

# Conselho Municipal da Habitação

1ª reunião de co-criação da Carta Municipal da Habitação

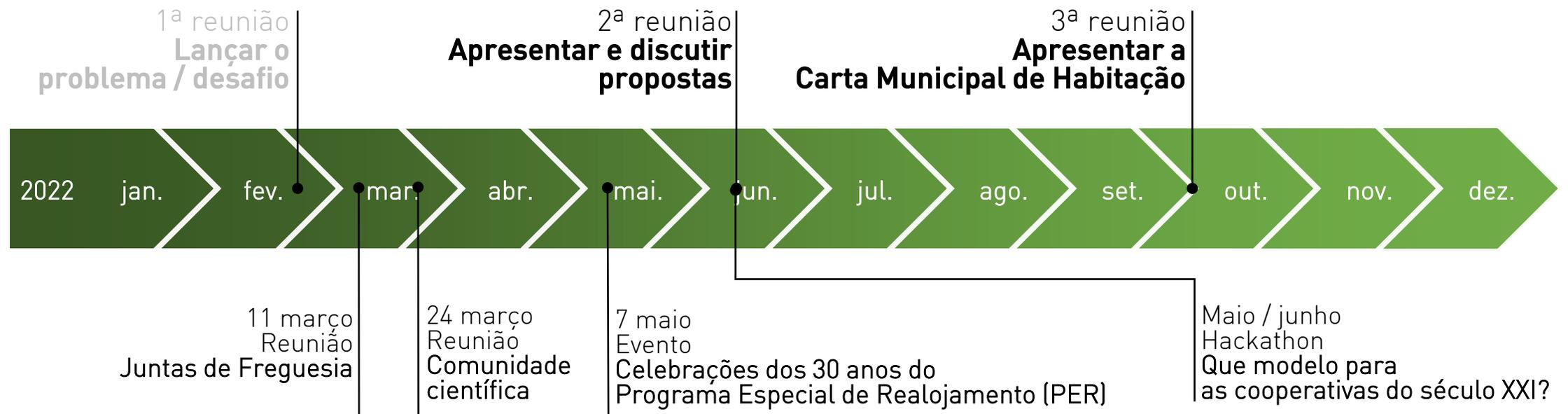


24 fevereiro 2022  
(documento atualizado junho 2022)

# Objetivo do Conselho Municipal de Habitação 2022

## Elaborar a Carta Municipal de Habitação de Lisboa

### Cronograma de reuniões do CMH em 2022



# Carta Municipal de Habitação

A Carta Municipal de Habitação inclui:

- O **diagnóstico das carências de habitação** na área do município
- A **identificação dos recursos habitacionais** e das potencialidades locais, nomeadamente em solo urbanizado expectante, em urbanizações ou edifícios abandonados e em fogos devolutos, degradados ou abandonados
- O planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar
- A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência

A Carta Municipal de Habitação define:

- As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado **que respondem às carências habitacionais**
- **As situações que exijam realojamento** por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado
- **A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência** de meios para acesso à habitação;
- As intervenções a desenvolver para **inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação**;
- A identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver
- A identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver
- O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da Carta Municipal de Habitação

(Artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação, Lei n.º 83/2019 de 3 de Setembro)



# Recursos



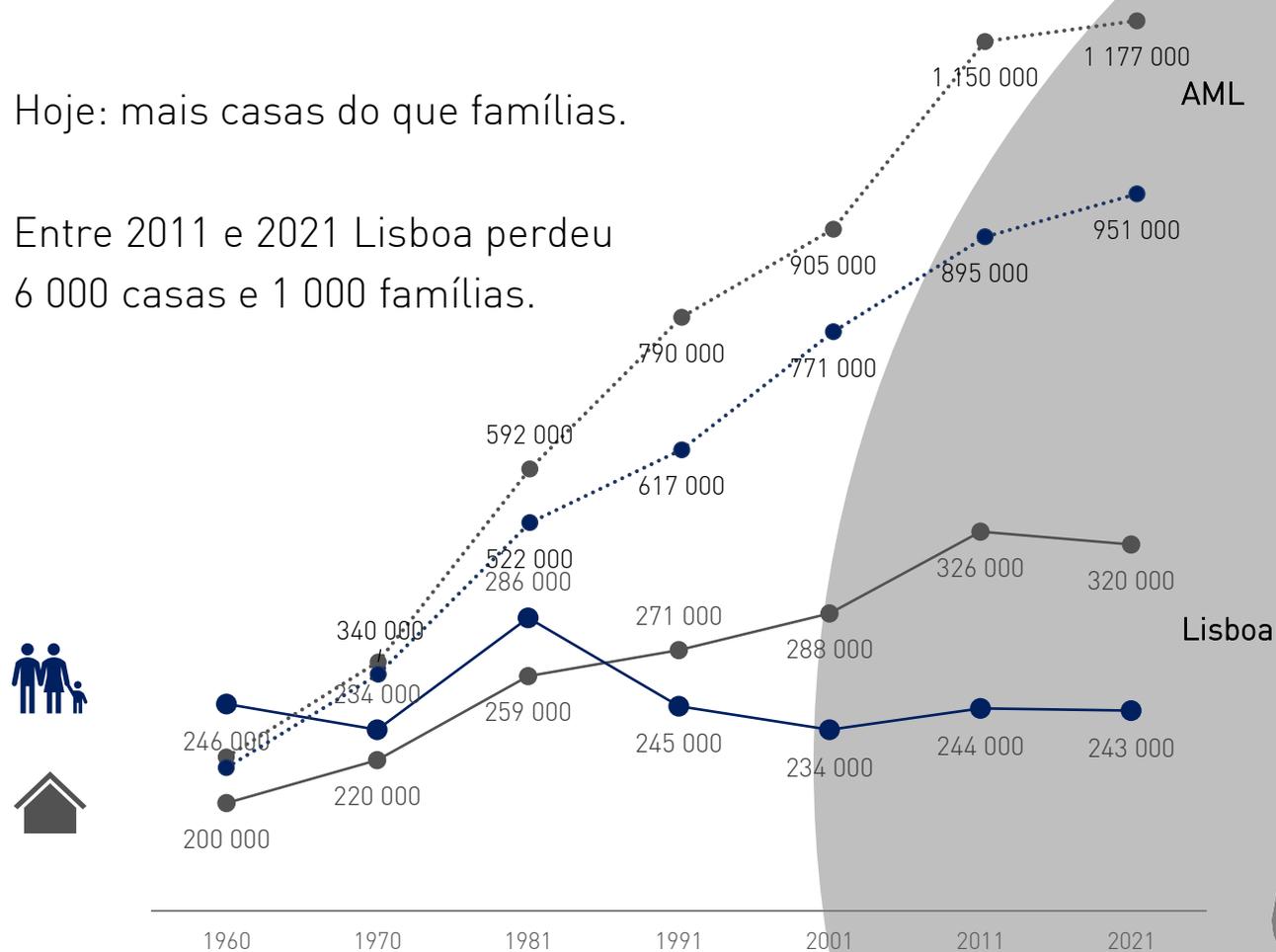
# 60 anos de transformação de Lisboa

AML  
(sem Lisboa)

1 177 000 casas  
951 000 famílias

Hoje: mais casas do que famílias.

Entre 2011 e 2021 Lisboa perdeu 6 000 casas e 1 000 famílias.



320 000  
casas

21% da AML  
5,4% de Portugal

244 000  
famílias

19% da AML  
5,3% de Portugal

Fonte: Alojamentos (N.º) por Localização geográfica e Tipo (alojamento); Famílias clássicas (N.º) por Local de residência; X, XI, XII, XIII, XIV e XV Recenseamento Geral da População – I, II, III, IV, V recenseamento Geral da Habitação, INE; Agregados domésticos privados e institucionais (N.º) por Local de residência e Dimensão do agregado doméstico privado – Censos 2021, INE. Valores para 2021 resultam da publicação de dados provisórios em [https://censos.ine.pt/scripts/db\\_censos\\_2021.html](https://censos.ine.pt/scripts/db_censos_2021.html).



# Residências habituais e secundárias vs vagas

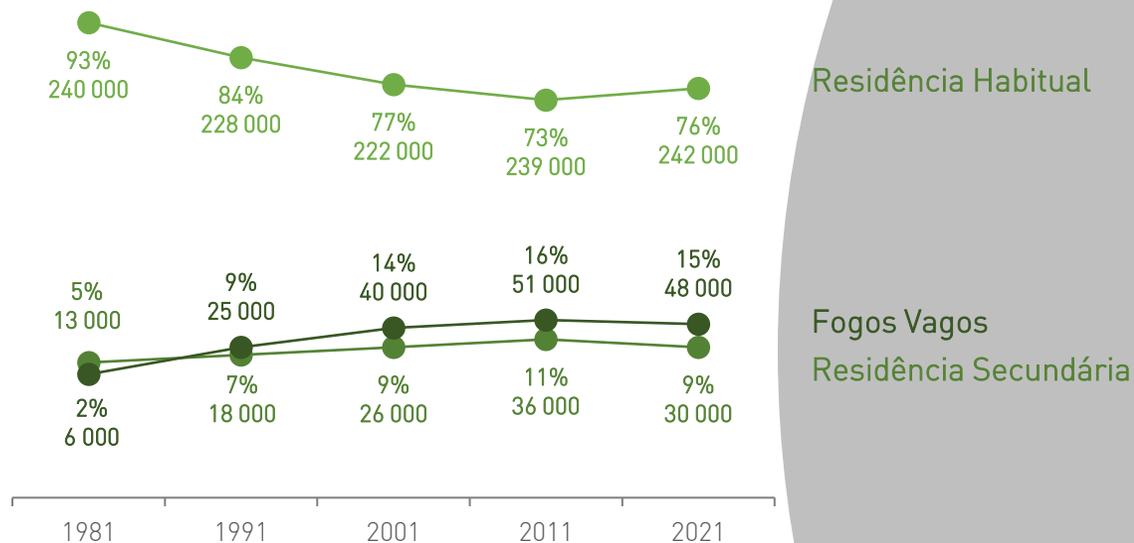
AML  
(sem Lisboa)

81% residência habitual (949 000 casas)  
10% residência secundária (116 000 casas)  
9% vagas (109 000 casas)

48 000 casas vagas em Lisboa.

Que motivos? Que soluções?

Evolução do número de casas para residência habitual e secundária e casas vagas



Residência Habitual

242 000 residência habitual  
76%

Fogos Vagos

30 000 residência secundária  
9%

Residência Secundária

48 000 vagas  
15%

Fonte: Alojamentos familiares clássicos (N.º) por Localização geográfica e Forma de ocupação – I, II, III, IV, V recenseamento Geral da Habitação, INE. Valores para 2021 resultam da publicação de dados provisórios em [https://censos.ine.pt/scripts/db\\_censos\\_2021.html](https://censos.ine.pt/scripts/db_censos_2021.html).

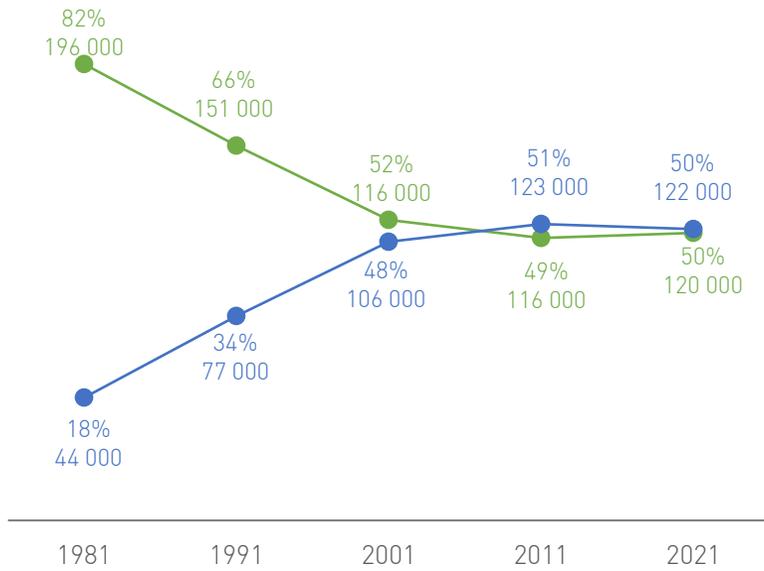


# Ocupação das Casas de residência habitual

AML  
(sem Lisboa)

67% residentes proprietários (637 000 casas)  
26% residentes arrendatários (246 000 casas)  
7% outras formas de ocupação (67 000 casas)

Evolução do número de casas com residentes proprietários ou arrendatários



Arrendatários e outros

50% residentes proprietários  
122 000 casas

Proprietários Residentes

42% residentes arrendatários  
102 000 casas

8% outras formas de ocupação  
20 000 casas

Fonte: Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por Localização geográfica e Regime de ocupação – I, II, III, IV, V recenseamento Geral da Habitação, INE. Valores para 2021 resultam da publicação de dados provisórios em [https://censos.ine.pt/scripts/db\\_censos\\_2021.html](https://censos.ine.pt/scripts/db_censos_2021.html).

