



# Os Desafios do Acesso Económico à Habitação no Concelho de Lisboa: Uma Análise Holística na Criação de Novos Indicadores

No âmbito da unidade curricular Projeto Final Aplicado em Ciência de Dados do 3º ano da licenciatura de Ciência de Dados

## Grupo 3

| Carolina Brunheta nº 110888 | Camila Sousa nº 111017  
| Rita Guerreiro nº 112018 | Miguel Celestino nº 111590

## Docentes

| Fernando Batista | Ana de Almeida | Catarina Marques  
| José Dias | Tereza Calapez | Luís Nunes | Nuno Santos

Junho, 2025

# Índice

<u>INTRODUÇÃO</u>	<u>1</u>
<u>1. ENQUADRAMENTO DO PROBLEMA</u>	<u>2</u>
1.1 PERTINÊNCIA DA ANÁLISE	2
1.2 TRABALHO PRÉVIO	3
<u>2. OBJETIVOS E METODOLOGIAS</u>	<u>4</u>
2.1 OBJETIVO ESPECÍFICO 1	4
2.2 OBJETIVO ESPECÍFICO 2	5
<u>3. OE1 – MATRIZ MULTIDIMENSIONAL DE MEDIÇÃO DO ACESSO À HABITAÇÃO</u>	<u>7</u>
3.1 MATRIZ FINAL E PROPOSTA DE UTILIZAÇÃO	7
3.2 NARRATIVA MULTIDIMENSIONAL	9
3.3 RECOMENDAÇÕES	10
<u>4. OE2 – PANORAMA DOS PROGRAMAS DE APOIO HABITACIONAL</u>	<u>11</u>
4.1 PROGRAMAS DE APOIO HABITACIONAL DO CONCELHO DE LISBOA	11
4.2 ADEQUAÇÃO DOS PROGRAMAS AOS PERFIS DA HABITAR LISBOA	13
4.3 CANDIDATOS VS. BENEFICIÁRIOS	17
<u>CONCLUSÃO</u>	<u>20</u>
<u>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</u>	<u>21</u>
<u>APÊNDICES</u>	<u>29</u>
APÊNDICE A – ESTRUTURA DA MATRIZ MULTIDIMENSIONAL	29
APÊNDICE B – MATRIZ MULTIDIMENSIONAL COMO NARRATIVA	44
APÊNDICE C – DICIONÁRIO DE VARIÁVEIS DOS DADOS DA PLATAFORMA HABITAR LISBOA	52
APÊNDICE D – ANÁLISE EXPLORATÓRIA COMPLETA	53
APÊNDICE E – CARACTERIZAÇÃO DOS <i>CLUSTERS</i> CRIADOS	58
APÊNDICE F – PERFIL DE CANDIDATO E BENEFICIÁRIO AOS PROGRAMAS DE APOIO MUNICIPAIS	59

---

## Introdução

O acesso à habitação constitui um dos maiores desafios urbanos e socioeconómicos das sociedades contemporâneas, especialmente em cidades com elevada densidade populacional e intensa pressão imobiliária, como Lisboa. A cidade tem sido marcada por um agravamento da crise habitacional, visível no aumento acentuado dos preços da habitação, tanto para compra como para arrendamento, em contraste com a estagnação dos rendimentos das famílias. Esta disparidade crescente tem colocado a acessibilidade à habitação no centro do debate público e académico, desafiando as políticas urbanas e os instrumentos de apoio existentes.

Este projeto, desenvolvido no âmbito da unidade curricular de Projeto Final Aplicado em Ciência de Dados, tem como objetivo analisar o acesso económico à habitação no concelho de Lisboa, com enfoque na construção de uma abordagem de medição multidimensional e integrada com o planeamento urbano. Para isso, é utilizada informação da plataforma digital Habitar Lisboa, promovida pela Câmara Municipal de Lisboa, que agrega dados dos agregados familiares que manifestam interesse nos programas de apoio habitacional municipal, complementada com fontes de dados estatísticas e institucionais (INE, PORDATA, Eurostat, entre outras).

Através da análise desta informação, pretende-se atingir dois objetivos principais: a criação de uma matriz multidimensional de indicadores que permita avaliar a acessibilidade habitacional, tendo em conta múltiplas dimensões; e a avaliação do panorama dos programas municipais públicos de apoio à habitação em Lisboa.

Os resultados obtidos deverão servir como um ponto de partida para o aprimoramento dos instrumentos de planeamento urbano e das políticas habitacionais, com foco particular na promoção da coesão social e territorial, e na melhoria da qualidade de vida urbana.

Além disso, este trabalho pretende fornecer dados relevantes para o Observatório Municipal da Habitação, contribuindo para o desenvolvimento de um sistema de monitorização mais robusto, bem como para uma visão integrada da problemática habitacional, e, eventualmente, para a construção de uma visão integrada a nível intermunicipal, visto que as políticas e desafios habitacionais de Lisboa têm impacto direto nos municípios vizinhos da área metropolitana.

# 1. Enquadramento do problema

O presente capítulo tem como principal finalidade contextualizar e enquadrar o trabalho desenvolvido na área de estudo.

## 1.1 Pertinência da Análise

Acesso à habitação, ou *housing affordability*, é um conceito sem definição consensual na literatura, geralmente entendido como a relação entre os encargos habitacionais e o rendimento do agregado familiar [1][2]. No entanto, é facilmente confundível com o conceito de habitação acessível, ou *affordable housing*, que é sinónimo de habitação social, de baixos custos, disponibilizada através de alguma intervenção governamental [3]. O crescente interesse neste tema é evidente no aumento de 500% nas publicações com o termo *housing affordability* na base *Scopus* entre 2014 e 2024 [4], o que revela a sua crescente relevância enquanto desafio socioeconómico e urbano.

A medição deste fenómeno é complexa. Os métodos mais comuns, o *ratio-to-income approach* (considera acessível uma habitação quando os encargos não ultrapassam uma percentagem fixa do rendimento [5]) e o *residual income approach* (avalia se o rendimento restante após pagar a habitação cobre outras despesas essenciais [6][7]), apresentam limitações por desconsiderarem variáveis contextuais relevantes como localização, mobilidade, estrutura familiar, impostos e políticas públicas [1][8][9][10]. Daí a necessidade de abordagens multidimensionais e de novos indicadores que captem esta complexidade de forma mais integrada.

Este desafio enquadra-se plenamente nos objetivos globais da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável, da Organização das Nações Unidas (ONU), nomeadamente no Objetivo de Desenvolvimento Sustentável (ODS) 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis – e respetivas metas 11.1 e 11.3, que visam garantir habitação acessível e promover uma urbanização inclusiva [11][12]. O projeto aqui apresentado propõe, neste sentido, novos indicadores de acessibilidade habitacional que considerem, para além dos rendimentos e preços, variáveis como tipologia dos agregados e qualidade da oferta, promovendo assim cidades mais inclusivas e resilientes. Apesar dos avanços de Portugal nos ODS (*SDG Index Score* de 80,22% em 2023) [13], indicadores como sobrecarga com rendas e privação habitacional severa mantêm tendências negativas, reforçando a pertinência do tema.

Em Portugal, entre 2010 e 2024, os preços das casas subiram mais de 113% e as rendas 40% [14]. Em 2020, registou-se uma paridade entre os índices de preços de venda e de arrendamento [15], evidenciando que ambos os regimes habitacionais se tornaram exigentes do ponto de vista financeiro para a maioria das famílias. A inflação acumulada de 21% no mesmo período [16] e o ritmo lento de crescimento dos rendimentos contribuíram, também, para um mercado habitacional disfuncional e um agravamento generalizado das dificuldades de acesso à habitação [15]. Este contexto torna particularmente preocupante a possível erosão do direito à habitação, consagrado no artigo 25.º da Declaração Universal dos Direitos Humanos [17] e no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa [18], exigindo uma atuação ativa do setor público na promoção da coesão social e do bem-estar urbano.

A cidade de Lisboa, em particular, tem sido um dos epicentros desta crise habitacional. Como resposta a esta crise, a Câmara Municipal de Lisboa (CML) lançou a plataforma HABITAR LISBOA como uma solução estruturada para centralizar os principais programas municipais de apoio à habitação. No 3.º trimestre de 2024, o município registava alguns dos preços de habitação mais elevados do país [19], evidenciando a persistência dos desafios no setor. Por isso, é essencial avaliar sistematicamente essas respostas para aferir a sua eficácia, identificar perfis excluídos e ajustar as políticas às necessidades reais da população.

Em suma, o presente projeto surge num contexto marcado por dificuldades na compreensão e monitorização do acesso à habitação. Em Lisboa, especificamente, onde o desfasamento entre rendimentos e custos habitacionais tem agravado a exclusão habitacional, exige-se uma resposta pública mais eficaz, alinhada com os compromissos da Agenda 2030. Espera-se que o trabalho possa contribuir para uma melhor compreensão dos obstáculos ao acesso à habitação na cidade de Lisboa, e fornecer uma base empírica para a reavaliação das regras de elegibilidade dos programas habitacionais, apoiando a formulação de políticas públicas mais eficazes, justas e inclusivas, contribuindo para um urbanismo mais equitativo e orientado para as necessidades reais da população.

## 1.2 Trabalho Prévio

Embora a aplicação de métodos de ciência de dados ao estudo da habitação ainda seja limitada e pouco consolidada, começam a emergir internacionalmente alguns exemplos que ilustram abordagens inovadoras ao problema da acessibilidade habitacional e que oferecem contributos relevantes a destacar.

Arribas-Bel e Guerrero (2024) recorreram a *machine learning* e modelos baseados em agentes para analisar o acesso à habitação em Londres, destacando fatores como valorização imobiliária, rendimento familiar, proximidade a transportes e a sua interação com dinâmicas de exclusão territorial [20]. Waddell e Besharati (2023) aplicaram simulações urbanas baseadas em dados *parcel-level* e *machine learning* para avaliar a acessibilidade habitacional no Canadá, destacando o papel das políticas de planeamento, da digitalização do ordenamento do território [21].

Apesar dos avanços internacionais, verifica-se uma escassez de trabalhos de ciência de dados aplicados ao tema do acesso à habitação no contexto português, onde praticamente não existem estudos nesta área, o que limita a utilização de técnicas analíticas avançadas para explorar dados complexos, identificar padrões e apoiar decisões informadas, evidenciando assim a necessidade urgente de desenvolver abordagens inovadoras e contextualizadas, que integrem dados e análises mais profundas para melhorar a compreensão e gestão do acesso à habitação.

## 2. Objetivos e metodologias

O objetivo geral deste projeto é contribuir para uma melhor compreensão e monitorização da resposta habitacional no concelho de Lisboa, avaliando o panorama da acessibilidade habitacional e a adequabilidade dos programas municipais públicos face às necessidades da população. Para isso, o projeto divide-se em dois objetivos específicos (OE), que estruturam a análise em dois domínios complementares: o panorama da acessibilidade à habitação e a adequabilidade dos programas públicos aos perfis dos candidatos.

### 2.1 Objetivo Específico 1

A fim de avaliar da melhor forma possível a acessibilidade à habitação no concelho de Lisboa, o primeiro OE deste projeto é a criação de uma matriz de indicadores que avalie, de forma abrangente e sistemática, as várias dimensões que influenciam o acesso à habitação no concelho de Lisboa. A sua finalidade é a análise qualitativa em tempo real do panorama da acessibilidade habitacional no concelho de Lisboa, permitindo compreender melhor a realidade habitacional e, também, facilitar a identificação de fragilidades e potencialidades nos territórios analisados, auxiliando a tomada de decisão e a formulação de políticas públicas orientadas para a promoção da acessibilidade habitacional.

### 2.1.1 Arquitetura de solução OE1

A execução do objetivo específico 1 é feita gradualmente, através de 4 tarefas essenciais:

- Estruturação da Matriz em dimensões, indicadores chave e métricas;
- Procura e Seleção de Métricas Existentes com base em dados abertos (INE, Pordata, Lisboa Aberta, Eurostat, Relatórios organizacionais públicos);
- Criação de Métricas Personalizadas para preencher lacunas nesses dados;
- Proposta de Utilização da matriz.

A metodologia traduz-se na arquitetura de solução apresentada na figura 1:

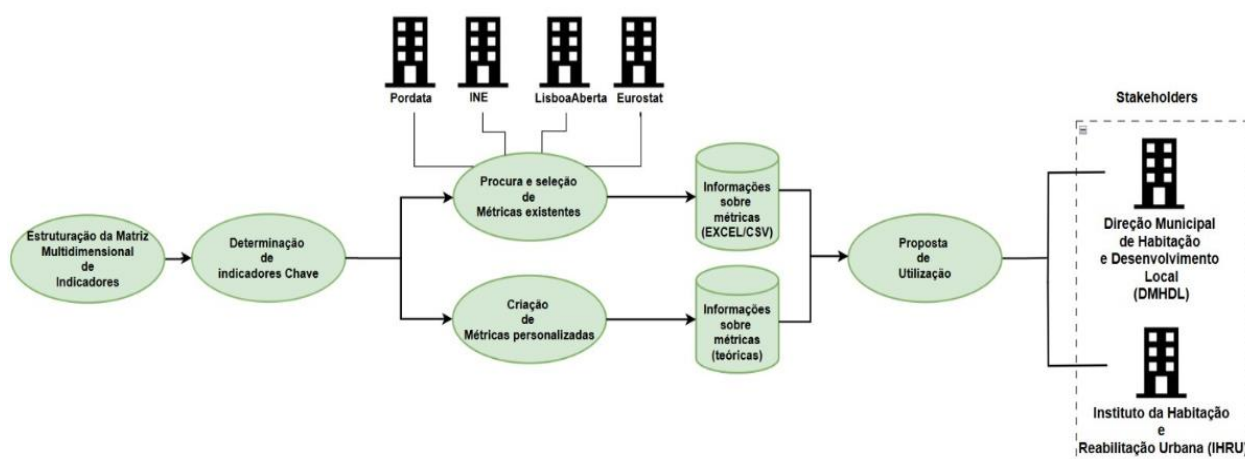


Figura 1 - Arquitetura de solução do OE1

## 2.2 Objetivo Específico 2

O segundo OE do projeto procura avaliar a abrangência e adequabilidade dos programas públicos de apoio habitacional no concelho de Lisboa às necessidades dos candidatos. Pretende-se, com os dados disponibilizados da plataforma Habitar Lisboa, criar perfis dos agregados familiares que procuram apoio, analisá-los e confrontá-los com as regras de acesso dos programas, de forma a identificar lacunas, nomeadamente possíveis perfis que não são abrangidos. Paralelamente, serão utilizados dados da plataforma Lisboa Aberta, relativos aos perfis dos candidatos e beneficiários dos programas de apoio do município, para se confrontarem entre si, permitindo identificar a facilidade ou dificuldade de certos perfis de receber apoio. Esta análise fornecerá uma visão abrangente acerca da cobertura da oferta dos programas de apoio habitacional do concelho de Lisboa, permitindo concluir se atende, ou não, às necessidades habitacionais dos candidatos.

### 2.2.1 Arquitetura de solução OE2

Para o segundo objetivo específico, as tarefas serão:

- Preparação e análise exploratória dos dados da plataforma Habitar Lisboa;
- Aplicação de técnicas de *clustering* para definir perfis de potenciais agregados candidatos;
- Extração e Análise dos dados dos candidatos e beneficiários, retirados da plataforma Lisboa Aberta, bem como das regras de acesso aos programas, retiradas do Regulamento Municipal do Direito à habitação (RMDH);
- Confronto de todos os dados com os critérios de elegibilidade dos programas públicos.

A metodologia adotada traduz-se na arquitetura de solução da figura 2:

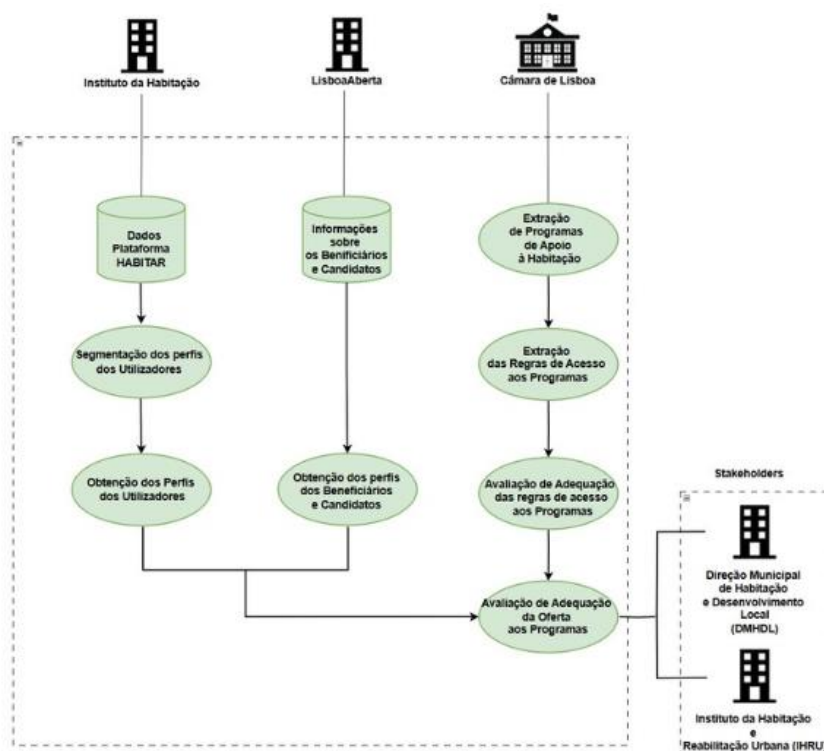


Figura 2 - Arquitetura de solução do OE2

Para a execução dos objetivos, a metodologia será orientada pelos princípios do *CRISP-DM* (*Cross-Industry Standard Process for Data Mining*), permitindo uma análise rigorosa e iterativa dos dados. Para garantir flexibilidade e adaptação ao longo do processo, será também adotada uma abordagem Ágil, que possibilita ajustes contínuos e entregas incrementais, adaptando a pesquisa conforme novas necessidades ou resultados.



