



INSTITUTO
UNIVERSITÁRIO
DE LISBOA

O problema do acesso à habitação nos jovens: um estudo comparado entre as cidades de Lisboa e Amesterdão

Maria Inês de Azevedo Valério

Mestrado em Políticas Públicas

Orientadora:

Doutora Guya Accornero, Professora Auxiliar,
Iscte - Instituto Universitário de Lisboa

Co-Orientador:

Mestre Luís Mendes, Professor Assistente Convidado,
IGOT-ULisboa - Instituto de Geografia e Ordenamento do Território
da Universidade de Lisboa

Outubro, 2024



SOCIOLOGIA
E POLÍTICAS PÚBLICAS

Departamento de Ciência Política e Políticas Públicas

O problema do acesso à habitação nos jovens: um estudo comparado entre as cidades de Lisboa e Amesterdão

Maria Inês de Azevedo Valério

Mestrado em Políticas Públicas

Orientadora:

Doutora Guya Accornero, Professora Auxiliar,
Iscte - Instituto Universitário de Lisboa

Co-Orientador:

Mestre Luís Mendes, Professor Assistente Convidado,
IGOT-ULisboa - Instituto de Geografia e Ordenamento do Território
da Universidade de Lisboa

Outubro, 2024

*Aos meus pais, Maria João e Jorge,
Aos meus avós Clementina e Manuel,*

Agradecimento

Primeiramente, agradeço à minha orientadora, Professora Doutora Guya Accornero, pela sua orientação perspicaz, paciência e apoio ao longo de todo este processo. A sua orientação foi fundamental para que eu pudesse superar os desafios deste trabalho e encontrar novas perspetivas que enriqueceram esta investigação. Ao meu coorientador, Professor Luís Mendes, agradeço pela dedicação, pelas sugestões preciosas. A sua vasta experiência e conhecimento foram imprescindíveis para o desenvolvimento deste projeto.

Um agradecimento especial à minha colega e amiga, Inês Santos, Assistente de Investigação no IPPS-Iscte, por toda a ajuda e partilha de valiosas ideias que contribuíram para esta dissertação. A tua generosidade e disponibilidade foram cruciais para o progresso deste trabalho.

Aos meus colegas do Iscte e do IPPS-Iscte, agradeço pela paciência e compreensão durante os momentos mais intensos dos últimos meses, pelo apoio constante e pela amizade que tornaram esta jornada muito mais leve e suportável.

Às minhas amigas mais próximas, o meu profundo agradecimento pelo companheirismo inabalável e pela força que sempre me deram. O vosso suporte emocional foi essencial para que eu pudesse manter o foco e continuar a acreditar neste projeto.

Ao Ricardo, agradeço de coração a perseverança e a insistência incansável. Obrigada por acreditares sempre em mim, por me motivares a ser melhor e por nunca desistires de mim, mesmo nos momentos em que eu quase desisti de mim própria.

Gostaria também de expressar a minha mais profunda gratidão para com os meus familiares mais próximos. Ao meu pai, à minha avó Clementina e ao meu avô Manuel, por todo o apoio incondicional ao longo desta jornada e por sempre me incentivarem a procurar mais e a nunca me acomodar. Um agradecimento especial à minha avó Clementina, que me criou desde pequena, ensinando-me a ser resiliente e a nunca desistir, independentemente das dificuldades.

Por último, desejo que a minha mãe, onde quer que esteja se encontre orgulhosa do trajeto que tracei até aqui e da pessoa em que me tornei.

Resumo

Este estudo explora a questão crítica do acesso à habitação para os jovens através de uma análise comparativa detalhada entre Lisboa e Amesterdão. Ambas as cidades enfrentam dificuldades substanciais em garantir habitação acessível para a população jovem, desafios que foram intensificados pelas crises económicas, pela rápida urbanização e pela influência das políticas neoliberais. O estudo fornece uma análise das políticas públicas de habitação em vigor, juntamente com uma análise de indicadores estatísticos e fatores socioeconómicos que moldam o panorama habitacional de cada cidade. Em Lisboa, as carências habitacionais são particularmente pronunciadas, com a situação agravada pelas forças de gentrificação e turistificação, que elevaram os preços e limitam a disponibilidade. Da mesma forma, Amesterdão enfrenta crescentes problemas de acessibilidade à habitação, em grande parte devido à liberalização do mercado imobiliário e a um aumento nos valores das propriedades. O estudo conclui que, apesar dos desafios habitacionais comuns, as diferentes abordagens políticas e estruturas socioeconómicas das duas cidades oferecem lições importantes e estratégias potenciais para responder às necessidades habitacionais dos jovens em toda a Europa.

Palavra-chave: políticas públicas de habitação; jovens; Lisboa; Amesterdão

Abstract

This study explores the critical issue of housing access for young people through a detailed comparative study of Lisbon and Amsterdam. Both cities are confronted with substantial difficulties in ensuring affordable housing for their youth populations, challenges that have been intensified by economic crises, rapid urbanization, and the influence of neoliberal housing policies. The study provides a examination of the public housing policies in place, along with an analysis of statistical indicators and socio-economic factors that shape the housing markets in each city. In Lisbon, housing shortages are particularly pronounced, with the situation exacerbated by the forces of gentrification and touristification, which have driven up prices and limited availability. Similarly, Amsterdam faces growing housing accessibility issues, largely due to the liberalization of the housing market and a rise in property values. The study concludes that despite the shared housing challenges, the differing policy approaches and socio-economic frameworks of the two cities offer important lessons and potential strategies for addressing the housing needs of young people across Europe.

Keywords: housing policies; youth; Lisbon, Amsterdam

Índice

Agradecimento.....	iii
Resumo	v
Abstract.....	vii
Introdução.....	1
CAPÍTULO 1 – Metodologia de Investigação	4
CAPÍTULO 2 – Revisão da Literatura	6
2.1 A Habitação como um Direito	7
2.2 Estado-Providência e “regimes de habitação”	8
2.3 A política habitacional dos países	9
2.3.1 O caso de Portugal.....	9
2.3.2 O caso do Países Baixos.....	13
2.4 A crise Habitacional na Europa	15
2.5 O mercado habitacional.....	17
2.5.1 O caso português	17
2.5.2 O caso holandês	18
2.6 O impacto da crise económica no mercado da Habitação	19
2.6.1 O caso português	19
2.6.2 O caso holandês	20
2.7 O Impacto da crise habitacional nos jovens.....	22
CAPÍTULO 3 – O caso de Lisboa.....	25
3.1 Análise Demográfica	25
3.2 A política habitacional da cidade e a sua evolução.....	26
CAPÍTULO 4 – O caso de Amesterdão.....	28
4.1 Análise Demográfica	28
4.2 A política habitacional da cidade e a sua evolução.....	29
CAPÍTULO 5 – Análise Comparativa entre as duas cidades.....	30
1.1 Análise estatística – Lisboa	31
1.2 Análise estatística - Amesterdão	33
5.3 Comparação estatística entre Portugal/Lisboa e os Países Baixos/Amesterdão	35
CAPÍTULO 6 - Conclusões	38
Limitações do estudo e pistas para o futuro.....	39
Referências Bibliográficas	42
Fontes.....	46
Legislação	48

Anexos	49
Anexo A - Objetivos da NGPH.....	49
Anexo B - Eixos e medidas do PNH	50
Anexo C - Programas da Agenda Nacional de Habitação e Construção (2022-2030).....	51

Introdução

O acesso à habitação adequada é um dos pilares fundamentais do bem-estar social e do desenvolvimento urbano sustentável, reconhecido como um direito humano básico na Declaração Universal dos Direitos Humanos (1948) e na Carta Social Europeia (1961). No entanto, nas últimas décadas, o mercado à habitação de muitas cidades europeias tem-se tornado cada vez mais inacessível, especialmente para a população jovem, que enfrenta várias barreiras para garantir não só uma morada, mas também que esta seja digna e acessível.

Como diz Gonçalo Antunes na sua obra “Políticas Públicas de Habitação: 200 anos”: As políticas públicas de habitação têm sido frequentemente vistas como o "parente pobre" do estado social (Antunes, 2018). No entanto, não é possível nem correto continuar a subestimar a importância dos investimentos a realizar nessas políticas, bem como a sua contribuição para a melhoria do bem-estar da população.

A crise da habitação na Europa intensificou-se desde o início do século XXI, impulsionada depois pela crise financeira de 2008, pela financeirização crescente do mercado imobiliário, pela gentrificação de bairros tradicionais e pela adoção de políticas neoliberais que favoreceram a liberalização e a desregulamentação deste mercado. Os resultados destas políticas levaram ao aumento expressivo dos preços dos imóveis e a uma oferta de habitação pública e social insuficiente, restringindo significativamente o acesso à habitação para aos grupos mais vulneráveis a estas pressões, como as classes sociais mais baixas e os imigrantes, mas também os jovens (Allen, 2006; Mendes, 2017; Antunes, 2018). No contexto das grandes cidades europeias, as políticas adotadas têm-se revelado insuficientes para lidar com este desafio, agravando a exclusão social e criando novas formas de desigualdade.

Apesar de este ser um fenómeno de várias cidades europeias, este é especialmente evidente em cidades como Lisboa e Amesterdão, que, apesar das suas diferenças (históricas, culturais e económicas), partilham desafios comuns na gestão das suas políticas habitacionais.

Em Lisboa, a crise habitacional tem sido marcada por um contexto de intensa *turistificação* e especulação imobiliária, resultado em políticas que procuraram transformar a cidade cada vez mais num destino turístico global e num polo de atração para o investimento estrangeiro no setor imobiliário (Mendes, 2017; Cocola-Gant, 2016). A introdução de programas como o "Golden Visa" e o estatuto de "Residente Não Habitual" atraiu um influxo significativo de capital estrangeiro, que contribuiu para a valorização acelerada dos imóveis, especialmente nas áreas centrais da cidade (Mendes, 2021). Para além disto, a falta de uma política habitacional integrada e a predominância de um modelo que privilegia a propriedade privada têm gerado um ambiente de alta competitividade e escassa acessibilidade, tornando cada vez mais difícil para os jovens adquirirem ou arrendarem uma casa.

Amesterdão, por sua vez, possui uma tradição de políticas habitacionais direcionadas para a habitação social e acessível, com uma longa história de regulação do mercado imobiliário e de suporte a associações de habitação sem fins lucrativos (van Gent & Hochstenbach, 2019; Priemus & Dieleman,

2002). No entanto, a cidade também enfrenta uma crescente pressão para liberalizar o mercado da habitação, especialmente após a crise financeira de 2008, que trouxe reformas significativas, incluindo a redução do papel das associações na habitação social e a introdução de políticas de mercado mais flexíveis (van Gent & Hochstenbach, 2019). Assim como em Lisboa, o aumento dos preços dos imóveis e a escassez de habitações acessíveis têm colocado os jovens numa posição de desvantagem, dificultando a sua emancipação.

Pelo que une e separa estas duas cidades, neste estudo procuramos realizar uma análise comparativa das políticas de Lisboa e Amesterdão, procurando entender como as políticas destas duas cidades impactam o acesso à habitação dos jovens.

A escolha destas duas cidades como casos de estudo justifica-se pelo facto de que ambas representam exemplos significativos de como diferentes abordagens políticas e contextos socioeconómicos podem moldar o acesso à habitação em ambientes urbanos dinâmicos e desafiadores. Assim, enquanto Lisboa traduz um contexto marcado pela liberalização do mercado de habitação e pela priorização de políticas que atraem o capital estrangeiro, Amesterdão representa um modelo que, apesar de ter uma forte tradição de habitação social, enfrenta pressões crescentes para se adaptar às forças do mercado e à procura habitacional em expansão.

A análise aqui proposta baseia-se numa abordagem metodológica que combina revisão bibliográfica, análise qualitativa das políticas públicas locais e que culmina na análise quantitativa de dados estatísticos. A revisão bibliográfica procurará descrever a dinâmica do mercado habitacional, com enfoque na crise habitacional que emergiu após 2008, explorando as consequências desta crise para as políticas públicas e o acesso à habitação para os jovens nestes dois contextos distintos (Hoekstra, 2020; Gentili & Hoekstra, 2022).

A escolha de uma abordagem comparativa com a seleção de estudos de caso é fundamental para compreender como diferentes fatores locais podem influenciar as políticas habitacionais e os seus resultados. Como argumentam Hoekstra (2020) e Gentili e Hoekstra (2022), é nos contextos locais que as políticas são frequentemente formuladas e implementadas, e é nesse nível que os seus impactos podem ser mais diretamente observados e analisados.

Assim, ao longo deste estudo, procuraremos responder às seguintes questões: *De que forma as políticas habitacionais em Lisboa e Amesterdão impactam o acesso dos jovens à habitação?*

Com este trabalho, procura-se contribuir mais profundamente para a discussão do impacto das dinâmicas locais no acesso à habitação, bem como para o desenvolvimento de recomendações políticas que promovam um acesso mais justo e equitativo à habitação para os jovens. Assim, analisando as políticas de ambas as cidades, situamo-las num contexto mais amplo de transformações sociais, económicas e políticas que afetam o direito à habitação em toda a Europa. A partir desta análise comparativa, espera-se identificar práticas e políticas que possam ser adaptadas ou replicadas, contribuindo para o desenvolvimento de novas abordagens no âmbito das políticas de habitação.

A pesquisa realizada permite concluir que existem vários estudos comparativos sobre habitação. Autores portugueses, como Sónia Alves, Caterina Di Giovanni, e Gonçalo Antunes, desenvolveram estudos que comparam a habitação em Portugal com a de outros países, como Dinamarca, Inglaterra e Itália (Alves & Andersen, 2015; Alves, 2022; Di Giovanni, 2019; Antunes & Di Giovanni, 2021). A nível internacional, vários autores também realizam comparações semelhantes entre diferentes países. Por exemplo, Omelchuk, V. O. (2018) compara a habitação na Ucrânia com a do Reino Unido, enquanto Torres, R. (2023) faz uma comparação mais abrangente, analisando a habitação em Espanha em relação à União Europeia.

Embora as comparações entre cidades sejam menos frequentes, existem trabalhos relevantes nessa área. Fricke (2022) compara diversas cidades alemãs, enquanto Fields & Uffer (2016) comparam Nova Iorque (EUA) com Berlim (Alemanha). No entanto, nenhum dos estudos revisados aborda a problemática da habitação entre jovens, comparando especificamente duas cidades. Assim, com base na análise realizada, podemos concluir que este será o primeiro estudo a explorar a questão do acesso à habitação entre jovens em duas cidades de países diferentes.

Os diversos estudos concluem que Estudos comparativos são fundamentais não apenas pelas questões legais e administrativas, mas também por evidenciarem a influência da história e das culturas locais de planeamento (Alves, 2022). Os mesmos destacam ainda que as abordagens comparativas são cruciais para compreender as semelhanças e diferenças nas políticas de habitação e para identificar os mecanismos causais subjacentes (Fricke, 2022).

Este trabalho está estruturado em seis capítulos. A introdução apresenta o tema e os objetivos da pesquisa, contextualizando a crise habitacional nas cidades de Lisboa e Amesterdão. O Capítulo 1 descreve a metodologia utilizada, com enfoque na análise comparativa entre as duas cidades. O Capítulo 2 faz uma revisão da literatura sobre políticas habitacionais e o impacto da crise nos jovens. Nos Capítulos 3 e 4, são analisadas as políticas habitacionais e demográficas em Lisboa e Amesterdão, respetivamente. O Capítulo 5 apresenta uma análise estatística comparativa entre as duas cidades, e o Capítulo 6 aborda as conclusões bem como limitações do estudo e pistas para futuras investigações.

CAPÍTULO 1

Metodologia De Investigação

Para atingir o objetivo a que este estudo se propõe, irá ser utilizada uma metodologia comparativa para explorar as diferenças e semelhanças das políticas habitacionais do estudo comparativo entre Lisboa e Amesterdão e o impacto das mesmas no acesso dos jovens à habitação. A escolha da análise comparativa é fundamental, uma vez que as cidades, enquanto espaços sociais e políticos distintos, desenvolvem políticas habitacionais que refletem tanto os contextos locais, como a influência das políticas nacionais e internacionais (Hoekstra, 2020). Assim, o objetivo deste estudo será identificar como as especificidades locais (incluindo as políticas, e outros fatores sociais e económicos) podem moldar a eficácia das políticas habitacionais e afetar as oportunidades dos jovens em aceder à habitação.

Este estudo adotará uma abordagem comparativa emparelhada, seguindo o método de “rastreamento de duplos processos” de (Tarrow, 2010), através da seleção de duas cidades: Lisboa e Amesterdão. A escolha destas cidades deve-se ao facto de representarem exemplos contrastantes de modelos de políticas habitacionais – Lisboa caracteriza-se por um mercado imobiliário liberalizado e pela captação de investimento estrangeiro, enquanto Amesterdão segue uma abordagem mais regulada, com uma longa tradição de políticas de habitação social. A metodologia utilizada baseia-se na análise de mecanismos e processos que ligam as variáveis independentes e dependentes. O mesmo é fundamental para identificar “os mecanismos que procuram relacionar fatores de contexto (estruturais) com um resultado definido, mas mais remoto” (Tarrow, 2010).

Ao analisar cidades conseguimos ter uma análise mais fina que, por vezes, não é capturada por análises a nível nacional (Hoekstra, 2020). Assim, esta metodologia comparativa irá permitir analisar como as políticas locais interagem com fatores económicos e sociais específicos de cada cidade (Tasan-Kok et al., 2013). A comparação entre duas cidades europeias com características socioeconómicas e políticas distintas oferece *insights* valiosos sobre como diferentes modelos de *governança* urbana podem influenciar o acesso à habitação.

Para a recolha de dados, serão utilizados dois métodos: o qualitativo e o quantitativo. A análise qualitativa será feita através da interpretação das políticas habitacionais de Lisboa e Amesterdão, por via de consulta e problematização de vários documentos estratégicos e legais. Para tal, serão analisadas variadas fontes como, por exemplo, Leis e Decretos-Lei, planos municipais, relatórios locais e nacionais e outras publicações. A análise documental permite compreender a formulação, implementação e evolução das políticas habitacionais, bem como as suas direções estratégicas e os objetivos dos formuladores de políticas (Bowen, 2009).

