

Anexo CMHL

Metodologia de delimitação de Zona de Prioridade Habitação

O mapa de Zonas de Prioridade Habitação (ZPH) a integrar a Carta Municipal de Habitação de Lisboa é um instrumento de planeamento que adota uma abordagem estratégica e personalizada para cada zona, permitindo uma aplicação diferenciada de medidas regulatórias e incentivos para a concretização dos objetivos da política municipal de habitação, nomeadamente reequilibrar assimetrias territoriais no acesso à habitação.

A delimitação das ZPH é baseada em indicadores criteriosos que revelam a intensidade de vários fatores-chave, como gentrificação, perda de habitação, abandono ou degradação de edifícios e pressão urbanística, definida como o nível de acesso ao mercado de arrendamento de habitação adequada ao rendimento das famílias de Lisboa. Esses critérios nos ajudam a identificar as áreas que mais precisam de atenção e intervenção imediata.

O mapa de ZPH de Lisboa reconhece as realidades contrastantes relativamente ao estado, uso, preço e dinâmica do parque habitacional, permitindo assim uma intervenção no mercado da habitação ajustada às características de cada zona, potenciando a sua utilização para: localizar prioridades de investimento ou incentivo para a promoção de habitação acessível pública e privada, regulação da atividade do Alojamento Local, intensidade de apoios ou incentivos à reabilitação de edifícios habitacionais e intensidade de apoios ao arrendamento acessível.

O mapa de ZPH, enquadrado no âmbito das medidas da Carta Municipal da Habitação ou outras a serem elaboradas no futuro permitiram priorizando a equidade e a sustentabilidade na cidade.

Espacialização de carências habitacionais

1. Abordagem exploratória

A lei de Bases da habitação obriga, no artigo 22º, que a Carta Municipal de Habitação identifique as intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e de gentrificação (nº. 4, al. d), carências de meios para acesso à habitação (nº.4, al. c), e degradação de habitações e habitats (nº. 4, al. D).

Por forma a territorializar tais fenómenos, definem-se as seguintes plantas conceptuais da Carta Municipal de Habitação que caracterizam:

- I. Territórios sujeitos a processos de gentrificação
- II. Territórios sujeitos a perda populacional e perda de habitações disponíveis e adequadas
- III. Territorialização do nível de acesso ao mercado de habitação
- IV. Territorialização da qualidade de vida urbana dos Habitats¹

Entende-se gentrificação com um processo que envolve a alteração do perfil da população residente para uma com mais qualificações e rendimentos, em localizações sob intenso processo de reabilitação urbana e investimento imobiliário, e com consequências no aumento de custo das habitações, na expulsão de residentes com menores recursos económicos (Clark, 2005).

Verifica-se que este processo pode assumir várias formas de acordo com as geografias em que ocorre. Na cidade de Lisboa argumenta-se a prevalência de duas formas de gentrificação, uma que decorre do fenómeno de turistificação e transformação do ambiente construído em função das necessidades da procura turística, que substitui a residência permanente (Mendes, 2018; Cocola-Gant & Gago, 2021) e uma forma de gentrificação que resulta da migração internacional e fixação temporária ou permanente de população com maiores rendimentos (Mendes, 2019).

O processo de gentrificação sucede a um processo de abandono e degradação física e social dos centros urbanos, nos quais se verifica um elevado potencial de geração de mais-valias através e aumento do valor imobiliário que justifica a aplicação de capital de investimento na revitalização do território, baseado na renda de uma potencial procura que é significativamente diferente da procura corrente.

Os processos descritos abrangem áreas inicialmente deprimidas e com maior acessibilidade económica a habitação permanente, obrigando os arrendatários com flexibilidade contratual a uma elevada pressão económica para manterem a sua habitação e com elevado risco de expulsão para outras geografias com prejuízo na sua qualidade de vida.

¹ A desenvolver no âmbito da Carta Municipal do Desenvolvimento Local.

2. Zonas de gentrificação

A espacialização do processo de gentrificação resulta da construção de um indicador composto para avaliação comparativa do nível de gentrificação de cada uma das freguesias de Lisboa com base num conjunto de critérios associados ao processo de gentrificação, nomeadamente:

- Migração
- Atividade no mercado de arrendamento
- Diferencial entre renda média e renda de mercado (*rent-gap*)
- Habitações em Alojamento Local
- Variação do preço da habitação
- Proporção de proprietários residentes
- Variação do número de residentes jovens com qualificação superior

Por se tratar de um processo de natureza multidimensional que se evidencia pela ocorrência simultânea de vários fenómenos, aplica-se um modelo de agregação a partir da média geométrica ponderada entre os vários indicadores, que tira partido da propriedade do modelo ao não compensar valores baixos em determinados indicadores com valores elevados noutros, penalizando assim o desequilíbrio entre atributos de vários indicadores. O modelo utilizado segue a seguinte formulação matemática:

$$S_i = \prod_{j=1}^n (x_{ij})^{w_j}$$

onde:

S_i corresponde ao valor do indicador composto (nível de gentrificação) da freguesia i

x_{ij} corresponde ao valor normalizado do atributo do indicador j da freguesia i

w_j corresponde ao peso normalizado do indicador j

n corresponde ao número de indicadores

Com base na informação estatística disponível, escolheram-se os seguintes indicadores para avaliar cada critério. Consideraram-se todos os critérios com o mesmo peso, decomposto entre indicadores nos critérios com dois indicadores.