### 3. OE1 – Matriz multidimensional de medição do Acesso à Habitação

A análise do acesso à habitação exige uma abordagem sistemática que considere os diversos fatores que o influenciam. Para esse fim, foi desenvolvida uma **matriz de indicadores**, uma ferramenta que permite organizar e quantificar variáveis interligadas, oferecendo uma visão abrangente e estruturada do fenómeno habitacional.

Adotar uma **abordagem multidimensional** é essencial para captar a complexidade do problema, integrando fatores económicos, sociais, culturais e políticos. Esta perspetiva facilita a comparação entre contextos distintos e sustenta a formulação de políticas públicas mais eficazes. A construção da matriz envolveu três etapas principais: a definição das **dimensões**, a seleção dos **indicadores** capazes de capturar com precisão os diversos aspetos que influenciam a realidade da dimensão, e a escolha das **métricas** associadas, que irão avaliar qualitativamente o desempenho de cada indicador.

A matriz de indicadores foi estruturada com base em seis dimensões essenciais ao entendimento do acesso à habitação: a dimensão **económica e social** reflete a capacidade financeira das famílias; a **qualidade e oferta habitacional** avalia a adequação e disponibilidade das habitações; o **mercado imobiliário** considera os preços e dinâmicas de arrendamento e compra; a **mobilidade e acessibilidade** foca-se na localização das habitações face aos serviços e transportes; a **demografia e composição familiar** contempla as necessidades habitacionais conforme o perfil dos agregados; por fim, os **programas públicos de apoio** analisam o impacto das políticas habitacionais na redução das desigualdades. A descrição detalhada e a relevância dos indicadores e métricas associados a cada dimensão encontram-se no [Apêndice A](#).

#### 3.1 Matriz Final e Proposta de Utilização

Apresenta-se de seguida, na figura 3, a **matriz multidimensional** construída: no topo as dimensões analisadas e, por tabela, os indicadores e métricas que sustentam a análise dessa dimensão. Cada cor representa uma dimensão.

## Matriz Multidimensional

### Condições Económicas e Sociais

#### Situação Económica

- Rendimento Mediano Líquido
- Taxa de Esforço Médio Com Habitação
- Despesas Médias Anuais de Consumo
- Taxa de Desemprego
- Endividamento das Famílias

#### Qualidade de Vida

- Poder de Compra per Capita
- Índice de Preços ao Consumidor (IPC)
- Taxa de Poupança das Famílias

#### Inclusão Social

- Proporção de Beneficiários do Rendimento Social
- Índice de Desigualdade de Renda (Coeficiente de Gini)
- Índice de Desigualdade de Renda (P80/P20)
- Taxa de Pobreza Após Transferências Sociais
- Taxa Combinada de Pobreza e Exclusão Social

### Qualidade e Oferta Habitacional

#### Qualidade da Infraestrutura Habitacional

- Idade dos Alojamentos familiares
- Necessidade de Reparação dos Alojamentos familiares
- Índice de Envelhecimento dos edifícios

#### Condições de Acomodação

- Taxa de Sobrelotação habitacional
- Área útil dos Alojamentos familiares
- Taxa de Privação de condições habitacionais

#### Oferta e Tipo de Habitação

- Novos alojamentos por tipologia
- Taxa de Pressão sobre o Parque Habitacional (%)

### Mercado Imobiliário

#### Custos Habitacionais

- IPH (Índice de Preços da Habitação)
- Taxa de Sobrecarga com a habitação
- Valor Mediano de Avaliação Bancária (€/m²)
- Taxa de Variação nos Preços de Venda e Arrendamento

#### Licenciamento e Construção

- Conclusão de fogos licenciados
- Reconstruções por construções novas

#### Oferta e Procura de Imóveis Residenciais

- Taxa de variação de alojamentos familiares transacionados
- Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses
- Índice de Oferta de habitação acessível
- Pressão do turismo (Alojamento Local)

### Mobilidade Urbana e Acessibilidade

#### Acessibilidade no Deslocamento

- Tempo médio de deslocamento diário
- Índice de acessibilidade ao centro urbano
- Taxa de Congestionamento
- Índice de Preferência por Transporte Privado

#### Qualidade e Cobertura no Sistema de Transporte

- Saldo de Respostas Extremas (SRE) por Critério Avaliado
- Eficiência do Transporte Público: Fator de Cumprimento de Viagens (FV)
- Proporção de Área Coberta por Estações de Transporte Público

#### Conectividade e Inclusão Social

- Percentagem de ativos a trabalharem fora do concelho de residência (%)
- Rácio de deslocações intra e intermunicipais

### Demografia e Composição Familiar

#### Crescimento Populacional e Fluxos Migratórios

- Índice de Dinâmica Populacional e Pressão Migratória
- Índice de Pressão Habitacional por Crescimento Populacional
- Índice de Pressão Habitacional por Formação de Novos Agregados

#### Composição Familiar: Adequação Habitacional e Vulnerabilidade Familiar

- Índice de Fragilidade com Impacto Habitacional
- Índice de Adequação Habitacional por Idade e Tipo de Agregado
- Índice de Adequação ao Mercado Habitacional de População Migrante
- Índice de Dependência Habitacional Jovem
- Índice de Saturação Habitacional por Tipo de Agregado

### Programas Públicos de Apoio à Habitação

#### Impacto Social e Económico

- Impacto na redução da sobrecarga habitacional
- Índice de equidade no acesso ao apoio
- Índice de Diversidade Socioeconómica dos Beneficiários

#### Eficiência e Abrangência dos Programas Públicos de Habitação

- Cobertura dos programas públicos de habitação
- Taxa de Utilização do Parque Habitacional Público
- Tempo médio de espera por apoio à habitação
- Índice de eficácia dos programas públicos
- Taxa de resposta à procura

Figura 3 - Matriz multidimensional

É pertinente utilizar esta matriz como base interpretativa para a construção de uma leitura integrada da realidade habitacional. Assim, a análise que se segue procura articular estes elementos de forma narrativa, explorando como as variáveis selecionadas se manifestam numa determinada área num certo período.

Apesar do foco inicial no concelho de Lisboa, a análise concentrou-se na Área Metropolitana de Lisboa (AML) e no ano de 2023, devido à escassez de dados atualizados e consistentes, em datas mais recentes, e ao nível do concelho. Esta fragmentação espacial e temporal é a que reúne um volume representativo de dados relevantes. Esta decisão permite não apenas garantir maior coerência estatística, como também explorar um ano particularmente expressivo no debate público sobre habitação em Portugal, marcando o agravamento da crise habitacional, visível nas manifestações públicas e no crescente afastamento das famílias do mercado de habitação [22].

Também complementam o retrato: dados dos Censos 2021, oferecendo uma base sólida para entender a estrutura demográfica e social no início da década; dados de 2022 ajudam a captar transições anteriores à crise de 2023; e estatísticas nacionais, que, embora não específicas da AML, permitem contextualizar tendências gerais no acesso à habitação em Portugal.

As narrativas de cada dimensão, presentes no [Apêndice B](#), não se limitam a descrever realidades paralelas, estas convergem para uma narrativa única. A partir delas, construiu-se uma síntese multidimensional que permite compreender as interligações entre os vários fatores que condicionam o acesso à habitação. O resultado é uma análise que, mesmo evitando alarmismos, não ignora a urgência do tema, afinal, quando uma cidade cresce sem resolver estas contradições, o que sobra não é desenvolvimento, mas fragmentação.

## 3.2 Narrativa Multidimensional

A Área Metropolitana de Lisboa vive uma contradição. Atrai pessoas, mas não as consegue sustentar. Oferece emprego, mas não garante que os salários cubram o básico. Tem transportes que chegam a quase toda a parte, mas falham quando mais são necessários. E, acima de tudo, tem casas, muitas velhas, algumas novas, mas cada vez menos ao alcance de quem nelas precisa de viver.

O quotidiano na AML é uma equação sem solução fácil. Quem trabalha vê quase metade do seu rendimento desaparecer em custos de habitação, enquanto a alimentação e os transportes consomem o que sobra. Não é surpresa que poupar seja um luxo. O mercado de trabalho, com o seu desemprego persistente e salários estagnados, não ajuda. E quando o dinheiro não chega, as escolhas

tornam-se dolorosas: ficar num apartamento sobrelotado, aceitar uma casa em más condições, ou deixar a região à procura de algo mais acessível.

O problema não é apenas a falta de habitação, mas o tipo de habitação que existe. Lisboa é uma cidade antiga, com edifícios que resistem no tempo, mas não ao tempo. Muitos precisam de reparações profundas, e outros tantos são pequenos, caros ou ambos. Enquanto isso, a construção nova não acompanha a procura, e quando aparece, raramente é para quem mais precisa, os jovens, as famílias monoparentais e os idosos com reformas baixas. O resultado é uma pressão crescente: mais pessoas, menos casas dignas, preços mais altos.

A mobilidade devia ser uma escapatória, mas é mais uma fonte de frustração. Os transportes públicos existem, mas são imprevisíveis e, por vezes, ausentes. Quem pode, opta pelo carro, mas isso só aumenta o trânsito e o custo de vida. Quem opta por residir em locais onde a habitação é mais acessível, enfrenta deslocações desgastantes entre concelhos para poder trabalhar.

No meio disto tudo, Lisboa continua a atrair novos residentes, mas a cidade que os recebe não está preparada para os acolher. O crescimento populacional não se traduz em melhor qualidade de vida, porque a habitação, os transportes e os salários não evoluem em harmonia. O que sobra é uma cidade dividida: entre quem consegue pagar para viver nela e quem luta para não ser empurrado para fora.

Trata-se de um desequilíbrio persistente. Uma cidade que funciona para alguns, mas não para todos. E enquanto as peças deste puzzle não se alinharem, o problema não será resolvido, apenas adiado. A solução exigirá políticas públicas coordenadas, que olhem para a habitação não como um setor, mas como um ecossistema onde economia, urbanismo, mobilidade e equidade social convergem.

### 3.3 Recomendações

O panorama acima apresentado chama a atenção para possíveis mudanças que podem e devem ser implementadas em Lisboa, de forma a melhorar o acesso à habitação. São elas:

- Dar prioridade a T0/T1 em novos empreendimentos;
- Reforçar programas habitacionais específicos para grupos vulneráveis;
- Soluções como arrendamento jovem ou modelos de coabitação acessível;
- Promover reabilitação urbana sustentável do parque habitacional envelhecido;

- Aumentar a oferta de habitação social e acessível, como por exemplo estabelecer parcerias com o setor privado para garantir que novos empreendimentos incluam uma percentagem mínima de habitação acessível;
- Simplificação dos Processos Urbanísticos e Burocráticos (ex: reduzir a complexidade e o tempo dos processos para licenciamento e reabilitação).

## 4. OE2 – Panorama dos Programas de Apoio Habitacional

Nesta secção apresentam-se os resultados do segundo objetivo específico, ou seja, da análise ao alinhamento entre os programas municipais de apoio habitacional e os perfis de quem os procura. Inclui-se a definição dos programas e uma análise intermunicipal, a identificação de perfis de agregados que manifestam interesse pelos programas, através de *clustering* e a comparação entre candidatos e beneficiários, permitindo avaliar a adequabilidade da resposta pública face ao restante da AML e às necessidades habitacionais.

### 4.1 Programas de Apoio Habitacional do Concelho de Lisboa

Para avaliar os programas habitacionais no concelho de Lisboa, importa compreender os principais instrumentos de apoio existentes no território. Esta secção apresenta, numa primeira parte, uma síntese dos programas municipais de apoio à habitação atualmente em vigor no Portal Habitar Lisboa e, de seguida, procede-se a uma análise intermunicipal, com o intuito de contextualizar a atuação do município de Lisboa face aos restantes municípios da Área Metropolitana de Lisboa (AML).

#### 4.1.1 Programas do Município de Lisboa

De acordo com o Regulamento Municipal do Direito à Habitação [23], estão atualmente disponíveis três programas de apoio habitacional no portal Habitar Lisboa: **Programa de Arrendamento Apoiado (PAA)** e Programa de Renda Acessível com duas modalidades - **Atribuição de Habitação (PRA)** e **Subsídio Municipal ao Arrendamento Acessível (SMAA)**.

O **PAA** destina-se a agregados familiares carenciados, com apoio à renda calculado com base na taxa de esforço face ao rendimento corrigido. A candidatura é pontuada segundo uma matriz

definida pelo município, e a atribuição das habitações depende dessa pontuação. Existem duas modalidades de concurso: por inscrição (oferta contínua) e por classificação (oferta limitada a um período) [23].

O **PRA** visa apoiar famílias com rendimentos intermédios que enfrentam dificuldades no acesso ao arrendamento acessível. A candidatura exige adequação da tipologia habitacional ao agregado, verificação dos rendimentos dentro dos limites definidos e avaliação de fatores como mobilidade e serviços locais. A seleção é feita exclusivamente por sorteio [23].

O **SMAA** é um subsídio para arrendatários cuja renda contratada não é compatível com o rendimento disponível. A candidatura pode ser feita por sorteio ou por classificação. Nesta última, a seleção pode basear-se em carência socioeconómica (via matriz de pontuação) ou na maximização do número de beneficiários em função da renda contratada. Atualmente funciona apenas por sorteio [23].

#### 4.1.1 Análise Intermunicipal dos Programas de Apoio Habitacional

Foi realizada uma **comparação intermunicipal** entre os municípios da Área Metropolitana de Lisboa (AML) e o Município de Lisboa, com o objetivo de identificar boas práticas replicáveis e eventuais ineficiências ou lacunas nos programas habitacionais de Lisboa, face ao contexto metropolitano. Teve-se como base dois critérios:

- **Existência de programas diferentes entre municípios**

Apesar da maioria dos municípios da AML apresentarem programas semelhantes aos de Lisboa, identificaram-se exemplos de boas práticas que poderiam ser replicadas em Lisboa, nomeadamente apoios específicos a jovens, por exemplo mais edições do SMAA para jovens, como a de 2023 [24], ou programas direcionados a jovens, como existe no Município de Loures [25], bem como Programas associados à proximidade ao emprego, como o apoio ao arrendamento para docentes no Município de Cascais [26].

- **Diferenças nas regras de acesso em programas com o mesmo objetivo**

Não foram encontradas diferenças significativas nas condições de acesso entre programas com o mesmo objetivo nos vários municípios. Em geral, os programas seguem enquadramentos legais comuns: Os programas tipo PAA baseiam-se no Novo Regime de Arrendamento Apoiado [27]; e os programas tipo PRA e SMAA têm como base o Programa de Apoio ao Arrendamento [28], regulado pelo Decreto-Lei n.º 68/2019.

A principal diferença observada entre municípios foi o nível de atualização dos regulamentos. Por exemplo, o regulamento de arrendamento apoiado de Oeiras [29], atualizado pela última vez em 2018, não contempla medidas mais recentes associadas ao Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) [30], previsto no Decreto-Lei n.º 38/2023.

A análise intermunicipal constituiu uma etapa complementar no desenvolvimento do OE2, procurando enriquecer a compreensão dos programas habitacionais do município de Lisboa através da comparação com a realidade dos restantes municípios da AML. No entanto, esta comparação não resultou em conclusões particularmente relevantes. Após esta etapa, o trabalho prosseguiu com a análise detalhada dos restantes componentes previstos no OE2.

## 4.2 Adequação dos programas aos perfis da Habitar Lisboa

No âmbito do segundo objetivo específico, foi realizada uma análise de segmentação dos dados da plataforma Habitar Lisboa, com o objetivo de identificar perfis distintos de candidatos a apoio habitacional e comparar a sua caracterização com os critérios de elegibilidade dos programas municipais públicos existentes.

### 4.2.1 Compreensão e Preparação dos Dados

O *dataset* fornecido pelo Instituto da Habitação regista 10.279 adesões à plataforma Habitar Lisboa (2023–2024), contendo variáveis socioeconómicas relevantes, como escalão etário, número de elementos no agregado, número de adultos, concelho de residência e rendimento global anual. O dicionário completo das variáveis pode ser consultado no [Apêndice C](#).

A base de dados não apresenta omissões nem duplicações, dado que o registo é composto por campos obrigatórios e é único, associado à chave móvel digital. Foi verificada a presença de *outliers* nos rendimentos, optando-se por manter os casos extremos por poderem representar situações reais de vulnerabilidade. Esta decisão teve em conta que rendimentos elevados nem sempre garantem estabilidade habitacional e valores baixos podem refletir ausência de rendimentos formais.

No processo de *Feature Engineering*, foram criadas a variável binária "Monoparental", para facilitar a análise da composição familiar dos agregados, e a "Rendimento Mensal", criada a partir do rendimento global para permitir melhor interpretabilidade dos valores.

#### 4.2.2 Análise Exploratória

A análise exploratória dos dados da plataforma Habitar Lisboa permitiu caracterizar a procura de apoio habitacional em Lisboa de uma forma geral, fornecendo uma base de compreensão para a segmentação de perfis subsequente. Foram analisados os temas da Composição Familiar e Estrutura do Agregado, Perfil Socioeconómico e Localização e Distribuição Geográfica:

- **Composição Familiar e Estrutura do Agregado**

A análise mostrou que a estrutura do agregado familiar está fortemente associada à vulnerabilidade habitacional. Verificou-se uma predominância de lares unipessoais (57,7% dos registos), bem como a forte presença de agregados monoparentais, todos agregados em que se verifica a falta de partilha de despesas, fator que agrava a vulnerabilidade. A distribuição etária dos utilizadores da plataforma revelou outros fatores importantes na análise: 47% têm menos de 35 anos, refletindo precariedade entre os mais jovens, enquanto 48,69% tem entre 35 e 65 anos, o que demonstra que os problemas habitacionais se estendem também a faixas em que se esperaria maior estabilidade.

- **Perfil Socioeconómico**

Os dados evidenciam a predominância de rendimentos baixos entre os inscritos na plataforma, com uma mediana de 1.152,79€ e um quarto dos agregados a viver com menos de 822,50€/mês. Esta limitação financeira condiciona fortemente o acesso à habitação em Lisboa. Famílias monoparentais são particularmente vulneráveis, com um rendimento médio 334€ inferior ao dos restantes agregados. Os maiores rendimentos concentram-se entre os 35 e 65 anos. Já os mais velhos registam valores mais baixos, refletindo a dependência de pensões.

