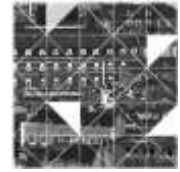

CIDADES, Comunidades e Territórios



Impactos da pandemia na evolução do acesso à habitação na Área Metropolitana de Lisboa

Gonçalo Antunes¹, CICS.NOVA Centro Interdisciplinar de Ciências Sociais, FCSH- UNL, Portugal.

João Seixas², CICS.NOVA Centro Interdisciplinar de Ciências Sociais, FCSH-UNL, Portugal.

Resumo

O presente artigo tem como objectivo analisar a evolução do acesso à habitação na Área Metropolitana de Lisboa (AML), observando-se em particular os eventuais impactos da pandemia COVID-19 no mercado imobiliário. O estudo assenta numa avaliação espaço-quantitativa, pelo cálculo do Índice de Acesso à Habitação (IAH), que procura estimar de forma exploratória o encargo no acesso à habitação na compra e no arrendamento de casa, em determinada unidade administrativa e em determinado momento. Em particular, pretende-se: i) avaliar quantitativamente como a pandemia moldou o acesso à habitação nos concelhos da AML; ii) identificar os novos desafios que o mercado imobiliário enfrenta. Os resultados sugerem que o acesso à habitação foi continuamente condicionado entre 2016 e 2019; contudo, desde 2020, é possível verificar que as dinâmicas imobiliárias pré-existent foram subtilmente alteradas, com a desaceleração imobiliária de territórios centrais e o crescimento mais acelerado do valor dos territórios metropolitanos periféricos. O final do trabalho analisa de forma holística os impactos iniciais da COVID-19 no mercado de habitação e reflecte sobre as repercussões dessas alterações no acesso à habitação na AML.

Palavras-chave: habitação, mercado imobiliário, acesso à habitação, Área Metropolitana de Lisboa.

¹ goncalo.antunes@fcs.unl.pt

² jseixas@fcs.unl.pt

1. Introdução

Na segunda metade da década de 2010, os valores de transação do metro quadrado da propriedade imobiliária subiram de forma considerável nas duas áreas metropolitanas portuguesas, numa tendência que teve maior expressão nos territórios mais centrais e com melhores amenidades e infraestruturas urbanas (Cardoso, 2019; Ferreira *et al.*, 2019; Travasso *et al.*, 2020, INE, 2019a).

Neste artigo é apresentada uma sistematização e análise à evolução dos panoramas do acesso à habitação, nos regimes de mercado livre – na aquisição e no arrendamento – na Área Metropolitana de Lisboa (AML), ao longo da segunda metade da década de 2010, estendendo-se até meados de 2021³. Neste sentido, procura-se, por um lado, apresentar as principais tendências de evolução dos mercados imobiliários no período pré-pandemia (*i.e.* entre 2016 e 2019), e, por outro, observar em que medida tais tendências foram afectadas pelos efeitos da pandemia COVID-19 e consequentes confinamentos e impactos socioeconómicos (*i.e.* 2020 – 2021).

Saliente-se, a este propósito, que o enfoque deste artigo centrar-se-á sobretudo na observação da evolução dos valores imobiliários bem como dos rendimentos familiares, para o período da pandemia – e, consequentemente, nos impactos da crise pandémica no acesso ao mercado habitacional. Pretendendo-se perceber se as tendências imobiliárias pré-pandemia se mantiveram ou se foram alteradas e, em qualquer dos casos, com que trajetórias e intensidades.

Para este exercício optou-se por uma abordagem eminentemente quantitativa, procurando apresentar os panoramas globais, bem como as tendências de evolução dos encargos familiares em habitação (de acordo com a metodologia descrita na secção 3.1). A análise foi realizada aos 18 concelhos da AML bem como às 24 freguesias do município central de Lisboa. Note-se também, que o presente trabalho desenvolve-se tendo como base outras análises ao mercado de habitação, desenvolvidas pelos mesmos autores, que foram agora atualizadas e metodologicamente revistas (Seixas & Antunes, 2019; Antunes & Seixas, 2020).

O artigo estrutura-se da seguinte forma: 1) na *introdução* realça-se a relevância do tema e os objectivos de investigação; 2) a *secção dois* aborda a evolução do mercado de habitação na AML, salientando-se as tendências imobiliárias na última década, bem como os factores que contribuíram para a subida dos valores de venda e de arrendamento, e ainda as externalidades socio-urbanas geradas por essas tendências; 3) a *secção três* apresenta uma análise quantitativa da evolução dos mercados habitacionais na AML pelo cálculo de um *Índice de Acesso à Habitação*, que procura estimar a evolução do acesso à habitação no período pré-pandemia e durante a pandemia; 4) na *quarta secção* apresenta-se uma reflexão de carácter mais transversal sobre o acesso aos mercados de habitação na AML, suportada pela análise dos resultados espaço-quantitativos obtidos na secção anterior, indagando-se ainda as tendências que se poderão esperar no curto prazo.

2. O mercado de habitação no contexto português

Desde o início do século XXI que o preço da habitação tem mostrado oscilações significativas, em consequência tanto de razões históricas e estruturantes como de conjunturas de crescimento económico, de crises financeiras e de políticas de ajustamento e de recuperação económica.

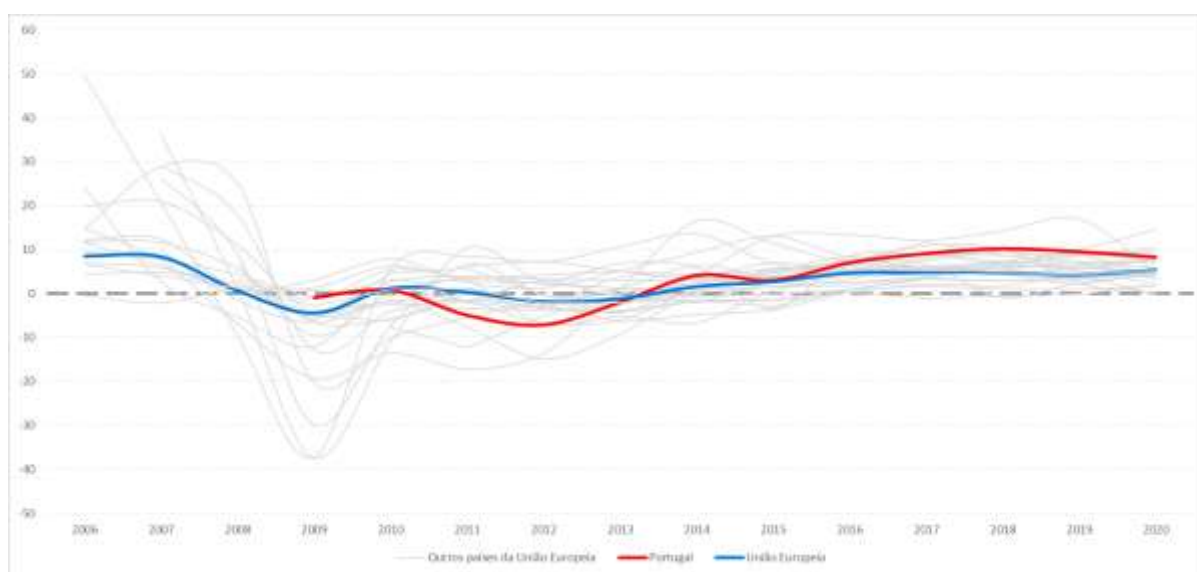
Conforme o Gráfico 1, em 2006 e 2007 o preço da habitação na União Europeia (UE) registara uma variação anual de 8%. A crise do *subprime* e ulterior crise económica internacional inverteram esse cenário, sendo que, em 2008 e 2009, o mercado imobiliário europeu perdeu valor, chegando o valor da UE ao registo de -4,5% em 2009. Na

³ Os limites temporais da análise estão dependentes dos dados disponibilizados pelo Instituto Nacional de Estatística.

década seguinte, os preços da habitação têm tido uma tendência crescente na Europa comunitária, sobretudo na segunda metade da década, com registos estabilizados entre os 4% e 5%.

No caso português, é possível observar que nos anos da intervenção financeira da Troika o valor das habitações desceu de forma acentuada: -4,9% em 2011, -7,1% em 2012 e -1,9% em 2013. Após esta queda nos preços da habitação, o mercado imobiliário regressou a variações anuais positivas, de 4,2% em 2014 e 3,1% em 2015. Nos anos seguintes, a valorização imobiliária anual moveu-se para valores superiores a 9%, tendo a variação máxima sido registada em 2018 (10,3%).⁴ Note-se, também, que em 2020, o primeiro ano de pandemia COVID-19, e em termos nacionais, o preço da habitação manteve uma tendência de crescimento assinalável, de 8,4%.

Gráfico 1. Preço da habitação (% de variação relativa ao ano anterior)



Dados: Eurostat (prc_hpi_a).

O Gráfico 1 permite-nos, também, observar as significativas alterações no mercado imobiliário a que vários países da União Europeia estiveram sujeitos desde o eclodir da crise financeira mundial. Veja-se, por exemplo, os casos extremos da Estónia, que em 2006 apresentava uma variação anual de 50%, ou da Letónia, que em 2007 apresentava uma variação anual de 36%, sendo que ambos tiveram, em 2009, quedas aproximadas de 40% na variação do preço da habitação. Por seu lado, conforme outros dados estatísticos do EUROSTAT⁵, observa-se que entre 2010 e 2021 o preço das habitações duplicou em países como a Estónia (+133%), o Luxemburgo (+111%) e a Hungria (+109%).

Olhando para a UE como um todo, é possível observar que para o conjunto desta década, a tendência foi de aumento generalizado do preço das habitações, tanto na aquisição de casa (+34%) como no arrendamento (+16%). Em Portugal, o aumento do preço das habitações para este período foi substancialmente superior à média da UE, de 51% na compra e de 23% no arrendamento.

Curiosamente, apesar das políticas de habitação e do mercado imobiliário português apresentarem determinadas semelhanças com outros países do Sul da Europa (Esping-Anderson, 1990; Allen *et al.*, 2004; Bargelli & Heitkamp, 2017; Bargelli & Heitkamp *et al.*, 2017; Antunes & Di Giovanni, 2021; Tulumello, 2022), a valorização

⁴ Em 2018, o valor registado em Portugal estava significativamente acima da média da UE (4,7%) e foi o segundo mais elevado da União, seguindo-se à Hungria.

⁵ Dados estatísticos do Eurostat: prc_hpi_a, prc_hpi_q, tipsho20, prc_hicp_aind, prc_hicp_midx. Informação acedida em 13 de Outubro de 2021, <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/ddn-20211007-1>

imobiliária que ocorreu em território nacional contrastou com a retracção decenal que se registou em Espanha (-3%), Itália (-13%), Grécia (-28%) e Chipre (-8%), em grande medida devido às perdas registadas logo no início da década.

A subida do valor das habitações em Portugal tem subjacente uma teia complexa de factores que são tão estruturantes como dinâmicos e voláteis face às conjunturas de cada momento. Estes aumentos imobiliários foram especialmente acentuados nos principais centros urbanos, sendo possível identificar um conjunto de factores particularmente responsável pela subida generalizada dos valores do metro quadrado. Numa perspectiva de sistematização analítica de uma realidade complexa e multi-cruzada, os factores que levaram a este crescimento podem ser repartidos em *endógenos* e *exógenos*:

Tabela 1. Factores que alteraram o mercado de habitação na segunda metade da década de 2010

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

Pela sua relevância em termos de políticas públicas, os factores endógenos podem ser alvo de uma análise mais aprofundada, desde logo no que respeita às significativas externalidades negativas:

- A. O mercado de arrendamento manteve durante várias décadas uma política de congelamento das rendas nos municípios de Lisboa e Porto, disposição iniciada em 1948⁶ e alargada a todo o país em 1974⁷ (Leitão, 2014; Acciaiuoli, 2015). O congelamento das rendas, a par da impossibilidade de cessar os contratos de arrendamento, acabou por dar lugar a um mercado de arrendamento desacreditado e descapitalizado (Antunes, 2018, 2020, 2021a; Seixas, 2021). A legislação que incide sobre o arrendamento iniciou um caminho de liberalização em 1990, com o *Regime de Arrendamento Urbano*⁸, cenário que se manteve em

⁶ Lei n. 2030, de 22 de Junho.