Critérios	Indicadores	Fonte da informação	Peso W_j	Peso normalizado w_j
Atividade migratória dos residentes	G1 % de residentes com alteração da freguesia de residência entre 2019 e 2021	Censos 2021, INE	0,5	0,0833
	G2 % de residentes em 2021 que não residiam em território nacional até 2010	Censos 2021, INE	0,5	0,0833
Diferencial entre renda média e renda de mercado	G3 Rácio entre a renda média de mercado em 2022 e a renda média das habitações arrendadas em 2021	Censos 2021, INE SIR, CI	1	0,1667
Variação do preço da habitação	G4 Variação média anualizada da renda média de mercado entre 2011 e 2022	SIR, CI	0,5	0,0833
	G5 Variação média anualizada do valor de venda de mercado entre 2011 e 2022	SIR, CI	0,5	0,0833
Proporção de proprietários residentes	G6 % de alojamentos familiares clássicos do próprio	Censos 2021, INE	1	0,1667
Aumento do número de jovens adultos com ensino superior	G7 Variação da % residentes entre 20 e 35 anos de idade com ensino superior	Censos 2021, INE	1	0,1667

Estabelecimentos de Alojamento Local	G8 Rácio entre n.º de estabelecimentos de AL e n.º de Alojamentos Familiares Clássicos	RNAL Censos 2021, INE	1	0,1667
--------------------------------------	--	-----------------------	---	--------

Define-se uma escala de valores interpretativa do indicador composto e que permita a sua normalização.

Nível de Gentrificação	Valor do indicador
Muito elevado	$\geq 0,8$
Elevado	0,6 a 0,8
Moderado	0,4 a 0,6
Reduzido	0,2 a 0,4
Muito reduzido	$\leq 0,2$

O valor de cada indicador é normalizado numa escala de 0,1 a 0,9, considerando para cada um dos indicadores função de valor linear entre limiares mínimo e máximo de referência que representam relações muito fracas ou muito fortes com processos de gentrificação. Desta forma determina-se o valor normalizado do indicador a partir da seguinte formulação:

$$x_{ij} = 0,9 + 0,8 \frac{X_{ij} - L_j}{L_j - l_j}$$

Onde:

x_{ij} corresponde ao valor normalizado do atributo do indicador j da freguesia i

L_j corresponde ao limiar máximo do indicador j

l_j corresponde ao limiar mínimo do indicador j

Aplicando os seguintes limiares:

Indicadores		Limiar mínimo	Limiar máximo
G1	% de residentes com alteração da freguesia de residência entre 2019 e 2021	0%	30%
G2	% de residentes em 2021 que não residiam em território nacional até 2010	0%	30%
G3	Rácio entre a renda média de mercado em 2022 e a renda média das habitações arrendadas em 2021	100%	300%
G4	Variação média anualizada da renda média de mercado entre 2011 e 2022	0%	10%
G5	Variação média anualizada do valor de venda de mercado entre 2011 e 2022	0%	10%
G6	% de alojamentos familiares clássicos do próprio	70%	20%
G7	Variação da % residentes entre 20 e 35 anos de idade com ensino superior	0%	10%
G8	Rácio entre n.º de estabelecimentos de AL e n.º de Alojamentos Familiares Clássicos	0%	40%

O que resulta nos seguintes intervalos interpretativos:

Níveis de referência para cada variável	G1	G2	G3	G4	G5	G6	G7	G8
Limiar máximo - Muito elevado	30%	30%	300%	10%	10%	20%	10%	40%
Elevado	23%	23%	250%	8%	8%	33%	8%	30%
Moderado	15%	15%	200%	5%	5%	45%	5%	20%
Reduzido	8%	8%	150%	3%	3%	58%	3%	10%
Limiar mínimo - Muito Reduzido	0%	0%	100%	0%	0%	70%	0%	0%

Em cada freguesia, os valores dos atributos de cada um dos indicadores são os seguintes:

	G1	G2	G3	G4	G5	G6	G7	G8
AJUDA	17,3%	9,5%	327,1%	6,5%	7,3%	45,2%	6,4%	2,8%
ALCÂNTARA	19,0%	15,0%	289,2%	7,5%	8,8%	41,2%	8,6%	4,9%
BEATO	16,9%	11,7%	257,2%	3,7%	7,7%	39,5%	5,5%	1,4%
BENFICA	12,6%	7,9%	239,8%	4,5%	7,5%	57,3%	6,9%	0,4%
CAMPOLIDE	17,4%	11,9%	299,2%	5,0%	8,7%	45,2%	8,5%	2,4%
CARNIDE	13,7%	7,2%	408,2%	3,0%	5,4%	57,9%	3,4%	0,4%
LUMIAR	11,8%	8,5%	242,2%	4,3%	6,5%	67,6%	5,7%	0,5%
MARVILA	10,4%	6,2%	569,7%	3,5%	8,2%	45,0%	3,0%	0,5%
OLIVAIS	12,9%	7,9%	293,3%	4,0%	6,9%	70,0%	4,9%	1,0%
SÃO DOMINGOS DE BENFICA	13,8%	9,8%	225,0%	4,6%	7,3%	61,1%	8,4%	0,8%
ALVALADE	14,7%	8,9%	214,0%	3,5%	7,8%	51,7%	9,3%	1,5%
AREEIRO	16,3%	11,4%	221,1%	4,4%	8,6%	49,8%	8,5%	2,7%
ARROIOS	20,5%	24,5%	226,0%	5,5%	9,7%	40,8%	12,4%	14,6%
AVENIDAS NOVAS	18,2%	14,7%	242,8%	4,0%	8,7%	48,0%	9,5%	6,7%
BELÉM	16,2%	11,3%	247,6%	4,8%	8,7%	59,9%	7,1%	4,6%
CAMPO DE OURIQUE	16,8%	14,5%	241,6%	5,5%	8,1%	40,0%	7,5%	3,8%
ESTRELA	18,7%	19,8%	251,7%	7,0%	10,5%	41,3%	8,4%	11,1%
MISERICÓRDIA	23,6%	20,5%	274,2%	7,5%	8,2%	33,5%	5,3%	46,6%
PARQUE DAS NAÇÕES	15,0%	13,8%	293,1%	4,4%	5,9%	63,2%	7,0%	4,1%
PENHA DE FRANÇA	16,7%	16,0%	227,8%	4,8%	8,6%	43,3%	8,9%	3,8%
SANTA CLARA	13,1%	9,6%	437,1%	4,2%	1,5%	41,8%	2,3%	0,2%
SANTA MARIA MAIOR	24,1%	33,0%	327,8%	4,9%	8,7%	24,2%	4,7%	71,7%
SANTO ANTÓNIO	22,4%	20,4%	287,8%	9,1%	9,6%	41,1%	9,1%	26,8%
SÃO VICENTE	22,3%	20,6%	246,4%	6,2%	9,4%	34,8%	9,2%	17,3%

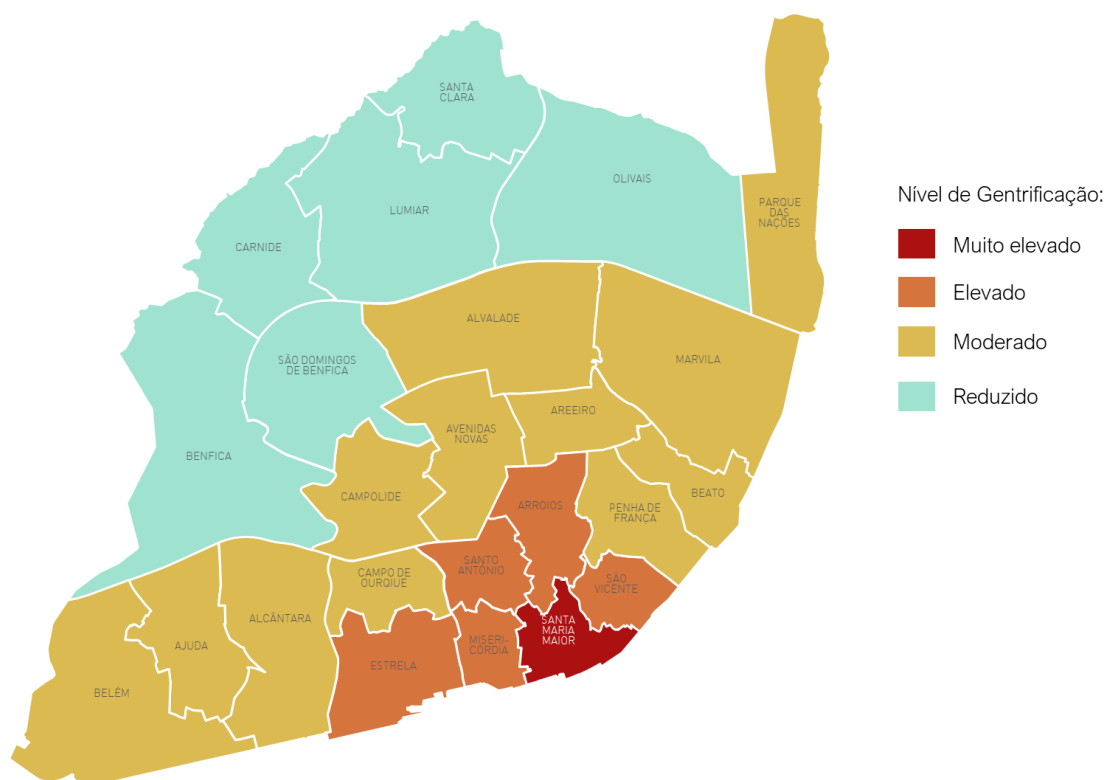
Aplicando a transformação de normalização, resultam os seguintes valores:

	G1	G2	G3	G4	G5	G6	G7	G8
AJUDA	0,561	0,352	1,008	0,620	0,681	0,497	0,612	0,157
ALCÂNTARA	0,606	0,499	0,857	0,701	0,803	0,561	0,789	0,197
BEATO	0,551	0,411	0,729	0,398	0,719	0,588	0,539	0,127
BENFICA	0,436	0,312	0,659	0,460	0,699	0,303	0,656	0,109
CAMPOLIDE	0,563	0,418	0,897	0,498	0,798	0,497	0,778	0,149
CARNIDE	0,466	0,291	1,333	0,340	0,530	0,294	0,370	0,109
LUMIAR	0,415	0,327	0,669	0,441	0,618	0,138	0,559	0,110
MARVILA	0,379	0,266	1,979	0,377	0,756	0,500	0,336	0,109
OLIVAIS	0,444	0,312	0,873	0,418	0,654	0,100	0,495	0,119
SÃO DOMINGOS DE BENFICA	0,469	0,361	0,600	0,466	0,686	0,242	0,771	0,115
ALVALADE	0,493	0,337	0,556	0,381	0,722	0,393	0,841	0,131
AREEIRO	0,536	0,404	0,585	0,449	0,790	0,423	0,782	0,153
ARROIOS	0,647	0,753	0,604	0,539	0,873	0,567	1,095	0,392
AVENIDAS NOVAS	0,585	0,493	0,671	0,420	0,798	0,452	0,863	0,233
BELÉM	0,532	0,402	0,690	0,487	0,800	0,262	0,664	0,192
CAMPO DE OURIQUE	0,549	0,487	0,667	0,539	0,744	0,580	0,700	0,175
ESTRELA	0,599	0,628	0,707	0,662	0,941	0,559	0,772	0,323
MISERICÓRDIA	0,730	0,647	0,797	0,702	0,756	0,684	0,527	1,033
PARQUE DAS NAÇÕES	0,500	0,468	0,872	0,449	0,573	0,209	0,659	0,181
PENHA DE FRANÇA	0,545	0,527	0,611	0,480	0,788	0,527	0,809	0,175
SANTA CLARA	0,450	0,356	1,448	0,435	0,220	0,551	0,285	0,104
SANTA MARIA MAIOR	0,744	0,979	1,011	0,495	0,794	0,833	0,476	1,533
SANTO ANTÓNIO	0,697	0,643	0,851	0,826	0,868	0,562	0,824	0,636
SÃO VICENTE	0,694	0,650	0,685	0,593	0,854	0,663	0,837	0,446

Aplicado o modelo de agregação, apresentam-se os valores do indicador composto que avalia o nível de gentrificação para cada freguesia e a respetiva classificação categorizada:

	Valor do Indicador	Nível de gentrificação
AJUDA	0,49	Moderado
ALCÂNTARA	0,56	Moderado
BEATO	0,44	Moderado
BENFICA	0,38	Reduzido
CAMPOLIDE	0,50	Moderado
CARNIDE	0,37	Reduzido
LUMIAR	0,32	Reduzido
MARVILA	0,43	Moderado
OLIVAIS	0,32	Reduzido
SÃO DOMINGOS DE BENFICA	0,38	Reduzido
ALVALADE	0,42	Moderado
AREEIRO	0,45	Moderado
ARROIOS	0,64	Elevado
AVENIDAS NOVAS	0,52	Moderado
BELÉM	0,43	Moderado
CAMPO DE OURIQUE	0,50	Moderado
ESTRELA	0,60	Elevado
MISERICÓRDIA	0,73	Elevado
PARQUE DAS NAÇÕES	0,42	Moderado
PENHA DE FRANÇA	0,50	Moderado
SANTA CLARA	0,38	Reduzido
SANTA MARIA MAIOR	0,83	Muito elevado
SANTO ANTÓNIO	0,72	Elevado
SÃO VICENTE	0,66	Elevado

O mapeamento das categorias referentes aos níveis de gentrificação permitem observar uma disposição radial concêntrica.



3. Zonas habitacionais com perda de habitantes e de habitações

A espacialização de fenómenos de esvaziamento ou abandono do parque habitacional da cidade são, de forma semelhante à gentrificação, compreendidos pela associação de estatísticas sobre a dinâmica do número de habitações e a utilização do parque habitacional que exigem um indicador composto para avaliação comparativa de cada uma das freguesias de Lisboa. Para avaliar este processo, foi definido o seguinte conjunto de indicadores:

- Perda de habitações
- Habitações Vagas ou devolutas
- Habitações degradadas

Por também se tratar de um processo de natureza multidimensional que se evidencia pela ocorrência simultânea de vários fenómenos, aplica-se o mesmo modelo de agregação utilizado para a definição das zonas de gentrificação.

Com base na informação estatística disponível, escolheram-se os seguintes indicadores para avaliar cada critério. Consideraram-se todos os critérios com o mesmo peso, decomposto entre indicadores nos critérios com dois indicadores.

Critérios	Indicadores	Fonte da informação	Peso W_j	Peso normalizado w_j
Dinâmica do parque habitacional	G1 Variação percentual do número de alojamentos familiares clássicos	Censos 2021, INE	1	0,25
Habitações Vagas ou devolutas	G2 % de alojamentos familiares clássicos vagos	Censos 2021, INE	0,5	0,125
	G3 Rácio entre o número de frações classificadas devolutas e o número de alojamentos familiares clássicos	UCT/CML Censos 2021, INE	0,5	0,125
Habitações em mau e péssimo estado de conservação	G4 % de edifícios clássicos com mau e péssimo estado de conservação	UCT/CML	1	0,25

Define-se uma escala de valores interpretativa do indicador composto e que permita a sua normalização.

