



Lisbon School
of Economics
& Management
Universidade de Lisboa

MESTRADO

ECONOMIA E GESTÃO DA CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO

TRABALHO FINAL DE MESTRADO

DISSERTAÇÃO

**QUAL O FUTURO DA HABITAÇÃO NA ÁREA METROPOLITANA DE
LISBOA EM 2035?**

MARIANA ALVES DA CRUZ

JUNHO - 2025



Lisbon School
of Economics
& Management
Universidade de Lisboa

MESTRADO
ECONOMIA E GESTÃO DA CIÊNCIA, TECNOLOGIA E
INOVAÇÃO

TRABALHO FINAL DE MESTRADO
DISSERTAÇÃO

QUAL O FUTURO DA HABITAÇÃO NA ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA EM 2035?

MARIANA ALVES DA CRUZ

ORIENTAÇÃO:

PROFESSOR DOUTOR PAULO SOEIRO DE CARVALHO

JUNHO - 2025

GLOSSÁRIO

AI – *Artificial Intelligence*

AML – Área Metropolitana de Lisboa

CBRE – *ColdWell Banker Richard Ellis*

CML – Câmara Municipal de Lisboa

CMHL – Carta Municipal de Habitação de Lisboa

INE – Instituto Nacional de Estatística

ISEG – Instituto Superior de Economia e Gestão

OECD – *Organization for Economic Cooperation and Development*

PIB – Produto Interno Bruto

PRR – Plano de Recuperação e Resiliência

SS&A – *Scanning, Sensing & Acting*

RESUMO

A região de Lisboa tem sido palco de uma crise habitacional, caracterizada pela crescente discrepância entre o custo habitacional e a capacidade financeira da população. Realça-se que o rendimento médio auferido pelos residentes locais não acompanha o recente aumento generalizado dos preços da habitação em Lisboa.

O principal objetivo deste estudo assenta na realização de um exercício de Prospetiva sobre o setor da habitação na Área Metropolitana de Lisboa, com um horizonte temporal de 10 anos. O estudo utiliza o método *Scenario Planning*, de modo a ilustrar distintos panoramas possíveis do setor habitacional da região de Lisboa, em 2035.

Os resultados mostram que o futuro da habitação será fortemente condicionado pela dinâmica do investimento estrangeiro, da pressão turística e das políticas públicas implementadas. A evolução da crise da acessibilidade à habitação dependerá da conjugação destes fatores com condições macroeconómicas favoráveis, sendo que a ausência de uma estratégia coordenada por partes das entidades públicas, em articulação com agentes privados, poderá agravar as dificuldades de acesso à habitação.

PALAVRAS-CHAVE: Prospetiva; Cenários; Área Metropolitana de Lisboa; Habitação; Planeamento Urbano.

JEL CODES: O18; O21; R21; R31; R58.

ABSTRACT

The Lisbon region has been the scene of a housing crisis, characterized by a growing discrepancy between the cost of housing and the population's financial capacity. It should be noted that the average income earned by residents has not kept pace with the recent generalized increase in housing prices in Lisbon.

The main objective of this study is to carry out a Foresight exercise on the housing sector in the Lisbon Metropolitan Area, with a time horizon of 10 years. The study uses the Scenario Planning method to illustrate different possible scenarios for the Lisbon region's housing sector in 2035.

The results show that the future of housing will be strongly conditioned by the dynamics of foreign investment, tourist pressure and the public policies implemented. The evolution of the housing affordability crises will depend on the combination of these factors with favorable macroeconomic conditions, noting that the absence of a coordinated strategy on the part of public entities, in conjunction with private agents, could aggravate the difficulties of access to housing.

KEYWORDS: Prospective; Scenarios; Lisbon Metropolitan Area; Housing; Urban Planning.

JEL CODES: O18; O21; R21; R31; R58.

ÍNDICE

Glossário	i
Resumo	ii
Abstract.....	iii
Índice	iv
Lista De Figuras.....	v
Agradecimentos	vi
1. Introdução.....	1
2. Revisão da Literatura	4
2.1. Prospetiva e Cenários	4
2.1.1. Prospetiva	4
2.1.2. Scenario Planning	6
2.2. Setor da Habitação.....	8
2.2.1 Setor da Habitação na AML	9
3. Metodologia.....	15
3.1 Fases Metodológicas.....	15
3.2 Aplicação da Metodologia “Scanning, Sensing and Acting”	16
4. Resultados.....	22
5. Conclusão	27
Referências Bibliográficas.....	30
Anexos	36
Anexo 1: Inquérito – Forças de Mudança no Setor da Habitação na Área Metropolitana de Lisboa (AML)	36

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 – EVOLUÇÃO DO VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M ² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES NA AML (GRANDE LISBOA E PENÍNSULA DE SETÚBAL) E EM PORTUGAL, EM EUROS	2
FIGURA 2 – VALOR MEDIANO DAS VENDAS E DAS RENDAS POR M ² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES NOS MUNICÍPIOS DA AML (2020), EM EUROS	10
FIGURA 3 – TAXA DE ESFORÇO DO CRÉDITO PARA HABITAÇÃO PERMANENTE (%) NOS MUNICÍPIOS DA AML, POR QUARTIS REFERENTES AO ANO 2022.....	13
FIGURA 4 – PLANO IMPACTO-INCERTEZA	19
FIGURA 5 – MATRIZ DAS INCERTEZAS CRUCIAIS	20

AGRADECIMENTOS

Gostaria de expressar a minha sincera gratidão a todos aqueles cujo apoio foi fundamental para a concretização desta dissertação.

Agradeço ao Professor Doutor Paulo Soeiro de Carvalho pela sua notável orientação, pelos conhecimentos que me foi transmitindo e por toda a sua disponibilidade ao longo da realização deste trabalho.

A todos os participantes do inquérito, deixo uma palavra de apreço pelo vosso contributo e disponibilidade, os quais foram indispensáveis para este estudo.

Por fim, o meu profundo agradecimento ao ISEG, uma instituição que me acompanhou durante todo o meu percurso académico, apoiando-me constantemente ao longo destes anos – obrigada.

1. INTRODUÇÃO

O panorama do setor habitacional em Portugal sofreu alterações significativas nas últimas décadas. Observou-se uma notável transição para um modelo de propriedade privada, com a maioria da população a adquirir habitação própria, e verificou-se um crescimento exponencial na construção de alojamentos (Santos et al., 2014). Contudo, o aumento da oferta não se traduz, necessariamente, numa colmatação das necessidades do mercado, uma vez que uma grande parte dos novos empreendimentos são direcionados a nichos de mercado, visando o retorno financeiro e negligenciando as necessidades e capacidades económicas da generalidade da população.

A pressão sobre este mercado também é exercida pelo fluxo de investimento estrangeiro. No quarto trimestre de 2024, o investimento estrangeiro representou mais de 75% do investimento total em Portugal. Sendo que, o foco de 34% do investimento total em 2024, é de cariz habitacional, em que 22% foi destinado a habitação de curta estadia (hotéis) e 12% foi alocado a alojamento estudantil (CBRE, 2024). Acrescendo a este cenário, em novembro do mesmo ano, observou-se um aumento homólogo de 3,4% dos custos associados à construção de uma nova habitação. Adicionalmente, na capital, constatou-se uma tendência crescente do preço de habitações, tanto novas como usadas (Savills, 2024).

Atentando na Figura 1, observa-se um crescimento acentuado sobre o valor mediano dos preços de alojamentos familiares nas duas grandes áreas da Área Metropolitana de Lisboa (AML) – Grande Lisboa e Península de Setúbal –, entre o 4.º trimestre de 2019 a 2024. A valorização contínua dos preços das habitações na AML supera consistentemente a média nacional. Não obstante, apesar desta trajetória crescente, o rendimento médio das famílias portuguesas não acompanha este ritmo de crescimento (Rádio Renascença, 2023), evidenciando o desfasamento entre a capacidade financeira da população e o custo de acesso a uma habitação condigna.

Por conseguinte, a AML enfrenta então um paradoxo: o sucesso económico da cidade contrasta com a crescente dificuldade de acesso à habitação. Enquanto o turismo floresce, e o investimento estrangeiro impulsiona o mercado imobiliário (Estevens et al., 2023), os residentes locais são confrontados com preços de habitação frequentemente

inalcançáveis, dada a discrepância em relação aos seus rendimentos (Rádio Renascença, 2023).

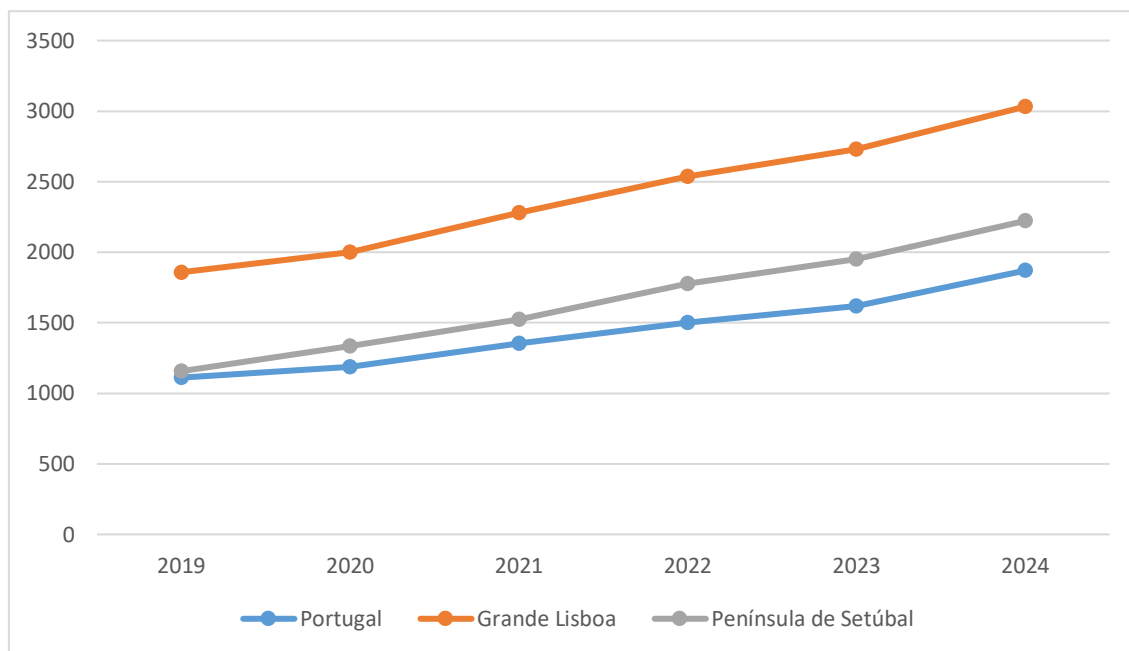


FIGURA 1 – EVOLUÇÃO DO VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES NA AML (GRANDE LISBOA E PENÍNSULA DE SETÚBAL) E EM PORTUGAL, EM EUROS

(Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local (Metodologia 2022))

A situação habitacional influencia diretamente o bem-estar individual e social, a qualidade de vida e a estabilidade na sociedade. O constrangimento ao acesso a habitações dignas agrava a crise sentida, perpetuando a desigualdade e comprometendo o bem-estar. Deste modo, a dificuldade em encontrar uma habitação adequada, a incerteza quanto à permanência na mesma e o peso excessivo dos encargos financeiros associados à habitação podem gerar impactos negativos na saúde mental (Idealista/News, 2023).