Em complemento, a análise quantitativa terá por base dados estatísticos sobre o objeto de estudo e outras variáveis que podem condicionar o problema em análise (por exemplo, os preços de venda e arrendamento, a percentagem de jovens adultos a viver em casa dos pais, a taxa de privação grave de habitação, entre outros indicadores). Para tal, serão mobilizadas várias fontes de dados (incluindo

institutos nacionais de estatística, INE em Portugal e CBS nos Países Baixos, bases de dados de organizações internacionais, como o Eurostat e o Statista. (Gentili & Hoekstra, 2022).

Os dados quantitativos serão elaborados através de uma análise de estatísticas descritivas para identificar padrões e tendências, como a evolução dos preços dos imóveis, a acessibilidade económica da habitação, entre outros dados. Esta abordagem demonstra-se útil para fornecer uma base empírica sólida para a análise comparativa e para explorar como diferentes políticas habitacionais impactam os jovens em ambos os contextos (Field, 2013).

A combinação de métodos qualitativos e quantitativos justifica-se pela necessidade de capturar a complexidade das políticas habitacionais e seus impactos multifacetados sobre os jovens. Enquanto os métodos qualitativos, como a análise documental e a revisão bibliográfica, fornecem uma compreensão mais profunda das intenções e direções políticas, os métodos quantitativos permitem uma análise objetiva e empírica das tendências e dos impactos observáveis (Creswell, 2014).

Utilizando todas as fontes de dados (qualitativos e quantitativos) será possível, no final deste estudo, realizar uma análise comparativa que permitirá identificar de que forma as políticas de habitação das duas cidades têm ajudado ou prejudicado os jovens no acesso à habitação e que lições pode um caso aprender do outro.

CAPÍTULO 2

Revisão da Literatura

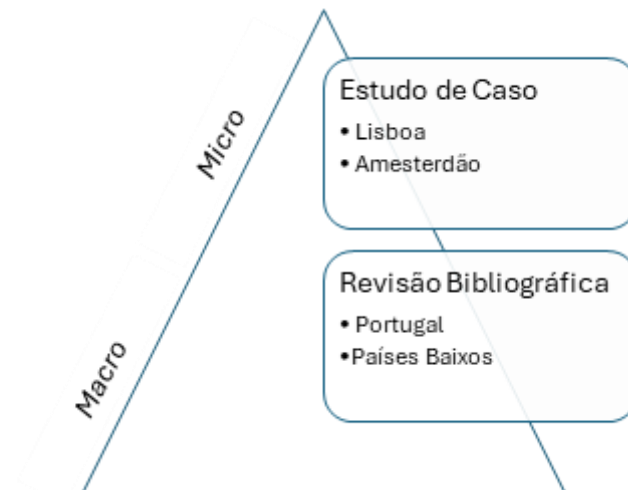
Antes de analisarmos os dois casos, importa contextualizar vários conceitos já mobilizados. Assim, neste capítulo procuramos caracterizar a crise habitacional na Europa, compreender os fatores determinantes que influenciam hoje o acesso à habitação e o impacto destas questões nos jovens, em ambos os países. Esta revisão parte de uma visão “macro”, analisando características do fenómeno (crise habitacional), identificando os seus impactos nos dois países de estudo – Portugal e Países Baixos –, partindo depois para a análise “micro” do problema em estudo nesta dissertação, olhando para os dois casos de estudo aqui analisados – Lisboa e Amesterdão.

Desta forma, neste capítulo iremos enquadrar as tendências e desafios experienciados pelo contexto “macro” nacional, de Portugal e dos Países Baixos, através de fontes primárias como revisão das políticas nacionais, de artigos científicos, e através de fontes secundárias como relatórios e outras publicações de organizações internacionais, como da OCDE e da União Europeia (Priemus & Dieleman, 2002; Allen, 2006).

No capítulo seguinte, passaremos para a análise “micro” com o estudo dos dois casos, tal como evidencia a Figura 1, em baixo.

Antes de passarmos para a análise concreta dos dois países e das suas políticas, importa enquadrar outras matérias relevantes nesta análise, como o direito consagrado à habitação, os regimes de Estado Providência e os “regimes de habitação”.

Figura 1 – Estratégia de Análise



Fonte: Elaboração própria

2.1 A Habitação como um Direito

Como anteriormente referido, a habitação é um direito fundamental consagrado na *Declaração Universal dos Direitos Humanos* (1948), no *Pacto Internacional dos Direitos Económicos, Sociais e Culturais* (1966) e na *Carta Social Europeia* (1961).

Em Portugal, a habitação é um direito consagrado no n.º1 do artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa¹: (CPR) de 1976 e é considerado um dos quatro pilares do bem-estar social.

“Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”

Apesar da importância da Constituição de 1976 como o documento fundamental que veio consagrar o direito social à habitação, a mesma não enquadra qual o papel estratégico e programático do Estado, estando estas temáticas reservadas às Leis de Bases (Antunes, 2021).

Neste sentido em 2018, e em conformidade com o artigo 65.º da CPR, foi apresentado o primeiro *Projeto de Lei de Bases da Habitação* que entra em vigor a 1 de outubro de 2019. Esta Lei serve como um importante complemento à Lei Fundamental, estabelecendo as responsabilidades e deveres do Estado na garantia do direito à habitação para todos os cidadãos (Antunes, 2021).

Apesar de o direito a uma habitação digna ter sido constitucionalmente garantido após o 25 de Abril, a análise das componentes da despesa pública revela que a habitação tem sido historicamente o "parente pobre" das políticas sociais, refletindo não só a fragilidade do Estado de bem-estar social, mas também a falta de uma política habitacional estruturada, evidenciada pela escassa oferta pública de habitação e pelo fraco papel do Estado como promotor de habitação (Santos, 2019).

Nos Países Baixos, a habitação também é um direito consagrado na Constituição do Reino dos Países Baixos de 2018, no n.º2 do artigo 22.º – Saúde e Alojamento.

*“As autoridades têm a preocupação de proporcionar alojamento suficiente”*²

Já os Países Baixos possuem uma das políticas habitacionais mais exemplares da Europa. Com uma tradição vanguardista na garantia do direito à habitação, os Países Baixos promulgaram a sua primeira legislação para a habitação social no início do século 20, com a Lei de Habitação de 1901, muito antes dos outros países começarem a adotar medidas similares. Os Países Baixos foram também o primeiro país europeu a incluir o direito à habitação na Constituição do Reino dos Países Baixos (Olds, 2010).

¹ Lei Constitucional n.º 1/2005, de 12 de agosto

² Traduzido do n.º2 do artigo 22 da Constituição do Reino dos Países Baixos de 2018.

A nível europeu, nos últimos anos, a União Europeia (UE) tem adotado diversas iniciativas no âmbito de tornar habitação num direito universal, através da consagração do direito à habitação na Carta Social Europeia, na Carta Social Europeia Revisada e na Convenção Europeia dos Direitos do Homem.

Contudo, é importante ressaltar que a área da habitação permanece sob a competência de cada Estado-Membro. Dessa forma, a atuação da UE tem se focado em criar redes entre parceiros europeus, a disponibilizar fundos para melhorar espaços públicos, a impulsionar a regeneração urbana e apoiar a construção de infraestruturas para a população (Antunes, 2018), mas também a propor medidas nos domínios dos auxílios estatais à habitação, fundos e financiamento, políticas e conhecimentos gerais em matéria de habitação³.

Este enquadramento será depois útil para compreender as condições políticas que podem ou não afetar as políticas municipais adotadas pelos casos de estudo em análise – Lisboa e Amesterdão. Mais uma vez, importa ver estes dois casos “micro” como altamente influenciados por um contexto “macro” da política nacional e do seu modelo de Estado-Providência.

2.2 Estado-Providência e “regimes de habitação”

Após a Segunda Guerra Mundial, a maioria dos países europeus criou ou desenvolveu os seus sistemas de proteção social. Após duas guerras mundiais que devastaram várias cidades europeias, uma depressão económica mundial, e várias décadas de baixas taxas de construção, uma das questões prioritárias do pós-guerra foi a providência de habitação de qualidade, fruto da necessidade de realojar grande parte da população afetada. A criação de sistemas avançados e abrangentes de proteção social coincidiu com esta necessidade. Por esta razão, nos anos de expansão do Estado-Providência a despesa pública com a habitação foi bastante elevada, fazendo com que a habitação passasse a ser vista como um dos quatro pilares do bem-estar, juntamente com a assistência social, a saúde e a educação (Kemeny, 2001).

No entanto, a mesma acaba por ser um pilar bastante distinto dos restantes pilares do Estado-Providência, uma vez que os atores privados do mercado são muito mais centrais na produção e na distribuição da habitação do que na provisão de saúde e educação. Esta acaba por ser uma das razões pelas quais a habitação não encaixa no modelo de Esping-Andersen (1990) que se centra na extensão da desmercantilização da provisão de bens sociais.

Esping-Andersen (1990) identifica três modelos de Estado-Providência, que refletem diferentes abordagens à proteção social e à redistribuição da riqueza: o modelo liberal, o conservador e o social-democrata. O modelo liberal, presente em países como os EUA e o Reino Unido, caracteriza-se por uma intervenção mínima do Estado, sendo o mercado o principal provedor de bens e serviços. O modelo conservador, típico de países como a Alemanha e a França, envolve uma maior intervenção estatal, mas preserva o papel tradicional da família. Já o modelo social-democrata, comum nos países nórdicos como

³ Comissão Europeia. (n.d.). *A habitação nas cidades*. Comissão Europeia

a Suécia e a Dinamarca, promove um sistema universalista e igualitário, com o Estado a assumir a maior parte das responsabilidades sociais.

Ruonavaara (2020) afirma que o problema da teoria do Estado-Providência do Esping-Andersen para os investigadores de habitação é que o mesmo não trata o fenómeno da habitação. Nessa medida, a utilidade do modelo de Esping-Andersen começou a ser questionada e novos modelos de regimes focados na provisão da habitação começaram a ser desenvolvidos, começando-se a utilizar o termo “regimes de habitação”⁴.

Vários autores já tentaram encontrar uma definição para os “regimes de habitação”, no entanto, ainda não existe uma universalmente aceite. A definição varia de autor para autor, pois cada um define os regimes de habitação tendo em conta um dos fatores como por exemplo: o tipo de mercado de arrendamento de cada país (defende Kemeny, 2006), o tipo de política e o tipo de práticas sociais e económicas (Clapham, 2019).

Com base em alguns conceitos já propostos por outros autores, Ruonavaara (2020) define que “regimes de habitação” são o conjunto de princípios fundamentais que orientam a forma como a provisão da habitação funciona num determinado território e período de tempo. Estes princípios refletem-se nas estruturas institucionais relacionadas com a oferta de habitação, nas políticas que tratam estas questões e nos discursos através dos quais são retratados os problemas da habitação pela sociedade.

2.3 A política habitacional dos países

2.3.1 O caso de Portugal

No início dos anos 2000, verificou-se uma mudança significativa nas políticas públicas de habitação. A prioridade anteriormente atribuída à compra de imóveis foi sendo gradualmente substituída pelo incentivo ao arrendamento. Embora algumas medidas para promover o arrendamento já tivessem sido implementadas em períodos anteriores, foi apenas a partir dessa altura que se observou uma transformação real na orientação dessas políticas. (Xerez, Rodrigues & Dalprá, 2018).

A única política de habitação dedicada apenas aos jovens em Portugal é o Programa Porta 65 Jovem, que através [decreto-Lei n.º 308/2007](#), veio substituir o Programa de Incentivo ao arrendamento Jovem (IAJ). O programa Porta 65-Jovem, tem como objetivo apoiar os jovens no acesso ao arrendamento, e visa contribuir assim para a promoção da emancipação dos jovens e a promoção do acesso ao arrendamento urbano por parte daqueles. Podem candidatar-se jovens entre os 18 e os 35 anos. O apoio consiste no pagamento de uma parte da renda da casa e pode ser atribuído a jovens que vivam sozinhos, acompanhados ou em casal (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, n.d.).

Inicialmente, o programa atendia jovens entre 18 e 30 anos, oferecendo apoio financeiro por 12 meses, renovável até 36 meses. A partir de 2017, com a alteração legislativa, a faixa etária foi estendida

⁴ Este é um termo utilizado na investigação para comparar políticas e sistemas de habitação, no entanto ainda não existe uma definição geralmente aceite (Ruonavaara, 2020).

para jovens até 35 anos e o período de renovação do apoio foi ampliado para até 60 meses (Xerez, Rodrigues & Dalprá, 2018).

Em 2022, através do [decreto-Lei n.º 90-C/2022](#) foram introduzidas novas atualizações aos tetos máximos das rendas, a desburocratização e a simplificação ao acesso de maneira a aumentar o leque de jovens que tem acesso ao programa. Em 2024, o programa é novamente atualizado através do [Decreto-Lei n.º 42/2024](#), que retira a necessidade de um contrato de arrendamento para se proceder à candidatura. Desta forma, o apoio passa a ser concedido antes da celebração do contrato de arrendamento. Neste decreto é ainda criado um sistema de candidaturas mensais, onde a seriação dos candidatos é realizada com base no rendimento e agregado familiar.

Segundo dados do IHRU, em 2023, o Porta 65 Jovem apoiou 24.928 famílias e 28.133 jovens com um apoio médio mensal de 210€.

O Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) entrou em vigor no dia 12 de novembro de 2012. [A lei nº31/2012](#) procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, introduzindo várias medidas que tinham como objetivo dinamizar o mercado de arrendamento. Esta reforma, implementada pelo governo português da altura, trouxe mudanças imediatas e significativas, como o fim das rendas praticados por contratos antigos anteriores a 1990, a inclusão desses imóveis no mercado de arrendamento livre, além de alterações no prazo mínimo dos contratos. Os aumentos das rendas passaram assim a poder ser introduzidos ao caducar o contrato ou na altura de renovação, contribuindo para o crescimento exponencial das rendas. O NRAU aumentou também a possibilidade de os proprietários poderem rescindir os contratos antecipadamente e introduziu um procedimento simplificado de despejo de inquilinos (Mendes, 2017; Accornero, 2024).

As mudanças no arrendamento introduzidas em 2012 tiveram impactos negativos para as famílias que viviam nas cidades. Muitos proprietários aproveitaram o fim do período de transição para remover os antigos residentes e substituí-los por famílias com maior poder aquisitivo, além de estrangeiros e turistas. Esse cenário contribuiu para uma valorização do metro quadrado, gerando uma bolha especulativa nas cidades de Lisboa e Porto, com aumentos de preços que não correspondem à realidade económica do país. Não se trata apenas de uma questão que afeta a população mais carenciada, mas, de um problema que atinge a classe média que não consegue continuar a residir nas grandes cidades (Antunes, 2018).

Em 2014, entraram em vigor dois programas e uma lei. O programa de regime de renda condicionada, instituído pela [lei n.º 80/2014](#), trouxe para a habitação social o cálculo das rendas com base no valor do imóvel (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, n.d). A obrigatoriedade passou a ser limitada a habitações do setor público ou das misericórdias que foram ou estão em processo de venda aos inquilinos, bem como para imóveis construídos por cooperativas com apoio do Estado (Xerez, Rodrigues & Dalprá, 2018).

O regime do arrendamento apoiado, entrou em vigor através da e veio estabelecer regras atualizadas para a concessão de apoio estatal no setor habitacional revogando a [lei n.º 21/2009](#), bem como os

[decreto-lei n.º 608/73](#), de, e o [decreto-lei 166/93](#). Este programa é aplicável às habitações detidas, por entidades das administrações direta e indireta do Estado. Este regime aplica-se às habitações arrendadas ou subarrendadas por essas entidades, com rendas calculadas com base nos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam. O mesmo abrange ainda o arrendamento de habitações financiadas com apoio do Estado que, de acordo com legislação especial, estão sujeitas a regimes de renda fixada com base nos rendimentos dos arrendatários (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, n.d.). O valor da renda é calculado com base no rendimento mensal líquido, e a taxa de esforço, que reflete a proporção da renda no orçamento familiar, não pode exceder 23% (Xerez, Rodrigues & Dalprá, 2018).

Ainda em 2014, é publicada Lei do Alojamento Local que cria a definição de estabelecimentos de alojamento local como aqueles que prestam serviços de alojamento temporário a turistas, de forma remunerada, mas que não reúnem os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos (como hotéis). Esta lei foi um marco importante na regulamentação do Alojamento Local em Portugal, estabelecendo um quadro legal claro para a atividade e procurando equilibrar o crescimento do turismo com as necessidades de habitabilidade das cidades. O diploma procurou garantir a segurança dos hóspedes, promover a transparência e formalizar um setor que estava a crescer rapidamente e sem regulação adequada ([Aviso n.º 17706-D/2019, de 7 de novembro](#)).

Mendes (2017) e Accornero (2024), entre outros estudiosos, afirmam que as políticas de austeridade não foram as únicas a afetar o sector da habitação. A continuação e o incentivo das políticas introduzidas até 2015 não só de atração de turistas, mas também de novos residentes e capitais estrangeiros (como os Residentes Não Habituais e os “Golden Visa”).

Seguindo a linha temporal, em 2018, através da [Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018](#) foi lançada a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) que tinha como missão: assegurar que todas as pessoas possam ter acesso a uma habitação condigna, ampliando tanto o leque de beneficiários como o parque habitacional disponível com o apoio do setor público, enquanto se fomentam condições que tornem a reabilitação de edifícios e a renovação urbana as principais estratégias de intervenção (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, nd).

A NGPH, foi uma política que lançou vários novos programas habitacionais e que tinha como os objetivos que se encontram na tabela 1 em anexo.