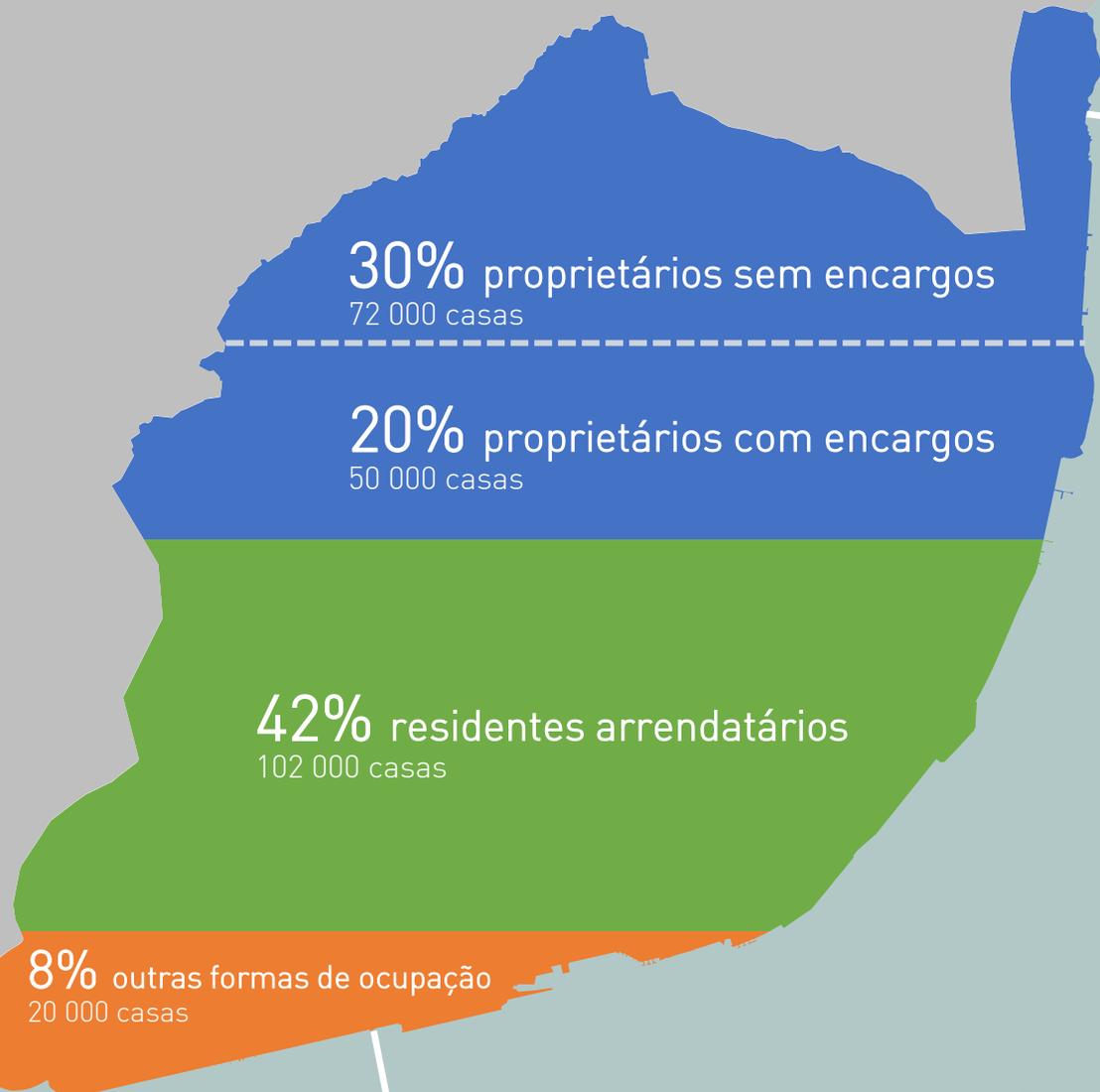
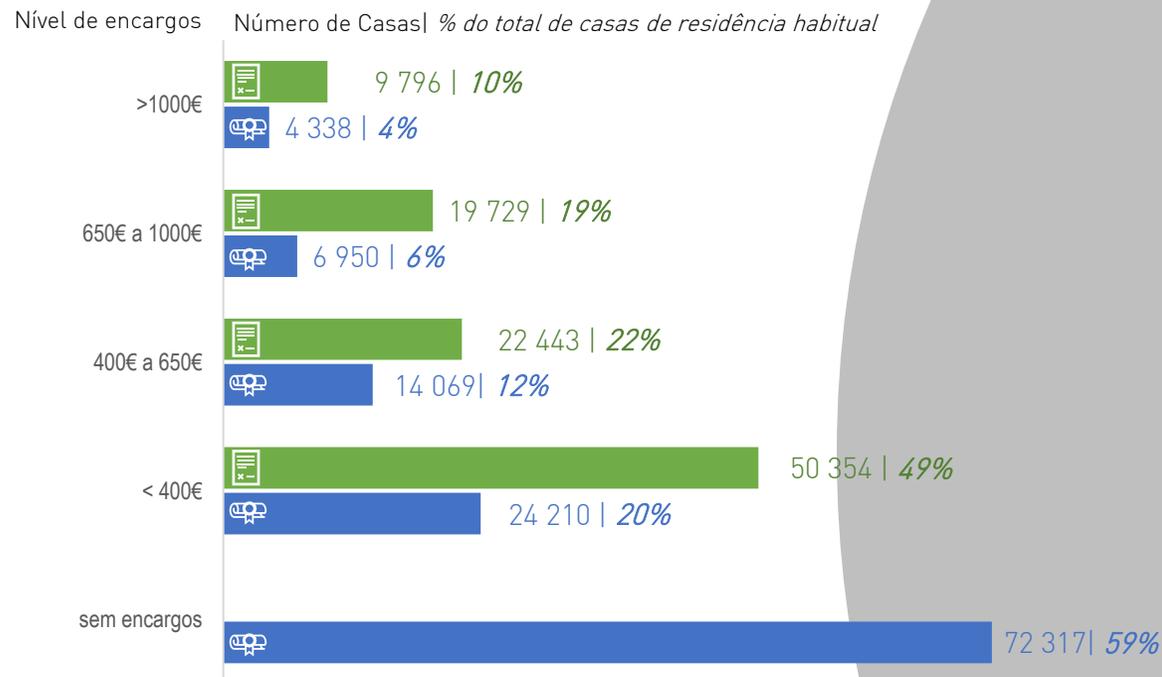


# Nível de encargos diretos com habitação dos residentes habituais

AML  
(sem Lisboa)

67% residentes proprietários (637 000 casas)  
49% com encargos (313 000 casas)  
51% sem encargos (324 000 casas)

## Níveis de encargos diretos com habitação dos residentes habituais

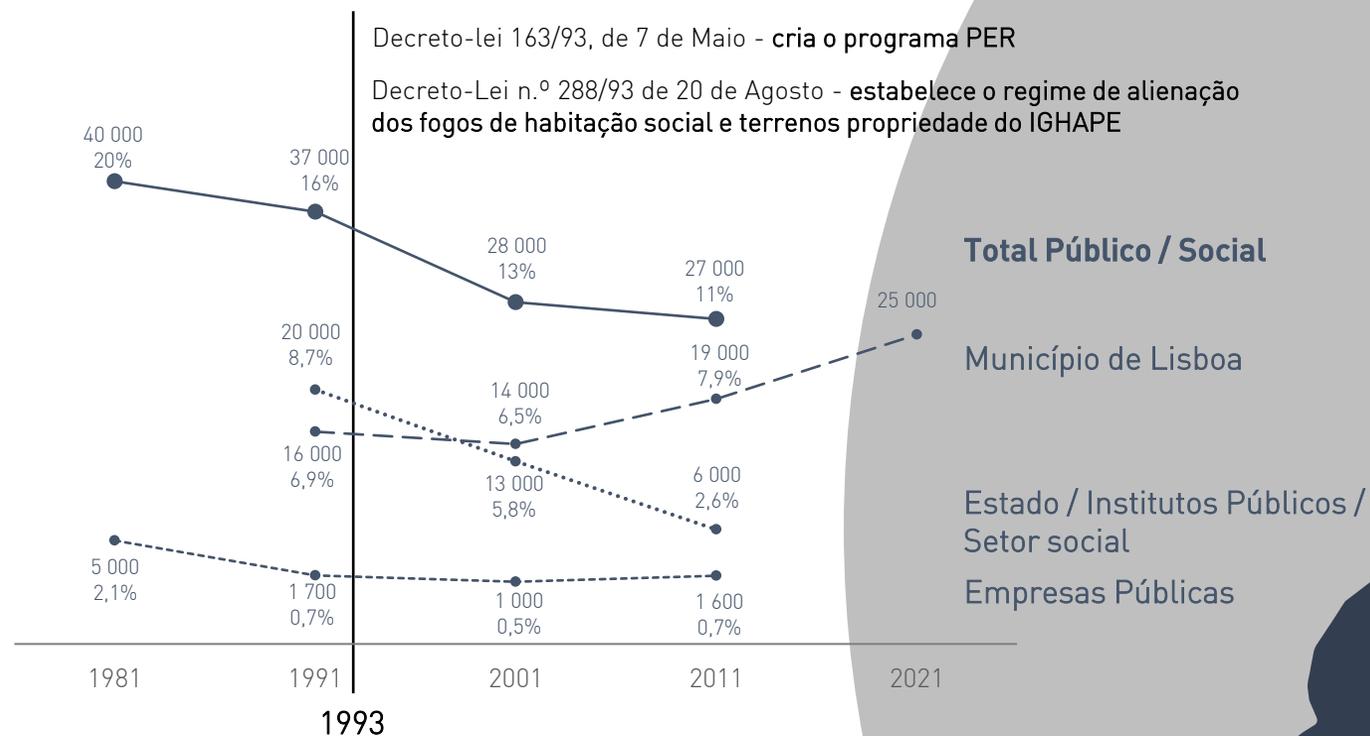


Fonte: Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) por Localização geográfica, Escalão do valor mensal da renda e Época de celebração do contrato de arrendamento; Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º) por Localização geográfica e Escalão de encargos mensais – I, II, III, IV, V recenseamento Geral da Habitação, INE. Valores para 2021 resultam da publicação de dados provisórios em [https://censos.ine.pt/scripts/db\\_censos\\_2021.html](https://censos.ine.pt/scripts/db_censos_2021.html).



# Quantidade da habitação: Público vs privado

Evolução da oferta pública (habitação de residência habitual)



**AML**  
(sem Lisboa)

95,3% privado (1 075 000 casas)  
4,5% público (51 000 casas)  
0,2% cooperativo (2 700 casas)

**Privado**  
210 000 (88,6%) casas de residência habitual (2011)  
64,5% do total de casas

**Público / Social**  
27 000 (11,1%) casas de residência habitual (2011)  
8,2% do total de casas

25 111 casas municipais (2021)

**Cooperativo**  
700 (0,3%) casas de residência habitual

Fonte: Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por Localização geográfica, Época de construção e Tipo de entidade proprietária; - I, II, III, IV, V Recenseamento Geral da Habitação. Património municipal em 2021 determinado pelo património em gestão pela GEBALIS, em <https://lisboaaberta.cm-lisboa.pt>, e as habitações em património disperso municipal, DMHDL/CML.

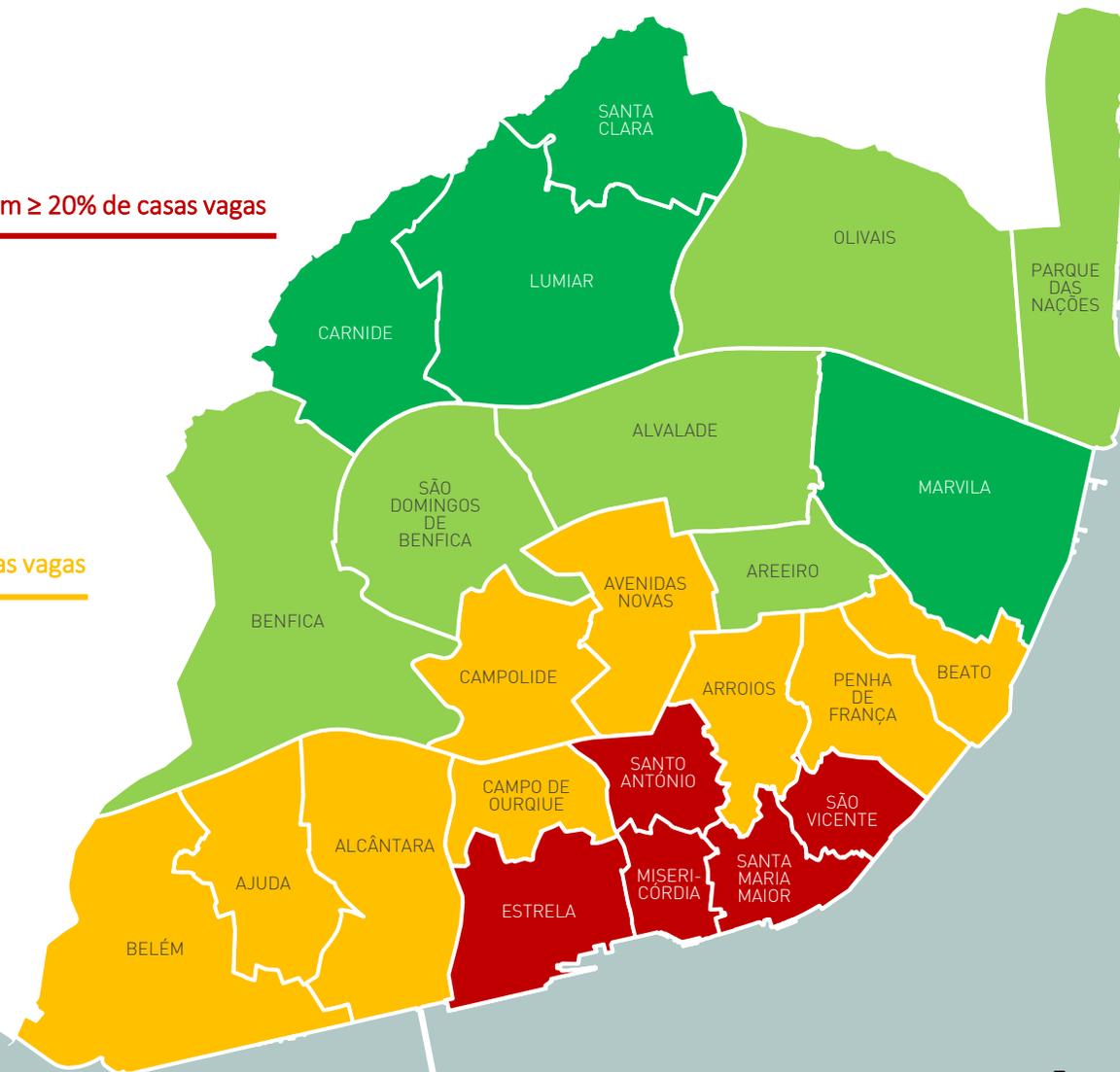
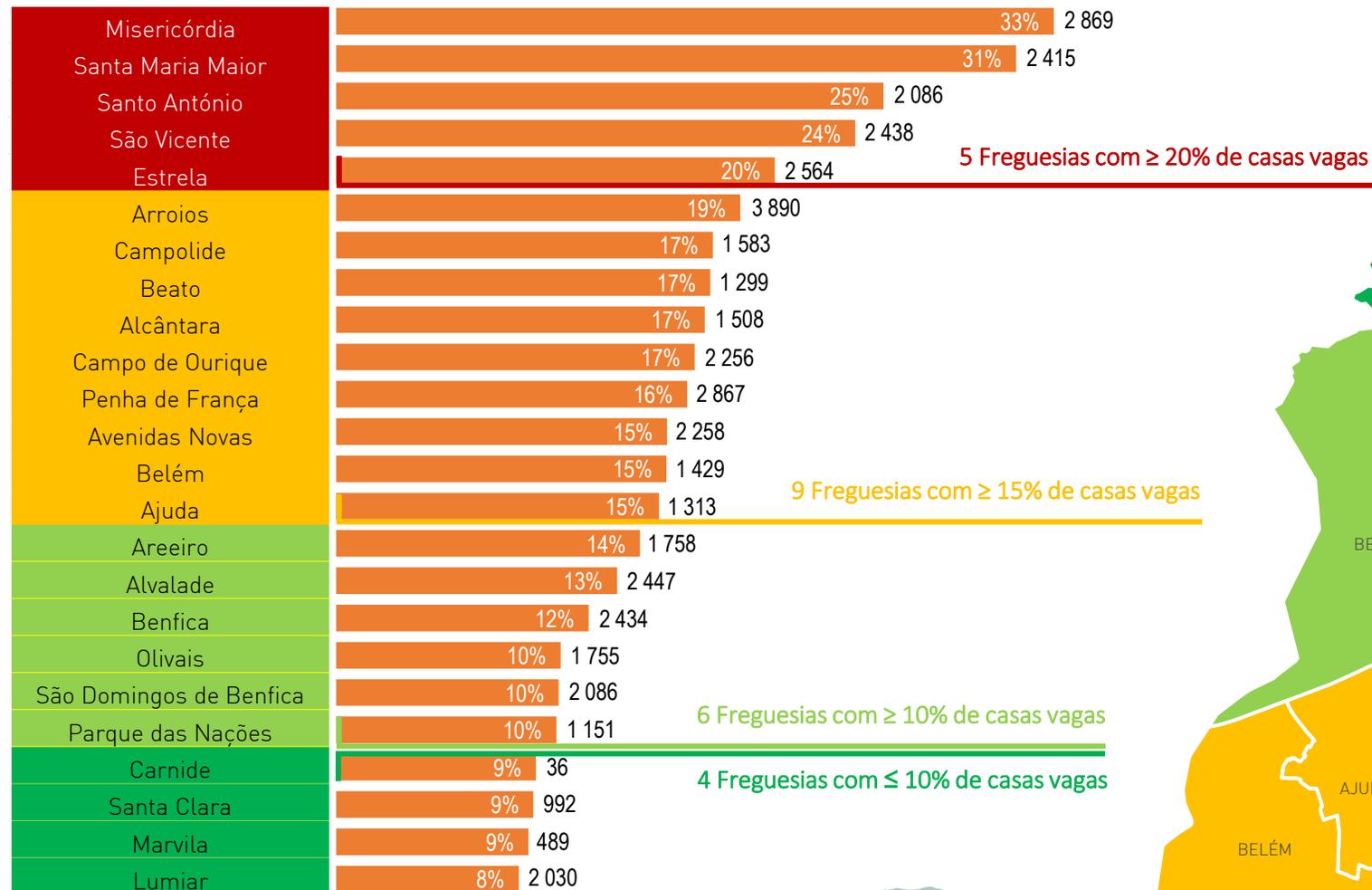


# Casas vagas freguesia a freguesia

## Em percentagem do total da freguesia

24 freguesias

48 000 casas vagas



Fonte: Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por Localização geográfica e Regime de ocupação, Censos 2011 em [https://censos.ine.pt/scripts/db\\_censos\\_2021.html](https://censos.ine.pt/scripts/db_censos_2021.html).

