

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE **VILA DO BISPO**

1ª atualização



Município
**Vila do
Bispo**

FICHA TÉCNICA

Título

Estratégia Local de Habitação: 1ª atualização

Entidade promotora

Câmara Municipal de Vila do Bispo | www.cm-viladobispo.pt

Entidade consultora

ValeConsultores | www.valeconsultores.pt

Data

Abril 2025



ÍNDICE

09 | 1. Introdução

10 | 1.1. Enquadramento

11 | 1.2. Objetivos de trabalho

13 | 1.3. Metodologia

16 | 2. Diagnóstico global atualizado das carências habitacionais

16 | 2.1. Caracterização do parque habitacional

16 | 2.1.1 O Parque Habitacional

16 | 2.1.1.1. Evolução

18 | 2.1.1.2. Dimensão/Tipologias

19 | 2.1.1.3. Estado de conservação

21 | 2.1.1.4. Usos/Ocupação do espaço

22 | 2.1.2. Análise das áreas habitacionais mais desfavorecidas

24 | 2.1.3. Fatores relevantes no desenho da Estratégia Local de Habitação

24 | 2.1.3.1. Opções a evitar

25 | 2.1.3.2. Especificidades da população/território

26 | 2.1.3.3. Condicionantes económicas e estruturais

28 | 2.1.4. Síntese

29 | 2.2. Oferta e procura

30 | 2.2.1. Descrição da dimensão da oferta

30 | 2.2.1.1. Evolução dos preços

34 | 2.2.1.2. Evolução da construção

36 | 2.2.1.3. Investimentos

38 | 2.2.1.4. Comparação de preços nos concelhos limítrofes

39		2.2.2. Avaliação da oferta
40		2.2.2.1. Disponibilidade de habitação para arrendamento e compra
41		2.2.3. Avaliação da procura
44		2.2.3.1. Rendimento médio e média de preços da habitação por tipologia
46		2.2.4. Síntese
47		2.2.5. Desafios e Oportunidades
47		2.3. Carências habitacionais e dificuldades de acesso à habitação
47		2.3.1. Situações de carência habitacional
47		2.3.1.1. Habitar em Vila do Bispo
50		2.3.1.2. Situação atual da habitação local
51		2.3.1.3. Famílias sinalizadas e pedidos de habitação e auxílio
52		2.3.2. Acesso à habitação
52		2.3.2.1. Taxas de esforço
54		2.3.3. Desencontros
54		2.3.3.1. Preços
55		2.3.3.2. Localização
57		2.3.3.3. Tipologias
58		2.3.4. Motivos dos pedidos por tipo de carência habitacional
60		2.3.5. Síntese
61		2.4. Análise SWOT
63		2.4.1. Síntese
65		2.5. Objetivos estratégicos e prioridades
67		2.6. Justificação de prioridades e respetivas medidas
72		3. Soluções para a ELH em articulação com os princípios do 1º Direito
72		3.1. Opções estratégicas em função do diagnóstico de carências habitacionais e das opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e desenvolvimento do território

74 | 3.2. Instrumentos de apoio em articulação com políticas setoriais

78 | 3.3. Execução da ELH 2021-2024

78 | 3.4. Estimativa financeira e orçamento de soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento

84 | 4. **Projeção dos objetivos: um futuro desejado**

84 | 4.1. Plano de ação: objetivos, metas e ações necessárias em função dos recursos disponíveis

93 | 4.2. Avaliação, monitorização e acompanhamento da implementação da ELH

95 | 5. **Enquadramento das medidas do 1º Direito**

98 | 6. **Notas finais**

101 | 7. **Anexos**

ÍNDICE DE GRÁFICOS

19 | Gráfico 1 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar

30 | Gráfico 2 - Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€)

31 | Gráfico 3 - Preço médio de venda por m² por freguesia

32 | Gráfico 4 - Valor médio dos prédios transacionados (€/N.º) em Vila do Bispo e concelhos limítrofes

33 | Gráfico 5 - Preço médio de arrendamento por m² por freguesia

34 | Gráfico 6 - Edifícios concluídos para habitação familiar 2011-2023

35 | Gráfico 7 - Edifícios de habitação familiar clássica em Vila do Bispo e concelhos limítrofes 2011-2020

35 | Gráfico 8 - População residente em Vila do Bispo e concelhos limítrofes

36 | Gráfico 9 - Número de novas empresas e de trabalhadores por conta de outrem entre 2011-2023

- 38** | Gráfico 10 - Valor mediano de venda por m² de alojamentos familiares (€)
- 39** | Gráfico 11 - Núcleos familiares por tipo de núcleo familiar 2021
- 40** | Gráfico 12 - Núcleos familiares por número de filhos 2021
- 41** | Gráfico 13 - População residente no concelho de Vila do Bispo 2011-2023
- 42** | Gráfico 14 - Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2011-2023
- 43** | Gráfico 15 - Evolução do número de jovens com 20-34 anos de Vila do Bispo entre 2011-2023
- 55** | Gráfico 16 - Comparação da variação do preço do m² para venda e arrendamento com variação do ganho mensal de trabalhadores por conta de outrem

ÍNDICE DE TABELAS

- 13** | Tabela 1 - Etapas Metodológicas
- 17** | Tabela 2 - Evolução do n^o de alojamentos familiares e população residente (1960 - 2021)
- 18** | Tabela 3 - Superfície média útil (m²) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual
- 19** | Tabela 4 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de divisões
- 31** | Tabela 5 - Número de habitações disponíveis para venda por freguesia
- 34** | Tabela 6 - Número de habitações disponíveis para arrendamento por freguesia
- 40** | Tabela 7 - Preço por m² das casas à venda por tipologia
- 41** | Tabela 8 - Preço por m² das casas a arrendar por tipologia
- 42** | Tabela 9 - Número de divórcios em Vila do Bispo entre 2011 e 2023
- 45** | Tabela 10 - Acesso à habitação por compra por tipo de agregado
- 49** | Tabela 11 - Distribuição das situações de carência habitacional por freguesia

- 51** | Tabela 12 - Situação face ao emprego dos elementos das famílias sinalizadas
- 51** | Tabela 13 - Tipologia das famílias sinalizadas
- 52** | Tabela 14 - Habitação social e ocupação
- 53** | Tabela 15 - Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.)
- 54** | Tabela 16 - Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologia que regista mais oferta disponível
- 57** | Tabela 17 - Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar por tipologia entre 2011 e 2023 (%)
- 60** | Tabela 18 - Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados
- 62** | Tabela 19 - Análise SWOT do parque habitacional
- 73** | Tabela 20 - Soluções habitacionais a promover no âmbito do 1º Direito
- 74** | Tabela 21 - Pilares e medidas ENH
- 80** | Tabela 22 - Estimativa financeira
- 85** | Tabela 23 - Plano de ação da ELH do Município de Vila do Bispo
- 91** | Tabela 24 - Previsão da implementação de soluções habitacionais/ano no âmbito do 1º Direito

Introdução

1. INTRODUÇÃO

A Estratégia Local de Habitação (ELH) constitui-se um instrumento que define a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação. É concebida como ferramenta estratégica local que permite a adequação dos instrumentos definidos na Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) à realidade territorial e a sua implementação de forma integrada, visando a promoção de soluções habitacionais com enfoque nas comunidades mais vulneráveis.

Com efeito, pressupõe um diagnóstico das carências existentes no acesso à habitação, de acordo com os recursos e dinâmicas de transformação do território, que permita a definição de um futuro desejado a atingir ao longo da sua implementação. Deve especificar as soluções habitacionais a desenvolver, a sua priorização, e articular os objetivos e as ações a desenvolver com as outras políticas setoriais (urbanas, sociais, de emprego, educação, saúde, transportes, entre outras).

Os instrumentos de política nacional estão definidos no âmbito da Estratégia Nacional de Habitação (ENH) aprovada através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 48/2015 que contempla um conjunto de linhas orientadoras prioritárias às quais será imperativo dar resposta até 2031. Entre estes instrumentos foi concebido o Programa 1º Direito que tem como objetivo a promoção do acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.

A estratégia local de habitação de Vila do Bispo com horizonte temporal 2021-2031, aprovada pelos órgãos municipais a 27 de maio de 2022, despoletou o Acordo de Colaboração com Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) assinado a 27 de setembro de 2022.

Decorrido mais de um ano da data da celebração do Acordo de Colaboração, e considerando as constantes transformações do contexto sócio-económico do concelho e do próprio país, e da incorporação de novos agregados familiares, o Município de Vila do Bispo apresenta uma proposta fundamentada de atualização da Estratégia Local de Habitação.

Neste sentido, a presente proposta de atualização da ELH tem como principais objetivos assegurar a plena execução da ELH de Vila do Bispo e garantir uma resposta às necessidades atuais das famílias em situação habitacional indigna do concelho, com enquadramento na definição do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.

1.1. Enquadramento

O direito à habitação consagrado no artigo 65º da Constituição da República portuguesa define que: “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”. A habitação é fundamental à sobrevivência quotidiana, uma necessidade básica, satisfazendo um conjunto de funções desde abrigo, reprodução da família, sendo, elemento fundamental de integração social e de socialização.

O caminho percorrido até à data no âmbito da habitação em Portugal deixou problemas estruturais a descoberto, no que diz respeito ao acesso à habitação, equilíbrio entre a oferta habitacional, ao nível da qualificação do edificado e coesão socioterritorial, assim como na funcionalidade global do sistema.

Fruto de uma série de mudanças estruturais ocorridas nos últimos anos do ponto de vista financeiro, económico e social no país, impôs-se a definição de uma visão estratégica ao nível da habitação, adequada a essas alterações, tratando-se esta de um elemento-chave na estabilidade económica e social do país. Nesse sentido, surge a Estratégia Nacional de Habitação (ENH) aprovada através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 48/2015 que contempla um conjunto de linhas orientadoras prioritárias às quais será imperativo dar resposta até 2031.

No seguimento da ENH, a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), lançada em 2017, vem reforçar o compromisso na promoção de habitação condigna e acessível.

O Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional realizado pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) em 2017/18 que serviu de base à preparação e implementação do 1º Direito¹, revelou a necessidade de alargar o acesso a uma habitação e de melhorar a qualidade de vida dos cidadãos pela implementação de respostas que passassem sobretudo pela reabilitação de fogos existentes, aquisição e reabilitação de fogos devolutos e o arrendamento de fogos disponíveis no parque habitacional. Este pressuposto, ancorado na existência de um edificado em número suficiente para albergar estas necessidades revelou-se incapaz de responder à dificuldade de acesso à habitação e de garantir um contexto territorial e social exterior à habitação, nomeadamente no que diz respeito ao espaço envolvente, e acesso a serviços e equipamentos essenciais de qualidade, designado como *Habitat*.

¹ Promove o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.

Para dar continuidade à NGPH e responder às dificuldades habitacionais agravadas nos últimos anos, foi aprovado o programa Mais Habitação em 2023, centrado no aumento da oferta habitacional, na regulação do mercado de arrendamento e no incentivo à utilização de imóveis devolutos.

Em 2024, a *Nova Estratégia para a Habitação* veio consolidar e ampliar estas políticas, introduzindo medidas estruturais como incentivos fiscais para jovens na aquisição de habitação própria, flexibilização das regras para construção em solos rústicos e reforço do investimento público em habitação acessível. Com 30 medidas concretas, esta estratégia visa um equilíbrio entre a promoção de habitação pública, a dinamização do mercado privado e a regulação dos custos habitacionais.

Dadas as especificidades de cada território e em prol da urgência da alteração do paradigma atual, assim como no âmbito da eficiência das políticas públicas de habitação uma Estratégia definida ao nível Local com base num diagnóstico integrado do que são as características da população e do território em causa, será um instrumento fundamental na prossecução das medidas estabelecidas na ENH de forma articulada com soluções urbanas sustentáveis.

A Estratégia Local de Habitação constitui-se assim instrumento chave para a melhoria da qualidade de vida da população, para a qualificação e atratividade do território, assim como para a promoção da sustentabilidade no desenvolvimento urbano.