A questão habitacional permaneceu um desafio nas políticas de bem-estar em Portugal durante grande parte do século XX. O desenvolvimento de políticas sociais associadas ao conceito de Estado-Providência foi tardio e incompleto, apenas ganhando verdadeiro reconhecimento institucional e uma consolidação efetiva após a revolução de 25 de abril de 1974 (Malheiros & Fonseca, 2011). Em concordância, Lorga et al. (2022) constata

que, após a crise de 2011, foram aplicadas políticas públicas com o intuito de instigar o investimento no mercado imobiliário em Lisboa. No entanto, para além de realçarem a importância das políticas públicas e a instauração de programas adequados para combater este problema, indicam que estas medidas se devem basear num sistema de teor punitivo e regulador, em detrimento de um sistema de incentivos.

A abordagem empregue para estudar esta problemática será, então, o *Scenario Planning*. Desta forma, o presente estudo pretende realizar uma análise prospetiva de cariz exploratório, através da construção de cenários plausíveis do futuro do setor da habitação na AML, num horizonte temporal de 10 anos. Com base na identificação e categorização das principais incertezas que influenciam a evolução deste setor, delineiam-se os cenários alternativos para posterior análise.

Pelo que, a questão central deste estudo será: “Qual o futuro da habitação na Área Metropolitana de Lisboa em 2035?”

Esta dissertação será organizada em 3 partes distintas. A primeira secção refere-se à revisão de literatura, onde será apresentada a doutrina da Prospetiva, salientando conceitos chave, e o enquadramento teórico relativo ao setor da habitação na AML. A parte seguinte descreve a metodologia utilizada, explicando o questionário desenvolvido e a forma como as respostas obtidas foram aplicadas na classificação e avaliação das forças de mudança no setor da habitação. Por fim, a última parte contempla a descrição dos cenários, sendo que a análise dos cenários construídos permitirá apresentar as principais conclusões e considerações em relação ao futuro do setor da habitação na AML.

2. REVISÃO DA LITERATURA

A acessibilidade à habitação na AML tornou-se uma das principais preocupações sociais e económicas da região, verificando-se um aumento acentuado dos preços das casas, com Lisboa a tornar-se na cidade mais cara da Europa para arrendar habitação (Expresso, 2023). Importa salientar que a AML é a região do país onde os preços da habitação mais subiram desde 2013 (Drago et al., 2025), o que tem agravado significativamente as desigualdades sociais, uma vez que muitos residentes se veem obrigados a deslocar-se para a periferia à procura de soluções mais acessíveis.

Perante este paradigma, a crise de habitação na AML é cada vez mais proeminente, pelo que se considera pertinente a realização de um estudo exploratório sobre os possíveis futuros, considerando a evolução dos agentes do meio envolvente, de modo a identificar os fatores críticos e as principais tendências que poderão influenciar o desenvolvimento deste setor. Este conceito enquadra-se no âmbito de *Future Studies*, onde se destaca a doutrina da Prospetiva como um processo que permite a delineação de cenários plausíveis do futuro (Alvarenga & Carvalho, 2007).

Face ao enquadramento exposto, neste capítulo serão abordados dois temas: Prospetiva e Cenários, onde estão apresentados o conceito de prospetiva e a metodologia de construção de cenários – *Scenario Planning*; e o Setor da Habitação, onde estão brevemente descritos o panorama atual da AML e as tendências do mercado habitacional.

2.1. *Prospetiva e Cenários*

2.1.1. *Prospetiva*

Sendo uma forma de pensar o futuro, a Prospetiva é então compreendida como um processo organizado, estruturado e sistemático, que visa antecipar, explorar e imaginar o futuro, com o intuito de adicionar valor à tomada de decisões. Neste sentido, este tipo de pensamento sobre o futuro não pretende apenas prever um resultado específico, mas sim explorar o futuro como um espaço de diversas possibilidades, de modo a tentar compreender de forma abrangente todos os possíveis desafios e oportunidades futuras (Comissão Europeia et al., 2023).

O artigo de Alvarenga e Carvalho (2007) analisa a visão da Escola Francesa de Prospetiva, reiterando que esta metodologia pretende antecipar e compreender possíveis futuros, de maneira organizada e adaptável (isto é, organizando o processo em conformidade com os objetivos estabelecidos e os recursos disponíveis), estruturada (visando estabelecer interligações e categorizar corretamente todas as componentes a analisar), consistente (explicando a coerência sistemática da conjunção dos diferentes fatores), plausível (não se deixando levar pelas asas da imaginação, mantendo o realismo) e útil (de modo a poder ser utilizada como ferramenta, e facilitar o processo de tomada de decisão em direção às necessidades específicas).

Para Gaston Berger, autor que popularizou na literatura a atitude orientada para o futuro, a Prospetiva excede a mera análise sistemática das tendências atuais e projeção de cenários futuros. Embora seja fundamental a consideração dos eventos precedentes para mitigar os riscos, o futuro encontra-se em aberto e sujeito à intervenção das intenções humanas (Berger, 1957).

A construção de cenários é uma ferramenta essencial da Prospetiva que, por sua vez, nos permite explorar possíveis futuros, identificar tendências, incertezas e desenvolver estratégias adaptativas, melhorando assim a nossa capacidade de resposta a um ambiente em constante mudança (Schwartz, 1991). Adicionalmente, realça-se que a análise das tendências e incertezas identificadas permite uma tomada de decisão mais informada.

Em concordância, também se pode afirmar que a importância da descrição de cenários reside na sua capacidade de traduzir as implicações desses cenários em decisões executivas e, eventualmente, em ações estratégicas. Os cenários agem, então, como uma ferramenta utilizada para melhorar a qualidade das decisões (Wilson, 2000). Do mesmo modo, segundo Wack (1985), o sucesso da construção de cenários depende da capacidade dos gestores de topo em apreender e interpretar corretamente os cenários.

Uma vez que a panóplia dos possíveis futuros depende de ações humanas, tendências, limitações, isto é, condições relativas ao meio envolvente, o futuro não é simplesmente a continuação do passado, mas sim o resultado das diferentes vontades de vários atores e limitações impostas pelo ambiente. Desta forma, pode-se afirmar que “o futuro é a razão de ser do presente” (Godet, 1982), visto que retrata o resultado de conflitos entre os

diversos atores, com diferentes graus de influência, presentes num sistema de restrições variáveis.

Por conseguinte, enfatiza-se a importância da colaboração entre os diferentes *stakeholders*, uma vez que a conjugação de diferentes perspetivas na construção de cenários é essencial para que se obtenha uma visão mais robusta e abrangente dos possíveis futuros.

2.1.2. *Scenario Planning*

O método de *Scenario Planning* apresenta-se como uma abordagem eficiente do planeamento estratégico de uma empresa, mesmo tendo em conta todas as variantes incontrolláveis. Visando a capacidade de elaboração de estratégias adaptáveis a longo prazo, a criação de cenários consiste no estudo do futuro, tendo um objeto de estudo e um horizonte temporal definidos (Heijden, 1996). De acordo com Searce e Fulton (2004), os cenários são diferentes descrições plausíveis do futuro, dependendo da evolução dos elementos relevantes que impactam o paradigma presente.

O objetivo do *Scenario Planning* não é tentar prever o imprevisível, mas sim de incentivar a criação de um conjunto de cenários plausíveis do futuro, que auxiliem na identificação e exploração de riscos e oportunidades (Heijden, 1996). É de notar que a apresentação dos cenários como possibilidades, e não como previsões definitivas, reduz a resistência psicológica entre os membros da organização (Schoemaker, 1993).

É importante salientar que, segundo Heinzen e Marinho (2018), as escolásticas para o estudo de cenários mais populares na literatura são a Lógica Intuitiva, a Tendência Modificada Probabilística e a Prospetiva. Contudo, apesar de não existir uma abordagem uniforme na literatura, a estrutura dos cenários segue etapas fundamentais, que abrangem, na sua maioria, as fases que a seguir se descrevem:

Foco estratégico – consiste no objetivo central da investigação, isto é, no propósito do estudo. De acordo com Schwartz (1991) a definição do objeto de estudo é das decisões mais importantes no planeamento da criação de cenários, uma vez que delinea todo o desenvolvimento do processo, direcionando o rumo da discussão. Em concordância, Alvarenga e Carvalho (2007) afirmam que o foco estratégico serve como um guia,

iluminando o propósito do estudo em todas as suas etapas, e orientando o processo de recolha e análise de informações. É importante referir também que, ao estabelecer o foco estratégico é necessário considerar se a abordagem será de cariz decisivo (mais específica) ou de cariz exploratório (mais ampla). Para definir o foco estratégico eficazmente, Ogilvy e Schwartz (2004) recomendam identificar uma questão de partida, que possa ser discutida e transformada num objetivo claro.

Horizonte temporal – dado que a Prospetiva é frequentemente aplicada em análises de longo prazo, esta extensão temporal pode compreender várias décadas. O horizonte temporal deve ser suficientemente longo para permitir a atuação de transformações significativas no paradigma, o que evidencia uma clara distinção entre o presente e o futuro pensado (Jouvenel, 1999). Neste sentido, a escolha do horizonte temporal deve ter em consideração a natureza do foco estratégico, uma vez que o segmento temporal escolhido influencia diretamente a categorização das forças de mudança (Alvarenga & Carvalho, 2007).

Tendências – são a indicação da futura alteração do *status quo*, de forma gradual, sustentada e a longo prazo (Alvarenga & Carvalho, 2007). Sendo padrões de mudança com impacto persuasivo no meio envolvente, o fator crucial consiste na sua capacidade de disseminação. Note-se que diferentes tendências podem apresentar diferentes graus de impacto, assim como a duração e intensidade distintas (Saritas & Smith, 2011).