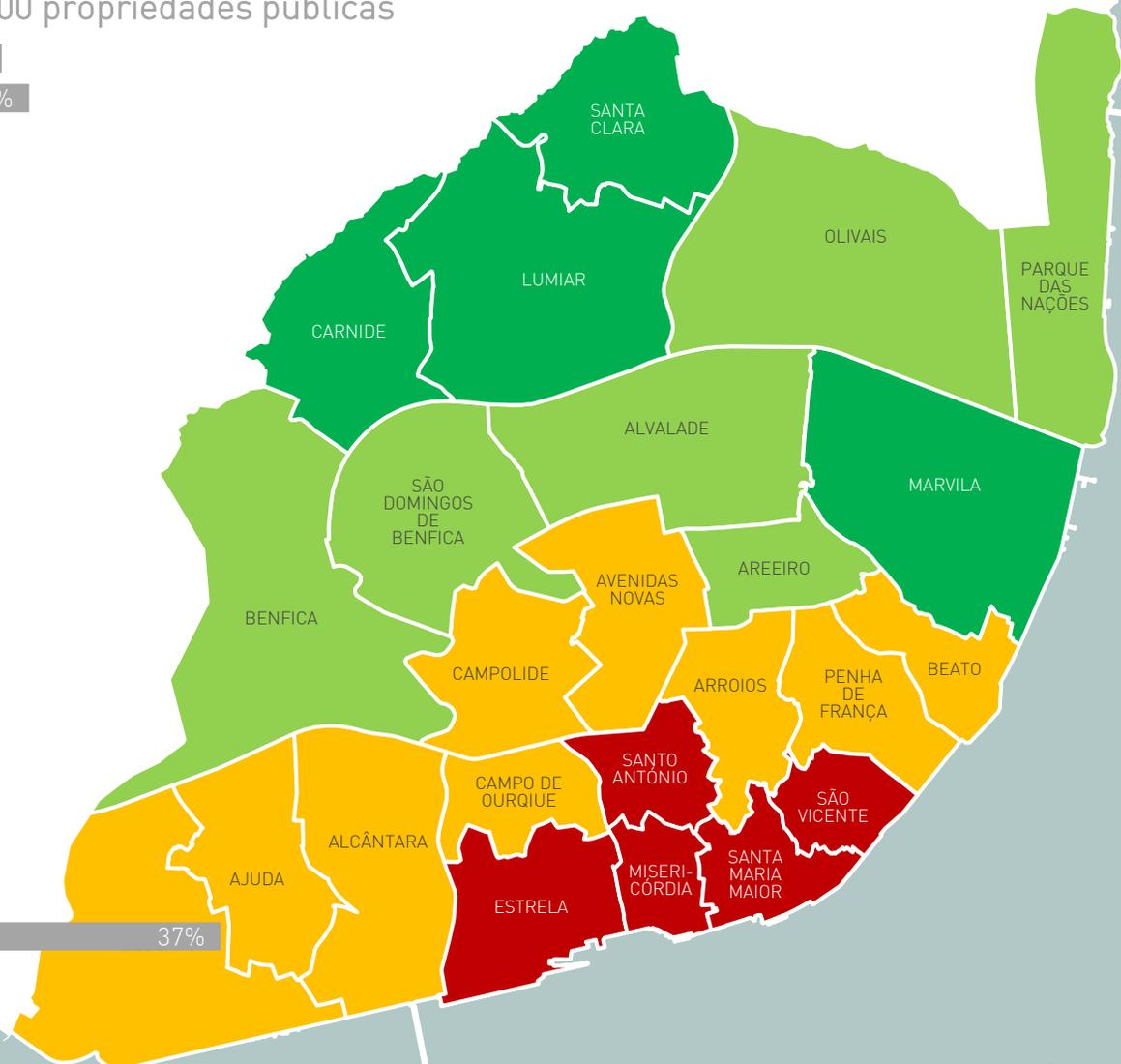
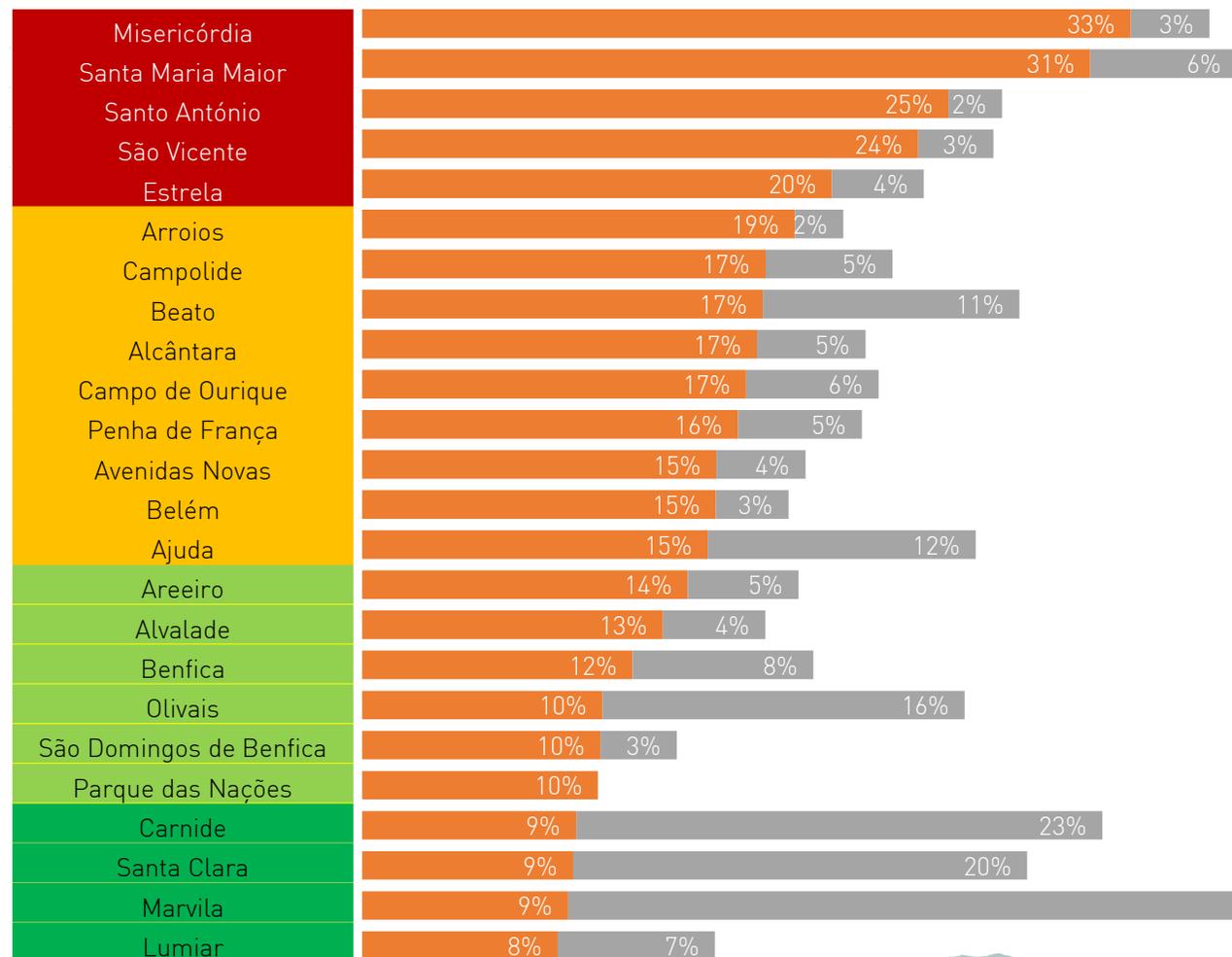
# Casas vagas freguesia a freguesia

## Em percentagem do total da freguesia

24 freguesias

48 000 casas vagas

26 600 propriedades públicas



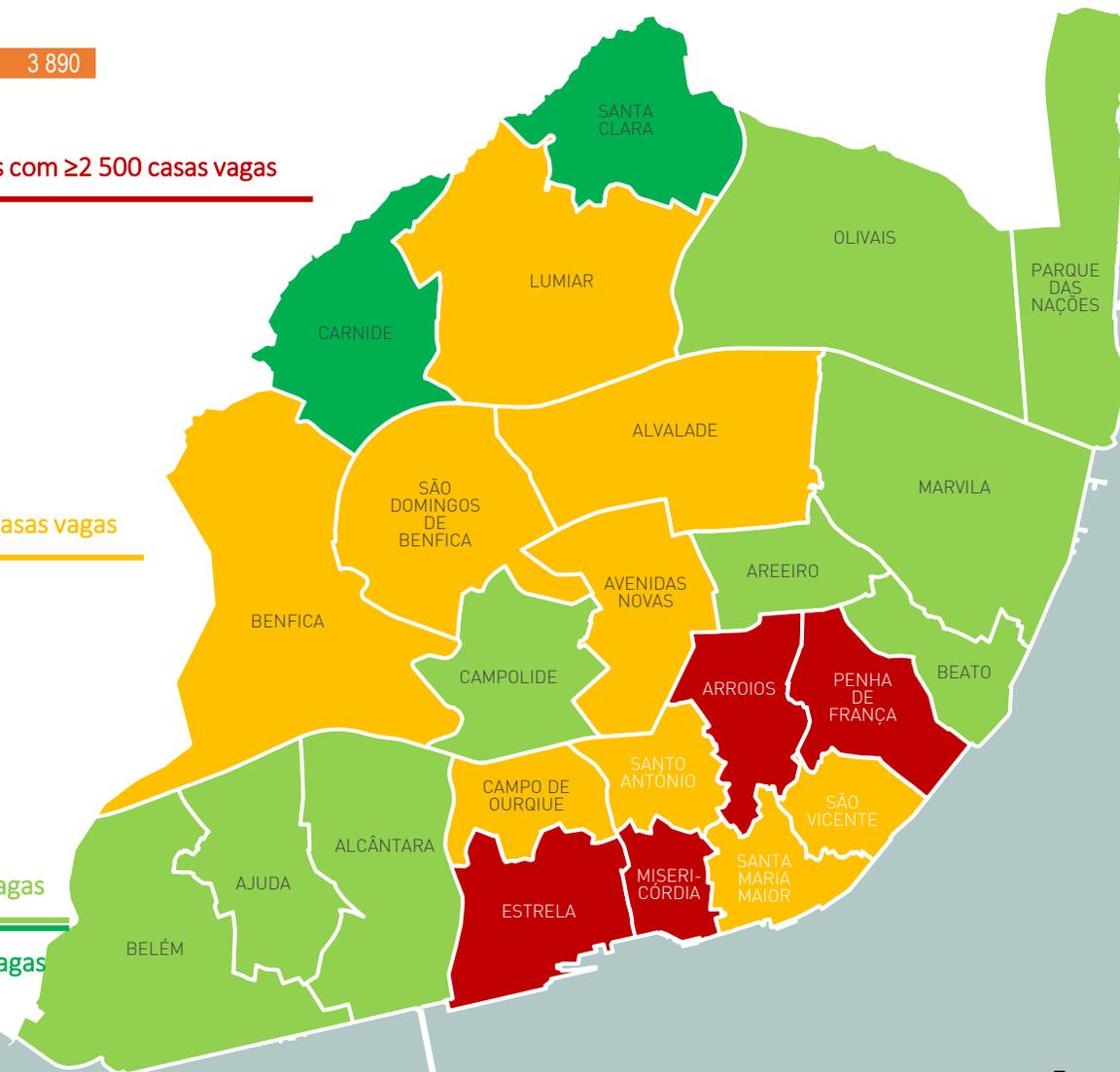
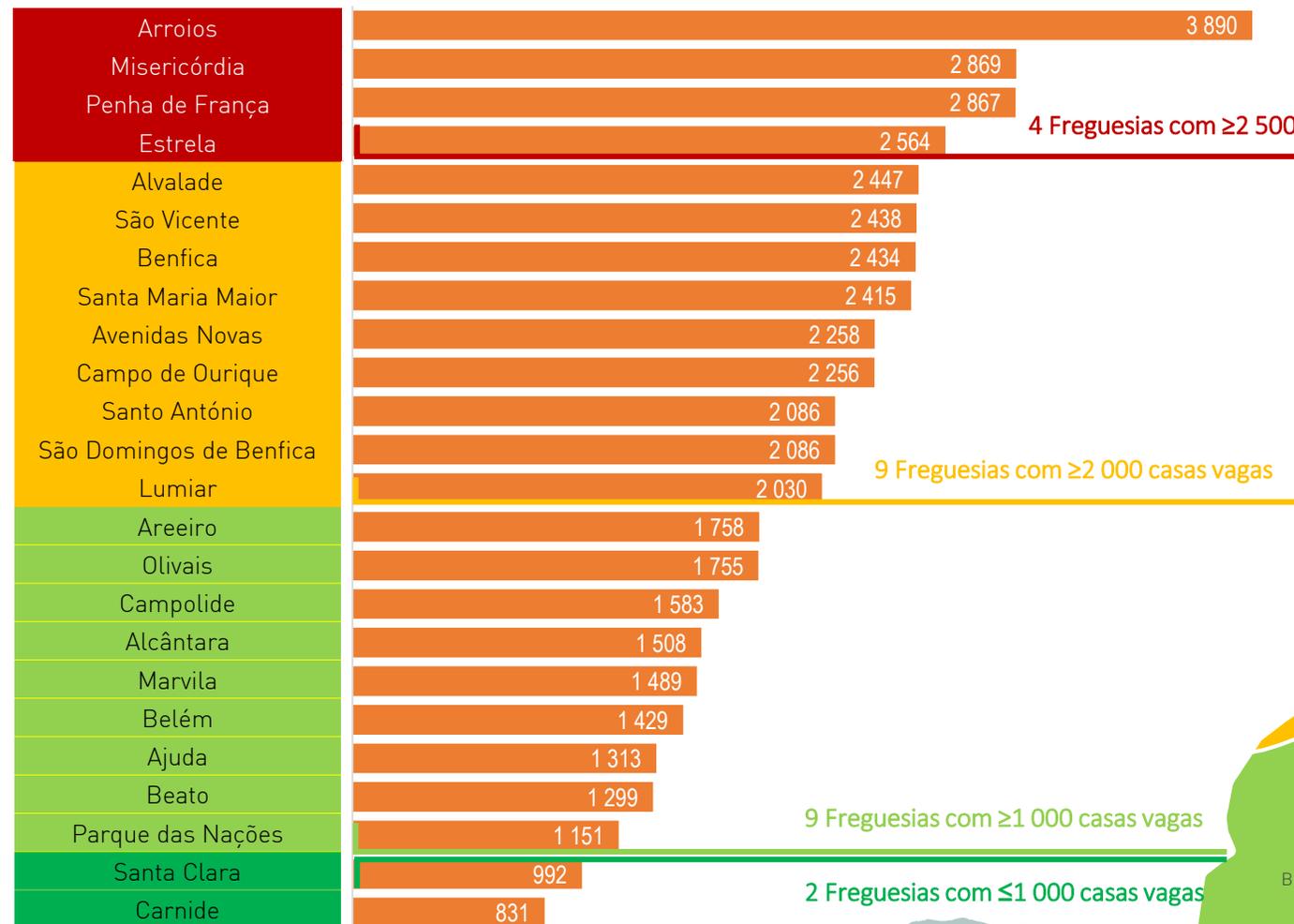
Fonte: Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por Localização geográfica e Regime de ocupação, Censos 2011 em [https://censos.ine.pt/scripts/db\\_censos\\_2021.html](https://censos.ine.pt/scripts/db_censos_2021.html).