Dinâmica populacional e habitacional	Valor do indicador
Perda forte	$\geq 0,8$
Perda fraca	0,6 a 0,8
Dinâmica reduzida	0,4 a 0,6
Crescimento fraco	0,2 a 0,4
Crescimento elevado	$< 0,2$

À semelhança da metodologia seguida para espacializar os processos de gentrificação, o valor de cada indicador é normalizado numa escala de 0,1 a 0,9, considerando para cada um dos indicadores função de valor linear entre limiares mínimo e máximo de referência que representam valores associados a perdas de habitação ou concentrações de degradação ou abandono muito reduzidos e muito elevadas, respetivamente. Desta forma determina-se o valor normalizado do indicador a partir da seguinte formulação:

$$x_{ij} = 0,9 + 0,8 \frac{X_{ij} - L_j}{L_j - l_j}$$

Onde:

x_{ij} corresponde ao valor normalizado do atributo do indicador j da freguesia i

L_j corresponde ao limiar máximo do indicador j

l_j corresponde ao limiar mínimo do indicador j

Aplicando os seguintes limiares:

Indicadores		Limiar mínimo	Limiar máximo
G1	Varição percentual do número de alojamentos familiares clássicos	10%	-10%
G2	% de alojamentos familiares clássicos vagos	0%	20%
G3	Rácio entre o número de frações classificadas devolutas e o número de alojamentos familiares clássicos	0%	5%
G4	% de edifícios clássicos com mau e péssimo estado de conservação	0%	20%

O que resulta nos seguintes intervalos interpretativos:

Níveis de referência para cada variável	G1	G2	G3	G4
Limiar máximo = Perda elevada	-10%	20%	5%	20%
Perda moderada	-5%	15%	4%	15%
Dinâmica reduzida	0%	10%	3%	10%
Crescimento moderado	5%	5%	1%	5%
Limiar mínimo = Crescimento elevado	10%	0%	0%	0%

Em cada freguesia, os valores dos atributos de cada um dos indicadores são os seguintes:

	G1	G2	G3	G4
AJUDA	-0,8%	14,9%	3,5%	10,7%
ALCÂNTARA	-0,3%	17,0%	2,9%	12,4%
BEATO	-3,4%	17,3%	3,9%	18,0%
BENFICA	-1,9%	11,7%	0,6%	14,4%
CAMPOLIDE	-1,3%	17,4%	2,9%	24,2%
CARNIDE	-3,2%	9,2%	0,8%	20,6%
LUMIAR	3,1%	8,4%	0,3%	7,4%
MARVILA	1,7%	8,9%	1,4%	21,0%
OLIVAIS	0,0%	10,4%	0,3%	5,3%
SÃO DOMINGOS DE BENFICA	2,4%	10,3%	0,2%	4,4%
ALVALADE	0,6%	13,0%	0,6%	11,9%
AREEIRO	0,0%	14,0%	0,7%	25,8%
ARROIOS	-0,8%	18,7%	2,9%	17,1%
AVENIDAS NOVAS	2,4%	15,3%	2,0%	12,8%
BELÉM	-0,7%	15,2%	2,1%	6,3%
CAMPO DE OURIQUE	-1,1%	16,6%	2,5%	10,0%
ESTRELA	-3,4%	20,3%	3,8%	7,0%
MISERICÓRDIA	-17,5%	33,1%	4,7%	4,8%
PARQUE DAS NAÇÕES	-1,7%	10,2%	0,2%	5,4%
PENHA DE FRANÇA	-0,5%	16,2%	1,4%	5,4%
SANTA CLARA	-0,1%	9,1%	0,9%	21,0%
SANTA MARIA MAIOR	-27,8%	31,4%	7,7%	9,1%
SANTO ANTÓNIO	-2,6%	25,3%	3,9%	12,8%
SÃO VICENTE	-6,2%	24,0%	3,2%	8,8%