Mendes (2020) refere que esta nova geração de políticas procura garantir o acesso universal a uma habitação adequada, abrangendo um conceito amplo de habitat e focado nas necessidades das pessoas. Para atingir esse objetivo, a política visou expandir de forma substancial o número de beneficiários e a dimensão do parque habitacional com suporte público. Além disso, procurou fazer da reabilitação urbana a estratégia central para a regeneração do território.

Em 2019, através da [lei n.º 83/2019](#), é lançado um dos documentos mais importante da política de habitação, a *Lei de Bases da Habitação*. Esta lei marca um importante passo na criação de um quadro legal para a política habitacional em Portugal, que há muito estava em falta. Nos termos da CPR, a Lei

de Bases da Habitação define as bases do direito à habitação e as responsabilidades e funções essenciais do Estado para assegurar efetivamente esse direito a todos os cidadãos.

Ainda em 2019, é publicado o [decreto-Lei n.º 68/2019](#), que cria o Programa de Arrendamento Acessível (PAA). Este programa visa ampliar a disponibilidade de imóveis para arrendamento a preços acessíveis, alinhados com a capacidade financeira das famílias. O Governo pretende, através deste programa, responder às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não é suficiente para aceder a uma habitação adequada a preços de mercado (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, n.d.).

Em 2020, Portugal e o mundo foram abalados pela pandemia da COVID-19, que veio ainda mais contribuir para a crise da habitação. Posto isto e com o objetivo de continuar a enfrentar a crise habitacional em Portugal e dar resposta a crise de acessibilidade vivida no país, foi lançado o Programa Nacional de Habitação 2022-2026.

Por meio da [lei n.º 2/2024](#), é lançado o Programa Nacional de Habitação (PNH), estabelecido após a aprovação da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) e da Lei de Bases da Habitação (LBH), e centraliza num único documento e para um horizonte plurianual, o conjunto de políticas para o setor habitacional. O PNH visa identificar as principais carências no setor e definir os instrumentos e objetivos necessários para superá-las, substituindo a antiga Estratégia Nacional para a Habitação.

O PNH conta com diversos eixos e medidas que se encontram na tabela 2 em anexo.

Este programa acaba por ter como intenção dar uma resposta mais abrangente à crise habitacional em Portugal, focando-se principalmente na oferta de habitação pública e acessível e em reabilitar o parque habitacional já existente. O PNH é um programa que se encontra ao abrigo de financiamento do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)⁵.

Em 2023, o governo português decidiu lançar um pacote de medidas ao qual chamou “Mais Habitação” com o objetivo de promover uma política habitacional mais eficaz e inclusiva, mediante a [lei n.º 56/2023](#). O programa introduz novos programas que vão desde a segurança no arrendamento até um amplo conjunto de incentivos fiscais. Entre as principais medidas estão a criação de novos mecanismos para aumentar a oferta de imóveis no mercado e a definição de novas linhas de crédito para construção e reabilitação, redução de impostos sobre o arrendamento, isenção de mais valias, rendas justas para novos contratos e novas normas para o alojamento local. Estas mudanças tornam-se no maior investimento já realizado no setor, que está em curso, e envolve 2,7 mil milhões de euros provenientes do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) (Estrutura de Missão Recuperar Portugal, n.d.).

A entrada de um novo governo em 2024, veio revogar algumas das medidas do programa “Mais Habitação” criado pelo antigo governo. Entre as quais o arrendamento forçado, os congelamentos das rendas e as medidas “penalizadoras” para o alojamento local. Este novo governo decidiu criar um programa específico para os jovens, “*Tens Futuro em Portugal*”, um programa que toca em vários

⁵ Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) é um programa de financiamento e investimento estratégico, elaborado para dar resposta à crise económica e social provocada pela pandemia COVID-19 (Estrutura de Missão Recuperar Portugal, n.d.)

aspectos da vida dos jovens como, por exemplo, na habitação. Faz parte deste programa a Garantia Pública na compra da 1ª habitação, a Isenção de IMT e IS na compra da 1ª habitação e o alargamento do programa Porta 65 Jovem.

Por meio do [decreto-lei n.º 44/2024, .](#), o Estado estabelece as condições para prestar garantias pessoais a instituições de crédito, com o objetivo de viabilizar a concessão de crédito destinado à aquisição de habitação própria e permanente para jovens até 35 anos. A medida tem um limite de 450 mil euros, sendo que a garantia está limitada a 15%. O [decreto-lei n.º 48-A/2024, d](#) estabeleceu a isenção de IMT e de Imposto Selo na compra da primeira casa de habitação permanente a todos os jovens até aos 35 anos.

Este novo governo, através do [decreto-lei n.º 42/2024,](#) realizou um “alargamento” do Porta 65 a um universo maior de jovens e eliminou fatores de exclusão e de ponderação que foram considerados inadequados, como a imposição de uma renda máxima admitida. Criou-se um sistema de candidatura mensal, em que a seriação dos candidatos tem por base o rendimento e o agregado familiar. Esta nova atualização trouxe também a possibilidade da realização da candidatura ao programa sem um contrato de arrendamento no momento da candidatura.

2.3.2 O caso do Países Baixos

Nos Países Baixos, grande parte da habitação considerada habitação social é gerida por organizações de habitação social (cerca de 425 em todos o país), que são financiadas pelo Fundo Central de Habitação Social e pelo Fundo de Garantia de Habitação Social. Posto isto, grande parte das políticas públicas criadas pelo governo são dedicadas à habitação social e ao mercado regulado (van Gent & Hochstenbach, 2019).

O sistema de arrendamento regula os níveis de renda para habitações de associações de habitação e empresas privadas por meio de um sistema de pontos (WOZ⁶). Esses pontos determinam o valor da renda e são calculados com base nas comodidades, na qualidade e no tamanho do imóvel. Quando um imóvel atinge um certo número de pontos, o arrendamento pode passar a ser “liberalizado”, deixando as habitações de ser geridas pelas associações de habitação social. Embora o sistema de pontos também se aplique a propriedades privadas, o mesmo tem sido gradualmente enfraquecido desde 2015, com a introdução de pontos adicionais baseados no valor tributário da propriedade. Isso significa que, em bairros muito desejáveis e em regiões de alta procura, onde os valores fiscais são mais elevados, os proprietários privados podem “liberalizar” as rendas (van Gent & Hochstenbach, 2019).

O governo central recorre, historicamente, a dois principais mecanismos para assegurar a acessibilidade das habitações arrendadas: a regulação das rendas e o subsídio habitacional. A regulação das rendas é definida por normas legais e aplica-se a todas as habitações que não cumprem certos critérios de qualidade, bem como aos arrendamentos cuja renda inicial foi fixada abaixo de um limite

⁶ Wet Waardering Onroerende Zaken

regulamentado. Para além deste mecanismo, o governo oferece um subsídio habitacional calculado com base na renda. Famílias com baixos rendimentos que vivem no setor social podem ter acesso a um apoio mensal para cobrir os custos com habitação. O valor do subsídio é ajustado conforme critérios como idade, composição do agregado familiar, rendimentos e património. As famílias que habitam imóveis fora do setor regulamentado e pagam rendas acima de €710,68 ficam excluídas deste subsídio habitacional (Schilder & Scherpenisse, 2018).

Em 2015, com a revisão da [Lei da Habitação](#) (Huisvestingswet) redefiniu-se o que as associações podem ou não fazer. A partir deste ano as mesmas podem contruir e gerir a habitação social para arrendamento do seu público-alvo, focando-se apenas em Serviços de Interesse Económico Geral, todas as outras atividades devem ser transferidas para entidades comerciais. Caso as associações decidam realizar atividades comerciais terão de cumprir as rigorosas restrições imposta pelo governo holandês e pela Comissão Europeia (Hoekstra, 2017).

Em 2022, com a Agenda Nacional da Habitação e Construção (2022-2030) – tabela 3 em anexo - o governo holandês introduziu uma série de novas regulamentações destinadas a aumentar a oferta de habitação acessível e a controlar os aumentos nos níveis de arrendamento no mercado residencial. A partir de 1 de janeiro de 2022, o governo holandês aprovou uma legislação que autoriza os municípios a proibir o arrendamento de imóveis que antes eram ocupados pelos proprietários.

Além disso, pela primeira vez, a nova legislação impõe restrições temporárias aos aumentos de rendas no mercado não regulamentado para contratos com uma renda inicial superior a 763 euros. De 1 de janeiro de 2022 até maio de 2024, os aumentos anuais das rendas nesse setor estão limitados à inflação mais 1 ponto percentual (Buren, 2022)

A Lei do Arrendamento Acessível que entrou em vigor em 2024 ampliou a regulação de rendas, que antes era restrita ao setor da habitação social, para abranger também o segmento de renda média. Com esta nova legislação, foi criado um mercado de arrendamento para unidades residenciais com rendas iniciais situadas entre o limite de liberalização e até 186 pontos no sistema WOZ. A aplicação do sistema de pontos WOZ, que define a renda máxima com base nos atributos do imóvel, tornou-se obrigatória tanto para o segmento das rendas baixas quanto para o das rendas médias. O sistema foi atualizado, destacando a eficiência energética e a qualidade das comodidades, o que pode impactar mais de 300.000 unidades residenciais, com uma redução média de 190 euros na renda para os novos inquilinos (Allen & Overy, 2023).

Ainda em 2024, entrou em vigor uma nova lei que proíbe contratos de arrendamento de prazo fixo. Segundo esta legislação, todos os novos contratos de arrendamento de imóveis deverão ser permanentes. No entanto, algumas exceções são permitidas: contratos temporários ainda serão válidos para grupos específicos, como estudantes e pessoas com necessidades urgentes de habitação. Os contratos de prazo fixo atuais não serão afetados pela nova regra e terminarão conforme estipulado. No entanto, quaisquer novos contratos ou extensões assinadas a partir de 1 de julho serão automaticamente permanentes (Rijksoverheid, 2024).

2.4 A crise Habitacional na Europa

A crise habitacional na Europa é um fenómeno complexo que se desenvolveu ao longo de várias décadas, afetando tanto os países do Sul como os do Norte da Europa, embora com dinâmicas diferentes. Esta crise intensificou-se de maneira mais preponderante após a crise financeira de 2008, quando os mercados imobiliários de diversos países foram impactados pela recessão económica global, pela queda do crédito disponível e pelas políticas de austeridade que se seguiram (Aalbers, 2009; Rolnik, 2013). Como resultado direto, o acesso à habitação tornou-se um dos grandes desafios, principalmente nas grandes cidades, onde o aumento da procura e a financeirização dos mercados imobiliários contribuíram para a escalada dos preços e a escassez da oferta acessível (Aalbers, 2016; Fernández & Aalbers, 2016).

Como demonstra Allen (2006), nos países do sul da Europa, como Portugal, Espanha e Itália, o mercado habitacional tem tradicionalmente dado prioridade à propriedade privada, com uma menor presença de habitação social e com o arrendamento a ter um papel secundário. Em contraste, nos países do norte da Europa, como os Países Baixos e a Alemanha, o arrendamento e a habitação social sempre tiveram uma posição central nas políticas habitacionais, evidenciando uma intervenção mais forte do Estado no setor (Priemus & Dieleman, Wijburg 2002). A combinação destas tradições políticas com as medidas de austeridade aplicadas em diversos países levou a uma redução dos investimentos públicos em habitação e, em muitos casos, à privatização e financeirização do mercado imobiliário, criando condições para a especulação e a subida dos preços das habitações (Aalbers, 2016).

Nos países do sul da Europa as políticas de austeridade tiveram maior impacto no setor habitacional. Com o objetivo de reduzir os déficits públicos, muitos governos cortaram significativamente os investimentos na habitação pública e social, enquanto se liberalizavam o mercado imobiliário para atrair investimentos privados e externos (Accornero, 2024). Em Portugal, com a intervenção da Troika (Fundo Monetário Internacional, Banco Central Europeu e Comissão Europeia), foram tomadas medidas que incluíram a redução de alguns subsídios, e que levaram à flexibilização e aprofundamento da tendência de liberalização do mercado de arrendamento com o Novo Regime de Arrendamento Urbano (2012), e à promoção de programas de atração de investimento estrangeiro, como o programa Golden Visa (Mendes, 2021).

De acordo com Mendes (2021), estas políticas resultaram num aumento expressivo do preço dos imóveis, especialmente nas cidades como Lisboa e Porto, e numa crescente pressão sobre o mercado de arrendamento, com os jovens e as famílias com menores rendimentos a serem os principais afetados pela diminuição da oferta de habitação a preços acessíveis. Em muitos casos, a financeirização do setor imobiliário – definida como o processo pelo qual a habitação se torna um ativo financeiro em vez de um direito social – acelerou a crise habitacional ao transformar imóveis em instrumentos de especulação, em vez de promover a sua função social de providenciar habitação (Aalbers, 2016).

Nos Países Baixos, embora os cortes no investimento público em habitação tenham sido menos drásticos com a austeridade, registou-se uma tendência de liberalização do mercado. A oferta de habitação social diminuiu, enfrentando também uma pressão crescente para ser privatizada. As

associações de habitação social, que historicamente contavam com apoio estatal, começaram a ser incentivadas a vender parte dos seus imóveis a investidores privados, o que reduziu a oferta disponível para as famílias de baixos rendimentos (van Gent & Hochstenbach, 2019).

Outro fator chave que contribuiu para a crise habitacional na Europa foi a crescente “financeirização” do setor imobiliário, um processo que acelerou após a crise económica de 2008. O conceito de “financeirização” refere-se à transformação de bens imóveis em ativos financeiros, que passam a ser tratados como um bem para especulação em vez de um elemento essencial para o bem-estar das populações. Como referem Aalbers (2016) e Fernández & Aalbers (2016), a financeirização do mercado de habitação tornou-o mais acessível a investidores locais e internacionais, que veem a habitação como um refúgio seguro para o capital em tempos de instabilidade económica. Este processo evidenciou-se especialmente em cidades como Lisboa, Barcelona e Amesterdão, onde a combinação de políticas públicas locais para atrair investimento estrangeiro e a proliferação de plataformas de arrendamento de curta duração (como, por exemplo, o Airbnb) provocaram um aumento dos preços dos imóveis e a expulsão de moradores locais dos centros urbanos (Cocola-Gant, 2016).

Em Lisboa, o aumento do turismo e o interesse de investidores estrangeiros, incentivado por políticas como o Golden Visa, resultou na gentrificação de vários bairros tradicionais, como a Baixa Lisboa, em Alfama e no Bairro Alto, deslocando residentes mais velhos e dificultando o acesso à habitação para os mais jovens (Mendes, 2021). Amesterdão enfrentou também um processo similar de gentrificação, no entanto, inicialmente a cidade conseguiu atenuar alguns dos efeitos da financeirização e da especulação imobiliária graças a uma política de habitação social mais sólida. Porém, o crescimento da procura por imóveis, aliado às pressões neoliberais⁷ para reduzir a atuação do Estado no setor habitacional, levou à progressiva liberalização do mercado de arrendamento e ao aumento dos preços da habitação (Wijburg, 2021).

Os jovens foram especialmente atingidos pela crise habitacional na Europa, sobretudo devido à crescente precariedade do mercado de trabalho e à ausência de políticas habitacionais adaptadas às suas condições laborais. O desemprego juvenil e a instabilidade no emprego, agravados pelas medidas de austeridade, tornaram-se grandes entraves à emancipação dos jovens, limitando o acesso à habitação e ao crédito (Gentili & Hoekstra, 2022). Em muitos países, o aumento dos preços dos imóveis, para comprar e arrendar, levou àquilo que tem sido chamado de “geração boomerang” – jovens que, incapazes de garantir uma habitação independente, são forçados a permanecer por mais tempo nas casas dos pais ou a regressar para elas após tentativas fracassadas de emancipação (Arundel & Lennartz, 2020).

Em suma, a crise habitacional na Europa surge de vários fatores estruturais que combinam na liberalização dos mercados imobiliários, nas políticas de austeridade e na financeirização do setor, com

⁷ Neoliberalismo - Ideologia e conjunto de políticas que formam um modelo que valoriza a competição nos mercados livres, a privatização e a diminuição da regulação governamental. O neoliberalismo defende que a alocação mais eficiente de recursos deve ocorrer através das interações do mercado, com a intervenção reduzida do Estado na Economia e na Sociedade (Carlquist & Phelps 2014)

efeitos desiguais em diferentes regiões e grupos sociais. Em países como Portugal, as políticas de atração de investimento estrangeiro exacerbaram a especulação imobiliária e a *turistificação*, enquanto nos Países Baixos, a pressão para reduzir o papel da habitação social colocou os jovens e outros grupos vulneráveis em desvantagem no mercado habitacional. Embora a crise habitacional seja um problema europeu, as suas manifestações e soluções variam significativamente entre os países, dependendo dos regimes de habitação locais e das políticas adotadas.

2.5 O mercado habitacional

2.5.1 O caso português

A crise da habitação não resulta apenas da falta de casas, mas sim no difícil acesso às mesmas, criando assim uma crise de acessibilidade. Nos últimos tempos, o conceito de uma crise global na acessibilidade urbana tem ganhado destaque na investigação académica sobre habitação. Impulsionada por megatendências como a financeirização, a reurbanização, a gentrificação e a neoliberalização, a habitação urbana nas grandes cidades de todo o mundo tornou-se menos acessível e económica, alimentando desigualdades entre zonas carenciadas e áreas gentrificadas, entre proprietários e inquilinos, bem como entre as gerações mais jovens e mais velhas (Gentili & Hoekstra, 2022).

Em Portugal, os resultados destas tendências juntamente com a acumulação de imóveis devolutos tornaram-se causas estruturais da crise da habitação. Ao longo dos últimos anos, especialmente no período pós-crise de 2008, a viragem neoliberal fez com que Lisboa se tornasse uma cidade mais competitiva, atraindo investimento estrangeiro, visitantes e turistas. Em paralelo, a cidade procura ligar os fluxos de capital imobiliário ao seu ambiente construído, num contexto de concorrência global entre cidades e regiões (Mendes, 2017).