1.2. Objetivos de trabalho

O presente documento tem o objetivo de atualizar a Estratégia Local de Habitação do Município de Vila do Bispo, definida para o horizonte temporal 2025-2031, a partir de um diagnóstico atualizado das carências habitacionais das famílias que aí residem. Pretende ainda fazer o enquadramento e orientar as candidaturas ao Programa 1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação e demais programas de financiamento de acesso à habitação digna.

A Estratégia Local de Habitação de Vila do Bispo constitui-se um instrumento consolidado e concebido em articulação com os demais instrumentos de gestão estratégica e objetivos do Município. Contempla um modelo de intervenção realístico, transparente, simples, pragmático e mensurável, que orienta e articula as políticas públicas de habitação e a atuação das entidades públicas e privadas.

Para efeito das candidaturas ao programa 1.º Direito, a ELH deve incluir:

- O diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no seu território contendo as características e o número de situações de pessoas e agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas, tal como definidas no Decreto-Lei n.º 37/2018²;
- As soluções habitacionais que o Município pretende ver desenvolvidas em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território;
- A programação das soluções habitacionais por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos;
- A ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover por forma a dar resposta habitacional a todas as pessoas e agregados que vivem no seu território em condições habitacionais indignas;
- A demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do programa 1.º Direito, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018³.

Deverá, ainda, englobar a identificação e a mobilização de agentes privados e do Terceiro Setor que possam contribuir para a concretização dos objetivos estratégicos e medidas propostas, nomeadamente, na promoção de habitação e da reabilitação urbana, assim como na dinamização do mercado de arrendamento.

A Estratégia Local de Habitação do Município de Vila do Bispo organiza-se nos seguintes pontos:

- Diagnóstico atualizado das situações de carência habitacional, quantitativa e qualitativa, do estado do mercado de habitação, sinalizando desencontros entre oferta e procura, do estado de conservação do parque habitacional, ocupação e áreas de intervenção prioritárias;
- Análise SWOT do panorama habitacional no concelho;
- Opções estratégicas em função do diagnóstico de carências habitacionais de acordo com grau de prioridade das soluções habitacionais a implementar em articulação com outras políticas de habitação em vigor;

² Ver anexo 1, página 99.

³ Ver anexo 2, página 100.

- Estimativa financeira e orçamento de soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento;
- Desenho de um plano de ação em função dos objetivos e recursos disponíveis.

Com a definição da Estratégia Local de Habitação, o Município de Vila do Bispo está um passo à frente na resolução dos problemas habitacionais da população e do desenvolvimento social do concelho, estando mais apto a mobilizar recursos financeiros para o seu território.

1.3. Metodologia

O trabalho desenvolvido foi realizado em estreita articulação com a Câmara Municipal, em particular com a Divisão de Desenvolvimento Municipal, e a Divisão de Urbanismo Municipal, assim como com as entidades locais com papel relevante no levantamento das necessidades globais e definição do plano de ação ao qual obedece a Estratégia Local de Habitação. Desta forma inclui os vários setores num processo de concertação, e de cooperação, que garante a transparência, qualidade e potencial de implementação ao longo dos próximos anos.

A elaboração técnica da ELH de Vila do Bispo obedeceu às seguintes fases e etapas de desenvolvimento:

Tabela 1 - Etapas Metodológicas

Fase	Subfase	Atividades
1 DIAGNÓSTICO DE NECESSIDADES HABITACIONAIS	Carências Habitacionais	<ul style="list-style-type: none"> • Pesquisa de dados estatísticos e documentação on-line sobre as necessidades habitacionais do município • Pedido de informação: lista de pedidos de habitação, questionários já realizados, levantamentos, estudos e entrevistas + identificação das entidades mais relevantes a contactar • Análise da documentação enviada • Tratamento estatístico e análise de dados • Desenvolvimento de documento demonstrativo das principais necessidades evidenciadas pelo trabalho de campo • Validação do documento pelo Município
	Análise da Procura e da Oferta	<ul style="list-style-type: none"> • Análise de documentos disponibilizados • Desenvolvimento de documento que evidencia o contexto de procura e da oferta de Habitação

Fase	Subfase	Atividades
1 DIAGNÓSTICO DE NECESSIDADES HABITACIONAIS	Análise Parque Habitacional	<ul style="list-style-type: none"> • Análise do parque habitacional • Agendamento de reunião com a Câmara Municipal • Desenvolvimento de documento de caracterização do Parque Habitacional do concelho
	Análise SWOT das Necessidades de Habitação Locais	<ul style="list-style-type: none"> • Análise da informação disponível • Desenvolvimento de Análise SWOT • Desenvolvimento de documento que evidencie as necessidades habitacionais locais
2 ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO	Acompanhamento na implementação da ELH	<ul style="list-style-type: none"> • Análise da documentação aferida nas fases anteriores • Agendamento de reunião sobre diretrizes/alterações chave a integrar no relatório com a Câmara Municipal (Arrendamento, Reabilitação, Construção, Aquisição) • Desenvolvimento de Relatório Final: Estratégia Local de Habitação • Envio do Relatório Final

Ao longo do tempo, foi efetuado o levantamento de dados, auscultadas as Juntas de Freguesia e foi mantido o diálogo permanente com os serviços municipais.

A realização do levantamento dos agregados com graves carências habitacionais no concelho foi levada a efeito com a participação plena de todas as entidades locais.

Os principais recursos utilizados para o desenvolvimento do presente documento foram obtidos através de documentos municipais, Instituto Nacional de Estatística, Pordata, Website da Câmara Municipal.

O conjunto destes dados e a sua análise como um todo, a par do contacto e a disponibilidade da equipa da Câmara Municipal permitiu enriquecer a robustez dos dados e da pesquisa efetuada, tendo em conta a falta de dados atualizados pelas principais fontes estatísticas nacionais.

A escolha do portal de anúncios imobiliários Idealista para a pesquisa dos preços praticados prende-se com o facto de que entre os portais disponíveis, este ser o que regista mais observações com análise de preços por mês nos últimos anos. Os anúncios podem ser colocados de forma gratuita, inferindo-se que mais pessoas possam recorrer ao mesmo. Por outro lado, este portal possibilita análise da oferta por freguesia e preços médios praticados no momento de pesquisa.

33

Diagnóstico global atualizado das carências habitacionais

2. DIAGNÓSTICO GLOBAL ATUALIZADO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS

2.1. Caracterização do parque habitacional

Com o objetivo de proceder à caracterização do parque habitacional de Vila do Bispo ao nível da sua dimensão, idade, estado de conservação e uso (forma e regime de ocupação, lotação), foi realizada uma análise *in loco* com visita presencial, assim como uma análise da documentação municipal, nomeadamente Plano Diretor Municipal (PDM), Diagnóstico Social (DS), Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e Carta Municipal de Habitação (CMH).

2.1.1. O Parque Habitacional

2.1.1.1. Evolução

A evolução do parque habitacional está amplamente associada à sua localização geográfica, assim como à sua dinâmica demográfica e económica. O território é limitado a norte pelo concelho de Aljezur e a nordeste pelo concelho de Lagos. O concelho de Vila do Bispo está inserido na unidade territorial do Algarve, sendo esta composta por dezasseis municípios com uma área total de 4 960 Km² e 484 122 habitantes (INE, 2023). Na região do Algarve, Vila do Bispo integra uma das sub-regiões do Algarve formada pelos concelhos de Aljezur, Vila do Bispo, Monchique, Lagos, Portimão, Lagoa e Silves. O concelho de Vila do Bispo abrange uma área de 179,06 km², subdividida em 4 freguesias: Vila do Bispo e Raposeira, Sagres, Budens e Barão de São Miguel.

Entre as décadas de 1960 e 1981, assiste-se a uma diminuição de 4% da população residente, que pode ser explicado pelo forte êxodo rural que se verificou nesse período, na generalidade dos concelhos rurais de Portugal. Por sua vez, a partir de 1981, o número de alojamentos familiares clássicos inicia uma tendência de crescimento, com um aumento considerável de 29% dos alojamentos, perfazendo um total de 2 710. À data, verifica-se que o setor primário continua a concentrar a maior parte da população empregada do concelho (43%), no entanto, perde alguma preponderância com o aumento do setor terciário (38%) e do setor secundário (19%).

Esta tendência de aumento do parque habitacional mantém-se na década seguinte, registando-se um acréscimo significativo de 54% dos alojamentos familiares clássicos, totalizando 4 187. Em 1991, a população residente no concelho regista um ligeiro aumento, perfazendo um total de 5 762 (+1%).

Em 2001, o número de alojamentos familiares clássicos apresenta um crescimento de 10%, representativo de mais 435 alojamentos. Por oposição, verifica-se um decréscimo da população residente, correspondente a uma diminuição de 7%. Do ponto de vista económico, destaca-se a preponderância do setor terciário (70%), em detrimento dos setores secundário (19%) e primário (12%).

Esta tendência de aumento do parque habitacional e de diminuição da população residente mantém-se na década seguinte, registando-se, em 2011, mais 1 265 alojamentos (+27%), e menos 91 residentes (-2%).

De acordo com os Censos de 2021, o parque habitacional regista um novo incremento de 1%. Ao nível da população residente, verifica-se um aumento de 9% relativamente ao anterior período censitário, totalizando 5 717 habitantes.

Tabela 2 - Evolução do nº de alojamentos familiares e população residente (1960 - 2021)

Ano	Nº de alojamentos familiares clássicos	População residente
1960	2 096	5 988
1981	2 710	5 700
1991	4 187	5 762
2001	4 622	5 349
2011	5 887	5 258
2021	5 936	5 717

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População 1960,1981,1991,2001,2011, 2021

Atualmente, o concelho é constituído por 5 936 alojamentos familiares clássicos (INE, 2021), sendo a idade média dos edifícios à data do Censos de 2011 corresponde a 28 anos. No que concerne à proporção de edifícios com necessidade de reparação, em 2021, era de 22,5%, sendo, as freguesias de Vila do Bispo e Raposeira e Barão de São Miguel que detém um valor proporcional mais elevado, 50% e 48,3%, respetivamente. Neste âmbito, destaca-se a dimensão de alojamentos de residência secundária (sazonal) no concelho, na ordem dos 44%, o que representa 2 579 alojamentos. Os

alojamentos vagos correspondem a 14%, o que perfaz 884 alojamentos (INE, 2021).

À data dos Censos de 2021, o setor terciário é aquele que concentra mais população empregada, representando um total de 84% (INE, 2021).

As situações de carência habitacional sinalizadas encontram-se dispersas pelas várias freguesias do concelho, concentrando-se a maior percentagem na freguesia de Vila de Bispo e Raposeira.

Atendendo aos dados enunciados e análise demográfica do concelho, na qual se destaca a perda contínua de jovens, o Município poderá enfrentar alguns desafios. A forte presença do setor terciário, a atual aposta no turismo e os investimentos realizados pela autarquia ao longo dos últimos anos constituem-se fatores preponderantes para a sua coesão económica e social. Assim como os investimentos ao nível da requalificação urbana e sustentabilidade, sendo impreterível que o mercado habitacional possa responder às necessidades da população.

2.1.1.2. Dimensão/tipologias

Avaliando a dimensão dos alojamentos e tipologias do parque habitacional de acordo com os Censos de 2021, e comparativamente com os concelhos limítrofes, Vila do Bispo é o concelho que apresenta alojamentos familiares clássicos de menor dimensão, com uma superfície média útil de 101,97 m².

Tabela 3 - Superfície média útil (m²) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual

Concelho	Superfície média útil (m ²)
Vila do Bispo	101,97
Lagos	110,02
Aljezur	111,73

Fonte: INE, 2021

Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 31% são constituídos por 4 divisões, e 30% dos alojamentos são compostos por 5 divisões.

