

# Planeamento Habitação e Mercado Imobiliário

## na Área Metropolitana de Lisboa

**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Licenciamento Urbanístico e Planeamento Urbano**





# **Habitação e Mercado Imobiliário na Área Metropolitana de Lisboa**



EDIÇÃO

**CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA**  
**Pelouro de Licenciamento Urbanístico,**  
**e Planeamento Urbano**

PRESIDENTE

**Pedro Santana Lopes**

VEREADORA

**Maria Eduarda Napoleão**

TÍTULO

**Habituação e Mercado Imobiliário na Área  
 Metropolitana de Lisboa**

COORDENAÇÃO DOS ESTUDOS SÓCIO-ECONÓMICOS  
 E URBANÍSTICOS (CML)

**João Seixas**

CO-COORDENAÇÃO (ESTUDO 3)

**Eduardo Almeida Faria (EPUL)**

EQUIPA TÉCNICA

**António Bastos**

**Fernando Valente**

**Nuno Caleia**

AUTORIA DO PROJECTO

**Mário Ferreira Lages (CEPCEP-UCP)**

**Manuel Costa Lobo (CESUR)**

**Lourenço Xavier de Carvalho (CEPCEP-UCP)**

**Carlos Liz (APEME)**

EQUIPA TÉCNICA

**José Antunes Ferreira (CESUR)**

**João Matos (SIG-IST)**

**Manuel Brandão Alves (CEPCEP – UCP)**

**Parashqevi de Carvalho (CEPCEP – UCP)**

**Alice Santos Silva (CESUR)**

**Paula Pacheco Rolo Duarte (CESUR)**

**Vera Gonçalves (CESUR)**

**Joana Gonçalves (SIG-IST)**

**Elsa Gervásio (APEME)**

**José Mateus (APEME)**

**Catarina Macho (APEME)**

COORDENAÇÃO DE EDIÇÃO (CML)

**Helena Caria**

EQUIPA TÉCNICA

**Ana Gracindo**

**Conceição Peixoto**

**Cristiana Afonso**

**Leonor Martins**

**Sandra Veiga**

DESIGN, CONCEPÇÃO GRÁFICA E PAGINAÇÃO

**Silva!designers**

INFOGRAFIA

**Joaquim Guerreiro**

FOTOGRAFIA

**Divisão de Comunicação e Imagem (CML)**

REVISÃO DE TEXTO

**Helena Soares e Pedro Ornelas**

IMPRESSÃO

**Jorge Fernandes – artes gráficas, Lda**

Direcção Municipal de Gestão Urbanística

Departamento de Monitorização e Difusão de Informação Urbana

Divisão de Difusão de Informação Urbana

Campo Grande, 25 4º C

1749-099 Lisboa

Telefone +351 21 798 89 96

Fax. +351 21 798 80 34

www.cm-lisboa.pt

Tiragem: 250 exemplares

ISBN 972-98632-3-7

Depósito Legal: 217587/04

Lisboa, Julho de 2005 - 2ª edição

© Todos os direitos reservados, em todos os idiomas. Proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer forma ou meio, de textos e imagens, sem prévia autorização da Câmara Municipal de Lisboa. Qualquer transgressão será passível de penalização, prevista na legislação portuguesa em vigor.

**Estudo co-financiado pela CML e EPUL**



# Habitação e Mercado Imobiliário na Área Metropolitana de Lisboa



# prefácio (à 1ª edição)

A cidade de Lisboa entrou neste novo século com uma série de importantes desafios. Lugar profundamente histórico, mesmo mítico, terra para onde e de onde têm fluído, ao longo de séculos e séculos, destinos, saberes e energias, a cidade assume hoje plenamente o seu papel de grande cidade contemporânea e com uma motivação redobrada.

Uma motivação redobrada, porque os seus desafios são, na verdade, muito grandes. Por múltiplas razões, algumas sérias tendências têm agredido a nossa cidade, nas últimas décadas, deixando-a numa situação paradoxal: perdendo população de uma forma continuada, deixando crescer dentro dela espaços vazios ou mesmo de solidão, tendo-se deixado desestruturar nalguns sectores e processos de gestão, a cidade continua sendo lugar vital de identidade, de produtividade e de criatividade. Na verdade, Lisboa, bela como poucas, nos seus diferentes e variados bairros, reafirma hoje condições únicas para a qualidade de vida urbana, onde os valores de identidade, de cultura, da sociedade e, diria mesmo, da política, se vão, seguramente, reforçar.

É esse o nosso papel, a nossa responsabilidade: estabelecer as estruturas e as condições para que a cidade se afirme. E também, perante esse nobre objectivo, gerir, da melhor forma, cada momento dessa afirmação, perante as suas necessidades quotidianas e as das suas gentes. Foi nesses sentidos que a Câmara Municipal estruturou, neste início do século XXI, uma série de iniciativas a levar a cabo nas mais variadas áreas – iniciativas que foram entendidas como fundamentais para dotar a cidade e o seu município de efectivas condições para enfrentar com visão, eficiência e gosto, tal afirmação.

Entre estas iniciativas, temos procurado dotar a cidade de um inovador sistema onde as visões de planeamento urbano e as práticas urbanísticas se interliguem mais directamente – contribuindo para a construção de um urbanismo que tenha, efectiva-

mente, uma estratégia luminosa e procedimentos transparentes. O actual processo de revisão do Plano Director Municipal – entre outras acções – procura ir precisamente nesse sentido.

Desde cedo, e perante a vontade de desenvolvimento destas acções, entendemos um aspecto essencial: que, para melhor actuar no sentido das necessidades e desejos da cidade, seria necessário conhecê-la bem. E, felizmente, se existem variadíssimos e excelentes trabalhos, estudos e investigações sobre Lisboa, nas mais diversas áreas – o que também mostra o empenho e o amor que tantos sentem por ela – faltava ainda conhecê-la na sua contemporaneidade, e sob determinadas ópticas, ainda para mais numa época em que as mudanças são, como todos sentimos, cada vez mais intensas – muito especialmente nos territórios mais urbanos e cosmopolitas. Impunha-se, assim, efectuar estudos aprofundados, científicos e rigorosos, das realidades de Lisboa, estudos que contivessem, eles mesmos, novas formas de entendimento da cidade, e cujas metodologias de leitura, de diagnóstico e de interpretação se interligassem, da melhor forma, com a contemporaneidade urbana – contribuindo assim, eles próprios, para a sua modernidade. Estudos que, uma vez completos, servissem as necessidades e as vontades de quem actua em, e por, Lisboa: a Câmara Municipal, assumindo esta, evidentemente, a responsabilidade de liderança no desenvolvimento das estruturas de afirmação e gestão da cidade; mas não só: também todos nós, como munícipes e pessoas – pois a cidade é, numa parte vital, cada uma das suas gentes.

Esta primeira série de quatro estudos, de índole essencialmente sócio-económica, mas cuja interpretação permite, sem dúvida, clarificar e abrir uma série de caminhos e propostas para a cidade – algumas delas de grande significado, como a proposta de uma nova leitura da cidade – revela uma qualidade científica com que estamos profundamente satisfeitos. Com a sua edição e divulgação em livro (iniciando-se, assim, uma colecção de estudos urbanos para este novo século), a Câmara Municipal de Lisboa assume, ao mesmo tempo, um dos seus mais significativos deveres, perante a sociedade e como instituição pública: o dever de divulgação de informação rigorosa, desejada e actual – demonstrando desta forma uma clara postura de vontade de discussão e construção conjunta do futuro da cidade – um projecto que se pretende empenhado e colectivo.

**António Carmona Rodrigues**

Presidente da Câmara Municipal de Lisboa

**C**om a publicação, em livro, de quatro estudos sócio-económicos e urbanísticos da cidade de Lisboa (que, esperamos, sejam os primeiros de uma série de análises e interpretações de qualidade, perante a nossa cidade) – e dos quais um deles surge no volume que o leitor tem entre mãos – a Câmara Municipal de Lisboa, e muito nomeadamente os seus pelouros do Licenciamento Urbanístico e do Planeamento Urbano, mostra uma das suas maiores assumpções: enfrentar com empenho e seriedade os desafios contemporâneos da sua cidade.

Entre as múltiplas áreas e sectores em que a cidade necessita não só de uma visão e cultura estruturais, mas também de uma atenção que chamaria de quotidiana, as áreas do urbanismo e do planeamento urbano encontram-se entre aquelas com maior influência e responsabilidade. Estas, por sua vez, contêm uma série de dimensões, sob as quais o trabalho desenvolvido é vastíssimo: desde a construção de uma estrutura de planeamento e de instrumentos de gestão territorial – que se pretende visionária e vinculadamente efectiva – até à gestão quotidiana dos processos de licenciamento urbanístico – que se pretende atenta e organizacionalmente eficiente.

Foi nesse sentido que a Câmara Municipal de Lisboa tomou a vontade de dotar estas áreas de uma série de projectos de mudança estrutural, bem cren-te que da sua qualificação surgiriam efeitos multiplicadores que beneficiariam toda a cidade. Estes projectos, entre outros, têm-se estendido por múltiplas áreas: desde a revisão do Plano Director Municipal de Lisboa, dotando-o de novas formas e possibilidades de regulação e de actuação sobre a cidade; passando pela construção de um sistema de monitori-

zação urbana, que permitirá o acompanhamento mais directo das transformações que se sucedem em cada espaço urbano; até à completa revisão de sistemas organizacionais vitais, como por exemplo o sistema de licenciamento urbanístico, revisão que, incluindo inovações tecnológicas e de procedimentos, entre outros resultados, originou já uma redução muito significativa do período médio de análise de licenciamento – cuja lentidão gerava, anteriormente, importantes ineficiências económicas e sociais para toda a sociedade.

Ao mesmo tempo, e para que, verdadeiramente, estes ambiciosos projectos de mudança sejam estruturalmente vinculantes, uma outra dimensão de trabalho surge-nos como absolutamente vital: estou a falar da importância do desenvolvimento de uma visão e de uma cultura – dentro da Câmara Municipal, mas também fora dela – por um lado, que contenha atitudes mais estruturais e eficazes, e, por outro lado, que esteja mais intrinsecamente ligada às realidades e às dinâmicas actuais da própria cidade. Ou seja, que se assuma a modernidade urbana como vértice essencial para quem trabalha para, e em, Lisboa.

Todos sentimos que a cidade de Lisboa é, hoje, consideravelmente diferente da cidade de há vinte, mesmo dez anos. Se queremos, na verdade, desenvolver uma série de iniciativas no sentido de a servir, perante objectivos de melhoria da qualidade e sustentabilidade da vida urbana, ao mesmo tempo fazendo com que toda uma máquina de gestão diária da cidade, nos mais variados níveis, funcione permanentemente, e com elevados níveis de qualidade, temos então que olhar para a nossa cidade de frente – e procurar compreendê-la da melhor forma.

Estes estudos que, como referi, abrem uma colecção de investigações sobre a Lisboa contemporânea, assumem essa vontade camarária de desenvolvimento de uma postura cultural e contemporânea mais firme. Seguindo um plano de acção desenvolvido no início de 2002, com diversos e ambiciosos objectivos, apresentam leituras da cidade em áreas que estavam, até hoje, ainda muito pouco investigadas – mas cujas influências são decisivas no presente e, com certeza, no futuro urbano. Neste sentido, apresentamos aqui o resultado de quatro projectos concretos: em primeiro lugar, uma análise de quatro estudos de caso em locais muito concretos da cidade – e cujos diagnósticos, a um nível de ‘micro-escala’, nos permitem olhar, de uma forma integrada, para um espaço urbano como um todo; em segundo lugar, um detalhado estudo de análise sobre a situação e as potencialidades ao nível do desenvolvimento económico e da competitividade urbana da cidade; em terceiro lugar, um trabalho que equaciona as realidades do mercado imobiliário na cidade e sua metrópole, com uma ênfase muito concreta no sector da habitação; e finalmente um detalhado diagnóstico sócio-urbanístico, através da análise e da interpretação do comportamento de múltiplas variáveis sociais, demográficas e habitacionais, um espelho de importantes realidades que têm moldado e transformado Lisboa. Estes estudos, agora prontos – e publicados – assumem-se assim como instrumentos naturalmente integrantes para a reflexão e actuação sobre a cidade de Lisboa e as suas múltiplas estruturas.

Gostaria de expressar os meus sinceros agradecimentos a todos aqueles que contribuíram, com o

elevado empenho que pude verificar, para o desenvolvimento destes projectos: à equipa interna de coordenação da Câmara Municipal de Lisboa, que estruturou, desenvolveu e geriu todos estes estudos, de uma forma profundamente dedicada e empenhada; às diversas equipas de consultores, que se imbuíram do espírito que na verdade todos procuramos – o de fazer da nossa cidade um local de grande qualidade e proximidade; e a todos os responsáveis pela edição destes estudos em livros – tornando-os ainda mais acessíveis e apelativos para todos.

A afirmação de Lisboa como sistema vital depende enormemente de dimensões como as dinâmicas de reabilitação e de revitalização urbana, as dinâmicas de criação de emprego ou as diversas formas e visões perante a residencialidade. Cito apenas algumas áreas, cruciais, objecto de análise profunda nesta série de estudos ora apresentados. A sua leitura, que classificaria de fascinante, demonstra-nos, na verdade, uma série de diagnósticos e interpretações muito relevantes para o entendimento e a acção sobre a Lisboa contemporânea e futura – e contribui seguramente, por conseguinte, para o atingir dos objectivos acima assumidos – mesmo (ou especialmente) os de índole mais estrutural: a afirmação de uma cultura de empenhamento e de motivação perante as necessidades, os objectivos e os desejos de Lisboa.

**Maria Eduarda Napoleão**

Vereadora do Licenciamento Urbanístico  
e Planeamento Urbano  
Câmara Municipal de Lisboa

**D**esde que, no final do ano de 2002, e no âmbito do lançamento de uma série de projectos e objectivos de carácter estrutural, se estabeleceu a vontade da Câmara Municipal de Lisboa em desenvolver uma série de novos estudos de análise e diagnóstico da sua cidade, se assumiu tal desafio como um grande privilégio.

Tratou-se, na verdade, da construção de uma estrutura de análise e de interpretação de uma realidade que, para além de ser profundamente vasta, complexa e heterogénea, nos toca de uma forma profunda, pelo que significa em termos da nossa própria cultura, identidade e vivência – pessoal e colectiva. E, muito acreditamos, também pelo que significa em termos do nosso próprio futuro, pois cremos que está, na cidade como um todo, mas também em cada um dos seus espaços, fluxos e energias, uma parte considerável da forma como poderemos ser mais sustentáveis e mais eficientes, e também mais humanos, mais justos e mais felizes.

A análise das diferentes áreas e dimensões que careciam de diagnóstico teve diversos passos: em primeiro lugar, analisaram-se os mais variados estudos existentes sobre a cidade, nas mais diversas áreas – trabalho após o qual se estabeleceram as áreas com mais significativas lacunas, em face da contemporaneidade da cidade e suas grandes tendências; sucedeu-se um período de auscultação e discussão com múltiplos especialistas, quer da própria Câmara Municipal, quer do campo da academia e da investigação, e também de sectores de gestão e actuação na cidade, a outros níveis; finalmente, num processo que incluiu a realização de alguns workshops, estabeleceu-se um plano de acção que, além de direccionar de uma forma bem mais clara cada sentido de projecto a desenvolver, detalhou cada um deles, materializando-os em cadernos de encargos muito concretos. Assim ficou definida a área de trabalho dos estudos de interpretação sócio-económica e urbanística da cidade de Lisboa

(outras áreas de análise e interpretação urbana, foram também desenvolvidas, por outras equipas).

Esta área de interpretação sócio-económica e urbanística da cidade de Lisboa, estabeleceu o desenvolvimento de quatro estudos concretos, que materializariam a necessidade e a vontade de conhecimento – e de actuação – em específicas e determinadas áreas: em primeiro lugar, tendo em consideração que uma das mais sérias questões que se colocam a Lisboa, se prende com a constante sangria das suas gentes, que, ao irem residir noutros locais, vão diminuindo a densidade, a compacticidade humana e a capacidade criativa da cidade, ao mesmo tempo contribuindo para o desenvolvimento de uma metrópole mais dispersa e seguramente menos sustentável, considerou-se como vital, a compreensão dos fenómenos contemporâneos inerentes à residencialidade, à habitação, aos espaços de vida vistos em termos do habitar por determinadas escalas e sentidos, e evidentemente às cadeias de valor a estas áreas ligadas – nomeadamente em termos do sector imobiliário, dos seus mercados e formas de actuação e regulação; em segundo lugar, e entendendo que uma das áreas mais vitais de uma cidade é a sua capacidade de geração de mais-valias e de riqueza, permitindo também por essas vias, a inovação e a criatividade, e estabelecendo dinâmicas conducentes a um desenvolvimento sócio-económico consistente e – diríamos mesmo – sustentável, considerou-se também prioritário o conhecimento das realidades económicas e das chamadas bases empregadoras e competitivas da cidade.

Uma outra área, transversal às visões sectoriais dos estudos, que consideramos de grande relevância, prende-se com a proposta de uma (ou mais que uma) nova leitura territorial da cidade. Na verdade, e como o leitor poderá constatar, estes diferentes estudos, quando incidem o seu olhar sobre escalas internas à cidade, desenvolvem as suas análises, não perante freguesias, mas sim perante outro tipo de agregação urbana: unidades de análise, grandes

áreas agregadas, zonas de aglomeração. Numa cidade que pede inovação e, sobretudo, integração de vontades e novas atitudes, consideramos estas propostas de novas leituras urbanas como bastante significativas.

Este estudo, que incide sobre as questões da habitação em Lisboa, procura situar tal análise não só em termos de um diagnóstico que podemos designar como clássico (muito por via de análises quantitativas), mas também sob a forma de duas perspectivas vitais para uma compreensão mais integrada: por um lado, e por via de métodos de recolha qualitativa (que incluiu questionários a um extenso universo, para além de uma série de entrevistas e de inquirição de *focus groups*, entre outras abordagens), aborda e analisa as expressões de residencialidade (existentes e percebidas) das famílias, e também dos próprios actores do lado da oferta imobiliária; por outro lado, precisamente tendo em consideração esta interligação, procura situar os desafios, as necessidades e as potencialidades residenciais da cidade, em face das dinâmicas próprias do mercado imobiliário metropolitano. Como tal, o estudo vincula-se, de uma forma muito directa, com a primeira grande área de interpretação acima referida.

Perante estas dimensões de análise, o desenvolvimento deste projecto foi também acolhido pela EPUL, que, dados os seus objectivos de desenvolvimento da qualidade de vida residencial na cidade de Lisboa, desde o início o acompanhou, e o procurou integrar nas suas reflexões sobre as melhores formas de prestar tão relevante serviço público. Foi, assim, este trabalho desenvolvido por uma vasta equipa, liderada pelo Centro de Estudos dos Povos de Cultura e Expressão Portuguesa (CEPCEP) da Universidade Católica Portuguesa, e que incluiu equipas do Centro de Estudos dos Sistemas Urbanos e Regionais (CESUR/IST) e da Área de Planeamento e Estudos de Mercado (APEME) – a todos os membros destas equipas, aos seus coordenadores, assim como aos responsáveis da EPUL,

mais ligados a este esforço, agradecemos todo o empenho demonstrado ao longo deste ambicioso projecto.

Gostaríamos ainda de apresentar os mais sinceros agradecimentos pela aposta, pela vontade e pelo apoio dado desde o princípio a todo este projecto, pelo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, Professor António Carmona Rodrigues, e pela Sra. Vereadora Maria Eduarda Napoleão, ambos sempre empenhados em levar por diante os mais significativos projectos estruturais de mudança. Uma palavra de apreço pelo apoio prestado pelos colaboradores e dirigentes das áreas do Planeamento Urbano da Câmara. Queremos ainda agradecer a excelente dedicação colocada pela equipa de planeamento da edição (da Divisão de Difusão de Informação Urbana), nomeadamente a Helena Caria e a Ana Gracindo. E agradecermos a dedicação única e inesquecível, a uma equipa magnífica e a uns profissionais que terão sempre o nosso mais profundo respeito e admiração: Nuno Caleia, António Bastos e Fernando Valente.

Finalmente, é com muito gosto que vemos estes diferentes estudos serem materializados em livro, permitindo assim uma divulgação que ultrapassará os territórios internos do município. A importância da divulgação da informação, para um maior conhecimento das realidades, por um lado, e, através desse maior conhecimento, para uma maior motivação cultural e cívica, por outro lado, é certamente uma das dimensões de responsabilidade social mais relevantes. Esperamos que, perante este contributo, possam outros, investigadores, decisores, técnicos e cidadãos em geral, reflectir, aprofundar as suas visões, motivar-se mais, e agir, nas mais variadas áreas, em prol de uma Lisboa mais equilibrada, mais sustentável, mais criativa e mais cosmopolita.

### **João Seixas**

Coordenador dos Estudos Sócio-Económicos e Urbanísticos  
Câmara Municipal de Lisboa

**Introdução 15****1. Metodologias de investigação 17**

Unidades de análise da cidade de Lisboa 19

    Critérios de delimitação 19

    As unidades de análise 20

Métodos e instrumentos de recolha de informação 21

    Pesquisa documental e estatística 21

    Aplicação de métodos qualitativos/ /intensivos 22

    Aplicação de métodos qualitativos/ /extensivos 24

**2. Enquadramento da área de estudo 27**

Identificação da área de estudo 29

    A nível regional 29

    A nível nacional, peninsular e europeu 30

    O mercado de habitação em Lisboa no planeamento 34

**3. Caracterização sócio-demográfica da AML 37**

Evolução populacional da Área Metropolitana de Lisboa 39

    Evolução global da população na Margem Norte 40

    Evolução global da população na Margem Sul 40

O crescimento populacional nas duas últimas décadas 41

Estrutura etária do concelho de Lisboa 43

Pirâmides etárias 43

Os grandes grupos etários da AML 43

Estado civil 46

Nível de instrução 49

Famílias 49

Fluxos migratórios 52

Movimentos pendulares 53

**4 Enquadramento económico 55**

O mercado imobiliário 57

    Taxa de juro 57

    Acesso ao crédito à habitação 58

    Mercado da habitação (casa própria) 60

    Custo de construção de habitação nova 61

    Despesas para as famílias com a Habitação Própria 61

    Mercado de Arrendamento 62

    Despesas para as famílias com a Habitação Arrendada 63

    Fundos de Investimento Imobiliário 64

Diagnóstico sócio-económico 66

Política fiscal 67

    Imposto Municipal sobre Transmissões 67

    Imposto Municipal sobre Imóveis 68

    Taxa Municipal 69

Diagnóstico tecnológico 69

Transportes e acessibilidades 70

**5. A procura no mercado da habitação segundo as sondagens e focus groups 73**

Estimativas da procura de habitação 75

A casa – matriz de valor para o cidadão/consumidor 77

    Vectores estruturantes 77

    Espaço para respirar 78

    Qualidade da casa 82

    Unidade da casa 85

Quantificação das observações e os perfis da procura na AML 86

O produto imobiliário mais procurado 98

Considerações finais sobre a procura de habitação 117



## **6. Diagnóstico habitacional da cidade de Lisboa 119**

Viver em Lisboa vs fora de Lisboa **121**

Viver em Lisboa **121**

Viver fora de Lisboa **123**

Caracterização dos inquiridos **123**

Caracterização da habitação actual **125**

Insatisfações **126**

Tendência de mudança **129**

Utilização da casa **129**

Deslocações casa-trabalho **129**

## **7. Diagnóstico territorializado da cidade de Lisboa 131**

Análise das unidades com base nos inquéritos telefónicos **133**

Caracterização do inquirido **133**

Caracterização da habitação actual **135**

Satisfação **136**

Tendência de mudança **138**

Utilização da casa **139**

Deslocações casa-trabalho/estudo **140**

Caracterização das grandes áreas agregadas **143**

Fichas de caracterização das grandes áreas agregadas e das unidades de análise **145**

## **8. A oferta no sector imobiliário 147**

Descrição do mercado **149**

O mercado imobiliário actual **149**

Características do mercado em termos de promoção do produto e de preço **150**

Síntese conclusiva **152**

Relações a partir do *desk-research* **153**

Características das habitações **155**

Comunicação **155**

Reabilitação urbana **157**

Introdução **157**

A política de reabilitação na Europa **159**

Um estudo de caso: The Pentagon Project (Bruxelas) **160**

As necessidades de reabilitação em Lisboa e os Programas de Reabilitação Urbana existentes **161**

Elementos da Procura para os processos de Reabilitação Urbana **163**

Promoção de habitação social nas áreas centrais – uma forma de combate à desertificação da cidade e de resolução das carências habitacionais **165**

Tendências actuais do processo de reabilitação de edifícios **166**

Campanha de reabilitação **167**

Reflexões adicionais sobre estudos de caso **169**

## **9 Análise swot 171**

Pontos fortes **173**

Pontos fracos **174**

Oportunidades **176**

Debilidades **177**

Estratégias a considerar **178**

## **10. Estratégias futuras para o mercado imobiliário 179**

Políticas de repovoamento **181**

Síntese das ideias-mestras **182**

Políticas de habitação **184**

## **Referências bibliográficas 187**

## **Fichas de caracterização territorial 191**



No âmbito de uma parceria estabelecida entre a Câmara Municipal de Lisboa (CML) e a Empresa Pública de Urbanização de Lisboa (EPUL), foi solicitado ao Centro de Estudos dos Povos e Culturas de Expressão Portuguesa (CEPCEP) que elaborasse um estudo de análise do mercado de habitação de Lisboa, a que se acrescentaram mais tarde algumas outras perspectivas no sentido de potenciar esse processo para a reelaboração e desenvolvimento do PDM de Lisboa.

No cumprimento do processo de investigação oportunamente iniciado, foi produzido este documento onde se procura, de uma forma integrada e abrangente, abordar o mercado habitacional de Lisboa no contexto das dinâmicas imobiliárias da Área Metropolitana de Lisboa. É o culminar de múltiplos esforços em que um dos intuitos principais foi encerrar, tanto quanto possível, numa visão multidisciplinar e multidimensional de recolha, observação e interpretação dos fenómenos, uma pluralidade de factos até agora nunca totalmente estudados de forma unificada, sendo, por isso, de esperar que tenham sido encontrados novos caminhos, novas ideias e desenvolvimentos.

A caminhada foi feita em colaboração com os técnicos da CML e da EPUL. Nela acabou por ser possível fazer um levantamento do problema da habitação em Lisboa (concelho e área metropolitana) e suas interfaces políticas e urbanísticas que poderá ajudar a reequacionar o planeamento urbanístico da cidade no seu contexto regional, nacional e internacional. A presente publicação coloca assim nas mãos dos interessados, designadamente os profissionais que trabalham no domínio da habitação e do planeamento territorial, um ponto de partida para ulteriores trabalhos.

De facto, mais do que receitas acabadas, o texto procura apresentar pistas e linhas estratégicas que poderão contribuir para o estabelecimento de novas orientações ao nível das políticas de habitação.

O presente estudo abre com uma série de capítulos introdutórios que abordam a metodologia da investigação (cap. 1), o enquadramento da área de estudo em termos nacionais, regionais e locais (cap. 2), a caracterização sócio-demográfica (cap. 3) e, por fim, um enquadramento económico das dimensões em análise (cap. 4).

Seguidamente faz-se uma análise exaustiva da procura no mercado da habitação na AML (cap. 5) e um diagnóstico habitacional da cidade de Lisboa (cap. 6), posteriormente territorializado pelas múltiplas zonas da cidade de Lisboa (cap. 7), seguindo-se uma análise das dimensões da oferta no sector imobiliário (cap. 8).

O trabalho termina por uma análise SWOT (cap. 9) e pela apresentação de possíveis estratégias futuras perante o mercado imobiliário (cap. 10).

Procura-se, pois, lançar um olhar sobre a cidade que não seja demasiado segmentado – impedindo o acesso à “totalidade” dos fenómenos inerentes ao mercado imobiliário – nem excessivamente teórico – caindo no vazio da abstracção. Ou seja, a investigação tentou conciliar uma visão marcadamente social, urbanística e estratégica para Lisboa no contexto da AML, com um olhar pragmático sobre o tema da Habitação, incluindo também aspectos que, porque não dizê-lo, têm importância comercial.

Acredita-se que o desafio colocado pela investigação, resultante da complexidade dos temas tratados, tenha sido superado e que se tenha atingido um estágio de maturação que pode ser útil, não só àqueles que procuram compreender na sua complexidade os problemas em causa como também a quem interessa informação mais específica. É, com efeito, desejo dos autores que o estudo seja um instrumento de consulta profícuo sobre o estado da arte dos principais vectores do mercado imobiliário em geral e do sector habitacional em particular. Deseja-se ainda que permita aos diversos actores conhecer a realidade que os envolve e que muna os decisores de conhecimento indutor de decisões adequadas e de maiores capacidades nas acção política e social em prol da cidade, nomeadamente num momento tão marcante como o actual – em plena revisão do Plano Director Municipal de Lisboa –, cheio de preocupações no plano social, demográfico e imobiliário. Esperam, pois, os autores que o estudo seja incentivo para outros aprofundamentos teóricos e de suporte para futuras actuações sobre a cidade e seu contexto metropolitano.



1

**metodologias  
de investigação**



O presente capítulo visa enquadrar o leitor nas principais linhas de orientação metodológica do trabalho de investigação, ajudando-o a compreender a dinâmica pretendida e a complementaridade do modelo de investigação aplicado.

Para além disso, sendo este aspecto apresentado em primeiro lugar, tem como finalidade introduzir os pressupostos de delimitação territorial que suportam o estudo. A sua concepção e desenho constituem um dos principais contributos do trabalho desenvolvido.

## Unidades de análise da cidade de Lisboa

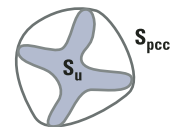
A par das decisões metodológicas de delimitação das unidades geográficas e territoriais de estudo para a Área Metropolitana de Lisboa, tal como explicadas e aprofundadas no capítulo que se segue (Enquadramento da área de estudo), desde cedo a dinâmica de trabalho com a Câmara Municipal de Lisboa exigiu uma canalização de esforços técnicos e humanos da equipa para um processo de (re)delimitação das unidades componentes do território urbano da cidade, de forma que as análises efectuadas neste trabalho, assim como outras que decorrem e decorrerão na CML, possam equilibrar-se numa plataforma territorial comum.

Numa perspectiva puramente metodológica, passam a descrever-se os pressupostos e processos de definição das “unidades de análise da cidade de Lisboa”.

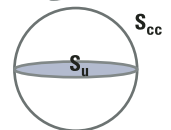
Para a delimitação das áreas de análise foram tidos em conta os seguintes critérios:

- Área significativa para o tipo de dados a tratar;
- Secções estatísticas;
- Freguesias;
- Bairros com unidade morfológica dos traçados urbanos;
- Nomenclaturas usadas definindo grandes espaços: mercado imobiliário e mapa mental;
- Distância interna a percorrer: menor ou igual a 3 km – com excepção de Monsanto;
- Experiência do Provedor do Ambiente e da Qualidade de Vida Urbana da Câmara Municipal de Lisboa;
- Formatação: compacticidade\*, concentração\*\*;
- Ocupação populacional – grupos étnicos, sócio-profissionais e seu relacionamento;
- Usos dominantes (classes de uso);
- Experiência e instinto pessoal – a síntese de valores por vezes antagónicos;
- Áreas equilibradas entre si (ordens de grandeza equivalentes de população, área);
- Comunidades coesas;
- Organicidade funcional e territorial (proximica, cinturas ou estrangulamentos);
- Exploração de fotografia aérea;
- Visitas locais selectivas.

\* Coeficiente de compacticidade –  $S_u/S_{pcc}$



\*\* Coeficiente de concentração –  $S_u/S_{cc}$



$S_u$  – espaço urbano

$S_{pcc}$  – espaço do polígono convexo circunscrito

$S_{cc}$  – espaço do círculo circunscrito

Esta delimitação teve também um importante critério que foi o de ajustamento progressivo, num processo iterativo, uma vez que obteve contributos dos parceiros do estudo, bem como do cliente, até se obter a delimitação agora apresentada.

Com estes critérios criaram-se as seguintes grandes áreas agregadas:

- Aeroporto;
- Centro;
- Centro Litoral;
- Monsanto;
- Nordeste;
- Noroeste;
- Sudoeste.





cada uma das unidades de análise, bem como adicioná-las ou subtraí-las a determinada grande área agregada sempre que a análise a efectuar o exija (por motivo da disponibilidade dos dados ou do tipo de análise). Isto sem prejuízo do registo de localização nas unidades de análise vir a permitir, mais tarde, uma observação de mais pormenor e novas flexibilidades de síntese através de diferentes combinações, nomeadamente para as ilações relativas aos eixos económicos e das tecnologias de desenvolvimento mais relevantes.

Na prática, as duas subdivisões apresentadas nas grandes áreas agregadas Centro Litoral e Noroeste ficam disponíveis para serem ambas utilizáveis, por simples decisão na agregação das unidades de análise consideradas.

Com este princípio de flexibilidade de agregação de unidades de análise será possível olhar para a cidade em termos de nove grandes áreas agregadas (incluindo o Aeroporto e Monsanto) o que poderá justificar-se através do desenvolvimento dos estudos.

Para base deste estudo seguiram-se, como base de trabalho, depois de várias iterações, as unidades e respectivas áreas agregadas que constam na proposta visível na carta.

## Métodos e instrumentos de recolha de informação

O modelo de investigação proposto pela equipa multidisciplinar baseia-se na aplicação de um modelo constituído por abordagens complementares, tanto na forma de recolha da informação como no seu tratamento. Neste sentido, poder-se-á dividir este trabalho de recolha empírica em três fases, não obrigatoriamente sequenciais:

- A** Pesquisa documental;
- B** Aplicação de métodos qualitativos/intensivos;
- C** Aplicação de métodos quantitativos/extensivos.

### Pesquisa documental e estatística

O recurso às fontes de informação primária e a estudos anteriormente realizados permitiram, numa primeira análise, uma abordagem exploratória e caracterizadora dos objectos e temas em estudo. Por outro lado, foi neste tipo de informação que se basearam algumas das análises estatísticas elaboradas, de que são exemplo a caracterização das unidades de análise da cidade de Lisboa<sup>1</sup>, as caracterizações e pro-

jeções demográficas, parte da caracterização da oferta do mercado imobiliário e da reabilitação urbana e os licenciamentos camarários, entre outros dados de origem, remetidos para a bibliografia do presente estudo, pesquisa esta que incluiu um levantamento exaustivo da oferta habitacional e de escritórios na AML, cujo relatório aprofundado constitui um volume anexo ao presente documento.

Das metodologias específicas utilizadas nesta parte da investigação põe-se de seguida em destaque a relativa ao *desk research*, pelo facto de ter algumas características dignas de registo de forma a precisá-la e a definir os elementos que a distanciam de outros aspectos da investigação documental.

#### MERCADO EM ANÁLISE

Oferta de imobiliário, constituída por novos empreendimentos para habitação e escritórios, na Área Metropolitana de Lisboa.

#### PERÍODO DE OBSERVAÇÃO

De 26 de Maio a 30 de Junho de 2003.

#### CONCEITO DE EMPREENDIMENTO

Conjunto de apartamentos (para habitação) ou espaços (fixos ou adaptáveis, para escritórios), organizados num edifício único ou numa urbanização, com uma designação e imagem próprias, objecto de comunicação em meios de comunicação social, durante um determinado período de tempo (uma só ocorrência ou várias).

#### MEIOS UTILIZADOS

Partindo de uma observação prévia de diversos meios de comunicação social, organizou-se numa primeira fase uma *short list* com o *Diário de Notícias*, *Correio da Manhã* e *Expresso*, bem como sites especializados em imobiliário. Concluiu-se que o *Expresso* era o meio mais abrangente. Quanto aos *sites* na Internet, os genéricos sobre o imobiliário têm sobretudo informação sobre habitação usada. Os que oferecem maiores potencialidades são os dos promotores e mediadores imobiliários.

A pesquisa foi, por isso, conduzida a partir da informação do *Expresso* em articulação com os *sites* dos promotores e mediadores dos empreendimentos seleccionados no mesmo semanário.

#### Constituição da amostra

Foi efectuada o recenseamento da oferta durante cerca de seis semanas, nos meios descritos anteriormente, tendo sido recenseados 73 empreendimentos de habitação e 17 de escritórios. Dos empreendimentos recenseados foi seleccionada uma amostra

<sup>1</sup> Em anexo.



para análise detalhada, de forma a que todas as zonas definidas estivessem representadas. A selecção assim feita ficou constituída por 36 empreendimentos de habitação e 10 de escritórios. Em alguns casos foi efectuada uma visita aos empreendimentos escolhidos para recolha de informação mais exaustiva.

### Aplicação de métodos qualitativos/intensivos

No que respeita aos métodos qualitativos, eles tiveram uma dupla função no presente estudo.

Pelo facto de constituírem um elemento de investigação de maior profundidade, estes métodos permitem um enfoque detalhado na auscultação dos indivíduos, indo ao pormenor de uma definição dos produtos imobiliários preferidos pelos consumidores, da aferição das diversas dimensões psicossociológicas da vivência urbana e da captação de opiniões qualificadas de peritos e especialistas.

Por outro lado, ao permitir um contacto directo com as vivências individuais e familiares relativamente à habitação, estes procedimentos facilitam a preparação dos questionários extensivos em termos de objectividade e precisão, designadamente no que se refere à selecção de temas e questões relevantes e na codificação de um grande número de questões, ficando assim garantida uma maior qualidade dos resultados estatísticos.

Dentro dos métodos qualitativos, optou-se por um

conjunto de instrumentos de auscultação que, pela sua complementaridade, rigor e credibilidade, encerram a abordagem intensiva das problemáticas do estudo.

### Focus groups e entrevistas individuais aprofundadas

O tema da habitação trata matérias muito complexas, uma vez que constitui, na vida das pessoas, um marco de grande densidade emocional – “a nossa primeira casa”, “o nosso lar”. A recolha de informação deve considerar esta complexidade e profundidade. Por isso se procedeu ao seu levantamento mediante a metodologia dos *focus groups*, já que neles facilmente emergem muitos aspectos relacionados com a escolha da casa e do investimento emotivo na sua aquisição.<sup>2</sup>

Um *focus group* consiste numa reunião com cerca de 7-8 participantes em que, durante cerca de duas horas, se discute de modo espontâneo e aprofundado um determinado tema. O moderador tem como função estimular a dinâmica de produção das opiniões de cada membro do grupo, sendo fundamental criar um ambiente de à-vontade que permita a cada qual contar as suas histórias pessoais e exprimir as emoções, sentimentos, opiniões, atitudes e ideias. Tudo isto, dificilmente captável pelos métodos extensivos, vai sendo validado ao longo da sessão através de diversas formas de controlo, que asseguram uma superior qualidade e consistência na informação recolhida.

<sup>2</sup> Cf. Michael BLOOR, et al., *Focus Groups in Social Research*, London, Sage, 2001.

## 5 FOCUS GROUPS

**3 com Residentes em Lisboa (cidade)**

**2 com residentes fora de Lisboa (área metropolitana)**

de ambos os sexos, idades entre os 22 e os 45 anos, Status A/B e C1, com diferentes intenções em termos de mudança de casa e de zona.

## 6 ENTREVISTAS INDIVIDUAIS APROFUNDADAS

**3 pretendem mudar de habitação**

**3 pretendem comprar habitação como forma de investimento**

de ambos os sexos, idades acima dos 55 anos (séniores), residentes na Área Metropolitana de Lisboa

Para além disso, a interacção dos participantes é geradora de uma rede sinérgica de reacções aos temas propostos, o que permite chegar a entendimentos profundos dos fenómenos em estudo. O *focus group* constitui assim um dos instrumentos que mais potenciam os mecanismos de interacção com objectivos de quase experimentação disponíveis na investigação social e de mercado. Uma vantagem adicional em relação à entrevista individual, específica deste instrumento metodológico, está em poder fazer o controle imediato de opiniões individuais através da interacção grupal. Por um lado, e como foi acima referido, a metodologia de *focus group* é particularmente indicada na fase de preparação de questionários a aplicar a amostras estatisticamente representativas. O desenho das questões e das perguntas pré-codificadas torna-se mais rigoroso, pelo

facto de se adequar a linguagem do inquérito às categorias conceptuais dos respondentes. Por outro lado, um *focus group* permite levantar todas as dimensões psicológicas de um dado assunto, funcionando como útil fornecedor de *insights* que ajudam o investigador a pensar e a interpretar factos e números recolhidos noutras dimensões da pesquisa.

Recorrendo, neste sentido, a uma equipa especializada na aplicação e tratamento desta metodologia específica, foram seleccionados os participantes com base num painel de contactos da empresa de estudos de mercado que integrou a equipa de trabalho, sendo-lhes aplicado um questionário-filtro que permitiu a caracterização socio-demográfica dos participantes e a sua situação em termos habitacionais. Um procedimento digno de ser referido é que todas as sessões de trabalho foram gravadas em

### FG1

8 participantes  
Residentes em Lisboa  
Pretendem mudar de casa  
22-30 anos  
H=3; M=5  
A/B= 4; C1= 4

Em processo de procura = 4  
Já iniciaram mudança = 4

14/05/03

### FG2

7 participantes  
Residentes em Lisboa  
30-45 anos; A/B  
H=3; M=4

Pretendem mudar de casa = 4  
Não pretendem mudar de casa = 4

15/05/03

### FG3

8 participantes  
Residentes em Lisboa  
Pretendem mudar de casa  
28-40 anos  
C1  
H=4; M=4

Em processo de procura = 5  
Já iniciaram mudança = 3

16/05/03

### FG4

7 participantes  
Residentes fora de Lisboa  
22-30 anos

H=5; M=2  
A/B= 3; C1= 4

Pretendem morar fora de Lisboa = 4  
Pretendem morar em Lisboa = 3

19/05/03

### FG5

8 participantes  
Residentes em Lisboa  
30-45 anos

H=4; M=4  
A/B=43; C1= 4

Pretendem morar fora de Lisboa = 4  
Pretendem morar em Lisboa = 5

20/05/03

### 6 ENTREVISTAS INDIVIDUAIS

55-62 anos  
Residentes em Lisboa = 3  
Residentes fora de Lisboa = 4  
H=4; M=4

Pretendem mudar de habitação = 4  
Pretendem comprar para investimento = 2

Realizadas entre 28/05/03 e 2/06/03

áudio e vídeo e posteriormente transcritas com vista a uma análise detalhada dos seus conteúdos explícitos e implícitos. Em termos genéricos, a finalidade destes *focus groups* era a exploração aprofundada da vivência urbana e habitacional. Para isso, realizaram-se cinco reuniões de grupo e seis entrevistas individuais, aprofundadas entre os dias 14 de Maio e 2 de Junho de 2003. Mais especificamente, os participantes nos *focus groups* e os que foram objecto de entrevistas aprofundadas tinham as características a seguir descritas.

Como se deduz do quadro anterior, ao segmento sénior da população foi feita uma abordagem mais personalizada, através da realização de seis entrevistas individuais aprofundadas tendo em conta as seguintes situações:

a) 4 indivíduos com idade superior a 55 anos que pretendem mudar de habitação;

b) 2 indivíduos com idade superior a 55 anos que pretendem adquirir habitação, enquanto forma de investimento.

Realizaram-se ainda 10 entrevistas individuais de natureza semidirectiva a líderes de opinião e especialistas em áreas importantes para a compreensão global dos fenómenos em estudo. Com isto obteve-se a informação necessária à análise da situação por parte de pessoas de vários vectores sócio-profissionais do mercado imobiliário e captaram-se percepções complementares das dos consumidores, provindo, como provêm, de pessoas e entidades que intervêm activamente, como no caso dos investidores, no mercado.

Este painel de entrevistados, por áreas de especialidade, foi constituído por:

- Mediação imobiliária: 1 consultor/mediador imobiliário;
- Arquitectura e construção: 1 arquitecto; 1 promotor imobiliário/construtor;
- Banca: 1 especialista em crédito à habitação; 1 especialista em fundos imobiliários;
- Comunicação: 1 jornalista especialista em imobiliário numa agência de comunicação; 1 jornalista especialista em imobiliário num meio de comunicação social;

### 2 ENTREVISTAS DUAS APROFUNDADAS

- 1 casal de namorados, à procura da futura primeira casa própria (ambos candidatos a 1 casa da EPUL); ambos residentes na Área Metropolitana de Lisboa
- 1 casal à procura de uma nova residência (tendo mudado recentemente); residentes em Lisboa

3 a 5 de Dezembro 2003

- Responsáveis de associações do sector: AICE (Associação dos Industriais de Construção e Edifícios); APPII (Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários); APEMI (Associação Portuguesa de Mediadores Imobiliários).

Ainda com o objectivo de testar propostas de novos formatos para habitação e de avaliar o seu nível de atractividade para os consumidores em geral, foram entrevistados casais ou futuros casais e indivíduos de ambos os sexos que pretendem mudar de residência, com idades compreendidas entre os 27 e os 46 anos, de status social B e C1, em diferentes momentos do seu ciclo de vida e residentes quer em Lisboa cidade, quer na Área Metropolitana de Lisboa. A constituição destes grupos era a que consta nos quadros abaixo.

## Aplicação de métodos quantitativos/extensivos

### INQUÉRITOS POR QUESTIONÁRIO

A criação dinâmica do conhecimento antes referida, resultante da recolha de informação primária e da aplicação dos métodos qualitativos, proporcionou o desenvolvimento de metodologias quantitativas centradas na aplicação de inquéritos por questionário a amostras estatisticamente representativas da população da AML e do concelho de Lisboa. A utilização complementar destas duas metodologias constituiu a pedra de toque do modelo de investigação planeado.

No que respeita a esta dimensão quantitativa, foram aplicados diversos instrumentos de inquirição: dois questionários à população da Área Metropolitana de Lisboa (um telefónico e outro presencial) e um à população da cidade de Lisboa (telefónico). Na sequência são referidas as suas características metodológicas.

### 2 ENTREVISTAS INDIVIDUAIS APROFUNDADAS

- 1 jovem (sexo feminino) à procura da 1ª casa que na primeira fase será para investimento (aluguer paga empréstimo); residente em Lisboa
- 1 adulto (sexo masculino) a planear mudar para uma residência maior nos próximos 2 anos

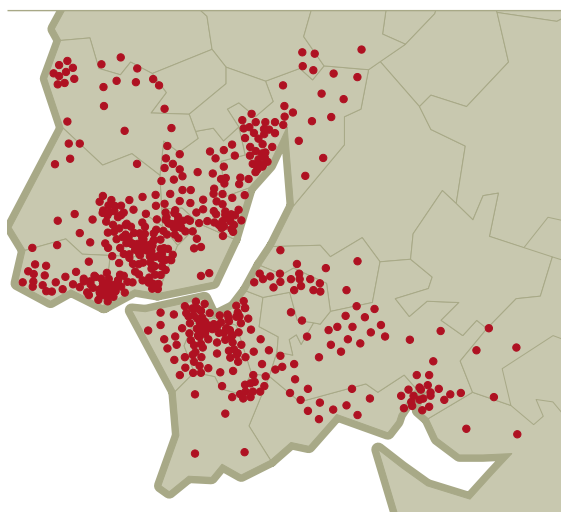
3 a 5 de Dezembro 2003

### INQUÉRITO TELEFÓNICO À POPULAÇÃO DA ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA

Este inquérito foi realizado entre os dias 13 e 29 de Julho de 2003, tendo sido efectuadas 6340 chamadas telefónicas. Deste conjunto foi conseguida informação útil em 3740. Para os efeitos deste trabalho, uma vez que houve 2542 que não responderam (ou por não procurarem habitação ou por não terem mudado de habitação nos últimos 5 anos) e 58 desistências a meio do inquérito, a amostra válida efectiva dos que compraram ou mudaram de habitação foi de 1198. Esta amostra é suficiente para que os resultados apresentados sejam estatisticamente representativos do universo da AML, sendo os mesmos extrapoláveis com uma margem de erro de 2,9% a um nível de confiança de 95%.

A figura seguinte mostra a localização dos inquiridos ao nível metropolitano.

#### Localização dos inquéritos na Área Metropolitana de Lisboa



### INQUÉRITO PRESENCIAL À POPULAÇÃO DA ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA

Este inquérito foi realizado entre os dias 14 de Novembro e 1 de Dezembro de 2003. O número de inquéritos válidos foi de 760, mais 160 do que os previstos. Os inquiridores que realizaram este trabalho de campo foram 82, todos eles estudantes uni-

versitários, que receberam formação específica para este tipo de trabalho.

A sondagem presencial foi planeada inicialmente para ser feita junto de empreendimentos em comercialização e nos mediadores imobiliários. Mas este procedimento teve de ser alterado por os fluxos de visitas do público aos locais referidos serem insuficientes para a obtenção do número de inquéritos desejado em tempo útil, o que provocava grandes compassos de espera que inviabilizavam o normal processo de inquirição. De resto, tais circunstâncias iriam agravar fortemente o orçamento inicialmente destinado a este trabalho.

Desta forma, teve de se optar pela aplicação do questionário em grandes superfícies comerciais na AML, abordando todo o tipo de indivíduos e filtrando no local aqueles que reuniam as condições de inquirição, nomeadamente que estivessem presentemente à procura de habitação.

Por tudo isso, este trabalho, por si, não reuniria todos os requisitos de representatividade desejados e planeados, embora estes fiquem garantidos pelo inquérito telefónico que tinha sido feito ao mesmo universo. Não constituindo, pois, objectivo central deste inquérito obter opiniões e sentimentos representativos, mas completar algumas dimensões de análise da amostra telefónica no que referia à população que pretendia mudar ou comprar casa, considerou-se que esta amostra de conveniência estava perfeitamente ajustada. Procurou-se, por outro lado que a pluralidade de locais de inquirição fosse suficiente para cobrir uma grande diversidade de situações, quer locais quer sociais, como se pode deduzir dos locais efectivamente escolhidos apresentados em seguida, para os quais foi obtida autorização das respectivas entidades gestoras (ver tabela, em baixo).

Para além destes locais, foram ainda feitos inquéritos no exterior do Cascais Shopping, por não ter sido obtida autorização para realizar o inquérito dentro do edifício.

### INQUÉRITO TELEFÓNICO À CIDADE DE LISBOA

Entre os dias 8 e 15 de Julho de 2003, foi feito um inquérito telefónico a residentes da cidade de Lisboa com telefone fixo, mediante 2356 chamadas

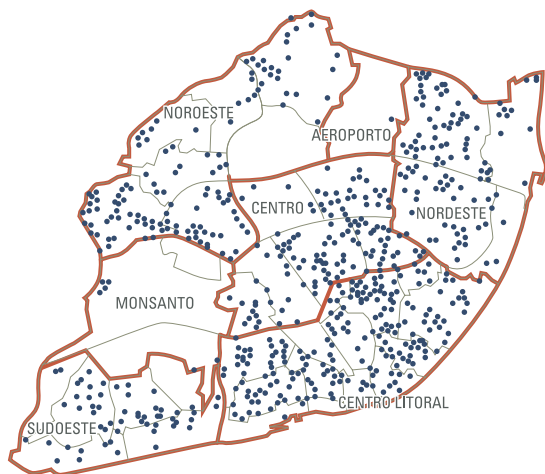
1 AKI Alfragide	9 Espaço Chiado	17 Carrefour Telheiras
2 C.Comercial Colina do Sol	10 C. Comercial Colombo	18 Alfragide Jumbo
3 Oeiras Parque	11 C. Comercial Fonte Nova	19 Almada – Jumbo
4 Cascais Villa	12 C. Comercial Amoreiras	20 Continente – Seixal
5 C. C. Vasco da Gama	13 Odivelas Parque	21 Pão de Açúcar – Cascais
6 El Corte Ingles	14 C. Comercial Twintowers	22 AKI- Setúbal
7 C. Comercial Alvalade	15 C. Comercial Olivais	23 Forum Almada
8 Atrium Saldanha	16 C. Comercial Lumiar	24 Centro C. Palladium

telefónicas. Tendo havido 1091 recusas e 54 desistências, o número de inquéritos válidos é de 1211.

Os resultados deste inquérito são estatisticamente representativos do universo da cidade de Lisboa e por isso extrapoláveis com uma margem de erro de 2,8% a um nível de confiança de 95%.

A distribuição dos inquéritos realizados pela área da cidade está representada no gráfico seguinte.

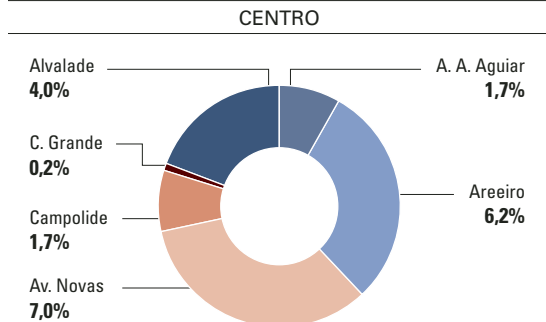
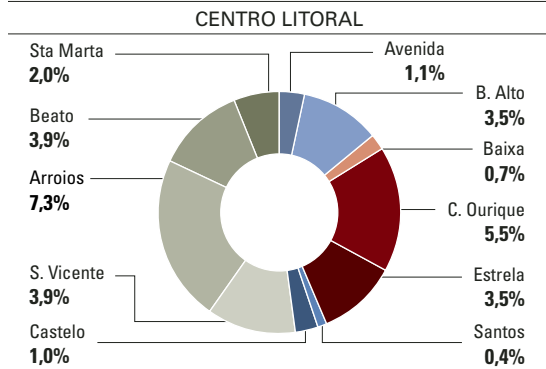
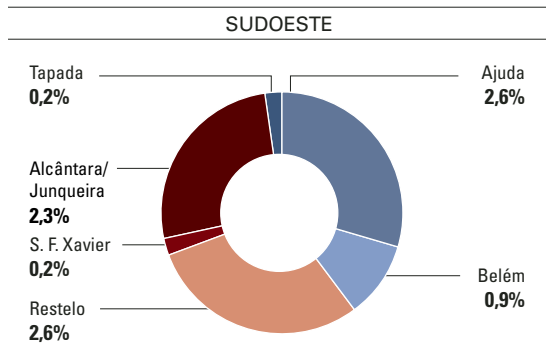
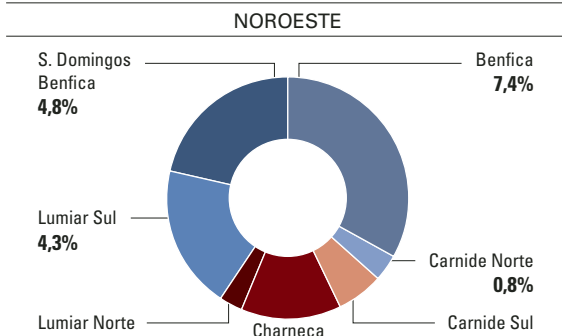
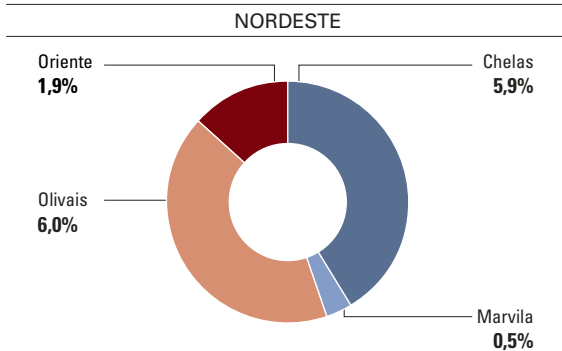
**Localização dos inquéritos telefónicos na cidade de Lisboa**



Nos gráficos seguintes faz-se a síntese da sua distribuição pelas unidades de análise.

**Inquéritos realizados por grande área agregada e unidade de análise**

**Síntese da sua distribuição pelas unidades de análise**



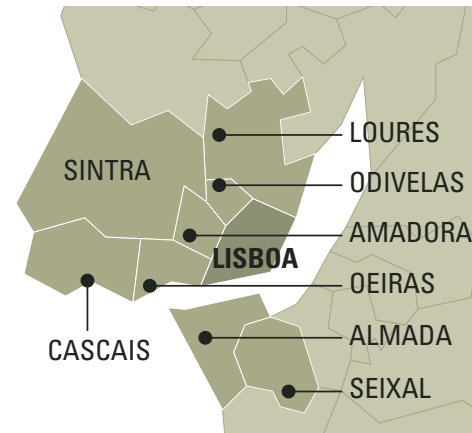
# 2

**enquadramento  
da área em estudo**





# enquadramento da área em estudo



## Identificação da área em estudo

Tanto para o estudo do Mercado da Habitação em Lisboa como para o planeamento urbanístico, considera-se não ser hoje profissionalmente acertado elaborar estudos concelhios, nomeadamente PDM ditos de 2ª geração, dentro dos limites dos concelhos sem articular esses estudos, pelo menos, com os concelhos limítrofes, ou considerar mesmo a elaboração de planos intermunicipais.

No desenvolvimento destes estudos, e para a monitorização da evolução dos próprios acontecimentos urbanos, será de alargar o âmbito de concelhos a abranger, conforme os próprios estudos o aconselharem.

Para analisar o panorama da habitação em Lisboa entendemos que haveria que considerar, no mínimo, a situação geral que se verifica nos concelhos circundantes e de relação mais relevante para o efeito: Lisboa, Oeiras, Cascais, Amadora, Odivelas, Loures, Sintra, Almada e Seixal.

Numa fase posterior poderá haver interesse em examinar, também, os concelhos do Barreiro, Moita, Montijo, Alcochete, Palmela, na margem esquerda, e de Vila Franca de Xira e Azambuja, na margem direita.

Por um lado, há que garantir um melhor acesso a Lisboa, mas também convirá melhorar a circulação entre os diferentes concelhos, à medida que se procurem formas de desenvolver em todos eles novas centralidades e postos de trabalho, assim distribuindo da melhor forma os fluxos de transportes e de energia.

## A nível regional

Constituindo-se como a principal área metropolitana do país, a Área Metropolitana de Lisboa possui cerca de 2,7 milhões de pessoas e cerca de 3 128 km<sup>2</sup>, apresentando uma densidade populacional de cerca de 8,6 hab./ha (densidade para-urbana alta).

A actividade económica é marcadamente terciária e apresenta uma componente privada muito forte ao nível do comércio e restauração e da indústria, respectivamente com cerca de 23 e 17% da actividade, e uma componente pública, com cerca de 12%.

A AML apresenta um complexo sistema de transportes e vias de comunicação que a ligam a todo o país, Península Ibérica e Europa. Possuindo o maior aeroporto nacional no interior da cidade, uma rede ferroviária que liga o país de Norte a Sul, para além do porto de Sines, de águas profundas, bem como dois importantes portos internacionais (Lisboa e Setúbal), a AML apresenta fortes potencialidades atractivas ao investimento.

A grande concentração de investimento mais recente nesta área deve-se, em parte, a fundos disponibilizados pela Comunidade Europeia, no âmbito dos programas de apoio ao desenvolvimento da Região de Lisboa e Vale do Tejo.

Na década de 90, a AML sofreu uma enorme pressão construtiva, sendo os concelhos de Montijo e Alcochete os mais atingidos, em resultado da nova travessia do Rio Tejo. Na restante área metropolitana, a pressão fez-se sentir junto aos principais eixos viários: Sintra, Vila Franca de Xira, algumas freguesias a norte do concelho de Lisboa e ainda na parte ocidental da Península de Setúbal.

Essa pressão construtiva é, no entanto, desigual, uma vez que há freguesias com forte pressão de




construção habitacional e outras onde o valor absoluto de alojamentos diminuiu. As taxas de crescimento são maiores no concelho de Sintra, e ainda, de forma pontual, nos municípios adjacentes ao concelho de Lisboa (o que corresponde a uma suburbanização relativamente maciça).

## A nível nacional, peninsular e europeu

### Introdução

É essencial meditar sobre quais as possibilidades de Lisboa para se tornar uma capital de sucesso.

A sua morfologia e situação não favorecem grandes concentrações territoriais, a menos que se encaixe numa metrópole linear Lisboa – Porto.

Lisboa num quarto de círculo  e Porto em meio círculo  dificilmente poderão competir com Madrid,  que ocupa um círculo inteiro.

Examinando as considerações que constam da *Área Metropolitana de Lisboa em números – INE 2000* (onde se confirma o êxodo da população mais jovem para a periferia da área metropolitana de Lisboa e para fora do concelho) – e comparando não só a área metropolitana do Porto com a área metropolitana de Lisboa, mas também o distrito do Porto com a soma dos distritos de Lisboa e Setúbal – dever-se-ia considerar, numa lógica similar, a soma dos distritos do Porto e Braga nessa comparação. Lisboa é uma região urbana que parte do pólo Lisboa, o que lhe confere uma natureza particular, enquanto que o Porto é uma região que tem origem num espaço polinucleado onde várias cidades concorrem para um espaço notável que é a grande constelação urbana do noroeste português.

Partindo de outros documentos também examinados – *Unidade da Europa, Solidariedade dos Povos, Desenvolvimento dos Territórios*, Janeiro de 2001; *Esquema de Desenvolvimento do Espaço Comunitário*, Maio 1999, EDEC – e ainda tendo em mente outros estudos, como o referente à Regionalização do País, publicado em 1998 e o próprio Plano da Região do Porto, de 1977, podemos tecer algumas reflexões.

O *Esquema de Desenvolvimento do Espaço Comunitário* refere o “Espaço Atlântico” mas não comenta este conceito nem o compara com uma outra perspectiva, mais rica, em que no Arco Mediterrânico deve

também considerar-se Portugal. O livro em referência mostra esse arco a parar na fronteira com o Algarve, embora, e muito bem, ultrapasse Gibraltar. Porquê esta demissão?

Outro livro seguido de forma mais próxima foi *As Regiões Metropolitanas Portuguesas no Contexto Ibérico*.

Eis alguns dados relevantes:

- Lisboa, Cascais, Loures, Oeiras e Sintra – cerca de 1,6 milhões de habitantes com 680 000 alojamentos e uma densidade de 60 hab./ha
- Almada, Seixal, Sesimbra – cerca de 270 mil habitantes com 125 000 alojamentos e uma densidade de 26 hab./ha
- Porto, Matosinhos, Maia, Gondomar, Vila Nova de Gaia, Espinho, Sta. Maria da Feira, São João da Madeira, Oliveira de Azeméis, Ovar, Vila do Conde, Santo Tirso – 1,2 milhões de habitantes com 415 000 alojamentos e uma densidade de 18 hab./ha

É interessante destacar a diferença de estrutura de emprego entre Lisboa e Porto, que acentua as possíveis sinergias entre as duas áreas metropolitanas e a natureza diferente delas (AML – área polarizada por Lisboa; AMP – área multipolarizada que se criou não por expansão de um pólo mas pela expansão de muitos centros urbanos, que pela sua proximidade se colaram e entrecrocaram, e espaços muito povoados, de população dispersa, oferecendo, em termos dominantes, um território híbrido entre o urbano e o rural).

Vejamos a evolução do PIB per capita de 1991 e 1995:

### PIB nas regiões metropolitanas peninsulares

EVOLUÇÃO DO PIB PER CAPITA (%) DE 91 A 95	
RM Lisboa	32,38%
RM Porto	40,49%
RM Madrid	48,85%
RM Barcelona	37,03%
RM Bilbao	30,97%
RM Saragoça	Inferior a 30%
RM Valência	Inferior a 30%
RM Sevilha	Inferior a 30%
RM Málaga	Inferior a 30%

Fonte: *As Regiões Metropolitanas Portuguesas, no Contexto Ibérico*, DGOTDU, 2002

O estudo mostra o centralismo de Madrid, em equilíbrio entre Barcelona, Lisboa e Porto e este último com um crescimento bastante interessante, revelando como, em termos de posicionamento, Lisboa e Porto (sem grande diferença entre elas) surgem um pouco abaixo de Barcelona e bem mais longe de Madrid. No seu conjunto, porém, ultrapassam Madrid e, claro, Barcelona.

### Importações e exportações nas regiões metropolitanas portuguesas

	IMPORTAÇÕES	EXPORTAÇÕES
RM Lisboa	60% das importações nacionais	35% das exportações nacionais
RM Porto	29% das importações nacionais	44% das exportações nacionais

Fonte: *As Regiões Metropolitanas Portuguesas, no Contexto Ibérico*, DGOTDU, 2002

A tabela junta confirma uma tendência de aproximação dos casos de Barcelona e Lisboa, de Porto e Valência, e a singularidade de Madrid. Bilbao será do tipo de Barcelona, mas mais em baixo na tabela.

A ligação Lisboa – Porto vê confirmada a diversidade e as potencialidades sinérgicas do conjunto.

### Variações das exportações e importações em algumas das regiões metropolitanas peninsulares

EXPORTAÇÕES (10 <sup>6</sup> milhares de euros)	IMPORTAÇÕES (10 <sup>6</sup> milhares de euros)	EXPORT./IMPORT.
Barcelona 27,5	Barcelona 43,1	Porto +0,2
Madrid 13,7	Madrid 40,3	Valência -0,2
Valência 8,3	Lisboa 23,1	Bilbao -6,5
Porto 8,1	Bilbao 11,0	Lisboa -15,1
Lisboa 8,0	Valência 8,5	Madrid -26,3

Fonte: *As Regiões Metropolitanas Portuguesas, no Contexto Ibérico*, DGOTDU, 2002

### Propostas

Mostra-nos a introdução a este tema como tem sido difusa, ou mesmo quase ausente, uma política regional de desenvolvimento da rede de centros urbanos do país.

Ora, as perspectivas da cidade de Lisboa como

cidade atractiva para sede de sociedades e para a residência de uma população socialmente qualificada e heterogénea têm muito a ver com a forma como a cidade foi planeada e com a escala desse planeamento.

### Escala da cidade

O núcleo de deslocações diárias deveria poder abranger um círculo com um raio de aproximadamente 30 km e centro no Rossio ou Marquês de Pombal.

A Baixa Pombalina teria que transformar-se num centro comercial *sui generis*, incluindo habitação. Num raio de 3 km deveria situar-se a concentração de espaços de recreio e culturais mais relevantes, para além dos centros complementares ao longo do litoral:

Parque das Nações;  
Cais do Sodré/Docas;  
Belém.  
E já fora do município de Lisboa:  
Oeiras;  
Estoril – Cascais.

É claro que os transportes teriam que ser fundamentalmente públicos e *ad hoc*.

Os transportes fluviais também deveriam crescer e permitir centros atractivos na margem esquerda do estuário – Cacilhas, Seixal, Barreiro, Montijo e Alcochete.

Em toda esta área deveriam ser oferecidos espaços de grande qualidade habitacional, mas de diferentes tipos e preços.

A segurança deveria prevalecer.

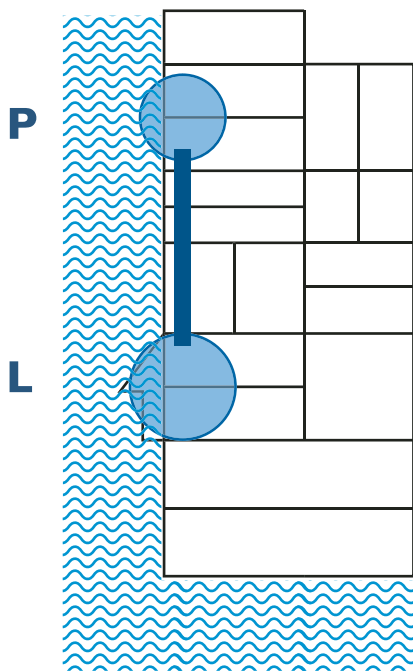
É claro que este planeamento só faria sentido se decorrente do espaço natural da área metropolitana de Lisboa – a “ferradura” que contorna por norte, nascente e sul o estuário do Tejo – o que não acontece na actual delimitação.

### Escala nacional

O crescimento e enriquecimento de Lisboa implicaria, porém, a sua nova dimensão de competitividade internacional, ou seja, o binário Lisboa-Porto, polarizado pelas duas grandes áreas metropolitanas e reforçado pela faixa intercalar:

Feira-Ovar  
Aveiro  
Coimbra-Figueira da Foz  
Pombal  
Leiria/Tomar-Abrantes  
Santarém

### Esquema do binário Lisboa-Porto



Para além da diversificação e riqueza urbana desta faixa, que se estende ao longo das águas territoriais portuguesas do Oceano Atlântico, também as próprias áreas metropolitanas do Estuário do Tejo e da Constelação Urbana do Noroeste constituem fenómenos bem diversos, mas de poder equilibrado.

No caso do Estuário do Tejo, centra-se a região de Lisboa no antigo núcleo da cidade de Lisboa e suas expansões radiais – Cascais, Sintra, Loures, Vila Franca de Xira, a norte do Tejo – e completa-se a sul pelo colar de cidades ribeirinhas de Almada, Seixal, Barreiro, Moita, Montijo, Alcochete e pela península de Setúbal, em geral.

No caso da Constelação Urbana do Noroeste não parte esta área metropolitana de uma cidade-mãe em particular, mas antes de um conjunto de cidades, de origens distintas e de fortes identidades: Porto, Penafiel, Guimarães, Braga, Barcelos e Póvoa/Vila do Conde. No seu coração temos Santo Tirso e Vila Nova de Famalicão, apoiadas no Rio Ave, que se centra na área em causa, entre os vales do Douro e do Cávado – o espaço GTF assinalado e descrito no Plano da Região do Porto. Poderá ou não associar-se com o espaço de Santa Maria da Feira e sua envolvência.

Se o aeroporto de Lisboa fosse transferido para Rio Frio poderia então considerar-se a sua ligação eficaz e a uma distância de 330 km entre aeroportos internacionais e um possível percurso de comboios de alta velocidade, de 1h40m, com uma paragem em Coimbra. Na mesma linha poderia acoplar-se outro comboio, de velocidade média, a parar em

Santa Maria da Feira e Aveiro, antes de Coimbra, e em Leiria e Santarém, entre Coimbra e Lisboa, com um tempo total de viagem de cerca de 2h30m.

A partida dos comboios de alta velocidade poderia ocorrer de 75 em 75 minutos e os de média velocidade poderiam partir da estação terminal sempre 10 minutos após a partida do comboio de alta velocidade, na mesma linha.

O problema, para além da interligação da faixa litoral em causa, tem a ver com o tipo de actividades e com as especialidades de cada centro, cujas complementaridades urge incentivar, de modo a optimizar as suas sinergias.

### Escala europeia e peninsular

Outra questão é o já referido posicionamento do binário Lisboa-Porto no contexto internacional. Para o médio/longo prazo haveria que explorar ao máximo a possibilidade de desenvolver o porto de Lisboa como área portuária de passageiros de longo curso, tirando partido da Era da Informação, onde os passageiros poderão continuar a fazer a sua vida de trabalho normal através de telefone, fax, e-mail e Internet, com a disponibilidade de um computador portátil e sua ligação a um centro informático poderoso, para além de facilidades em fotocopiar documentos e tratá-los.

Vale então a pena comparar de novo o binário Lisboa-Porto com as outras grandes áreas metropolitanas da Península Ibérica.

Para além de Madrid, com a sua posição privilegiada central, temos os grandes centros *periféricos* de:

- Porto – Lisboa;
- Sevilha (e sua constelação urbana);
- Valência;
- Barcelona;
- Bilbau (e sua constelação urbana).

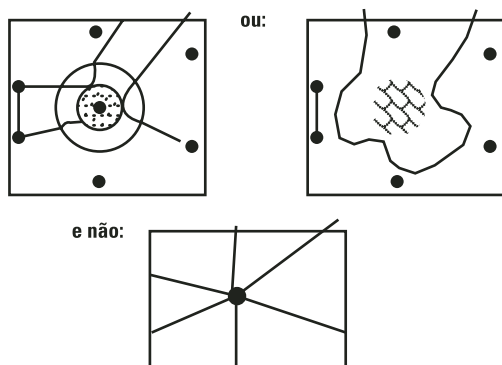
Formam estes centros o grande hexágono urbano periférico da Península Ibérica.

Tudo indica que deveriam estes centros pugnar por uma distribuição de tráfego em alta velocidade através de uma rede tangencial exterior à região de Madrid.



### Esquemas dos centros urbanos peninsulares

Esquemáticamente:



De facto, este último modelo conduz à maior periferação dos centros urbanos litorais e a um maior congestionamento do centro de Madrid. Em vez de procurar um equilíbrio insiste na obsessão da primazia de Madrid à custa de outros centros.

A ligação Lisboa-Porto tornaria este binário metropolitano num espaço de cerca de 7 milhões de habitantes, capaz de rivalizar com a região de Barcelona, nos “antípodas” da Península, e capaz de atrair a atenção da Europa, nomeadamente se fosse capaz de reservar nos principais núcleos da área metropolitana binária algumas bolsas residenciais de grande qualidade urbanística e com ligações cómodas aos serviços de ensino e de saúde e tam-

bém aos principais centros culturais. No núcleo de Lisboa pode contar-se com o centro histórico da cidade (São Carlos, D. Maria, Fundação Calouste Gulbenkian, Centro Cultural de Belém, Culturgest, uma nova Baixa) e ainda com instalações na periferia urbana (Casino do Estoril, Centro Cultural Olga Cadaval em Sintra, e outras instalações mais recentes em Almada, Oeiras, etc.). Há que coordenar uma programação de eventos muito forte que possa atrair os grandes espectáculos mundiais e as grandes vedetas.

Boas, rápidas e confortáveis ligações a Madrid, Badajoz, Salamanca, Mértola, Cáceres, San Sebastian, etc., poderão trazer mais visitantes, inclusivamente do Sul de França.

### Conclusão

Em relação a Lisboa, e como conclusão geral (ainda muito inicial a este estudo), pode dizer-se que será muito importante oferecer espaços de grande qualidade de vivência e fácil acesso às redes de empresas, parques tecnológicos e centros comerciais.

Os espaços residenciais com vista sobre o estuário e sobre o mar são atractivos a não perder, a juntar a uma boa qualidade de construção e urbanística. Há que completá-los com dispositivos de valorização penetrante para o interior, aumentando as frentes valorizadas com o seu próprio recorte inteligente.

Assim, é da maior importância enaltecer a presen-

ça do estuário do oceano na área metropolitana de Lisboa e em toda a costa Lisboa – Porto, com os diferentes aspectos por ele assumidos nos principais cabos (Peniche, Mondego...), na Ria de Aveiro, nas dunas de Espinho e da Granja e nas falésias do Oeste Estremenho. São valores que deveriam ser preciosamente defendidos e valorizados se queremos entrar nesse processo de competitividade. O clima, a fronteira sul do binário Lisboa – Porto com a proximidade do Sado (a despoluir e proteger nos seus aspectos biológicos), Sines (porto de águas profundas) e a facilidade de acesso ao Algarve (também supostamente protegido e a 2 horas de Lisboa em comboio) são outras mais valias a assegurar.

A incapacidade para gerir este grande conjunto de valores ímpares e para construir com qualidade poderá, obviamente, deitar muito a perder. Está nas nossas mãos evitar o que seria um grande prejuízo para o desenvolvimento do país.

O Governo, de cima para baixo, e o conjunto das cidades Lisboa-Porto, de baixo para cima, deveriam assumir a importância do planeamento e actuar em conformidade:

- em permanência, com forte divulgação;
- dispondo de interlocutores nos diversos níveis e sectores de planeamento;
- com base em investigação científica inter e transdisciplinar;
- garantindo a monitorização dos planos.

Todo este enunciar estratégico afigura-se como muito relevante para o futuro e para o sucesso da cidade de Lisboa. Destes conceitos, dispositivos e programas de acção dependerá muito a possibilidade de prever o desenvolvimento da região de Lisboa.

## O mercado de habitação em Lisboa no planeamento

O mercado da habitação no concelho de Lisboa é limitado mas pode crescer, com vantagem no que depende do posicionamento de Lisboa no país, na Península Ibérica e na Europa – o que justifica algumas reflexões a este respeito.

Ultrapassando as questões atrás enunciadas, que serão tratadas noutra oportunidade, poderão formular-se e enquadrar-se alguns objectivos de planeamento:

- 1 Há que conseguir uma redução sensível dos fogos devolutos entesourados, o que partirá de uma política concertada do município e do Governo, a cobrir os domínios da fiscalidade e dos incentivos e penalizações a adoptar pela Câmara Municipal de Lisboa, através de novas

posturas e outras medidas de planeamento.

- 2 Dever-se-á desenvolver um programa integrado de recuperação de fogos degradados, obsoletos, de modo a recolocá-los no mercado.
- 3 Devem desenvolver-se medidas para manter os preços do imobiliário em condições de competir no mercado imobiliário das capitais europeias e, simultaneamente, garantir uma fracção razoável de terrenos para serem disponibilizados para habitação de renda compatível com as necessidades da população residente de mais baixos recursos, resultando um tecido socialmente equilibrado.
- 4 Será também importante encontrar soluções imaginativas conducentes à qualificação do espaço urbano em condições de viabilidade económica.
- 5 Nos investimentos relativos a habitação em zonas de vivência com antecedentes negativos, devem propôr-se programas de intervenção de maior escala, em termos de dimensão e eventual renovação, criando imagens de marca das novas áreas a criar.
- 6 Será essencial existir uma coordenação na intervenção no mercado habitacional em Lisboa com a evolução do terciário e seus postos de trabalho e também com outras iniciativas de concelhos limítrofes.
- 7 Haverá também que articular as iniciativas com a valorização do espaço circundante – transporte, estacionamento, limpeza, espaço pedonal e sua qualidade, vegetação, segurança, operações de promoção selectivas.
- 8 Finalmente, construir e desenvolver áreas de estar e espaços públicos de proximidade.

### LOCAIS FAVORÁVEIS:

- acessibilidade boa;
- infra-estruturas disponíveis;
- espaços vazios (ou na posse da Câmara Municipal de Lisboa);
- construções abandonadas e degradadas;
- estacionamento;
- transporte público;
- bom nível social/segurança;
- comércio de proximidade e zonas verdes ou boas vistas;
- áreas grandes susceptíveis de renovação positiva;
- preços não muito especulativos.

### CONCRETAMENTE:

- freguesias de Alcântara e Ajuda, nomeadamente as áreas de Santo Amaro e Tapada da Ajuda;
- São Francisco Xavier e Belém, nomeadamente o Restelo;



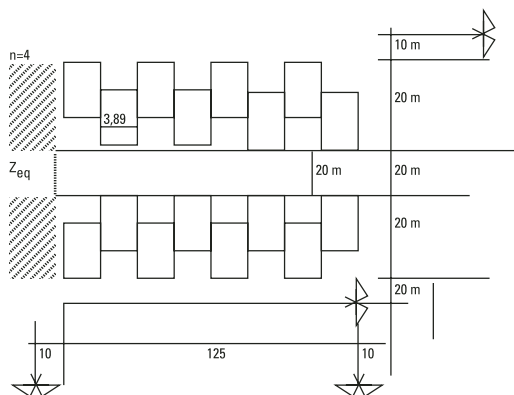


- Santos, Santa Isabel, Santo Condestável e Prazeres, nomeadamente Campo de Ourique e Estrela (muita atenção ao estacionamento, oferecer uma margem importante);
- centro antigo – só com muito estacionamento disponível ou soluções especiais para idosos, jovens sem carro, etc. Explorar as vistas e o património cultural visível;
- freguesias orientais – só operações conjuntas, mas tentando a antecipação do crescimento do Parque das Nações e suas proximidades (articular com investimentos para melhor acesso). Rever o caso de Chelas (intervenção importante);
- procurar áreas próximas de futuras estações de Metro;
- operações integradas em Benfica/Carnide e Lumiar, com alta densidade, e Charneca e Ameixoeira, com baixas densidades.

Nas intervenções conjuntas há que integrar habitações diferenciadas, comércio de proximidade, equipamento social, zonas verdes, estacionamento suficiente (privado e público).

Exemplo de solução concentrada:

#### Esquema exemplificativo



$$S_l = 14\,050 \text{ m}^2$$

$$\Sigma A_i = 4 \times 250 \times 15 = 15\,000 \text{ m}^2$$

$$i_b = \frac{\Sigma A_i}{S_l + S_{eq}}$$

$$i_b \approx 0,75 \quad \dots i_b < 1 \quad S_l + S_{eq} = 15\,000 / 0,75 = 20\,000 \text{ m}^2$$

$$S_{eq} = 20\,000 - 14\,050 = 5\,950 \text{ m}^2$$

$$P = 18 \times 2 \times 4 \times 2,5 = 360 \text{ hab}$$

$$a_c = 15\,000 / 360 \approx 42 \text{ m}^2/\text{hab}$$

$$\dots c_{eq} = 5\,950 / P = 5\,950 / 360 = 16,5 \text{ m}^2/\text{hab}$$

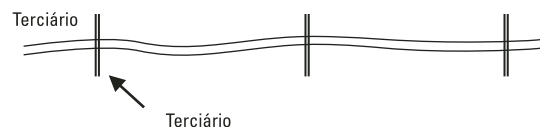
A superfície de equipamento ( $S_{eq}$ ) pode, nalgumas áreas, ser uma zona verde com 145 m de comprimento e cerca de 40 m de largo, ao longo do vale.

Nas zonas mais periféricas seria de admitir substituir parte dos grupos de prédios por bandas ou cachos de moradias com três pisos (r/c 7x15, 1º andar 7x15, 2º andar 7x15, total de 305 m² para quatro hab./fogo).

O índice de utilização líquido ( $i_l$ ) passaria para 0,75 e o índice de utilização bruto para 0,55, enquanto a população passaria para cerca de 150, a área coberta ( $a_c$ ) seria de 75 m²/hab. e a capitação de equipamentos ( $c_{eq}$ ) cerca de 40 m²/hab.

Estas unidades poderão intercalar-se em esquemas onde o eixo de desenvolvimento terciário se desenvolve longitudinalmente e em transversais terciárias (comércio e escritórios) de quando em quando.

#### Esquema exemplificativo



A solução esquemática apresentada como hipótese de trabalho visaria obter uma procura importante por parte de novos residentes e de outros residentes na região de Lisboa e desejando centralizar-se.

Os esquemas apresentados permitiriam uma solução equilibrada de áreas de equipamento e o aparecimento de eventuais áreas com exploração agrícola junto de alguns vales. Em qualquer caso uma estrutura verde marcante e uma boa qualidade de vivência, pela introdução de comércio, serviços e postos de trabalho na zona.

É preciso obter o terreno em condições não especulativas, que de outro modo poderão absorver todas as margens do investimento.

Para reforçar o interesse da procura será essencial repensar novos programas de habitação:

- 1 acesso pedonal a locais de trabalho disponibilizado no bairro;
- 2 recanto de computador e trabalho (estirador, banca) em cada quarto principal. Ligação à Internet e outros meios de comunicação em cada habitação;
- 3 “bolsas urbanas” predominantemente pedonais ligando a vias tangenciais, com transporte público.

Este esquema apontaria para uma possível variante, com trabalho parcial em casa alguns dias por semana.



# 3

**caracterização  
sócio-demográfica  
da Área Metropolitana  
de Lisboa**



# caracterização sócio- -demográfica da Área Metropolitana de Lisboa

Faz-se aqui uma breve descrição da evolução da população e dos fenómenos demográficos com vista à detecção de características significativas para o cálculo das projecções populacionais da cidade (que, fazendo parte dos objectivos do estudo, não são aqui apresentados, pela sua complexidade e exaustividade técnica). Os métodos e os itens escolhidos para este exame têm portanto uma intenção de preparação de um trabalho mais avançado (as projecções), sendo nele utilizada a informação demográfica disponível, de forma a criar cenários evolutivos que tenham em conta não só a dinâmica intrínseca aos fenómenos demográficos mas também, e sobretudo, a interacção destes fenómenos com outros de natureza social, económica, política e cultural, que interferem na evolução dos sistemas sociais. Esta componente morfológica, como costumavam dizer os sociólogos da escola durkheimiana, é, pois, instrumental.

O estudo procura integrar-se nos estudos urbanísticos e territoriais em desenvolvimento, ancorando a sua justificação nas opções metodológicas destes estudos. Por isso se refere com mais detalhe aos concelhos fronteiriços a Lisboa, por serem os que concentram maiores efectivos populacionais e por a sua evolução poder ter maior significado para as temáticas centrais do trabalho no seu conjunto.

Por outro lado, anota-se que os concelhos de Amadora e Odivelas só em parte poderão ser estudados com o mesmo grau de profundidade dos demais concelhos, porque nem todos os dados que lhes dizem respeito estão desagregados das anteriores unidades geográficas a que pertenciam, o que obriga por vezes a estudá-los em conjunto com os dessas unidades. Disso não resultam, no entanto,

graves inconvenientes, dado que os modelos demográficos necessários ao cumprimento dos objectivos finais deste trabalho têm vantagem em se referir a populações numerosas. É mesmo possível que se tenha de proceder a agregações ainda maiores para algumas das questões que serão estudadas, como a seu tempo se verá, de forma a ver quais as possíveis dinâmicas territoriais em presença.

## Evolução populacional da Área Metropolitana de Lisboa

É sobejamente conhecido que a Área Metropolitana de Lisboa (AML) tem concentrado, nas últimas décadas, a maior população do país, sendo o seu espaço cada vez mais procurado por parte de pessoas vindas quer da província, quer do estrangeiro. Em 2001, a AML, de acordo com os dados do último Recenseamento Geral da População, concentrava 27,2% da população do Continente, percentagem esta idêntica à do censo de 1991 (27,1%). O acréscimo mais importante tinha de facto ocorrido na década de 70, em que passou de 22,6% para 26,2%.

São vários os factores que fazem com que esta região confira condições de um desenvolvimento urbano sustentável e melhoria da qualidade de vida das suas populações como:

- a principal acumulação de recursos estratégicos para o desenvolvimento;
- a presença relevante em redes supranacionais de cooperação e intercâmbio;
- importante património cultural e base económica muito diversificada;
- a atracção de pessoas e actividades qualificadas de outros países.

Apesar de, em cada década, a sua população total ter vindo a aumentar, este aumento não tem sido homogéneo em todos os seus concelhos. Uma análise mais detalhada da evolução recente da população dos concelhos da região, suportada nos gráficos seguintes, mostra algumas diferenças significativas nesta evolução. Nas últimas quatro décadas, os concelhos situados na Margem Norte da AML, quando comparados com os da Margem Sul, mostram ser os que têm maior número de efectivos, como se pode ver pela comparação dos dois gráficos seguintes.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> De forma a evitar indicações repetitivas refere-se que todas as estatísticas demográficas utilizadas têm como fonte o INE, seja nas publicações referentes aos Censos de 1970-2001, seja nas estatísticas demográficas dos anos utilizados. Por vezes recorreu-se igualmente a dados publicados no sítio do INE: [www.ine.pt](http://www.ine.pt).

## Evolução global da população na Margem Norte

Destas representações fica-se a saber que a maior parte dos concelhos têm uma evolução demográfica positiva, durante os anos em estudo.

Os concelhos de Cascais, Loures, Odivelas, Oeiras, Sintra e Vila Franca de Xira, registaram um acréscimo populacional em todas as décadas. O mais significativo aumento é o do concelho de Sintra que, entre 1991 e 2001 aumentou em 39,4%, o que corresponde a 102 798 habitantes a mais na segunda data. Hoje é mesmo o segundo maior concelho em termos populacionais (363 749 habitantes) em toda a AML.