A expansão dominante do turismo em Portugal, especialmente em Lisboa, tem trazido diversas consequências para o setor habitacional. A cidade enfrenta agora um grave problema de turistificação, um fenómeno que, de acordo com Mendes (2022), descreve o impacto do turismo de massas no tecido social e comercial dos bairros, onde serviços, infraestruturas e estabelecimentos passam a direccionar-se para os turistas, em detrimento dos moradores locais. O aumento do número de turistas e de negócios voltados para o turismo numa determinada área gera impactos consideráveis na vida dos residentes. O termo é frequentemente utilizado em conjunto com "sobreturismo" para descrever a superlotação e o excesso de turismo, bem como os seus efeitos na população local e na própria indústria turística (Mendes, 2022).

O aumento do crédito à habitação destaca-se como um dos desenvolvimentos mais importantes do capitalismo contemporâneo, particularmente no contexto da financeirização. Este processo de financeirização da habitação, marcado pelo crescente envolvimento do setor financeiro e dos seus agentes na oferta deste bem, está intimamente ligado à sua transformação em mercadoria. Consequentemente, a habitação é cada vez mais tratada como um produto voltado para o mercado, onde

o principal objetivo passa a ser a maximização do valor de troca, em vez de responder às necessidades habitacionais ou ao seu valor de uso (Ribeiro & Santos 2019).

Como afirma Santos (2019), Portugal sempre privilegiou um modelo privado de provisão habitacional, sustentado por mecanismos de mercado que transformaram a habitação numa mercadoria, ou seja, num produto destinado à negociação, com enfoque no seu valor de troca. As reformas decorrentes da integração europeia no sistema financeiro nacional, aliadas a uma política habitacional quase inteiramente assente em incentivos fiscais para o crédito hipotecário, promoveram uma relação cada vez mais estreita entre o setor financeiro e o mercado habitacional. Segundo Santos (2019), a pertença à União Europeia impõe ao governo português um quadro macroeconómico de austeridade permanente, levando a política pública a depender cada vez mais de incentivos fiscais e de soluções financeiras inovadoras para incentivar promotores, tanto privados quanto públicos, a realizar o que o Estado, por si só, não consegue assegurar.

Outra particularidade do setor habitacional em Portugal é o elevado número de edifícios devolutos (não habitados) e de residências que não são utilizadas como habitação principal. O país tem concentrado esforços na construção de novas habitações, em vez de apostar na reabilitação do espaço urbano já existente. Em paralelo, a presença de alojamentos familiares temporários ou sazonais tem contribuído para o aumento de imóveis devolutos, que representam cerca de 15% do total habitacional nacional, um dos percentuais mais elevados na União Europeia. A manutenção de uma quantidade significativa destes imóveis fora do mercado reduz a oferta disponível, o que, por sua vez, encarece os preços e distorce o mercado habitacional (Mendes, & Tulumello 2022).

2.5.2 O caso holandês

Como referem Holm, Andrej & Sakizlioglu, Bahar & Uitermark, Justus & Arcarazo, Carme & Palomera, Jaime & Kadi, Justin & Kumnig, Sarah (2022) nos Países Baixos, a regulamentação das rendas é um assunto nacional. As suas origens remontam ao início do século XX e às primeiras tentativas de desmercantilização do mercado habitacional.

A política de habitação urbana sempre deu prioridade à oferta de habitação pública e acessível para grupos de rendimentos baixos e médios. Contudo, com a introdução de reformas neoliberais, Amesterdão foi gradualmente liberalizando o stock de habitação social, incentivando a compra de imóveis financiados e promovendo um desenvolvimento urbano orientado para o setor privado. Esta transformação, juntamente com o crescimento do arrendamento privado e da compra de imóveis para alugar, fez com que o mercado habitacional se tornasse cada vez mais inacessível, especialmente para a classe média, que se vê incapaz de adquirir imóveis no mercado privado ou de aceder ao arrendamento social (Wijburg, 2021).

O amplo setor social do país é predominantemente administrado por cerca de 425 associações habitacionais. Desde sua origem no início do século XX até 1970, as associações têm como objetivo fornecer habitações com condições para a população trabalhadora, e não exclusivamente para grupos desfavorecidos. Contudo, a partir de 1989, com a promoção da propriedade habitacional como padrão

para a classe média, iniciou-se um processo gradual de residualização da habitação social (van Gent & Hochstenbach 2019).

Segundo Boelhouwer (2020), as atuais políticas habitacionais estão a dificultar o acesso de diferentes grupos sociais ao mercado imobiliário, promovendo, na prática, a segregação residencial e marginalizando tanto o setor de habitação social quanto o mercado de arrendamento privado. Com o aumento da segregação no setor de habitação social, a separação espacial dos inquilinos torna-se mais evidente. Além disso, a escassez de habitações e a subida acentuada dos preços imobiliários intensificam esta segregação. As famílias com rendimentos médios enfrentam cada vez mais obstáculos para encontrar habitação acessível. Como resultado, os bairros mais procurados nas grandes cidades tornaram-se inacessíveis, enquanto a concentração de rendimentos baixos em "bairros desfavorecidos" aumenta, agravando a desigualdade sócio territorial e perpetuando padrões de segregação residencial.

Nos Países Baixos à semelhança de Portugal, os problemas habitacionais nacionais são bastante agudos. As principais cidades, devido ao seu tamanho, e à sua função como motor económico internacional e ao seu atrativo destino estudantil e turístico, enfrentam uma mistura intensa de gentrificação, turistificação e investimento externo, o que impulsiona significativamente os preços (Gentili & Hoekstra, 2022).

Nos Países Baixos, embora a habitação social tenha historicamente fornecido um “amortecedor” para a população jovem, o aumento da procura e as longas listas de espera para habitação social significam que muitos jovens estão a ser forçados a recorrer ao mercado privado, onde os preços são impeditivos (Gentili & Hoekstra, 2022).

2.6 O impacto da crise económica no mercado da Habitação

2.6.1 O caso português

Portugal foi um dos países mais impactados por esta crise e enfrentou rigorosas políticas de austeridade impostas pela Troika, com consequências socioeconómicas graves. Em meio a uma recessão económica e financeira, o país, no âmbito do acordo com a Troika, optou por reduzir salários e realizar cortes orçamentais, o que resultou numa queda da procura agregada, num crescimento económico mais lento, no aumento do desemprego e numa subida acentuada da dívida pública (Lestegás, 2019).

As políticas de austeridade mais duras começaram a ser sentidas em 2011, quando entra em funções o novo governo de coligação centro-direita. Neste ano é assinado entre Portugal e a Troika o Memorando de Entendimento (MoU) que definiu as condições do plano de resgate. Este acordo impunha fortes cortes nos salários, nas pensões, nos benefícios e nos serviços públicos e trouxe um enorme aumento dos impostos. Como consequência, o desempenho de Portugal em todos os indicadores sociais sofreu uma queda abrupta (Accornero & Kousis, 2024).

Entra assim em vigor em 2012, o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que teve como intenção flexibilizar a duração dos arrendamentos, facilitar a cessação dos contratos e acelerar os

procedimentos de despejo por incumprimento de contratos. Passaram também a estar sujeitos a um novo mecanismo os contratos assinados antes de novembro de 1990, passando a haver a possibilidade de renegociação entre senhorios e inquilinos (Lestegás, 2019).

Os problemas na área da habitação agravaram-se com a continuação de políticas nacionais desenhadas para atrair investidores e residentes estrangeiros com o capital de compra acima da média portuguesa e atraídos por políticas de de-taxação favoráveis, utilizando o programa “golden visa” e o programa “residentes não habituais. Estes residentes estrangeiros, juntamente com o turismo forams considerados as “forças motrizes”⁸ da rápida recuperação de Portugal após anos de crise e de austeridade (Mendes, 2017; Accornero, 2024).

Como referem Accornero & Carvalho (2023) os conflitos sociais aumentaram em todo o mundo, durante a grande recessão.⁹ Na Europa, os protestos concentraram-se principalmente nos países da Europa do Sul, onde novos grupos coletivos surgiram e influenciaram a arena política. Em Espanha a crise financeira foi diretamente associada à crise da habitação, gerando novos movimentos centrados no direito à habitação. Já em Portugal, o direito à habitação e a reivindicação pelo mesmo só começou a ganhar visibilidade depois de 2015. Apesar de não focar diretamente na habitação, o ciclo de protestos contra a austeridade em Portugal foi essencial para formar redes, aprendizagens, memórias e identidades coletivas e capacidade de mobilização, que posteriormente apoiaram o fortalecimento da luta pela habitação em Lisboa.

O aumento significativo do turismo em Portugal, sobretudo na cidade de Lisboa, fez com que os efeitos no mercado imobiliário se tornassem evidentes, especialmente devido à proliferação dos arrendamentos de curta duração. O aumento do interesse por Lisboa atraiu para a cidade grupos com maior capacidade económica do que os habitantes locais, como reformados europeus que beneficiam do clima agradável e pelos incentivos fiscais, estudantes estrangeiros, nómadas digitais e empreendedores (Tulumello & Allegretti, 2021).

No final de 2019, o mercado de arrendamento de curta duração do Airbnb no centro de Lisboa já começava a apresentar sinais de saturação. Em relação com outras capitais europeias populares entre os turistas, Lisboa recebe oito mil turistas por mil habitantes, ultrapassando Barcelona, Berlim e Amesterdão. Em 2021 a cidade contava com 107 apartamentos de arrendamento de curta duração por quilometro quadrado, cinco vezes mais que Berlim e o dobro de Amesterdão (Mendes 2021).

2.6.2 O caso holandês

No final dos anos 2000, a política habitacional dos Países Baixos passou a seguir uma nova direção. O crescente descontentamento público com os salários dos executivos e com projetos de

⁸ “forças motrizes” expressão de Accornero (2024)

⁹ O termo "Grande Recessão" refere-se à severa crise económica global que ocorreu entre o final de 2007 e meados de 2009, causada principalmente pelo colapso da bolha imobiliária nos Estados Unidos e pela subsequente crise financeira (FMI, 2009).

desenvolvimento mal sucedidos levou, em 2007, à introdução de novos impostos e a uma pressão estatal com o objetivo de intensificar os investimentos em políticas urbanas direcionadas.

A crise financeira de 2008 e as suas repercussões políticas também criaram oportunidades para intensificar a neoliberalização do sistema habitacional nos Países Baixos, resultando numa crise habitacional que trouxe graves problemas financeiros para os projetos de regeneração urbana. Estes projetos, que dependiam da venda de habitações sociais existentes e de novas habitações para compra em áreas de menor procura, foram particularmente afetados (van Gent & Hochstenbach, 2019).

Como explica Wijburg, (2021), em 2012 o governo central modificou as regulamentações, retirando das associações de habitação o direito de construir ou deter imóveis para arrendamento no segmento de rendimento médio. Desde então, os pedidos de Amesterdão para reverter essa decisão foram ignorados pelo governo nacional, reduzindo a capacidade da cidade de influenciar o setor habitacional público. Sem um compromisso mais firme por parte do governo central, Amesterdão viu-se obrigada a adaptar-se às dinâmicas do mercado para encontrar soluções habitacionais viáveis. Além disso, a liberalização contínua das unidades de habitação social existentes enfraqueceu os esforços do governo municipal.

Amsterdão, cidade historicamente reconhecida pela sua ampla oferta de habitação social, tem enfrentado uma crescente mercantilização e financeirização do setor imobiliário. Com sua localização central, excelentes infraestruturas e forte base económica, a cidade tornou-se extremamente atraente para compradores e investidores. Esse fenómeno tem levado a uma acentuada escassez de imóveis e a graves problemas de acessibilidade especialmente para as pessoas que tentam entrar pela primeira vez no mercado habitacional, como é o caso dos jovens que tentam emancipar-se e abandonar o núcleo da família original para constituírem a sua própria família. Os problemas descritos acarretam várias consequências negativas, como o atraso na emancipação e a prolongada convivência de jovens adultos com os pais. Aqueles que conseguem obter independência residencial enfrentam elevados custos habitacionais e uma crescente dependência de transferências intergeracionais para alcançar a casa própria. A aquisição de imóveis tornou-se um pré-requisito para a segurança económica futura, distinguindo claramente aqueles que podem contar com recursos familiares para melhorar sua situação e aqueles que não têm esse suporte (Gentili & Hoekstra, 2022).

Após a crise financeira de 2007-2008, autoridades, seguindo o exemplo de outras grandes cidades globais, procuraram expandir o turismo por meio da gradual liberalização dos sistemas de acessibilidade e hospitalidade. Essa estratégia tinha como objetivo atenuar os impactos da crise e promover a transição para uma economia pós-industrial. Como afirmam Valente, Bornioli, Vermeulen e Russo (2023), o aumento da atividade turística nas cidades, juntamente com a conversão de grande parte das residências em alojamentos de curto prazo, tem pressionado o mercado imobiliário, resultando em sérios impactos sociais para as comunidades locais.

Todavia, a Câmara de Amesterdão foi pioneira em procurar mitigar os efeitos negativos dos alojamentos de curta duração e, em 2015, tornou-se a primeira cidade europeia a estabelecer um acordo com a Airbnb. Este acordo permitia que imóveis privados no mercado turístico fossem arrendados por

um máximo de 60 dias por ano, limite que foi reduzido para 30 dias a partir de janeiro de 2019. Atualizações posteriores introduziram mais restrições, como o limite máximo de quatro hóspedes por propriedade e a obrigatoriedade do pagamento de impostos turísticos e sobre o rendimento. No entanto, a colaboração entre a Airbnb e a Câmara de Amsterdão terminou em janeiro de 2019. Desde então, as políticas municipais têm-se tornado cada vez mais restritivas e, a partir de abril de 2021, tornou-se obrigatório que os anúncios de alojamento de curta duração incluam um número de registo (Valente, Bornioli, Vermeulen & Russo, 2023).

2.7 O Impacto da crise habitacional nos jovens

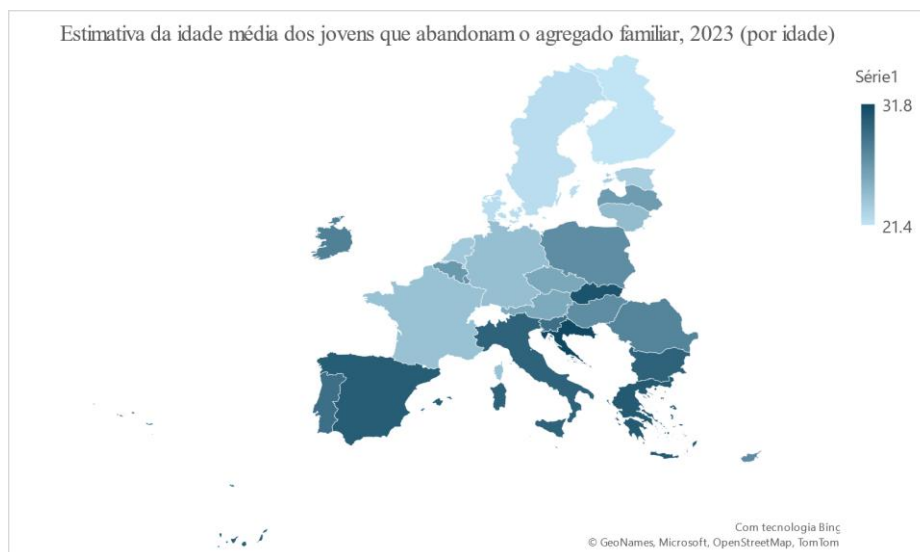
Nas últimas décadas, uma considerável quantidade de pesquisas tem se dedicado à transição para a idade adulta, um período do ciclo de vida em que os jovens enfrentam decisões importantes, como finalizar os estudos, encontrar um emprego estável e formar seu próprio lar e família (Aassve, Iacovou, & Mencarini, 2006).

Aassve, Iacovou, & Mencarini (2006) referem que as razões pelas quais a pobreza juvenil é uma questão tão complexa é também porque não existe uma definição única ou clara de "juventude". Os "jovens" formam um grupo de indivíduos que se encontra entre a infância e a idade adulta, mas a noção de "juventude" não se define tão facilmente como outras fases do ciclo de vida, como "crianças" ou "idosos". Embora as definições de juventude baseadas na idade sejam comuns, elas carregam um certo grau de arbitrariedade. Cada vez mais, os cientistas sociais tem-se distanciando das definições rígidas e passaram a entender a juventude como um processo de transição — ou, mais precisamente, como um conjunto de transições — para a vida adulta (Aassve, Iacovou, & Mencarini, 2006).

Por isso, podemos concluir que não há uma definição universalmente aceita para este grupo etário. Não obstante, para fins estatísticos, as Nações Unidas definem "juventude" como os indivíduos com idades compreendidas entre 15 e 24 anos, sem desconsiderar outras definições adotadas pelos Estados-Membros. Essa definição foi estabelecida durante os preparativos para o Ano Internacional da Juventude (1985) e aprovada pela Assembleia Geral na resolução 36/28 de 1981. No entanto, em matéria de habitação a UN Habitat compreende que a idade jovem varia entre os 15 e os 32 anos) e que definição de juventude pode variar conforme as circunstâncias, especialmente em resposta a mudanças nos contextos demográficos, financeiros, económicos e socioculturais (UNDESA, 2017).

Como Pinto (2020) refere, a crise habitacional é particularmente severa para os grupos mais vulneráveis, afetando amplamente a sociedade ao agravar a crise habitacional. Uma das consequências mais significativas é o aumento e a diversificação dos grupos em situação de vulnerabilidade, que lutam para encontrar uma habitação no mercado ou obter apoio público. Não se trata apenas de famílias em situação de pobreza ou em risco, mas também de jovens adultos em processo de independência.

Figura 2 -Estimativa da idade média dos jovens que abandonam o agregado familiar em 2023



Fonte: Elaboração própria. Dados do Eurostat, 2023

Este mapa mostra a estimativa da idade média em que os jovens abandonam o agregado familiar em diferentes países europeus em 2023. A variação de idade está representada por uma escala de cores, indo de tons mais claros (indicando idades mais baixas, em torno de 21,4 anos) até tons mais escuros (representando idades mais elevadas, até 31,8 anos).