Megatendências – segundo Singh (2012) as megatendências são forças de mudança globais, evoluções macroeconómicas sustentadas e transformacionais. Portanto, as megatendências são capazes de moldar, radicalmente e de forma sustentada, o panorama global; e de determinar o desenvolvimento de múltiplas esferas da sociedade, uma vez que influenciam diversos aspetos económicos, culturais e pessoais. Simultaneamente, representam movimentos de grande dimensão e com consequências significativas a longo prazo, e ao contrário das tendências que geralmente seguem uma direção única, as megatendências têm um impacto mais amplo e intergeracional (Saritas & Smith, 2011).

Weak Signals – constituem indícios embrionários e ambíguos de potenciais eventos futuros, frequentemente difíceis de detetar, com impacto significativo na empresa (Blanco & Lesca, 2003). Apesar da complexidade da determinação da natureza e estimação do impacto dos *Weak Signals*, devido à sua volatilidade (Blanco & Lesca, 2003; Saritas &

Smith, 2011), a identificação e análise adequada destes sinais pode conferir uma vantagem competitiva ao permitir antecipar novas possíveis forças de mudanças (Saritas & Smith, 2011).

Wildcards – são eventos extraordinários e imprevisíveis que, apesar da sua reduzida probabilidade de ocorrência, possuem a capacidade de provocar impactos significativos no contexto do paradigma atual (Saritas & Smith, 2011). Deste modo, salienta-se a importância de vigilância sobre a possível ocorrência destes eventos, dado que a concretização de um *Wildcard* poderá ter consequências disruptivas, reconfigurando integralmente o meio envolvente (Saritas & Smith, 2011; Ogilvy & Schwartz, 2004).

Incertezas – são variáveis cujo comportamento é difícil de antecipar com precisão, prever ou controlar de forma rigorosa. São indispensáveis na prática da construção de cenários na medida em que, para além do conhecimento dos elementos pré-determinados, as incertezas representam as variáveis incertas que moldam o futuro, alterando o resultado esperado (Alvarenga & Carvalho, 2007).

2.2. Setor da Habitação

O setor da habitação abrange uma série de intervenientes, cada um com um grau de significância diferente. E, segundo Pugh (2001), para a análise do bem-estar social, o estudo da interligação de todos os elementos deste setor é mais relevante do que a compreensão do comportamento individual de cada um dos componentes. Concomitantemente, Coates et al. (2015) constatarem que dispor de uma habitação condigna promove a segurança e o acesso a oportunidades não tão facilmente alcançáveis de outro modo, como por exemplo oportunidades de empregos e atividades recreativas. Os mesmos autores concluem ainda que a habitação é fundamental para o nível de qualidade de vida e para a estabilidade na sociedade, assim como para o bem-estar individual.

Todavia, como se define exatamente habitação? Habitação é um conceito multidimensional que abrange duas esferas: a física e a social. A vertente física refere-se à estrutura tangível que proporciona abrigo, enquanto a dimensão social engloba as atividades/organizações que permitem o acesso a espaços habitacionais adequados (Ruonavaara, 2017). Para além de se caracterizar como um bem imóvel e o seu consumo

ser unitário, a habitação classifica-se como um bem de necessidade básica pela sua capacidade de proteção contra os elementos da natureza, assim como por proporcionar o espaço físico necessário para convívio social (Valença, 2012).

Para Ferrão (2019), a temática da habitação reflete as relações entre os diferentes propósitos das esferas políticas, económica e sociais, derivados das diferentes políticas públicas, e evidencia os eventuais conflitos de interesse entre estes domínios. Note-se, que o termo “habitação” utilizado ao longo desta dissertação refere-se especificamente a espaços físicos destinados à residência de pessoas, abrangendo diferentes tipos de estruturas, como casas, apartamentos, edifícios, entre outros.

Historicamente, o debate sobre a habitação foca-se em questões de acesso e qualidade especialmente para as camadas mais vulneráveis da sociedade, o que instiga a intervenção do Estado através de políticas de investimento público, por exemplo (Valença, 2012). De facto, atentando no caso português, as políticas de habitação implementadas não só fomentaram o desenvolvimento do mercado privado, como também permitiram uma homogeneização dos níveis de consumo neste setor (Santos et al., 2014).

2.2.1 Setor da Habitação na AML

Como descrito na Carta Municipal de Habitação de Lisboa 2023 – 2032 (CMHL), a história da cidade de Lisboa é pautada pelo paradigma das políticas de habitação, contemplando as primeiras iniciativas nos anos 1920 até aos programas de realojamento nas décadas de 1980 e 1990. Sendo que, atualmente, Lisboa continua a enfrentar diversos problemas no setor da habitação como a necessidade de reabilitação, devido à precariedade das infraestruturas existentes, e falta de acessibilidade à habitação por parte da classe média (Câmara Municipal de Lisboa [CML], 2023).

Apesar da existência de uma oscilação significativa dos preços da habitação em Portugal desde o início do século XXI (Antunes & Seixas, 2022), esta crise habitacional não se limita apenas a Portugal; é uma situação que afeta uma grande parte dos países europeus, conforme evidenciado por estudos da OECD (2023), que comparam o rácio dos preços da habitação com o rendimento auferido. Importa referir que a maior parte das famílias portuguesas, que pagam empréstimos ou rendas de casa, sente dificuldades em acomodar esses custos mensais (Albuquerque, 2023).

O paradigma habitacional na AML destaca-se pelo crescimento do preço médio das habitações não ser acompanhado pelo aumento do rendimento médio (Antunes & Seixas, 2020; Marques et al., 2022). Esta disparidade tem implicações significativas, não apenas económicas, mas também sociais e na saúde pública. Realça-se que um estudo realizado por Martins et al. (2016), reconheceu e reforçou a noção de que a qualidade habitacional tem um impacto considerável na saúde mental.

Mercado Habitacional

Os valores medianos de venda e de arrendamento de alojamentos familiares na AML, por metro quadrado, apresentam uma grande disparidade entre os diversos municípios (ver Figura 2)¹.

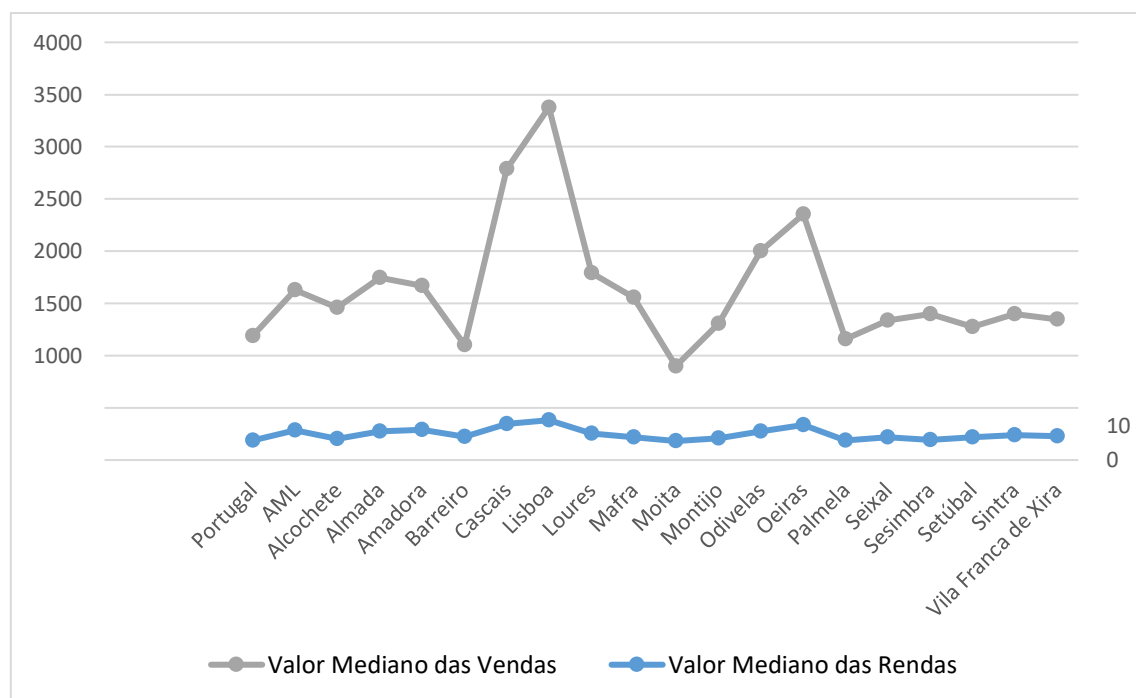


FIGURA 2 – VALOR MEDIANO DAS VENDAS E DAS RENDAS POR M² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES NOS MUNICÍPIOS DA AML (2020), EM EUROS

(Fonte: INE, Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local; Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local)

¹ Em relação à Figura 2, note-se que os valores das vendas se referem ao total das transações realizadas durante o ano 2020; e os valores das rendas referem-se aos novos contratos celebrados nos 12 meses anteriores ao final do 2º semestre de 2020.

Analisando a Figura 2, verifica-se então que, no segundo semestre de 2020, o valor mediano de venda de uma habitação na AML situava-se em 1 630 €/m², sendo consideravelmente superior à mediana nacional de 1 188 €/m². Observam-se discrepâncias significativas entre os valores dos diversos concelhos, sendo que Lisboa se apresenta como o concelho com valor mais elevado, de 3 377 €/m², seguido de Cascais e Oeiras, enquanto Moita se revela o município com o valor mais baixo, de 900 €/m².

No contexto do mercado de arrendamento, os dados da Figura 2 indicam que a AML apresenta um preço mediano de renda 8,57 €/m², superando a mediana nacional de 5,61 €/m². Da mesma forma que na análise do preço da venda, Lisboa é o município com o valor mais elevado, 11,46 €/m², seguido por Cascais e Oeiras com 10,42 €/m² e 10,01 €/m², respetivamente. Sendo que o concelho de Moita se situa em último, com o valor de preço mediano de renda mais baixo na AML, com 5,47 €/m².

Perante estes dados, nota-se um certo padrão na heterogeneidade entre os valores dos diferentes municípios da AML, a qual poderá estar relacionada com a localização geográfica: concelhos com maior proximidade ao centro registam preços mais elevados. Segundo a CMHL, o início do século XX foi pautado com uma migração abundante para o centro de Lisboa, de modo que nas últimas décadas tem-se verificado uma expansão para as zonas periurbanas, confirmando a noção de que a AML continua em expansão atualmente (CML, 2023).