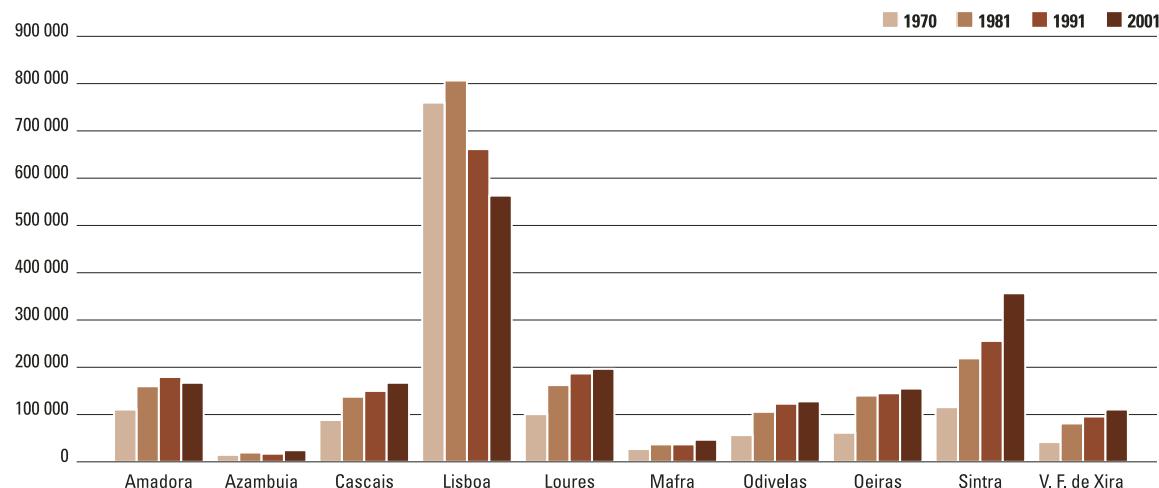
O concelho de Lisboa destaca-se por ser aquele que teve o maior decréscimo populacional em toda a AML nas últimas décadas, embora continue a concentrar a maior parte da sua população. Em 2001 a população da cidade diminuiu cerca de 14,9 % em relação a 1991. Mas esse fenómeno de decréscimo já se tinha registado na década de 80. De facto, o máxi-

mo de população por ele atingido foi em 1981, podendo não ser alheia a este facto a população vinda das ex-colónias. A população tem aumentado no concelho da Amadora, excepto na última década. Os concelhos de Azambuja e de Mafra apresentam uma evolução positiva e semelhante, com um ligeiro decréscimo em 1991. No ano 2001 foram registados na Margem Norte cerca de 1,97 milhões de habitantes, ou seja, 73,4 % da população total da AML.

## Evolução global da população na Margem Sul

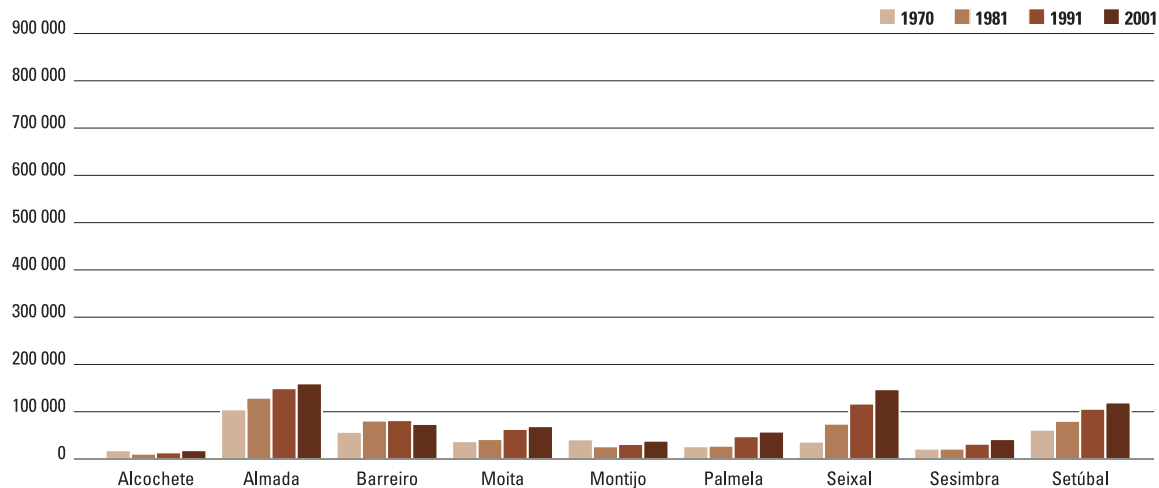
A evolução da população da Margem Sul da AML, representada no gráfico seguinte (o qual utiliza a mesma escala de forma a permitir uma mais fácil comparação das respectivas evoluções) mostra, antes de mais, que esta margem tem uma vitalidade populacional bastante concentrada em Almada, Seixal e Setúbal.

### Evolução da população na margem norte da AML



Fonte: INE

### Evolução da população na margem sul da AML



Fonte: INE

De facto, o crescimento foi positivo em todas as décadas nos concelhos de Almada, Moita, Palmela, Seixal, Sesimbra e Setúbal. O maior crescimento populacional foi o verificado no concelho do Seixal, que ocupa o segundo lugar nesta margem depois do concelho de Almada.

A mais baixa concentração populacional é a do concelho de Alcochete, o qual registou uma diminuição da população em 1981, mas com tendência de aumento nas duas últimas décadas. Evolução parecida se regista no concelho do Montijo, embora o aumento verificado de 1981 a 2001 ainda não tenha compensado o decréscimo da década de 70. No concelho de Barreiro, notou-se uma evolução positiva até 1991 e uma diminuição da população na década seguinte.

Na última década, a Margem Sul teve um aumento de 14,5%, superior, portanto, ao da Margem Norte, expresso em mais 729 636 habitantes em 2001. A sua população representa nesta data 26,6% do total da AML.

## O crescimento populacional das duas últimas décadas

De forma a tornar mais compreensível o potencial demográfico das populações da AML, apresentam-se em seguida as taxas de crescimento contínuo ( $r$ ) de todos os concelhos entre 1981 e 2001, a primeira destas datas tendo sido escolhida por ser aquela em que, em certa medida, se inicia o que se pode chamar a

sobremodernidade demográfica portuguesa, e a de 2001 por ser a última de que se possuem dados.

Os resultados da análise proposta estão expressos nos dois gráficos seguintes. O primeiro mostra a evolução da população no pressuposto de um crescimento exponencial, modelo adaptado ao estudo de períodos relativamente pequenos, como é o caso.

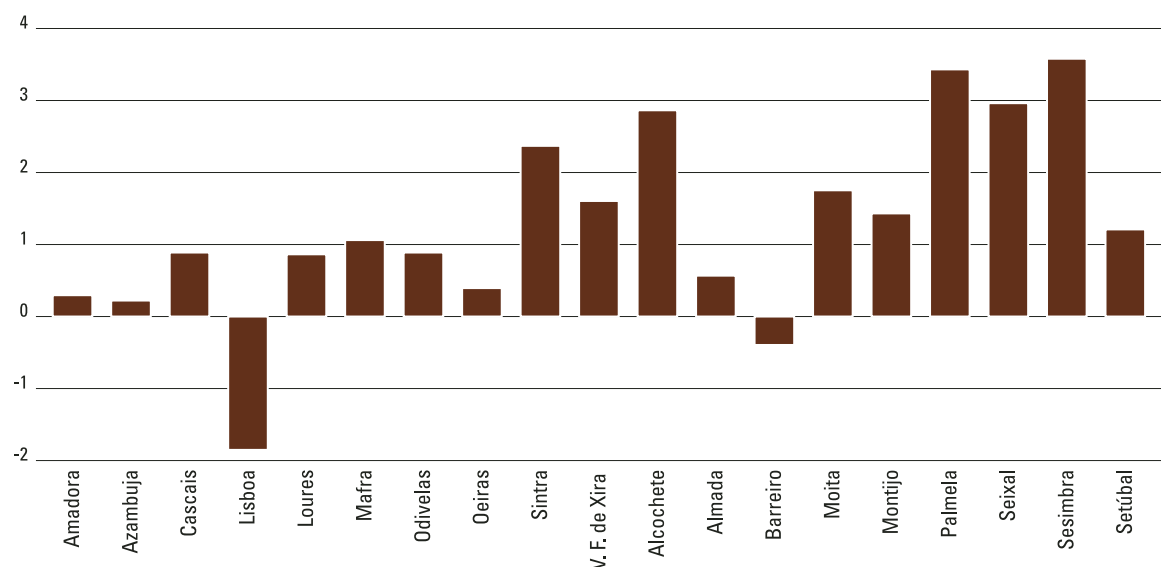
A análise deste gráfico mostra uma realidade que o estudo dos anteriores não conseguiu pôr em destaque, designadamente no que se refere a que:

- entre 1981 e 2001 os concelhos da Margem Norte registam um crescimento mais moderado do que os da Margem Sul, se se exceptuar o de Vila Franca de Xira e sobretudo Sintra;
- o ritmo de decréscimo da cidade de Lisboa não tem paralelo em mais nenhum concelho da AML, estando o outro concelho em que se verificou decréscimo (Barreiro) muito distante dele em termos de ritmo constante de queda populacional;
- vários concelhos da Margem Sul têm crescimentos relativos muito mais notórios do que os de Sintra, entre eles os de Alcochete, Palmela, Seixal e Sesimbra;
- vários concelhos da Margem Sul têm valores semelhante aos de Vila Franca de Xira, designadamente Moita, Montijo, e um pouco menos Setúbal.

Em síntese, as populações com mais potencial de crescimento estão na Margem Sul, embora as mais numerosas se concentrem na Margem Norte.

Uma forma de tornar ainda mais perceptível esta dinâmica populacional é estabelecer o período em

### Taxas de crescimento contínuo na AML





que as populações de cada um dos concelhos considerados, caso continuasse a taxa de crescimento contínuo verificada entre 1981 e 2001, duplicariam a sua população. Tal medida está representada no gráfico seguinte.

Nele se mostra que o ritmo de crescimento das populações de Sesimbra, Palmela e Alcochete são tais que, a manterem-se inalteradas o tempo suficiente para que isso se verificasse, duplicariam, respectivamente, dentro de 19, 20 e 14 anos.

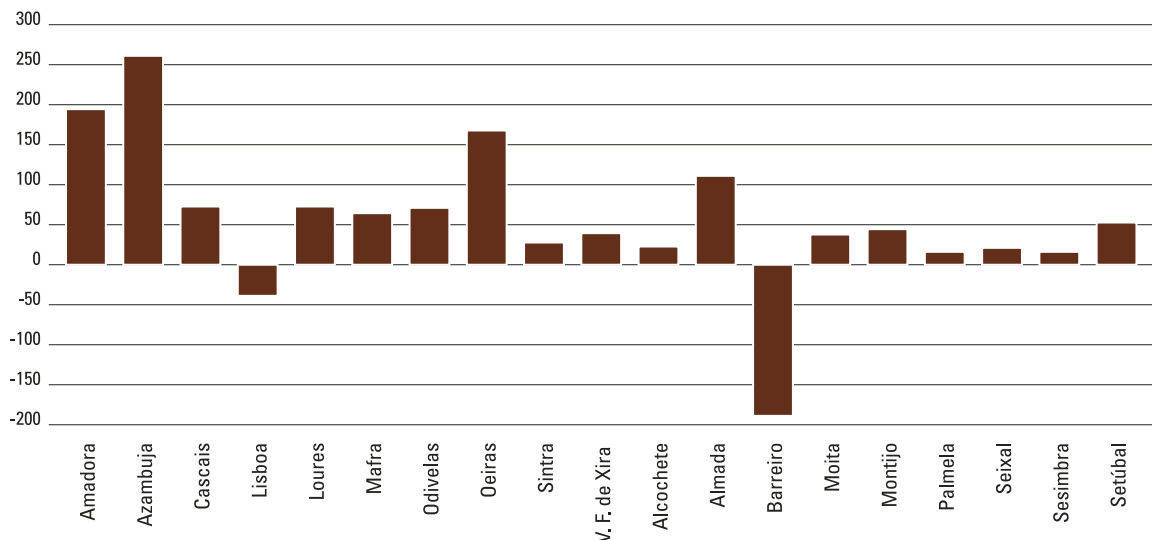
No pólo quase oposto estão os concelhos de Amadora, Azambuja e Oeiras, em que o crescimento é tão lento que só veriam a sua população

duplicada em períodos que vão de 160 a 260 anos.

No pólo exactamente oposto está o concelho de Lisboa. A continuar o decréscimo registado, e num cenário absurdo, dentro de 39 anos a sua população ficaria reduzida a metade.

Todos estes valores, que dizem de alguma maneira as tendências inscritas nos números globais da população, não supõem que tais cenários optimistas ou pessimistas se venham a verificar. A evolução das populações não se pode prever por tais procedimentos matemáticos simples, pois há uma série de outros factores a considerar, evidentemente.

#### Períodos de duplicação das taxas de crescimento na AML



Fonte: INE

## Estrutura etária do concelho de Lisboa

### Pirâmides etárias

Um outro aspecto a ter em conta é o estudo da estrutura das populações, a qual poderia ser examinada em detalhe para cada uma das unidades geográficas em estudo em cada um dos anos dos censos de 1970 a 2001. Não se fará, no entanto, esse estudo pelo seu carácter repetitivo. Não deixaremos, no entanto, de apresentar graficamente a população da cidade de Lisboa entre 1981 e 2001, na pirâmide etária do gráfico seguinte.

Esta pirâmide regista o que já foi assinalado anteriormente: uma quebra forte na população que afecta sobretudo as idades mais jovens, designadamente até aos 20 anos. Mas a diminuição estende-se também dos 20 aos 64 anos para os homens, e aos 69 para mulheres. Os únicos números que aumentam são os dos idosos com mais de 70 anos. O envelhecimento da população tem, pois, feito com que os idosos representem proporcionalmente uma percentagem cada vez maior na população lisboeta. De 14,3% em 1981 passam para 18,8% em 1991 e para 23,6% em 2001, da mesma forma que os jovens de menos de 15 anos passam de 18,9% na primeira data para 14,2% na segunda e para 11,6% no último censo, um crescimento quase complementar daquele. A regulari-

dade desta evolução complementar é que torna o fenómeno significativo.

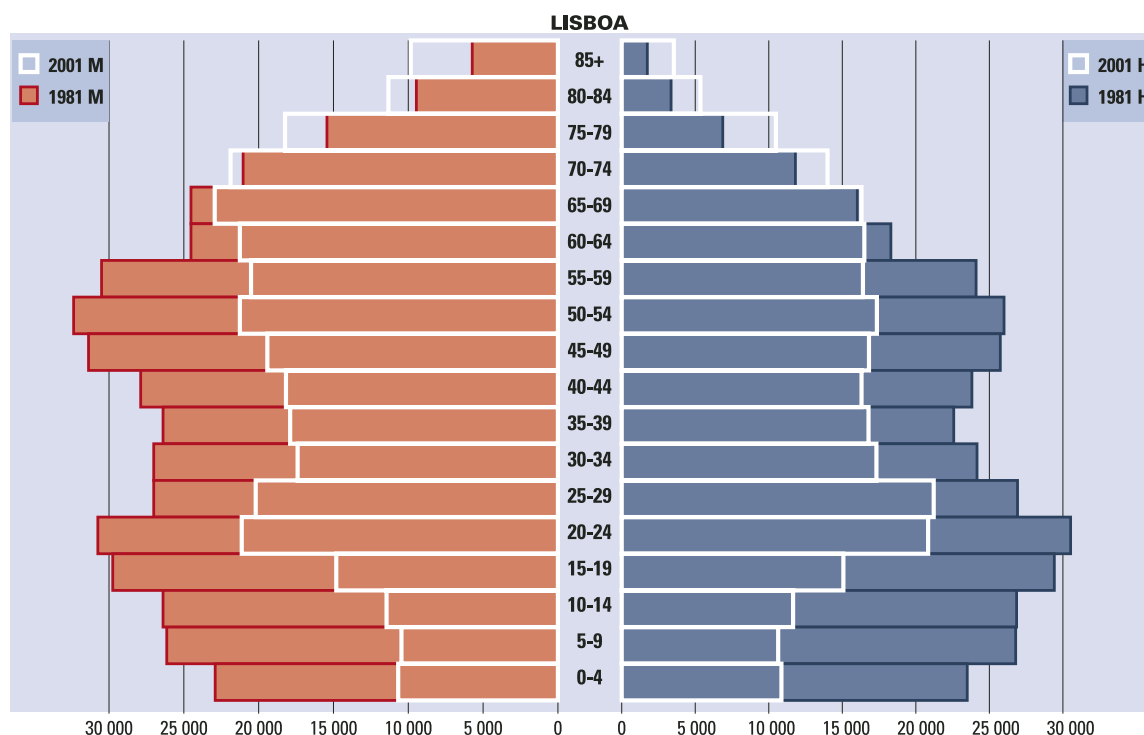
A diminuição das classes etárias jovens está pois a contribuir, conjuntamente com o envelhecimento da população, para que a estrutura etária tenda a ter uma configuração de pirâmide invertida.

### Os grandes grupos etários da AML

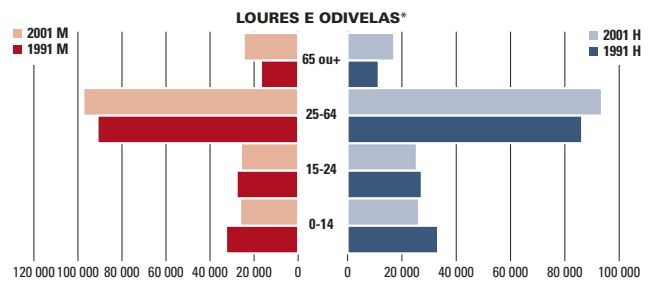
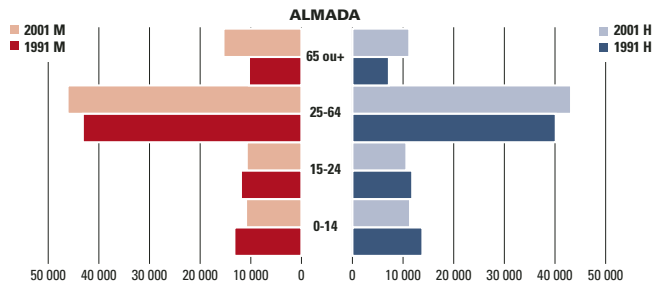
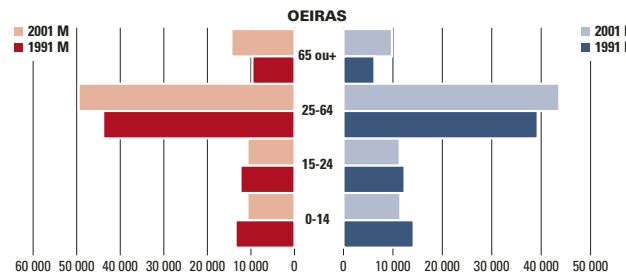
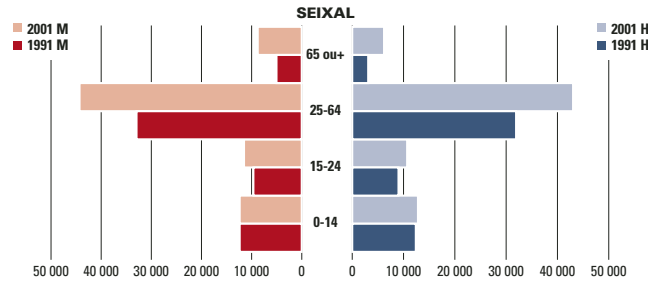
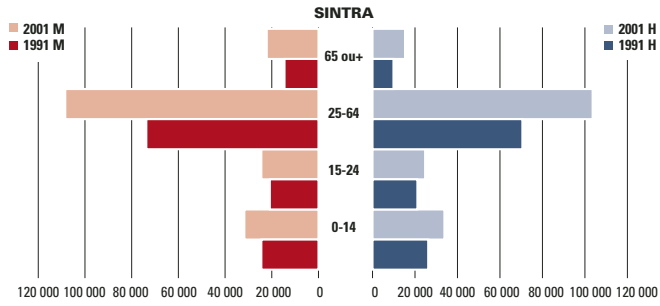
Analisando mais em detalhe a evolução da população dos concelhos da AML entre os anos de 1991 e 2001, deve-se, antes de mais, referir que os concelhos de Sintra e Seixal (gráficos seguintes) têm registado um aumento absoluto em todas as classes etárias, fazendo com que o número de jovens (0-14 anos) ainda seja superior ao dos idosos (65 ou mais anos). É, pois, mais lento o fenómeno de envelhecimento nestes dois concelhos.

Os concelhos de Oeiras, Cascais, Amadora, Loures, Odivelas e Almada (gráficos seguintes) têm uma evolução semelhante. A população entre 0-24 anos tem neles diminuído, enquanto que a dos indivíduos com mais 24 anos tem aumentado, quer para os homens quer para as mulheres. Nestes concelhos a população com mais de 65 anos (com tendência para aumentar), apresenta valores muito parecidos com a sua população entre 0-14 anos (com tendência para diminuir).

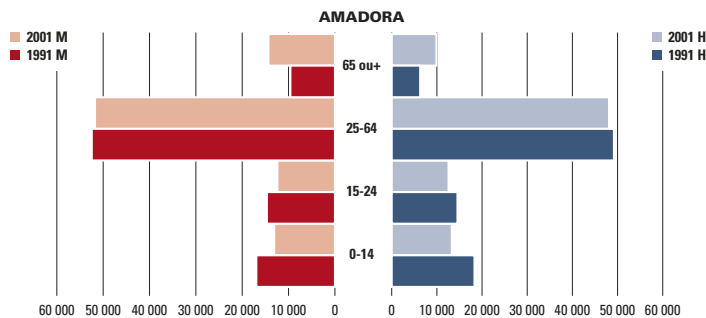
### Estrutura etária do concelho de Lisboa



Fonte: INE



\*Como referido, não sendo possível a desagregação dos dados para os dois anos em estudo, estes dois concelhos foram analisados em conjunto







Para todos os concelhos, o número de mulheres idosas é maior que o dos homens da mesma idade, o que, em princípio, indicia, caso os níveis migratórios tenham sido semelhantes, uma maior longevidade da mulher, como acontece em quase todos os países desenvolvidos.

Pode ainda constatar-se que os baixos níveis de natalidade associados ao envelhecimento da população fazem prever que estes concelhos irão enfrentar sérios desafios sociais no futuro próximo. A crescente dependência de jovens e idosos em relação à população em idade activa colocará problemas diversos, tanto mais graves quanto não serão apenas próprios desta área, já que afectarão toda a população portuguesa.

Mas esses problemas também poderão constituir desafios no sentido de procura de respostas sociais, quer ao nível da segurança social, quer da assistência médica, quer da promoção de pessoas capazes de analisar necessidades e criar condições em que os indivíduos sejam cada vez menos dependentes da sorte ou dos erros colectivos. A necessidade de dar apoio a um número de idosos cada vez maior ocupará cada vez maiores sectores da sociedade, sobretudo nas cidades em que as redes de solidariedade se tornam progressivamente mais frágeis.

## Estado civil

No que se refere ao estado civil da população em 1991 e 2001, há a dizer que os concelhos estudados apresentam uma situação semelhante. As principais características são as seguintes:

- diminuição de número de indivíduos casados. O concelho que mais se destaca neste aspecto é o de Sintra: em 1991 tinha 70% da população casada e, em 2001, 46%;
- em 1991, para todos os concelhos os casados variavam entre 57% (Lisboa) e 70% (Sintra), enquanto que em 2001 representavam entre 43% (Lisboa) e 47% (valor máximo verificado em Almada);
- o concelho de Lisboa é o que apresenta menor percentagem de casados, tendo registado entre os dois anos em estudo, um decréscimo de 14 pontos percentuais.

Esta evolução é devida a factores diversos, os mais marcantes dos quais têm a ver com mudanças socio-culturais e religiosas profundas e dos valores associados às sociedades tradicionais fundadas sobre as virtudes da família estável.

Por outro lado, a partir sobretudo da década de

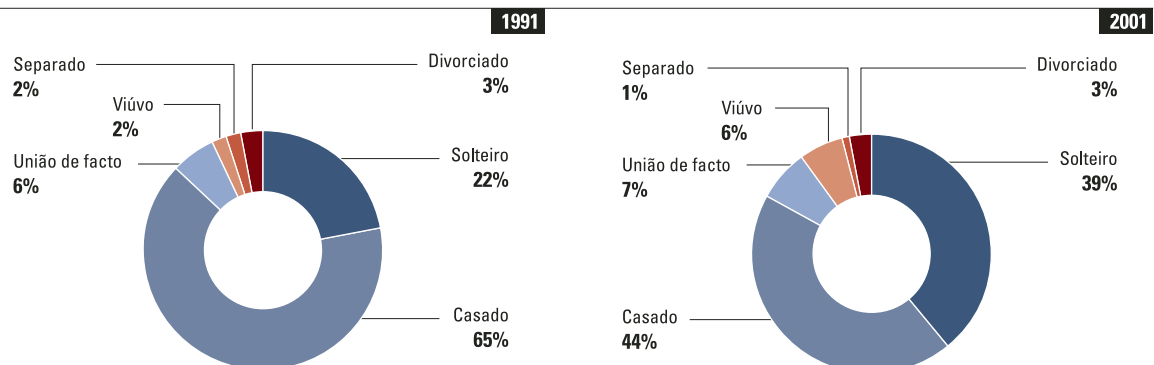
70, na região de Lisboa e Setúbal, os serviços em expansão, principalmente da Administração Pública (como educação e saúde), atraíram grande parte do emprego feminino. O acesso à instrução, o avanço muito significativo das mulheres em todos os escalões de ensino contribuíram para encorajar a sua actividade profissional. Começaram a sentir-se cada vez mais as “representações igualitárias e simetrias dos papéis familiares” (Almeida e Wall, 1995) entre os homens e as mulheres, contribuindo assim para aparecimento de novos modelos de convivência.

A representação da repartição da população, em termos da evolução do estado civil, é feita nos gráficos seguintes.

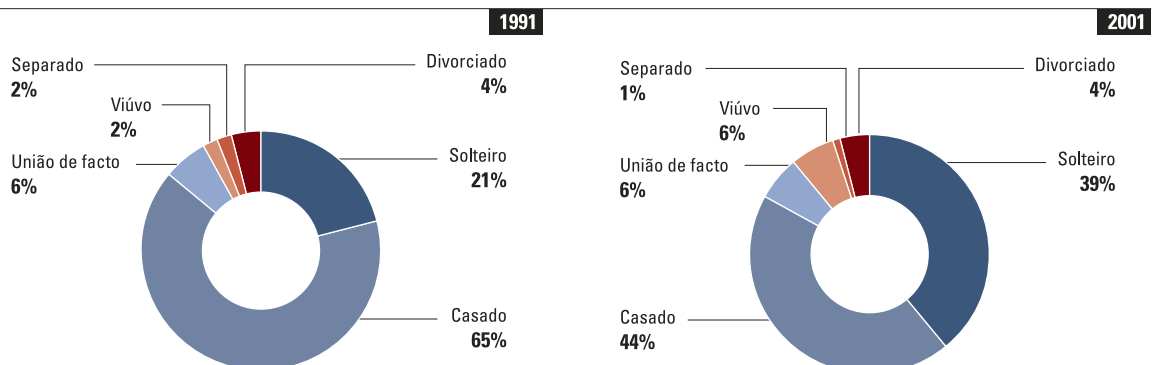
Estes gráficos permitem concluir ter havido:

- aumento de número de solteiros, passando do valor mínimo de 20%, verificado em 1991 no concelho de Sintra, para 39% em 2001 em três concelhos – Amadora, Oeiras e Sintra. O prolongamento considerável da escolaridade e o conseqüente adiamento da entrada dos jovens na vida activa é um dos factores que contribuiu para o aumento da idade média no casamento;
- estabilidade no número de divórcios e uniões de facto, tendo o primeiro indicador registado apenas um aumento de 1% – concelhos de Cascais e de Sintra;
- aumento de 2 pontos percentuais, no que se refere às uniões de facto, nos concelhos de Sintra e Seixal (de 5% em 1991 para 7% em 2001) e de 1 ponto percentual nos de Amadora e Almada;
- ligeiro aumento de viúvos em todos os concelhos, sendo mais significativo este aumento no concelho de Lisboa (3% em 1991, para 9% em 2001);
- diminuição ligeira do número de separados, representando em 2001 apenas 1% do total da população em todos os concelhos.

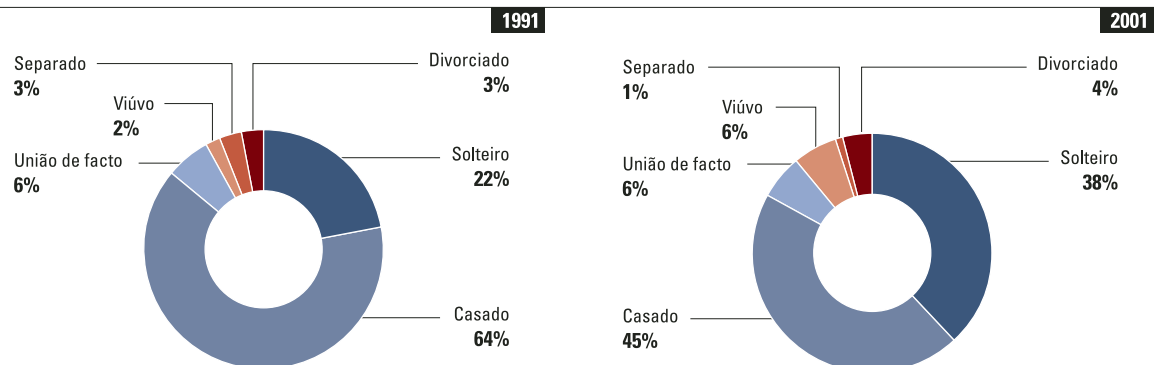
## Estado civil na Amadora



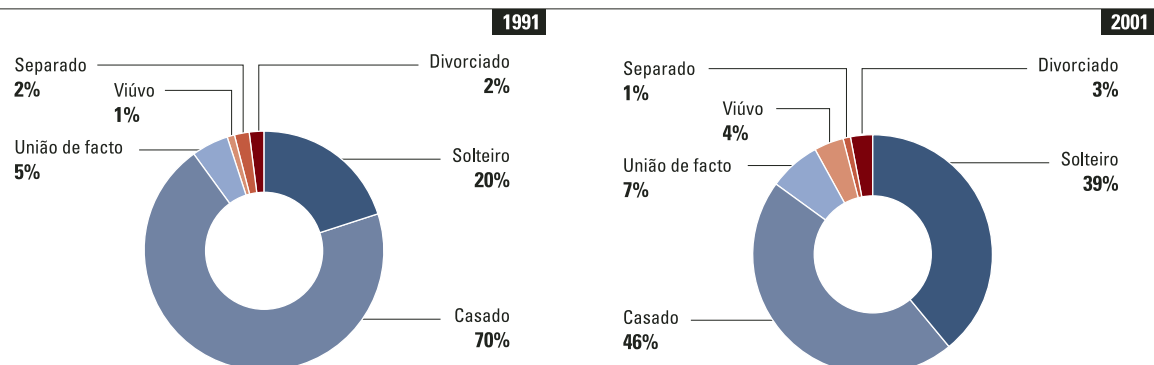
## Estado civil em Oeiras



## Estado civil em Cascais

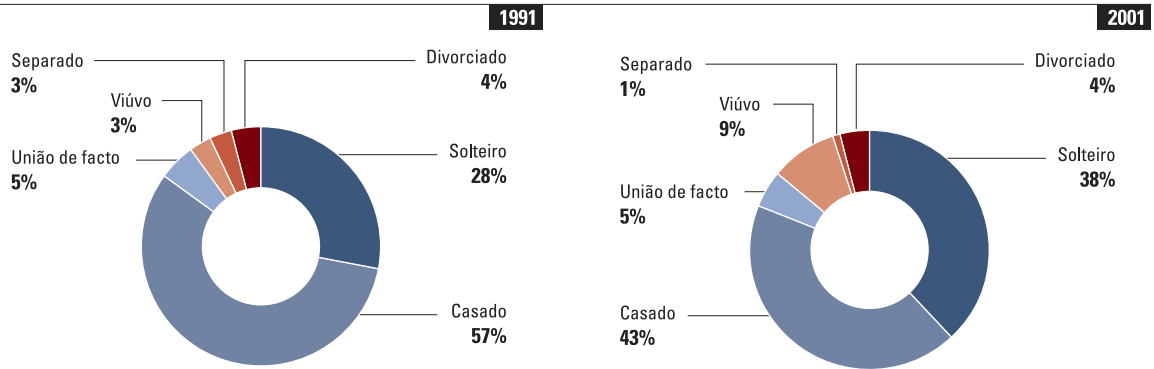


## Estado civil em Sintra

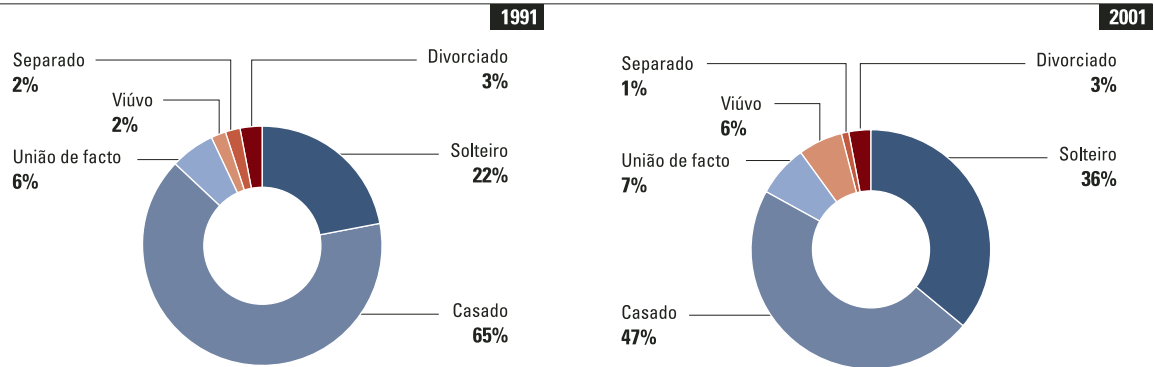


Fonte: INE

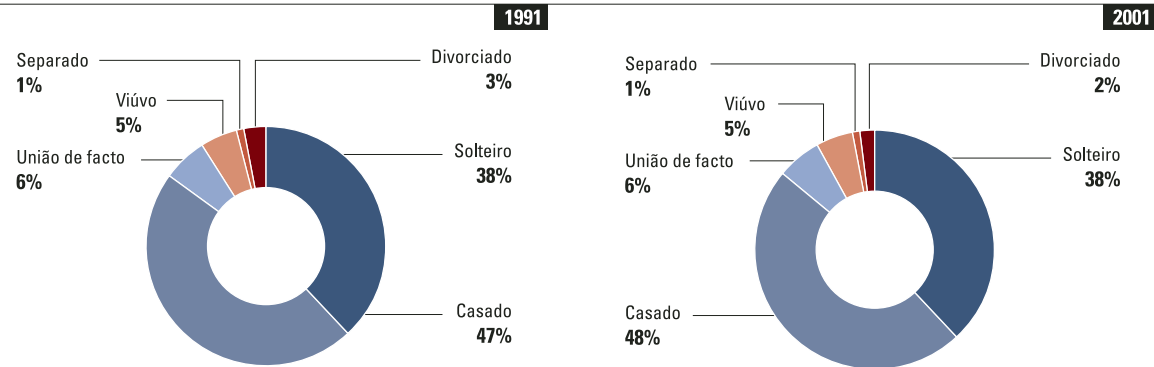
**Estado civil em Lisboa**



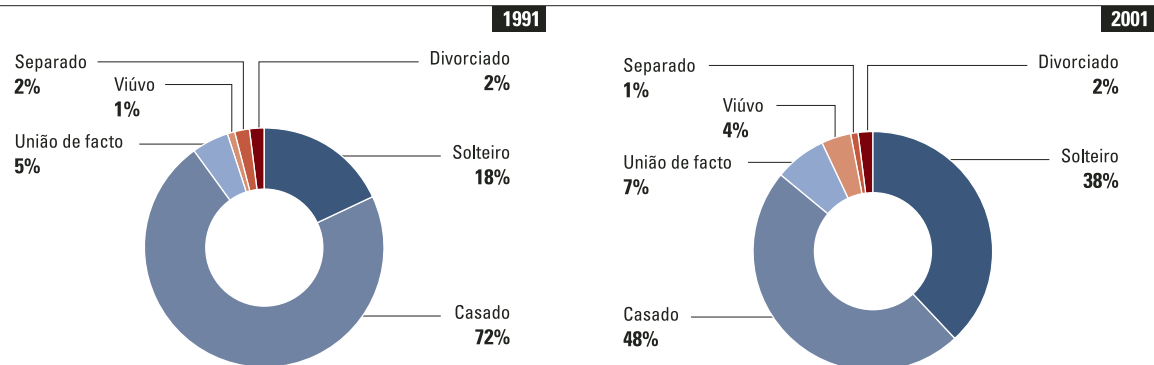
**Estado civil em Almada**



**Estado civil em Odivelas e Loures**



**Estado civil no Seixal**



Fonte: INE

## Nível de instrução

Quase todos os concelhos de AML registaram uma diminuição de analfabetos com 10 ou mais anos de idade, entre 1991 e 2001, com exceção dos concelhos de Lisboa e Amadora, onde se verifica um ligeiro aumento.

Na Margem Norte da AML verifica-se uma estabilização dos valores da população analfabeta entre 1991 e 2001, enquanto que a sul esta categoria divide-se entre uma estabilização em Almada e um decréscimo acentuado no Seixal.

No que se refere ao ensino primário, esta evolução também tem registado um decréscimo generalizado na AML, de 1991 para 2001.

O ensino preparatório, ao contrário das duas primeiras categorias, tem registado um acréscimo significativo em todos os concelhos, sendo maior nos que sofreram maior diminuição da população no primeiro grau de ensino.

Em relação ao ensino secundário, verifica-se a sua diminuição, tendo sido substituído este decréscimo por outro tipo de ensino. Ou seja, nos casos em que se verificou maior queda nesta categoria, também tem sido maior o aumento de níveis superiores e profissionalizantes. Os mais significativos exemplos são os dos concelhos de Oeiras, Cascais e Lisboa na Margem Norte, e Almada e Seixal na Margem Sul. Esta última categoria, que inclui o ensino médio e superior, registou uma evolução positiva em todos os

concelhos da AML, embora apresente maior relevância na margem Norte. As duas últimas categorias de ensino representam cerca de 50% da população nos concelhos de Oeiras, Cascais e Lisboa.

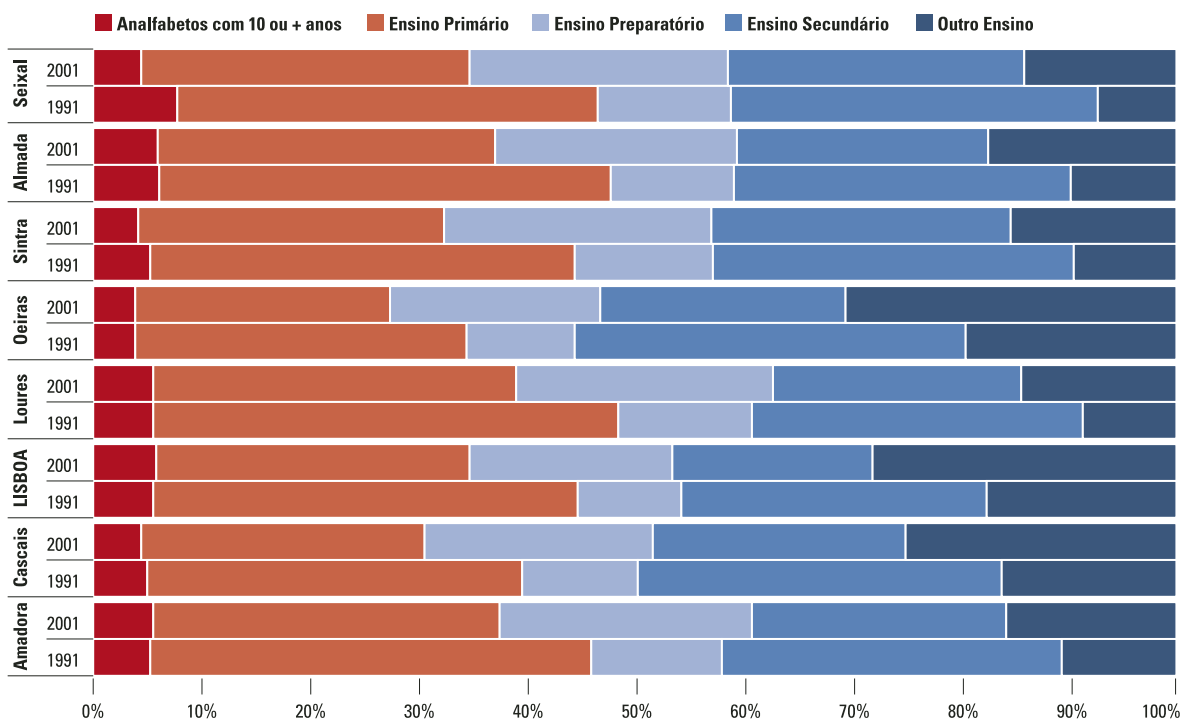
## Famílias

As alterações que se têm verificado nas estruturas familiares contemporâneas deixaram marcas na família portuguesa. Alguns indicadores demográficos têm grande importância, como é o caso da diminuição das taxas de fecundidade, natalidade e nupcialidade nas últimas décadas, em resultado do controlo dos nascimentos – que se generalizou em Portugal – e de novas formas de encarar o casamento e o lugar dos filhos na vida do casal.

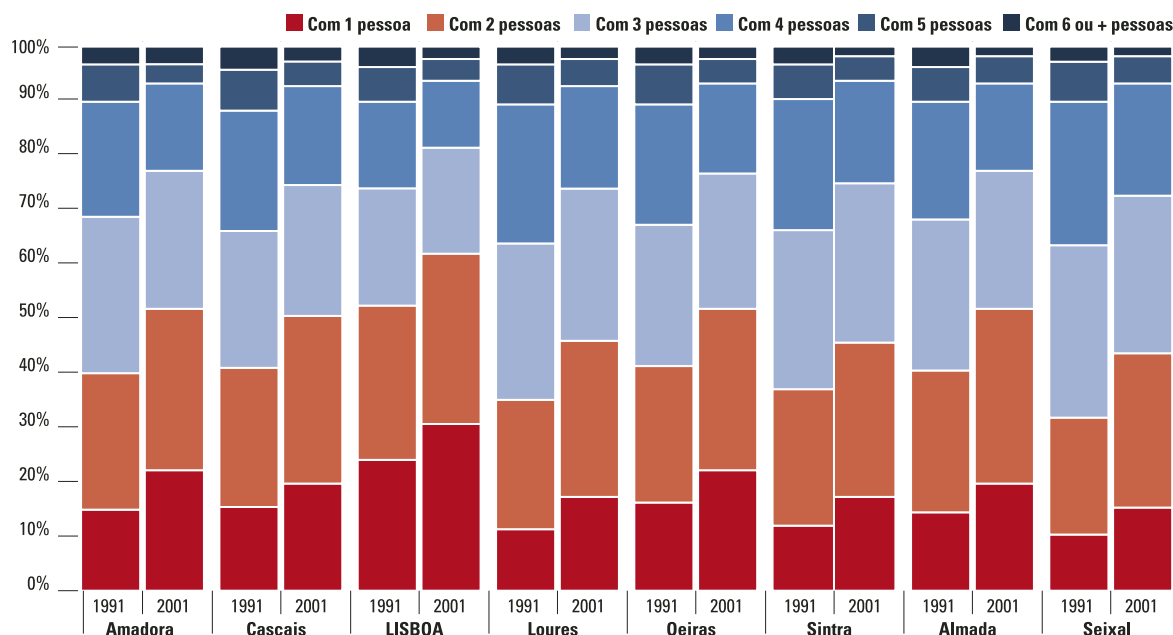
Esta mudança da vida familiar explica-se no contexto de melhoria das condições de vida e de oportunidades de emprego fora da agricultura, ao contrário de décadas passadas, em que a instabilidade e a precariedade familiares estavam frequentemente ligados a situações de pobreza.

Mas não se pode falar na família como uma estrutura única e homogénea. A diversidade manifesta-se quer na dimensão, quer na tipologia, sendo apresentada a sua distribuição nos anos de 1991 e 2001, por concelho, num gráfico em que são utilizadas seis categorias de agrupamentos domésticos em função do número dos seus membros.

### Níveis de instrução por concelhos



Fonte: INE



Fonte: INE

Do gráfico se deduz que, entre 1991 e 2001, se verificou um aumento de famílias com uma pessoa em todos os concelhos, sendo o de Lisboa o que tem maior percentagem desta categoria e o de Seixal a menor.

As famílias com duas pessoas têm registado um acréscimo entre 1991 e 2001, sendo que, em geral, as percentagens são semelhantes em todos os concelhos.

Estas duas primeiras categorias não chegavam em 1991 a 40% do total das famílias. Mas este valor chega quase a 50%, no ano 2001, em quase todos os concelhos (com excepção de Lisboa).

As famílias com três pessoas apresentam uma evolução positiva em termos absolutos, mas não em termos relativos, exceptuando o concelho de Sintra que tem registado uma estabilidade na evolução desta categoria.

Em relação às demais dimensões familiares (4, 5 e 6 ou mais pessoas), todos os concelhos em análise têm registado uma evolução negativa em termos relativos. Quanto a números absolutos, o concelho de Sintra apresenta valores positivos em relação a famílias com 4 e 5 pessoas, e o concelho de Seixal para famílias com 4 pessoas. As famílias com 5 e 6 ou mais pessoas apresentam menores percentagens em relação ao total das famílias.

No que se refere às tipologias familiares, o INE destaca quatro categorias: sem núcleos familiares, com um, com dois e com três ou mais núcleos familiares.

Nos dois anos em análise, verifica-se a predominância das famílias com 1 núcleo, embora se registre, em termos relativos, uma evolução negativa, de 1991 para 2001.

Analisando mais em detalhe as famílias segundo os núcleos familiares, nota-se que os concelhos que têm famílias sem núcleos registam uma evolução positiva, com mais destaque no concelho de Almada, no qual também se verificou a maior descida nas famílias com 1 núcleo.

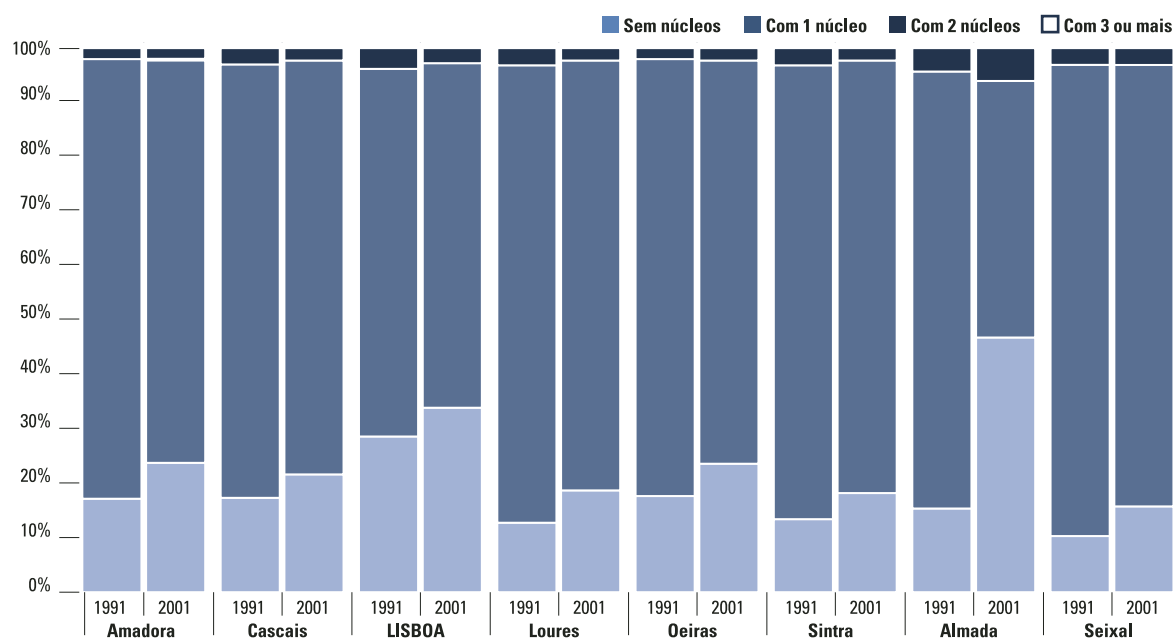
No que se refere às famílias com dois núcleos, a sua evolução tem-se mantido praticamente estável em todos os concelhos.

Como se pode também observar no gráfico, as famílias com 3 ou mais núcleos têm pouca importância na distribuição observada, tendo registado uma evolução negativa, à excepção do concelho de Amadora, no qual houve algum aumento, embora pequeno.

No que se refere à composição das famílias com um núcleo, a sua composição e evolução entre 1991 e 2001 está expressa no gráfico seguinte.

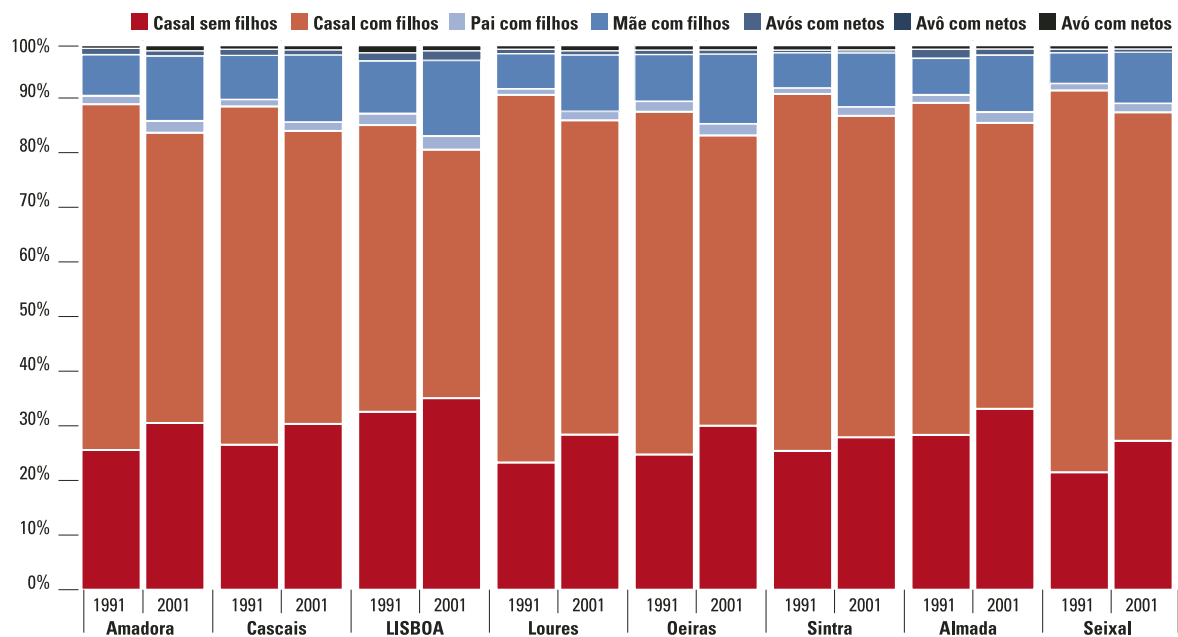
Nele se vê que, em todos os concelhos, tem vindo a aumentar a percentagem de casais sem filhos entre 1991 e 2001 e que é em Lisboa e Almada que há maiores percentagens de casais nesta situação. Por outro lado, as três categorias de casais com filhos e de avós com netos têm vindo a registar o movimento contrário em todos os concelhos, sendo curioso notar que Lisboa tem a maior percentagem destes casos.

### Tipo de família



Fonte: INE

### Famílias com um núcleo



Fonte: INE

## Fluxos migratórios

Uma outra questão de que só embrionariamente aqui são dadas indicações é a que se prende com as migrações, analisadas apenas na vertente fornecida pelos censos da população.

As migrações implicam tanto mudanças de residência sazonal como permanente, seja de indivíduos isolados, seja do seu agregado familiar. Por outro lado, sabe-se que os factores que mais contribuem para a emigração temporária ou permanente se prendem com questões de natureza:

- **económica**, das quais se destaca o nível da riqueza, as oportunidades de emprego, os salários, as condições/qualidade de trabalho, resumindo, o nível diferencial de vida entre o local de partida e de trabalho;
- **infra-estrutural**, nas suas relações com as causas económicas, designadamente no que respeita a acessibilidades, transportes e comunicações;
- **demográfica**, derivada das componentes diferenciais do crescimento natural nas suas relações com a densidade populacional cujos efeitos não são resolvidos através das mudanças tecnológicas;
- **psicológica**, designadamente para as populações mais jovens que têm necessidade de procurar novas experiências e conhecer outros povos e culturas;
- **cultural**, quer de índole histórica, quer política.

Por isso é importante o seu estudo: estes fluxos têm reflexos na evolução da população, modificando a sua estrutura, o número de pessoas em idade activa e outra, e nos outros componentes da evolução demográfica, social e cultural.

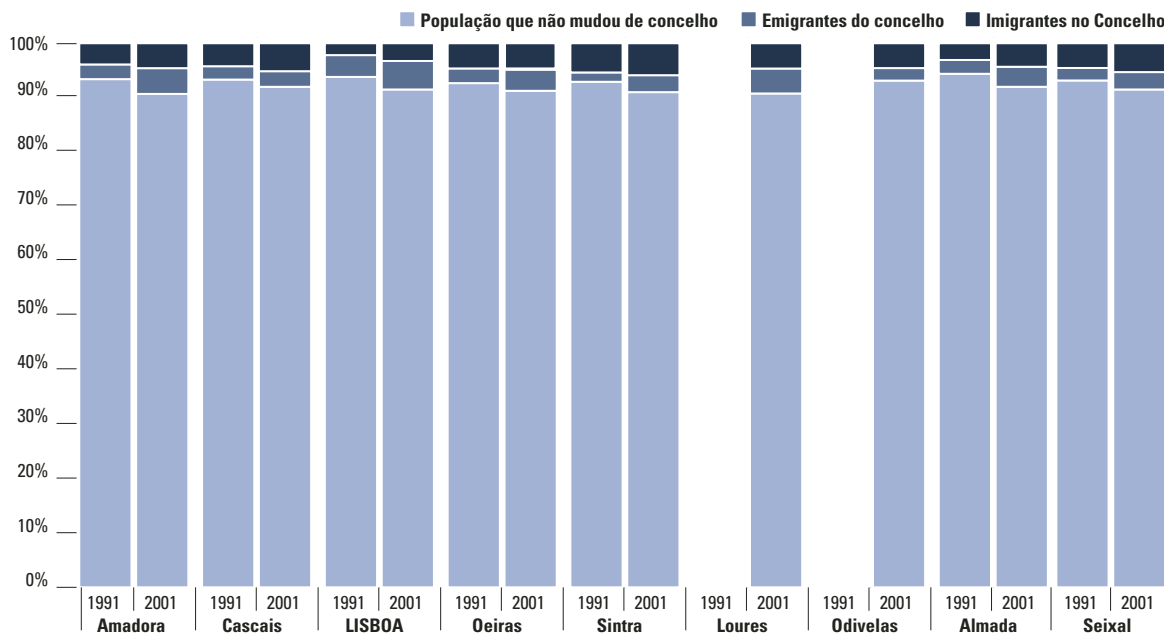
Em Portugal, o período mais marcado pela mobilidade da população é o das últimas quatro décadas (o período entre 1960-2000). A AML é a região mais afectada pela presença de pessoas provenientes, quer de outras regiões do país, quer do estrangeiro.

Em seguida faz-se a análise das estatísticas constantes dos dois últimos censos e daquelas que poderão ser deduzidas dos movimentos da população.

Todos os concelhos estudados apresentam uma situação semelhante, uma vez que o número de emigrantes e imigrantes representa menos de 10% da população total. Entre 1991 e 2001 verificou-se um ligeiro aumento no número de emigrantes e imigrantes e, por consequência, uma pequena diminuição de população que não mudou de concelho. O concelho que concentra a maior percentagem de emigrantes e imigrantes é o de Amadora.

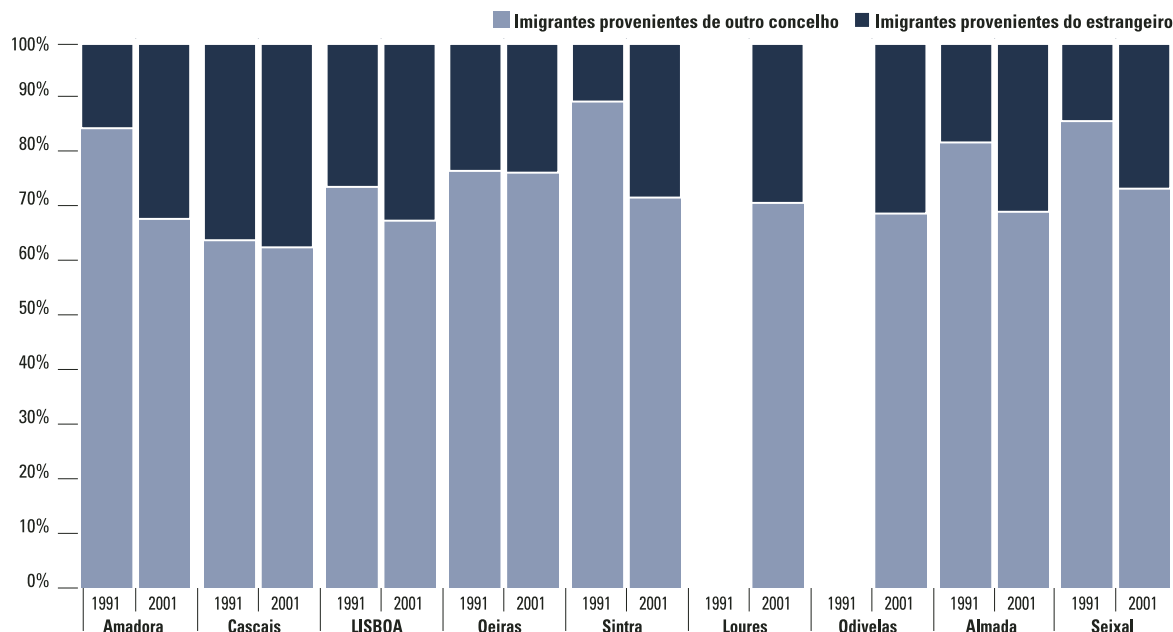
Tomando a população que entrou no concelho como total, verifica-se que a maior parte proveio dos outros concelhos, sendo Cascais o concelho com maior percentagem de estrangeiros entre os não autóctones, seguido de Odivelas e Almada.

### População segundo naturalidade do concelho



Fonte: INE





Fonte: INE

## Movimentos pendulares

Este indicador caracteriza as deslocações de activos empregados ou estudantes com 15 ou mais anos entre o local de residência e o local de trabalho ou estudo. A sua análise permite verificar que 94,8% dos activos empregados ou estudantes com 15 ou mais anos se deslocaram para trabalhar ou para estudar, em 2001 e dentro da AML. A maioria (quadro seguinte) fê-lo dentro do próprio concelho de residência, e 40,4% para outros concelhos da AML. As deslocações interconcelhias

aumentaram em 3,3% de 1991 para 2001. Os concelhos que têm recebido maior número de pessoas na AML são os concelhos fronteiriços com outras regiões.

Verifica-se também um acréscimo no número de entradas e saídas da AML, de população activa ou estudantes com mais de 15 anos entre 1991 e 2001. O balanço é positivo: o número de activos empregados ou estudantes com 15 ou mais anos que entraram durante o ano 2001 é superior ao daqueles que saíram.

### Movimentos pendulares na AML

	1991		2001	
	Nº DE INDIVÍDUOS	%	Nº DE INDIVÍDUOS	%
Deslocações no interior da AML	1 261 411	96,6	1 309 617	94,8
Intraconcelhias	777 749	59,6	752 133	54,5
Interconcelhias	483 662	37,1	557 484	40,4
Entradas na AML	30 811	2,4	47 436	3,4
Saídas da AML	13 034	1,0	23 980	1,7
<b>Total de deslocações</b>	<b>1 305 256</b>	<b>100</b>	<b>1 381 033</b>	<b>100</b>

Fonte: INE



Uma análise mais detalhada dentro dos concelhos de AML mostra que o concelho de Lisboa é o principal destino para a maioria da população residente nesta região, provinda dos concelhos da Margem Norte, como Sintra, Amadora, Loures, Odivelas, Oeiras e Cascais. São ainda importantes neste contexto dois concelhos da Margem Sul: Almada e Seixal.

Em três dos concelhos, as deslocações casa-trabalho ou casa-escola para o concelho de Lisboa – Amadora, Oeiras e Odivelas – são superiores ao número de pessoas que trabalha ou estuda nesses concelhos, sendo a razão principal deste facto a proximidade com Lisboa e a sua condição de principal fornecedor de trabalho e ensino.

Em relação à população que sai do concelho de Lisboa, esta tem como destinos principais os concelhos de Oeiras, Loures, Amadora e Sintra. Uma parte desloca-se para fora da AML.

Situação análoga à do concelho de Lisboa, embora em menor dimensão e escala, é a dos concelhos de Setúbal, Azambuja e Palmela. Também aqui o número de pessoas que entra nestes concelhos é superior ao das que deles sai.

Entre outras deslocações interconcelhias importantes pode-se mencionar:

Seixal→Almada; Sintra→Amadora e vice-versa; Moita→Barreiro; Sintra→Cascais; Oeiras→Cascais e vice-versa; Barreiro→Lisboa; Moita→Lisboa; Vila Franca de Xira→Lisboa; Vila Franca de Xira→Loures; Sintra→Oeiras; Palmela→Setúbal.

4

**enquadramento  
económico**



Este capítulo visa caracterizar a situação do mercado imobiliário actual do ponto de vista económico. Para tal, analisa-se a evolução das taxas de juro europeias e as condições do acesso ao crédito à habitação. Seguidamente, introduz-se o tema do mercado da habitação, nova ou arrendada; por fim, caracterizam-se os fundos de investimento imobiliário.

## O mercado imobiliário

No final de 2003, as estimativas apontavam para que nesse ano o mercado de construção regredisse 2% relativamente a 2002, ano em que a construção já tinha regredido 1,5%.

O segmento que mais terá contribuído para esta situação terá sido o da habitação, onde se esperava uma descida de 8% relativamente a 2001. O subsector dos edifícios não residenciais seria “salvo” devido, sobretudo, aos imóveis necessários à organização do Campeonato da Europa de Futebol em 2004.

Esta situação ainda é mais acentuada com o “apertado controlo orçamental, com vista à redução do défice público”, que tem como principal objectivo a diminuição das despesas do Estado, “com implicações, necessariamente negativas, no desempenho do sector da construção” e em particular no mercado das obras públicas.

A corroborar este ritmo de actividade menos intenso, a utilização da capacidade produtiva revela-se menor (79,5 e 74,2%, em termos médios até Maio de 2002 e de 2003, respectivamente), bem como as vendas de cimento no mercado interno, que vieram registando uma assinalável quebra.

Na base deste menor volume de actividade do sec-

tor da construção nestes últimos períodos em análise, está principalmente a retracção da procura dirigida a produtos de construção, que se reflecte numa redução da carteira de encomendas das empresas do sector. As previsões da Associação Nacional de Empreiteiros e Obras Públicas, com base nos dados relativos à quebra do licenciamento de fogos ao longo de nove meses, eram de que a recessão durasse até 2004.

## Taxa de juro

A política monetária portuguesa recente está fortemente condicionada pela política monetária europeia. Com a União Económica e Monetária (UEM), e o sistema que a antecedeu, o Sistema Monetário Europeu (SME), Portugal conheceu os níveis mais baixos de sempre de inflação e de taxas de juro. De facto, para que Portugal pudesse fazer parte do Eurosystem (países que participam no Euro), exigia-se o cumprimento dos critérios de convergência nominal.

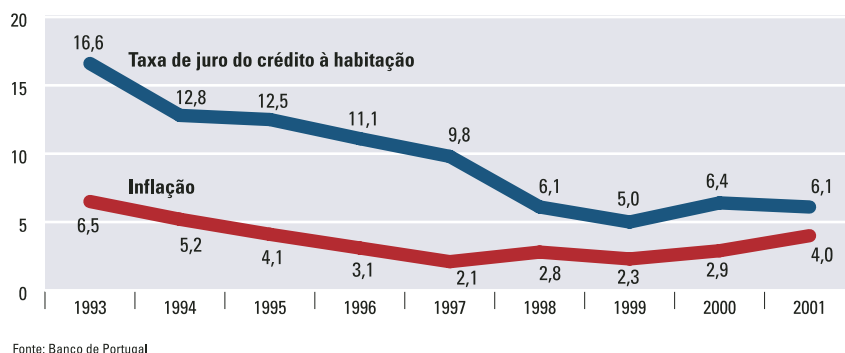
A descida da inflação, o compromisso de estabilidade cambial no quadro do SME, a liberalização dos mercados financeiros e o esforço de consolidação orçamental possibilitaram a descida das taxas de juro internas na primeira metade da década de 90, movimento que se foi acelerando com a aproximação do arranque da moeda única.

A evolução da taxa de inflação e da taxa de juro de longo prazo é marcada pelo movimento gradual para a UEM, movimento iniciado em 1990 com a aprovação do Relatório Delors. Apesar da recessão internacional verificada em 1992-93, não se abandonou o propósito estabelecido no Conselho Europeu de Madrid, e assim, em 1994, há um novo impulso ao serem estabelecidos na prática os critérios de convergência já referidos, um dos quais relativo precisamente à taxa de juro de longo prazo. Assim, a taxa de juro de longo prazo não poderia ser superior em 2% relativamente às taxas verificadas nos três Estados-membros com a menor taxa de inflação. Outro dos critérios de convergência é precisamente relativo à baixa da taxa de inflação.

Todo este processo culminou em 1999 com a fixação irrevogável das taxas de câmbio entre as moedas participantes da zona Euro, o início formal da UEM e o exercício em pleno do Banco Central Europeu e do Sistema Europeu de Bancos Centrais, entidades responsáveis pela Política Monetária Europeia. A partir desta data, as entidades nacionais deixam de controlar as taxas de juro do mercado interbancário, passando este controlo para o Banco Central Europeu.



### Inflação e taxa de juro média do crédito à habitação



O grau de incerteza que caracterizou o enquadramento económico internacional, com a descida das taxas de crescimento do PIB e baixa da taxa de inflação, aliadas à apreciação cambial do euro, permitiu a contínua descida das taxas de juro. Prevê-se que só em 2005 o cenário se comece a alterar.

As taxas de juro do crédito à habitação, factor mais importante para o estudo em causa, acompanharam esta tendência descendente.

### Acesso ao crédito à habitação

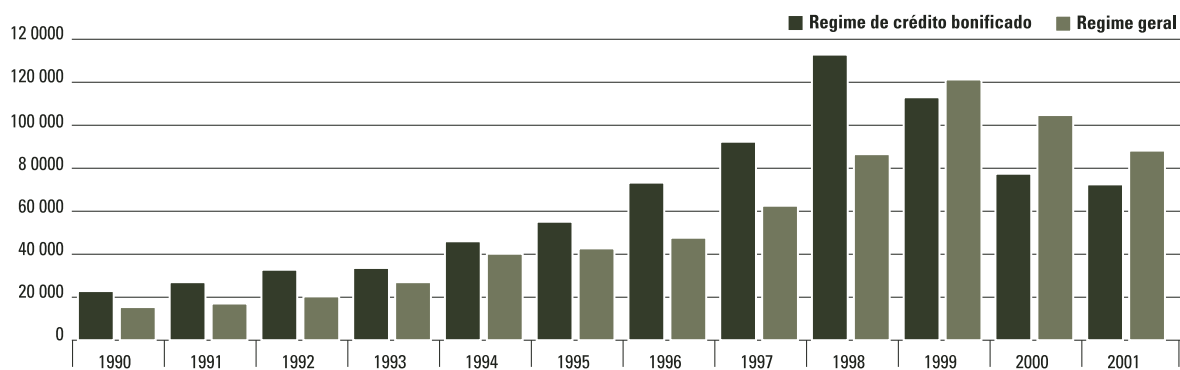
O acesso ao crédito à habitação foi marcado na década de 90 por dois factores de importância vital no acréscimo de procura de habitação verificado. Assim, temos, por um lado, a redução acentuada das taxas de juro e, por outro, a maior facilidade de acesso ao crédito por parte dos particulares, devido à liberalização do mercado financeiro.

Nesta mesma década, a estes dois factores associaram-se a redução da inflação e o crescimento sustentado do PIB na ordem dos 3% por ano, o que ajudou à tendência bastante acentuada para um maior endividamento das famílias, quer por via do crédito à habitação quer do crédito ao consumo, e isso levou a um aumento acentuado da taxa de esforço das famílias no cumprimento dos seus compromissos de crédito.

A isenção dos custos registrais e notariais na transferência de contratos de crédito à habitação entre bancos, decretada pelo Governo em 1999 e prolongada até ao final do ano de 2000, conduziu a uma baixa diferencial entre as taxas aplicadas nos novos contratos e nos contratos antigos, na carteira de cada banco. Esta medida do Governo facilita a negociação de cada cliente com o seu banco, ao despenalizar a transferência de contratos para bancos que apresentem melhores condições.

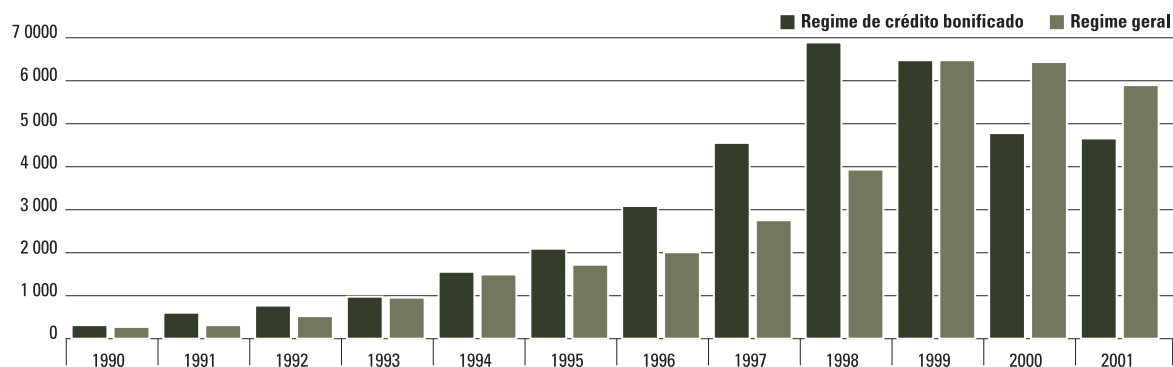
Os gráficos acima demonstram o *boom* do crédito

### Composição de crédito à habitação – número de contratos



Fonte: Direcção-Geral do Tesouro

### Composição de crédito à habitação (milhões de euros)



Fonte: Direcção-Geral do Tesouro

à habitação, verificado essencialmente na segunda metade da década de 90. O número total de contratos assinados cresceu de forma significativa ao longo do período apresentado, passando de cerca de 38 mil contratos (148 milhões de contos) em 1990, para cerca de 98 mil (762 milhões de contos) em 1995 e para 235 mil (2508 milhões de contos) em 1999.

Ao longo da década de 90, o regime de crédito bonificado absorveu sempre mais que 50% do número de contratos assinados e do valor de crédito concedido anualmente. Este facto sofreu alterações nos finais da década e está intimamente relacionado com o pacote legislativo publicado em finais de 1998, com o objectivo de moralizar o acesso ao crédito bonificado, dando prioridade aos agregados familiares com maiores necessidades de ordem financeira. Embora a retoma, após o primeiro choque da introdução das medidas referidas, pareça evidente a partir do 3º trimestre de

1999, a tendência de crescimento ao nível das taxas de juro introduziu algum arrefecimento na procura de crédito para a habitação durante o 1º trimestre de 2000, pela primeira vez sentida ao nível do regime geral.

Mais recentemente, a situação alterou-se e, de facto, a partir de 2002 o crédito bonificado deixou de existir. De forma a, de alguma forma, compensar os potenciais beneficiários deste regime de crédito, foi aumentado o prazo máximo do crédito à habitação, que até esta altura era de 30 anos.

O recente arrefecimento da economia mundial se, por um lado, manteve as taxas de juro muito baixas, podendo por isso constituir um incentivo à procura de habitação própria, por outro, arrastou Portugal para um período de forte estagnação, resultante, em parte, do cumprimento dos compromissos assumidos no âmbito da União Económica e Monetária com o estabelecimento do Procedimento por Défices Excessivos. O abrandamento do crescimento

económico reflectiu uma descida generalizada da procura interna, com a procura de habitação própria incluída, à medida que as famílias começaram a ajustar-se a elevados níveis de endividamento e à deterioração das perspectivas de emprego.

## Mercado da habitação (casa própria)

A compra ou construção de casa própria para residência permanente constitui para grande parte das famílias portuguesas o maior esforço financeiro que realizam em toda a sua vida.

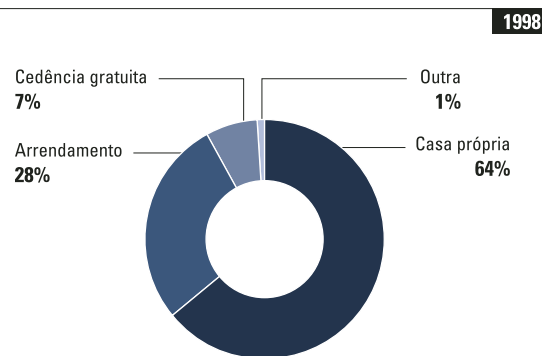
De acordo com os Censos 91, os alojamentos ocupados pelos próprios proprietários representavam, em 1991, 65% do parque habitacional ocupado como residência habitual. Esta taxa está acima da média europeia. Será também de salientar o ritmo de crescimento da habitação própria em Portugal, um dos mais elevados da União Europeia. Em 1970 apenas 49% das famílias portuguesas viviam em casa própria. Desde esse ano até 1981, o número de famílias a residir em casa sua cresceu 42% e entre 81 e 91 esse crescimento foi de 25% (atingiria, então, cerca de 87%).

Diversos factores poderão estar na origem deste aumento de importância da habitação própria. Destacam-se, nomeadamente, os seguintes factores:

- restrições da oferta no mercado de arrendamento privado, essencialmente resultantes dos prolongados controlos de rendas e da rigidez até 1990 do regime jurídico do arrendamento, mas também decorrentes de um novo perfil da poupança associado ao desenvolvimento de novos e flexíveis produtos financeiros, os quais terão contribuído para o desvio de poupanças do sector imobiliário;
- a exiguidade do sector da habitação social;
- um claro direccionamento da política de habitação, desde a segunda metade da década de setenta, para o apoio à compra de casa própria, fundamentalmente por via do sistema de crédito bonificado, implementado em 1976 e que terminou recentemente;
- nos últimos anos, uma maior facilidade no acesso ao crédito resultante do processo de liberalização financeira e também da quebra registada nas taxas de juro.

Dados mais recentes do Inquérito à Habitação de 1998 confirmam estas tendências, representando nesse ano cerca de 64,3% os alojamentos ocupados pelo seu proprietário.

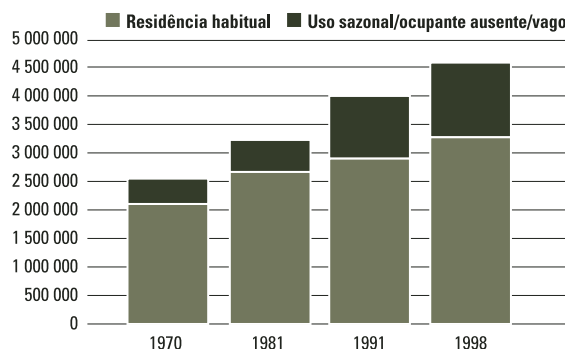
## Regime de ocupação dos alojamentos clássicos ocupados como residência habitual



Fonte: Inquérito à Habitação 1998 – INE

Ao longo das últimas três décadas, o número de alojamentos familiares clássicos no Continente aumentou em cerca de 2 milhões de fogos (equivalente a um crescimento próximo dos 78%). Destes, cerca de 1,2 milhões correspondem a um aumento de fogos para residência habitual e os restantes 800 mil a fogos para utilização sazonal, vagos ou com ocupante ausente. De notar que, ao longo deste período, os fogos com este tipo de ocupação triplicaram em Portugal Continental, passando de 423 380 em 1970 para 1271 140 em 1998.

## Número de alojamentos familiares clássicos – Continente



Fonte: Inquérito à Habitação 1998 – INE



## Custo de construção de habitação nova

O Índice de Custos de Construção de Habitação Nova (ICCH) registou, nos meses de Dezembro de 2000 e Janeiro de 2001, uma variação média nos últimos doze meses de 4,8% e 4,6%, respectivamente.

### Índice de custos de construção de habitação nova

	ÍNDICE	DEZEMBRO 2000			JANEIRO 2001			
		VARIAÇÃO MENSAL	VARIAÇÃO HOMÓLOGA	VARIAÇÃO MÉDIA (12 mes.)	ÍNDICE	VARIAÇÃO MENSAL	VARIAÇÃO HOMÓLOGA	VARIAÇÃO MÉDIA (12 mes.)
Habitação	101,1	0,1%	2,7%	4,8%	101,3	0,2%	3,3%	4,6%
Apartamentos	101,1	0,1%	2,5%	4,5%	101,3	0,2%	3,2%	4,4%
Moradias	101,0	0,1%	3,1%	5,2%	101,3	0,3%	3,5%	5,4%

Fonte: INE

No mesmo período e pela mesma ordem, as variações mensais foram de 0,1% e 0,2%.

O ICCH pode ser obtido por duas ópticas complementares: por um lado, através da desagregação dos custos de construção de edifícios de apartamentos e de moradias e, por outro lado, através de um processo de incorporação dos custos dos factores mão-de-obra e materiais.

No que se refere às desagregações do índice por apartamentos e moradias, observa-se que as variações mensal, homóloga e média dos respectivos índices são superiores no estrato Moradias.

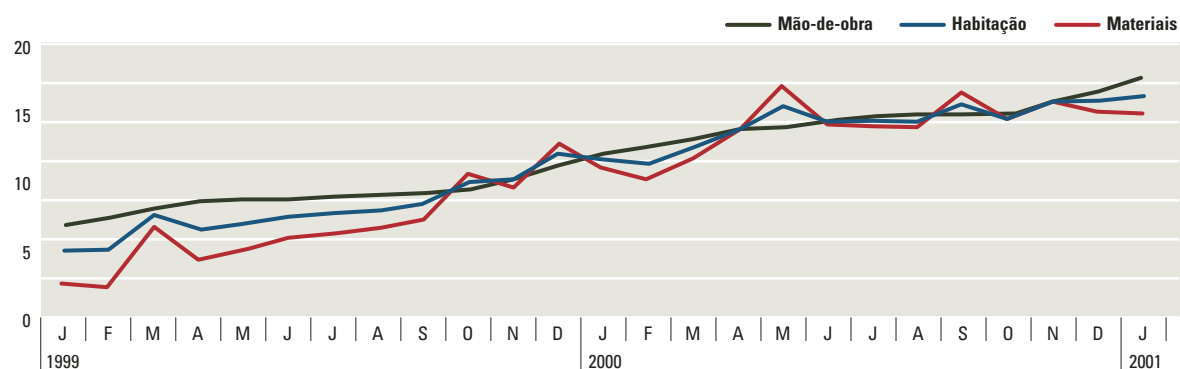
Na desagregação por custo dos factores mão-de-obra e materiais de construção, as flutuações mensais de maior amplitude têm todas, na sua génese, comportamentos no mesmo sentido da sua componente de Materiais de Construção. Esta constatação procede do facto de as séries de custos dos restantes factores de produção de habitação evoluírem de acordo com uma tendência mais regular.

## Despesas para as famílias com a habitação própria

Uma estimativa da repartição dos alojamentos habitados pelo proprietário (casa própria), segundo o critério “com encargos decorrentes da compra” e “sem encargos decorrentes da compra”, realizada a partir das respostas ao Inquérito à Habitação 1998, permite concluir que apenas cerca de 20% dos proprietários ainda tinham encargos. O que corresponde a 440 mil habitações utilizadas como residência habitual.

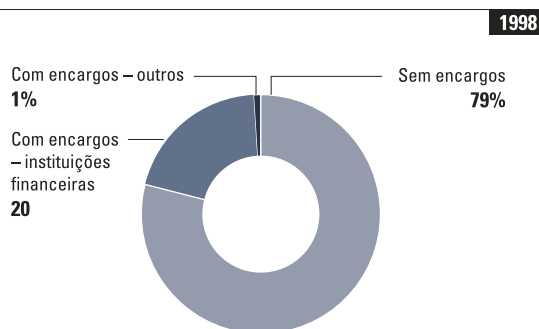
Se aos cerca de 79% de alojamentos que, em 1998, já não tinham quaisquer encargos decorrentes da aquisição, retirarmos os proprietários que habitavam casa própria proveniente de heranças ou doações, cerca de 380 mil alojamentos, esta percentagem atinge os 74%.

### Custos dos factores na habitação – mão-de-obra, materiais



Fonte: INE

## Habitação própria com ou sem encargos



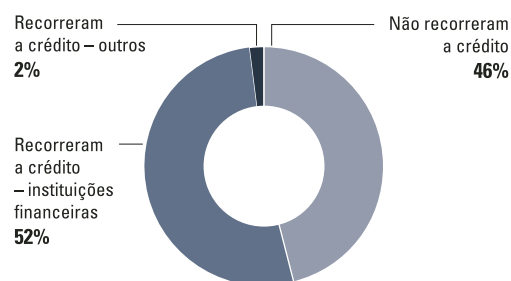
Fonte: Inquérito à Habitação 1998 – INE

Ainda de acordo com os dados apurados no inquérito, a dívida média dos agregados familiares com encargos decorrentes da aquisição ronda os 27 mil euros. O prazo residual é de aproximadamente 15 anos e o encargo mensal médio situava-se, nessa altura, nos 213 €.

No decurso da realização do inquérito foi feito um levantamento mais exaustivo em relação ao modo de acesso à propriedade para um período mais restrito, 1988-98, cobrindo apenas os alojamentos ocupados durante este período como residência habitual.

Uma análise dos dados recolhidos para este universo, põe em evidência que cerca de 46% destes proprietários não recorreram ao crédito e cerca de 52% financiaram-se junto de instituições de crédito.

## Habitação própria ocupada após 1988



Fonte: Inquérito à Habitação 1998 – INE

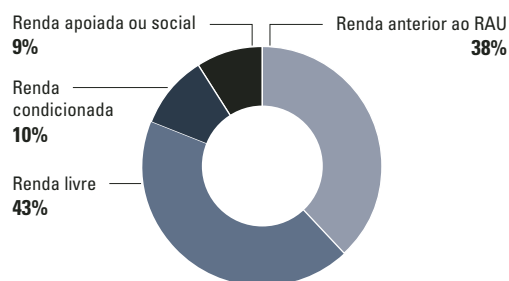
## Mercado de arrendamento

Actualmente, em Portugal, a maioria dos alojamentos são propriedade dos seus moradores. De facto, a habitação própria representava, em 1998, altura do Inquérito à Habitação, cerca de 64,3% dos alojamentos clássicos ocupados como residência

habitual. No entanto, os números relativos ao arrendamento não são de descurar, uma vez que cerca de 28 em cada 100 alojamentos se encontravam nesta situação.

O arrendamento sofreu, ao longo do tempo, mutações importantes, originando assim vários regimes de renda. Estes regimes têm características próprias, uma vez que surgiram em contextos políticos e económicos diferentes e que visaram objectivos distintos. Desde logo, convém referir que as rendas, desde 1910, têm sido sujeitas a sucessivos congelamentos até à publicação da Lei nº 46/85, de 20 de Setembro, diploma que proclamou o princípio da actualização anual de todas as rendas, de acordo com os coeficientes a aprovar pelo Governo. Para compensar os aumentos das rendas, foi instituído na mesma Lei o subsídio de renda para os arrendatários de baixo rendimento; no entanto, os pedidos de subsídio ficaram muito aquém do previsto, embora percentualmente elevados. As correcções extraordinárias das rendas incidiram sobre bases tão baixas que não tiveram quaisquer reflexos nos rendimentos dos arrendatários, e por conseguinte nos rendimentos dos senhorios. Assim, e apesar dos benefícios da referida Lei, a política de habitação continuou condicionada e circunscrita ao mercado de aquisição de habitação própria. Por este motivo tornou-se necessário melhorar o iniciado com a Lei nº 46/85 através do Regime de Arrendamento Urbano, Decreto-lei nº 321-B/90 de 15 de Outubro. Tendo em conta esta evolução histórica, podemos, actualmente, identificar os seguintes tipos de arrendamento:

- Regime de arrendamento urbano (RAU), situação verificada antes do Decreto-lei nº 321 B/90 de 15 de Outubro de 1990.
- Regime de renda apoiada ou social, em que o montante da renda é subsidiado, vigorando regras específicas quanto à sua determinação e actualização. Ficam sujeitos a este regime os alojamentos construídos ou adquiridos para arrendamento habitacional pelo Estado e seus organismos autónomos, institutos públicos e autarquias locais, e pelas instituições particulares de solidariedade.
- Regime de renda condicionada, renda que, após negociação, não pode exceder por mês o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa das rendas condicionadas ao valor actual do fogo, no ano da celebração do contrato. Ficam sujeitos a este regime: por morte do arrendatário, os elementos que fazem parte do agregado doméstico privado ou subarrendatários; os alojamentos que, tendo sido construídos



Fonte: Inquérito à Habitação 1998 – INE

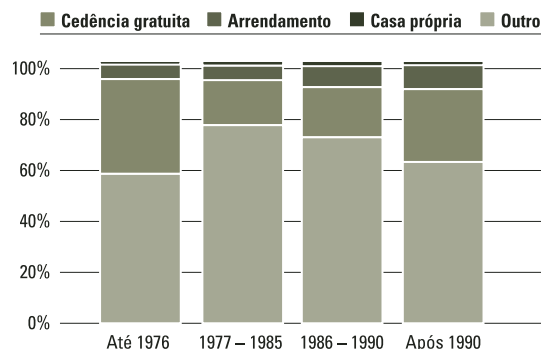
para fins habitacionais pelo Estado e seus organismos autónomos, institutos públicos e autarquias locais, misericórdias e instituições de previdência, tenham sido ou venham a ser vendidos ao respectivo agregado; os alojamentos construídos por cooperativas de habitação económica, associações de moradores e cooperação de habitação-construção que tenham usufruído de subsídios ao financiamento ou à construção por parte do estado, autarquias locais e institutos públicos.

- Regime de renda livre, onde a renda inicial é estipulada por livre negociação entre as partes, sendo a sua actualização feita com base nos “coeficientes de actualização” publicados através de portaria.

Após esta clarificação podemos, através da análise do gráfico abaixo, verificar que, na sua maioria, os regimes de arrendamento em Portugal, à data do Inquérito à Habitação (1998), eram resultantes de contratos anteriores ao regime de arrendamento urbano de 1990 ou de contratos livremente negociados, apresentando valores de 38% e 43% do total dos arrendamentos, respectivamente.

A análise do período de ocupação permite compreender a dinâmica subjacente aos vários regimes de ocupação. O quadro abaixo mostra esta dinâmica, tendo em conta o período em que os alojamentos foram ocupados pelos agregados que neles habitam actualmente.

Podemos, assim, verificar que o peso da casa própria em Portugal continental atingiu os valores mais significativos nos alojamentos ocupados no período compreendido entre 1977-1985 (em termos percentuais, não de volume). Esta situação deve-se às condições existentes neste período e que eram propícias a adquirir casa própria e preterir o regime de arrendamento. De facto, foi neste período que surgiram pela



Fonte: Inquérito à Habitação 1998 – INE

primeira vez em Portugal facilidades para aquisição de habitação própria através do crédito bonificado. Por outro lado, vivia-se uma época em que as rendas de casa se encontravam congeladas em todo o país, o que veio provocar uma forte queda e perda de dinamismo no mercado de arrendamento.

