

Repositório ISCTE-IUL

Deposited in *Repositório ISCTE-IUL*:

2019-02-15

Deposited version:

Publisher Version

Peer-review status of attached file:

Peer-reviewed

Citation for published item:

Pereira, S. M. (2018). Lisboa, cidade lazer-investimento: reconfigurações do habitar. In Joana Sousa Monteiro, Mário Nascimento (Ed.), *Futuros de Lisboa (Catálogo Exposição)*. (pp. 150-163). Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa.

Further information on publisher's website:

--

Publisher's copyright statement:

This is the peer reviewed version of the following article: Pereira, S. M. (2018). Lisboa, cidade lazer-investimento: reconfigurações do habitar. In Joana Sousa Monteiro, Mário Nascimento (Ed.), *Futuros de Lisboa (Catálogo Exposição)*. (pp. 150-163). Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa.. This article may be used for non-commercial purposes in accordance with the Publisher's Terms and Conditions for self-archiving.

Use policy

Creative Commons CC BY 4.0

The full-text may be used and/or reproduced, and given to third parties in any format or medium, without prior permission or charge, for personal research or study, educational, or not-for-profit purposes provided that:

- a full bibliographic reference is made to the original source
- a link is made to the metadata record in the Repository
- the full-text is not changed in any way

The full-text must not be sold in any format or medium without the formal permission of the copyright holders.

LISBOA, CIDADE LAZER- -INVESTIMENTO

Reconfigurações do Habitar

150 | LISBON, CITY OF
LEISURE-INVESTMENT

Reconfigurations of Housing

Sandra Marques Pereira

We are in 2018. They ask me to think about the Futures of Lisbon. I am left with the theme of housing, which implies a broader reflection on the very transformation of the city and, of course, of society. I accept the challenge, starting from the following principle: any approach regarding the future is an exercise of reflection on the possible developments of the dynamics which mark the present. A critical exercise, but also relatively uncommitted in terms of scientific rigour. An exercise which is more or less creative and necessarily framed by uncertainty.

Thus, I begin the essay with a brief approach on two fundamental changes, already underway, which I consider shall shape Lisbon in the future: the intensification of urban globalisation and the entry of the city into this dynamic. I then identify two key questions that, starting from these fundamental changes, I consider (re)founders of the possible futures of the city. I then turn to the reflection more directly focused on the futures of Lisbon and, assuming a logic of intensification of the dynamics in progress, I imagine the strengthening of its *leisure-investment-city* condition in the global panorama.

I end with a broader reflection on the reconfigurations of housing of the Lisbon of the future, resulting from this new condition, and which will generally be framed by the accentuation of an emerging problem: housing

Estamos em 2018. Pedem-me para pensar os Futuros de Lisboa. Cabe-me o tema da habitação, o qual implica uma reflexão mais vasta sobre a própria transformação da cidade e, claro está, da sociedade. Aceito o desafio, partindo do seguinte princípio: qualquer abordagem do futuro é um exercício de reflexão sobre os possíveis desenvolvimentos das dinâmicas que marcam o presente. Um exercício crítico, mas também relativamente descomprometido em matéria de rigor científico. Um exercício mais ou menos criativo e necessariamente enquadrado pela incerteza.

Assim, inicio o ensaio com uma breve abordagem de duas mudanças de fundo, já em curso, que considero enquadradoras da Lisboa no futuro: a intensificação da globalização urbana e a entrada da cidade nesta realidade. Identifico depois duas questões-chave que, partindo destas mudanças de fundo, considero (re)fundadoras dos possíveis futuros da cidade. Passo depois à reflexão mais diretamente centrada nos futuros de Lisboa e, assumindo uma lógica de intensificação das dinâmicas em curso, imagino o reforço da sua condição de *cidade-lazer-investimento* no panorama global.

Termino com uma reflexão mais alargada sobre as reconfigurações dos habitares na Lisboa do futuro, resultantes desta sua nova condição, e que, genericamente, serão enquadradas pelo acentuar de um problema emergente: a inacessibilidade à habitação. Esta reflexão estrutura-se em três temas: i) a primazia da habitação na agenda política, mediática, cívica e social; ii) a alteração

dos modos de habitar e o retorno da 'existenzminimum para o maior número'; iii) a reconfiguração das geografias da cidade e os sentidos das suas periferizações futuras.

I. Mudanças de fundo enquadradoras dos futuros de Lisboa

a. Intensificação da globalização urbana

A grande mudança de fundo que está na base do futuro das cidades é a intensificação da globalização e do seu carácter urbano: globalização e cidade estão e estarão cada vez mais sobrepostas e, de certa forma, interdependentes, o que deixou de ser válido apenas para as chamadas cidades globais. Apesar da crescente imaterialidade dos canais, redes e de muitos dos conteúdos que alimentam os fluxos globais – da informação às interações sociais –, a cidade reforçará a sua vocação ancestral enquanto: território-pioneiro de mudança e modernização social, cenário de concentração e atração de pessoas, oportunidades, edificado, trabalho, investimento, poder, lazer, criatividade, consumo, etc. O aumento da população urbana residente (permanente ou intermitente) e visitante (de curta, média ou longa duração) é, neste sentido, uma das tendências que marcarão o seu futuro.

Dos vários debates sobre o sentido de evolução das sociedades e das cidades em contexto de globalização há um que tem especial interesse para o presente ensaio: a globalização tende a diluir as especificidades locais dando lugar a formas e espaços de vida crescentemente

unaffordability. This reflection is structured in three themes: i) the primacy of housing in the political, media, civic and social agenda; ii) the change in the practice of housing and the return of the 'existenzminimum to the greatest number'; iii) the reconfiguration of the geographies of the city and the directions of its future sprawl.

I. Basic Changes Affecting The Futures Of Lisbon

a. Intensification Of Urban Globalisation

The great fundamental change that underlies the future of cities is the intensification of globalisation and its urban character: globalisation and the city are and will be increasingly overlapping and in some ways interdependent, which is no longer valid only for the so-called global cities. Despite the growing immaterial nature of channels, networks and many of the contents that feed global flows – from information to social interactions – the city will reinforce its ancestral vocation as a pioneer territory of social change and modernisation: a scenario of concentration and attraction of people, opportunities, buildings, work, investment, power, leisure, creativity, consumption, etc. The increase in the urban population (permanent or intermittent) and visitors (short, medium or long term) is, in this sense, one of the trends that will mark its future.

From the various debates about the direction of evolution of societies and cities in the context of globalisation, there is one that is of particular interest for this essay: globalisation tends to dilute local specificities giving way to increasingly homogenised forms and living spaces or, conversely, are there significant differences in the way cities become globalised by creating specific ways of being global and/or being in the global system?

It is true that in the future the threat of homogenisation will be increasing, and that at least on the surface this will be a generalised perception by stimulating local agents to 'produce' difference and 'city consumers' to seek it, in this essay we consider the premise of Marcuse and van Kempen in 2000: local manifestations of globalisation result from the intersection between the dynamics that characterise globalisation, markedly urban and financial, and the set of specific local contingencies. Among the first we can highlight, the affirmation of cities as an increasingly popular object of consumption (eg tourism), a focus of attraction of financial investment (much directed to real estate) and their increasing autonomisation and take-off relative to their countries: the growing protagonism that cities have and will have on the global stage, will lead to their progressive approximation (of their dynamics, actors, problems and possible solutions), distancing them from other

homogeneizados ou, pelo contrário, existem diferenças significativas na forma como as cidades se integram na globalização criando modos específicos de ser global e/ou de estar no sistema global?

Sendo verdade que no futuro a ameaça da homogeneização será crescente, e que pelo menos à superfície essa será uma percepção generalizada estimulando os agentes locais a 'produzir' diferença e os 'consumidores de cidade' a procurá-la, neste ensaio assume-se a premissa equacionada por Marcuse e van Kempen no ano 2000: as manifestações locais da globalização resultam do cruzamento entre as dinâmicas que caracterizam a globalização, marcadamente urbana e financeira, e o conjunto das contingências específicas locais. De entre as primeiras, destaca-se a afirmação das cidades enquanto objeto de consumo crescentemente massificado (ex. turismo), foco de atração do investimento financeiro (muito direcionado para o imobiliário) e a sua crescente autonomização e descolagem relativamente aos seus países: o crescente protagonismo que as cidades têm e terão na cena global levará à sua progressiva aproximação (das suas dinâmicas, atores, problemas e eventuais soluções), distanciando-as de outros territórios que fazem parte do mesmo Estado-Nação.

b. Lisboa na globalização

A segunda mudança de fundo, também já em curso, diz respeito à relação Lisboa-globalização, concretamente à entrada da cidade no sistema global urbano em dois circuitos específicos e interdependentes: o do investimento

imobiliário e do turismo urbano. Trata-se de uma mudança muito recente e rápida que irrompeu em 2014-15: uma viragem sem retorno, e, não fazendo tábua rasa do passado, um ponto de partida para o futuro da cidade e dos "Lisboetas". Na linha da premissa anteriormente referida, a globalização de Lisboa deve ser compreendida como resultado do cruzamento entre as dinâmicas globais e as tais contingências locais.