Segundo o Diário Imobiliário (2023), nos meses de agosto, setembro e outubro de 2023, existiu uma disparidade significativa entre o preço médio a que uma habitação era procurada e o preço médio que estava a ser oferecida. A nível nacional, a compra de uma habitação apresentava uma divergência de 55% entre o preço médio anunciado e o preço médio disposto a ser pago. Em relação ao distrito de Lisboa constata-se uma diferença menos acentuada, sendo apenas de 24%; destacando-se concelhos como Lourinhã e Arruda dos Vinhos com os maiores níveis de disparidade entre os valores de oferta e procura. Similarmente, de acordo com os dados de Properstar (2023), em abril de 2023, o preço médio de compra de apartamentos era de 6 153 €/m² e de moradias era de 5 519 €/m². Devido ao diminuto poder de compra, a procura tem-se concentrado em imóveis menores e mais acessíveis.

No que diz respeito ao paradigma de arrendamento, de acordo com Idealista/News (2024), a oferta de habitação disponível para arrendar aumentou na generalidade do país, sendo que um dos maiores crescimentos foi registado em Lisboa, onde o número de habitações a arrendar praticamente duplicou (102%) entre o primeiro trimestre de 2024 e o primeiro trimestre do ano anterior. Contudo, os preços de arrendamento habitacional em Portugal aumentaram 2% no início de 2024 face ao trimestre anterior (Idealista/News, 2024).

Desafios e Problemáticas Atuais

A crise habitacional presente na AML caracteriza-se não só pela escassez de habitação acessível, como pelo desfasamento das condições entre a oferta e a procura de habitação, pelo que “construir 1000 apartamentos não irá solucionar o problema.” (Cocola-Gant & Gago, 2019). Raposo (2023) analisou todos os anúncios de arrendamento de habitações em todos os municípios da AML, disponíveis numa plataforma de imobiliário a 22 de fevereiro de 2023, e concluiu que nenhum desses anúncios publicitados permite o arrendamento com uma taxa de esforço abaixo do valor máximo estabelecido (35%), face ao salário médio na AML; o que evidência uma disparidade crítica entre os rendimentos locais e os custos habitacionais.

Atentando na Figura 3, pode-se afirmar que a taxa de esforço no crédito à habitação, em 2022, apresentou uma trajetória ascendente ao longo do ano, realçando-se o concelho de Sesimbra com uma das taxas de esforço mais elevadas nos três quartis. O 1º quartil de 2022 é o que demonstra valores mais reduzidos, sendo que se assiste a um aumento progressivo nos quartis seguintes. Destaca-se, também, o concelho de Cascais com a taxa mais elevada no 3º quartil, e consequentemente do ano 2022, atingindo um valor de 24,51%. Esta evidente tendência crescente da taxa de esforço reflete a intensificação da crise habitacional, tanto nos municípios da AML como a nível nacional, e pode sugerir uma maior vulnerabilidade financeira na AML.

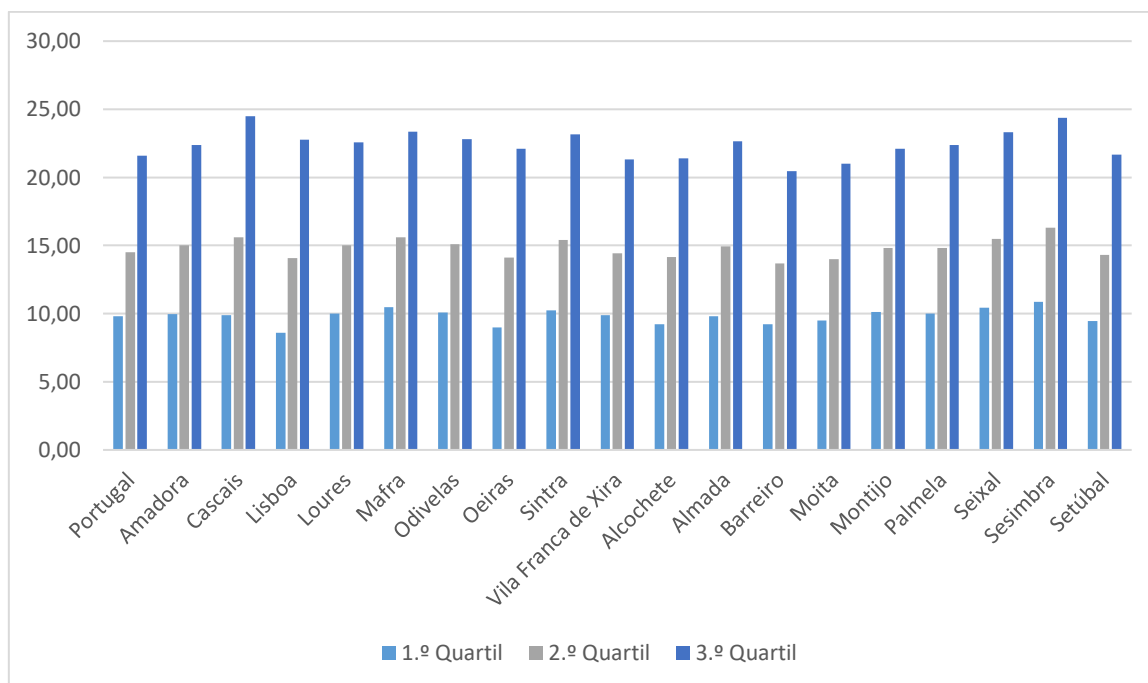


FIGURA 3 – TAXA DE ESFORÇO DO CRÉDITO PARA HABITAÇÃO PERMANENTE (%) NOS MUNICÍPIOS DA AML, POR QUARTIS REFERENTES AO ANO 2022

(Fonte: INE, Taxas de esforço com o crédito para habitação permanente com base em informação produzida pelo Banco de Portugal)

O investimento estrangeiro, associado à crescente pressão do turismo, conduz inerentemente ao aumento da oferta da habitação na AML (Estevens et al., 2023). Contudo, se a evolução do rendimento médio das famílias se mantiver constante, este fenómeno também pode contribuir para o aumento da taxa de esforço (Antunes & Seixas, 2020), uma vez que este investimento, maioritariamente privado, visa maximizar o lucro negligenciando o bem-estar social.

A maior afluência turística, que contribui para o aumento da procura de estadia temporária, bem como o crescimento da população residente nas cidades, agravam a acessibilidade habitacional (Lorga et al., 2022). Deste modo, de acordo com a CML (2023), é então necessário recorrer a políticas públicas que regulem o mercado e garantam a acessibilidade a habitações dignas.

Políticas Públicas de Habitação

Perante a recente transformação do mercado habitacional português, Antunes e Seixas (2020) evidenciam a ineficiência, ou mesmo ausência, de políticas públicas adequadas no setor da habitação. Em consonância, Lorga et al. (2022) afirmam que é crucial a implementação de políticas públicas de carácter regulador nos setores do turismo, da construção e do imobiliário, de modo a satisfazer as necessidades habitacionais.

De acordo com o Diagnóstico das Condições Habitacionais Indignas: Habitação PRR-AML 2021/2026 (Área Metropolitana de Lisboa [AML], 2022), a cooperação intermunicipal é fundamental para a colmatação da problemática da habitação na AML, permitindo respostas a nível estrutural que só são possíveis através de uma abordagem à escala metropolitana. Do mesmo modo, o programa “1º Direito”, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 37/2018 (2018), tem em vista abordagens integradas e participativas de reabilitação e inclusão social. Sendo que o propósito deste programa consiste na promoção de soluções habitacionais para indivíduos carenciados, sem capacidade financeira para suportar os custos de uma habitação com condições adequadas.

Por outra ótica, Mendes (2021) analisa o impacto das políticas públicas no contexto da habitação antes e após a pandemia Covid-19, de modo que afirma que entre a crise de 2008/2009 e a eclosão da pandemia Covid-19, existiu uma onda de políticas e reformas fiscais com o objetivo de atrair investimento estrangeiro, e que de facto se sentiram mudanças no setor da habitação – verificou-se um aumento drástico dos preços praticados no mercado habitacional e uma simultânea acentuação das desigualdades ao acesso à habitação. Contudo, durante o estado de emergência declarado em Portugal devido à pandemia Covid-19, foram implementadas políticas que visavam flexibilizar o pagamento das rendas e a proteção dos inquilinos.

Dada a complexidade do setor da habitação na AML, e os indícios de mobilidade intermunicipal, é necessária uma abordagem integrada que inclui políticas de conservação e manutenção do parque habitacional, para além das políticas de promoção já existentes. E apesar da multiplicidade de iniciativas e programas já em curso, mantém-se a necessidade de um compromisso sustentado com reformas estruturais (AML, 2022).

3. METODOLOGIA

O setor da habitação na AML, assim como em Portugal, é pautado por uma realidade de grande complexidade e constante transformação, resultado da interação de diversos fatores económicos, sociais, políticos e demográficos (Ferrão, 2019). A diversidade dos agentes que compõem este setor manifesta-se numa forte heterogeneidade territorial e numa permanente incerteza quanto à evolução das dinâmicas habitacionais.

De modo a analisar o desenvolvimento da problemática supramencionada, será utilizada a doutrina da Prospetiva para realizar um estudo exploratório sobre a evolução do setor da habitação na AML, visando caracterizar como este poderá apresentar-se em 2035. Para tal, foi empregue o *Scenario Planning* – um procedimento baseado na abordagem Lógica Intuitiva (Carvalho, 2010) –, recorrendo à metodologia “*Scanning, Sensing and Acting – SS&A*”, que por sua vez se desenvolve em 4 fases: *Designing and Training, Scanning, Sensing and Acting* (Carvalho, 2023).

3.1 Fases Metodológicas

Designing and Training – É uma fase fundamental, uma vez que determina os objetivos da investigação, o racional do processo, a metodologia e os intervenientes. Nesta etapa são definidos os participantes e o processo utilizado para a consequente construção dos cenários (Carvalho, 2023). Sendo que será realizado um questionário onde é apresentado aos inquiridos uma lista de incertezas referentes ao setor da habitação da AML, para que a complementem com outras incertezas que considerem relevantes e avaliem as incertezas da lista inicial.

Scanning – Nesta fase explora-se o meio envolvente e identifica-se as forças de mudança significativas para o tema em questão. Simultaneamente, caracterizam-se o foco estratégico e o horizonte temporal do processo (Carvalho, 2023).

De forma a identificar as forças de mudança para este estudo, recorreu-se principalmente a um programa de inteligência artificial (*Orion AI*), complementando-se esta abordagem com as perceções e conhecimentos fornecidos pelos participantes do inquérito.

É crucial que o foco estratégico escolhido seja claramente definido, explícito e bem delimitado durante todas as etapas do processo, garantindo assim que todas as análises e decisões subsequentes permaneçam alinhadas com o objetivo central do estudo (Schwartz, 1991). O horizonte temporal está intrinsecamente relacionado com o foco estratégico, sendo que a sua duração ideal depende das necessidades de cada projeto, indústria ou mercado analisado (Carvalho, 2010).