# Casas vagas freguesia a freguesia

## Em números absolutos

24 freguesias

48 000 casas vagas



Fonte: Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por Localização geográfica e Regime de ocupação, Censos 2011 em [https://censos.ine.pt/scripts/db\\_censos\\_2021.html](https://censos.ine.pt/scripts/db_censos_2021.html).

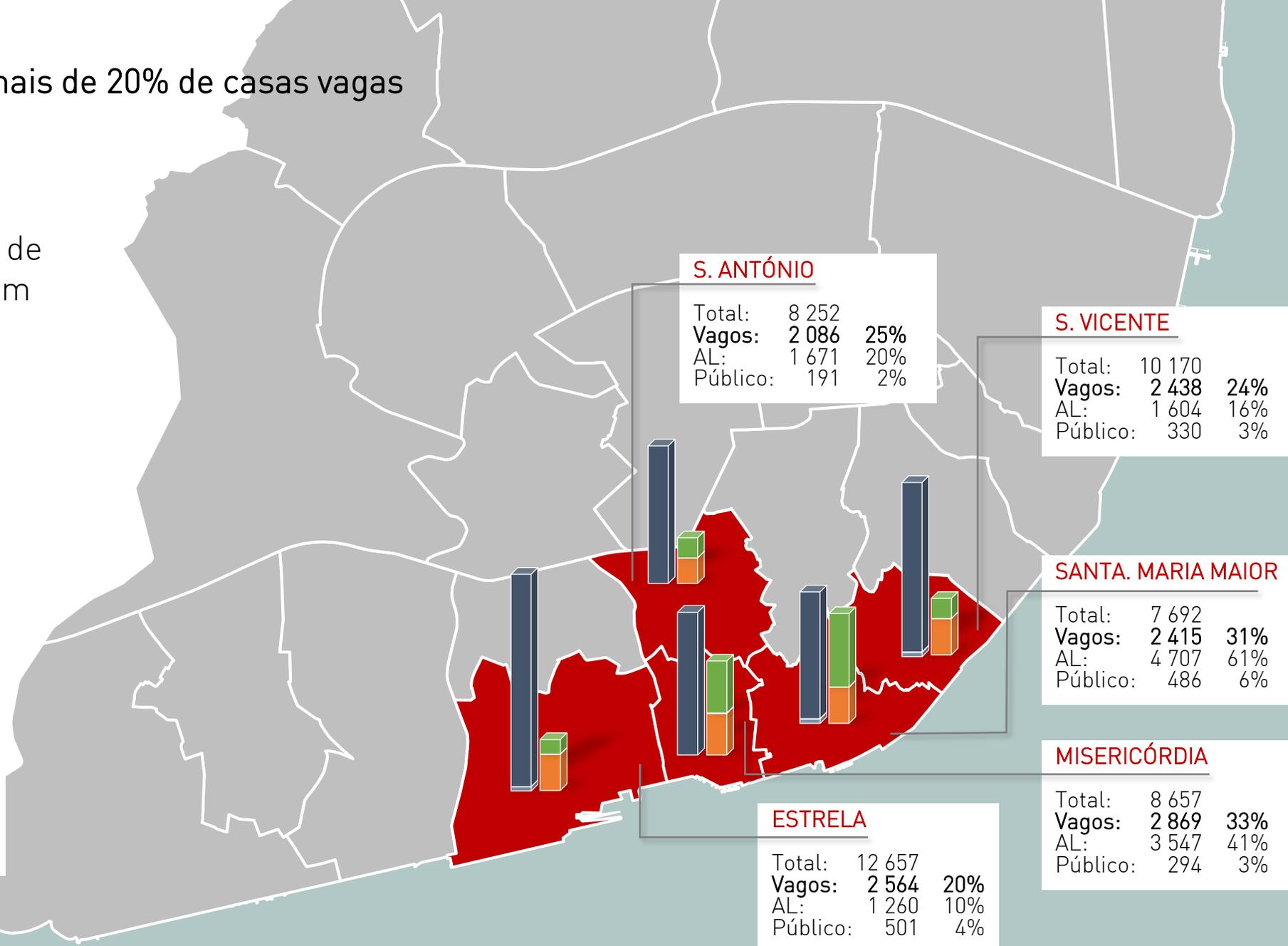
## Casas nas freguesias com mais de 20% de casas vagas

Nas 5 freguesias com mais de 20% das casas vagas existem 12 372 casas vagas.

### legenda

-  Total de casas na freguesia
-  Casas vagas na freguesia
-  Alojamento Local na freguesia
-  Propriedade pública na freguesia

(Censos 2021)



## Casas nas freguesias com 15% a 20% de casas vagas

Nas 9 freguesias com 15% a 20% das casas vagas existem 18 403 casas vagas.

### legenda

-  Total de casas na freguesia
-  Casas vagas na freguesia
-  Alojamento Local na freguesia
-  Propriedade pública na freguesia

(Censos 2021)

### ALCÂNTARA

Total:	8 858	
Vagos:	1 508	17%
AL:	378	4%
Público:	415	5%

### AJUDA

Total:	8 811	
Vagos:	1 313	15%
AL:	237	3%
Público:	1 018	12%

### CAMPOLIDE

Total:	9 103	
Vagos:	1 583	17%
AL:	196	2%
Público:	499	5%

### BELÉM

Total:	9 374	
Vagos:	1 429	15%
AL:	371	4%
Público:	294	3%

### AVENIDAS NOVAS

Total:	14 777	
Vagos:	2 258	15%
AL:	614	4%
Público:	566	4%

### CAMPO DE OURIQUE

Total:	13 624	
Vagos:	2 256	17%
AL:	448	3%
Público:	778	6%

### BEATO

Total:	7 519	
Vagos:	1 299	17%
AL:	99	1%
Público:	832	11%

### PENHA DE FRANÇA

Total:	17 691	
Vagos:	2 867	16%
AL:	572	3%
Público:	944	5%

### ARROIOS

Total:	20 848	
Vagos:	3 890	19%
AL:	2 211	11%
Público:	434	2%

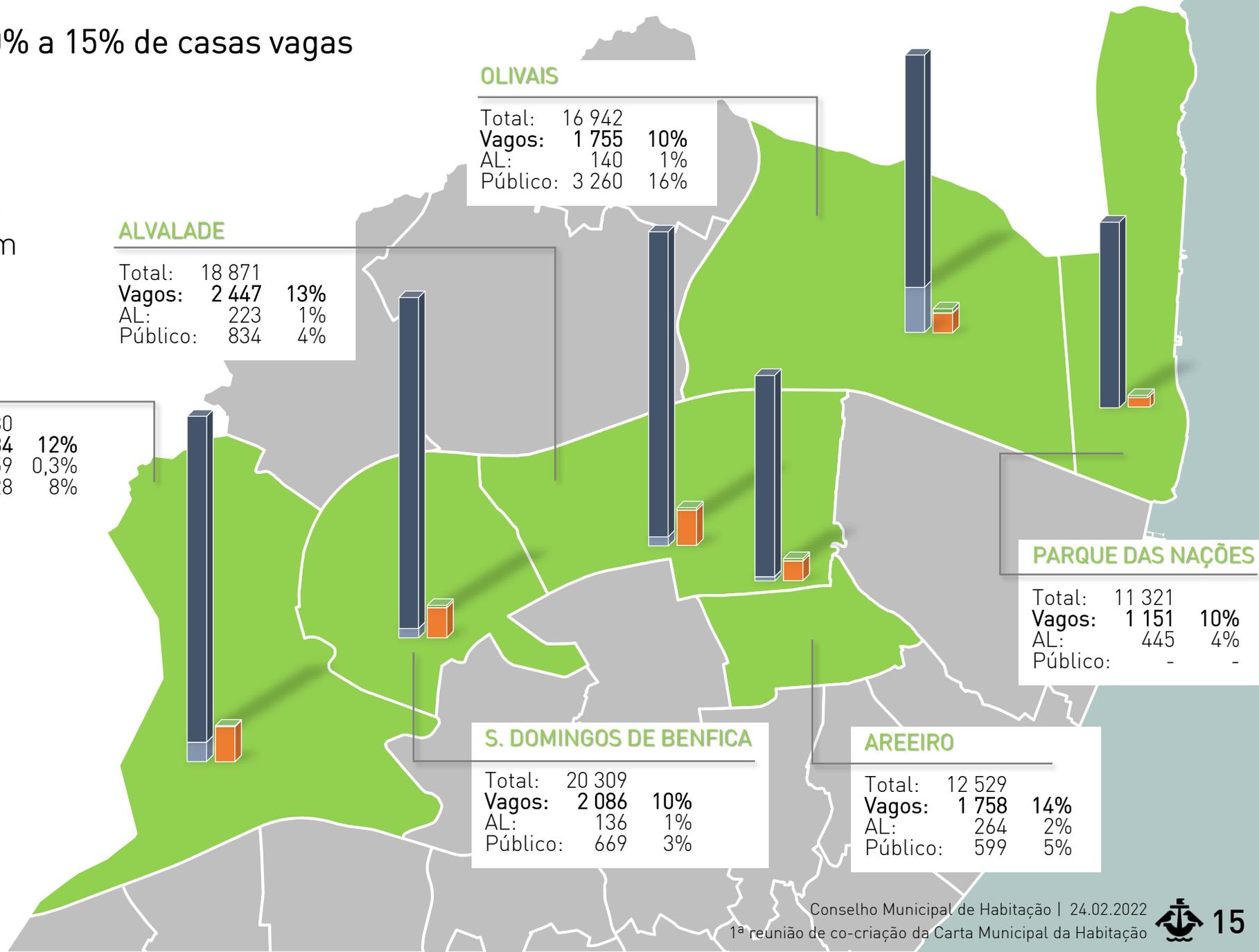
## Casas nas freguesias com 10% a 15% de casas vagas

Nas 6 freguesias com 10% a 15% das casas vagas existem 11 631 casas vagas.

### legenda

-  Total de casas na freguesia
-  Casas vagas na freguesia
-  Alojamento Local na freguesia
-  Propriedade pública na freguesia

(Censos 2021)



## Casas nas freguesias com menos de 10% de casas vagas

Nas 6 freguesias com menos de 10% das casas vagas existem 5 342 casas vagas.

### legenda

-  Total de casas na freguesia
-  Casas vagas na freguesia
-  Alojamento Local na freguesia
-  Propriedade pública na freguesia

### CARNIDE

Total:	9 009		
Vagos:	831	9%	
AL:	36	0,4%	
Público:	2 044	23%	

### LUMIAR

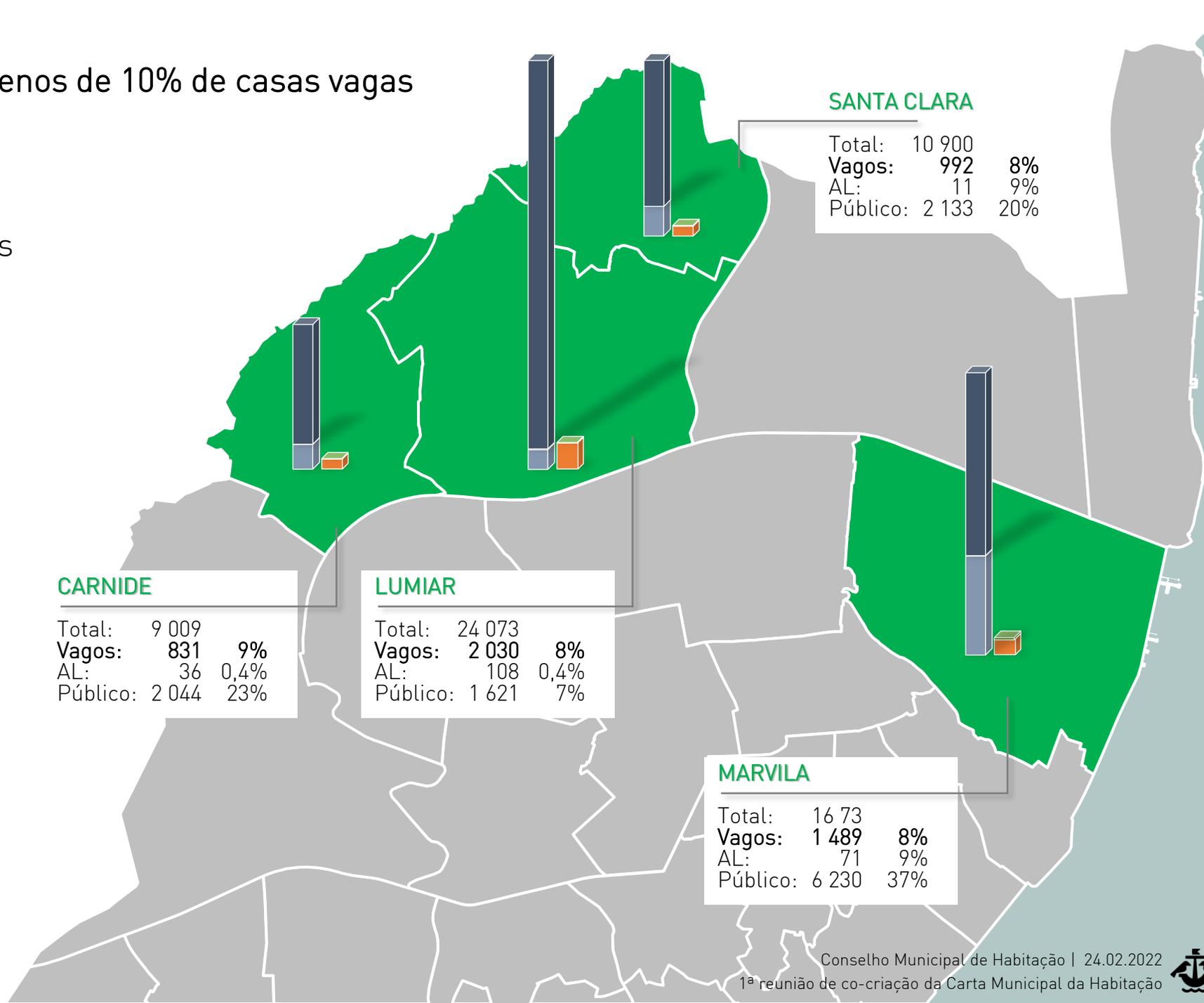
Total:	24 073		
Vagos:	2 030	8%	
AL:	108	0,4%	
Público:	1 621	7%	