O mapa mostra que os jovens do sul da Europa (Portugal, Espanha, Itália e Grécia) deixam o lar, em torno dos 30 anos, devido aos fatores económicos como o desemprego e a precariedade e a fatores culturais como os valores familiares (Ramos, 2018). Já no norte e no centro da Europa (Suécia, Dinamarca, Países Baixos, Bélgica, França), os jovens conquistam a independência mais cedo, por volta dos 21-24 anos, graças ao sistema de habitação social mais robusto, melhores condições económicas (Mulder, 2006). Nos países do leste europeu, a média está entre 25 e 28 anos, refletindo uma transição intermediária para a vida independente.

A diferença entre a idade média para sair de casa em Portugal (29,1 anos) e nos Países Baixos (23,2 anos) reflete realidades sociais e económicas distintas. Em Portugal e nos países do Sul da Europa alguns dos fatores são laborais, tais como: o desemprego, salários baixos, a precariedade e instabilidade proporcionada pelo mercado de trabalho. Outros estão diretamente relacionados com a habitação, tais como: as rendas altas, o mercado habitacional não regulado, pouca oferta, falta de parque habitacional público, e o crescimento do alojamento turístico em habitações licenciadas para uso residencial, como é o caso do alojamento local. (Moraes, Silva & Mendes, 2018).

Já os Países Baixos caracterizam-se por ser um dos países da Europa do Norte onde os jovens adultos de classe média passam por um longo período de semi-dependência, entre deixar a casa dos pais e estabelecer-se de forma definitiva. Existem fortes motivos culturais que levam à emancipação mais precoce dos jovens neste país. No entanto, o prolongamento dos estudos até mais tarde, as condições de trabalho mais precárias e o aumento do custo de entrada na habitação, particularmente nas grandes

cidades, estão a atrasar a capacidade dos jovens de alcançarem a independência habitacional. (Druta, Limpens, Pinkster & Ronald, 2019) Não obstante, estudos recentes sobre as transições habitacionais em Amesterdão indicam que os trajetos têm vindo a tornar-se cada vez mais desordenados e fragmentados, com os jovens a recorrerem a diferentes formas de capital económico, social e até “ilegais” para acederem à habitação. Os jovens acabam por contornar o sistema e até infringir a lei, através do circuito informal (semi-ilegal), do setor temporário e do setor de arrendamento privado (Hochstenbach & Boterman, 2015).

CAPÍTULO 3

O caso de Lisboa

3.1 Análise Demográfica

Lisboa conta atualmente 24 freguesias distribuídas numa área de 100 km². É a cidade mais populosa de Portugal e ocupa a quarta posição em densidade populacional, ficando apenas atrás da Amadora, do Porto e de Odivelas. Em 2021, o concelho de Lisboa contava com cerca de 320 mil habitações e uma população de 546 mil residentes, organizados em 243 mil agregados familiares privados. O que equivale a uma densidade populacional de aproximadamente 6.400 habitantes por km² e 3.700 habitações por km².

Em Lisboa, cada habitação abriga, em média, 2,22 pessoas—a média tem se mantido estável na última década. Entretanto, o tamanho médio das famílias clássicas tem mostrado uma tendência de queda nas décadas anteriores. Com a redução do número de membros por família, cresce o número de pessoas a viver sozinhas. Essa situação envolve aproximadamente 85.500 habitantes na cidade, representando cerca de 16% da população total de Lisboa e 35% de todos os agregados domésticos.

Figura 3 – Mapa da cidade de Lisboa



Fonte: Carta Municipal de Habitação de Lisboa, 2023.

A população de Lisboa encontra-se distribuída da seguinte forma: aproximadamente 71 mil são crianças e jovens com 14 anos ou menos (13%), 347 mil estão na faixa etária entre 15 e 64 anos (64%), e 128 mil são pessoas com 65 anos ou mais (23%). Em Lisboa, vivem cerca de 93 mil pessoas com idades entre 15 e 29 anos (Carta Municipal de Habitação de Lisboa, 2023).

Lisboa vive um período de transição, após sair de uma crise económica caracterizada por políticas de austeridade severas, a cidade agora vive um novo período de dinamismo económico. A cidade tem investido cada vez mais em infraestruturas, em inovação e em empreendedorismo, mas continua a

enfrentar desafios relacionados com desigualdade social e segregação territorial, especialmente no acesso à habitação (Seixas, Tulumello, & Allegretti, 2019).

3.2 A política habitacional da cidade e a sua evolução

Em 2010 foram criados os Programas Locais de Habitação (PLH), no âmbito do Plano Estratégico de Habitação (PEH), elaborado pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) em 2008, que tinham como objetivo definir uma visão estratégica para habitação a nível municipal ou intermunicipal. O PLH de Lisboa não foi pensado apenas como um programa de habitação setorial, mas como "um projeto estratégico para a cidade". Os programas caracterizam-se por terem com objetivo a intenção de superar as abordagens setoriais e de se focarem na sustentabilidade urbana, promovendo um novo modelo de desenvolvimento integrado para a cidade (Craveiro, 2014).

Ao mesmo tempo foram criados no município de Lisboa três programas de incentivo ao arrendamento e à reabilitação: programa renda convencionada; o programa *“Reabilita primeiro e paga depois”* e programa *“RE – novas vantagens para reabilitar Lisboa”* (Craveiro, 2014).

Em 2014, em conformidade com o programa do Governo “Regime de Arrendamento Apoiado”, a Câmara Municipal de Lisboa (CML) lançou dois programas: “Programa de Arrendamento Apoiado” e “Subsídio Municipal ao Arrendamento Acessível” (SMAA).

O “Arrendamento Apoiado” é um programa municipal destinado a oferecer habitação a famílias com baixos recursos e em situação de vulnerabilidade social. As candidaturas são avaliadas com base numa Matriz de Classificação, aprovada pelo Regulamento Municipal do Direito à Habitação, que considera a necessidade habitacional e a condição socioeconómica do candidato e de seu agregado familiar. As casas municipais são alocadas aos candidatos com as melhores pontuações, conforme a tipologia que melhor corresponde às necessidades do seu agregado familiar. (Câmara Municipal de Lisboa, n.d.)

O “Subsídio Municipal ao Arrendamento Acessível” (SMAA) oferece um subsídio de arrendamento concedido pelo Município a famílias que alugaram uma habitação em Lisboa e cujos rendimentos não são suficientes para aceder o mercado habitacional. O apoio financeiro é destinado a famílias cujo gasto com a renda, de casa ou de quartos, ultrapasse os 30% do seu rendimento familiar. Em 2023, através do [proposta n.º 586/2023](#), aprovaram-se também condições específicas deste programa para os jovens até aos 35 anos (Câmara Municipal de Lisboa, n.d.)

Em 2019, a Câmara de Lisboa lança através do [Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio](#) o programa “Renda Acessível”. Este visa atender pessoas e famílias que procuram habitação em Lisboa, mas não têm condições de pagar os preços do mercado privado de arrendamento. A distribuição das habitações é realizada por meio de um sorteio, onde os candidatos são selecionados de acordo com a ordem do sorteio e as suas preferências de habitação. O processo de atribuição é feito eletronicamente, garantindo que as alocações sejam feitas de forma organizada e transparente (Câmara Municipal de Lisboa, n.d.)

Ainda em 2019, com a [deliberação N.º 330/AML/2019](#), a CML aplica um dos programas nascidos no quadro da NGPH. O “1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação” que tem como finalidade proporcionar soluções habitacionais para pessoas que vivem em situações de precariedade e que não dispõem de meios financeiros para assegurar uma habitação adequada. O programa foca-se principalmente na reabilitação de edifícios e no arrendamento, adotando uma abordagem integrada e participativa. Visa promover a inclusão social e territorial através da colaboração entre diferentes políticas e entidades, envolvendo as administrações central, regional e local, assim como os setores público, privado e cooperativo (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, n.d.).

Em 2019 foi aprovada a Estratégia Local de Habitação (ELH), constituindo uma adenda ao PLH de Lisboa, apresentando-se soluções habitacionais e priorizando intervenções ao nível da construção e da reabilitação. Esta estratégia foi ainda alvo de alteração em 2023, com o objetivo de ampliar a resposta às necessidades habitacionais identificadas, assegurando que as habitações proporcionem condições de vida dignas (Câmara Municipal de Lisboa, 2023).

Por último, e mais recente, foi criada a “Carta Municipal de Habitação de Lisboa 2023–2032” (CMHL), enquanto plano estratégico da Câmara Municipal para a área da habitação, aprovado pela Assembleia Municipal. A CMHL 2023-2032 tem uma “vigência de 10 anos e incidência no planeamento e ordenamento de novos habitats para melhoria da qualidade de vida e bem-estar do indivíduos. A carta promove ainda operações de construção habitacional, tanto por iniciativa municipal quanto em colaboração com cooperativas e privados, além de focar na reabilitação do parque habitacional e na integração social. Através dessas ações, a câmara declara procurar melhorar o acesso a espaços públicos, áreas de lazer e equipamentos coletivos. Além disso, a CMHL define os objetivos gerais e fundamentais, as prioridades de ação e as medidas necessárias para, a curto, médio e longo prazo, suprir carências habitacionais, reverter a perda populacional e reduzir desequilíbrios no acesso à habitação digna (Câmara Municipal de Lisboa, 2023.).

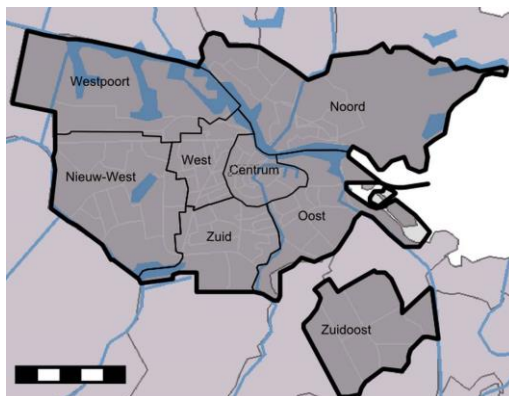
CAPÍTULO 4

O caso de Amesterdão

4.1 Análise Demográfica

Amsterdão é a capital dos Países Baixos, e a cidade mais populosa. Apesar de ser a capital, a mesma não é a capital administrativa, uma vez que a sede do governo está localizada na cidade de Haia. (Vincent, Wintle, Michael & Werkman, 2024). Amesterdão é o principal financeiro do país, tem uma área de 220km², dos quais 166km² são área terrestre e em 2024 regista 918,117 habitantes. No último ano, a cidade holandesa contava com cerca de 480 mil habitações, o que equivale a aproximadamente a 5336 habitantes por km² e 2,275 habitações por km².

Figura 4 – Mapa da cidade de Amesterdão



Fonte: Amsterdam Map 360, Map 360 (n.d.)

A cidade de Amesterdão está dividida em 8 zonas, 7 “freguesias”¹⁰ e uma área urbana. A cidade é o centro da Região Metropolitana, destacando-se tanto pela densidade populacional quanto pela sua importância socioeconómica. Aproximadamente 35% dos habitantes da região vivem dentro dos limites do município de Amesterdão, onde a população tende a ser mais jovem em comparação com o restante da Região Metropolitana (Gentili & Hoekstra, 2022).

Segundo, o Urban Report Amsterdam, de Gentili & Hoekstra (2022) em 2019, 42% dos 489.010 jovens de 15 a 29 anos que viviam na Região Metropolitana de Amesterdão (MRA) residiam na cidade de Amesterdão. Desde 2008, o número de jovens na cidade cresceu 26%, acompanhando a tendência geral de crescimento populacional da região. Esse aumento é atribuído tanto às melhores oportunidades de emprego em Amesterdão, em comparação com as restantes da MRA e à presença de seis universidades na cidade.

¹⁰ O que nós consideramos freguesias, mas que os holandeses atualmente chamam de submunicípios.

Em 2023, a população da cidade de Amesterdão encontrava-se distribuída por aproximadamente em: 129 mil crianças e jovens até aos 14 anos (15%), cerca de 623 mil pessoas na faixa etária dos 15 aos 64 anos (71%), e 123 mil pessoas com 65 anos ou mais (14%) (Statista, 2024).

4.2 A política habitacional da cidade e a sua evolução

As políticas habitacionais locais, como a alocação de habitações e a construção habitacional, estão interligadas com as diretrizes nacionais sobre propriedade, crédito hipotecário, com aumentos do arrendamento e com requisitos de habitação social. Dessa forma, em geral, os municípios têm uma margem de manobra bastante limitada. No entanto, a posição de destaque de Amesterdão no cenário nacional, aliada às decisões ousadas do governo local de esquerda, tem aumentado os limites da ação da política habitacional para aumentar as oportunidades de habitação para os jovens residentes da cidade (Gentili & Hoekstra, 2022).

Em termos de políticas de habitação para os jovens, em 2016, foi implantada uma lei específica que permite aos cidadãos com idades compreendidas entre os 18 e os 23 anos de obter um contrato de arrendamento temporário por um período máximo de cinco anos (com possibilidade de prorrogação por dois anos). Durante este período de arrendamento, os jovens continuarão a constar da lista de pessoas que procuram alojamento, o que aumentará a oportunidade de obter alojamento subsequente. Aos 18 anos, os jovens podem-se registar numa plataforma para ficarem em lista de espera para a atribuição de uma casa de habitação social. Podem candidatar-se a este programa pessoas até aos 28 anos. Ou em alternativa os jovens podem candidatar-se a subsídio de renda (Amsterdam.nl, n.d.).

Para tentar combater a crise da habitação, em 2015, devido à turistificação, a Câmara de Amesterdão decidiu banir as plataformas de estadia de curta duração (como o Airbnb) em três zonas da cidade. Nas outras áreas da cidade, os arrendamentos de curta duração só são permitidos com uma licença, que restringe o arrendamento de imóveis para turistas a um máximo de 30 noites por ano (Lonely Planet, 2023).

Para estimular a posse de imóveis e evitar que empresas de investimento adquiram casas destinadas a serem ocupadas pelos proprietários, os Países Baixos aprovaram em 2022 uma lei que permite às câmaras de proibir a compra de propriedades abaixo de um determinado limite de preço por investidores que planeiam revendê-las ou alugá-las (“buy-to-let”) (CaYIMBY, 2023).

Também no mesmo ano, a Câmara Municipal de Amesterdão implementou também a obrigatoriedade de ocupação própria para compradores de imóveis. Se esta regra já estava em vigor para novos imóveis há um ano e meio, agora passa a ser aplicada também às habitações existentes. A medida visa impedir que investidores adquiram imóveis para alugá-los posteriormente ou revender, colocando-os no mercado imobiliário especulativo. A obrigação de ocupação própria não se aplica a todas as casas à venda em Amesterdão. Inicialmente, aplica-se apenas às propriedades existentes com um valor máximo de WOZ de € 512.000, correspondendo a aproximadamente 60% do total de imóveis disponíveis para venda na cidade (Buren, 2022).

CAPÍTULO 5

Análise comparativa entre as duas cidades

Neste capítulo iremos realizar uma análise comparativa entre a cidade de Lisboa e a cidade de Amesterdão, através de dados e de indicadores estatísticos. A análise será focada exclusivamente nas cidades, sem considerar as áreas metropolitanas.

A cidade de Lisboa tem 545,796 habitantes, enquanto a cidade de Amesterdão é mais populosa, com 918,117 habitantes.

Tabela 4 – Análise habitacional entre Lisboa e Amesterdão

	Lisboa	Fonte	Amesterdão	Fonte
Habitantes	545,796 habitantes	INE	918,117 habitantes	Statista
Área da cidade	100km ²	CMHL	219 km ²	Gemeente Amsterdam
Densidade populacional ¹¹	5457,96 hab/ km ²	cálculo próprio	4192.32hab/km ²	cálculo próprio
Preço médio de arrendamento por m2	15,2€/m ² (1º trimestre de 2024)	INE	27€/m ² (1º trimestre de 2024)	Statista
Preço médio de compra por m2	4188€/m ² (1º trimestre de 2024)	INE	7900€/m ² (4º trimestre de 2023)	Statista
Nº de alojamentos turísticos	627 (dezembro 2023)	INE	522 (dezembro 2023)	Statista
Salário médio mensal (bruto)	1505€ (dezembro 2023)	INE	3908€ (dezembro de 2023)	CBS

Fonte: Elaboração própria

A densidade populacional de Lisboa é de 5.457,96 habitantes por km², enquanto Amesterdão tem uma densidade de 4.193 habitantes por km². Isto significa que Lisboa, apesar de ser menor em área, tem uma ocupação de espaço mais intensa. A cidade é mais compacta, com mais pessoas a viverem por quilómetro quadrado do que em Amesterdão, que é mais espaçosa, apesar de ter uma população maior. O mercado imobiliário revela um cenário de maior pressão em Amesterdão.

Relativamente ao custo da habitação, Amesterdão destaca-se com preços de arrendamento e compra de imóveis significativamente superiores aos de Lisboa. O preço médio de arrendamento por metro quadrado em Amesterdão é de 2.726,50€, enquanto em Lisboa o valor é de 1.519,26€, uma diferença de 79,5%. No mercado de compra de imóveis, a disparidade é ainda maior, com Amesterdão a apresentar um preço médio de 7.900€/m² em comparação com os 4.188,53€/m² de Lisboa, o que representa um aumento de 88,65%.

