

# A SEGREGAÇÃO URBANA E SEUS EFEITOS MAIS RECENTES NA ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA: ANÁLISE DOS MERCADOS E DAS POLÍTICAS HABITACIONAIS

ANTUNES<sup>1</sup>, Gonçalo; SEIXAS<sup>2</sup>, João

<sup>1</sup> CICS.NOVA Centro Interdisciplinar de Ciências Sociais / FCSH da Universidade Nova de Lisboa / goncalo.antunes@fcsh.unl.pt

<sup>2</sup> CICS.NOVA Centro Interdisciplinar de Ciências Sociais / FCSH da Universidade Nova de Lisboa / jseixas@fcsh.unl.pt

**Resumo:** Nos anos mais recentes, por uma série de relevantes posicionamentos políticos e económicos, os mercados imobiliários alteraram substancialmente as suas dinâmicas funcionais em Portugal. Notavelmente nas áreas mais históricas e consolidadas, mas em crescente efeito centrífugo pelos mais importantes sistemas urbanos nacionais, estas alterações têm provocado pressões nas taxas de esforço exigidas àqueles que procuram habitação. Recorrendo aos dados oficiais existentes, o presente trabalho identifica a evolução no valor do metro quadrado na Área Metropolitana de Lisboa (AML), apurando em particular as taxas de esforço médias exigidas às famílias, seja na aquisição de casa própria ou no mercado de arrendamento. Procura-se ainda interpretar os crescentes riscos de questionamento do direito à habitação, bem como do direito à cidade e às funcionalidades urbanas. Paralelamente, é objectivo discutir se as alterações das taxas de esforço e as consequentes dinâmicas residenciais podem estar a conduzir a novas tendências de desigualdade e de segregação socioespacial na AML. Os resultados obtidos apontam que as taxas de esforço exigidas nos concelhos da AML têm subido de forma muito preocupante nos últimos anos. A subida das taxas de esforço leva a que os valores oficialmente recomendados pelo Banco de Portugal como máximos sejam em várias circunstâncias ultrapassados, dificultando assim o acesso à habitação para a generalidade dos agregados familiares com rendimentos médios.

**Palavras-chave:** Habitação; taxas de esforço; Área Metropolitana de Lisboa

## 1. Âmbito do trabalho

O sistema urbano da AML tem sofrido ao longo dos últimos anos um forte ritmo de transformação, o que tem sido especialmente evidente na evolução do mercado imobiliário. Este artigo tem como objectivo fundamental cernir a evolução do valor do metro quadrado na AML e os seus efeitos nas taxas de esforço médias exigidas no acesso à habitação nos municípios metropolitanos (Seixas & Antunes, 2019). Questiona-se, também, como as diferentes taxas de esforço verificadas na AML podem gerar um território metropolitano mais desigual espacialmente.

## 2. Evolução dos preços e das taxas de esforço médias na AML

A Figura 1 apresenta a taxa de variação do “valor mediano de vendas das casas” (INE, €, m<sup>2</sup>), na AML, entre o primeiro trimestre de 2016 e o quarto trimestre de 2018. Desde logo, é possível verificar que os valores subiram substancialmente no município de Lisboa, com uma valorização absoluta de 1 135€ e relativa de 60,5%. Alguns concelhos limítrofes, como foi o caso de Oeiras

(58,4%) e Amadora (50,8%) também apresentaram valores de variação acentuados, enquanto nos concelhos de menor cariz urbano, como Sesimbra (17,6%), Moita (17,4%) e Palmela (10,7%), a variação foi menor.

Numa pequena análise à Figura 1, poderá dizer-se que a maior pressão se encontra no eixo Lisboa-Oeiras-Cascais, vulgarmente denominado como Linha do Estoril, assim como para outros municípios com os quais Lisboa têm eixos de transporte importantes, nomeadamente a linha de Sintra e para a margem sul do Tejo, em Almada, Alcochete e Montijo. No fundo, uma dinâmica de extensão dos efeitos de valorização dos preços residenciais que segue as linhas de extensão da metrópole.

### 3. Taxas de esforço médias - metodologia

Tendo como base os dados oficiais do INE, calcularam-se as taxas de esforço médias inerentes à aquisição de habitação, bem como para a opção de arrendamento habitacional. Os seguintes pontos sumarizam a metodologia adoptada para determinar as taxas de esforço médias dos territórios analisados:

1. Para o cálculo da taxa de esforço média foi necessário identificar o valor médio do alojamento, tendo-se utilizado o *valor mediano de vendas das casas* (INE, €, m<sup>2</sup>) (no caso da aquisição) ou do *valor mediano de arrendamento das casas* (INE, €) (no caso do arrendamento), combinado com a *superfície média útil dos alojamentos* (INE, m<sup>2</sup>).<sup>2</sup>
2. No que respeita ao rendimento familiar, optou-se por utilizar o *rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal* (INE, €), ao nível da AML.<sup>3</sup>

### 4. Taxas de esforço médias na AML

Conforme o Quadro I, o valor da taxa de esforço média subiu ligeiramente na AML, de 25% para 28%. Contudo, dentro do território da AML podemos encontrar modelos de evolução muito distintos. No concelho de Lisboa, a taxa de esforço média evoluiu de 38%, no início de 2016, para 58% no final de 2018. Outros concelhos, como Cascais e Oeiras apresentaram também evoluções muito significativas na taxa de esforço média. As taxas de esforço mínimas na metrópole sucedem-se em concelhos como Moita, Amadora, Seixal e Vila Franca de Xira.