Referidas genericamente as primeiras, centremo-nos agora nas segundas e, de entre as quais, é possível distinguir: i. as de ordem conjuntural – a crise, que, inscrevendo-se na crise global de 2008, manifestar-se-ia, a nível nacional, sobretudo entre 2011-2014 na sequência do resgate financeiro da Troika; ii) das de ordem estrutural – uma modernização tardia com impactos sociais e urbanos relevantes, nomeadamente o retardamento da regeneração urbana ('descoberta' do centro histórico) e a manutenção prolongada de uma posição periférica do país e da cidade no contexto da globalização.

Da necessidade, isto é, da crise, ter-se-á feito virtude, a virtude professada nos manuais do 'empreendedorismo urbano', a 'escola' de governação urbana, apelidada por Harvey ainda no final do século XX. O 'empreendedorismo urbano' viu no potencial económico-financeiro dos centros urbanos, sustentado no investimento privado (essencialmente imobiliário), a solução para os crescentes problemas de insolvência das cidades. Em Lisboa, esta solução de governação, cuja concretização foi coadjuvada por um conjunto de medidas implementadas pelo

152 | territories that are part of the same Nation-State.

b. Lisbon In The Globalisation Process

The second fundamental change, also in progress, concerns the Lisbon-globalisation relationship, specifically the entry of the city into the global urban system into two specific and interdependent circuits: real estate investment and urban tourism. This is a very recent and rapid change that erupted in 2014-15: a turning point without return, and, not making a clean slate of the past, a starting point for the future of the city and of Lisbon in the broadest sense of the term. In line with the aforementioned premise, Lisbon's globalisation must be understood as a result of the intersection of global dynamics with such local contingencies.

Referring generically to the former, let us now turn to the latter, and among which it is possible to distinguish: i. those of a conjunctural nature – the crisis, which, in the context of the global crisis of 2008, would manifest itself at a national level, especially in the period 2011-2014 following the financial rescue of the Troika; (ii) those of a structural nature – a late modernisation with relevant social and urban impacts, such as delaying urban regeneration ('discovery' of the historic centre) and the prolonged maintenance of a peripheral position of the country and the city in the context of globalisation.

Making a virtue out of a necessity (the crisis), a virtue professed in the manuals of 'urban entrepreneurialism', the 'school' of urban governance, so called by Harvey at the end of the twentieth century. 'Urban entrepreneurialism' saw in the economic-financial potential of urban centres, supported by private investment (essentially real estate), the solution to the growing insolvency problems experienced by cities. In Lisbon, this governance solution, whose implementation was supported by a set of measures implemented by the national government¹, was based on the virtuous triangle: urban regeneration – tourism (mass tourism) – globalised real estate investment.

It is undeniable that this change of background has brought about very positive aspects: pleasant public spaces, aumento da pedonalização da cidade, introdução bem sucedida de bicicletas partilhadas, progressive rehabilitation of buildings, greater cultural and economic dynamism or the accentuation of cosmopolitanisation. It is also true that it created new problems: the greatest one being the overlapping of the global real estate market(s) over the local housing market which leads to the increasing levelling of the latter's prices by the standards of the former, which, in turn, is driven by

1 From the liberalisation of rents and local lodging the fiscal benefits for investment/residence of foreigners

governo nacional¹, assentou no triângulo virtuoso: reabilitação urbana – turismo (de massas) – investimento imobiliário globalizado.

É verdade que esta mudança de fundo trouxe aspetos muito positivos: espaços públicos aprazíveis, aumento da pedonalização da cidade, introdução bem sucedida de bicicletas partilhadas, reabilitação progressiva do edificado, maior dinamismo cultural e económico ou o acentuar da cosmopolitização. Contudo, também criou novos problemas: o maior resulta da sobreposição do(s) mercado(s) imobiliário(s) global(s) ao mercado local de habitação que conduz ao crescente nivelamento dos preços deste último pelos padrões do primeiro, o qual, por seu turno, é movido por lógicas de financeirização. Em suma, esta sobreposição põe a cru a conflitualidade e o desequilíbrio de forças destas duas escalas, mas também a crescente discrepância entre o valor dos preços da habitação, crescentemente entendida como produto financeiro, e os salários, tendencialmente estagnados ou até descontinuados por força da precarização laboral. O ritmo e a intensidade com que este problema se expandiu em Lisboa, onde os salários se têm mantido especialmente baixos, tem contribuído para uma relativização dos aspetos mais positivos da ‘regeneração’ da cidade e para o ampliar desta sua dimensão mais problemática.

¹ Da liberalização das rendas e alojamento local aos benefícios fiscais para investimento/residência de estrangeiros.

financialisation. In short, this overlapping puts the conflict and the imbalance of forces of these two scales together, but also the growing discrepancy between the value of housing prices, increasingly understood as a financial product, and wages, which have tended to be stagnant or even discontinued by virtue of labor precarisation. The pace and intensity with which this problem has expanded in Lisbon, where wages have remained particularly low, has contributed to a relativisation of the more positive aspects of the ‘regeneration’ of the city and to the expansion of this more problematic dimension which the city faces.

II. (Re)Founding Questions Of The Future Of Lisbon

The entry of Lisbon into the global urban circuit does not transform it into a global city. Rather, it inserts it into a global urban system composed of sub-networks which are more or less functionally specialised, which overlaps the modern world organised in nation states: a system of affinities and complementarities, but also of competitiveness, hierarchies and inequalities. The place and status of each city in this system is potentially changeable over time. In this sense, these are some of the key issues that could condition the future scenarios of Lisbon:

II. Questões (re)fundadoras do futuro de Lisboa

A entrada de Lisboa no circuito urbano global não a transforma por si só numa cidade global. Antes, insere-a num sistema urbano global, composto por sub-redes mais ou menos especializadas funcionalmente, que se vai sobrepondo ao mundo moderno organizado em Estados-Nações: um sistema de afinidades e complementaridades, mas também de competitividade, hierarquias e desigualdades. O lugar e o estatuto de cada cidade nesse sistema é potencialmente mutável ao longo do tempo. Neste sentido, estas são algumas das questões essenciais que poderão vir a condicionar os futuros de Lisboa:

1. **Qual o(s) estatuto(s) funcional(s) e simbólico(s) de Lisboa no sistema urbano global futuro e em que sub-rede(s) urbana(s) se enquadrará?** Se a globalização da cidade se fez essencialmente às custas de duas atividades interdependentes – o investimento no imobiliário e o turismo urbano – o que se poderá antever para o seu futuro? Conseguirá Lisboa desenvolver outras atividades que lhe confirmem outro estatuto nos sistemas urbanos globais?
2. **Quais as instituições e escalas de governação do mundo em contexto de acelerada globalização urbana e financeira?** Qual a legitimidade e a eficácia governativa do Estado-Nação neste contexto? Caminharemos para um nova ordem global em que a Cidade-Estado ganhará terreno em relação ao Estado-Nação? Assistir-se-á à criação de instituições supra-nacionais de governação das cidades e de regulação

1. **What is functional and symbolic status of Lisbon in the future global urban system and into which urban sub-network(s) will it fit?** If the globalisation of the city was essentially at the cost of two interdependent activities – investment in real estate and urban tourism – what could be foreseen for its future? Will Lisbon be able to develop other activities that will give it another status in global urban systems?
2. **What are the institutions and scales of governance in the world in the context of accelerated urban and financial globalisation?** What is the legitimacy and governance effectiveness of the nation-state in this context? Will we move to a new global order in which the City-State will gain ground in relation to the Nation-State? Will we witness the creation of supra-national institutions for the governance of cities and the financial and economic regulation of global activities (possibly from the European Union to the International Monetary Fund, through the United Nations)? Is it possible to reduce the dependence and subalternation of governments (irrespective of their scale of action) confronted with globalised financial power, with a view to a more equitable redistribution of wealth?

financeira e económica das atividades globais (eventualmente a partir das já existentes, da União Europeia ao Fundo Monetário Internacional, passando pelas Nações Unidas)? Será possível reduzir a dependência e subalternização dos governos (independentemente da sua escala de atuação) face ao poder financeiro globalizado, tendo em vista uma redistribuição mais equitativa da riqueza?