¹¹ Densidade populacional = número de habitantes por km² / área em km2

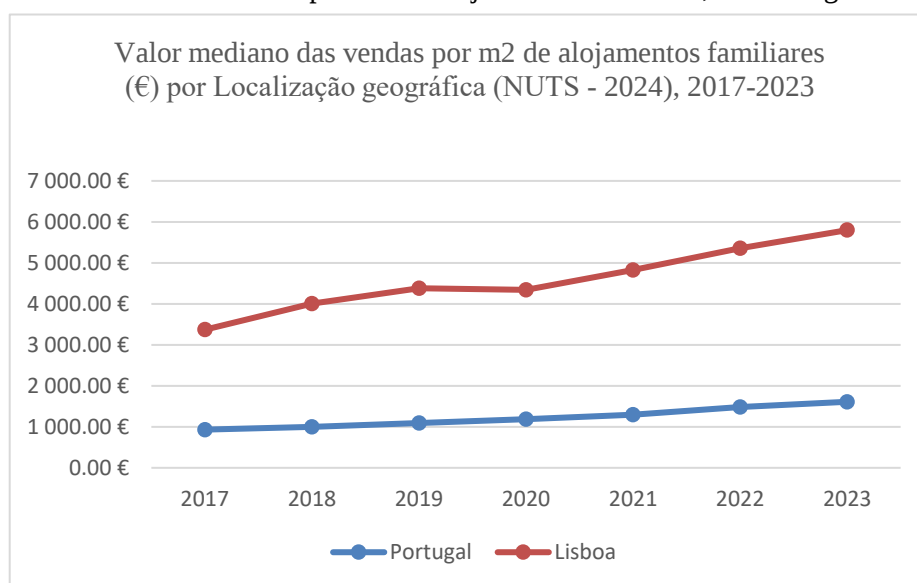
Por outro lado, o salário médio mensal bruto em Amesterdão é também substancialmente mais elevado, situando-se nos 3.908€, em contraste com os 1.505€ em Lisboa. Esta diferença de 123,5% sugere que, apesar do custo de habitação mais elevado em Amesterdão, os seus residentes tendem a ter um maior poder de compra, o que pode ajudar a equilibrar os custos associados a viver numa cidade com preços tão elevados.

No que diz respeito ao número de alojamentos turísticos, a diferença entre as duas cidades é bastante pequena. Lisboa conta com 627 alojamentos turísticos, um número ligeiramente superior a Amesterdão, que tem 522. Isto significa que Lisboa tem cerca de 20% mais alojamentos turísticos, o que pode estar relacionado com o facto de ser um destino turístico popular, apesar da sua menor dimensão em comparação com Amesterdão. A oferta turística mais elevada em Lisboa pode também ser um reflexo de uma maior dependência económica do turismo, especialmente quando comparada com Amesterdão. Apesar de ser uma cidade turística globalmente conhecida, a capital holandesa, tem implementado mais políticas de controlo dos alojamentos de curta duração do que Lisboa, que por sua vez, parece estar mais focada em maximizar o seu potencial turístico.

Em resumo, Amesterdão tem custos de habitação mais elevados, tanto em termos de arrendamento como de compra, mas o salário médio também é consideravelmente superior, permitindo que os residentes gastem uma menor proporção do seu rendimento em habitação. Em contraste, em Lisboa, apesar de os preços de habitação serem mais baixos, o salário médio também é muito inferior, o que faz com que uma maior parte do rendimento seja consumida pelos custos de habitação. Desta forma, o impacto do custo de vida é mais acentuado em Lisboa, o que pode limitar o poder de compra dos seus habitantes.

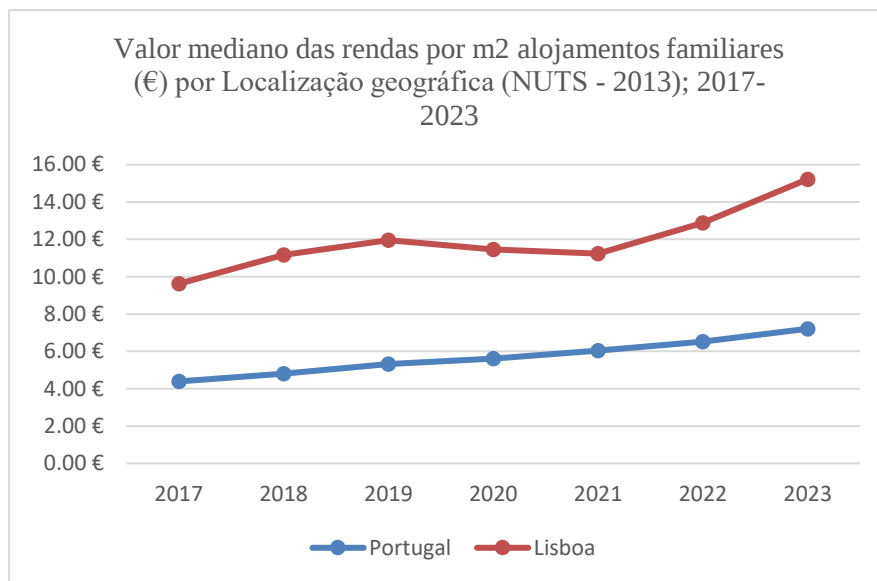
1.1 Análise estatística – Lisboa

Figura 5 - Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares, em Portugal e em Lisboa



Fonte: Instituto Nacional de Estatística (INE), 2024

Figura 6 - Valor mediano das rendas por m2 alojamentos familiares, em Portugal e em Lisboa



Fonte: Instituto Nacional de Estatística (INE), 2024

Os dois gráficos fornecem uma análise da evolução dos valores medianos das vendas e rendas por metro quadrado (m²) de alojamentos familiares em Portugal e em Lisboa, entre 2017 e 2023.

No gráfico da figura x verifica-se que o valor mediano em Lisboa é consistentemente mais elevado do que no resto do país. Em 2017, Lisboa já apresentava um valor significativamente superior, cerca de 3.500 euros por m², em comparação com o valor nacional, que rondava 1.000 euros. Esta diferença manteve-se ao longo dos anos, com os valores em Lisboa a aumentarem de forma mais acentuada. No que diz respeito à tendência de crescimento, ambos os valores — tanto em Lisboa como no resto do país — mostram uma trajetória ascendente. Em Lisboa, o valor mediano passou de aproximadamente 3.500 €/m², em 2017 para 6.000 €/m², em 2023, evidenciando um aumento de quase o dobro. No entanto, no país como um todo, o crescimento foi mais gradual, com os valores a subirem de 1.000 €/m², em 2017 para cerca de 2.000 €/m², em 2023.

O gráfico x2 é mostra a tendência geral de aumento dos valores medianos das rendas ao longo dos anos em ambas as regiões. Verifica-se uma diferença significativa entre Lisboa e a média nacional, com os valores em Lisboa a serem consistentemente mais elevados, o que reflete o mercado imobiliário mais caro da capital em relação ao resto do país. Em 2023, tanto em Lisboa como no resto de Portugal, houve um aumento expressivo no valor das rendas. Em Lisboa, os preços ultrapassaram os 14,00 €/m², enquanto a média nacional, embora ainda mais baixa, aproxima-se dos 7,00 €/m². Este aumento mais recente pode estar relacionado com a recuperação económica pós-pandemia e a crescente pressão no mercado imobiliário.

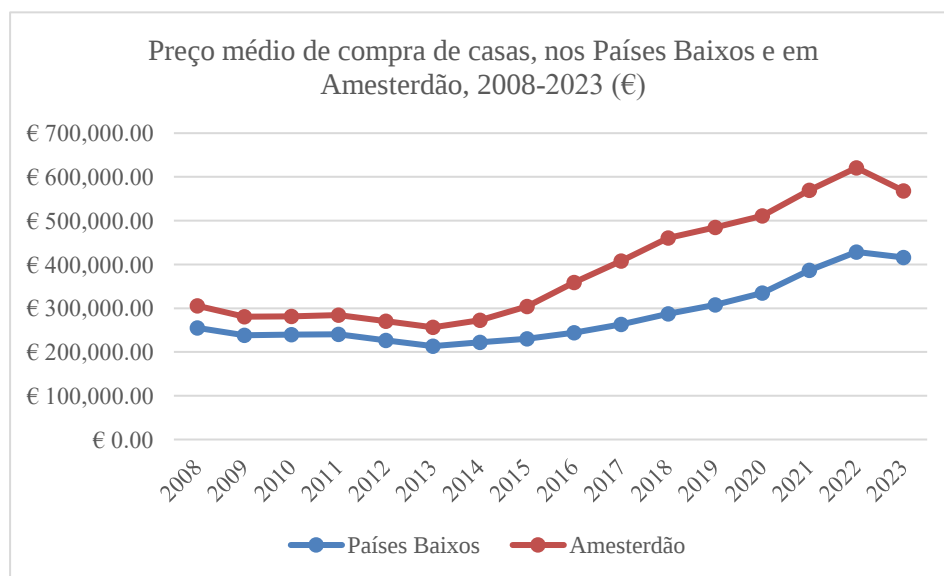
Tanto as vendas como as rendas mostram um crescimento consistente ao longo do tempo, tanto a nível nacional como em Lisboa. Contudo, a taxa de crescimento é mais acentuada em Lisboa, sugerindo uma maior pressão no mercado imobiliário da capital.

Em 2020 observa-se uma desaceleração, que pode estar ligada a fatores macroeconómicos, como o impacto da pandemia de COVID-19, que afetou o mercado imobiliário. A crise pandémica global que vivemos em 2020, obrigou os governos a introduzir recursos para reforçar a resposta das autoridades de saúde, implementando planos económicos e sociais excecionais. Em Portugal, durante este período o governo suspendeu os despejos e garantiu medidas temporária de acesso à habitação, de maneira a viabilizar o período de quarentena (Mendes, 2021). No que diz respeito ao retardar dos preços dos imóveis nas zonas mais centrais, é necessário considerar diferentes possibilidades. Por exemplo, interrupção dos fluxos de turismo e de migrações, terá influenciado comportamento de mercados que estão fortemente ligados a fatores externos. Por consequência, muitos alojamentos locais tiveram de se converter em arrendamentos de médio prazo, ou até mesmo entrarem no mercado de compra e venda (Antunes & Seixas, 2022).

Em ambos os casos, as disparidades entre Lisboa e o resto de Portugal aumentaram, indicando que Lisboa se tornou progressivamente mais cara, quer para comprar quer para arrendar. Estas tendências revelam uma crescente inacessibilidade do mercado imobiliário em Lisboa, refletindo uma pressão crescente tanto para quem deseja comprar como para quem procura arrendar na capital.

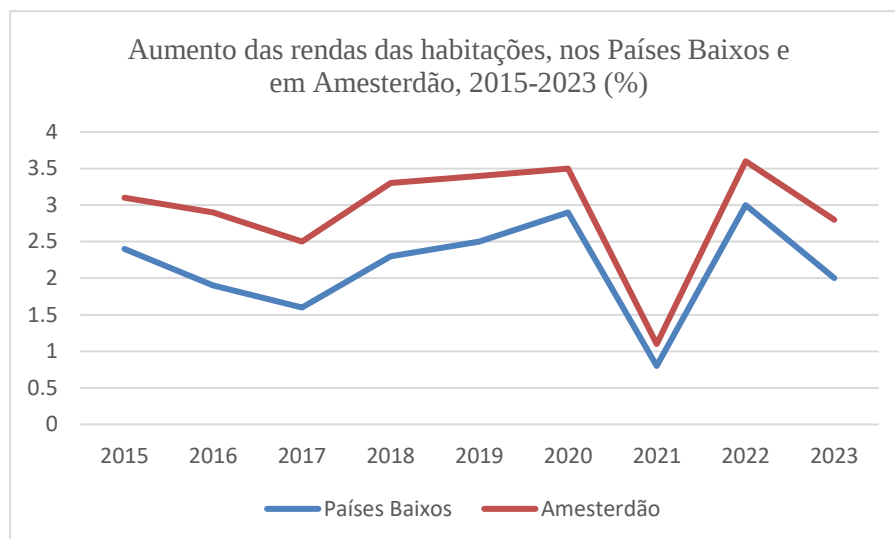
1.2 Análise estatística - Amesterdão

Figura 7 - Preço médio de compra de casas, nos Países Baixos e em Amesterdão



Fonte: Starline, Statistics Netherlands

Figura 8 - Aumento das rendas das habitações, nos Países Baixos e em Amesterdão entre 2015 e 2023



Fonte: Starline, Statistics Netherlands

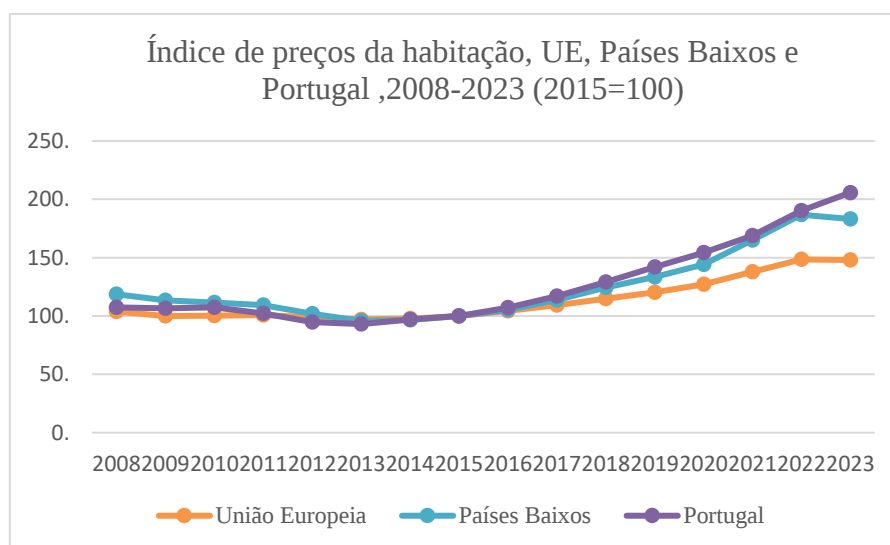
O gráfico da figura 7 mostra a evolução dos preços médios de compra de casas nos Países Baixos e em Amesterdão entre 2008 e 2023, destacando uma trajetória de crescimento em ambos os casos, com os preços em Amesterdão sempre significativamente mais elevados. Entre 2008 e 2013, os preços mantiveram-se relativamente estáveis ou com ligeira queda, refletindo o impacto da crise financeira global, com Amesterdão a rondar os €300.000 e os Países Baixos abaixo dos €250.000. A partir de 2014, há uma recuperação clara e um crescimento acelerado, especialmente em Amesterdão, onde o aumento dos preços foi mais pronunciado. Este crescimento continuou até atingir um pico em 2022, quando os preços médios de compra em Amesterdão ultrapassaram os €600.000, enquanto nos Países Baixos chegaram perto dos €450.000. Este aumento mais acentuado em Amesterdão pode ser atribuído à elevada procura, à oferta limitada e à pressão demográfica. Em 2023, nota-se uma ligeira queda nos preços em Amesterdão, descendo de um valor superior a €600.000, sugerindo um possível arrefecimento do mercado devido a fatores como o aumento das taxas de juro, à queda do poder de compra e ao agravamento das condições económicas (Statista, 2023). Nos Países Baixos, o crescimento parece estabilizar, com uma desaceleração sem quedas significativas. Esta comparação revela uma diferença significativa entre o mercado imobiliário da capital e a média nacional, com Amesterdão a ser um mercado muito mais caro ao longo do período analisado.

No que respeita às rendas habitacionais, o gráfico da figura 8 revela um forte paralelismo entre Amesterdão e os Países Baixos entre 2015 e 2023, com quedas e subidas acontecendo de forma sincronizada em ambos os territórios. O ano de 2021 foi marcado por uma queda brusca nas rendas, reflexo do impacto da pandemia de COVID-19, semelhante ao que ocorreu em outras cidades, como Lisboa. Nos primeiros meses da pandemia, a incerteza econômica foi intensa, resultando numa queda nas vendas de imóveis em diversas regiões do mundo. A crise econômica e o receio de uma recessão mais grave fizeram com que muitas pessoas optassem por postergar a compra de imóveis, o que

contribuiu para a queda dos preços, especialmente em grandes centros urbanos (Francke & Korevaar, 2021). No entanto, como podemos observar pelo gráfico da figura 8, em 2022, houve uma forte recuperação, com Amesterdão a atingir o seu maior aumento no período, enquanto os Países Baixos também mostraram uma recuperação. Essa recuperação foi temporária, pois ambos os territórios experimentaram uma nova queda em 2023, embora Amesterdão tenha mantido níveis superiores ao resto do país, devido aos fatores enumerados no parágrafo anterior.

5.3 Comparação estatística entre Portugal/Lisboa e os Países Baixos/Amesterdão

Figura 9 - Índice de preços da habitação, UE, Países Baixos e Portugal entre 2008 e 2023



Fonte: Eurostat, 2024

O gráfico da figura 9 apresenta a evolução do índice de preços da habitação na União Europeia, nos Países Baixos e em Portugal entre 2008 e 2023. Portugal exibe um crescimento acentuado no índice de preços da habitação, especialmente a partir de 2016. A subida é mais pronunciada que na União Europeia e nos Países Baixos, o que sugere um forte aumento dos preços das casas no país.

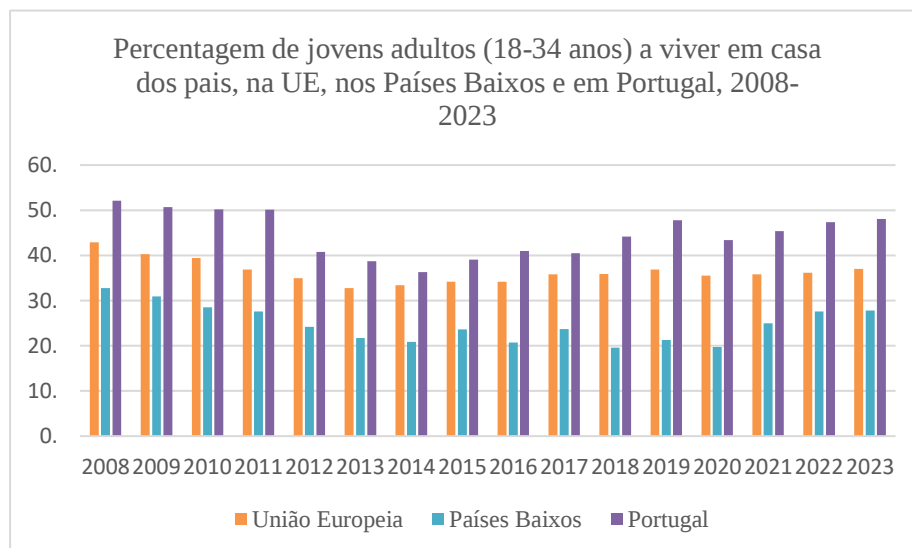
A média da União Europeia apresenta um aumento mais gradual, com o índice de preços mantendo-se relativamente estável até 2015, seguido por um crescimento contínuo. O valor em 2023 mostra que embora os preços da habitação tenham subido, o aumento foi mais moderado em comparação com Portugal.