⁷ Decreto-Lei n. 217/74, de 27 de Maio.

⁸ Decreto-Lei n. 321-B/90, de 15 de Outubro.

2006, com o *Novo Regime de Arrendamento Urbano* (NRAU)⁹, e atingiu o expoente máximo com as alterações providenciadas em 2012¹⁰.

Estas mudanças procuraram responder às exigências inscritas no *Memorando de Entendimento* (assinado em Maio de 2011 entre a República Portuguesa, o Fundo Monetário Internacional, a Comissão Europeia e o Banco Central Europeu), deixando consideravelmente desprotegidos tanto os novos como os antigos contratos de arrendamento – no caso dos novos contratos devido a um conjunto de alterações que estavam a ser desenvolvidas desde 1990 (*e.g.* diminuição do período mínimo de arrendamento; que em 1990 estava definido em cinco anos e em 2012 passou para um dia) e, no caso dos contratos antigos (anteriores a 1990, *vinculísticos* e genericamente com rendas desatualizadas), foi criado um *regime transitório* em que, no seu final, os contratos deveriam ser renegociados ao abrigo do NRAU, ou seja, entre outras questões, com a eventual subida da renda para níveis do mercado (se assim fosse vontade do proprietário), o que afectou particularmente inquilinos de idade avançada. Estas alterações contribuíram para significativos processos de gentrificação, e uma consequente paulatina alteração dos tecidos sociais das áreas urbanas com maior tradição de arrendamento (Mendes, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020; Carvalho *et al.*, 2019; Lestegás, 2019; Lestegás *et al.*, 2019; Seixas, *et al.* 2019).

- B. No período entre 1987 e 2011, 73% do total dos apoios definidos nos Orçamentos de Estado para as políticas de habitação foram destinados especificamente para a *bonificação de juros no crédito à habitação* – sendo os valores remanescentes repartidos pelos programas de realojamento, pelas políticas de reabilitação e por incentivos ao arrendamento jovem (IHRU, 2015). Este panorama é claramente indicador de uma estratégia política que privilegiou o apoio ao acesso a casa própria por via do crédito bancário. Ou seja, em certa medida alocou-se a cada família a responsabilidade de resolver *o seu* problema habitacional, deixando-se de fora aqueles com maiores dificuldades no acesso ao crédito bancário (Antunes, 2018, 2021a; Xerez, *et al.*, 2020).
- C. A criação de estruturas legais para a captação de investimento estrangeiro (como o *Regime Fiscal Especial para Residentes Não Habituais*¹¹, de 2009, a *Autorização de Residência para Actividade de Investimento* [programa *Vistos Gold*]¹², de 2012, em simultâneo com isenções fiscais para fundos de investimento imobiliário), contribuíram para um aumento considerável de cidadãos estrangeiros a entrar no mercado imobiliário português. Segundo dados do Instituto Nacional de Estatística (INE), os cidadãos não residentes tiveram um peso de 8,5% no total das transacções imobiliárias em 2019, investimento este que correspondeu a 13,3% do valor total monetário das transacções imobiliárias, o que demonstra que os cidadãos estrangeiros adquirem, em média, habitações mais dispendiosas do que os cidadãos nacionais (INE, 2020). Paralelamente, outro ponto que caracteriza este tipo de investimento imobiliário é o foco em áreas que já se encontram valorizadas e pressionadas, como é o caso das áreas mais centrais e ribeirinhas da AML.
- D. O Alojamento Local (AL) ou de curta duração, cuja explosão se dá com o advento das plataformas digitais, e que tinha desde 2008 uma regulação ligeira¹³, será objecto em 2014 de um novo regime jurídico e fiscal (*Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local*¹⁴, alterado em 2018¹⁵), mantendo a liberalização da atividade e discriminando-a positivamente em termos fiscais, com os argumentos de dinamização económica e de reabilitação urbana. Apenas com um novo diploma de 2018 se irá avançar com o estabelecimento de condições para eventual maior rigor ao AL, permitindo aos municípios a possibilidade de controlo dos registos em áreas sob maior pressão turística e/ou imobiliária. O que viria objectivamente a suceder em Lisboa, Loures e Mafra (Pereira, 2020; Pereira & Matos, 2020; Pereira *et al.*, 2021; Borges *et al.*, 2020). Ainda no que respeita ao AL, o município de Lisboa concentrava no Verão de 2019 cerca de 22% do total nacional de registos, sendo que numa área muito central do município, equivalente a 4km², existiam cerca de 12 000 estabelecimentos, o que correspondia, por sua vez, a 14% do total nacional (Antunes & Ferreira, 2021). Nos últimos anos, têm surgido novas análises e estudos que apontam para a contribuição directa do AL no sobreaquecimento do mercado imobiliário nas

⁹ Lei n. 6/2006, de 27 de Fevereiro.

¹⁰ Lei n. 31/2012, de 14 de Agosto.

¹¹ Decreto-Lei n. 249/2009, de 23 de Setembro.

¹² Lei n. 29/2012, de 9 de Agosto.

¹³ Decreto-Lei n. 39/2008, de 7 de Março e Portaria n.º 517/2008, de 25 de Junho.

¹⁴ Decreto-Lei n. 128/2014, de 29 de Agosto.

¹⁵ Lei n. 62/2018, de 22 de Agosto.

áreas urbanas em que estes se têm mais concentrado (Gonçalves *et al.*, 2020; OECD, 2019; ULI & PwC, 2019; Franco & Santos, 2021). Contribuindo assim, de forma semi-directa para a intensificação de processos de turistificação e gentrificação (Bento, 2016; Mendes, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020; Araújo, 2017; Barata-Salgueiro *et al.*, 2017; Carvalho *et al.*, 2019; Lestegás, 2019; Lestegás *et al.*, 2019; Seixas, 2019a, 2019b; Seixas *et al.* 2019; Antunes & Ferreira, 2021).

- E. A esta considerável revogação dos instrumentos de política pública interligados com a dinamização dos mercados imobiliários, acresce-se ainda o *Regime Excepcional para a Reabilitação Urbana*¹⁶, de 2014, que simplificou as intervenções de reabilitação (do ponto de vista burocrático) e dispensou várias exigências construtivas (*e.g.* áreas mínimas, reforço anti-sísmico) que eram impostas até essa data (Antunes, 2020). Este regime encontra-se actualmente revogado.
- F. O “Memorando de Entendimento” estabeleceu vários compromissos relativos ao mercado de habitação, sendo que a Secção 6 do Memorando focava-se especificamente nas alterações que deveriam ser realizadas no sector habitacional (Antunes, 2020). Este Memorando, assim como a linha política governativa então vigente, procurou um conjunto de medidas que facilitavam a abertura ao investimento estrangeiro, o que foi particularmente visível no mercado imobiliário.

Aspecto de significativa relevância será o de salientar que este poderoso conjunto de políticas teve como desígnio central a redinamização das actividades económica e de reabilitação urbana, procurando sobretudo atrair investimento estrangeiro e fluxos turísticos, num grave momento de crise económica e social e numa conjuntura muito difícil para o país, que se encontrava sob intervenção financeira externa (Antunes, 2020).

Conforme o Gráfico 1, percebe-se que os sectores do imobiliário e da construção – que já haviam experienciado uma relativa retração desde os anos de 2002/3, sofreram também com as ondas de choque da crise financeira mundial de 2007/8, com impactos bem visíveis na quebra significativa de licenças de construção, de transacções imobiliárias e dos seus valores médios (Seixas, 2021).

A par das significativas alterações políticas, um paralelo conjunto de factores de cariz global (e como tal exógenos) teve também um papel decisivo para a alteração paradigmática dos sectores imobiliário e habitacional em Portugal:

- G. Desde logo, o acentuado crescimento do turismo urbano ao longo desta década, relacionado com novas formas de lazer e recreio, e em activa dinamização com a disseminação dos *short-term rentals* e das viagens aéreas *low cost*. De acordo com dados do INE, o número de turistas que visitam Portugal subiu ao longo da década de 2010 de forma persistente, registando-se continuamente novos recordes de chegadas (INE, 2019b). Portugal tornou-se, aliás, um dos países desenvolvidos para o qual o turismo é um dos sectores mais importantes, com um relevante peso no Produto Interno Bruto (16,5%) e também no emprego total (18,6%) (WTTC, 2018, 2019, 2020a, 2020b; UNWTO, 2020). Não é, pois, de admirar, que vários autores apontem o turismo como uma das razões determinantes para a alavancagem da economia nacional no *período pós-Troika* (Pereira & Teixeira, 2017; Silva, 2019).
- H. Realce, também, para o aumento considerável do interesse de sociedades e fundos de investimento imobiliário e de cidadãos estrangeiros em investir no país. Este cenário foi, face às décadas anteriores, uma considerável novidade para o mercado imobiliário nacional (embora os investidores estrangeiros tenham, historicamente, um papel relevante na dinamização económica do país). Veja-se que, em 2012, os cidadãos não residentes adquiriram no total 6 902 imóveis (4,9% do total), tendo esse valor subido continuamente até 2019, ano em que os cidadãos não residentes foram responsáveis por 19 520 transacções imobiliárias (8,5% do total) (INE, 2020). Esta crescente procura derivada da atractividade do mercado imobiliário português e da percepção da sua elevada segurança e rentabilidade levou a uma diminuição da oferta em segmentos habitacionais específicos e, inevitavelmente, a uma maior competitividade imobiliária interna. Com efeito, os agregados familiares locais ficaram genericamente em desvantagem em relação aos cidadãos e sociedades não nacionais, devido a manifestas razões de poder de compra.
- I. Relacionado com a conjuntura económica da década de 2010, e a par de uma constante redução das taxas de juro em âmbitos globais, tanto particulares como entidades económicas apostaram no investimento

¹⁶ Decreto-Lei n. 53/2014, de 8 de Abril.

imobiliário como activo financeiro seguro e com considerável expectativa de valorização, num cenário de escalada global, que, como apontado no ponto anterior, igualmente se verificou em Lisboa.

- J. Um outro factor fundamental para o mercado de habitação relaciona-se com as taxas de referência no crédito à habitação – em particular as mais utilizadas em Portugal, a Euribor a 3, 6 ou 12 meses. Existem dois momentos opostos nesta observação. Num primeiro momento, em 2008/9, quando se registaram máximos históricos de cerca de 5%¹⁷, que levaram a diversos eventos sequenciais, como o aumento abrupto das taxas de esforço familiares, o aumento do crédito imobiliário malparado, a elevada entrada de casas no mercado imobiliário e, por fim, a diminuição do valor das habitações devido ao excesso de oferta e reduzida procura. E num segundo momento, quando as taxas de juro de referência – designadamente, as taxas Euribor – desceram de forma consistente e gradual, chegando inclusivamente a entrar em valores negativos em 2015, tendência que se manteve até recentemente.¹⁸

A conjugação destes factores, consolidada ao longo da década de 2010, contribuiu para criar uma *tempestade perfeita* no mercado imobiliário, o que se traduziu, no caso português, por uma acentuada e generalizada subida dos valores de transação assim como de arrendamento, que não foi acompanhada na mesma medida por uma subida nos rendimentos.