- **Localização e Distribuição Geográfica**

A maioria dos registos na plataforma vem de Lisboa, Setúbal e Porto, refletindo a atração da capital e a pressão habitacional nesses distritos. No distrito de Lisboa, concelhos como Lisboa, Loures e Sintra concentram a procura. A migração jovem é forte nos Açores e Madeira, enquanto entre os 35 e 65 anos, há menor mobilidade para a capital.



Esta análise permitiu recolher o contexto e *insights* importantes para a compreensão do domínio da procura por apoio habitacional no concelho de Lisboa. É possível consultar a análise exploratória completa no [Apêndice D](#).

### 4.2.3 Metodologia de *Clustering*

Foram escolhidas cinco variáveis para a segmentação dos agregados: “Escalão Etário” (codificada em variáveis binárias com *OneHotEncoder – drop= ‘first’*), “Nº de Elementos do Agregado”, “Nº de Adultos”, “Rendimento Mensal” e “Monoparental”. As variáveis numéricas foram normalizadas com o *StandardScaler*.

Foi utilizado o algoritmo *K-Means*, dado o seu bom desempenho em dados numéricos e interpretabilidade dos resultados. Com o método do cotovelo, definiu-se  $k=4$  *clusters*. O modelo final obteve um *Silhouette Score* de 0.497, indicando boa separação entre os grupos.

### 4.2.4 Perfis Identificados

A segmentação permitiu identificar quatro perfis distintos (a constituição em detalhe de cada *cluster* pode ser consultada no [Apêndice E](#)):

- **Cluster 0: Casais sem filhos**, com rendimentos mensais médios/elevados (2963€). A sua adesão à plataforma pode refletir o aumento generalizado dos custos de habitação na cidade de Lisboa, incompatíveis com o rendimento do agregado.
- **Cluster 1: Agregados unipessoais (jovens)**, com rendimentos médios/baixos (1138€). Podem enfrentar dificuldades económicas características do início da vida laboral.
- **Cluster 2: Famílias monoparentais** com rendimentos muito baixos (1030€). Representam o grupo mais vulnerável.
- **Cluster 3: Famílias “tradicionais”** (casais com, em média, 1 dependente), com rendimentos baixos (1221€) tendo em conta o nº de pessoas do agregado.

Os perfis identificados evidenciam que a procura por apoio habitacional inclui não só os grupos vulneráveis “óbvios”, mas também perfis com vulnerabilidade não tão evidente, afetados pelo contexto

urbano e económico atual, que podem representar lacunas nos programas. Os resultados oferecem uma base sólida para avaliar a adequação dos critérios de elegibilidade dos programas públicos.

#### 4.2.5 Adequação dos Programas e Sugestões de Melhoria

A análise dos critérios de elegibilidade dos programas municipais de apoio à habitação (PAA, PRA e SMAA), com base no Regulamento Municipal do Direito à Habitação (RMDH) e respetivas alterações de 2023, permite concluir que os *Clusters* 1, 2 e 3 são os que mais se alinham com os objetivos destes apoios. No caso do PAA, que utiliza uma matriz de pontuação baseada em fatores de vulnerabilidade, os rendimentos baixos comuns aos três *clusters*, bem como a presença de dependentes e situações de monoparentalidade nos *Clusters* 2 e 3, contribuem para uma maior pontuação. Já nos programas PRA e SMAA, todos os perfis se enquadram tecnicamente nos limites de rendimento exigidos e podem, à partida, cumprir a taxa de esforço exigida de 30%, sendo formalmente elegíveis [31][23].

O *Cluster* 2 é o que reúne mais critérios de prioridade e, portanto, o que melhor responde às exigências dos programas. Em contraste, o *Cluster* 0 é o menos abrangido: apresenta rendimentos acima do limiar do PAA, ficando dependente dos sorteios para concorrer, e mesmo nesses casos é incerta a capacidade de cumprir a taxa de esforço. O *Cluster* 1, embora com rendimentos enquadráveis, não acumula tantas vulnerabilidades como os *Clusters* 2 e 3, podendo também ser penalizado, por exemplo, na atribuição do PAA [31][23].

Para melhorar a adequação dos programas, seria importante: **rever os limites de rendimento no PRA e no SMAA** para incluir perfis como o *Cluster* 0, com rendimentos maiores, mas com elevada taxa de esforço; criar **sorteios mais específicos, por perfil** (ex.: concursos específicos para jovens, como os do *Cluster* 1); Manter/Reforçar as **majorações para monoparentais** no PAA e a **flexibilização**, nos sorteios, **da taxa de esforço** quando existem **dependentes**; a **monitorização contínua** dos perfis que procuram apoio de forma a ajustar os critérios de elegibilidade regularmente.

Contudo, a análise da adequação teórica dos programas não pode ser dissociada da sua eficácia prática. Apesar de muitos agregados reunirem os critérios formais, a oferta habitacional disponível tem sido claramente insuficiente. De acordo com os dados da plataforma Lisboa Aberta, a taxa de atribuição no PRA em 2024 foi de apenas 1,8% (22726 candidatura vs. 403 habitações a concurso) [32]; além disso, no concurso 28, sorteado a 19 de maio de 2025, submeteram-se quase 8500 candidaturas para apenas 101 habitações [33][34]. O PAA registou quase 8500 candidaturas em 2023, com apenas 288 atribuições em todo o período de 2020 a 2023 [35][36]; a última extração de candidaturas, feita a 12

de junho de 2025, revela mais de 8000 candidaturas [37], mostrando que a procura se mantém muito elevada. Apenas o SMAA se destaca com um melhor desempenho, atribuindo o subsídio a todos os candidatos que submetam toda a documentação solicitada. Estes números demonstram que a elegibilidade não garante apoio efetivo, o que evidencia a necessidade de **reforçar a capacidade de resposta dos programas**, com concursos mais frequentes, maior volume de oferta e estratégias mais direcionadas para os diferentes perfis identificados. Só assim será possível garantir um acesso justo e eficaz ao direito à habitação na cidade de Lisboa.

### 4.3 Candidatos Vs. Beneficiários

A última parte do segundo objetivo específico consistiu em analisar a correspondência entre os candidatos e os beneficiários efetivos dos programas municipais. Através dos dados da plataforma Lisboa Aberta [38], reuniram-se as principais características sociodemográficas, económicas e habitacionais dos agregados que se candidataram e daqueles que efetivamente beneficiaram dos três programas – PAA, PRA e SMAA – nos últimos anos. Esta comparação permite identificar eventuais assimetrias no processo de seleção e perceber que perfis são mais favorecidos ou excluídos na prática. A tabela com todos estes dados pode ser consultada no [Apêndice F](#).

#### 4.3.1 Comparação entre candidatos e beneficiários

No PAA, mais de metade dos candidatos têm entre 35-64 anos, mas entre beneficiários essa faixa etária já não é maioritária. Nota-se um aumento de 13 p.p. na proporção de seniores entre os beneficiários, em relação aos candidatos, explicado pelo peso da fração de idosos nos agregados (11,05%) na matriz de pontuação deste programa [31: Anexo II, código B4]. Uma parte notável dos candidatos (35%) vive com familiares/amigos, possivelmente por falta de rendimentos [39], e 27% estão em situação habitacional precária. A maioria vive acompanhada, padrão que se mantém entre beneficiários. Famílias monoparentais representam quase 30% dos candidatos, mas mais de 50% dos beneficiários, resultado do peso do número de menores por adulto (9,17%) na matriz de pontuação [31: Anexo II, código B3.1]. O rendimento mensal médio dos candidatos é 525€ [40], mas entre beneficiários desce para 172€, com  $\frac{3}{4}$  desempregados (contra 27% entre candidatos). O critério com maior peso (38,3%) na matriz de pontuação refere-se ao rendimento per capita [31: Anexo II, código

B1], o que justifica esta seleção. No geral, os beneficiários refletem maior carência, reforçando o caráter redistributivo do programa.

Relativamente ao PRA, a maioria dos candidatos e beneficiários do PRA são adultos entre 35-64 anos, seguidos por jovens adultos; os seniores são menos de 6%. Cerca de 42% dos candidatos vivem com familiares/amigos, sugerindo carência de autonomia habitacional [39]. Apesar de mais de metade morar sozinha, as habitações foram atribuídas sobretudo a agregados maiores, talvez porque mais facilmente cumprem os limites de rendimento ajustados à sua dimensão [41]. Há um aumento de 6% na proporção de famílias monoparentais entre beneficiários face a candidatos, possivelmente pela aplicação de critérios preferenciais [31: Artigo 30º], embora representem menos de ¼ do total. O rendimento médio dos candidatos (927€) é superior ao dos beneficiários (755€), e a mediana dos agregados ultrapassa os 1.000€. A taxa de esforço mediana é alta (36%), evidenciando pressão habitacional. Tais informações confirmam-se o facto deste programa se destinar a famílias com rendimentos intermédios, mas com dificuldades em suportar a renda.

Por fim, no SMAA as diferenças entre candidatos e beneficiários são mínimas, revelando, à partida, uma boa adequação do programa. A maioria está empregada, pertence à faixa 35-64 anos, e menos de ¼ são jovens adultos; idosos são minoritários. Cerca de ¾ vivem em T1 ou T2, e a tipologia e tamanho do agregado são semelhantes entre candidatos e beneficiários: quase metade vive sozinha, a outra metade acompanhada. Famílias monoparentais são menos de ¼ dos beneficiários, possivelmente por não existirem critérios preferenciais para estas famílias. A mediana do rendimento dos beneficiários é apenas 2€ superior à dos candidatos (1.210€), mas a taxa de esforço é elevada, ultrapassando 50%. Dado que a taxa de esforço  $\geq 30\%$  é critério de acesso [31: Anexo IV], e existe também um limite de rendimento global anual [31: Artigo 48º], os beneficiários apresentam o perfil-alvo, com rendimentos médios e sobrecarga habitacional.

#### 4.3.2 Problemas Identificados e Propostas de Melhoria

Com base na análise dos perfis e resultados, identificam-se 2 grandes problemas comuns aos programas, com propostas de melhoria associadas:

##### **1. Baixa cobertura de jovens e famílias monoparentais**

Jovens adultos estão sub-representados nos beneficiários de todos os programas. Famílias monoparentais são mais cobertas no PAA (54%), mas pouco representadas no PRA e SMAA. Apesar

de, no PRA, poderem ser utilizados requisitos de acesso específicos para grupos vulneráveis, não há evidência da sua aplicação eficaz.

**Sugestão de melhoria:** Aplicar efetivamente as majorações previstas para jovens e famílias monoparentais. Criar programas direcionados a estes grupos, como a continuação do SMAA Jovem ou um programa específico para famílias monoparentais.

## **2. Critérios de rendimento excluem famílias com taxa de esforço elevada**

Os programas tendem a excluir famílias com rendimentos intermédios, mas com encargos habitacionais elevados. O SMAA tem taxas de esforço médias >50%, e o PRA acima de 36%, refletindo sobrecarga habitacional. No PAA, embora a maioria dos beneficiários esteja desempregada (75%), a maioria dos candidatos tem emprego e rendimentos superiores, sendo excluída. As matrizes de pontuação favorecem quase exclusivamente quem tem rendimento per capita inferior a 300€, deixando de fora agregados com carência significativa, mas ligeiramente acima desse limiar.

**Sugestão de melhoria:** Ajustar os critérios de rendimento e incluir a taxa de esforço como critério de majoração, sobretudo para agregados com rendimentos maiores, mas sobrecarga habitacional >35%-40%. Promove-se assim uma resposta mais justa e alinhada com a realidade socioeconómica.

Em suma, a aplicação mais justa dos critérios de rendimento e o reforço de medidas direcionadas a grupos vulneráveis são essenciais para melhorar a eficácia e equidade dos apoios habitacionais em Lisboa.

## Conclusão

Este trabalho evidenciou as significativas pressões habitacionais enfrentadas na Área Metropolitana de Lisboa, onde a insuficiência da oferta, a baixa renovação do parque habitacional e o elevado número de imóveis desocupados, aliados a políticas públicas ainda pouco articuladas, agravam as dificuldades de acesso à habitação, especialmente para os grupos mais vulneráveis. A análise demonstrou que os atuais programas de apoio habitacional, apesar da sua relevância, apresentam limitações no seu desenho e implementação, o que compromete a sua capacidade de responder adequadamente às necessidades reais da população. A segmentação por perfis revelou a complexidade e diversidade das situações habitacionais, indicando a necessidade de critérios mais flexíveis e inclusivos, bem como de uma maior articulação entre as várias iniciativas municipais.

Contudo, a análise enfrentou limitações significativas, nomeadamente em relação aos dados adicionais fornecidos pela entidade responsável. Esses dados apresentaram uma disponibilidade reduzida, com amostras pequenas e sem garantia de representatividade, além da quantidade de variáveis insuficiente, o que restringiu a possibilidade de aprofundar o estudo da matriz de pontuação do PAA e de realizar segmentações mais detalhadas dos candidatos e beneficiários dos programas. Por isso, optou-se por utilizar a base de dados original fornecida da plataforma Habitar Lisboa e os dados disponíveis na plataforma Lisboa Aberta, que permitiram realizar uma análise mais robusta e abrangente.

Desta forma, propõe-se que futuros estudos se concentrem na avaliação rigorosa da matriz de pontuação do PAA e da eficácia dos apoios ao longo do tempo, assim como na melhoria da qualidade e abrangência dos dados disponíveis, que são fundamentais para apoiar decisões mais informadas e eficazes. É igualmente essencial investigar os impactos da valorização imobiliária, da habitação informal e das políticas urbanas sobre a permanência dos residentes e a acessibilidade habitacional na região. Por fim, a compreensão das razões que levam à desistência das candidaturas a programas de apoio poderá contribuir para a otimização dos processos e a ampliação do alcance desses apoios.

Este conjunto de propostas orienta a continuidade da investigação, com o objetivo de promover políticas habitacionais mais justas, eficazes e adaptadas às dinâmicas sociais e económicas da AML.

## Referências Bibliográficas

- [1] Li, J. (2015, January 26). Recent Trends on Housing Affordability Research: Where Are We Up To? Papers.ssrn.com. [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=2555439](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2555439)
- [2] Kutty, N. K. (2005). A new measure of housing affordability: Estimates and analytical results. Housing Policy Debate, 16(1), 113–142. <https://doi.org/10.1080/10511482.2005.9521536>
- [3] Field, C. G. (1997). Building consensus for affordable housing. Housing Policy Debate, 8(4), 801–832. <https://doi.org/10.1080/10511482.1997.9521279>
- [4] Scopus preview - Scopus - Welcome to Scopus. (n.d.). Wwww.scopus.com. <https://www.scopus.com/standard/marketing.uri>
- [5] 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>
- [6] Stone, M. E. (2006). What is housing affordability? The case for the residual income approach. Housing Policy Debate, 17(1), 151–184. <https://doi.org/10.1080/10511482.2006.9521564>
- [7] Hancock, K. E. (1993). “Can Pay? Won’t Pay?” or Economic Principles of “Affordability.” Urban Studies, 30(1), 127–145. <https://doi.org/10.1080/00420989320080081>
- [8] Galster, G., & Lee, K. O. (2020). Housing affordability: a framing, Synthesis of Research and policy, and Future Directions. International Journal of Urban Sciences, 25(1), 7–58. <https://doi.org/10.1080/12265934.2020.1713864>
- [9] Litman, T. (2021). www.vtpi.org Info@vtpi.org 250-508-5150 Affordable-Accessible Housing in a Dynamic City Why and How to Increase Affordable Housing in Accessible Neighborhoods. [https://www.vtpi.org/aff\\_acc\\_hou.pdf](https://www.vtpi.org/aff_acc_hou.pdf)
- [10] Guerrero, O. A., & Law, S. (2024). The spatial structure of housing affordability and the impact of public infrastructure. Journal of Simulation, 1–15. <https://doi.org/10.1080/17477778.2024.2325428>
- [11] 17 Objetivos • ODS - BCSD Portugal. (2022, September 28). <https://ods.pt/ods/#internacional>
- [12] Relatório nacional sobre a implementação da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável PORTUGAL Por ocasião da Apresentação Nacional Voluntária no Fórum Político de Alto Nível das Nações Unidas JULHO 2017 -NOVA IORQUE. (n.d.). <https://www.cig.gov.pt/wp-content/uploads/2017/07/Portugal2017.pdf>
- [13] Statistics Portugal - Web Portal. (2021). Wwww.ine.pt. [https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_perfsdg&objetivo=thumb11](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_perfsdg&objetivo=thumb11)