III. Futuros de Lisboa

Partindo da hipótese que equaciona o futuro de Lisboa numa lógica de acentuação acelerada das mudanças de fundo definidas ao longo dos anos 2010, exploram-se agora duas possibilidades específicas: a primeira, relativa à sua identidade funcional e simbólica no contexto da globalização urbana; e a segunda, mais particular e em parte resultante da anterior, relativa à questão da habitação. Esta hipótese assenta ainda em duas outras que resultam de uma resposta 'conservadora' às questões (re)fundadoras já enunciadas: a) a irreversibilidade e o reforço da dependência da cidade relativamente ao turismo e ao investimento global (especialmente o imobiliário); b) a incapacidade das instituições, nas mais diversas escalas, reformularem a arquitetura organizacional de governação e a sua consequente impotência face aos desafios resultantes da intensificação da globalização urbana e financeira.

a. Lisboa: cidade-lazer-investimento no sistema global urbano

Esta hipótese apontaria assim para o reforço da

especialização funcional de Lisboa, no contexto urbano global, como *cidade-lazer-investimento*. Uma Lisboa sustentada num imaginário (re)inventado na década de 2010 em grande parte para consumo externo: um imaginário assente numa *ambiência de sul* (geográfica e climática, cultural, patrimonial e também económica – baixo custo de vida) em contexto europeu, na *simpatia dos autóctones*, na *segurança* ou numa *peculiar conjugação entre 'história e contemporaneidade'*.

Uma visão caricatural desta possibilidade, decalcada dos legítimos receios em torno da gentrificação turística e da 'disneyficação' do centro histórico, poderia levar-nos a imaginar a transformação da cidade numa *Lisboa-Urbanland*, parte integrante da *Urbanland Europa*. A *Lisboa-Urbanland* seria constituída por diversas *bairrolândias* em que as intervenções mais ou menos 'fachadistas' do período da regeneração urbana dos anos 10 e 20 do século XXI funcionariam como 'hardware' através do qual os visitantes passeariam com umas lentes de Realidade Virtual acompanhadas de áudio, permitindo-lhes 'experimentar' a vida *de e no* bairro ao longo da história. Os cenários, as pessoas e as vivências seriam enquadrados por uma estética nostálgica assente numa reconstrução embelezada e higiénica do passado. Cada visitante teria um dispositivo de aromatização da sua experiência, sendo-lhe fornecido um kit de cheiros do tipo agradável que poderia guardar para a lembrar.

Este cenário que, na melhor das hipóteses, poderá inspirar um museu leve e interativo do género do DDR

154 | III. Futures Of Lisbon

Starting from the hypothesis that equates the future of Lisbon with a logic of accelerated accentuation of the fundamental changes defined over the years 2010 onwards, two specific possibilities are explored: the first, regarding its functional and symbolic identity in the context of urban globalisation; and the second, more particular and partly resulting from the previous point, on the question of housing. This hypothesis also rests on two others that result from a 'conservative' response to the (re)founding questions already mentioned: a) the irreversibility and reinforcement of the city's dependence on tourism and global investment (especially real estate); b) the institutions' inability on different scales to reformulate the organisational architecture of governance and its consequent impotence regarding challenges resulting from the intensification of urban and financial globalisation.

a. Lisbon: Leisure-Investment-City In The Urban Global System

This hypothesis would thus point to the reinforcement of the functional specialisation of Lisbon, in the global urban context, as a *leisure-investment-city*. A Lisbon based on a (re)invented imaginary status in the decade of 2010 largely for external consumption: an imaginary status based on a *southern environment* (geographical and climatic, cultural, heritage and also economic

– low cost of living) in a European context, the *kindness of the local people*, in *security* or in a *particular conjugation between 'history and contemporaneity'*.

A caricatural vision of this possibility, based on the legitimate fears about tourism gentrification and the *disneyfication* of the historic centre, could lead us to imagine the transformation of the city into a *Lisbon-Urbanland*, an integral part of *Urbanland Europe*. The *Lisbon-Urbanland* would consist of several neighbourhoods where the more or less 'façade' interventions of the urban regeneration period of the second and third decades of the 21st century would function as 'hardware' through which visitors would walk with a pair of Virtual Reality lenses accompanied by an audio guide, allowing them to 'experience' the life *of and in* the neighbourhood through history. Scenarios, people and experiences would be framed by a nostalgic aesthetic based on an embellished and hygienic reconstruction of the past. Each visitor would have a device to flavour their experience, being provided with a kit of agreeable aromas which (s)he could keep to stimulate the memory at a later date.

This scenario, which could at best inspire a light and interactive museum of the genre of Berlin's DDR Museum, is unlikely. The increase in schooling (a more visible aspect of the urban population that has always concentrated the most qualified sectors) will be reflected in the progressive sophistication

Museum de Berlim, é uma improbabilidade. O aumento da escolaridade dos indivíduos (aspecto mais visível entre a população urbana que sempre concentrou os setores mais qualificados) traduzir-se-á na progressiva sofisticação das suas reivindicações e competências quer como consumidores (de cidade), quer como cidadãos (da cidade). Esta tendência cruza-se, por outro lado, com a hegemonização da ideia de turismo sustentável enquanto conceito orientador dos agentes, públicos e privados, cuja implementação poderá, é certo, ser muito variável.

Eventualmente mais verosímil, seria pensar esta hipotética *Lisboa, cidade-lazer-investimento*, a partir de duas tendências interdependentes, de algum modo já em curso de forma mais ou menos visível: a primeira relativa à reformulação das práticas de consumo turístico-lúdico com impactos na expansão e diversificação dos seus territórios, e a segunda relativa à alteração das suas aptências funcionais com impacto mais direto na estrutura social e residencial da cidade.

A primeira tendência apontaria para a diversificação temática dos 'objetos' de consumo turístico e lúdico, assim como para o reforço da sua dimensão experiencial, ambas orientadas por um princípio comum: a aproximação crescente à 'vida real dos autóctones'. Esta tendência seria, em grande medida, resultado do esgotamento das práticas desenvolvidas nesses anos de 2010 e da saturação dos respetivos territórios e espaços de desenvolvimento ('centro histórico', monumentos e museus, frente ribeirinha): saturação da oferta, mas também e,

quem sabe, essencialmente da procura. Esta tendência repercutir-se-ia, ainda, no surgimento de novas lógicas de expansão do território turístico-lúdico complementares à lógica de continuidade espacial a partir do epicentro da 'turistificação' dos anos 2010 (centro histórico): lógicas de expansão mais descontínuas, baseada em roteiros *tematizados* e mais ou menos decalcados dos novos e velhos espaços de vida dos 'autóctones'.

A segunda grande tendência aponta para a possível coexistência de diversas cidades, para além das múltiplas Lisboas para consumo estritamente turístico e lúdico, a saber: *Lisboa, Cidade Erasmus-Universitária*; *Lisboa, Cidade-Retiro de Reformados*; *Lisboa, Cidade-Retiro dos High-Net-Worth-Individuals/ HNWI*, os 'ricos-globais'; *Lisboa, Cidade-Residência de Profissionais Globais*, da esfera da "gig economy" à arte. Todos estes grupos, que não são mutuamente exclusivos, incorporam grande diversidade interna, tanto do ponto de vista da sua identidade genérica, como, mais especificamente, em termos económicos. Mesmo no grupo dos 'ricos globais' é já possível distinguir dos 'básicos' HNWI, os Very – VHNWI e, no topo, os Ultra – UNHWI. Mais 'problemática' poderá ser a discrepância económica nos outros grupos, verificando-se em qualquer um deles desigualdades e diferenças muitíssimo acentuadas, o que confere complexidade e grande diversidade às suas modalidades de ocupação e vivência da cidade – em termos de localização, duração e motivação.

Estas duas tendências far-se-iam acompanhar de outros processos relevantes, dos quais destaco dois.

of their demands and competences both as (city) consumers and citizens (of the city). On the other hand, this tendency crosses with the hegemonisation of the idea of sustainable tourism as a guiding concept of agents, public and private, whose implementation may, of course, be very variable.