Numa questão que ao longo dos últimos anos ganhou protagonismo na comunicação social e no cenário político, a dificuldade em aceder a uma habitação já não afecta apenas as famílias economicamente mais desfavorecidas, mas também segmentos populacionais com poder económico médio ou mais elevado, que até recentemente não estavam sujeitas a este tipo de dificuldades no acesso à habitação. Notavelmente, nos territórios mais centrais das grandes áreas metropolitanas – não apenas os bairros mais históricos ou ribeirinhos, mas em vastas áreas onde se concentram as maiores estruturas urbanas, incluindo infraestruturas de mobilidade, bem como equipamentos principais como hospitais ou universidades (Seixas & Antunes, 2019; 2021; Ferreira *et al.*, 2019; Travasso *et al.*, 2020; Antunes & Seixas, 2020).

Desde a segunda metade da década de 2010 vários estudos têm vindo a analisar os fenómenos de crescente turistificação (Barata-Salgueiro, 2017; Seixas, 2019a, 2019b; Antunes & Ferreira, 2021), de gentrificação (Mendes 2016, 2017, 2018, 2019, 2020; Carvalho *et al.*, 2019; Lestegás, 2019; Lestegás *et al.*, 2019) e, em termos mais amplos, de financeirização da habitação (Santos, 2019; Tulumello & Allegretti, 2021; Drago, 2021) nas principais áreas metropolitanas do país. Não obstante, note-se que o cenário de aumento do preço das habitações, assim como dos processos de turistificação, gentrificação e financeirização dos tecidos urbanos bem como dos ativos residenciais, está longe de ser restrito a Portugal. A maioria dos países da Europa comunitária tem passado por um cenário generalizado de aumento do preço das habitações, o que tem intensificado expressivamente as problemáticas urbanas enunciadas (Brenner *et al.*, 2012; Becker, 2013; Aalbers, 2016; Colomb & Novy, 2016; Wetzstein, 2017; Aalbers & Haila, 2018; Cocola-Gant, 2018; Lees *et al.*, 2016; Lees & Phillips, 2018; Fuller, 2019; Van Heerden *et al.*, 2020; Hoffman & Heisler, 2020; Mikulić *et al.*, 2021).

É neste cenário global, incluindo as especificidades portuguesas, que surge em Março de 2020 a pandemia do COVID-19. Estas tendências serão abaladas pela pandemia e consequentes efeitos de confinamento social e económico, alterando significativamente determinados *drivers* decisivos (por exemplo nos fluxos turísticos), trazendo significativas incertezas para a evolução dos mercados imobiliários (Brito-Henriques, 2021; Cocola-Gant, 2021; Alpestana, 2021; Drago, 2021). Paralelamente, a pandemia irá obrigar a importantes alterações nas vivências quotidianas e urbanas, potenciando por sua vez experiências habitacionais muito divergentes durante os períodos de confinamento (Lages & Jorge, 2020; Barata-Salgueiro, 2021; Antunes, 2021b; Moreira, 2021).

Do ponto de vista político, foram facultadas respostas que procuraram apoiar, directa ou indirectamente, as famílias na manutenção da sua habitação. No crédito à habitação, foram criados regimes de moratórias que suspenderam temporariamente o pagamento das prestações para as famílias afectadas economicamente pela pandemia¹⁹. Com

¹⁷ As taxas de referência tendem a subir sempre que existe a percepção de um elevado potencial de crédito malparado (de risco), tal como foi o caso da crise de *subprime*, em 2007, que agravou as taxas de juro nos anos seguintes.

¹⁸ A evolução dos valores da Euribor pode ser acompanhada em <http://www.euribor-rates.eu>

¹⁹ Em Agosto de 2020 estavam activas 740 000 moratórias referentes a empréstimos ao consumo e no crédito à habitação, das quais cerca de 322 000 (43,5%) eram especificamente moratórias no crédito à habitação.

menos sucesso, foram também criadas moratórias no arrendamento²⁰, e colocadas em prática medidas conjunturais, como apoios a sem-abrigo, suspensão de pagamentos das rendas sociais na habitação pública, interrupção de pagamentos de serviços elementares (*e.g.* água, electricidade, gás, comunicações) para famílias economicamente afectadas.

No início de 2020 Portugal apresentava um conjunto alargado de sérios problemas de acesso à habitação. A partir de março desse ano, a pandemia COVID-19 irá agravar os problemas existentes, trazendo consigo novos desafios – que ainda estão a procurar ser entendidos. Nas próximas secções, procurar-se-á interpretar em que medida este período pandémico, tão singular na história contemporânea, alterou as tendências prévias e de que forma afectou os padrões de acesso à habitação.

3. Acesso à habitação na AML

Esboçado o quadro de problematização, procura-se nesta secção analisar como o mercado de habitação evoluiu na AML entre 2016 e 2020, bem como eventualmente se alterou no período pandémico – nomeadamente se as tendências imobiliárias pré-pandemia se mantiveram ou se mudaram e, em qualquer dos casos, com que intensidade e em que situações e territórios.

3.1. Metodologia

Para se perceber como evoluiu o acesso à habitação na AML, optou-se pelo cálculo do *Índice de Acesso à Habitação* (IAH) (Equação 1). O IAH consubstancia-se como um índice sintético que procura espacializar, de forma exploratória, a evolução do acesso à habitação pelas famílias, nos mercados de aquisição e de arrendamento. Estimando os encargos familiares para a decisão de compra ou de arrendamento de casa, em determinada unidade territorial e para cada período consultado. No presente trabalho, propõe-se uma análise multiescalar para os 18 concelhos da AML bem como para as 24 freguesias do município de Lisboa; por sua vez desdobrável por tipologia de contrato e de ocupação (compra ou arrendamento).

Equação 1. Modelo do cálculo do IAC para compra e arrendamento

Compra	Arrendamento
$VPH = A \times S$	$VPR = B \times S$
$IAH C = \frac{P}{R} \times 100$	$IAH A = \frac{VPR}{R} \times 100$
IAH-C: Índice de Acesso à Habitação - Compra.	IAH-A: Índice de Acesso à Habitação - Arrendame
VPH: Valor ponderado das habitações.	VPR: Valor ponderado das rendas.

²⁰ Em Agosto de 2020 apenas tinham sido realizados 2 177 pedidos.

A: Valor mediano das vendas (€/m ²). ¹	B: Valor mediano das rendas (€/m ²). ⁴
S: Superfície da habitação (m ²). ²	S: Superfície da habitação (m ²). ²
R: Rendimento familiar líquido (€). ³	R: Rendimento familiar líquido (€). ³
P: Prestações do crédito à habitação (€). ⁵	

¹ “Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares”, INE.

² “Superfície média útil (m²) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual”, INE.

³ “Valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal (€)”, INE.

⁴ “Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares”, INE.

⁵ Simulação das prestações:

- Crédito à habitação de 90% do VPH;
- Empréstimo a 30 anos;
- Euribor 12 meses;
- Spread 1.500%;
- Custos compulsórios (e.g. seguro de vida, seguro do lar, etc.).

Além da informação da Equação 1, devem-se esclarecer os seguintes pontos:

- O valor mediano das vendas por metro quadrado (**A**) é apurado trimestralmente, enquanto o valor mediano das rendas por metro quadrado (**B**) é apurado semestralmente (conforme compilação estatística do INE iniciada em 2016);
- O valor mediano do rendimento líquido (**R**) foi obtido ao nível dos concelhos da AML, entre 2016 e 2021²¹;
- A superfície média das habitações (**S**) corresponde aos valores actualmente disponíveis, de 2011, ao nível dos concelhos da AML e das freguesias de Lisboa;
- As prestações do crédito à habitação (**P**) foram estimadas no simulador da Caixa Geral de Depósitos, conforme as disposições mais recorrentes no crédito à habitação em cada momento, ou recomendações das entidades reguladoras,²² acrescentando-se, ainda, os custos compulsórios imprescindíveis no crédito à habitação.

No presente estudo obtiveram-se 946 resultados do IAH-C e 344 do IAH-A, num total de 1290 resultados, o que permite acompanhar a evolução espaço-quantitativa e espaço-temporal do acesso à habitação nos concelhos da AML e nas freguesias do município de Lisboa.

Deverá também indicar-se que, do ponto de vista metodológico, o IAH utilizado no presente estudo consiste numa adaptação e optimização de índices sintéticos exploratórios utilizados em trabalhos prévios (Seixas & Antunes,

²¹ Considerando que à data da entrega deste artigo o INE ainda não havia disponibilizado o rendimento mediano bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal para 2020 e 2021, estes rendimentos foram estimados de acordo com a evolução anual ao nível nacional apurada pela Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico (OCDE). Devido às consequências socioeconómicas da pandemia, essas variações foram de sentido negativo, ao contrário do que havia sucedido nos anos anteriores (OECD, 2022).

²² A título de exemplo, optou-se por simular os créditos à habitação a 30 anos por ser essa a recomendação do Banco de Portugal desde 2018; recomendação recentemente reforçada no início de 2022.

2019; Antunes & Seixas, 2020).²³ Neste contexto, e face aos trabalhos anteriores, apresentam-se aqui determinadas alterações. Relembrando os índices apresentados nos trabalhos anteriores; estes, embora claramente significativos na apresentação das tendências de evolução da pressão familiar na aquisição ou arrendamento de habitação, mantiveram determinados questionamentos conceptuais – por exemplo, no reconhecimento da denominação e do conceito de 'taxas de esforço médias'. Tais questionamentos, e a manutenção da impossibilidade de se obterem dados mais sistematizados e detalhados para as distintas variáveis e escalas, levaram os autores a optar por um índice sintético, que aborda de forma mais abrangente os panoramas sob estudo e que, por conseguinte, poderá transmitir de melhor forma os resultados do modelo teórico proposto, bem como consequentes análises e interpretações.

Por seu lado, as metodologias foram igualmente revistas noutros campos, como na seleção dos valores medianos nos rendimentos familiares líquidos (em lugar de valores médios, anteriormente utilizados – embora estes se mantenham válidos e com importantes argumentos como valores de referência). Bem como na atenção agora dada aos rendimentos de escala municipal (e não somente de escala metropolitana, como anteriormente analisado) – embora, também nestes âmbitos, deva referir que a escala metropolitana é, ou deveria ser, a escala mais adequada para análises sistémicas face a um sistema urbano funcionalmente muito integrado e interdependente, como é o caso da Área Metropolitana de Lisboa.

3.2. Acesso à habitação na compra

Conforme a Tabela 2, é possível verificar que o valor mediano do metro quadrado na compra de habitação subiu de forma acentuada em todos os concelhos da AML. Não sendo esse cenário uma novidade, a Tabela 2 permite também compreender diferentes ritmos, tendências e espacialidades na valorização imobiliária.