Deste modo, o foco estratégico escolhido foi o seguinte: “Qual o Futuro da Habitação na Área Metropolitana de Lisboa em 2035?”, e o horizonte temporal definido é de 10 anos.

Sensing – Este ponto centra-se na exploração e interpretação de todas as forças de mudança previamente identificadas (Carvalho, 2023). Neste caso, procedeu-se à determinação de incertezas cruciais através das respostas obtidas no inquérito, referentes à avaliação da incerteza e do impacto de cada incerteza apresentada em relação ao setor da habitação na AML.

A identificação das incertezas cruciais permite visualizar a estrutura dos cenários mediante a construção de uma matriz, na qual cada incerteza é representada num dos eixos (vertical e horizontal), permitindo a criação de 4 possíveis cenários consoante a evolução de cada variável. Contudo, a narração dos cenários deve conciliar imaginação com realismo, dado que a exploração dos possíveis futuros requer simultaneamente criatividade e plausibilidade (Alvarenga & Carvalho, 2007).

Acting – Esta é a etapa final do processo, onde se realiza uma análise profunda dos cenários construídos, e se discute as respetivas opções estratégicas. É importante realçar que a construção de cenários é uma ferramenta fundamental para a gestão e incorporação da incerteza no processo de decisão estratégica (Carvalho, 2023).

3.2 Aplicação da Metodologia “Scanning, Sensing and Acting”

A metodologia *SS&A* foi aplicada através da criação e distribuição indiscriminada de um inquérito entre abril e maio de 2025, com o objetivo de classificar uma lista de incertezas pré-definidas em relação ao seu impacto e incerteza, no contexto do setor da habitação da AML. No total, foram obtidas 96 respostas válidas, que constituem a base

de dados analisada nesta dissertação. Salienta-se que o questionário apresentado aos participantes se encontra reproduzido na íntegra no Anexo 1.

Como referido, os dados trabalhados nesta dissertação resultam deste mesmo questionário, que foi dividido em duas partes. Inicialmente foram apresentadas seis principais incertezas cujo comportamento se prevê moldar o setor da habitação na AML na próxima década, de seguida perguntou-se aos participantes se consideravam existir outras incertezas relevantes, e em caso afirmativo deveriam indicar qual ou quais. Numa segunda fase foi solicitado aos inquiridos que classificassem as seis incertezas iniciais, numa escala de 0 a 3, relativamente ao seu impacto no setor da habitação na AML e à incerteza da sua evolução.

A seleção das seis incertezas listadas inicialmente resultou de uma combinação entre a utilização de inteligência artificial (através do programa *Orion AI*) e a consulta ao Professor Doutor Paulo Soeiro de Carvalho, orientador deste trabalho. Este processo envolveu uma pesquisa por palavras-chaves relacionadas com o planeamento de cenários sobre o futuro da habitação na AML até 2035, permitindo identificar as principais incertezas a considerar. As incertezas selecionadas foram posteriormente apresentadas no inquérito, acompanhadas da respetiva descrição, da seguinte forma:

- 1. Política e Regulação Habitacional do Governo:** A intervenção de políticas públicas em habitação (por exemplo, controle de alugueres, programas de habitação pública, incentivos ou penalidades para investidores).
- 2. Investimento Estrangeiro e Procura Turística:** O capital estrangeiro e o turismo a exercerem forte pressão sobre os preços do imobiliário.
- 3. Condições Macroeconómicas e Taxas de Juro:** Tendências económicas mais amplas (crescimento do PIB, emprego, crescimento dos salários) e condições financeiras (taxas de juro hipotecárias, inflação).
- 4. Oferta e Desenvolvimento Habitacional:** O ritmo e a natureza da construção de novas habitações.
- 5. Tendências Demográficas e Domiciliares:** A dinâmica populacional e domiciliar afeta a procura por moradia.

6. Atitudes Sociais e Habitabilidade Urbana: O sentimento público e os movimentos sociais relacionados à moradia (por exemplo, pressão social e gentrificação).

As respostas obtidas na primeira secção do questionário, onde os participantes identificaram outras incertezas além das inicialmente definidas, foram as seguintes:

- Coesão Territorial.
- Oferta e Desenvolvimento Habitacional.
- Crises Geopolíticas ou Conflitos Internacionais; Pandemias ou Choques de Saúde Pública (*Black Swans*); Alterações Físicas e Tributação de Propriedade; Disponibilidade e Custo de Materiais de Construção; Legislação sobre Arrendamento e Proteção ao Inquilino; Evolução do Trabalho Remoto e Impacto sobre a Localização Residencial; Concorrência de Novos Modelos Habitacionais (*co-living*); Desigualdade Social e Acessibilidade à Habitação.
- Varáveis Exógenas Impactantes no Mercado Nacional.
- Melhoria/Criação da Infraestrutura Pública e Imigração.

Analisando os temas introduzidos pelos inquiridos, é possível afirmar que estes refletem a complexidade e transversalidade das incertezas que incidem sobre a evolução do setor da habitação. Estes contributos não só validam a pertinência das incertezas inicialmente identificadas, como também acrescentam novas perspetivas no que diz respeito a questões exógenas, conjunturais e estruturais, por exemplo.

Atentando na Figura 4, é importante referir que as incertezas cruciais são aquelas que apresentam uma classificação elevada, simultaneamente, em relação ao seu nível de impacto e de imprevisibilidade.

Os dados evidenciados na Figura 4 revelam que todas as incertezas analisadas se situam no mesmo intervalo de incerteza, entre 1 e 2, verificando-se uma perceção relativamente homogénea por parte dos inquiridos quanto ao grau de incerteza atribuído a cada incerteza apresentada. Contudo, observa-se que as incertezas 1 (Política e Regulação Habitacional do Governo), 2 (Investimento Estrangeiro e Procura Turística) e 3 (Condições Macroeconómicas e Taxas de Juro) registam os valores de impacto mais elevados, destacando-se a incerteza 2 (Investimento Estrangeiro e Procura Turística) a apresentar o nível de impacto mais significativo de 2,61. Em contrapartida, a incerteza 6

(Atitudes Sociais e Habitabilidade Urbana) evidencia-se por registar os valores menos elevados, tanto ao nível do impacto como da incerteza, de 1,35 e 1,4, respetivamente.

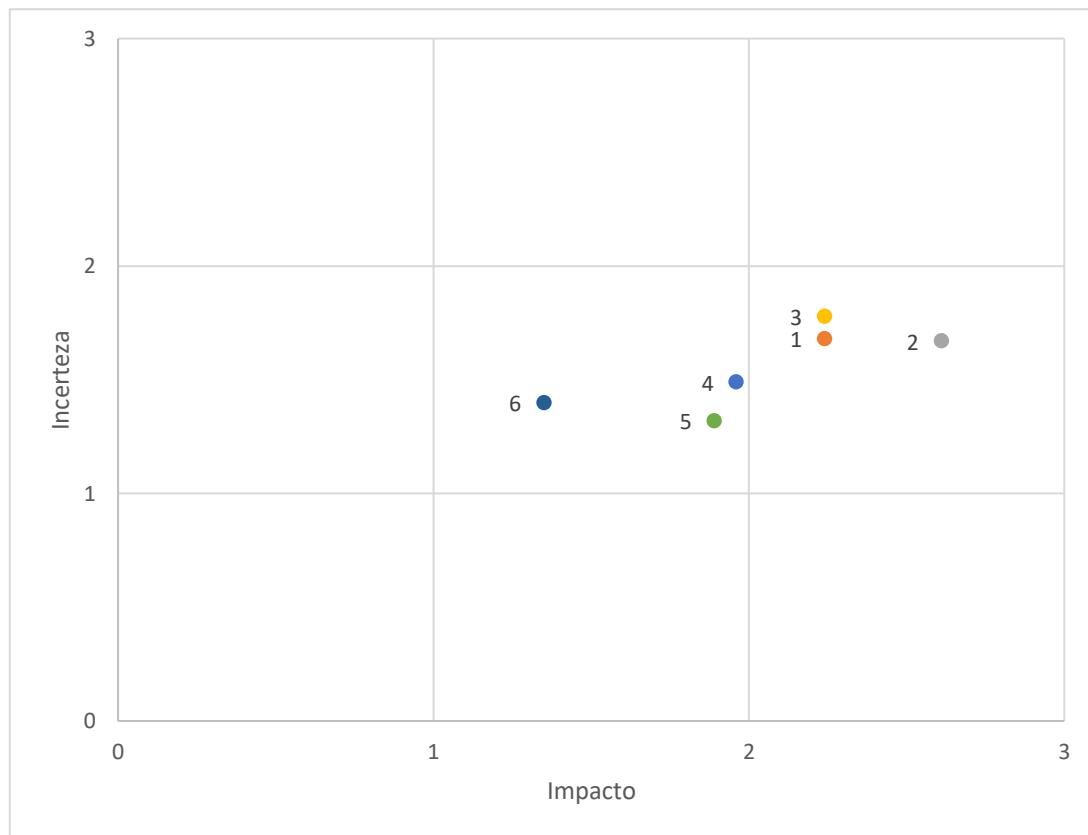


FIGURA 4 – PLANO IMPACTO-INCERTEZA

Como se verifica na Figura 4, as incertezas 1 (Política e Regulação Habitacional do Governo) e 3 (Condições Macroeconómicas e Taxas e Juro) registam um valor de impacto idêntico de 2,24, sendo que a distinção reside no grau da incerteza, com a incerteza 3 a evidenciar o valor mais elevado neste critério com uma classificação de 1,78 em comparação à classificação da incerteza 1 (Política e Regulação Habitacional do Governo) de 1,68. Esta nuance sugere que, embora ambas sejam igualmente impactantes, a evolução da incerteza 3 (Condições Macroeconómicas e Taxas de Juro) é considerada mais imprevisível.

Deste modo, as incertezas 2 (Investimento Estrangeiro e Procura Turística) e 3 (Condições Macroeconómicas e Taxas de Juro) são consideradas incertezas cruciais para

o setor habitacional na AML, devido à conjunção do seu elevado nível de impacto e elevada imprevisibilidade.

A interseção destas duas incertezas cruciais resulta numa matriz com quatro quadrantes, cada uma representada num dos eixos da matriz – conforme ilustrado na Figura 5 –, onde cada quadrante corresponde a uma combinação distinta dos estados extremos destas incertezas.