### MARVILA

Total:	16 73		
Vagos:	1 489	8%	
AL:	71	9%	
Público:	6 230	37%	

### SANTA CLARA

Total:	10 900		
Vagos:	992	8%	
AL:	11	9%	
Público:	2 133	20%	



# Carências

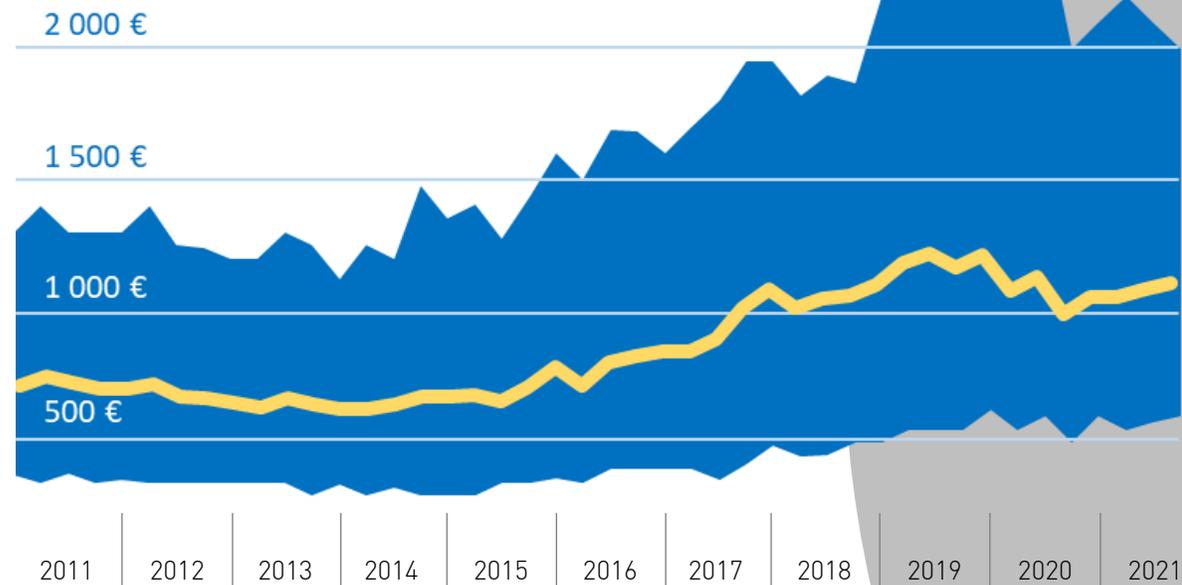
# Acesso a habitação

## Mercado de Arrendamento Atual

8 000 Novos contratos de Arrendamento habitacional (2020)

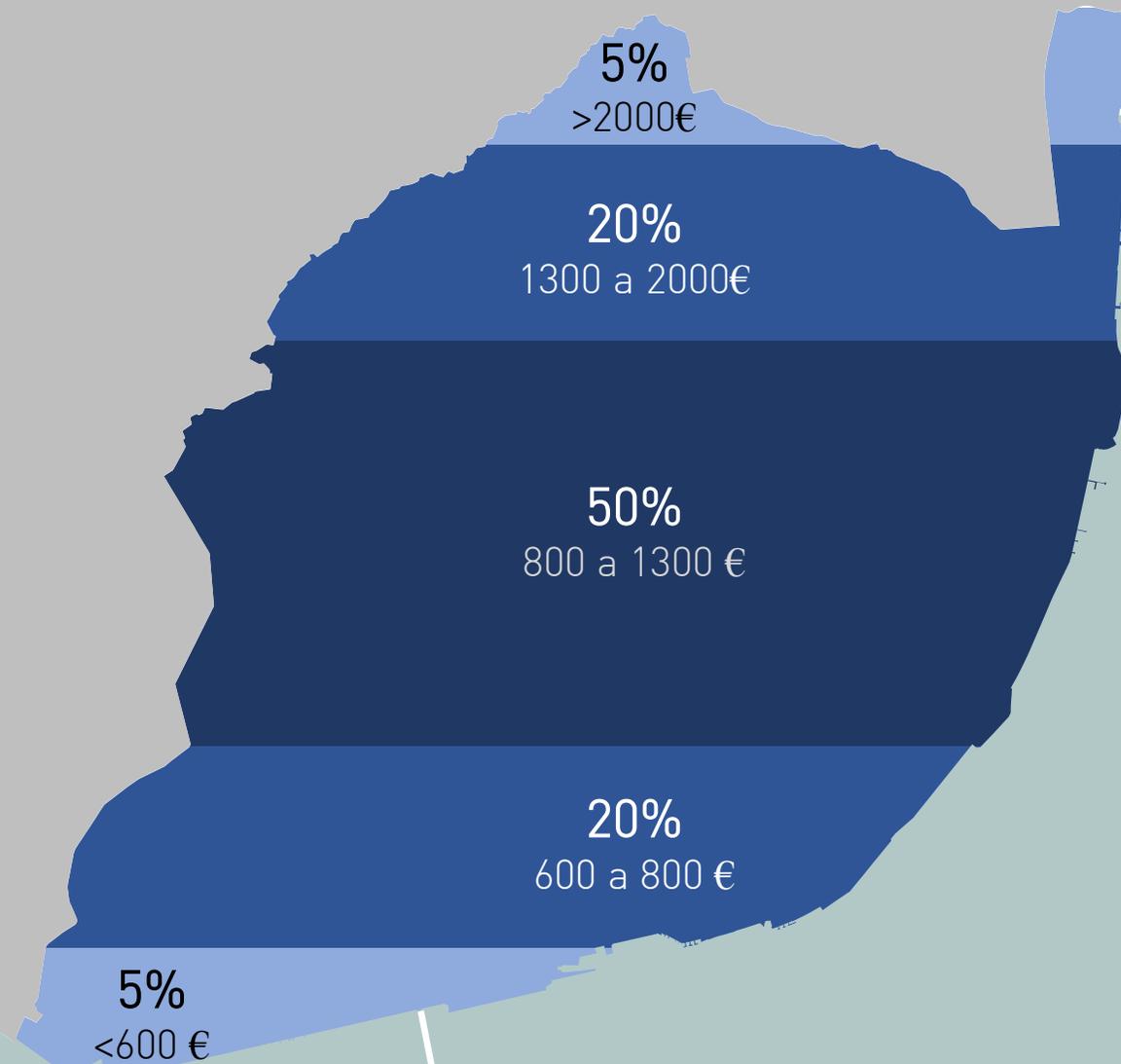
1 100€ Média das rendas mensais (4º Trimestre 2021)

Evolução dos valores mínimos, médios e máximos das rendas de habitação em Lisboa



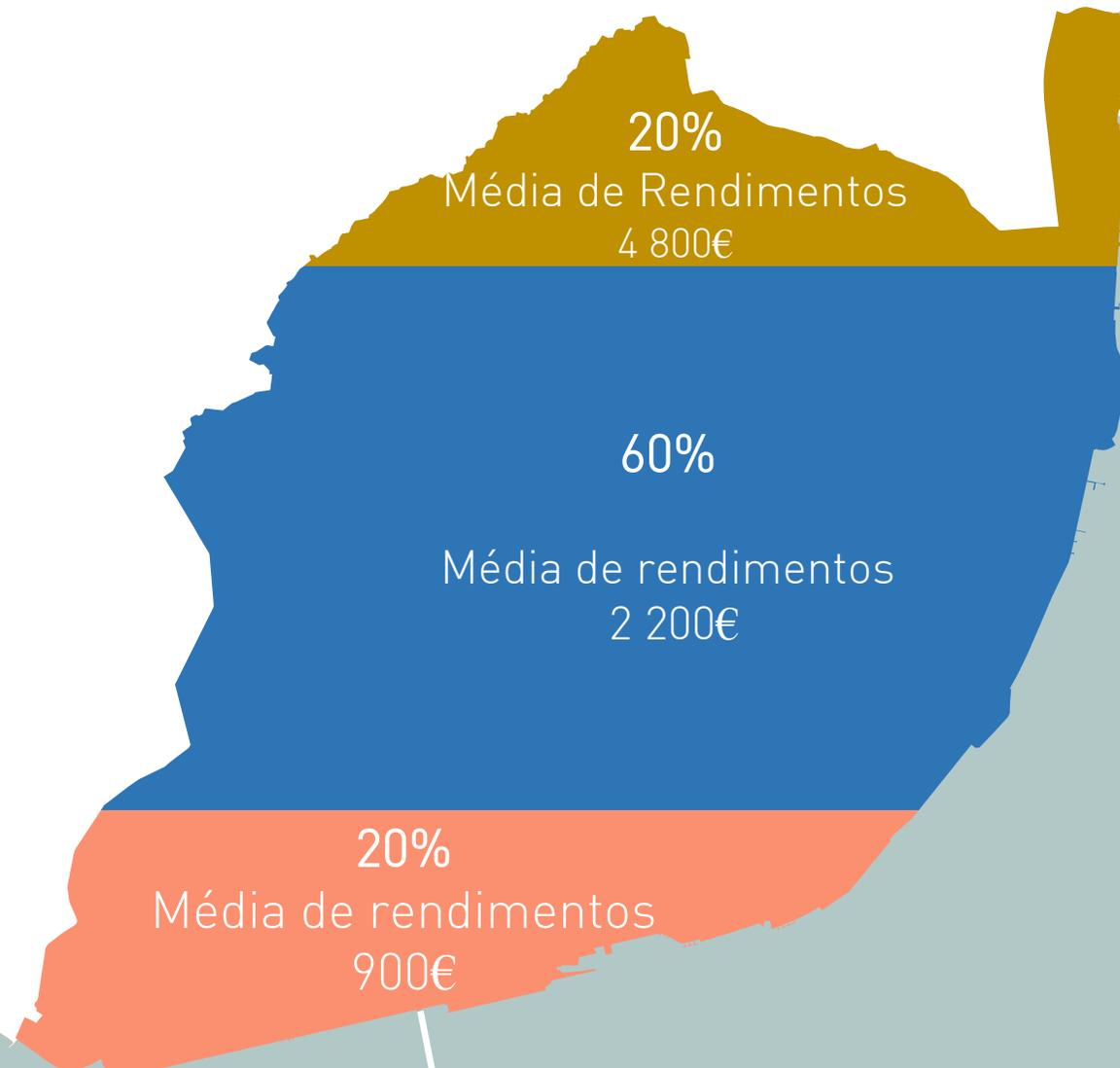
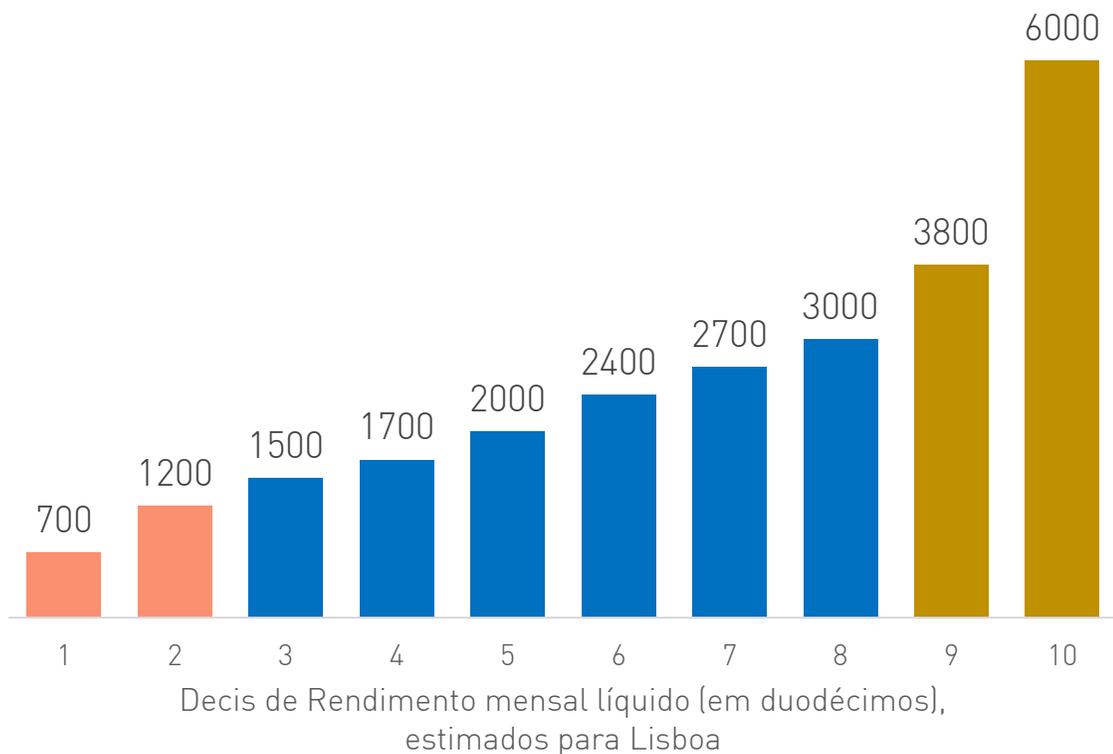
Dados: SIR – Confidencial imobiliário