Possibly a more likely scenario would be to think of this hypothetical Lisbon, the *leisure-investment-city*, from two interdependent trends, somehow already on-going in a more or less visible way: the first one regarding the reformulation of tourist-recreational consumption practices with impacts in the expansion and diversification of their territories, and the second related to the change in their functional aptitudes with a more direct impact on the social and residential structure of the city.

The first trend would be for the thematic diversification of 'objects' for tourism and recreation, as well as for the reinforcement of their experiential dimension, both guided by a common principle: the growing rapprochement with the 'real life of the autochthonous'. This trend would largely be the result of the exhaustion of the practices developed in the decade from 2010 and the saturation of the respective territories and developmental spaces ('historical centre', monuments and museums, riverside fronts): saturation of supply, who knows, essentially from demand. This trend would also be

reflected in the emergence of new logics of expansion of the tourism-leisure area complementary to the logic of spatial continuity from the epicentre of the 'touristification' of the decade after 2010 (historical centre): more discontinuous logics of expansion, based on theme-oriented itineraries and more or less based on the new and old spaces of life of the 'autochthonous'.

The second great trend points to the possible coexistence of several cities, in addition to the multiple Lisbons for strictly tourist and leisure consumption, namely: *Lisbon, Erasmus-University City*, *Lisbon, Retreat-City for the Retired*, *Lisbon, Retreat-City for the High-Net-Worth-Individuals/HNWI* the 'global-rich'; *Lisbon, Residence-City of Global Professionals*, from the sphere of "gig economy" to art. All these groups, which are not mutually exclusive, incorporate a great deal of internal diversity, both from the point of view of their generic identity and, more specifically, in economic terms. Even in the 'global rich' group it is already possible to distinguish between the 'basic' HNWI, the Very – VHNWI and, at the top, the Ultra – UNHWI. More problematic may be the economic discrepancy in the other groups, and in any one of them there are markedly different inequalities and differences, which confers complexity and great diversity to their occupation and experience of the city – in terms of location, duration and motivation.

Em primeiro lugar, uma complexificação dos territórios de pertença da cidade. A par da cidade que todos conhecemos – ancorada no espaço físico local, na continuidade territorial e enquadrada no território nacional – desenvolve-se uma outra cidade: uma cidade fragmentada em zonas ou bairros que passam a integrar múltiplos índices globais – o *Global Super-Prime Residential Areas Index/ GI-SUPRA*, o *Global Affordable Housing Districts Index/ GI-AFFORHOUSE*, o *Global Super Authentic Urban Communities Index/ GI-SAUC*, o *Global Welfare State Memories Index/ GI-WESMEM* ou o *Global Underground Index/ GI-UG*. Estes GI, um acrónimo que entrará em breve no nosso léxico, sintetizam duas tendências já em curso: *especialização temática + indexação/‘rankingização’*. Em bom rigor, eles não passam de derivações de alguns já existentes, a saber: o *Global Residential Cities Index*, o *Global Retirement Index*, o *Global Sustainable Tourism Index* ou, o mais completo, *Global Power City Index*. O segundo processo a destacar é o reforço da sincronização do valor do solo da cidade relativamente às restantes cidades do mundo.

b. Lisboa: reconfigurações do habitar

As reconfigurações do habitar na Lisboa do futuro estão, em primeiro lugar, dependentes das tendências gerais de transformação da cidade relativas ao seu reposicionamento no sistema urbano global. Porém, o problema específico da (in)acessibilidade, que emergiu nesta segunda metade da década do século XXI, terá um peso determinante na reestruturação deste domínio, podendo

vir a ter efeitos contraditórios no desenvolvimento de algumas das mudanças sociais já em curso: acelerador, travão e/ou inversão-alteração de sentido. Mudanças como a precarização das gerações mais novas, a redução da natalidade, o crescimento das classes médias, o aumento das desigualdades ou a crescente diversificação dos agregados familiares traduzível da redução da sua dimensão média (aumento dos indivíduos sós, famílias monoparentais, famílias recompostas, etc.) e legitimada pela normalização e aceitação social da própria diversidade.

Três linhas de reflexão marcarão a parte final deste ensaio muito centradas na exploração desta tendência: i) a primazia da habitação na agenda política, mediática, cívica e social; ii) a alteração dos modos de habitar e o retorno da ‘existenzminimum’ para o ‘maior número’; iii) a reconfiguração das geografias da cidade e os sentidos das suas periferizações futuras.

- Primazia da habitação na agenda política, mediática, cívica e social

2015–Londres, 2015–Vancouver, 2017–Dublin, 2018–Berlim, 2018–Lisboa (datas e locais de manifestações pelo acesso à habitação)

As sucessivas manifestações que desde 2015 se foram multiplicando em diversas cidades do mundo são já sinais bem visíveis do que está em causa: a transformação da inacessibilidade à habitação num dos maiores problemas sociais do século XXI. Um problema que afeta particularmente dois grupos: os arrendatários – um grupo que agrega a população mais idosa e/ou os indivíduos com

156|

These two trends would be accompanied by other relevant cases, two of which I highlight now. In the first place, a complexification of the territories belonging to the city. Together with the city we all know – anchored in the local physical space, in the territorial continuity and framed in the national territory – another city develops: a city fragmented in zones or neighbourhoods that integrate multiple global indexes – the *Global Super-Prime Residential Areas Index/GI-SUPRA*, the *Global Affordable Housing Districts Index/ GI-AFFORHOUSE*, the *Global Super Authentic Urban Communities Index/GI-SAUC*, the *Global Welfare State Memories Index/GI-WESMEM* or the *Global Underground Index/GI-UG*. These GI, an acronym that will soon be included in our lexicon, synthesise two trends which are already underway: thematic specialisation + indexation/‘ranking’. In good faith, they are no more than derivations from some of the existing ones, namely the *Global Residential Cities Index*, the *Global Retirement Index*, the *Global Sustainable Tourism Index* or the more complete *Global Power City Index*. The second process to be highlighted is the strengthening of the synchronisation of the city’s soil value with respect to other cities of the world.

b. Lisbon: Reconfigurations Of Housing

The reconfigurations of housing in the Lisbon of the future are, in the first

place, dependent on the general trends of the city’s transformation relative to its repositioning in the global urban system. However, the specific problem of (un)affordability, which emerged in the second half of the 21st century, will play a decisive role in the restructuring of this domain, and may have contradictory effects in the development of some of the social changes already under way: as accelerator, brake and/or reversal-change direction. Changes such as the precariousness of the younger generations, reduction of the birth rate, growth of the middle classes, increasing inequalities, or the increasing diversification of households, which can be translated into a reduction in their average size (increase in people living alone, single parents, etc.) and legitimised by the normalisation and social acceptance of diversity itself.

Three lines of reflection will mark the final part of this essay, focused on the exploitation of this trend: i) the primacy of housing in the political, media, civic and social agenda; ii) the change in the ways of inhabiting and the return of the ‘existenzminimum’ to the ‘greater number’; iii) the reconfiguration of the geographies of the city and the directions of its future sprawl.

- Primacy Of Housing In The Political, Media, Civic And Social Agenda

2015–London, 2015–Vancouver, 2017–Dublin, 2018–Berlin, 2018–Lisbon

menor poder económico – e as gerações cuja autonomia residencial ocorre a partir da crise e daí em diante, *grosso modo* os indivíduos nascidos a partir da década de 1980.

Apesar de afetar essencialmente as cidades, este é um problema social de grandes proporções por diversos motivos. Em primeiro lugar, porque impossibilita o acesso a uma ‘necessidade básica’ – que ironia esta a de, décadas depois do ‘pós-materialismo’, voltarmos a pensar a casa nestes termos! Em segundo, porque cria ameaças graves à coesão social, um dos mais apregoados valores europeus. A primeira manifestação do problema (1ª ameaça à coesão social), aquela com maior grau de dramaticidade, foram os ‘despejos’. Em Lisboa, a exemplo de outras cidades, esta questão, com maior visibilidade nos bairros históricos, tem alimentado uma percepção pública de extrema antagonização entre senhorios *versus* inquilinos – uma antagonização, por vezes simplificadora e até contraproducente, que perdurará e ganhará protagonismo na conflitualidade social do futuro (2ª ameaça à coesão social).