Em 1985 tomaram-se medidas que pretendiam colmatar a inércia em que se encontrava o regime de arrendamento – era necessário alterar uma situação em que a única escolha credível era a aquisição. Estas medidas parecem surtir efeito visto que, no período 1986-1990, o peso do regime de arrendamento aumenta. Para esta situação terá contribuído também a aprovação do regime de arrendamento urbano, em 1990, e os incentivos ao arrendamento jovem. Obviamente que o forte peso da habitação própria continuou a sentir-se, pois os *plafonds* de crédito deixaram de existir e as taxas de juro iniciaram uma trajectória continuamente descendente.

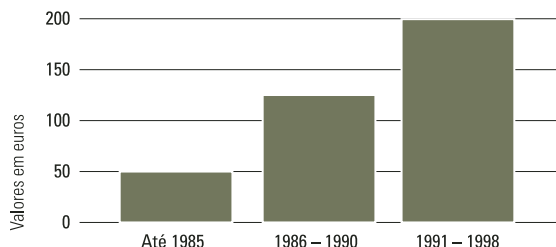
De referir, finalmente, que muito recentemente o Governo avançou com uma série de iniciativas legislativas no sentido de corrigir as múltiplas distorções no mercado de arrendamento em Portugal – para além de procurar incentivar, de novo, a sua apetência junto de promotores, proprietários e potenciais inquilinos. Espera-se, de facto, que este desejo de reanimação no arrendamento possa revitalizar uma dimensão fulcral de sustentação sócio-económica da cidade.

## Despesas para as famílias com a habitação arrendada

A informação referente às rendas médias praticadas segundo o período de ocupação do alojamento, representada no gráfico, afigura-se coerente com o peso relativo dos vários regimes de ocupação tendo em conta o período em que os alojamentos foram

ocupados, já que a elevação da renda média deverá ter sido indispensável na relativa retoma do mercado de arrendamento.

### Renda média segundo o período de ocupação



Fonte: Inquérito à Habitação 1998 - INE

Como se pode verificar, as rendas registam um forte, e pouco gradual, incremento quando o período de ocupação é posterior a 1985. Esta evolução vem reforçar a ideia de que as rendas que então vigoravam eram muito reduzidas, em resultado da política de congelamento das rendas, o que terá justificado uma fraca competitividade no mercado de arrendamento. A partir de 85 este cenário altera-se, as rendas denotam um forte crescimento, que foi sinónimo da expansão verificada no mercado de arrendamento. Isto resultou, sobretudo, da implementação de nova legislação baseada na actualização e descongelamento de algumas rendas e na atribuição de subsídios de renda.

## Fundos de investimento imobiliário

Os Fundos de Investimento Imobiliário são fundos de investimento cujo património é constituído essencialmente por bens imóveis, e que por este motivo constituem um recurso de financiamento das construtoras. Estes fundos podem ser fundos abertos, quando o número de unidades de participação é variável, dado que o investidor pode em qualquer momento realizar subscrições ou resgates; ou fundos fechados, quando o número de unidades de participação é fixo, sendo as mesmas reembolsadas apenas na data de liquidação do fundo.

Em 30 de Setembro de 2001, encontravam-se em actividade 28 entidades gestoras de fundos de investimento imobiliário (27 sociedades gestoras de fundos de investimento imobiliário e 1 instituição de crédito) que, no seu conjunto, administravam um total de 44 fundos, 21 abertos e 23 fechados. O valor líquido global (VLG) dos fundos de investimento imobiliário ascendia a 755,3 milhões de contos, correspondendo 495,2 milhões de contos (cerca de 65,6% do total) aos fundos abertos e 260,2 milhões de contos (cerca de 34,4% do total) aos fundos fechados.

Ao invés dos anos anteriores, nos últimos 2 anos, e em especial no último, assistiu-se a um aumento do número de fundos de investimento imobiliário em actividade, designadamente de fundos fechados. Em simultâneo, a importância relativa dos fundos fechados no cômputo do valor líquido global da indústria cresceu continuamente, invertendo a tendência até então verificada.

### Evolução da indústria nos últimos 4 anos

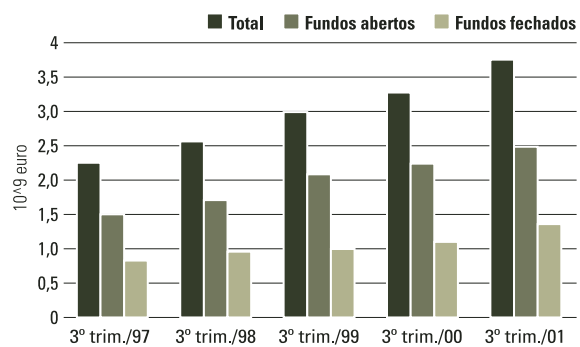
	3º TRIM. 1997	3º TRIM. 1998	3º TRIM. 1999	3º TRIM. 2000	3º TRIM. 2001
Entidades gestoras	31	30	27	29	28
Fundos abertos	25	20	21	20	21
Fundos fechados	23	23	18	20	23
<b>Total</b>	<b>48</b>	<b>43</b>	<b>39</b>	<b>40</b>	<b>44</b>
VLG Fundos abertos (10 <sup>9</sup> PTE)	293,1	336,3	412,8	448,1	495,2
%	65,5%	65,6%	69,1%	68,3%	65,6%
VLG Fundos fechados (10 <sup>9</sup> PTE)	154,7	176,6	185,0	207,6	260,2
%	34,5%	34,4%	30,9%	31,7%	34,4%
<b>TOTAL (10<sup>9</sup> PTE)</b>	<b>447,8</b>	<b>512,9</b>	<b>597,8</b>	<b>655,7</b>	<b>755,4</b>
Taxa de crescimento	—	14,5%	16,6%	9,7%	15,2%

Fonte: Comissão de Mercado de Valores Mobiliários



O crescimento do valor líquido global da indústria nos últimos 4 anos foi sempre superior a 10% (excepto entre o 3º trimestre de 1999 e o de 2000, em que foi ligeiramente mais baixo), notando-se, uma certa aceleração no último ano (motivada, essencialmente, pelos aumentos verificados no 1º e 3º trimestres de 2001).

#### Evolução da indústria nos últimos 4 anos



Fonte: Comissão de Mercado de Valores Mobiliários



## Diagnóstico sócio-económico

O mercado de trabalho foi caracterizado em 2002 por uma desaceleração do emprego e por um forte crescimento da taxa de desemprego (de 4,1% para 5,1 %).

### Indicadores do mercado de trabalho

EMPREGO E DESEMPREGO	1998	1999	2000	2001	2002
Emprego total (taxa de variação em %)	2,3	1,3	2,0	1,4	0,2
Emprego por conta de outrem (tv em %)	2,1	2,8	2,5	1,5	0,7
Taxa de desemprego (em %)	5,0	4,4	3,9	4,1	5,1

Fonte: Inquérito ao Emprego, 2002 e Relatório Anual de 2002, Banco de Portugal

Apesar de o emprego total ter crescido em 2002 cerca de 0,2%, verifica-se que o crescimento foi inferior em 1,2% ao crescimento de 2001.

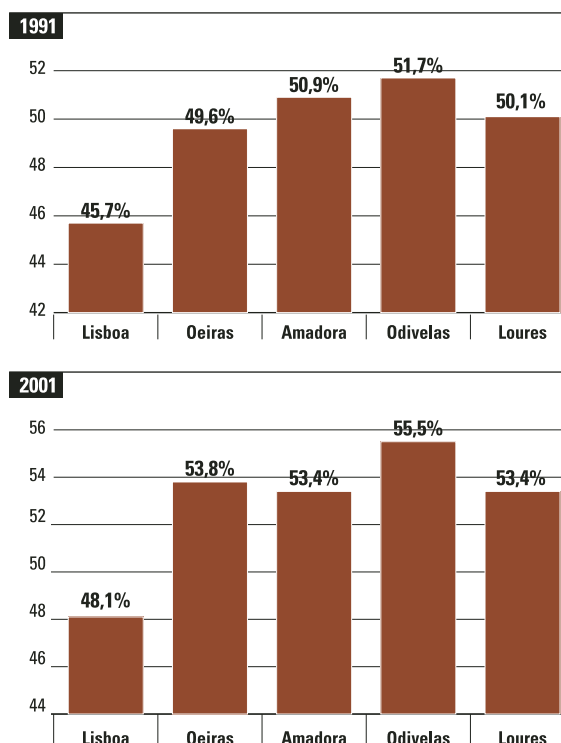
O maior contributo para o crescimento foi o aumento dos contratos a termo, em cerca de 7,2%, ao contrário do que se tinha verificado em 2001, em que o maior contributo tinha sido o aumento do emprego por conta própria, em 5,4%.

Na composição sectorial emprego verifica-se que foram os sectores da Construção e dos Outros Serviços que mais contribuíram para a criação de novos empregos (respectivamente 0,7% e 0,6%). É de realçar que a contribuição do sector da construção não tem sido constante nos últimos anos, pois, apesar do crescimento de 6,2% verificado em 2002, no ano anterior os postos de trabalho deste sector tinham decrescido 1,7% .

A taxa de actividade para os indivíduos dos 15 aos 64 anos é de 72% em 2002, tendo-se verificado um aumento de apenas 0,3% relativamente ao ano anterior. Apesar de este crescimento ser inferior aos crescimentos verificados nos anos anteriores, a variação positiva da taxa de actividade deve-se principalmente ao envelhecimento da população, à diminuição de jovens (população entre os 15 e os 24 anos) e ao aumento da taxa de participação feminina.

A taxa de actividade total apurada nos Censos 2001 foi de 48,2%, mais 8% que no censo anterior (1991). Ao comparar a taxa de actividade total nos concelhos em estudo com base nos censos de 2001, verifica-se que todos os concelhos, à excepção do de Lisboa, apresentam uma taxa de actividade superior à média nacional. Os concelhos de Odivelas e de Lisboa destacam-se dos restantes concelhos em estudo, com taxas de actividade de, respectivamente, 55,5% e 48,1%. Lisboa, para além de ser o concelho com a taxa de actividade mais baixa, também foi o que teve uma evolução menor desde os Censos de 1991, apenas 5%.

### Evolução da taxa de actividade nos concelhos em estudo



Fonte: Censos 1991 e 2001, INE

A taxa de desemprego fixou-se em 2002 em 5,1% da população activa (mais 1% que 2001), e o número total de desempregados aumentou 26,3%. Esta variação teve como principais causas o aumento em 87% de desempregados à procura de um novo emprego e o aumento do número de indivíduos à procura do primeiro emprego, 20,8%.

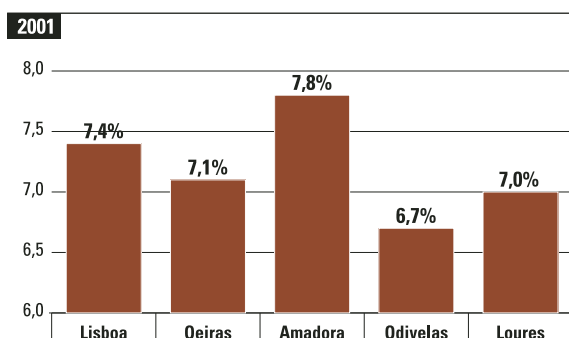
A taxa de desemprego atingiu da mesma forma homens e mulheres, mas o efeito não foi tão indiferenciado relativamente ao estrato etário, pois foram os jovens com idades entre os 15 e 24 anos que mais sofreram com o aumento do desemprego, principal-

## Remunerações por trabalhador

REMUNERAÇÃO POR TRABALHADOR	1998	1999	2000	2001	2002
Total da economia (nominal)	5,3	5,4	6,2	6,3	4,9
Total da economia (real)*	2,6	3,2	3,0	1,7	1,2
Sector empresarial (nominal)*	5,0	4,5	5,3	6,3	5,3
Sector empresarial (real)*	2,3	2,3	2,2	1,7	1,7

Fonte: Relatório Anual de 2002, Banco de Portugal \* Deflacionadas utilizando o deflator do Consumo Privado

## Taxa de desemprego nos concelhos em estudo



Fonte: Censos 2001, INE

mente os que têm mais habilitações académicas. Segundo o inquérito ao emprego realizado pelo INE, a principal razão apresentada pelos desempregados para estarem à procura de emprego era, em 27,8% dos casos, o fim do contrato de trabalho de curta duração.

Ao comparar a taxa de desemprego nos concelhos em estudo, verifica-se que todos os concelhos, à excepção de Odivelas, apresentam uma taxa de desemprego superior à média nacional (segundo os Censos de 2001, de 6,8%). O concelho da Amadora destaca-se dos restantes concelhos em estudo, com a taxa de desemprego mais elevada, 7,8%.

No que se refere aos salários, as remunerações nominais cresceram de forma moderada em 2002, em comparação com os anos anteriores, enquanto que os salários reais do sector privado apresentaram um crescimento semelhante a 2001. Esta evolução foi, apesar de mais baixa que nos anos anteriores, muito superior ao crescimento da taxa de produtividade de 2001 para 2002, que foi praticamente nulo.

A baixa evolução dos salários também está associada às condições menos favoráveis do mercado de trabalho. Mesmo assim, o crescimento dos salários para o total da economia continuou a ser bastante mais elevado do que o observado na zona euro (4,9 e 2,6%, respectivamente).

Relativamente à duração do emprego, 44,8% dos trabalhadores têm um emprego de longa duração; este valor é muito influenciado pelo peso dos trabalhadores na administração pública, onde 56,2% dos trabalhadores têm um emprego de longa duração, contra 39,2% dos trabalhadores no sector privado. Por outro lado, o número de indivíduos com menos de um ano de antiguidade é, em 2002, de 15%, mais 0,2% que em 2001. Este indicador revela uma forte desaceleração na criação de emprego por conta de outrem no sector privado: diminuiu 0,6%, fixando-se em 17%.

## Política fiscal

A política fiscal está em transformação: no âmbito da reforma da tributação do património, o Governo substituiu a sisa e a contribuição autárquica por dois novos impostos sobre o património e extinguiu o imposto sucessório quando estejam em causa as doações a cônjuges, pais e filhos; no caso de outros herdeiros, mantém-se a tributação à taxa de 10%, agora no âmbito do imposto de selo.

As mudanças tiveram lugar no primeiro dia de Janeiro de 2004 e o que está na base destas alterações é, segundo os representantes do governo, “uma maior justiça fiscal e uma avaliação realística dos imóveis”.

A principal crítica feita à proposta de reforma da tributação do património é que os impostos têm como base matrizes prediais que, em muitos casos, estão desactualizadas e destituídas de relação com a realidade.

### Imposto Municipal sobre Transmissões

O imposto que foi proposto para substituir a sisa é o imposto municipal sobre transmissões (IMT), que tem um novo regime de avaliação de imóveis e uma taxa máxima de 6%, contra a anterior taxa de 10%.





A Lei 14/2003 de 30 de Maio, que altera o Código da Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações, regula que as taxas da sisa passam a ser menores, situando-se no máximo em 6,5% para a aquisição de qualquer prédio urbano e outras aquisições onerosas que não se destinem exclusivamente a habitação. Para os prédios rústicos, a taxa passou para 5%.

No caso dos prédios ou fracções destinadas à habitação, estes estão isentos de sisa, desde que o seu valor de compra não ultrapasse os 80 mil euros. A partir deste montante existem cinco escalões, abrangendo o último todas as compras superiores a 500 mil euros, ao qual está associada uma taxa única de 6%.

Verdadeiramente novo, mesmo para os juristas, é o Art. 2º deste diploma, o qual determina: “(...) os documentos de celebração dos contratos-promessa de compra e venda serão apensados aos contratos respectivos no acto de celebração da escritura pública daquela transacção”. Trata-se de uma medida legal que visa evitar a situação comum de o contrato-promessa de compra e venda referir o preço efectivo do negócio e, depois, a escritura conter um valor de compra substancialmente mais baixo, como forma de evitar um valor elevado de sisa.

### **Imposto Municipal sobre Imóveis**

A proposta da reforma da tributação do património para a contribuição autárquica é que esta seja

substituída pelo Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). Anteriormente, a taxa variava entre 0,7% e 1,3% e no novo regime a taxa varia entre 0,2% e 0,5% para prédios novos e entre 0,4% e 0,8% para os restantes. O objectivo apresentado para esta reforma é que haja um “reforço do papel das autarquias na avaliação dos imóveis e na concessão de benefícios fiscais”.

Assim, desde Janeiro de 2004 é possível estimar em quanto é que o imóvel vai ser avaliado pelo Fisco e quanto vai pagar pela nova contribuição autárquica, o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

Anteriormente, visto que tanto o vendedor como o comprador tinham interesse em subavaliar o valor do imóvel, a fuga aos impostos era bastante elevada. Este problema é sentido desde 1989, quando se tornou obrigatória a aprovação de um Código de Avaliações. A acumulação dessa situação criou uma das maiores injustiças fiscais e um factor de distorção muito forte no mercado imobiliário.

O objectivo do Governo é que o valor fiscal de avaliação dos imóveis se aproxime mais dos valores de mercado, o que implicará o pagamento de impostos mais elevados do que os actuais. O Imposto Municipal sobre Imóveis é, assim, entre os valores máximos de 0,4 e 0,8%, com uma margem positiva ou negativa de 30% a cargo dos municípios, consoante as zonas a definir. Estima-se que se verifique um agravamento da carga fiscal de quem comprar imóveis.



## Taxa municipal

A Câmara Municipal de Lisboa aprovou, recentemente, a nova redacção do regulamento da Taxa Municipal pela Realização de Infra-estruturas (RTRIU), que tem como principal objectivo ir ao encontro da grande aposta do actual executivo, a recuperação do parque edificado da cidade. Assim, para além de actualizar algumas disposições que se revelavam ineficazes, estas alterações constituem forte incentivo “à requalificação e reabilitação urbanas, valorização do património e edificado, e revitalização do tecido urbano funcionalmente obsoleto”.

Este incentivo tem a forma de isenções ou reduções no pagamento de RTRIU, nos casos em que a reabilitação seja feita por instituições de utilidade pública ou particulares de solidariedade social ou por cooperativas de habitação de custos controlados e equipamentos sociais de apoio.

As obras de reabilitação de edifícios com mais de trinta anos, obras de restauro em edifícios classificados ou imóveis ou conjuntos edificados constantes do Inventário Municipal do Património ficam isentas de pagamento de taxa municipal. A manutenção de fachadas pré-existentes nos edifícios a reconstruir também poderá ficar isenta, desde que se revistam de reconhecido interesse histórico ou arquitectónico.

## Diagnóstico tecnológico

A evolução do sector da construção do ponto de vista de novas tecnologias tem-se verificado principalmente no campo de eficiência energética e aperfeiçoamento dos acabamentos existentes.

No que se refere à eficiência energética, existem casas que potenciam os efeitos do clima, isto é, são geladas no Inverno e muito quentes no Verão, o que resulta em consumos elevados de energia, aumentando os encargos das famílias, mas também as emissões de gases que provocam o efeito de estufa.

A Comissão Europeia está actualmente a estudar uma série de medidas para melhorar a eficácia energética dos edifícios. Apesar das diferenças climáticas existentes entre os Quinze, a proposta da Comissão Europeia é atribuir aos Estados-membros certificados de performance energética, isto porque um maior controlo das instalações de aquecimento poderá levar a uma poupança de 22% da energia consumida nos edifícios europeus até 2010. Estas medidas também têm com propósito contribuir para a redução dos gases que provocam efeito de estufa.

Portugal vai ter de se começar a preocupar, a partir de 2006, com os consumos tanto das residências como dos serviços. Actualmente, os cerca de 3,3 milhões de edifícios existentes consomem 22% do total da energia distribuída. Em relação às fontes energéticas, o caso ainda é mais flagrante: é nas casas, nos escritórios e no comércio que se gasta 58% do total da electricidade consumida.

Segundo os especialistas, os grandes responsáveis pelo enorme peso que os edifícios têm na factura energética do país são os electrodomésticos, as águas quentes sanitárias, os sistemas de aquecimento e arrefecimento e a iluminação. Por isso, é por aqui que passam as medidas mais importantes para se conseguir aumentar a eficiência energética deste sector. São elas a etiquetagem sobre os consumos dos equipamentos – que já é obrigatória para frigoríficos, por exemplo, mas que ainda não o é para aparelhos em *stand-by*, que são grandes consumidores –, o lançamento de um programa para promover o uso de sistemas solares para aquecer as águas, a aplicação das regras da certificação energética dos edifícios e dos regulamentos existentes para se conseguir o conforto ambiental e, finalmente, o lançamento de campanhas para promover um uso mais eficiente da energia.

Toda esta revolução passa também pela revisão dos regulamentos existentes (Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios, de 1990, e o Regulamento dos Sistemas Energéticos de Climatização em Edifícios, de 1998), que estão desactualizados e cuja aplicação não é fiscalizada.

No que se refere aos acabamentos, conjunto de trabalhos – englobando pinturas, revestimentos, puxadores, etc. – que se seguem à fase de construção básica, a flexibilidade de processos dos construtores é cada vez maior. Algumas empresas de construção, dependendo da fase de construção da habitação, possibilitam a escolha dos acabamentos finais. Esta adaptação à cultura dos clientes é percebida pelo consumidor final como um grande benefício, o que dá uma vantagem competitiva significativa às empresas que estão a promover estes processos.

A sustentabilidade também começa a ser uma característica importante na avaliação que os clientes finais fazem dos empreendimentos e das construções. Algumas medidas sustentáveis que são percebidas como importantes pelos clientes finais:

- orientação privilegiada a sul;
- proporção correcta das áreas envidraçadas em função da orientação;
- aplicação de vidros duplos de grande espessura, para conforto térmico e acústico;

- isolamento térmico contínuo aplicado pelo exterior;
- aplicação de sistema solar passivo através da cobertura em vidro do átrio actuando como zona de transição para reduzir as perdas de calor das residências;
- aplicação de palas e estores exteriores, para protecção solar;
- sistema de ventilação natural para o arrefecimento do átrio;
- elevada integração de sistemas de isolamento térmico para redução de perdas de calor;
- selecção de materiais, tendo em conta o ciclo de vida energético e o grau de toxicidade;
- aplicação de pavimentos flutuantes para reduzir a transmissão de ruído;
- medidas para redução do consumo de água e electricidade;
- localização do empreendimento perto de rede de transportes públicos.

## Transportes e acessibilidades

As infra-estruturas e equipamentos de transporte postos à disposição da população na área metropolitana de Lisboa estão enquadrados em três grandes subsistemas: rodoviário, ferroviário (comboio, metro e eléctrico) e fluvial.

Na última década assistiu-se a uma forte expansão das acessibilidades:

- na rede rodoviária, com as ligações à AML-Norte e à AML-Sul (itinerários complementares: radiais e circulares: Eixo N-S; IC15, IC16, IC19, IC22 e IC 17, IC18; Ponte Vasco da Gama);
- a um forte desenvolvimento da rede de metropolitana (Campo Grande; Pontinha; Rato; Cais do Sodré; Olivais/Expo-98);
- a um reforço da rede de comboios suburbanos, em particular, nas linhas de Sintra, Cascais e Cintura, para além das obras, entretanto em curso, da rede nacional (linha do Norte e linha do Sul – Ligação Ponte 25 de Abril) e do reforço da rede fluvial (catamarãs, etc.);
- verificou-se a estagnação do sistema de circulação fluvial.

A oferta actual das redes de transporte em cada um dos corredores que constituem o sistema da AML pode ser caracterizada pela importância da rede rodoviária e insuficiência da rede ferroviária pesada, nomeadamente quanto à articulação entre

o volume de deslocações pendulares realizadas nos períodos de ponta e no das restantes horas do dia.

Os principais corredores do sistema da AML são:

- **Corredor de Vila Franca de Xira.** Vem-se consolidando ao longo dos dois eixos rodoviários: o **IP1**, com capacidade e níveis de serviço próprios de itinerário principal, e a **EN10**, situada entre a linha ferroviária do Norte e o IP1, com capacidades e níveis de serviço mais próprios de uma estrada municipal. Todos os aglomerados populacionais desde Sacavém a Alverca estão localizados entre estes dois eixos e por isso os níveis de serviço nas horas de ponta correspondem à saturação, quase sempre traduzidos em congestionamentos.
- **Corredor de Loures.** Este corredor tem a maioria dos aglomerados, desde a Ramada e Odivelas a Santo António dos Cavaleiros e Loures, passando pela Póvoa de Santo Adrião, Flamenga e Frielas, servidos essencialmente por dois eixos rodoviários: o **IC22** e a **EN8**. O aumento da população e a sua forte dependência de emprego e equipamentos de hierarquia superior em relação à cidade de Lisboa provoca fluxos pendulares que saturam os dois eixos, ocasionando quase sempre congestionamentos no único eixo de entrada: a Calçada de Carriche. A ausência de serviço ferroviário neste corredor tem provocado uma maior dependência da utilização do transporte individual.
- **Corredor de Amadora/Sintra.** Neste corredor, o sistema de transportes é constituído essencialmente pelo eixo rodoviário **IC19**, com níveis de serviço próximo da saturação e permanente congestionamento nos períodos de ponta; e pela **linha de comboio de Sintra**, actualmente a ser duplicada até à Amadora, mas com sérios problemas de acessibilidade às estações, quer em transporte individual, quer em transporte colectivo. Neste corredor é possível evidenciar os seguintes eixos transversais para redes de capacidade intermédia: Algés à Damaia; Paço de Arcos ao Cacém; Oeiras a Mem Martins e Cascais a Sintra.
- **Corredor de Oeiras/Cascais.** É o corredor da AML com maior oferta em termos de transportes de/e para Lisboa. As acessibilidades a Lisboa são asseguradas pelos eixos rodoviários do **IC15 (A5)** e da **EN6 (a Marginal)**, ambas usufruindo de nós de ligação nos principais acessos a localidades pertencentes ao concelho de Lisboa e aos



concelhos de Oeiras e Cascais; e pela **linha de comboio de Cascais**, sendo esta a única preparada, desde a sua construção, para um serviço suburbano e a melhor localizada para servir a população que entretanto se foi fixando ao longo das suas estações. É importante referir que actualmente se verificam importantes défices de oferta em transportes colectivos nas zonas urbanas de desenvolvimento mais recente destes concelhos, como por exemplo Algés, Linda-a-Velha e Carnaxide.

- **Corredor de Almada e Seixal.** Almada e Seixal foram acomodando o crescimento da ocupação do solo segundo uma estrutura linear, que se intensificou nos anos 60 com a ligação da Ponte 25 de Abril. Actualmente ainda é o eixo da EN10 que concentra os principais serviços de transporte colectivo. Com o eixo do **IP7** e a ligação em auto-estrada entre Setúbal e Lisboa, desenvolveram-se nas proximidades dos principais nós rodoviários vários aglomerados com densidades brutas de ocupação cada vez mais elevadas. Para o interior destes concelhos, a ocupação urbana assumiu um carácter mais disperso, com inúmeros espaços intersticiais que só agora foram sendo colmatados. Esta ocupação dispersa provocou dificuldades na operacionalidade e eficácia das redes de transportes

colectivos e modelou o padrão de deslocações nestes últimos anos, intensificando os fluxos de transportes individuais na Ponte 25 de Abril. A recente ligação de comboio pela Ponte 25 de Abril não alterou tanto quanto se poderia esperar a repartição modal entre TI e TC, apesar de se ter registado uma transferência modal na ordem dos 25% do transporte individual para o comboio.

No caso da cidade de Lisboa, as acessibilidades têm uma configuração essencialmente radial, tanto no sistema rodoviário como no sistema ferroviário (comboio e metropolitano). A estrutura e a hierarquia da rede rodoviária principal possibilitam as funções de transporte até uma distância abaixo dos 2,5 km do centro da cidade, o que se reflecte na elevada circulação automóvel nos eixos de penetração da cidade até ao interior da coroa de transição, isto é, até à circular constituída por eixos como a Avenida Infante Santo, a Avenida Pedro Álvares Cabral, a Avenida Duque de Loulé, o Conde Redondo, a Estefânia, a Rua Febo Moniz, e a Avenida Mouzinho da Silveira.

Em relação à rede ferroviária, a estrutura dos eixos que a constituem conferem-lhe uma boa função de transporte, no caso do comboio, até ao centro da cidade, com excepção da Linha do Norte, que termina em Santa Apolónia, já que a solução

tangencial de Entrecampos é pouco usada. Por outro lado, a rede do metropolitano assegura uma função de acessibilidade ao centro da cidade (distâncias inter-paragens de 450 m) que tem um custo bastante elevado e evidencia a deficiente performance de exploração deste sistema na rede de transportes da cidade. A rede de distribuição na coroa central e de transição da cidade é assumida actualmente pela rede de autocarros.

A rede de autocarros também tem de suportar, não só a maioria das ligações internas à cidade, como as ligações suburbanas entre sectores periféricos e mesmo entre estes e o centro da AML, quando se trata de eixos não servidos pelo modo ferroviário (casos de Loures e Montijo-Pinhal Novo, por exemplo).

A organização da rede viária na cidade de Lisboa pode esquematizar-se em três zonas:

- **Zona Oriental**, onde a rede viária principal (com ligação à rede fundamental da AML) é constituída pelas Avenida Alfredo Bensaúde e Avenida Infante D. Henrique, sendo este último um eixo que liga a CRIL/Ponte Vasco da Gama e a EN10 à Praça do Comércio. Além destas duas avenidas existem outras três de igual hierarquia: Avenida Marechal Gomes da Costa, Avenida Central de Chelas e Avenida Gago Coutinho, que completam a rede viária principal desta zona da cidade. Toda a circulação rodoviária dos bairros de Moscavide, Portela, Santa Maria dos Olivais e Marvila é colectada por estes eixos para o centro da cidade. A Gare do Oriente está localizada nesta zona e é uma importante interface rodoferroviária a 7 km do centro da cidade.
- **Zona Norte**, que tem ligação à rede fundamental da AML pelo IC22 e IP1 através dos elementos da rede viária principal da cidade, como sejam a Avenida Padre Cruz, o Campo Grande, a Avenida da República e o Eixo Norte-Sul. Estas vias asseguram a função transporte, enquanto que a função acessibilidade é garantida pelos eixos circulares da 2ª Circular, a Avenida dos Estados Unidos da América, passando pelo o eixo constituído pela Av. de Berna e Av. João XXI, assim como pelos eixos radiais da Alameda das Linhas de Torres e a Avenida de Roma. Em termos de transportes colectivos, o interface do Campo Grande assegura as ligações entre as redes de autocarros suburbanos e a rede de metropolitano.
- **Zona Ocidental**, que se articula com o centro da cidade e com a restante rede da AML pelos

IC15 e IC19 e EN6 e pelo eixo constituído pela Avenida 24 de Julho/Avenida da Índia e Avenida Vasco da Gama, eixo este de configuração radial. É, no entanto, nos limites do concelho com a freguesia de Algés, do concelho de Oeiras, que irá funcionar um nó importante na rede fundamental secundária da AML, a CRIL, que completará a circular em torno de Lisboa até à Ponte Vasco da Gama. Uma interface importante nesta zona ocidental é a de Alcântara/Calvário, que junta o eléctrico, o autocarro e o comboio, servindo essencialmente os habitantes de Belém, Ajuda e Alcântara.

# 5

**a procura no mercado  
da habitação segundo  
as sondagens  
e os *focus groups***



# a procura no mercado da habitação segundo as sondagens e os *focus groups*

O presente capítulo visa caracterizar o mercado da procura de habitação na AML, sempre que possível com um ângulo de visão focado na cidade de Lisboa enquanto principal núcleo urbano das dinâmicas metropolitanas.

## Estimativas da procura de habitação <sup>4</sup>

A partir de um exercício de extrapolação dos resultados dos dois inquéritos telefónicos na AML e na cidade de Lisboa, uma vez que são aqueles que garantem a representatividade das amostras para estes universos, procedeu-se a uma estimativa da procura de habitação, tanto em termos globais, como em termos de segmentação por algumas variáveis de relevo.

Ocorre que, quando se pretende a estimativa da procura segmentada por  $n$  variáveis, se introduz uma margem de variação dos resultados em relação à estimativa global da procura, isto é, à estimativa “pura” da procura, sem qualquer segmentação.

Este fenómeno deve-se ao facto de não terem sido tidas em conta para efeitos de cruzamento com variáveis – nomeadamente, a temporalidade para a compra ou mudança de habitação, tipo de habitação, finalidade de habitação e classes sociais – as não-respostas (Ns/Nr) às questões que serviram de base às estimativas segmentadas.

Esta opção baseia-se no pressuposto de que nas estimativas segmentadas por  $n$  variáveis, as não-respostas podem significar uma fragilização das estimativas, uma vez que podem decorrer de uma multiplicidade de razões.

Por exemplo, no caso da temporalidade de mudança de habitação, referente à questão “quando pensa mudar efectivamente” de casa, está subjacente nas não-respostas uma fragilidade da intenção de mudança de habitação quando os respondentes não conseguem concretizar a temporalidade dessa ocorrência. O mesmo acontece com a finalidade ou o tipo de habitação procurada.

Desta forma, as estimativas, quando segmentadas, referem-se apenas ao universo objecto de segmentação concreta e portanto quantificam, aproximadamente, esse universo específico, independentemente dos totais dos segmentos estimados não serem sempre consonantes entre si.

Assim, a procura global de habitação na AML à data de Julho de 2003 era estimada em 127 552 fogos, sendo que 21 577 destes se referem à procura da 1ª casa por parte da população mais jovem.

Quando introduzida a variável de temporalidade para a mudança de casa, observa-se uma perda de cerca de 26 000 fogos, perda essa que poderá representar uma margem de segurança na estimativa pelas razões já expostas.

Desta forma teremos:

- procura de habitação de Julho de 2003 até Julho de 2004, na AML – 47 798 fogos;
- procura de habitação de Julho de 2003 até Julho de 2005, na AML – 101 331 fogos.

Daqui resultou um volume anual de 50 665 fogos.

No que respeita à segmentação pelos fogos procurados no mercado do arrendamento e no da compra, verifica-se a seguinte distribuição:

	ATÉ JULHO 2004	ATÉ JULHO 2005
Intenção de alugar casa	7 648	8 467
Intenção de comprar casa	36 326	86 036

O mercado da compra de habitação está assim circunscrito a aproximadamente 86 000 fogos para comercialização entre Julho de 2003 e Julho de 2005.

Dentro deste mercado, a finalidade da compra distribui-se em:

	ATÉ JULHO 2004	ATÉ JULHO 2005
Comprar p/ habitação permanente	35 234	83 305
Comprar p/ 2ª habitação	819	1 638
Comprar p/ arrendar	0	273

<sup>4</sup> Estimativas aproximadas com base na extrapolação dos resultados dos inquéritos realizados durante o mês de Julho de 2003, na AML e cidade de Lisboa.

No que respeita ao tipo de habitação procurado, cerca de metade do valor estimado atribui-se a apartamentos em prédio. É, contudo, relevante o peso relativo das moradias e da apetência para os condomínios fechados, como se apresenta de seguida:

	ATÉ JULHO 2004	ATÉ JULHO 2005
Apartamento em prédio	21 031	49 710
Condomínio fechado	5 190	9 560
Moradia	9 560	23 489
Duplex	273	1 093

Por forma a fornecer elementos para possíveis segmentações da procura por tipo de produto imobiliário, apresentam-se as estimativas para cada uma das classes sociais, indicando um escoamento relativamente equilibrado para cada uma das segmentações de produto:

	ATÉ JULHO 2004	ATÉ JULHO 2005
Classes A	8 467	16 388
Classes B	9 013	17 754
Classes C1	11 198	22 397
Classes C2	9 013	17 754

No que respeita à atribuição do número de fogos pelos concelhos da AML, verifica-se que, segundo as estimativas com base no inquérito a esta região, Lisboa terá condições de escoamento de pelo menos 24 000 fogos entre Julho de 2003 e 2005.

	ATÉ JULHO 2005
Lisboa	24 309
Sintra	11 198
Oeiras	8 467
Amadora	4 643
Vila Franca de Xira	5 736
Cascais	8 467
Almada	6 828
Montijo	2 185
Setúbal	4 370
Loures	5 190
Seixal	5 463
Odivelas	2 731
Barreiro	1 366
Palmela	2 185

Contudo, com a fonte complementar do inquérito à cidade de Lisboa é possível afinar este exercício, particularmente porque este inquérito foi baseado numa amostra representativa da totalidade da população lisboeta, sem qualquer tipo de filtro.

Segundo esta fonte, a estimativa global da procura de habitação em Lisboa é de 32 525 fogos, distribuindo-se em:

Intenção de alugar casa	4 259
Intenção de comprar casa	28 266

Entre os fogos que se incluem no mercado da compra de habitação, verifica-se que pouco mais de 50% deles se referem a habitação nova, ao que acresce o facto de que 20% dos potenciais compradores de casas optariam por comprar uma casa usada e reabilitá-la posteriormente.

Este cenário apresenta-nos um escoamento de perto de 6000 fogos reabilitados e mais de 4500 por reabilitar, como se estima no quadro seguinte:

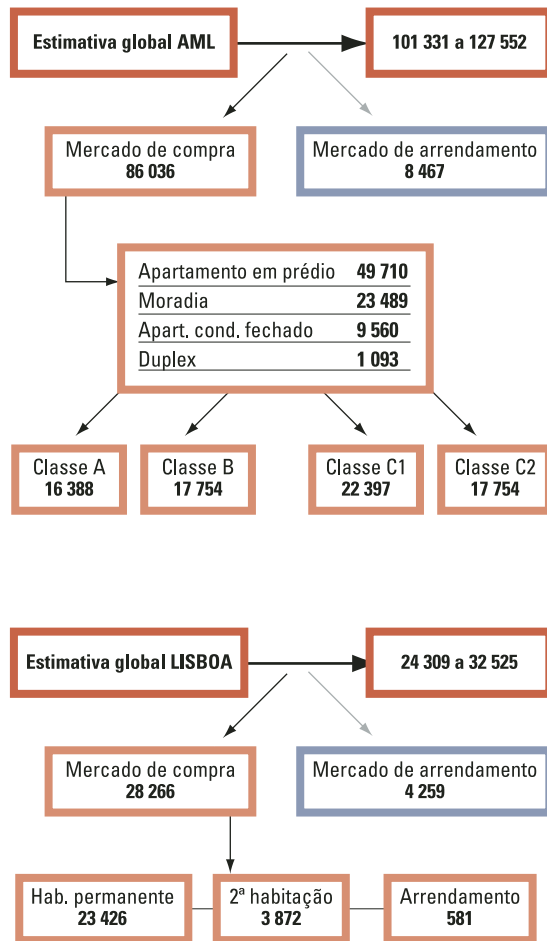
Compra de nova habitação	12 584
Compra de habitação usada para obras	4 646
Compra de habitação usada sem obras	5 808

No que se refere ao tipo de utilização deste volume de casas, verifica-se que 84% se destina a habitação permanente, a que equivalem perto de 23 500 fogos, ao mesmo tempo que se observam os significativos 14%, ou 3872 fogos, para segunda habitação em Lisboa. O restante meio milhão de fogos a adquirir está, segundo as estimativas, destinado a entrar no mercado do arrendamento.

Compra para habitação permanente	23 426
Compra para 2ª habitação	3 872
Compra para alugar	581



## Estimativas da procura de habitação na AML e Lisboa (de Janeiro de 2004 até Julho 2005)



## A casa: matriz de valor para o cidadão/consumidor

Sendo a vivência na e com a casa uma das dimensões centrais na avaliação do mercado da procura habitacional, é de toda a importância que as quantificações que a caracterizam sejam precedidas de um entendimento dos contextos psicossociais que orientam este tema na vida e na “cabeças” dos cidadãos.

### Vectores estruturantes

Desta forma, na Imagem 1 apresenta-se o conjunto de atributos que o consumidor actual valoriza no seu processo de escolha da casa. Estão

organizados por ordem hierárquica de importância<sup>5</sup> e agrupados em três conceitos nucleares, que correspondem a atributos estruturantes da escolha/preferência.

### ESPAÇO PARA RESPIRAR

A designação (retirada do discurso directo dos entrevistados) fala por si. A casa é antes de mais espaço, isto é, território – de apropriação, manipulação e fruição. Por isso o consumidor valoriza acima de tudo ter espaço – quer no interior quer no exterior da casa – pelas suas múltiplas significações e benefícios: qualidade de vida, não claustrofobia, liberdade, funcionalidade, poder, integração/posição social, conforto, privacidade, evasão...

### QUALIDADE DA CASA

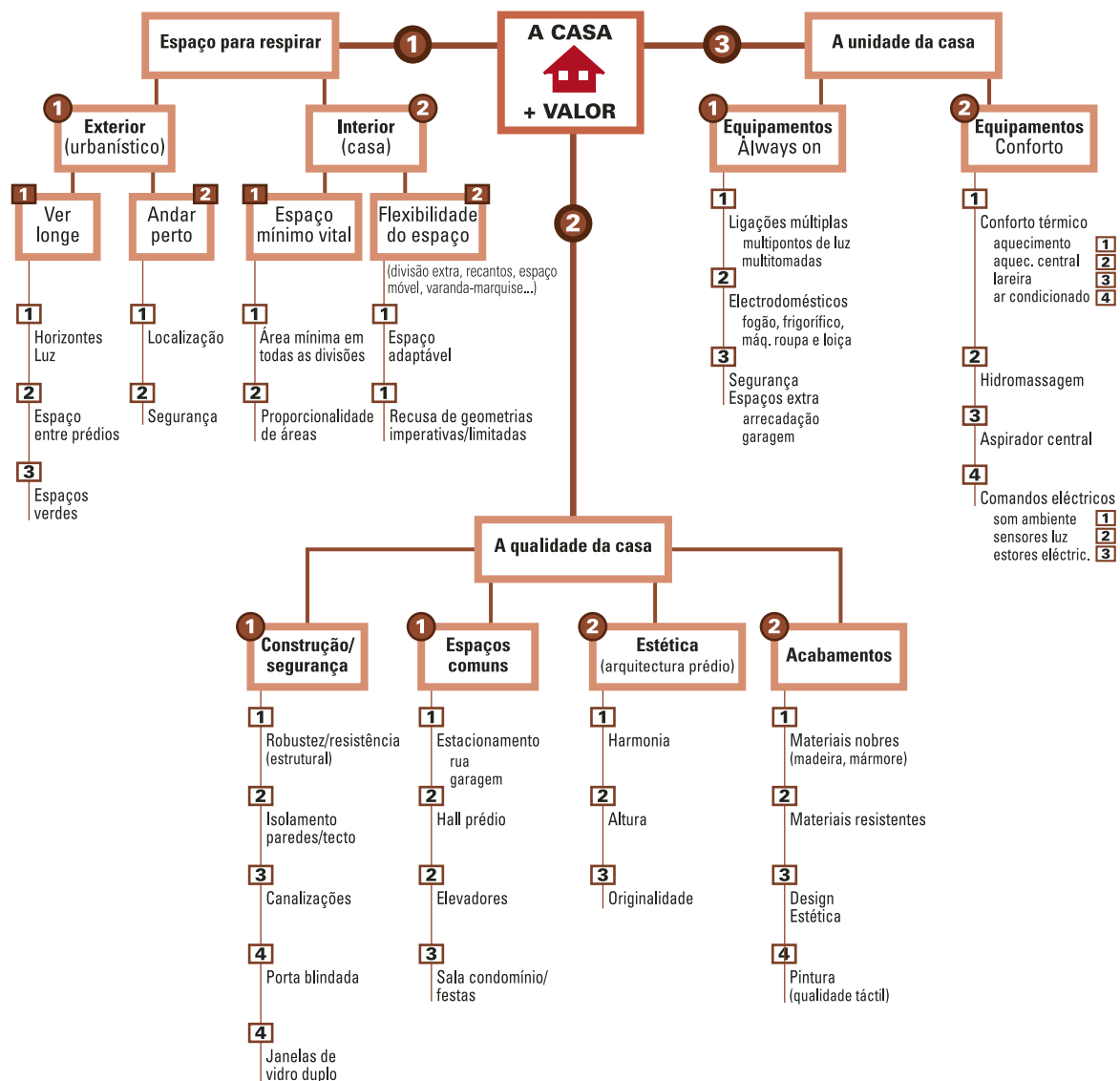
Prende-se essencialmente com os aspectos que remetem para a qualidade do espaço (privado e comum) numa dimensão mais estrutural – construção, arquitectura, acabamentos. Mas também se inclui aqui, como elemento de valor, a existência de um espaço específico – o estacionamento – que marca fortemente a percepção de qualidade da casa e influencia a escolha.

### A UNIDADE DA CASA

É um conceito que remete para as noções de uniformidade e autonomia dos diferentes espaços/divisões da casa. Prende-se com a crescente necessidade, para o consumidor moderno urbano, de estar permanentemente e plenamente funcional (isto é, de ter as condições para), esteja onde estiver – na rua, no emprego, em viagem, em qualquer uma das divisões da sua casa. O telemóvel e a Internet simbolizam bem esta necessidade/exigência de condições tecnológicas para uma funcionalidade/ligação permanente. A casa deve também exprimir esta matriz nas condições tecnológicas (isto é, equipamentos) que oferece.

Assim, para além das condições/equipamentos específicos de divisões como a cozinha e o WC, o consumidor moderno valoriza uma casa que lhe proporcione as mesmas condições de funcionalidade e conforto em todas as divisões – para que possa viver e sentir a casa como um espaço único, sintonizado, harmonioso (e não fragmentado, dissonante, descontínuo) e também inteligente – cúmplice, suporte de eficácia e competência.

<sup>5</sup> De notar que esta hierarquização se fundamenta numa análise qualitativa da informação recolhida junto da amostra estudada nesta fase prévia do estudo (com base em entrevistas individuais aprofundadas e reuniões de grupo), não podendo confundir-se com uma hierarquização estatisticamente válida, a qual implica uma amostra representativa do universo do estudo, como se verificou na segunda fase do presente estudo.



## Espaço para respirar

### A. EXTERIOR (URBANÍSTICO)

Refere-se ao espaço exterior considerado de diferentes perspectivas: (1) o que se vê/usufrui de dentro de casa para fora, o que se vê ao longe, o que a vista alcança (VER LONGE); (2) o que se vê/usufrui quando se está na rua/zona, no espaço envolvente da casa, o que existe perto, ao longo dos percursos de proximidade (ANDAR PERTO)

#### 1) VER LONGE

Três atributos fundamentais estão incluídos nesta categoria:

##### Horizontes/Vista e Luz

Compreende-se facilmente a sua forte valorização por parte do consumidor, se tivermos em conta o

universo de benefícios que lhes estão associados: Liberdade, Energia/Vitalidade, Conforto, Prazer, Relaxamento, Evasão (isto é, suspensão ou aligeiramento do mega-urbano).

A falta de luz/horizontes gera a sensação oposta: de claustrofobia, prisão, enclausuramento, desconforto.

Luz é vida; a luz solar é o paradigma deste poder energético – daí valorizar-se o quarto com orientação a nascente (para um acordar vitamínico) e a sala e cozinha a poente (aproveitar o sol da tarde, ganhar energia e boa disposição no regresso pós-laboral).

Uma vista idealizada é sempre evasiva, panorâmica. No mínimo exige-se que não perturbe a privacidade, que seja desafogada e que seja visualmente atractiva ou não degradada.

As varandas e as janelas panorâmicas surgem par-

ticularmente valorizadas porque, ao abrirem e prolongarem a casa para o exterior, potenciam o efeito horizonte/luz e os seus benefícios.

### Espaço entre Prédios

Naturalmente apresenta uma forte relação com o atributo horizonte/luz, no sentido em que é uma das suas condições estruturais.

Mas o espaço entre prédios não importa apenas para se ter vista de casa. Também marca fortemente a vivência do espaço exterior quando se está na rua. E aqui, mais uma vez, entra a não claustrofobia, a amplitude da vista que o olhar alcança, a luz e a cor que entram pela abertura azul do céu.

### Espaços Verdes

Apresentam uma dupla valência: funcionam como garantia de espaço livre (não construído) e qualificam esse espaço livre. Esta qualificação traz um valor acrescentado muito importante, uma vez que significa introduzir no espaço urbano réplicas/recriações da natureza.

A presença de amostras ou extractos de natureza no espaço envolvente da casa é fundamental para o equilíbrio e bem-estar do homem urbano. Os espaços verdes são por excelência espaços para respirar, para olhar, para sentir, para revitalizar. Nesse sentido funcionam como clareiras ou oásis na densidade – cinzenta e poluída – do espaço mega-urbano.

## 2) ANDAR PERTO

Mais relacionado com a mobilidade, este vector contempla aspectos relacionados com a localização (distância versus proximidade) e com a segurança.

### Localização

No capítulo seguinte (5.1) serão referidos e explicados os aspectos relevantes nesta categoria – correspondem aos pontos fortes e fracos de se viver em Lisboa e fora de Lisboa. Como se verá, há quem valorize a proximidade/centralidade e há quem valorize a distância/ruptura.

Mas há atributos universalmente valorizados, que se deseja ter quando se pensa na zona ideal de residência, independentemente da localização ser dentro ou fora de Lisboa: a máxima concentração e diversificação de recursos, a fácil mobilidade dentro da zona, boas acessibilidades (quando se sai e se entra, seja no dia a dia seja ao fim-de-semana).

### Segurança

A segurança da zona de residência apenas se torna conscientemente importante no processo de escolha por defeito, isto é, quando se nota a sua ausência ou se percebe deficiente. Neste sentido,

funciona mais como factor de rejeição (excluir da *short list* zonas perceptivamente inseguras) do que como factor de preferência ou de escolha final (escolher a zona mais segura).

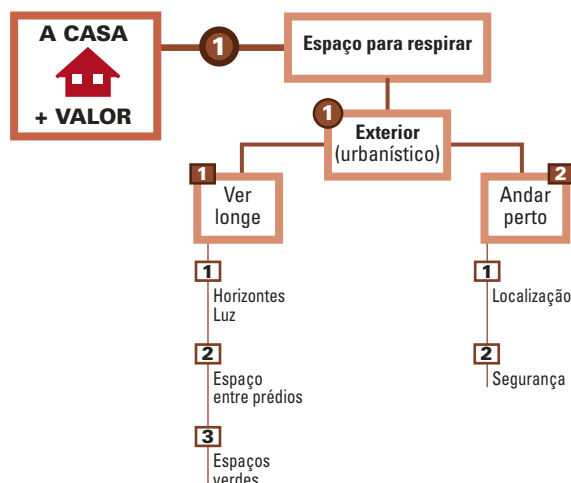
A valorização da segurança abrange:

- a casa/património, onde se inclui o carro;
- as pessoas (segurança nas deslocações de proximidade, sobretudo a pé).

Na percepção de segurança os consumidores consideram:

- as características da própria zona mas também das zonas vizinhas;
- o perfil quer de residentes, quer de visitantes, durante o dia e durante a noite;
- o movimento e a iluminação, sobretudo durante a noite (versus espaço escuro e/ou deserto) – perceptivamente dependente do grau de integração de espaços de consumo abertos à noite.

**Imagem 2 – Espaço para respirar/exterior**



Algumas citações exemplificativas:

“Apaixonei-me por uma casa só por uma coisa... a janela da sala vinha quase até ao chão, era panorâmica... E uma pessoa estar sentada e olhar... Era um 7º andar, via Sesimbra e isso tudo...”

“Vem-se do trabalho e entra-se na cozinha ou na sala com sol... E passa uma energia... influencia o espírito...”

“Escolho esta [fotografia] pelo espaço verde, pela vista e por ser luminosa.”

“Uma casa com varanda é uma casa aberta para o exterior, a pessoa não se sente fechada em casa.”



“Eu tenho varanda e detestava ter que a fechar. A paisagem que tem a varanda acho que é o lazer, descontrai.”

“Escolho muito pela luz, gosto muito de uma casa com sol. Pode não ser exactamente o que eu queria, mas se for uma casa com muita luz, acabo por optar.”

“Hoje em dia vivemos todos uns em cima dos outros, sem espaço para respirar. Vivemos mais na vertical. É lotação esgotada.”

“Não gostaria de viver num sítio onde fosse... Um prédio aqui e outro logo ali... É preciso um bocadinho de espaço, de arejamento...”

“Se é para fazer prédios muito altos deve haver muito espaço entre as casas. Eu sou muito claustrofóbico, aqueles prédios muito encostados uns aos outros, aquelas paredes gigantes...”

“Escolho esta [fotografia] porque para mim os espaços verdes são das coisas mais importantes.”

“Chego à janela e só vejo prédios uns em cima dos outros, não tenho um jardim... (...) Eu escolheria uma casa próximo de uma zona verde, o mais possível, com um jardim para se dar um passeio, haver também algumas infra-estruturas desportivas, quanto mais não fosse um ginásio com muitas actividades, aeróbica, ginástica...”

“Estas casas degradadas... Lisboa está muito assim, tem este ar de degradação. (...) É uma insegurança para as pessoas. E fica muito triste...”

“Gosto de sair à rua e sentir-me segura. Nunca compraria uma casa numa zona de que não gostasse, que não achasse segura.”

## B. INTERIOR (CASA)

A funcionalidade do espaço é naturalmente um factor importante quando se projecta a casa ideal. Na percepção de um espaço funcional valoriza-se particularmente:

- a existência maximizada de espaços de arrumação – roupeiros, despensa, arrecadação;
- uma adequada distribuição das divisões e separação dos espaços – de modo a garantir boas condições de isolamento/privacidade dos espaços de descanso e de trabalho, e oferecer proximidade e/ou fácil comunicação a zonas de complementaridade funcional (sala-cozinha).

Para além destes esperados atributos de um espaço funcional, dois vectores menos óbvios surgem como factores de valorização de uma casa, intimamente relacionados com o conceito de “espaço para respirar”, e que designamos como “espaço mínimo vital” e “flexibilidade do espaço”.

### 1) ESPAÇO MÍNIMO VITAL

Entende-se por espaço vital (em cada divisão ou área delimitada da casa) o espaço livre, desocupado, não preenchido por mobiliário ou equipamentos. Isto é, o espaço para Eu respirar, o espaço que Eu posso ocupar – fisicamente ou com o olhar.

O espaço mínimo vital é o oposto de espaço claustrofóbico ou espaço-prisão; é o espaço necessário para que a pessoa não se sinta anulada, reduzida, insignificante...

Comporta ou exige dois atributos:

- Espaço mínimo vital em todas as divisões – Sala, cozinha, quartos, WC – tendo naturalmente em conta, para cada uma delas, a necessidade específica de espaço a ocupar com mobiliário/equipamentos;
- Proporcionalidade de áreas, ou equilíbrio na distribuição do espaço pelas diferentes divisões.

Perceptivamente, muita da oferta actual falha nestes dois requisitos. Para responder a uma crescente valorização da área da sala, e sem levar em conta a necessidade de espaço mínimo vital em todas as divisões da casa, optou-se por roubar espaço às restantes divisões. Na óptica do consumidor, as áreas da cozinha e dos quartos ficaram especialmente penalizadas neste reequacionamento do espaço.

Uma casa com oferta deficiente ou desequilibrada de espaço mínimo vital é uma casa no mínimo perturbadora de uma vivência saudável, uniforme e integrada do Eu – é uma casa “esquizofrénica”. Seguindo a lógica da oferta actual, o consumidor sente-se importante e valorizado quando está na sala, e é remetido para uma insignificância aniquiladora quando está no quarto.

## 2) FLEXIBILIDADE DO ESPAÇO

Este conceito, como a própria designação indica, remete para um espaço versátil, manipulável, adaptável – capaz de se ajustar a diferentes funções; passível de ser recriado/reformatado em função de diferentes necessidades, diferentes indivíduos/famílias e diferentes fases do seu ciclo de vida.

É um conceito novo que o consumidor formula indirectamente mas ainda não expressa com clareza – também porque não há ainda referências claras na oferta actual da habitação, permanecendo circunscrito ao mercado da oferta de escritórios.

Mas apresenta-se promissor, em termos de pertinência e relevância, se tivermos em conta alguns dados observáveis:

- a crescente incerteza ou imprevisibilidade quanto a futuros desenvolvimentos tecnológicos e a rapidez com que emergem novas funcionalidades traduzem-se na crescente incerteza quanto à duração da adaptabilidade de um espaço rigidamente formatado. Um espaço que é funcional hoje pode não o ser amanhã, num futuro próximo. A flexibilidade é uma vantagem;
- a crescente rapidez nas mudanças verifica-se também ao nível da evolução das famílias. Divisões e recomposições rápidas de agregados familiares são cada vez mais comuns, gerando novas necessidades de espaço. Mais uma vez a flexibilidade ganha vantagem à rigidez.

Esta flexibilidade do espaço pode tomar diferentes formas, declinar-se em diferentes soluções, que se traduzem em diferentes níveis de investimento financeiro e de potencial de adaptabilidade:

### Divisão Extra

- Corresponde à opção mais cara e à solução mais óbvia tendo em conta a oferta actual.
- **Funções possíveis:** futuro quarto dos filhos; quarto de visitas; escritório/espaço de trabalho; biblioteca/leitura; estudo; hobby...

### Espaços Móveis

- Prende-se com a possibilidade de abrir e fechar espaços, de criar novos espaços, introduzindo novas funções.
- **Recursos possíveis:** portas de correr, paredes móveis, estantes divisórias...
- **Exemplos possíveis:** Cozinha/Sala; Sala/Escritório; Sala/Quarto; Quarto ↔ Escritório...

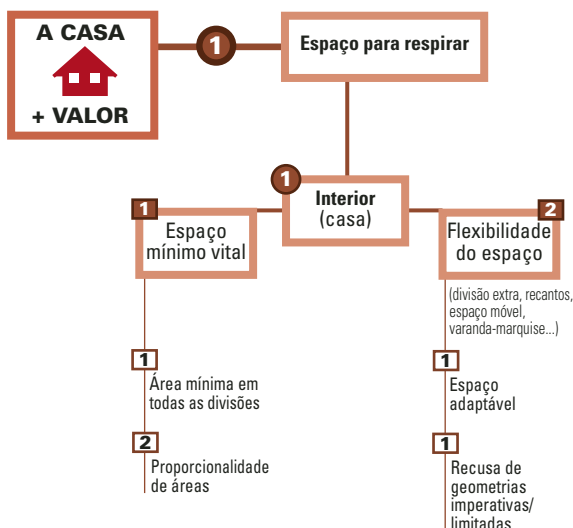
### Recantos

- Possibilidade de criar espaços diferenciados dentro duma mesma divisão (sala, cozinha, quartos)
- **Recursos possíveis:** áreas não geométricas, diferentes acabamentos.
- **Funções possíveis:** espaço de trabalho/escritório; biblioteca/leitura; estudo; hobby; refeições diárias...

### Marquise

- **Funções possíveis:** espaço de trabalho/escritório; biblioteca/leitura; estudo; hobby; refeições diárias; tratamento da roupa...

Imagem 3 – Espaço para respirar/interior



Algumas citações exemplificativas:

“Uma boa casa é uma casa com boas áreas. Não é aumentar o número de divisões, é aumentar a área de cada divisão.”

“Prefiro um T1 espaçoso a um T4 com cubículos.”

“A sala deve ter uma dimensão razoável, reunir a sala de estar e de jantar.”

“Quartos espaçosos, que caiba a mobília e ainda sobre espaço para se estar à vontade.”

“Eu pessoalmente dou muita importância numa casa à cozinha e à casa de banho. Têm que ter bastante espaço tanto uma como outra.”

“Espaço para mim é muito importante. É a primeira coisa que eu vejo numa casa.”

“Escolho esta [fotografia] pela negativa, porque me faz lembrar as nossas casas. Tudo muito apertado, temos muita coisa, temos aqui isto na janela, nem conseguimos espreitar, tudo muito atrapalhado. Faz lembrar a prisão em que nós vivemos.”

“Nas casas pequenas vê-se muito uma sala grande, para encher o olho, e depois os quartos acanhados, muito exíguos.”

“Em Oeiras as casas são caras, e nas que eu vi as cozinhas eram muito reduzidas.”

“Há anos fui ver uma casa da EPUL e era um duplex para uma família, uma casa grande. Tinha a zona mais privada dos quartos, tinha 3 casas de banho, e em baixo tinha uma cozinha muito reduzida, que cabia lá uma frigorífico e pouco mais. Péssimo.”

“Procuro um T2, mas o ideal era ter um T3 para ter o tal espaço de trabalho.”

“Nós é que temos de abdicar de uma divisão para ter o escritório. As casas não são pensadas para fazer um escritório. Normalmente as pessoas compram um T3 para ter um filho e um escritório.”

“Eu faço aeromodelismo e aproveitei um espaço, mas é pequenino.”

“Bastava um cantinho, uma zona recatada da casa, para se ter o tal espaço, um escritório onde pudesse fazer pequenos trabalhos.”

“É preciso uma zona de trabalho, mas não estou a ver que haja necessidade de ter uma zona específica só de trabalho. Pode-se aproveitar uma zona mais recatada da casa.”

“Eu quero fazer da cozinha uma sala, quase.”

“Acho que é mais a nível de comodismo e de ser prático. Se a cozinha tiver espaço para isso, consegue-se fazer da cozinha também uma sala de jantar.”

“Pode-se pôr lá uma TV, um vídeo, está-se ali a comer... Senão tinha que se ir à cozinha buscar a comida para a sala... Só se tivesse um criado.”

“Há umas coisas que falham nas casas e que não têm nada a ver com trabalho profissional, se calhar é a parte mais doméstica. É a lavagem das roupas, uma zona para as máquinas.”

“A cozinha devia ter um espaço para as máquinas, por exemplo uma marquise.”

## A qualidade da casa

### A. CONSTRUÇÃO/SEGURANÇA

Na percepção da qualidade da construção valorizam-se os seguintes aspectos:

- **Robustez/resistência estrutural** do prédio, cujos sinais visíveis são sobretudo os materiais de revestimento.
- **Isolamento acústico** – paredes, tecto e janelas duplas – de forma a assegurar privacidade/conforto relativamente aos barulhos da rua e vizinhos. Considera-se um atributo essencial, que não deve ser exclusivo de casas de luxo.
- **Qualidade das canalizações e electricidade** – resistência/durabilidade dos materiais e segurança das instalações.
- **Resistência/Segurança da porta de entrada** – necessariamente blindada e com fechaduras de visível qualidade.

### B. ESPAÇOS COMUNS

A importância deste grupo deve-se ao facto de nele estar incluído o estacionamento. Os restantes espaços comuns (hall do prédio, elevadores, sala de condomínio) assumem um valor muito inferior na hierarquia dos factores de escolha/preferência.

#### 1) ESTACIONAMENTO

A sua elevada e crescente valorização prende-se com a própria importância que o carro assume na sociedade actual. Estão-lhe inerentes benefícios funcionais e emocionais de que o consumidor moderno urbano não pode e não quer prescindir: mobilidade, sociabilidades, liberdade, conforto, prazer de posse, demonstração de status, segurança.

O estacionamento privado (garagem) torna-se tanto mais importante quanto mais difícil/limitado for o estacionamento de rua.

Na oferta de estacionamento é necessário levar em conta a evolução da posse de carro nos modernos agregados familiares – cada vez mais os filhos adultos e financeiramente autónomos prolongam a estadia em casa dos pais, tornando comum a existência de 3 carros em agregados de 3 pessoas.

Numa óptica de optimização da oferta (no sentido de uma melhor adequação às necessidades do consumidor), é talvez pertinente pensar na possibilidade de uma gestão integrada da oferta de lugares públicos (rua) e privados, bem como novas modalidades de acesso a lugares privados (aluguer, por exemplo).





## 2) HALL/PATAMARES E ELEVADORES

Quando o consumidor visita uma possível casa para comprar, a entrada do prédio pode influenciar a escolha se nos aspectos mais essenciais a casa for satisfatória e se o impacto da entrada for forte e positivo.

Valoriza-se uma entrada convidativa, acolhedora: ampla; luminosa; que utilize materiais nobres (mármore, madeira); que seja decorada com plantas, no seu significado de sugestões/extractos de natureza; que se apresente limpa e perfumada...

A quantidade e funcionalidade dos elevadores também pode fazer a diferença: deve haver uma quantidade proporcional ao número de habitantes e, quando a casa é restaurada, a sua apresentação sugerir confiança/segurança operativa.

## 3) SALA DE CONDOMÍNIO

Não é um espaço muito valorizado. Considera-se prescindível. A sua utilização esporádica – seja num formato tradicional (reuniões de condóminos), seja para outros fins, como por exemplo um espaço para festas ou uma sala de cinema/DVD – não compensa o preço extra que se paga.

## C. ESTÉTICA (ARQUITECTURA DO PRÉDIO)

**Harmonia** – Significa sobretudo que prédio (ou urbanização) não suscite um choque visual ao olhar, seja pelas cores, pela forma ou pela dimensão. Deve

integrar-se no espaço envolvente sem o ferir, o estragar, o deteriorar visualmente. Deve também transmitir alguma qualidade estética/arquitectónica, fugindo de geometrismos básicos ou rudes, ou de uma total ausência de graciosidade.

**Altura** – A altura pode incomodar só por si; há pessoas (sobretudo mais velhas) que têm uma verdadeira aversão a prédios altos (torres) – por fobia ou sensação de frieza/desumanização e/ou insegurança. Mas para o comum dos consumidores interessa mais a relação entre a altura e as condições do espaço envolvente. Valoriza-se quando proporciona vistas panorâmicas ou quando é compensada por uma maior qualidade do espaço livre envolvente (mais amplo, mais cuidado, mais verde). Não incomoda se for respeitado o espaço mínimo vital no exterior (espaço entre os prédios), ou se a oferta de lugares de estacionamento for proporcional ao número de habitantes.

**Originalidade** – Há um valor acrescentado (não determinante da escolha mas com algum significado) se além de um visual harmonioso o prédio/urbanização apresentar uma arquitectura original – sobretudo se puder ser comunicada como uma arquitectura de autor (assinatura de um arquitecto prestigiado).

#### D. ACABAMENTOS

A qualidade dos acabamentos é um factor importante de escolha, não só porque oferece conforto, beleza estética e status, mas também porque funciona como sinalização (embora não totalmente fiável) de uma qualidade mais estrutural da construção (que não se vê, apenas se sentem os efeitos *a posteriori*, quando a compra já se tornou irreversível), remetendo para o benefício de uma compra segura.

São sobretudo valorizados os seguintes aspectos:

- **Resistência e nobreza dos materiais utilizados** – as referências apontam para as madeiras e os mármore;
- **Design/estética do mobiliário** – cozinha e WC assumem particular importância;
- **Qualidade da pintura** – uma qualidade que o consumidor deseja não só visual mas também táctil.

Imagem 4 – A qualidade da casa



Algumas citações exemplificativas:

“Uma boa casa é ter espaço, estar numa boa zona e ter uma boa qualidade de construção. Só que é difícil averiguar a qualidade da construção. Não se vê, esse é o problema. O ideal era haver certificados de qualidade, algo que nos desse uma garantia.”

“Na casa o mais importante é a construção. Só que é difícil de ver. (...) Vai-se vendo, embora não se veja tudo em profundidade, mas eles fornecem determinados elementos, a canalização é de inox e não sei quê, alguns pormenores que poderão dar alguns indícios.”

“Uma coisa que me aflige muito é: cada vez mais se está a fazer o chamariz de um extra de decoração, ou de uma novidadezinha, isto em relação ao que fui ver no outro dia, sistemas automáticos de iluminação... realmente não sou sensível a isso. Dou muito mais valor a uma construção boa, a uns acabamentos bons, sou mais sensível se as portas forem de madeira maciça, se a casa de banho for bem pensada, tiver bom gosto. Não é tanto a banheira de hidromassagem, que para mim tem um valor relativo, se tiver melhor, mas para mim, pessoalmente, é uma melhor construção, com garantia de qualidade. Porque a casa é um investimento para durar ao longo da vida, portanto é importante que não seja aquela situação que nós ouvimos constantemente, por exemplo as Torres da Expo. Aparentemente andares caros, zona de luxo, andares de luxo, e depois tudo aquilo tinha uma infiltração que a janela e os parapeitos da janela se estavam a desfazer. Eu penso que há uma certa falta de controlo, e as Câmaras não têm agora nenhum prestígio, e é mau para o sector imobiliário quando se vê fazer casas de qualquer maneira...”

“A garagem é importante, mas depende do espaço disponível para estacionamento ao ar livre.”

“Hoje toda a gente tem carro, e há muitos que têm dois. Porque realmente isso é que é tortura, é estacionar.”

“Se for bem feito e se tiver um bom parque de estacionamento, a altura para mim não é importante. Mas muitas vezes quando o prédio é alto, há lugar para estacionamento na garagem se calhar para um carro, o resto é para ir para a entrada do prédio e isso não dá para tantas famílias. E parecendo que não, os jovens ao morar mais tempo com os pais, às vezes é o pai, a mãe e o filho a ter carro.”

“Em Lisboa... temos uma cidade lindíssima, e ao construir ou reabilitar é importante não fazer coisas que choquem.”

“Gosto das madeiras. Dá um conforto que o metal e a parede não dão.”

“Eu escolhi [fotografia] esta casa de banho. É um espectáculo. Pela muita luz, pelos mármore... Gosto das casas de banho todas em mármore. Dá-me sensação de frescura, limpeza e bem-estar.”



## A unidade da casa

Nesta dimensão valorizam-se antes de mais os equipamentos que remetem para o domínio da funcionalidade – porque suportam benefícios como a eficácia e a gestão otimizada de recursos pessoais (energia e tempo, desde logo) – e que se designaram de:

### A. EQUIPAMENTOS ALWAYS ON

1) De entre estes ganha especial relevância a existência de **Ligações múltiplas – pontos de luz e tomadas**, incluindo ligações **TV Cabo** e **Internet** – de forma a assegurar a já referida autonomia funcional a todas as divisões e a potenciar uma vantajosa versatilidade do espaço.

2) Os **electrodomésticos** na cozinha – fogão, frigorífico, máquinas de lavar roupa e loiça – são também essenciais. Embora assumam importâncias diferentes, uma cozinha bem equipada para as necessidades do consumidor moderno exige que todos estes electrodomésticos estejam presentes e devidamente posicionados. O microondas também já vai fazendo parte deste núcleo de básicos.

3) **Equipamentos que tragam segurança a espaços extras** fora do perímetro da casa – como a arrecadação e o estacionamento privado – começam a ser valorizados, sobretudo quando a oferta os comunica. Chamando a atenção para eles, o consumidor vai ganhando consciência da sua importância. Implicitamente já o faz quando enfatiza na exigência de segurança a salvaguarda de todos os bens (património).

### B. EQUIPAMENTOS DE CONFORTO

Estão a ganhar importância. Sobretudo os que, apesar de ainda posicionados numa dimensão de conforto (que ainda remete para um universo de luxo), se vão tornando cada vez mais condições necessárias a uma boa performance profissional e a uma vivência pessoal em casa minimamente qualificada.

1) Estão nesta categoria os equipamentos de **conforto térmico**, particularmente o aquecimento de todas as divisões – seja a solução mais comum e acessível da instalação de radiadores eléctricos, seja o formato de **aquecimento central** (que só não está no primeiro lugar da hierarquia para o consumidor de classe média por ser perceptivamente uma solução mais dispendiosa). Já a **lareira** surge sobretudo valorizada num contexto de casa de campo; na cidade revela algumas disfuncionalidades – morosidade do processo de activação (acender), preço da lenha e dificuldade de armazenamento, fonte de sujidade e

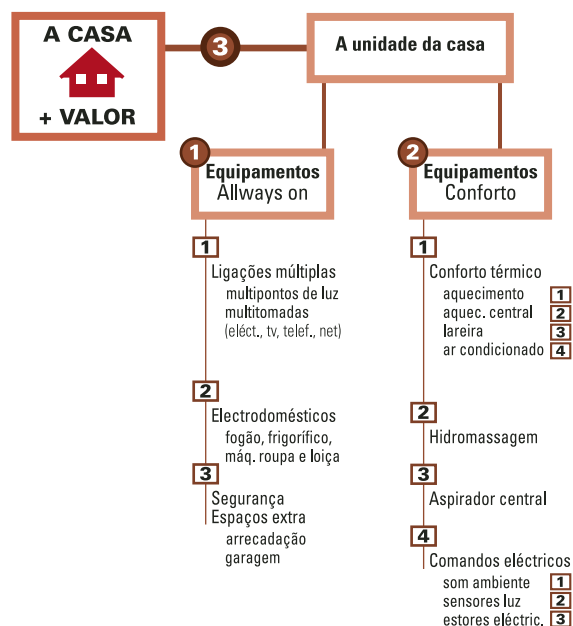
aquecimento limitado a uma divisão. O **ar condicionado**, embora seja valorizado pelas características do nosso clima, apresenta um ponto fraco importante – ser perceptivelmente nocivo para a saúde – que para alguns (sobretudo mais velhos) pode justificar a rejeição da casa.

2) A **hidromassagem** surge como um equipamento de importância secundária, e por vezes cai mesmo dentro do “saco” dos equipamentos contraproducentes – quando o consumidor considera que o preço da casa, pelas suas características globais, não se justifica, e avalia a oferta deste equipamento como uma acção de marketing oportunista do construtor. No entanto, pode tornar-se progressivamente significativo na escolha, uma vez que é facilmente posicionado na categoria dos equipamentos de performance profissional (estar sempre em forma).

3) O **aspirador central** não corre o risco de ser incluído no “saco” dos potenciais contraproducentes – porque remete para o domínio da gestão otimizada de tempo e de energia. Mas também não apresenta um peso significativo na equação de escolha.

4) Os **comandos eléctricos** – como som ambiente, sensores de luz ou estores eléctricos – tenderão eventualmente a ganhar relevância pelos benefícios de conforto, autonomia funcional e unidade ambiental da casa. Mas por enquanto o consumidor médio posiciona-os na categoria dos potenciais contraproducentes – pelo seu carácter assessorio, mas também pelo risco perceptivamente acrescido de avaria e de uma reparação mais complicada e dispendiosa.

Imagem 5 – A unidade da casa



Algumas citações exemplificativas:

“O aquecimento central é muito mais cómodo do que acender a lareira todos os dias.”

“O aquecimento e a insonorização é uma grande falha. As casas de luxo têm, queria é que as normais também tivesse essas condições.”

“Acho melhor uma casa com bom isolamento e esse tipo de coisas do que ter muitas coisas eléctricas e comandos.”

“Eu já vi casas com esses equipamentos [comandos electrónicos] mas uma pessoa paga o luxo, é considerado luxo.”

“Acho muito giro, só que vão pedir balúrdios por isso.”

“Fui ver uma casa que me agradou mas tinha ar condicionado. Só por isso não quis.”

## Quantificação das observações e perfis da procura na AML

Perante este enquadramento aprofundado dos processos que presidem às escolhas habitacionais dos consumidores e utentes do espaço urbano, introduzem-se agora os resultados dos dois inquéritos, um telefónico a uma amostra representativa da população da AML e outro presencial, no intuito de fornecer a quantificação das percepções acima descritas e explicadas, assim como o seu cruzamento com os perfis dos indivíduos no processo de procura de habitação.

Numa primeira análise às respostas do inquérito telefónico à AML, destacam-se as seguintes características gerais da amostra constituída por indivíduos que mudaram de casa nos últimos cinco anos ou que irão mudar nos próximos dois anos:

- Idade: 45% dos inquiridos têm menos de 35 anos, 24% estão entre os 36 e os 45 anos e, finalmente, 21% dos inquiridos têm entre 46 e 60 anos. Apenas 9% dos inquiridos têm mais de 60 anos.
- Género: 56% dos inquiridos são mulheres.
- Estado civil: 63% dos inquiridos são casados, enquanto que 27% são solteiros; somente 5% dos inquiridos são divorciados e 4% viúvos.
- Nível de instrução de quem mais contribui para o agregado familiar: 33% dos inquiridos têm educação superior enquanto 22% têm o 12º ano. Há uma percentagem elevada de responsáveis do agregado familiar (15%) com apenas a escolaridade mínima, até ao 4º ano.
- Profissão de quem contribui mais para o agregado familiar: 20% dos inquiridos são quadros

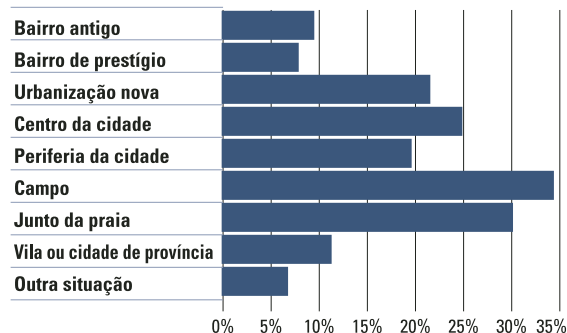
superiores e 21% são quadros médios. Os trabalhadores especializados e em serviços que respondem ao inquérito são cerca de 33%, enquanto que 15% são trabalhadores não especializados.

- Quanto ao rendimento do agregado familiar, é de referir que muitos dos inquiridos não respondem a esta questão, 30%. Dos que respondem, 29% declaram um rendimento entre 750 e 1500 euros e 29% um rendimento entre 1500 e 2500 euros. Dos restantes, 17% declaram um rendimento entre 350 e 750 euros e apenas 20% declaram um rendimento superior a 2500 euros.

Cinco questões do inquérito telefónico tinham como objectivo identificar a casa ideal para os inquiridos, independentemente de se tratar de indivíduos à procura de casa para mudar nos próximos dois anos, ou de já terem realizado essa mudança nos últimos cinco anos. Analisam-se as respostas a essas perguntas nos gráficos seguintes.

A primeira questão relativa à casa ideal está ilustrada no gráfico seguinte e incide sobre o local onde os inquiridos gostariam de ter a casa ideal.

### Local onde os inquiridos gostariam de ter a casa ideal

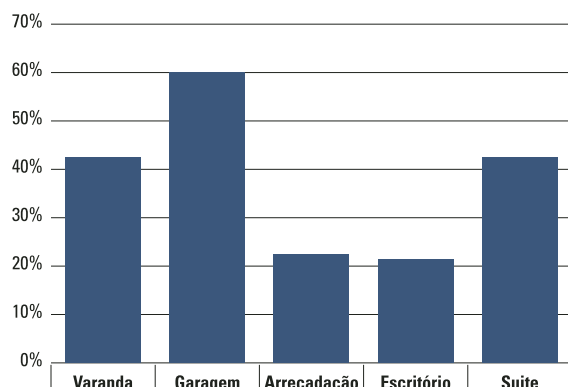


Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho

A maioria dos inquiridos localiza a casa ideal no campo (aproximadamente 35%) e junto à praia (cerca de 30%). Verifica-se que os inquiridos com o ideal de casa num bairro antigo ou num bairro de prestígio, são muito poucos, 10% e 8%, respectivamente.

É de referir que 25% dos inquiridos a localizam casa ideal no centro da cidade enquanto 22% localiza-a numa urbanização nova. Destacam-se os 20% que indicam a periferia da cidade como local onde gostariam de ter a casa ideal. Apenas 11% dos inquiridos gostariam de ter a casa ideal numa vila ou numa cidade de província.

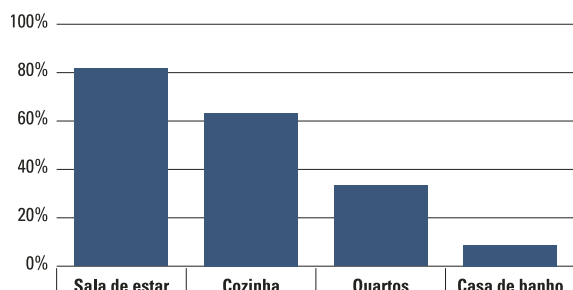
### Os espaços adicionais que os inquiridos preferem ter na casa ideal



Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho

O espaço adicional que os inquiridos preferem é a garagem: cerca de 60% dos inquiridos elegeu este espaço adicional como o mais importante da casa ideal. A suite e a varanda também são mencionadas como espaços adicionais fundamentais por cerca de 43% dos inquiridos. A arrecadação e o escritório são as divisões que menos inquiridos (23% e 21%, respectivamente) consideram fundamentais na casa ideal.

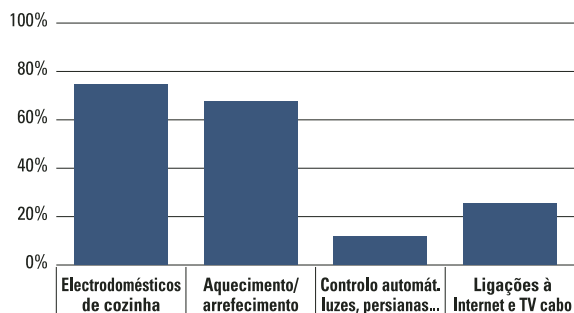
### Que divisões da casa é que os inquiridos preferem que sejam amplas



Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho

As divisões da casa que os inquiridos preferem que sejam amplas são preferencialmente a sala de estar e a cozinha, com cerca de 81% e 63%, de respostas. A casa de banho, na opinião da maioria dos inquiridos, não tem de ser ampla e no que se refere aos quartos, apenas 34% dos inquiridos considera fundamental que sejam amplos.

### Que equipamentos é que os inquiridos gostariam de ter já instalados na casa ideal

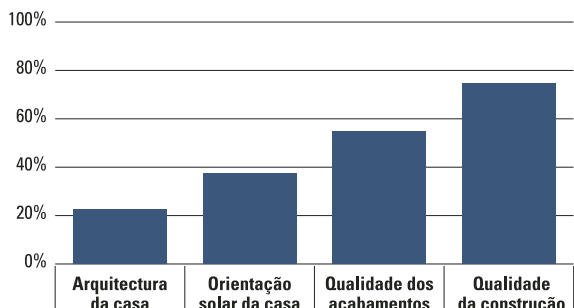


Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho

Os equipamentos que os inquiridos gostariam de ter instalados quando compram a casa ideal são preferencialmente os electrodomésticos da cozinha e os aparelhos de aquecimento e arrefecimento do ar, com cerca de 75% e 69%, respectivamente.

Os equipamentos menos valorizados pelos inquiridos são o controlo automático das luzes, persianas, etc., que apenas 13% dos inquiridos valorizam e gostavam de ter na sua casa ideal. Quanto às ligações à Internet e à TV cabo, 27% dos inquiridos indicou essa preferência.

### Aspectos que o inquirido valoriza mais na casa ideal

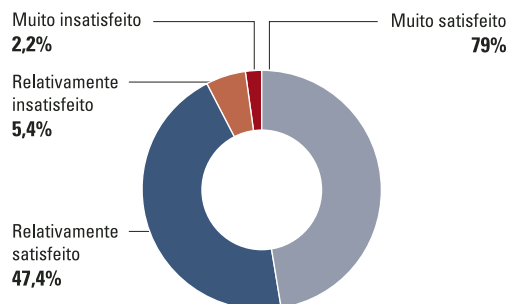


Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho

Os aspectos que os inquiridos valorizam mais na casa ideal são a qualidade da construção, seguida da qualidade dos acabamentos, com cerca de 74% e 54% dos inquiridos, respectivamente. A orientação solar da casa ideal é valorizada por 38% enquanto a arquitectura da casa o é apenas por 22% dos inquiridos.

Após caracterizada a casa ideal, perguntou-se aos inquiridos se estavam satisfeitos com a casa onde vivem actualmente. De acordo com gráfico seguinte, verifica-se que 93% dos inquiridos estão satisfeitos ou muito satisfeitos com a casa. Apenas 2% dos inquiridos estão muito insatisfeitos e 5% relativamente insatisfeitos.

### Grau de satisfação com a casa actual



Fonte: Inquérito à Habitação 1998 – INE

O inquérito à AML tentou localizar as actividades dos inquiridos nas divisões da casa. De acordo com o ilustrado no gráfico seguinte, verifica-se que ver televisão, conviver com a família, ouvir música e receber visitas ocorrem preferencialmente na sala, apesar de alguns inquiridos indicarem hábitos diferentes, como por exemplo, ver televisão e conviver com a família na cozinha e ouvir música no quarto.

Estudar com os filhos, brincar e jogar com eles, ler

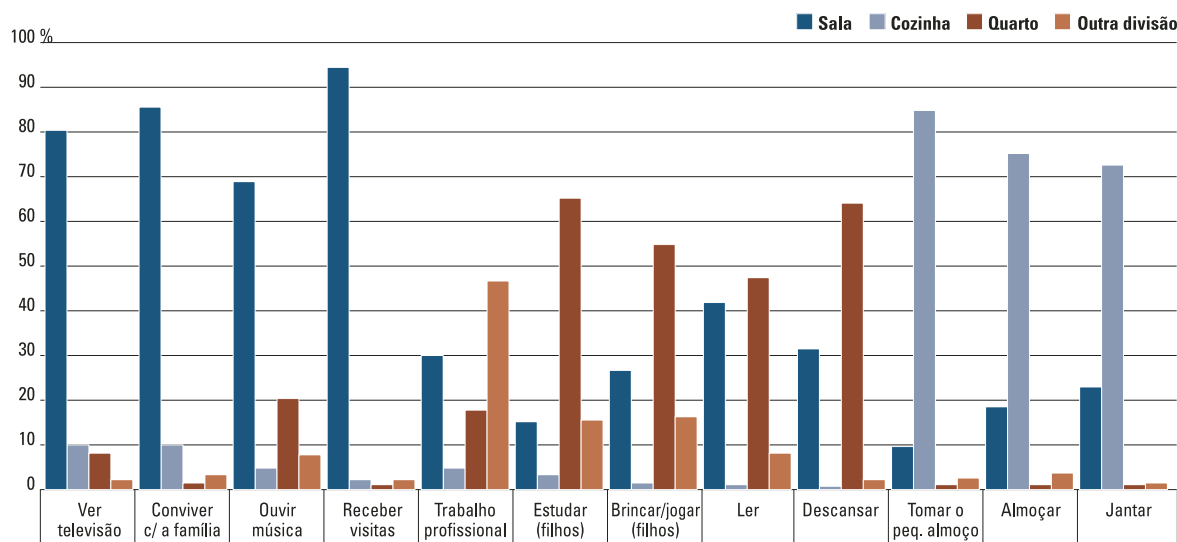
e descansar ocorrem preferencialmente nos quartos, apesar de muitos inquiridos também indicarem a sala como local para ter todas estas actividades, à excepção de estudar.

Praticamente todos os inquiridos tomam pequeno-almoço, almoçam e jantam na cozinha, apesar de haver alguns inquiridos que tomam as refeições na sala, principalmente o almoço e o jantar.

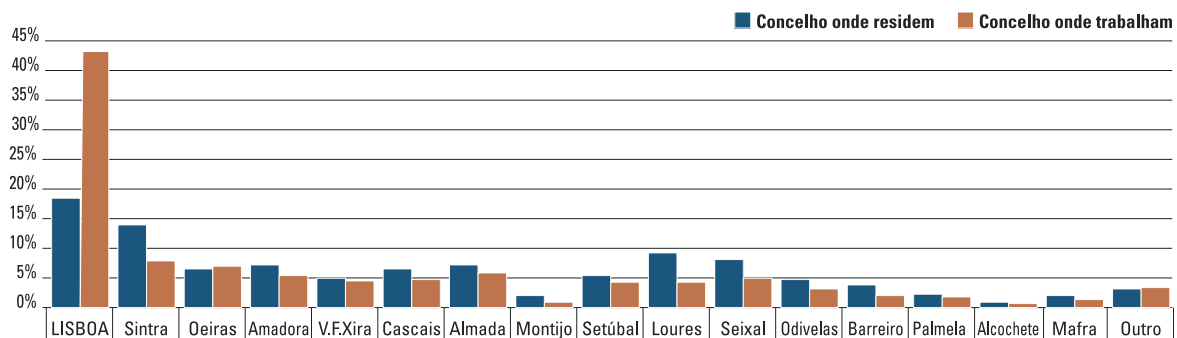
Quanto ao trabalho profissional em casa, os inquiridos fazem-no preferencialmente numa “outra divisão”, mas também há inquiridos que utilizam a sala ou o quarto.