4º Trimestre 2021



# Acesso a habitação

## Rendimentos das Famílias em Lisboa

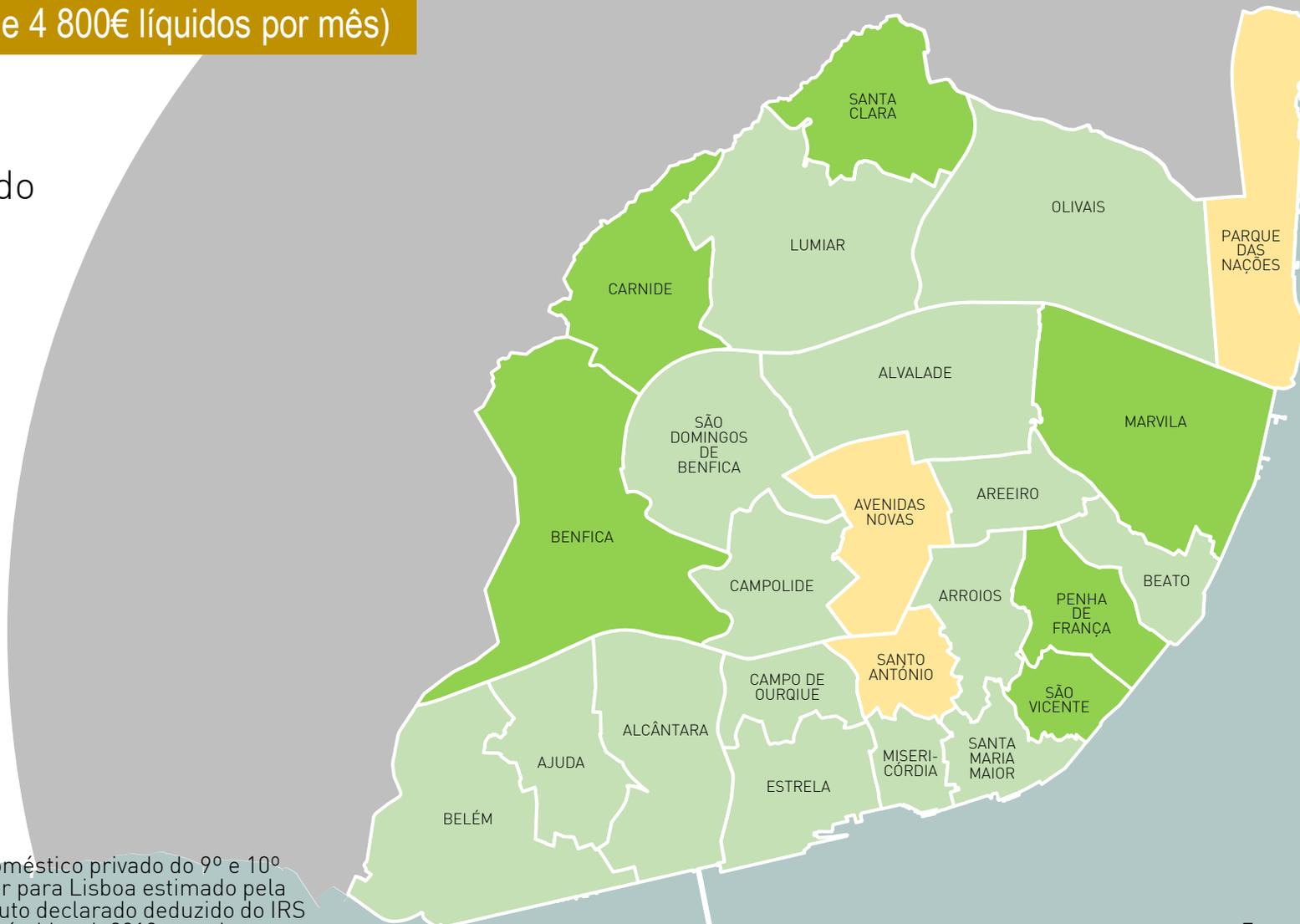
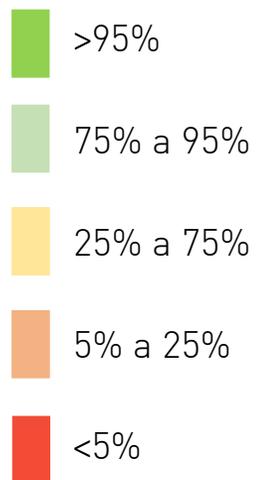


Dados: Rendimento médio monetário anual líquido por agregado doméstico privado, por decil – INE, Inquérito às condições de vida e rendimento, 2019; Valor para Lisboa estimado pela relação entre Lisboa e Portugal do valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal – INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças - Autoridade Tributária e Aduaneira

# Acesso ao mercado de arrendamento atual (4º Trimestre 2021)

Famílias de rendimentos elevados (média de 4 800€ líquidos por mês)

% de Casas com renda inferior a 30% do rendimento das famílias

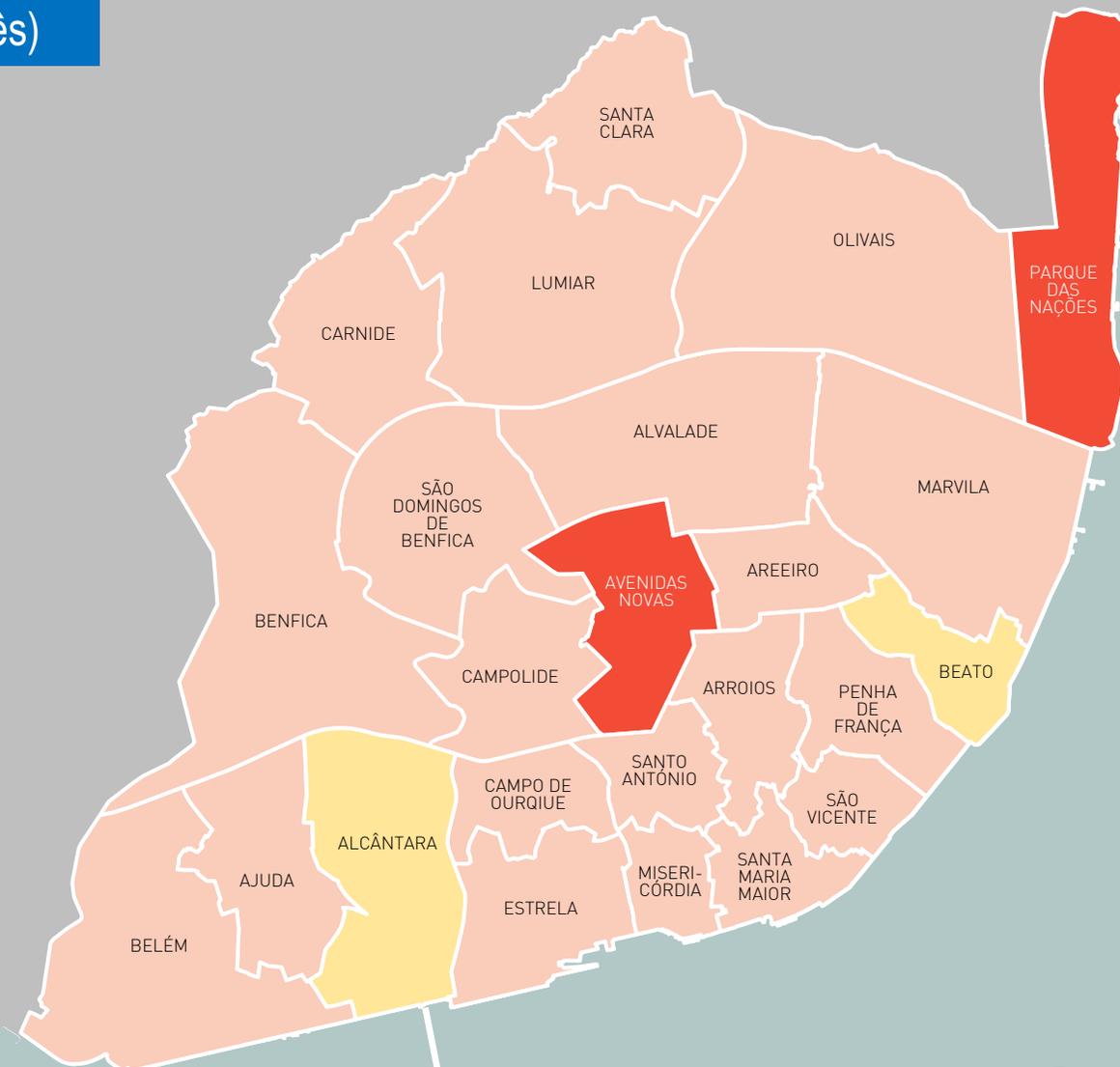
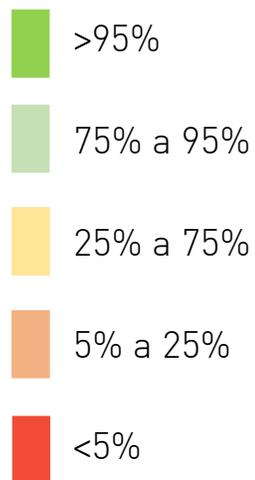


Dados: Rendimento médio monetário anual líquido por agregado doméstico privado do 9º e 10º Decil – INE, Inquérito às condições de vida e rendimento, 2019; Valor para Lisboa estimado pela relação entre Lisboa e Portugal do valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal – INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local, 2019, com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças - Autoridade Tributária e Aduaneira; SIR – Confidencial Imobiliário

# Acesso ao mercado de arrendamento atual (4º Trimestre 2021)

## Famílias de rendimentos médios (média de 2 200€ líquidos por mês)

% de Casas com renda inferior a 30% do rendimento das famílias

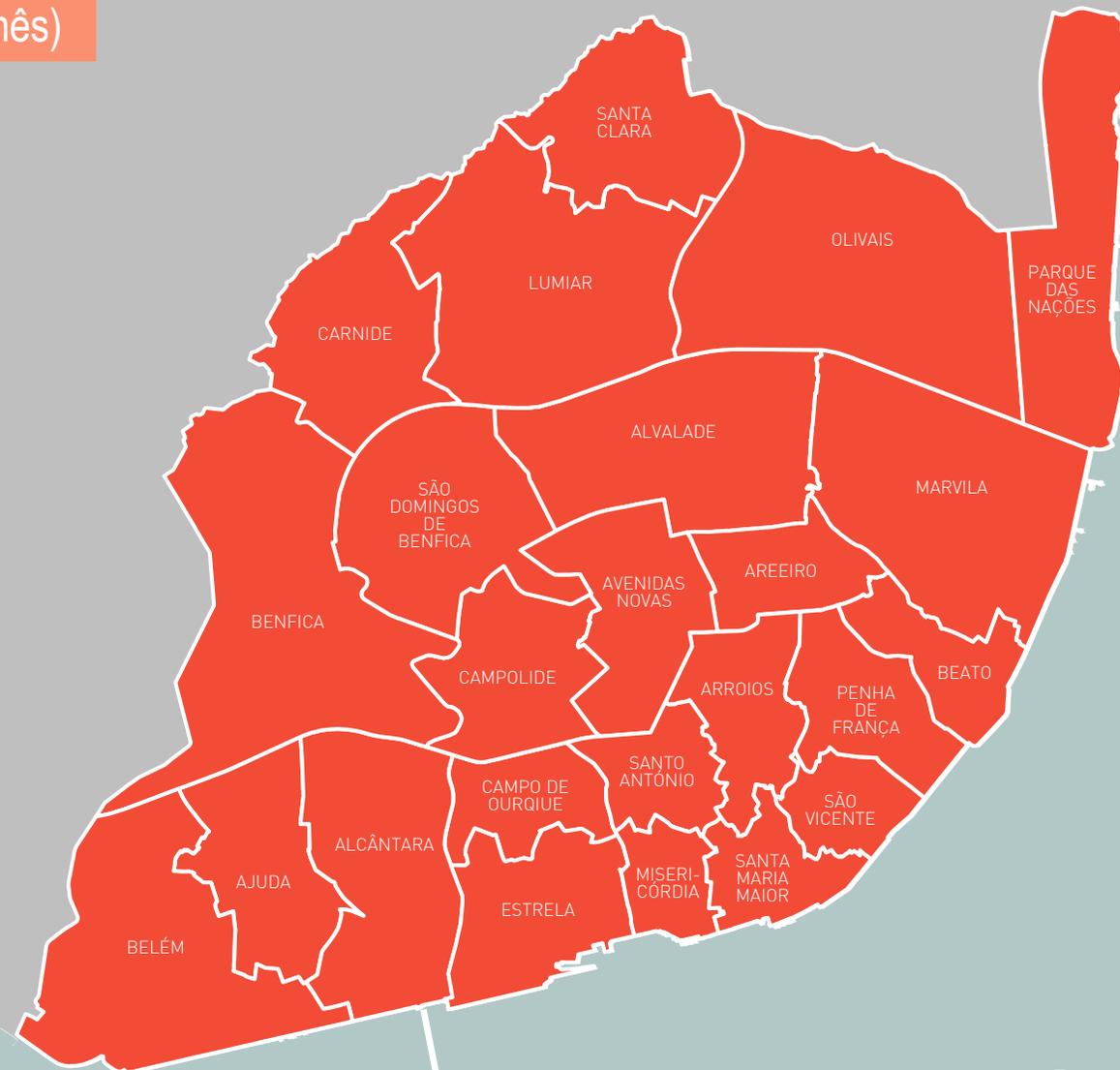
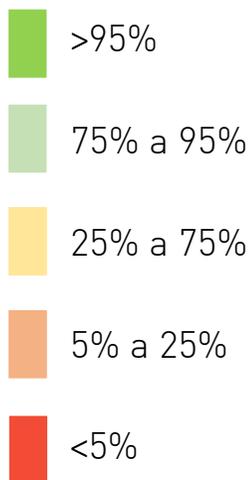


Dados: Rendimento médio monetário anual líquido por agregado doméstico privado do 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º Decil – INE, Inquérito às condições de vida e rendimento, 2019; Valor para Lisboa estimado pela relação entre Lisboa e Portugal do valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal – INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local, 2019, com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças - Autoridade Tributária e Aduaneira; SIR – Confidencial Imobiliário

# Acesso ao mercado de arrendamento atual (4º Trimestre 2021)

Famílias de rendimentos reduzidos (média de 900€ líquidos por mês)

% de Casas com renda inferior a 30% do rendimento das famílias



Dados: Rendimento médio monetário anual líquido por agregado doméstico privado do 1º e 2º Decil – INE, Inquérito às condições de vida e rendimento, 2019; Valor para Lisboa estimado pela relação entre Lisboa e Portugal do valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal – INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local, 2019, com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças - Autoridade Tributária e Aduaneira; SIR – Confidencial Imobiliário



# Respostas do Município

### Aumentar a oferta pública de habitação

#### Produção municipal de habitação

- | Promoção Pública SRU (PRA Público)
- | Programa de Reconversão de Edifícios da Segurança Social (PRESS)
- | Programa de Intervenção no Edificado Disperso (PIED)

#### Produção de habitação em parceria

- | Programa Renda Acessível (PRA)
- | Programa de Cooperativas do séc. XXI (em estudo)

#### Arrendamento de habitação no mercado privado

- | Programa Renda Segura (PRS)

### Apoio às Famílias

#### Atribuição de habitação municipal

- | Renda Acessível (PRA/PRC)
- | Renda Apoiada (RRHAM/PAA)
- | Habitar o Centro Histórico

#### Atribuição de subsídios às famílias

- | Subsídio Municipal ao Arrendamento Acessível (SMAA)

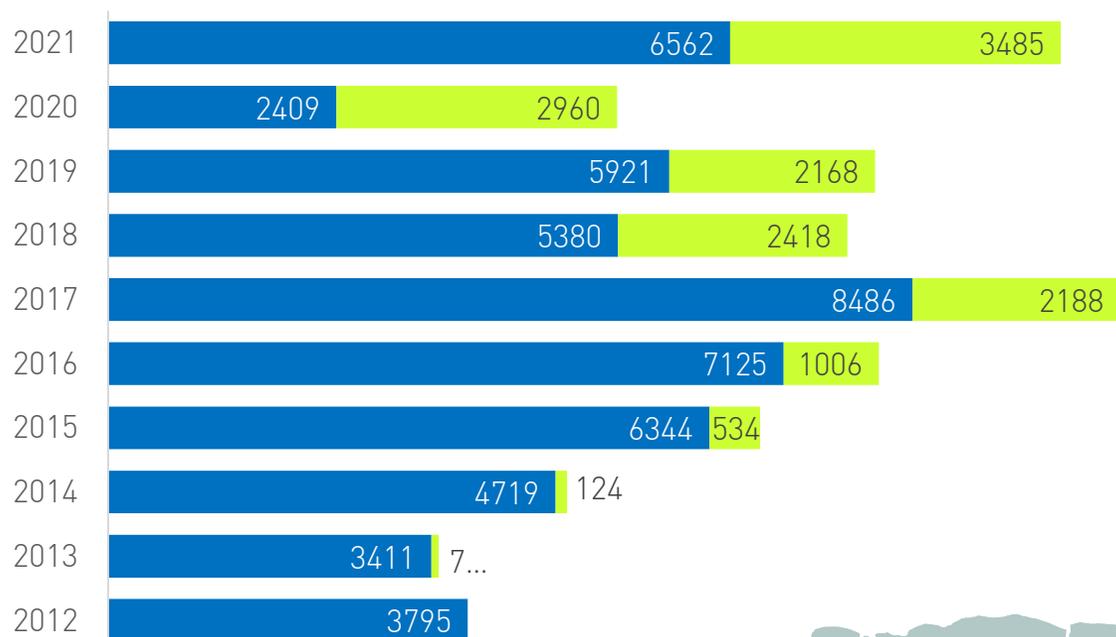
# Procura manifesta a programas de habitação municipal