---

<sup>2</sup> No caso da aquisição de habitação, a simulação da prestação mensal foi realizada no simulador da Caixa Geral de Depósitos, para 90% do valor da habitação, com Euribor a 12 meses, spread 1,500%, taxa nominal 1,217% somando-se também os encargos obrigatórios relativos aos empréstimos.

<sup>3</sup> Para os cálculos finais, o valor de rendimento foi actualizado para os três anos analisados, ficando em 17 425 € para 2016, 17 883 € em 2017 e 18 321 € em 2018 (18 321 €) (OCDE, 2019).

Quadro II – Evolução da taxa de esforço média na aquisição de casa, na Área Metropolitana de Lisboa, entre 2016 e 2018. Elaboração própria.

	<b>2016 T1</b>	<b>2017 T1</b>	<b>2018 T1</b>	<b>2018 T4</b>
Área Metropolitana de Lisboa	25	26	27	28
Alcochete	23	25	28	30
Almada	20	22	24	27
Amadora	15	17	18	21
Barreiro	12	12	14	15
Cascais	38	40	45	53
Lisboa	38	42	49	58
Loures	22	23	25	27
Mafra	24	25	27	30
Moita	11	12	12	12
Montijo	17	19	21	22
Odivelas	22	23	27	29
Oeiras	29	31	38	44
Palmela	19	18	20	20
Seixal	17	17	19	21
Sesimbra	24	24	25	27
Setúbal	16	17	18	20
Sintra	16	17	18	20
Vila Franca de Xira	18	19	20	21

Em Fevereiro de 2018, o Banco de Portugal emitiu uma recomendação para a atribuição de novos créditos apenas a clientes que não ultrapassassem 50% do rendimento líquido com as prestações mensais de todos os empréstimos (habitação e consumo). Esta recomendação instava, ainda, que o valor emprestado para aquisição de habitação própria e permanente ficasse abaixo de 90%, assim como um limite de 40 anos nos novos contratos de crédito à habitação, com convergência gradual para uma maturidade média de 30 anos até final de 2022.

É reconhecido pela literatura internacional que quando as taxas de esforço atingem os patamares de 35%/40% e se mantêm em perspectiva ascendente, os riscos de amplo sobreaquecimento dos mercados tornam-se preocupantes a nível social e económico-financeiro. Aliás, as próprias entidades bancárias evitam conceder créditos para os casos que se configurem acima dos 35% de taxa de esforço por cliente.

No Quadro I é possível verificar que no final de 2018 os concelhos de Lisboa, Cascais e Oeiras se encontravam muito acima do patamar de 35% exigido pelos bancos para aceder um crédito à habitação, e que a taxa de esforço média está acima da recomendação do supervisor. Desta forma, torna-se quase impossível para um agregado familiar com rendimento médio comprar uma habitação nestes três concelhos, o que apenas está ao alcance de famílias com rendimento consideravelmente superior à média. Importa igualmente olhar para a diferença nos limites temporais da análise, sendo

que nas cidades de Lisboa e Cascais a taxa de esforço aumentou no total 20% e 15% neste curto espaço de tempo. Analisando ainda os mesmos elementos, é possível verificar uma forte heterogeneidade no território da AML, com os concelhos do Barreiro, Moita, Palmela, Sesimbra, Setúbal e Sintra com valores de taxa de esforço igual ou inferior a 20%.

Focando a análise no mercado de arrendamento (Quadro II), verifica-se que embora o período de análise seja reduzido (segunda metade de 2017 e final de 2018), as taxas de esforço médias na AML subiram de forma substancial em quase todo o território.

Quadro III – Evolução da taxa de esforço média no mercado de arrendamento, na AML, entre 2017 e 2018, por semestre. Elaboração própria.

	2017	2018	
	II Semestre	I Semestre	II Semestre
AML	40	42	46
Alcochete	36	38	41
Almada	38	40	44
Amadora	35	36	38
Barreiro	27	28	30
Cascais	58	63	68
Lisboa	59	62	67
Loures	36	37	39
Mafra	37	39	41
Moita	24	25	26
Montijo	31	32	35
Odivelas	38	39	41
Oeiras	55	58	64
Palmela	32	33	34
Seixal	33	34	35
Sesimbra	34	33	34
Setúbal	31	32	34
Sintra	34	36	38
Vila Franca de Xira	32	32	34

Analisando o cenário mais recente (segundo semestre de 2018), é possível verificar que arrendar uma habitação nos concelhos de Alcochete, Almada, Cascais, Lisboa, Mafra, Odivelas e Oeiras exige um esforço financeiro mensal superior a 40%, consumindo, desta forma, parte substancial do rendimento familiar. Com a exceção do concelho da Moita, todos os concelhos da AML têm um valor de taxa de esforço média superior a 30% no mercado de arrendamento. Desta forma, percebe-se as recentes dificuldades para arrendar uma casa na AML, sobretudo no eixo Lisboa-Oeiras-Cascais, com taxas de esforço médias superiores a 60%.