Tabela 2. Evolução do valor do metro quadrado, na compra de casa, nos concelhos da AML

	2016 T1	TV (16-17)	2017 T1	TV (16-18)	2018 T1	TV (16-19)	2019 T1	TV (16-20)	2020 T1	TV (16-21)	2021 T1	TV (16-21[T3])	2021 T3
AML	1 125	8	1 210	14	1 283	20	1 355	35	1 515	46	1 647	54	1 730
Alcochete	932	13	1 054	27	1 181	40	1 301	44	1 346	59	1 479	88	1 748
Almada	959	11	1 062	24	1 190	44	1 382	64	1 576	86	1 788	93	1 852
Amadora	827	14	941	29	1 063	58	1 304	89	1 563	107	1 714	115	1 778
Barreiro	613	3	629	19	727	34	821	62	996	85	1 133	94	1 191
Cascais	1 599	9	1 741	25	2 004	49	2 389	68	2 681	77	2 824	86	2 971
Lisboa	1 875	14	2 143	38	2 581	66	3 111	78	3 333	76	3 296	83	3 427
Loures	1 093	8	1 183	19	1 305	33	1 458	53	1 672	66	1 812	73	1 896
Mafra	922	8	995	20	1 103	36	1 254	50	1 382	73	1 593	81	1 667
Moita	557	6	591	11	617	21	674	47	820	68	938	75	975
Montijo	732	15	843	31	956	43	1 050	68	1 233	79	1 311	85	1 354
Odivelas	1 101	3	1 132	26	1 385	42	1 563	68	1 847	83	2 016	91	2 104
Oeiras	1 263	12	1 411	38	1 739	63	2 062	79	2 257	93	2 434	101	2 536
Palmela	775	-2	757	8	837	12	865	29	999	53	1 189	64	1 272
Seixal	769	3	791	17	900	33	1 024	55	1 190	78	1 371	88	1 444
Sesimbra	1 020	3	1 054	9	1 111	23	1 250	30	1 329	42	1 449	53	1 558
Setúbal	702	9	763	19	833	38	972	61	1 133	84	1 292	90	1 332
Sintra	746	9	810	21	903	40	1 042	69	1 258	91	1 426	101	1 500
Vila Franca de Xira	828	8	896	17	972	32	1 096	47	1 216	65	1 368	78	1 474

Nota: A coluna “TV” corresponde à Taxa de Variação para os anos indicados.
Dados: INE, Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares.

Desde logo, é possível verificar que a taxa de variação entre 2016 T1²⁴ e 2019 T1 foi mais elevada nos municípios de Lisboa, Oeiras, Amadora e Cascais. Todavia, observando-se a taxa de variação entre 2016 T1 e 2021 T3, os

²⁴ As nomenclaturas T1, T2, T3 e T3 correspondem aos trimestres.

concelhos que registaram uma variação mais elevada foram Amadora, Sintra e Oeiras, seguindo-se Barreiro, Almada e Odivelas, com variações superiores a 90%.

Ou seja, até meados de 2019 sucede-se uma forte subida do valor do metro quadrado na compra de habitação, numa vasta centralidade metropolitana que extravasa de forma considerável o concelho mais central do sistema urbano. Mas nos dois anos seguintes, já com os efeitos da crise pandémica, esta tendência altera-se e sucedem-se maiores subidas dos valores de compra em concelhos menos centrais, incluindo na margem sul do rio Tejo, enquanto se sucede alguma desaceleração nos concelhos anteriormente mais pressionados. Efectivamente, no município de Lisboa e entre 2020 T1 e 2021 T3, o valor mediano do metro quadrado crescerá apenas 94 €, sendo que nos dois anos anteriores (*i.e.* 2018 T1 e 2019 T1) esse crescimento havia sido de 666 €. Por sua vez, num concelho como Palmela, que apresentara entre 2016 e 2020 a taxa de variação mais reduzida da AML (29%), em 2021 T3 a respetiva taxa de variação global escalará para 64%.

Pode-se assim afirmar que após um largo período de elevado ímpeto imobiliário nos municípios centrais e mais pressionados (como Lisboa, Oeiras e Cascais), a valorização do metro quadrado perde algum ritmo nestes territórios, mas mantém-se ou mesmo incrementa-se em territórios relativamente mais periféricos e até recentemente pouco pressionados.

Observando-se a Tabela 3, é possível verificar que o cenário no município de Lisboa é homogéneo na tendência de crescimento do valor do metro quadrado na compra de casa, mas consideravelmente heterogéneo no que respeita ao ritmo desse crescimento. Desde 2016 e até à pandemia, a subida dos valores foi mais expressiva em determinadas freguesias históricas e centrais da cidade, como em Santo António e em São Vicente, mas também em freguesias como em Alcântara e na Ajuda. Contudo, mais recentemente registam-se interessantes alterações. No terceiro trimestre de 2021 freguesias como Santa Maria Maior (*i.e.* Alfama, Mouraria, Baixa) e Misericórdia (*i.e.* Chiado, Bairro Alto, Bica) regressam a valores medianos do metro quadrado de meados de 2018. Na freguesia de Santo António (*i.e.* Av. da Liberdade, Marquês de Pombal, Rato), onde se havia sucedido a subida mais expressiva do valor do metro quadrado desde 2016, irá registar-se um crescimento residual a partir do início de 2020.

Tabela 3. Evolução do valor do metro quadrado, na compra de casa, nas freguesias do município de Lisboa

	2016	TV	2017	TV	2018	TV	2019	TV	2020	TV	2021	TV	2021
	T1	(16-17)	T1	(16-18)	T1	(16-19)	T1	(16-20)	T1	(16-21)	T1	(16-21[T3])	T3
Ajuda	1 535	20	1 847	47	2 259	101	3 085	104	3 137	104	3 129	106	3 163
Alcântara	1 512	23	1 856	50	2 271	95	2 951	107	3 125	93	2 924	104	3 092
Alvalade	1 979	21	2 394	49	2 957	67	3 304	83	3 623	73	3 415	89	3 748
Areeiro	1 803	22	2 193	41	2 550	67	3 019	84	3 312	86	3 359	88	3 382
Arroios	1 763	13	1 997	47	2 587	81	3 194	86	3 277	101	3 541	88	3 315
Avenidas Novas	2 151	12	2 413	43	3 070	74	3 741	79	3 841	68	3 621	94	4 167
Beato	1 244	22	1 513	37	1 700	80	2 238	104	2 534	99	2 480	115	2 678
Belém	1 928	19	2 288	42	2 736	78	3 426	84	3 542	89	3 653	94	3 743
Benfica	1 530	12	1 706	37	2 094	66	2 539	78	2 727	74	2 668	85	2 826
Campo de Ourique	1 957	16	2 273	52	2 965	83	3 583	97	3 859	82	3 553	90	3 716
Campolide	1 860	0	1 864	33	2 469	69	3 136	63	3 036	67	3 110	92	3 577
Carnide	2 050	7	2 192	25	2 572	49	3 049	48	3 027	67	3 416	63	3 344
Estrela	2 114	17	2 476	44	3 051	67	3 520	89	4 005	89	4 004	88	3 965
Lumiar	1 993	3	2 057	18	2 352	30	2 591	47	2 927	38	2 748	57	3 136
Marvila	1 637	3	1 692	-9	1 483	70	2 786	76	2 881	64	2 682	91	3 121
Misericórdia	2 311	30	3 008	59	3 667	86	4 288	121	5 112	90	4 380	74	4 010
Olivais	1 323	9	1 444	32	1 750	71	2 263	86	2 463	96	2 595	110	2 775
Parque das Nações	2 860	7	3 048	17	3 351	16	3 311	46	4 162	40	4 000	52	4 335
Penha de França	1 364	21	1 656	56	2 130	99	2 708	118	2 973	109	2 849	123	3 037
Santa Clara	1 518	0	1 512	15	1 739	36	2 058	58	2 393	38	2 097	61	2 440
Santa Maria Maior	2 593	19	3 079	36	3 528	72	4 451	85	4 807	98	5 128	56	4 058
Santo António	2 140	36	2 920	91	4 083	122	4 742	150	5 340	154	5 425	155	5 455
São Domingos de Benfica	1 996	11	2 210	31	2 614	53	3 055	71	3 412	66	3 307	70	3 385
São Vicente	1 701	26	2 141	61	2 738	100	3 407	100	3 402	104	3 471	109	3 550

Nota: A coluna “TV” corresponde à Taxa de Variação para os anos indicados.

Dados: INE, Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares.

Quer isto dizer que 2020 marca um momento que, não se podendo considerar de ruptura, regista alterações significativas nas tendências que se vinham a verificar nos valores de aquisição de casa no município de Lisboa, com a estagnação ou mesmo decréscimo do valor mediano do metro quadrado nos territórios mais centrais, e a manutenção do cenário de crescimento nas freguesias relativamente mais periféricas – embora nestas se mantenham oscilações relevantes, cujas causas importa analisar em maior detalhe.

No que se refere aos cálculos do IAH para a compra de casa, é possível verificar na Tabela 4 que em 2021 T3, os territórios com índice mais elevado eram os concelhos de Cascais (com um índice de 83), de Lisboa (índice de 79) e de Oeiras (índice de 58). Note-se, neste particular, que desde 2021 que o município de Cascais se torna no concelho com maior IAH de toda a metrópole – sendo igualmente onde se sucede a maior subida deste índice em todo o período analisado (diferença entre o último e primeiro momento de análise), seguindo-se Oeiras e somente depois Lisboa.

Tabela 4. Índice de Acesso à Habitação, na compra de casa, na AML

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2021
	T1	T1	T1	T1	T1	T1	T3
AML	35	37	37	37	41	45	47
Alcochete	30	34	36	38	39	43	51
Almada	28	31	34	37	42	48	49
Amadora	22	25	28	32	38	42	44
Barreiro	17	17	19	21	25	28	30
Cascais	52	53	58	67	75	79	83
Lisboa	54	58	63	72	77	77	79
Loures	34	35	36	38	44	47	50
Mafra	34	37	38	41	44	52	54
Moita	18	18	18	19	23	27	27
Montijo	24	28	31	32	37	39	41
Odivelas	32	32	38	41	49	53	55
Oeiras	32	37	44	47	52	56	58
Palmela	28	27	28	27	32	37	40
Seixal	23	24	26	28	33	37	40
Sesimbra	33	35	35	36	39	42	46
Setúbal	22	24	25	28	32	36	37
Sintra	23	25	28	30	36	41	43
Vila Franca de Xira	23	25	27	28	32	35	38

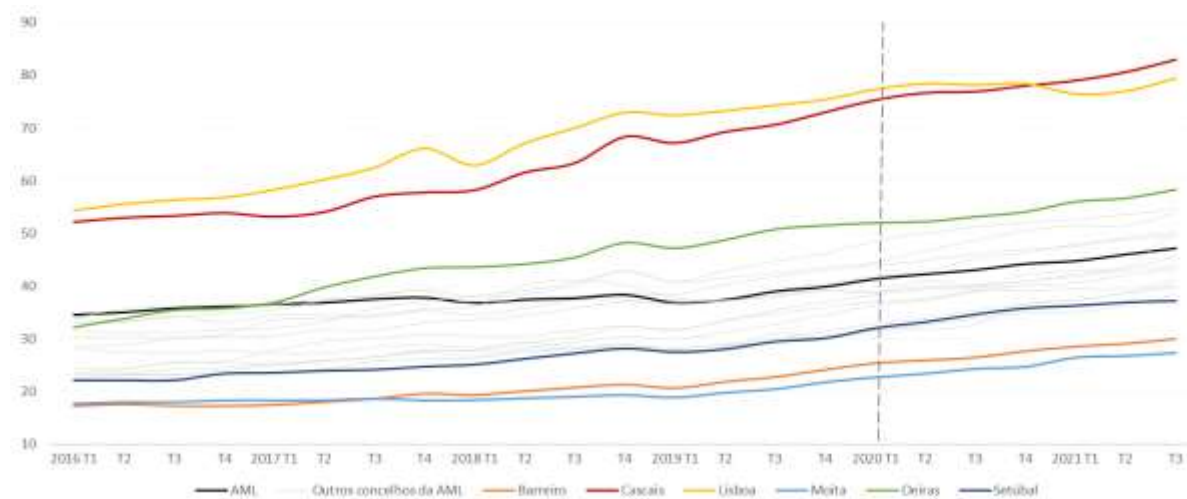
Em 2021 T3, o concelho da Moita detinha o valor mínimo do índice (IAH de 27), enquanto Cascais detinha o valor máximo (IAH de 83) (Tabela 4). Estes resultados são demonstrativos de uma realidade profundamente heterogénea dentro da AML, no que concerne ao acesso à habitação. A leitura da tabela permite também verificar que em 2013 T3 todos os municípios da AML, com a exceção da Moita, detinham valores de IAH iguais ou superiores a 30, o que é indicativo de uma deterioração acentuada do acesso à habitação na AML.²⁵

A combinação da leitura da Tabela 4 com o Gráfico 2 permite identificar distintos ritmos de crescimento do IAH na compra de casa na AML. Por um lado, concelhos como Lisboa, Cascais, Oeiras e Odivelas demonstraram alguma desaceleração no ritmo de crescimento após o início de 2020; e, por outro, concelhos como Sesimbra,

²⁵ No IAH, por correspondência teórica com a taxa de esforço (Hulchanski, 1995; Heylen & Haffner 2013; Yang & Chen 2014), poderá assumir-se como aceitável um valor de índice até 30 (*one week's pay for one month's rent*), sendo os valores de IAH superiores correspondentes a um (cada vez) maior condicionamento no acesso à habitação e eventual sobrecarga com os seus encargos (i.e. prestação ou renda da casa).