O inquérito à AML localizou cada inquirido, no que se refere ao local de residência e ao local de trabalho. O gráfico ilustra a distribuição dos inquiridos pelos concelhos. Por ele se vê que é nos concelhos de Lisboa e Sintra que reside o maior número de inquiridos (respectivamente 18% e 14%). No que se refere ao local de trabalho, verifica-se que 43% dos inquiridos trabalham no concelho de Lisboa, enquanto que nos restantes concelhos apenas há registos inferiores a 7%.

### Local da casa ou divisão onde o inquirido normalmente costuma fazer as seguintes actividades:



### Concelhos onde residem versus onde trabalham

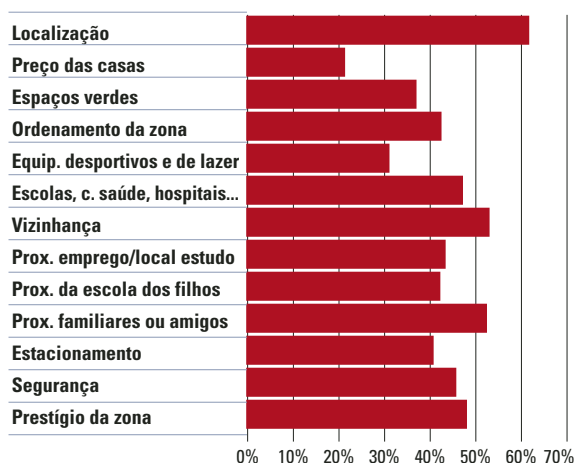


Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho



Na avaliação da zona de residência, os inquiridos destacaram a boa localização das suas casas, seguida da boa vizinhança e da proximidade de familiares e amigos. O preço das casas é o atributo que satisfaz menos os inquiridos, bem como a proximidade de equipamentos desportivos e de lazer e de espaços verdes.

#### Respostas à questão: “Como avalia a sua zona de residência relativamente a...”\*



Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho

Para analisar as questões referentes ao local da residência versus o local onde os inquiridos estão à procura da nova casa, elaborou-se um quadro que relaciona o concelho de residência do inquirido com o concelho onde procura a nova habitação.

Os inquiridos que procuram casa residem, na sua maioria, em Lisboa, Sintra, Loures, Almada e Amadora. No caso do concelho onde os inquiridos estão à procura de casa, verifica-se que os concelhos de Lisboa e Sintra são destacadamente os preferidos, seguidos de Cascais e Oeiras.

A análise do quadro seguinte mostra que a taxa de retenção dos concelhos é muito alta, no que se destacam: Odivelas com 100%, Loures com 84%, Vila Franca de Xira com 81%, Sintra com 76% e Seixal com 75%. No que se refere à preferência pela cidade de Lisboa, verifica-se que, apesar de haver pelo menos um inquirido de cada concelho a procurar casa em Lisboa, nenhum concelho se destaca.

\* Corresponde à percentagem de respostas dadas com pendor positivo.

**Matriz de correlação do concelho de residência actual com o concelho onde procura casa**

PROCURA CASA EM:																
RESIDE EM:	Lisboa	Sintra	Oeiras	Amadora	V. F. Xira	Cascais	Almada	Montijo	Setúbal	Loures	Seixal	Odivelas	Barreiro	Palmela	Outro	TOTAL
Lisboa	42	2	3	2	1	1	2	—	—	1	—	—	—	—	2	56
Sintra	7	31	6	3	1	5	—	—	—	—	1	—	—	—	3	57
Oeiras	3	3	17	—	—	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2
Amadora	7	1	1	12	—	1	—	2	—	—	—	—	—	—	2	26
V. F. Xira	3	—	1	—	17	—	—	—	—	1	—	—	—	—	1	23
Cascais	2	—	3	—	—	18	—	—	—	—	—	—	—	—	—	23
Almada	5	—	—	—	—	—	16	—	1	—	3	—	1	—	1	27
Montijo	1	—	—	—	—	—	—	2	—	—	—	—	—	—	—	3
Setúbal	3	—	—	—	—	—	1	—	11	—	—	—	—	—	—	15
Loures	7	2	—	—	2	1	—	—	—	16	—	—	—	—	3	31
Seixal	0	1	—	—	—	1	2	1	1	—	15	—	1	—	—	22
Odivelas	5	—	—	—	—	1	1	—	—	—	—	10	—	—	—	17
Barreiro	2	—	—	—	—	—	1	1	1	—	—	—	3	—	—	9
Palmela	0	—	—	—	—	—	—	—	2	—	—	—	—	4	—	6
Outro	2	1	—	—	—	1	2	2	—	1	1	—	—	3	6	19
<b>TOTAL</b>	<b>89</b>	<b>41</b>	<b>31</b>	<b>17</b>	<b>21</b>	<b>31</b>	<b>25</b>	<b>8</b>	<b>16</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>18</b>	<b>359</b>

Taxa de retenção do concelho

47%

55%

76%

71%

81%

58%

64%

25%

69%

84%

84%

100%

75%

60%

50%

33%

33%

Actractividade de Lisboa

47%

10%

12%

3%

0%

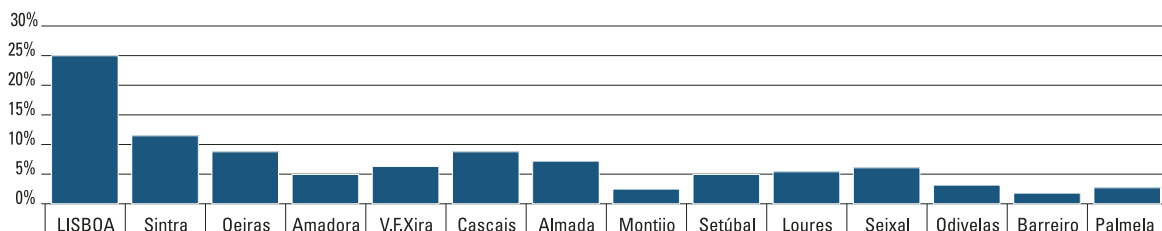
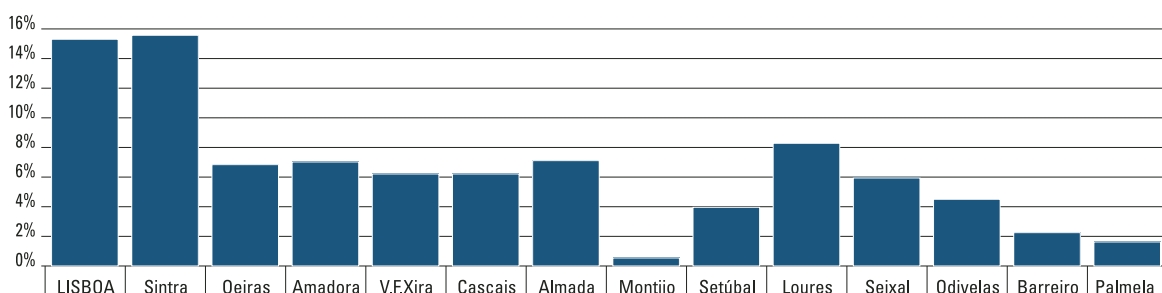
5%

0%

0%

11%

Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho

**Procura casa em:****Reside em:**

Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho

Antes de estudar os produtos imobiliários mais procurados, é necessário subdividir as observações dos dois referidos grupos de inquiridos:

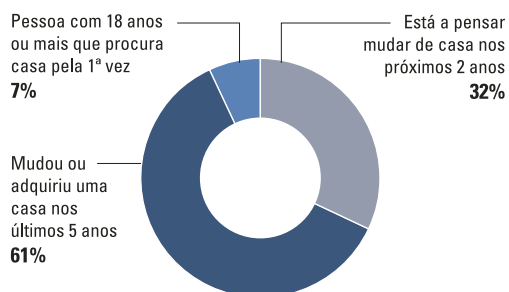
- os inquiridos que estão a pensar mudar de casa nos próximos dois anos ou que, tendo 18 anos ou mais, procuram casa pela primeira vez (tanto os provenientes do inquérito telefónico como do inquérito presencial);
- os inquiridos que mudaram ou adquiriram casa nos últimos cinco anos.

- Por um lado, estudaram-se as opções imobiliárias dos inquiridos que procuram casa (para mudar ou pela primeira vez);
- Por outro, aprofundaram-se as opções imobiliárias dos inquiridos que já mudaram de casa.

#### **CARACTERIZAÇÃO DAS AMOSTRAS DE INDIVÍDUOS QUE PROCURAM CASA (PARA MUDAR OU PELA PRIMEIRA VEZ)**

Apesar de, mais à frente, se proceder a uma análise mais exaustiva, cruzando diversas variáveis de caracterização, destacam-se para já algumas características descritivas deste grupo.

#### **Inquiridos à procura de casa e que já mudaram há menos de 5 anos no inquérito telefónico**



Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho

De acordo com o gráfico, a percentagem de inquiridos por telefone que procuram casa é cerca de 39% enquanto que os restantes 61% dos inquiridos já mudaram de casa há menos de 5 anos.

Com base nesta distinção, e tendo em conta que os inquéritos são diferentes para estes dois grupos, desenvolveram-se análises paralelas para os dois tipos de amostras.

Com base no questionário telefónico:

- 91% dos inquiridos pretendem comprar uma casa enquanto que apenas 9% estão à procura de uma casa para arrendar;
- os inquiridos interessados em comprar casa são quase unânimes na resposta de querer uma casa para habitação permanente (97%), apenas 2,3% desejando casa para segunda habitação;
- à questão “Que tipo de casa procura?”, a resposta foi maioritariamente: apartamento em prédio (58%). Ainda assim, 27% dos inquiridos procuram moradias e 12% procuram apartamentos em condomínios fechados. O duplex é procurado apenas por 1% dos inquiridos;
- Na questão relativa ao valor que está disposto a pagar pela casa, as respostas são bastante heterogéneas: 23% respondem entre 80 a 109 mil euros (entre 16 e 21 mil contos), 25% entre 110 e 149 mil euros (entre 22 e 29 mil contos), 21%

de 150 a 199 mil euros (entre 30 a 39 mil contos) e 19% de 200 a 299 mil euros (entre 40 a 60 mil contos). Apenas 3% ultrapassam esta faixa;

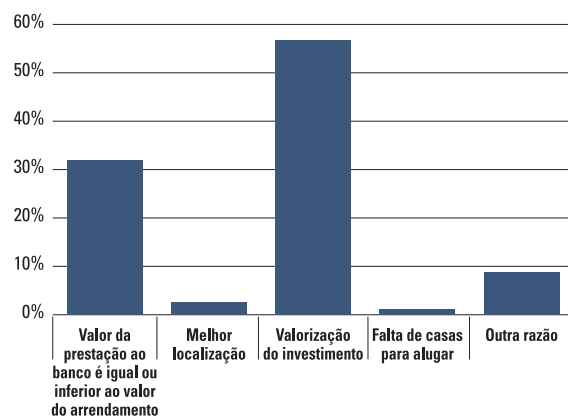
- percentagem dos inquiridos que pensam recorrer a crédito bancário para a compra da casa:
  - dos inquiridos que procuram casa para arrendar, 46% estão apenas dispostos a pagar até 350 euros por mês e 32% disponibilizam-se a pagar entre 350 a 499 euros.
  - quanto à questão do número de assoalhadas, 32% dos inquiridos procuram casas com 3 assoalhadas enquanto 36% procuram com 4 assoalhadas.

No que respeita ao inquérito presencial, quando questionado o grupo equivalente à população que procura casa (“porque que é que prefere comprar casa em vez de alugar”), 56% dos inquiridos responderam que o principal motivo para a compra da casa era considerarem-na uma valorização do investimento, enquanto que 32% indicaram como principal motivo para a compra o facto de o valor da prestação ao banco ser igual ou inferior ao valor do arrendamento.

Os argumentos de melhor localização e de falta de casas para alugar praticamente não foram utilizados pelos inquiridos.

#### "Porque é que prefere comprar casa, em vez de alugar?"

Respostas à questão do inquérito presencial

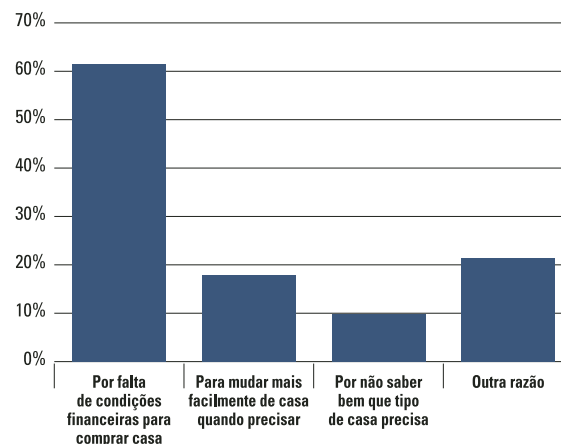


Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho (todos os gráficos desta página)

Para os que procuram uma casa no mercado de arrendamento, o principal motivo apontado pelos inquiridos para optarem por esta modalidade e não pela aquisição, é a falta de condições financeiras para a compra da casa (61%). Apenas 17% dos inquiridos preferem alugar para poderem mudar mais facilmente de casa e 10% por ainda não saberem de que tipo de casa precisam.

#### "Porque é que prefere alugar casa?"

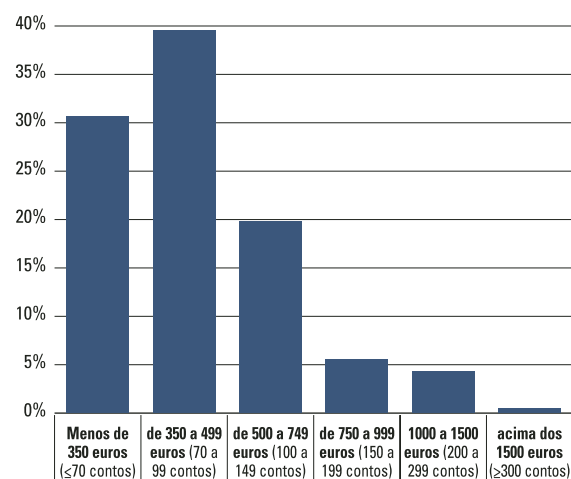
Respostas à questão do inquérito presencial



Independentemente da modalidade de acesso à habitação, verifica-se que os encargos mensais que os indivíduos afirmam estar dispostos a pagar são, em 39% dos casos, entre 350 a 499 euros. No entanto, 31% dos inquiridos indicaram que esse máximo é de 350 euros mensais pela prestação da casa ou arrendamento, enquanto que 20% dos inquiridos estão dispostos a pagar entre 500 a 749 euros pela casa e os restantes 10% admitem pagar mais de 750 euros.

#### "Se comprasse/alugasse agora a casa que procura, quanto estava disposto a pagar por ela mensalmente?"

Respostas à questão do inquérito presencial



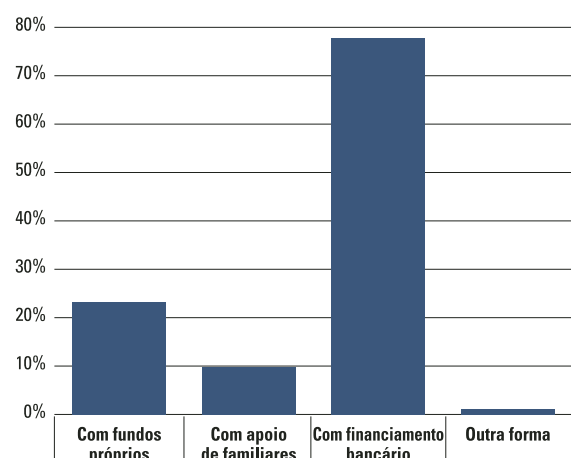
De notar ainda que os inquiridos pretendem financiar a compra da sua nova casa em 77% dos casos com financiamento bancário. Ainda assim, 23% dos inquiridos contam com fundos próprios para a compra da casa, enquanto 10% contam também com o apoio de familiares para o efeito.

Quanto aos meios de informação que os inquiridos



### "como pretende financiar a compra da sua nova casa?"

Respostas à questão do inquérito presencial

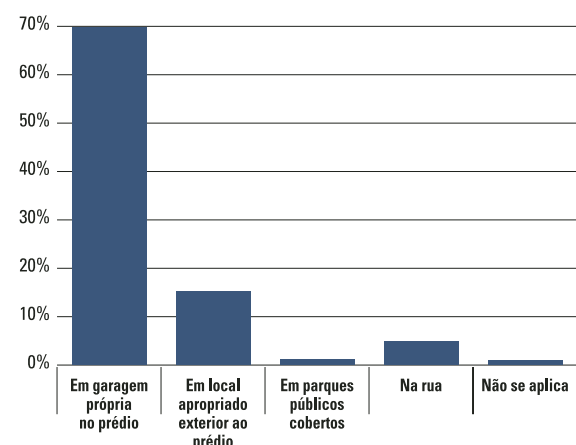


Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho

usam ou pensam vir a usar na procura de casa, cerca de 39% referem anúncios de jornal e 40% contactos nas imobiliárias. Cerca de 27% ou vão aos locais que lhes interessa morar ou pesquisam na Internet, enquanto que 19% se informam junto de conhecidos. Quanto à questão do estacionamento, 70% dos inquiridos preferem o estacionamento na garagem do prédio, enquanto que apenas 14% gostariam de ter estacionamento em local apropriado no exteri-

### "Das seguintes condições de estacionamento, qual a que prefere?"

Respostas à questão do inquérito presencial

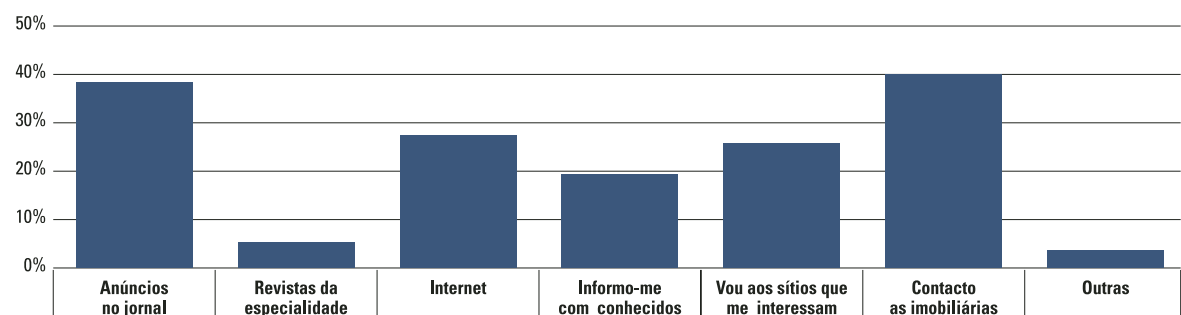


Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho

or do prédio. Quanto aos confrontos de escolhas (*trade-offs*) em relação a características da casa, o inquérito de pré-teste revelou que os inquiridos tinham grandes dificuldades em quantificar os valores que estariam dispostos a pagar a mais por cada característica da casa, dando respostas pouco rigorosas e fiáveis. Reformulando a questão, verifica-se que os inquiridos estariam sobretudo dispostos a pagar mais para ter garagem (69%), cozinha bem equipa-

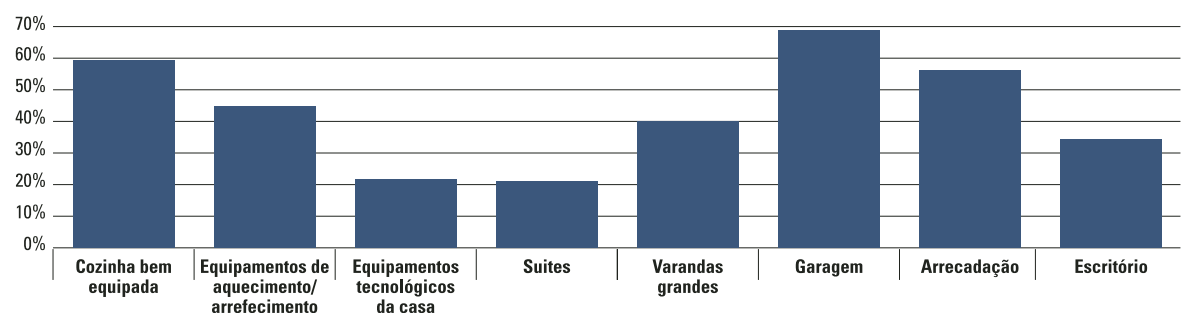
### "Que meios de informação usa ou pensa vir a usar na procura de casa?"

Respostas à questão do inquérito presencial



### "Tendo em conta a casa que pretende, estaria disposto a pagar mais, para ter:"

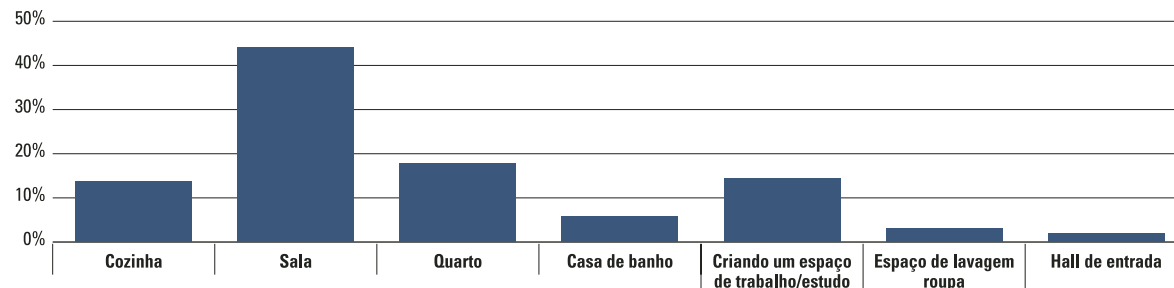
Respostas à questão do inquérito presencial



Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho

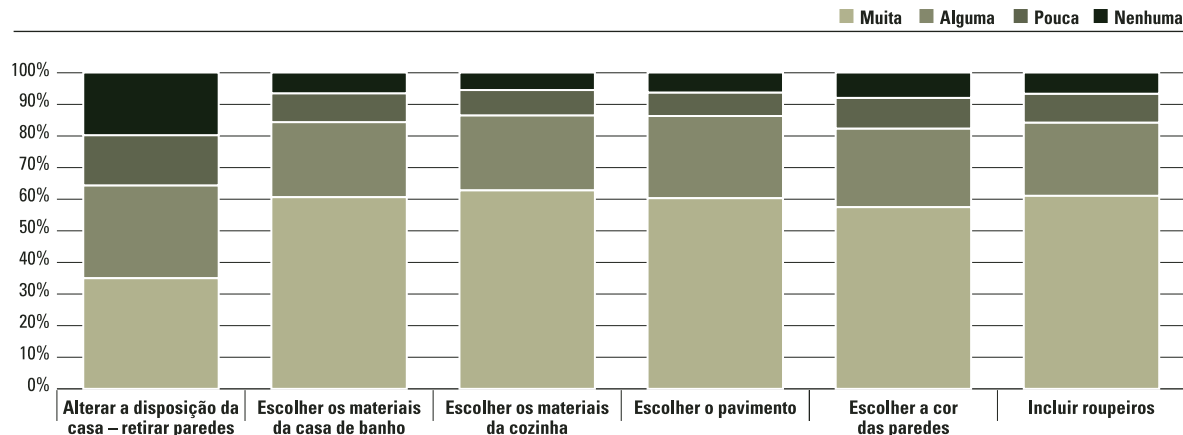
**"Suponha que já encontrou uma casa que lhe agrada. Se lhe oferecessem 5 m<sup>2</sup>, onde preferia acrescentá-los?"**

Respostas à questão do inquérito presencial



**"Qual a importância para si, entre muita, alguma, pouca ou nenhuma, da possibilidade de, na fase de construção poder:"**

Respostas à questão do inquérito presencial



Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho

da (59%), arrecadação (56%) e equipamentos de aquecimento e arrefecimento (45%).

Apenas 20% dos inquiridos estariam dispostos a pagar mais para ter uma suite e 21% pagavam mais para ter equipamentos tecnológicos, como por exemplo Internet e controlo de luz ou estores.

Quando confrontados com a possibilidade de lhes oferecerem 5 m<sup>2</sup> numa divisão da casa, a maioria (44%), preferiam que este aumento se verificasse na sala. Apenas 17% preferia aumentar o quarto e 14% o espaço de trabalho/estudo ou de cozinha. Muito poucos inquiridos valorizaram as hipóteses de aumentar a casa de banho ou o espaço de lavagem de roupa, ou mesmo o hall de entrada.

Quanto à possibilidade de, na fase de construção, poder fazer alterações na casa, os inquiridos dão muita importância à escolha dos materiais dos acabamentos, tanto da cozinha (64%), como das casas de banho (61%), ao pavimento (61%) e à cor das paredes (58%). A inclusão de roupeiros na casa é também considerada muito importante (62%).

A alteração menos valorizada é a alteração da disposição da casa e a possível remoção de paredes.

No que se refere às razões de preferência da zona, a maioria dos inquiridos (mais de 60%) indica o

preço das casas, a tranquilidade, a segurança, a boa vizinhança e a acessibilidade a transportes públicos. Outras razões também indicadas como muito importantes por mais de 50% dos inquiridos foram a existência de espaços verdes, de pouca poluição e a facilidade de estacionamento. A proximidade do emprego, das escolas, de centros de saúde e hospitais e de comércio foi referida como muito importante por aproximadamente 40% das pessoas.

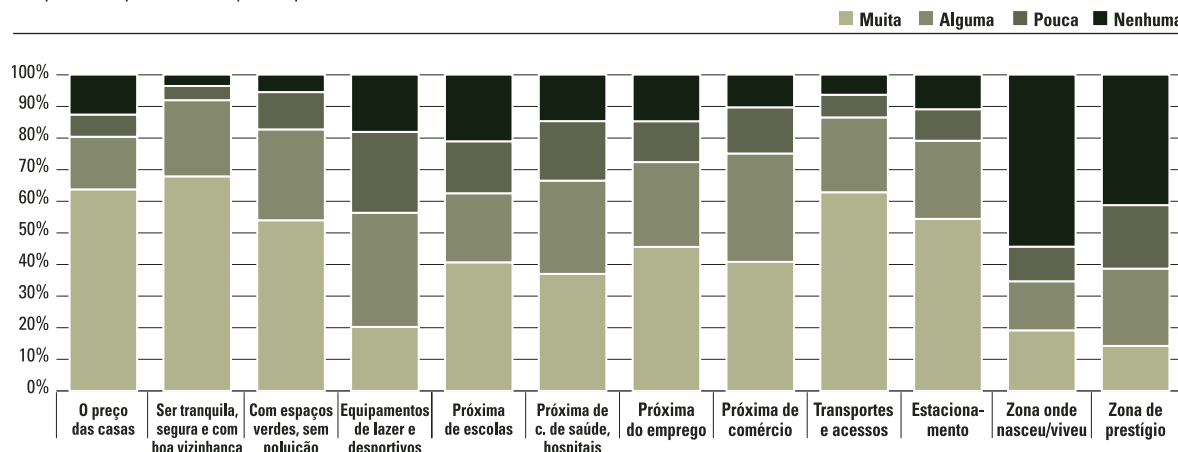
O que é menos valorizado – apenas cerca de 20% dos inquiridos as referiu como importantes – são a proximidade de equipamentos de lazer e desportivos, ser a zona onde se nasceu ou viveu antes e ser uma zona de prestígio.

Contudo, e aplicando o modelo de Análise de Componentes Principais (ACP) a este grupo de variáveis, verifica-se que existem aspectos de avaliação das zonas urbanas que se correlacionam entre si, o que permite isolar um número mais reduzido de factores que são decisivos para a escolha de uma localidade, sendo o factor "localização", a par do "preço", o atributo que preside à escolhas habitacionais.

Assim sendo, das doze características avaliadas no gráfico anterior, a ACP leva a reduzir para cinco os factores principais que explicam com um grau razoável<sup>6</sup> cerca de 60% da variância total.

<sup>6</sup> Segundo o teste Kaiser Meyer Olkin de adequabilidade da amostra (KMO=0,662)

"Qual a importância que têm para si, entre muita, alguma, pouca ou nenhuma, as seguintes razões que o levam a preferir aquela(s) zona(s)?"  
Respostas à questão do inquérito presencial



Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho

O primeiro factor é o que decidimos chamar da importância atribuída a uma **zona tranquila**.

Este factor inclui, com bons índices de correlação, a importância atribuída a viver numa zona (i) com espaços verdes e sem poluição, (ii) tranquila, segura e com boa vizinhança, a estes dois atributos se acrescentando, de forma curiosa, (iii) a importância da existência de estacionamento.

Daqui se depreende que o factor **tranquilidade** tem associado, no quadro avaliativo das pessoas, diversos conceitos. Ou seja, uma zona, para ser tranquila, tem de ter espaços verdes e ter segurança, o que inclui o estacionamento, uma das determinantes da tranquilidade.

O segundo factor é o da **proximidade de equipamentos sociais**. Este agrega com um alto grau de correlação a proximidade de equipamentos de saúde e a proximidade de equipamentos escolares, e também, embora com menor grau, a proximidade de equipamentos desportivos e de lazer. Assim, este factor revela que a proximidade de equipamento sociais é avali-

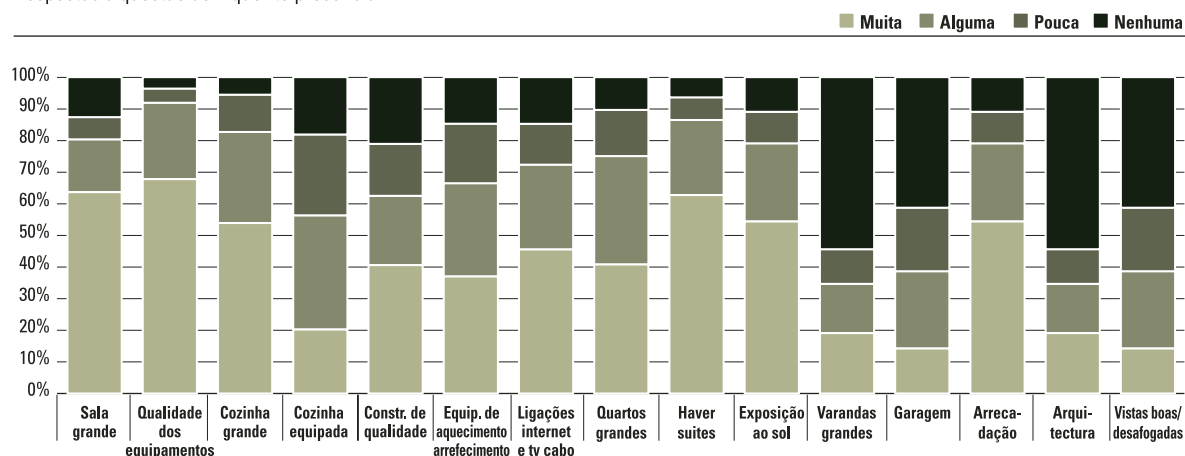
ada como um todo, e a deficiência de um dos tipos de equipamentos influencia a percepção de qualidade da zona. Devem, portanto, estes atributos ser considerados em conjunto.

O terceiro factor pode ser designado **proximidades do quotidiano** e agrega a proximidade do emprego, do comércio e dos transportes e acessos. No fundo, trata-se do factor de avaliação e decisão que remete para as componentes do quotidiano das pessoas, no qual a acessibilidade aos locais de "visita" diária, como emprego e compras habituais, bem como a possibilidade de acesso rápido a qualquer outra zona, assumem um peso conjunto e correlacionado. Como tal, devem ser pensados como uma variável única de avaliação dos núcleos urbanos.

O quarto factor é o mais intangível e foi classificado como **zona emocional**, variável constituída pela importância atribuída a viver na zona em que se nasceu ou viveu, e a viver numa zona considerada de prestígio. É pouco pesado nas ponderações dos inquiridos, mas não deixa de ser importante na avaliação.

"Que importância dá, entre muita, alguma, pouca ou nenhuma, aos seguintes aspectos de uma casa?"

Respostas à questão do inquérito presencial



Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho

VARIÁVEIS	COMPONENTES			
	1	2	3	4
Qual a importância que tem para si viver numa zona com espaços verdes, sem poluição.	<b>0,758</b>	0,196	-,110	-4,0E-02
Qual a importância que tem para si o facto de a casa ser tranquila, segura e com boa vizinhança.	<b>,751</b>	,149	-9,5E-03	-,226
Qual a importância que tem para si ter estacionamento.	<b>,631</b>	-,128	,317	,204
Qual a importância que tem para si estar perto de centros de saúde e hospitais.	-2,2E-02	<b>,831</b>	,256	1,51E-02
Qual a importância que tem para si estar perto de escolas.	9,03	<b>,825</b>	,114	,152
Qual a importância que tem para si ter uma casa com equipamentos de lazer e desportivos.	,387	<b>,561</b>	-5,3E-02	,217
Qual a importância que tem para si estar perto do emprego.	9,69E-02	1,76E-02	<b>,753</b>	7,67E-02
Qual a importância que tem para si estar perto de comércio.	4,69E-02	,159	<b>,729</b>	7,54E-02
Qual a importância que tem para si ter transportes e acessos.	-,101	,147	<b>,622</b>	-,220
Qual a importância que tem para si viver numa zona de prestígio.	,271	,117	-3,5E-02	<b>,759</b>
Qual a importância que tem para si viver na zona onde nasceu/ viveu.	-,142	5,71E-02	,101	<b>,716</b>
Qual a importância que tem para si o preço das casas.	<b>,336</b>	-,197	,147	<b>-,528</b>

É interessante que a aplicação deste modelo comprova análises anteriores sobre a importância do preço das casas no processo de avaliação e decisão de escolha de uma zona. De facto ela constitui por si só, e ao contrário das restantes variáveis, um factor isolado de todos os outros.

Quanto à importância que os inquiridos dão às características da casa, verifica-se que as mais valorizadas são a construção, a qualidade dos acabamentos, a exposição solar e a dimensão da sala: mais de 60% dos inquiridos consideram estes aspectos como muito importantes. Um pouco mais de 40% valorizam igualmente o facto de a casa ter garagem, quartos grandes, a cozinha grande e equipada, vistas boas ou desafogadas e arrecadação.

Os aspectos menos valorizados são a arquitectura da casa, as suites, a inclusão de equipamentos de arrefecimento/aquecimento e de ligação à Internet ou ao cabo e a dimensão das varandas.

Se aplicarmos o modelo de Análise de Componentes Principais (ACP) a este grupo de variáveis, verifica-se que existem também aspectos de avaliação das casas que se correlacionam entre si, isolan-

do um numero mais reduzido de factores decisivos para a sua escolha.

Assim, das quinze características avaliadas, a ACP permite-nos reduzir para seis os factores principais que explicam com um grau Bom<sup>7</sup> cerca de 60% da variância total.

O primeiro factor, que chamámos de **espaço largo**, inclui a importância atribuída às boas e desafogadas vistas da casa, à arquitectura da mesma e à existência de arrecadação. A arquitectura depende, pois, dos espaços que ela proporciona, nomeadamente em relação às vistas e à capacidade de arrumação.

O segundo factor é o de **espaços de autonomia**. Este agrega variáveis como exposição ao sol, existência de varandas grandes e de suites. Daqui se depreende que o factor decisivo é a possibilidade de a casa ter espaços autónomos de vivência mais íntima, como é o caso da suite; mas também de autonomia na relação ao espaço exterior. Daí que as varandas grandes e a exposição ao sol se correlacionem neste factor.

O terceiro factor é a **qualidade construtiva**, a qual correlaciona a importância atribuída à qualidade da

<sup>7</sup> Segundo o teste Kaiser Meyer Olkin de adequabilidade da amostra (KMO=0,811)

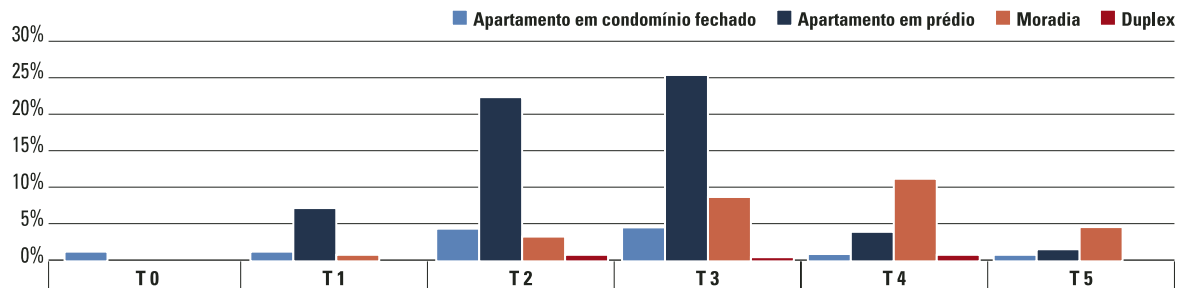
VARIÁVEIS	COMPONENTES				
	1	2	3	4	5
Que importância dá a ter boas vistas ou desafogadas.	,784	7,05E-02	,129	,138	5,14E-02
Que importância dá à arquitectura.	,718	,227	,215	-7,9E-02	4,27E-02
Que importância dá a ter uma arrecadação.	,666	8,34E-02	3,20E-02	,206	,207
Que importância dá a ter exposição ao sol.	6,40E-02	,775	9,21E-02	-7,2E-02	,121
Que importância dá a ter varandas grandes.	,130	,696	,157	,206	4,62E-02
Que importância dá a ter suites.	,126	,640	7,98E-02	,248	1,31E-02
Que importância dá a ter uma construção de qualidade.	,150	,111	,845	1,73E-02	7,35E-02
Que importância dá à qualidade dos acabamentos.	,114	,157	,745	,209	,122
Que importância dá a ter uma garagem.	,237	,340	,379	,351	3,18E-02
Que importância dá a ter uma cozinha grande.	3,27E-02	,134	-5,6E-02	,807	,126
Que importância dá a ter quartos grandes.	,343	5,88E-02	,245	,541	-3,6E-02
Que importância dá a ter uma sala grande.	,108	,203	,315	,516	-,139
Que importância dá a ter uma cozinha equipada.	-,234	-2,0E-02	,186	,379	,682
Que importância dá a ter ligações de Internet e TV Cabo.	,350	5,86E-02	-8,0E-02	-,134	,677
Que importância dá a ter equipamento de aquecimento e arrefecimento.	,306	,262	,234	-8,0E-02	,548

construção e dos acabamentos. Esta análise comprova as percepções dos técnicos da construção, segundo os quais “as aparências é que contam”: as pessoas têm como único indicador da qualidade construtiva os aspectos que estão ao alcance directo dos seus olhos – os acabamentos.

O quarto factor é o da **dimensão das divisões** da casa. Embora sem índices elevados de correlação, parece ser verdade que a dimensão percebida dos diferentes espaços de uma casa tende a ser vista como um todo. Ou seja, embora a dimensão da sala seja a mais importante na avaliação, esta não deve ser conseguida em prejuízo (pelo menos visível) da dimensão das outras divisões.

O quinto factor que contribui para a explicação do processo mental de avaliação de uma casa são os **equipamentos domésticos**. Esta análise parece sugerir que a existência de equipamentos é ligeiramente percebida no seu conjunto, incluindo os equipamentos de cozinha, as ligações de Internet e TV cabo, e os equipamentos de aquecimento/arrefecimento.

Por último, embora não o menos importante, e mais uma vez confirmando outras análises, qualitativas e quantitativas deste estudo, e tal como aconteceu para o factor ‘preço’ na avaliação da zona, isola-se, na avaliação da casa, o factor **estacionamento**. A variável que remete para este factor – a importância atribuída à existência de garagem – não tem correlação com outras variáveis, valendo por si própria como um dos seis factores principais na escolha de uma casa.



## O produto imobiliário mais procurado

Após a caracterização das principais opções imobiliárias dos indivíduos que procuram casa, passa-se à definição de grupos específicos com base nessas opções, caracterizando-os.

De acordo com o gráfico anterior, que ilustra o cruzamento entre o tipo de casa que os inquiridos procuram e a tipologia que mais valorizam, verifica-se que o tipo de casa que os inquiridos preferem é o apartamento em prédio e a tipologia preferida é o T2 e T3. No entanto alguns inquiridos preferem casas em condomínios fechados com tipologias T2 e T3. Identifica-se igualmente um terceiro grupo, que prefere moradias com tipologias T3 e T4. O estudo

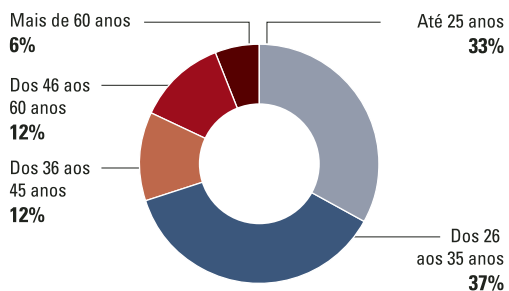
de cada grupo é apresentado em seguida. A metodologia utilizada para caracterizar cada grupo consiste na análise das características sociais e das motivações dos inquiridos; em identificar os principais atributos do produto imobiliário; e finalmente em estudar o local onde residem actualmente versus o local onde procuram casa.

Esta análise é suportada pelo inquérito telefónico, o qual dá mais garantias de poder ser extrapolado para a população da AML.

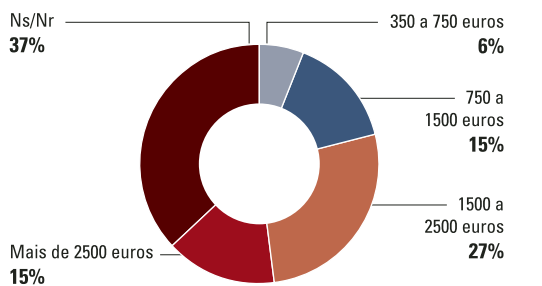
### GRUPO I: INQUIRIDOS QUE QUEREM COMPRAR UM APARTAMENTO T2 OU T3 NUM CONDOMÍNIO FECHADO

No caso do Grupo I, as características sociais dos inquiridos estão ilustradas nos gráficos em baixo.

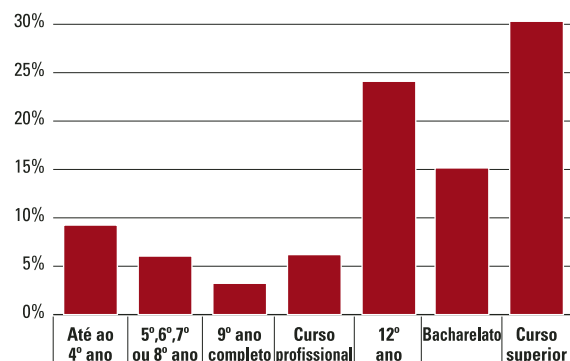
#### Idade



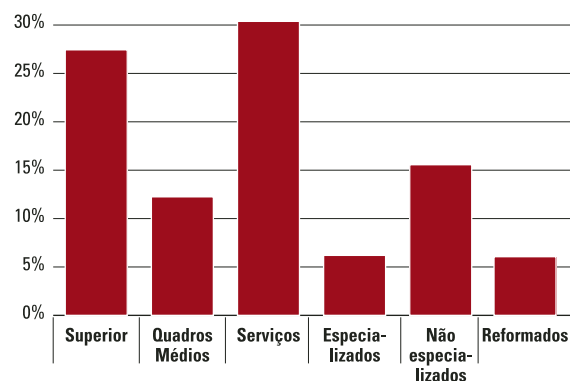
#### Rendimento



#### Nível de instrução



#### Profissão



Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho (todos os gráficos desta página)

No gráfico Idade, verifica-se que 70% dos inquiridos interessados neste produto imobiliário têm menos de 35 anos, enquanto que 24% têm entre 36 e 60 anos e apenas 6% têm mais de 60 anos. A preferência por esta oferta é, pois, sobretudo de jovens.

No que se refere às preferências em termos de rendimento das famílias, nota-se, antes de mais, a alta percentagem (37%) de inquiridos que não responde à questão. Dos que o fazem, a maioria tem entre 750 e 1500 euros de rendimento mensal. No entanto, 15% dos inquiridos declaram um rendimento de 1500 a 2500 euros por mês e outros 15% dizem receber mais de 2500 euros por mês.

O gráfico Nível de Instrução ilustra as escolhas de habitação em condomínio fechado em função do nível de instrução. A categoria que mais prefere este produto é a dos que têm um curso superior (30%). Juntando-lhe os que têm um bacharelato ou o 12º ano, obtém-se cerca 70% de todos os inquiridos. Restam cerca de 30% para as demais categorias de instrução mais baixa.

A profissão dos inquiridos é diversificada, como se pode verificar no gráfico anexo. Os inquiridos são, na maioria, quadros superiores, quadros médios e trabalhadores em serviços.

À questão “Porque é que está a pensar mudar de

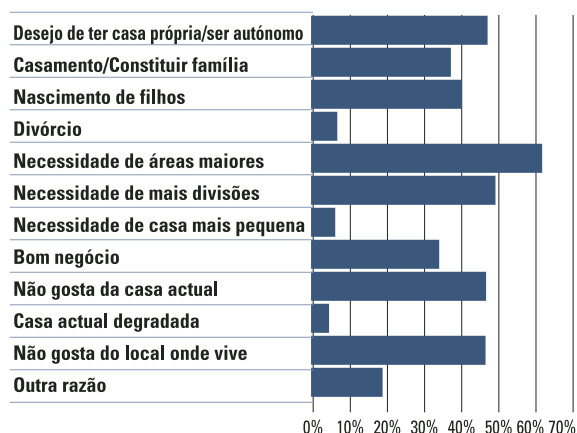
casa?” os inquiridos responderam fundamentalmente ser por necessidade de áreas maiores (60%) e de mais divisões (48%).

Outras razões também apontadas prendem-se com “desejo de ter casa própria”, “casamento”, “nascimento de filhos”, “não gostar da casa actual” ou “não gostar do local onde vive”. As razões que foram menos referidas foram: “divórcio”, “necessidade de casa mais pequena” e “casa actual degradada”.

Relativamente às questões referentes ao local da residência versus local onde estão à procura da nova casa, elaborou-se o quadro seguinte, que relaciona o concelho de residência do inquirido com o concelho onde procura casa. Da análise do quadro pode concluir-se que, para além do concelho de Lisboa, que se destaca por ser onde os inquiridos mais procuram casa, os restantes concelhos têm registos semelhantes, à excepção de Almada (apenas com um registo).

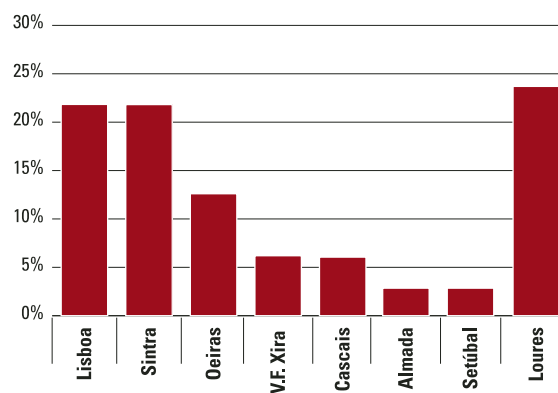
No que se refere à taxa de retenção dos concelhos, isto é, o número de inquiridos que procura casa no concelho onde reside, verifica-se que os resultados não têm muita expressão, visto a amostra ser pequena. No entanto, na maioria dos concelhos, é elevada. O mesmo acontece com a taxa de atracção de Lisboa.

#### "Porque é que está a pensar mudar de casa?"

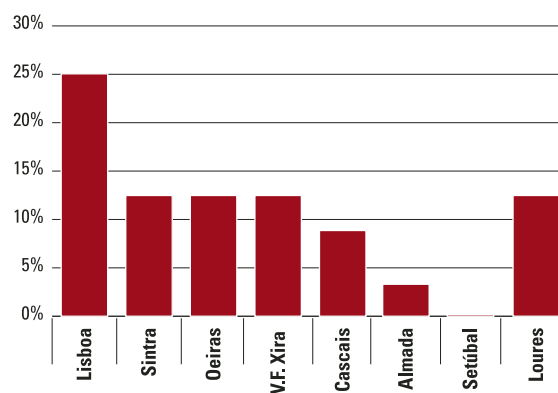


Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho (todos os gráficos desta página)

#### Concelho em que residem



#### Concelho em que procura casa



## Matriz que relaciona o concelho de residência do inquirido com o concelho onde procura casa

RESIDE EM:	PROCURA CASA EM:									
	Lisboa	Sintra	Oeiras	Vila FX	Cascais	Almada	Setúbal	Loures	Odivelas	TOTAL
Lisboa	3	1	—	—	—	—	1	1	2	8
Sintra	—	2	1	—	—	—	—	1	—	4
Oeiras	—	1	3	—	—	—	—	—	—	4
Vila FX	—	1	—	2	—	—	—	1	—	4
Cascais	—	1	—	—	2	—	—	—	—	3
Almada	—	—	—	—	—	1	—	—	—	1
Setúbal	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0
Loures	1	—	—	—	—	—	—	3	—	4
Odivelas	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0
Outro	2	—	—	—	—	—	—	—	—	2
Ns./Nr.	1	1	—	—	—	—	—	—	—	2
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	

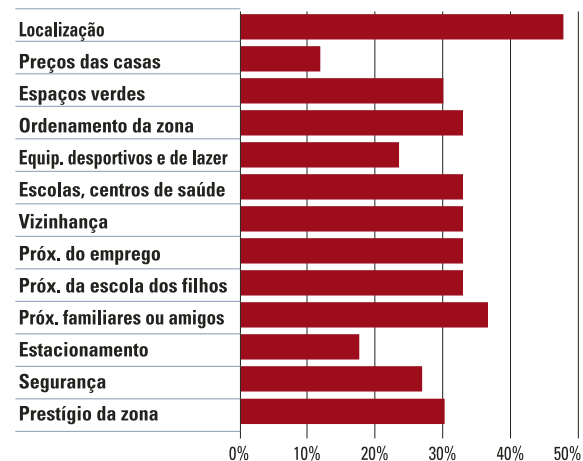
  

Taxa de retenção do concelho	43%	29%	75%	100%	100%	100%	0%	50%	0%
Atractividade de Lisboa	43%	14%	0%	0%	0%	0%	100%	17%	100%

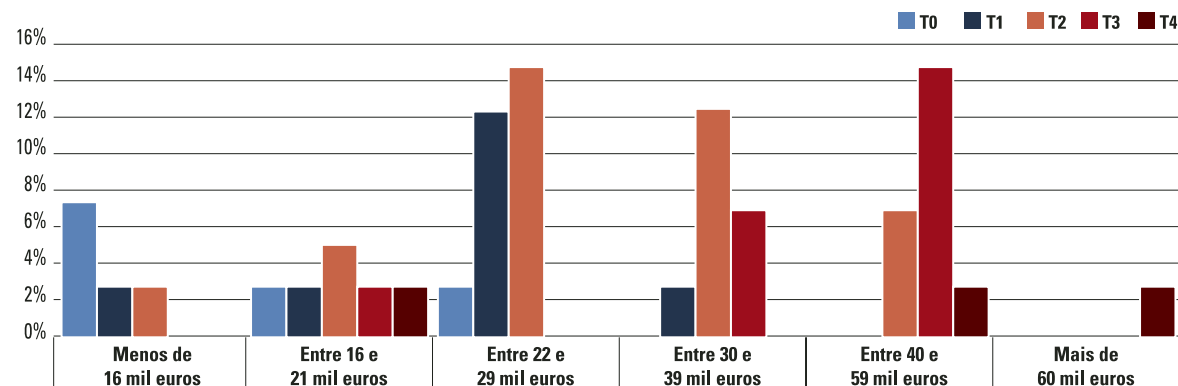
No gráfico ao lado estão ilustradas as opiniões dos inquiridos no que se refere à avaliação da actual zona de residência. A localização é o aspecto que os inquiridos mais valorizam na sua casa actual. Os aspectos que também foram avaliados como bons por mais de 30% dos inquiridos são: os espaços verdes, o ordenamento, os equipamentos escolares e de saúde, a vizinhança, a proximidade do emprego e da escola dos filhos e dos familiares e amigos.

No que respeita às características do produto imobiliário, faz-se uma análise ao valor que os inquiridos indicam estar dispostos a pagar pela casa que procuram.

### "Como avalia a sua zona de residência relativamente a:" \*



### Intervalo de preços que os inquiridos estavam dispostos a pagar



\* Corresponde à percentagem de respostas dadas com pendor positivo.

Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho (todos os gráficos desta página)



De acordo com o ilustrado no gráfico, o grupo em estudo, à procura de um apartamento T2 ou T3 num condomínio fechado, está a pensar em pagar, no caso do T2, entre 22 e 39 mil euros, enquanto os que procuram um T3 têm um intervalo mais amplo – entre 22 e 59 mil euros. Nenhum dos inquiridos do grupo em estudo está disposto a pagar mais de 60 mil euros por um apartamento em condomínio fechado, mas também poucos pensam em gastar menos de 21 mil euros.

No que se refere aos atributos que os inquiridos mais valorizaram no produto imobiliário, verifica-se pela análise ao gráfico que a divisão que os inquiridos consideram mais importante na casa é a sala de estar, seguida da cozinha, vindo em terceiro lugar os quartos e finalmente a casa de banho. No que se refere aos espaços adicionais que mais valorizam, são, por ordem de importância: a garagem, a suite, a varanda e finalmente a arrecadação e o escritório, que são os menos valorizados.

No que se refere aos equipamentos que os inquiridos preferem ter já instalados quando compram a casa, a maioria prefere os aparelhos de aquecimento/arrefecimento de ar, logo seguido dos electrodomésticos na cozinha. Os equipamentos que não são muito valorizados por este grupo são o controlo de luz e de persianas e a ligação à Internet.

Por outro lado, os aspectos mais valorizados na compra da casa são, por ordem decrescente, a qualidade da construção, a qualidade dos acabamentos e a orientação solar da casa; o menos valorizado é a arquitectura.

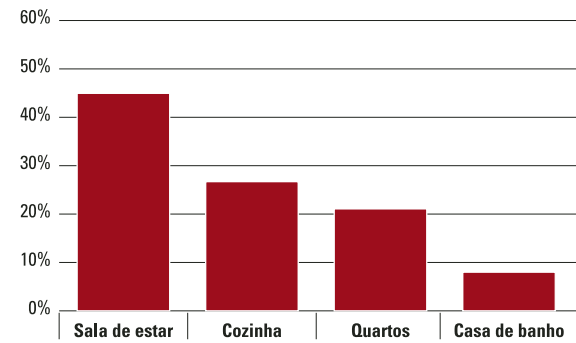
## GRUPO II: INQUIRIDOS QUE QUEREM COMPRAR UM APARTAMENTO T2 OU T3 NUM PRÉDIO

O Grupo II é composto por inquiridos que indicaram querer comprar um apartamento T2 ou T3 num prédio. As principais características deste grupo são ilustradas nos gráficos do início da página seguinte.

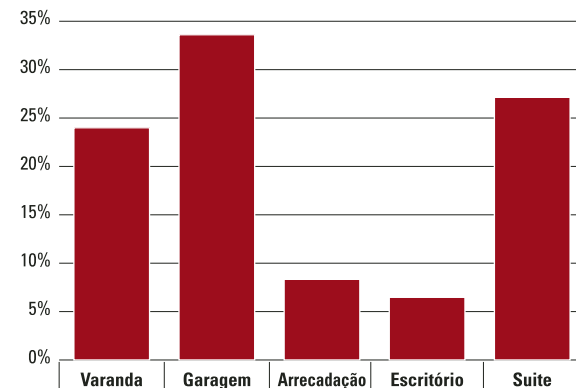
A idade dos inquiridos que fazem parte do Grupo II está ilustrada no gráfico seguinte, do qual se retira que 58% dos inquiridos deste grupo têm menos de 35 anos. Os inquiridos com idade entre os 36 e os 45 anos correspondem a 23%, enquanto que os inquiridos com mais de 46 anos apenas correspondem a 19%.

No que se refere ao rendimento das famílias que procuram este produto, verifica-se que uma percentagem significativa dos inquiridos (28%) não responde a esta questão. Dos que respondem, igual percentagem (28%) tem entre 750 e 1500 euros de rendimento mensal e 17%, entre 1500 e 2500. Finalmente, 11% das famílias ganham mais de 2500 euros por mês.

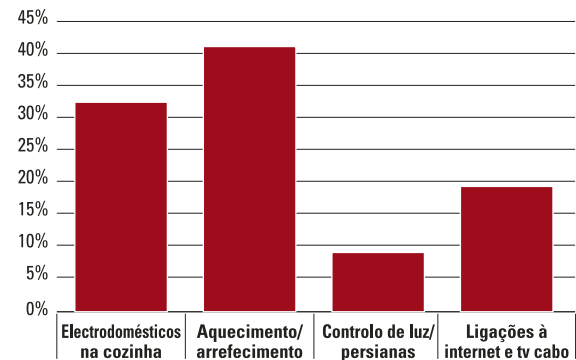
A divisão mais importante da casa



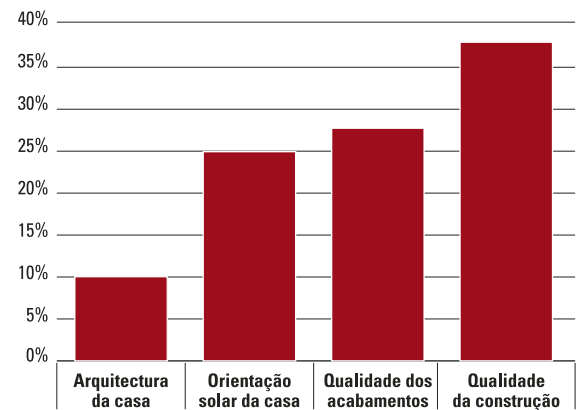
Espaços adicionais que mais valoriza



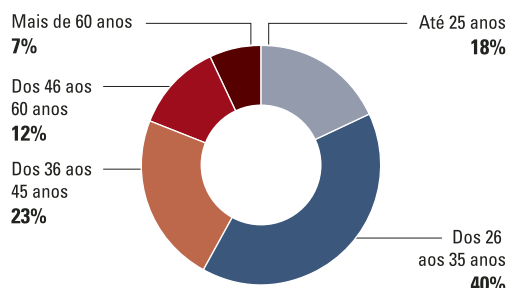
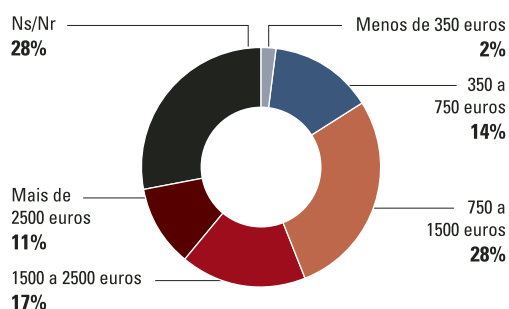
Os equipamentos que gostaria de ver já instalados na casa



Que aspectos é que valoriza mais quando avalia a casa



Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho

**GRUPO II: Inquiridos que querem comprar um apartamento T2 ou T3 num condomínio fechado**
**Idade**

**Rendimento**


Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho (todos os gráficos desta página)

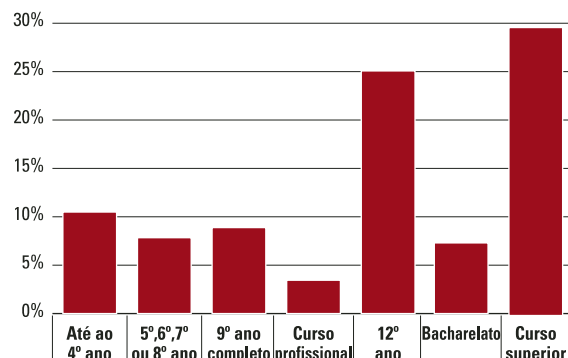
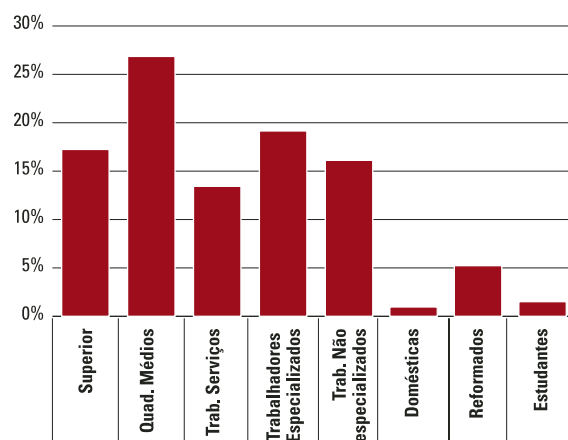
O gráfico ao lado mostra que 67% dos inquiridos têm pelo menos o 12º ano de escolaridade, e destes 34% concluíram um curso superior. Os inquiridos que não completaram a escolaridade obrigatória correspondem a 18%. A profissão dos inquiridos é diversificada e, como se pode verificar no gráfico ao lado, bastante diferente da encontrada no Grupo I. Os inquiridos são, em grande parte, quadros médios (27%). Os Trabalhadores especializados, Quadros Superiores e Trabalhadores não especializados têm percentagens inferiores àquela e bastante próximas entre si – 19%, 17% e 16%, respectivamente.

À questão “Porque é que está a pensar em mudar de casa?” os inquiridos pertencentes a este grupo responderam que o fariam por desejo de ter casa própria (49%), por necessidade de áreas maiores (50%) e de ter mais divisões (47%).

Outras razões também apontadas prendem-se com “Casamento e constituição de família”, “Não gostar da casa actual” ou “Não gostar do local onde vive”. Alguns inquiridos também consideram que a compra da casa é um bom negócio (23%).

As razões que foram menos referidas foram: “Divórcio”, “Necessidade de casa mais pequena” e “Casa actual degradada”, todas com menos de 6%.

Nas questões referentes ao local da residência versus local onde se procura casa, elaborou-se um quadro que relaciona o concelho de residência do inquirido com o concelho onde procura casa.

**Nível de instrução**

**Profissão**


No que se refere ao concelho de residência actual, verifica-se que a maioria dos inquiridos reside em Lisboa (18%), Sintra (14%), vindo a seguir Almada (10%) e Loures (9%). Nos demais as percentagens não chegam a 8%.

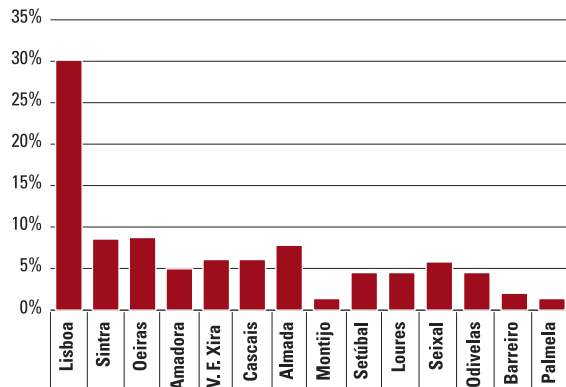
O concelho onde os inquiridos mais procuram casa é sobretudo Lisboa, com 30% das escolhas. Claramente abaixo dos 10% estão os concelhos de Oeiras, Sintra, Almada, Cascais e Vila Franca de Xira. Com menos registos ainda encontram-se os concelhos de Odivelas, Amadora, Loures. Os da margem sul são os que menos atractividade exercem, no conjunto.

De acordo com o quadro seguinte, as taxas de retenção dos concelhos em estudo são bastante elevadas em alguns concelhos: Lisboa atinge os 87%, Cascais 86% e Setúbal 88%. O concelho com menor taxa de retenção, e portanto menos atractivo por quem lá reside, é Sintra: apenas 39% procura casa no concelho.

A respeito da atractividade de Lisboa relativamente aos inquiridos que moram noutros concelhos (cujos valores também constam do quadro anterior), nota-se, antes de mais, que os números envolvidos são por vezes muito pequenos, o que não facilita a elaboração de conclusões. Assim, o valor mais alto (50%), referente a Montijo, diz respeito apenas



**Concelho em que procura casa**

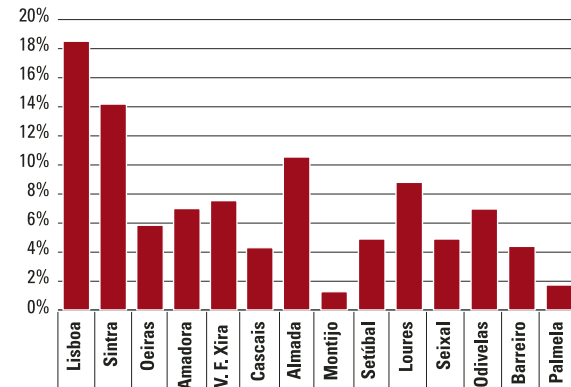


Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho

a uma pessoa. Em Almada, Amadora, Loures e Sintra estão nestas condições de 3 a 4 pessoas, o que corresponde a percentagens entre 13 e 29%.

No gráfico estão ilustradas as opiniões dos inquiri-

**Concelho em que reside**



dos no que se refere à avaliação da actual zona de residência. É de referir que pelo menos 23% inquiridos avaliaram a zona de residência como boa em cada um dos aspectos.

**Matriz que relaciona o concelho de residência do inquirido com o concelho onde procura casa**

RESIDE EM:	PROCURA CASA EM:											TOTAL				
	Lisboa	Sintra	Oeiras	Amadora	V. F. Xira	Cascais	Almada	Montijo	Setúbal	Loures	Seixal		Odivelas	Barreiro	Palmela	Outro
Lisboa	26	3	1	3	1	1	4	1	1	4	—	2	2	—	—	49
Sintra	—	9	1	—	1	—	—	—	—	1	—	—	—	—	—	13
Oeiras	3	3	7	—	—	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	14
Amadora	—	2	—	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8
V. F. Xira	—	—	—	—	9	—	—	—	—	1	—	—	—	—	—	10
Cascais	—	3	—	1	—	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10
Almada	—	—	—	—	—	—	11	—	—	—	—	—	—	—	—	12
Montijo	—	—	—	1	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	2
Setúbal	—	—	—	—	—	—	—	—	5	—	—	—	1	—	—	7
Loures	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7	—	—	—	—	—	7
Seixal	—	—	—	—	—	—	2	—	—	—	7	—	—	—	—	9
Odivelas	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7	—	—	—	—	7
Barreiro	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3	—	—	—	3
Palmela	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2	—	—	2
Outro	2	1	—	—	—	1	2	2	—	1	1	1	—	1	—	8
Ns./Nr.	—	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>	<b>23</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>17</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>8</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	

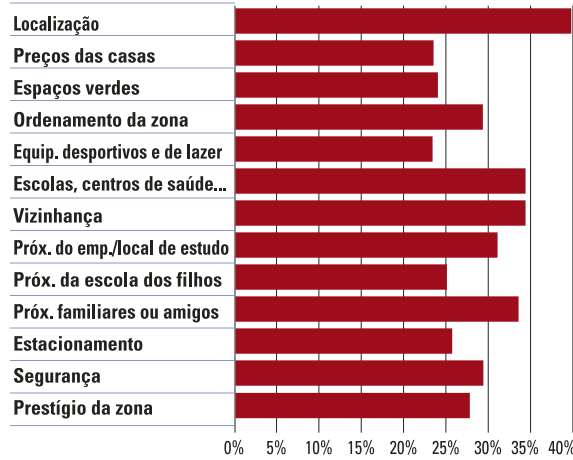
Taxa de retenção do concelho 87% 39% 78% 55% 75% 86% 65% 50% 63% 50% 64% 88% 64% 43% 67% 100%

Atractividade de Lisboa 87% 13% 11% 27% 8% 14% 24% 50% 13% 29% 18% 0% 29% 0% 0%

Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho

A localização é o aspecto mais valorizado: 40% dos inquiridos consideram bem localizada a sua casa actual. Os aspectos que também foram avaliados como bons por 33-34% dos inquiridos foram: os equipamentos escolares e de saúde e a vizinhança, a proximidade de familiares e amigos. Outros aspectos que também destacados como positivos são o ordenamento da zona, a proximidades do emprego e a segurança.

"Como avalia a sua zona de residência relativamente a:" \*

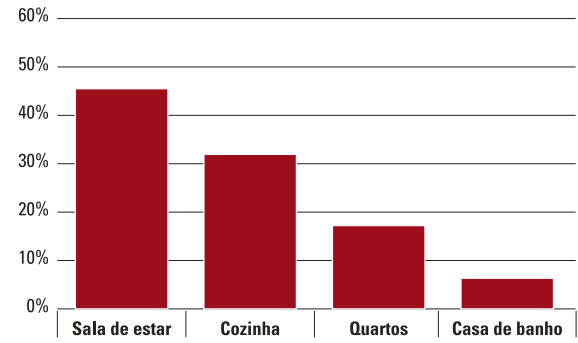


No que respeita ainda às características do produto imobiliário, pode-se fazer igualmente a análise do valor que os inquiridos estão dispostos a pagar pela casa que procuram. De acordo com o gráfico seguinte, para o grupo que procura um apartamento T2 ou T3 num prédio, a categoria de preços que tem maior percentagem (quase 18%) de escolhas no que se refere ao valor a pagar por um T2 é de 16 a 21 mil euros. No que se refere a um T3 a moda da distribuição (mais de 14%) está nos 22-29 mil euros, decrescendo as percentuais progressivamente nas categorias de maior custo. De qualquer maneira, quer no que respeita aos T2, quer aos T3, só uma

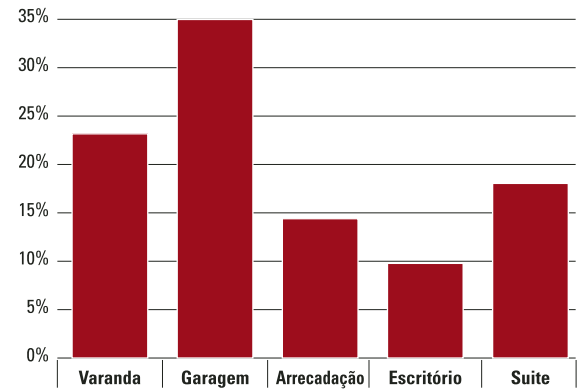
pequena percentagem está disposta a pagar mais de 60 mil euros pelo produto imobiliário em questão. E também muito poucos optariam por gastar menos de 16 mil euros.

Quanto aos atributos que os inquiridos mais valorizam no produto imobiliário, verifica-se da análise do gráfico que a sala de estar é a divisão mais importante da casa, seguida da cozinha. Os outros espaços mais referidos são, por ordem de importância, a garagem, a varanda e a suite. A arrecadação e o escritório são os menos valorizados.

A divisão mais importante da casa

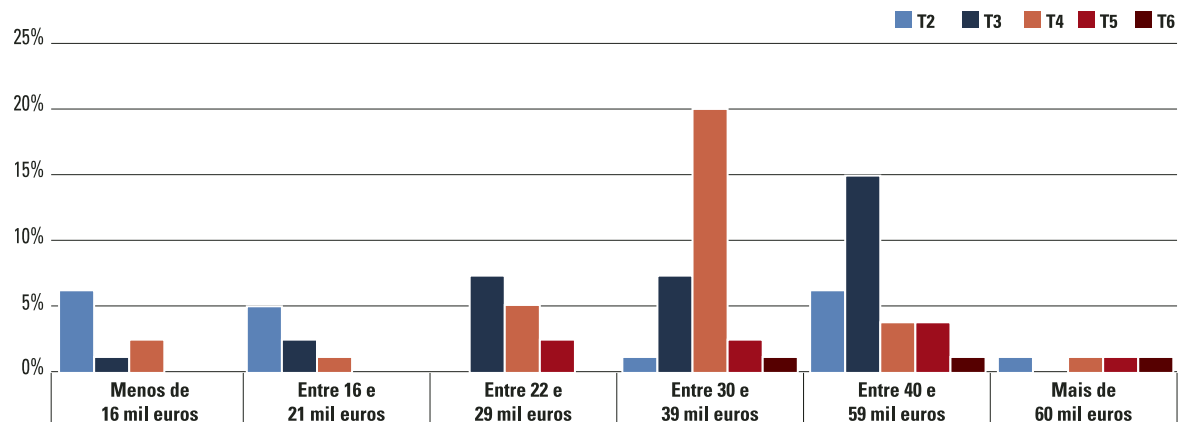


Espaços adicionais que mais valoriza



Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho (todos os gráficos desta página)

Intervalo de preços que os inquiridos estavam dispostos a pagar

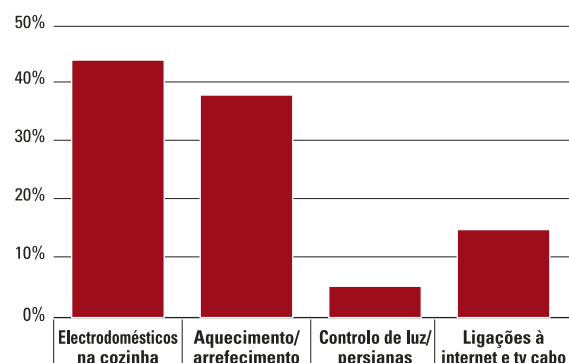


\* Corresponde à percentagem de respostas dadas com pendor positivo.

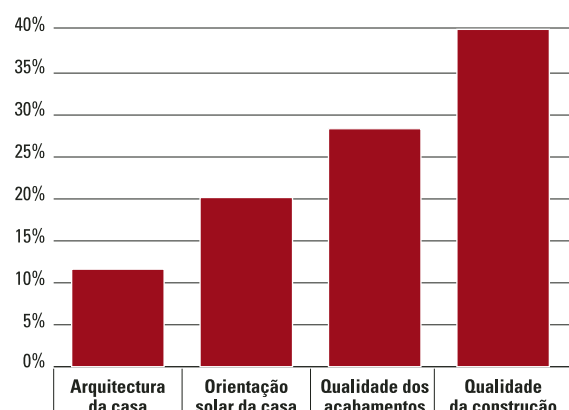
Os equipamentos que os inquiridos gostariam de ter instalados na sua casa ideal, são os electrodomésticos da cozinha, seguido dos aparelhos de aquecimento/arrefecimento de ar. Os equipamentos que não são valorizados por este grupo são o controlo de luz, as persianas e a ligação à Internet.

Os aspectos que os inquiridos revelaram valorizar mais na compra da casa são, por ordem decrescente, a qualidade da construção, a qualidade dos acabamentos e a orientação solar da casa. A arquitectura da casa é o aspecto que os inquiridos menos valorizam quando avaliam uma casa.

Os equipamentos que gostaria de ver já instalados na casa



Que aspectos é que valoriza mais quando avalia a casa



**GRUPO III: INQUIRIDOS QUE QUEREM COMPRAR UMA MORADIA T3 OU T4**

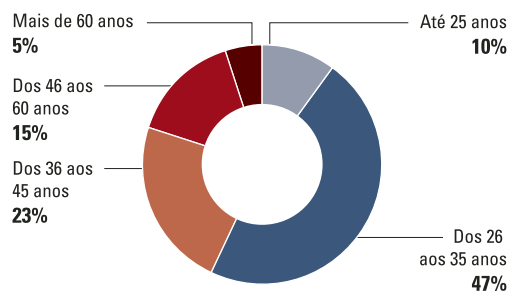
O Grupo III é composto por 73 inquiridos, que referiram estar à procura de uma moradia T3 ou T4 para comprar. As principais características deste grupo estão ilustradas nos gráficos seguintes.

A idade dos inquiridos que fazem parte do Grupo III está ilustrada no gráfico ao lado, nele se vendo que quase metade (47%) dos inquiridos têm entre 26 e 35 anos, e 23%, entre 36 e 45 anos. Dos restantes, 10% tem menos de 25 anos e 20%, mais de 46 anos.

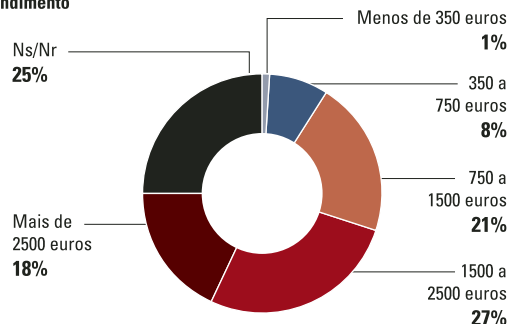
É de assinalar que 18% dos inquiridos indica um rendimento mensal superior a 2500 euros. Mas a

**GRUPO III: Inquiridos que querem comprar um apartamento T3 ou T4 num condomínio fechado**

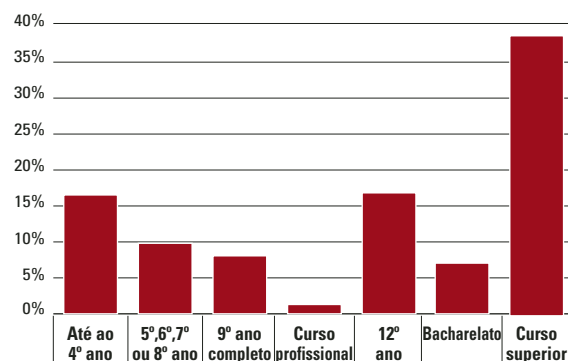
Idade



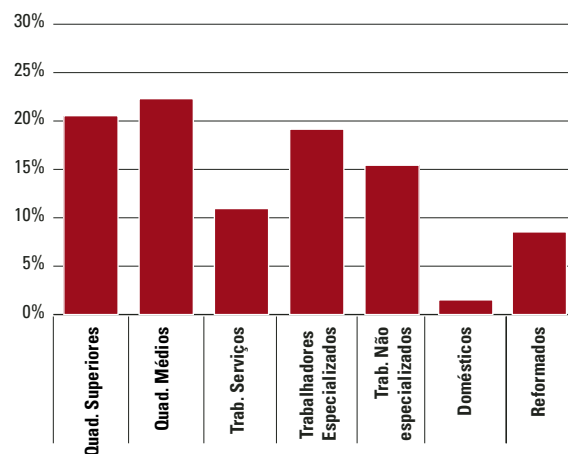
Rendimento



Nível de instrução



Profissão



Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho (todos os gráficos desta página)

categoria com maior número de respondentes (27%) é a dos que têm entre 1500 e 2500 euros



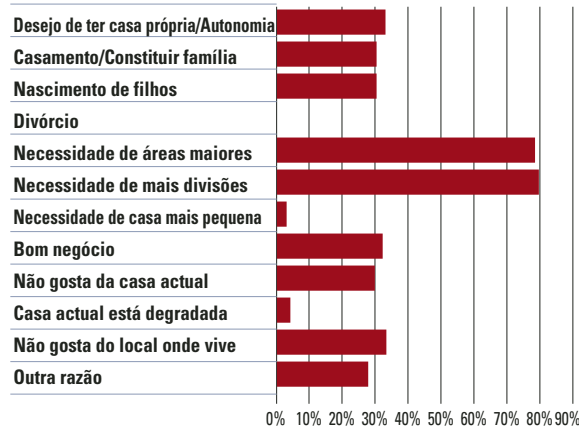
mensais. Pondo de parte os extremos, obtêm-se 48% de respondentes que têm rendimentos familiares médios mensais de 750-2500 euros.

Da análise ao gráfico relativo à instrução, verifica-se que 38% dos inquiridos têm curso superior. No outro pólo estão os inquiridos que não completaram a escolaridade obrigatória (16%), sensivelmente os mesmo que completaram o 12º ano. As demais categorias têm percentagens diminutas.

A profissão dos inquiridos é diversificada. A maior percentagem é a dos quadros médios (22%), seguida dos quadros superiores (21%) e dos trabalhadores especializados (19%). Os trabalhadores não especializados estão em menor número (15%).

À questão “Porque é que está a pensar mudar de casa?” os inquiridos pertencentes a este grupo indicam duas razões principais: a necessidade de áreas maiores e de mais divisões. Todas as outras razões foram referidas por cerca de 30% inquiridos, à excepção do divórcio (que não foi referido por ninguém), a necessidade de casa pequena e casa actual degradada, com 3-4% de respostas.

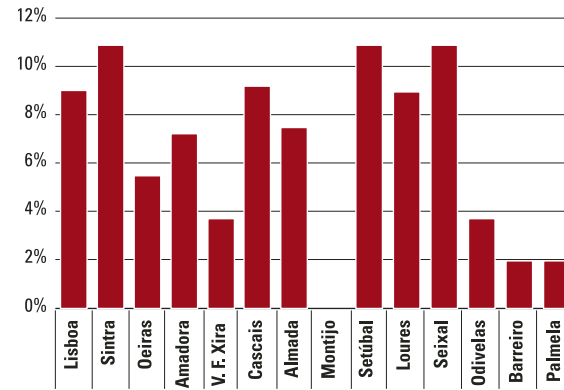
**Porque é que está a pensar mudar de casa?**



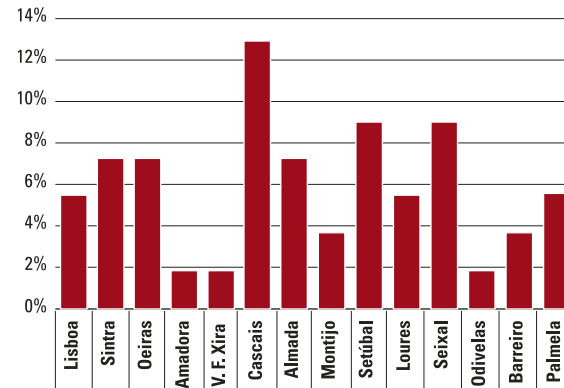
O gráfico seguinte ilustra os concelhos onde os inquiridos residem actualmente. Da sua análise verifica-se que os inquiridos moram principalmente nos concelhos de Sintra, Setúbal, Seixal, Lisboa, Cascais e Loures.

Os concelhos onde há mais inquiridos à procura de casa são os de Cascais, Setúbal e Seixal. Numa segunda série estão os de Sintra, Oeiras, Almada Loures e Palmela. Abaixo dos 4% estão os restantes.

**Concelho em que reside**



**Concelho em que procura casa**



Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho (todos os gráficos desta página)

**Matriz que relaciona o concelho de residência do inquirido com o concelho onde procura casa**

PROCURA CASA EM:																
RESIDE EM:	Lisboa	Sintra	Oeiras	Amadora	V. F. Xira	Cascais	Almada	Montijo	Setúbal	Loures	Seixal	Odivelas	Barreiro	Palmela	Outro	TOTAL
Lisboa	1	—	—	1	—	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	3
Sintra	—	3	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4
Oeiras	—	1	2	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4
Amadora	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1
V. F. Xira	—	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1
Cascais	—	1	—	—	—	4	—	—	—	1	—	1	—	—	—	7
Almada	2	—	—	—	—	—	1	—	—	—	1	—	—	—	—	4
Montijo	—	—	—	1	—	—	—	0	—	—	1	—	—	—	—	2
Setúbal	—	—	—	—	—	—	1	—	3	—	1	—	—	—	—	5
Loures	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2	—	—	—	—	—	3
Seixal	—	1	—	—	—	—	1	—	—	—	2	—	—	—	1	5
Odivelas	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	—	—	—	1
Barreiro	—	—	—	—	—	—	1	—	—	—	1	—	—	—	—	2
Palmela	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	1	1	3
Outro	1	—	—	1	—	—	—	—	2	2	—	—	—	—	3	9
Ns./Nr.	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1
TOTAL	5	6	3	4	2	5	4	0	6	5	6	2	1	1	5	

Taxa de retenção do concelho

20%

67%

0%

50%

0%

80%

0%

25%

0%

0%

0%

50%

17%

40%

0%

33%

0%

50%

0%

100%

0%

60%

0%

Actractividade de Lisboa

20%

0%

25%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho

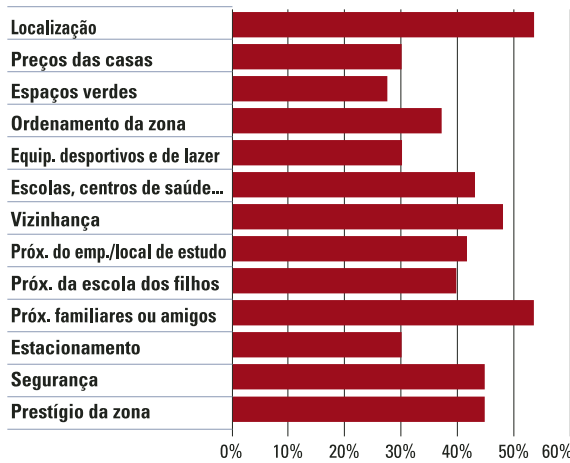


De acordo com o quadro anterior, as taxas de retenção são elevadas nos concelhos de Cascais e Oeiras. No entanto, a falta de representatividade da amostra não permite fazer deduções a partir destes resultados.

No gráfico seguinte estão ilustradas as opiniões dos inquiridos no que se refere à avaliação da zona de residência actual, sendo de referir que pelo menos 27% a consideraram boa em cada um dos aspectos questionados.

A localização e a proximidade de familiares e amigos são os aspectos mais postos em destaque: 53% dos inquiridos os escolhem. E entre os outros aspectos avaliados como bons estão a vizinhança (48%), a segurança (45%) e o prestígio da zona (45%).

"Como avalia a sua zona de residência relativamente a: " \*



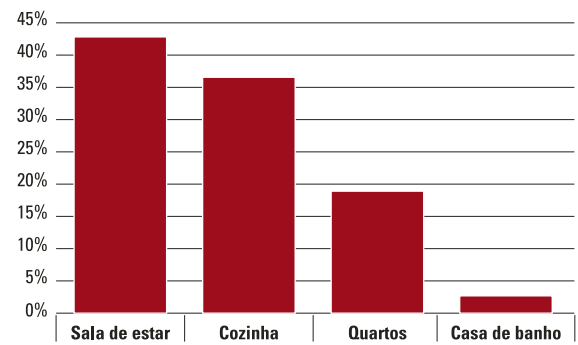
Relativamente às características do produto imobiliário, refere-se ainda o preço que os inquiridos estariam dispostos a pagar pela casa. Restringindo a análise àqueles que procuram moradias T3 e T4, nota-se o seguinte: no caso do T3 a moda da distribuição está nos 22 e 39 mil euros; no caso dos T4, nos 30 e 39 mil euros. Ambas as distribuições estão inclinadas à direita, a segunda mais do que a primeira. De resto a percentagem dos que estariam dispostos a pagar

entre 30 e 39 mil euros por um T4 é quase três vezes maior do que a que gastaria o mesmo dinheiro por um T3, o que não é de estranhar.

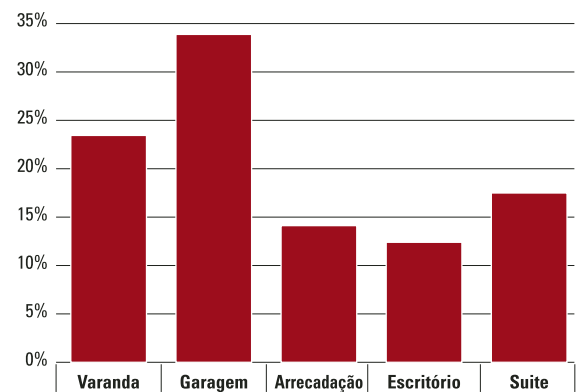
Por outro lado, só uma percentagem mínima pensa pagar mais de 60 mil euros por uma moradia T4, da mesma maneira que muito poucos acham possível encontrar este produto imobiliário por menos de 21 mil euros.

Quanto aos atributos que os inquiridos mais valorizam, verifica-se no gráfico seguinte que a sala de estar é a divisão mais importante da casa, seguida da cozinha. Os espaços adicionais valorizados pelo inquirido são, por ordem decrescente de importância: a garagem, a varanda, a suite, a arrecadação e o escritório.