- [14] da, C. (2025, January 14). Habitação: Preços sobem mais do que rendas em quase toda a UE. Doutor Finanças - Cuidamos Da Sua Saúde Financeira. <https://www.doutorfinancas.pt/imobiliario/habitacao-precos-sobem-mais-do-que-rendas-em-quase-toda-a-ue/>
- [15] Louro, A., Marques da Costa, N., & Marques da Costa, E. (2021). From Livable Communities to Livable Metropolis: Challenges for Urban Mobility in Lisbon Metropolitan Area (Portugal). *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 18(7), 3525. <https://doi.org/10.3390/ijerph18073525>
- [16] Portugal tem o pior acesso à habitação entre países da OCDE. (2025, February 28). Idealista/News. <https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2025/02/28/68497-portugal-tem-o-pior-acesso-a-habitacao-entre-paises-da-ocde>
- [17] Assembleia Geral das Nações Unidas. (n.d.). Declaração Universal dos Direitos humanos. [https://dcjri.ministeriopublico.pt/sites/default/files/documentos/pdf/declaracao\\_universal\\_dos\\_direitos\\_do\\_ho mem.pdf](https://dcjri.ministeriopublico.pt/sites/default/files/documentos/pdf/declaracao_universal_dos_direitos_do_ho mem.pdf)
- [18] Nota Informativa: Direito à Habitação. Assembleia da República Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder local e Habitação. <https://app.parlamento.pt/webutils/docs/doc.pdf?path=6148523063446f764c324679626d56304c334e706447567a4c31684a53556c4d5a5763765130394e4c7a457851304650564552515445677652315249556c565151793942636e463161585a765132397461584e7a59573876556d56735958544473334a7062334d76546d3930595355794d456c755a6d39796257463061585a684a5449774c5355794d455230627955794d4d4f674a5449775347466961585268773666446f32386c4d6a41744a5449775a4756364a5449774d6a41784e7935775a47593d&fich=Nota+Informativa+-+Dto+%C3%A0+Habita%C3%A7%C3%A3o+-+dez+2017.pdf&Inline=true>
- [19] (2025, January 30). ESTATÍSTICAS DE PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL 3º trimestre de 2024. Instituto Nacional de Estatística. [https://www.ine.pt/ngt\\_server/attachfileu.jsp?look\\_parentBoui=710664092&att\\_display=n&att\\_download=y](https://www.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=710664092&att_display=n&att_download=y)
- [20] Guerrero, O. A., & Law, S. (2024). The spatial structure of housing affordability and the impact of public infrastructure. *Journal of Simulation*, 1–15. <https://doi.org/10.1080/17477778.2024.2325428>
- [21] Waddell, P., & Besharati, A. (2023). Data-driven multi-scale planning for housing affordability. Harvard Joint Center for Housing Studies. Apresentado no simpósio “Bringing Digitalization Home: How Can Technology Address Housing Challenges?”, realizado em março de 2022.
- Disponível em: <https://www.jchs.harvard.edu>
- [22] Rua, P. V., & Pereira, M. (2024, September 28). Thousands protest in Portugal over surging house prices and rents. *Reuters*. <https://www.reuters.com/world/europe/thousands-protest-portugal-over-surging-house-prices-rents-2024-09-28/>



- [23] Diário da República. (2023). Alteração ao Regulamento Municipal do Direito à Habitação do Município de Lisboa (Aviso nº18018/2023).  
[https://informacoeseservicos.lisboa.pt/fileadmin/download\\_center/normativas/regulamentos/habitacao/Alteracao\\_Regulamento\\_Mun\\_Direito\\_Habitacao\\_Lisboa\\_DR\\_182\\_2023.pdf](https://informacoeseservicos.lisboa.pt/fileadmin/download_center/normativas/regulamentos/habitacao/Alteracao_Regulamento_Mun_Direito_Habitacao_Lisboa_DR_182_2023.pdf)
- [24] Portal Habitar Lisboa. (2023). *PERGUNTAS FREQUENTES SUBSÍDIO MUNICIPAL AO ARRENDAMENTO ACESSÍVEL*.  
[https://www.lisboa.pt/fileadmin/portal/temas/habitacao/documentos/FAQ\\_SMAA.pdf](https://www.lisboa.pt/fileadmin/portal/temas/habitacao/documentos/FAQ_SMAA.pdf)
- [25] Aviso n.º 28076/2024/2, Diariodarepublica.pt (2024). <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/aviso/28076-2024-899910662>
- [26] Aviso n.º 18308/2024/2. <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/aviso/18308-2024-885207939>
- [27] Y6 - Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro. <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/81-2014-65949853>
- [28] Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio (2019). <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/68-2019-122373682>
- [29] Regulamento n.º 829/2018, de 12 de dezembro, (2018).  
<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/regulamento/829-2018-117365429>
- [30] no. Decreto-Lei n.º 38/2023, de 29 de maio (2023). <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/38-2023-213650805>
- [31] Câmara Municipal de Lisboa. (2019). Regulamento Municipal do Direito à Habitação. <https://www.am-lisboa.pt/documentos/1573662908L9wHW9ku9Tr27RF1.pdf>
- [32] Câmara Municipal de Lisboa. (s.d.). Candidaturas submetidas ao Programa de Renda Acessível. Dados Abertos Lisboa. <https://dados.cm-lisboa.pt/dataset/candidaturas-submetidas-programa-renda-acessivel>
- [33] Câmara Municipal de Lisboa. (s.d.). PRA 28 – Anexo III – Bolsa de Habitações. [https://informacao.lisboa.pt/fileadmin/agenda/user\\_upload/PRA\\_28\\_Anexo\\_III\\_Bolsa\\_de\\_Habitacoes.pdf](https://informacao.lisboa.pt/fileadmin/agenda/user_upload/PRA_28_Anexo_III_Bolsa_de_Habitacoes.pdf)
- [34] Câmara Municipal de Lisboa. (s.d.). Candidaturas submetidas ao PRA28. [PRA28\\_Candidaturas\\_Submetidas.pdf](#)
- [35] Câmara Municipal de Lisboa. (s.d.). Candidaturas submetidas ao Programa de Arrendamento Apoiado. Dados Abertos Lisboa. <https://dados.cm-lisboa.pt/dataset/candidaturas-submetidas-ao-programa-arrendamento-apoiado>
- [36] Câmara Municipal de Lisboa. (s.d.). Perfil do beneficiário com atribuição de habitação municipal no âmbito do Programa de Arrendamento Apoiado. Dados Abertos Lisboa. <https://dados.cm-lisboa.pt/dataset/perfil-do-beneficiario-com-atribuicao-habitacao-municipal-no-ambito-programa-arrendamento-apoiado>

- [37] Câmara Municipal de Lisboa. (2025, 12 de junho). PAA – Programa de Arrendamento Apoiado: Candidaturas Submetidas. PAA\_12\_06\_2025.pdf
- [38] Câmara Municipal de Lisboa. (n.d.). Dados Abertos: Habitação e Desenvolvimento Social. Dados CM Lisboa. <https://dados.cm-lisboa.pt/sv/dataset?groups=habitacao-e-desenvolvimento-social&organization=camara-municipal-de-lisboa>
- [39] Diário da República. (2023, dezembro 26). Despacho n.º 182/2023 – Regulamento Municipal do Direito à Habitação de Lisboa (Alterações). <https://files.diariodarepublica.pt/1s/2023/12/24800/0000800013.pdf>
- [40] Mais Liberdade. (n.d.). Classes de rendimento líquido em Portugal (OCDE). <https://maisliberdade.pt/maisfactos/classes-de-rendimento-liquido-em-portugal-ocde/>
- [41] Câmara Municipal de Lisboa. (n.d.). FAQ Programa de Renda Acessível (PRA) [PDF]. Lisboa.pt. [https://www.lisboa.pt/fileadmin/portal/temas/habitacao/documentos/FAQ\\_PRA.pdf](https://www.lisboa.pt/fileadmin/portal/temas/habitacao/documentos/FAQ_PRA.pdf)
- [42] *Statistics Portugal - Web Portal*. (2021). Wwww.ine.pt. [https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0013518&selTab=tab0](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0013518&selTab=tab0)
- [43] Portal do INE. (2021). Wwww.ine.pt. [https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_destaques&DESTAQUESdest\\_boui=646071936&DESTAQUESmodo=2&xlang=pt](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=646071936&DESTAQUESmodo=2&xlang=pt)
- [44] *Statistics Portugal - Web Portal*. (2021). Wwww.ine.pt. [https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0012741&selTab=tab0](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0012741&selTab=tab0)
- [45] ODD2019. (2014, March 17). Taxa de desemprego - Observatório das Desigualdades. Observatório Das Desigualdades -. <https://www.observatorio-das-desigualdades.com/2014/03/17/a-evolucao-do-desemprego-em-portugal-taxa-de-desemprego-em-2013-e-a-mais-alta-da-ultima-decada/>
- [46] *Desigualdade, pobreza e privação*. (2020). Datalabor.pt. <https://datalabor.pt/data/e1g1boZU6jY?UpXaNZHYi=rJZ7GNF6g>
- [47] *Statistics Portugal - Web Portal*. (2021). Wwww.ine.pt. [https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0004206&selTab=tab0](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0004206&selTab=tab0)
- [48] *Statistics Portugal - Web Portal*. (2021). Wwww.ine.pt. [https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0008339&selTab=tab0](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008339&selTab=tab0)
- [49] *Statistics Portugal - Web Portal*. (2021). Wwww.ine.pt. [https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0008351&contexto=bd&selTab=tab2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008351&contexto=bd&selTab=tab2)
- [50] *Statistics Portugal - Web Portal*. (n.d.). Wwww.ine.pt. [https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0008614&contexto=bd&selTab=tab2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008614&contexto=bd&selTab=tab2)

- [51] Rendimento, condições de vida e redistribuição. (2025). Datalabor.pt.  
[https://datalabor.pt/data/l7R4urtXJ?hA-wzGMTz=NeV8KJ\\_q5&Dim2=PT](https://datalabor.pt/data/l7R4urtXJ?hA-wzGMTz=NeV8KJ_q5&Dim2=PT)
- [52] Statistics Portugal - Web Portal. (2021). Wwww.ine.pt.  
[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0009948&selTab=tab0](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0009948&selTab=tab0)
- [53] Taxa de poupança das famílias. (2024). PORDATA.  
<https://www.pordata.pt/pt/estatisticas/economia/rendimento-e-poupanca/taxa-de-poupanca-das-familias>
- [54] Martins, H. C. (2023, May 23). 43,3% dos edificios de Lisboa têm mais de 60 anos. Expresso.  
[https://expresso.pt/economia/economia\\_imobiliario/2023-05-23-433-dos-edificios-de-Lisboa-tem-mais-de-60-anos-ca856310](https://expresso.pt/economia/economia_imobiliario/2023-05-23-433-dos-edificios-de-Lisboa-tem-mais-de-60-anos-ca856310)
- [55] Lisboa tem 49.223 edificios mas na última década só se construíram 821. (2023, May 26). Idealista/News. <https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2023/05/24/57995-lisboa-tem-49-223-edificios-mas-na-ultima-decada-so-se-construiram-821>
- [56] Statistics Portugal - Web Portal. (2021). Wwww.ine.pt.  
[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_publicacoes&PUBLICACOESpub\\_boui=665660444&PUBLICACOESmodo=2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_publicacoes&PUBLICACOESpub_boui=665660444&PUBLICACOESmodo=2)
- [57] Statistics Portugal - Web Portal. (2021). Wwww.ine.pt.  
[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0011495&selTab=tab0](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0011495&selTab=tab0)
- [58] Portal do INE. (2021). Wwww.ine.pt.  
[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_destaques&DESTAQUESdest\\_boui=663431830&DESTAQUESmodo=2&xlang=pt](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=663431830&DESTAQUESmodo=2&xlang=pt)
- [59] Statistics Portugal - Web Portal. (2021). Wwww.ine.pt.  
[http://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0006259&selTab=tab0](http://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0006259&selTab=tab0)
- [60] População que vive em alojamentos em más condições (%). (2025). PORDATA.  
[https://www.pordata.pt/pt/estatisticas/habitacao-e-familias/habitacao/populacao-que-vive-em-alojamentos-em-mas-condicoes?\\_gl=1](https://www.pordata.pt/pt/estatisticas/habitacao-e-familias/habitacao/populacao-que-vive-em-alojamentos-em-mas-condicoes?_gl=1)
- [61] Habitação PRR-AML 2021|2026. (n.d.). <https://documentacao.aml.pt/wp-content/uploads/2022/11/ebook-habitacao-condicoes-habitacionais-indignas-aml.pdf>
- [62] Statistics Portugal - Web Portal. (2021). Wwww.ine.pt.  
[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0006261&selTab=tab0](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0006261&selTab=tab0)
- [63] Statistics Portugal - Web Portal. (2021). Wwww.ine.pt.  
[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0013248&contexto=bd&selTab=tab2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0013248&contexto=bd&selTab=tab2)

- [64] Idealista. (2023, 29 de dezembro). Preço das casas para arrendar em Portugal subiu 20,4% em 2023. <https://www.idealista.pt/media/press-releases/2023/12/29/5828-preco-das-casas-para-arrendar-em-portugal-subiu-20-4-em-2023>
- [65] Statistics Portugal - Web Portal. (2021). Wwww.ine.pt. [https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0009818&contexto=bd&selTab=tab2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0009818&contexto=bd&selTab=tab2)
- [66] Ribeiro, F. (2024, March 14). Preços das casas em Lisboa subiram 6,3% no final de 2023. Vidaimobiliaria.com; Vida Imobiliária. <https://vidaimobiliaria.com/noticias/habitacao/pre%C3%A7os-das-casas-em-lisboa-subiram-63-em-2023/>
- [67] Statistics Portugal - Web Portal. (2021). Wwww.ine.pt. [https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_destaques&DESTAQUESdest\\_boui=639460891&DESTAQUESmodo=2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=639460891&DESTAQUESmodo=2)
- [68] Statistics Portugal - Web Portal. (2021). Wwww.ine.pt. [https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0010043&contexto=bd&selTab=tab2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0010043&contexto=bd&selTab=tab2)
- [69] Statistics Portugal - Web Portal. (2021). Wwww.ine.pt. [https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0009201&contexto=bd&selTab=tab2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0009201&contexto=bd&selTab=tab2)
- [70] Statistics Portugal - Web Portal. (2021). Wwww.ine.pt. [https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0007863&selTab=tab0](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0007863&selTab=tab0)
- [71] Portal do INE. (2021). Wwww.ine.pt. [https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&userLoadSave=Load&userTableOrder=168&tipoSelecao=1&contexto=pq&selTab=tab1&submitLoad=true&xlang=pt](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&userLoadSave=Load&userTableOrder=168&tipoSelecao=1&contexto=pq&selTab=tab1&submitLoad=true&xlang=pt)
- [72] Statistics Portugal - Web Portal. (2021). Wwww.ine.pt. [https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0008066&contexto=bd&selTab=tab2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008066&contexto=bd&selTab=tab2)
- [73] *Statistics Portugal - Web Portal*. (2021). Wwww.ine.pt. [https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0006260&selTab=tab0](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0006260&selTab=tab0)
- [74] Martins, R. (2024, November 4). Um novo boom do Alojamento Local pela frente em Lisboa? Mensagem de Lisboa. <https://amensagem.pt/2024/11/04/alojamento-local-lisboa-habitacao/>

- [75] Statistics Portugal - Web Portal. (2021). Wwww.ine.pt.  
[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0009201&contexto=bd&selTab=tab2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0009201&contexto=bd&selTab=tab2)
- [76] Transportes Metropolitanos de Lisboa. (2023). Relatório 04/2023: Implementação do Regulamento (CE) n.º 1370/2007 na Área Metropolitana de Lisboa. [https://www.tmlmobilidade.pt/wp-content/uploads/2023/06/Relatorio\\_04\\_TML\\_2023\\_Reg1370\\_2022.pdf](https://www.tmlmobilidade.pt/wp-content/uploads/2023/06/Relatorio_04_TML_2023_Reg1370_2022.pdf)
- [77] De, E., & Densidade, B. (n.d.). Retrieved May 21, 2025, from [https://www.amt-autoridade.pt/media/3942/analisesumariaterre\\_bx\\_densidade.pdf](https://www.amt-autoridade.pt/media/3942/analisesumariaterre_bx_densidade.pdf)
- [78] Statistics Portugal - Web Portal. (2021). Wwww.ine.pt.  
[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0012322&contexto=bd&selTab=tab2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0012322&contexto=bd&selTab=tab2)
- [79] Portal do INE. (2021). Wwww.ine.pt.  
[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0012371&contexto=bd&selTab=tab2&xlang=pt](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0012371&contexto=bd&selTab=tab2&xlang=pt)
- [80] Statistics Portugal - Web Portal. (2021). Wwww.ine.pt.  
[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0012232&contexto=bd&selTab=tab2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0012232&contexto=bd&selTab=tab2)
- [81] *Portal do INE*. (2021). Wwww.ine.pt.  
[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0008271&contexto=bd&selTab=tab2&xlang=pt](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008271&contexto=bd&selTab=tab2&xlang=pt)
- [82] Statistics Portugal - Web Portal. (2021). Wwww.ine.pt.  
[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0008253&selTab=tab0](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008253&selTab=tab0)
- [83] *Portal do INE*. (2021). Wwww.ine.pt.  
[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0008263&contexto=pti&selTab=tab10&xlang=pt](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008263&contexto=pti&selTab=tab10&xlang=pt)
- [84] Lusa. (2016). Não é por razões culturais: jovens saem tarde de casa dos pais por causa da habitação. PÚBLICO; Público. <https://www.publico.pt/2025/02/13/p3/noticia/nao-razoes-culturais-jovens-saem-tarde-casa-pais-causa-habitacao-2122424>
- [85] *Habitação PRR-AML 2021|2026*. (n.d.). <https://documentacao.aml.pt/wp-content/uploads/2022/11/ebook-habitacao-condicoes-habitacionais-indignas-aml.pdf>
- [86] *Statistics Portugal - Web Portal*. (2021). Wwww.ine.pt.  
[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0008261&selTab=tab0](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008261&selTab=tab0)

[87] Statistics Portugal - Web Portal. (2021). Wwww.ine.pt.

[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0011576&contexto=bd&selTab=tab2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0011576&contexto=bd&selTab=tab2)

[88] Statistics Portugal - Web Portal. (2021). Wwww.ine.pt.

[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0011556&contexto=bd&selTab=tab2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0011556&contexto=bd&selTab=tab2)

[89] Statistics Portugal - Web Portal. (2021). Wwww.ine.pt.

[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0011554&contexto=bd&selTab=tab2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0011554&contexto=bd&selTab=tab2)

[90] *Statistics Portugal - Web Portal*. (2021). Wwww.ine.pt.

[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0011555&contexto=bd&selTab=tab2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0011555&contexto=bd&selTab=tab2)

[91] *Statistics Portugal - Web Portal*. (2021). Wwww.ine.pt.

[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0011558&contexto=bd&selTab=tab2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0011558&contexto=bd&selTab=tab2)

## Apêndices

### Apêndice A – Estrutura da Matriz Multidimensional

#### Dimensões

A seguir, na tabela 1, apresentam-se as dimensões consideradas para a construção da matriz de indicadores para avaliar o acesso à habitação. Cada uma reflete um aspecto essencial para a compreensão dos fatores que influenciam o acesso à habitação, e a relevância de cada uma delas é descrita em termos de como impacta a política habitacional e o bem-estar da população.