Plataforma de acesso a habitação municipal

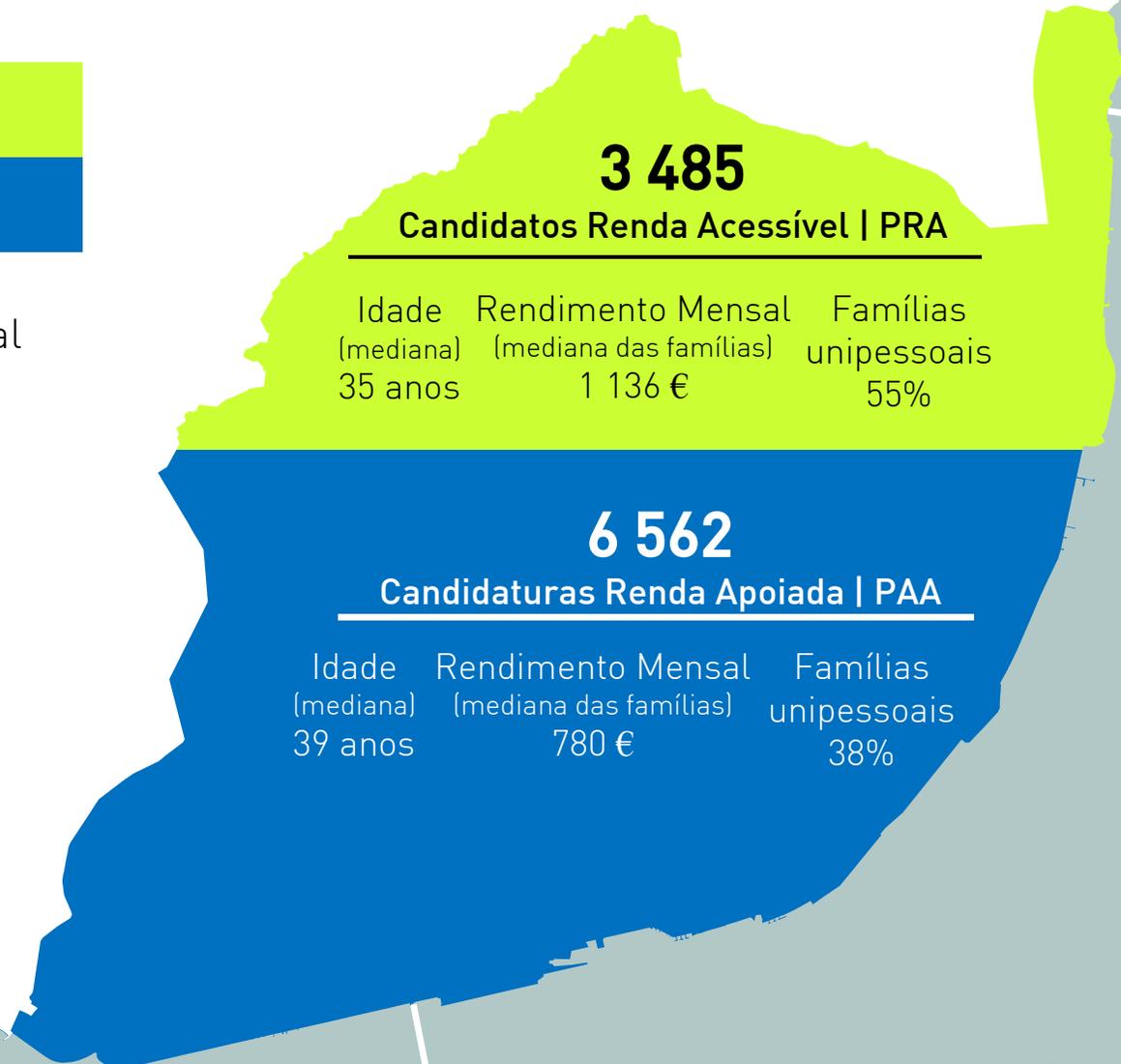
*habitarlisboa.cm-lisboa.pt*

Renda Acessível	Renda Convencionada – PRC (até 2019)
	Concursos de Renda Acessível – PRA (a partir de 2019)
Renda Apoiada	RRHAM (até 2019)
	PAA (a partir de 2019)

## Evolução anual do número de candidaturas a habitação municipal

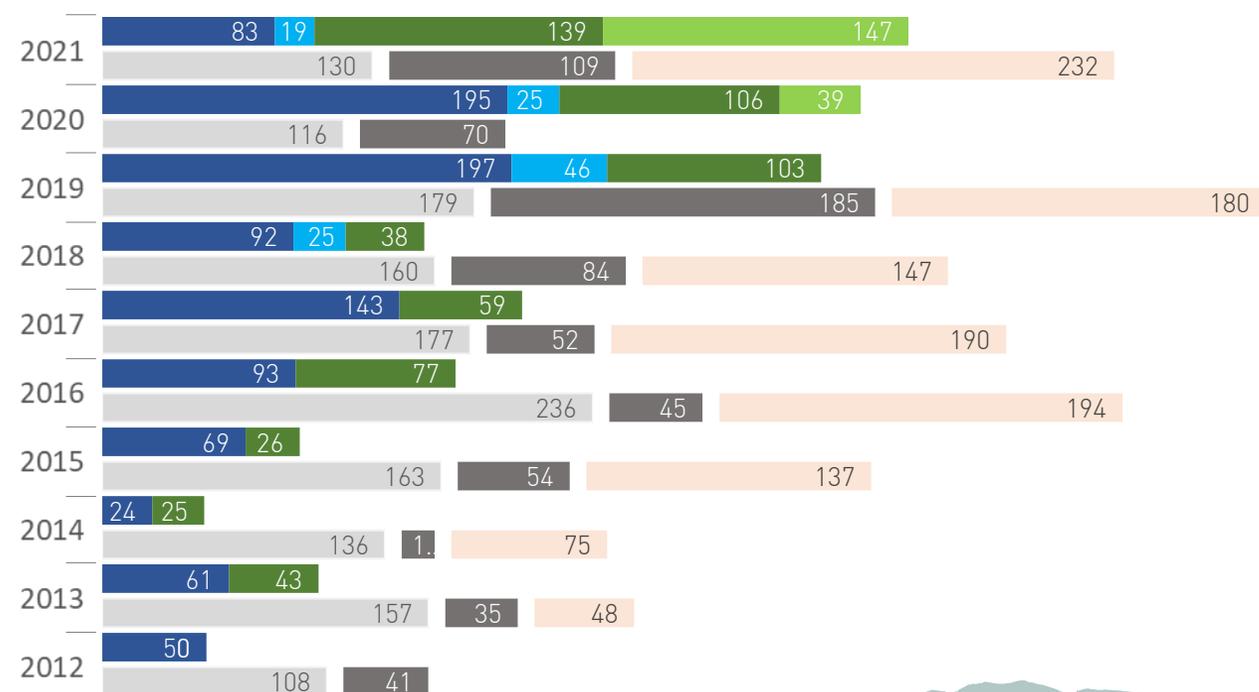
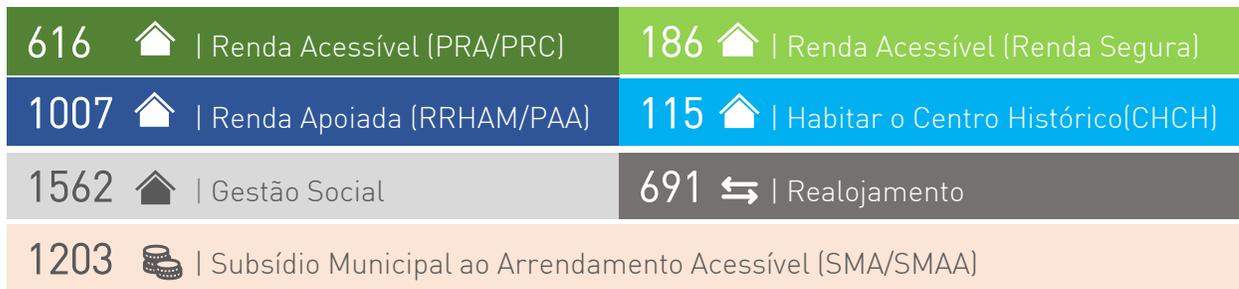


Dados: DMHDL/CML; habitarlisboa.cm-lisboa.pt. Para o número de candidatas a renda acessível e renda convencionada, Apura-se para cada ano, a média do número de candidaturas das edições de concursos ocorridos nesse ano.



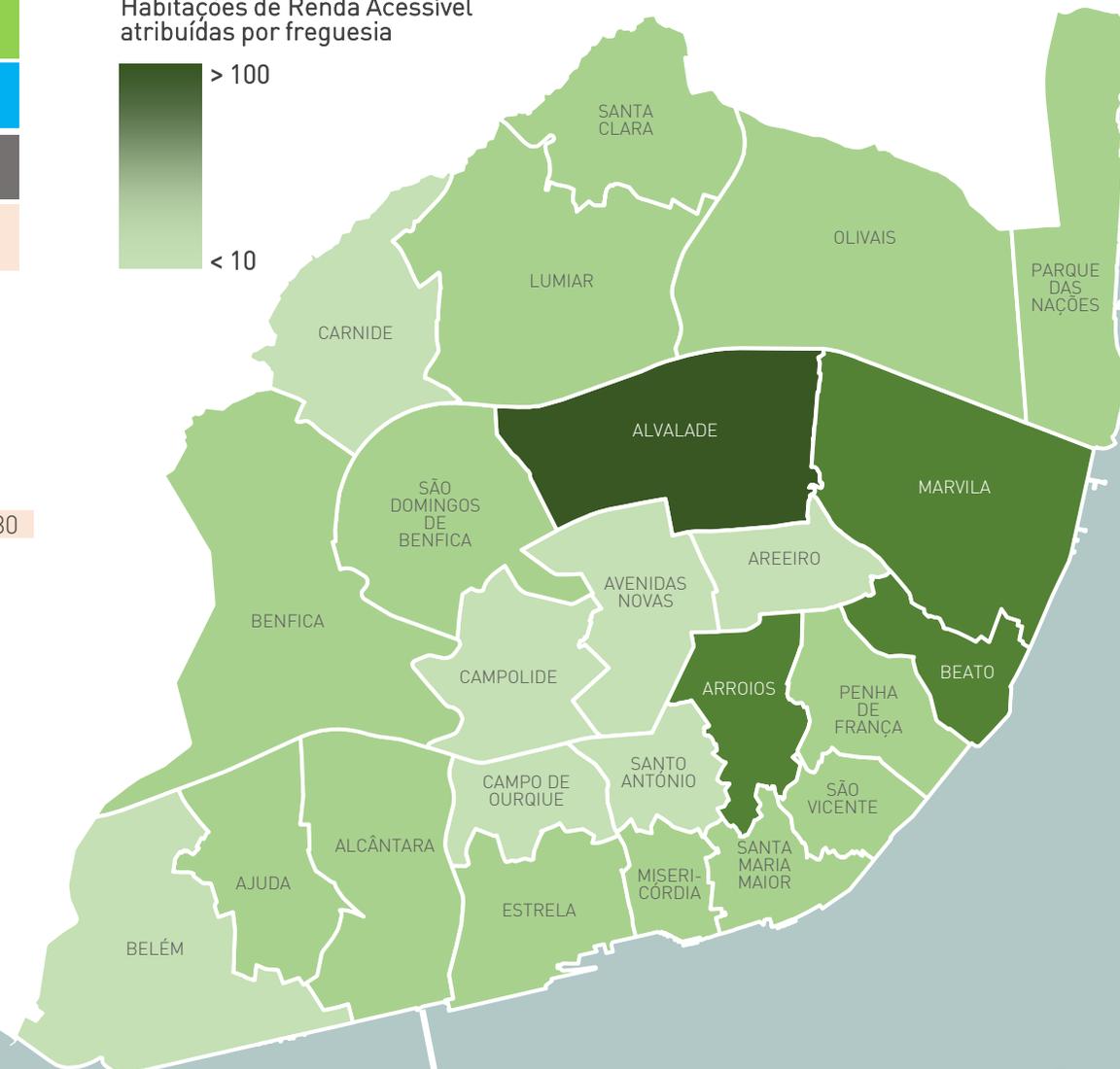
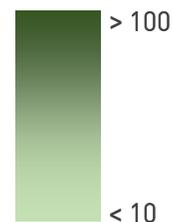
atualizado