Palmela e Alcochete cresceram mais pontos percentuais entre 2020 T1 e 2021 T3 do que em todo o período anterior (*i.e.* 2016 T1 e 2020 T1).

Gráfico 2. Evolução do Índice de Acesso à Habitação, na compra de casa, na AML (de 2016 a 2021)



Nota: Estão representados os 3 concelhos com valores superiores e inferiores em 2021 T3. A linha vertical corresponde ao início da pandemia COVID-19.

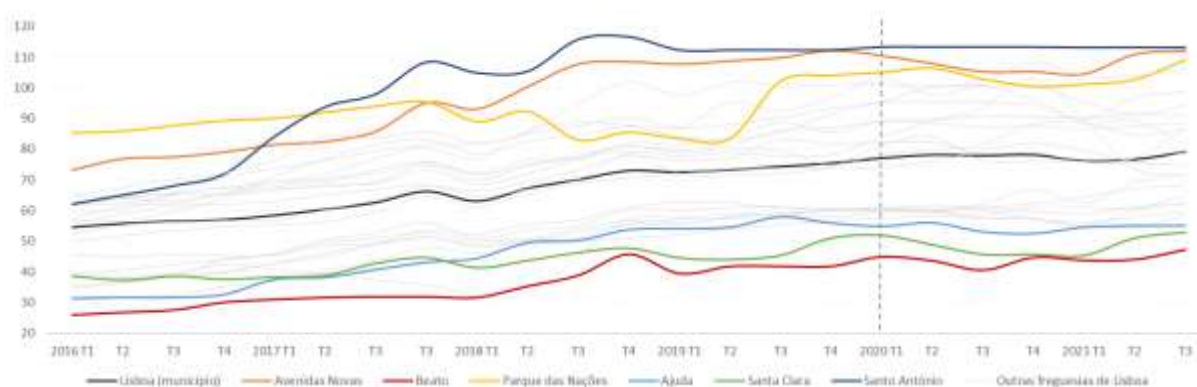
No que respeita ao município de Lisboa (Tabela 5), verifica-se que todas as freguesias apresentam valores elevados de IAH. Actualmente, com a excepção do Beato, todas as freguesias detêm valores superiores a 50, indicativo de um acesso à habitação extremamente condicionado para os agregados familiares com rendimentos medianos.

Tabela 5. Índice de Acesso à Habitação, na compra de casa, no município de Lisboa

	2016 T1	2017 T1	2018 T1	2019 T1	2020 T1	2021 T1	2021 T3
Ajuda	31	38	44	54	55	55	55
Alcântara	35	43	49	57	60	56	59
Alvalade	62	74	82	87	95	90	99
Areeiro	57	69	72	81	89	90	91
Arroios	50	55	61	72	74	79	75
Avenidas Novas	73	81	93	108	111	105	112
Beato	26	31	32	39	45	44	47
Belém	65	77	82	98	101	104	106
Benfica	39	46	50	56	60	59	62
Campo de Ourique	52	57	66	77	82	76	79
Campolide	46	46	52	63	61	62	72
Carnide	62	67	70	79	78	88	87
Estrela	60	69	77	84	96	95	94
Lumiar	65	67	69	72	81	76	87
Marvila	39	41	32	58	60	55	65
Misericórdia	57	71	78	87	103	89	81
Olivais	38	43	48	56	61	64	68
Parque das Nações	85	90	89	84	105	101	109
Penha de França	31	37	46	52	57	55	59
Santa Clara	39	38	41	45	52	45	53
Santa Maria Maior	56	63	65	78	84	90	71
Santo António	62	84	105	112	113	113	113
São Domingos de Benfica	62	68	72	80	89	87	88
São Vicente	35	46	51	60	60	61	63

As freguesias de Santo António, Parque das Nações, Belém e Avenidas Novas apresentam valores de IAH superiores a 100 – o que traduz que nestes territórios, para uma família com um rendimento líquido similar à mediana do concelho, os encargos para pagamento das prestações de uma habitação de superfície média (face à respetiva freguesia) superaria a totalidade dos seus rendimentos. Em sentido contrário, freguesias como Beato (IAH de 47), Santa Clara (IAH de 53) e Ajuda (IAH de 55) apresentam índices mais reduzidos, embora os valores do IAH se mantenham substancialmente superiores ao que a maioria dos agregados familiares poderão pagar, sem colocar em causa as suas capacidades financeiras e a sua qualidade de vida.

Gráfico 3. Evolução do Índice de Acesso à Habitação, na compra de casa, no município de Lisboa (de 2016-2021)



Nota: Estão representados os 3 concelhos com valores superiores e inferiores em 2021 T3. A linha vertical corresponde ao início da pandemia COVID-19.

O Gráfico 3 permite uma leitura espaciotemporal mais pormenorizada e, desde logo, verificar que na maioria das freguesias existiu um período de acentuado crescimento, pelo menos até 2019. Mas registe-se igualmente que ao longo do ano de 2019 – portanto, antes da pandemia – o valor de IAH irá começar a desacelerar em algumas freguesias. Uma tendência que se manterá em 2020 e 2021, agora já com os efeitos da pandemia, e incluindo trajetórias de relevante retracção em freguesias mais centrais, conforme anteriormente identificado.

3.3. Acesso à habitação no arrendamento

Desenvolvendo os cálculos do IAH para a opção de arrendamento, verifica-se que nos municípios da AML os respectivos valores se mostram, em termos gerais, mais elevados do que para a opção de compra (veja-se Tabela 6). Nos municípios ribeirinhos os valores de IAH são particularmente elevados (Cascais com 96 e Lisboa com 84). Note-se que, mais uma vez, o IAH de Cascais é superior ao de Lisboa, embora, neste caso, essa tendência se mantenha desde 2018.

Aspecto de significativa relevância é verificar que os valores de IAH no arrendamento desaceleraram depois do início de 2020, sendo que Cascais, Lisboa e Oeiras entraram inclusivamente em retracção (veja-se a Tabela 6). No caso de Cascais, o primeiro semestre de 2021 mostrou uma tendência de recuperação, mas o mesmo não sucede em Lisboa e Oeiras, que na primeira metade de 2021 mantiveram a tendência de decréscimo. Por sua vez, os restantes municípios da AML demonstraram, no geral, uma relativa desaceleração na evolução do IAH.

Tabela 6. Índice de Acesso à Habitação, no arrendamento de casa, na AML

	2017		2018		2019		2020		2021
	II Semestre	I Semestre	II Semestre	I Semestre	II Semestre	I Semestre	II Semestre	I Semestre	
AML	58	59	64	67	71	75	76	77	
Alcochete	47	50	53	53	55	55	57	59	
Almada	55	57	62	63	67	69	71	72	
Amadora	54	55	59	61	66	70	70	70	
Barreiro	39	40	43	46	51	55	55	57	
Cascais	77	82	89	93	97	96	95	96	
Lisboa	82	80	86	88	90	90	86	84	
Loures	55	55	57	58	62	64	65	66	
Mafra	54	55	57	59	65	66	68	71	
Moita	39	39	41	43	45	47	49	52	
Montijo	46	48	52	53	58	62	62	62	
Odivelas	55	56	60	62	65	68	70	69	
Oeiras	62	65	71	73	76	77	75	73	
Palmela	48	48	50	52	56	56	58	59	
Seixal	46	47	50	52	56	59	59	59	
Sesimbra	48	47	47	50	53	51	55	56	
Setúbal	44	45	48	51	56	57	59	61	
Sintra	52	54	58	59	63	66	67	67	
Vila Franca de Xira	43	44	47	49	53	56	57	57	

No caso do município de Lisboa verifica-se também uma tendência de valores de IAH mais elevados no arrendamento do que na compra de casa (Tabelas 7 e 5). Centrando a análise no período temporal mais recente (2020 S1 - 2021 S1), é possível verificar que das 24 freguesias apenas o Beato manteve o seu valor de IAH, sendo que nas restantes freguesias o IAH diminuiu (Tabela 7). Este cenário é particularmente importante de analisar, pois representa a quebra da tendência de subida que se registou até ao final de 2019.

Tabela 7. Índice de Acesso à Habitação, no arrendamento de casa, no município de Lisboa

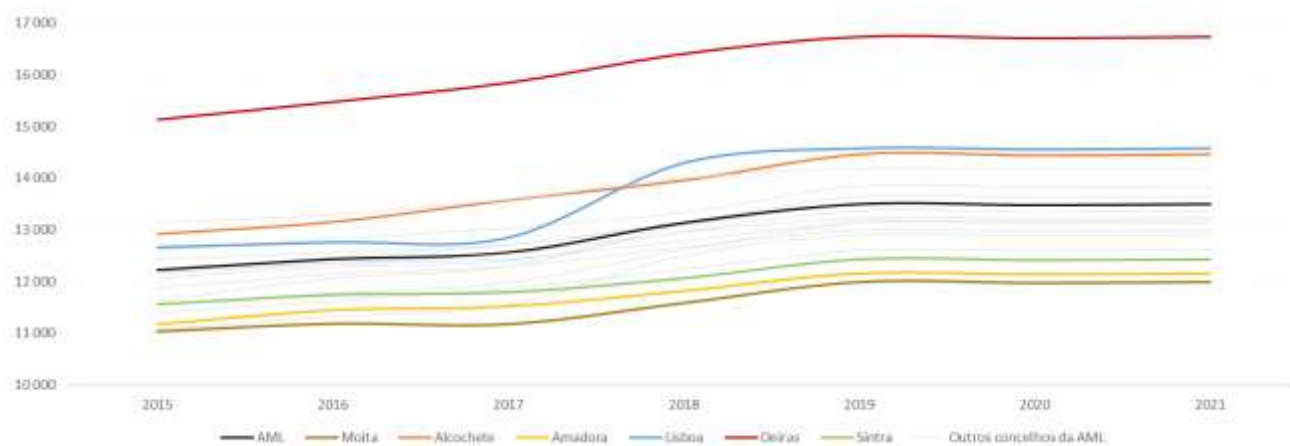
	2017		2018		2019		2020		2021
	II Semestre	I Semestre	II Semestre	I Semestre	II Semestre	I Semestre	II Semestre	I Semestre	
Ajuda	56	58	63	68	71	71	66	66	
Alcântara	63	61	67	71	73	73	69	68	
Alvalade	94	91	99	99	101	100	95	95	
Areeiro	96	93	97	98	98	102	96	91	
Arroios	75	73	79	80	82	84	80	78	
Avenidas Novas	108	105	121	124	123	123	112	108	
Beato	60	56	59	57	59	61	61	61	
Belém	106	102	110	113	112	112	105	103	
Benfica	71	68	74	78	80	77	78	76	
Campo de Ourique	86	80	86	91	97	92	84	83	
Campolide	73	77	82	78	81	83	79	76	
Carnide	104	94	106	111	106	101	97	90	
Estrela	89	94	101	104	109	100	95	93	
Lumiar	97	88	96	97	100	101	92	90	
Marvila	64	61	61	67	73	66	67	65	
Misericórdia	87	83	90	93	96	95	89	87	
Olivais	78	76	82	87	88	90	87	83	
Parque das Nações	126	119	127	129	128	128	123	121	
Penha de França	62	61	65	67	66	67	69	67	
Santa Clara	54	55	60	61	62	62	56	57	
Santa Maria Maior	63	68	69	75	79	78	74	71	
Santo António	100	107	115	113	114	114	111	106	
São Domingos de Benfica	97	94	99	101	100	101	98	93	
São Vicente	65	64	70	71	72	70	67	67	