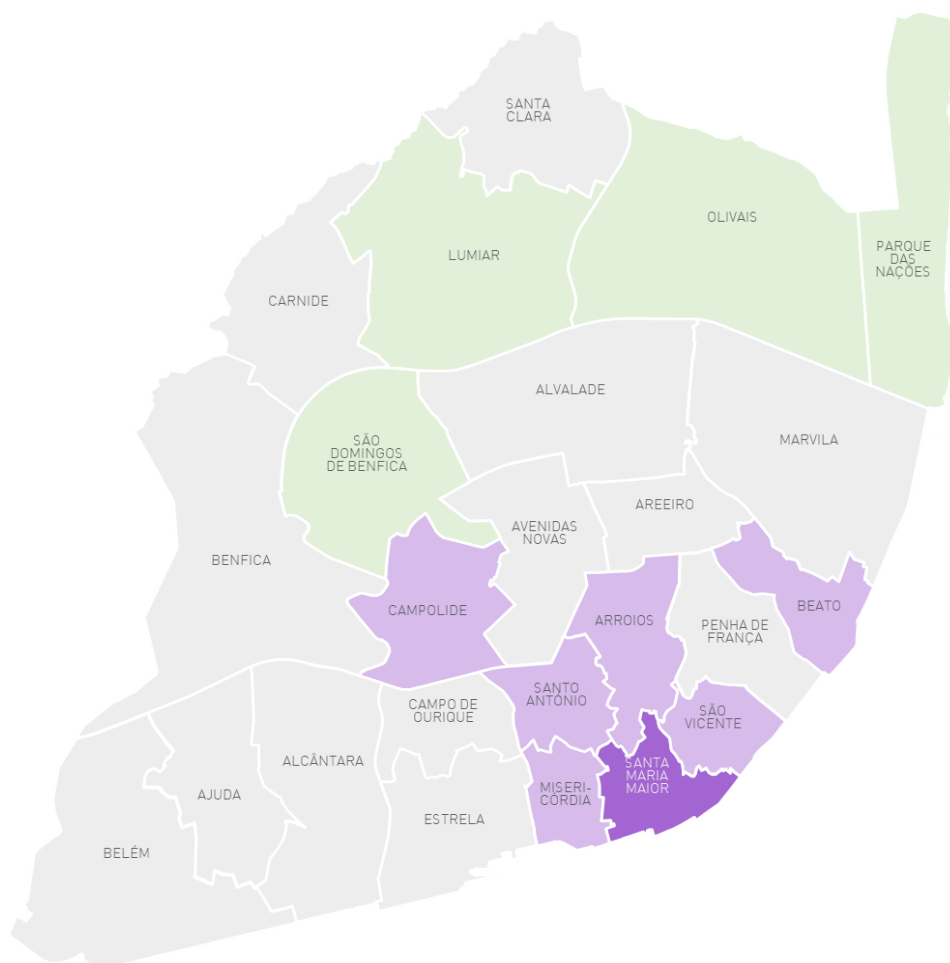
Aplicando a transformação de normalização, obtêm-se os seguintes valores:

	G1	G2	G3	G4
AJUDA	0,532	0,696	0,652	0,530
ALCÂNTARA	0,513	0,781	0,570	0,598
BEATO	0,636	0,791	0,719	0,818
BENFICA	0,577	0,566	0,190	0,675
CAMPOLIDE	0,552	0,796	0,559	1,068
CARNIDE	0,628	0,469	0,228	0,923
LUMIAR	0,374	0,437	0,145	0,396
MARVILA	0,433	0,455	0,318	0,939
OLIVAIS	0,499	0,514	0,144	0,314
SÃO DOMINGOS DE BENFICA	0,404	0,511	0,134	0,277
ALVALADE	0,476	0,619	0,193	0,577
AREEIRO	0,500	0,661	0,211	1,130
ARROIOS	0,531	0,846	0,566	0,784
AVENIDAS NOVAS	0,403	0,711	0,419	0,612
BELÉM	0,528	0,710	0,443	0,350
CAMPO DE OURIQUE	0,544	0,762	0,499	0,498
ESTRELA	0,634	0,910	0,706	0,381
MISERICÓRDIA	1,199	1,426	0,856	0,293
PARQUE DAS NAÇÕES	0,567	0,507	0,138	0,316
PENHA DE FRANÇA	0,521	0,748	0,318	0,316
SANTA CLARA	0,506	0,464	0,244	0,938
SANTA MARIA MAIOR	1,612	1,356	1,327	0,465
SANTO ANTÓNIO	0,602	1,111	0,717	0,614
SÃO VICENTE	0,747	1,059	0,610	0,451

Aplicado o modelo de agregação, apresentam-se os valores do indicador composto que avalia o nível para cada freguesia e a respetiva classificação categorizada:

	Valor do Indicador	Nível de perda, abandono ou degradação de habitação
AJUDA	0,57	Dinâmica reduzida
ALCÂNTARA	0,59	Dinâmica reduzida
BEATO	0,73	Perda fraca
BENFICA	0,50	Dinâmica reduzida
CAMPOLIDE	0,73	Perda fraca
CARNIDE	0,57	Dinâmica reduzida
LUMIAR	0,33	Crescimento fraco
MARVILA	0,54	Dinâmica reduzida
OLIVAIS	0,35	Crescimento fraco
SÃO DOMINGOS DE BENFICA	0,31	Crescimento fraco
ALVALADE	0,46	Dinâmica reduzida
AREEIRO	0,60	Dinâmica reduzida
ARROIOS	0,66	Perda fraca
AVENIDAS NOVAS	0,51	Dinâmica reduzida
BELÉM	0,47	Dinâmica reduzida
CAMPO DE OURIQUE	0,55	Dinâmica reduzida
ESTRELA	0,58	Dinâmica reduzida
MISERICÓRDIA	0,73	Perda fraca
PARQUE DAS NAÇÕES	0,36	Crescimento fraco
PENHA DE FRANÇA	0,43	Dinâmica reduzida
SANTA CLARA	0,54	Dinâmica reduzida
SANTA MARIA MAIOR	1,00	Perda forte
SANTO ANTÓNIO	0,69	Perda fraca
SÃO VICENTE	0,65	Perda fraca

A partir dos valores dos indicadores é assim possível obter a espacialização, ao nível da freguesia, das várias categorias consideradas.