Países Baixos segue uma trajetória semelhante à da União Europeia até 2014. No entanto, a partir de 2015, os preços começam a subir mais rapidamente. Embora não tão acentuado quanto em Portugal, o aumento nos Países Baixos reflete uma subida significativa nos preços da habitação.

Em resumo, o gráfico mostra um aumento generalizado dos preços da habitação na UE, com Portugal a liderar o crescimento, seguido pelos Países Baixos. Este aumento nos preços em ambas a cidade pode estar ligado a vários fatores, como a recuperação económica pós-crise, a crescente procura

imobiliária, ao crescimento do turismo e do arrendamento de curta duração (Tulumello & Allegretti, 2021; Valente, Bornioli, Vermeulen & Russo 2023).

Figura 10 - Percentagem de jovens adultos (18-34 anos) a viver em casa dos pais, na UE, nos Países Baixos e em Portugal entre 2008 e 2023



Fonte: Eurostat, 2024

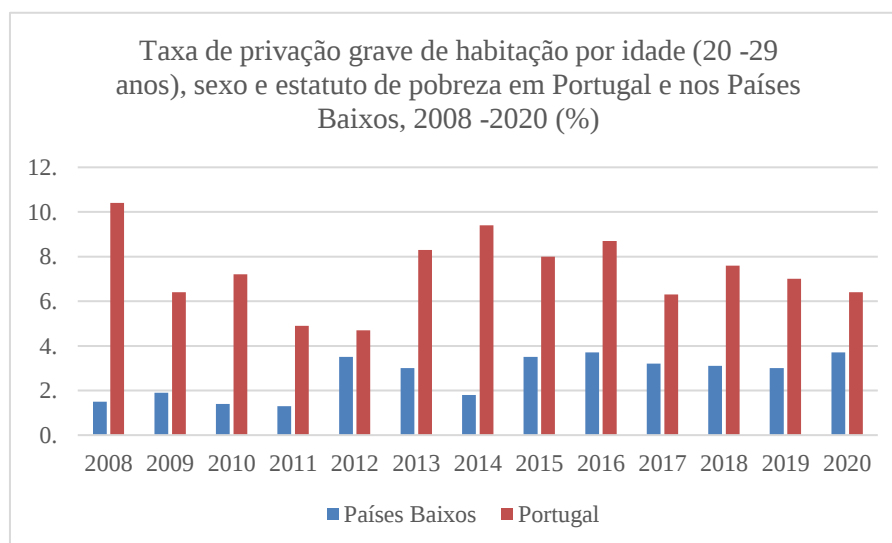
O gráfico da figura 10 mostra a evolução da percentagem de jovens adultos (18-34 anos) a viver em casa dos pais na União Europeia, nos Países Baixos e em Portugal entre 2008 e 2023. A análise dos dados revela diferenças significativas entre os três contextos.

Portugal destaca-se com uma percentagem consistentemente mais elevada, situando-se sempre acima dos 40%. Este dado sugere uma tendência forte de jovens adultos a permanecerem na casa dos pais, possivelmente devido a fatores como dificuldades económicas, o custo elevado da habitação e questões culturais, como os valores familiares (Ramos, 2018). União Europeia apresenta uma média mais equilibrada, com percentagens em torno dos 30%-35%, e uma tendência de aumento ligeiro nos últimos anos, especialmente após 2020, o que pode estar relacionado com as consequências económicas da pandemia.

Países Baixos, por outro lado, exibem percentagens muito inferiores, sempre abaixo dos 20%, refletindo uma realidade em que os jovens tendem a sair da casa dos pais mais cedo, possivelmente devido a uma economia mais estável e ao sistema de habitação social mais firme (Mulder, 2006).

Em suma, o gráfico evidencia variações significativas no comportamento dos jovens adultos em relação à habitação, com Portugal apresentando taxas mais elevadas, enquanto os Países Baixos mostram uma maior independência residencial por parte dos jovens.

Figura 11- Taxa de privação grave de habitação por idade (20 -29 anos), sexo e estatuto de pobreza em Portugal e nos Países Baixos entre 2008 e 2020



Fonte: Eurostat, 2021

O gráfico da figura 11 apresenta a "Taxa de privação grave de habitação por idade (20-29 anos), sexo e estatuto de pobreza em Portugal e nos Países Baixos" entre 2008 e 2020, em percentagem. Portugal demonstra consistentemente uma taxa de privação grave de habitação mais elevada do que os Países Baixos em todos os anos representados. Em 2008, a taxa de privação grave de habitação em Portugal foi particularmente alta, ultrapassando os 10%, sendo o valor mais elevado do gráfico. Nos Países Baixos, a taxa manteve-se sempre bastante baixa, variando entre cerca de 1% e 3% ao longo do período, evidenciando uma estabilidade em comparação com Portugal. No caso de Portugal, verifica-se um padrão de oscilações mais significativas ao longo dos anos. Em 2010, a taxa reduziu-se consideravelmente, mas voltou a aumentar em 2013, ultrapassando os 8%. O ano de 2014 também registou um pico elevado, com taxas superiores a 8%. Após uma ligeira redução em 2017, a taxa voltou a aumentar em 2020, aproximando-se dos 6%.

A diferença entre os dois países é notória, com Portugal a exibir uma taxa de privação de habitação significativamente mais elevada, especialmente em anos de crise económica, como entre 2012 e 2014. Nos Países Baixos, apesar de algumas variações, a taxa manteve-se sempre baixa, o que indica uma situação de habitação mais estável em comparação com Portugal. Em conclusão, o gráfico destaca um contraste claro entre Portugal e os Países Baixos no que diz respeito à privação grave de habitação entre jovens adultos (20-29 anos), com Portugal a enfrentar maiores dificuldades habitacionais, especialmente em períodos de crise económica.

Hick, Pomati, & Stephens, 2022, justificam que a taxa de privação grave de habitação está relacionada com a pobreza, uma vez que a mesma reflete com a pobreza afeta diretamente as condições de vida das pessoas. Assim sendo, a mesma indica que a população enfrente dificuldades não apenas económicas, mas também no acesso à habitação digna.

CAPÍTULO 6

Conclusões

Com base na análise realizada sobre as políticas habitacionais e a acessibilidade à habitação para jovens em Lisboa e Amesterdão, é possível chegar a diversas conclusões que evidenciam as diferenças e semelhanças entre estas duas cidades no que toca à habitação, ao impacto do turismo, e à emancipação dos jovens.

Em Lisboa, o crescimento do turismo, impulsionado pelo aumento de plataformas como o Airbnb, tem tido um impacto significativo no mercado habitacional, especialmente em áreas centrais da cidade. Este fenómeno de *turistificação* aumentou drasticamente os preços de arrendamento, tornando-os inacessíveis para muitos dos residentes locais, especialmente os jovens. A crescente procura de alojamentos de curta duração, juntamente com programas como os "Golden Visa", que incentivaram a entrada de investidores estrangeiros, resultaram num processo de gentrificação que deslocou muitos habitantes das zonas mais procuradas.

Amesterdão, embora também tenha enfrentado desafios semelhantes com o turismo, adotou uma postura mais proativa e restritiva. Desde 2015, a cidade impôs limitações mais rígidas ao uso de plataformas de arrendamento turístico, reduzindo o número de dias de arrendamento permitidos para um máximo de 30 dias por ano. Em 2021, a cidade começou a exigir um número de registo nos anúncios de alojamento de curta duração. Estas medidas ajudaram a conter o impacto da *turistificação* e a proteger o mercado de arrendamento residencial.

Comparando as políticas habitacionais das duas cidades, Amesterdão demonstra um sistema mais robusto de apoio habitacional, com uma grande proporção de habitação social, que representa cerca de 32% do parque habitacional total. O sistema holandês é administrado por associações habitacionais sem fins lucrativos, que desempenham um papel crucial na oferta de habitação a preços acessíveis, inclusive para jovens. No entanto, a mercantilização e a financeirização do mercado imobiliário nos Países Baixos também levaram a um aumento dos preços de compra e arrendamento, afetando especialmente a classe média e os jovens que procuram emancipar-se.

Em Lisboa, as políticas habitacionais para jovens têm sido menos eficazes, com programas como o Porta 65 a oferecer apoio limitado. Embora este programa ajude financeiramente os jovens a suportar parte dos custos de arrendamento, o aumento constante dos preços de habitação em Lisboa, sobretudo nas áreas turísticas, tem limitado o impacto destas políticas. Adicionalmente, a falta de um parque habitacional social significativo, que representa apenas cerca de 2% do total de habitações, agrava a situação, colocando os jovens numa posição de grande vulnerabilidade no mercado habitacional.

Um possível efeito das dificuldades habitacionais é visível nos dados sobre a emancipação juvenil. Em Lisboa, os jovens saem de casa dos pais mais tarde, devido à combinação de elevados preços de arrendamento, salários mais baixos e instabilidade no mercado de trabalho. O Porta 65, embora forneça apoio financeiro, não conseguiu reduzir significativamente a idade de emancipação, que continua a ser uma das mais altas da Europa.

Em Amesterdão, apesar do aumento dos preços, os jovens tendem a emancipar-se mais cedo. As políticas habitacionais destinadas especificamente a este grupo, como os contratos de arrendamento temporário para jovens e o subsídio de arrendamento para rendas abaixo de um certo valor, têm facilitado o processo de independência habitacional. No entanto, o aumento da procura no mercado privado e a competição com investidores imobiliários têm tornado o processo de emancipação cada vez mais difícil.

A comparação entre Lisboa e Amesterdão revela que, apesar de ambos os mercados habitacionais enfrentarem desafios significativos, a abordagem de Amesterdão para mitigar os efeitos da *turistificação* e a forte presença de habitação social proporcionam uma maior acessibilidade para os jovens. Em contrapartida, Lisboa tem sido mais afetada pela *turistificação* e por políticas que incentivam o investimento estrangeiro, como os "Golden Visa", o que tem agravado a gentrificação e dificultado o acesso dos jovens à habitação. Para melhorar a situação habitacional em Lisboa, será necessário implementar políticas mais fortes de regulação do mercado de arrendamento e aumentar significativamente o parque de habitação social.

Limitações do estudo e pistas para o futuro

A análise comparativa entre as políticas habitacionais de Lisboa e Amesterdão apresenta várias limitações, que afetam a obtenção de dados consistentes e a interpretação dos resultados. Uma das principais dificuldades reside na extração de dados diretamente comparáveis para os dois casos de estudo. Embora ambos sejam grandes centros urbanos, os dados disponíveis nem sempre são recolhidos ou reportados de forma semelhante, o que complica a comparação direta. Por exemplo, os dados sobre o impacto do turismo e a concentração de alojamentos turísticos são mais facilmente acessíveis e detalhados para Amesterdão, onde as políticas locais têm sido mais rigorosas no controle de plataformas como o Airbnb. Já em Lisboa, os dados sobre o número de alojamentos turísticos e o impacto no mercado de arrendamento são mais dispersos, o que cria obstáculos para uma análise mais precisa.

Além disso, muitos dos dados disponíveis para esta análise estão agregados a nível nacional, o que não reflete com precisão as especificidades urbanas de Lisboa e Amesterdão. Dados sobre rendimentos, preços de habitação e políticas habitacionais tendem a ser recolhidos e apresentados a uma escala nacional em plataformas como INE e o CBS. No entanto, Lisboa e Amesterdão, sendo capitais e principais centros económicos, apresentam dinâmicas habitacionais muito distintas do resto de Portugal e dos Países Baixos. Essa discrepância pode levar a conclusões que não capturam totalmente as realidades específicas dessas cidades.

Outra limitação significativa está nas diferenças estruturais das políticas habitacionais de cada cidade. Amesterdão possui uma política habitacional descentralizada, com uma forte presença de associações sem fins lucrativos que gerem uma grande parte do parque habitacional social, oferecendo uma solução de longo prazo para a acessibilidade à habitação. Em contraste, Lisboa depende fortemente de programas estatais, como o Porta 65, que têm um alcance limitado. Estas diferenças de estrutura

dificultam a medição uniforme do impacto das políticas em ambas as cidades, uma vez que os objetivos e a forma de implementação divergem substancialmente.

A disponibilidade e o acesso a dados atualizados também representam um desafio. Em algumas áreas, como os dados sobre os jovens beneficiados por subsídios habitacionais, os números são mais facilmente acessíveis para Amesterdão, enquanto em Lisboa, a recolha de dados pode ser menos regular e centralizada. Além disso, as informações sobre o mercado de arrendamento são frequentemente fornecidas por plataformas privadas, como o Idealista, o que pode limitar o acesso a dados completos e precisos, sobretudo no caso de Lisboa. Torna-se também difícil também obter dados apenas da faixa etária dos jovens, especialmente das idades que seriam interessantes para este estudo (18 - 35anos). Muitos dos dados dividem-se apenas em crianças, adultos e idosos e quando existe a divisão por escalões de idade mais flexíveis os mesmos dividem os jovens em vários escalões como por exemplo: 15- 18 anos ou 20 -29 anos.

Outra limitação importante é o facto de os dois casos estarem inseridos em contextos nacionais muito diferentes. As políticas habitacionais de Lisboa e Amesterdão refletem os sistemas de bem-estar mais amplos dos respetivos países, que têm tradições e modelos de regulação distintos. Portugal, por exemplo, tem uma forte cultura de propriedade habitacional, com menos habitação social e maior liberalização do arrendamento. Já nos Países Baixos, o mercado habitacional tem uma longa tradição de regulação e intervenção estatal, com uma elevada percentagem de habitação social gerida por associações locais. Esta divergência estrutural faz com que as políticas habitacionais tenham impactos diferentes nas duas cidades, o que complica a comparação direta.

Além disso, focar exclusivamente nas capitais pode limitar a abrangência da análise. Lisboa e Amesterdão são centros urbanos altamente influenciados pela dinâmica económica, pelo turismo e pelo investimento estrangeiro, o que agrava os problemas habitacionais nestas cidades. No entanto, a realidade habitacional nas restantes regiões de Portugal e dos Países Baixos pode ser muito distinta, e a análise de outras áreas poderia oferecer uma visão mais equilibrada sobre o impacto das políticas habitacionais.

Finalmente, algumas das políticas habitacionais analisadas são recentes e os seus impactos completos ainda não podem ser avaliados. Tanto em Lisboa como em Amesterdão, reformas habitacionais recentes, como o programa "Mais Habitação" em Portugal ou as novas restrições de arrendamento nos Países Baixos, ainda estão em fase de implementação, o que limita a capacidade de avaliar os seus efeitos no longo prazo.

Com base nas conclusões e limitações deste estudo, surgem diversas pistas para o desenvolvimento de novas pesquisas e a formulação de políticas mais eficazes. Primeiramente, seria vantajoso realizar estudos longitudinais que acompanhem o impacto das políticas habitacionais ao longo do tempo, não apenas em Lisboa e Amesterdão, mas também em outras cidades europeias que enfrentam desafios semelhantes, como Berlim, Barcelona e Paris. A inclusão de mais cidades permitiria uma comparação

mais robusta e a identificação de padrões que podem guiar a implementação de melhores práticas em toda a Europa.

Outra pista importante seria a integração de métodos qualitativos, como entrevistas e grupos focais com jovens, decisores políticos e especialistas em habitação, para explorar as nuances e as perceções das políticas habitacionais de uma forma mais direta. Entender as perceções e as necessidades dos jovens a partir de uma perspetiva de quem vivencia os desafios pode fornecer insights valiosos para a criação de políticas mais adaptadas às realidades locais.

Do ponto de vista das políticas públicas, um caminho a seguir seria a implementação de políticas habitacionais mais integradas, que combinem habitação, emprego e educação. O desenvolvimento de programas de apoio à transição dos jovens para o mercado de trabalho, em conjunto com subsídios habitacionais e incentivos fiscais, poderia facilitar a emancipação juvenil e combater a precariedade habitacional. A criação de políticas habitacionais segmentadas, voltadas para grupos específicos, como jovens trabalhadores precários ou imigrantes, também poderia ser considerada.

Embora este estudo tenha explorado as políticas habitacionais para jovens em Lisboa e Amesterdão, ele abre portas para novos questionamentos e caminhos de investigação. As limitações e desafios identificados reforçam a necessidade de adaptações contínuas nas políticas públicas, bem como de uma maior integração entre diferentes áreas governamentais para responder de forma mais eficaz à crise habitacional que afeta os jovens em diversas cidades europeias. Olhar para o futuro exige um compromisso com a inovação e a inclusão, visando garantir que as próximas gerações tenham acesso a uma habitação digna e acessível.