**Tabela 1 – Dimensões da Matriz e respectivas relevâncias**

Acesso à Habitação	
Dimensão	Relevância
Condições Económicas e Sociais	A condição económica das famílias determina diretamente a sua capacidade de pagar por habitação, seja no mercado de arrendamento ou de compra. A pobreza e as desigualdades sociais são fatores decisivos que influenciam o acesso à habitação.
Qualidade e Oferta Habitacional	A qualidade das infraestruturas habitacionais, bem como a oferta disponível, são cruciais para garantir que as famílias tenham acesso a habitações adequadas em termos de segurança, conforto e saúde. Uma oferta habitacional suficiente e de qualidade é essencial para que o acesso à habitação seja viável para todas as camadas da população.
Mercado Imobiliário	O mercado imobiliário, com as suas flutuações de preços e as características de arrendamento ou venda, influencia diretamente a acessibilidade das famílias à habitação. A especulação imobiliária e as políticas de mercado afetam a viabilidade da habitação acessível.

Mobilidade Urbana e Acessibilidade	A localização das habitações e a acessibilidade aos serviços e centros de trabalho determinam a qualidade de vida das famílias. A falta de transportes públicos eficientes e a distância dos centros urbanos podem tornar as habitações em áreas periféricas menos atrativas. Uma habitação mais acessível, situada em áreas periféricas, pode acarretar maiores custos de associados à deslocação.
Demografia e Composição Familiar	As características demográficas e familiares influenciam as necessidades habitacionais, como a procura por casas maiores ou por habitações próximas a escolas. Mudanças na estrutura familiar também podem alterar as preferências habitacionais.
Programas Públicos de Apoio à Habitação	Os programas de apoio, como subsídios de arrendamento e a construção de habitação pública, fundamentais para reduzir as desigualdades no acesso à habitação, influenciam a disponibilidade de habitação acessível e o suporte financeiro às famílias de baixa renda, tendo um impacto direto na capacidade das famílias em aceder a habitação adequada.

## Indicadores

Nas tabelas a seguir, apresentamos os indicadores definidos para cada dimensão e a respetiva relevância.

**Tabela 2 – Indicadores da dimensão “Condições Económicas e Sociais” e respetivas relevâncias**

Condições Económicas e Sociais	
Indicador	Relevância
Situação Económica	Reflete a capacidade financeira das famílias de aceder à habitação. Uma economia forte permite que as famílias tenham os recursos necessários para adquirir ou alugar uma habitação. Quando a situação económica é desfavorável, o acesso à habitação torna-se mais difícil, pois as famílias têm menos poder de compra e enfrentam maiores dificuldades em cobrir os custos habitacionais.



Qualidade de Vida	A qualidade de vida influencia diretamente o acesso à habitação, pois uma boa qualidade de vida implica a disponibilidade de recursos para cobrir despesas essenciais, incluindo a habitação. Se a qualidade de vida for baixa, as famílias podem ter dificuldades financeiras para suportar os encargos habitacionais, comprometendo o acesso à habitação adequada.
Inclusão Social	A inclusão social garante que todas as camadas da população tenham acesso igualitário aos recursos necessários para uma vida digna, incluindo a habitação. Quando há desigualdade social, o acesso à habitação é mais difícil para os grupos vulneráveis, que enfrentam barreiras adicionais, como baixos rendimentos ou falta de apoio institucional, dificultando o seu acesso à habitação.

**Tabela 3 – Indicadores da dimensão “Qualidade e Oferta Habitacional” e respectivas relevâncias**

Qualidade e Oferta Habitacional	
Indicador	Relevância
Qualidade da Infraestrutura Habitacional	Avalia a adequação estrutural e funcional das habitações, impactando diretamente a segurança, o conforto e a sustentabilidade. Infraestruturas de qualidade garantem maior durabilidade das edificações e melhor eficiência no uso de recursos, contribuindo para a acessibilidade habitacional e a qualidade de vida dos residentes.
Condições de Acomodação	Mede a adequação da habitação em termos de espaço e conforto, afetando diretamente a qualidade de vida dos moradores. Condições habitacionais adequadas reduzem riscos de exclusão social e garantem que a habitação cumpra a sua função essencial de oferecer um ambiente seguro e adequado para os residentes.
Oferta e Tipo de Habitação	Reflete a adequação da oferta habitacional às necessidades da população, influenciando a flexibilidade no acesso à habitação. Uma oferta equilibrada e variada permite que diferentes grupos populacionais encontrem soluções compatíveis com a sua realidade económica, familiar e social.

**Tabela 4 – Indicadores da dimensão “Mercado Imobiliário” e respectivas relevâncias**

<b>Mercado Imobiliário</b>	
<b>Indicador</b>	<b>Relevância</b>
Custos Habitacionais	Os custos habitacionais determinam a capacidade das famílias de obter uma habitação adequada dentro da sua faixa de rendimento. Quando os custos são elevados, podem excluir grupos vulneráveis, aumentar a sobrecarga financeira das famílias e restringir o acesso a condições dignas no mercado de habitação.
Licenciamento e Construção	Reflete tanto a capacidade de viabilizar novas habitações quanto a concretização dessas construções no mercado. Um desfasamento entre o número de licenças concedidas e a efetiva conclusão das obras pode limitar a disponibilidade de novas habitações, impactando negativamente o acesso a habitação ao reduzir a oferta e pressionar os preços no mercado habitacional.
Oferta e Procura de Imóveis Residenciais	A oferta e a procura de imóveis residenciais influenciam diretamente os preços, a disponibilidade de habitações e a inclusão no mercado habitacional. Um desequilíbrio entre oferta e procura, pode aumentar os preços das rendas e compra de imóveis, o que origina uma pressão no mercado habitacional, segregação espacial e exclusão de grupos mais vulneráveis, limitando o seu acesso à habitação.

**Tabela 5 – Indicadores da dimensão “Mobilidade Urbana e Acessibilidade” e respectivas relevâncias**

<b>Mobilidade Urbana e Acessibilidade</b>	
<b>Indicador</b>	<b>Relevância</b>
Acessibilidade no Deslocamento	Avalia a facilidade de movimentação entre áreas da cidade, considerando o impacto direto no tempo de deslocamento, a eficiência do transporte e o acesso a opções habitacionais. Quanto mais eficiente for a mobilidade, mais fácil se torna o acesso a diferentes zonas residenciais e o custo e qualidade de vida associado a elas.
Qualidade e Cobertura do Sistema de Transporte	Avalia a qualidade da infraestrutura de transporte público, a sua distribuição e cobertura pela cidade, com um foco claro na equidade no acesso ao transporte público, especialmente para as áreas periféricas. Uma infraestrutura de transporte acessível impacta diretamente a escolha da habitação, principalmente em áreas de menor renda.

Conectividade e Inclusão Social	Avalia a facilidade de acesso a diferentes áreas. Uma boa conectividade regional ajuda a integrar bairros periféricos e centrais, influenciando o valor e a acessibilidade das áreas habitacionais.
---------------------------------	---

**Tabela 6 – Indicadores da dimensão “Demografia e Composição Familiar” e respectivas relevâncias**

Demografia e Composição Familiar	
Indicador	Relevância
Crescimento Populacional e Fluxos Migratórios	Avalia o impacto do crescimento populacional e dos fluxos migratórios na procura por habitação, ajudando a identificar pressões habitacionais e necessidades específicas de políticas de habitação.
Composição Familiar: Adequação Habitacional e Vulnerabilidade Familiar	Este indicador permite identificar desajustes entre a oferta habitacional e as necessidades específicas de diferentes tipos de agregados familiares, ajudando a entender as dificuldades que grupos vulneráveis enfrentam para encontrar habitação acessível. Além disso, contribui para o desenvolvimento de políticas habitacionais mais eficazes e inclusivas.

**Tabela 7 – Indicadores da dimensão “Programas Públicos de Apoio à Habitação” e respectivas relevâncias**

Programas Públicos de Apoio à Habitação	
Indicador	Relevância
Eficiência e Abrangência dos Programas Públicos de Habitação	Mede a extensão e a eficácia dos programas públicos no fornecimento de habitação acessível e de qualidade, refletindo a abrangência do apoio e a capacidade de atender à procura habitacional.
Impacto Social e Económico	Avalia como os programas de habitação pública impactam a melhoria das condições de vida da população, incluindo a redução das desigualdades sociais e económicas e a acessibilidade económica.

## Métricas

Relevância e forma de cálculo das métricas para medir os indicadores de cada dimensão:

**Tabela 8 – Condições Económicas e Sociais: Métricas de cada Indicador**

	Indicador	Métrica	Relevância
Condições Económicas e Sociais	Situação Económica	Rendimento Mediano Líquido	Reflete a capacidade financeira real das famílias para suportar custos habitacionais  <b>Cálculo:</b> Valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado/ N.º de agregados fiscais
		Taxa de Esforço Médio com Habitação	Mede o esforço financeiro necessário para cobrir as despesas com habitação, refletindo a acessibilidade económica à habitação para a população.  <b>Cálculo:</b> Percentual do Rendimento Mensal Destinado aos Gastos com Habitação (%)
		Despesas Médias Anuais de Consumo	Mede o impacto do custo de vida no orçamento familiar, influenciando a margem disponível para habitação.  <b>Cálculo:</b> Despesas de consumo médias anuais (€) dos agregados
		Taxa de Desemprego	Indica a estabilidade económica da população, afetando diretamente a capacidade de pagar pela habitação  <b>Cálculo:</b> (População desempregada/ População ativa)*100
		Endividamento das Famílias	Mostra a capacidade financeira para assumir novos compromissos habitacionais.  <b>Cálculo:</b> % do rendimento das famílias endividado
	Qualidade de Vida	Poder de Compra Per Capita	Mede a capacidade média de consumo por pessoa, refletindo diretamente a capacidade das famílias de arcar com os custos habitacionais.
		Índice de Preços ao Consumidor (IPC)	Mede a variação nos preços de bens e serviços essenciais, incluindo a habitação refletindo o impacto da inflação nos orçamentos familiares e na acessibilidade à habitação.

	Inclusão Social	Taxa de poupança das famílias	<p>Reflete a capacidade de acumular recursos para entrada em imóveis, sustentar financiamentos e garantir estabilidade no pagamento da renda mensal.</p> <p><b>Cálculo:</b> % do rendimento que as famílias conseguem poupar</p>
		Proporção de Beneficiários do Rendimento Social	<p>Mede a proporção da população em situação de vulnerabilidade que recebem apoio social, o que pode afetar diretamente a capacidade de pagar pela habitação.</p> <p><b>Cálculo:</b> (Beneficiárias/os do rendimento social de inserção, da segurança social/ População média em idade ativa)*1000</p>
		Índice de Desigualdade de Renda (Coeficiente de Gini)	<p>Mede a desigualdade na distribuição de rendimentos. Quanto maior for, mais concentrada está a riqueza nas mãos de poucas pessoas, o que dificulta o acesso à habitação para as camadas mais pobres, visto que têm menos recursos financeiros.</p> <p><b>Cálculo:</b> Coeficiente de Gini do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal(%)</p>
		Índice de Desigualdade de Renda (P80/P20)	<p>Mede a disparidade entre os 20% mais ricos e os 20% mais pobres, evidenciando a dificuldade de acesso à habitação de qualidade para os mais pobres devido à falta de recursos.</p> <p><b>Cálculo:</b> Percentil 80 do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado/ Percentil 20 do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado</p>
		Taxa de Pobreza Após Transferências Sociais	<p>Mede a persistência da pobreza após políticas sociais, refletindo dificuldades no acesso à habitação.</p> <p><b>Cálculo:</b> % da população cujo rendimento equivalente, após transferências sociais, se encontra abaixo da linha de pobreza.</p>
		Taxa Combinada de Pobreza e Exclusão Social	<p>Amplia a visão da pobreza, incluindo condições precárias de habitação e exclusão social, impactando diretamente a acessibilidade à habitação.</p>

			<b>Cálculo:</b> Taxa Risco de Pobreza combinada com Exclusão Social
--	--	--	---

**Tabela 9 – Qualidade e Oferta Habitacional: Métricas de cada Indicador**

	<b>Indicador</b>	<b>Métrica</b>	<b>Relevância</b>
<b>Qualidade e Oferta Habitacional</b>	<b>Qualidade da Infraestrutura Habitacional</b>	Idade dos Alojamentos familiares	<p>Mede a distribuição dos alojamentos por época de construção, permitindo identificar a predominância de edifícios antigos ou recentes e avaliar a necessidade potencial de reabilitação habitacional.</p> <p><b>Cálculo:</b> média da idade dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º por época de construção)</p>
		Necessidade de Reparação dos Alojamentos familiares	<p>Indica a condição de conservação dos edifícios, refletindo diretamente a qualidade e adequação das infraestruturas habitacionais.</p> <p><b>Cálculo:</b> (Nº de alojamentos em mau estado de conservação / Total de alojamentos familiares) × 100</p>
		Índice de Envelhecimento dos edifícios	<p>Revela o equilíbrio do parque habitacional e a capacidade de se adaptar a novas exigências e ao aumento das necessidades de modernização.</p> <p><b>Cálculo exemplo:</b> Nº edifícios construídos até 1960 / Nº edifícios construídos após 2011</p>
	<b>Condições de Acomodação</b>	Taxa de Sobrelotação habitacional	<p>Mede a inadequação do espaço habitacional em relação ao número de residentes, refletindo o grau de pressão sobre os alojamentos.</p> <p><b>Cálculo:</b> Taxa de sobrelotação da habitação (%)</p>
		Área útil dos Alojamentos familiares	<p>Avalia a disponibilidade de espaço por habitação, permitindo perceber se os alojamentos oferecem condições adequadas de habitabilidade confortável.</p> <p><b>Cálculo:</b> Superfície média útil (m²) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual</p>

		Taxa de Privação de condições habitacionais	<p>Reflete a proporção da população que vive em habitações com múltiplas carências estruturais ou de conforto, como falta de instalações sanitárias adequadas, problemas graves de conservação ou ausência de serviços essenciais.</p> <p><b>Cálculo:</b> Taxa de privação severa das condições da habitação (%)</p>
	Oferta e Tipo de Habitação	Novos alojamentos por tipologia	<p>Mede a quantidade de novos alojamentos por tipologia, refletindo a adequação da nova oferta habitacional às necessidades da população.</p> <p><b>Cálculo:</b> (Nº de novos alojamentos construídos por tipologia (T0,T1,T2. etc.) / Total de novos alojamentos ) x 100</p>
		Taxa de Pressão sobre o Parque Habitacional (%)	<p>Mede a pressão sobre o parque habitacional disponível, permitindo avaliar se a oferta de alojamentos é suficiente para acomodar os agregados familiares registados. Um valor elevado pode indicar escassez habitacional ou necessidade de novas construções.</p> <p><b>Cálculo:</b> Nº de agregados familiares registados / Nº de alojamentos de residência habitual) x 100</p>

**Tabela 10 – Mercado Imobiliário: Métricas de cada Indicador**

	Indicador	Métrica	Relevância
Mercado Imobiliário	Custos Habitacionais	Valor mediano de avaliação bancária	<p>Mostra a variação dos preços reais de compra das casas, importante para medir pressão o mercado.</p> <p><b>Cálculo:</b> Valor mediano de avaliação bancária (€/m<sup>2</sup>)</p>
		IPH (Índice de preços de Habitação)	<p>Permite aferir a evolução dos preços de venda no mercado imobiliário, funcionando como um termómetro da pressão exercida sobre os custos habitacionais. A sua variação sinaliza tendências de valorização ou encarecimento da habitação, refletindo diretamente na acessibilidade financeira para os agregados familiares</p>

			<b>Cálculo:</b> (Preço médio dos alojamentos (no trimestre por exemplo) / Preço médio no ano base) x 100
		Taxa de sobrecarga com a habitação	<p>Mede o peso dos custos habitacionais no rendimento das famílias, indicando situações de esforço excessivo e risco de exclusão habitacional, sendo crucial para avaliar a acessibilidade económica à habitação.</p> <p><b>Cálculo:</b> % de famílias com encargos habitacionais acima do limiar crítico (30% ou 40% do rendimento disponível).</p>
		Taxa de Variação nos Preços de Venda e Arrendamento	<p>Mede a variação anual no número de transações de alojamentos familiares, refletindo o dinamismo do mercado imobiliário e a interação entre oferta e procura. Valores elevados indicam maior atividade transacional, sugerindo maior fluidez no acesso e renovação do parque habitacional.</p> <p><b>Cálculo:</b> ((Preço no ano atual – Preço no ano anterior) / Preço no ano anterior ) x100</p>
	Licenciamento e Construção	Conclusão de fogos licenciados	<p>Avalia a eficiência do setor público em transformar licenças em unidades habitacionais concretizadas, considerando que um número elevado indica boa capacidade de execução, enquanto uma baixa taxa pode sugerir problemas na implementação ou nas condições de financiamento.</p> <p><b>Cálculo</b> do Rácio da Execução do Licenciamento: N° de Fogos Concluídos em construções novas para habitação familiar /N° de fogos licenciados em const. para habitação familiar</p>
		Reconstruções por construções novas	<p>Avalia o peso relativo da reabilitação do edificado face à construção nova, permitindo aferir a orientação predominante da política habitacional, entre renovação do parque existente e expansão urbana.</p> <p><b>Cálculo:</b> Reconstruções concluídas para habitação familiar por 100 construções novas concluídas para habitação familiar</p>
	Oferta e Procura de	Taxa de variação de alojamentos familiares transacionados	A taxa de variação homóloga anual reflete o crescimento ou redução da procura ao longo do tempo. Se o valor de transações crescer, isso pode indicar um aumento na procura.