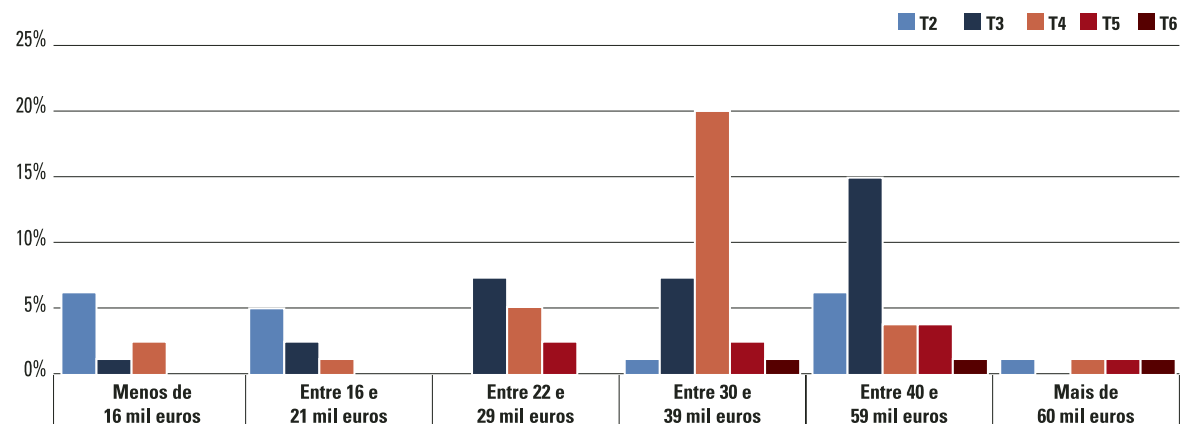
A divisão mais importante da casa



Espaços adicionais que mais valoriza



Intervalo de preços que os inquiridos estavam dispostos a pagar



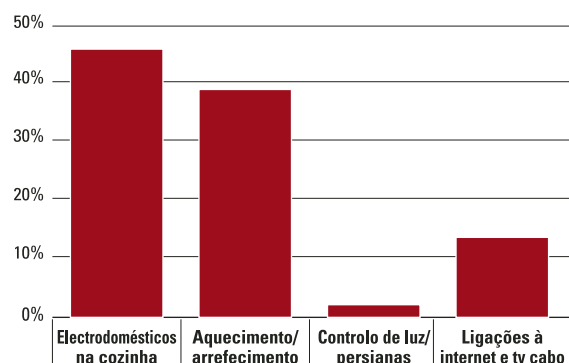
Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho (todos os gráficos desta página)

\* Corresponde à percentagem de respostas dadas com pendor positivo.

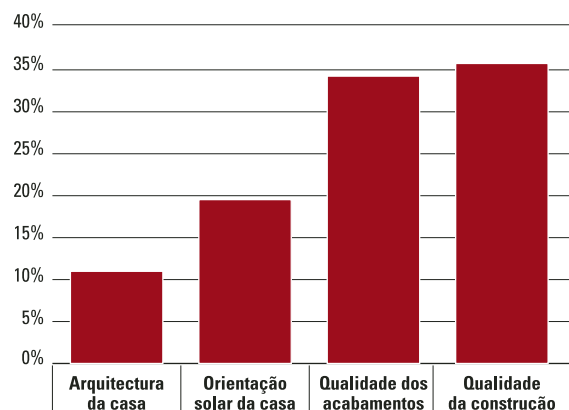
Os equipamentos que os inquiridos gostariam de ter na casa que procuram são, em primeira escolha, os electrodomésticos da cozinha, e em segunda, os aparelhos de aquecimento/arrefecimento de ar. Os equipamentos que não são valorizados por este grupo são o controlo de luz e de persianas e a ligação à Internet.

Os aspectos que os inquiridos mais valorizam na compra da casa são, por ordem decrescente, a qualidade da construção, a qualidade dos acabamentos e a orientação solar da casa. A arquitectura da casa é o aspecto menos referido pelos respondentes.

#### Os equipamentos que gostaria de ver já instalados na casa



#### Que aspectos é que valoriza mais quando avalia a casa



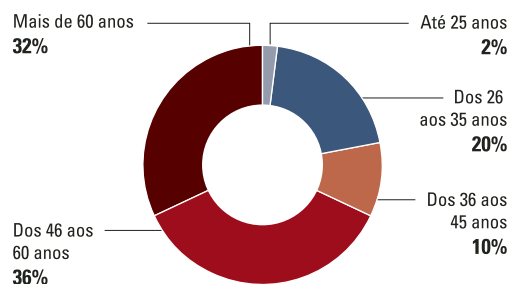
Segue-se um estudo das opções recentes de um grupo de inquiridos, cerca de 730, que mudaram de casa há menos de cinco anos, quer do ponto de vista sócio-económico, quer de satisfação com o local onde vivem e dos atributos que valorizam na casa que escolheram.

#### GRUPO IV: INQUIRIDOS QUE JÁ COMPRARAM UMA CASA T0 OU T1 (CORRESPONDE A 6% DOS INQUIRIDOS QUE MUDARAM DE CASA)

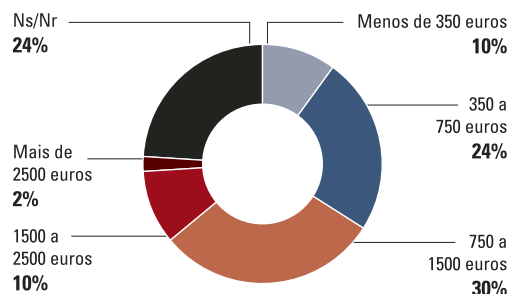
Dentre estes 730 indivíduos, o Grupo IV é composto por aqueles que compraram há menos de 5 anos uma casa com 1 ou 2 assoalhadas. As principais características deste grupo estão ilustradas nos gráficos seguintes.

#### GRUPO IV: Inquiridos que já compraram uma casa T0 ou T1 (corresponde a 6% dos inquiridos que mudaram de casa)

##### Idade



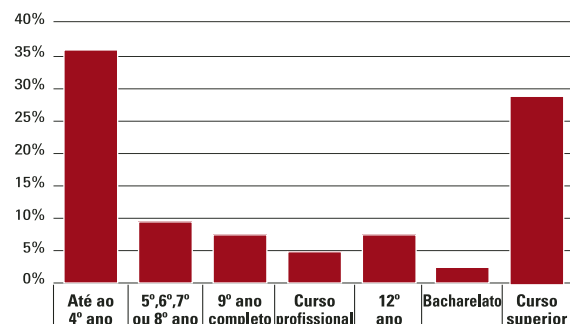
##### Rendimento



A distribuição de idades dos inquiridos que fazem parte do Grupo IV é referida no gráfico seguinte. Cerca de 68% têm mais de 46 anos. Entre os mais jovens, o grupo etário dos 26 aos 35 anos é o que tem mais peso, representando 20% dos inquiridos.

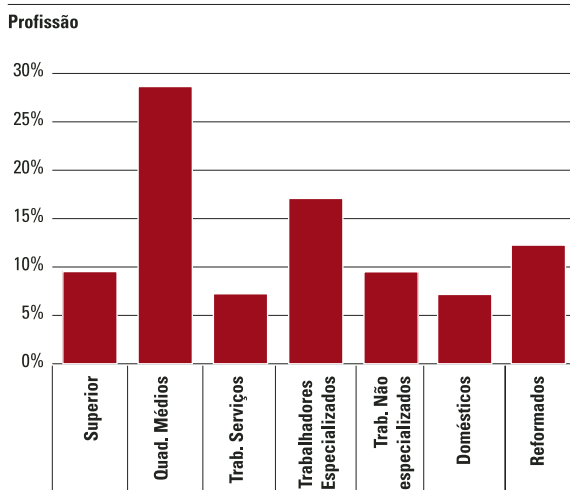
No que respeita ao rendimento, 10% tem rendimentos familiares baixos (< 300 euros) e 54% entre os 350 e os 1500 euros. Apenas 2% dos respondentes indicaram um rendimento mensal superior a 2 500 euros. Notar, no entanto, que não responderam à questão quase um quarto dos inquiridos.

##### Nível de instrução



Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho (todos os gráficos desta página)

A distribuição do gráfico abaixo mostra uma distribuição em U: é nos respondentes com pouca instrução (36%) e nos que têm cursos superiores (29%) que se encontram percentagens mais elevadas, já que em todas os outros graus de instrução se não atinge os 10%.



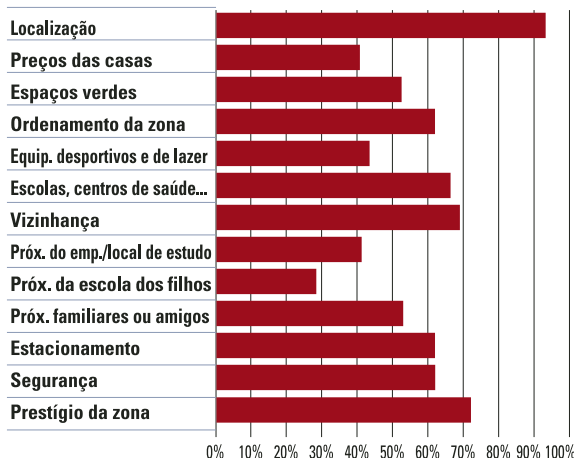
No que se refere à profissão dos inquiridos, muito diversificada, a maioria pertence à categoria dos quadros médios (29%), estando 17% na dos trabalhadores especializados e 12% na dos reformados.

O gráfico seguinte mostra os concelhos onde os inquiridos residem, em comparação com os dos seus locais de trabalho. Nele se verifica que os inquiridos moram principalmente em Lisboa, Sintra, Cascais e Loures. O gráfico mostra ainda, no que se refere a Lisboa, que 53% deles trabalham na capital mas só 36% aí residem. Nos restantes concelhos, as percentagens de residentes e de inquiridos que aí trabalham é praticamente a mesma, à excepção do concelho de Odivelas, onde nenhum deles trabalha onde vive.

No gráfico seguinte são representadas as opiniões dos inquiridos no que se refere à avaliação da actual zona de residência. Pelo menos 29% avaliam a sua zona de residência como boa em cada um dos aspectos ilustrados no gráfico.

A localização, o prestígio da zona e a vizinhança são os aspectos mais valorizados, sendo certo que a localização é referida por mais de 90% dos respondentes e o prestígio da zona e a vizinhança por cerca

"Como avalia a sua zona de residência relativamente a:" \*



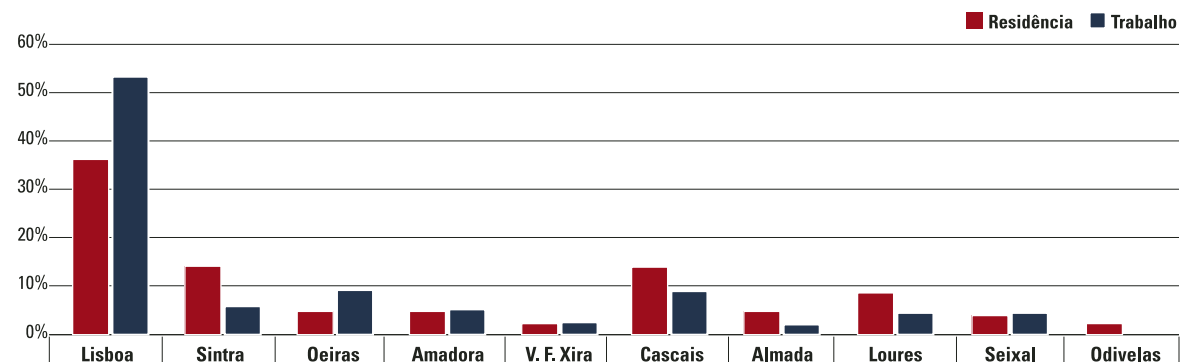
de 70%. Os outros itens (ordenamento da zona, os equipamentos escolares e de saúde, o estacionamento e a segurança) são escolhidos por percentagens que vão dos 40% a mais de 60%. Apenas a proximidade da escola dos filhos é referida por menos de 30% dos inquiridos.

No que se refere aos atributos mais valorizados pelos inquiridos, verifica-se pela análise do gráfico seguinte que a sala de estar é a divisão mais importante da casa, seguida da cozinha. No que se refere aos espaços adicionais que o inquirido mais valoriza, são, por ordem decrescente de valorização, a suite, a varanda, a garagem, o escritório e a arrecadação.

Os equipamentos que os inquiridos gostariam de ter em casa são, numa primeira escolha, os electrodomésticos da cozinha e em segundo lugar os aparelhos de aquecimento/arrefecimento de ar. Os equipamentos menos valorizados são o controlo de luz e de persianas e a ligação à Internet.

Os aspectos que os inquiridos valorizam mais na compra da casa são, por ordem decrescente, a qualidade da construção e a qualidade dos acabamentos. A orientação solar da casa e a sua arquitectura são os menos referidos.

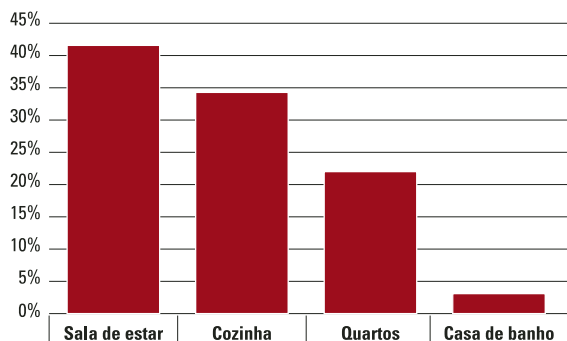
Concelho onde residem versus onde trabalham



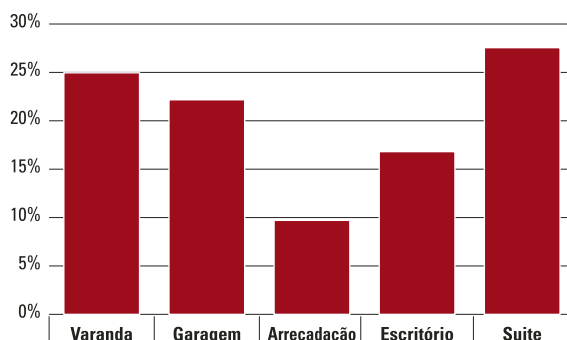
Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho (todos os gráficos desta página)

\* Corresponde à percentagem de respostas dadas com pendor positivo.

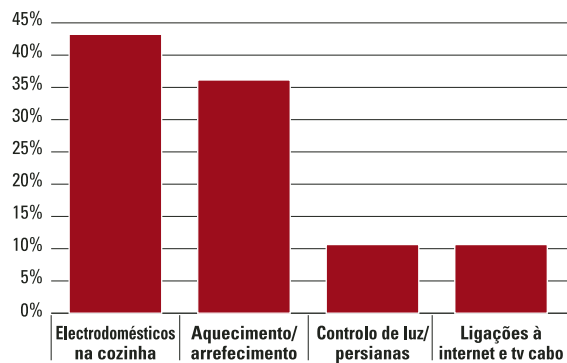
**A divisão mais importante da casa**



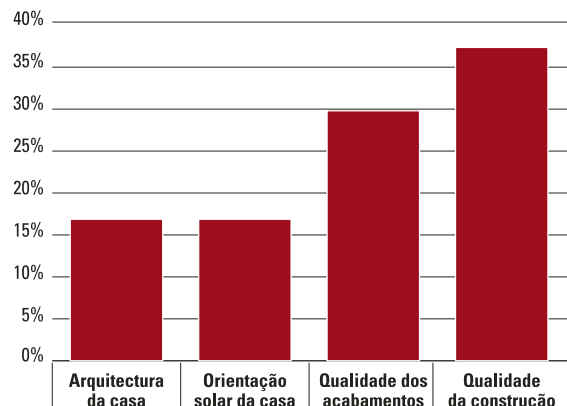
**Espaços adicionais que mais valoriza**



**Os equipamentos que gostaria de ver já instalados na casa**



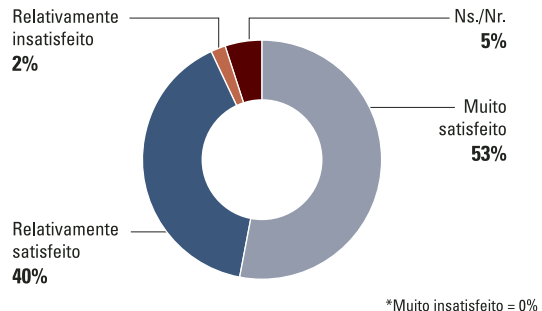
**Que aspectos é que valoriza mais quando avalia a casa**



Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho (todos os gráficos desta página)

Quando questionados sobre a sua satisfação relativamente à casa que compraram (gráfico seguinte), 53% dos inquiridos diz estar muito satisfeito e 40% satisfeito, o que se traduz num grau de satisfação positiva de 93%.

**Satisfação relativamente à casa que comprou**

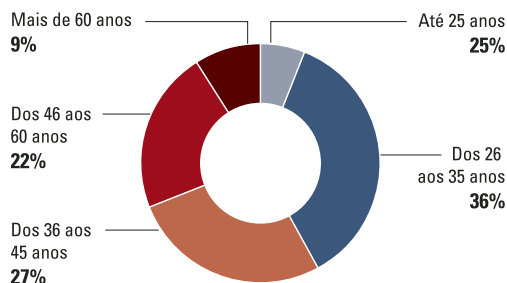


**GRUPO V: INQUIRIDOS QUE JÁ COMPRARAM UMA CASA T2 OU T3 (CORRESPONDE A 56% DOS INQUIRIDOS QUE MUDARAM DE CASA)**

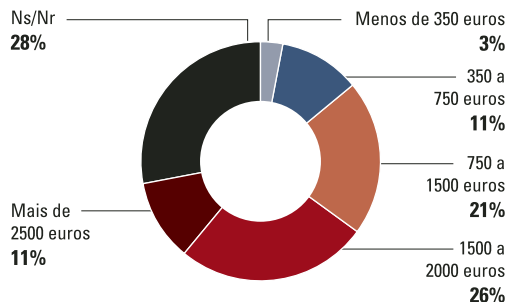
O Grupo V é, de todos os grupos estudados, o que tem maior número de respondentes (406). Trata-se de pessoas que compraram uma casa com 3 ou 4 assoalhadas há menos de 5 anos. As principais características deste grupo estão ilustradas nos gráficos seguintes.

**GRUPO V: Inquiridos que já compraram uma casa T2 ou T3 (corresponde a 56% dos inquiridos que mudaram de casa)**

**Idade**



**Rendimento**

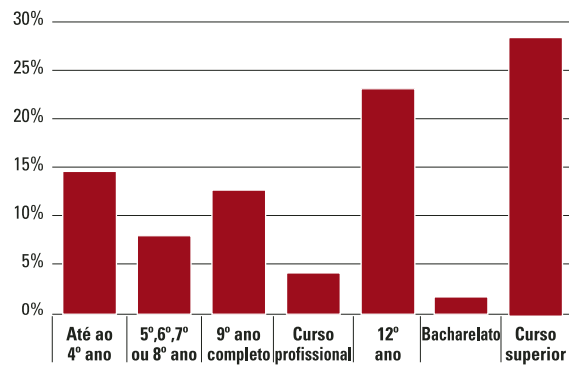


D gráfico referente à idade conclui-se que cerca de 63% dos inquiridos têm entre 25 anos e 45 anos

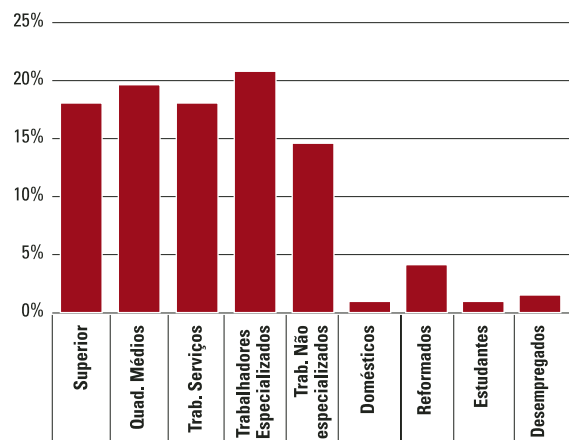
e apenas 6% têm menos de 25 anos, contra 9% com mais de 60 anos.

No que respeita ao rendimento mensal das famílias que procuram este produto, é de notar, antes de mais, o elevado número dos que não respondem (28%). Nos restantes, as categorias com maiores percentagens são as daqueles que têm rendimentos bastante elevados (1500-2500 euros), com 26% e de quem tem rendimentos médios (750-1500 euros), com 21%. Nos extremos estão os 14% que dispõem de menos de 750 euros por mês e os 11% dos que têm rendimentos acima dos 2500 euros.

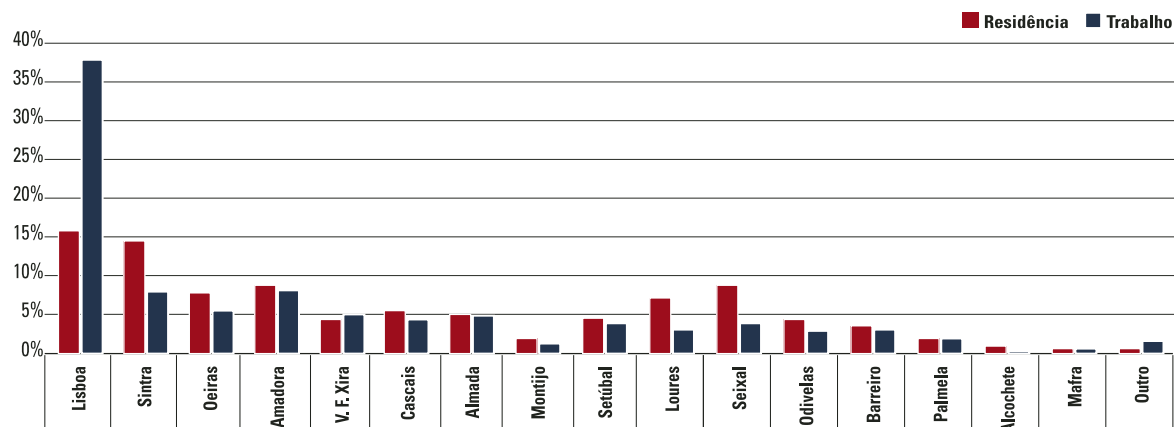
#### Nível de instrução



#### Profissão



#### Concelho onde residem versus onde trabalham



Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho (todos os gráficos desta página)

Ao contrário do que acontecia com o Grupo IV, em que havia uma polarização nos níveis de instrução extremos, neste Grupo V, as maiores percentagens pertencem a quem tem um curso superior (28%) ou o 12º ano (23%). Os menos instruídos vêm apenas em terceiro lugar com 15%. As outras categorias são residuais.

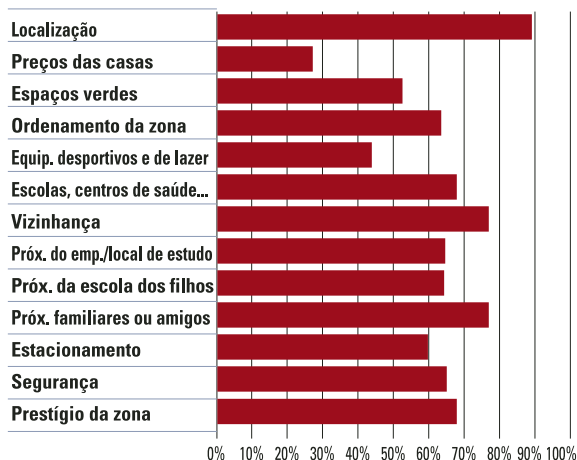
No que respeita à profissão, a distribuição dos inquiridos pelos grupos profissionais activos é bastante mais homogênea do que a registada no Grupo IV: quatro categorias (quadros superiores, quadros médios, trabalhadores dos serviços e trabalhadores especializados) têm percentagens entre 18 e 20% enquanto os trabalhadores não especializados têm menos de 15% e os não activos quase não estão representados.

O gráfico seguinte mostra os concelhos onde os inquiridos compraram casa versus concelhos onde trabalham. Nele se vê que os inquiridos moram principalmente em Lisboa (16%), Sintra (14%), Oeiras (8%), Amadora (9%), Seixal (9%) e Loures (7%) e que na cidade de Lisboa se concentra uma grande parte (38%) dos que trabalham. A diferença entre os respondentes que residem e os que trabalham em Lisboa é, pois de 22 pontos percentuais. Os únicos concelhos onde há diferenças superiores a 4% entre as duas estatísticas são os de Sintra, Loures e Seixal. Mas ao contrário do que se verifica em Lisboa, é a percentagem de residentes que supera a das pessoas que trabalham.

No gráfico seguinte estão ilustradas as opiniões dos inquiridos a respeito da sua zona de residência actual. Com excepção de dois itens de avaliação – preço das casas e equipamentos desportivos e de lazer, em que apenas 27% e 44%, respectivamente, dos inquiridos faz uma apreciação positiva – todos os outros são classificados como bons por pelo menos 51% respondentes. A localização é referida por quase 90% como boa, e a vizinhança e a proximidade de familiares ou amigos por mais de 75%.

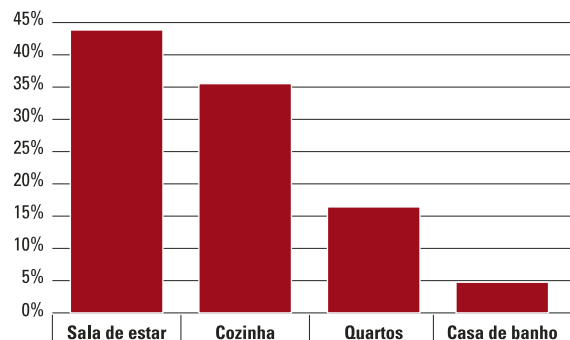
Um pouco menos referidos, mas ainda assim por cerca de 65% dos respondentes, são o ordenamento da zona, os equipamentos escolares e de saúde, a proximidade do emprego e da escola dos filhos, o estacionamento, a segurança e o prestígio da zona.

"Como avalia a sua zona de residência relativamente a: " \*

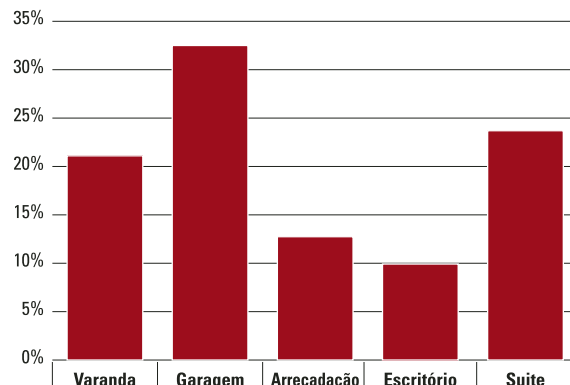


As divisões da casa que os inquiridos mais valorizam são, como se pode observar no gráfico, a sala de estar e a cozinha. No que se refere aos espaços adicionais, os mais valorizados são, por ordem decrescente, a garagem, a suite, a varanda, a arrecadação e o escritório.

A divisão mais importante da casa



Espaços adicionais que mais valoriza

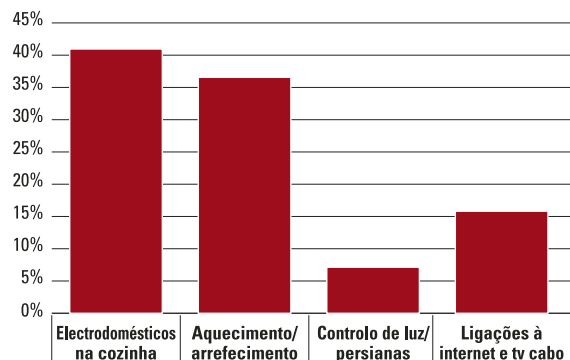


\* Corresponde à percentagem de respostas dadas com pendor positivo.

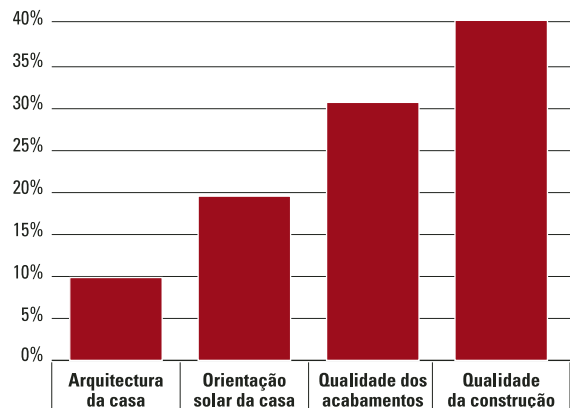
Os equipamentos que os inquiridos gostariam de ter na casa que procuram são, numa primeira escolha, os electrodomésticos da cozinha e, numa segunda, os aparelhos de aquecimento/arrefecimento de ar. Os equipamentos valorizados por menos pessoas são o controlo de luz e de persianas e a ligação à Internet.

Os aspectos que os inquiridos mais valorizam na compra da casa são, por ordem decrescente, a qualidade da construção, a qualidade dos acabamentos e a orientação solar da casa. A arquitectura da casa é o aspecto menos referido.

Os equipamentos que gostaria de ver já instalados na casa



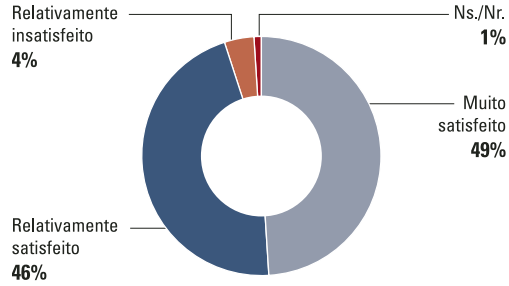
Que aspectos é que valoriza mais quando avalia a casa



Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho (todos os gráficos desta página)

Quanto à satisfação dos inquiridos em relação à casa que compraram, verifica-se no gráfico que 49% estão muito satisfeitos e 46% relativamente satisfeitos, o que se traduz num grau de satisfação positiva de 95%.

Satisfação relativamente à casa que comprou

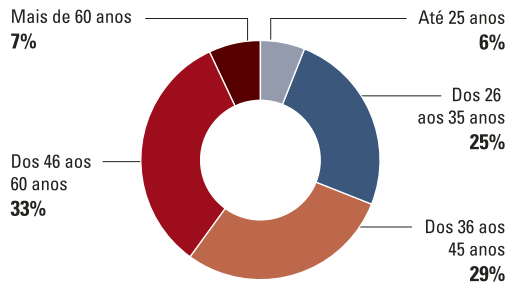


**GRUPO VI: INQUIRIDOS QUE JÁ COMPRARAM UMA CASA T4 OU MAIOR (CORRESPONDE A 17% DOS INQUIRIDOS QUE MUDARAM DE CASA)**

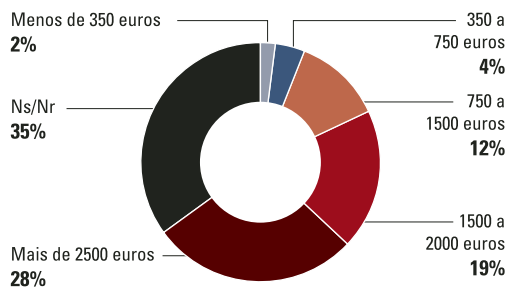
O Grupo VI é formado pelos inquiridos que compraram uma casa com 5 ou mais assoalhadas há menos de 5 anos. O número de inquiridos nestas condições é 124, e as principais características deste grupo estão ilustradas nos gráficos seguintes.

**GRUPO VI: Inquiridos que já compraram uma casa T4 ou maior (corresponde a 17% dos inquiridos que mudaram de casa)**

Idade



Rendimento



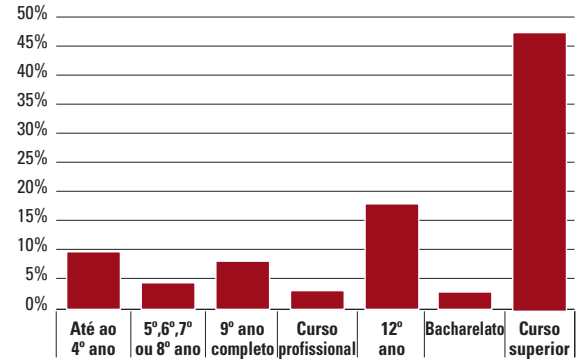
A idade dos inquiridos que fazem parte do Grupo VI está ilustrada no gráfico acima. Dele se retira que 62% dos respondentes estão nos grupos dos 36-45 e dos 46-60 anos e 25% no dos 26-35 anos.

No que se refere ao rendimento mensal das famílias há a referir, em primeiro lugar, que mais de 1/3 dos inquiridos não respondeu à pergunta e, em segundo, que uma grande parte dos restantes pode ser considerada abastada, já que 28% ganham mais de 2500 euros. Se a esta percentagem se juntar a

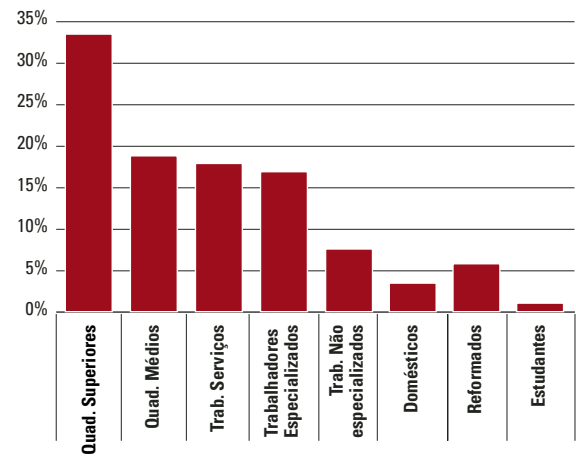
daqueles que têm entre 1500-2500 euros, fica-se com um grupo de quase 50% de pessoas relativamente bem situadas do ponto de vista económico. De qualquer maneira, a amostra tem apenas 6% de pessoas com rendimento mensal inferior a 750 euros.

A análise dos resultados referentes à instrução mostra uma realidade consentânea com a estudada acima já que uma grande parte dos inquiridos

Nível de instrução



Profissão

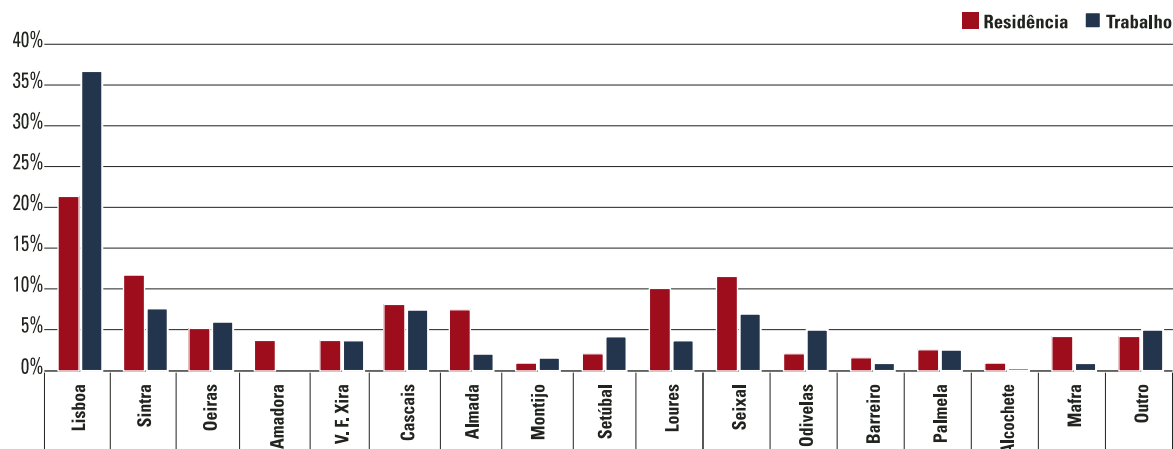


(47%) diz ter um curso superior. Por outro lado, a segunda categoria – 12º ano – é representada por mais de 17% dos inquiridos e a dos menos instruídos por menos de 10%.

A distribuição dos respondentes em termos de profissão está representada no gráfico ao lado. Nele se torna evidente a preponderância na subamostra dos quadros superiores (33%) e as percentagens quase idênticas (entre 19% e 17%) dos quadros médios, dos trabalhadores dos serviços e dos trabalhadores especializados. Por outro lado, as outras categorias revelam-se residuais. O gráfico seguinte mostra a relação entre local de compra de casa e de residência actual dos inquiridos, por um lado, e o concelho onde trabalham, por outro. Lisboa (21%), Sintra (11%), Cascais (8%), Almada (7%), Loures (10%) e Seixal (11%) são os concelhos mais procurados pelo Grupo VI para residir. Como se verificou



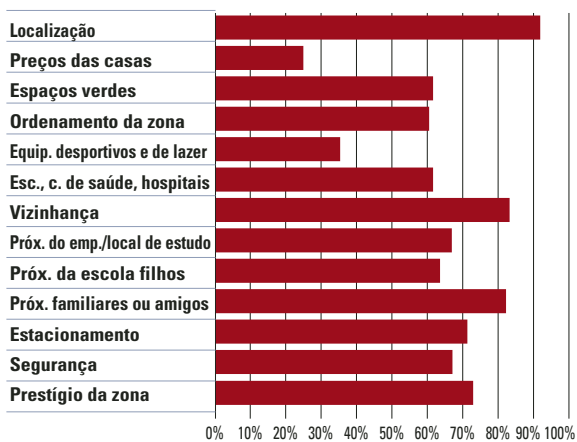
Concelho onde residem versus onde trabalham



em análises anteriores, o concelho que mais trabalho oferece é o de Lisboa: é referido como local de trabalho por 37% dos respondentes. Os concelhos de Sintra, Loures e Seixal são os únicos – tal como se verificou em idêntica análise do Grupo V – em que a diferença de percentagens entre os que neles habitam e os que neles trabalham é favorável aos primeiros, numa diferença que se aproxima ou é superior a 4 pontos percentuais. Ou seja, é sobretudo com os trabalhadores destes concelhos que se constrói a diferença entre aqueles que trabalham e que habitam em Lisboa.

No gráfico estão expressas as opiniões dos inquiridos no que se refere à avaliação da actual zona de residência. Excluindo as duas categorias onde há menos inquiridos com opiniões positivas (preço das casas e equipamentos desportivos e de lazer), grande parte dos itens de avaliação têm entre 60 e 70% de inquiridos a considerá-los bons. A localização (com mais de 90%), a vizinhança e a proximidade de familiares e amigos (na casa dos 80%) destacam-se neste conjunto de apreciações positivas.

Como avalia a sua zona de residência relativamente a:\*

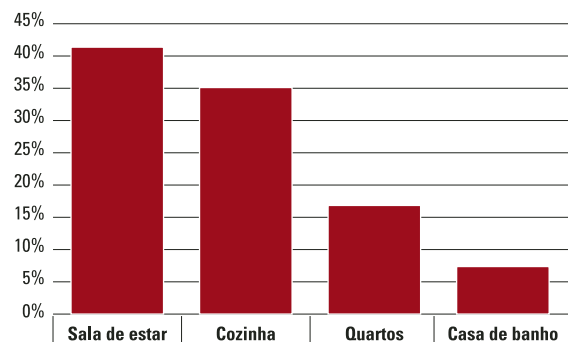


\* Corresponde à percentagem de respostas dadas com pendor positivo.

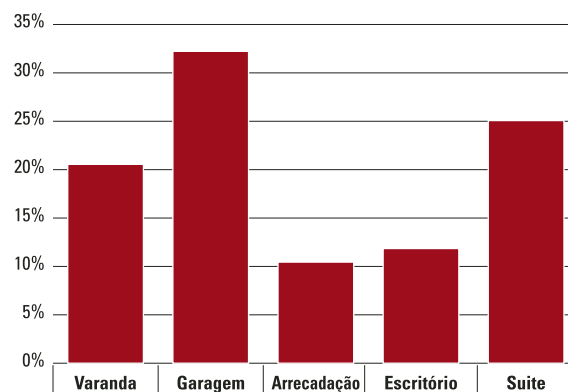
Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho (todos os gráficos desta página)

No que se refere aos espaços da casa que os inquiridos mais valorizam, verifica-se pela análise do gráfico que a sala de estar é a divisão mais importante da casa, seguida da cozinha. Os espaços adicionais mais valorizados são, por ordem decrescente, a garagem, a suite, a varanda, a arrecadação e o escritório, uma ordenação que tem sido encontrada em análises referentes a outros grupos.

A divisão mais importante da casa



Espaços adicionais que mais valoriza

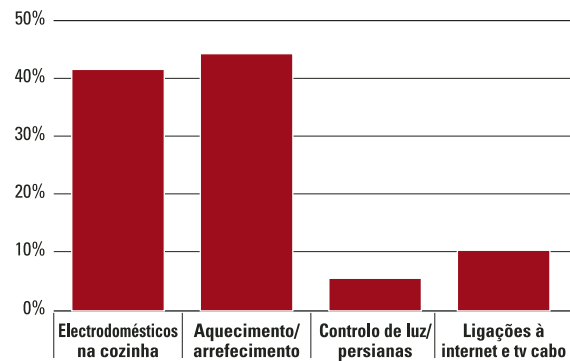


Os equipamentos que os inquiridos gostariam de ter na casa que procuram são, em primeiro lugar, os aparelhos de aquecimento/arrefecimento de ar e,

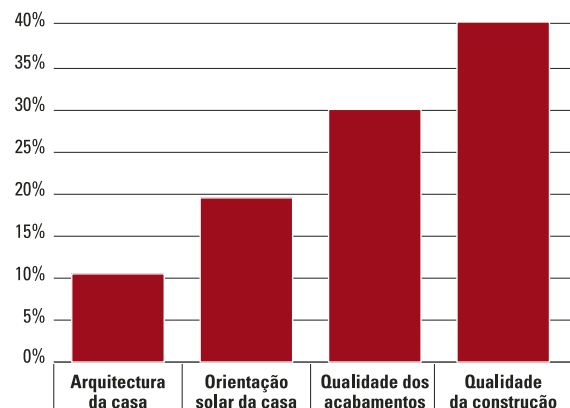


em segundo, os electrodomésticos da cozinha. Os equipamentos que não são valorizados por este grupo, tal como por outros analisados antes, são o controlo de luz e de persianas e a ligação à Internet. Os aspectos que os inquiridos valorizam mais na compra da casa são, por ordem decrescente, a qualidade da construção, a qualidade dos acabamentos e a orientação solar da casa e a arquitectura, uma sequência encontrada noutras situações.

Os equipamentos que gostaria de ver já instalados na casa

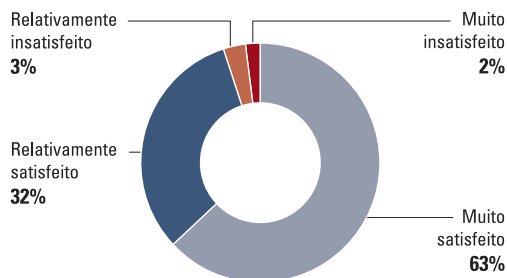


Que aspectos é que valoriza mais quando avalia a casa



No que respeita à satisfação em relação à casa comprada, verifica-se que 63% dos inquiridos estão muito satisfeitos e 32% estão relativamente satisfeitos, pelo que o acumulado dá um grau de satisfação não qualificada de 95%.

Satisfação relativamente à casa que comprou

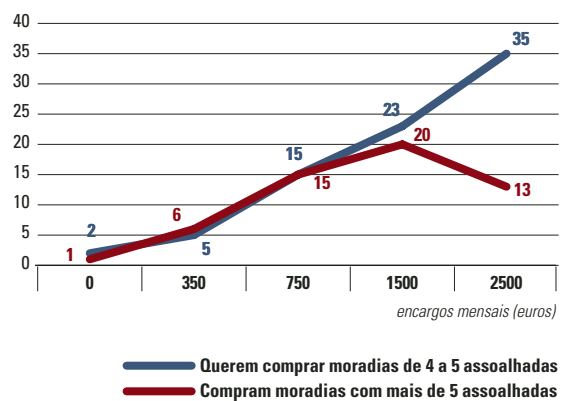


Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho (todos os gráficos desta página)

## Considerações finais sobre a procura de habitação

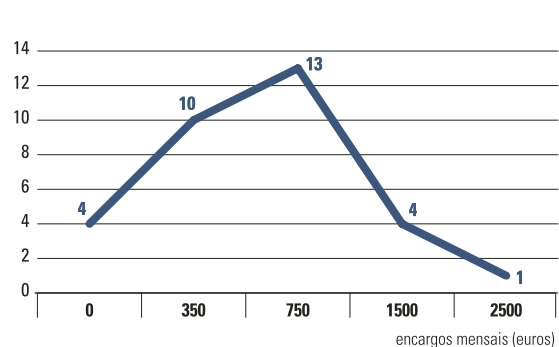
Tendo sido inquiridas as pessoas que já compraram moradias com mais de 5 assoalhadas sobre os encargos mensais assumidos, verificou-se (gráfico seguinte) que o grupo mais numeroso (35) é o das que têm encargos de 2500 euros mensais. Outras (23) dispendem mensalmente 1500 euros. Quanto às que querem comprar uma moradia de 4 ou 5 assoalhadas, as perspectivas de gastos são quase as mesmas, excepto no que se refere à categoria mais elevada de encargos, na qual se encontram menos respondentes do que na imediatamente anterior. Desta sorte, a moda da sua distribuição encontra nos 1500 euros. Fica evidente nestes números que são as famílias das classes média-alta e alta que optam por qualquer destes tipos de habitação.

Encargos mensais admitidos por famílias que procuram moradias



Estes resultados são consentâneos com os relativos aos gastos ou perspectivas de gastos por parte das pessoas que compraram casa com 3 a 4 assoalhadas ou que querem comprar habitação com 3 ou 4 assoalhadas ou ainda que pretendem comprar habitação em condomínio fechado, as quais apresentam encargos mensais cuja moda ronda os 1500 euros, o que implica uma pertença à classe média/média-alta.

Pessoas que já compraram habitação com 1 e 2 assoalhadas



Por último, as pessoas que compraram habitação com 1 ou 2 assoalhadas assumem encargos mensais na ordem dos 750€ como consta do gráfico anterior.

Uma nota final: na avaliação destes resultados deve ter-se em conta que os números das subamostras envolvidas são relativamente pequenos, o que, se não facilita grandes generalizações, não impede de dizer que há coerência nas observações que deles foi possível extrair.

6

**diagnóstico habitacional  
da cidade de Lisboa**



# diagnóstico habitacional da cidade de Lisboa

## Viver em Lisboa vs. fora de Lisboa

Do ponto de vista do enquadramento da caracterização do viver em Lisboa e fora de Lisboa, cabe-nos iniciar o capítulo contextualizando as percepções e as práticas da população no que respeita à sua relação com o espaço urbano, manifesta na gestão do quotidiano pessoal, profissional, familiar e social.

### Viver em Lisboa

No esquema da página seguinte indicam-se os principais pontos fortes e fracos de viver em Lisboa.

São quatro as **razões (fortes) para se preferir viver em Lisboa**.

#### 1) CONCENTRAÇÃO DE RECURSOS

Pela sua oferta única de transportes públicos (onde o Metro se destaca), Lisboa oferece uma mobilidade fortemente competitiva, permitindo que o consumidor a percepcione e a viva como uma grande Zona ou Bairro. Daí que uma das mais poderosas motivações para se escolher Lisboa como cidade/local de residência seja a sua concentração de recursos.

Para o cidadão actual, podemos dizer que subiu o nível de exigência relativamente à quantidade e qualidade dos recursos que se querem ter na zona de residência – próximos ou facilmente acessíveis a partir de casa.

Três áreas ou tipos de recursos assumem particular importância na dimensão funcional da vida de hoje:

- **Viver perto do emprego.** A imprevisibilidade dos horários de saída do trabalho e a necessidade de um bom desempenho profissional (exigência de eficácia permanente, sem lugar para falhas), trazem vantagens claras aos que podem fazer em pouco tempo e com pouco desgaste de energias o percurso casa-emprego.
- **Pacote mínimo de recursos perto de casa.** O comércio já há muito faz parte deste pacote mínimo, mas entretanto outros ganharam também relevância. A já referida necessidade de performance (que obriga a um permanente “estar em forma”) traz para o domínio do *must* recursos como o **cabeleireiro/centro estético** e o **ginásio**. Em consequência, e como necessário contraponto (ou factor de equilíbrio), exige-se fácil acesso a uma dimensão lúdica de consumo – que se expressa pelo mínimo na existência de um **cinema** perto de casa. Por outro lado, o consumidor moderno/urbano quer exercitar o seu inalienável direito à liberdade de escolha – e nesse sentido valoriza a diversidade de oferta.
- **Autonomia dos filhos.** Para além da **escola**, novos recursos de proximidade/acessibilidade se impõem actualmente. Prendem-se com o variado universo de **actividades extracurriculares** (desportivas, culturais e técnicas) disponíveis no mercado e que os pais adoptam, na intenção de oferecerem aos filhos o máximo de possibilidades de autonomia e de qualificação – ferramentas para um desejado futuro bem sucedido numa sociedade crescentemente complexa e competitiva.

#### 2) DIMENSÃO CULTURAL/POLÍTICA

A dimensão cultural/política de Lisboa é também um factor de atracção por ser uma cidade com uma **identidade histórica única**, de grande riqueza visual e de elevada densidade simbólica – a merecer por parte das pessoas que nela vivem (ou desejariam viver) sentimentos igualmente fortes: “Tenho uma verdadeira paixão por Lisboa”. Mas também por ser uma **capital europeia** – é bom morar na capital.

Há ainda outros dois aspectos que marcam a identidade de Lisboa e alimentam a vontade de nela viver, sobretudo porque têm naturezas opostas, e ao coexistirem no mesmo espaço urbano criam uma tensão única:

#### 3) DIMENSÃO NATURAL - LUZ

Nesta dimensão natural, destacam-se como elementos valorizados de identidade: a **luz** (brilhante, suave, única); o **Tejo** (evasivo, relaxante, simbólico); as **colinas** (miradouros, pontos de suspensão do urbano);



### Viver em Lisboa



- Concentração de recursos
- Dimensão cultural/ política
- Dimensão natural – Luz, Tejo
- Movimento, energia

“Já morei fora de Lisboa e quando vim para Lisboa pensei: nunca mais saio daqui. Pelo pesadelo do trânsito. A casa é pior, mas prefiro.”

“Uma das opções da minha escolha de casa tinha que ser no centro de Lisboa. Fora de Lisboa uma pessoa quer ir beber um café e tem que ir de carro, quer fazer uma compra e tem que ir de carro. Gosto de estar numa zona sossegada e ao mesmo tempo ter de tudo.”

“Gostava de ir para Santa Catarina, que é um bairro girríssimo, tem-se vista para o Tejo.”

“Vivi cá 27 anos e o meu erro foi ter saído de Lisboa. Porque é uma das minhas paixões.”



- Stress urbano
- Custo financeiro

“Eu viria para Lisboa se os preços fossem decentes. Porque acho que são completamente irreais.”

“Em Lisboa tem que se andar a alta velocidade, anda tudo a correr de um lado para o outro. Gosto de fazer as coisas com mais calma.”

“Fora de Lisboa é mais fácil encontrar sítios sossegados, sem barulho e com espaços verdes.”

#### 4) MOVIMENTO/ENERGIA

Este movimento/energia prende-se com a estimulação resultante de Lisboa ser uma grande urbe, onde constantemente acontecem coisas novas, importantes/interessantes, permitindo uma plena integração na modernidade – por oposição às “periferias-dormitórios”, “onde não acontece nada”.

Como principais **razões invocadas para não se viver em Lisboa**, surgem dois factores de natureza diferente:

##### 1) STRESS URBANO

Os aspectos que penalizam a vivência em Lisboa face à periferia, e que são outras tantas fontes de stress: a poluição ambiental, o barulho, a densidade de tráfego e de edifícios, a escassez (ou má dis-

### Viver fora de Lisboa



- Ruptura com a cidade
- Réplica acessível de Lisboa

“Trabalho em Lisboa e é um stress, e a poluição... Para mim a casa é um refúgio. Tenho que ter tranquilidade, ar puro, espaços verdes.”

“A Parede é a melhor zona. É bom para sair à noite, porque posso escolher entre Lisboa e Cascais. Depois não há muito trânsito, tenho a estação de comboio perto de casa, há cinemas, e tenho a praia em frente de casa.”

“Quero comprar em Algés, foi onde morei até casar. Quando casei fui morar para a Amadora. Mas é lá que estão as minhas raízes, tenho lá amigos, e também é uma zona mais agradável para se viver nesta idade. Tem mais jardins, mais espaços verdes, é mais aberta.”



- Distância / Acessibilidades
- Isolamento / Inacção

“E depois o tempo que gastamos para chegar a qualquer lado... ao emprego, ao infantiário...”

“Fora de Lisboa, não obrigada. É o trânsito, os acessos a Lisboa são maus. A pessoa quando chega a Lisboa já está cansada e saturada.”

“Moro no Seixal e ali não se passa nada, não acontece nada, não há nada... e é uma coisa que me incomoda. Gosto de movimento.”

“Em Lisboa há mais espaços lúdicos e culturais – cinemas, ginásios, museus...”

tribuição) de espaços livres/abertos/verdes. Para alguns (uma minoria), a vivência diária e contínua na cidade de Lisboa acarreta um desgaste físico e psicológico dificilmente ultrapassável, ditando uma deslocação para a periferia. Para outros (a maioria), estes aspectos são também sentidos como penalizadores. Ainda assim pesam menos que o stress resultante das deslocações diárias casa-emprego.

##### 2) CUSTO FINANCEIRO

É a principal barreira, o factor que mais pesa para a não escolha de Lisboa como local de residência. A experiência e/ou a percepção dos preços indica ao consumidor que pode comprar fora de Lisboa uma casa semelhante (muito) mais barata ou uma casa maior/melhor pelo mesmo preço.

## Viver fora de Lisboa

No esquema também surgem os principais pontos fortes e fracos de viver fora de Lisboa.

Naturalmente, as **razões porque se escolhe viver fora de Lisboa** relacionam-se directamente com os pontos fracos desta cidade.

### 1) RUPTURA COM A CIDADE

Por contraponto ao stress urbano de Lisboa, surge a motivação de ruptura com a cidade. A distância ganha neste caso um valor emocional elevado, factor de equilíbrio psicológico. Mas não uma distância qualquer – tem de ser em direcção ao campo, à natureza, à tranquilidade, ao ar puro, aos espaços amplos, ao mar e à praia. Para este pequeno segmento de consumidores, o conceito de casa ideal é o de “casa-refúgio” – a integração numa natureza original (não replicada) compensa o stress das deslocações e da estadia diárias na grande urbe. Zonas que preenchem bem estes requisitos são a linha de Cascais, a partir de Oeiras, e a zona de Sintra.

### 2) RÉPLICA ACESSÍVEL DE LISBOA

O preço elevado das casas em Lisboa é naturalmente uma das razões mais poderosas para se viver na sua periferia. Neste caso, a opção vai para zonas/locais que designamos por Réplicas Acessíveis de Lisboa – são *habitats* com grande autonomia funcional; podemos considerá-los pacotes urbanos com condições essenciais de sobrevivência – a preços mais acessíveis. Pertencem a esta categoria cidades como Algés e Amadora – a primeira mais qualificada que a segunda, sobretudo pela envolvente mar/praias (que lhe oferece uma leve sugestão de ruptura com a cidade).

Também os **pontos fracos de viver fora de Lisboa** são de algum modo simétricos das motivações de viver em Lisboa:

### 1) DISTÂNCIA/ ACESSIBILIDADES DIFÍCEIS

A distância e/ou inacessibilidades (via carro e/ou transportes públicos), para os que trabalham em Lisboa, é um forte condicionador da escolha – muitos optam por Lisboa, mesmo quando isso implica sacrificar algum atributo importante da casa (área, acabamentos, equipamentos, idade de construção...).

### 2) ISOLAMENTO/ INACÇÃO

Por oposição ao pulsar urbano, ao movimento e energia da capital, à oferta concentrada e diversificada de consumo, à multiplicidade de estímulos que se oferecem a quem anda pelas ruas de Lisboa – o isolamento/inacção de algumas zonas da periferia é

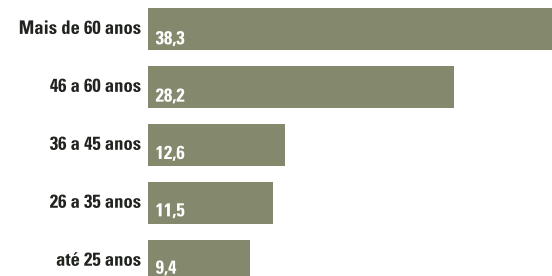
sentido por quem lá vive como uma fonte de insatisfação. Acontece sobretudo quando as zonas residenciais se desenvolvem numa lógica empobrecida de dormitório, quando falha a integração de espaços, funções ou actividades complementares – de comércio, lazer, cultura, desporto, diversão...

## Caracterização dos inquiridos

A informação a seguir apresentada é decorrente da aplicação de um questionário predominantemente constituído por variáveis de caracterização da habitação, descrição de práticas residenciais e profissionais, e variáveis aferidoras da vivência e aspiração habitacionais da população lisboeta.

Assim sendo, a caracterização da amostra revela um diagnóstico sobre uma população de 38,3% com mais de 60 anos de idade, 28,2% entre 46 e 60 anos, 12,6% entre 36 e 45 anos, 11,5% entre 26 e 35 anos e ainda aqueles entre os 18 e os 25 anos, que representam cerca de 9,4% dos inquiridos.

### Grupos etários da amostra (em %)



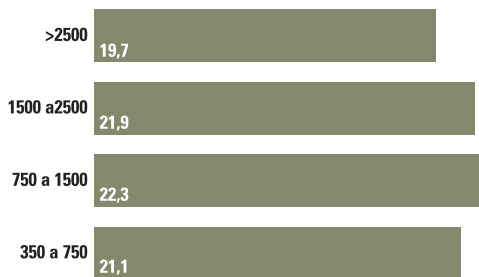
Fonte: Questionário desenvolvido pela equipa de trabalho

Verifica-se que os resultados do inquérito irão reflectir as percepções de uma população mais envelhecida, sem que, no entanto, a população mais jovem, entre os 26 e os 45 anos (cerca de 24,1%), deixe de reflectir as suas intenções.

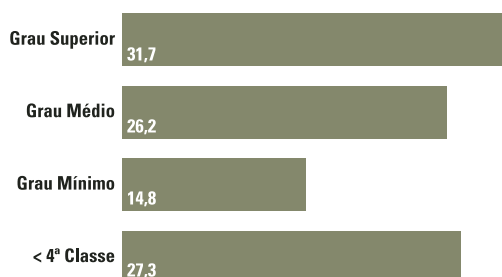
Com esta estratificação poderemos obter uma imagem da cidade, não só em relação ao nível do tipo de habitação que esta população possui, bem como em relação às suas aspirações para os próximos dois anos.

Imagínemos, por hipótese, a disponibilidade de aquisição de uma habitação no valor de 250 000 € (o que poderia corresponder, grosso modo, a um T3 com boas condições construtivas e arquitectónicas, num local com interesse). Nesta hipótese, e para níveis de cerca de 3% de juro para o capital investido, a casa de 250 000€ não poderia ser alugada por menos de 625 €/mês.

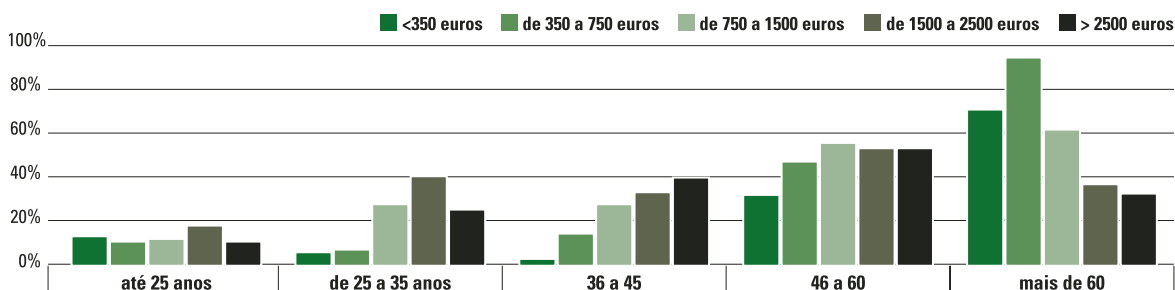
### Rendimento mensal líquido



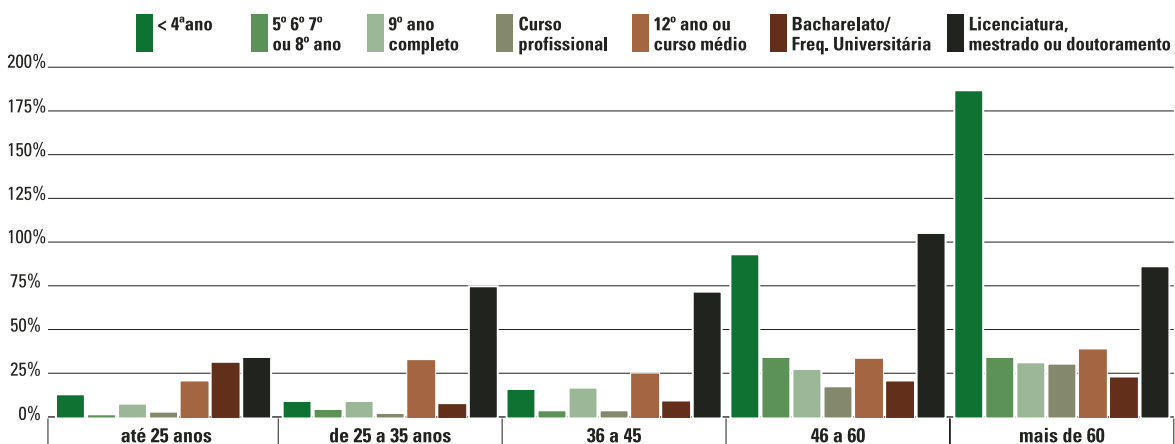
### Grau de instrução



### Rendimento mensal líquido por grupo etário do chefe do agregado familiar



### Grau de instrução dos inquiridos por grupo etário



Fonte: Questionário desenvolvido pela equipa de trabalho (todos os gráficos desta página)

Se o inquilino limitar a 20% dos seus recursos o encargo com a casa, então teria que ter 3125 € de rendimento mensal líquido. Esta possibilidade só surge para cerca de 17% da população.

Para conseguir que cerca de 50% da população atingisse a possibilidade de efectuar um arrendamento com estas condições haveria que admitir encargos habitacionais que iriam até 50% ou mais dos recursos da família.

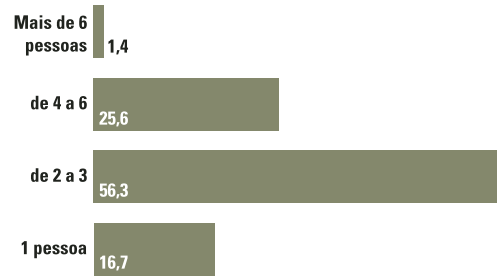
Apenas 19,7% dos inquiridos auferem, ao nível do agregado, uma rendimento mensal líquido superior a 2500 €, sendo que 15% recebem um montante inferior a 350 €. Cerca de 65% da população da

amostra apresenta um rendimento mensal entre os 350 € e os 2500 €, dos quais a principal fatia se situa entre os 750 e os 1500 €.

Com base no gráfico anterior, verifica-se que é no grupo etário dos 36 aos 60 anos que se encontra a população com maior poder de compra, sendo o grupo dos mais de 60 aquele que apresenta menor poder. Cerca de 27% da amostra possui a 4ª classe e 14% completaram o 9º ano de escolaridade, sendo que 26,2% possuem o 12º ano, um curso profissional ou bacharelato; a maior fatia dos inquiridos, cerca de 31,7%, apresenta uma licenciatura ou grau de instrução superior.



**Número de pessoas que vivem na casa**



Uma análise conjunta do gráfico dos rendimentos com o gráfico do nível de instrução leva a concluir que a falta de poder de compra da população com mais de 60 anos se deve essencialmente ao seu nível de instrução, que na sua maioria é inferior ao 4º ano de escolaridade, sendo que o grupo dos 36 ao 60 anos apresenta um número significativo de licenciados ou com outra formação superior.

Relativamente à questão do número de pessoas que vivem na casa, mais de 50% da amostra situa-se entre as 2 e 3 pessoas, sendo que 25% possui entre 4 e 6 pessoas. É curioso verificar que 1,4% dos inquiridos responderam que viviam na sua casa mais de 6 pessoas, tendo-se verificado a existência de 9 a 15 pessoas em 0,7% dos casos.

**Caracterização da habitação actual**

Da população inquirida, 81% reside em apartamentos, 8% em moradia e 5% em condomínio fechado.

Verifica-se uma grande ocupação de edifícios da época do Estado Novo, cerca de 57% (edifício construído entre os anos 50 e 80), logo seguida de edifícios mais antigos, construídos no século XIX e na primeira metade do século XX, cerca de 25%.

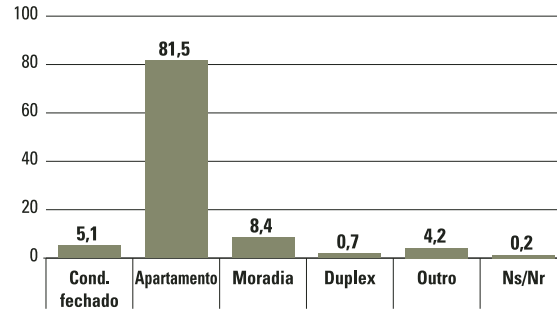
A nova construção (depois de 2000) apenas atinge 3,7% da população inquirida.

A grande maioria das habitações possui entre 3 e 4 assoalhadas (cerca de 61%), logo seguida pelas habitações de 5 e 2 assoalhadas com 14% e 10%, respectivamente. 6% das habitações têm 6 assoalhadas, sendo que outros 6% apresentam de 7 a 11 assoalhadas.

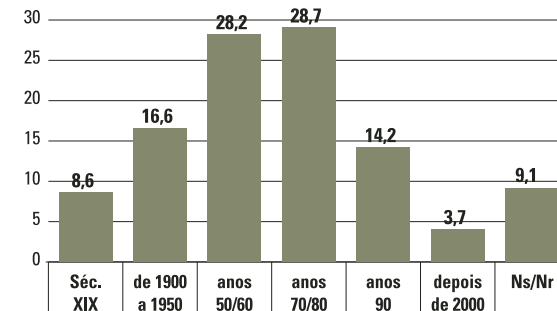
Verifica-se que 50% da população tem plena posse da sua habitação e 41% paga renda. A vivência na casa dos pais mostra-se igualmente significativa, representando cerca de 3,4% da população inquirida.

A habitação em casa subarrendada, partilhada ou de familiares ou amigos representa 1% da população.

**Tipo de habitação actual**

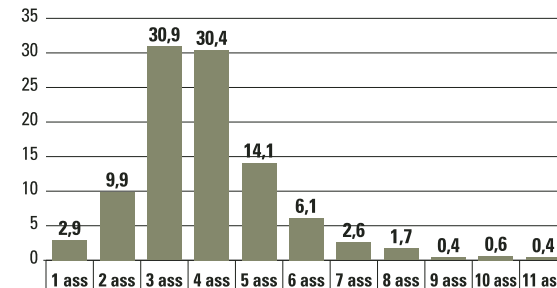


**Época de construção do edifício**

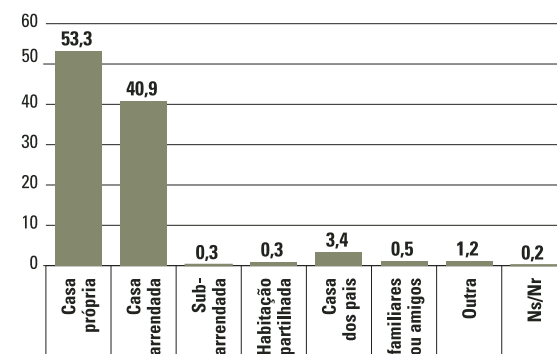


A nova construção (depois de 2000) apenas atinge 3,7% da população inquirida

**Número de assoalhadas**



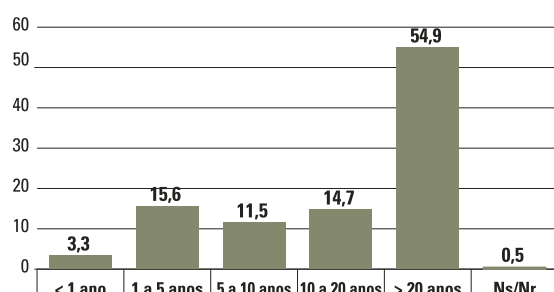
**Tipo de posse da casa**



Fonte: Questionário desenvolvido pela equipa de trabalho (todos os gráficos desta página)



### Tempo de vivência na habitação actual



Fonte: Questionário desenvolvido pela equipa de trabalho

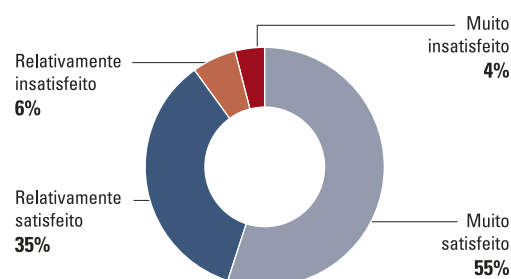
O tempo de vivência na habitação demonstra falta de mobilidade social (rendas, custos de mudança, etc.), a satisfação da população pela casa que possui e pela zona onde habita, sendo que 55% reside no mesmo local há mais de 20 anos, logo seguida pela população que permanece de 1 a 5 anos (16%), e da que permanece entre os 10 e os 20 anos (14,7%).

## Insatisfações

Ao nível dos indicadores de satisfação, a amostra revela que, de uma forma geral, 55% dos inquiridos estão satisfeitos com a zona em que residem, enquanto que 10% não estão satisfeitos com a mesma.

Procurou-se no inquérito realizado obter informação sobre a medida em que se deverão programar alterações nos fogos a colocar no mercado, em termos de tipologia e localização.

### Satisfação com a zona de residência



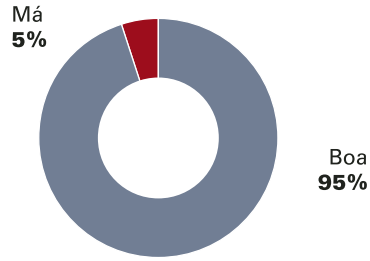
A avaliação específica da satisfação dos inquiridos com a sua zona de residência passa pela consideração de diversos factores, tais como: localização, preços das casas, espaços verdes, ordenamento da zona, equipamentos desportivos e de lazer, escolas, centros de saúde, hospitais, vizinhança, proximidade do emprego/local de estudo, proximidade da escola dos filhos, proximidade de familiares ou amigos, estacionamento, segurança e ainda prestígio da zona.

A partir dos indicadores obtidos poderá concluir-se que, em termos de zona de vivência, os principais motivos de insatisfação, por ordem regressiva de importância que lhe foi atribuída, são:

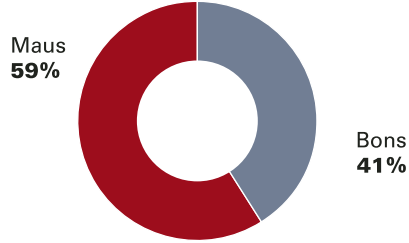
- Preço – 59%
- Estacionamento – 55%
- Espaços verdes – 46%
- Equipamento desportivo e de lazer – 45%
- Segurança – 39%
- Ordenamento do território – 35%

Como avalia a sua zona de residência relativamente...

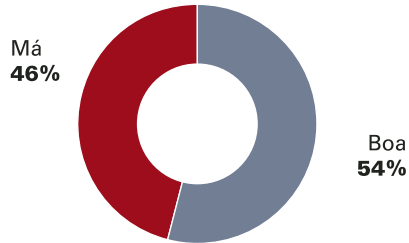
... à localização



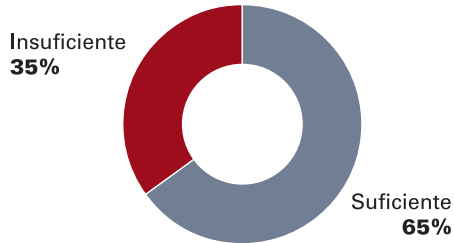
... aos preços das casas



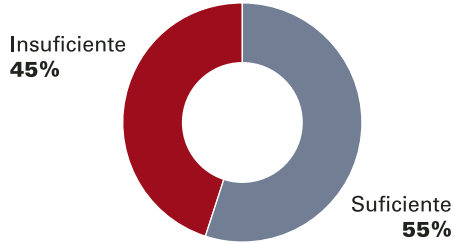
... a espaços verdes



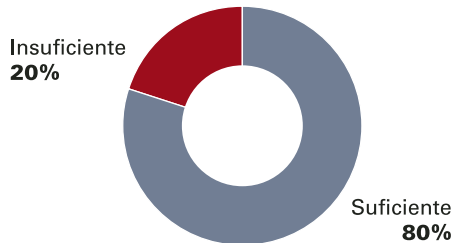
... ao ordenamento da zona



... a equipamentos desportivos e de lazer

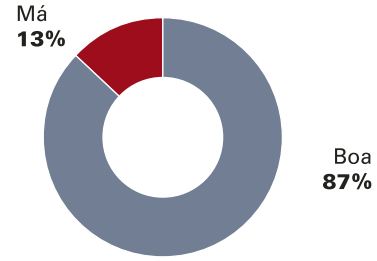


... a escolas, centros de saúde, hospitais, etc

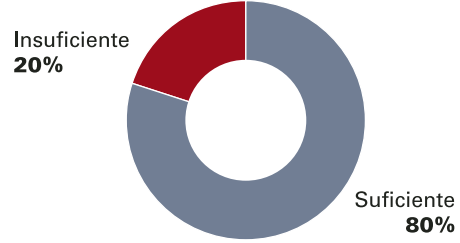


Como avalia a sua zona de residência relativamente...

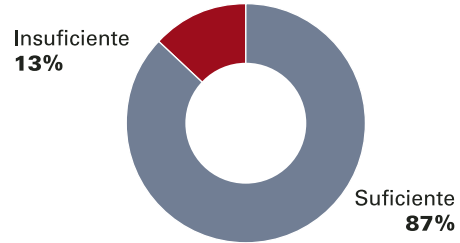
... à vizinhança



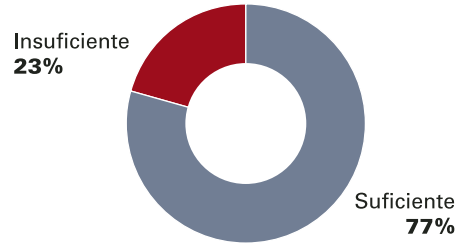
... à proximidade do emprego/local de estudo



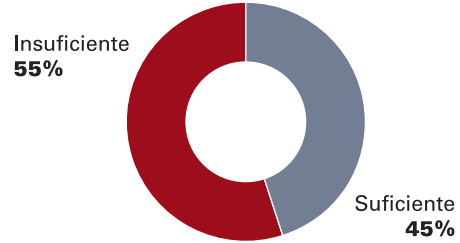
... à proximidade da escola dos filhos



... à proximidade de familiares ou amigos



... ao estacionamento



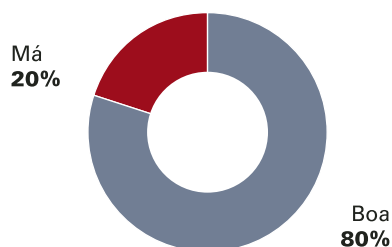
... à segurança



Fonte: Questionário desenvolvido pela equipa de trabalho

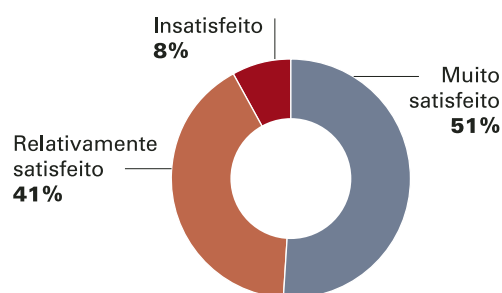
### Como avalia a sua zona de residência relativamente...

... ao prestígio da zona



Ao nível da satisfação com a casa actual, verifica-se que, numa avaliação global, 51% dos inquiridos estão muito satisfeitos e 41% relativamente satisfeitos. Por outro lado, 8% mostram insatisfação em relação à sua actual habitação.

### Satisfação com a casa



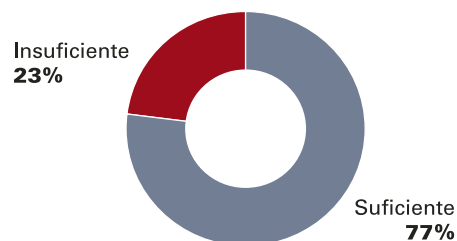
A avaliação específica da satisfação da amostra em relação ao local que habita passa pela sua satisfação na consideração de diversos factores. De entre os muitos possíveis, foram questionados os seguintes: dimensão das divisões, equipamentos de climatização/tecnologia, existência/dimensão de varandas, existência/dimensão de garagem, existência/dimensão de arrecadação, existência de escritório, arquitectura, qualidade dos acabamentos, qualidade da construção, orientação solar, desafogo exterior e vistas. O resultado das respostas encontra-se nos gráficos a seguir.

A partir dos indicadores obtidos poderá concluir-se que, em termos da casa, os principais motivos de insatisfação, por ordem decrescente da importância que lhe foi atribuída, são:

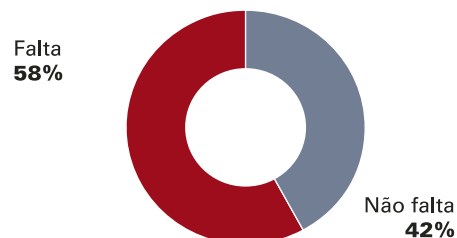
- Disponibilidade de garagem – 73%
- Equipamento doméstico – 58%
- Disponibilidade de arrecadações – 55%
- Disponibilidade de escritório – 46%
- Varandas – 41%
- Vistas e desafogo – 35%

### Como avalia a sua casa em relação...

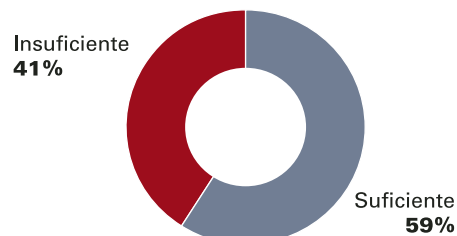
... à dimensão das divisões



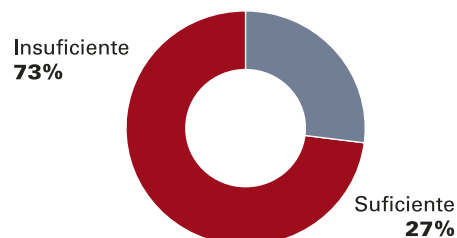
... ao equip. de aquecimento/arrefecimento /tecnologia



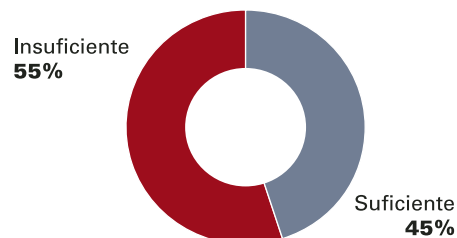
... à existência e dimensão das varandas



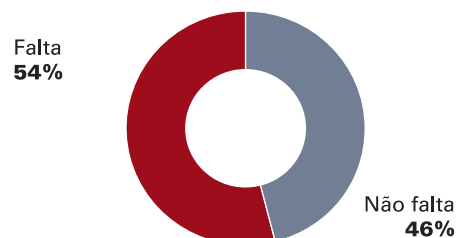
... à existência e dimensão da garagem



... à existência e dimensão da arrecadação



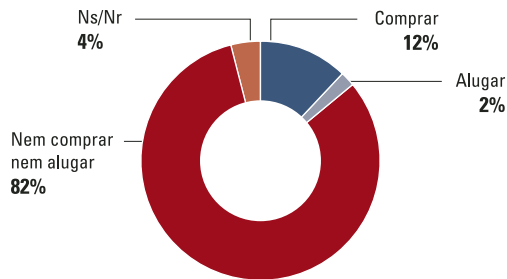
... à existência de escritório



## Tendência de mudança

Cerca de 82% do total de inquiridos não pensam comprar ou alugar nova casa nos próximos dois anos, 12% têm ideia de comprar e apenas 2% da população está a pensar em alugar nova casa nos próximos 2 anos.

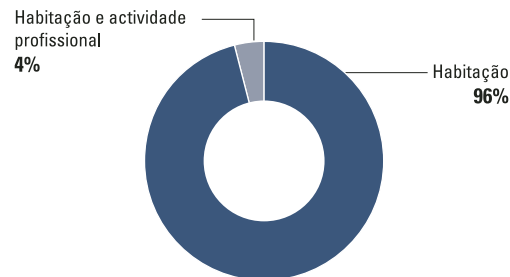
### População que pretende comprar ou alugar casa nos próximos 2 anos



## Utilização da casa

Ao nível da cidade verifica-se que 4% da população inquirida utiliza a sua casa para a actividade profissional.

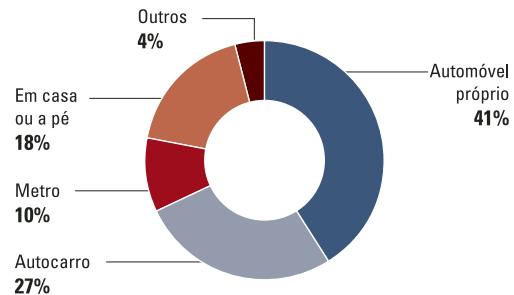
### Tipo de utilização da casa



## Deslocações casa-trabalho

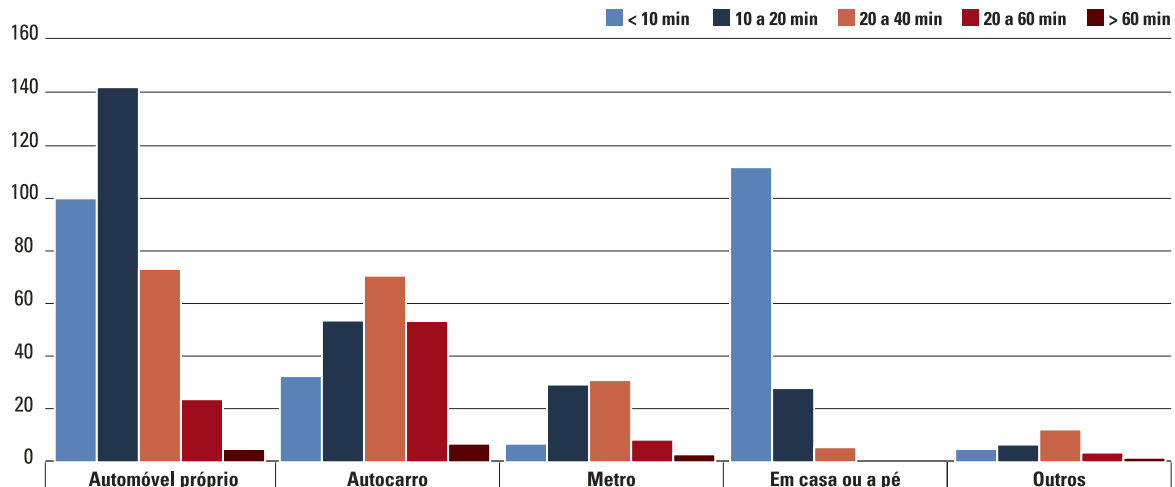
No que respeita ao modo de deslocação dos inquiridos, o inquérito revela que 41% utilizam o automóvel próprio nas suas deslocações casa-trabalho e que 18% se deslocam a pé ou trabalham em casa, o que representa uma percentagem significativa da população.

### Tipo de transporte utilizado na deslocação casa-trabalho

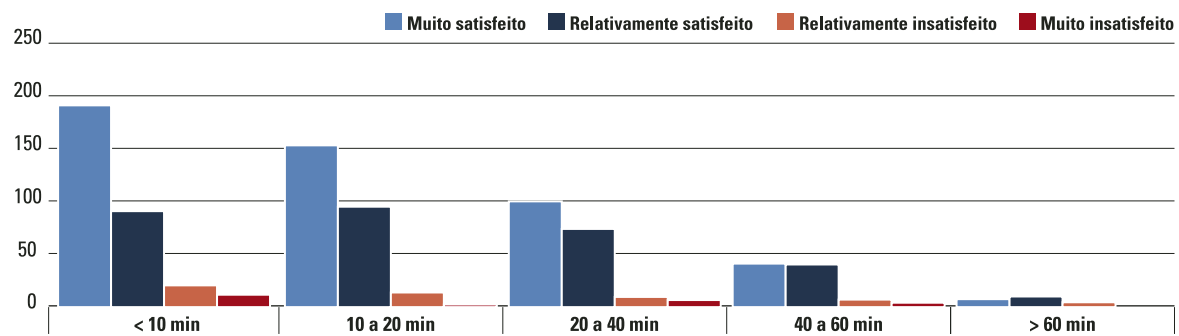


Os resultados relativos aos tempos de deslocação casa-trabalho, mostram que um grande número de pessoas demoram menos de 10 minutos e que se desloca em automóvel próprio (11%) ou a pé (12%), sendo muito pequeno o número das que demoram mais de 60 minutos nas suas deslocações diárias (12,3%, distribuídos por todos os modos de transporte). Por outro lado, o número de pessoas que demoram entre os 10 e 20 minutos nas suas deslocações diárias é bastante elevado (cerca de 29% do total, dos quais 16% se deslocam em transporte individual).

### Tempo de deslocação casa-trabalho em função do tipo de transporte na cidade



Fonte: Questionário desenvolvido pela equipa de trabalho (todos os gráficos desta página)

**Satisfação com a zona de residência em função do tempo de deslocação**

Fonte: Questionário desenvolvido pela equipa de trabalho

O nível de satisfação dos inquiridos com a sua zona de residência é bastante satisfatório quando os tempos de deslocação são inferiores a 20 minutos.



**diagnóstico territorializado  
da cidade de Lisboa**





# diagnóstico territorializado da cidade de Lisboa

## Análise das unidades com base nos inquéritos telefónicos

Do mesmo modo que se procurou dar um panorama geral da cidade de Lisboa, pretende-se neste capítulo apresentar os resultados da análise do inquérito em função da leitura de cidade proposta: das grandes áreas agregadas e das unidades de análise.

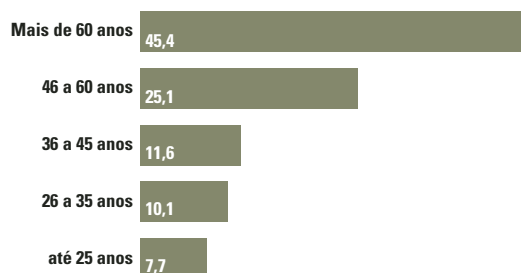
Na definição aleatória dos números de telefone, não foi seleccionado qualquer número que se localizasse na unidade de análise do Cais do Sodré. Assim, esta unidade não está analisada com base nos inquéritos telefónicos mas é possível juntá-la com a unidade de análise do Bairro Alto, uma vez que apresenta grandes semelhanças urbanas e populacionais com este.

Deve ficar claro que os inquéritos não visavam possibilitar uma caracterização das unidades de análise mas tão somente das grandes áreas agregadas e da cidade em geral. As referências às unidades de análise devem ser tidas como procura de indícios que depois serão confirmados ou não com trabalho de campo e outras informações.