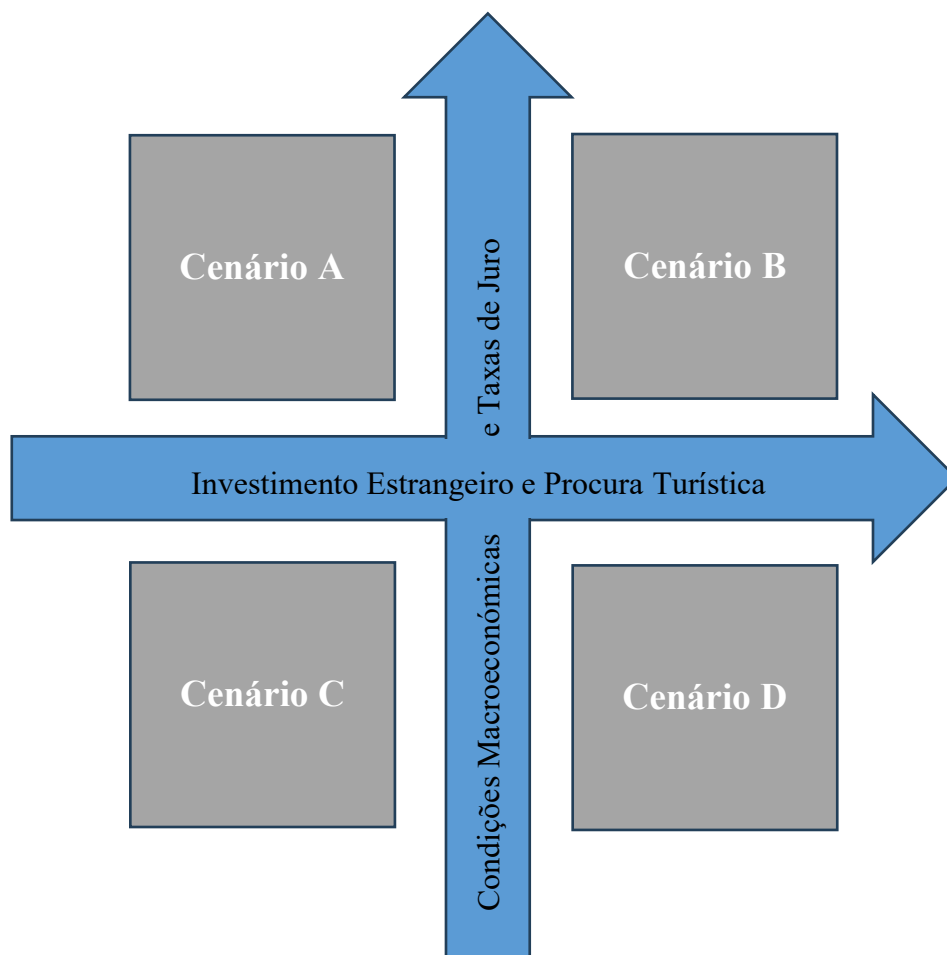


FIGURA 5 – MATRIZ DAS INCERTEZAS CRUCIAIS

Note-se que o sentido das setas representa o nível de incidência de cada incerteza: orientada para a direita (eixo X – “Investimento Estrangeiro e Procura Turística”) indica níveis mais elevados de procura turística e investimento estrangeiro; orientada para cima

(eixo Y – Condições Macroeconómicas e Taxas de Juro) corresponde a condições macroeconómicas mais favoráveis e taxas de juro mais baixas.

Cada quadrante reflete, assim, uma combinação possível entre níveis altos ou baixos destas duas incertezas. O cenário A corresponde à conjunção de baixa procura e investimento externos com condições macroeconómicas favoráveis. O cenário B representa uma situação de elevada procura e investimento proveniente do estrangeiro, associada a condições macroeconómicas favoráveis e taxas de juro baixas. O cenário C reflete uma conjuntura de uma baixa procura externa e condições macroeconómicas desfavoráveis. E, por fim, o cenário D caracteriza-se por um elevado investimento estrangeiro e uma procura externa, num ambiente macroeconómico desfavorável, com taxas de juro altas.

Prosseguiu-se, então, à descrição destes quatro cenários, que representam diferentes futuros plausíveis para o setor da habitação na AML, em 2035.

4. RESULTADOS

Cenário A: “Estagnação Silenciosa”

Portugal, e consequentemente a AML, caracteriza-se por um ambiente macroeconómico robusto e favorável, com baixas taxas de juro e estabilidade económica. Contudo, a procura habitacional estrangeira e o investimento estrangeiro neste setor mantêm-se reduzidos.

O controlo da inflação e da taxa de juro contribui para a estabilidade económica, mas conduz a uma estagnação do crescimento económico. Este paradigma não estimula a procura nem incentiva a entrada de novos investidores, sendo que esta falta de interesse se deve, a nível nacional, principalmente à aversão ao risco dos compradores domésticos e, a nível internacional, à baixa atratividade fiscal no mercado habitacional.

A escassez de investimento estrangeiro limita o desenvolvimento de novos projetos, sobretudo nas áreas urbanas mais dinâmicas. Assim, embora o clima económico seja positivo e próspero, as oportunidades para a reabilitação urbana e para projetos inovadores na AML são subaproveitadas devido à falta de investimento externo, perpetuando a dependência do mercado interno. Este crescimento limitado da procura resulta num setor habitacional pouco dinâmico e, mesmo com a estabilidade do mercado, não há espaço para inovação neste setor.

A ausência da pressão da procura estrangeira propicia um reforço da intervenção governamental no mercado, através do desenvolvimento de políticas de habitação. Assiste-se à redução do investimento privado e uma maior intervenção do Estado no setor habitacional, o que apesar de incentivar a melhoria das infraestruturas existentes, acaba por restringir a modernização e dificultar a entrada de novos agentes inovadores no mercado

Observa-se uma estabilização dos preços de habitação nos diversos segmentos do setor, tornando-se ligeiramente mais acessíveis para os residentes em geral, mas sem grande atratividade para novos investimentos. As políticas públicas focam-se, principalmente, na reabilitação do parque habitacional existente e em programas de apoio à habitação social.

Apesar de verificar uma ligeira mobilidade residencial, sem grandes transformações estruturais, o risco de estagnação demográfica persiste, assim como a perda de dinamismo económico, dificultando a retenção de população jovem na AML.

Cenário B: “Aurora Urbana”

A procura por habitação mantém-se robusta na AML em 2035, o mercado encontra-se em expansão e a economia próspera. O quadro macroeconómico, caracterizado por taxas de juro baixas, inflação controlada e crescimento económico sustentado, é impulsionado pelo forte investimento estrangeiro e elevada procura turística.

O crescimento populacional contínuo na AML, em parte devido à imigração, aliado à estabilidade e favorabilidade das condições macroeconómicas, estimula o interesse em projetos de desenvolvimento orientados para o mercado de luxo. As condições atuais do mercado, incluindo uma maior acessibilidade e facilidade na aquisição de materiais de construção, têm contribuído para a viabilização destes projetos, mitigando alguns constrangimentos tipicamente associados aos custos elevados dos fatores de produção. Assim, o mercado habitacional beneficia de fluxos significativos de capital estrangeiro e de uma procura turística crescente, fatores que contribuem para o dinamismo e vitalidade deste setor.

Deste modo, o quadro macroeconómico favorável estimula a expansão significativa tanto da construção nova como da reabilitação urbana, traduzindo-se num aumento da oferta de habitação, tanto no segmento mais acessível e como no de luxo.

As políticas públicas convergem com os interesses de agentes privados com o intuito de responder ao elevado nível da procura, promovendo inovação nos modelos habitacionais existentes. Destaca-se, em particular, a consolidação do *co-living* como solução habitacional cada vez mais relevante, refletindo as tendências de urbanização acelerada, internacionalização da população, integração comunitária e otimização de custos. Paralelamente, continuam a ser desenvolvidas alternativas como arrendamento acessível e habitação sustentável.

Observa-se um aumento da oferta de habitação nos diversos segmentos, reforçando a atratividade da AML tanto para residentes nacionais como estrangeiros e contribuindo

positivamente para a retenção de talento, população jovem e diversificação económica. Desta forma, este crescimento de oferta habitacional revela uma ligeira pressão sobre os preços da habitação, o que conduz a um aumento da taxa de esforço para as famílias, ainda que estes sejam mitigados por políticas de regulação e por um investimento público robusto.

Enfatiza-se a integração de soluções de mobilidade dentro da cidade, de modo a acompanhar o crescimento habitacional e garantir uma resposta adequada às necessidades da população. Contudo, permanece difícil alcançar um equilíbrio entre o desenvolvimento económico e a promoção da inclusão social, no que respeita ao acesso à habitação.

Cenário C: “Inverno Habitacional”

Em 2035, tanto a AML como Portugal enfrentam um contexto macroeconómico adverso, pautado por retração económica, taxas de juro elevadas, instabilidade e uma procura habitacional reduzida. Esta baixa procura resulta, em parte, da diminuição do turismo e da existência de oportunidades de investimento habitacional noutras regiões, o que retira dinamismo e atratividade ao mercado da AML. Como consequência, o mercado habitacional entra em contração, evidenciando uma forte redução do investimento, da construção nova e da reabilitação urbana, bem como um acesso à habitação cada vez mais difícil.

As condições financeiras restritivas, associadas a uma recessão económica contribuem para a diminuição da atratividade do mercado, agravando a sua instabilidade e limitando ainda mais o acesso ao crédito. Tanto investidores nacionais como estrangeiros retraem-se, contribuindo para a desaceleração acentuada da atividade no setor da habitação. Os esforços para nova construção e a reabilitação urbana diminuem drasticamente, enquanto aumenta o número de habitações desocupadas e se agravam as dificuldades no acesso à habitação, especialmente para famílias carenciadas.

Apesar de os preços das casas tenderem a estabilizar, o acesso ao crédito mantém-se restrito e a confiança dos agentes económicos permanece baixa, limitando as oportunidades de aquisição de habitação. Perante esta situação, as políticas públicas concentram-se em respostas de emergência, reforço da habitação social e medidas para mitigar os impactos sociais negativos.

Torna-se evidente o risco de agravamento da exclusão habitacional e do aumento das desigualdades territoriais dentro da AML. Verifica-se, ainda, a intensificação da deslocação de residentes para zonas periféricas ou outras regiões do país, contribuindo para a fragmentação social e territorial.

Cenário D: “Crepúsculo Financeiro”

Em 2035, a procura habitacional na AML mantém-se robusta, impulsionada por uma economia dinâmica, crescimento populacional e um interesse contínuo de investidores estrangeiros e turistas. No entanto, este panorama desenrola-se num contexto de taxas de juro persistentemente elevadas e instabilidade macroeconómica, que condicionam o acesso ao crédito e contribuem para o sentimento de incerteza neste setor.