Tabela 4 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de divisões

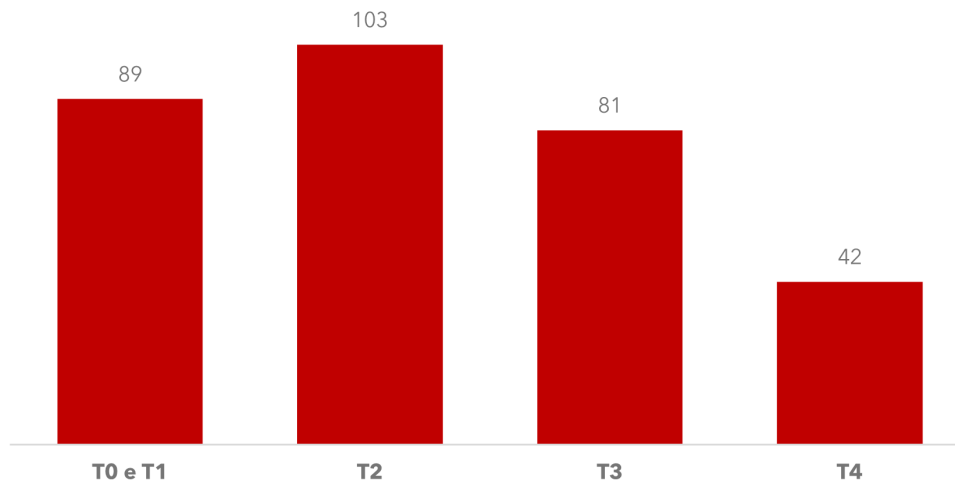
Nº de divisões	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 ou +
Nº de alojamentos	35	128	361	773	739	256	101	36	19	25

Fonte: INE, Censos 2021

No que diz respeito à lotação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, de acordo com os últimos Censos, verifica-se que 60% estavam sublotados e 16% sobrelotados, evidenciando divisões em falta (INE, 2021).

Ao nível das novas construções, realizadas entre 2011 e 2023, as mesmas incidem sobretudo na tipologia T2 (33%), seguidas de T0 ou T1 (28%), T3 (26%) e, por fim, da tipologia T4 ou mais (13%) (Pordata, 2023).

Gráfico 1 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar



Fonte: Pordata, 2023

2.1.1.3. Estado de conservação

A análise do parque habitacional de Vila do Bispo na presente atualização da Estratégia Local de Habitação debruça-se sobre o edificado e modos de habitar mais carenciados, o que permite identificar exemplos significativos, que caracterizam de forma transversal os desafios mais significativos na habitação, neste concelho.

A presente caracterização, enquadrada nos parâmetros que balizam a Estratégia Local de Habitação e programas subsequentes, é referente ao município no seu todo. No entanto, a necessidade de retratar de forma objetiva o estado de conservação do parque habitacional, nomeadamente, aquele com maior premência de intervenção, conduziu à identificação de diferentes unidades habitacionais, por parte dos vários intervenientes do processo, com diversos métodos construtivos, destinatários e tipos de propriedade, às quais a sobreposição de informação complementar (entrevistas, levantamento estatístico), permite afinar o diagnóstico. Este processo de amostragem e de observação *in loco*, efetuado em fases distintas, permite traçar um quadro representativo do parque habitacional de Vila do Bispo, seja na observação estrita do estado de conservação do edificado, como na forma que se implanta e relaciona com a envolvente.

Num território caracterizado pela multipolaridade, reflexo das diversas características físicas, sociais e ambientais dos vários núcleos habitacionais que o compõe, o dinamismo económico dos últimos anos tem permitido um investimento significativo no edificado, embora os dados até demonstrem um ligeiro incremento dos edifícios, cujo estado de conservação é classificado como muito degradado. De salientar que, muitos destes imóveis em piores condições de conservação estão em áreas isoladas, sem acesso a infraestruturas e não raras vezes, localizadas em áreas classificadas. Estas habitações, muitas vezes periféricas, embora representem um número não desprezível e sejam testemunhos de épocas passadas a nível construtivo, que variam entre o vernacular e uma construção com materiais correntes de menor qualidade, no cômputo geral, acabam por ter um peso menor no que diz respeito às situações de carência habitacional neste território. No concelho de Vila do Bispo, o fenómeno de construções ou núcleos ilegais degradados, situados em zonas protegidas, nomeadamente na APPSACV (Área de Paisagem Protegida do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina), nos quais habitam uma comunidade maioritariamente internacional é muito significativo e representa um desafio excepcional, seja pela dimensão, como pela complexidade a nível social, económico e ambiental e com poucos casos comparáveis a nível nacional.

Neste contexto, com especial enfoque no fenómeno das construções ilegais acima descrito e categorizando o atual estado de conservação com base na tabela usada no quadro do NRAU (Excelente; Bom; Médio; Mau; Péssimo), as classificações são de Péssimo para as habitações observadas sobretudo em Barão de São Miguel, Budens e em Pedralva.

A ausência de infraestruturas tanto ao nível de abastecimento de águas, como de saneamento básico são indicadores das deficientes condições de salubridade que se observam nestes núcleos. A predominância de habitações móveis (autocaravanas ou veículos adaptados), de habitações pré-fabricadas com extensões precárias ou de habitações constituídas na sua totalidade por elementos precários, tanto a nível estrutural, como de revestimentos, com sinais de elevada degradação física dos elementos construtivos, denunciam as deficientes condições de habitabilidade destas construções e o elevado grau de insegurança que alguns dos ocupantes das habitações observadas enfrentam. A cumulação destes fatores a somar à estrita ilegalidade destas construções resultam em condições de carência habitacional extrema.

2.1.1.4 Usos/ocupação do espaço

De acordo com o regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, à data dos últimos Censos, verifica-se que a maioria (68%) é ocupada pelo proprietário ou coproprietário. Os restantes regimes de ocupação dividem-se em outra situação (17%) e arrendatário (15%).

No âmbito da visita ao parque habitacional concelhio, foi possível constatar um uso diferenciado dos espaços, de acordo com as especificidades demográficas dos seus residentes e localização. Apesar da dispersão do território e da sua ocupação, é de constatar duas realidades diferenciadas de acordo com uma localização mais ou menos central no território, beneficiando em alguns casos de melhor integração na malha urbana em detrimento de habitações isoladas.

No concelho de Vila do Bispo, verifica-se a tendência de uma maior concentração de população no centro urbano. Não obstante a existência de pequenos aglomerados populacionais, as restantes zonas são ocupadas de forma dispersa, onde predomina o espaço rural face ao urbano.

Estando perante um território extenso e disperso, a população residente apropria-se de forma diferenciada do espaço, sobretudo população ligada à produção agrícola de subsistência em áreas menos densas em termos populacionais, em detrimento da terciarização junto do centro urbano, na qual estão os principais serviços e equipamentos.

De acordo os Censos de 2021, a freguesia de Sagres é a que apresenta maior densidade populacional, com 55,1 hab./km², sendo, também, a que concentra maior percentagem de população residente, correspondente a 33% do total

de residentes no concelho. Do lado oposto, destaca-se a freguesia de Vila do Bispo e Raposeira com uma densidade populacional de 16,4 hab./km², e inclui-se nos territórios de menor importância populacional.

É de destacar, ainda, a dependência do transporte privado (61,9%) para a realização de deslocações no concelho que, dada a dispersão do povoamento, pode refletir dificuldades no acesso aos bens e serviços da população mais vulnerável que se encontra limitada por dificuldades financeiras e acumula dificuldades de mobilidade. De realçar que apenas 14,8% da população residente empregada ou estudante utiliza o transporte coletivo nas suas deslocações pendulares (INE, 2021). No entanto, a *Vamus Algarve*, a nova rede de gestão de transportes públicos do Algarve, dispõe apenas de uma linha, 22 Aljezur-Vila do Bispo, que se revela insuficiente para as necessidades da população.

2.1.2. Análise das áreas habitacionais mais desfavorecidas

O património paisagístico e natural de exceção do território de Vila do Bispo, associado à sua dimensão cultural e social particular, que reflete o seu carácter de transição, de fronteira entre o sul ameno e o oeste exposto, entre o Algarve profundamente turístico e a costa vicentina, cujo parque natural contém ainda o impulso construtivo que se observa noutras costas, é simultaneamente o seu grande atrativo e a causa de alguns dos problemas mais agudos de carência habitacional.

Seja pela cultura e atividades ligadas ao mar em Sagres, aos modos de vida mais conectados ao ambiente e valorização dos ritmos quotidianos, menos frenéticos e consumistas, tem-se assistido à tendência de uma progressiva fixação de novos habitantes no concelho, provenientes na sua maioria de países estrangeiros europeus. Esta fixação de novos habitantes, extremamente benéfica para o concelho em múltiplas dimensões, tem-se substanciado em duas tendências muito díspares. A primeira, mais convencional, expressa-se através da aquisição e reabilitação de habitações existentes por parte dos novos habitantes, ou no arrendamento de habitações existentes a novos habitantes atraídos pelas novas oportunidades de emprego que surgem por força das atividades económicas ligadas ao turismo e restauração.

A segunda corrente, cuja quantificação e posterior resolução se apoia num renovado e profundo diagnóstico na presente Estratégia Local de Habitação (ELH), caracteriza-se pela fixação em estruturas ilegais ou precárias de

agregados familiares vindos na sua maioria da Europa do norte, que atraídos por um estilo de vida mais ligado à terra, fora da rede de convenções sociais, pretende viver neste território à margem das regras que estabelecem as normas para a construção, a habitação e a proteção dos valores ambientais. Esta forma de apropriação de áreas protegidas para instalação do seu desejado modo de vida, além de estarem a criar habitações, não raras vezes insalubres, precárias e inseguras, com óbvios impactos nos seus habitantes, paradoxalmente degradam e põe em causa os mesmos valores ambientais e paisagísticos do território de Vila do Bispo que os fizeram aí fixar.

A resolução das carências habitacionais identificadas deverão salvaguardar não apenas o acesso de uma habitação digna para todos, como também a salvaguarda do património e da paisagem, do respeito pela morfologia e carácter dos vários núcleos que compõe o concelho, como também a dimensão da acessibilidade, seja ela ao nível do interior das habitações, novas ou reabilitadas, como da mobilidade, que assegure a proximidade a bens e serviços, em suma, a um *habitat* qualificado, de forma a assegurar um território ambiental, económico e socialmente sustentável.



Figura 1 - Habitação pré-fabricada com extensões precárias



Figura 2 - Habitação móvel



Figura 3 - Habitação pré-fabricada

Fonte: Imagens obtidas no âmbito da visita ao parque habitacional

2.1.3. Fatores relevantes no desenho da Estratégia Local de Habitação

2.1.3.1. Opções a evitar

Este ponto incide sobre a necessidade de sinalizar e evitar repetir erros passados ou replicar estratégias que levam a resultados insatisfatórios, tanto para o promotor como para os habitantes.

Dimensões e rigidez tipológica - A opção recorrente de áreas mínimas, por vezes abaixo das indicadas no RGEU⁴ na habitação e resolução de habitação carenciada, tem levado a longo prazo a fenómenos de sobrelotação, de desgaste mais acelerado da habitação e redução das condições de habitabilidade e salubridade. A rigidez tipológica da organização interior, ditada pelas questões de poupança económica de espaço e custo, leva a soluções de organização interior rígida, que impedem sem intervenções custosas, a adaptação às dinâmicas familiares e alterações do perfil demográfico da população. O facto de muito dos casos a intervenção poder ser sobre construções pré-existentes e diversificadas do ponto de vista tipológico e construtivo não deverá impedir a adoção dos critérios indicados.

Qualidade construtiva e conforto térmico - A construção de baixa qualidade, opção de perspectiva económica de curto prazo, no qual se faz a análise do investimento exclusivamente centrada no custo de obra, ao invés de uma análise de custo/benefício, tendo em conta o ciclo de vida do edifício, a sua durabilidade, e os custos de manutenção associados. Esta decisão recorrente por construções com baixa qualidade e um conforto térmico deficiente, levou a que num curto espaço temporal muitos investimentos se revelem desadequados. Paralelamente, o baixo conforto térmico e qualidade construtiva dessas habitações, diminui drasticamente as condições de habitabilidade e tem consequências diretas na saúde dos seus habitantes, podendo por vezes ser razão debilitante e cumulativa nos esforços de reinserção em sociedade e no mercado laboral. No caso específico de Vila do Bispo, esta situação é de maior importância, sobretudo nas construções vernaculares, em que as questões ligadas à eficiência energética passiva (paredes, coberturas e envidraçados) deverão ser consideradas no planeamento das intervenções a executar, sem descurar a dimensão patrimonial.