Por comparação entre os Quadros I e II, é possível perceber que a taxa de esforço média no acesso ao mercado de arrendamento é substancialmente superior à taxa de esforço para a aquisição de casa própria em todos os concelhos analisados. Esta situação configura fragilidades relevantes face às necessidades habitacionais dos segmentos sociais com menores rendimentos e, de igual forma, condiciona a mobilidade residencial da população.

## 5. Tendências contemporâneas

Da análise desenvolvida sobre as taxas de esforço médias na AML, podem retirar-se breves conclusões, sumarizadas nos seguintes pontos:

- A AML apresenta um cenário bastante heterogéneo, com territórios com movimentos desiguais no mercado imobiliário. Sendo uma realidade que o valor do metro quadrado e das taxas de esforço médias tiveram uma evolução positiva generalizada, deve-se salientar que a evolução não foi (nem é) homogénea. Por um lado, o eixo da linha do Estoril (Lisboa-Oeiras-Cascais) demonstra uma evolução notável na sua taxa de esforço média, relevando a dificuldade cada vez maior para uma família de rendimento médio adquirir ou arrendar uma habitação neste território altamente valorizado; por outro, concelhos mais distantes do centro da metrópole e de menor cariz urbano apresentam evoluções ligeiras no período analisado, que, em certa medida, podem até ser consideradas evoluções de mercado regulares.
- Deve-se também colocar em evidência as diferenças entre os mercados de compra e de arrendamento. No final de 2018, adquirir uma habitação na AML exigia uma taxa de esforço média de 28%, enquanto no mercado de arrendamento o esforço se encontrava nos 46%. Em municípios como Lisboa e Cascais a diferença entre as taxas de esforço médias entre os mercados de compra e de arrendamento são também bastante significativas.
- A análise desenvolvida levou apenas em consideração o rendimento médio na AML. Desta forma, não está englobado um conjunto largo de situações, como, por exemplo, jovens à procura da primeira casa, mães solteiras ou famílias trabalhadoras, mas com baixos rendimentos. Quer isto dizer que, se os valores já podem ser considerados muito preocupantes para as famílias de rendimento médio na AML, as taxas de esforço médias são proibitivas para os agregados que apenas têm o equivalente a 75% ou 50% desse rendimento médio e, por essa razão, são mais empurradas para a periferia ou ultraperiferia metropolitana. Assim, a evolução dos valores residenciais no sistema

metropolitano de Lisboa condiciona o acesso à habitação para as gerações mais novas e no geral para os agregados com menores rendimentos.

Por fim, valerá a pena destacar que a valorização do metro quadrado e consequente condicionamento no acesso à habitação pode, no médio prazo – mesmo considerando a alta percentagem de casa própria em Portugal, o que tem permitido manter níveis relativamente confortáveis de estabilidade residencial – provocar uma nova dinâmica de desconcentração populacional e mesmo de segregação socioespacial, de escala metropolitana.

## **6. Bibliografia**

- Antunes, G. (2018). Políticas de habitação - 200 anos. Lisboa: Caleidoscópio.
- Antunes, G. (2019a). O arrendamento em Portugal desde meados do século XIX: pequena síntese. *Confidencial Imobiliário*, Abril 2019(342), 27-30.
- Antunes, G., (2019b). Política de habitação social em Portugal: de 1974 à actualidade. *Fórum Sociológico*, 34, 7-17.
- Di Giovanni, C. & Antunes, G. (2019). Housing policies beyond numbers: a comparative study in Portugal and Italy. *AESOP 2019 Conference - Book of Papers*: Veneza: Association of European Schools of Planning 2019.
- IHRU. (2015). 1987-2011 - 25 Anos de Esforço do Orçamento do Estado com a Habitação. Lisboa: Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.
- Lestegás, I., Seixas, J., & Lois-González, R.C. (2019). Commodifying Lisbon: A Study on the Spatial Concentration of Short-Term Rentals. *Social Sciences*, 8 33, 1-15-
- Lowe, S. (2011). *The housing debate*. Bristol: University of Bristol.
- Madden, D. & P. Marcuse. (2016). *In Defense of housing*. Londres: Verso.
- Malpass, P. & Murie, A. (1999). *Housing policy and practice*. Nova Iorque: Palgrave Macmillan.
- Mccrone, G. & Stephens, M. (2017). *Housing policy in Britain and Europe*. Londres: Routledge.
- OCDE. (2019). *National Accounts of OECD Countries, Volume 2019 Issue 1*. Paris: OECD Publishing.
- Seixas, J., Antunes, G. (2019). Tendências recentes de segregação habitacional na Área Metropolitana de Lisboa. *CIDADES, Comunidades e Territórios*, 39, 55-82.