	Imóveis Residenciais		<b>Cálculo:</b> Taxa de variação anual (%) do N° de Transações de alojamentos familiares
		Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses	Altamente relevante para medir a procura habitacional porque reflete diretamente o nível de procura por habitação em arrendamento.  <b>Cálculo:</b> Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses por Localização geográfica
		Índice de oferta de habitação acessível	Indica a proporção de imóveis de habitação social disponíveis em relação ao total de unidades habitacionais destinadas ao público de baixa renda. Este índice permite avaliar a capacidade de resposta do mercado de habitação social, identificando a oferta efetiva de imóveis disponíveis para ocupação.  <b>Cálculo:</b> (N° imóveis de habitação social livres/ N° total de imóveis de habitação social) x 100
		Pressão do turismo (Alojamento Local)	Mede a pressão do turismo sobre o mercado residencial, indicando a proporção de imóveis usados para Alojamento Local face ao total residencial, refletindo impacto na oferta habitacional e acesso à habitação.  <b>Cálculo:</b> N° imóveis disponíveis para AL / N° imoveis disponíveis para uso residencial (procura)

**Tabela 11 – Mobilidade Urbana e Acessibilidade: Métricas de cada Indicador**

	Indicador	Métrica	Relevância
Mobilidade Urbana e Acessibilidade	Acessibilidade no Deslocamento	Tempo médio de deslocamento diário	Reflete como o tempo de deslocamento afeta a qualidade de vida e o acesso a áreas habitacionais, especialmente nas zonas periféricas  <b>Cálculo:</b> Soma dos tempos médios de deslocamento com todos os tipos de transporte / Total de deslocações (min)
		Índice de acessibilidade ao centro urbano	Mede o tempo necessário para chegar ao centro ou polos de emprego, refletindo o impacto da mobilidade no acesso à habitação nas áreas periféricas.

			<b>Cálculo:</b> Tempo médio de deslocamento ao centro urbano(min).
		Taxa de Congestionamento	<p>Mede o impacto do congestionamento nas vias principais e como isso afeta a mobilidade e o acesso a habitação. Taxa baixa indica que o congestionamento é limitado ou que o sistema de transporte é eficiente, melhorando o acesso a áreas de habitação.</p> <p><b>Cálculo:</b> Tempo médio de viagem em vias congestionadas / Tempo médio de viagem sem congestionamento</p>
		Índice de Preferência por Transporte Privado	<p>Mede a preferência da população pelo uso de transporte privado versus transporte público, o que pode impactar diretamente a mobilidade e acessibilidade nas áreas habitacionais.</p> <p><b>Cálculo:</b> proporção da preferência por deslocações de automóvel / proporção de preferência por transportes públicos</p>
	Qualidade e Cobertura do Sistema de Transporte	Saldo de Respostas Extremas (SRE) por Critério Avaliado	<p>Sintetiza a percepção dos utilizadores sobre a qualidade e abrangência dos transportes públicos, destacando níveis de satisfação ou insatisfação. Permite identificar pontos fortes e fraquezas do sistema, orientando melhorias na mobilidade urbana e na prestação de serviços.</p> <p><b>Cálculo:</b> <math>SRE = (F1 \times -1,0) + (F2 \times -0,5) + (F3 \times -0,25) + (F4 \times 0,25) + (F5 \times 0,5) + (F6 \times 1,0)</math> onde <math>F_1</math> a <math>F_6</math> = frequências relativas (%) das respostas na escala de 1 (muito mau) a 6 (muito bom). O índice varia entre -1 (avaliação muito negativa) e +1 (avaliação muito positiva).</p>
		Eficiência do Transporte Público: Fator de Cumprimento de Viagens (FV)	<p>Avalia a confiabilidade do serviço prestado, demonstrando a eficiência e eficácia da operação em cumprir a programação gerando resultados e qualidade no transporte.</p> <p><b>Cálculo:</b> (Soma das viagens realizadas por mês / pelas programadas) x100</p>
		Proporção de Área Coberta por Estações de Transporte Público	Avalia a cobertura de transporte público nas áreas residenciais e como isso afeta o acesso à habitação.

			<b>Cálculo:</b> (área coberta por transportes públicos / área total da região) × 100
	Conectividade e Inclusão Social	Percentagem de ativos a trabalharem fora do concelho de residência (%)	Mede o grau de deslocamento intermunicipal dos trabalhadores, refletindo a mobilidade e as possibilidades de mudança de local de residência para áreas com melhores oportunidades.  <b>Cálculo:</b> ativos a trabalharem fora do concelho / Total de ativos
		Rácio de deslocações intra e intermunicipais	Compara a distribuição de deslocações dentro e entre municípios, ajudando a entender a intensidade e o padrão de mobilidade na região  <b>Cálculo:</b> N°deslocações intra-municipais / N°de deslocações inter-municipais

**Tabela 12– Demografia e Composição Familiar: Métricas de cada Indicador**

	Indicador	Métrica	Relevância
Demografia e Composição Familiar	Crescimento Populacional e Fluxos Migratórios	Índice de Dinâmica Populacional e Pressão Migratória	Avalia a pressão gerada pela imigração no mercado habitacional, mostrando a relação entre o número de migrantes e a população residente, fundamental para políticas habitacionais inclusivas.  <b>Cálculo:</b> N° da população que entrou em Portugal após certo ano / Total da população residente
		Índice de Pressão Habitacional por Crescimento Populacional	Mede o desajuste entre o aumento populacional e a oferta habitacional.  <b>Cálculo:</b> Taxa de crescimento populacional / taxa de aumento na oferta habitacional
		Índice de Pressão Habitacional por Formação de Novos Agregados	Avalia se o crescimento da oferta habitacional acompanha adequadamente a formação de novos agregados familiares, identificando possíveis desajustes entre a procura e a disponibilidade de habitação. Avalia também a capacidade da população ativa de estabelecer novos lares, um valor baixo pode indicar dificuldades em estabelecer novos lares ou uma estagnação no mercado de habitação.

			<b>Cálculo:</b> Taxa de Formação de Novos Agregados / Taxa de Crescimento de Habitações Disponíveis
	Composição Familiar: Adequação Habitacional e Vulnerabilidade Familiar	Índice de Fragilidade com Impacto Habitacional	<p>Identifica agregados em situações de maior fragilidade econômica e com dificuldades de acesso à habitação adequada devido à falta de suporte familiar ou económico.</p> <p><b>Cálculo:</b> %Agregados com todos os membros desempregados <math>\times 0,35</math>) + (% Agregados monoparentais <math>\times 0,25</math>) + (% Agregados com idosos a viver sozinhos <math>\times 0,20</math>) + (% Agregados com todos os membros reformados <math>\times 0,10</math>) + (% Agregados unipessoais <math>\times 0,10</math>)</p>
		Índice de Adequação Habitacional por Idade e Tipo de Agregado	<p>Identifica a adequação da oferta habitacional para agregados com idosos, especialmente em relação a acessibilidade e adaptação das condições de habitação para este grupo vulnerável.</p> <p><b>Cálculo:</b> % de agregados com idosos que vivem em alojamentos sem acessibilidade adequada (ex: sem elevador, sem acessos adaptados)</p>
		Índice de Adequação ao Mercado Habitacional de População Migrante	<p>Mede a adequação da oferta habitacional para migrantes e imigrantes que enfrentam dificuldades em aceder a habitação estável, frequentemente em condições precárias ou subarrendamento.</p> <p><b>Cálculo:</b> % de emigrantes e imigrantes com menos de 5 anos de residência que vivem em condições inadequadas (ex: subarrendamento)</p>
		Índice de Dependência Habitacional Jovem	<p>A métrica é relevante para entender o grau de independência dos jovens no acesso à habitação. Uma percentagem baixa sugere que muitos jovens têm dificuldades para adquirir ou arrendar uma habitação própria, o que impacta diretamente a procura por habitação adaptadas a essa faixa etária.</p> <p><b>Cálculo:</b> Percentagem de jovens adultos (18-34 anos) que ainda vivem com os pais.</p>
		Índice de Saturação Habitacional por Tipo de Agregado	Mede o desajuste entre a oferta e a procura por diferentes tipologias habitacionais (T0, T1, T2, T3, etc.), ponderando todas as tipologias de acordo com as necessidades dos

			<p>agregados familiares. Ajuda a avaliar o equilíbrio ou desajuste em termos globais entre as tipologias habitacionais disponíveis e as necessidades dos agregados.</p> <p><b>Cálculo:</b> (Soma da saturação de cada tipologia do agregado X proporção de cada tipologia)/Total de agregados</p> <p>Saturação de um agregado de tipologia X = (Nº de agregados que necessitam de uma tipologia habitacional específica (por exemplo, T2, T3) / Nº de habitações dessa mesma tipologia disponíveis) x 100</p>
--	--	--	---

**Tabela 13 – Programas Públicos de Apoio à Habitação: Métricas de cada Indicador**

	Indicador	Métrica	Relevância
Programas Públicos de Apoio à Habitação	Eficiência e Abrangência dos Programas Públicos de Habitação	Cobertura dos programas públicos de habitação	<p>Mede a extensão da ajuda pública e quão abrangente é o apoio governamental.</p> <p><b>Cálculo</b> da % da população abrangida: (Nº de beneficiários dos programas habitacionais / População total elegível) × 100</p>
		Taxa de Utilização do Parque Habitacional Público	<p>Mede a eficiência na utilização da oferta habitacional existente sob gestão pública.</p> <p><b>Cálculo:</b> (Nº de unidades habitacionais atribuídas / Total disponível) × 100</p>
		Tempo médio de espera por apoio à habitação	<p>Avalia a capacidade de resposta do sistema habitacional público.</p> <p><b>Cálculo:</b> Média de tempo (meses/anos) entre solicitação e atribuição de habitação pública</p>
		Índice de eficácia dos programas públicos	<p>Avalia se o planeamento público está a ser cumprido em termos de execução de projetos habitacionais.</p> <p><b>Cálculo</b> % de metas cumpridas vs planeadas: (Nº de metas ou programas executados / Nº planeado) × 100</p>
		Taxa de resposta à procura	Indica a capacidade dos programas de responder à procura existente.

			<b>Cálculo</b> % de pedidos atendidos: $(N^{\circ} \text{ de candidaturas aceites} / \text{Total de candidaturas recebidas}) \times 100$
	Impacto Social e Económico	Impacto na redução da sobrecarga habitacional	<p>Mede a eficácia do apoio público a reduzir a sobrecarga de gastos com habitação.</p> <p><b>Cálculo</b> Variação da taxa de esforço após apoio (%): <math>(\text{Taxa de esforço antes} - \text{Taxa de esforço após apoio}) / \text{Taxa de esforço antes} \times 100</math></p>
		Índice de equidade no acesso ao apoio	<p>Avalia se os programas estão a alcançar efetivamente as populações mais necessitadas.</p> <p><b>Cálculo</b> % de beneficiários em situação vulnerável: <math>(N^{\circ} \text{ de beneficiários em situação de pobreza} / \text{Total de beneficiários}) \times 100</math></p>
		Índice de Diversidade Socioeconómica dos Beneficiários	<p>Avalia a diversidade do público atendido, garantindo que os programas não são excludentes ou homogéneos.</p> <p><b>Cálculo:</b> Soma ponderada da distribuição percentual de beneficiários por diferentes perfis socioeconómicos, medida por entropia ou por rácio de categorias significativas.</p>

## Apêndice B – Matriz Multidimensional Como Narrativa

A omissão proposital da construção de uma narrativa para a dimensão relativa aos programas públicos, reservada para o segundo objetivo do trabalho, permite focar nas raízes do problema, não nas soluções.

### Condições Económicas e Sociais

O dia-a-dia das famílias na AML é consumido por uma espiral de custos que não dá tréguas: em 2022/2023 a despesa média anual rondou os 26 891 euros, da qual quase metade (43,8%) é absorvida por encargos com a habitação. Em comparação, à escala nacional, esta percentagem é menor (39,3%), o que mostra como viver na AML é, desde logo, mais exigente economicamente. Mas o custo não se

limita ao teto. Alimentação (11,6%) e transportes (10,2%) somam-se à conta; juntas, estas três categorias básicas consomem mais de dois terços de todo o orçamento anual das famílias na região. Um número que não deixa margem para o supérfluo, e muitas vezes nem para o essencial [42] [43].

Num contexto destes, a esperança num rendimento estável torna-se frágil. O valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal foi de 14 196 euros em 2022, o que equivale a cerca de 1 183 euros líquidos por mês, o que significa que metade da população recebe menos do que isso. Este montante, distribuído pelos encargos fixos da AML, revela-se insuficiente para garantir conforto, estabilidade ou mobilidade social [44].

O mercado de trabalho não ajuda: a taxa de desemprego na AML atingiu os 7,2% em 2023, traduzindo-se em mais de 104 mil pessoas sem trabalho, muitas das quais em situações prolongadas de exclusão laboral [45]. É aqui que a estatística se transforma em sintoma social: 18,3% da população da AML vive em risco de pobreza ou exclusão social, mesmo numa das regiões mais desenvolvidas do país [46]. E se quisermos compreender melhor o que isso significa, podemos olhar para 2022, quando 14,7% da população já estava abaixo da linha de pobreza mesmo após transferências sociais, um sinal de que os apoios não compensam o desequilíbrio de base [47].

Em 2022, por cada 1.000 habitantes em idade ativa (‰). para cada 1.000 pessoas em idade ativa, cerca de 31 recebiam um rendimento social de inserção da segurança social [48]. Esse dado ilustra a presença significativa de vulnerabilidade económica entre a população ativa, indicando a necessidade de políticas públicas que promovam maior inclusão social e acesso a melhores condições de trabalho.

Para piorar, em 2023, o Índice de Preços do Consumidor para habitação, água, eletricidade e gás na AML atingiu 132,4 pontos, bastante acima do valor nacional para a mesma categoria (123,1). Mesmo o índice geral da AML já supera o total nacional, o que confirma que viver na região não só custa mais, como encarece mais depressa. Ou seja: paga-se mais, mas não se vive melhor [49].

Ainda assim, o poder de compra per capita na AML era de apenas 121,37 em 2021 [50]. Apesar de estar 21,37% acima da média nacional que, por definição, corresponde a 100, este valor não acompanha o aumento acentuado dos custos reais na região, comprometendo a qualidade de vida e a capacidade de resposta das famílias perante despesas básicas.

A dureza que se observa não surgiu por acaso, o passado recente revela a sua natureza estrutural. Em 2021, o índice de Gini relativo à desigualdade de renda da AML era de 43,4%, revelando níveis

alarmantes de desigualdade [51]. E nesse mesmo ano, o rácio entre os 20% mais ricos e os 20% mais pobres era de 3,5, um desequilíbrio que compromete qualquer ideia de coesão social [52].

Entretanto, o que sobra? Muito pouco. A nível nacional, a taxa de poupança das famílias foi de apenas 8,3% em 2023 [53]. Se esse dado é preocupante para o país, em Lisboa é quase uma impossibilidade: com despesas tão elevadas, poupar não é uma opção, é um luxo raro.

Assim, Lisboa torna-se uma cidade exausta: onde se trabalha para sobreviver, mas nunca para viver; onde se paga caro por pouco; onde a promessa urbana se transformou em tensão social crónica. É uma metrópole com rendimento baixo, custo alto e desigualdade profunda. Uma capital onde, para muitos, a vida está à venda, mas o salário não chega para a comprar.

## **Qualidade e Oferta Habitacional**

Em Lisboa, o tempo passa, mas as casas ficam velhas. Em 2023, só 1,6% dos edifícios da capital têm menos de 12 anos [54]. Por cada 100 construídos após 2011, existem 747 erguidos antes de 1960, totalizando 21.351 edifícios antigos [55]. Lisboa é uma cidade histórica, e essa história vive-se nas casas. Mas viver em património pode significar lidar com desconforto, falta de manutenção e estruturas envelhecidas. A oferta não se renova e a que existe está cansada.

Embora 64,2% dos edifícios em Portugal não apresentem necessidades de reparação, mais de um em cada três edifícios requerem algum tipo de intervenção, uma fração significativa do parque edificado nacional [56]. Mais preocupante ainda, quando se analisa a situação dos alojamentos familiares na Área Metropolitana de Lisboa (AML), os dados dos Censos 2021 revelam que 35,4% necessitam de reparações, sendo que quase 10% apresentam deficiências de grau médio ou profundo [57]. As intervenções mais complexas são ainda mais urgentes, refletindo condições de habitabilidade comprometidas para milhares de residentes e a falta de políticas adequadas de reabilitação urbana.

Lisboa, com um parque habitacional envelhecido e sub-reabilitado, enfrenta um paradoxo cruel: há casas, mas estão gastas. Há edifícios, mas muitos não estão à altura das exigências mínimas de conforto e segurança. Em 2021, a pressão sobre o parque habitacional da AML foi de aproximadamente 96,56%, indicando que a quantidade de agregados familiares se aproxima da oferta de alojamentos disponíveis, agravando ainda mais a escassez de casas para quem precisa delas [58]. Este elevado nível de pressão demonstra que, além do envelhecimento e da degradação do parque



habitacional, a oferta é limitada em relação à crescente procura, intensificando o problema da crise habitacional na cidade.

Não surpreende, por isso, que, em 2023, 7,8% da população da AML viva em condições habitacionais severamente precárias [59]. A média nacional indica que em 2023, quase 29% da população habita em alojamentos com más condições, e Lisboa não foge à norma, com grande parte de sua população a viver em espaços que não atendem às necessidades mínimas de habitabilidade [60]. Casas pequenas, mal conservadas, e agora também caras, a crise habitacional na AML não se explica apenas pelo mercado; ela está embutida na qualidade do próprio parque habitacional. A questão não é apenas onde vivem as pessoas, é em que condições vivem.

Relembrando que múltiplas causas podem coexistir em cada caso de habitação indigna, e que as informações disponíveis nem sempre refletem a totalidade da realidade, é importante considerar que, entre os casos identificados de habitação indigna na AML à data dos Censos, a esmagadora maioria (93%) está associada a situações de insalubridade e insegurança [61]. A sobrelotação surge como causa predominante em apenas 2,9% desses casos, o que não significa, contudo, que seja um fenómeno residual: em 2023, 16,3% dos alojamentos familiares estavam sobrelotados [62]. Este contraste revela um problema estrutural muitas vezes invisível ou subnotificado, especialmente em contextos informais, escapando à resposta das entidades competentes.

Em 2023, a AML concluiu novos fogos essencialmente do tipo T2 e T3, com mais de 3.500 novas habitações familiares, mas apenas 405 T0 ou T1 [63]. Num contexto de famílias mais pequenas, jovens que vivem sozinhos ou envelhecimento populacional, a oferta continua desajustada. Não basta construir, é preciso construir o que é preciso.