⁴ RGEU: Regulamento Geral das Edificações Urbanas

Inserção no território e articulação com espaço público - A especificidade do território de Vila do Bispo, sem conjuntos multifamiliares significativos, num território extenso, escassamente povoado, agregando pequenos núcleos habitacionais, de grande sensibilidade ambiental e paisagística deverão fundamentalmente mitigar os constrangimentos de mobilidade normalmente associados a populações mais desfavorecidas e envelhecidas. O afastamento físico e uma deficiente articulação com o tecido urbano/rural, visível na relação com espaços públicos adjacentes, reforçam a exclusão social dos habitantes destas áreas e as situações de isolamento.

Conceito de habitação básica - A noção de habitação básica foi nas últimas décadas, por constrangimentos económicos e materiais, muitas vezes sinónimo de abrigo ou de unidades de baixa qualidade, desarticuladas do território. Essas opções levaram a que a habitação de promoção pública ou as intervenções públicas em habitações privadas, instrumentos que deveriam servir de mola de políticas públicas para coesão social, como um espaço de segurança, conforto e inclusão, muitas vezes, se tenha limitado a intervenções com requisitos mínimos. Apesar de serem questões de constrangimentos financeiros a ditarem usualmente essas opções, no final tem se assistido a um aprofundar e perpetuar da exclusão e a estigmatização de uma significativa parcela da população e do território. As necessidades de habitação básica não significam, no entanto que não se investigue formas de construir habitação e estratégias que possam de forma positiva respeitar especificidades culturais e sublinhar o papel da habitação como ferramenta de integração e valorização social.

2.1.3.2. Especificidades da população/território

O concelho de Vila do Bispo, distrito de Faro, sub-região do Algarve, caracteriza-se por ser um território com uma densidade populacional significativamente inferior à da sub-região, que agrega concelhos como Faro e Lagos, (Vila do Bispo - 33,1 hab/km²; Algarve - 96,9 hab/km²; Portugal - 115,4 hab./km²).

A população de 5 935 habitantes (INE, 2023) distribui-se no território de 179,06 km², num concelho inserido na extremidade oeste de uma unidade territorial, o Algarve, dominada pelo turismo e por uma forte urbanização da linha costeira nas últimas décadas e no início do Parque Natural da Costa Vicentina, que exerce profunda influência no carácter social, económico e

ambiental do concelho. A estrutura económica e por consequência do emprego, está de forma esmagadora assente no setor terciário, embora seja de assinalar que o maior incremento em termos de ganho médio mensal seja em termos relativos como absolutos se tenham verificado nos setores primário e secundário.

Quanto aos transportes, a dependência do transporte rodoviário é total. Como a A22 termina no município vizinho de Lagos, a EN125, assume-se como o grande eixo estrutural no sentido Este-Oeste, complementado pela EN268, liga a Norte, com o cruzamento destes 2 grandes eixos a confluir na sede do concelho. O crescimento populacional verificado na última década permitiu recuperar a perda de residentes verificada no passado, embora seja de salientar o maior peso relativo das faixas etárias mais avançadas que além de serem reflexo de um fenómeno verificado a nível nacional, também aparentam serem fruto da atração e fixação de novos residentes vindos de outros contextos que pretendem passar a sua reforma neste território. As previsões demográficas que indiciam uma tendência de crescimento claro, somadas a um renovado dinamismo económico e a um continuado esforço de valorização e manutenção do património cultural, ambiental e paisagístico, são fatores fundamentais para o cumprimento das expectativas de um território numa trajetória de incremento e reforço da sua sustentabilidade nas várias dimensões, sem descurar a sua coesão social.

2.1.3.3. Condicionantes económicas e estruturais

Existe um conjunto de condicionantes económico estruturais que explica o estado do parque habitacional mais degradado. Da análise efetuada, identificam-se fragilidades ao nível do seu estado de conservação dada a idade do edificado, que apresenta uma média de 28 anos, o que traz consequências do ponto de vista da qualificação urbana do território. É, portanto, necessário um entendimento sobre os principais objetivos em relação a esta temática, para que seja possível adequar medidas e planos de requalificação concelhios.

Outro fator relevante prende-se com a dispersão do território, representativa de um elevado desafio à consolidação de núcleos urbanos bem integrados na malha urbana com proximidade aos serviços e equipamentos designadamente de saúde, escolares e comércio.

A existência de fogos vagos no concelho assume especial relevância, dado que à data dos Censos 2021, correspondia a 14% do total de alojamentos

familiares. Destaca-se ainda a elevada percentagem de alojamentos de residência secundária (sazonal) no concelho, na ordem dos 44%. Como se verifica no levantamento de situação de habitação indigna, existe uma grande percentagem de famílias em habitação cedida e arrendada, constatando-se uma prevalência de casos de precariedade, sobrelotação e inadequação das habitações. Seguem-se os casos de proprietários em habitações insalubres.

A percentagem de fogos vagos apresenta-se como uma resposta potencial à população que necessita de ser realojada, requalificando o edificado existente em detrimento da expansão urbana, mostrando-se uma solução viável.

Uma das condicionantes do acesso à habitação no território prende-se com a escassa oferta ao nível do arrendamento, limitando as opções das famílias à aquisição de imóveis. Deste modo, os agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória não conseguem aceder a empréstimo bancário, estando em causa o seu acesso a uma habitação.

De considerar que as principais situações identificadas de carência habitacional recaem em habitação dispersa pelo território, com maior preponderância na freguesia de Vila do Bispo e Raposeira, situação que se acumula às várias insuficiências o facto de incidir em grupos socialmente mais vulneráveis, às quais, em muitos casos estão associadas fontes de rendimento baixas.

Finalmente, é de referir, ainda, a perda de 8% dos jovens com idades compreendidas entre os 20 e os 34 anos de residentes no concelho, entre 2011 e 2023 e, nesse sentido, o desafio de atrair e fixar população no território com impacto na sua dinâmica económica. Pelo que, uma intervenção no âmbito das necessidades assinaladas deve ter em atenção as condicionantes económico estruturais que acarretam, nomeadamente:

- Assegurar o alojamento das famílias nos casos em que as intervenções a realizar o impliquem. Nem todas terão suporte familiar e comunitário para esta fase de transição;
- Idade média dos edifícios do parque habitacional ronda os 28 anos;
- Dada a escassa oferta no mercado de arrendamento, agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória também não conseguem aceder a empréstimo bancário, estando em causa o seu acesso a uma habitação;
- Distribuição heterogénea da população e dispersão da ocupação nas restantes como obstáculo à consolidação de núcleos urbanos e do acesso a bens e serviços;

- Existência de edifícios vagos com necessidade de reabilitação e com potencial de resposta integrada para famílias sinalizadas e de requalificação urbanística;
- A diminuição do índice de envelhecimento e perda de população jovem.

Figura 4 - Condicionantes económicas e estruturais inerentes ao parque habitacional e situações de carência sinalizadas



2.1.4. Síntese

De acordo com os objetivos:

Caraterização do Parque habitacional		Fonte
Dimensão	<ul style="list-style-type: none"> • O parque habitacional é composto por 5 936 alojamentos familiares clássicos (INE, 2021). • A superfície média útil dos alojamentos corresponde a 101,97 m² de acordo com os censos de 2021. • Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, na sua maioria, são constituídos por 4 divisões (31%) e por 5 divisões (30%). • Ao nível das novas construções entre 2011 e 2023, as tipologias incidem sobretudo em T2 (33%) e T0 ou T1 (28%). 	Instituto Nacional de Estatística

Caraterização do Parque habitacional		Fonte
<i>Idade</i>	<ul style="list-style-type: none"> • A idade média dos edifícios segundo os censos de 2011 é de 28 anos. Em 2021 a proporção de edifícios com necessidade de reparação é de 22,5%, sendo, as freguesias de Vila do Bispo e Raposeira e Barão de São Miguel que detém um valor proporcional mais elevado, 50% e 48,3%, respetivamente. • As zonas residenciais sinalizadas incidem em habitações dispersas pelas várias freguesias do concelho, com destaque para a freguesia de Vila do Bispo e Raposeira. 	<i>Instituto Nacional de Estatística</i> <i>Visita ao parque habitacional</i>
<i>Estado de conservação</i>	<ul style="list-style-type: none"> • De acordo com o quadro do NRAU, face ao seu estado de conservação, as classificações enquadram-se na classificação Péssimo para as habitações observadas sobretudo em Barão de São Miguel, Budens e em Pedralva. 	<i>Visita ao parque habitacional</i> <i>Novo Regime de Arrendamento Urbano</i>
<i>Usos - forma e regime de ocupação, lotação</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Os alojamentos familiares são maioritariamente ocupados pelos proprietários ou coproprietário (68%). Os restantes regimes de ocupação dividem-se em outra situação (17%) e arrendatário (15%). • 14% dos alojamentos familiares clássicos estavam vagos à data dos Censos de 2021, e 44% são alojamentos de residência secundária (sazonal). • De acordo com os últimos censos, 60% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual estavam sublotados face a 16% em sobrelotação. 	<i>Instituto Nacional de Estatística</i> <i>Visita ao parque habitacional</i>

2.2. Oferta e procura

Pretende-se agora proceder à descrição da dimensão da oferta e da procura. Em termos de oferta, o objetivo é dar conta do número de fogos vagos, número de edifícios com licenciamento, tipologias dos edifícios, preços de venda expectáveis, número de edifícios para venda e arrendamento e localização. Ao nível da procura, pretende-se uma análise do crescimento populacional, movimentos migratórios, tipologias dos edifícios, preços praticados, número de edifícios para compra/arrendamento e localização.

2.2.1. Descrição da dimensão da oferta

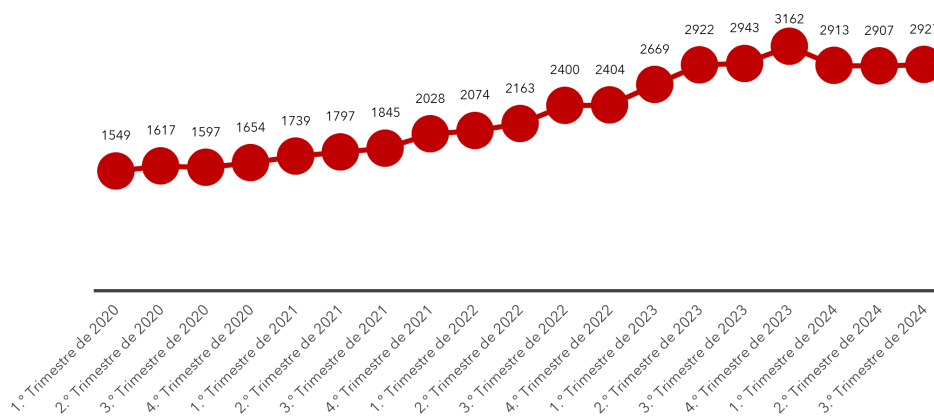
2.2.1.1. Evolução dos preços

Compra

Tendo como base de análise o primeiro trimestre de 2020 e o terceiro trimestre de 2024, verifica-se que a evolução dos preços de venda de habitações, no concelho de Vila do Bispo, se caracteriza por uma tendência global de aumento, correspondente a 89%.