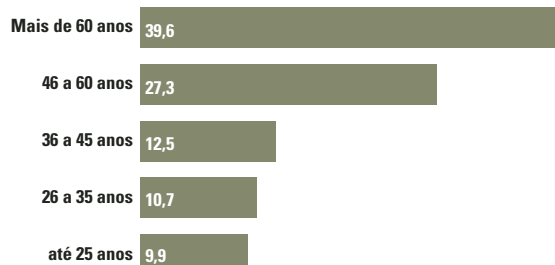
### Caracterização do inquirido

Ao nível da caracterização dos indivíduos inquiridos, no que diz respeito à estrutura etária, regista-se que 46% da população inquirida apresenta idade superior a 60 anos, sendo que é no Centro Litoral que se verifica a maior percentagem (9,9%) de população até aos 25 anos.

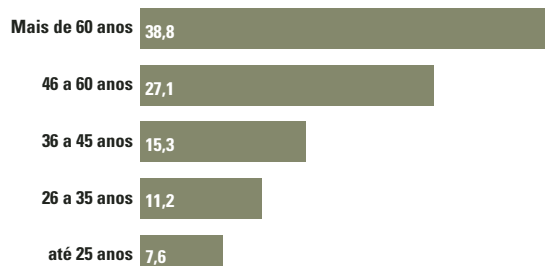
#### CENTRO



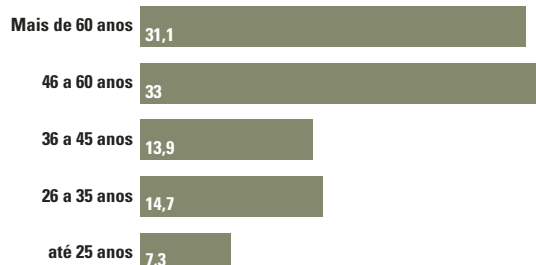
#### CENTRO LITORAL



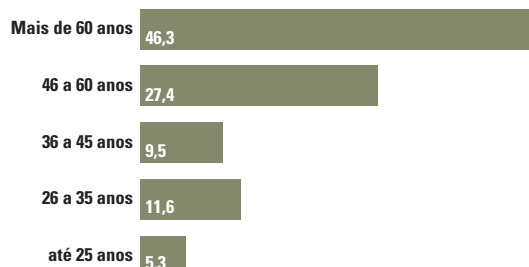
#### NORDESTE



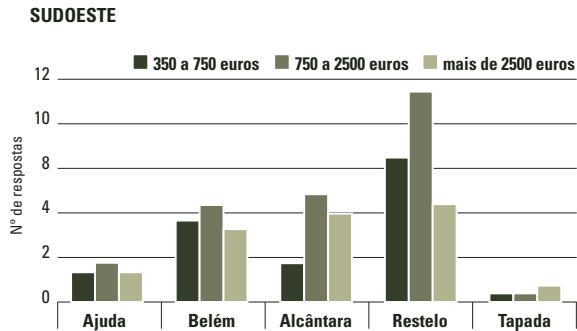
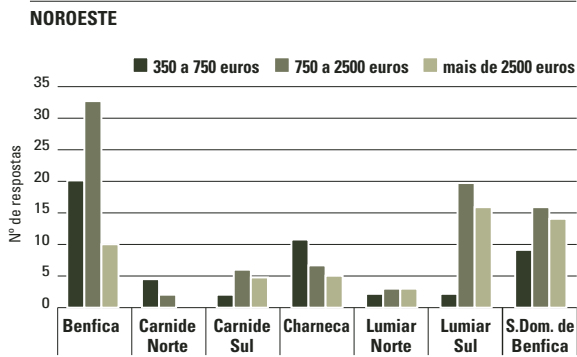
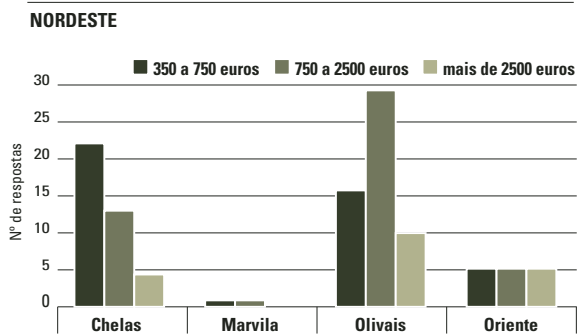
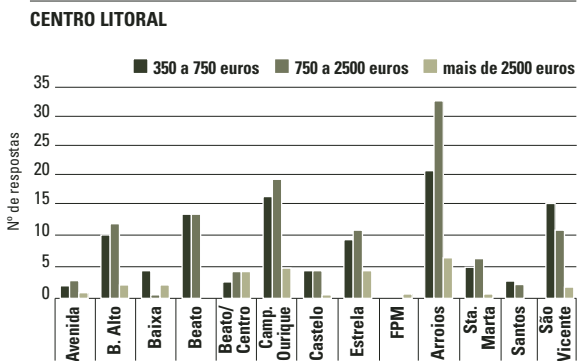
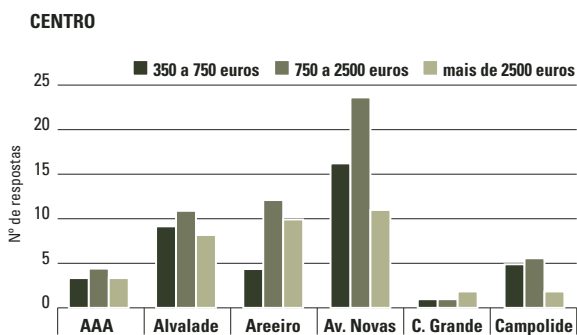
#### NOROESTE



#### SUDOESTE



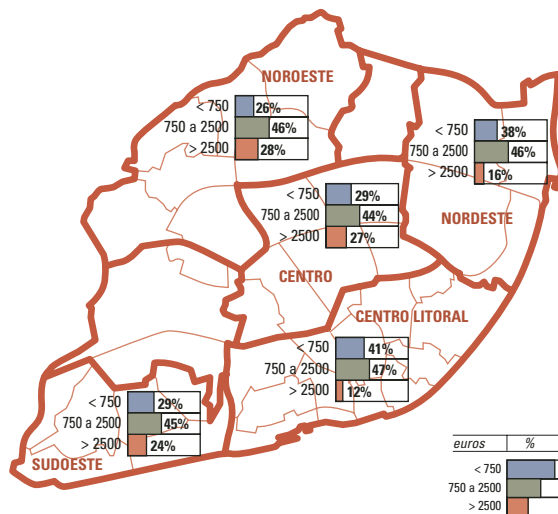
**Rendimento mensal líquido do agregado por unidade agregada e unidade de análise**



Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho

No que se refere ao rendimento auferido pelo agregado familiar, os gráficos seguintes mostram que é no Centro Litoral que se encontra a maior parte das pessoas que auferem salários inferiores a 750 euros (cerca de 41%), logo seguido do Nordeste com cerca de 38%. É interessante verificar que é também no Centro Litoral que se encontra a maior parte da população com rendimentos entre os 750 e os 2500 euros (47%). Por outro lado é no Noroeste que reside a população com rendimentos mais elevados: cerca de 28% auferem acima de 2500 euros mensais.

**Rendimento familiar mensal por Grande Área**

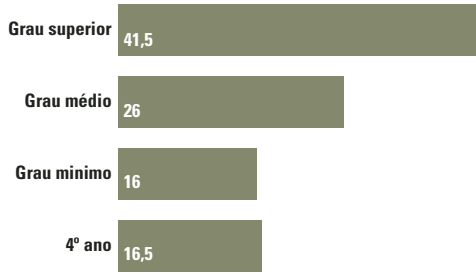


Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho

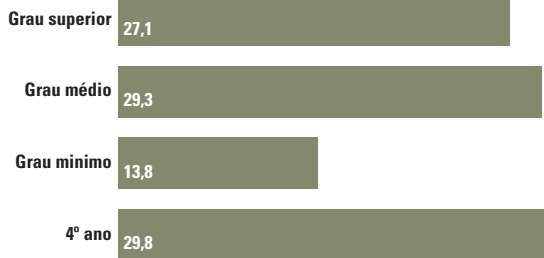
Com base nos gráficos apresentados em seguida, verifica-se que 41% da população com grau superior reside na unidade agregada do Centro. Por outro lado, a unidade Nordeste apresenta uma população muito equilibrada ao nível do grau de instrução, sendo também a unidade com maior percentagem de população com grau de instrução muito baixo (33%).

**Grau de instrução por unidade agregada (em percentagem)**

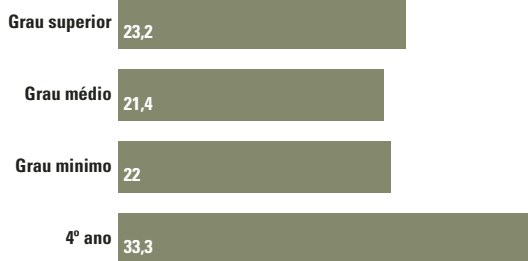
**CENTRO**



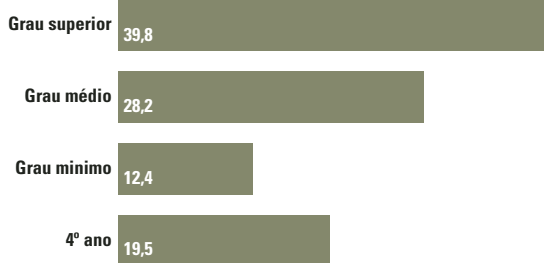
**CENTRO LITORAL**



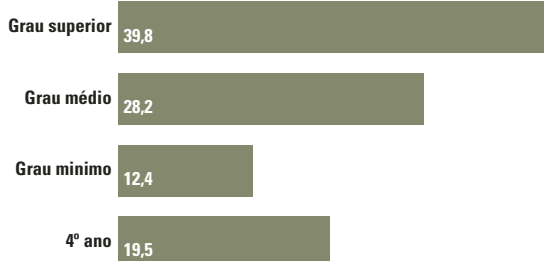
**NORDESTE**



**NOROESTE**



**SUDOESTE**

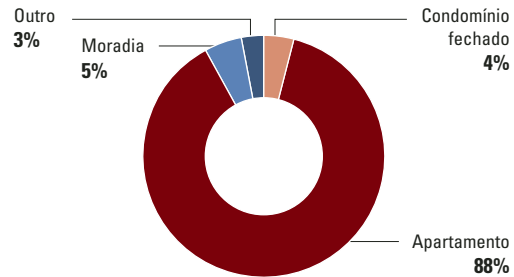


**Caracterização da habitação actual**

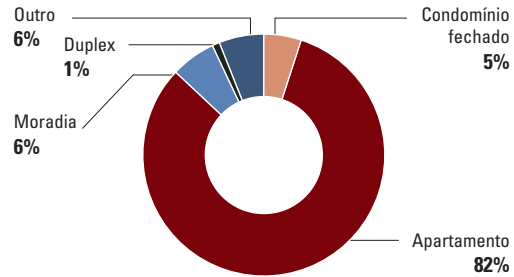
A grande maioria da população inquirida reside num apartamento, sendo o máximo de 88% na Unidade Centro e o mínimo de 71% na Sudoeste. Por outro lado, a moradia representa 5% e 20% do tipo de habitação nessas mesmas unidades.

**Tipo de habitação actual por unidade agregada**

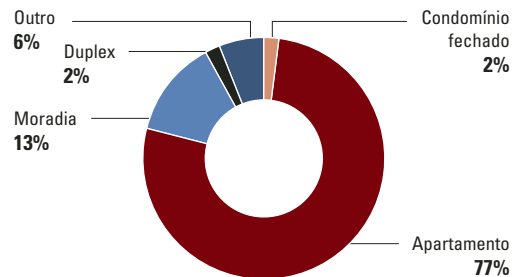
**CENTRO**



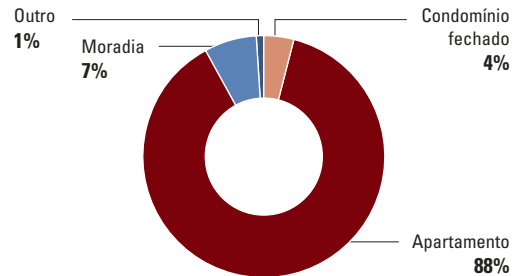
**CENTRO LITORAL**



**NORDESTE**

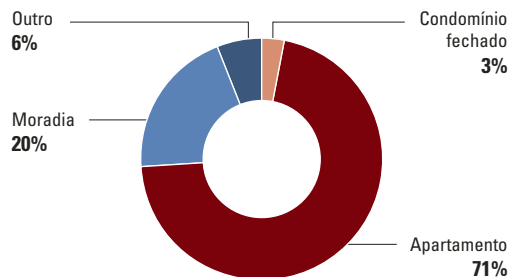


**NOROESTE**

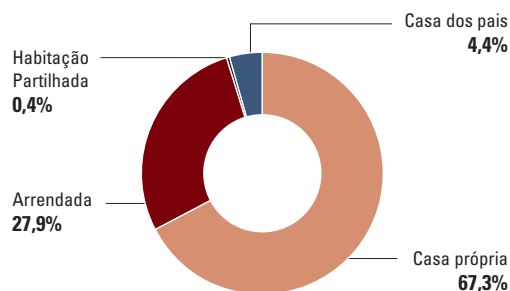


Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho (todos os gráficos desta página)

**SUDOESTE**

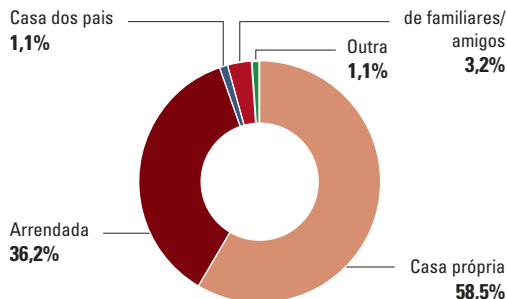


**NOROESTE**



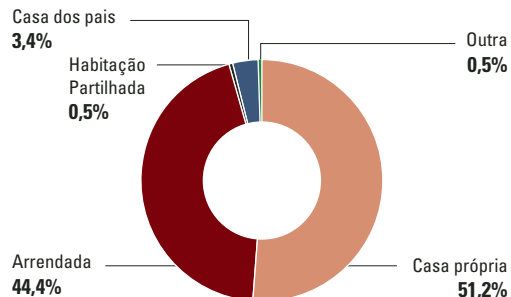
Dos gráficos seguintes resulta que o tipo de posse mais frequente é o da casa própria. Na unidade agregada Noroeste corresponde a 67%. Por outro lado, no Centro Litoral é onde se pode encontrar a maior percentagem de casas arrendadas (cerca de 52%). Quase ninguém mora em casa de amigos ou familiares e subarrendadas. No entanto a permanência em casa dos pais atinge os 4% na unidade agregada do Noroeste.

**SUDOESTE**



**Tipo de posse de casa por unidade agregada**

**CENTRO**

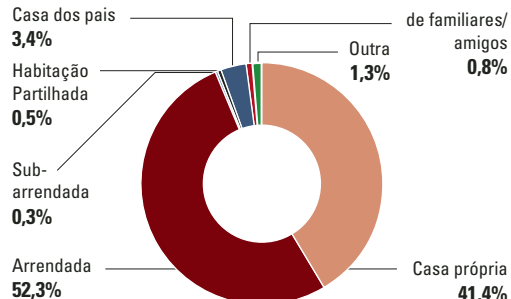


**Satisfação**

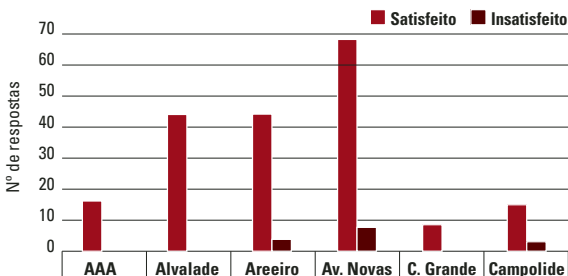
No que se refere à satisfação dos inquiridos relativamente à sua zona de residência, verifica-se ser grande em todas as unidades, suplantando em muito a insatisfação.

**Satisfação dos inquiridos pela zona de residência**

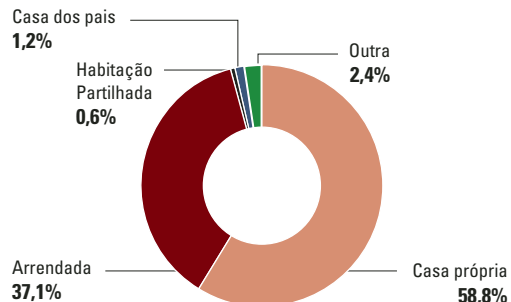
**CENTRO LITORAL**



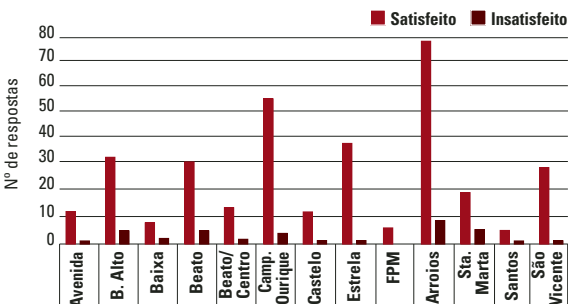
**CENTRO**



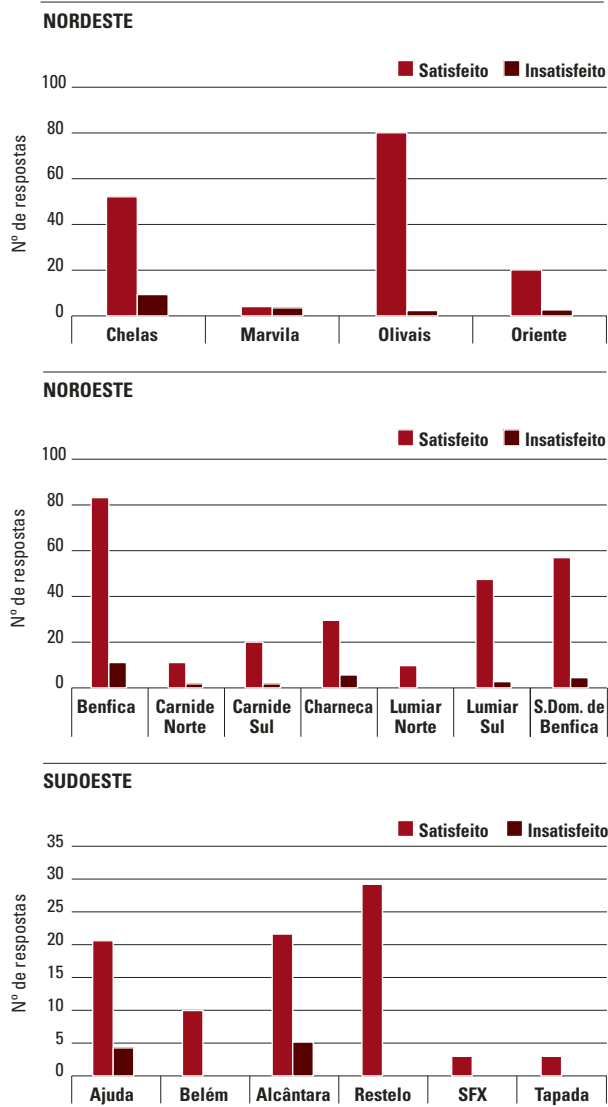
**NORDESTE**



**CENTRO LITORAL**

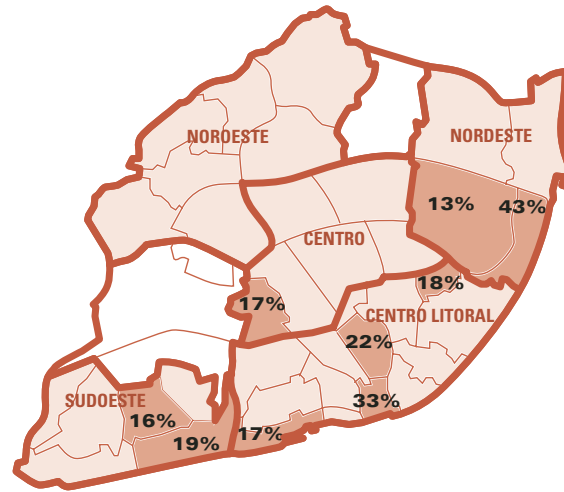


Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho (todos os gráficos desta página)

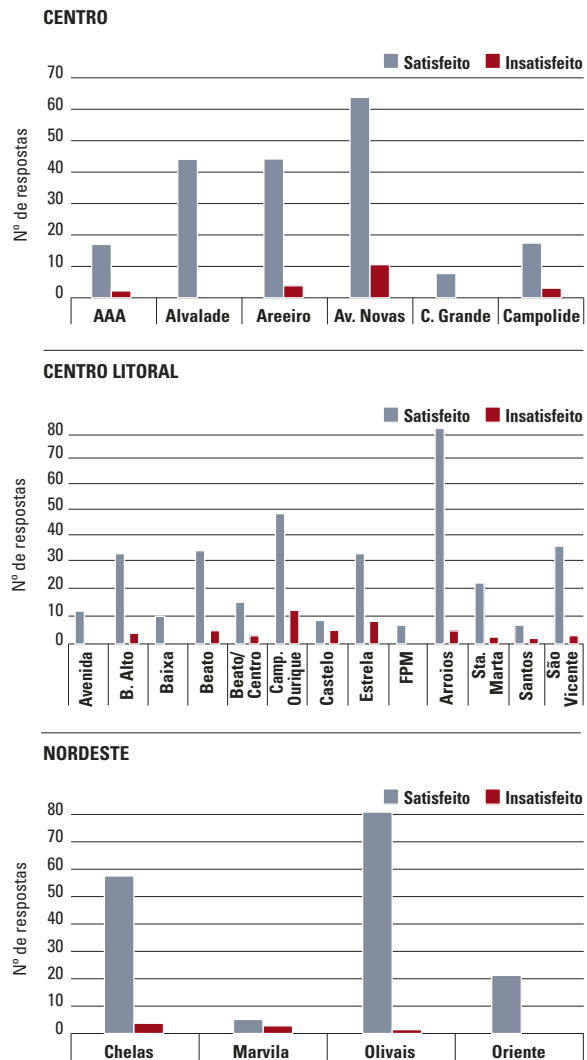


Na figura seguinte, elaborada com base num estudo de *clusters*, assinalam-se as áreas onde mais de 10% dos inquiridos estão insatisfeitos. Verifica-se alguma insatisfação na grande área do Sudoeste, nomeadamente nas unidades da Ajuda e Alcântara/ /Junqueira. Na grande área do Centro, Campolide é a unidade com maior índice de insatisfação. Por seu lado, no Nordeste, Chelas e Marvila apresentam sinais importantes de insatisfação. A realçar ainda, a Baixa e Santa Marta.

**Áreas com maiores níveis de insatisfação, perante a zona de residência**

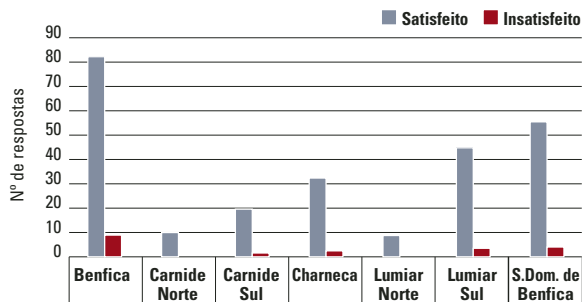


**Satisfação com a casa**

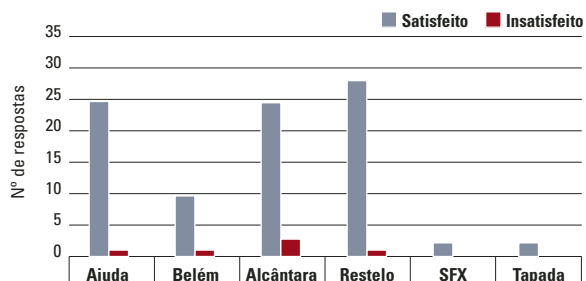


Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho (todos os gráficos desta página)

**NOROESTE**



**SUDOESTE**



Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho (todos os gráficos desta página)

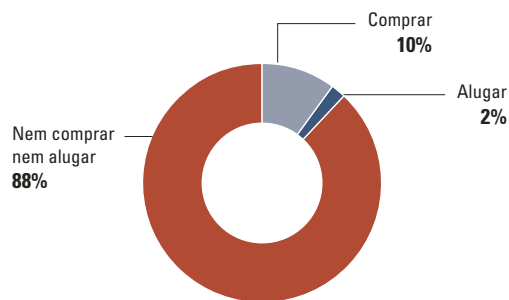
Verifica-se que na sua grande maioria a população se encontra satisfeita com a casa onde actualmente reside, sendo o maior grau de satisfação registado na unidade de análise dos Olivais (98%), logo seguida pelo Restelo (96%).

**Tendência de mudança**

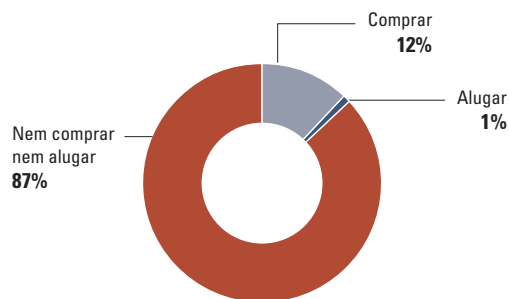
Um resultado interessante que se pode retirar do inquérito é a intenção de mudança de casa nos próximos dois anos. Verifica-se que a maioria da população não pretende mudar de casa nesse período, o que reflecte não só o grau de satisfação dos lisboetas face à casa e à zona onde habitam, mas também, por outro lado, o estado de espírito geral de contenção nos investimentos ao nível imobiliário. Mesmo assim destaca-se ainda uma percentagem significativa de inquiridos que desejaria comprar casa a breve prazo.

**Tendência de mudança**

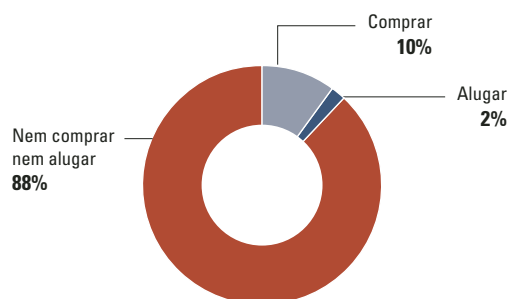
**CENTRO**



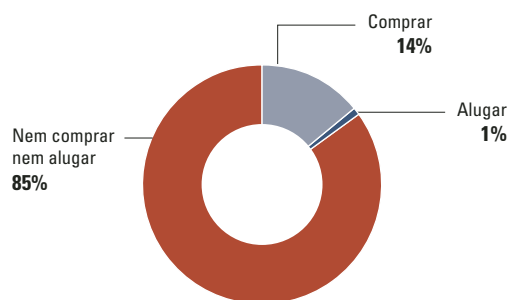
**CENTRO LITORAL**



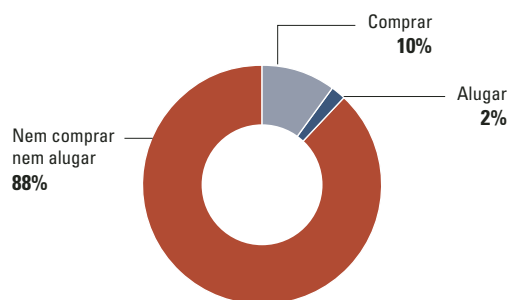
**NORDESTE**



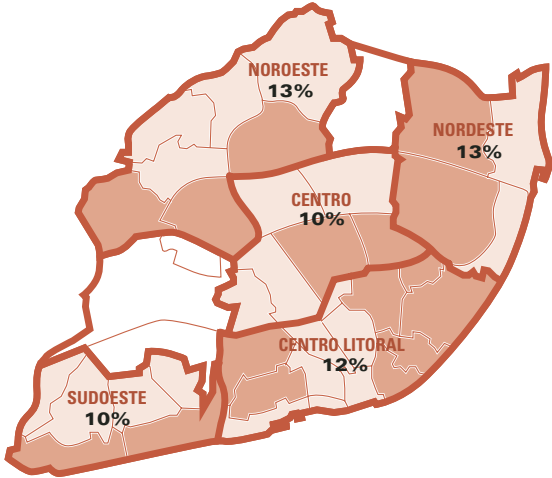
**NOROESTE**



**SUDOESTE**



**Indícios de mais fortes perspectivas de compra de casa**



Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho

Com base na análise da figura, verifica-se que, ao nível das unidades de análise, apresenta maior tendência para a aquisição de casa a população das unidades de Belém, Alcântara/Junqueira, Campolide, Campo de Ourique, Estrela, Arroios, Beato Centro, Beato, Chelas, Olivais, Lumiar Sul, São Domingos de Benfica e Benfica.

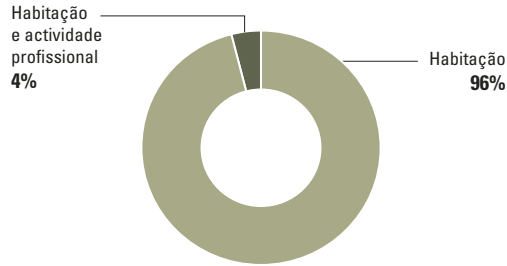
As razões de mudança desta população têm diferentes origens, que poderão passar pela insatisfação com a zona onde residem, poder económico e crescimento da família.

**Utilização da casa**

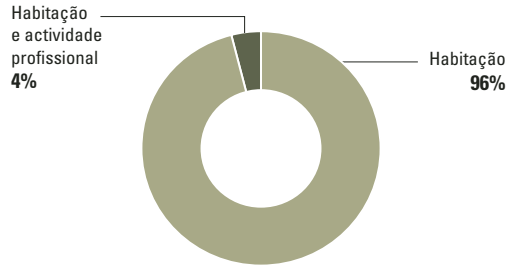
Ao nível do tipo de utilização da casa, mais de 95% da população inquirida utiliza a casa apenas como residência, sendo que na unidade agregada de Sudoeste 7% a utiliza também como escritório. Nas restantes unidades, menos de 4% da população a utiliza com esse fim.

**Tipo de utilização da casa**

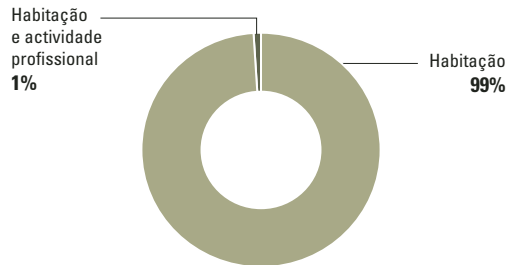
**CENTRO**



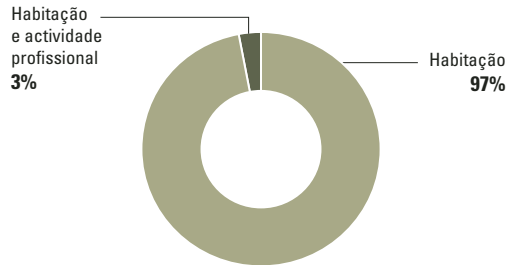
**CENTRO LITORAL**



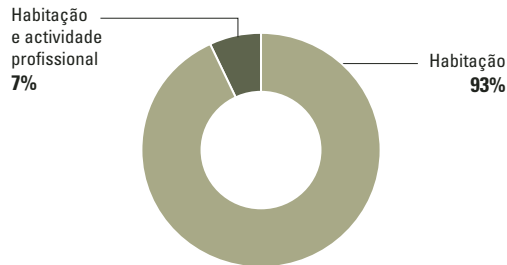
**NORDESTE**



**NOROESTE**



**SUDOESTE**



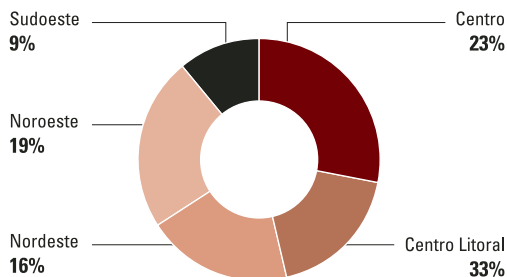
Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho

## Deslocações casa-trabalho/estudo

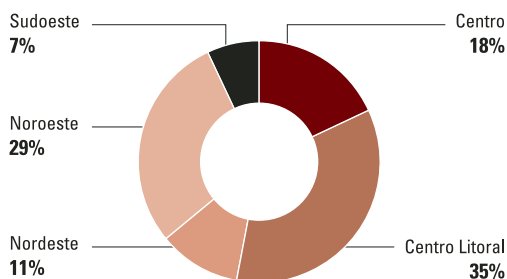
As deslocações casa-trabalho ao nível das unidades apresentam-se distribuídas da forma apresentada nos gráficos seguintes:

### Tempos de deslocação casa-trabalho/estudo por grande área

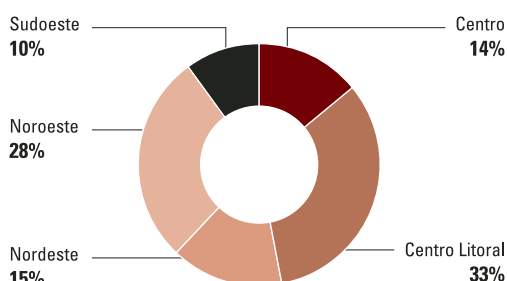
< 10 minutos



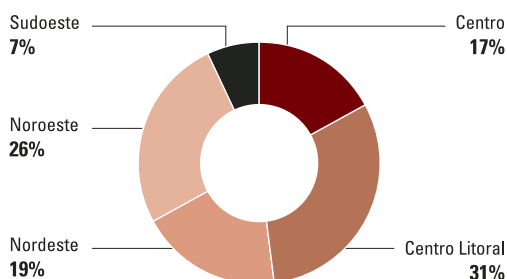
Entre 10 e 20 minutos



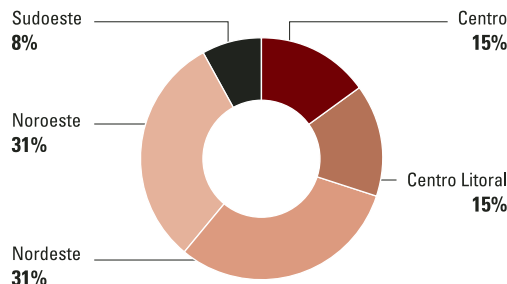
Entre 20 e 40 minutos



Entre 40 e 60 minutos



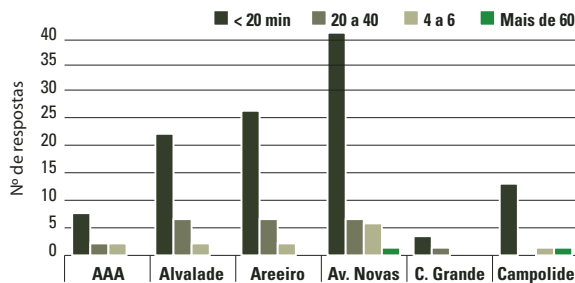
> 60 minutos



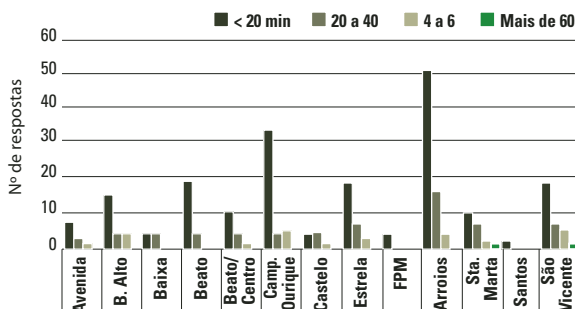
Verifica-se que da população que se encontra a mais de 60 minutos do seu local de trabalho ou de estudo, são as zonas do Nordeste e Noroeste aquelas que maiores problemáticas apresentam nestes indicadores de mobilidade quotidiana. Neste importante âmbito, são as zonas do Centro e Centro Litoral (ou histórico) as que mais peso detêm nas mobilidades quotidianas de maior proximidade temporal.

### Tempo de deslocação casa-trabalho/estudo por unidade de análise

CENTRO

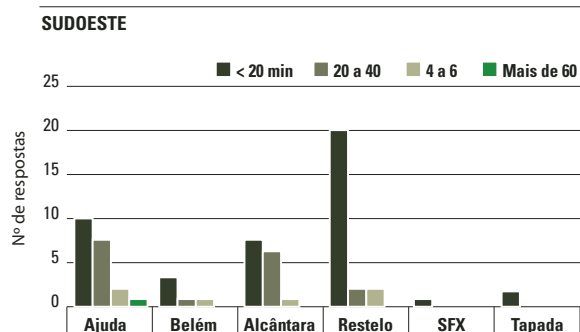
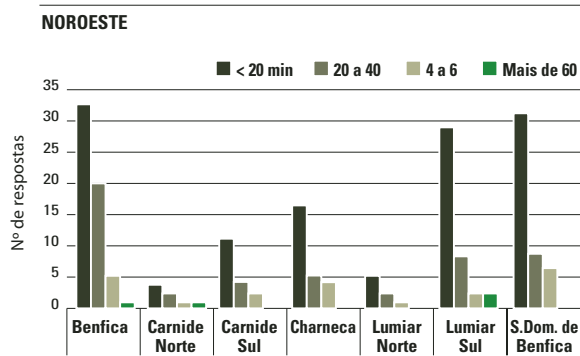
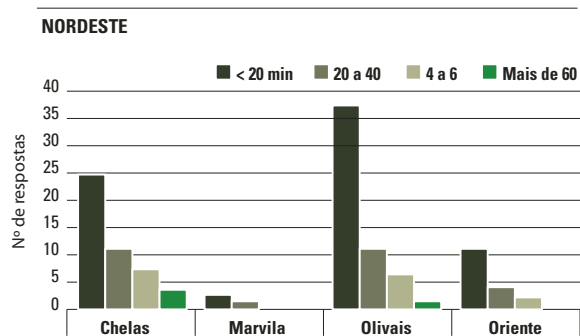


CENTRO LITORAL



Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho (todos os gráficos desta página)

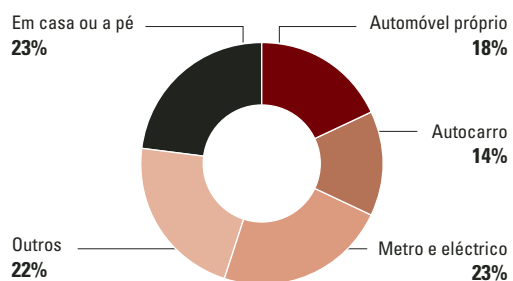




Os modos de deslocação na cidade encontram-se distribuídos como os gráficos seguintes mostram:

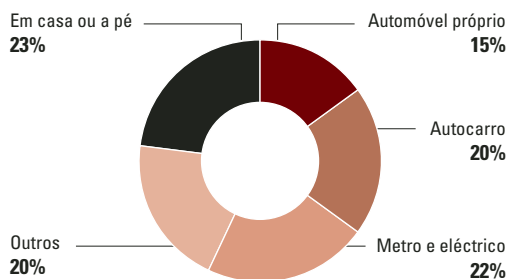
**Modo de deslocação por unidades de análise**

**CENTRO**

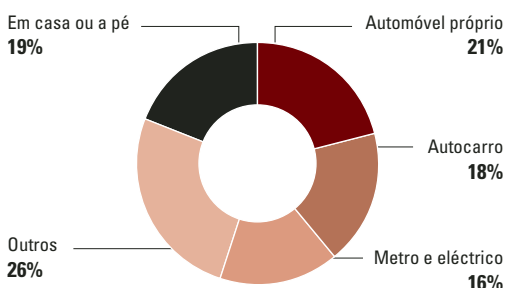


Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho (todos os gráficos desta página)

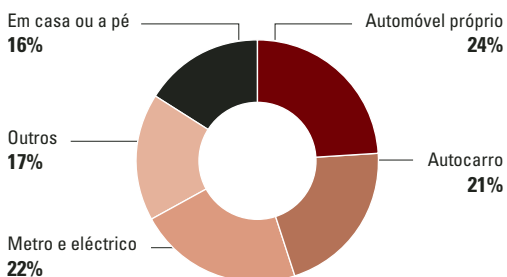
**CENTRO LITORAL**



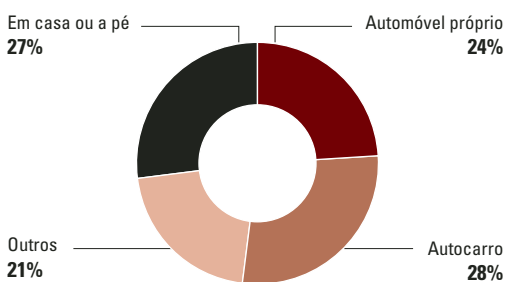
**NORDESTE**



**NOROESTE**



**SUDOESTE**

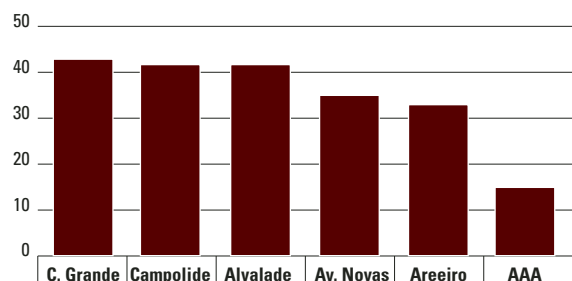


É possível observar que o automóvel próprio é o principal meio de transporte da população, sendo na grande área agregada do Noroeste que este modo é mais usado (cerca de 27%). Por outro lado, a deslocação a pé representa uma fatia significativa das deslocações, variando entre os 16% e os 27%. O conjunto classificado como Outros engloba o comboio e o barco, tendo muito pouca expressão nos modos de deslocação escolhidos pela população inquirida.

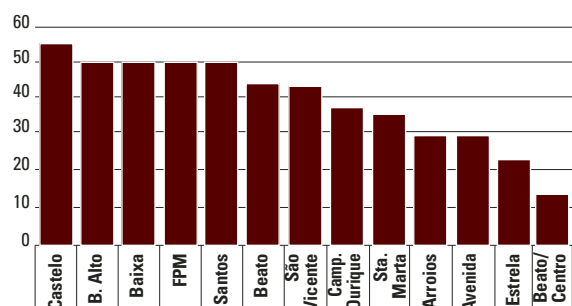
Verifica-se que, embora deseje maiores dinâmicas de proximidade, uma parte relevante da população desloca-se a pé na cidade, sendo que na unidade agregada do Sudoeste nenhum dos inquiridos se desloca diariamente de metro ou eléctrico. Os cerca de 18% da população da cidade que se desloca a pé distribuem-se como se mostra no gráfico anterior.

### População que se desloca a pé por unidade agregada e unidade de análise (em %)

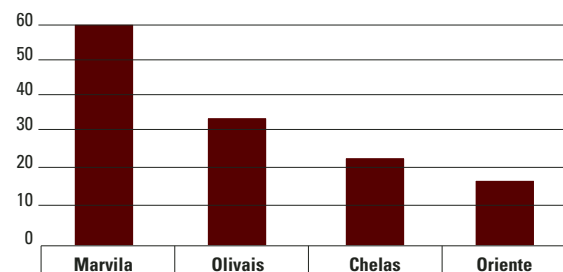
#### CENTRO



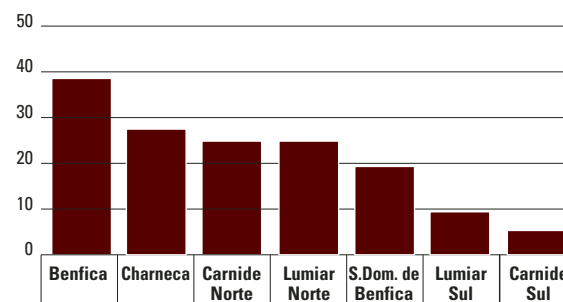
#### CENTRO LITORAL



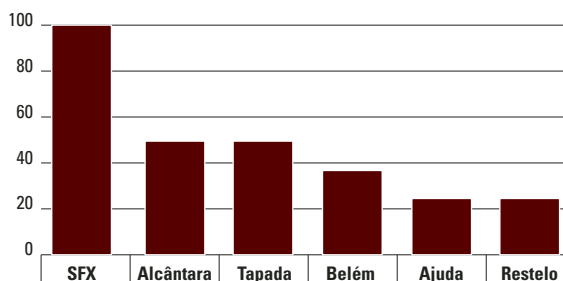
#### NORDESTE



#### NOROESTE

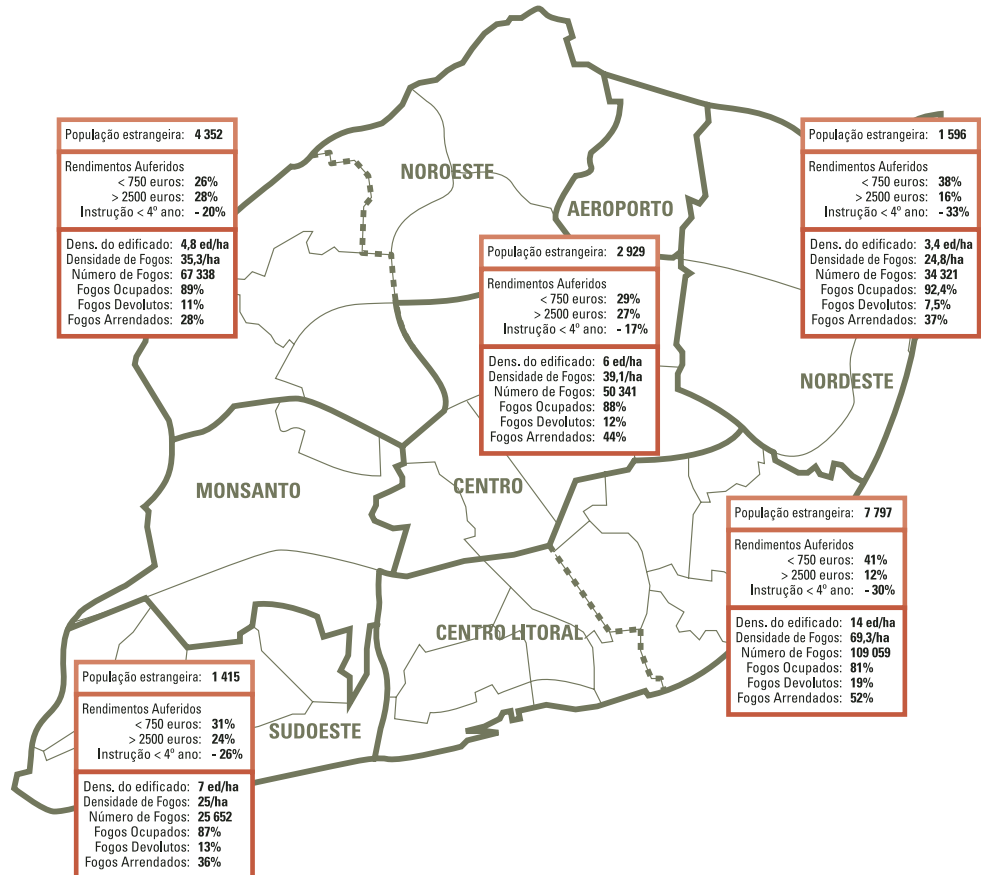
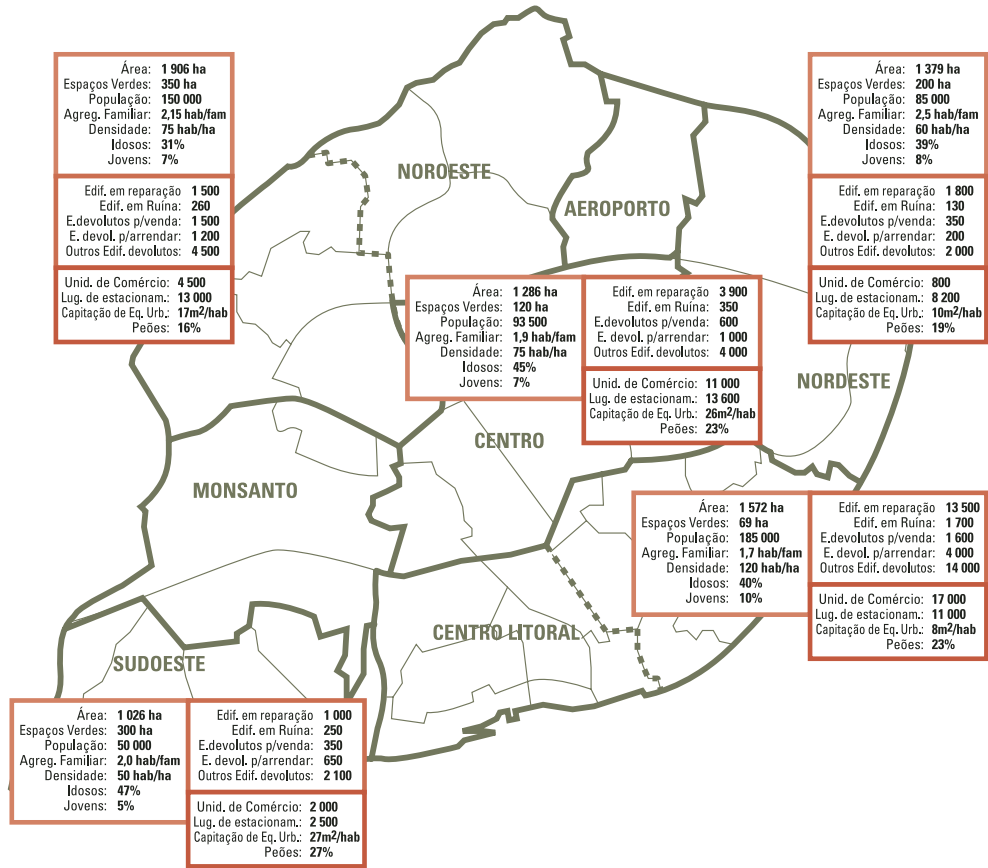


#### SUDOESTE



Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho (todos os gráficos desta página)

# Caracterização das grandes áreas agregadas



A ponderação dos esquemas-síntese das áreas agregadas permite-nos avançar com algumas hipóteses de interpretação dotadas de alguma coerência.

O Centro Histórico da cidade tem vindo, nas últimas décadas do século XX, a perder população a um ritmo altamente preocupante (mais de 20% de 1991 a 2001), o que se deve ao abandono de casas e ao seu não arrendamento (nas 20 000 casas devolutas existentes poderiam alojar-se mais de 30 000 habitantes, o que já reduziria substancialmente aquele saldo negativo).

Onde o decréscimo demográfico é menor é na unidade agregada do Nordeste (influência do Parque das Nações, com novos apartamentos) e na unidade agregada do Noroeste (área da cidade onde se tem verificado ultimamente uma actividade importante de edificação).

Na unidade agregada do Centro verifica-se o menor número de pessoas por agregado familiar e a menor percentagem de jovens, correspondente a uma população envelhecida, e com algum poder de compra, que aí se vai mantendo.

Quanto à percentagem de unidades comerciais, ela é máxima no Centro Litoral, logo seguida da unidade Centro, sendo o valor mínimo no Sudoeste, o que mostra – para esta última unidade – uma boa apetência para novas instalações comerciais que venham a servir o seu crescimento.

Também é de referir o número de casas devolutas a precisarem de obras de reparação, que atinge os maiores valores no Noroeste, seguido da unidade Centro Litoral, Centro, Sudoeste e Nordeste, em sentido decrescente. Outras casas devolutas atingem o máximo no Litoral e os mínimos no Nordeste. As casas a precisarem de muita manutenção são mais de 13 000 no Centro Litoral e mais de 4500 no Noroeste, e em menor número no Centro e no Nordeste.

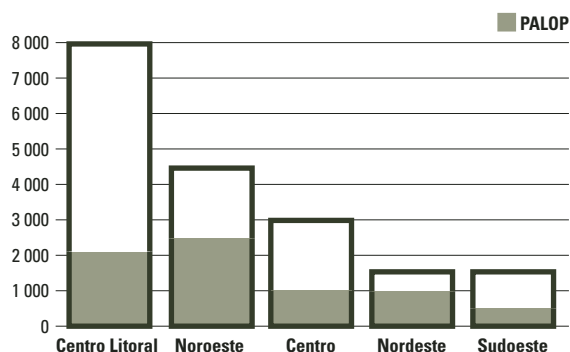
Os espaços verdes situam-se entre os 250 e os 350 ha em todas as áreas agregadas, à excepção do Centro Litoral, onde ficam abaixo de 70 ha.

Quanto às casas em ruína, têm o seu menor número no Nordeste (130), variam entre 210 e 350 no Nordeste, Sudoeste e Centro e atingem 1700 no Centro Litoral, o que justificaria uma operação de emergência que modifique o panorama (mais de 1,5% do total dos edifícios habitacionais), com meios excepcionais – financeiros, legais, tecnológicos.

No tocante à população estrangeira, é de referir que ela atinge perto de 8000 pessoas no Centro Litoral (dos quais 27% dos PALOP e 15% do Brasil). No Noroeste são perto de 4500 pessoas, com 57% dos PALOP e 14% do Brasil, situando-se aí, portanto, a maior concentração de indivíduos

provinientes dos PALOP da cidade de Lisboa. A seguir está o Centro, com 3000 estrangeiros, dos quais 53% dos PALOP, 28% da UE e 16% do Brasil. Nas áreas agregadas Sudoeste e Nordeste há cerca de 1500 estrangeiros, com uma percentagem de 64% dos PALOP no Nordeste, enquanto no Sudoeste há 31% dos PALOP e 28% da UE.

### População estrangeira por áreas agregadas



O equipamento social pode ser considerado ainda escasso no Centro Litoral (8 m<sup>2</sup>/hab.) e no Nordeste (10 m<sup>2</sup>/hab.), atingindo valores confortáveis no Sudoeste e no Centro (26 m<sup>2</sup>/hab.).

Quanto aos actuais valores de venda, verifica-se haver uma importante dispersão de valores, em função da tipologia dos fogos e da sua localização.

É na unidade Nordeste que se verifica maior dispersão, desde 637 000 euros para um T5 até 214 000 euros para um T2 (e 158 000 para um T1). As menores dispersões verificam-se nas unidades Sudoeste e Centro (esta com valores mais altos). As unidades Noroeste e Litoral estão numa situação intermédia, com alguns casos de valores mais baixos na unidade Litoral.

## Fichas de caracterização das grandes áreas agregadas e das unidades de análise

As grandes áreas agregadas e as unidades de análise foram caracterizadas através de parâmetros recolhidos de diversas fontes, nomeadamente, através dos Censos 2001, do Instituto Nacional de Estatística. Com base nos parâmetros, foi possível calcular indicadores para cada unidade de análise e unidade agregada, que permitirão posteriormente uma monitorização em continuum de cada unidade.

A cada ficha estará associado um mapa que permitirá localizar rapidamente qualquer ponto na unidade em questão.

Como referido, em anexo apresentam-se as fichas de caracterização, com os seguintes parâmetros que poderão ser combinados em novos indicadores e desta forma enriquecer a informação urbana.

### FICHA DE CARACTERIZAÇÃO

Taxa de crescimento populacional (1991/2001)

Taxa de crescimento habitacional

Espaços vazios/expectantes

Indicadores e parâmetros

### PARÂMETROS

Nº de prédios sem habitação

Prédios de uso hoteleiro

Prédios com outro uso

Nº de fogos com ocupação

Valores de renda

Nº de licenças (benefício, conservação)

Nº de notificações (conserveção, ruína)

População sem abrigo/barracas

Nº de anos de vivência no local

Encargos de compra

Nº de pedidos de subsídio

Estacionamento (nº de lugares segundo tipologia)

Estacionamento uso

Equipamentos colectivos

### INDICADORES

Percentagem de espaços expectantes

Nº de estacionamentos/Nº de fogos não devolutos



8

**a oferta no sector  
imobiliário**





# a oferta no sector imobiliário

## Descrição do mercado

Um mercado é “uma rede de relações para trocas económicas, entre entidades que estão, por qualquer via, em estreito contacto entre si”.<sup>8</sup>

A constituição de um mercado implica, portanto, a presença de duas classes de operadores económicos:

- a oferta, constituída por todos aqueles que se apresentam com bens (ou serviços) para venda e
- a procura, constituída pelo conjunto dos que nele se apresentam com a intenção de comprar os bens (ou serviços) em causa.

A procura é cada vez mais a razão de ser de um mercado: se ele se desenvolve, é natural que surja uma oferta para lhe dar satisfação, ao passo que só pelo facto de esta existir, tal não quer dizer que seja sempre possível surgir uma procura correspondente.

Assim, quando não se verifica uma procura potencial, diz-se que não há mercado; inversamente, fala-se de um bom mercado quando existe uma forte procura em relação à oferta.

Numa perspectiva económica, quanto mais elevados forem os preços mediante os quais os compradores estejam dispostos a aceitar a troca desses bens, tanto maior será o número de unidades deles que os vendedores estarão dispostos a transaccionar.

Em sentido oposto, à medida que se forem revelando como mais baixos esses preços aceites pelos compradores, menores serão as quantidades de bens que os vendedores estarão interessados em vender-lhes.

Estas ilações permitem afirmar que é assim que se cria o preço de equilíbrio. Contudo, em determinadas conjunturas desfavoráveis existem vendedores que por razões de ordem financeira ou de urgência de venda são levados a aceitar preços de venda inferiores ao preço de mercado e, inversamente, compradores que também aceitam preços mais elevados.

É por isso que se verifica a existência de uma gama de preços praticados, estabelecido entre um valor mínimo e máximo. É esse intervalo que se chama zona de transacções e em que o preço médio representa aquele que é mais frequente.

O desfasamento entre oferta e procura e o correspondente efeito sobre os preços de mercado costuma designar-se por ciclo imobiliário, o qual tendencialmente acompanha o ciclo económico que lhe serve de contexto.

Contudo, o desenvolvimento das realidades num mercado tão complexo como o mercado imobiliário mostra bem que a sua descrição e caracterização não é assim tão linear.

A escassez de terrenos aptos para construção é um dos factores que condiciona as características da oferta. O grosso dos terrenos encontram-se por desenvolver, isto é, carecendo de infra-estruturas e equipamentos colectivos, não estando *a priori* incluídos no mercado de terrenos.

Existe uma escassez de terrenos adequados para utilizações concretas, o que se traduz pela ocorrência de preços elevados e impede o desenvolvimento das actividades imobiliárias, especialmente as de carácter habitacional, a custos mais reduzidos.

Em Espanha, a forma encontrada para reduzir a repercussão que o preço dos terrenos tem sobre a habitação tem-se baseado em aumentar as correspondentes densidades para utilização habitacional até aos seus limites extremos, criando-se assim zonas urbanas ou peri-urbanas altamente congestionadas. Isto é também algo sintomático do que se passa em Portugal, principalmente nas periferias urbanas de Lisboa e Porto. Amadora, Odivelas e as áreas ao largo da ferrovia do concelho de Sintra são três casos paradigmáticos desta situação.

## O mercado imobiliário actual

O mercado imobiliário em Portugal teve, nos últimos anos, um desenvolvimento acentuado, para o qual contribuiu em grande parte a redução das taxas de juro e de inflação, criando condições para o aumento da procura no segmento habitacional.

Também ao nível do terciário se verificou um crescendo da oferta que, até há pouco tempo, se revelava

<sup>8</sup> Raymond Barre, “Economie Politique”, 1969

em situação de relativo equilíbrio em relação à procura, fruto do clima de confiança económica que pairou em Portugal durante grande parte da década de 90. Neste momento, na cidade, verifica-se uma grande quantidade de edifícios de escritórios disponíveis para arrendamento.

A conjuntura económica tem vindo a criar uma necessidade de reequacionamento das estratégias do tecido empresarial, levando as empresas, numa perspectiva de diminuição de custos, a procurar soluções mais baratas em termos de instalações, nomeadamente em edifícios localizados nas zonas periféricas da cidade. Aliás, o aparecimento de grande quantidade de parques de escritórios, obedecendo ao conceito de pólo integrado, poderá vir a fazer perigar o equilíbrio entre procura e oferta neste sector do mercado, para além das importantes consequências ao nível da distribuição territorial das funções sócio-económicas.

No que concerne ao mercado imobiliário para habitação, existem alguns indicadores importantes que nos mostram que a actual conjuntura económica tende a afectar a evolução das transacções imobiliárias, principalmente das casas com valores médios situados na ordem dos 150 000 euros. Dentre eles, destaca-se, por exemplo, o volume dos contratos de crédito à habitação celebrados.

No primeiro trimestre do ano 2002, o número e valor dos contratos de crédito à habitação decresceu em 25,4% em relação ao ano transacto. Ao mesmo tempo, os construtores limitaram os novos investimentos, e as licenças para a construção reduziram-se 11% nesse período, ao passo que os fogos novos concluídos caíram 7,4%, apenas nos três primeiros meses de 2002.

De acordo com diversos mediadores imobiliários consultados sobre esta temática, há poucos anos atrás um empreendimento vendia-se em dois ou três meses, sendo que actualmente leva entre seis meses a um ano.

Como consequência, e embora não seja ainda uma tendência manifesta, em algumas zonas metropolitanas tem-se verificado uma baixa no preço de venda das casas, desde o início do ano 2000.

Esta última questão indicia que a situação do mercado imobiliário para habitação, também ao nível da cidade de Lisboa, tem sofrido mudanças ao longo dos últimos 10 anos, motivadas pela exiguidade de terrenos com aptidão construtiva dentro da cidade, a par do muito difícil desenvolvimento de um efectivo sector económico para a reabilitação dos edifícios, em condições de serem vendidos ou arrendados, o que conduziu a uma perda significativa de população, que se deslocou para os concelhos limítrofes, onde a oferta de habitação, para além de ter cresci-

do exponencialmente, continuou a praticar preços mais reduzidos.

No âmbito deste estudo, considerou-se importante ter uma noção do comportamento da oferta de habitação nos maiores concelhos da Grande Lisboa. Para o efeito, foi consultada a base de dados de uma grande entidade bancária que reúne o conjunto de fogos para venda de um número significativo de agências e mediadoras imobiliárias, promotores e construtores – entidades que se constituem como suas parceiras na colocação de fogos para venda e arrendamento, através da Internet.

Num universo constituído por 5500 fogos, em Setembro de 2003, foi possível verificar que, perante nove concelhos da Grande Lisboa analisados, se conclui o seguinte:

- É em Sintra e Cascais que os apartamentos T0 têm preço mais elevado, oscilando entre 128 000 e 140 000 euros.
- Lisboa posiciona-se em 3º lugar, sendo no Seixal que se encontra o valor menos elevado desta tipologia (65 000 euros).
- Nas restantes tipologias – T1 a T5 – é em Lisboa que se praticam os preços mais elevados: T1 – 150 000 euros e o T5 – 419 000 euros.

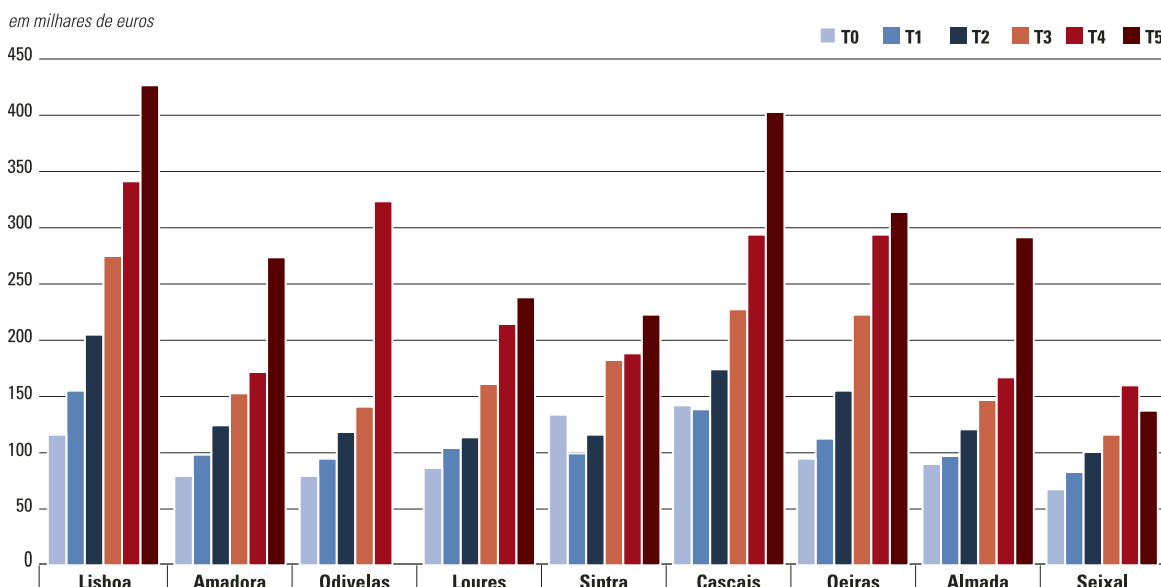
Em outros passos desta publicação foram já abordados os principais desafios que a cidade de Lisboa tem de enfrentar na sua afirmação como cidade com qualidade quer ao nível nacional, quer internacional, não só no domínio económico, cultural e turístico, mas também na capacidade de fixar população e de gerar riqueza. Esses desafios passam pelo “ordenamento do território” e o “modo de fazer cidade”; pelo combate à desertificação dos centros históricos e à reabilitação dos prédios; pela criação de incentivos que promovam o arrendamento das casas devolutas; pela implementação de medidas que desincentivem a especulação imobiliária e que limitem o aparecimento de novas construções.

## **Características do mercado em termos de promoção do produto e de preço**

### **HABITAÇÃO**

Numa sociedade cada vez mais dependente da informação e condicionada pela comunicação, a venda de um bem como a habitação (um dos maiores investimentos que as famílias fazem na sua vida) sugere a necessidade de apelar aos mais modernos e adequados meios de promoção do produto, através das múltiplas vias disponíveis.

### Preços médios de venda/tipologia de apartamentos Lisboa e oito concelhos da Grande Lisboa (2003)



Fonte: BPI Imobiliário

Contudo, apesar de os anúncios para venda de habitação quer individual, quer integrada em empreendimentos, serem cada vez mais apelativos e altamente dirigidos aos públicos que pretendem atingir, verifica-se, da análise feita às diversas fontes onde constam anúncios de venda que o contexto usado para promoção do produto se baseava exclusivamente nos seguintes aspectos:

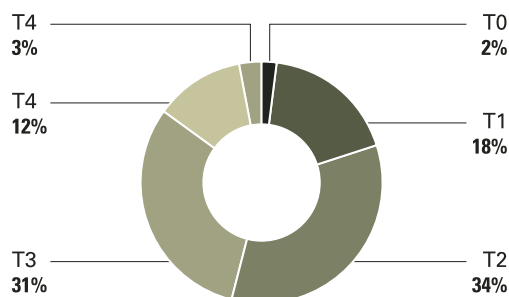
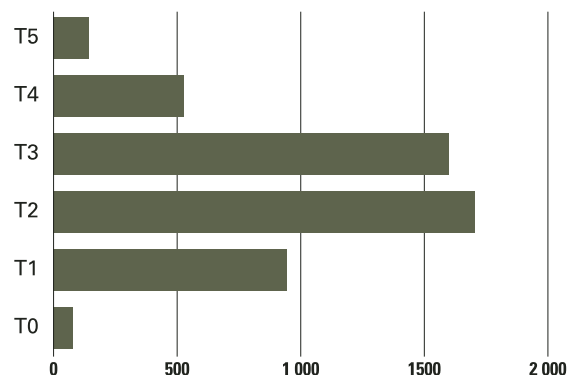
- imponentia do edifício;
- o local e a vista;
- a exclusividade e o investimento;
- os acabamentos.

Verificou-se uma completa ausência de referências aos aspectos relacionados com a dinâmica da vida familiar e aos significados e vivências dos espaços específicos da habitação, bem como à importância que o viver na cidade assume na obtenção de uma vida mais activa e recheada de acontecimentos.

Este facto indica que o mercado imobiliário funciona de sobremaneira virado para o produto em si, não se articulando com outras componentes que interagem no processo. Do mesmo modo, a distribuição tipológica das habitações disponíveis para venda não é gerada tendo em conta as carências reais, isto é, a procura efectiva, mas sim a tipologia de habitação que rende mais lucro.

Em relação aos preços de venda de habitação nova, e usando a base de dados atrás referida, em Setembro de 2003, o número de apartamentos novos para venda era o seguinte:

### Apartamentos para venda/tipologia LISBOA (Setembro 2003)



Fonte: BPI Imobiliário

- 65% dos apartamentos novos à venda eram da tipologia T2 e T3, sendo que a tipologia T2 era a mais representativa, com 34%.
- Somente 15% dos apartamentos para venda correspondiam a T4 e T5.
- Contudo, na última década, o número médio de

divisões por alojamento registou um acréscimo (de 4,4 para 4,62 por alojamento), tendo decrescido para 2,6 o número de pessoas/família.

- Embora o espaço seja entendido cada vez mais como um elemento fundamental da habitação, as famílias com acesso a uma habitação de T2 para cima, neste contexto de oferta, pertencem a um estrato socio-económico médio/médio alto, tendo em conta os preços de mercado actuais.

Ao nível das grandes unidades de análise, verifica-se que os preços por tipologia apresentam valores com alguma discrepância, mesmo dentro da mesma zona. Este facto já não acontece com os preços do terciário, que são bastante homogéneos dentro da mesma zona, apenas se diferenciando em função da localização.

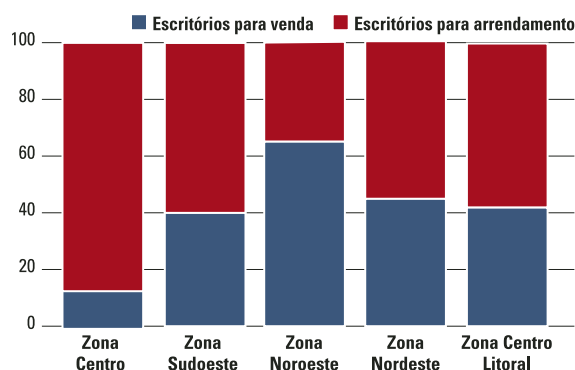
É na zona Noroeste que os T0 têm valores mais elevados, tal como os T1.

Quanto aos apartamentos maiores, é na zona Nordeste que tanto os T4 como os T5 atingem o seu preço mais elevado.

Uma das principais razões para a existência de tão altos preços da habitação em Lisboa é, sem dúvida, o elevado custo do terreno, que pode chegar a atingir 50% do valor de venda da habitação.

A comercialização de habitações pautadas por esta fasquia só permite a sua aquisição por uma faixa de famílias relativamente restrita, tendo em conta que cerca de 20% da população portuguesa ganha menos do que o salário mínimo nacional e cerca de 35% auferem um rendimento mensal entre os 500 e os 750 euros.

**Ofertas de áreas para serviços**  
(% para venda e arrendamento)



Fonte: BPI Imobiliário

## COMÉRCIO E ESCRITÓRIOS

No que concerne ao terciário, verificou-se que a maioria dos empreendimentos deste tipo se encontravam disponíveis principalmente para arrendamento, conforme pode ser visto no quadro acima.

Dos 670 escritórios para arrendamento constituintes da amostra, a maior parte situava-se na zona Centro, sendo também nesta zona que os preços do arrendamento mensal eram mais elevados (Avenidas Novas).

## Síntese conclusiva

A análise do mercado imobiliário actual indica que este vive ainda na sombra do “estado de graça” da construção que existiu em Portugal entre 1995 e 2001.

O elevado volume da procura, com o respectivo acesso ao crédito fácil, propiciou um grande número de vendas de habitação nova, a preços francamente especulativos e que, mesmo na actualidade, os promotores insistem em manter, na expectativa de uma mudança do clima económico.

Na verdade, e em termos da sua efectiva ocupação, quer por famílias, quer por actividades económicas, o escoamento da construção e mesmo da reabilitação tem sido difícil, principalmente nos últimos dois anos, havendo assim um excesso de casas sem utilizador que já pesam nas últimas estatísticas dos fogos vazios.

O mercado da reabilitação, sendo escasso, está, no entanto, a balizar-se pelo preço das casas novas, o que também traz naturais dificuldades na sua consolidação junto da procura potencial.

Em suma, o mercado imobiliário actual encontra-se numa fase de reajustamento face à incerteza económica do momento presente, o que poderá ser uma vantagem para uma viragem positiva, no futuro, caso se ponderem os seus pontos fracos e se tentem novas soluções para uma melhor adequação às diferentes procuras existentes.

Convém lembrar também, em relação ao mercado imobiliário de reabilitação de prédios antigos, que se podem verificar diferentes tipos de intervenção:

- Manutenção das fachadas e remodelação total das paredes e pavimentos interiores;
- Manutenção do prédio antigo, conservando as tipologias de construção e materiais com rigor e fazendo apenas as beneficiações necessárias;
- Manutenção parcial, por vezes com o risco de adaptações mediocres e culturalmente reprováveis.

## Ilações a partir do *desk-research*

Como conclusões do *desk-research* podem desenhar-se as seguintes reflexões sobre a oferta de habitação:

- oferta ainda escassa na zona Lisboa Consolidada;
- necessidade de um vital impulso nas dinâmicas de reabilitação urbana (atendendo ao número de edifícios devolutos na cidade);
- concentração da oferta nas Zonas de Desenvolvimento, com a opção construtiva a centrar-se, quase exclusivamente, na construção em altura (a Alta de Lisboa constitui um exemplo claro);
- os empreendimentos mistos de habitação e escritórios localizam-se essencialmente nas periferias, a mostrar que é aí que se continua a construir a cidade com naturalidade, na busca de soluções que se complementam e que respondem às necessidades de todos os dias.

Na área metropolitana de Lisboa pode assinalar-se:

- a zona de influência de Sintra encontra-se esgotada, mostrando uma inversão da tendência dos últimos anos. Mesmo Massamá, que constituiu um êxito comercial no passado recente, mostra sinais de abrandamento;

- a zona de influência da Marginal e a Margem Sul (com exceção do Barreiro e Moita), claramente associadas a segmentos cada vez mais altos, por segunda habitação ou investimento. Nesta tendência o Oeste começa a marcar posição;
- alguns destes empreendimentos de 2ª habitação surgem um pouco como o Algarve em Lisboa, incluindo soluções de hotelaria na urbanização.

No que se refere aos preços, no quadro acima podem observar-se os custos por m<sup>2</sup> para as diversas zonas consideradas, verificando-se que o custo mais elevado corresponde à Lisboa Consolidada, enquanto os custos menos elevados se encontram na Margem Sul.

Registam-se ainda, por tipologia e zona de Lisboa, os seguintes preços:

### Para a zona Lisboa Consolidada, as tipologias mais caras e mais baratas (2003)

EMPREENDIMENTO	TIPÓ	ÁREA (m <sup>2</sup> )	CUSTO/m <sup>2</sup>	CUSTO/m <sup>2</sup>
Rialto Leste	LOFT	170	€ 288,000.00	€ 2,047.06
Rialto Oeste	LOFT	170	€ 288,000.00	€ 2,047.06
Encosta das Oliveiras	T1	62	€ 118,000.00	€ 1,903.23
Rua da Prata	T1	65	€ 400,000.00	€ 4,308.74
Encosta das Oliveiras	T2	100	€ 100,000.00	€ 1,070.93
Rua da Prata	T2	61	€ 300,000.00	€ 3,674.81
Alto do Parque	T3	175	€ 454,000.00	€ 2,594.29
Rua S. João Maria	T3	100	€ 200,000.00	€ 2,047.06
Edif. Bolso	T4	219	€ 410,000.00	€ 1,875.79
Rua S. João Maria	T4	212	€ 790,000.00	€ 3,728.42

**Para a zona Lisboa Zonas em Desenvolvimento, as tipologias mais caras e mais baratas (2003)**

IMPROVAMENTO	TPM	ÁREA (m <sup>2</sup> )	CUSTO_TOT	CUSTO_MQ
Colina S. Gonçalo	T1	114,01	€ 151,890,00	€ 1,348,04
Frilif. Jardim	T1	60	€ 217,000,00	€ 3,616,67
Condomínio da Torre	T2	69,66	€ 134,670,00	€ 1,933,32
Condomínio do Sol	T2	52	€ 252,500,00	€ 4,855,77
Condomínio da Torre	T3	111,05	€ 157,070,00	€ 1,414,57
Edifícios Sul	T3	100	€ 300,000,00	€ 3,000,00
Colina S. Gonçalo	T4	148,17	€ 214,837,00	€ 1,449,52
Condomínio do Sol	T4	215	€ 474,000,00	€ 2,204,65

**Para a zona Lisboa Periferias, as tipologias mais caras e mais baratas (2003)**

IMPROVAMENTO	TPM	ÁREA (m <sup>2</sup> )	CUSTO_TOT	CUSTO_MQ
Oliveira Parque	Abelha	91	€ 92,000,00	€ 1,010,99
Oliveira Parque	Abelha	115	€ 147,400,00	€ 1,281,74
Colinas de Cruzaire	T1	72	€ 127,200,00	€ 1,752,87
Colinas de Cruzaire	T2	112,5	€ 157,200,00	€ 1,396,31
Torre da Barra	T2	170	€ 470,000,00	€ 2,764,71
Oliveira Parque	T3	148,4	€ 170,000,00	€ 1,145,55
Torre da Barra	T3	204	€ 550,000,00	€ 2,696,10
Colinas de Cruzaire	T4	171	€ 274,400,00	€ 1,604,68
Torre da Barra	T4	280	€ 770,000,00	€ 2,750,00

**Para a zona de influência da Marginal, as tipologias mais caras e mais baratas (2003)**

IMPROVAMENTO	TPM	ÁREA (m <sup>2</sup> )	CUSTO_TOT	CUSTO_MQ
Quinta do Barão	T1	70,8	€ 172,000,00	€ 2,428,11
Jardim da Lomba	T1	70	€ 178,000,00	€ 2,542,86
Jardim da Lomba	T2	120	€ 250,000,00	€ 2,083,33
Jardim da Lomba	T3	104	€ 188,000,00	€ 1,807,70
Quinta do Barão	T3	120,4	€ 220,000,00	€ 1,826,33

**Para a zona de influência de Sintra, as tipologias mais caras e mais baratas (2003)**

IMPROVAMENTO	TPM	ÁREA (m <sup>2</sup> )	CUSTO_TOT	CUSTO_MQ
Quinta das Flores	T1	85	€ 124,700,00	€ 1,467,06
Quinta das Flores	T2	100	€ 140,000,00	€ 1,400,00
Quinta das Flores	T3	145	€ 150,500,00	€ 1,038,62

**Para a Margem Sul, as tipologias mais caras e mais baratas (2003)**

IMPROVAMENTO	TPM	ÁREA (m <sup>2</sup> )	CUSTO_TOT	CUSTO_MQ
Fonte da Prata	T2	100,99	€ 55,000,00	€ 544,80
Novo Urbanização	T2	70	€ 107,700,00	€ 1,538,57
Fonte da Prata	T3	113,45	€ 103,000,00	€ 907,61
Novo Urbanização	T3	110	€ 121,500,00	€ 1,104,55

## Características das habitações

Foi possível observar as seguintes tendências:

- uma separação nítida da zona social (cozinha, sala) da zona de privacidade (quartos e escritório, significativamente integrados na privacidade);
- disponibilidade em praticamente todos os tipos de empreendimentos e de zonas, de uma suite por apartamento;
- vulgarização da existência de garagens, soluções de climatização e cozinhas equipadas;
- foco nos acabamentos (pavimentos flutuantes, revestimentos de qualidade nas cozinhas e casas de banho);
- ausência quase generalizada de referências às qualidades construtivas estruturais e isolamento climático (para além de vidros duplos) e acústico.

## Comunicação

Verificaram-se, nos anúncios consultados, referências aos seguintes aspectos:

- imponência do edifício;
- local e vista;
- exclusividade e investimento;
- acabamentos.

Ausência de referências:

- à dinâmica da vida familiar real (diferente do casal idílico com filhos);
- aos significados e vivências dos espaços específicos da habitação;
- à energia associada ao viver na cidade.

Nos pontos seguintes apresentam-se, perante a análise efectuada, as diversas considerações conclusivas perante o estado do mercado imobiliário, afectando directamente a cidade de Lisboa e a sua área metropolitana.

### O MERCADO DE TERCIÁRIO

- a maioria dos empreendimentos encontra-se vendida a Fundos Imobiliários, pelo que a opção disponível, habitualmente, é o arrendamento;
- o mercado criou diversas alternativas quer de tipologias de espaço, quer de zonas, e consequentemente existe alguma possibilidade de escolha de condições comerciais;
- diferenças de preço basicamente relacionadas com a localização, sendo relativamente uniformes por zona;

- o mercado terciário mostra-se muito mais inovador que o de habitação, como se pode ver pelas soluções apresentadas nos *case studies*;

### EXISTIRÁ MAIS CONSTRUÇÃO DO QUE A NECESSÁRIA

Ao longo deste estudo foi possível constatar – por artigos em revistas da especialidade e por entrevistas a especialistas do sector – que a quantidade de fogos para comercialização parece ser superior às necessidades do mercado. Também as estatísticas sobre propriedade de habitação, no confronto com as de outros países europeus, denotam esta situação.

A presente conjuntura económica contribui também para a redução das dinâmicas, com as famílias a retraírem-se e a evitarem investimentos, à espera da evolução da situação.

Finalmente, é possível detectar uma alteração qualitativa na procura de habitação: depois de um movimento nos últimos anos, que conduziu ao abandono da cidade, existe hoje um desejo de habitar em Lisboa – no(s) seu(s) centro(s) – que só não é completamente correspondido, até ao momento, por ausência de oferta economicamente competitiva.

### A ANÁLISE DA CADEIA DE VALOR DO MERCADO IMOBILIÁRIO MOSTRA O PESO EXCESSIVO ATRIBUÍDO AO CUSTO DO TERRENO

Segundo os especialistas entrevistados, a quase ausência de terrenos para construção na zona consolidada da cidade faz com que o custo dos terrenos existentes (que habitualmente resultam de demolições) atinja valores muito significativos.

Atendendo a que o processo até ao início da construção poderá estender-se por períodos superiores a dois anos, torna-se necessário equilibrar os custos financeiros da operação imobiliária, através do agravamento do custo final, compensando assim as faltas de eficiência ao longo da cadeia.

Por outro lado, o mercado de habitação usada fixa os seus preços pelos da habitação nova: assim, os preços mantêm-se altos no seu todo.

### O MERCADO AFASTOU NOVOS HABITANTES DE LISBOA

Como se pode observar através dos preços médios por metro quadrado (para além da experiência comum dos entrevistados à procura de casa), as casas em Lisboa apresentam os valores mais elevados da área metropolitana.

Por outro lado, não existem opções concorrenciais ao nível do arrendamento. Este mercado, muito



limitado, não apresenta preços que constituam uma alternativa aos custos associados à propriedade.

A política económica actual, que favorece a manutenção de taxas de juro muito baixas (contrariamente ao que aconteceu no passado, em que os empréstimos eram caros), empurra quem anda à procura de casa para a situação de proprietário. Como os preços em Lisboa são de facto, pela sua centralidade e apetência, mais elevados, os potenciais compradores acabam por ir para fora de Lisboa. Compreende-se assim, muito claramente, uma das grandes razões por que a cidade tem perdido habitantes.

#### **A OFERTA NÃO ESTÁ ADAPTADA À NOVA REALIDADE SÓCIO-DEMOGRÁFICA**

As estatísticas sobre a população mostram claramente que o número médio de filhos por família tem diminuído.

Simultaneamente, o aumento do período de escolaridade e o facto de as mulheres terem uma vida cada vez mais activa profissionalmente levam a que os agregados familiares actuais sejam muito diferentes dos de há alguns anos atrás.

Todo o ciclo de vida se encontra deslocado para a frente: sai-se mais tarde de casa dos pais, casa-se mais tarde, tem-se menos filhos e mais tarde, há maior número de separações e, no geral, maior instabilidade familiar. Observam-se novas formas de coabitação e de família, mais pessoas a viverem sós (frequentemente com filhos), famílias compostas por filhos de relações anteriores.

Enquanto o ambiente demográfico mudou completamente, a oferta de habitação manteve-se relativamente inalterada.

#### **OS PRODUTOS DE HABITAÇÃO SÃO POUCO INOVADORES**

O desenho interior da generalidade dos apartamentos repete os padrões de casa tradicional burguesa (referente ao casal tradicional burguês), não se observando uma evolução significativa das funções nucleares da habitação. As alterações demográficas e civilizacionais impõem a caducidade daquele modelo e o desenvolvimento de alternativas (embora com prudência, pois a evolução do gosto é muito lenta).

Os materiais e processos construtivos, onde prevalece a associação tijolo/cimento, não sofreram alterações, e quando existem limitam-se à incorporação de acessórios tecnológicos (sensores, música ambiente, estores eléctricos, climatização).

A oferta existente intensifica assim a dificuldade em mudar/adaptar o espaço da habitação a novas

necessidades e utilizações, ou a remodelações que facilitem o redesenho da vida familiar.

#### **NOVAS TENDÊNCIAS MAIS VISÍVEIS NO TERCIÁRIO QUE NA HABITAÇÃO**

O facto de a vida das empresas estar mais em comunicação com o exterior (muitas têm as sedes no estrangeiro; negociam e comunicam com outros mercados) faz com que a evolução orgânica da empresa seja superior a outros domínios da vida nacional. Nas empresas, evolução e mudança significam frequentemente sobrevivência.

Foi necessário alterar e flexibilizar a organização dos espaços dos escritórios (que deixaram de ser construídos, interiormente, em alvenaria), a tecnologia e materiais utilizados, criar zonas de sociabilidades que facilitem a troca de conhecimento (na habitação deveriam facilitar a criação de família e de autonomia).

Esta maior compreensão das dinâmicas económicas e sociais criou diferentes alternativas na oferta. Não se pode dizer, infelizmente, que já exista um movimento semelhante no mercado de habitação.

#### **A INTER-RELAÇÃO ENTRE ESTES VÁRIOS FACTORES POTENCIA A IMOBILIDADE ACTUAL DO MERCADO**

Os vários especialistas entrevistados são de opinião que os instrumentos legais do mercado imobiliário se encontram desadaptados, não respondendo de forma eficaz às necessidades actuais (arrendamento, novas formas de propriedade, etc...).

Como vimos anteriormente, também as opções comerciais e financeiras existentes empurram os potenciais compradores para fora de Lisboa e para os produtos habituais: ao contrário de outros mercados, e perante o estado da arte actual, no imobiliário é o cliente que tem de se adaptar à oferta.

A conjugação de todos estes factores, com relações dinâmicas entre si, potencia a rigidez actual do mercado imobiliário, que necessita de medidas urgentes que promovam a sua agilidade e a promoção dinâmica de centralidades urbanas e de qualidade de vida, em ambiente contemporâneo e valorizador da cidade antiga e moderna.

#### **EXISTE ESPAÇO PARA A CRIAÇÃO DE NOVOS PRODUTOS IMOBILIÁRIOS OU REFORMULAÇÃO DOS EXISTENTES**

É necessário uma adaptação e/ou evolução dos espaços nucleares da habitação. O espaço privilegiado da cozinha, por onde passam muitas das afectivi-



dades e sociabilidades do dia a dia; da sala, aberta ao espectáculo e à confraternização; dos espaços de trabalho, não necessariamente profissional, mas que facilitem o acesso ao Conhecimento; das zonas de privacidade, onde frequentemente coexistem várias tribos familiares; da funcionalidade global, suporte crítico de uma vida actual muito exigente.

A abertura a experimentalismos e mixagens que respondam a situações concretas – embora de forma contida e controlada para verificar a sua receptividade – poderá abrir o caminho a soluções mais vastas, com sucesso previamente garantido.

### HABITAR LISBOA CONTINUA A SER A PRIMEIRA OPÇÃO

Este estudo permitiu observar um desejo claro, da parte de quem procura habitação, de habitar em Lisboa. Por melhores que sejam os acessos, não anulam os custos económicos e vivenciais, associados às deslocações pendulares casa-emprego.