# Respostas do Município de Lisboa Atribuições de habitações e subsídios anuais (2012 a 2021)



## Habitações Atribuídas por Freguesia Renda Acessível

Habitações de Renda Acessível atribuídas por freguesia

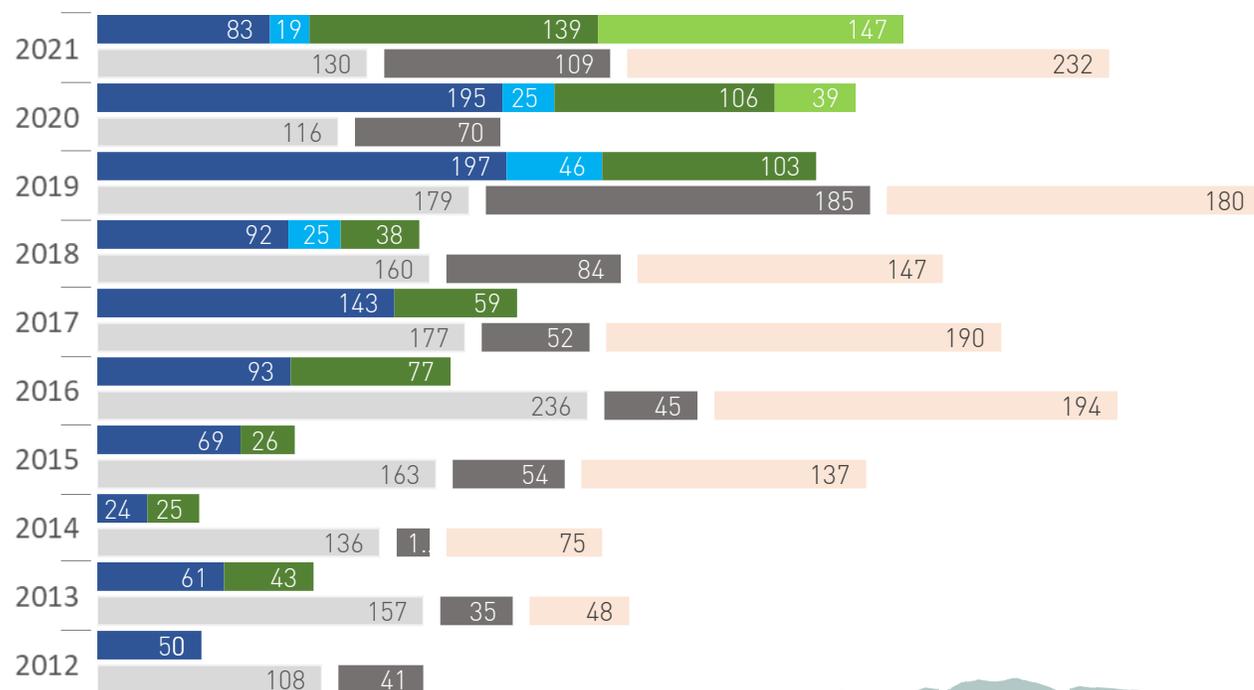


atualizado

atualizado

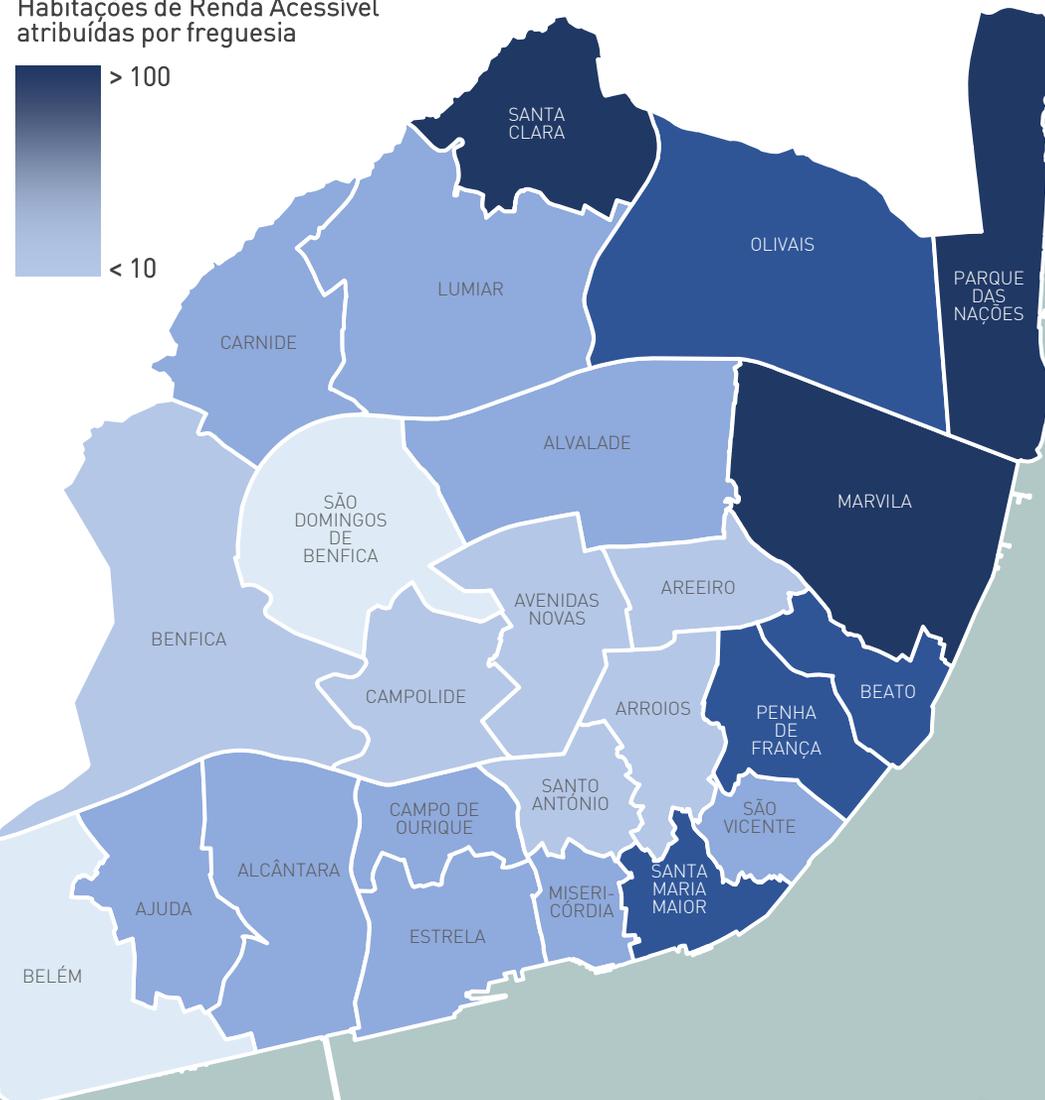
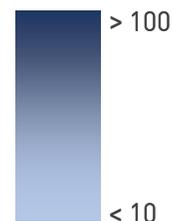
# Respostas do Município de Lisboa Atribuições de habitações e subsídios anuais (2012 a 2021)

616 🏠   Renda Acessível (PRA/PRC)	186 🏠   Renda Acessível (Renda Segura)
1007 🏠   Renda Apoiada (RRHAM/PAA)	115 🏠   Habitar o Centro Histórico(CHCH)
1562 🏠   Gestão Social	691 ↔   Realojamento
1203 🏠   Subsídio Municipal ao Arrendamento Acessível (SMA/SMAA)	



## Habitações Atribuídas por Freguesia Renda Apoiada

Habitações de Renda Acessível atribuídas por freguesia



# Respostas do Município de Lisboa Produção de habitação municipal

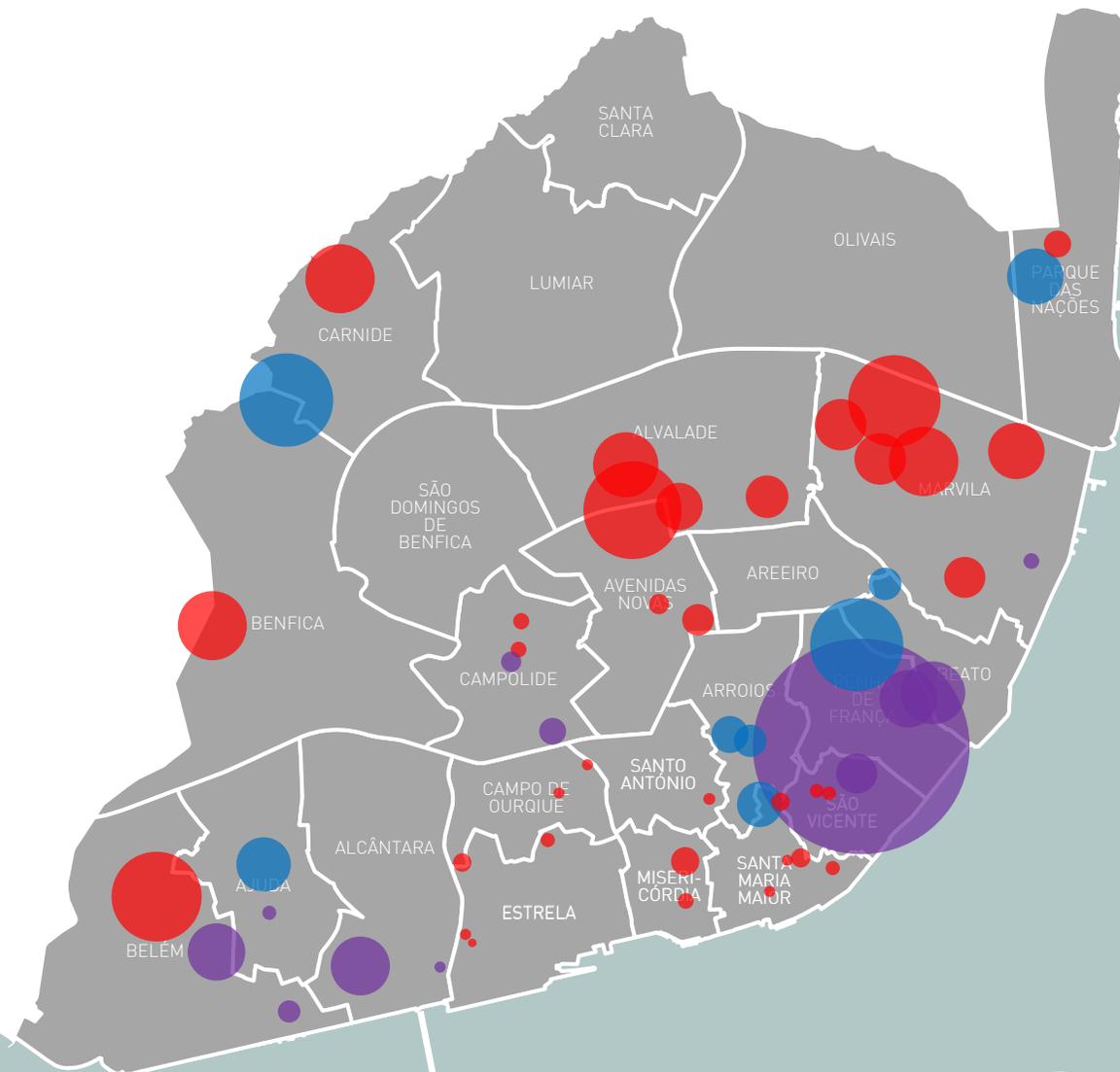
	Em estudo	Projeto	Obra
<b>PROMOÇÃO EM PARCERIA</b> 1 282 casas	302	912	68
<b>PROMOÇÃO MUNICIPAL</b> 3 784 casas	1183	1358	1233
<b>MODELOS EM ESTUDO</b> 3 252 casas	3252		
<b>POTENCIAL</b>	4737 casas	2270 casas	1301 casas
<b>PRAZO</b>	> 4 anos	2-4 anos	< 2 anos

## CONSTRUÇÃO NOVA

PRR (contratado + previsto)  
Investimento 263M€  
Comparticipação 246M€  
Número de casas 2 000

## REABILITAÇÃO

PRR (contratado + previsto)  
Investimento 103M€  
Comparticipação 92M€  
Número de casas 3 000



# Conclusões preliminares

A Carta será desenhada por freguesia

## Próximos passos

Procurar mais dados sobre as 48 000 casas vagas. Porquê?

Informalidade? Estudantes universitários?

Devolutos (7.800)? O que fazer?

# Composição do Conselho Municipal de Habitação

Deliberação n.º 79/AM/2011 (Proposta n.º 461/CM/2011)

Deliberação n.º 752/CM/ 2021 (Proposta n.º 752/2021)

# Conselho Municipal de Habitação – Membros Permanentes

Vereadora do pelouro da Habitação

Vereadora do pelouro da Reabilitação Urbana

Presidente da 5ª Comissão Permanente da Assembleia Municipal de Lisboa dedicada à Habitação

Presidente da 3ª Comissão Permanente da Assembleia Municipal de Lisboa dedicada à Reabilitação Urbana

Provedor Santa Casa Misericórdia Lisboa

## Representantes associações e parceiros sociais sociedade civil ligados ao sector

### Associações da Sociedade Civil

1. AIL - Associação dos Inquilinos Lisbonense
2. ALP - Associação Lisbonense de Proprietário
3. SOLIM-DAH - Associação Solidariedade Imigrante-Grupo Direito à Habitação

### Agentes no sector Habitacional

1. AECOPS - Associação de Empresas de Construção e Obras Públicas e Serviços
2. APEMIP - Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal
3. APPII - Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários

## Representantes do sector cooperativo

1. FENACHE - Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica
2. CHEBADOL - Cooperativa de Habitação e Construção Económica - Bairro Dona Leonor CRL;

## Representantes das Associações de Moradores de Bairros Municipais

1. Associação de Moradores do Bairro Padre Cruz /Zona da Unidade de Intervenção Territorial Norte
2. Associação de Moradores do Bairro do Condado e Marvila
3. Associação de Moradores das Furnas / Zona da Unidade de Intervenção Territorial Norte
4. Associação de Moradores do Bairro Municipal 2 de Maio /Zona da Unidade de Intervenção Territorial Ocidental
5. Associação de Moradores do Bairro Municipal 2 de Maio / Zona da Unidade de Intervenção Territorial Ocidental
6. FAMALIS- Federação das

- Associações de Moradores da Área Metropolitana de Lisboa
7. Associação de Moradores Viver Melhor no Beato / Zona da Unidade de Intervenção Territorial Oriental

## Representantes das Associações de Moradores de Bairros BIP/ZIP Não Municipais

1. Associação de Moradores do Bairro das Galinheiras / AUGIS- Bairros BIP/ZIP não municipais
2. PRODAC Norte / Bairros mistos-Bairros BIP/ZIP não municipais
3. Associação de Moradores Renovar a Mouraria / Bairros Históricos/ Bairros BIP/ZIP não municipais
4. Associação de Moradores do Bairro dos Sete Céus AUGIS – Bairros BIP/ZIP não municipais
5. Associação de Moradores Azinhaga dos Lameiros

## Um representante de cada força política na Assembleia Municipal:

1. Grupo Municipal do PS
2. Grupo Municipal do PSD
3. Grupo Municipal do CDS
4. Grupo Municipal do PCP
5. Grupo Municipal do BE
6. Grupo Municipal da Iniciativa Liberal
7. Grupo Municipal do Chega
8. Grupo Municipal do Partido Eco. Os Verdes
9. Grupo Municipal do PAN
10. Grupo Municipal do MPT
11. Grupo Municipal do PPM
12. Grupo Municipal do Partido Aliança
13. Grupo Municipal do Partido Livre
14. Deputados(as) Municipais Independentes

# Conselho Municipal de Habitação - Observadores

Cidadãos com reconhecido  
mérito no âmbito da habitação: CML:

1. Gonçalo Antunes, Investigador, Geógrafo;
  2. Ricardo Guimarães, Diretor da Confidencial Imobiliário;
  3. Sandra Marques Pereira, Investigadora sociologia urbana
1. Diretora Municipal de Habitação e Desenvolvimento Local da CML – Câmara Municipal de Lisboa;
  2. Presidente do Conselho de Administração da GEBALIS – Gestão do Arrendamento da Habitação Municipal de Lisboa, E.M.,S.A;

Entidades:

1. Presidente do Conselho Diretivo do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana – IHRU;
2. Presidente do Conselho Diretivo da Ordem dos Engenheiros Região Sul;
3. Presidente do Conselho Distrital de Lisboa da Ordem dos Advogados – OA;
4. Presidente da Assembleia Municipal de Lisboa – AML;
5. Presidente do Comité Português de Coordenação da Habitação Social – CECODHAS;
6. Presidente da Associação Portuguesa de Habitação Municipal – APHM;
7. Presidente do Conselho Diretivo da Ordem dos
8. Presidente do Conselho de Administração da Sociedade de Reabilitação Urbana – SRU Lisboa Ocidental;
9. Núcleo de Estudos Urbanos e Territoriais do Departamento de Edifícios do Laboratório Nacional de Engenharia Civil;
10. Associação do Alojamento Local em Portugal – ALEP;
11. Associação Portuguesa de Bancos;
12. Associação Portuguesa de Seguradores;

Arquitetos Secção Regional Sul;

# Obrigada pela atenção.

Vereadora Filipa Roseta

co-criar: [cartahabitacao@cm-lisboa.pt](mailto:cartahabitacao@cm-lisboa.pt)

**Coordenação**

Gabinete Vereadora Filipa Roseta – Pelouro Habitação

**Produção**

Câmara Municipal de Lisboa: DMHDL, DMU, DMEI/DEP, GVJA

Lisboa Ocidental SRU, Núcleo PRA Concessões:

João Veríssimo, José Oliveira, Marco Rodrigues, Raúl Moura, Sara Ribeiro

**Agradecimentos pela informação**

INE, Confidencial Imobiliário, LXHABIDATA (ISCTE)