A prazo outras duas manifestações (e ameaças à coesão social) tenderão a consolidar-se: o crescimento dos sem-abrigo² e o esboroamento da ‘housing ladder’ para (parte) (d)as gerações pós-1980 com impactos estruturais no aumento das desigualdades e no recuo das classes médias – aquelas com especial apetência pela cidade e

2 Que de acordo com dados recentes (FEANTSA) é um fenómeno em crescimento em todos os países europeus à exceção da Finlândia.

um dos seus principais agentes dinamizadores. É verdade que o aumento das qualificações dos indivíduos alimentará, de forma legítima, as expectativas de mobilidade social. Mas estas poderão vir a ser obstaculizadas por uma dupla precarização, a precarização *laboral* a que acresce a precarização *habitacional*. Esta é uma das grandes contradições das sociedades do futuro que põe em causa a própria modernização social: a expansão de segmentos sociais que protagonizam uma evolução de sentido inverso entre, por um lado, o seu capital cultural, tecnológico e cívico-reivindicativo, que aumenta, e, por outro, as suas condições de vida, que se degradam.

A relevância numérica e simbólica destes segmentos nas sociedades presentes e futuras confere-lhes poder social e justifica que os seus problemas sejam, com maior ou menor rapidez, incorporados pelo poder político. Em Maio de 2018, um mês depois da manifestação de Berlim que juntou 13.000 pessoas, Merkel anuncia um pacote de 6 biliões de euros destinado à construção de 1,5 milhões de casas até 2021 e sublinha: “para muitos, uma das questões prementes do nosso tempo é encontrar uma casa acessível”³. Não sendo a primeira governante a assumir o problema, a sua atitude marca um ponto de viragem por dois motivos. Porque, não sendo diretamente em causa a financeirização da habitação, disponibiliza um montante elevadíssimo que simboliza: a) o reconhecimento da relevância política e social do

3 Reiter, C. (2018, May 26), Merkel Pledges \$7 Billion to Ease German Housing Squeeze, Bloomberg, Retrieved from <https://bloomberg.com>

(dates and locations of demonstrations against housing unaffordability)

The successive demonstrations that have been multiplying in several cities around the world since 2015 are already very visible signs of what is at stake: the transformation of housing unaffordability into one of the greatest social problems of the 21st century. A problem that particularly affects two groups: the tenants – a group that aggregates the older population and/or the individuals with less economic power – and the generations whose residential autonomy occurs as from the crisis and from then on, roughly the individuals born from the 1980s onwards.

One problem, which affects mainly the cities, is a social problem of great proportions for several reasons. In the first place, because it precludes access to a ‘basic need’ – what an irony this is, decades after ‘post-materialism’, to think again about the house! Secondly, it creates serious threats to social cohesion, one of the most widely praised European values. The first manifestation of the problem (first threat to social cohesion), the one with the greatest degree of dramatisation, was ‘evictions’. In Lisbon, like other cities, this issue, with greater visibility in historic neighbourhoods, has fueled a public perception of extreme antagonism between landlords *versus* tenants – an antagonism, sometimes simplifying and even counterproductive, that

will endure and gain prominence in social conflict in the future (the second threat to social cohesion).

In the longer term, two other manifestations (and threats to social cohesion) will tend to consolidate: the growth of homelessness² and the collapse of the housing ladder to (part) (of) the post-1980 generations with structural impacts on inequalities and the retreat of the middle classes – those with special appetite for the city and one of its main driving forces. It is true that increasing the qualifications of people will legitimately feed into the expectations of social mobility. But these can be hampered by a double precarity, the labor precarity that adds to *housing* precarity. This is one of the great contradictions of the societies of the future that calls into question social modernisation itself: the expansion of social segments that lead to an inverse evolution between, on the one hand, their cultural, technological and civic-claim capital, which increases, and, on the other hand, their degraded living conditions.

The numerical and symbolic relevance of these segments in present and future societies gives them social power and justifies the fact that their

2 Which in agreement with the recent data (FEANTSA) is a phenomenon that is growing in all European countries with the exception of Finland.

problema; b) e o poder económico alemão que lhe permite (tentar) ultrapassar a questão através da recuperação de políticas públicas de habitação do Estado-Providência 'universalista' que há décadas se desvanecera na Europa. E porque, ainda que se trate de uma abordagem nacional, é a mais poderosa voz da política europeia a fazê-lo, o que pode ser um prenúncio da inserção futura do problema na agenda europeia.

Por cá, o reforço de Lisboa como *cidade-lazer-investimento* conduzirá ao seu progressivo 'empowerment' económico-financeiro e político relativamente a Portugal, o que se traduz na sua crescente independência e autonomia face ao Estado-Nação português. Mas é também esta crescente dependência da cidade face às atividades e aos agentes que alimentam essa Lisboa, a principal razão que a tornará cada vez mais refém dos mesmos. Isto tem dois efeitos cumulativos na governação da cidade os quais, por seu turno, têm um impacto especial na (ir)resolução do problema do acesso à habitação: para além de limitar as suas possibilidades de regulação compensatória daquelas atividades e agentes, irá reduzir a sua margem para investimentos, minimamente significativos, destinados a outros fins que não os da manutenção e dinamização desta cidade.

Estas impossibilidades não serão uma especificidade de Lisboa e Portugal, pelo contrário. Merkel pode até vir a minimizar a questão na Alemanha. Mas o mais provável é que para a maioria das cidades e Estados a resolução do problema venha a ser impossível por razões mais ou

menos similares às de Lisboa, e, resumidamente, porque o que está em causa são dinâmicas globais, enquadradas num sistema de vasos comunicantes, incontroláveis a nível local e nacional.

Enquanto isso, a contestação a estas dinâmicas tenderá a crescer em recursos – humanos, organizacionais e tecnológicos – e, não menos importante, em escala, passando a uma escala global.

- Novas formas de habitar: o retorno da 'existenzminimum para o maior número'

Durante décadas generalizou-se o mito de que uma das especificidades de Portugal seria a sua elevada taxa de propriedade. Um mito contrariado pela realidade, sobretudo a partir dos anos 1980, marcada por uma expansão das 'advanced homeownership societies'⁴: no início da segunda década do século XXI, 69% população da Europa-28 vivia em propriedade, sendo que em Portugal esse valor ascendia aos 74% e em Lisboa 52%.

A prazo prevê-se, em particular nas zonas urbanas e em Lisboa (cidade e metrópole), uma inversão clara desta tendência, tornando-se o arrendamento privado a oferta dominante: uma oferta marcada por condições de grande volatilidade, com poucas garantias de estabilidade para o inquilino, e a preços muito elevados. Essa alteração define o quadro de fundo que produz a precarização residencial que, no limite, tem como consequência a inacessibilidade à propriedade, fator crescente de desigualdades sociais e frustrações individuais.

4 Arundel (2017).

158 | problems are, more or less quickly, incorporated by political power. In May 2018, a month after the Berlin demonstration which brought together 13,000 people, Merkel announced a €6 billion package for the construction of 1.5 million houses by 2021 and stressed: "For many, one of the burning topics of our time is finding affordable housing". Not being the first ruler to take up the problem, her attitude marks a turning point for two reasons. Because, not directly calling into question the financialisation of housing, it provides a very high amount that symbolises: a) recognition of the political and social relevance of the problem; (b) and the German economic power that allows it to try to overcome the issue through the recovery of public housing policies of the 'universalist' welfare state that had vanished decades ago in Europe. And because, although it is a national approach, it is the most powerful voice of European policy to do so, which may be a harbinger of the future insertion of the problem into the European agenda.

Here, reinforcing Lisbon the city as a *leisure-investment-city* will lead to its progressive economic-financial and political empowerment relative to Portugal the country, which translates into its growing independence and autonomy from the Portuguese Nation-State. But it is also this increasing dependence of the city on the activities and agents that feed this Lisbon, the

main reason that will make it more and more a hostage of them. This has two cumulative effects on city governance which, in turn, have a special impact on (i) solving the problem of housing affordability: in addition to limiting their possibility of compensatory regulation of those activities and agents, it will reduce their margin for investments, which is minimally significant, for purposes other than the maintenance and dynamism of this city.

These impossibilities will not be a specificity of Lisbon and Portugal, on the contrary. Merkel may even minimise the issue in Germany. But it is extremely likely that for most cities and states resolution of the problem will be impossible for reasons more or less similar to those of Lisbon and, briefly, because they are global dynamics, framed in a system of vessels uncontrollable at the local and national level.

In the meantime, contesting these dynamics will tend to grow in resources – human, organisational, and technological – and, no less importantly, passing on to a global scale.