Existe ainda um efeito **rio Tejo**, frequentemente citado pelos entrevistados como associando a vida em Lisboa a uma ambiência com algum exotismo.

Lisboa representa uma tensão ainda bem agradável entre dinamismo urbano e escala humana. Alguma confusão e caos da cidade são mais vividos como energia do que como desagradado.

Impõe-se assim uma reestruturação global do mercado imobiliário em Lisboa como condição necessária para que a cidade volte a captar habitantes, e deixe de ter, em algumas das suas zonas, uma atmosfera de abandono e de edifícios degradados, citados pelos entrevistados como o factor mais negativo da cidade.

## A reabilitação urbana

### Introdução

Os processos de ocupação e crescimento urbano têm gerado um crescente despovoamento das áreas centrais das principais cidades do país, evolução caracterizada principalmente pela diminuição do número de moradores, envelhecimento dos que resistem, existência de muitos imóveis vazios e subutilizados e degradação do património histórico.

A cidade de Lisboa é sintomática desta situação.

Ao nível demográfico, depois de décadas de crescimento populacional, tem vindo a perder peso relativo ao nível populacional no conjunto da área

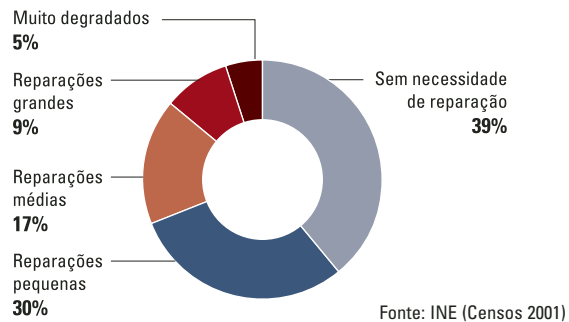
metropolitana de Lisboa, sobretudo dos estratos jovens e activos da população, o que tem como consequência:

- o envelhecimento da população;
- degradação e desertificação das áreas centrais da cidade;
- grande incremento dos movimentos pendulares diários entre as periferias e as áreas centrais da cidade.

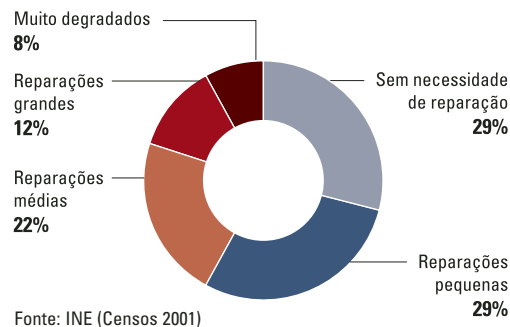
Em termos urbanísticos e habitacionais, verifica-se um acentuado desordenamento urbanístico e territorial, com relevância para a desertificação e degradação dos centros históricos, a par de um nível elevado de degradação da habitação quer no centro histórico de Lisboa, quer noutras zonas do “casco” urbano da cidade.

Do universo de edifícios existentes na cidade, somente 39% não necessitam de qualquer tipo de reparação, tomando como referência os dados dos Censos 2001.

### Estado de conservação dos edifícios

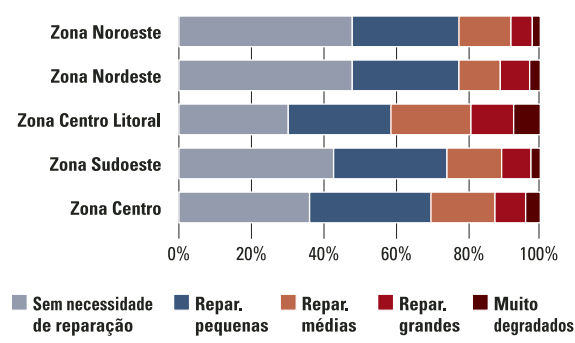


### Estado de conservação dos edifícios – zona Centro Litoral



A zona Centro Litoral corresponde à grande unidade de análise onde se concentra a maior parte dos bairros históricos da cidade. É nesta área que se verifica a existência de 71% de edifícios necessitando de reparação, sendo que em 20% deles urgem reparações de grande dimensão.

## Necessidades de reparação dos edifícios por grandes áreas de análise



Fonte: INE (Censos 2001)

No conjunto das grandes unidades de análise, é realmente a zona Centro Litoral que apresenta maior número de edifícios com necessidade de reparação, seguindo-se a Zona Centro, que integra bairros como Alvalade, Areeiro e Campolide. Aliás, neste último verifica-se que 50% dos prédios necessitam de reparações entre o nível médio e a reabilitação profunda.

Neste ponto chamamos a atenção para o facto de estes dados terem de ser analisados com alguma precaução, por duas razões: por um lado, os dados recolhidos resultam da observação dos inquiridores contratados pelo INE, que não têm formação específica neste domínio, e por outro esta avaliação é feita de uma forma que, embora de acordo com fichas de avaliação desenvolvidas pelos técnicos do LNEC, contemplou essencialmente uma avaliação externa dos edifícios. Ao não se incluir no levantamento estatístico tudo o que esteja relacionado com o interior do edifício, como sejam as canalizações, as instalações eléctricas ou outras semelhantes, corre-se o risco de estar a subavaliar as necessidades de reparação dos mesmos.

Os dados dos Censos 2001 apontam para a existência de uma forte relação entre a idade dos edifícios e o seu estado de conservação. De facto, dos edifícios construídos antes de 1919, apenas 19,8% não apresentavam necessidades de reparação, enquanto que 64,8% careciam de obras de reparação e 15,4% encontravam-se muito degradados.

À medida que o período de construção dos edifícios aumenta (entre 1919-1945, 1945-1970, e assim sucessivamente) as necessidades de reparação dos mesmos diminuem, com cerca de 87,6% dos edifícios construídos entre 1991 e 2001 a não necessitarem de qualquer tipo de intervenção, encontrando-se assim em bom estado de conservação. Não obstante este facto, é de referir que 0,2% dos edifícios construídos entre 1991 e 2001 se encontravam muito

degradados, o que apesar de em termos relativos ser um valor bastante pequeno não é, de todo, menos prezável quando estamos a falar de edifícios que têm, no máximo, 10 anos.

Serve este pequeno parêntesis para relembrar que, para além da idade do parque habitacional, existem muitos outros factores que afectam o estado de conservação dos edifícios, tais como a qualidade da construção e a correcta utilização destes por parte daqueles que neles habitam.

Nas últimas décadas, a manutenção dos edifícios foi sempre uma actividade negligenciada dentro do processo construtivo. Esta situação provém de uma legislação generalista (RGEU e Dec.-Lei 177/2001 – obrigatoriedade de obras de conservação de 8 em 8 anos), nem sempre cumprida, de ineficientes políticas de arrendamento/manutenção e da cultura reactiva dos vários intervenientes neste processo.

Estes aspectos, a que acrescem as deficiências durante a concretização dos empreendimentos, agravaram o estado de conservação dos edifícios e deram origem a inúmeras anomalias, muitas delas conduzindo à falta de condições de segurança.

De acordo com um estudo feito pelo Laboratório Nacional de Engenharia Civil, em 2000, as principais incidências das causas de anomalias em edifícios resumiam-se da seguinte forma:

- defeitos de execução – 25%;
- defeitos de materiais – 20%;
- defeitos de utilização – 10%;
- defeitos de projecto – 40%.

Neste contexto, e de acordo com o estudo atrás referido, o património construído apresenta estados de degradação preocupantes, quer ao nível dos edifícios mais antigos, construídos até 1955, onde não existem as condições mínimas de habitabilidade e de segurança, quer ao nível dos mais recentes, de estrutura de betão, em que é notório o envelhecimento precoce e acelerado dos seus elementos. Em ambos os casos, as anomalias construtivas e funcionais existentes afectam as exigências dos utentes e originam a redução da vida útil dos edifícios.

Embora se verifique, em Portugal, a existência de algumas linhas de acção com vista a inverter esta tendência, nomeadamente os programas comunitários para a revitalização das cidades (Polis e Proqual) e os programas nacionais para a reabilitação de edifícios (RECRIA; RECRIPH; SOLARH e REHABITA<sup>9</sup>), continuamos a ser o país da União Europeia com a mais baixa percentagem de investimento no sector de manutenção e reabilitação. Enquanto que França e Itália apresentam 42 e 45%,

<sup>9</sup> O que, de acordo com uma recente proposta de legislação, passarão a integrar um único programa, de características mais claras e eficientes.



respectivamente, do total da sua actividade de construção no sector de manutenção e reabilitação e Espanha com 25% (dados de 2000 do Euroconstruct), Portugal situava-se nuns escassos 6%.

Existem obviamente condicionantes à evolução do mercado de reabilitação do parque habitacional, que não depende de modo algum apenas das necessidades que se foram acumulando ao longo dos anos, e que estão relacionadas com:

- a evolução da economia, através do impacto que tem sobre a disponibilidade financeira das famílias;
- as medidas públicas de apoio à reabilitação do parque habitacional, que têm sido escassas face ao número de edifícios com necessidades de reparação;
- a resolução do problema do arrendamento.

Para além destas razões, há ainda que considerar, como factores negativos:

- a multiplicidade das entidades envolvidas no processo de reparação de um edifício (no caso, por exemplo, do edifício se encontrar numa zona histórica);
- a fraca capacidade de resposta das empresas do sector da construção, principalmente no que

diz respeito à existência de mão-de-obra especializada;

- a pouca interiorização, por parte dos proprietários, de que os trabalhos de reparação e manutenção representam um importante investimento patrimonial, e de retorno efectivo a médio e longo prazo.

## A política de reabilitação na Europa

Na Europa, a reabilitação urbana, como política corrente, teve início nos anos 70 e já passou por diversas transformações e modos de aplicação em várias cidades de diversos países.

Embora, até aos anos 90, a maior parte dos países europeus tivessem concentrado as suas políticas de habitação na construção habitacional, atendendo às carências existentes, tendo em conta a expansão urbana e o crescimento económico, o advento do século XXI impôs, contudo, que as políticas de habitação existentes fossem analisadas e repensadas no sentido de as integrar nas estratégias de desenvolvimento sustentável.

De acordo com o *Regular National Reports on Changes made to Housing Policies in European Countries*, publicado pela UE em 2002, as políticas de habita-

ção actuais nos países mais desenvolvidos da Europa centram-se nas seguintes questões:

- a) promoção do acesso ao mercado de habitação;
- b) reestruturação urbana e cidades sustentáveis;
- c) criação de novos modelos de habitação social.

No que concerne à reestruturação urbana com vista à criação de cidades sustentáveis, esta é uma componente muito forte das actuais políticas de habitação, principalmente dos países que experimentaram uma urbanização muito acentuada durante os anos 60. Os conceitos de “desenvolvimento urbano”, “renovação urbana”, “reestruturação urbana” e “cidades compactas” surgem hoje com novos significados nas políticas de habitação.

A reabilitação e modernização de edifícios é já uma parte substancial da actividade do sector da construção nos principais países europeus, captando grande parte dos fundos públicos adstritos ao sector da habitação. A par deste facto, têm vindo a ser desenvolvidas operações de revitalização urbana que, para além de procederem à reabilitação do edificado, integram também programas de revitalização social.

Actualmente, quase todos os países da Europa enfrentam a problemática das casas vazias. É o que se passa, por exemplo, em certas regiões menos desenvolvidas da Suécia no sector de habitação para arrendamento. Na Bélgica acontece o mesmo, principalmente com os proprietários idosos que não conseguem já proceder aos necessários trabalhos de recuperação com vista a colocarem no mercado as suas habitações antigas. Na Alemanha, a percentagem de fogos devolutos atinge os 13%, sendo essa percentagem superior nas áreas mais afastadas dos principais centros urbanos.

Profundas modificações estruturais estão na origem deste fenómeno, como seja o decréscimo populacional em áreas economicamente deprimidas e a existência de uma oferta de construção nova muito acima dos padrões de qualidade do stock de habitação antiga. Como resultado, as pessoas de rendimentos mais elevados mudam-se para áreas mais apelativas, onde existe um mercado de habitação nova de alta qualidade, embora extremamente cara. Tendo em conta a situação, o Governo alemão criou uma Comissão de Peritos para analisar a situação e encontrar soluções.

Na Áustria, as casas situadas em áreas suburbanas muito populosas estão a ser abandonadas. Situação análoga encontramos em França, no meio rural, em que as habitações ficam devolutas por não apresentarem os níveis de conforto necessários, ou porque a zona envolvente não reúne suficientes atractivos que justifiquem aí residir.

## Um estudo de caso: The Pentagon Project (Bruxelas)

O Pentagon Project foi criado com o objectivo de elaborar e implementar uma estratégia de revitalização do centro da cidade de Bruxelas, a qual se debate com problemas de especulação imobiliária, ocupação do edificado pelo terciário, congestionamento de tráfego e decréscimo da população residente. Os objectivos prioritários deste projecto são os de revitalizar as tradicionais funções do centro da cidade como local de residência, comércio, cultura e turismo, integrando o conceito de sustentabilidade nas suas diferentes vertentes.

- a) Habitação e renovação urbana: reactivação de grandes unidades fabris, reconvertendo a sua utilização quer para habitação em *open space*, quer para pequenas empresas de serviços inovadores; venda de edifícios abandonados; construção/reabilitação de moradias e apartamentos a preços abaixo do mercado para famílias jovens;
- b) Preservação do património cultural: desenvolvimento de iniciativas culturais; aquisição, pela câmara municipal, dos edifícios classificados existentes;
- c) Mobilidade dos residentes: criação de um Plano de Tráfego muito rigoroso proibindo o estacionamento na área de intervenção do projecto; incentivo do uso dos transportes públicos em vez do carro; controle rigoroso da velocidade; criação de uma linha de eléctrico atravessando toda a área central;
- d) Medidas de protecção ambiental: programa de luta contra a poluição envolvendo toda a comunidade;
- e) Medidas sociais: programa de combate à droga através de trabalho de rua; apoio aos imigrantes residentes e reabilitação de habitações vazias para atribuição aos sem-abrigo ou com dificuldades de alojamento;
- f) Segurança: incremento do número de agentes policiais na zona, principalmente à noite;
- g) Educação: promoção da quantidade e qualidade dos professores das escolas locais;
- h) Emprego: mobilização de meios para a criação de novos empregos;
- i) Apoio no registo e legalização dos imigrantes residentes.

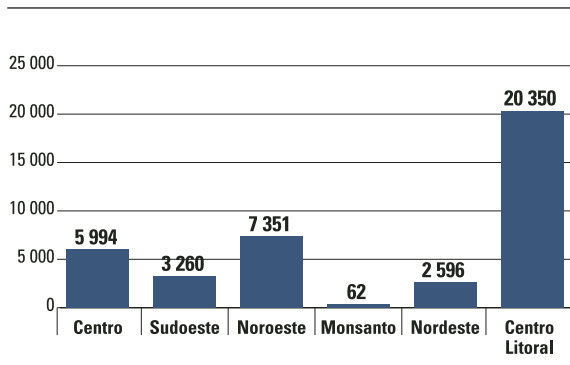
A estratégia seguida envolveu uma abordagem integrada com profissionais de diversas áreas quer de nível local, quer da Administração Central, num espírito de cooperação intermunicipal e com a participação dos residentes.

Uma estratégia de revitalização urbana de uma cidade não pode estar limitada às questões do planeamento urbano (uso do solo; regulamentos da construção, etc.), na verdade tem obrigatoriamente que contemplar, em simultâneo, as questões de natureza social e económica do local.

### As necessidades de reabilitação em Lisboa e os programas de reabilitação urbana existentes

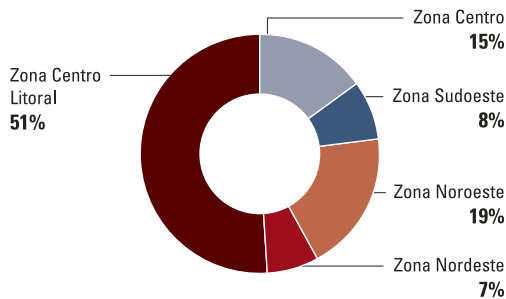
De acordo com os dados constantes nos Censos 2001, dos 288 431 alojamentos clássicos existentes em Lisboa, só 86% se encontravam ocupados, havendo cerca de 40 000 que se encontram devolutos, dos quais 67% (26 634) não tinham qualquer destino previsto.

#### Fogos devolutos por unidades agregadas



Fonte: INE (Censos 2001)

#### Distribuição dos fogos vagos por UA



Fonte: INE (Censos 2001)

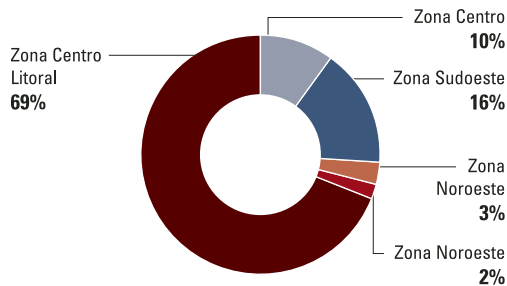
Tal como atestam as duas imagens anteriores, é na parte mais antiga da cidade, onde se localizam os bairros históricos, que se encontra a maioria dos fogos vagos. É também nesta zona (Centro Litoral) que se encontra a maior parte das habitações para reabilitar.

Estes indicadores demonstram a necessidade de ser pensada uma estratégia que, não deixando as restantes áreas da cidade de fora, permita a revitalização urbana deste conjunto de bairros, detentores de um forte património histórico, cultural e social, de grande diversidade.

Apesar de existirem três programas de reabilitação do edificado, continua a verificar-se que a sua existência não resolveu, na raiz, o problema da degradação dos edifícios da cidade nem o problema da falta de uso dos mesmos.

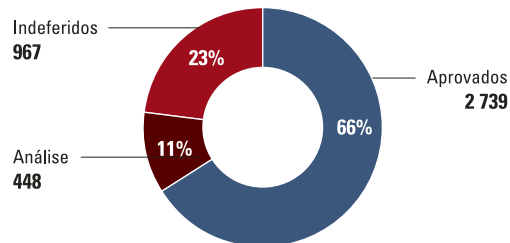
Esses programas, dos quais o mais importante é o RECRÍA-Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados, foi criado no fim da década de 80 e, de acordo com os dados fornecidos pela CML, entre o seu primeiro ano (1988) e 2003 foi alvo de 4150 pedidos de intervenção, dos quais só 2739 (66%) foram alvo de comparticipação financeira por parte do Estado (Câmara e IGAPHE)

#### Pedidos de subsídio ao abrigo do RECRÍA na cidade de Lisboa



Fonte:CML

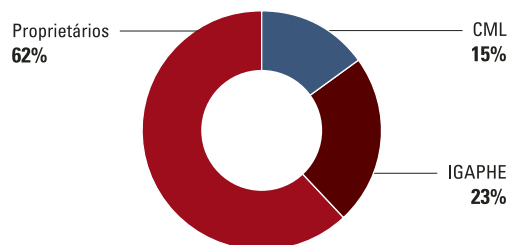
#### Intervenções ao abrigo do RECRÍA entre 1988-2003



Fonte:CML

## Investimento em reabilitação na cidade de Lisboa

Distribuição do investimento por entidades participantes na reabilitação de edifícios no âmbito do RECRIA na cidade de Lisboa, 1988-2003



Fonte: INH

Considerando que existem cerca de 20 000 prédios a necessitar de reparações médias e grandes, na cidade, conclui-se rapidamente que, perante as manifestas necessidades de investimento, o esforço dispendido, até ao início do novo século, através do principal programa de reabilitação existente foi significativamente pequeno.

É importante salientar que a grande quantidade de processos indeferidos se prende com diversos factores, sendo os principais o peso excessivo da burocracia do próprio programa; as demasiadas exigências em termos de elaboração da candidatura (com o preenchimento de diversos formulários difíceis de compreender pela maioria dos proprietários – idosos), a que se tem que adicionar a morosidade na respectiva análise, impedindo, assim, que haja, por parte dos proprietários, a adesão que este programa deveria ter obtido ao longo dos mais de dez anos da sua implementação na cidade.

Além disso, é de referir que o RECRIA foi um programa de reabilitação virado exclusivamente para os edifícios, deixando de fora a reabilitação dos espaços envolventes. Embora tenham existido (e existam, para certas zonas urbanas) programas de revitalização urbana do espaço público, o que se tem verificado é que não tem havido a necessária articulação entre estas duas vertentes, como aconselha a prática dos países da Europa e como ficou demonstrado na descrição do projecto belga, a que atrás fizemos referência.

Na perspectiva da alteração da política de reabilitação em Portugal, no sentido da integração dos financiamentos e na sua maior abrangência e flexibilidade, será essencial dar um passo significativo na melhoria da imagem da cidade, na criação de uma nova dinâmica social dos bairros mais desertificados da capital, o que obrigatoriamente passa pela articulação de uma série de medidas de políti-

cas sectoriais, desde a urbanística à política fiscal, extravasando assim a política de habitação.

No que concerne à política fiscal, foram já tomadas medidas, que se espera que venham a criar mais condições para a reconversão urbana dos prédios antigos. Outra possibilidade é a criação de penalizações fiscais sobre os imóveis abandonados, tal como acontece noutros países europeus, designadamente na Bélgica. Neste país, a habitação enquanto produto é considerado um bem raro e por isso tem de ser protegido. Assim, a partir de 2001 foi instaurado um sistema de taxa progressiva, aumentado anualmente, de modo a desencorajar os proprietários de deixarem os seus imóveis ao abandono. No primeiro ano, a taxa corresponde ao pagamento, por parte do proprietário, de 10 euros por cada m<sup>2</sup> de área habitável do seu imóvel, num valor mínimo de 620 euros. No segundo ano, o montante a pagar é pura e simplesmente o dobro e assim sucessivamente.

A aplicação de um sistema deste tipo, em Portugal, teria certamente efeitos muito positivos quer para a colocação de novos fogos no mercado de arrendamento, quer como forma de desincentivar a especulação imobiliária.

A circunstância de um prédio estar arrendado deveria ser, no nosso ponto de vista, fomentada e protegida pelo sistema, o que se materializa em dois pontos:

- 1º o aparecimento do produto;
- 2º o incentivo de promotores e proprietários que estejam dispostos a investir em prédios de rendimento.

Para o efeito, serão, contudo, necessários:

- procedimentos administrativos e planeamento urbanístico de qualidade, que garantam a quem investe uma qualificação do sítio, em termos de localização, prestígio social e de equipamentos e infra-estruturas necessárias;
- um sistema legal eficiente;
- um sistema de mercado compensador;
- que o custo final do terreno da construção e os encargos financeiros subjacentes sejam adequados, de modo a que exista competitividade no preço das rendas;
- que o sistema legal imponha quer aos proprietários, quer aos inquilinos um bom comportamento no cumprimento das suas obrigações e que os conflitos passíveis de existir tenham resolução rápida por parte dos tribunais.



## Elementos da procura para os processos de reabilitação urbana

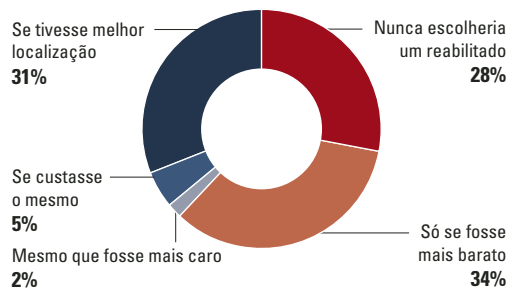
Com base no inquérito presencial realizado, é possível aferir algumas tendências dos segmentos da procura do mercado habitacional. Não tendo sido um inquérito focalizado no tema da reabilitação<sup>10</sup>, não deixa de nos dar algumas pistas de reflexão, evidenciando também a pertinência de estudos empíricos exclusivamente dirigidos a esta problemática.

De uma forma geral, observa-se que 28% dos inquiridos, os quais estão em processo activo de procura de casa, afirmam que, entre dois apartamentos da mesma qualidade – um num prédio totalmente reabilitado e outro num prédio novo – não escolheriam o apartamento reabilitado.

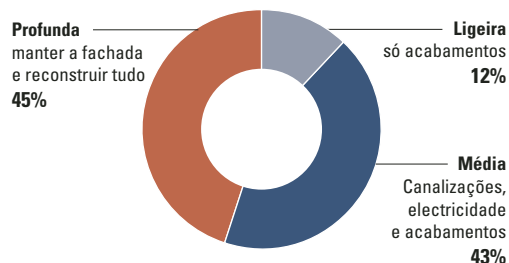
Entre aqueles inquiridos que procuram casa, 34% deles consideram a hipótese de escolher o reabilitado, mas apenas na condição de ser mais barato que o apartamento no prédio novo; ao passo que 7% da amostra estaria disposta a pagar o mesmo ou ainda mais pelo reabilitado, constituindo assim o grupo de maior interesse por este mercado habitacional.

Também relevante é o facto de que 31% dos inquiridos darem prioridade ao critério da localização na ponderação da sua escolha, pelo que sugere que este poderá ser um importante activo de atracção das populações a este mercado.

### Em que condições escolheria o apartamento reabilitado?



### Em que condições de reabilitação, escolheria a sua casa ?



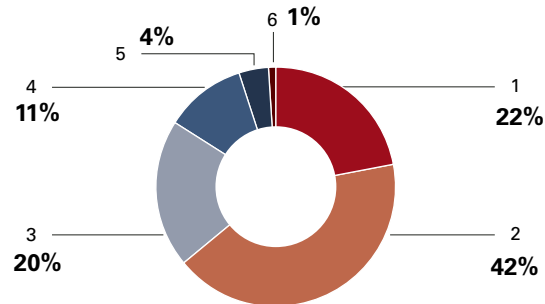
Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho (todos os gráficos desta página)

Entre aqueles que colocam a hipótese de habitar um apartamento reabilitado, independentemente das condições acima descritas, apenas 12% estariam disponíveis a fazê-lo num contexto de uma reabilitação ligeira, ou seja, apenas ao nível dos acabamentos. No pólo contrário, 45% exigiriam um modelo de reabilitação que apenas mantém as fachadas anteriores e reconstrói todo o edifício.

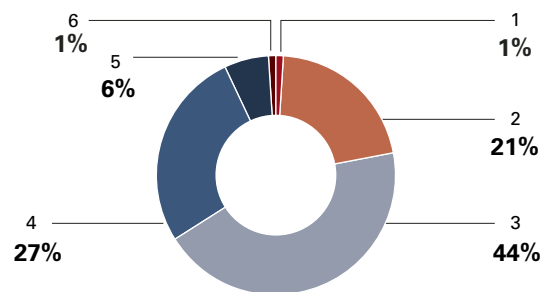
É interessante verificar que, entre as pessoas que consideram a hipótese de habitar um apartamento reabilitado, 64% destas representam agregados com apenas duas pessoas, sendo um terço destes agregados de indivíduos sós.

Coincidente com esta análise são as tipologias procuradas por estes indivíduos, em que 66% são casas até T2.

### Quantas pessoas irão morar na casa que procura?



### Quantas assoalhadas deverá ter a casa que procura?



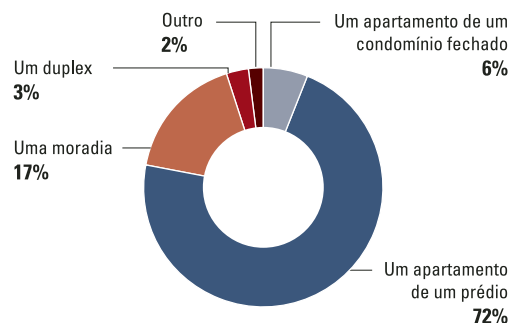
Como seria de esperar, mesmo dentro desta amostra, o apartamento de um prédio é o tipo de habitação mais procurada (72% dos casos), ainda que seja relevante o facto de 17% das pessoas que consideram a opção de um reabilitado estarem neste momento à procura de uma moradia.

Quando cruzada a subamostra dos “disponíveis para o reabilitado”, verifica-se que mais de 70% afirmam não ter disponível mais de 500 euros para este encargo mensal.

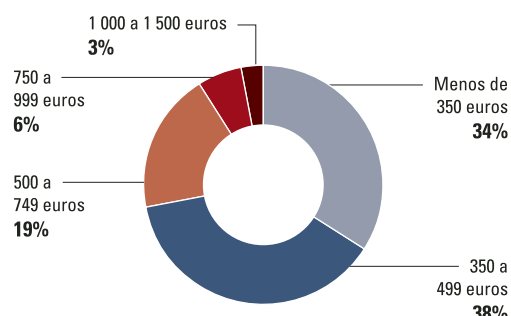
Tal como referido inicialmente, não sendo este um inquérito especialmente dirigido à problemática da reabilitação, não é de forma tão directa que poderemos identificar perfis seguros dos públicos alvo deste mercado.

<sup>10</sup> Que, pela sua grande relevância, merece um tratamento analítico bem completo, em sede própria.

### Que tipo de casa procura preferencialmente?



### Encargos mensais com a habitação



Fonte: Inquérito desenvolvido pela equipa de trabalho

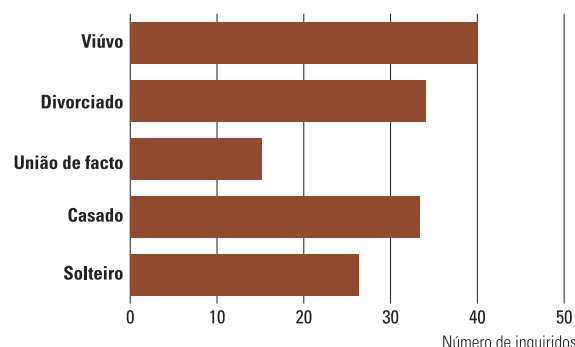
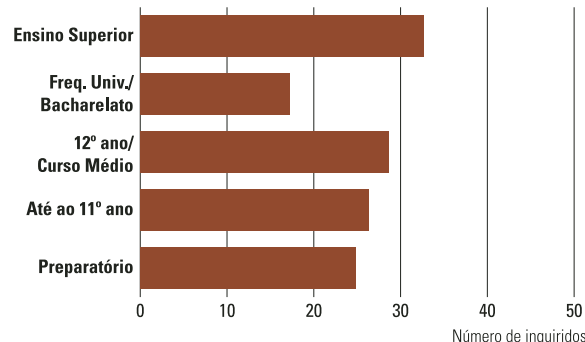
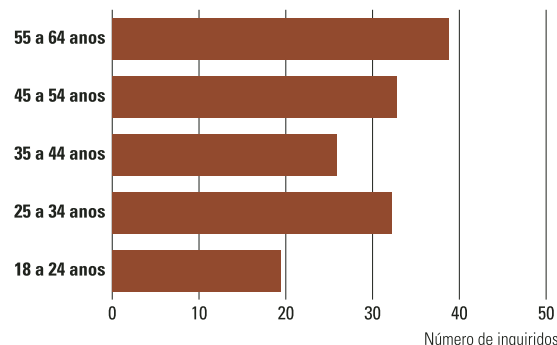
Assim, através de uma análise inversa, poderemos aproximar-nos de tais perfis, medindo o grau de resistência ou permeabilidade ao conceito da reabilitação. Analisando os gráficos seguintes, poderemos verificar que são as populações mais jovens (18 a 24 anos) as que menos resistências apresentam, assim como aquelas situadas entre os 35 e 44 anos de idade.

Já em termos de escolaridade, a presente amostra aponta para uma inesperada superior resistência dos indivíduos com os mais altos níveis de ensino, nomeadamente, licenciados, mestrados e doutorados. Contrariamente, são os indivíduos de frequência universitária ou bacharéis que se afirmam mais permeáveis. Esta observação é correlacionável com o perfil etário, pois provavelmente é o segmento mais jovem e ainda estudante universitário que determina fortemente este segmento cultural da população.

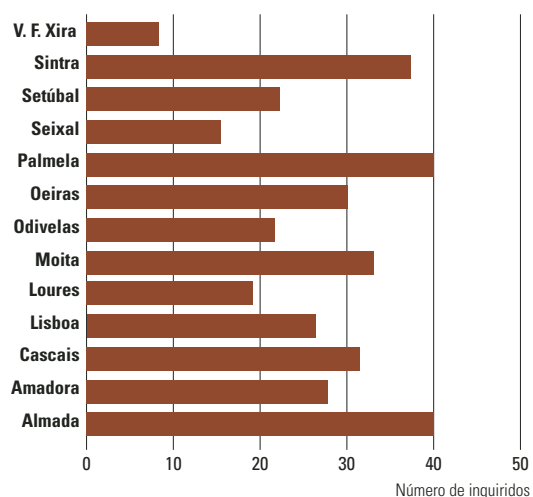
Já no que respeita ao estado civil dos inquiridos, são os segmentos de maior mobilidade que apresentam as menores resistências, ou seja, os casais em união de facto e os solteiros.

Ainda que em termos tendenciais, é de referir os concelhos dos indivíduos que apresentam menor resistência em habitar um apartamento reabilitado. Destacam-se de imediato os indivíduos provenientes de concelhos limítrofes a Lisboa, como Vila Franca de Xira, Seixal, Loures, Odivelas e Setúbal, como aqueles mais permeáveis à ideia. E como mais resistentes os residentes em Almada, Palmela, Sintra, Moita e Cascais.

### Nível de resistência à reabilitação



### Nível de resistência à reabilitação





Interessante é a posição dos lisboetas que, não se situando no grupo dos mais favoráveis, apresentam uma atitude moderada perante a reabilitação habitacional.

### **Promoção de habitação social nas áreas centrais – uma forma de combate à desertificação da cidade e de resolução de carências habitacionais**

Os resultados do inquérito presencial atrás apresentados demonstram que existem determinados grupos à procura de habitação que se revêm essencialmente no mercado de habitação nova. Sendo os que possuem maiores habilitações e maior capacidade financeira, é também para eles que o actual mercado imobiliário, nas condições de recessão actuais, se dirige, já que são estes que têm “ainda” capacidade de endividamento ou mesmo o dinheiro na mão que permite a compra de uma casa nova, aos preços actuais, consideravelmente especulativos.

Verificamos, assim, que uma parte ainda significativa de famílias estabilizadas e com poder de compra acima da média não consideram vantajoso adquirir (já que o arrendamento para estes segmentos está completamente fora de questão) uma habitação antiga, mesmo que tenha sido alvo de reabilitação, na medida em que o seu imaginário relativamente ao habitat pressupõe um conjunto de condições que grande parte das habitações antigas inseridas em áreas históricas e envolventes não têm atingido. Desde a exiguidade das áreas internas da casa que, mesmo com reabilitações inovadoras em termos de concepção de espaço continuam a ter divisões pequenas, na maior parte dos casos, passando pela reduzida dimensão das janelas, das escadas e portas de acesso (é o que se verifica em locais como o Bairro Alto, por exemplo). Também no que concerne ao espaço exterior, é significativa na escolha da habitação, para os estratos sócio-económicos mais altos, a

existência de espaços públicos generosos, com condições de estacionamento automóvel e uma rede de comércio e serviços adequada às suas necessidades e características, condições nem sempre satisfatórias nos mais diferentes bairros da cidade.

Não obstante, tem-se verificado que diversas iniciativas de reabilitação, efectuadas por promotores privados, têm ido muito no sentido de segmentos elevados, dados os níveis muito altos de preços de venda por metro quadrado – o que também indicia que existe uma crescente procura de alojamentos reabilitados por parte das camadas mais favorecidas da sociedade.

Esta abordagem suporta o argumento que, a exemplo do que tem vindo a ser feito noutras capitais europeias, deverão ser os poderes públicos a ter de tomar as rédeas do processo de revitalização urbana da cidade, aproveitando a existência de um conjunto significativo de famílias e indivíduos que não encontram uma resposta adequada para o seu problema de habitação através do mercado livre, seja pela compra, seja mesmo em regime de arrendamento.

A disponibilização de fogos reabilitados quer para venda quer para arrendamento, permitiria:

- **para os mal alojados**, resolver as carências habitacionais existentes (o quadro abaixo reflecte precisamente que o número de fogos vagos existentes na região de Lisboa e Vale do Tejo é três vezes superior ao número de famílias em carência habitacional);
- **para os actuais residentes**, criar melhores condições de habitabilidade, portanto melhores condições de vida e vontade de continuar a residir no local;
- **para os proprietários das habitações**, uma forma de rentabilização e de preservação do seu património.

#### **Estimativa de carências habitacionais – Lisboa e Vale do Tejo (2001)**

1. Famílias vivendo em barracas e outros alojamentos não clássicos	11 960
2. Famílias clássicas vivendo em regime de habitação partilhada	21 376
3. Famílias clássicas residentes em hotéis e similares e em convivências	1 981
4. 2% do nº de famílias clássicas residentes	20 113
<b>TOTAL DAS CARÊNCIAS (AML)</b>	<b>55 430</b>
<b>ALOJAMENTOS VAGOS (AML)</b>	<b>149 327</b>
<b>ALOJAMENTOS VAGOS DISPONÍVEIS NO MERCADO (AML)</b>	<b>58 403</b>

Esta questão envolve necessariamente a criação de mecanismos a montante e a jusante do processo de reabilitação, isto é: os proprietários deverão ser “obrigados” a reabilitar as casas e colocá-las no mercado mas a receber, em troca, o preço justo pelo arrendamento tendo em conta a valorização patrimonial criada pelo investimento realizado. Isto conduz à necessidade de se implementarem esquemas de “subsídio” à renda, concedidos pelo Estado às famílias que objectivamente não apresentem condições para pagar a renda da sua habitação – política generalizada dos países mais desenvolvidos da União Europeia há bastantes anos.

Também do ponto de vista urbanístico, esta solução permitiria maior consolidação do tecido urbano nas zonas mais afectadas pela desertificação e o desenvolvimento de uma diversidade social e funcional em conjugação com as diversas dinâmicas normais do mercado imobiliário de reabilitação.

Por outro lado, a criação de programas de habitação social nestas áreas aliviaria a pressão construtiva das zonas periféricas da cidade, onde hoje se encontra a grande parte dos bairros de habitação social construídos nos últimos 10 anos, ao abrigo do Programa Especial de Realojamento. Se alguns destes bairros já revelam, no seu desenho urbano (os mais recentes), preocupações com o espaço público, com a diversidade funcional e com a ligação à malha urbana envolvente, a sua maioria continua a ter múltiplas disfuncionalidades sociais e urbanísticas, edificados entre vias de circulação rápida, isolados das áreas residenciais mais próximas, onde a par da alta concentração de habitações coexiste também uma grande concentração de problemas sociais.

A reabilitação urbana da cidade passa, assim, não só por reabilitar os edifícios e o que os rodeia, mas também por apoiar os grupos com maiores dificuldades de integração social, o que gerará necessariamente, no futuro, uma cidade mais segura, mais atractiva e mais viva.

## **Tendências actuais do processo de reabilitação de edifícios**

Preservar uma casa, edifício ou monumento é um processo contínuo. Porém, a manutenção periódica e cuidadosa dos nossos edifícios não é regra mas sim excepção. Os objectos que chegaram aos nossos dias com um alto grau de autenticidade são aqueles que sofreram uma manutenção periódica, normalmente restringida ao absolutamente necessário, executada com materiais e técnicas tradicionais de origem (ou compatíveis), e ainda aqueles cuja finalidade e cujo uso nunca foram alterados nem interrompidos.

Continuidade é, pois, um dos termos chave na preservação do património edificado. Primeiro que tudo, porque actua como travão ao longo dos anos sobre a degradação física do elemento e, em segundo lugar, porque gera a preservação dos conhecimentos sobre métodos e materiais, um círculo fechado onde os efeitos positivos são consideráveis e tendem a actuar como “vacina” efectiva contra as aberrações, destruições ou falsificações.

As razões de uma intervenção podem ser, entre outras, uma simples manutenção periódica, uma modernização interna, uma reabilitação total, uma mudança de uso, alterações de plano, acréscimos, etc. Quanto maior a intervenção, maior é o perigo de se cometerem erros que, inevitavelmente, vão conduzir à perda de valores. Os restauros de “fachada” são um excelente exemplo onde quase tudo se perde nas partes interiores. As modernizações, alterações e acréscimos implicam, muitas vezes, a introdução de materiais e de infra-estruturas novas que conduzem a perdas e falsificações no imóvel. Inclusivamente, uma simples manutenção levada a cargo sem o devido conhecimento e sensibilidade poderá acabar de uma maneira desastrosa.

### **ALGUNS CRITÉRIOS TÉCNICOS A CONSIDERAR:**

#### **Preservar o mais possível**

Um edifício é constituído por um conjunto de materiais e de estruturas diversas, cuja interacção, posição e função formam um objecto com características próprias e “inseparáveis”. O grau de autenticidade é sempre mais elevado nos objectos que chegaram aos nossos dias com poucas substituições e/ou alterações. Por cada elemento ou material substituído/alterado perde-se um pouco da história do objecto, mesmo tendo em conta que, paralelamente, estamos a preservar as suas estruturas, materiais, formas, estilo, funções, etc. (um automóvel onde todas as peças foram substituídas não é mais do que uma réplica do original).

#### **Reduzir as intervenções ao mínimo**

Este é um dos grandes problemas da reabilitação. Muitos são os valores materiais (económicos) que, inconscientemente, são deitados para o lixo e substituídos por outros de qualidade inferior ou incompatíveis com os de origem. Basta, muitas vezes, reparar ou substituir apenas as partes degradadas ou que já não cumpram a sua função de uma maneira satisfatória (um telhado não necessita ser substituído por algumas telhas estarem partidas). Restringir as intervenções ao mínimo tem também partes positivas, sob um ponto de vista económico/ecológico.

### Usar materiais e técnicas de origem (ou compatíveis)

Recorrer a materiais e técnicas de origem é normalmente um obstáculo na conservação. Os materiais podem já não existir no mercado e encontrar quem domine a sua aplicação prática pode ainda ser mais difícil. É, normalmente, nestas condições que surgem os materiais e as técnicas modernas, muitas delas totalmente incompatíveis (e desastrosas), quando implementadas num edifício antigo. Muitas obras de arquitectura milenares, chegaram aos nossos dias em excelente estado de conservação. Nunca nos devemos esquecer que as mesmas foram edificadas com cal, areia, pedra, tijolo, telha, madeira e ferro. Muitos edifícios antigos perdem o seus valores inerentes devido ao uso desnecessário dos materiais e das técnicas modernas.

### Adaptar o novo ao velho

A modernização dos edifícios antigos é algo que sempre ocorreu durante a história. A adaptação a novos tempos, outros ideais, novas necessidades e exigências, vai alterando os edifícios, sobretudo na sua parte interior. Estas intervenções tendem, infelizmente, a conduzir à obliteração da maioria dos valores materiais e técnicos de origem. A introdução de elementos novos deverá sempre ser ponderada, e a sua execução prática nunca deve significar a destruição desnecessária dos valores existentes. Este tipo de intervenções requer, pois, muita sensibilidade e cuidados de quem as planeia.

### Considerar sempre uma possível reversibilidade futura

A introdução de novos elementos ou a substituição dos antigos deverá, sempre que possível, considerar uma futura reversibilidade. E essa mesma é sempre dependente de uma adaptação cuidadosa. Uma nova parede divisória pode ser construída de maneira a ser removida no futuro, sem causar grandes danos no original.

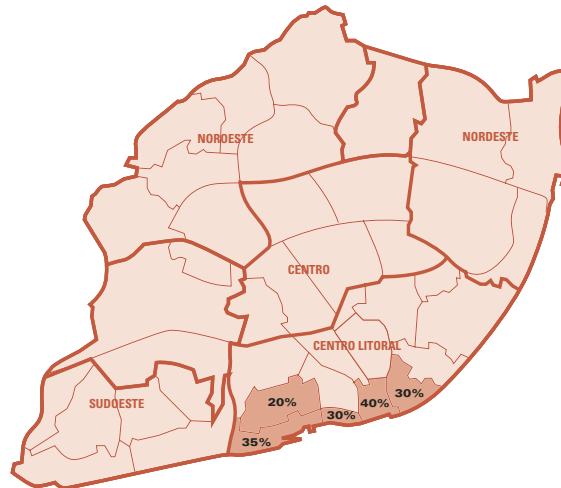
## Campanha de reabilitação

Face às circunstâncias, assume-se como fundamental uma campanha de reabilitação de grande escala em Lisboa visando os seguintes aspectos articuladamente:

- 1 recuperação do património cultural;
- 2 aumento da população nas áreas centrais histórica e consolidada;

- 3 aumento do mercado de arrendamento;
- 4 combate à especulação imobiliária que inclua fogos devolutos ou degradados;
- 5 maior segurança em bairros antigos despovoados;
- 6 melhor coesão social.

### Percentagem de fogos devolutos das unidades mais afectadas



Fonte: INE (Censos 2001)

Ora, a observação dos dados recolhidos mostra que há áreas da cidade onde as casas devolutas se aproximam dos 30 e mesmo 40%, exactamente em zonas contíguas e de grande valor patrimonial e locacional – junto ao estuário do Tejo – como se vê no mapa.

Este esforço deve ser acompanhado por uma generosa linha de crédito que deve ser aplicada na compra desses fogos ou prédios ou no estabelecimento de parcerias com os proprietários ou promotores privados agregados para o efeito.

Será possível considerar o alargamento das parcerias com a participação de proprietários de outros prédios não devolutos da zona interessados em actualizar e beneficiar os seus imóveis.

Simultaneamente devem ser tomadas outras medidas de importante alcance, nomeadamente nas seguintes dimensões:

- intimação de todos os proprietários da zona para realizarem obras de conservação e actualização nos seus prédios, fiscalizando a situação de forma rigorosa e com pesadas coimas por incumprimento.
- montagem de uma operação de esclarecimento que permita mostrar aos interessados a situação decadente do imobiliário da zona e suas potencialidades através, e só através, de uma operação conjunta que evite que alguns façam um esforço inglório por falta de economia de escala dos benefícios esperados.

Estas duas medidas, em conjunto, devem obstar à especulação imobiliária, permitindo aquisição por preço justo.

Nestas condições serão feitas propostas vantajosas para resultados a médio e longo prazo mas que exijam o partir de um valor muito contido de imobiliário nas actuais condições, situação a ligar à lógica fiscal pró-activa, face às casas devolutas e abandonadas e até ao seu valor cultural.

Todo este movimento deve tirar partido das grandes mais-valias da centralidade lisboeta, em dimensões como o cosmopolitismo e a proximidade – permitindo assim uma fundamental revolução no planeamento urbano da cidade.

Procurando não esquecer os aspectos sociais da operação, há que estipular uma fracção de fogos a manter na posse de uma entidade vocacionada (ou de entidades vocacionadas) para efeito de arrendamento e com rendas condicionadas ou mesmo subsidiadas em função da população a alojar, que deve cobrir um amplo leque de estratos sociais. O plano de conjunto deve visar, habilmente, contribuir para a complementaridade e integração das populações a alojar, evitando segregação e marginalização, antes reforçando a coesão social e o equilíbrio do tecido urbano.

Por outro lado, deve ser também cuidada a faceta lúdica do espaço em causa, igualmente bem integrada, naturalmente, com a população residente.

Os locais mais valiosos em Santa Catarina, Rua Victor Cordon, Camões/Cais do Sodré, etc., devem ser geridos de forma a deles se tirar o maior proveito, onde habitação de elevado custo e até algumas empresas com sedes representadas podem (e devem) ir progressivamente encontrando os seus espaços.

Há que procurar conjugar as funções residenciais e terciária, de forma a evitar um tecido desequilibrado em que, mais uma vez, as habitações fossem expulsas por um excessivo terciário.

Às equipas de projectistas (arquitectos e engenheiros) solicita-se muita imaginação para inventarem soluções – mexendo o menos possível no existente e procurando evidenciar as memórias e os valores vernaculares, com respeito pelo património cultural.

À equipa de planeamento será também solicitada grande criatividade, visando pôr em valor toda a área no seu conjunto em termos infra-estruturais, artísticos e ambientais. A equipa de planeamento integra a disponibilidade de consultores do foro histórico e arqueológico e do foro tecnológico (geologia, fundações, drenagens, etc.) que também devem dar apoio aos engenheiros projectistas.

Quanto à população existente e a integrar, é de

esperar o apoio inestimável das Unidades de Projecto da CML nas áreas históricas de Lisboa que, com a sua experiência, devem ajudar essas populações a participarem no processo, a aprenderem como gerir a conservação e manutenção dos imóveis e a tirar partido positivo das mudanças a operar.

Esta colaboração facilita o estender da operação incidente sobre fogos degradados e devolutos a recuperar até ao conjunto todo do bairro, uma operação a fasear para o longo prazo mas que deverá apresentar resultados bem visíveis no médio prazo (cerca de 10 anos, dependendo do esforço financeiro possível).

No que diz respeito à comercialização das casas, convirá tirar partido do encanto e identidade própria destas áreas vernaculares, tanto pela valorização do espaço exterior e seu controle estético, como pelas habitações, em que o tratamento das superfícies, das caixilharias, dos ferrolhos, das sancas e até da decoração poderá atrair os interessados, fazendo-os compreender o grande valor cultural que lhes caberia usufruir. No tocante à decoração, pode ser executada em fogos piloto e depois ser acrescentada a pedido, com alguns vectores personalizados ou, pelo menos, poderá estimular os residentes a visio-nar um futuro evolutivo e valorizador das suas casas, portanto estimulando-os a comprar ou arrendar a casa. Poderá ser, simultaneamente, uma via pedagógica para fazer subir a preparação cultural dos habitantes da zona.

#### NOTA FINAL

Uma grande campanha de recuperação dos bairros da frente ribeirinha antiga de Lisboa, pela sua reabilitação e valorização, implica uma noção clara das cautelas a ter com os valores do património e com a qualidade ambiental. O efeito sobre o prestígio de Lisboa será enorme e poderá potenciar-se com a ligação do Mosteiro dos Jerónimos até ao estuário, na condição de repor a prioridade para os peões.

A operação deve ser capaz de arrastar um grande movimento, muito diferente mas igualmente mobilizador. Assim, actuariam, a par com a CML e a EPUL, parcerias, e o sector privado.

Naturalmente, este é um movimento a exigir um planeamento conduzido com estratégia e muito empenho.

A gravidade da situação justifica a declaração de uma **situação de emergência** para parte da cidade de Lisboa e o estabelecimento de medidas legislativas essenciais com forte potencialidade estratégica de estímulo aos promotores.

De qualquer forma, é preciso pôr o mercado da reabilitação bem mais dinâmico – partir de preços



módicos do terreno e dos imóveis degradados, evitando o escândalo social e económico de um valor baixo para impostos e alto para vender.

Igualmente é preciso criatividade na recuperação e nos incentivos camarários e do Estado (entre diversas hipóteses estão a isenção de licença para construir e para montar o estaleiro, garantir celeridade no processo, mais flexibilidade para modificações e reforços no interior, certificar estabilidade e qualidade, oferecer encanto/valor cultural), dando sempre muito apoio técnico aos promotores, visando o médio e longo prazo das operações.

## **Reflexões adicionais sobre estudos de caso**

Na política habitacional britânica desde há muito que se tem defendido a ideia de construir habitações novas para estratos sociais economicamente mais desafogados, na ideia de que muitas pessoas se deslocarão de suas casas antigas para essas casas mais novas. A realidade não se tem revelado exactamente com tal tendência, mas apenas em parte, de que resulta a libertação de casas mais anti-

gas, as quais poderão ser então ocupadas por estratos economicamente mais desfavorecidos.

No caso francês podemos citar três casos de estudo. O primeiro é o dos HLM e da construção pós-guerra de blocos pré-fabricados repetitivos e de arquitectura minimalista. O resultado é que desde há alguns anos se tem verificado o abandono desses prédios antigos e a demolição de muitos deles. Este facto corrobora o inconveniente de fazer esse tipo de construção dita racionalista mas que, afinal, não satisfaz os cidadãos, com todas as suas complexas dimensões. Outro caso de estudo é Le Marais, em Paris, bairro pitoresco mas que estava muito degradado até há cerca de 30 anos. Face ao clamor que se verificou para a sua reabilitação, atendendo ao seu valor cultural, foi feita uma recuperação exemplar em termos da reabilitação do bairro, mas à custa da saída de uma população modesta que entretanto aí se instalara e que terá sido centrifugada para mais longe, com eventuais efeitos negativos de perda de acessibilidade e de segregação social. O terceiro exemplo será o bairro Les Minguettes, em Lyon. Feito com a intenção de integrar diferentes etnias, acabou por receber imigrantes de várias proveniências, criando graves tensões internas. Passou a ser um bairro mal afamado e origem de muito

vandalismo e a conseqüente marginalização social.

Na Suécia também se está a verificar o fenómeno da implosão de edifícios do tipo “blocos sociais”, os quais, ainda que de boa qualidade, não têm procura. O sentido economicista dos suecos e a exigência de conservação do património levou à conclusão de que era mais económico eliminar esses edifícios do que proceder à sua conservação sem qualquer contrapartida, pois continuaram devolutos.

É claro que as pequenas construções até dois pisos não apresentam a mesma fragilidade face às alterações da conjuntura económica e social. Vê-se, por exemplo, o sucesso dos antigos bairros sociais em Portugal, e também noutros países europeus se mostra como é mais fácil ir conservando e ajustando esses fogos antigos e torná-los úteis no mercado habitacional.

Também em Portugal se têm constituído firmas de reabilitação de prédios antigos que parecem ter algum sucesso. Valerá a pena estudar os casos de sucesso e os respectivos projectos de actualização e valorização para daí tirar lições quanto a esse tipo de investimentos. Assim, sugere-se o estudo dos critérios e dos processos tecnológicos que conseguem a partir de prédios com 80 ou mais anos:

- elaborar o projecto arquitectónico de valorização;
- elaborar o projecto de consolidação da estabilidade estrutural;
- verificar quais os acabamentos mais duradouros;
- procurar as vias para conseguir um custo final acessível;
- juntar os dispositivos e a decoração capaz de tornar a casa atractiva (simples de gerir, com uma imagem única e um “toque de classe”, mais alguns aspectos de personalidade acrescentáveis pelos interessados, de imediato ou a prazo) – algo de encanto, na casa ou na imagem do seu enquadramento.

O sucesso destas operações de reabilitação passa muito pela capacidade imaginativa da equipa projectista, capaz de conseguir o tal espaço de encanto com dispositivos de reforço de estabilidade, materiais fáceis de conservar e elementos atractivos/personalizados da decoração, por baixo preço. Não esquecendo igual cuidado para o espaço urbano próximo e de enquadramento.

O “caderno de encargos” do projecto poderá incluir:

- 1** estacionamento ou garagem para um automóvel garantido uma distância inferior a  $\approx$  500 m;
- 2** espaço de vizinhança qualificada e passeios onde seja possível passear e encontrar temáticas

interessantes (lojas de bairro, vista sobre a paisagem longínqua, elementos arquitectónicos qualificados como monumentos ou espaço urbano pitoresco, bancos aprazíveis, jardim público local, praça pública ou outro local de encontro animado, cafés, restaurante, centro de correios, Internet e telefones, etc.);

- 3** casa fácil de gerir e conservar e espaços internos ou externos para as crianças poderem brincar e os adultos se reunirem;
- 4** garantia de estabilidade e segurança contra incêndios;
- 5** garantia de boa drenagem e canalizações eficazes;
- 6** quartos com duche e retrete;
- 7** local para comunicação e acesso à Internet e outras facilidades da cidade digital;
- 8** cozinha com local para refeições rápidas ou interligação com recanto adequado da sala;
- 9** local para estendal/secagem de roupa;
- 10** varanda grande, por exemplo 2,5mx4m.

Cada casa deverá ter uma certificação de qualidade e um texto de explicação sobre os valores da casa e do seu sítio na cidade para tirar deles o melhor benefício (saber usar a cidade e a casa).

# 9

**análise *swot* – pontos fortes,  
pontos fracos, oportunidades  
e debilidades**







# análise swot – pontos fortes, pontos fracos, oportunidades e debilidades

## Pontos fortes

- A área metropolitana de Lisboa é muito atractiva, tanto para a construção residencial como para o terciário.
- A população da AML corresponde a 27% da população do Continente. Esta percentagem tem-se mantido relativamente constante desde 1991. O acréscimo populacional mais significativo ocorreu na década de 70, em que a população passou de 22,6% para 26,2%.
- Os factores que permitem à AML ambicionar um desenvolvimento urbano sustentável e melhorar a qualidade de vida das suas populações são: ter a principal acumulação de recursos estratégicos para o desenvolvimento do país; ser uma presença relevante em redes supranacionais de cooperação e intercâmbio; ter um importante património cultural e uma base económica muito diversificada e também ser um pólo de atracção de dinâmicas e actividades qualificadas; ser considerada uma região bela e com características ambientais de grande qualidade.
- De acordo com os Censos, os alojamentos ocupados pelos próprios proprietários representavam, em 1991, 65% do parque habitacional ocupado como residência habitual. Esta taxa está acima da média europeia. É também de salientar o ritmo de crescimento da habitação própria em Portugal, um dos mais elevados da União Europeia. Em 1970 apenas 49% das famílias portuguesas viviam em casa própria. Desde esse ano até 1981 o número de famílias a residir em casa da sua propriedade cresceu 42% e entre 81 e 91 esse crescimento foi de 25%.
- No que se refere aos regimes de arrendamento em Portugal, à data do Inquérito à Habitação (1998), 38% dos arrendamentos eram resultantes de contratos anteriores ao regime de arrendamento urbano de 1990 e 43% eram resultantes de contratos livremente negociados.
- Em 1985 tomaram-se medidas que pretendiam colmatar a inércia em que se encontrava o regime de arrendamento. As medidas pareceram ter surtido algum efeito, visto que no período 1986-1990 o peso do regime de arrendamento aumentou. Para esta situação também contribuiu a aprovação do regime de arrendamento urbano, em 1990, e os incentivos ao arrendamento jovem. Para este mesmo ano de 2004, perspectiva-se uma importante redinamização do mercado de arrendamento, por via de alterações ao respectivo regime jurídico.
- Em 2002 e 2003, em especial no último ano, assistiu-se a um aumento do número de fundos de investimento imobiliário em actividade, designadamente de fundos fechados e a importância relativa dos fundos fechados no cômputo do valor líquido global da indústria cresceu continuamente.
- O imposto que substituiu a sisa (o Imposto Municipal sobre Transmissões) terá um novo regime de avaliação de imóveis e com uma taxa máxima de 6%, contra a anterior taxa de 10%.

A Lei 14/2003 de 30 de Maio, que altera o Código da Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações, regula que as taxas da Sisa passam a ser menores, situando-se no máximo em 6,5% para a aquisição de qualquer prédio urbano e outras aquisições onerosas que não se destinem exclusivamente a habitação. Para os prédios rústicos, a taxa passa para 5%. A Lei também regula que “(...) os documentos de celebração dos contratos-promessa de compra e venda serão apensados aos contratos respectivos no acto de celebração da escritura pública daquela transacção”. Trata-se de uma medida legal que visa evitar a situação hoje comum de o contrato-promessa de compra e venda referir o preço efectivo do negócio e, depois, a escritura conter um valor de compra substancialmente mais baixo, como forma de evitar um valor elevado de Sisa.

- A proposta da reforma da tributação do património para a contribuição autárquica deu origem à sua substituição pelo Imposto Municipal sobre Imóveis. Anteriormente a taxa variava entre 0,7% e 1,3%, e no novo regime a taxa varia entre 0,2% e 0,5% para prédios novos e entre 0,4% e 0,8% para os restantes. O objectivo apresentado para esta reforma é que haja um “reforço do papel das autarquias na avaliação dos imóveis e na concessão de benefícios fiscais”.
- A Câmara Municipal de Lisboa aprovou, recentemente, a nova redacção do regulamento da Taxa Municipal pela Realização de Infra-estruturas (RTRIU), que tem como principal objectivo ir ao encontro da grande aposta do actual executivo, a recuperação do parque edificado da cidade. Este incentivo tem a forma de isenções ou reduções no pagamento de RTRIU nos casos em que a reabilitação seja feita por instituições de utilidade pública ou particulares de solidariedade social ou por cooperativas de habitação de custos controlados e equipamentos sociais de apoio.
- A Comissão Europeia está actualmente a estudar uma série de medidas para melhorar a eficácia energética dos edifícios. Apesar das diferenças climáticas existentes entre os Quinze membros, a proposta da Comissão Europeia é atribuir aos Estados-membros certificados de performance energética, isto porque um maior controlo das instalações de aquecimento poderá levar a uma poupança de 22% da energia consumida nos edifícios europeus até 2010. Estas medidas também têm como propósito contribuir para a redução dos gases que provocam efeito de estufa.
- No que se refere aos acabamentos, conjunto de trabalhos – englobando pinturas, revestimentos, puxadores, etc. – que se seguem à fase de construção básica, a flexibilidade de processos dos construtores é cada vez maior. Algumas empresas de construção, dependendo da fase de construção da habitação, possibilitam a escolha dos acabamentos finais. Esta adaptação à cultura dos clientes é percebida pelo consumidor final como um grande benefício, o que dá uma vantagem competitiva significativa às empresas que estão a promover estes processos.
- A política monetária portuguesa recente está fortemente ligada à construção europeia. Com a União Económica e Monetária Portugal conheceu os níveis mais baixos de sempre de inflação e de taxas de juro, nomeadamente nas taxas de juro do crédito à habitação, que também acompanharam esta tendência descendente.

## Pontos fracos

- A grande concentração de investimentos nesta área deve-se em grande parte aos fundos disponibilizados pela Comunidade Europeia, que poderão ser severamente reduzidos com o novo Quadro Comunitário de Apoio.
- Alguns concelhos da AML, nomeadamente, os concelhos de Alcochete e Montijo, sofreram uma grande pressão construtiva, devido à nova travessia do Rio Tejo e actualmente estão com dificuldades em comercializar todos os alojamentos construídos.
- A cidade, devido aos preços praticados na venda da habitação, estará, aparentemente, a atrair essencialmente as classes com rendimentos mais elevados, o que poderá fragilizar uma heterogeneidade saudável e necessária.
- O concelho de Lisboa destaca-se por ser o que teve o maior decréscimo populacional nas últi-

mas décadas, a um ritmo sem paralelo em mais nenhum concelho do país. Embora continue a concentrar a maior parte da população, em 2001 a população da cidade diminuiu cerca de 14% em relação a 1991, mas o decréscimo também já se tinha registado na década de 80. De tal forma que, se o concelho de Lisboa continuasse o decréscimo registado, dentro de 39 anos a sua população poderia ficar reduzida a metade.

- Na cidade de Lisboa verifica-se que a quebra forte na população afecta sobretudo as idades mais jovens, designadamente até aos 20 anos. Mas a diminuição estende-se também dos 20 aos 64 anos, para os homens, e aos 69, para as mulheres. Os únicos números que aumentam são os dos idosos com mais de 70 anos. O envelhecimento da população tem, pois, feito com que estes representem proporcionalmente uma percentagem cada vez maior na população lisboeta. De 14,3% em 1981 passam para 18,8% em 1991 e para 23,6% em 2001, da mesma forma que os jovens de menos de 15 anos passam de 18,9% na primeira data para 14,2% na segunda e para 11,6% no último censo, uma evolução quase complementar daquela. A regularidade desta evolução complementar é que torna o fenómeno significativo.
- O acesso ao crédito à habitação foi marcado na década de 90 por dois factores de importância vital no acréscimo de procura de habitação verificado. Assim temos, por um lado, a redução acentuada das taxas de juro e, por outro, a maior facilidade de acesso ao crédito por parte dos particulares, devido à liberalização do mercado financeiro. Nesta mesma década, a estes dois factores associaram-se a redução da inflação e o crescimento do PIB na ordem dos 3% por ano, o que ajudou à tendência bastante acentuada para um maior endividamento das famílias quer por via do crédito à habitação, quer do crédito ao consumo. Isto levou a um aumento acentuado da taxa de esforço das famílias no cumprimento dos seus compromissos de crédito. Mais recentemente a situação alterou-se. De facto, a partir de 2002 o crédito bonificado deixou de existir.<sup>11</sup>
- O recente arrefecimento da economia mundial se, por um lado manteve as taxas de juro muito baixas, podendo por isso constituir um incentivo à procura de habitação própria, por outro arrastou Portugal para um período de forte estagnação, resultando em parte do cumprimento dos compromissos assumidos no âmbito da União Económica e Monetária com o estabelecimento do Procedimento por Défices Excessivos. O abrandamento do crescimento económico reflectiu uma descida generalizada da procura interna, com a procura de habitação própria incluída, à medida que as famílias começaram a ajustar-se a elevados níveis de endividamento e à deterioração das perspectivas de emprego.
- O mercado de trabalho em 2002 foi caracterizado por uma desaceleração do emprego e por um importante crescimento da taxa de desemprego (de 4% para valores próximos dos 6%, onde o número total de desempregados aumentou 26,3%). Esta variação teve como principais causas o aumento em 87% de desempregados à procura de um novo emprego e o aumento do número de indivíduos à procura do primeiro emprego em 20,8%.
- A taxa de desemprego atingiu da mesma forma homens e mulheres, mas o efeito não foi tão indiferenciado relativamente ao estrato etário, pois foram os jovens com idades entre os 15 e 24 anos que mais sofreram com o aumento do desemprego, principalmente os com maiores habilitações académicas.
- O concelho de Lisboa é o que apresenta menor percentagem de casados, tendo registado, entre os de 1991 e 2001, um decréscimo de 14 pontos percentuais.
- O número de solteiros passou do valor mínimo de 20%, verificado em 1991 no concelho de Sintra, para 39% em 2001 em três concelhos – Amadora, Oeiras e Sintra. O prolongamento considerável da escolaridade e o conseqüente adiamento da entrada dos jovens na vida activa é um dos factores que contribui para o aumento da idade média no casamento;
- Verificou-se um ligeiro aumento de viúvos em todos os concelhos, sendo mais significativo este aumento no concelho de Lisboa (3% em 1991, para 9% em 2001);
- As deslocações casa-trabalho ou casa-escola para o concelho de Lisboa, em três dos concelhos – Amadora, Oeiras e Odivelas – são superiores ao número de pessoas que trabalham ou estudam nestes concelhos, sendo a razão principal deste facto a proximidade com Lisboa e a sua condição de principal fornecedor de trabalho e ensino. Em relação à população que sai do concelho de Lisboa, esta tem como destinos principais os concelhos de Oeiras, Loures, Amadora e Sintra. Uma parte desloca-se para fora da AML.

<sup>11</sup> De forma a compensar os potenciais beneficiários deste regime de crédito, foi aumentado o prazo máximo do crédito à habitação.

## Oportunidades

- A AML é o principal pólo empregador do país e, internamente, é a cidade de Lisboa que concentra o maior número de empresas da AML. A concentração de empregos na capital continua a ser uma oportunidade para um mercado imobiliário sustentado, se baseado em estratégias urbanas claras. Este pode-se desenvolver para responder às necessidades diversificadas dos trabalhadores de Lisboa, que em grande número comutam diariamente para a sua residência noutros concelhos da AML.
- Os concelhos de Cascais, Loures, Odivelas, Oeiras, Sintra e Vila Franca de Xira registaram um acréscimo populacional em todas as décadas. O mais significativo aumento é o do concelho de Sintra que, entre 1991 e 2001, aumentou em 39,4%, o que corresponde a 102 798 habitantes a mais na segunda data. Hoje é mesmo o segundo maior concelho em termos populacionais (363 749 habitantes) em toda a AML. No ano 2001 foram registados na Margem Norte cerca de 1,97 milhões de habitantes, ou seja, 73,4 % da população total de AML; a Margem Sul teve um aumento de 14,5 %, superior, portanto, ao da Margem Norte. Atingindo 729 636 habitantes em 2001, a população da Margem Sul representa nesta data 26,6% do total da AML. Entre 1981 e 2001 os concelhos da Margem Norte registam um crescimento mais moderado do que os da Margem Sul, se se exceptuar o de Vila Franca de Xira e sobretudo Sintra. Em síntese, as populações com mais potencial de crescimento estão na Margem Sul, embora as mais numerosas se concentrem na Margem Norte.
- Analisando mais em detalhe a evolução da população dos concelhos da AML entre os anos de 1991 e 2001, deve-se, antes de mais, referir que os concelhos de Sintra e Seixal têm registado um aumento absoluto em todas as classes etárias, fazendo com que o número de jovens (0-14 anos) ainda seja superior ao dos idosos (65 ou mais anos), sendo, pois, mais lento o fenómeno de envelhecimento nestes dois concelhos.
- O concelho que concentra a maior percentagem de imigrantes é Amadora.
- É de destacar a diminuição do número de indivíduos casados, sendo que o concelho onde este fenómeno é mais evidente é o de Sintra: em 1991 tinha 70% da população casada e, em 2001, 46%. Em 1991, para todos os concelhos os casados variavam entre 57% (Lisboa) e 70% (Sintra), enquanto que em 2001 representavam entre 43% (Lisboa) e 47% (valor máximo verificado em Almada);
- Entre 1991 e 2001, verificou-se um aumento de famílias com uma pessoa, para todos os concelhos em análise. É o concelho de Lisboa que apresenta a maior percentagem desta categoria.
- Verifica-se também um acréscimo no número de entradas e saídas da AML, de população activa ou estudantes com mais de 15 anos entre 1991 e 2001. O balanço é positivo: o número de activos empregados ou estudantes com 15 ou mais anos que entraram durante o ano 2001, é superior ao daqueles que saíram.
- O número elevado de fogos devolutos na cidade também se revela como um factor chave para o desenvolvimento do mercado imobiliário, em particular para o mercado da reabilitação da renovação.
- A alteração da legislação sobre o arrendamento e a reabilitação poderá potenciar, de uma forma decisiva, o desenvolvimento do mercado.
- A diminuição do tempo de deslocação entre o local de residência e o local de trabalho é um dos factores de escolha de habitação. A melhoria das acessibilidades internas da cidade de Lisboa, potenciada em muito pelo crescimento da rede do metropolitano, valoriza diversos bairros e locais da cidade, aumentando a procura de habitação.
- A crescente exigência do cliente final com a qualidade da construção e dos acabamentos da habitação deve tornar-se numa verdadeira oportunidade para o sector. Cada vez mais o cliente se revela mais ciente dos seus direitos como consumidor e exige qualidade, por vezes até exige personalização (prefere escolher revestimentos e acabamentos).

- Os concelhos de Oeiras, Cascais, Amadora, Loures, Odivelas e Almada têm uma evolução semelhante. A população entre 0-24 anos tem neles diminuído, enquanto que a dos indivíduos com mais de 24 anos tem aumentado quer para os homens, quer para as mulheres. Nestes concelhos a população com mais de 65 anos (com tendência para aumentar), apresenta valores muito parecidos com a sua população entre 0-14 anos (com tendência para diminuir).
- As alterações que se têm verificado nas estruturas familiares contemporâneas deixaram marcas na família portuguesa. Alguns indicadores demográficos têm, sem dúvida, grande importância, como é o caso da diminuição das taxas de fecundidade, natalidade e nupcialidade nas últimas décadas, em resultado do controlo dos nascimentos, generalizado maciçamente em Portugal, e de novas formas de encarar o casamento e o lugar dos filhos na vida do casal.
- A oferta imobiliária fora da cidade de Lisboa é muito diversificada e bastante atractiva para certos escalões da população. É possível encontrar, nos concelhos limítrofes da capital, habitações de dimensões mais generosas com diversos equipamentos extra a preços mais acessíveis que os praticados na cidade de Lisboa. Este tipo de oferta imobiliária cativa certos escalões da população que, apesar de trabalhar em Lisboa, não tem possibilidades económicas e de endividamento para adquirirem uma casa na capital, e não colocam nas suas ponderações elementos vitais como a proximidade e a heterogeneidade de um tecido urbano mais vivo e complexo. Assim, verifica-se que a cidade de Lisboa não respondeu, até ao início deste século, às necessidades de habitação da população para os mais diversos extractos sociais e etários.
- O problema do envelhecimento da população que se verifica ao nível do país e da AML também se revela de extrema gravidade na cidade de Lisboa. Apesar de a cidade ser muito atractiva para a população jovem no que se refere à oferta de emprego, na maioria dos casos não consegue responder às necessidades de habitação dessa população, devido aos preços praticados pela oferta imobiliária existente.
- A estagnação do poder de compra das famílias portuguesas traz como grande consequência para o mercado imobiliário uma grande cautela tanto na compra de primeira habitação, como na troca de habitação.
- A falta de estabilidade laboral e de garantias dos postos de trabalho influenciam a negativamente o mercado imobiliário. O aumento do desemprego registado nos últimos anos também é uma influência muito negativa para este mercado.
- O facto de o controle das taxas de juro ser exclusivamente do Banco Central Europeu e não estar dependente de nenhuma política nacional também se revela uma ameaça ao mercado imobiliário, dada a correlação entre a variação da taxa de juro e a variação da aquisição de habitação.
- O grau de endividamento tanto das famílias como das próprias entidades bancárias levou os bancos a aumentarem a dificuldade de acesso ao crédito bancário por parte das famílias.

## Estratégias a considerar

- Garantir uma percentagem razoável de habitação a preços controlados para todos os estratos económicos da população, a manter na posse da administração municipal ou de organismos vocacionados, portanto em regime de arrendamento, e incentivar os proprietários a vender ou a alugar, penalizando as casas devolutas.
- Qualificar o espaço urbano em termos de equipamento educacional, zonas verdes e rede de circulação, com **tipologias e imagens capazes de atrair** a atenção e o interesse das famílias, um pouco como aconteceu no Parque das Nações.
- Conseguir uma **redução sensível dos fogos devolutos entesourados**, o que partirá de uma política concertada do município e do Governo a cobrir os domínios da fiscalidade e dos incentivos e penalizações a adoptar pela Câmara Municipal de Lisboa, através de posturas e outras medidas de planeamento.
- Desenvolver um programa de **recuperação de fogos degradados**, obsoletos, de modo a recolocá-los no mercado.
- Desenvolver medidas para **manter os preços do imobiliário em condições de competir no mercado imobiliário** das capitais europeias e, simultaneamente, garantir uma fracção razoável de terrenos para serem disponibilizados para **habitação de renda compatível com as necessidades da população** residente de mais baixos recursos, resultando um tecido socialmente equilibrado.
- Encontrar soluções imaginativas conducentes à **qualificação do espaço urbano em condições de viabilidade económica**.
- Nos investimentos relativos a habitação em zonas de vivência com antecedentes negativos, prever **programas de intervenção de maior escala**, em termos de dimensão e com a eventual renovação do espaço público, criando imagens de marca das novas áreas a criar.
- **Coordenar a intervenção no mercado habitacional** em Lisboa em paralelo com a evolução do terciário e seus postos de trabalho e também com outras iniciativas de concelhos limítrofes.
- **Articular as iniciativas com a valorização do espaço circundante** – transporte, estacionamento, limpeza, espaço pedonal e sua qualidade, vegetação, segurança, operações de promoção selectivas.
- **Desenvolver áreas de estar de proximidade** e detectar os locais favoráveis, com acessibilidade boa, infra-estruturas disponíveis, assim como os espaços vazios (da Câmara Municipal de Lisboa e outras entidades), as construções abandonadas e degradadas, nomeadamente as áreas grandes susceptíveis de renovação positiva e a preços não muito especulativos. Em paralelo, aprofundar as soluções de estacionamento e transporte público, o bom nível social/segurança, o comércio de proximidade e zonas verdes ou boas vistas.

# 10

**estratégias futuras  
para o mercado imobiliário**





# estratégias futuras para o mercado imobiliário

## Políticas de repovoamento

Em Lisboa há que retomar uma política de povoamento que passará por quatro orientações.

- 1 Garantir uma percentagem razoável de habitação de preços controlados a manter na posse da administração municipal ou de organismos vocacionados para regime de arrendamento, de forma a servir os estratos da população de mais fracos recursos.
- 2 Incentivar os proprietários a vender ou a alugar, penalizando as casas devolutas e, sobretudo, agravando as coimas perante situações de conservação desleixada, ou mesmo perigosa falta de conservação.
- 3 Qualificar o espaço urbano em termos de equipamento educacional, zonas verdes e rede de circulação, com tipologias e imagens capazes de atrair a atenção e o interesse das famílias, um pouco como aconteceu no Parque das Nações, nomeadamente após aquisição de um lote de fogos a qualificar de forma programada.
- 4 Promover a reabilitação do mercado de habitação degradada e obsoleta, em relação às casas e ao enquadramento urbano, justificando-se, para já, uma operação de emergência na Baixa de Lisboa.

Quanto aos locais de intervenção prioritários poderão sugerir-se os seguintes.

- 1 Prédios a reabilitar em zonas com cerca de 50 a 100 anos e que apresentam estação de metro

nas proximidades ou com algum desafogo, nomeadamente onde for possível resolver o problema de estacionamento ou construir garagens privadas. É o caso de Belém, Ajuda, Santo Amaro, Rato, Campolide/Campo de Ourique, Carnide, Lumiar, Campo Grande, Olivais... Poderão também estudar-se intervenções de “charme” mas com muita simplicidade, para que possam oferecer-se – por preços convidativos – a jovens casados ou solteiros, a artistas, a antigos residentes dos bairros tradicionais. Seriam casas de pequena dimensão mas com personalidade, num canto da cidade característico ou com vista sobre o estuário ou sobre recantos pitorescos ou monumentos. Há um levantamento extensivo a realizar e opções de investimento a fazer, implicando uma importante mobilização inicial de capital para a compra dos imóveis.

- 2 Prédios novos, a interencionar em conjunto, para que possa ser beneficiada a vizinhança com obras de melhoramentos e novos equipamentos sociais e com uma nova imagem, mas evitando conotações negativas dessa nova imagem – sobriedade e algum elemento de qualificação, com nível artístico, boas ligações a transportes públicos ou a vias principais não congestionadas. Para este tipo de intervenção conjunta qualificada, sugere-se: Alto da Ajuda, Rio Seco, Vale Escuro, Alta de Lisboa, Marvila, Bela Vista. O conjunto deverá ser suficientemente forte para anular um certo desatractivo resultante das urbanizações anteriormente realizadas nas proximidades. Será fundamental valorizar os espaços públicos, equipamento social e áreas centrais. Se, a título exemplificativo, por cada fogo de 100 000 € forem reservados mais 10 000 € para investir em arranjos exteriores, num conjunto de 500 fogos poderiam investir-se 5 000 000 €, no total, o que já permitiria benefícios visíveis e consequentes. Conjuntos muito pequenos, por exemplo de 50 fogos, dariam apenas 500 000 €, o que dificilmente teria economia de escala para o fim em vista, mas será fundamental analisar caso a caso.

Como políticas locais de habitação deduz-se, das conclusões anteriores, que conviria:

- Contratualizar, entre as autoridades públicas locais e centrais, acordos no sentido da construção de fogos “sociais” permitindo o arrendamento de fogos por um preço compatível com os recursos das famílias (nunca mais de um quinto dos ditos recursos).

- Valorizar espaços urbanos de Lisboa – onde as autoridades locais, incluindo associados como a EPUL e as novas Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU), já tenham terrenos e imóveis e onde se invista na construção ou recuperação de habitações. Haverá que proceder ao pleno arranjo dos espaços públicos e oferecimento de equipamento urbano.
- Adquirir casas antigas vagas ou com alguns andares devolutos e recuperá-las para oferecer segundo o indicado no primeiro ponto ou para vender habitações em mercado livre, de preferência com certificação de qualidade.
- Em relação aos incentivos e penalizações a proprietários para que não tenham casas devolutas, há que criar legislação e procedimentos de fiscalização no sentido de incentivar e pressionar novas dinâmicas de reabilitação. Diversas possibilidades se abrem, como por exemplo a criação de uma derrama sobre todas as casas devolutas degradadas, e/ou, simultaneamente, um empréstimo sem juros durante 5 anos para a recuperação de casas degradadas. Simultaneamente poderiam ser aplicadas coimas pesadas

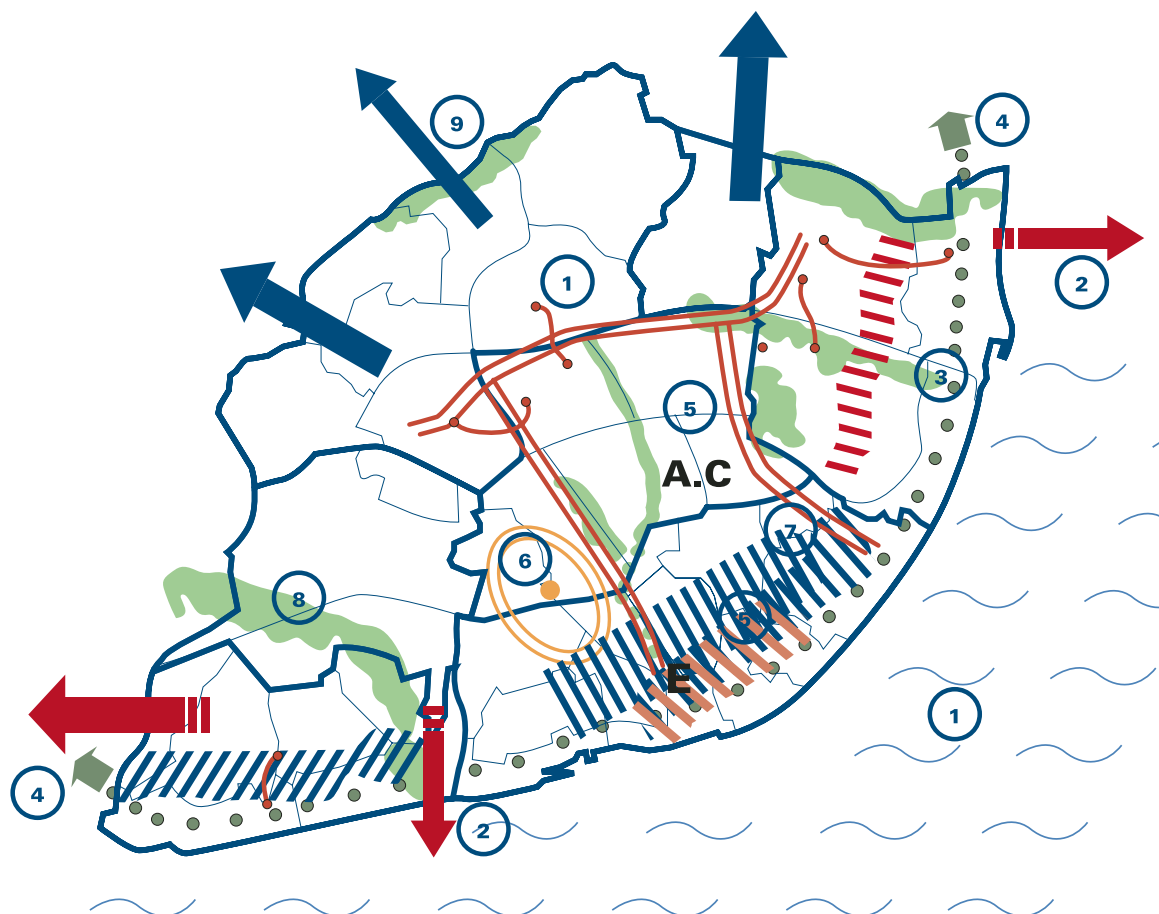
pelo não cumprimento das posturas sobre conservação do edificado, a aplicar anualmente e de forma crescente. Acordos especiais sobre casos de prédios com rendas muito baixas.

## Síntese das ideias-mestras

Como introdução à reflexão sobre estratégias de intervenção pareceu-nos com interesse a esquematização do grande espaço de Lisboa com alguns indicadores relevantes.

Esta situação, aliada à morfologia do espaço concehio, permite salientar aspectos cruciais privilegiados da geografia da cidade e desenvolver algumas ideias-chave para a sua valorização. São ideias que poderão servir de impulsos para o debate a ter no próprio âmbito do planeamento urbanístico de Lisboa.

Algumas dessas ideias reflectem-se no cartograma apresentado em seguida.





Tecem-se os seguintes comentários:

- 1 O concelho de Lisboa está indissolúvelmente ligado ao estuário do Tejo, que deve ser estudado em relação aos problemas e potencialidades ambientais, de suporte de tráfego, de recreio, de prazer visual, de riqueza de recursos piscatórios e outros.
- 2 Sobre o estuário há duas pontes e poderá vir a haver três, o que implica saber todo o significado, custo e valor acrescentado a tirar dessas ligações em termos funcionais, económicos, sociais, culturais, etc.
- 3 Ao longo do litoral terá que se recuperar e valorizar a sua frente ribeirinha e destacar nessa beneficiação os espaços que melhor sirvam o peão e o residente/utilizador em termos de qualidade de vida, qualificação cultural e de recreio.
- 4 Os percursos de peões, ciclistas, etc., hão-de ter a sua projecção para montante e juzante com ligação aos concelhos vizinhos.
- 5 Há que reforçar e reorganizar as áreas centrais da cidade e, dentro delas, proceder à reabilitação da parte vernacular, mais degradada e antiga, numa perspectiva de emergência séria (conduzindo a campanhas de reabilitação).
- 6 A poente haverá que proteger e valorizar a bolsa de território que se tem mantido a oeste da área Central, com toda a sua identidade, conseguindo algumas beneficiações para a vivência local (Campo de Ourique, Estrela, Campolide).
- 7 Toda a área sobranceira ao Tejo deve ser também protegida, resguardada, visando a sua valorização a curto, médio e longo prazo (protecção da identidade imagética).
- 8 A estrutura verde urbana está eivada de soluções de continuidade. Há que reforçar e estender essa estrutura até ao Tejo e para o interior e criar uma rede de verde, e os possíveis dispositivos para a completar, tanto quanto possível.
- 9 Há que reforçar a estrutura terciária em eixos atractivos, como as radiais e circulares, os espaços alcandorados, os espaços exteriores ao concelho mas dele emanando, para o que haverá que garantir a construção dessas avenidas e percursos adequados a ligar às áreas centrais dos concelhos vizinhos que possam oferecer novas centralidades, assim desafogando esse mercado e articulando-se com a política de habitação.
- 10 Estudo e execução de ligações que melhorem a intercomunicação e coesão entre as partes da cidade e suas populações, nomeadamente através de novos conceitos de espaços públicos, caminhos para peões e passagens desniveladas em relação a estradas urbanas.

## Políticas de habitação

A população de Lisboa já enxameou a Baixa, Alfama/Mouraria/Castelo, Bairro Alto/Santa Catarina. Depois espalhou-se para Santos/Ajuda/Belém, para as Avenidas e o Campo dos Mártires da Pátria, Almirante Reis e Penha de França, etc. Havia muita sublocação e casas sobreocupadas.

O tecido urbano congestionou-se. Depois foi reconhecendo desafio e qualidade pela construção de novos edifícios e novos bairros e até pela saída da população em excesso, do concelho para os arredores, deixando atrás de si casas devolutas e abrindo espaços para a concentração de actividades terciárias.

O resultado foi a progressiva redução do povoamento na cidade, enquanto se verificava uma invasão de escritórios. Esta situação contribuiu para um congestionamento das ruas e para a falta de vivência ou envelhecimento dos bairros centrais, no fundo não correspondendo à actual procura, tornando os locais desinteressantes, desequipados ou obsoletos.

O objectivo do planeamento urbano é retomar algum crescimento da população, conseguir um certo equilíbrio na sua composição e obter a satisfação dos moradores da cidade.

Os dois riscos que a estratégia de planeamento deve encarar, e evitar que se concretizem, são:

- a incapacidade de intervir, deixando prosseguir a degradação da cidade, com a consequente evasão das pessoas com capacidade de escolha e deixando em Lisboa áreas desqualificadas com tendência para a marginalização e a desqualificação;
- uma excessiva e extensiva política de qualificação, tendo como efeito a gentrificação da cidade, com um forte desequilíbrio social e agravamento das assimetrias quanto aos recursos económicos das famílias, por outro lado dificilmente conseguindo a recuperação demográfica da cidade.