4. Nível de acesso ao mercado de arrendamento de habitação

A espacialização do nível de acesso ao mercado de habitação utiliza como parâmetros a relação entre o perfil de rendimentos em Lisboa e a distribuição dos valores de rendas de habitação no mercado de arrendamento em 2022.

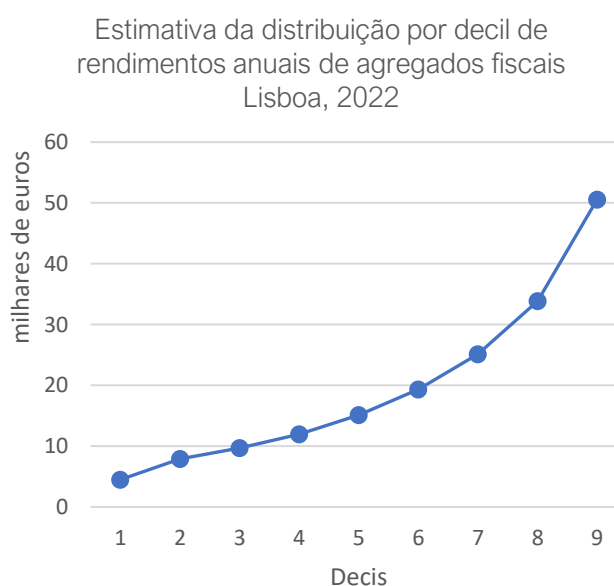
Em 2019, no âmbito da declaração de carência habitacional e de delimitação de Zona de Pressão Urbanística para a cidade de Lisboa, a fundamentação utilizada resultou de uma análise que cruzou os rendimentos de cada tipo de família, considerando as estimativas de distribuição de rendimentos por tipo de família com base no rendimento por adulto equivalente na AML, com base nas Estatísticas de Rendimento e Condições de Vida de 2017, cruzadas com as rendas por tipologia de habitação das habitações arrendadas em 2019, a partir da mediana das rendas por m², com base nas estatísticas da Autoridade Tributária e aplicando posteriormente uma área de referência por tipologia de habitação. Da análise realizada resultou que toda a cidade se encontra com graves carências no acesso a habitação, tal que todas as freguesias apresentaram percentagens de acesso a habitação adequada e acessível a menos de 20% das famílias.

Dada a indisponibilidade de acesso a dados de rendimentos por tipo de família às Estatísticas de Condições de Vida e Rendimento à escala da cidade de Lisboa ou da AML, utilizam-se as Estatísticas de Rendimentos ao Nível Local com base nas declarações de IRS da Autoridade Tributária, considerando os decis do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado nos agregados fiscais de Lisboa.

Para aferir as rendas de mercado da habitação, utilizam-se os quantis de rendimentos de apartamentos ou moradias usadas ou novas, arrendadas em 2022, de acordo com o Sistema de Informação Residencial da Confidencial Imobiliário.

A metodologia seguida pretende avaliar a percentagem dos agregados fiscais de Lisboa que conseguem aceder com determinado nível de acessibilidade, traduzido por uma taxa de esforço limite, a um limiar de referência mínimo de habitações disponíveis.

Percentis do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado	2020	2022*
10	4310	4484
20	7597	7904
25	8729	9082
30	9322	9699
40	11500	11965
50	14531	15118
60	18595	19346
70	24157	25133
75	27845	28970
80	32549	33864
90	48599	50562



*Estimativa com base no crescimento médio anualizado de rendimentos de 2011 a 2022 (-2% por ano)

Para avaliação expedita do nível de acessibilidade ao mercado de arrendamento, considera-se um valor de referência para a taxa de esforço do agregado familiar. O Regulamento Municipal do Direito à Habitação de Lisboa estabelece este valor de referência em 30%, assumindo uma renda acessível igual ou inferior a 30% do rendimento disponível do agregado familiar em duodécimos. Para escalões de rendimentos reduzidos este nível de taxa de esforço poderá não ser mais adequado para avaliar do acesso à habitação quando avaliado o rendimento disponível após despesas com habitação. No entanto, para uma avaliação transversal do acesso a habitação, considera-se o limiar de referência igual a uma taxa de esforço de 30%.

Desta forma é possível criar matrizes de relação entre a distribuição de renda e rendimento em cada freguesia, definindo para cada decil de rendimento dos agregados fiscais, qual os quantis das habitações arrendadas no mercado acessíveis a esse estrato da população.

No exemplo ilustrado na tabela seguinte, apresenta-se a matriz de acessibilidade para a Freguesia de Arroios que mostra que a acessibilidade a habitação com taxa de esforço de 30% do rendimento líquido só é possível para 10% a 20% dos agregados fiscais com maiores rendimentos, a 25% das habitações mais baratas.