O parque habitacional da AML envelhece e degrada-se, muitas vezes sem acompanhamento suficiente por parte das políticas públicas. O problema vai além da necessidade de dar resposta habitacional: reside também na urgência de garantir que a habitação não seja, por si só, um fator de exclusão social. Apesar da imagem moderna e cosmopolita de Lisboa, grande parte do seu tecido urbano é marcado por fragilidades estruturais, infraestruturas desatualizadas e um esforço desproporcional exigido aos seus residentes. Esta realidade compromete a sustentabilidade social e urbana da região.

## Mercado Imobiliário

Na Área Metropolitana de Lisboa, em 2023, a habitação deixou de ser um direito e passou a ser um privilégio. As estatísticas confirmam aquilo que milhares de residentes sentem no quotidiano: o acesso a uma habitação condigna está marcado por barreiras económicas, pressões especulativas e uma escassez estrutural persistente.

O arrendamento tornou-se quase impraticável. No final de 2023, os preços das rendas em Lisboa subiram 18,7% face ao ano anterior, empurrando mais famílias para contratos instáveis, sobrelotação ou até o abandono da AML [64]. Mesmo os novos contratos, 30 235 num só ano, não sinalizam uma solução, mas antes a rotatividade forçada de quem não consegue manter a habitação [65].

Comprar também não é uma alternativa viável. O preço de venda das casas aumentou 6,3% só em 2023 na região de Lisboa, num contexto já altamente inflacionado [66]. E embora os dados nacionais nos digam que os preços dos alojamentos existentes subiram 8,7% (face aos 6,6% dos novos) [67], na AML esta diferença é amplificada por um mercado onde o usado é o novo luxo e onde o preço por metro quadrado atingia os 1 868 euros em 2022, um valor que se tem mantido elevado e sem sinais claros de abrandamento [68]. De acordo com o Índice de Preços da Habitação (IPHab) de Portugal, em 2023 o índice geral foi de 205,76 pontos, sendo 172,78 para alojamentos novos e 217,4 para alojamentos existentes, o que evidencia a pressão maior sobre o mercado nacional do imóvel usado face ao novo [69].

A construção nova também não acompanha a procura: entre 2021 e 2023, apenas 0,7 reconstruções foram concluídas por cada 100 novas construções [70]. Isto significa que reabilitar o edificado existente continua a ser exceção e não regra, num território onde o espaço é limitado e as soluções carecem de visão estratégica. Contudo nem todas as construções autorizadas chegam efetivamente a ser concluídas, agravando ainda mais o desequilíbrio entre oferta e procura habitacional. Um exemplo disso foi o ano de 2022, em que o rácio de execução do licenciamento, ou seja, a proporção entre o número de fogos concluídos e os fogos licenciados para construção nova foi de apenas 0,69 [71][72].

A sobrecarga é real: 6,4% da população da AML vive em situação de sobrecarga habitacional, ou seja, gasta mais de 40% do seu rendimento em habitação [73].

Mas o drama não é só económico, é também estrutural e político. Segundo estimativas recentes, existem pelo menos 20 173 alojamentos locais na cidade de Lisboa, sem contar com plataformas como

Airbnb, cuja presença massiva escapa à regulação plena [74]. Esta pressão externa turística, especulativa, temporária, retira do mercado residencial milhares de habitações, distorcendo completamente a lógica da oferta e da procura. O resultado é um mercado que serve os que vêm de fora e exclui os que aqui vivem.

O Índice de Preços da Habitação em Portugal foi de 205,76 em 2023, mas Lisboa destaca-se como a região onde a crise de acessibilidade à habitação é mais aguda, exigindo atenção e medidas específicas [75]. A AML é o epicentro de uma crise de acessibilidade que expande de forma preocupante.

É aqui que o imobiliário deixou de ser refúgio e passou a ameaça: as casas tornaram-se mercadoria e os residentes, meros espetadores do seu próprio desenraizamento. Lisboa constrói menos do que precisa, cobra mais do que vale e expulsa quem já não consegue acompanhar.

## **Mobilidade Urbana e Acessibilidade**

Na Área Metropolitana de Lisboa (AML), as rotinas diárias são moldadas pelo movimento constante entre casa, trabalho e escola, uma dinâmica que revela tanto a vitalidade da região como os seus desafios. Embora a AML conte com uma impressionante taxa de cobertura de 98,9% da população por transporte público rodoviário em 2023, esta abrangência esconde limitações operacionais que afetam a experiência real dos utilizadores [76].

Enquanto a AML ainda é uma metrópole de aglomeração e congestão, os movimentos pendulares entre os municípios mostram o verdadeiro retrato de um sistema que não está ajustado às necessidades urbanas. Na grande Lisboa, à data dos censos, 23,9% da população da AML sai do seu município para trabalhar ou estudar, uma marca impressionante da centralização das oportunidades, mas também um reflexo de um sistema de transporte inadequado, que aumenta a duração das viagens [77].

Em termos regionais, destaca-se que, na Área Metropolitana de Lisboa (AML), 3,05% dos residentes da Grande Lisboa se deslocam para fora da sua unidade territorial, enquanto na Península de Setúbal esse valor sobe para 16,87% [78]. No entanto, o rácio de deslocações intra e intermunicipais, com um valor de 1,34 (896.961 deslocações intra-municipais contra 668.823 intermunicipais), mostra que, apesar de uma maior concentração de deslocações dentro dos municípios, há uma ligeira tendência para o aumento das viagens entre municípios na região [79]. Este panorama indica que, na Grande

Lisboa, a maioria das viagens ocorre dentro da mesma área, enquanto na Península de Setúbal, a mobilidade entre municípios é mais frequente, reflexo de uma maior dispersão geográfica e dependência de infraestruturas de transporte que conectam diferentes territórios.

A forte preferência por transporte individual, com um índice de 2.2, resultante de 57,7% de deslocações feitas de automóvel contra apenas 25,4% por transportes públicos, reforça a ideia de que, para muitos residentes, o sistema coletivo ainda não responde eficazmente às exigências quotidianas de mobilidade [80].

A oferta de transporte rodoviário de passageiros tem crescido, ainda que de forma modesta desde 2021, mas continua a ser responsável por 98% das viagens de transporte público na região [76]. Contudo, a taxa média de ocupação em 2021 foi de apenas 15,4%, um dado que sugere ineficiências nas rotas e horários face às reais necessidades da população [76].

Em 2021, os utilizadores de transporte coletivo passaram, em média, 43,9 minutos nas viagens pendulares (casa-trabalho-escola), muito mais do que os 21 minutos registados no transporte individual [77]. No entanto, mais do que a duração, é a irregularidade e a imprevisibilidade que agravam a experiência de quem depende diariamente do transporte público.

Apesar da ausência de dados diretos sobre a satisfação da população (como o Saldo de Respostas Extremas), os indicadores de desempenho dos operadores e a incidência de queixas oferecem uma aproximação fiável à perceção pública da qualidade do serviço. Em Lisboa, 1 em cada 30 viagens ser suprimida pode parecer uma percentagem pequena, mas quando se fala de milhares de viagens realizadas diariamente, o impacto é significativo [76]. Isso resulta em atrasos, superlotação e frustração para os passageiros, afetando diretamente a eficiência do sistema de transporte e a qualidade do serviço prestado. Embora alguns operadores da AML tenham apresentado níveis relativamente elevados de regularidade (como a RL, com 96,3% dos serviços realizados), outros, como a TML–CM4, suprimiram quase 10% das viagens programadas em 2022, um sinal claro da instabilidade no sistema [76]. Este operador registou também uma das piores taxas de pontualidade (apenas 8,7%), contribuindo significativamente para as 83,74% de queixas relacionadas com horários não cumpridos [76]. Estes dados evidenciam a frustração de milhares de passageiros, num sistema que ainda não consegue responder à dinâmica e exigência crescente da Área Metropolitana de Lisboa.

A concentração de críticas nos operadores TML–CM3 (que serve Lisboa, Almada, Seixal e Sesimbra) e TML–CM4 (que opera no Barreiro, Moita, Setúbal, entre outros), que servem tanto o centro urbano como diversas zonas periféricas da AML, evidencia falhas de fiabilidade no sistema de

transportes públicos, sobretudo nas áreas de maior pressão demográfica, onde a dependência do transporte coletivo é mais acentuada [76].

A presença de transporte público não garante, por si só, uma mobilidade eficaz. Em Lisboa e nas áreas metropolitanas vizinhas, a realidade quotidiana mostra que a existência de infraestrutura nem sempre se traduz em acessibilidade prática. À medida que a cidade cresce, torna-se essencial garantir que o sistema de transporte coletivo acompanha as necessidades reais da população, mais do que indicadores positivos, é necessária uma resposta eficiente e coerente com os padrões de deslocação urbana.

## **Demografia e Composição Familiar**

Em 2023, a população da Área Metropolitana de Lisboa aumentou em 39.613 pessoas, resultado de um saldo migratório positivo e de um ligeiro declínio no crescimento natural [81]. Enquanto as ruas da cidade se enchem de novas caras e histórias, a taxa de crescimento migratório de 1,37% é um reflexo direto da atração que a capital exerce sobre quem chega de outras partes do país e do mundo [82].

No entanto, o retrato não é só de crescimento, é também de envelhecimento e de pressões sociais cada vez mais evidentes. A taxa de crescimento natural, em termos negativos, é de -0,02%, uma indicação clara de que a população local não está a conseguir repor-se da mesma forma que recebe os novos habitantes [83].

Lisboa tem se tornado um centro de mobilidade e acolhimento, mas essa dinâmica tem um custo, principalmente quando se considera que mais de 70% dos jovens em Portugal continuam a viver com os pais, em média até aos 29 anos, o que revela um ciclo prolongado de dependência familiar [84]. Esta realidade reflete a escassez de uma oferta habitacional acessível e adequada às necessidades de jovens e novas famílias.

As pressões sobre o parque habitacional são impressionantes, especialmente se considerarmos que, entre 2011 e 2021, a população residente da AML cresceu 2,1 vezes mais rápido do que o aumento do número total de alojamentos familiares [85]. Este abismo entre o aumento populacional e a oferta de habitação resulta numa taxa de pressão habitacional estimada de 5,0, um valor que subestima, na prática, a verdadeira escassez, pois nem todos os alojamentos estão disponíveis ou são acessíveis [85].

Além disso, o índice de dependência total na AML em 2023 situava-se nos 57.7, o que significa que, por cada 100 pessoas em idade ativa, existiam cerca de 58 pessoas dependentes (crianças e

idosos), ou seja, em teoria, pouco mais de metade da população ativa está a “sustentar” os jovens e os idosos [86]. Este valor revela uma carga demográfica significativa, que exerce pressão adicional sobre os sistemas sociais, económicos e habitacionais, tornando ainda mais urgente a implementação de políticas de apoio dirigidas às famílias, jovens e população envelhecida.

No centro desta pressão, as famílias monoparentais são um dos grupos mais vulneráveis, representando 22,73% dos agregados familiares na AML, e enfrentando desafios enormes para encontrar soluções habitacionais condizentes com as suas necessidades [87]. Estes agregados, muitos deles constituídos por idosos a viver sozinhos ou pessoas com rendimentos mais baixos, representam uma proporção significativa da população vulnerável que depende de políticas públicas eficazes para garantir o seu acesso à habitação digna. Esta realidade é ainda mais preocupante ao considerarmos o Índice de Fragilidade com Impacto Habitacional, estimado em 14,5% na AML. Este índice combina vulnerabilidades como desemprego total no agregado, monoparentalidade, idosos a viver sozinhos, agregados unipessoais e agregados com todos os membros reformados. Embora haja sobreposição entre estas categorias, o índice indica uma acumulação relativa destas fragilidades sociais e habitacionais. [87][88][89][90][91].

Lisboa está no meio de um movimento de mudança e adaptação. Quem chega, encontra uma cidade que o recebe de braços abertos, mas que, muitas vezes, também o rejeita, pela falta de soluções habitacionais adequadas. E quem já está na cidade, sente o peso das pressões económicas e da inegável escassez habitacional, que colocam em risco o direito de acesso a uma habitação digna para as futuras gerações.

## Apêndice C – Dicionário de variáveis dos dados da Plataforma Habitar Lisboa

**Tabela 14 – Dicionário de Variáveis dos Dados da Habitar Lisboa**

<b>Variável</b>	<b>Descrição</b>	<b>Tipo</b>
<b>Contexto</b>	Registo de Adesão	Categórica
<b>Data Estado</b>	Data em que o utilizador atualizou o registo criado	Data
<b>Concelho</b>	Concelho de residência do utilizador do registo	Categórica
<b>Escalão Etário</b>	Escalão etário associado ao utilizador do registo	Categórica

<b>Nº Elem. Agregado</b>	Número de elementos que fazem parte do agregado habitacional	Numérica inteira
<b>Nº Adultos</b>	Nº. de elementos adultos do agregado do utilizador do registo	Numérica inteira
<b>Rendimento Global (IRS e Rend. Isentos)</b>	Rendimento global anual do agregado do utilizador do registo	Numérica decimal (2 casas decimais)

## Apêndice D – Análise Exploratória completa

### Composição familiar e estrutura do agregado

A composição familiar e a estrutura do agregado são determinantes para compreender os desafios habitacionais enfrentados pelos cidadãos, influenciando as necessidades em termos de tipologia da habitação, apoio social e capacidade financeira. Compreender como se organizam os agregados é, portanto, fundamental para identificar as populações mais vulneráveis e desenvolver políticas habitacionais que atendam às necessidades específicas de cada perfil.

A análise dos dados revela uma elevada prevalência de lares unipessoais (57,7%) entre os registados na plataforma. Uma pessoa sozinha tende a enfrentar maiores barreiras no acesso à habitação devido à ausência de partilha de despesas, tornando-se mais vulnerável a rendas elevadas e a requisitos financeiros impostos pelo mercado imobiliário *[Figura 4 – Gráfico 1]*.

Nos agregados compostos por duas pessoas, mais de um terço são constituídos por um adulto e um dependente *[Figura 4 – Gráfico 2]*, situação que implica um único rendimento a suportar o agregado. O mesmo aplica-se para todos os mais de 1000 registos referentes a agregados monoparentais *[Figura 4 – Gráfico 3]*, com limitações cada vez mais agravadas quanto maior o tamanho do agregado monoparental; o facto de as famílias monoparentais raramente ultrapassarem os três filhos indicia limitações financeiras e dificuldade em sustentar mais dependentes *[Figura 4 – Gráfico 5]*.

A partir de quatro pessoas, a grande maioria dos lares tem dois adultos a partilhar encargos. No entanto, o aumento do número de dependentes sem aumento proporcional de rendimentos limita severamente o acesso a habitação digna, tornando estas famílias vulneráveis mesmo com a presença de dois rendimentos *[Figura 4 – Gráfico 2]*.

No geral, os dados mostram que a estrutura do agregado está intimamente ligada à sua vulnerabilidade habitacional. Agregados unipessoais, monoparentais e sem partilha de despesas destacam-se como os mais expostos.

A distribuição etária dos utilizadores da plataforma revela outros fatores importantes na análise das dificuldades de acesso à habitação: 47,13% têm menos de 35 anos, refletindo uma precariedade habitacional entre jovens adultos, provavelmente marcada por instabilidade laboral, baixos rendimentos e dificuldade no acesso ao crédito — o que pode até justificar a prevalência de lares unipessoais. Por sua vez, 48,69% dos utilizadores têm entre 35 e 65 anos, idade em que se esperaria maior estabilidade; a sua presença significativa na plataforma revela que os problemas habitacionais afetam também esta faixa, possivelmente devido à pressão do mercado imobiliário ou à composição do agregado (ex. único rendimento ou muitos dependentes). Já os utilizadores com mais de 65 anos representam apenas 4,17%, o que pode dever-se a maior estabilidade habitacional ou, alternativamente, a dificuldades no acesso à plataforma digital [Figura 4 – Gráfico 5].

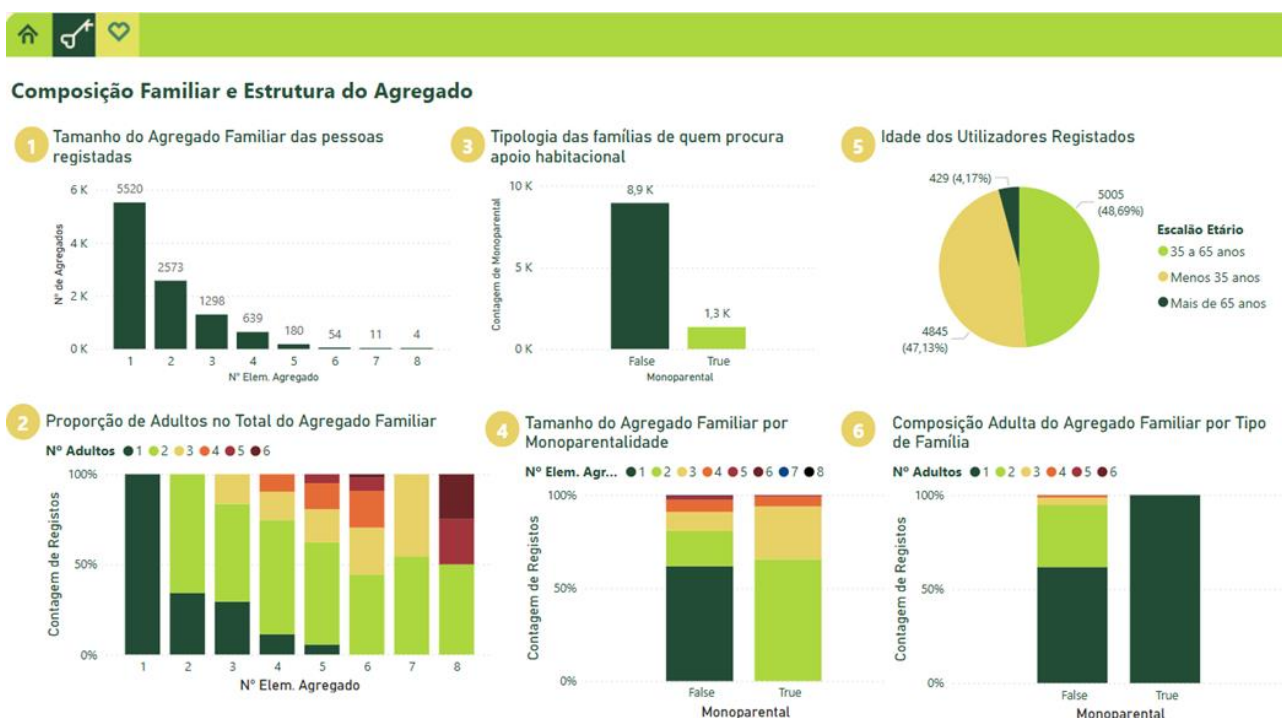


Figura 4 - Composição Familiar e Estrutura do Agregado



## Perfil socioeconómico

A análise dos rendimentos dos agregados registados na plataforma Habitar Lisboa permite compreender melhor as desigualdades económicas e os desafios enfrentados pelos requerentes de apoio habitacional.