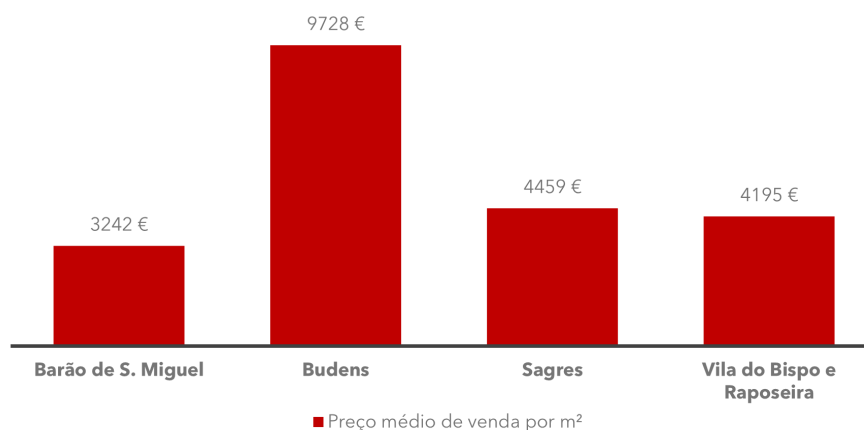
Entre o primeiro trimestre de 2020 e o quarto trimestre de 2023, o valor dos preços de venda apresenta uma tendência de crescimento, na ordem dos 107%. No quarto trimestre de 2023 regista-se o valor mais alto do período em análise, 3 162€ por m². No entanto, no primeiro trimestre de 2024, esta tendência inverte-se, verificando-se uma diminuição de 8% dos preços de venda. Nos trimestres seguintes, o valor de venda dos alojamentos familiares mantém-se relativamente estável.

Gráfico 2 - Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€)



Fonte: INE, 2024

No que diz respeito às 4 freguesias do concelho e, de acordo com as habitações à venda no portal de anúncios imobiliários Idealista, em janeiro de 2025, o preço médio do m² para venda é mais elevado na freguesia de Budens, onde se verifica um valor de 9 728€ por m², seguido da freguesia de Sagres (4 459€/m²), da freguesia de Vila do Bispo e Raposeira (4 195€/m²) e, por fim, a freguesia de Barão de S. Miguel (3 242€/m²), conforme se consta no gráfico 3.

Gráfico 3 - Preço médio de venda por m² por freguesia

Fonte: Idealista, janeiro de 2025

A este respeito verifica-se que, das 254 habitações disponíveis para venda, em janeiro de 2025, grande parte se localiza na freguesia de Budens (119). As restantes encontram-se dispersas pelas restantes freguesias, tal como se verifica na tabela 5.

Tabela 5 - Número de habitações disponíveis para venda por freguesia

Freguesia	Nº de habitações disponíveis para venda
Barão de S. Miguel	19
Budens	119
Sagres	68
Vila do Bispo e Raposeira	48
Total	254

Fonte: Idealista, janeiro de 2025

O gráfico seguinte (4) evidencia a evolução do valor médio dos prédios transacionados em Vila do Bispo face aos concelhos limítrofes.

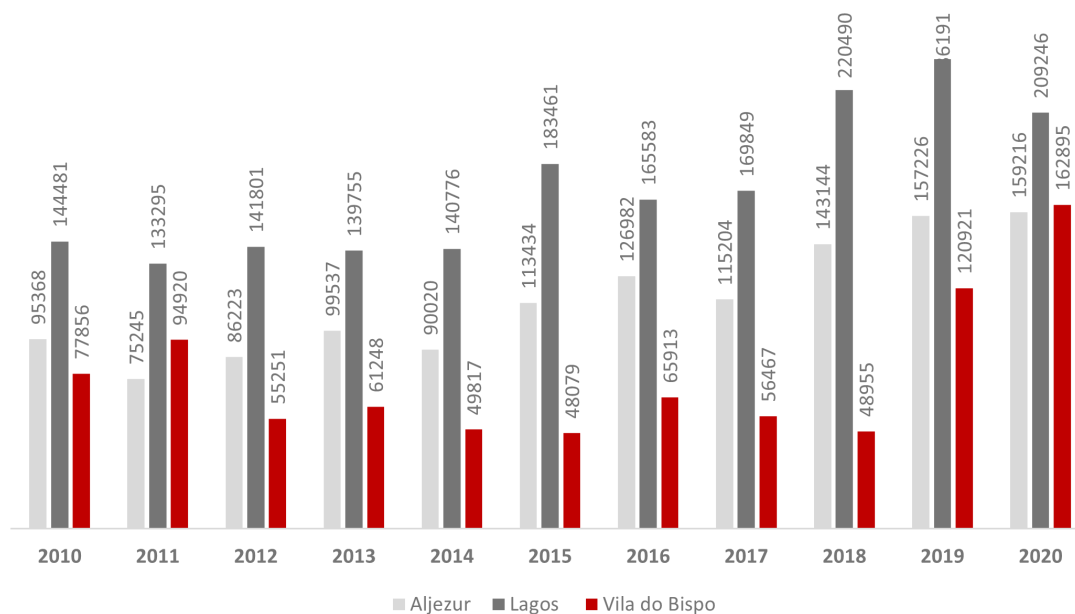
Entre 2010 e 2020, no concelho de Vila do Bispo pode observar-se um aumento de 109% do valor médio dos prédios transacionados, sendo pautado por diversas flutuações ao longo do período.

No ano de 2019, regista-se o maior aumento do valor médio dos prédios transacionados do período em análise, com um acréscimo de 114%. Em 2020, pode observar-se um aumento de 35%, finalizando, assim, o período em análise com um valor médio de 162 895€, sendo este o valor mais elevado dos últimos 10 anos.

Entre 2010 e 2020, regista-se um aumento do valor médio dos prédios

transacionados em todos os concelhos limítrofes, sendo que Vila do Bispo regista o maior aumento (109%), seguido de Aljezur (67%) e Lagos (45%).

Gráfico 4 - Valor médio dos prédios transacionados (€/N.º) em Vila do Bispo e concelhos limítrofes



Fonte: INE, 2020

A crise financeira ocorrida entre 2008 e 2011, com efeitos em Portugal nos anos seguintes, teve impacto no mercado imobiliário, incrementando a descida da procura de imóveis e, conseqüentemente, uma diminuição do valor médio dos prédios transacionados. O concelho de Vila do Bispo não contrariou essa tendência, tendo ocorrido uma queda nos valores transacionados no ano de 2012 correspondente a 42%.

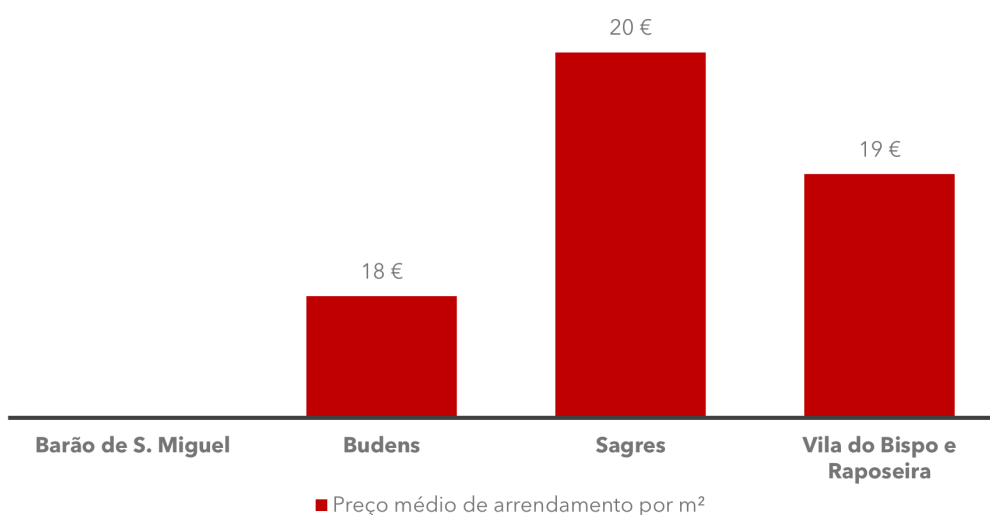
Após a intervenção do Fundo Monetário Internacional no país, observa-se uma subida do valor médio dos prédios transacionados. Verifica-se que Vila do Bispo acompanha a conjuntura nacional de aumento no valor médio dos prédios transacionados, conseqüência da recuperação económica.

Ao analisar todos os concelhos limítrofes, constata-se que, em 2020, o concelho que apresenta o valor mais elevado é Lagos (209 246€), seguindo-se Vila do Bispo (162 895€) e Aljezur (159 216€), com valores muito próximos.

Arrendamento

No que diz respeito ao mercado de arrendamento, verifica-se que a oferta é bastante parca à data, o que limita a escolha da população por esta alternativa habitacional, podendo traduzir-se em consequências diretas na condição habitacional das pessoas, especialmente daquelas que não conseguem aceder ao mercado de aquisição e das que necessitam de se instalar no concelho temporariamente. Em janeiro de 2025, no portal Idealista, estavam disponíveis para arredamento 15 habitações. Assim, a reduzida oferta de habitação para arrendar poderá conduzir à procura de habitação noutros locais. Verifica-se a premência de salvaguardar que o mercado de arrendamento no concelho poderá ser realizado de forma menos formal, não havendo a necessidade de anúncios em plataformas específicas para o efeito.

Gráfico 5 - Preço médio de arrendamento por m² por freguesia



Fonte: Idealista, janeiro de 2025

Tabela 6 - Número de habitações disponíveis para arrendamento por freguesia

Freguesia	Nº de habitações disponíveis para arrendar
Barão de S. Miguel	0
Budens	7
Sagres	6
Vila do Bispo e Raposeira	2
Total	15

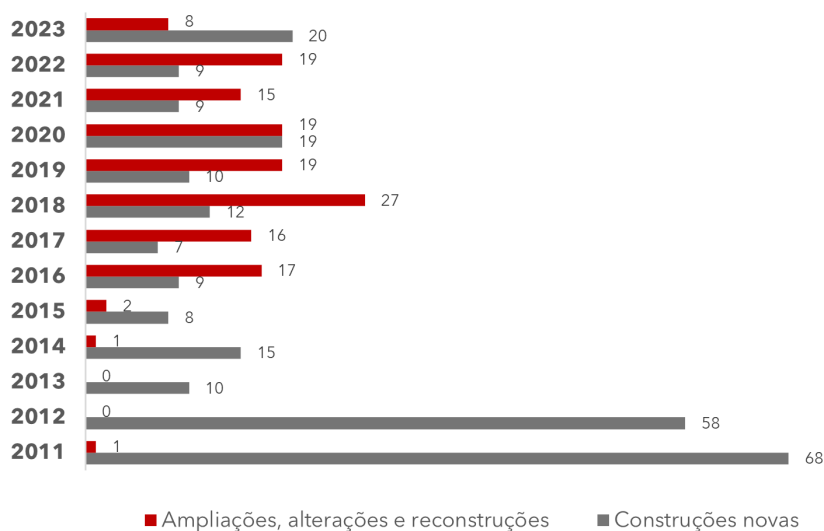
Fonte: Idealista, janeiro de 2025

2.2.1.2. Evolução da construção

No que toca à conclusão de edifícios para habitação familiar, observa-se uma flutuação ao longo do período entre 2011 e 2023, sendo observável uma evolução negativa deste indicador, correspondente a uma diminuição de 60%. O ano de 2011 é o que regista o maior número de construções novas (68), enquanto 2017 é o ano que apresenta o menor número (7). No período em análise foram construídos, em média, 20 edifícios novos de habitação familiar por ano no concelho.

Relativamente às ampliações, alterações e reconstruções, estas aumentaram neste período, apresentando uma tendência não linear. Não obstante, em 2018 registou-se o maior número de ampliações, alterações e reconstruções (27).