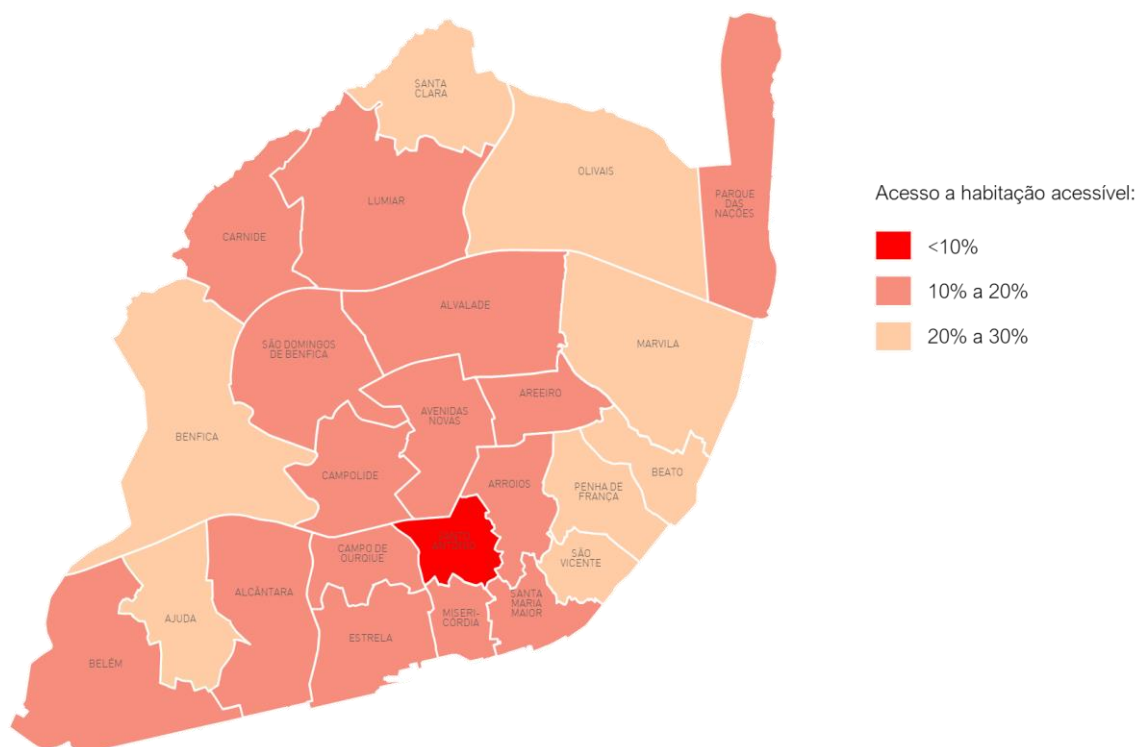
Percentis de Renda	Percentis de Rendimento								
	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90
Percentil 5									
Quartil 1									
Média									
Quartil 3									
Percentil 95									

Para avaliação de um mercado acessível torna-se necessário definir uma proporção de referência do número de habitações no mercado às quais uma família com determinados rendimentos consegue aceder com uma taxa de esforço inferior a 30%. Isto significa, como exemplo, para uma família com rendimentos disponíveis de 3000€/mês, a proporção de habitações a que consegue aceder, tendo em conta que a sua renda acessível é 900€/mês. Não é razoável que o limiar enquadre gamas altas ou muito altas de renda, ou uma média que as incorpore. Desta forma, a avaliação de acessibilidade considera o 1º Quartil de rendas de mercado, para cada freguesia, admitindo assim, que a freguesia é acessível para um determinado nível de rendimento das famílias, estas concedem encontrar no mercado rendas acessíveis em pelo menos 25% das habitações.

Através de interpolação linear entre quantis, é possível determinar a percentagem dos agregados fiscais com acesso a pelo menos 25% das habitações de mercado em cada freguesia, obtendo-se o seguinte resultado.

	Rendas de mercado 2022 P25	Estimativa da % de agregados fiscais com acesso a habitação
AJUDA	800	22%
ALCÂNTARA	950	18%
BEATO	680	28%
BENFICA	800	22%
CAMPOLIDE	938	18%
CARNIDE	900	19%
LUMIAR	950	18%
MARVILA	800	22%
OLIVAIS	845	20%
SÃO DOMINGOS DE BENFICA	900	19%
ALVALADE	950	18%
AREEIRO	1000	16%
ARROIOS	900	19%
AVENIDAS NOVAS	1000	16%
BELÉM	975	17%
CAMPO DE OURIQUE	900	19%
ESTRELA	950	18%
MISERICÓRDIA	888	19%
PARQUE DAS NAÇÕES	1200	12%
PENHA DE FRANÇA	750	24%
SANTA CLARA	785	23%
SANTA MARIA MAIOR	850	20%
SANTO ANTÓNIO	1300	<10%
SÃO VICENTE	772	23%

Resultando no seguinte mapeamento:



Referências

Cocola-Gant, A., & Gago, A. (2021). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7), 1671–1688. <https://doi.org/10.1177/0308518X19869012>

Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification: a political challenge. In R. Atkinson, & G. Bridge (Eds.), *Gentrification in a global context: the new urban colonialism* (pp. 261-269). Routledge.

Mendes L (2018) Tourism gentrification in Lisbon: Neoliberal turn and financialisation of real state in a scenario of austerity urbanism. In: David I (ed.), *Crisis, Austerity and Transformation: How Disciplining Neoliberalism is Changing Portugal*, London: Lexington.