O setor habitacional na AML apresenta-se cada vez mais internacionalizado e segmentado, com a lógica de mercado livre a prevalecer sobre as preocupações de acessibilidade. Esta dinâmica acentua a segmentação do mercado: os projetos imobiliários concentram-se na habitação de luxo e turística, enquanto a oferta acessível e destinada à classe média sofre uma retração progressiva. Consequentemente, as disparidades entre municípios tornam-se mais visíveis – as zonas centrais da AML tornam-se inacessíveis para a maioria da população, enquanto as áreas periféricas absorvem a pressão habitacional e social.

Neste sentido, a generalização do teletrabalho altera significativamente as escolhas residenciais, com cada vez mais famílias e profissionais a optarem por viver em zonas periféricas ou municípios mais afastados, onde os preços são mais acessíveis e a qualidade de vida é valorizada.

O acesso ao crédito torna-se cada vez mais restrito, devido ao aumento dos custos de financiamento e à maior exigência e falta de confiança por parte das instituições bancárias. Apesar deste contexto financeiro adverso, a procura internacional e investimento estrangeiro mantém-se em níveis elevados, traduzindo-se em fluxos significativos de capital para o setor da habitação na AML. Como resultado, há uma pressão contínua sobre os preços das casas, ainda que o ritmo de crescimento económico tenha abrandado.

Existe o risco de formação de uma bolha imobiliária aumenta, principalmente, devido à especulação e à deterioração das condições financeiras, razão pela qual se assiste à emergência de políticas públicas que procuram atenuar os impactos negativos neste setor, nomeadamente no que diz respeito ao agravamento da desigualdade no acesso à habitação e ao aumento de exclusão residencial. Todavia, estas medidas enfrentam constrangimentos orçamentais significativos e uma capacidade de intervenção limitada, o que dificulta a resposta eficaz à crescente exclusão social.

A heterogeneidade territorial intensifica-se, com desigualdades cada vez mais marcadas entre municípios centrais e periféricos. Em simultâneo, sente-se uma maior vulnerabilidade das famílias de rendimento médio e baixo, com um aumento do seu endividamento e da exclusão social.

O principal desafio neste cenário reside no equilíbrio do dinamismo económico, proporcionado pelo investimento internacional, com a necessidade de garantir a acessibilidade à habitação aos residentes da AML.

5. CONCLUSÃO

Esta dissertação foi elaborada com o principal objetivo de estudar o futuro da habitação na AML, num horizonte temporal de 10 anos. Para tal, recorreu-se à metodologia de *Scenario Planning*, permitindo a construção de quatro cenários plausíveis para o setor da habitação na AML em 2035. O trabalho inclui, em particular, a identificação e classificação de incertezas que poderão influenciar a evolução do setor em análise.

Após um levantamento dos principais temas presentes na literatura e imprensa, a investigação avançou para uma componente empírica, materializada na aplicação de um questionário. A recolha de dados permitiu a identificação de outras incertezas consideradas pertinentes pelos participantes, bem como proceder à avaliação das incertezas previamente apresentadas. Através da análise dos dados recolhidos, identificaram-se as incertezas cruciais, o que possibilitou a construção da respetiva matriz, e descrição dos cenários.

A análise dos cenários desenvolvidos aprofunda a compreensão de que o mercado habitacional da AML enfrenta um desfasamento crescente entre o aumento dos preços e os rendimentos médios das famílias. O investimento estrangeiro assume realmente um peso significativo no setor habitacional, especialmente em segmentos de curta estadia e de luxo, agravando a pressão sobre a oferta para residentes.

De acordo com os cenários A “Estagnação Silenciosa” e B “Aurora Urbana”, confirmou-se que, mesmo em contextos macroeconómicos positivos, a ausência ou insuficiência de investimento estrangeiro limita o aproveitamento do potencial do setor habitacional. Assim, oportunidades de inovação e de desenvolvimento são subaproveitadas, uma vez que o capital necessário para dinamizar o mercado não é mobilizado de forma eficaz para o bem-estar social do mercado habitacional da AML.

Por outro lado, os resultados dos cenários B “Aurora Urbana” e D “Crepúsculo Financeiro” evidenciam que, quando existe investimento estrangeiro e aumento da procura, verifica-se uma expansão da oferta na generalidade do setor habitacional. No entanto, as camadas mais vulneráveis da sociedade continuam a enfrentar dificuldades de acesso à habitação, pois mantém-se o desfasamento entre os preços e os rendimentos, o

que resulta em exclusão habitacional e em possível deslocação de residentes para as periferias.

Concomitantemente, verifica-se que em situações de contexto financeiro adverso – cenários C “Inverno Habitacional” e D “Crepúsculo Financeiro” –, a segmentação do mercado e as disparidades sociais tendem a acentuar-se. Embora surjam algumas oportunidades de inovação, como projetos de reabilitação urbana e iniciativas colaborativas, por exemplo, estas não são suficientes para contrariar o agravamento das dificuldades de acesso à habitação condigna.

Conclui-se, então, que o contexto macroeconómico, por si só, se revela insuficiente para garantir a prosperidade e sustentabilidade do setor da habitação na AML. Mesmo em situações economicamente favoráveis, a falta de alinhamento entre políticas habitacionais, investimentos e necessidades reais da população conduz a um subaproveitamento das oportunidades existentes.

Uma das principais limitações deste estudo reside no processo de recolha de dados. Apesar de o questionário ter sido aplicado de forma indiscriminada, tal não garante que todas as perspetivas relevantes sobre o setor da habitação da AML tenham sido devidamente representadas.

Tendo em conta esta limitação, considera-se pertinente que investigações futuras aprofundem o estudo das características específicas a cada segmento do mercado habitacional, assim como definam mais detalhadamente o perfil dos participantes do inquérito. Este aprofundamento permitiria complementar a perspetiva abrangente aqui representada e responder de forma mais direcionada às especificidades concretas dos diferentes grupos populacionais.

Adicionalmente, seria relevante analisar de forma mais detalhada o impacto de políticas públicas específicas e de eventos disruptivos (*Wildcards*) no setor habitacional. Por fim, a realização de uma análise comparativa internacional, envolvendo outras áreas metropolitanas europeias com desafios semelhantes, poderia contribuir para a identificação de boas práticas e soluções inovadoras passíveis de serem adaptadas à realidade da AML.

É de notar que o futuro da habitação na AML depende da capacidade de adaptação e cooperação entre entidades pública, privadas, associações, organizações locais e

residentes, bem como da implementação de políticas públicas eficazes, sendo fundamental continuar a monitorizar tendências e incertezas para garantir o acesso a habitação condigna para todos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Albuquerque, R. (2023, 9 de novembro). Habitação: 62% das pessoas estão com dificuldades em pagar a casa e 12% receiam perdê-la nos próximos cinco anos. *Expresso*. <https://expresso.pt/sociedade/2023-11-09-Habitacao-62-das-pessoas-estao-com-dificuldades-em-pagar-a-casa-e-12-receiam-perde-la-nos-proximos-cinco-anos-ab5d6033>
- Alvarenga, A., & Carvalho, P. (2007). *A Escola Francesa de Prospectiva no Contexto dos Futures Studies – da Comissão do Ano 2000 às Ferramentas de Michel Godet* (Documento de Trabalho nº1/2007, 1ª ed.). DPP.
- Antunes, G., & Seixas, J. (2020). Housing market access in the Lisbon Metropolitan Area: Between the financial and the pandemic crises. *Critical Housing Analysis*, 7(2), 58–72. <https://doi.org/10.13060/23362839.2020.7.2.515>
- Antunes, G., & Seixas, J. (2022). Impactos da pandemia na evolução do acesso à habitação na Área Metropolitana de Lisboa. *Cidades. Comunidades E Territórios*, 45. <http://journals.openedition.org/cidades/6529>
- Área Metropolitana de Lisboa [AML]. (2022). Diagnóstico das Condições Habitacionais Indignas – Habitação PRR-AML 2021/2026. <https://documentacao.aml.pt/wp-content/uploads/2022/11/ebook-habitacao-condicoes-habitacionais-indignas-aml.pdf>
- Berger, G. (1957). Sciences humaine et prévision. *Revue des Deux Mondes*, 3, 417-426.
- Blanco, S., & Lesca, N. (2003). *From weak signals to anticipative information: Learning from the implementation of an information selection method*. [Artigo apresentado em conferência]. In Search of Time (Isida), Palermo, Itália.
- Carvalho, P. (2010). *Scenarios as a tool to give context and sense to weak signals in a process of competitive intelligence*. (Tese Doutorado, Université de Lyon).
- Carvalho, P. (2023, 25 de dezembro). Scanning, sensing and acting. *IF Insight Foresight*. <https://www.ifforesight.com/post/scanning-sensing-and-acting>

- Câmara Municipal de Lisboa [CML]. (2023). *Carta Municipal de Habitação de Lisboa 2023-2032: Consulta Pública aprovada em RC 11 outubro 2023 – versão consolidada*.
https://www.lisboa.pt/fileadmin/portal/temas/habitacao/documentos/CMHL_RELATORIO_E_MEDIDAS_consultapublica_versaoconsolidada.pdf
- CBRE. (2024). Dados sobre o investimento em Portugal no quarto trimestre de 2024.
<https://www.cbre.pt/insights-e-research/figures/dados-sobre-o-investimento-em-portugal-no-quarto-trimestre-de-2024> (Acesso em: 29/04/2025)
- Coates, D., Anand, P., & Norris, M. (2015). *Housing, happiness and capabilities: A summary of the international evidence and models*. (Open Discussion Papers in Economics, No. 81). The Open University, Economics Department.
<http://hdl.handle.net/10419/147532>
- Cocola-Gant, A., & Gago, A. (2019). Airbnb, investimento imobiliário e a crise de habitação em Lisboa. *Criar Corpo, Criar Cidade*, 15–22.
- Comissão Europeia, Directorate-General for Research and Innovation, & Soeiro de Carvalho, P. (2023). *R&I foresight policy and practice: Futures studies, disruptions and the twin transition: Fourth thematic report* (P. Soeiro de Carvalho, Ed.) Publications Office of the European Union. <https://data.europa.eu/doi/10.2777/952097>
- Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho. *Diário da República*, 1ª série, nº106.
<https://diariodarepublica.pt/dr/analise-juridica/decreto-lei/37-2018-115440317>
- Diário Imobiliário. (2023). Preços médios da procura já são superiores aos da oferta em oito concelhos do distrito de Lisboa. <https://www.diarioimobiliario.pt/Precos-medios-da-procura-ja-sao-superiores-aos-da-oferta-em-oito-concelhos-do-distrito-de-Lisboa>
- Drago, A., Reis, J., Ferreira, G., Serra, N., & De Caso, E. (2025). *A descomplexificação económica da Área Metropolitana de Lisboa* (G. Rodrigues, Coord.) [Estudo