Gráfico 6 - Edifícios concluídos para habitação familiar 2011-2023

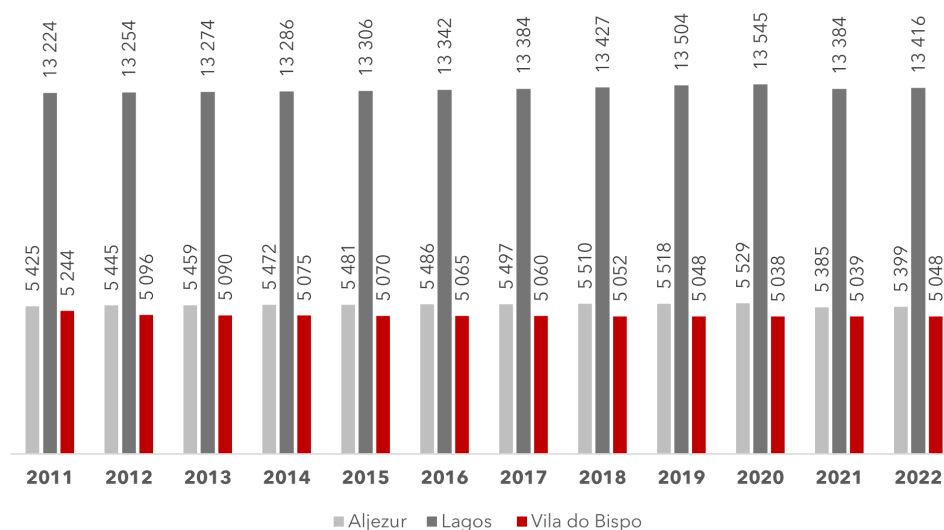


Fonte: Pordata, 2023

Analisando a evolução do número de edifícios de habitação familiar entre 2011 e 2022, e comparando com os concelhos limítrofes, Vila do Bispo é o concelho com menos edifícios de habitação familiar clássica (5 048), registando uma diminuição de 4%, no período em análise. Através dos dados presentes no gráfico infra, constata-se que Lagos é o único concelho que apresenta um aumento dos edifícios de habitação familiar clássica (1%).

Analisando a evolução do número de edifícios de habitação familiar entre 2011 e 2022, e comparando com os concelhos limítrofes, Vila do Bispo é o concelho com menos edifícios de habitação familiar clássica (5 048), registando uma diminuição de 4%, no período em análise. Através dos dados presentes no gráfico infra, constata-se que Lagos é o único concelho que apresenta um aumento dos edifícios de habitação familiar clássica (1%).

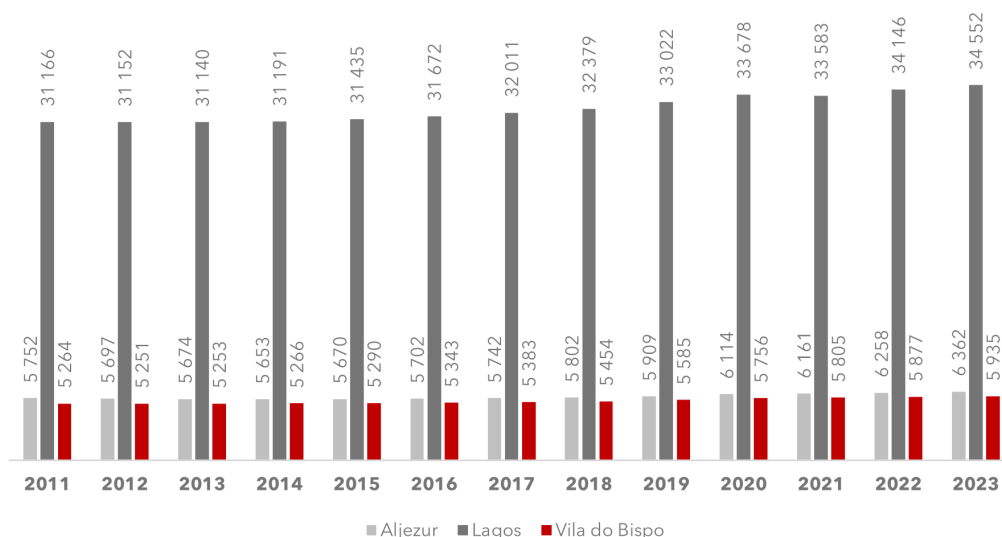
Gráfico 7 - Edifícios de habitação familiar clássica em Vila do Bispo e concelhos limítrofes 2011-2020



Fonte: Pordata, 2022

Entre os concelhos em análise, Vila do Bispo ocupa também o último lugar no que respeita ao número de população residente, registando, em 2023, 5 935 habitantes (INE, 2023).

Gráfico 8 - População residente em Vila do Bispo e concelhos limítrofes



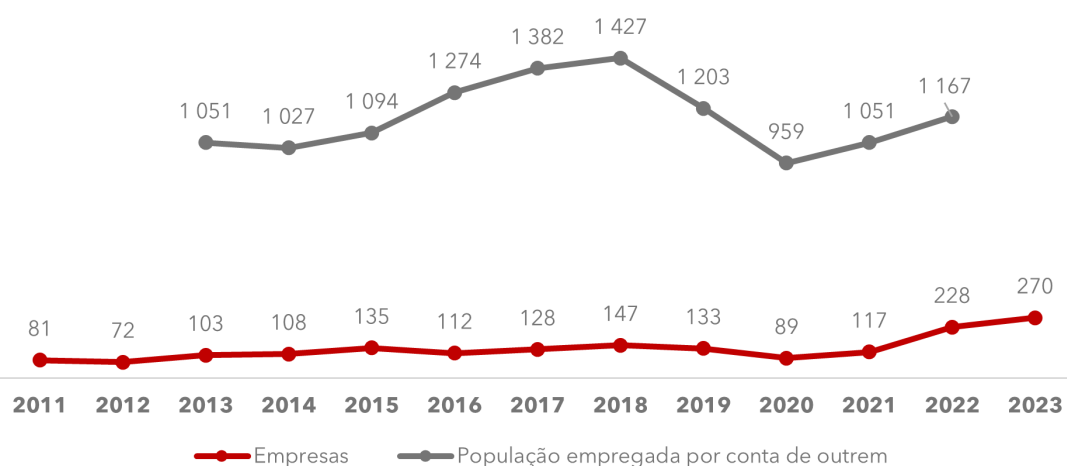
Fonte: INE, 2023

Por fim, importa ainda referir que, em 2023, foram licenciados 158 novos fogos em construções novas para habitação familiar no concelho de Vila do Bispo, sendo que 107 são de tipologia T0 ou T1, 37 de tipologia T2, 7 de tipologia T3 e 7 de tipologia T4 ou mais (INE, 2023). Para o mesmo ano, verifica-se que as entidades promotoras dos referidos fogos correspondem 125 a empresas privadas e 33 a pessoas singulares (INE, 2023).

2.2.1.3. Investimentos

Em termos de investimentos relevantes para o concelho, constata-se um aumento de 233% do número de novas empresas, entre 2011 e 2023. Destaca-se que, no período da crise económica, o número de novas empresas diminuiu 43%, entre 2011 e 2012, assistindo-se a partir daí a um crescimento quase contínuo. Nesse período, o indicador apresenta uma tendência crescente, registando um aumento médio anual de 14%. Simultaneamente, o número de trabalhadores apresenta uma tendência de crescimento entre 2013 e 2022, de 11%. Entre 2018 e 2020, regista-se uma diminuição acentuada dos trabalhadores por conta de outrem, na ordem dos 33%, coincidindo com a pandemia COVID-19. A partir de 2021, este indicador inicia uma tendência crescente, como se pode observar pelo gráfico 9.

Gráfico 9 - Número de novas empresas e de trabalhadores por conta de outrem entre 2011-2023



Fonte: INE, 2023

A qualificação e reabilitação do concelho constituem uma aposta da Câmara Municipal de Vila do Bispo, por forma a melhor servir os seus munícipes, promovendo um conjunto de investimentos com impacto na qualidade de vida da população residente, dos quais se sublinham:

No âmbito da **saúde**:

- Unidade Móvel de Saúde: A Unidade Móvel de Saúde de Vila do Bispo aumenta a capacidade de uma resposta efetiva nos Cuidados de Saúde Primários à população, bem como o acompanhamento e rastreios a um conjunto de patologias que assim poderão ser feitas ao domicílio ou mais próximo das populações, muitas delas em zonas afastadas dos centros urbanos.

Relativamente à **educação**, o Município propõe as seguintes medidas de apoio direto às famílias:

- Transporte escolar: A autarquia disponibiliza o serviço de transporte entre o local de residência e os estabelecimentos de ensino a todos os alunos do pré-escolar e dos 1.º, 2.º, e 3.º CEB, que residem fora do perímetro urbano dos estabelecimentos de ensino.
- Bolsa de estudo: A Câmara Municipal de Vila do Bispo promove a atribuição de Bolsas de Estudo a estudantes do concelho que frequentam o ensino superior. O montante é atribuído consoante o rendimento do agregado familiar. Esta medida pretende minimizar as diferenças socioeconómicas e colaborar na formação de quadros superiores da sua área geográfica, potenciando o seu desenvolvimento social, económico e cultural.

Na **ação social**, o Município promove as seguintes medidas:

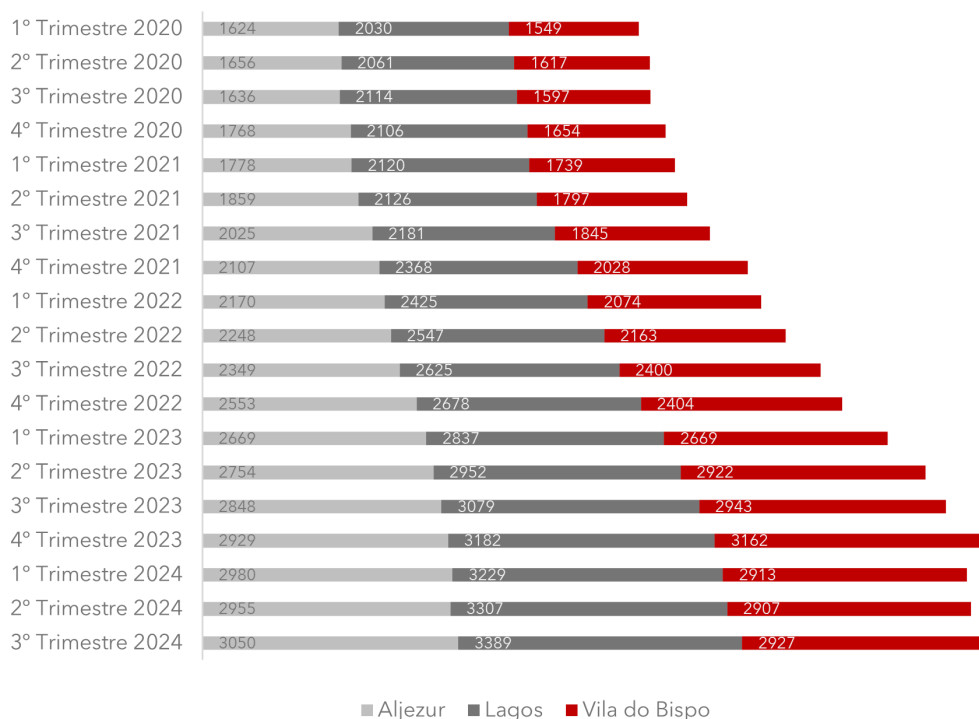
- Incentivo à natalidade: visa a atribuição de um apoio financeiro de prestação única por cada nascimento que tenha lugar nos agregados familiares residentes no concelho.
- Regulamento Municipal de Apoio Social a Famílias Carenciadas: a comparticipação a conceder incidirá sobre aquisição de medicamentos, consultas de estomatologia, nomeadamente aquisição de próteses, comparticipação na renda da casa, fraldas para incontinência, capas anti escaras para acamados, aluguer de camas articuladas ou outros apoios a considerar e a pessoas com mobilidade reduzida poderá ser disponibilizado apoio na execução de pequenas obras de adaptação às suas habitações.

2.2.1.4. Comparação de preços nos concelhos limítrofes

Da análise comparativa dos preços praticados no concelho de Vila do Bispo face aos concelhos limítrofes, verifica-se que todos registaram um aumento do preço do m² dos alojamentos familiares para venda entre 2020 e 2024. Dos concelhos em análise, verifica-se que, no 3º trimestre de 2024, Lagos (3389€) é o que pratica os preços mais elevados, seguido de Aljezur (3050€) (1687€), e por fim Vila do Bispo (2927€), sendo o concelho que pratica os preços mais baixos, conforme se apresenta no gráfico 10.