É ainda de referir que entre 2020 S1 e 2021 S1, não só se regista uma diminuição dos IAH em 23 das 24 freguesias de Lisboa, como em alguns casos os valores destes índices atingem valores inferiores aos registados em 2017. Estes são os casos de Carnide, Lumiar, Areeiro, Parque das Nações, Campo de Ourique, São Domingos de Benfica e Belém – o que poderia consubstanciar algum tipo de oportunidade para os agregados familiares, mesmo que em situação eventualmente episódica e conjuntural.

3.4. Acesso à habitação em contexto metropolitano

Como acima já referido, uma das questões mais relevantes em termos metodológicos para a construção do IAH ou de indicadores de taxas de esforço familiar, coloca-se nas lógicas funcionais e urbanísticas do fortemente interligado sistema metropolitano de Lisboa – o que influencia de forma relevante as opções e possibilidades de mobilidade residencial das famílias. Por um lado, será significativo que a escala mais pertinente seja a do sistema funcional completo – ou seja, para o caso, a escala metropolitana. Foi essa a escolha para as primeiras análises desenvolvidas nos âmbitos deste estudo (Seixas & Antunes, 2019; Antunes & Seixas, 2020). Por seu lado, a maioria das análises desenvolvidas nestes âmbitos restringe a escala de procura das famílias em termos do respectivo município de residência, análise que é condicionada pelos distintos valores (e variações) dos rendimentos familiares líquidos no território metropolitano (Gráfico 4).

Gráfico 4. Rendimento mediano anual na AML e os três concelhos com rendimentos superiores e inferiores



Para o cálculo do IAH, objecto metodológico deste artigo nas Secções 3.2. e 3.3., adoptou-se o rendimento familiar líquido à escala concelhia. Mas a lógica funcional mantém toda a pertinência. Por conseguinte, nesta secção – e tal como ocorreu em publicações anteriores (Seixas & Antunes, 2019; Antunes & Seixas, 2020) – aplica-se o rendimento metropolitano, de forma a analisar com maior pormenor o acesso à habitação, com o pressuposto de uma inerente capacidade – ou mesmo necessidade – de mobilidade residencial face ao sistema funcional mais amplo.

Tabela 8. Índice de Acesso à Habitação, na compra de casa, na AML (considerando-se o rendimento mediano da AML)

	2016 T1	2017 T1	2018 T1	2019 T1	2020 T1	2021 T1	2021 T3
AML	35	37	37	37	41	45	47
Alcochete	32	36	38	40	42	46	54
Almada	28	30	33	36	41	47	48
Amadora	21	23	25	29	35	38	40
Barreiro	17	17	19	20	25	28	29
Cascais	56	58	62	71	79	83	87
Lisboa	56	60	68	78	83	83	86
Loures	31	33	35	37	42	45	48
Mafra	33	36	38	41	44	52	54
Moita	16	16	16	17	20	24	24
Montijo	23	26	28	29	35	37	38
Odivelas	31	31	37	39	47	51	53
Oeiras	40	47	55	59	65	69	72
Palmela	27	26	27	26	31	36	39
Seixal	24	24	26	28	33	37	40
Sesimbra	33	35	35	37	39	43	46
Setúbal	22	23	25	27	32	36	37
Sintra	22	24	25	28	33	37	40
Vila Franca de Xira	24	26	27	29	32	36	39

Conforme a Tabela 8, o IAH na compra de casa, tendo como base o rendimento mediano da AML é, nas suas tendências, relativamente similar ao IAH apresentado nas secções anteriores. Contudo, verifica-se que nos extremos da análise os encargos da habitação tendem a alterar-se dicotomicamente, no caso dos territórios mais valorizados, como Lisboa, Cascais e Oeiras, o acesso à habitação torna-se mais inacessível para os agregados familiares que têm um rendimento de acordo com a mediana da AML. Por sua vez, os concelhos mais desvalorizados, como Moita, Barreiro e Setúbal, vêem o seu valor de IAH descer ligeiramente, colocando assim estes municípios como os territórios com melhor acesso à habitação para um agregado familiar de rendimento mediano (Tabela 8).

Tabela 9. Índice de Acesso à Habitação, no arrendamento de casa, na AML (considerando-se o rendimento mediano da AML)

	2017		2018		2019		2020		2021
	II Semestre	I Semestre	II Semestre	I Semestre	II Semestre	I Semestre	II Semestre	I Semestre	
AML	58	59	64	67	71	75	76	77	
Alcochete	51	53	57	56	59	59	61	64	
Almada	55	56	61	62	66	68	69	71	
Amadora	50	50	53	55	60	63	63	63	
Barreiro	39	39	42	45	50	53	53	55	
Cascais	83	88	95	98	102	101	100	101	
Lisboa	84	87	93	95	97	97	93	90	
Loures	51	52	54	55	59	61	62	63	
Mafra	53	55	57	59	65	66	68	71	
Moita	35	34	36	38	40	42	44	46	
Montijo	44	45	48	50	55	58	58	58	
Odivelas	54	54	58	60	62	66	67	67	
Oeiras	78	81	89	90	94	96	93	91	
Palmela	46	46	48	51	54	55	57	58	
Seixal	47	47	49	52	56	59	59	60	
Sesimbra	48	47	47	50	53	52	56	57	
Setúbal	44	44	48	50	55	56	59	60	
Sintra	48	50	53	54	58	61	61	62	
Vila Franca de Xira	45	45	48	51	54	57	59	59	

Esta mesma tendência é possível de verificar no arrendamento (Tabela 9), sendo que, levando-se em consideração o rendimento mediano de um agregado familiar da AML, o acesso à habitação se encontra muito mais condicionado nos municípios centrais, e, por outro lado, mais aliviado em municípios como Moita, Barreiro e Sesimbra – embora também estes territórios apresentem em 2021 valores que se podem considerar muito elevados e, no geral, condicionantes para um conveniente acesso à habitação.

3.5. Análise à evolução do acesso à habitação na AML

As NUT II do Algarve e da AML têm sido, na década mais recente, os territórios do país com maior pressão de preços e rendas dos respectivos mercados imobiliários. No terceiro trimestre de 2021 o município de Lisboa mantinha-se como o concelho com o valor mediano do metro quadrado mais elevado no país (3 427 €), sendo, aliás, o único município com valor acima de 3 000 €, seguindo-se, a nível nacional, Cascais (2 971€), Oeiras (2 536 €) e Loulé (2 498 €).

Tabela 10. “Valor mediano das vendas de alojamentos familiares”, em 2021 T3, e “valor mediano das rendas de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares”, em 2021 S1, por NUT II (+ AMP)

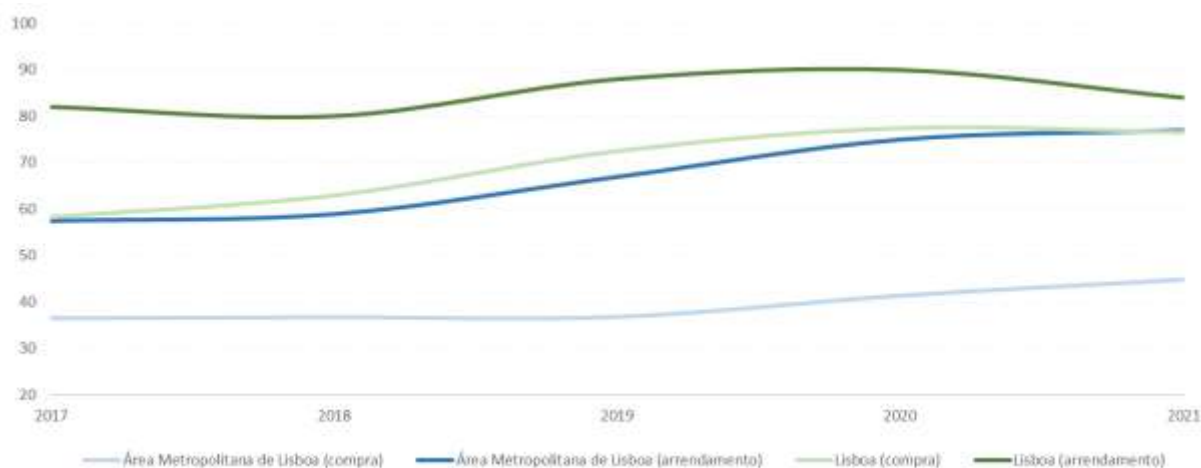
	Valor mediano do m ² , na compra (€) 2021 T3	Valor mediano do m ² , no arrendamento (€) 2021 S1
Portugal	1 250	5,82
Norte (Área Metropolitana do Porto)	1 104	5
Centro	855	4,12
Área Metropolitana de Lisboa	1 730	8,68
Alentejo	769	3,91
Algarve	1 881	6,74
Região Autónoma dos Açores	857	3,95
Região Autónoma da Madeira	1 386	6,15

Dados INE.

Os resultados obtidos na Secção 3 são esclarecedores no que respeita à existência de um mercado de habitação na AML que integra simultaneamente territórios altamente valorizados com territórios consideravelmente deprimidos. Sendo esta uma análise geral, que se tornaria muito mais rica em função das distintas tipologias urbanas que existem dentro de cada município – e muito em particular numa região tão diversa e desigual como é a AML. Este cenário consideravelmente heterogéneo, seja nas diferentes temporalidades de “crescimento” e “desaceleração” imobiliária, seja nas diferentes espacialidades no condicionamento do acesso à habitação, não é de todo surpreendente. Observando-se o Coeficiente de GINI, em 2019 a AML era a NUT II mais desigual do continente (43,3%)²⁶. Sendo verdade que alguns municípios da AML estão entre aqueles com maior poder de compra *per capita*, como é o caso de Lisboa, Oeiras e Cascais, é igualmente factual que outros municípios – como Sintra e Loures – se encontram substancialmente abaixo da média nacional, tendo mesmo registado descidas substanciais ao longo dos anos mais recentes (Seixas, 2021). Paralelamente, deve-se sublinhar que não só a região metropolitana da AML mostra ser significativamente desigual em termos da distribuição de rendimentos, como também os seus diversos municípios apresentam, internamente, elevados padrões de desigualdade – como são, de forma notória, os casos de Lisboa (53,9%) e de Cascais (51,8%). Na verdade, as fortes assimetrias socioeconómicas internas à AML bem como aos seus respectivos municípios, reforçam o panorama de elevados desequilíbrios no acesso aos mercados de habitação.