- Causa Pública]. Causa Pública. https://lisboaparapessoas.pt/wp-content/uploads/2025/02/causapublicahabitacaoaml_estudo.pdf
- Estevens, A., Cocola-Gant, A., López-Gay, A., & Pavel, F. (2023). The role of the state in the touristification of Lisbon. *Cities*, 137, 104275. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104275>
- Expresso. (2023, 14 de agosto). Lisboa é a cidade mais cara da Europa para arrendar casa. https://expresso.pt/economia/economia_imobiliario/2023-08-14-Lisboa-e-a-cidade-mais-cara-da-Europa-para-arrendar-casa-f6b78373
- Ferrão, J. (2019). O estado da habitação em Portugal: Uma trajetória promissora mas ainda excessivamente em aberto. *Cidades: Comunidades e Territórios*, 38, 53-54.
- Godet, M. (1982). From forecasting to “la prospective” a new way of looking at futures. *Journal of Forecasting*, 1(3), 293–301.
- Heijden, K. (1996). *Scenarios: The art of strategic conversation*. Wiley.
- Heinzen, D., & Marinho, V. (2018). A construção de cenários para o alinhamento entre formulação e implementação da estratégia. *Revista de Ciências da Administração*, 20(50), 24-43.
- Idealista/News. (2023, 14 de dezembro). Ansiedade e frustração: o impacto da habitação na saúde mental. <https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2023/12/14/60650-ansiedade-e-frustracao-o-impacto-da-habitacao-na-saude-mental>
- Idealista/News. (2024, 17 de abril). Arrendar casa em Portugal: oferta dispara 81% no início de 2024. <https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2024/04/17/63634-arrendar-casa-em-portugal-oferta-dispara-81-no-inicio-de-2024>
- Instituto Nacional de Estatística (INE). (2021). *Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por localização geográfica (NUTS - 2013); anual*.

https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_unid_territorial&menuBOUI=13707095&contexto=ut&selTab=tab3

Instituto Nacional de Estatística (INE). (2024). *Taxa de esforço do crédito para habitação permanente (%) por localização geográfica (NUTS - 2024) e quartis; anual*. https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0012951&contexto=pi&selTab=tab0

Instituto Nacional de Estatística (INE). (2024). *Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por localização geográfica (NUTS - 2024); semestral*. https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0009817&contexto=bd&selTab=tab2

Instituto Nacional de Estatística (INE). (2025). *Valor mediano das vendas de alojamentos familiares (Metodologia 2022 - €/m²) por localização geográfica (NUTS - 2024) e domicílio fiscal do comprador; trimestral*. https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0012239&contexto=bd&selTab=tab2

Jouvenel, H. (1999). La démarche prospective: Un bref guide méthodologique, *Futuribles*, 246.

Lorga, M., Januário, J. F., & Cruz, C. O. (2022). Housing affordability, public policy and economic dynamics: An analysis of the city of Lisbon. *Journal of Risk and Financial Management*, 15(12), 560. <https://doi.org/10.3390/jrfm15120560>

Marques, T., Saraiva, M., Matos, F., Maia, C., Ribeiro, D., Ferreira, M., & Van Heerden, S. (2022). *Property investment and housing affordability in Lisbon and Porto*. Publications Office of the European Union. <https://doi.org/10.2760/55085>

Martins, P., Ornelas, J., & Silva, A. C. (2016). The role of perceived housing quality and perceived choice to recovery: An ecological perspective on a housing first program in Lisbon. *Journal of Environmental Psychology*, 47, 44–52. <https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2016.05.004>

- Malheiros, J., & Fonseca, M. L. (2011). *Acesso à habitação e problemas residenciais dos imigrantes em Portugal*. Alto Comissariado para a Imigração e Diálogo Intercultural, I.P.
- Mendes, L. (2021). Transnational gentrification and the housing market during pandemic times, Lisbon style. *Urban Geography*, 42(7), 1003-1010. <https://doi.org/10.1080/02723638.2021.1949832>
- OECD. (2023), *Housing prices* (indicator). https://www.oecd-ilibrary.org/economics/housing-prices/indicator/english_63008438-en [Acesso em: 09/12/2023]
- Ogilvy, J., & Schwartz, P. (2004). *Plotting your scenarios: An Introduction to the Art and Process of Scenario Planning*. Global Business Network.
- Properstar. (2023, maio). Mercado imobiliário em Lisboa: tendências e perspectivas para 2023. <https://blog.properstar.com/pt/mercado-imobiliario-lisboa-2023-tendencias-perspectivas>
- Pugh, C. (2001). The theory and practice of housing sector development for developing countries, 1950-99. *Housing Studies*, 16(4), 399–423.
- Rádio Renascença. (2023, 27 de julho). Habitação em Portugal: Preço das casas subiu ao dobro do ritmo do rendimento das famílias. https://rr.pt/especial/pais/2023/07/27/habitacao-em-portugal-preco-das-casas-subiu-ao-dobro-do-ritmo-do-rendimento-das-familias/340533/?utm_medium=rss
- Raposo, F. (2023, 24 de fevereiro). Em 2637 anúncios de casas, nenhum permite arrendar em Lisboa sem gastar mais de um terço do salário. *Mensagem de Lisboa*. <https://amensagem.pt/2023/02/24/anuncios-casas-nenhum-permite-alugar-grande-lisboa-gastar-mais-um-terco-salario/>
- Ruonavaara, H. (2017). Theory of housing, from housing, about housing. *Housing, Theory and Society*, 35(2), 178–192.

- Santos, A. C., Teles, N., & Serra, N. (2014). Finança e habitação em Portugal. *Cadernos do Observatório*, 2, 1–59.
- Saritas, O., & Smith, J. E. (2011). The big picture – trends, drivers, wild cards, discontinuities and weak signals. *Futures*, 43(3), 292–312. <https://doi.org/10.1016/j.futures.2010.11.007>
- Savills. (2024). *Savills residential outlook 2024: Trends 2025*. <https://pdf.euro.savills.co.uk/portugal/savills-residential-outlook-2024---trends-2025.pdf>
- Searce, D., & Fulton, K. (2004). *What If? The art of scenario thinking for nonprofits*. Global Business Network.
- Schoemaker, P. J. H. (1993). Multiple scenario development: Its conceptual and behavioral foundation. *Strategic Management Journal*, 14(3), 193–213.
- Schwartz, P. (1991). *The art of the long view: planning for the future in an uncertain world*. Currency Doubleday.
- Singh, S. (2012). *New mega trends*. Palgrave Macmillan.
- Wack, P. (1985). Scenarios: Shooting the rapids. *Harvard Business Review*, 63(6), 139–150.
- Wilson, I. (2000). From scenario thinking to strategic action. *Technological Forecasting and Social Change*, 65(1), 23–29. [https://doi.org/10.1016/S0040-1625\(99\)00122-5](https://doi.org/10.1016/S0040-1625(99)00122-5)
- Valença, M. M. (2012). Habitação: notas sobre a natureza de uma mercadoria peculiar. *Cadernos Metrópole*, 9, 165–171.

ANEXOS

Anexo 1: Inquérito – Forças de Mudança no Setor da Habitação na Área Metropolitana de Lisboa (AML)

1ª Parte

Secção 1

Caro(a) participante,

Apresento este questionário no âmbito da realização do meu Trabalho Final de Mestrado, em Economia e Gestão da Ciência Tecnologia e Inovação no ISEG – Instituto Superior de Economia e Gestão, Universidade de Lisboa.

O objetivo deste inquérito consiste em identificar e classificar as forças de mudança no setor da habitação na Área Metropolitana de Lisboa, quanto ao seu impacto e incerteza.

Este questionário é anónimo e voluntário, e o seu preenchimento tem uma duração estimada de 4 minutos.

Agradeço, desde já, a sua disponibilidade.

As seis forças de mudança seguidamente apresentadas foram selecionadas e classificadas como Incertezas para o futuro do setor da habitação na AML.

As Incertezas são forças de mudança que podem apresentar mais do que uma evolução ou configuração possível durante o horizonte temporal definido.

- Política e Regulação Habitacional do Governo
- Investimento Estrangeiro e Procura Turística
- Condições Macroeconómicas e Taxas de Juro
- Oferta e Desenvolvimento Habitacional
- Tendências Demográficas e Domiciliares
- Atitudes Sociais e Habitabilidade Urbana

Das potenciais Incertezas acima identificadas, acrescenta alguma?

☐ Sim

☐ Não

Caso tenha respondido afirmativamente, por favor indique qual ou quais.

2ª Parte

Secção 2

De seguida, por favor classifique cada uma das Incertezas em relação ao seu Impacto e Incerteza na evolução do paradigma do setor habitacional na AML.

Considere que 1 significa baixo impacto/incerteza e 4 significa alto impacto/incerteza², e analise-os em concordância com as questões abaixo:

Impacto » Quão importante ou influente é esta força de mudança no setor habitacional?

Incerteza » Quão difícil é prever o que acontecerá com esta força de mudança?

Secção 3

Política e Regulação Habitacional do Governo

A intervenção de políticas públicas em habitação (por exemplo, controle de alugueres, programas de habitação pública, incentivos ou penalidades para investidores).

Impacto

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

Incerteza

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

Secção 4

Investimento Estrangeiro e Procura Turística

O capital estrangeiro e o turismo a exercerem forte pressão sobre os preços do imobiliário.

Impacto

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

Incerteza

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

Secção 5

Condições Macroeconómicas e Taxas de Juro

² Por limitações técnicas do *Google Forms*, a escala apresentada aos inquiridos variou entre 1 e 4. Contudo, para efeitos de análise e construção do Plano Impacto-Incerteza, os valores foram adaptados para uma escala de 0 a 3, mantendo o significado relativo.

Tendências económicas mais amplas (crescimento do PIB, emprego, crescimento dos salários) e condições financeiras (taxas de juro hipotecárias, inflação).

Impacto

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

Incerteza

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

Secção 6

Oferta e Desenvolvimento Habitacional

O ritmo e a natureza da construção de novas habitações.

Impacto

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

Incerteza

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

Secção 7

Tendências Demográficas e Domiciliares

A dinâmica populacional e domiciliar afeta a procura por moradia.

Impacto

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

Incerteza

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

Secção 8

Atitudes Sociais e Habitabilidade Urbana

O sentimento público e os movimentos sociais relacionados à moradia (por exemplo, pressão social e gentrificação).

Impacto

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

Incerteza

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4