Em termos relativos, aquele que regista a maior variação no aumento dos preços é o concelho de Vila do Bispo, com um aumento 89%, seguido do concelho de Aljezur (88%) e Lagos (67%).

Gráfico 10 - Valor mediano de venda por m² de alojamentos familiares (€)



Fonte: INE, 2024

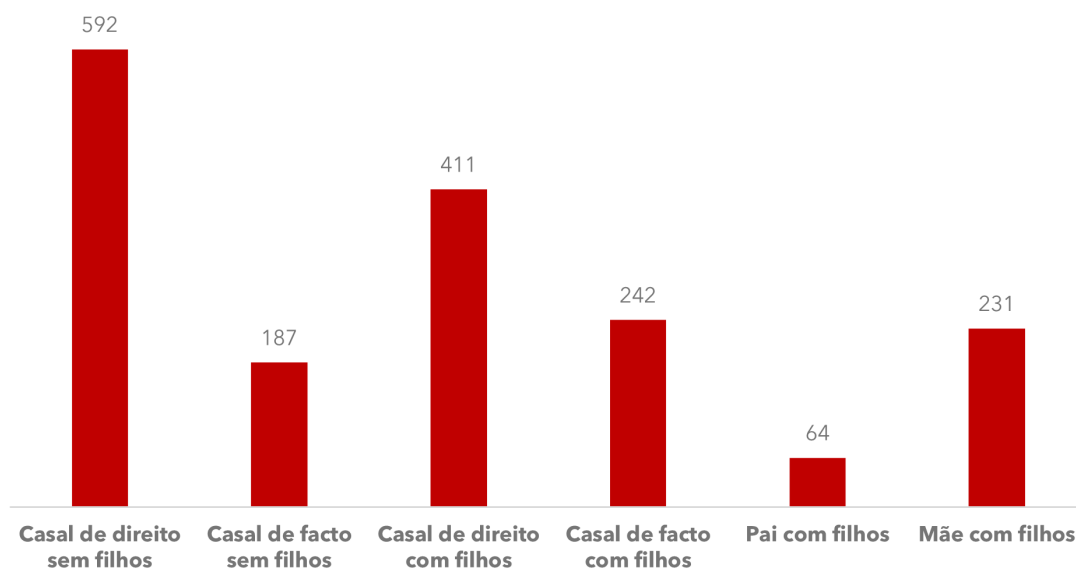
2.2.2. Avaliação da oferta

Se analisarmos a oferta disponível no concelho, a janeiro de 2025, verifica-se que a maioria das habitações disponíveis para venda correspondem à tipologia T3 (34%) e T2 (31%). As habitações de tipologia T4 ou mais representam 25% da oferta disponível, seguidas das tipologias T1 com 9% e T0 com 0,4%.

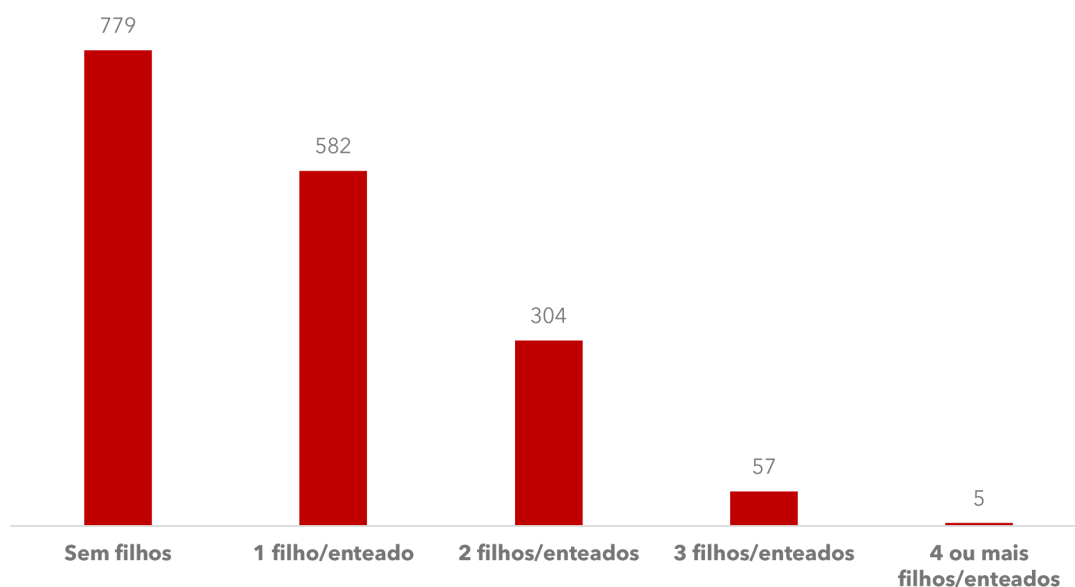
Perante o exposto, conclui-se que a oferta disponível se pode verificar um pouco desajustada à realidade das famílias típicas no concelho de Vila do Bispo, dado que a dimensão média das famílias no concelho corresponde a 2,2 pessoas (INE, 2021), e os núcleos familiares no concelho são, na sua maioria, casais sem filhos (45%), seguido dos casais com filhos (38%). Dos núcleos familiares com filhos, a maioria tem apenas 1 filho (34%). Tendo por base estes indicadores, faria sentido a existência de um maior número de habitações de tipologia T1 e T2.

Destaca-se ainda, os núcleos monoparentais, com uma representatividade de 17% do total dos núcleos familiares do concelho. Do total de famílias monoparentais, 78% são compostas pela mãe com filhos.

Gráfico 11 - Núcleos familiares por tipo de núcleo familiar, 2021



Fonte: INE, 2021

Gráfico 12 - Núcleos familiares por número de filhos, 2021

Fonte: INE, 2021

2.2.2.1. Disponibilidade de habitação para arrendamento e compra

Na seguinte tabela, podemos verificar o preço médio praticado no concelho para cada uma das tipologias de habitação:

Tabela 7 - Preço por m² das casas à venda por tipologia

Tipologia	Preço médio €/m ²	Número disponível em portal de habitação
T0	3 422,00€	1
T1	562,00 €	24
T2	3 814,00 €	78
T3	3 782,00 €	87
T4+	3 759,00 €	64

Fonte: Idealista, janeiro de 2025

No que concerne à venda de habitações, a tipologia T2 corresponde às habitações que apresentam preços de venda por m² mais elevados (3814€/m²), e a segunda tipologia que concentra a maior oferta para venda no concelho, com 78 habitações. A tipologia T3 é a que concentra a maior oferta para venda no concelho (87 habitações), com o segundo maior preço de venda por m² (3 782,00€).

Quanto ao arrendamento, refira-se que, à data, estavam apenas disponíveis 15 habitações no mercado, o que poderá limitar as famílias na procura de uma habitação digna. A tipologia T1 é a que apresenta o preço de arrendamento por m² mais elevado, sendo que estavam disponíveis apenas 3 habitações para arrendar.

Tabela 8 - Preço por m² das casas a arrendar por tipologia

Tipologia	Preço médio €/m ²	Número disponível em portal de habitação
T0	18,00€	1
T1	22,00€	3
T2	16,00€	7
T3	15,00€	3
T4+	12,00€	1

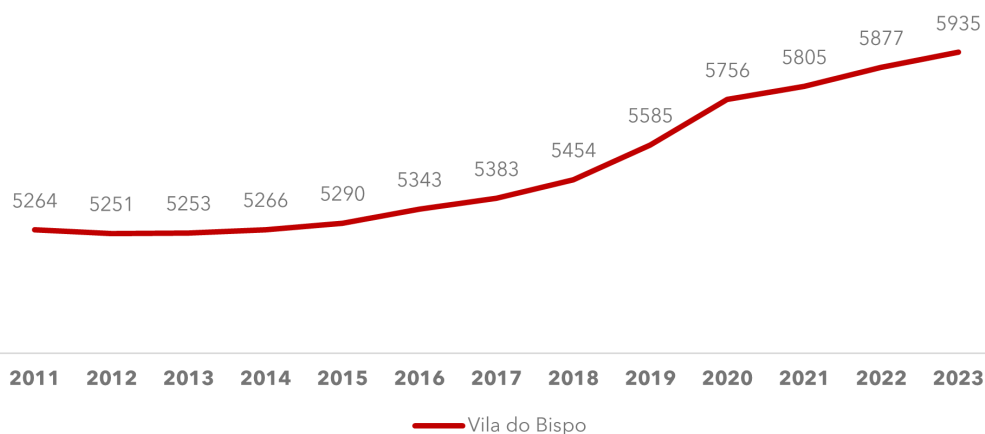
Fonte: Idealista, janeiro de 2025

2.2.3. Avaliação da procura

Crescimento populacional e movimentos migratórios

O crescimento populacional, entre os anos 2011 e 2023, na região do Algarve, tem sido pautado por uma evolução positiva. Regista-se um aumento da população em 31 801 pessoas, que se traduz em mais 7% da população residente no período em análise. No que concerne ao concelho de Vila do Bispo, para o mesmo período, verifica-se um aumento populacional de 13%, correspondente a mais 671 pessoas. Conforme se constata no gráfico 13, a população residente no concelho apresenta uma tendência de contínuo crescimento.

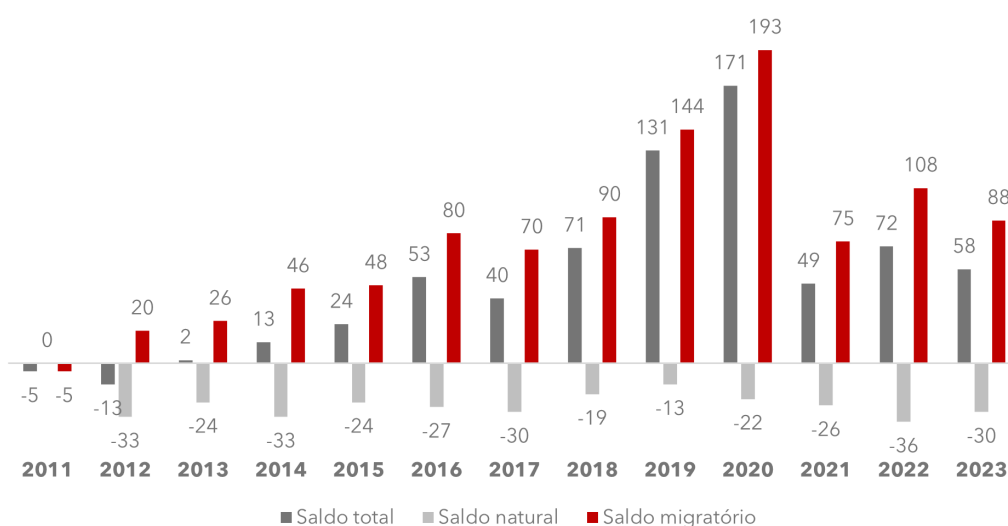
Gráfico 13 - População residente no concelho de Vila do Bispo 2011-2023



Fonte: INE, 2023

Esta tendência de crescimento populacional é ilustrada pelo saldo populacional que, como se pode observar pelo gráfico 14, entre os anos de 2012 e 2023, apresenta valores positivos. O saldo populacional positivo explica-se em parte pelo saldo migratório positivo, ou seja, nesse período a imigração de pessoas para o concelho de Vila do Bispo superou a emigração da sua população para outras regiões e países. No que concerne ao saldo natural, entre 2011 e 2023, o concelho de Vila do Bispo regista apenas valores negativos, ou seja, ao longo destes anos, o número de nascimentos é sempre inferior ao número de óbitos.

Gráfico 14 - Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2011-2023



Fonte: Pordata, 2023

Número de divórcios

Outro indicador relevante na análise da procura de habitação prende-se com o número de divórcios que poderá implicar a procura de um novo lar para um dos elementos do casal, de acordo com a capacidade financeira de cada pessoa. A este nível, evidencia-se um número médio de 8,4 divórcios por ano. Entre 2011 e 2023, 109 pessoas vivenciaram tal situação, o que se poderá traduzir na necessidade de uma nova resposta habitacional para, pelo menos, 54 pessoas.