- New Forms Of Housing: The Return Of The 'Existenzminimum To The Greatest Number'

For decades the myth that one of the specificities of Portugal would be its high ownership rate has become widespread. A reality-ridden myth, especially

A precarização habitacional produz e traduz, a médio e longo prazo, uma alteração significativa nos modos de habitar aos mais variados níveis: nas trajetórias residenciais, na percepção subjetiva da casa, nos modelos habitacionais oferecidos, mas também nos usos e formas de apropriação do espaço doméstico e, no limite, na própria relação que se estabelece com a cidade. Quanto às trajetórias salienta-se a *normalização da intermitência*: uma tendência contrária aos percursos dominantes das gerações anteriores, a que corresponde um elevado conjunto de mudanças de casa, mas também a *reversibilidade qualitativa do percurso habitacional* ao longo da vida – uma melhoria, de localização ou das condições de habitabilidade em geral, não corresponderá necessariamente a uma etapa irreversível, um ponto de chegada, podendo ser frequentemente seguida de um *downsizing*.

As percepções sobre esta ‘nova condição habitacional’ não serão consensuais na sociedade, opondo os que a consideram uma inevitabilidade, com mais lados positivos do que negativos, aos que a entendem como um forte constrangimento. Para os seus protagonistas, se nos primeiros anos essa condição pode até ser vivida numa ótica experimental, a prazo, a angústia e a ansiedade aumentam: a casa passa a significar insegurança emocional e material e não o seu contrário, como era suposto.

Em condições de inacessibilidade à habitação é evidente que o espaço habitável, porque muito caro, torna-se escasso, o que poderá ter várias consequências: a redução da área média das casas e as suas simplificação

e compactação – as micro-casas; o crescimento do aluguer de quartos ou ‘partes de casa com serventia de cozinha e casa de banho’, como no passado; ou o aumento da prática de coabitação. O tema da coabitação é antigo, mas a cidade do futuro abre-lhe novas possibilidades quer por razões ideológicas e/ou de estilo de vida, mas essencialmente por razões económicas, ainda que estas duas ordens de razão possam misturar-se. Para além do tipo de motivação, a coabitação pode distinguir-se por diversos aspetos: o tipo de ‘iniciativa’, a ‘forma e a função’ ou o perfil dos coabitantes, entre outros.

A prática de coabitação atualmente mais comum, sobretudo entre estudantes e ‘deslocados’, mas que no futuro crescerá entre ‘residentes permanentes’ independentemente da idade, é a coabitação de iniciativa espontânea ou informal, motivada por razões económicas: pessoas que, conhecendo-se ou não, se juntam para alugar uma casa, partilhando os espaços comuns (cozinha, casa de banho e sala). Um inquérito realizado em 2017 pela *Uniplaces* identificava como maiores fatores de insatisfação dos inquiridos portugueses face aos seus *flatmates*, os seguintes: os maus-hábitos de higiene, o atraso no pagamento da renda e o consumo alimentar de produtos alheios⁵. Tratando-se de um mercado em expansão, e uma experiência de potencial conflito, é verosímil que, na sequência da já referida expansão da ‘*rankinguização*’, o mesmo venha a ser regulado informalmente através de

5 <http://noticias.universia.pt/cultura/noticia/2017/10/04/1156087/estudantes-portugueses-querem-partilhar-casa-25-anos.html>

since the 1980s, marked by an expansion of advanced home-ownership societies: at the beginning of the second decade of the twenty-first century, 69% of Europe-28 lived in (owned) property, in Portugal this value was 74% and in Lisbon 52%.

In the long term, a clear reversal of this trend is predicted, particularly in urban areas and in Lisbon (city and metropolis), with private housing renting being the dominant supply: a supply marked by conditions of great volatility, with few guarantees of stability for the renter, and at very high prices. This change defines the background that produces housing precarity, which, in the limit, results in inaccessibility to property, a growing factor of social inequalities and individual frustrations.

Housing precarity produces and translates, in the medium and long term, a significant change in the ways of inhabiting at the most varied levels: in the residential trajectories, in the subjective perception of the house, in the housing models offered, but also in the uses and forms of appropriation of the domestic space and, in extreme cases, in the very relationship that is established with the city. As for the trajectories, the *normalisation of intermittence* is emphasised: a trend contrary to the dominant courses of previous generations, which corresponds to a high set of moves (of house), but also

the *qualitative reversibility of the housing pathway* throughout life – an improvement, of location or of habitable conditions in general, will not necessarily correspond to an irreversible step, a point of arrival, and can often be followed by a downsizing process.

The perceptions about this ‘new housing condition’ will not be consensual in society, those who consider it an inevitability, with more positive than negative sides, opposing those who understand it as a strong constraint. For its protagonists, if in the early years this condition can even be lived in an optimal experimental phase, in the long run, anguish and anxiety increase: the house becomes an object of emotional and material insecurity and not its opposite, as it was supposed to be.

In conditions of housing unaffordability it is clear that the living space, because it is very expensive, becomes scarce, which can have several consequences: the reduction of the average area of the houses and their simplification and compactness – micro-houses; the growth of rents for rooms or ‘parts of house with kitchen and bathroom’, as in the past; or the increased practice of cohabitation. The theme of cohabitation is ancient, but the city of the future opens up new possibilities for both ideological and/or lifestyle reasons, but essentially for economic reasons, even if these two orders of

plataformas de avaliação das casas, dos senhorios e, não menos importante, dos ‘flatmates’.

O aumento de pessoas sós e de casais sem filhos poderá também vir a traduzir-se no crescimento da coabitação em idades mais avançadas, o que pode ser uma forma de lidar com o aumento da esperança de vida num contexto de redução das redes familiares, contexto este especialmente agravado por uma ameaça mais generalizada: a redução das pensões de reforma na sequência da precarização laboral e do recuo do Estado-Providência. Entre os grupos com alguma capacidade económica, esta prática poderá ser motivada pela intenção de criar ‘comunidades eletivas’, o que de resto não é uma novidade.

Entretanto, a coabitação começa a atrair a atenção da iniciativa formal, de empresas especializadas (promotores-gestores) que encontram neste nicho uma excelente oportunidade de investimento, prevendo-se o seu crescimento com múltiplos destinatários: estudantes, ‘profissionais globais’ ou ‘séniores’. O Collegiate Marquês de Pombal – um edifício com pequenos quartos dotados de uma micro-kitchenette e com diversos equipamentos comuns (piscina, sauna, ginásio, sala de cinema, etc.) que abriu recentemente em Lisboa – é um exemplo, neste caso vocacionado para o ‘segmento prime’ como se depreende do slogan: ‘O Collegiate define o cenário para uma vida estudantil de luxo.’⁶ Estas promoções imobiliárias apostam numa estratégia de estilização e estetização da ‘partilha’, na linha do co-working, através da

6 <https://www.collegiate-ac.pt>

remasterização da ideia de comunidade – uma comunidade crescentemente globalizada. A frase promocional do site de uma empresa alemã que poderá vir a criar um empreendimento deste tipo em Lisboa mostra bem a estratégia destas novas formas de coabitação, designadas co-living: ‘We’re building a global network of members based on community, technology, design and services.’⁷

Para lá destes nichos, a oferta imobiliária disponibilizada pelos promotores que já se perfila na cidade, embora interdita ‘ao maior número’ e portanto pouco útil para o entendimento direto desses modos de habitar mais ou menos precários, é bastante relevante. Dá-nos já uma ideia da reconfiguração de uma parte significativa dos modelos habitacionais na Lisboa que se avizinha.

Aqui, destacam-se 6 tendências: 1. reconversão de edifícios previamente destinados a outros fins, nomeadamente escritórios, em habitação, o que aponta para a *desterciarização* da cidade; 2. aumento das tipologias pequenas (T1 e T2), mas não como uma tendência exclusiva ou linear que pudesse indiciar uma construção massivamente destinada a Alojamento Local (AL) – a par da relevância das tipologias pequenas com áreas reduzidas, claramente vocacionadas para AL, desenvolvem-se tipologias análogas com áreas mais generosas, mas também tipologias maiores que ultrapassam os 200m² destinadas a outros usos que não o AL; isto acontece em especial nas novas ‘zonas-hip’ da cidade (ex: ‘primeira linha do rio’) ou noutras, mais interiores e muito valorizadas

7 <https://goquarters.com>

160| reason can be mixed. In addition to the type of motivation, cohabitation can be distinguished by several aspects: the type of ‘initiative’, ‘form and function’ or the profile of cohabitants, among others.