Na Secção 3 mostra-se também que os encargos mensais para arrendar uma habitação são substancialmente superiores quando comparados com o esforço colocado no pagamento da prestação do crédito à habitação, para a opção de compra (Gráfico 5). Esta circunstância não é surpreendente no cenário português, sendo o resultado de um mercado de arrendamento historicamente disfuncional e pouco dinâmico. Não obstante, registe-se que nos dados mais recentes dos Censos 2021, parece haver alguma reanimação da residência em arrendamento – o que mostra que, mesmo perante mercados consideravelmente sobreaquecidos, determinados grupos populacionais – jovens e migrantes, sobretudo – têm procurado aceder a habitação através do mercado de arrendamento, mais flexível e, entretanto, apresentando alguma estabilização ou mesmo diminuição do valor das rendas no período pandémico. Não obstante, as rendas elevadas acentuam as desigualdades, agora também de ordem inter-geracional. O que, no caso do acesso à habitação, se sobreleva perante as distintas condições socioeconómicas das respectivas famílias, incluindo factores como a precariedade laboral e familiar ou, em sentido inverso, a capacidade de apoio parental para o arrendamento dos filhos.

Gráfico 5. IAH da AML e do município de Lisboa na compra e no arrendamento



Como indicado na parte introdutória deste artigo, o presente trabalho procura indagar como a pandemia COVID-19 teve impacto no acesso à habitação na AML, pretendendo-se compreender se as tendências de evolução dos

²⁶ “Coeficiente de Gini do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal (%)”, INE.

padrões de valor imobiliário pré-pandemia, bem como dos panoramas de acesso habitacional em mercado livre para compra ou arrendamento, se mantiveram ou se foram alteradas – e, em qualquer dos casos, como e com que intensidades.

Como se verificou, logo desde o início da pandemia e dos primeiros confinamentos²⁷, tanto de âmbito nacional como internacional – com uma rapidez que é, em si, reflexo significativo de determinadas dinâmicas – que se sucedeu uma desaceleração do valor mediano do metro quadrado transacionado ou arrendado, justamente nos territórios que haviam registado as subidas mais expressivas até ao final do ano de 2019. Por seu lado, e também desde o início de 2020, diversos outros territórios, relativamente mais periféricos, assistiram a uma maior valorização imobiliária. Efeitos que, embora interligados – por processos e agentes que importará aprofundar, em análise posterior – conduzirão a um aumento da heterogeneidade – no espaço e no tempo – nos panoramas de acesso à habitação na AML.

Não obstante uma necessária prudência nas interpretações prévias, não será de descuidar que a pandemia terá impulsionado a procura de habitação em espaços mais periféricos – mas ainda intra-metropolitanos – e assim essa procura influenciando os valores imobiliários respectivos.

Já no referente à desaceleração dos valores imobiliários nos territórios mais centrais, dever-se-á atender a distintas hipóteses. Por um lado, a quase paragem dos fluxos turísticos e migratórios terá condicionado, de forma significativa, a evolução de mercados fortemente dependentes de dinamismos externos. Para o caso dos AL, terá consubstanciado a passagem de muitos apartamentos turísticos para, pelo menos durante determinados períodos, contratos de arrendamento de médio prazo – por exemplo, para estudantes. Ou mesmo para o mercado de compra e venda. Mas por outro lado deve-se igualmente analisar a hipótese, paralela, de uma relativa maturação – ou mesmo saturação – podendo existir alguma perceção de limite de crescimento bem como de valorização. Paralelamente, a existência de eventuais movimentos demográficos do centro para a periferia, provocados precisamente como consequência da prévia valorização imobiliária no centro metropolitano, podem ter contribuído para aumentar a procura na periferia metropolitana e, por consequência, o valor das habitações nestes locais.

No ano de 2020 dá-se uma significativa alteração das principais tendências imobiliárias em curso desde meados da década. Embora, e mesmo na expectativa de domínio da questão pandémica – mas não da crise consequente, agravada pela mais recente situação de guerra e de agravamento dos preços de bens essenciais e dos materiais de construção – face aos dados existentes, ainda não seja possível perceber se essas alterações serão de carácter temporário ou se, por seu lado, revelarão tendências mais estruturantes de transformação das dinâmicas residenciais e territoriais na AML.

Não obstante, a observação dos valores gerais do IAH de 2016 e 2021 mostra de forma evidente que se tem sucedido uma deterioração continuada do acesso à habitação, sobretudo na compra de casa. Olhando em particular para os dados mais recentes de 2021, os resultados do IAH sugerem que os encargos com a habitação se encontram cada vez mais desfasados do rendimento mediano líquido dos agregados familiares, dificultando o acesso à habitação, circunstância que afecta hoje a classe média e os agregados com rendimentos mais reduzidos e/ou em situação de precariedade. Na compra de casa, embora o valor mediano do metro quadrado tenha crescido de forma mais lenta desde 2020, essa desaceleração está ainda em contraciclo com os rendimentos familiares, que diminuíram nesse mesmo ano. Acresce, outrossim, que os encargos elevados com a habitação têm também como consequência a diminuição do poder de compra, ao reduzir o rendimento disponível para outras necessidades que assegurem a qualidade de vida.

4. Considerações finais e desafios futuros para o mercado de habitação

O mercado imobiliário português valorizou-se de forma particularmente intensa ao longo da segunda metade da década de 2010. Com a retração pandémica, e não obstante a diminuição de intensidade dessa evolução a partir

²⁷ Os primeiros casos de COVID-19 em Portugal foram identificados em 2 de Março de 2020. Em 16 de Março o país entrou em Estado de Alerta e em 19 de Março iniciou-se o Estado de Emergência, tendo a população entrado em confinamento nesse mesmo período de tempo.

justamente do início do ano de 2020, a discrepância entre a evolução dos rendimentos familiares líquidos medianos e dos valores de transação e de arrendamento de base residencial não sofreu qualquer tipo de ajustamento estruturante ou de base sistémica, mantendo, em termos globais, as tendências de elevado condicionamento no acesso à habitação.

Na AML, as assinaláveis diferenças nas principais condições e pressupostos de acesso à habitação – em termos de tipologias socioeconómicas, de tipologias de contrato e de utilização, de tipologias territoriais, e ainda (embora não objecto desta análise) nas distintas tipologias de programática política – são demonstrativas de uma área metropolitana não somente muito heterogênea, mas que, ao acentuar desequilíbrios socioeconómicos e padrões de segregação residencial (com base na capacidade económica das famílias), pode estar a comprometer elementos essenciais de justiça social e espacial.

Com o advento da crise pandémica, deram-se determinadas alterações nos principais elementos de dinamização dos mercados imobiliários – nomeadamente, a desaceleração da larga maioria das tendências de crescimento registadas até então, incluindo mesmo determinadas situações de retração, justamente nos territórios que mais haviam valorizado até 2019. Contudo, qualquer cenário hipotético de alteração estruturante parece estar hoje colocado de lado. Não obstante os impactos provocados – incluindo em âmbitos específicos como por exemplo nas zonas mais centrais e na súbita redinamização dos mercados de arrendamento – em termos estruturantes os preços da habitação continuaram a crescer. Neste sentido, as dinâmicas dos concelhos das segunda e terceira coroas da AML mantiveram ou mesmo acentuaram tendências prévias, compensando as variações negativas registadas nos territórios mais centrais.

Note-se que os preços da habitação, ao manterem as suas tendências de crescimento, demonstraram uma elevada capacidade de resiliência – ou de independência – face às variabilidades internas, sujeitas a uma elevada incerteza económica e conduzindo a uma forte retração do produto nacional.

Para o futuro próximo, será essencial acompanhar e compreender as tendências de evolução dos mercados de habitação – e muito designadamente face a importantes diferenciais socioeconómicos e territoriais. Embora seja possível identificar variações que têm o ano de 2020 como charneira, será necessário um conjunto de dados temporalmente mais alargado para compreender os reais efeitos e impactos em situações de crise – como foi o caso da pandemia. O novo cenário de guerra na Europa (invasão da Ucrânia pela Rússia, em Fevereiro de 2022) a par de uma crescente inflação numa vasta gama de bens e de serviços, poderá não apenas contribuir para o acentuar das dificuldades nos padrões de acesso à habitação, como também para reforçar as tendências de segregação socioespacial e urbana, num território já em si consideravelmente desigual e com significativas fragilidades socioeconómicas, como é a Área Metropolitana de Lisboa.

Os preços das habitações encontram-se dependentes de uma teia complexa de factores muito dinâmicos, mas também relativamente voláteis, face às conjunturas nacional e internacional. Portugal foi um dos países europeus em que o preço da habitação mais subiu entre 2016 e 2019, numa tendência de crescimento generalizada na Europa, e que levou, no final de 2021, o Banco Central Europeu a alertar sobre eventuais sobreavaliações imobiliárias em determinados territórios – sem os especificar – e de riscos de futuras correcções em baixa do preço das habitações no caso das dinâmicas da segunda metade da década de 2010 serem interrompidas (BCE, 2021). Estes e outros factores demonstram como será fundamental aprofundar a monitorização e análise da sustentabilidade dos mercados imobiliários, designadamente avaliando em que medida os agregados familiares, nas suas mais diversas tipologias, conseguem não somente aceder à habitação como também a habitats e funções urbanas de considerável qualidade. Assim permitindo o desenho de políticas e habitação mais eficientes, no sentido de promover habitação para todos, mas também de diminuir tendências de segregação territorial e de promover maior justiça espacial em sistemas tão complexos como são as áreas metropolitanas.

Referências

- Aalbers, M., & Haila, A. (2018). A conversation about land rent, financialisation and housing. *Urban Studies*, 55 (8), 1821–1835.
- Aalbers, M.B. (2016). *The Financialisation of Housing: a Political Economy Approach*. Londres: Routledge.
- Acciaiuoli, M. (2015). *Casas com escritos – uma história da habitação em Lisboa*. Lisboa: Bizâncio.
- Allen J., Barlow J., Leal J., Maloutas T. & Padovani L. (2004). *Housing and Welfare in Southern Europe*. Oxford: Blackwell.
- Alpeñana, D. (2021). Os novos desafios do turismo urbano. *Finisterra*, 55(115), 217–221.
- Antunes, G. (2018). *Políticas de habitação - 200 anos*. Lisboa: Editora Caleidoscópico.
- Antunes, G. (2020). *Housing Policies in (the) Crisis: The Troika Memorandum and the Housing Market in Portugal*. Lisboa: Friedrich-Ebert-Stiftung.
- Antunes, G. (2021a). *Direitos humanos e habitação - evolução do direito à habitação em Portugal*. Lisboa: Editora Caleidoscópico.
- Antunes, G. (2021b). Epidemias e a geografia da morte: as cidades e a habitação. *Finisterra*, 55 (115), 127–132.
- Antunes, G. & Seixas, J. (2020). Housing Market Access in the Lisbon Metropolitan Area: Between the Financial and the Pandemic Crises. *Critical Housing Analysis*, 7(2), 58–72.
- Antunes, G. & Di Giovanni, C. (2021). Housing policies in Portugal and Italy: a center-periphery discussion?. *Debater a Europa*, 25, 99–116.
- Antunes, G. & Ferreira, J. (2021). Short-term rentals: how much is too much - spatial patterns in Portugal and Lisbon. *Tourism and Hospitality Management*, 27, 3, 581–603.
- Araújo, L. (2017). Portuguese tourism strategy 2027: Leading the tourism of the future. *Worldwide Hospitality and Tourism Themes*, 9(6), 646–652.
- Barata-Salgueiro, T. (2021). Viver na cidade sob a pandemia da Covid-19. *Finisterra*, 55 (115), 113–119.
- Barata-Salgueiro, T., Mendes, L. & Guimarães, P. (2017). Tourism and urban changes: lessons from Lisbon. In. M. Gravary-Barbas, & S. Guinand (eds.), *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises: International Perspectives*. Londres: Routledge.
- Bargelli, E., & Heitkamp, T. (2017). *New developments in Southern European housing*. Pisa: Pisa University Press.
- Bargelli, E., Heitkamp, T., Simon-Moreno, H. & Varela, C. (2017). *Housing policy and tenure types in the 21st century a Southern European perspective*. Pisa: Pisa University Press.
- BCE. (2021). *Financial Stability Review*. Frankfurt: Banco Central Europeu.
- Becker, E. (2013). *Overbooked: The Exploding Business of Travel and Tourism*. Nova Iorque: Simon & Schuster.
- Bento, J. (2016). Tourism and economic growth in Portugal: an empirical investigation of causal links. *Tourism & Management Studies*, 12(1), 164–171.
- Borges, A., Vieira, E. & Gomes, S. (2020). The Evaluation of Municipal Tourist Tax Awareness: The Case of The City of Porto. *Tourism and Hospitality Management*, 26(2), 381–398.