Uma série de iniciativas e visões ao longo dos últimos anos foram desenvolvidas para contrariar o primeiro risco mas não para enquadrar o segundo. Assim, propõe-se:

- 1 definir um conjunto de programas e tipologias habitacionais que satisfaçam a população actual e nos próximos 10 a 20 anos. Há que localizar operações em locais estratégicos (com força condutora) ou realizando operações conjuntas com economia de escala e dimensão suficientes para induzir, só por si, uma atmosfera urbana e

social positiva, visível, com imagem;

- 2 priorizar uma política urbanística de valorização dos diferentes bairros intervencionados de Lisboa, no tocante à localização de equipamento social qualificado, à promoção da imagem urbana e oferecendo condições de recreio e lazer favoráveis, desde a possibilidade de praticar desporto até às zonas verdes, vistas e acesso ao estuário, ruas apetrechadas com passeios agradáveis para os peões, para o seu passeio propriamente dito e para o seu trajecto pedonal para o trabalho e para os equipamentos;
- 3 não permitir com tal política urbanística a excessiva concentração do terciário, com expulsão dos residentes, mesclando-o com indústria não poluente e defendendo a manutenção das habitações de vários níveis e tipologias. Será bastante importante, a esse respeito, uma boa política de localização empresarial;
- 4 canalizar também, via Governo e União Europeia, subsídios para que uma determinada percentagem dos investimentos na realização, reabilitação e conservação de casas antigas, sejam para renda controlada, de forma a permitir que em Lisboa se mantenha um largo espectro social de residentes, sem pôr em risco o equilíbrio financeiro inerente à própria actuação das instituições.

Quanto à tipologia das habitações poderão intervir vários princípios:

- a) não se deve procurar centrar a produção habitacional no programa e tipologia médios considerados óptimos, antes se deverá produzir uma gama variada de habitação, mas nas proporções da previsível procura e de forma imaginativa;
- b) a categoria da construção e sua localização deverão corresponder à capacidade económica dos residentes, evitando artificialismos não comportáveis e que sempre conduzem ao desvio dos programas e a artifícios que põem em perigo a desejada distribuição equilibrada dos diferentes grupos sociais;
- c) os T0 e T1 poderão ser previstos preferentemente para aluguer, respondendo a populações instáveis, como estudantes, pessoas isoladas ou jovens casais. Será conveniente relacioná-los com alojamentos maiores, no mesmo prédio ou proximidades, tendo em conta a importância dos elos familiares potenciais;
- d) os T3 e T4 poderão incluir:
  - uma sala comum espaçosa, centrada na habitação;
  - dois ou três quartos amplos de modo a con-

- terem um espaço específico para computador/televisão/fax com ligação à Internet e TV Cabo, servindo de local de trabalho, de estudo ou simplesmente de diversão;
- uma casa de banho com banheira, sempre que possível, uma casa de banho com chuveiro e um lavabo, podendo um dos primeiros ser ligado a um quarto ou ter entradas alternativas (no caso de T4 e T5 poderá ter mais uma casa de banho privativa);
  - cozinha espaçosa com pequena varanda para o estendal e eventual local para refeição (este poderá estar na sala comum ou em situação intermédia);
  - varanda a sul, a partir da sala, com >2,5 m de balanço e > 4 m de fachada;
  - armários de parede e dispensa ou arrumos;
  - depósito de água com 250 ou 500 l para emergências;
  - cisterna individual, em moradias, com > 8m<sup>3</sup> ou > 25m<sup>3</sup>, conforme área de logradouro, e se possível cisterna colectiva em prédio de andares, destinando-se esta água, preferencialmente, à rega do jardim e a outras actividades, como lavar os logradouros;
  - lugar de estacionamento ou garagem (de preferência o mínimo de dois por fogo no caso de T4 e T5), para além dos lugares previstos na via pública, normalmente pagos, mesmo para residentes (valor menor);
  - pelo menos uma árvore, própria ou pública;
- e)** os T2 poderão ter em atenção o que fica dimensionado para os T3 e T4 mas o quarto poderá ser menor, integrando-se o local de trabalho na sala comum. Poderá existir apenas uma casa de banho e um lavabo e não existir varanda; mantém-se o interesse na presença de ao menos uma árvore, tal como a cisterna;
- f)** no caso de moradias uni ou bifamiliares há que garantir uma sebe viva ou muro de vedação de boa qualidade imagética, assim como um logradouro ajardinado bem projectado. Há que insistir nas moradias em banda (talvez com a garagem integrada na empena de transição do lote).

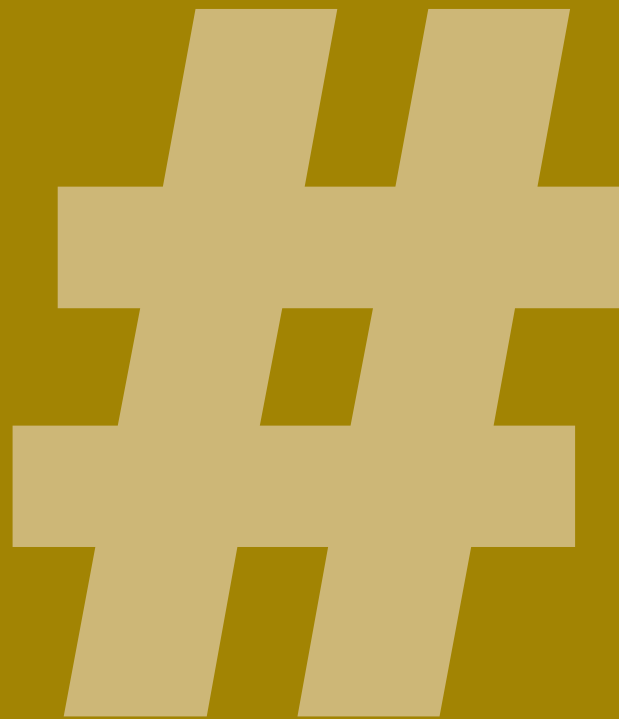
No que respeita à reabilitação do património habitacional existente, há que procurar a via da conservação em primeiro lugar, com soluções imaginativas. Onde haja que renovar será, evidentemente, vital para a identidade lisboeta reter memórias, imagens e um sentido de identidade local, valorizando o espaço nos domínios cultural e afectivo. Quando o programa não possa satisfazer os padrões pré-fixados, aceita-se o sistema de compensação, nomeadamente o valor ambiental da zona, onde o ele-

mento vegetal pode tomar lugar de relevo, logo a seguir à boa acessibilidade, transportes públicos e conforto e segurança do peão.

A valorização do edifício ou do espaço também poderá acentuar-se com um bom nome (toponímia) e uma apresentação cuidada (cor, qualidade e boa conservação dos acabamentos).

Para que não se inferiorizem, os fogos desenvolvidos pelas instituições municipais deverão criar condições para um ambiente positivo, favorável ao uso residencial, no sentido de garantir a qualificação urbanística de cada zona. Em áreas ou bairros mais desfavorecidos será recomendável que as operações sejam de escala adequada de modo a que elas próprias criem o seu ambiente urbano de qualidade. Isto sem prejuízo de todas as cautelas gerais, no domínio do tráfego e sua disciplina e segurança e no domínio da segurança visando um ambiente social agradável e, no fundo, potenciador da evolução deste tipo de zonas, para uma condição de bairros citadinos com qualidade.





**referências bibliográficas**

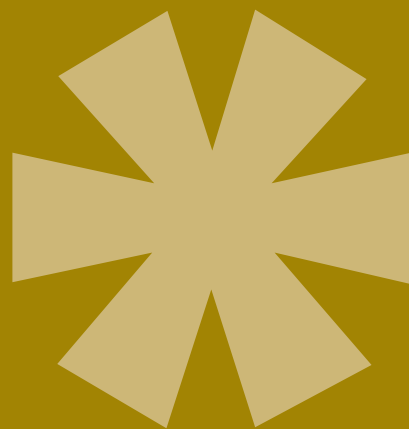




# referências bibliográficas

- Regular National Reports on Changes made to Housing Policies in European Countries, European Housing Forum, Bruxelas, 2002
- Social mix and the neighbourhood effect. Policy ambitions and empirical evidence*, Housing Studies, Londres
- ACTES DU COLLOQUE EUROPEEN, LIEGE, Le logement, Outil de cohésion social, Liege, 2001.
- ALBARELLO, Luc, *Práticas e Métodos de Investigação em Ciências Sociais*, Lisboa, Gradiva, 1997
- ALHO, J. M., *Stochastic methods in population forecasting*, International Journal of Forecasting, 6, 1990;
- CARNEIRO, Roberto, coord., *A Evolução do e-Learning em Portugal – Contexto e Perspectivas*, Lisboa, INOFOR, 2003.
- CECODHAS, *Social Housing 2003*, Bruxelas, 2002
- CEPCEP, *A Cidade em Portugal: Onde se Vive*, Povos e Culturas, Lisboa, 1987.
- CEPCEP, *Lisboa: Contemporaneidade e Futuro*, Povos e Culturas, Lisboa, 1998.
- COALE, Ansley J., & Paul DEMENY, *Regional Model Life Tables and Stable Populations*, Princeton, Princeton University Press, 1966.
- COALE, Ansley J., & T. James TRUSSELL, *Model Fertility Schedules, variation in the Age Structures of Childbearing in Human Populations*, Population Index, 40, 1974;
- COALE, Ansley J., & T. James TRUSSELL, *Technical Note: Finding the Two Parameters that Specify a Model Schedule of Marital Fertility*, Population Index, 44, 1978;
- COIMBRA, Carla, Padrões regionais da habitação, in INE, Cadernos Regionais
- DEUTSCH, Karl W. *Quantitative Approaches to Political Analysis: Some past Trends and Future Prospects*, in Hayard R. ALKER JR, Karl W., DEUTSCH and Antoine H STOETZEL, Eds, *Mathematical Approaches to Politics*, Amsterdam, Elsevier, 1973
- EDEC, *Esquema de Desenvolvimento do Espaço Comunitário*, 1999.
- FODDY, William, *Como Perguntar – Teoria e prática da construção de perguntas em entrevistas e questionários*, Oeiras, Celta Editora, 1999
- GOETZ, Edward G., *Forced Relocation vs. Voluntary Mobility: The Effects of Dispersal Programmes on Households*, Housing Studies, Londres.
- KEYFITZ, N. & W. FLIEGER, *Population, Facts and Methods of Demography*, San Francisco, Freeman, 1971
- KEYFTZ, N., *Applied Mathematical Demography*, New York, John Wiley, 1977
- MENEZES, *Preços de aquisição de habitação em Lisboa 1988*, Lisboa, 1999
- NOTESTEIN, Frank W., *The population of the world in the year 2000*, in Joseph SPENGLER & Otis D. DUNCAN, eds., *Demographic Analysis*, Glencoe, Ill., The Free Press, 1956
- OSTENDORF, Wim, Sako MUSTERD & Sjoerd de VOS, *Structural Factors in the EU housing markets*, Relatório do Banco Central Europeu, Março 2003
- PEARL R., and L. J. REED, *On the rate of Growth of the Population of the United States since 1790 and its Mathematical Represnetation*, in David SMITH, and Nathan KEYFITZ, eds, *Mathematical Demography, Selected Papers*, Berlin, Springer-Verlag, 1977

- PESTANA, M. H. e GAGEIRO, J. N., *Análise de Dados para Ciências Sociais – A complementaridade do SPSS*, Lisboa, Sílabo, 1998
- ROHE, William M., Shannon van ZANDT & George MCCARTHY, *Home Ownership and Access to Opportunity*, Housing Studies, Londres
- SANTO, Fernando. *Edifícios – Visão Integrada de Projectos e Obras*. Lisboa, 2002.
- VALA, Francisco, *Movimentos pendulares e modos de transporte na Área Metropolitana de Lisboa*, Lisboa, INE, 2003
- RICS European Housing Review 2003, *Unidade da Europa, Solidariedade dos Povos, Desenvolvimento dos Territórios*, Janeiro de 2001
- Fontes estatísticas e documentais**
- Almada – Gabinete de Planeamento da Câmara Municipal de Almada
- Amadora – Gabinete de Planeamento da Câmara Municipal da Amadora  
Confidencial Imobiliário
- DGOTDU, *As Regiões Metropolitanas Portuguesas, no Contexto Ibérico*, 2002
- HF-Soc – Construção Civil SA, Dr. António Rego (reabilitação do tecido antigo de Lisboa)
- Housing Statistics in the European Union, Brussels, 2002
- INE, Recenseamento da População, 1970, 1981, 1991 e 2001
- INE, Estatísticas da Construção e da Habitação
- INE, Estatísticas Demográficas, 1980-2002
- INE, Área Metropolitana de Lisboa em números, 2000
- INE, Atlas das Cidades de Portugal, 2002
- INE, Pressão Construtiva nas Áreas Metropolitanas, 2002
- INE, Pressão Construtiva nos concelhos com cidades médias, 2002
- INE, Taxas de juro implícitas no crédito à habitação, Dezembro de 2002
- INE, Tendências demográficas e dinâmicas de expansão da habitação, Dez. 2002
- Listagem dos imóveis degradados/devolutos da cidade de Lisboa
- Livro Branco sobre a Política da Habitação em Portugal
- Loures – Gabinete de Planeamento da Câmara Municipal de Loures
- Odivelas – Gabinete de Planeamento da Câmara Municipal de Odivelas
- Oeiras – Gabinete de Planeamento da Câmara Municipal de Oeiras
- Plano Director Municipal dos concelhos da Área Metropolitana de Lisboa – Cascais, Lisboa, Loures, Oeiras, Sintra, V. F. Xira, Amadora, Almada, Barreiro, Moita, Montijo e Seixal.
- Plano Estratégico da Câmara Municipal de Lisboa
- Seixal – Gabinete de Planeamento da Câmara Municipal do Seixal – Arq. Natália Madureira
- Sintra – Gabinete de Planeamento da Câmara Municipal de Sintra – Eng. Carlos Fernandes



**fichas de caracterização  
territorial**



## Centro

**Freguesias:** Nossa Senhora de Fátima, São Domingos de Benfica, Campolide, São Sebastião da Pedreira, São João de Brito, Campo Grande, Alto do Pina, São João de Deus, Alvalade

**Área (ha) S:** 1 285,8

**População (P)/Agregados (AF):**  
93 613/25 988

**Taxa Crescimento Agreg. Familiares (1991/2001):** -41%

**Espaços Verdes (ha):** 121

**Planos Urbanísticos:**

PP Bairro da Liberdade e Serafina – em elaboração, PP Artilharia 1 – em elaboração, PP Alto do Parque Eduardo VII – publicado, PP Quarteirão da Garagem Militar – publicado



### INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	7 810	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	3 553	D=AF/S	20,21 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	3 910	Capitação de espaços verdes	12,92 m <sup>2</sup> /hab
Prédios em ruína	347	Espaços verdes (%)	9,41%
Prédios com rampa de acesso	246	Prédios sem necessidade de reparações (%)	45,49%
Prédios acessíveis (sem rampa)	3 260	Prédios com necessidade de reparações (%)	50%
Prédios inacessíveis a deficientes	4 410	Prédios em ruínas (%)	4,44%
Fogos familiares clássicos	50 341	f=P/fogos	1,85 hab/fogo
Fogos com ocupação	44 347	Fogos com ocupação (%)	88,09%
Fogos devolutos	5 994	Fogos devolutos (%)	11,90%
Fogos devolutos para venda	627	Fogos arrendados (%)	35,32%
Fogos devolutos para arrendamento	1 105	Nº fogos /prédio	6,44
Fogos devolutos para demolir	203		
Outro tipo de fogos devolutos	4 059		
Fogos (venda/arrendamento) fonte: BPI imobiliário - Setembro 2003	680/118		
Valor médio de vendas (euros)			
	T0 – 100 523,28 €		
	T1 – 162 187,42 €		
	T2 – 224 794,65 €		
	T3 – 296 052,91 €		
	T4 – 381 991,02 €		
	T5 – 397 566,00 €		
Fogos Arrendados	17 785		
Presença comercial no bairro/Sociedades	10 842		
Parques de estacionamento (lugares)	18 975		
Área de equipamentos colectivos (ha)	246		

## Centro Litoral

**Freguesias:** Coração de Jesus, São Mamede, São José, Santa Justa, Encarnação, São João, Penha de França, Santa Engrácia, Santa Isabel, Mercês, Santa Catarina, S. Paulo, Sacramento, São Nicolau, Madalena, Mártires, Santos-o-Velho, Beato, Santo Condestável, Lapa, Prazeres, Socorro, Anjos, Graça, São Cristóvão e São Lourenço, Castelo, São Vicente de Fora, São Estêvão, Santiago, São Miguel, Sé, São Jorge de Arroios, Pena

**Área (ha) S:** 1 572

**População (P)/Agregados (AF):** 185 000 / 50 573

**Taxa Crescimento Agreg. Familiares (1991/2001):** -48%

**Espaços Verdes (ha):** 69

**Planos Urbanísticos:** PP Bairro da Liberdade e Serafina – em elaboração, PP Artilharia 1 – em elaboração, PP Alto do Parque Eduardo VII – publicado, PP Quarteirão da Garagem Militar – publicado, PU Vale de Alcântara II – em elaboração, PU Z. Rib. Oriental – em elaboração, PU Salvaguarda do Núcleo Histórico da Madragoa – publicado, PU Salvaguarda do Núcleo Histórico do Bairro Alto e Bica – publicado, PU Salvaguarda do Núcleo Histórico de Alfama e Colina – publicado, PU Salvaguarda do Núcleo Histórico da Moraria – publicado, PU Zona de Intervenção da COPRAD - Vale de Chelas – publicado, PP Recuperação da Zona Sinistrada do Chiado – publicado



### INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	22 101	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	6 701	D=AF/S	32,17 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	13 659	Capitação de espaços verdes	3,72 m <sup>2</sup> /hab
Prédios em ruína	1 741	Espaços verdes (%)	4,38%
Prédios com rampa de acesso	481	Prédios sem necessidade de reparações (%)	30,31%
Prédios acessíveis (sem rampa)	11 333	Prédios com necessidade de reparações (%)	61,80%
Prédios inacessíveis a deficientes	10 780	Prédios em ruínas (%)	7,87%
Fogos familiares clássicos	109 069	f=P/fogos	1,69 hab/fogo
Fogos com ocupação	88 709	Fogos com ocupação (%)	81,34%
Fogos devolutos	20 350	Fogos devolutos (%)	18,65%
Fogos devolutos para venda	1 633	Fogos arrendados (%)	42,36%
Fogos devolutos para arrendamento	4 223	Nº fogos /prédio	4,93
Fogos devolutos para demolir	622		
Outro tipo de fogos devolutos	13 872		
Fogos (venda/arrendamento) fonte: BPI imobiliário - Setembro 2003	1 519/121		
Valor médio de vendas (euros) (*)	T0 – 126 090,34 €		
(*) Preço médio de venda T0 na Lapa, Estrela é de 263.452,52 Euros	T1 – 148 537,90 €		
Preço venda/m <sup>2</sup> – 3 117,01 Euros	T2 – 185 522,28 €		
	T3 – 250 625,86 €		
	T4 – 287 516,10 €		
	T5 – 416 078,25 €		
Fogos Arrendados	46 203		
Presença comercial no bairro/Sociedades	16 981		
Parques de estacionamento (lugares)	21 722		
Área de equipamentos colectivos (ha)	146		

**Freguesias:** São Domingos de Benfica, Benfica

**Área (ha) S:** 846

**População (P)/Agregados (AF):**  
5 827/1 579

**Taxa Crescimento Agreg. Familiares (1991/2001):** - 17%

**Espaços Verdes (ha):** 774

**Planos Urbanísticos:**

PP Pólo Universitário do Alto da Ajuda – publicado



## INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	692	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	253	D=AF/S	1,86 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	421	Capitação de espaços verdes	1 328,29 m <sup>2</sup> /hab
Prédios em ruína	18	Espaços verdes (%)	91,48%
Prédios com rampa de acesso	17	Prédios sem necessidade de reparações (%)	36,56%
Prédios acessíveis (sem rampa)	478	Prédios com necessidade de reparações (%)	60,83%
Prédios inacessíveis a deficientes	215	Prédios em ruínas (%)	2,60%
Fogos familiares clássicos	1 720	f=P/fogos	3,38 hab/fogo
Fogos com ocupação	1 658	Fogos com ocupação (%)	96,39%
Fogos devolutos	62	Fogos devolutos (%)	3,60%
Fogos devolutos para venda	0	Fogos arrendados (%)	84%
Fogos devolutos para arrendamento	9	Nº fogos /prédio	2,48
Fogos devolutos para demolir	0		
Outro tipo de fogos devolutos	53		
Fogos (venda/arrendamento)	–		
Fogos Arrendados	1 455		
Presença comercial no bairro/Sociedades	75		
Parques de estacionamento (lugares)	0		
Área de equipamentos colectivos (ha)	23		

## Nordeste

**Freguesias:** Marvila, Santa Maria dos Olivais, Alto do Pina

**Área (ha) S:** 1 379

**População (P)/Agregados (AF):**  
85 215/25 442

**Taxa Crescimento Agreg. Familiares (1991/2001):** - 13%

**Espaços Verdes (ha):** 194

### Planos Urbanísticos:

PU Chelas – publicado, PU Expo 98 – publicado, PU Zona Ribeirinha Oriental – em elaboração, PP Zona Central da Expo 98 (P.P.1) – publicado, PP Recinto da Expo 98 (P.P.2) – publicado, PP Zona Sul da Expo 98 - Av. Mar. Gomes da Costa (P.P.3) – publicado, PP Zona Norte da Expo 98 / Beirolas (P.P.4) – publicado



### INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	4 708	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	2 259	D=AF/S	18,44 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	2 315	Capitação de espaços verdes	22,76 m <sup>2</sup> /hab
Prédios em ruína	134	Espaços verdes (%)	14,06%
Prédios com rampa de acesso	461	Prédios sem necessidade de reparações (%)	47,98%
Prédios acessíveis (sem rampa)	2 220	Prédios com necessidade de reparações (%)	49,17%
Prédios inacessíveis a deficientes	2 054	Prédios em ruínas (%)	2,84%
Fogos familiares clássicos	34 321	f=P/fogos	2,48 hab/fogo
Fogos com ocupação	31 725	Fogos com ocupação (%)	92,43%
Fogos devolutos	2 596	Fogos devolutos (%)	7,56%
Fogos devolutos para venda	361	Fogos arrendados (%)	37,27%
Fogos devolutos para arrendamento	230	Nº fogos /prédio	7,28
Fogos devolutos para demolir	101		
Outro tipo de fogos devolutos	1 904		
Fogos (venda/arrendamento) fonte: BPI imobiliário - Setembro 2003	651/20		
Valor médio de vendas (euros)			
	T0 – 157 609,05 €		
	T1 – 214 424,26 €		
	T2 – 277 812,15 €		
	T3 – 296 052,91 €		
	T4 – 364 161,98 €		
	T5 – 636 771,66 €		
Fogos Arrendados	12 793		
Presença comercial no bairro/Sociedades	773		
Parques de estacionamento (lugares)	12 986		
Área de equipamentos colectivos (ha)	85		



**Freguesias:** Carnide, Lumiar, Charneca, Ameixoeira, São Domingos de Benfica, Benfica

**Área (ha) S:** 1 906

**População (P)/Agregados (AF):** 14 4815/4 1553

**Taxa Crescimento Agreg. Familiares (1991/2001):** - 14,7%

**Espaços Verdes (ha):** 355

**Planos Urbanísticos:**

PU Telheiras – publicado, PU Alto do Lumiar – publicado, PU Núcleo Histórico de Carnide/Luz – em elaboração, PU Núcleo Histórico da Ameixoeira – em elaboração, PP Envolvente do Mercado de Benfica – publicado, PP Calhariz de Benfica – publicado, PP Eixo Urbano Luz/Benfica – publicado, PP Paço do Lumiar e Rua do Lumiar – em elaboração



**INDICADORES E PARÂMETROS**

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	9 239	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	4 450	D=AF/S	21,79 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	4 579	Capitação de espaços verdes	24,51 m <sup>2</sup> /hab
Prédios em ruína	210	Espaços verdes (%)	18,62%
Prédios com rampa de acesso	702	Prédios sem necessidade de reparações (%)	48,16%
Prédios acessíveis (sem rampa)	5 530	Prédios com necessidade de reparações (%)	49,56%
Prédios inacessíveis a deficientes	3 060	Prédios em ruínas (%)	2,27%
Fogos familiares clássicos	67 338	f=P/fogos	2,15 hab/fogo
Fogos com ocupação	59 987	Fogos com ocupação (%)	89,08%
Fogos devolutos	7 351	Fogos devolutos (%)	10,91%
Fogos devolutos para venda	1 465	Fogos arrendados (%)	26,07%
Fogos devolutos para arrendamento	1 192	Nº fogos /prédio	7,2
Fogos devolutos para demolir	103		
Outro tipo de fogos devolutos	4 59		
Fogos (venda/arrendamento) fonte: BPI imobiliário - Setembro 2003	1 428/184		
Valor médio de vendas (euros)			
	T0 – 130 270,84 €		
	T1 – 207 337,38 €		
	T2 – 208 280,75 €		
	T3 – 278 532,48 €		
	T4 – 299 437,00 €		
	T5 – 441 792,63 €		
Fogos Arrendados	17 559		
Presença comercial no bairro/Sociedades	4 509		
Parques de estacionamento (lugares)	14 849		
Área de equipamentos colectivos (ha)	242		

## Sudoeste

**Freguesias:** Alcântara, Ajuda, Santa Maria de Belém, São Francisco Xavier

**Área (ha) S:** 1 026

**População (P)/Agregados (AF):** 50 186/14 551

**Taxa Crescimento Agreg. Familiares (1991/2001):** - 35%

**Espaços Verdes (ha):** 278

**Planos Urbanísticos:**

PP Pólo Universitário do Alto da Ajuda – publicado, PP Pedreira Alvito – em elaboração



### INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	7 395	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	3 136	D=AF/S	14,18 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	4 004	Capitação de espaços verdes	55,38 m <sup>2</sup> /hab
Prédios em ruína	255	Espaços verdes (%)	27%
Prédios com rampa de acesso	117	Prédios sem necessidade de reparações (%)	42,4%
Prédios acessíveis (sem rampa)	3 668	Prédios com necessidade de reparações (%)	54,63%
Prédios inacessíveis a deficientes	3 719	Prédios em ruínas (%)	3,4%
Fogos familiares clássicos	25 652	f=P/fogos	1,95 hab/fogo
Fogos com ocupação	22 392	Fogos com ocupação (%)	87,3%
Fogos devolutos	3 260	Fogos devolutos (%)	12,7%
Fogos devolutos para venda	339	Fogos arrendados (%)	36,2%
Fogos devolutos para arrendamento	674	Nº fogos /prédio	3,46
Fogos devolutos para demolir	92		
Outro tipo de fogos devolutos	2 155		
Fogos (venda/arrendamento) fonte: BPI imobiliário - Setembro 2003	355/34		
Valor médio de vendas (euros) (*)		T0 – 106 625,00 €	
(*) Nota: Zona Sudoeste: Amostra 5, sendo que preço médio T5 na zona Belém/Restelo é 449.500 Euros		T1 – 129 542,90 €	
		T2 – 192 739,34 €	
		T3 – 307 432,14 €	
		T4 – 368 788,74 €	
		T5 – 341 583,34 €	
Fogos Arrendados	9 033		
Presença comercial no bairro/Sociedades	1 994		
Parques de estacionamento (lugares)	2 707		
Área de equipamentos colectivos (ha)	136		

**Freguesias:** Ajuda (parte),  
Alcântara (parte)

**Área (ha):** 156

**População/Agregados  
(hab/nº agreg.):** 17 113/5 108

**Densidade Populacional  
(hab/ha):** 109,54

**Espaços Verdes (ha):** 25



## INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	2 449	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	793	D=AF/S	32,74 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	1 559	Capitação de espaços verdes	14,61 m²/hab
Prédios em ruína	97	Espaços verdes (%)	16,03%
Prédios com rampa de acesso	26	Prédios sem necessidade de reparações (%)	32,38%
Prédios acessíveis (sem rampa)	1 260	Prédios com necessidade de reparações (%)	63,66%
Prédios inacessíveis a deficientes	1 217	Prédios em ruínas (%)	3,96%
Fogos familiares clássicos	8 708	f=P/fogos	1,97 hab/fogo
Fogos com ocupação	7 672	Fogos com ocupação (%)	88,10%
Fogos devolutos	1 036	Fogos devolutos (%)	11,90%
Fogos devolutos para venda	77	Fogos arrendados (%)	40,19%
Fogos devolutos para arrendamento	131	Nº fogos /prédio	3,56
Fogos devolutos para demolir	60		
Outro tipo de fogos devolutos	768		
Fogos arrendados	35 009		
Presença comercial no bairro/Sociedades	359		
Parques de estacionamento (lugares)	100		
Área de equipamentos colectivos (ha)	17.3		

## Alcântara/Junqueira

**Freguesias:** Santa Maria de Belém (parte), Alcântara (parte), Ajuda (parte)

**Área (ha) S:** 207

**População/Agregados (hab/nº agreg.):** 14 682/4 178

**Densidade Populacional (hab/ha):** 70,83

**Espaços Verdes (ha):** 19



### INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	1 735	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	472	D=AF/S	20,18 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	1 173	Capitação de espaços verdes	12,94 m <sup>2</sup> /hab
Prédios em ruína	90	Espaços verdes (%)	9,18%
Prédios com rampa de acesso	21	Prédios sem necessidade de reparações (%)	21,20%
Prédios acessíveis (sem rampa)	931	Prédios com necessidade de reparações (%)	67,61%
Prédios inacessíveis a deficientes	80 333	Prédios em ruínas (%)	5,19%
Fogos familiares clássicos	8 355	f=P/fogos	1,76 hab/fogo
Fogos com ocupação	6 984	Fogos com ocupação (%)	83,59%
Fogos devolutos	1 371	Fogos devolutos (%)	16,41%
Fogos devolutos para venda	188	Fogos arrendados (%)	42,49%
Fogos devolutos para arrendamento	485	Nº fogos /prédio	4,82
Fogos devolutos para demolir	16		
Outro tipo de fogos devolutos	682		
Fogos arrendados	3 550		
Presença comercial no bairro/Sociedades	813		
Parques de estacionamento (lugares)	1 900		
Área de equipamentos colectivos (ha)	31.8		

**Freguesias:** São João de Brito, Campo Grande (parte)

**Área (ha):** 291

**População/Agregados (hab/nº agreg.):** 21 765/6 155

**Densidade Populacional (hab/ha):** 74,86

**Espaços Verdes (ha):** 24



## INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	1 692	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	1 147	D=AF/S	21,15 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	536	Capitação de espaços verdes	11,03 m²/hab
Prédios em ruína	g	Espaços verdes (%)	8,25%
Prédios com rampa de acesso	28	Prédios sem necessidade de reparações (%)	67,79%
Prédios acessíveis (sem rampa)	424	Prédios com necessidade de reparações (%)	31,68%
Prédios inacessíveis a deficientes	1 252	Prédios em ruínas (%)	0,53%
Fogos familiares clássicos	10 689	f=P/fogos	2,04 hab/fogo
Fogos com ocupação	12 952	Fogos com ocupação (%)	90,60%
Fogos devolutos	1 005	Fogos devolutos (%)	9,40%
Fogos devolutos para venda	64	Fogos arrendados (%)	31,13%
Fogos devolutos para arrendamento	166	Nº fogos /prédio	6,32
Fogos devolutos para demolir	22		
Outro tipo de fogos devolutos	753		
Fogos arrendados	3 327		
Presença comercial no bairro/Sociedades	1 497		
Parques de estacionamento (lugares)	2 042		
Área de equipamentos colectivos (ha)	25.5		

## António Augusto Aguiar

**Freguesias:** Campolide (parte),  
São Sebastião da Pedreira (parte),  
São Domingos de Benfica (parte)

**Área (ha):** 209

**População/Agregados  
(hab/nº agreg.):** 7 042/1 724

**Densidade Populacional  
(hab/ha):** 33,72

**Espaços Verdes (ha):** 49



INDICADORES E PARÂMETROS			
Parâmetros		Indicadores	
Prédios	538	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	248	D=AF/S	8,25 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	267	Capitação de espaços verdes	69,58 m <sup>2</sup> /hab
Prédios em ruína	23	Espaços verdes (%)	23,44%
Prédios com rampa de acesso	5	Prédios sem necessidade de reparações (%)	46,10%
Prédios acessíveis (sem rampa)	287	Prédios com necessidade de reparações (%)	49,63%
Prédios inacessíveis a deficientes	253	Prédios em ruínas (%)	4,28%
Fogos familiares clássicos	3 771	f=P/fogos	1,87 hab/fogo
Fogos com ocupação	3 268	Fogos com ocupação (%)	86,66%
Fogos devolutos	503	Fogos devolutos (%)	13,34%
Fogos devolutos para venda	58	Fogos arrendados (%)s	32,09%
Fogos devolutos para arrendamento	200	Nº fogos /prédio	7,01
Fogos devolutos para demolir	10		
Outro tipo de fogos devolutos	229		
Fogos arrendados	1 210		
Presença comercial no bairro/Sociedades	1 630		
Parques de estacionamento (lugares)	4 538		
Área de equipamentos colectivos (ha)	41		

**Freguesias:** Alvalade (parte),  
São João de Deus (parte),  
Alto do Pina (parte)

**Área (ha):** 271

**População/Agregados  
(hab/nº agreg.):** 21 299/4 969

**Densidade Populacional  
(hab/ha):** 98,27

**Espaços Verdes (ha):** 4



## INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	1 202	Densidade habitacional D=AF/S	22,9 AF/ha
Prédios sem necessidade de reparações	451	Capitação de espaços verdes	1,88 m²/hab
Prédios com necessidade de reparações	713	Espaços verdes (%)	1,84%
Prédios em ruína	38	Prédios sem necessidade de reparações (%)	37,52%
Prédios com rampa de acesso	63	Prédios com necessidade de reparações (%)	59,32%
Prédios acessíveis (sem rampa)	398	Prédios em ruínas (%)	3,16%
Prédios inacessíveis a deficientes	755	f=P/fogos	1,86 hab/fogo
Fogos familiares clássicos	11 422	Fogos com ocupação (%)	89,85%
Fogos com ocupação	10 263	Fogos devolutos (%)	10,15%
Fogos devolutos	1 159	Fogos arrendados (%)	37,02%
Fogos devolutos para venda	101	Nº fogos /prédio	9,50
Fogos devolutos para arrendamento	241		
Fogos devolutos para demolir	8		
Outro tipo de fogos devolutos	809		
Fogos arrendados	4 228		
Presença comercial no bairro/Sociedades	1 727		
Parques de estacionamento (lugares)	2 333		
Área de equipamentos colectivos (ha)	4.9		

## Arroios

**Freguesias:** São Jorge de Arroios (parte), Anjos (parte), Penha de França (parte), São João (parte)

**Área (ha):** 158

**População/Agregados (hab/nº agreg.):** 33 433/9 128

**Densidade Populacional (hab/ha):** 211,58

**Espaços Verdes (ha):** 4



### INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	2 795	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	916	D=AF/S	57,77 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	1 761	Capitação de espaços verdes	1,20 m <sup>2</sup> /hab
Prédios em ruína	118	Espaços verdes (%)	2,53%
Prédios com rampa de acesso	41	Prédios sem necessidade de reparações (%)	32,77%
Prédios acessíveis (sem rampa)	777	Prédios com necessidade de reparações (%)	63,01%
Prédios inacessíveis a deficientes	2 011	Prédios em ruínas (%)	4,22%
Fogos familiares clássicos	20 033	f=P/fogos	1,67 hab/fogo
Fogos com ocupação	16 713	Fogos com ocupação (%)	83,43%
Fogos devolutos	3 320	Fogos devolutos (%)	16,57%
Fogos devolutos para venda	378	Fogos arrendados (%)s	39,11%
Fogos devolutos para arrendamento	506	Nº fogos /prédio	7,17
Fogos devolutos para demolir	79		
Outro tipo de fogos devolutos	2 357		
Fogos arrendados	7 835		
Presença comercial no bairro/Sociedades	3 140		
Parques de estacionamento (lugares)	763		
Área de equipamentos colectivos (ha)	14,3		



**Freguesias:** São Mamede (parte),  
Coração de Jesus (parte), São José (parte),  
Santa Justa (parte)

**Área (ha):** 92

**População/Agregados  
(hab/nº agreg.):** 5 798/1 397

**Densidade Populacional  
(hab/ha):** 62,93

**Espaços Verdes (ha):** 13



## INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	618	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	292	D=AF/S	15,18 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	304	Capitação de espaços verdes	22,42 m²/hab
Prédios em ruína	22	Espaços verdes (%)	14,13%
Prédios com rampa de acesso	12	Prédios sem necessidade de reparações (%)	47,25%
Prédios acessíveis (sem rampa)	296	Prédios com necessidade de reparações (%)	49,19%
Prédios inacessíveis a deficientes	333	Prédios em ruínas (%)	3,56%
Fogos familiares clássicos	3 254	f=P/fogos	1,78 hab/fogo
Fogos com ocupação	2 634	Fogos com ocupação (%)	80,95%
Fogos devolutos	620	Fogos devolutos (%)	19,05%
Fogos devolutos para venda	30	Fogos arrendados (%)	42,50%
Fogos devolutos para arrendamento	147	Nº fogos /prédio	5,27
Fogos devolutos para demolir	28		
Outro tipo de fogos devolutos	415		
Fogos arrendados	1 383		
Presença comercial no bairro/Sociedades	1 842		
Parques de estacionamento (lugares)	3 251		
Área de equipamentos colectivos (ha)	1.6		

## Avenidas Novas

**Freguesias:** Nossa Senhora de Fátima, São Sebastião da Pedreira (parte), São João de Deus (parte), Alvalade (parte)

**Área (ha):** 282

**População/Aggregados (hab/nº agreg.):** 26 237/6 912

**Densidade Populacional (hab/ha):** 93,12

**Espaços Verdes (ha):** 6



### INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	2 060	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	1 035	D=AF/S	24,51 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	945	Capitação de espaços verdes	2,29 m²/hab
Prédios em ruína	80	Espaços verdes (%)	2,13%
Prédios com rampa de acesso	79	Prédios sem necessidade de reparações (%)	50,24%
Prédios acessíveis (sem rampa)	838	Prédios com necessidade de reparações (%)	45,87%
Prédios inacessíveis a deficientes	1 194	Prédios em ruínas (%)	3,88%
Fogos familiares clássicos	14 750	f=P/fogos	1,78 hab/fogo
Fogos com ocupação	12 847	Fogos com ocupação (%)	87,10%
Fogos devolutos	1 903	Fogos devolutos (%)	12,90%
Fogos devolutos para venda	184	Fogos arrendados (%)	35,05%
Fogos devolutos para arrendamento	328	Nº fogos /prédio	7,16
Fogos devolutos para demolir	78		
Outro tipo de fogos devolutos	1 313		
Fogos arrendados	5 170		
Presença comercial no bairro/Sociedades	4 930		
Parques de estacionamento (lugares)	8 004		
Área de equipamentos colectivos (ha)	40,3		

**Freguesias:** São Mamede (parte),  
Santa Isabel (parte), Mercês,  
Santa Catarina, Encarnação (parte),  
São Paulo (parte)

**Área (ha):** 98

**População/Agregados  
(hab/nº agreg.):** 18 730/4 857

**Densidade Populacional  
(hab/ha):** 190,86

**Espaços Verdes (ha):** 2



## INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	2 698	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	952	D=AF/S	49,56 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	1 570	Capitação de espaços verdes	1,07 m²/hab
Prédios em ruína	176	Espaços verdes (%)	2,04%
Prédios com rampa de acesso	28	Prédios sem necessidade de reparações (%)	35,29%
Prédios acessíveis (sem rampa)	1 458	Prédios com necessidade de reparações (%)	58,19%
Prédios inacessíveis a deficientes	1 285	Prédios em ruínas (%)	6,52%
Fogos familiares clássicos	11 443	f=P/fogos	1,64 hab/fogo
Fogos com ocupação	9 391	Fogos com ocupação (%)	82,07%
Fogos devolutos	2 052	Fogos devolutos (%)	17,93%
Fogos devolutos para venda	128	Fogos arrendados (%)	46,98%
Fogos devolutos para arrendamento	687	Nº fogos /prédio	4,24
Fogos devolutos para demolir	77		
Outro tipo de fogos devolutos	1 160		
Fogos arrendados	5 376		
Presença comercial no bairro/Sociedades	1 737		
Parques de estacionamento (lugares)	1 440		
Área de equipamentos colectivos (ha)	6.7		

## Baixa

**Freguesias:** Encarnação (parte), Sacramento, Mártires, São Nicolau, Madalena (parte), São Paulo (parte), Santa Justa (parte)

**Área (ha):** 63

**População/Agregados (hab/nº agreg.):** 2 834/654

**Densidade Populacional (hab/ha):** 44,80

**Espaços Verdes (ha):** 2



### INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	471	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	116	$D=AF/S$	10,38 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	302	Capitação de espaços verdes	7,06 m <sup>2</sup> /hab
Prédios em ruína	53	Espaços verdes (%)	3,17%
Prédios com rampa de acesso	4	Prédios sem necessidade de reparações (%)	24,63%
Prédios acessíveis (sem rampa)	248	Prédios com necessidade de reparações (%)	64,12%
Prédios inacessíveis a deficientes	251	Prédios em ruínas (%)	11,25%
Fogos familiares clássicos	2 220	$f=P/\text{fogos}$	1,28 hab/fogo
Fogos com ocupação	1 369	Fogos com ocupação (%)	61,67%
Fogos devolutos	851	Fogos devolutos (%)	38,33%
Fogos devolutos para venda	90	Fogos arrendados (%)	32,79%
Fogos devolutos para arrendamento	243	Nº fogos /prédio	10,60
Fogos devolutos para demolir	0		
Outro tipo de fogos devolutos	518		
Fogos arrendados	728		
Presença comercial no bairro/Sociedades	1 833		
Parques de estacionamento (lugares)	1 593		
Área de equipamentos colectivos (ha)	3,7		

**Freguesias:** Beato (parte),  
São João (parte), Penha de França (parte),  
Santa Engrácia

**Área (ha):** 285

**População/Agregados  
(hab/nº agreg.):** 22 763/6 626

**Densidade Populacional  
(hab/ha):** 79,99

**Espaços Verdes (ha):** 8



## INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	2 725	Densidade habitacional D=AF/S	23,25 AF/ha
Prédios sem necessidade de reparações	1 024	Capitação de espaços verdes	3,51 m²/hab
Prédios com necessidade de reparações	1 524	Espaços verdes (%)	2,81%
Prédios em ruína	177	Prédios sem necessidade de reparações (%)	37,58%
Prédios com rampa de acesso	170	Prédios com necessidade de reparações (%)	55,93%
Prédios acessíveis (sem rampa)	1 907	Prédios em ruínas (%)	6,50%
Prédios inacessíveis a deficientes	699	f=P/fogos	2,05 hab/fogo
Fogos familiares clássicos	11 079	Fogos com ocupação (%)	88,52%
Fogos com ocupação	9 807	Fogos devolutos (%)	11,48%
Fogos devolutos	1 272	Fogos arrendados (%)	43,02%
Fogos devolutos para venda	119	Nº fogos /prédio	4,07
Fogos devolutos para arrendamento	213		
Fogos devolutos para demolir	39		
Outro tipo de fogos devolutos	901		
Fogos arrendados	4 766		
Presença comercial no bairro/Sociedades	840		
Parques de estacionamento (lugares)	475		
Área de equipamentos colectivos (ha)	40.4		

## Beato Centro

**Freguesias:** São João (parte),  
Beato (parte)

**Área (ha):** 63

**População/Agregados  
(hab/nº agreg.):** 10 233/3 027

**Densidade Populacional  
(hab/ha):** 162,9

**Espaços Verdes (ha):** –



### INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	818	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	320	D=AF/S	48,05 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	465	Capitação de espaços verdes	–
Prédios em ruína	33	Espaços verdes (%)	–
Prédios com rampa de acesso	10	Prédios sem necessidade de reparações (%)	39,12%
Prédios acessíveis (sem rampa)	308	Prédios com necessidade de reparações (%)	56,85%
Prédios inacessíveis a deficientes	507	Prédios em ruínas (%)	4,03%
Fogos familiares clássicos	5 330	f=P/fogos	1,92 hab/fogo
Fogos com ocupação	4 585	Fogos com ocupação (%)	86,02%
Fogos devolutos	745	Fogos devolutos (%)	13,98%
Fogos devolutos para venda	17	Fogos arrendados (%)	42,49%
Fogos devolutos para arrendamento	116	Nº fogos /prédio	6,52
Fogos devolutos para demolir	32		
Outro tipo de fogos devolutos	580		
Fogos arrendados	2 264		
Presença comercial no bairro/Sociedades	428		
Parques de estacionamento (lugares)	0475		
Área de equipamentos colectivos (ha)	4.6		

**Freguesias:** Santa Maria de Belém (parte),

**Área (ha):** 196

**População/Agregados (hab/nº agreg.):** 4 628/1 222

**Densidade Populacional (hab/ha):** 24,9

**Espaços Verdes (ha):** 31



## INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	840	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	484	D=AF/S	6,23 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	331	Capitação de espaços verdes	66,98 m <sup>2</sup> /hab
Prédios em ruína	25	Espaços verdes (%)	15,82%
Prédios com rampa de acesso	23	Prédios sem necessidade de reparações (%)	57,62%
Prédios acessíveis (sem rampa)	511	Prédios com necessidade de reparações (%)	39,40%
Prédios inacessíveis a deficientes	324	Prédios em ruínas (%)	2,98%
Fogos familiares clássicos	2 134	f=P/fogos	2,17 hab/fogo
Fogos com ocupação	1 872	Fogos com ocupação (%)	87,72%
Fogos devolutos	262	Fogos devolutos (%)	12,28%
Fogos devolutos para venda	26	Fogos arrendados (%)	29,80%
Fogos devolutos para arrendamento	19	Nº fogos /prédio	2,54
Fogos devolutos para demolir	4		
Outro tipo de fogos devolutos	213		
Fogos arrendados	636		
Presença comercial no bairro/Sociedades	330		
Parques de estacionamento (lugares)	707		
Área de equipamentos colectivos (ha)	26.1		

## Benfica

**Freguesias:** Carnide (parte),  
Benfica (parte), São Domingos de Benfica  
(parte)

**Área (ha):** 269

**População/Agregados  
(hab/nº agreg.):** 37 445/11 362

**Densidade Populacional  
(hab/ha):** 138,98

**Espaços Verdes (ha):** 33



### INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	2 225	Densidade habitacional D=AF/S	42,24 AF/ha
Prédios sem necessidade de reparações	1 551	Capitação de espaços verdes	8,81 m <sup>2</sup> /hab
Prédios com necessidade de reparações	658	Espaços verdes (%)	12,27%
Prédios em ruína	16	Prédios sem necessidade de reparações (%)	69,71%
Prédios com rampa de acesso	110	Prédios com necessidade de reparações (%)	29,57%
Prédios acessíveis (sem rampa)	1 339	Prédios em ruínas (%)	0,72%
Prédios inacessíveis a deficientes	789	f=P/fogos	1,96 hab/fogo
Fogos familiares clássicos	19 076	Fogos com ocupação (%)	91,69%
Fogos com ocupação	17 490	Fogos devolutos (%)	8,31%
Fogos devolutos	1 586	Fogos arrendados (%)	23,67%
Fogos devolutos para venda	155	Nº fogos /prédio	8,57
Fogos devolutos para arrendamento	192		
Fogos devolutos para demolir	18		
Outro tipo de fogos devolutos	1 221		
Fogos arrendados	4 515		
Presença comercial no bairro/Sociedades	1 478		
Parques de estacionamento (lugares)	1 020		
Área de equipamentos colectivos (ha)	41,7		



**Freguesias:** São Paulo (parte)

**Área (ha):** 31

**População/Agregados  
(hab/nº agreg.):** 453/121

**Densidade Populacional  
(hab/ha):** 14,84

**Espaços Verdes (ha):** 1



## INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	51	Densidade habitacional D=AF/S	3,90 AF/ha
Prédios sem necessidade de reparações	6	Capitação de espaços verdes	22,08 m²/hab
Prédios com necessidade de reparações	29	Espaços verdes (%)	3,23%
Prédios em ruína	16	Prédios sem necessidade de reparações (%)	11,76%
Prédios com rampa de acesso	0	Prédios com necessidade de reparações (%)	56,86%
Prédios acessíveis (sem rampa)	8	Prédios em ruínas (%)	31,37%
Prédios inacessíveis a deficientes	48	f=P/fogos	1,71 hab/fogo
Fogos familiares clássicos	265	Fogos com ocupação (%)	70,57%
Fogos com ocupação	187	Fogos devolutos (%)	29,43%
Fogos devolutos	78	Fogos arrendados (%)	48,68%
Fogos devolutos para venda	12	Nº fogos /prédio	5,20
Fogos devolutos para arrendamento	44		
Fogos devolutos para demolir	0		
Outro tipo de fogos devolutos	22		
Fogos arrendados	129		
Presença comercial no bairro/Sociedades	273		
Parques de estacionamento (lugares)	1 460		
Área de equipamentos colectivos (ha)	1.2		

## Campo Grande

**Freguesias:** São João de Brito (parte)

**Área (ha):** 146

**População/Agregados  
(hab/nº agreg.):** 2 832/1 110

**Densidade Populacional  
(hab/ha):** 19,35

**Espaços Verdes (ha):** 19



### INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	174	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	129	D=AF/S	7,60 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	40	Capitação de espaços verdes	67,09 m <sup>2</sup> /hab
Prédios em ruína	5	Espaços verdes (%)	13,01%
Prédios com rampa de acesso	35	Prédios sem necessidade de reparações (%)	74,14%
Prédios acessíveis (sem rampa)	71	Prédios com necessidade de reparações (%)	22,99%
Prédios inacessíveis a deficientes	70	Prédios em ruínas (%)	2,87%
Fogos familiares clássicos	1 844	f=P/fogos	1,54 hab/fogo
Fogos com ocupação	1 505	Fogos com ocupação (%)	81,62%
Fogos devolutos	339	Fogos devolutos (%)	18,38%
Fogos devolutos para venda	171	Fogos arrendados (%)	39,80%
Fogos devolutos para arrendamento	31	Nº fogos /prédio	10,60
Fogos devolutos para demolir	12		
Outro tipo de fogos devolutos	125		
Fogos arrendados	734		
Presença comercial no bairro/Sociedades	155		
Parques de estacionamento (lugares)	1 267		
Área de equipamentos colectivos (ha)	127,9		

**Freguesias:** Santo Condestável, Santa Isabel (parte), Lapa (parte), Prazeres (parte)

**Área (ha):** 191

**População/Agregados (hab/nº agreg.):** 25 463/7 053

**Densidade Populacional (hab/ha):** 133,58

**Espaços Verdes (ha):** 10



## INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	3 432	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	620	D=AF/S	36,93 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	2 454	Capitação de espaços verdes	3,93 m²/hab
Prédios em ruína	358	Espaços verdes (%)	5,24%
Prédios com rampa de acesso	47	Prédios sem necessidade de reparações (%)	18,07%
Prédios acessíveis (sem rampa)	2 418	Prédios com necessidade de reparações (%)	71,50%
Prédios inacessíveis a deficientes	1 018	Prédios em ruínas (%)	10,43%
Fogos familiares clássicos	14 454	f=P/fogos	1,767 hab/fogo
Fogos com ocupação	12 174	Fogos com ocupação (%)	84,23%
Fogos devolutos	2 280	Fogos devolutos (%)	15,77%
Fogos devolutos para venda	166	Fogos arrendados (%)	42,42%
Fogos devolutos para arrendamento	498	Nº fogos /prédio	4,21
Fogos devolutos para demolir	111		
Outro tipo de fogos devolutos	1 505		
Fogos arrendados	6 131		
Presença comercial no bairro/Sociedades	1 378		
Parques de estacionamento (lugares)	1 877		
Área de equipamentos colectivos (ha)	28.2		

## Campolide

**Freguesias:** Campolide (parte)

**Área (ha):** 141

**População/Agregados  
(hab/nº agreg.):** 14 428/4 118

**Densidade Populacional  
(hab/ha):** 102,14

**Espaços Verdes (ha):** 19



INDICADORES E PARÂMETROS			
Parâmetros		Indicadores	
Prédios	2 144	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	543	D=AF/S	29,21 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	1 409	Capitação de espaços verdes	13,17 m <sup>2</sup> /hab
Prédios em ruína	192	Espaços verdes (%)	13,48%
Prédios com rampa de acesso	36	Prédios sem necessidade de reparações (%)	25,33%
Prédios acessíveis (sem rampa)	1 242	Prédios com necessidade de reparações (%)	65,72%
Prédios inacessíveis a deficientes	886	Prédios em ruínas (%)	8,96%
Fogos familiares clássicos	7 865	f=P/fogos	1,83 hab/fogo
Fogos com ocupação	6 780	Fogos com ocupação (%)	86,20%
Fogos devolutos	1 085	Fogos devolutos (%)	13,8%
Fogos devolutos para venda	49	Fogos arrendados (%)	39,62%
Fogos devolutos para arrendamento	133	Nº fogos /prédio	3,67
Fogos devolutos para demolir	73		
Outro tipo de fogos devolutos	830		
Fogos arrendados	3 116		
Presença comercial no bairro/Sociedades	903		
Parques de estacionamento (lugares)	791		
Área de equipamentos colectivos (ha)	6.4		

**Freguesias:** Carnide (parte),  
Lumiar (parte)

**Área (ha):** 214

**População/Agregados  
(hab/nº agreg.):** 9 653/2 755

**Densidade Populacional  
(hab/ha):** 45,09

**Espaços Verdes (ha):** 18



## INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	1 215	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	146	D=AF/S	12,87 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	1 063	Capitação de espaços verdes	18,65 m <sup>2</sup> /hab
Prédios em ruína	6	Espaços verdes (%)	8,41%
Prédios com rampa de acesso	72	Prédios sem necessidade de reparações (%)	12,02%
Prédios acessíveis (sem rampa)	964	Prédios com necessidade de reparações (%)	87,49%
Prédios inacessíveis a deficientes	186	Prédios em ruínas (%)	0,49%
Fogos familiares clássicos	3 895	f=P/fogos	2,48 hab/fogo
Fogos com ocupação	3 323	Fogos com ocupação (%)	85,31%
Fogos devolutos	572	Fogos devolutos (%)	14,69%
Fogos devolutos para venda	267	Fogos arrendados (%)	65,91%
Fogos devolutos para arrendamento	162	Nº fogos /prédio	3,21
Fogos devolutos para demolir	2		
Outro tipo de fogos devolutos	141		
Fogos arrendados	2 567		
Presença comercial no bairro/Sociedades	14		
Parques de estacionamento (lugares)	1 000		
Área de equipamentos colectivos (ha)	28.1		

## Carnide Sul

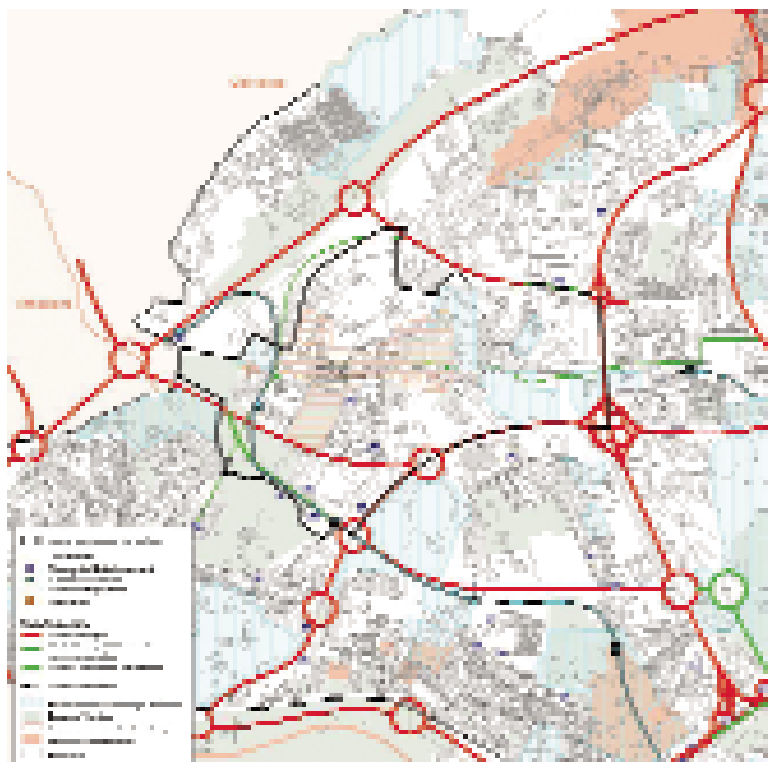
**Freguesias:** Carnide (parte),  
Lumiar (parte)

**Área (ha):** 187

**População/Agregados  
(hab/nº agreg.):** 11 374/3 189

**Densidade Populacional  
(hab/ha):** 60,85

**Espaços Verdes (ha):** 34



### INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	617	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	266	D=AF/S	17,05 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	317	Capitação de espaços verdes	29,89 m²/hab
Prédios em ruína	34	Espaços verdes (%)	18,18%
Prédios com rampa de acesso	57	Prédios sem necessidade de reparações (%)	43,11%
Prédios acessíveis (sem rampa)	438	Prédios com necessidade de reparações (%)	51,38%
Prédios inacessíveis a deficientes	130	Prédios em ruínas (%)	5,51%
Fogos familiares clássicos	5 676	f=P/fogos	2,00 hab/fogo
Fogos com ocupação	4 549	Fogos com ocupação (%)	80,14%
Fogos devolutos	1 127	Fogos devolutos (%)	19,86%
Fogos devolutos para venda	616	Fogos arrendados (%)	6,04%
Fogos devolutos para arrendamento	38	Nº fogos /prédio	9,20
Fogos devolutos para demolir	8		
Outro tipo de fogos devolutos	465		
Fogos arrendados	343		
Presença comercial no bairro/Sociedades	507		
Parques de estacionamento (lugares)	7 696		
Área de equipamentos colectivos (ha)	21.4		

**Freguesias:** Socorro, Graça (parte), São Cristovão e São Lourenço (parte), Santiago, Santo Estevão, São Miguel, Sé, São Vicente de Fora (parte), Madalena (parte)

**Área (ha):** 88

**População/Agregados (hab/nº agreg.):** 13 058/3 555

**Densidade Populacional (hab/ha):** 147,88

**Espaços Verdes (ha):** 3



## INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	2 154	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	444	D=AF/S	40,40 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	1 410	Capitação de espaços verdes	2,30 m²/hab
Prédios em ruína	300	Espaços verdes (%)	3,41%
Prédios com rampa de acesso	23	Prédios sem necessidade de reparações (%)	20,61%
Prédios acessíveis (sem rampa)	917	Prédios com necessidade de reparações (%)	65,46%
Prédios inacessíveis a deficientes	1 283	Prédios em ruínas (%)	13,93%
Fogos familiares clássicos	9 527	f=P/fogos	1,37 hab/fogo
Fogos com ocupação	6 892	Fogos com ocupação (%)	72,34%
Fogos devolutos	2 635	Fogos devolutos (%)	27,66%
Fogos devolutos para venda	120	Fogos arrendados (%)	46,97%
Fogos devolutos para arrendamento	504	Nº fogos /prédio	4,42
Fogos devolutos para demolir	99		
Outro tipo de fogos devolutos	1 912		
Fogos arrendados	4 475		
Presença comercial no bairro/Sociedades	968		
Parques de estacionamento (lugares)	2 887		
Área de equipamentos colectivos (ha)	–		

## Charneca

**Freguesias:** Charneca, Ameixoeira, Lumiar (parte)

**Área (ha):** 449

**População/Aggregados (hab/nº agreg.):** 27 235/7 748

**Densidade Populacional (hab/ha):** 60,68

**Espaços Verdes (ha):** 107



### INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	2 346	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	746	D=AF/S	17,26 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	1 492	Capitação de espaços verdes	39,29 m²/hab
Prédios em ruína	91	Espaços verdes (%)	23,83%
Prédios com rampa de acesso	114	Prédios sem necessidade de reparações (%)	32,52%
Prédios acessíveis (sem rampa)	1 314	Prédios com necessidade de reparações (%)	63,60%
Prédios inacessíveis a deficientes	943	Prédios em ruínas (%)	3,88%
Fogos familiares clássicos	10 617	f=P/fogos	2,57 hab/fogo
Fogos com ocupação	9 217	Fogos com ocupação (%)	86,81%
Fogos devolutos	1 400	Fogos devolutos (%)	13,19%
Fogos devolutos para venda	84	Fogos arrendados (%)	45,64%
Fogos devolutos para arrendamento	506	Nº fogos /prédio	4,53
Fogos devolutos para demolir	59		
Outro tipo de fogos devolutos	751		
Fogos arrendados	4 846		
Presença comercial no bairro/Sociedades	331		
Parques de estacionamento (lugares)	143		
Área de equipamentos colectivos (ha)	9.9		



**Freguesias:** Marvila (parte),  
Alto do Pina (parte)

**Área (ha):** 472

**População/Agregados  
(hab/nº agreg.):** 34 700/10 030

**Densidade Populacional  
(hab/ha):** 73,57

**Espaços Verdes (ha):** 137



## INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	1 140	Densidade habitacional D=AF/S	21,25 AF/ha
Prédios sem necessidade de reparações	325	Capitação de espaços verdes	39,48 m <sup>2</sup> /hab
Prédios com necessidade de reparações	764	Espaços verdes (%)	29,03%
Prédios em ruína	51	Prédios sem necessidade de reparações (%)	28,51%
Prédios com rampa de acesso	176	Prédios com necessidade de reparações (%)	67,02%
Prédios acessíveis (sem rampa)	555	Prédios em ruínas (%)	4,47%
Prédios inacessíveis a deficientes	417	f=P/fogos	2,79 hab/fogo
Fogos familiares clássicos	12 442	Fogos com ocupação (%)	91,69%
Fogos com ocupação	11 408	Fogos devolutos (%)	8,31%
Fogos devolutos	1 034	Fogos arrendados (%)	62,14%
Fogos devolutos para venda	28	Nº fogos /prédio	10,91
Fogos devolutos para arrendamento	80		
Fogos devolutos para demolir	36		
Outro tipo de fogos devolutos	890		
Fogos arrendados	7 732		
Presença comercial no bairro/Sociedades	81		
Parques de estacionamento (lugares)	750		
Área de equipamentos colectivos (ha)	47.4		

## Estrela

**Freguesias:** Prazeres (parte), Lapa (parte), Santos-o-Velho (parte)

**Área (ha):** 144

**População/Agregados (hab/nº agreg.):** 17 941/4 872

**Densidade Populacional (hab/ha):** 124,98

**Espaços Verdes (ha):** 20



### INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	2 158	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	718	D=AF/S	33,83 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	1 307	Capitação de espaços verdes	11,15 m <sup>2</sup> /hab
Prédios em ruína	133	Espaços verdes (%)	13,89%
Prédios com rampa de acesso	45	Prédios sem necessidade de reparações (%)	33,27%
Prédios acessíveis (sem rampa)	1 084	Prédios com necessidade de reparações (%)	60,57%
Prédios inacessíveis a deficientes	1 071	Prédios em ruínas (%)	6,16%
Fogos familiares clássicos	10 338	f=P/fogos	1,74 hab/fogo
Fogos com ocupação	8 154	Fogos com ocupação (%)	78,87%
Fogos devolutos	2 184	Fogos devolutos (%)	21,13%
Fogos devolutos para venda	152	Fogos arrendados (%)	39,73%
Fogos devolutos para arrendamento	298	Nº fogos /prédio	4,79
Fogos devolutos para demolir	25		
Outro tipo de fogos devolutos	1 709		
Fogos arrendados	4 107		
Presença comercial no bairro/Sociedades	906		
Parques de estacionamento (lugares)	1 860		
Área de equipamentos colectivos (ha)	10.4		

**Freguesias:** São Jorge de Arroios (parte), Coração de Jesus (parte)

**Área (ha):** 31

**População/Agregados (hab/nº agreg.):** 1 905/463

**Densidade Populacional (hab/ha):** 61,88

**Espaços Verdes (ha):** 0



INDICADORES E PARÂMETROS			
Parâmetros		Indicadores	
Prédios	199	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	55	D=AF/S	14,94 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	135	Capitação de espaços verdes	0
Prédios em ruína	9	Espaços verdes (%)	0,0%
Prédios com rampa de acesso	11	Prédios sem necessidade de reparações (%)	27,64%
Prédios acessíveis (sem rampa)	134	Prédios com necessidade de reparações (%)	67,84%
Prédios inacessíveis a deficientes	53	Prédios em ruínas (%)	4,52%
Fogos familiares clássicos	1 403	f=P/fogos	1,36 hab/fogo
Fogos com ocupação	1 004	Fogos com ocupação (%)	71,56%
Fogos devolutos	399	Fogos devolutos (%)	28,44%
Fogos devolutos para venda	93	Fogos arrendados (%)	31,93%
Fogos devolutos para arrendamento	79	Nº fogos /prédio	7,05
Fogos devolutos para demolir	6		
Outro tipo de fogos devolutos	221		
Fogos arrendados	448		
Presença comercial no bairro/Sociedades	653		
Parques de estacionamento (lugares)	1 205		
Área de equipamentos colectivos (ha)	0.00048		

## Lumiar Norte

**Freguesias:** Carnide (parte),  
Lumiar (parte)

**Área (ha):** 205

**População/Agregados  
(hab/nº agreg.):** 4 396/1 224

**Densidade Populacional  
(hab/ha):** 21,42

**Espaços Verdes (ha):** 112



### INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	281	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	130	D=AF/S	5,97 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	136	Capitação de espaços verdes	254,78 m²/hab
Prédios em ruína	15	Espaços verdes (%)	54,63%
Prédios com rampa de acesso	65	Prédios sem necessidade de reparações (%)	46,26%
Prédios acessíveis (sem rampa)	182	Prédios com necessidade de reparações (%)	48,40%
Prédios inacessíveis a deficientes	38	Prédios em ruínas (%)	5,34%
Fogos familiares clássicos	1 870	f=P/fogos	2,35 hab/fogo
Fogos com ocupação	1 652	Fogos com ocupação (%)	88,34%
Fogos devolutos	218	Fogos devolutos (%)	11,66%
Fogos devolutos para venda	14	Fogos arrendados (%)	8,66%
Fogos devolutos para arrendamento	6	Nº fogos /prédio	6,65
Fogos devolutos para demolir	3		
Outro tipo de fogos devolutos	195		
Fogos arrendados	162		
Presença comercial no bairro/Sociedades	19		
Parques de estacionamento (lugares)	1 581		
Área de equipamentos colectivos (ha)	14,2		

**Freguesias:** Lumiar (parte)

**Área (ha):** 307

**População/Agregados  
(hab/nº agreg.):** 24 177/6 790

**Densidade Populacional  
(hab/ha):** 78,76

**Espaços Verdes (ha):** 35



## INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	1 212	Densidade habitacional D=AF/S	22,12 AF/ha
Prédios sem necessidade de reparações	859	Capitação de espaços verdes	14,48 m <sup>2</sup> /hab
Prédios com necessidade de reparações	342	Espaços verdes (%)	11,40%
Prédios em ruína	11	Prédios sem necessidade de reparações (%)	70,87%
Prédios com rampa de acesso	231	Prédios com necessidade de reparações (%)	28,22%
Prédios acessíveis (sem rampa)	693	Prédios em ruínas (%)	0,91%
Prédios inacessíveis a deficientes	285	f=P/fogos	2,12 hab/fogo
Fogos familiares clássicos	11 400	Fogos com ocupação (%)	91,61%
Fogos com ocupação	10 443	Fogos devolutos (%)	8,39%
Fogos devolutos	957	Fogos arrendados (%)	12,06%
Fogos devolutos para venda	140	Nº fogos /prédio	9,41
Fogos devolutos para arrendamento	65		
Fogos devolutos para demolir	2		
Outro tipo de fogos devolutos	750		
Fogos arrendados	1 375		
Presença comercial no bairro/Sociedades	940		
Parques de estacionamento (lugares)	845		
Área de equipamentos colectivos (ha)	21.4		

## Marvila

**Freguesias:** Marvila (parte)

**Área (ha):** 169

**População/Agregados  
(hab/nº agreg.):** 4 105/1 061

**Densidade Populacional  
(hab/ha):** 24,29

**Espaços Verdes (ha):** 3



### INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	577	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	114	D=AF/S	6,28 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	422	Capitação de espaços verdes	7,31 m²/hab
Prédios em ruína	41	Espaços verdes (%)	1,78%
Prédios com rampa de acesso	17	Prédios sem necessidade de reparações (%)	19,76%
Prédios acessíveis (sem rampa)	317	Prédios com necessidade de reparações (%)	73,14%
Prédios inacessíveis a deficientes	238	Prédios em ruínas (%)	7,11%
Fogos familiares clássicos	1 913	f=P/fogos	2,15 hab/fogo
Fogos com ocupação	1 657	Fogos com ocupação (%)	86,62%
Fogos devolutos	256	Fogos devolutos (%)	13,38%
Fogos devolutos para venda	3	Fogos arrendados (%)	45,95%
Fogos devolutos para arrendamento	53	Nº fogos /prédio	3,32
Fogos devolutos para demolir	40		
Outro tipo de fogos devolutos	160		
Fogos arrendados	879		
Presença comercial no bairro/Sociedades	223		
Parques de estacionamento (lugares)	0		
Área de equipamentos colectivos (ha)	1.8		

**Freguesias:** Benfica (parte),  
Campolide (parte)

**Área (ha):** 576

**População/Agregados  
(hab/nº agreg.):** 5 755/1 460

**Densidade Populacional  
(hab/ha):** 9,99

**Espaços Verdes (ha):** 468



## INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	592	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	213	D=AF/S	2,53 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	364	Capitação de espaços verdes	813,21 m²/hab
Prédios em ruína	15	Espaços verdes (%)	81,25%
Prédios com rampa de acesso	17	Prédios sem necessidade de reparações (%)	35,98%
Prédios acessíveis (sem rampa)	399	Prédios com necessidade de reparações (%)	61,49%
Prédios inacessíveis a deficientes	195	Prédios em ruínas (%)	2,53%
Fogos familiares clássicos	1 571	f=P/fogos	3,66 hab/fogo
Fogos com ocupação	1 512	Fogos com ocupação (%)	96,24%
Fogos devolutos	59	Fogos devolutos (%)	3,76%
Fogos devolutos para venda	0	Fogos arrendados (%)	87,14%
Fogos devolutos para arrendamento	8	Nº fogos /prédio	2,65
Fogos devolutos para demolir	0		
Outro tipo de fogos devolutos	51		
Fogos arrendados	1 369		
Presença comercial no bairro/Sociedades	32		
Parques de estacionamento (lugares)	0		
Área de equipamentos colectivos (ha)	20.4		

## Monsanto/Benfica

**Freguesias:** São Domingos de Benfica (parte)

**Área (ha):** 92

**População/Agregados (hab/n° agreg.):** 378/98

**Densidade Populacional (hab/ha):** 4.1

**Espaços Verdes (ha):** 70



### INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	92	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	39	D=AF/S	1,07 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	51	Capitação de espaços verdes	1 851,85 m <sup>2</sup> /hab
Prédios em ruína	2	Espaços verdes (%)	76,09%
Prédios com rampa de acesso	0	Prédios sem necessidade de reparações (%)	42,39%
Prédios acessíveis (sem rampa)	76	Prédios com necessidade de reparações (%)	55,43%
Prédios inacessíveis a deficientes	14	Prédios em ruínas (%)	2,17%
Fogos familiares clássicos	117	f=P/fogos	3,23 hab/fogo
Fogos com ocupação	116	Fogos com ocupação (%)	99,15%
Fogos devolutos	1	Fogos devolutos (%)	0,85%
Fogos devolutos para venda	0	Fogos arrendados (%)	64,96%
Fogos devolutos para arrendamento	0	Nº fogos /prédio	1,27
Fogos devolutos para demolir	0		
Outro tipo de fogos devolutos	1		
Fogos arrendados	76		
Presença comercial no bairro/Sociedades	43		
Parques de estacionamento (lugares)	0		
Área de equipamentos colectivos (ha)	0		



**Freguesias:** Ajuda (parte),  
Alcântara (parte)

**Área (ha):** 270

**População/Agregados  
(hab/nº agreg.):** 72/21

**Densidade Populacional  
(hab/ha):** 0,27

**Espaços Verdes (ha):** 236



## INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	8	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	1	D=AF/S	0,08 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	6	Capitação de espaços verdes	32 778 m²/hab
Prédios em ruína	1	Espaços verdes (%)	87,41%
Prédios com rampa de acesso	0	Prédios sem necessidade de reparações (%)	12,50%
Prédios acessíveis (sem rampa)	3	Prédios com necessidade de reparações (%)	75,00%
Prédios inacessíveis a deficientes	6	Prédios em ruínas (%)	12,50%
Fogos familiares clássicos	32	f=P/fogos	2,25 hab/fogo
Fogos com ocupação	30	Fogos com ocupação (%)	93,75%
Fogos devolutos	2	Fogos devolutos (%)	6,25%
Fogos devolutos para venda	0	Fogos arrendados (%)	31,25%
Fogos devolutos para arrendamento	1	Nº fogos /prédio	4,0
Fogos devolutos para demolir	0		
Outro tipo de fogos devolutos	1		
Fogos arrendados	10		
Presença comercial no bairro/Sociedades	0		
Parques de estacionamento (lugares)	0		
Área de equipamentos colectivos (ha)	2.9		

## Olivais

**Freguesias:** Santa Maria dos Olivais  
(parte)

**Área (ha):** 431

**População/Agregados  
(hab/nº agreg.):** 36 710/11 514

**Densidade Populacional  
(hab/ha):** 85,12

**Espaços Verdes (ha):** 53



### INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	2 666	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	1 559	D=AF/S	26,71 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	1 068	Capitação de espaços verdes	14,44 m²/hab
Prédios em ruína	39	Espaços verdes (%)	12,30%
Prédios com rampa de acesso	155	Prédios sem necessidade de reparações (%)	58,48%
Prédios acessíveis (sem rampa)	1 312	Prédios com necessidade de reparações (%)	40,06%
Prédios inacessíveis a deficientes	1 220	Prédios em ruínas (%)	1,46%
Fogos familiares clássicos	15 882	f=P/fogos	2,31 hab/fogo
Fogos com ocupação	14 955	Fogos com ocupação (%)	94,16%
Fogos devolutos	927	Fogos devolutos (%)	5,84%
Fogos devolutos para venda	198	Fogos arrendados (%)	15,46%
Fogos devolutos para arrendamento	43	Nº fogos /prédio	5,96
Fogos devolutos para demolir	24		
Outro tipo de fogos devolutos	662		
Fogos arrendados	2 456		
Presença comercial no bairro/Sociedades	391		
Parques de estacionamento (lugares)	2 193		
Área de equipamentos colectivos (ha)	33,7		

**Freguesias:** Santa Maria dos Olivais  
(parte)

**Área (ha):** 307

**População/Agregados  
(hab/nº agreg.):** 9 700/2 837

**Densidade Populacional  
(hab/ha):** 31,64

**Espaços Verdes (ha):** –



## INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	325	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	261	D=AF/S	9,24 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	61	Capitação de espaços verdes	–
Prédios em ruína	3	Espaços verdes (%)	–
Prédios com rampa de acesso	113	Prédios sem necessidade de reparações (%)	80,31%
Prédios acessíveis (sem rampa)	36	Prédios com necessidade de reparações (%)	18,77%
Prédios inacessíveis a deficientes	1 791	Prédios em ruínas (%)	0,92%
Fogos familiares clássicos	4 084	f=P/fogos	2,38 hab/fogo
Fogos com ocupação	3 705	Fogos com ocupação (%)	90,72%
Fogos devolutos	379	Fogos devolutos (%)	9,28%
Fogos devolutos para venda	132	Fogos arrendados (%)	42,26%
Fogos devolutos para arrendamento	54	Nº fogos /prédio	12,57
Fogos devolutos para demolir	1		
Outro tipo de fogos devolutos	192		
Fogos arrendados	1 726		
Presença comercial no bairro/Sociedades	78		
Parques de estacionamento (lugares)	10 043		
Área de equipamentos colectivos (ha)	2.6		

## Restelo

**Freguesias:** Santa Maria de Belém (parte), São Francisco Xavier, Ajuda (parte)

**Área (ha):** 234

**População/Agregados (hab/nº agreg.):** 11 822/3 467

**Densidade Populacional (hab/ha):** 50,49

**Espaços Verdes (ha):** 31



### INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	1 864	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	1 173	D=AF/S	14,82 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	649	Capitação de espaços verdes	26,22 m²/hab
Prédios em ruína	42	Espaços verdes (%)	13,25%
Prédios com rampa de acesso	33	Prédios sem necessidade de reparações (%)	62,93%
Prédios acessíveis (sem rampa)	855	Prédios com necessidade de reparações (%)	34,82%
Prédios inacessíveis a deficientes	985	Prédios em ruínas (%)	2,25%
Fogos familiares clássicos	5 523	f=P/fogos	2,14 hab/fogo
Fogos com ocupação	5 079	Fogos com ocupação (%)	91,96%
Fogos devolutos	444	Fogos devolutos (%)	8,05%
Fogos devolutos para venda	41	Fogos arrendados (%)	22,18%
Fogos devolutos para arrendamento	35	Nº fogos /prédio	2,96
Fogos devolutos para demolir	12		
Outro tipo de fogos devolutos	356		
Fogos arrendados	1 225		
Presença comercial no bairro/Sociedades	428		
Parques de estacionamento (lugares)	0		
Área de equipamentos colectivos (ha)	34,3		

**Freguesias:** Pena, Coração de Jesus (parte), São José (parte), Santa Justa (parte), Anjos (parte)

**Área (ha):** 125

**População/Agregados (hab/nº agreg.):** 14 284/3 597

**Densidade Populacional (hab/ha):** 114,28

**Espaços Verdes (ha):** 3



## INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	1 877	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	498	D=AF/S	28,78 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	1 224	Capitação de espaços verdes	2,10 m²/hab
Prédios em ruína	155	Espaços verdes (%)	2,40%
Prédios com rampa de acesso	64	Prédios sem necessidade de reparações (%)	26,53%
Prédios acessíveis (sem rampa)	829	Prédios com necessidade de reparações (%)	65,21%
Prédios inacessíveis a deficientes	1 036	Prédios em ruínas (%)	8,26%
Fogos familiares clássicos	8 621	f=P/fogos	1,66 hab/fogo
Fogos com ocupação	6 923	Fogos com ocupação (%)	80,30%
Fogos devolutos	1 698	Fogos devolutos (%)	19,70%
Fogos devolutos para venda	156	Fogos arrendados (%)	43,72%
Fogos devolutos para arrendamento	517	Nº fogos /prédio	4,59
Fogos devolutos para demolir	61		
Outro tipo de fogos devolutos	964		
Fogos arrendados	3 769		
Presença comercial no bairro/Sociedades	1 905		
Parques de estacionamento (lugares)	2 039		
Área de equipamentos colectivos (ha)	27,7		

## Santos

**Freguesias:** Santos-o-Velho (parte), Prazeres (parte)

**Área (ha):** 106

**População/Agregados (hab/nº agreg.):** 1 330/370

**Densidade Populacional (hab/ha):** 12,58

**Espaços Verdes (ha):** 2



### INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	260	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	52	$D=AF/S$	3,49 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	192	Capitação de espaços verdes	15,04 m <sup>2</sup> /hab
Prédios em ruína	16	Espaços verdes (%)	1,89%
Prédios com rampa de acesso	2	Prédios sem necessidade de reparações (%)	20,00%
Prédios acessíveis (sem rampa)	173	Prédios com necessidade de reparações (%)	73,85%
Prédios inacessíveis a deficientes	92	Prédios em ruínas (%)	6,15%
Fogos familiares clássicos	978	$f=P/\text{fogos}$	1,36 hab/fogo
Fogos com ocupação	639	Fogos com ocupação (%)	65,34%
Fogos devolutos	339	Fogos devolutos (%)	34,66%
Fogos devolutos para venda	4	Fogos arrendados (%)	33,23%
Fogos devolutos para arrendamento	38	Nº fogos /prédio	3,76
Fogos devolutos para demolir	0		
Outro tipo de fogos devolutos	297		
Fogos arrendados	325		
Presença comercial no bairro/Sociedades	297		
Parques de estacionamento (lugares)	2 280		
Área de equipamentos colectivos (ha)	2.8		

**Freguesias:** São Domingos de Benfica (parte)

**Área (ha):** 274

**População/Agregados (hab/nº agreg.):** 30 535/8 465

**Densidade Populacional (hab/ha):** 111,32

**Espaços Verdes (ha):** 15



INDICADORES E PARÂMETROS			
Parâmetros		Indicadores	
Prédios	1 343	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	735	D=AF/S	30,89 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	571	Capitação de espaços verdes	4,91 m²/hab
Prédios em ruína	37	Espaços verdes (%)	5,47%
Prédios com rampa de acesso	53	Prédios sem necessidade de reparações (%)	54,73%
Prédios acessíveis (sem rampa)	600	Prédios com necessidade de reparações (%)	45,52%
Prédios inacessíveis a deficientes	689	Prédios em ruínas (%)	2,76%
Fogos familiares clássicos	14 804	f=P/fogos	2,06 hab/fogo
Fogos com ocupação	13 313	Fogos com ocupação (%)	89,93%
Fogos devolutos	1 491	Fogos devolutos (%)	10,07%
Fogos devolutos para venda	189	Fogos arrendados (%)	25,34%
Fogos devolutos para arrendamento	223	Nº fogos /prédio	11,02
Fogos devolutos para demolir	11		
Outro tipo de fogos devolutos	1 068		
Fogos arrendados	3 751		
Presença comercial no bairro/Sociedades	1 220		
Parques de estacionamento (lugares)	2 564		
Área de equipamentos colectivos (ha)	65.9		

## São Francisco Xavier

**Freguesias:** São Francisco Xavier (parte), Santa Maria de Belém (parte)

**Área (ha):** 121

**População/Agregados (hab/nº agreg.):** 1 468/420

**Densidade Populacional (hab/ha):** 12,12

**Espaços Verdes (ha):** 88



### INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	415	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	212	D=AF/S	3,47 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	202	Capitação de espaços verdes	599,46 m <sup>2</sup> /hab
Prédios em ruína	1	Espaços verdes (%)	72,73%
Prédios com rampa de acesso	14	Prédios sem necessidade de reparações (%)	51,08%
Prédios acessíveis (sem rampa)	107	Prédios com necessidade de reparações (%)	48,67%
Prédios inacessíveis a deficientes	299	Prédios em ruínas (%)	0,24%
Fogos familiares clássicos	684	f=P/fogos	2,15 hab/fogo
Fogos com ocupação	585	Fogos com ocupação (%)	85,53%
Fogos devolutos	99	Fogos devolutos (%)	14,47%
Fogos devolutos para venda	4	Fogos arrendados (%)	11,84%
Fogos devolutos para arrendamento	0	Nº fogos /prédio	1,65
Fogos devolutos para demolir	0		
Outro tipo de fogos devolutos	95		
Fogos arrendados	81		
Presença comercial no bairro/Sociedades	731		
Parques de estacionamento (lugares)	0		
Área de equipamentos colectivos (ha)	3.5		



**Freguesias:** São Vicente de Fora (parte), Santa Engrácia (parte), Graça (parte), Anjos (parte)

**Área (ha):** 99

**População/Agregados (hab/nº agreg.):** 16 775/4 853

**Densidade Populacional (hab/ha):** 169,57

**Espaços Verdes (ha):** 1



INDICADORES E PARÂMETROS			
Parâmetros		Indicadores	
Prédios	1 845	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	688	D=AF/S	49,02 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	982	Capitação de espaços verdes	0,60 m²/hab
Prédios em ruína	175	Espaços verdes (%)	1,01%
Prédios com rampa de acesso	24	Prédios sem necessidade de reparações (%)	37,29%
Prédios acessíveis (sem rampa)	776	Prédios com necessidade de reparações (%)	53,22%
Prédios inacessíveis a deficientes	1 093	Prédios em ruínas (%)	9,49%
Fogos familiares clássicos	10 114	f=P/fogos	1,66 hab/fogo
Fogos com ocupação	8 237	Fogos com ocupação (%)	81,44%
Fogos devolutos	1 877	Fogos devolutos (%)	18,56%
Fogos devolutos para venda	168	Fogos arrendados (%)	44,17%
Fogos devolutos para arrendamento	333	Nº fogos /prédio	5,48
Fogos devolutos para demolir	65		
Outro tipo de fogos devolutos	1 311		
Fogos arrendados	4 467		
Presença comercial no bairro/Sociedades	731		
Parques de estacionamento (lugares)	592		
Área de equipamentos colectivos (ha)	4.8		

## Tapada

**Freguesias:** Alcântara (parte)

**Área (ha):** 122

**População/Agregados  
(hab/nº agreg.):** 473/156

**Densidade Populacional  
(hab/ha):** 3,89

**Espaços Verdes (ha):** 84



### INDICADORES E PARÂMETROS

Parâmetros		Indicadores	
Prédios	92	Densidade habitacional	
Prédios sem necessidade de reparações	2	D=AF/S	1,28 AF/ha
Prédios com necessidade de reparações	90	Capitação de espaços verdes	1775,90 m²/hab
Prédios em ruína	0	Espaços verdes (%)	68,85%
Prédios com rampa de acesso	0	Prédios sem necessidade de reparações (%)	2,17%
Prédios acessíveis (sem rampa)	4	Prédios com necessidade de reparações (%)	97,83%
Prédios inacessíveis a deficientes	91	Prédios em ruínas (%)	0,00%
Fogos familiares clássicos	248	f=P/fogos	1,91 hab/fogo
Fogos com ocupação	200	Fogos com ocupação (%)	80,65%
Fogos devolutos	48	Fogos devolutos (%)	19,35%
Fogos devolutos para venda	3	Fogos arrendados (%)	16,53%
Fogos devolutos para arrendamento	4	Nº fogos /prédio	2,70
Fogos devolutos para demolir	0		
Outro tipo de fogos devolutos	41		
Fogos arrendados	41		
Presença comercial no bairro/Sociedades	39		
Parques de estacionamento (lugares)	0		
Área de equipamentos colectivos (ha)	23,8		

# siglas

AML	Área Metropolitana de Lisboa
APEME	Área de Planeamento e Estudos de Mercado, L.da
CEPCEP-UCP	Centro de Estudos dos Povos e Culturas de Expressão Portuguesa – Universidade Católica Portuguesa
CESUR	Centro de Sistemas Urbanos e Regionais
CML	Câmara Municipal de Lisboa
DGOTDU	Direcção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano
EPUL	Empresa Pública de Urbanização de Lisboa
IGAPHE	Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado
INE	Instituto Nacional de Estatística
PALOP	Países Africanos de Língua Oficial Portuguesa
PIB	Produto Interno Bruto
PROQUAL	Programa integrado de Qualificação das Áreas Suburbanas da Área Metropolitana de Lisboa
SIG-IST	Sistema de Informação Geográfica – Instituto Superior Técnico



**Avaliar e interpretar as dinâmicas do sector imobiliário em Lisboa e na sua área metropolitana, num momento de grandes mudanças e importantes influências, é o principal objectivo deste estudo. Perspectivam-se as dinâmicas habitacionais da cidade, analisando-se o sector imobiliário nos seus diferentes segmentos, interpretando não só as realidades materializadas nos solos e nos valores, mas analisando também os sistemas de escolhas e de estratégias, quer da parte da procura quer da parte da oferta – qualificando, assim, a atractividade de cada território urbano da cidade, com suas fraquezas e potencialidades.**