The practice of cohabitation which is currently more common, especially among students and ‘displaced’ persons, but which in future will grow among ‘permanent residents’ regardless of age, is the cohabitation of a spontaneous or informal initiative, motivated by economic reasons: people who, knowing each other or not, come together to rent a house, sharing the common spaces (kitchen, bathroom and living room). A survey carried out in 2017 by *Uniplaces* identified the greatest factors of Portuguese respondents’ dissatisfaction with their flatmates: poor hygiene habits, late payment of rent and consumption of food belonging to others³. As it is an expanding market and an experience of potential conflict, it is plausible that, as a result of the aforementioned expansion of ‘ranking’, it will be regulated informally through platforms for the evaluation of houses, landlords and, not least, of the ‘flatmates’.

The increase in people living alone and in childless couples may also translate into increased cohabitation at more advanced ages, which may be a

3 <http://noticias.universia.pt/cultura/noticia/2017/10/04/1156087/estudantes-portugueses-querem-partilhar-casa-25-anos.html>

way of dealing with increased life expectancy in a context of reducing family networks, contexto este especialmente agravado por uma ameaça mais generalizada: a redução das pensões de reforma na sequência da precarização laboral e do recuo do Estado-Providência. Among groups with some economic capacity, this practice may be motivated by the intention to create ‘elective communities’, which is not new.

Meanwhile, cohabitation begins to attract the attention of the formal initiative, of specialised companies (promoter-managers) that find in this niche an excellent investment opportunity, predicting its growth with multiple recipients: students, ‘global professionals’ or ‘seniors’. The Marquês de Pombal Collegiate – a building with small rooms equipped with a micro-kitchenette and several common facilities (swimming pool, sauna, gym, cinema, etc.) that was recently opened in Lisbon – is an example, in this case aimed at the ‘prime segment’, as is clear from the slogan: ‘Collegiate sets the stage for a luxury student life’⁴. These real estate promotions are based on a strategy of stylisation and aestheticisation of ‘sharing’, in the line of co-working, through remastering of the idea of community – an increasingly globalised community. The promotional slogan on the website of a German company that could

4 <https://www.collegiate-ac.pt>

noutros momentos da história da cidade; 3. socialização da zona de serviços com a fusão da cozinha (que passa a kitchenette) e da sala; 4. equiparação entre a fachada e as traseiras que inverte a ‘tradicional’ menorização da segunda, indiciando a crescente valorização do lado oculto da cidade, o interior dos quarteirões; 5. hierarquização vertical com a concentração dos melhores apartamentos nos pisos superiores – uma tendência com início tímido no boom de finais de 1980 e década de 1990; 6. valorização dos espaços exteriores, pátios, varandas, terraços ou até jardins (estes localizados nas traseiras e solução de valorização dos pisos inferiores nos edifícios inseridos em quarteirões); esta tendência sugere o crescimento da permeabilidade entre o interior e o exterior da casa que revela o acentuar da dupla dinâmica, identificada por Monique Eleb, de ‘exteriorização do interior e interiorização do exterior’.

- Reconfiguração das geografias da cidade e os sentidos das suas periferizações futuras

As transformações já em curso e as múltiplas possibilidades de mudança que, em primeira instância, se relacionam com a re-hierarquização imobiliária da cidade, traduzem-se não apenas numa realocação das diversas funções urbanas, do trabalho ao habitar, mas também numa redefinição dos seus mapas simbólicos e sociais. Possivelmente, o valor do imobiliário da cidade estará cada vez mais indexado às tais geografias globais especializadas e ‘*rankingizadas*’ nos múltiplos GI (Global Indexes) referidos. Não obstante, localmente, o efeito

cascata (‘ripple effect’)⁸ manter-se-á bastante ativo, contribuindo para uma disseminação territorial do aumento dos preços e, por conseguinte, da reconfiguração geral da geografia da cidade. A lógica espacial deste ‘ripple effect’, que traduz também os sentidos da expansão urbana no médio e longo prazo (sprawl) da cidade, e portanto a sua forma metropolitana no futuro, poderá vir a conjugar dois grupos de critérios distintos.

O primeiro conjunto diz respeito aos critérios de valorização imobiliária e urbana instituídos nesses anos de viragem (década de 2010), a saber: a) inserção/proximidade aos centros históricos tradicionais; b) proximidade ao rio; c) edificado dotado de particularismos locais capazes de ‘reproduzir’ a(s) identidade(s) Lisboaeta(s) do passado; d) proximidade ao metropolitano; e) e potencial de pedonalidade. Estes apontam essencialmente para uma maximização da construção nas zonas ribeirinhas, mas também e talvez essencialmente para a densificação da construção na cidade, provavelmente mais horizontal do que vertical. A densificação vertical é contrária ao DNA de Lisboa, caracterizado por um ‘skyline low profile’, leia-se baixa altura. Poderá, quando muito, assistir-se à construção de um ou dois pisos de apartamentos no topo dos edifícios com coberturas planas. A densificação horizontal, mais verosímil, segue algumas tendências já em curso, acrescentando-lhes outras. Desde logo, a expansão da reabilitação de edifícios em bairros até há

8 ‘Under “ripple effect” we hereby understand a lagged co-movement of prices in peripheral areas depending on the price changes in the center’. (Grigoryeva, 2017: 20)

create a venture of this kind in Lisbon shows very well the strategy of these new forms of cohabitation, called co-living: ‘We are building a global network of members based on community, technology, design and services’⁵.

Beyond these niches, the real estate supply made available by the promoters which already exists in the city is very relevant, although it prohibits ‘the greatest number’ and therefore is not very useful for the direct understanding of these more or less precarious ways of living. It gives us an idea of the reconfiguration of a significant part of the housing models in the Lisbon that is approaching.

Here are six main trends: 1. reconversion of buildings previously destined for other purposes, namely offices, into housing, which points to the reversal of tertiarisation of the city; 2. increase of the small typologies (T1 and T2), but not as an exclusive or linear trend that could indicate a massively designed building for Short Term Rentals (STRs) – along with the relevance of small typologies with reduced areas clearly oriented to STRs, analogous typologies are developed with more generous areas, but also larger typologies that exceed 200m² intended for uses other than LA; this is especially true in the new ‘hip’ areas of the city (eg ‘riverside’) or in others, more interior

and highly valued at other times in the city’s history; 3. socialisation of the service area with the fusion of the kitchen (which becomes the kitchenette) and the living room; 4. *equivalence* between the façade and the back of the building that reverses the ‘traditional’ diminishing of the latter, indicating the growing appreciation of the hidden side of the city, the interior of the blocks; 5. vertical hierarchisation with the concentration of the best apartments on the upper floors – a timid trend in the boom of the late 1980s and 1990s but which is now dominant; 6. appreciation of exterior spaces, patios, balconies, terraces or even gardens (these located at the back and solution of upgrading the importance of the lower floors in the buildings in blocks); esta tendência sugere o crescimento da permeabilidade entre o interior e o exterior da casa que revela o acentuar da dupla dinâmica, identificada por Monique Eleb, de ‘exteriorização do interior e interiorização do exterior’.

- Reconfiguration Of The City’s Geographies And The Directions Of Its Future Sprawl

The transformations that are already under way and the multiple possibilities for change which, in the first instance, relate to the re-hierarchy of the city, are reflected not only in the relocation of the various urban functions, but also in a redefinition of its symbolic and social maps. Possibly, the value of

5 <https://goquarters.com>

pouco tempo considerados relativamente periféricos (do Lumiar a Benfica), marcada pelo aumento do número de apartamentos por piso. Esta tendência traz a montante a crescente elitização de bairros tradicionalmente 'inter-médios', geográfica, social e imobiliariamente falando: do Bairro das Colónias à Estefania e Bairro Camões, passando por Campo de Ourique a Alvalade, já para não falar nas Avenidas Novas. A densificação horizontal poderá ainda passar pela construção das áreas expectantes, ainda bastante significativas na cidade, nomeadamente na zona oriental, mas também pelo aproveitamento dos interiores dos quarteirões.

Já os bairros de habitação social, essencialmente criados na segunda metade do século XX e territorialmente concentrados na Lisboa oriental, poderão vir a tornar-se, na sequência do processo de alienação iniciado ainda no século XX, espaços de maior diversidade social e territórios crescentemente disputados.