- Brenner, N., Marcuse, P. & Mayer, M (eds.). (2012). *Cities for People, Not for Profit. Critical Urban Theory and the Right to the City*. Londres: Routledge.
- Brito-Henriques, E. (2021). COVID-19, turismo e sustentabilidade: tudo está interligado. *Finisterra*, 55(115), 205–210.
- Cardoso, D. (2019). Acessibilidade económica ao arrendamento em Portugal: uma aplicação da abordagem do rendimento residual. *CIDADES, Comunidades e Territórios*, 99, 83–100.
- Carvalho, L., Chamusca, P., Rio Fernandes, J. & Pinto, J. (2019). Gentrification in Porto: floating city users and internationally driven urban change. *Urban Geography*, 40(4), 565–572.
- Cocola-Gant, A. (2018). Tourism gentrification. In L. Lees, & M. Phillips (eds.). *Handbook of Gentrification Studies*. Northampton: Edward Elgar Publishing.
- Cocola-Gant, A. (2021). Apartamentos turísticos, Covid-19 e capitalismo de plataformas. *Finisterra*, 55(115), 211–216.
- Colomb, C. & Novy, J. (2016). *Protest and Resistance in the Tourist City*. Londres: Routledge, London.
- Drago, A. (2021). *Habitação entre crises: partição das classes médias, políticas de habitação acessível e o impacto da pandemia em Portugal*. Coimbra: Centro de Estudos Sociais.
- Esping-Anderson, G. (1990). *Three Worlds Of Welfare Capitalism*. Cambridge: Polity Press
- Ferreira, P., Silva, B. & Costa, F. (2019). O preço da habitação: as determinantes do valor na Área Metropolitana de Lisboa. In A.C. Santos, *A nova questão da habitação em Portugal*. Coimbra: Actual.
- Franco, S.F. & Santos, C. (2021). The impact of Airbnb on residential property values and rents: Evidence from Portugal. *Regional Science and Urban Economics*, 88, 103667.
- Fuller, G. (2019). *The Political Economy of Housing Financialization*. Newcastle: Agenda Publishing.
- Gonçalves, D., Peralta, S. & Santos, P. (2020). *Do short-term rentals increase housing prices? Quasi-experimental evidence from Lisbon*. Lisboa: Gabinete de Estratégia e Estudos.
- Heylen, K., M. Haffner (2013). A ratio or budget benchmark for comparing affordability across countries? *Journal of Housing and the Built Environment*, 28 (3), 547–565. <https://doi.org/10.1007/s10901-012-9325-2>
- Hoffman, L.M. & Heisler, B.S. (2020). *Airbnb Short-Term Rentals and the Future of Housing*. Nova Iorque: Routledge.
- Hulchanski, J. D. (1995). The concept of housing affordability: six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing Studies*, 10 (4), 471–491. <https://doi.org/10.1080/02673039508720833>
- IHRU. (2015). *1987-2011. 25 Anos de Esforço do Orçamento do Estado com a Habitação*, Lisboa: Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.
- INE. (2019a). *Retrato Territorial de Portugal*. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística.
- INE. (2019b). *Estatísticas de Turismo*. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística.
- INE. (2020). *Aquisição de imóveis por não residentes - 2019*. INE: Lisboa: Instituto Nacional de Estatística.
- Lees, L. & Phillips, M. (2018). *Handbook of Gentrification Studies*. Cheltenham: Edward Elgar Publishing.
- Lees, L., Lopez-Morales, E. & Shin, H.B. (2016). *Planetary gentrification*. Cambridge: Polity Press.

- Leitao, L.M. (2014). *Arrendamento urbano*. Coimbra: Almedina.
- Lestegás, I. (2019). Lisbon after the Crisis: From Credit-fuelled Suburbanisation to Tourist-driven Gentrification. *International Journal of Urban and Regional Research*, 43(4), 705–723.
- Lestegás, I., Seixas, J. & Lois-González, R.C. (2019). Commodifying Lisbon: A Study on the Spatial Concentration of Short-Term Rentals. *Social Sciences*, 8(2), 33.
- Mendes, L. (2016). What can be done to resist or mitigate tourism gentrification in Lisbon? Some Policy Findings & Recommendations. In M. Glaudemans, & I. Marko (eds.), *City Making & Tourism Gentrification*. Tilburg: Stadslab.
- Mendes, L. (2017). Gentrificação, financeirização e produção capitalista do espaço urbano. *Cadernos Poder Local*, 8, 56–86.
- Mendes, L. (2018). Tourism gentrification in Lisbon: the panacea of touristification as a scenario of a post-capitalist crisis. In I. David (ed.), *Crisis, Austerity and Transformation: How Disciplinary Neoliberalism is Changing Portugal*. Londres: Lexington.
- Mendes, L. (2019). Airbnb, gentrificação turística e injustiça espacial. In J. Rio Fernandes, L. Carvalho, P. Chamusca, T. Mendes, & A. Gago (eds.), *Lisboa e a Airbnb*. Porto: Book Cover.
- Mendes, L. (2020). Anti-Displacement Social Movements in Lisbon: A Perspective from the Trenches in the Fight Against Transnational Gentrification. In J. Krase & J. DeSena (eds.), *Gentrification around the World*. Londres: Palgrave.
- Mikulić, J., Vizek, M., Stojčić, N., Payne, J.E., Časni, A.C. & Barbić, T. (2021). The effect of tourism activity on housing affordability. *Annals of Tourism Research*, 90, 103264.
- Moreira, M. (2021). Rever a geografia do quarteirão e da casa: vários usos no mesmo espaço. *Finisterra*, 55(115), 133–138.
- OECD. (2019). *OECD Economic Surveys Portugal, February 2019*. Paris: Organisation for Economic Co-operation and Development.
- OECD. (2022). *Household disposable income (indicador)*. Paris: Organisation for Economic Co-operation and Development.
- Pereira, H., & Teixeira, N. (2017). *O impacto económico do Alojamento Local na Área Metropolitana de Lisboa 2016-2020*. Lisboa: Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal.
- Pereira, S.M. (2020). Regulation of short-term rentals in Lisbon: strike a balance between tourism dependence and urban life. *Urban Research & Practice*. <https://doi.org/10.1080/17535069.2020.1842901>
- Pereira, S.M. & Matos, M. (2020). *Habituação e COVID-19*. Lisboa: Instituto Universitário de Lisboa.
- Pereira, S.M., Matos, M. & Carreira, M. (2021). *Alojamento Local e Covid-19: Inquérito aos Titulares/Gestores*. Lisboa: Instituto Universitário de Lisboa.
- Pestana L. & Jorge, S. (2020). *Crise pandémica e crise de habitação: mulheres em foco*. Lisboa: CET-DINÂMIA, ISCTE, Fundação para a Ciência e Tecnologia.
- Santos, A. C. (2019). *A nova questão da habitação em Portugal*. Coimbra: Actual.
- Seixas, J. (2019a), *Habituação e Alojamento Local em Lisboa*. In J. Rio Fernandes, L. Carvalho, P. Chamusca, A. Gago & T. Mendes (eds.), *Lisboa e a Airbnb*. Porto: Book Cover.

- Seixas, J. (2019b). Área Metropolitana de Lisboa. In J. Rio Fernandes, L. Carvalho, P. Chamusca, A. Gago & T. Mendes (eds.), *Lisboa e a Airbnb*. Porto: Book Cover.
- Seixas, J. (2021). *Lisboa em metamorfose*. Lisboa: Fundação Francisco Manuel dos Santos.
- Seixas, J., Antunes, G. (2019). Tendências recentes de segregação habitacional na Área Metropolitana de Lisboa. *CIDADES, Comunidades e Territórios*, 39, 55–82.
- Seixas, J., Tulumello, S. & Alegretti, G. (2019). Lisboa em transição profunda e desequilibrada. Habitação, imobiliária e política urbana no sul da Europa e na era digital. *Cadernos Metr pole*, 21(44), 221–251.
- Silva, A. C. (2019). O Alojamento Local tem dado um contributo muito positivo à economia nacional. In J. Rio Fernandes, L. Carvalho, P. Chamusca, A. Gago & T. Mendes (eds.), *Lisboa e a Airbnb*. Porto: Book Cover.
- Travasso, N., Varea Oro, A., Almeida, R. & Ribeiro, S. (2020). Acesso ao mercado de arrendamento em Portugal: um retrato a partir do Programa de Arrendamento Acessível. *Finisterra, LV*(114), 105–126.
- Tulumello S. & Allegretti G. (2021). Articulating urban change in Southern Europe: Gentrification, Touristification and Financialisation in Mouraria. *European Urban and Regional Studies*, 28, 2, 1–22.
- Tulumello, S. (2022). The “Souths” of the “Wests”. Southern critique and comparative housing studies in Southern Europe and USA. *Housing Studies*, 37(6), 975–996.
- ULI & PwC (2019). *Emerging Trends in Real Estate Europe 2020*. Londres: PwC e Urban Land Institute.
- UNWTO. (2020). World Tourism Barometer, *World Tourism Organization*, 18(6).
- Van Heerden, S., Ribeiro Barranco, R. & Lavalle, C. (2020). *Who owns the city? Exploratory research activity on the financialisation of housing in EU cities*, Luxembourg: Publications Office of the European Union.
- Wetzstein, S. (2017). The global urban housing affordability crisis. *Urban Studies*, 54 (14), 3159–3177.
- WTTC. (2018). *Travel & Tourism, global economic impact & issues 2018*. Londres: World Travel & Tourism Council.
- WTTC. (2019). *Travel & Tourism, global economic impact & trends 2019*. Londres: World Travel & Tourism Council.
- WTTC. (2020a). *Travel & Tourism, global economic impact & trends 2020*. Londres: World Travel & Tourism Council.
- WTTC. (2020b). *Portugal 2020 annual research: key highlights*. Londres: World Travel & Tourism Council.
- Xerez, R., Pereira, E. & Cardoso, D. (2020). *Habitação própria em Portugal numa perspectiva intergeracional*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian.
- Yang, Z, J. Chen (2014). *Housing Affordability and Housing Policy in Urban China*. Berlin: Springer Berlin Heidelberg.