A distribuição do rendimento mensal bruto evidencia uma forte concentração nos escalões mais baixos: a mediana é de 1.152,79€, com 25% dos agregados a ganharem menos de 822,50€ e apenas 25% acima de 1.724,42€, refletindo a predominância de rendimentos baixos entre os inscritos. Casos com rendimentos superiores a 5.000€ são exceções, sendo que o valor máximo registado é de 5.408,53€. Esta distribuição demonstra que grande parte dos agregados enfrenta dificuldades financeiras significativas, limitando o acesso a opções habitacionais no mercado privado *[Figura 5 – Gráfico 1]*.

A evolução mensal do rendimento médio ao longo de 2023 mostra oscilações sem tendência clara, com períodos de queda e aumento. As flutuações podem estar associadas a variações no perfil dos requerentes ao longo dos meses ou a fatores económicos externos, como aumentos salariais, inflação e mudanças nos apoios sociais. Em 2024, embora os dados disponíveis sejam limitados ao mês de novembro, verifica-se que a média registada é superior à de períodos anteriores. No entanto, não é possível determinar se essa subida representa uma recuperação económica sustentada ou apenas uma oscilação pontual dentro do padrão observado *[Figura 5 – Gráfico 2]*.

No que toca ao rendimento por faixa etária, os adultos entre 35 e 65 anos apresentam o valor médio mais elevado (1.404,50€), seguidos pelos menores de 35 anos (1.302,15€). Apesar de a diferença parecer modesta, 100€ mensais podem ser determinantes no contexto do mercado de arrendamento em Lisboa. Já os agregados com mais de 65 anos apresentam os rendimentos mais baixos (1.235,86€), possivelmente resultante da dependência de pensões e apoios sociais *[Figura 5 – Gráfico 4]*.

As famílias monoparentais enfrentam desafios mais acentuados, com um rendimento médio de 1.058,41€, bastante abaixo dos 1.392,92€ registados nos agregados não monoparentais — uma diferença mensal de 334,51€, que limita gravemente o acesso à habitação *[Figura 5 – Gráfico 3]*.

A disparidade agrava-se quando os agregados monoparentais são mais jovens (menos de 35 anos), onde o rendimento médio desce para apenas 817€, comparado com 1.358€ nos não monoparentais. Embora a diferença reduza com a idade (entre os 35 e os 65 anos), a vulnerabilidade mantém-se. Curiosamente, nos maiores de 65 anos, os agregados monoparentais apresentam rendimentos

superiores aos não monoparentais, possivelmente devido a maior estabilidade profissional antes da reforma [Figura 5 – Gráfico 5].

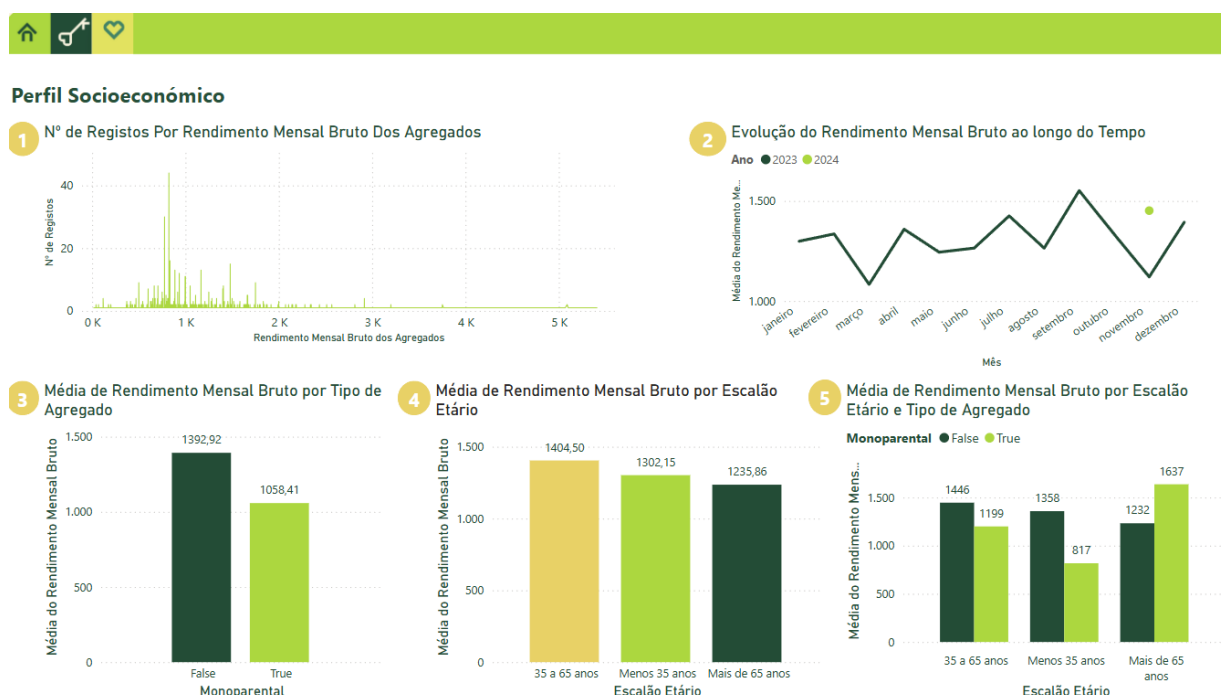


Figura 5 - Perfil Socioeconómico

## Localização e Distribuição Geográfica

A análise do número de registos por distrito revela que a crise habitacional de Lisboa ultrapassa as fronteiras da capital. A forte adesão de agregados de outros distritos, como Setúbal e Porto, confirma Lisboa como o principal polo de oportunidades económicas, académicas e culturais do país. Esta tendência também evidencia que a falta de habitação acessível é um problema nacional, que leva muitos a procurar melhores condições na capital. Por contraste, os distritos do interior apresentam registos significativamente mais baixos, refletindo menor pressão habitacional e menor necessidade de procura de apoios habitacionais [Figura 6].

No Distrito de Lisboa, os concelhos de Lisboa, Loures, Sintra e Oeiras concentram o maior número de registos, sinalizado pelas tonalidades mais escuras no mapa. Estas zonas enfrentam, possivelmente, pressão habitacional intensa, impulsionada por escassez de oferta acessível, especulação imobiliária e alta densidade populacional, justificando a procura de apoio. Concelhos como Cadaval, Azambuja e Sobral de Monte Agraço têm menos registos, o que pode refletir uma

necessidade reduzida ou um movimento estratégico de deslocação para zonas periféricas com maior acessibilidade económica [Figura 7].

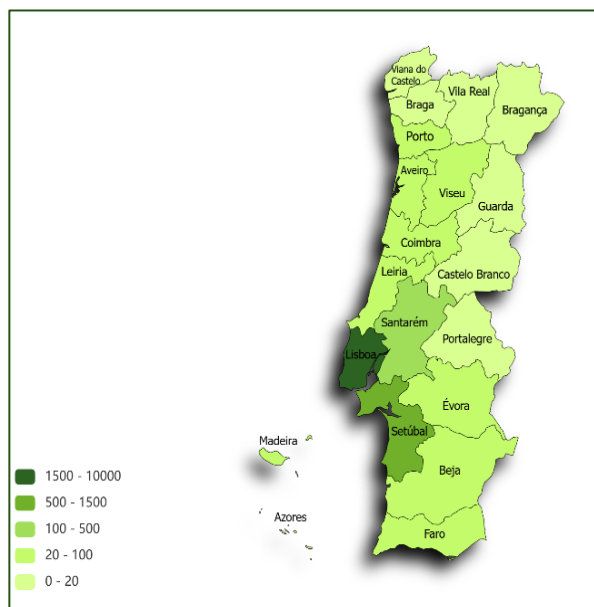


Figura 6 – Nº Registos por Distrito<sup>1</sup>

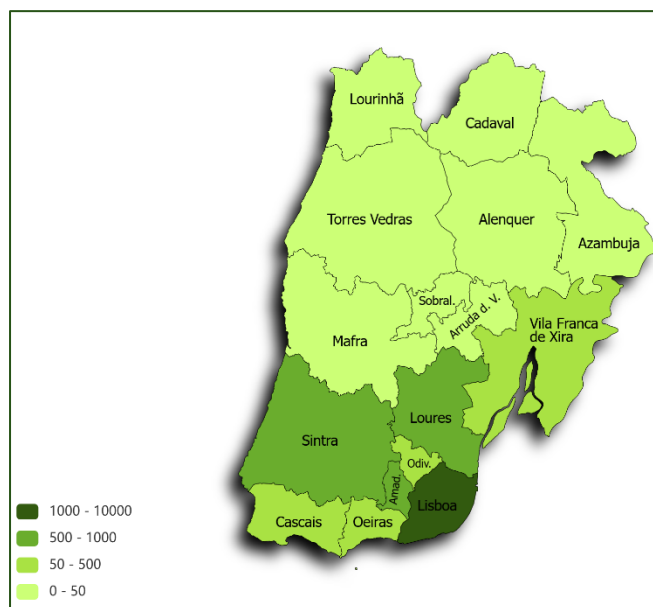


Figura 7 – Nº Registos por Concelho de Lisboa<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Imagens criadas com recurso a: <https://paintmaps.com/map-charts/178/Portugal-map-chart>

A evolução temporal dos registos na plataforma mostra uma procura volátil, com flutuações mensais e um pico acentuado em novembro de 2024. Este aumento abrupto pode estar ligado à implementação de novas medidas de apoio, maior visibilidade da plataforma ou agravamento das condições económicas. A instabilidade na procura sublinha a necessidade de políticas habitacionais flexíveis, capazes de responder de forma ágil às mudanças no contexto social e económico [Figura 8 – Gráficos 1 e 2].

A análise do rendimento médio mensal bruto por distrito revela desigualdades regionais. Lisboa encontra-se apenas na 13<sup>a</sup> posição. Isto sugere que, apesar de ser um centro económico, muitos residentes da capital têm salários insuficientes para cobrir os elevados custos habitacionais. Distritos como Viana do Castelo, Viseu e Castelo Branco apresentam rendimentos médios mais altos, possivelmente devido ao perfil profissional ou ao menor custo de vida. Muitos indivíduos dessas regiões continuam a migrar para Lisboa à procura de oportunidades, mas podem sentir desafios financeiros para manter uma vida estável na capital, daí a procura por apoio [Figura 8 – Gráfico 4].

No que toca à faixa etária dos requerentes, nota-se que a migração para Lisboa entre os 35 e 65 anos não é muito expressiva em centros urbanos como Porto e Coimbra, onde existem alternativas de qualidade à capital. Já nos Açores e na Madeira, cerca de 83% a 84% dos registos são menores de 35 anos, o que revela uma migração fortemente associada ao acesso ao ensino superior e ao mercado de trabalho, mais limitados nas regiões autónomas [Figura 8 – Gráfico 3].

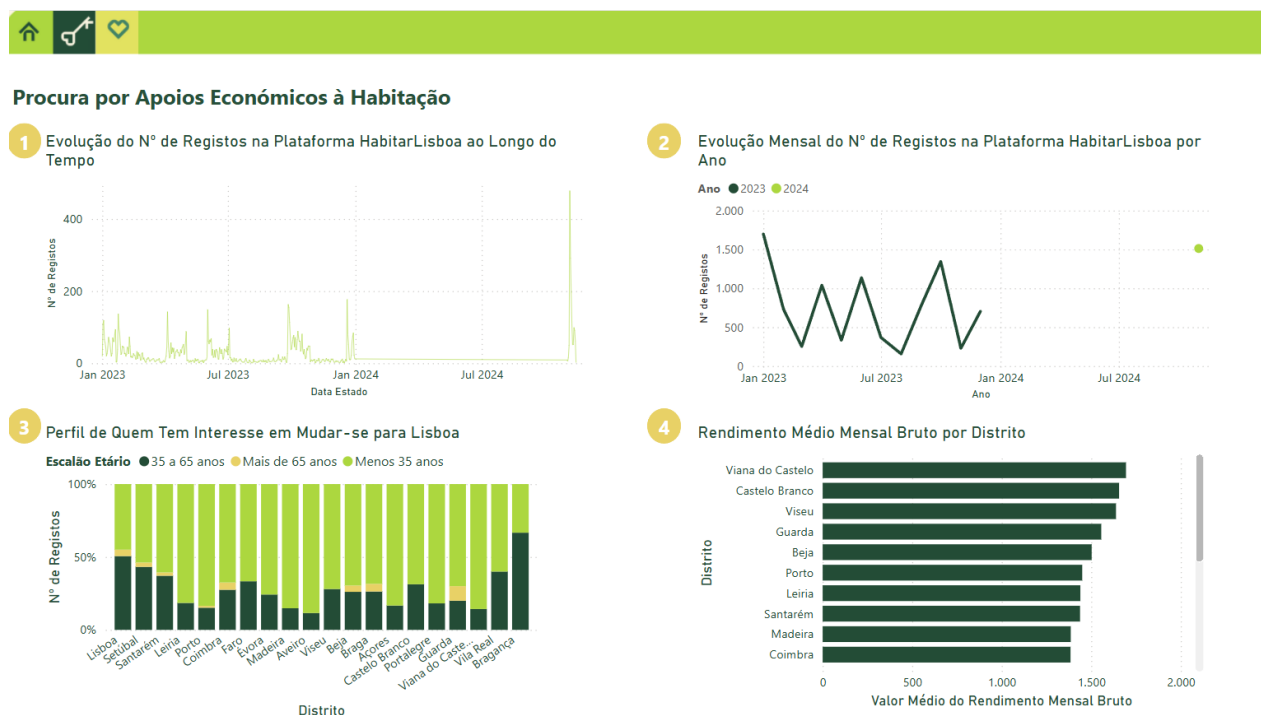


Figura 8 - Localização e Distribuição Geográfica

## Apêndice E – Caracterização dos *clusters* criados

Na tabela 15, podem ser observados os valores médios de cada variável em cada um dos quatro *clusters* obtidos, o que permite obter um entendimento acerca das características de cada perfil de agregado que adere à plataforma Habitar Lisboa.

**Tabela 15 – Características dos perfis dos 4 *clusters* criados**

<i>Clusters</i>	Caraterísticas do perfil				
	Nº elem. agregado (média)	Nº adultos (média)	Monoparentalidade (valores relativos)	Faixa etária (valores absolutos)	Rendimento mensal (média)
<b>Cluster 0</b>	~ 2 pessoas	~ 2 adultos	~ 99% não monoparentais	618 (35-65) 489 (< 35) 44 (> 65)	2963 €
<b>Cluster 1</b>	1 pessoa	1 adulto	100% não monoparental	2987 (< 35) 2026 (35-65) 264 (> 65)	1138 €
<b>Cluster 2</b>	~ 2 pessoas	1 adulto	100% monoparental	828 (35-65) 499 (< 35) 4 (> 65)	1030 €
<b>Cluster 3</b>	~ 3 pessoas	~ 2 adultos	100% não monoparental	1533 (35-65) 870 (< 35) 117 (> 65)	1221 €

## Apêndice F – Perfil de Candidato e Beneficiário aos Programas de Apoio Municipais

**Tabela 16 - Características do perfil candidato e beneficiário aos programas de apoio do município de Lisboa, nos anos referidos para cada programa**

Programa		PAA (2020 a 2023)		PRA (2019 a 2023)		SMAA <sup>1</sup> (2021 a 2023)	
Perfil		Candidato	Beneficiário	Candidato	Beneficiário	Candidato	Beneficiário
Grupo Etário	Jovem Adulto (≤ 34 anos)	35%	31%	42%	39%	~ 23%	17%
	Adulto (35-64 anos)	56%	47%	53%	58%	~ 68%	73%

	Idoso ( $\geq 65$ anos)	9%	22%	5%	3%	~ 9%	10%
Situação de Emprego	Empregado	60%	9%	90%	92%	~ 84%	83%
	Desempregado	27%	75%	4%	5%	~ 6%	5%
	Reformado	9%	3%	4%	2%	~ 8%	10%
	Outra situação	5%	14%	2%	1%	~ 2%	2%
Dimensão do Agregado	1 pessoa	43%	36%	55%	39%	~ 45%	47%
	$\geq 2$ pessoas	57%	64%	45%	61%	~ 55%	53%
Famílias Monoparentais		29%	54%	15%	21%	~ 19%	21%
Rendimento	Rendimento Médio Mensal per capita	525 €	172 €	927 €	755 €	-	-
	Rendimento Mediano Mensal Agregado	875 €	-	1.117 €	1.059 €	~ 1.212 €	1.210 €
Taxa de Esforço <sup>2</sup>		-	-	~ 36%	-	~ 52%	-
Tipo de Habitação	Arrendada	38%	-	43%	-	100%	100%
	De Familiares/ Amigos	35%	-	42%	-	-	-
	S/ Alojamento, Temporário ou Outra Situação	27%	-	15%	-	-	-

<sup>1</sup> Não inclui a 5ª edição - Concurso Extraordinário SMAA Jovem, destinado apenas aos jovens de até 35 anos com rendimentos globais superiores a 6.000€

<sup>2</sup> Cálculo: (Valor Mediano Encargos com Habitação/ Rendimento Mediano Mensal Agregado) x100