Referências Bibliográficas

- Aalbers, M. B. (2009). "The globalisation and Europeanisation of mortgage markets." *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(2), 389-410.
- Aalbers, M. B. (2016). *The Financialization of Housing: A Political Economy Approach*. Routledge.
- Aassve, A., Iacovou, M., & Mencarini, L. (2006). Youth poverty and transition to adulthood in Europe. *Demographic research*, 15, 21-50.
- Accornero, G.(2024) A habitação em Portugal entre direitos e lutas: identidades e reivindicações em contexto de gentrificação e turistificação, In Estanque, E; Barbosa, A; Maciel, F (org.),Re-trabalhando as classes no diálogo Norte-Sul: trabalho e desigualdade no capitalismo pós-covid (377-399). UNESP
- Accornero, G., & Carvalho, T. (2023). Marginal gentrifiers, networks of mobilization and new contentious collective identities. The struggle for housing in post-austerity Lisbon. *Housing Studies*, 1–24. <https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2266409>
- Accornero, G., & Kousis, M. (2024). From protesting against troika bailouts to pro-EU Governing in Greece and Portugal: Europeanisation and institutionalisation processes. *JCMS: Journal of Common Market Studies*, 62(2), 430-450.
- Allen, J. (2006). Welfare regimes, welfare systems and housing in Southern Europe. *European Journal of Housing Policy*, 6 (3), 251-227.
- Antunes, G. (2018), Políticas de Habitação, 200 anos, Casal de Cambra: Caleidoscópio
- Antunes, G. (2021). Direito Humanos e Habitação: Evolução do direito à habitação em Portugal. Lisboa: Caleidoscópio.
- Antunes, G., & Seixas, J. (2022). Impactos da pandemia na evolução do acesso à habitação na Área Metropolitana de Lisboa. *Cidades. Comunidades e Territórios*, (45).
- Arundel, R., & Lennartz, C. (2019). Housing market dualization: linking insider–outsider divides in employment and housing outcomes. *Housing Studies*, 35(8), 1390–1414. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1667960>
- Carlquist, E., Phelps, J. (2014). Neoliberalism. In: Teo, T. (eds) *Encyclopedia of Critical Psychology*. Springer, New York, NY. https://doi.org/10.1007/978-1-4614-5583-7_390
- Cocola-Gant, A. (2016). "Holiday rentals: The new gentrification battlefield." *Sociological Research Online*, 21(3), 1-9.
- Craveiro, M. T. (2014). O Programa Local de Habitação de Lisboa: Uma Prática de Urbanismo e Coesão Sócio Territorial, III Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo arquitetura, cidade e projeto: uma construção coletiva São Paulo, 2014
- Creswell, J. W. (2014). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. Sage.

- Druta, O., Limpens, A., Pinkster, F. M., & Ronald, R. (2019). Early adulthood housing transitions in Amsterdam: Understanding dependence and independence between generations. *Population, space and place*, 25(2), e2196.
- Esping-Andersen, G. (1990). The three worlds of welfare capitalism. *Polity*.
- Fernández, R., & Aalbers, M. B. (2016). "Financialization and housing: Between globalization and varieties of capitalism." *Competition & Change*, 20(2), 71-88.
- Field, A. (2013). *Discovering Statistics Using IBM SPSS Statistics*. Sage.
- Francke, M., & Korevaar, M. (2021). Housing markets in a pandemic: Evidence from historical outbreaks. *Journal of Urban Economics*, 123, 103333.
- Gentili, M., & Hoekstra, J. S. C. M. (2022). Urban report Amsterdam, The Netherlands: UPLIFT D2.2. UPLIFT. <https://www.uplift-youth.eu/insights-reporting/official-deliverables>
- Hochstenbach, C., & Boterman, W. R. (2015). Navigating the field of housing: housing pathways of young people in Amsterdam. *Journal of Housing and the Built Environment*, 30, 257-274.
- Hoekstra, J. (2017) Reregulation and residualization in Dutch social housing: A critical evaluation of new policies. *Critical Housing Analysis*, 4(1), 31-39.
- Hoekstra, J. (2020). Comparing local instead of national housing regimes? Towards international comparative housing research 2.0. *Critical Housing Analysis*, 7(1), 74-85.
- Hoekstra, J., & Gentili, M. (2023). Housing policies by young people, not for young people. Experiences from a co-creation project in Amsterdam. *Frontiers in Sustainable Cities*, 5, 1130163.
- Holm, Andrej & Sakizlioglu, Bahar & Uitermark, Justus & Arcarazo, Carme & Palomera, Jaime & Kadi, Justin & Kumnig, Sarah. (2022). *Municipalism in practice: Progressive Housing Policies in Amsterdam, Barcelona, Berlin, and Vienna*.
- Kemeny, J. 2001. 'Comparative Housing and Welfare: Theorising the Relationship.' *Journal of Housing and the Built Environment* 16 (1): 53–70.
- Lestegás, I. (2019). Lisbon after the crisis: from credit-fuelled suburbanization to tourist-driven gentrification. *International journal of urban and regional research*, 43(4), 705-723.
- Mendes, L. (2014). Gentrificação e políticas de reabilitação urbana em Portugal: uma análise crítica à luz da tese rent gap de Neil Smith. *Cadernos Metrópole*, 16(32), 487-511.
- Mendes, L. (2017). Gentrificação turística em Lisboa: neoliberalismo, financeirização e urbanismo austeritário em tempos de pós-crise capitalista 2008-2009. *Cadernos Metrópole*, 19, 479-512.
- Mendes, L. (2020). Nova geração de políticas de habitação em Portugal: contradições entre o discurso e as práticas no direito à habitação. *Finisterra*, 55(114), 77-104.
- Mendes, L. (2021). Lutas urbanas pelo direito à habitação em Lisboa em tempos de pandemia. *Cadernos Metrópole*, vol. 23, nº 50, 203-232. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2021-5008>
- Mendes, L. (2021). Transnational gentrification and the housing market during pandemic times, Lisbon style. *Urban geography*, 42(7), 1003-1010.

- Mendes, L., & Tulumello, S. (2022). Habitação e dinâmicas sociodemográficas no Portugal contemporâneo: Contributo para uma discussão sobre “Habitação e natalidade: Enquadramento e políticas públicas”. In *Forum Sociológico. Série II* (No. 40, pp. 85-95). CESNOVA
- Mendes, L. (2022) Touristification. In *Encyclopedia of Tourism Management and Marketing*, edited by Dimitrios Buhalis, Edward Elgar, Cheltenham, UK, 2022
- Morais, L., Silva, R., & Mendes, L. (2018). Direito à Habitação em Portugal: Comentário crítico ao relatório apresentado às Nações Unidas 2017. *Movimentos Sociais e Dinâmicas Espaciais*, 7(1), 229-243.
- Morais, L., Silva, R., & Mendes, L. (2018). Direito à Habitação em Portugal: Comentário crítico ao relatório apresentado às Nações Unidas 2017. *Movimentos Sociais e Dinâmicas Espaciais*, 7(1), 229-243.
- Mulder, C. H. (2006). Home-ownership and family formation. *Journal of Housing and the Built Environment*, 21(3), 281-298.
- Olds, K. (2010). The role of courts in making the right to housing a reality throughout Europe: Lessons from France and the Netherlands. *Wis. Int'l LJ*, 28, 170.
- Pinto, T.C. (2020). Da crise da habitacao a crise da habitacao: trajetoria de um direito comprometido. In Carlos Silva, Luís Vicente Baptista, Fernando Bessa Ribeiro, Joel Felizes, Ana Maria Nogales Vasconcelos (Ed.), *Espaço urbano e habitação básica: como primeiro direito*. (pp. 55-83). V.N.
- Priemus, H., & Dieleman, F. (2002). "Social housing policy in the European Union: Past, present and perspectives." *Urban Studies*, 39(2), 191-200.
- Ramos, V. (2018). Transitions to Adulthood and Generational Change in Portugal. *Societies*. 8. 21. 10.3390/soc8020021.
- Ribeiro, R., & Santos, A. C. (2019). Financeirização da habitação e desigualdades socioterritoriais. *Análise Social*, 54(233 (4), 726-758.
- Rolnik, R. (2013). "Late neoliberalism: The financialization of homeownership and housing rights." *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3), 1058-1066.
- Ruonavaara, H. (2020). Rethinking the concept of housing regime. *Critical Housing Analysis*, 7(1), 5-14.
- Santos, A. C. (2019), “Habitação em tempos financeiros em Portugal”. In A. C. Santos (coord), *A nova questão da habitação em Portugal*. Coimbra: Observatório Sobre Crises e Alternativas e Actual Editora.
- Tarrow, S. (2010). The Strategy of Paired Comparison: Toward a Theory of Practice. *Comparative Political Studies*, 43(2), 230-259.
- Tasan-Kok, T., van Kempen, R., Raco, M., & Bolt, G. (2013). *Towards Hyper-Diversified European Cities: A Critical Literature Review*. Utrecht University.

- Tulumello S., Dagkouli-Kyriakoglou M. (2021). Financialization of housing in Southern Europe: Policy analysis and recommendations. Final report – submitted 28/01/2021. Project commissioned by the European Parliament, office of MEP José Gusmão (group The Left in the European Parliament)
- Tulumello, S., & Allegretti, G. (2021). Articulating urban change in Southern Europe: Gentrification, touristification and financialisation in Mouraria, Lisbon. *European Urban and Regional Studies*, 28(2), 111-132.
- Valente, R., Bornioli, A., Vermeulen, S., & Russo, A. P. (2023). Short-term rentals and long-term residence in Amsterdam and Barcelona: A comparative outlook. *Cities*, 136, 104252.
- van Gent, W., & Hochstenbach, C. (2019). The neo-liberal politics and socio-spatial implications of Dutch post-crisis social housing policies. *International Journal of Housing Policy*, 20(1), 156–172. <https://doi.org/10.1080/19491247.2019.1682234>
- Wijburg, G. (2021). The governance of affordable housing in post-crisis Amsterdam and Miami. *Geoforum*, 119, 30-42.
- Xerez, Romana & Rodrigues, Pedro G. & Dalprá, Francielli. (2018). A política de habitação em Portugal de 2002 a 2017: Programas, políticas públicas implementadas e instituições envolvidas.

Fontes

- Allen & Overy. (2023). Legislative changes in Dutch housing & real estate. https://blog.allenoverly.com/aoblog/corporate_nl/legislative-changes-in-dutch-housing-real-estate.
- Buren. (2022, July 13). *New legislation on housing in the Netherlands*. Buren Legal. <https://www.burenlegal.com/en/news/new-legislation-housing-netherlands>
- California YIMBY. (2023, July 25). *Do investors drive up housing costs? Dutch researchers say, "Nee."* California YIMBY. <https://cayimby.org/blog/do-investors-drive-up-housing-costs-dutch-researchers-say-nee/>
- Câmara Municipal de Lisboa. (2023). *Carta Municipal de Habitação de Lisboa 2023-2032 – Relatório*. <https://www.lisboa.pt>
- Câmara Municipal de Lisboa. (n.d.). *Estratégia para a habitação*. <https://www.lisboa.pt/temas/habitacao/estrategia>.
- Câmara Municipal de Lisboa. (n.d.). *Programa de arrendamento apoiado*. <https://informacoeseservicos.lisboa.pt/servicos/detalhe/programa-de-arrendamento-apoiado>.
- CaYIMBY. (2023). *Do investors drive up housing costs? Dutch researchers say "nee"*. <https://cayimby.org/blog/do-investors-drive-up-housing-costs-dutch-researchers-say-nee/>.
- Comissão Europeia. (n.d.). *A habitação nas cidades*. Comissão Europeia. https://commission.europa.eu/eu-regional-and-urban-development/topics/cities-and-urban-development/priority-themes-eu-cities/housing-cities_pt
- Estrutura de Missão Recuperar Portugal. (n.d.). *Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)*. Recuperar Portugal. <https://recuperarportugal.gov.pt/prr/>
- Eurostat. (2024). *House price index - annual data*. European Commission. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tipsho20_custom_12723008/default/table
- Eurostat. (2024). *Estimated average age of young people leaving the parental household by sex*. European Commission. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/yth_demo_030_custom_12814535/default/table
- Eurostat. (2024). *Severe housing deprivation rate by age, sex and poverty status*. European Commission. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_mdho06a_custom_12963470/default/table
- Eurostat. (2024). *Share of young adults aged 18-34 living with their parents by self-defined current economic status*. European Commission. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVPS09/default/table?lang=en
- Instituto Nacional de Estatística (INE) (2024). *Estabelecimentos de alojamento turístico (N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2024) e Tipo (alojamento turístico)*. https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&contexto=pi&indOcorrCod=0013284&selTab=tab0

International Monetary Fund (IMF). (2009). *World Economic Outlook: Crisis and Recovery*. Washington, D.C.: International Monetary Fund. Disponível em: <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2016/12/31/World-Economic-Outlook-April-2009-Crisis-and-Recovery-22575>

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. (n.d.). 1.º Direito - Programa de apoio ao acesso à habitação. <https://www.portaldahabitacao.pt/1.%C2%BA-direito>

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. (n.d.). *Arrendamento Apoiado*. Portal da Habitação. <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/arrendamento-apoiado>

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. (n.d.). *Nova Geração de Políticas de Habitação*. Portal da Habitação. <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/nova-geracao-de-politicas-de-habitacao>

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. (n.d.). *NRAU - Novo Regime do Arrendamento Urbano*. Portal da Habitação. <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/nrau>

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. (n.d.). *Porta 65 Jovem*. Portal da Habitação. <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/porta-65-jovem>

Map 360. (n.d.). Amsterdam neighborhood map. <https://amsterdammap360.com/amsterdam-neighborhood-map>.

PORDATA (2011). Alojamento arrendados segundo os Censos: total e por escalões de renda (2001-2011). <https://www.pordata.pt/pt/documentos-indicadores>

PORDATA (2021). Alojamento arrendados segundo os Censos: total e por escalões de renda (2021). <https://www.pordata.pt/pt/documentos-indicadores>

PORDATA (2022). Despesas das Administrações Públicas: total e por funções. https://www.pordata.pt/pt/search?search=Despesas+das+Administra%C3%A7%C3%B5es+P%C3%BAblicas+%&items_per_page=9&sort_bef_combine=changed_ASC

Rijksoverheid. (2024). Wet vaste huurcontracten vanaf 1 juli 2024 van kracht. <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/06/07/wet-vaste-huurcontracten-vanaf-1-juli-2024-van-kracht>.

Statista. (2024) Total population of Amsterdam from 2008 to 2024. <https://www.statista.com/statistics/753235/total-population-of-amsterdam/>

Statistics Netherlands (CBS). (2023). What is working people's income? The Netherlands in numbers 2023. <https://longreads.cbs.nl/the-netherlands-in-numbers-2023/what-is-working-peoples-income/>

Statistics Netherlands. (2024). Existing own homes; purchase prices, price index 2020=100, region. <https://www.cbs.nl/en-gb/figures/detail/85792ENG>

Statistics Netherlands. (2024). Rent increase dwellings; region. <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/83162ENG>

Legislação

[Aviso n.º 17706-D/2019, de 7 de novembro](#)

[Constituição da República Portuguesa](#)

[Decreto-Lei 166/93](#)

[Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#)

[Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro](#)

[Decreto-Lei n.º 42/2024, de 2 de julho](#)

[Decreto-Lei n.º 44/2024, de 10 de julho](#)

[Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho](#)

[Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio](#)

[Decreto-Lei n.º 90-C/2022](#)

[Decretos-Leis n.º 608/73](#)

[Decretos-Leis N.º 608/73](#)

[Deliberação N.º 330/AML/2019,](#)

[Lei n.º 2/2024](#)

[Lei n.º 21/2009](#)

[Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.](#)

[Lei N.º 80/2014](#)

[Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro](#)

[Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro](#)

[Lei nº31/2012](#)

[Proposta n.º 586/2023](#)

[Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018](#)

[Housing Act 2015](#)

[Constituição do Reino dos Países Baixos](#)

[Decreto-Lei n.º 42/2024, de 2 de julho](#)

Anexos

Anexo A - Objetivos da NGPH

Tabela 1 – Objetivos da NGPH

Objetivos	Programas
1. “Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional”	• “1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação” • “Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente”
2. “Garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado”	• “Programa de Arrendamento Acessível” • “Porta 65 Jovem – Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens” • “FNRE – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado”
3. “Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano”	• “Programa Reabilitar para Arrendar” • “IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas” • “Casa Eficiente 2020”
4. “Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais”	• “Chave na Mão – Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial” • “Habitação ao Habitat – Programa de coesão e integração socioterritorial dos bairros de arrendamento público” • “Porta ao Lado – Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação”

Fonte: Mendes, 2020

Anexo B - Eixos e medidas do PNH

Tabela 2 – Eixos e medidas do PNH

Eixo	Medidas
“Eixo 1 - Reforçar e qualificar o parque habitacional público, enquanto resposta permanente”	- “Programa 1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação” - “Criação de uma bolsa de imóveis do Estado para habitação” - “Execução do plano de reabilitação do parque habitacional público” - “Processo aquisitivo de imóveis”
“Eixo 2 - Garantir respostas de emergência para situações de risco e emergência social”	- “Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário — BNAUT” - “Programa Porta de Entrada”
“Eixo 3 - Incentivar a oferta privada de arrendamento a custos acessíveis”	- “Programa de Apoio ao Arrendamento” (PAA) - “Programa Porta 65 — Jovem” - “Programa Porta 65 +” - “Programa Arrendar para Subarrendar” (PAS) - “Reabilitar para arrendar — Habitação acessível” - “Habitação a custos controlados”
“Eixo 4 - Reforçar a estabilidade e confiança no mercado habitacional”	- “Promoção de contratos de longa duração” - “Direito real de habitação duradoura” - “Proteção dos arrendatários e dos mutuários” - “Combate à especulação” - “Segurança e fiscalização do arrendamento” - “Estudo dos modelos internacionais de regulação do mercado de habitação”
“Eixo 5 - Qualificar os espaços residenciais e promover uma maior coesão territorial”	- “Da habitação ao habitat”

	- “Programas de mobilidade habitacional” - “IFRRU 2030 — Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas” - “Acompanhamento do regular funcionamento dos instrumentos de política habitacional junto dos municípios”
“Eixo 6 - Promover a celeridade, a sustentabilidade e inovação das soluções habitacionais”	- “Promoção de novos modelos de habitação cooperativa e colaborativa” - “Inovação e sustentabilidade — Projeto-piloto de habitação pública” - “Codificação das normas técnicas de construção” - “Simplex do Licenciamento Urbanístico”

Fonte: Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. (n.d.).

Anexo C - Programas da Agenda Nacional de Habitação e Construção (2022-2030)

Tabela 3 – Programas da Agenda Nacional de Habitação e Construção (2022-2030)

2022	Programa de Construção de Habitações
	Programa Casa e Cuidados para os mais velhos
	Programa Nacional de Habitabilidade e Segurança
	Programa de construção sustentável
2023	Programa “A casa para toda a gente”
2024	Lei da Renda Acessível

Fonte: Site Governo dos Países Baixos (n.d.)