O segundo conjunto concerne aos critérios resultantes das dinâmicas reativas iniciadas nesse mesmo período, desde logo a procura de habitação a preços acessíveis. Aqui poder-se-á assistir, em simultâneo, a dois caminhos, mais ou menos compatibilizáveis, ambos iniciando os novos percursos da periferização da cidade. É possível a replicação dos critérios anteriores, mas procurados em territórios mais acessíveis, a saber: bairros operários, zonas industriais desativadas e áreas históricas de concelhos periféricos ribeirinhos (margem sul e ao longo da linha ferroviária da Azambuja) e/ou com boa rede

de transportes públicos ou ainda em cidades-médias localizadas fora dos tradicionais limites metropolitanos; mas também núcleos habitacionais, mais ou menos recentes, nos concelhos da periferia dotados de metropolitano.

Em simultâneo, poder-se-á assistir ao surgimento de novos critérios urbanístico-residenciais alternativos à Lisboa saída do 'renascimento' dos anos 2010. Esta procura de 'cidades-bairros' alternativos, mais 'autênticos' e 'originais' ao nível das vivências e do edificado, tenderia a erguer-se sob a máxima '*the old ugly is the new beautiful*' e traduzir-se-ia numa ocupação, mais ou menos gentrificadora, de territórios residenciais pouco ou nada valorizados anteriormente: dos grandes conjuntos Modernos a algumas Áreas Urbanas de Génese Ilegal/AUGI's.

Consideração final

Reservo para o futuro a confirmação da verosimilhança das minhas reflexões ou de parte delas.

162 | the city's real estate will increasingly be indexed to such specialised global geographies and 'ranked' in the multiple GI (Global Indexes) referred to. Nevertheless, the ripple effect will remain very active locally, contributing to a territorial spread of the increase in prices and, consequently, to the general reconfiguration of the city's geography. The spatial logic of this ripple effect, which also reflects the directions of urban expansion in the medium and long term (sprawl) of the city, and hence its metropolitan form in the future, may combine two different sets of criteria.

The first set refers to the criteria of real estate and urban appreciation instituted in these years (after 2010), which constitute a turning point, namely: a) insertion/proximity to traditional historical centres; b) proximity to the river; c) buildings with local particularisms capable of 'reproducing' the identity(ies) of the Lisbon of the past; d) proximity to the subway/Underground; e) and potential of pedestrian precincts. These point essentially to a maximisation of construction in riverside areas, but also and perhaps essentially to the densification of construction in the city, probably more horizontal than vertical. Vertical densification is contrary to the DNA of Lisbon, characterised by a low profile skyline, read low height. At most, one or two floors of apartments can be seen at the top of buildings with flat roofs. Horizontal densification,

more plausible, follows some trends which are already in progress, adding others to them. First of all, the expansion of the rehabilitation of buildings in neighbourhoods until recently considered relatively peripheral (from Lumiar to Benfica), marked by the increase in the number of apartments per floor. This trend brings upstream the increasing elitism of traditionally 'intermediate' neighbourhoods, from the geographical, social and real estate point of view: from Bairro das Colónias to Estefania and Bairro Camões, passing through Campo de Ourique to Alvalade, not to mention Avenidas Novas. The horizontal densification may also include the construction of the areas involved, still very significant in the city, especially in the eastern zone, but also by the use of the interiors of the blocks.

On the other hand, social housing estates, essentially created in the second half of the twentieth century and territorially concentrated in eastern Lisbon, may become, in the wake of the selling/privatization process begun in the twentieth century, spaces of greater social diversity and increasingly disputed territories.

The second set concerns the criteria resulting from the reactive dynamics that began in the same period, with the demand for affordable housing. At the same time, two paths, more or less compatible, can be seen, both indicting the

Referências

- Abé Pierre Foundation – FEANTSA (2018), Third overview of housing exclusion in Europe, em <https://www.feantsa.org>
- Arundel, R. (2017), Equity Inequity: Housing Wealth Inequality, Inter and Intra-generational Divergences, and the Rise of Private Landlordism, *Housing, Theory and Society*, 34:2, 176-200
- Bartlett, J. (2017, September 5), The Return of the City State, *Aeon*, em <https://aeon.co>
- Bock, K. (2015), The changing nature of city tourism and its possible implications for the future of cities, *European Journal of Future Researches*
- Cosslet, R. L. (2018, May 9), 'I have sleepless nights': the looming mental health crisis facing generation rent, *The Guardian*, em <https://www.theguardian.com>
- Crerar, P. (2018, May 28), England: 1.75m private renters believe they will never buy house, *The Guardian*, em <https://www.theguardian.com>
- Dasgupta, R. (2018, April 5), The demise of the Nation-State, *The Guardian*, em <https://www.theguardian.com>
- Eleb, M. and Bendimérad. S. (2017) 'Facts of society and new spatialities'. *VLC Arquitectura* Vol. 4, Issue 2, 1-27
- Gotham, K. F. (2005), Tourism Gentrification: The Case of New Orleans Vieux Carre (French Quarter)', *Urban Studies*, Vol. 42, No. 7, 1099–1121
- Grigoryeva, I. (2017), *Going through the 'roof': spatial price diffusion and the ripple effect in the Vancouver housing market*, (Unpublished Master's thesis), Faculty of Graduate and Postdoctoral Studies (Geography), The University of British Columbia (Vancouver)
- Guerra, A. R. (2018, Abril 15), Co-living: quando partilhar uma casa com estranhos passa a fazer todo o sentido, *Diário de Notícias*, em <https://www.dn.pt>
- Harvey, D. (1989), From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in Late Capitalism, *Geografiska Annaler*. 71B (1) 3-17
- International Monetary Fund, (2018, April), *Global Financial Stability Report April 2018*, em <https://www.imf.org>
- Marcuse, P. and Van Kempen, R. (2000), 'Conclusion: a changed spatial order' in Peter Marcuse and Ronald van Kempen, *Globalizing Cities. A New Spatial Order?* Oxford, Blackwell, 249-275
- Mendes, L. (2008), Gentrificação e a Cidade Revanchista: QUE LUGAR PARA OS MOVIMENTOS SOCIAIS URBANOS DE RESISTENCIA?, *Forum Sociológico*, 18, pp. 21-28
- Montezuma, J. and McGarrigle, J. (2018), What motivates international homebuyers? Investor to lifestyle 'migrants' in a tourist city, *Tourism Geographies*
- Partington, R. (2018, February 16), Home ownership among young adults has 'collapsed', study finds, *The Guardian*, em <https://www.theguardian.com>
- Pereira, S. M (2016), Lisbon: a Southern European resurgent city?, Paper presented in *Belfast European Network for Housing Research*, Belfast
- Rogers, D., Nelson, J. and Wong. A. (2018), Geographies of hyper-commodified housing: foreign capital, market activity, and housing stress, *Geographical Research*
- Scanlon, K., Whitehead, C., Blanc, F. and Moreno Tabarez, U. (2017), *The role of overseas investors in the London new-build residential market – Final report for Homes for London*, London School of Economics
- Saskia. S. (2007), *A Sociology of Globalization*, New York: W.W. Norton & Co.
- Shorthouse, R. and Booth-Smith, L. (2016), *The Future of London 2050*, Bright Blue, Localis, em <https://www.localis.org.uk>
- The Futures Company (2016), *The future of Housing and Home: Scenarios for 2030*, em <https://england.shelter.org.uk>
- Toly, N. J. (2017) The New Urban Agenda and the Limits of Cities, *The hedgehog review*. Vol. 19 nº 2 (Summer), em <http://www.iasc-culture.org/thr/index.php>
- World Economic Forum (2017, January 1), *The Crisis of The Middle Class Davos Pannel*, em <https://bloomberg.com>
- World Economic Forum knowledge Platform, *Mapping Global Transformations – https://toplink.weforum.org*

new routes of the periphery of the city. It is possible to replicate the previous criteria, but sought in more accessible territories, namely: working-class districts, deactivated industrial areas and historical areas of peripheral communes bordering the south bank and along the Azambuja railway line and/or with good transport network or in medium-sized cities located outside the traditional metropolitan boundaries; but also residential areas, more or less recent, in the peripheral councils with access to the Metropolitan network (Underground).

At the same time, it will be possible to see the emergence of new urban-residential criteria that are alternative to Lisbon, after the 'renaissance' of the years after 2010. This search for alternative, more 'authentic' and 'original' city-neighbourhoods at the same level as the experiences and of what has been built, would tend to rise under the maxim '*the old ugly is the new beautiful*' and would translate into a more or less gentrifying occupation of residential territories to which little or no value was previously attributed: the large Modern Estates and some Urban Areas of Illegal Genesis/UAIG's.

Final Consideration

I reserve for the future the confirmation of the likelihood of my reflections or of part of them.