67	12	7,9	6,7	1,2	15
São Paulo	2089	82	72	10	3,9	3,4	0,5	12
São Sebastião da Pedreira	3326	592	425	167	17,8	12,8	5,0	28
São Vicente de Fora	2841	101	97	4	3,6	3,4	0,1	4
Sé	820	55	47	8	6,7	5,7	1,0	15
Socorro	2151	75	73	2	3,5	3,4	0,1	3

Fonte: Recenseamento da População e Habitação 2001

Anexo VI - Fogos concluídos em construções novas de 2004 a 2008

Freguesia	Nº Fogos concluídos em construções novas				
	2004	2005	2006	2007	2008
Lisboa	**1054**	**44**	**37**	**86**	**145**
Ajuda	3	0	0	-	3
Alcântara	0	4	0	-	4
Alto do Pina	0	0	0	-	-
Alvalade	0	0	0	-	-
Ameixoeira	72	0	0	-	1
Anjos	6	0	0	-	-
Beato	0	0	0	-	-
Benfica	30	0	0	-	3
Campo Grande	17	0	0	-	-
Campolide	333	0	0	-	3
Carnide	239	0	0	53	1
Castelo	0	0	0	-	-
Charneca	0	0	0	-	-
Coração de Jesus	0	0	0	20	-
Encarnação	0	0	0	-	-
Graça	0	0	0	-	3
Lapa	0	6	0	-	-
Lumiar	111	21	30	-	-
Madalena	0	0	0	-	-
Mártires	0	0	0	-	-
Marvila	0	0	0	-	31
Mercês	0	0	0	-	-
Nossa Senhora de Fátima	4	13	0	-	-
Pena	0	0	0	-	-
Penha de França	0	0	0	-	2
Prazeres	23	0	0	-	1
Sacramento	0	0	0	-	-
Santa Catarina	0	0	0	-	-
Santa Engrácia	0	0	0	-	2
Santa Isabel	13	0	0	-	-
Santa Justa	0	0	0	-	-
Santa Maria de Belém	0	0	0	1	-
Santa Maria dos Olivais	0	0	1	-	32
Santiago	0	0	0	-	-
Santo Condestável	0	0	0	-	2
Santo Estêvão	0	0	0	-	-
Santos-o-Velho	0	0	0	-	-
São Cristóvão e São Lourenço	0	0	0	-	-
São Domingos de Benfica	42	0	0	-	24
São Francisco Xavier	1	0	1	-	-
São João	7	0	0	-	8
São João de Brito	140	0	0	-	-
São João de Deus	0	0	0	-	-
São Jorge de Arroios	0	0	0	12	-
São José	0	0	0	-	1
São Mamede	0	0	0	-	4
São Miguel	0	0	0	-	-
São Nicolau	0	0	0	-	-
São Paulo	0	0	0	-	-
São Sebastião da Pedreira	13	0	0	-	10
São Vicente de Fora	0	0	0	-	-
Sé	0	0	0	-	-
Socorro	0	0	5	-	10
Legenda: - Sem dados					

Fonte: INE, Estatísticas da Habitação e Construção 2004, 2005, 2006, 2007 e 2008