Tabela 9 - Número de divórcios em Vila do Bispo entre 2011 e 2023

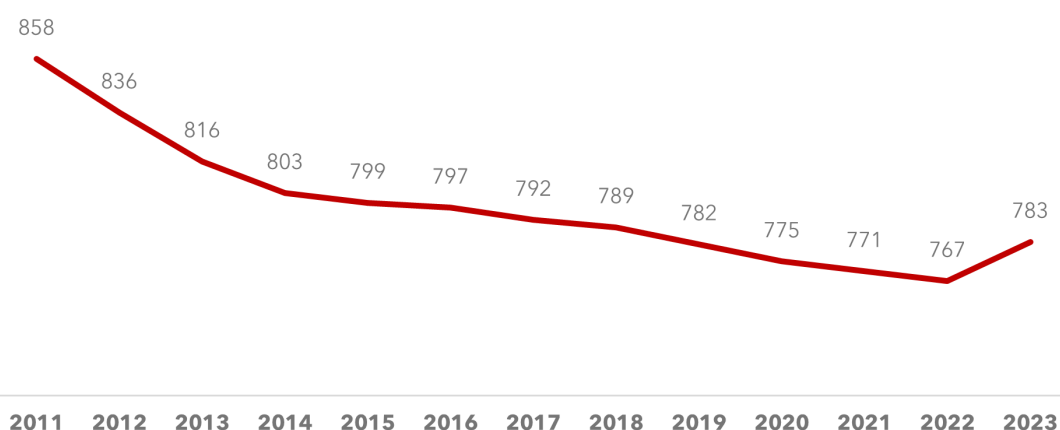
Ano	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nº de divórcios	9	7	13	12	7	8	7	10	4	11	6	9	6

Fonte: INE, 2023

Número de jovens

O número de jovens no concelho de Vila do Bispo apresenta-se como um fator relevante na dinâmica demográfica e, conseqüentemente, na procura de habitação. Entre 2011 e 2023, o número de jovens no concelho apresentou uma oscilação maioritariamente negativa, registando-se menos 75 pessoas entre os 20 e os 34 anos de idade (gráfico 15). Note-se que esta perda de população jovem se explica, sobretudo, pelo envelhecimento populacional, com a passagem da população para as faixas etárias seguintes.

Gráfico 15 - Evolução do número de jovens com 20-34 anos de Vila do Bispo entre 2011-2023



Fonte: Pordata, 2023

EM SÍNTESE

Tendo em conta os números apresentados sobre o aumento contínuo da população do concelho de Vila do Bispo, pode concluir-se que a procura de habitação durante os últimos anos possa estar diretamente associada à chegada de novos residentes no concelho. Assim, a procura de habitação poderá também estar inerente à emancipação de jovens que pretendam morar sozinhos, constituir família ou, ainda, à realidade após divórcio. No entanto, sabemos que com a escassez de oferta que se faz sentir no concelho no mercado de compra e venda das habitações de tipologia T0 e T1 e, em especial no que toca ao mercado de arrendamento, parco à data, as opções dos jovens e famílias encontram-se, de alguma forma, limitadas.

Face aos investimentos no território nos últimos anos, especialmente no setor da educação, da saúde e da ação social, a habitação constitui-se também um fator preponderante na fixação de população que procura novas oportunidades laborais, nomeadamente a população jovem.

2.2.3.1. Rendimento médio e média de preços da habitação por tipologia

No sentido de aferir o custo mensal para um agregado familiar que opte por comprar uma habitação em Vila do Bispo, através de financiamento a 90%, a janeiro de 2025, procedeu-se à simulação de crédito habitação para 30 anos, tendo-se concluído que, de acordo com a oferta disponível, em média um T0 de 219 000,00€, representa um custo mensal de 959,72€, um T1 de 275 000€, representa um custo mensal de 1 205,12€, um T2 de 432 500€, representa um custo de 1 895,33€ por mês, um T3 de 695 000€, representa um custo de 3 045,67€, e um T4 ou mais, de 985 000€, representa um custo de 4 316,53€ por mês.

Usando como referencial o rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo para o concelho de Vila do Bispo cujo valor mediano anual corresponde a 9 984€ (INE, 2022), e tendo por base os 12 meses de vencimentos, constata-se que os trabalhadores do concelho auferem um rendimento mediano mensal de 832€. Partindo da taxa de esforço praticada pela banca atualmente, cujo pagamento de habitação não deve exceder os 30% do rendimento mensal do agregado, pode verificar-se que, de acordo com os preços praticados atualmente nas casas disponíveis para compra, os agregados compostos por um adulto cujo rendimento corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no concelho, não conseguem ter acesso a financiamento bancário para qualquer uma das tipologias (tabela 9).

Os agregados compostos por dois adultos cujo rendimento médio mensal corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no concelho, não conseguem aceder a empréstimo bancário a 30 anos com uma taxa de esforço inferior ou igual a 30% para qualquer uma das tipologias (tabela 9).

No âmbito do arrendamento, e de acordo com a oferta disponível à data do presente estudo no Portal de anúncios imobiliários Idealista verifica-se que os agregados compostos por um adulto cujo rendimento corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no concelho não conseguem ter acesso ao arrendamento com uma taxa de esforço adequada para qualquer uma das tipologias. Para os agregados compostos por dois adultos, verifica-se que estes também não conseguem aceder ao arrendamento para qualquer uma das tipologias a uma taxa de esforço adequada.

Analisando-se a composição dos núcleos familiares do concelho segundo os Censos de 2021, verifica-se que, a sua maioria, é constituída por casais sem filhos (45%) e casais com um filho (38%), sendo que destes, a maioria tem apenas 1 filho (34%). Destaca-se ainda a representatividade de 17% de famílias monoparentais no total dos núcleos familiares do concelho, sendo que destas, 78% são compostas pela mãe com filhos.

Tabela 10 - Acesso à habitação por compra por tipo de agregado

Tipo de agregado	Consegue aceder ao mercado de <u>compra/venda</u>	Taxa de Esforço - <u>compra/venda</u>	Consegue aceder ao mercado de <u>arrendamento</u>	Taxa de Esforço - <u>arrendamento</u>
Unipessoal	T0: Não	115%	T0: Não	87%
	T1: Não	145%	T1: Não	114%
Monoparental	T1: Não	145%	T1: Não	114%
	T2: Não	228%	T2: Não	168%
	T3: Não	366%	T3: Não	240%
Casal sem filhos	T0: Não	58%	T0: Não	43%
	T1: Não	72%	T1: Não	57%
	T2: Não	114%	T2: Não	84%
Casal com 1 filho	T2: Não	114%	T2: Não	84%
	T3: Não	183%	T3: Não	120%
Casal com 2 filhos	T2: Não	114%	T2: Não	84%
	T3: Não	183%	T3: Não	120%
Casal com 3 filhos ou +	T3: Não	183%	T3: Não	120%
	T4 ou +: Não	259%	T4 ou +: Não	147%

2.2.4. Síntese

De acordo com os objetivos:

Oferta e Procura		Fonte
Número de Fogos vagos	Dos 5 936 alojamentos familiares clássicos, em 2021, 884 estavam vagos (14%).	Instituto Nacional de Estatística
Edifícios com licenciamento	Em 2023, e conforme informação disponível, foram licenciadas 158 construções novas para habitação familiar, sendo que 107 são de tipologia T0 ou T1, 37 de tipologia T2, 7 de tipologia T3 e 7 de tipologia T4 ou mais (INE, 2023).	Instituto Nacional de Estatística
Tipologias dos edifícios	Oferta disponível para venda: T3: 34% T2: 31% T4 ou +: 25% T1: 9% T0: 0,1% Oferta disponível para arrendamento: T2: 46% T1: 20% T3: 20% T0: 7% T4 ou +: 7%	Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a janeiro de 2025
Preços	Mediana de venda 3º trimestre de 2024: 2 927€ /m ²	Instituto Nacional de Estatística
Número de edifícios para venda e localização	Barão de S. Miguel - 19 Budens - 119 Sagres - 68 Vila do Bispo e Raposeira - 48 Total - 254	Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a janeiro de 2025
Crescimento populacional	Entre 2011 e 2023, a população residente aumentou 13%.	Pordata Instituto Nacional de Estatística
Movimentos migratórios	A tendência positiva do saldo populacional pode ser sobretudo explicada saldo migratório positivo. Entre 2012 e 2023, o saldo migratório tem registado constantemente valores positivos, o que significa que o número de emigrantes é superior ao número de imigrantes.	Pordata

2.2.5. Desafios e Oportunidades

Os principais investimentos, nomeadamente a nível social e empresarial, a par do significativo aumento do número de novas empresas, nos últimos anos, poderá refletir maior a dinâmica social e económica, traduzindo-se na necessidade de ajustar a oferta habitacional disponível às necessidades da população.

Relativamente à oferta, face aos concelhos limítrofes, Vila do Bispo é o concelho que apresenta preços por m² mais reduzidos, tendo em conta o 3º trimestre de 2024, o que pode influenciar positivamente a procura habitacional da população residente e de população nova, que face aos preços e oferta existente poderá optar por fixar-se no concelho de Vila do Bispo, em detrimento dos restantes concelhos limítrofes.

Verifica-se a necessidade de dinamização do mercado de arrendamento, pois sem uma aposta continuada no ramo imobiliário, a atração e a fixação de população poderá ser mais difícil.

2.3. Carências habitacionais e dificuldades de acesso à habitação

Nesta fase procede-se a uma análise das dinâmicas habitacionais do concelho de Vila do Bispo, à identificação de quantas pessoas e famílias estão em situação indigna, assim como as taxas de esforço, desencontros em termos de preços, localização e tipologias.

2.3.1. Situações de carência habitacional

2.3.1.1. Habitar em Vila do Bispo

O concelho de Vila do Bispo situa-se no extremo sudoeste de Portugal continental e do continente europeu, e pertence à unidade territorial do Algarve. Localizado no extremo mais ocidental da região, o concelho é delimitado a norte pelo concelho de Aljezur e a nordeste pelo concelho de Lagos. Na região do Algarve, Vila do Bispo integra a sub-região do Barlavento Algarvio, formada pelos concelhos de Aljezur, Vila do Bispo, Monchique,

Lagos, Portimão, Lagoa e Silves. O concelho caracteriza-se por um clima subtropical marítimo, com precipitações anuais baixas. A morfologia do território combina a imponência do litoral acidentado com as falésias e a suavidade das planícies interiores, estando inserido no prolongamento da planície litoral que se estende desde o Sado até Sagres, que se encontra frequentemente dissecada pela rede hidrográfica que criou relevo.

A divisão administrativa do concelho está atualmente organizada em 4 freguesias, que se estendem por uma área total de 179,06 km², e são elas: Vila do Bispo e Raposeira (84,22 km²), Sagres (34,37 km²), Budens (45,60 km²) e Barão de São Miguel (14,87 km²). Relativamente à distribuição da população residente, de acordo com os Censos de 2021, as freguesias de Sagres e Budens destacam-se com a maior concentração da população residente, com 33% e 32%, respetivamente. Em consonância com a ocupação, a freguesia de Sagres é a que concentra a maior percentagem de população empregada, correspondente a 37%, seguida das freguesias de Budens (27%), Vila do Bispo e Raposeira (26%) e Barão de São Miguel (9%) (INE, 2021).

A ocupação do território tende a estender-se ao longo das principais vias rodoviárias, sendo os movimentos pendulares realizados, predominantemente, através do automóvel (58%) e a pé (23%). Apesar da predominância da utilização do automóvel como principal meio de transporte, Vila do Bispo é servida por uma empresa de transporte público rodoviário (*Vamus Algarve*), no entanto, a oferta é insuficiente para as necessidades da população.

Do ponto de vista económico, destaca-se a preponderância dos setores do alojamento, restauração e similares (42%) e das atividades administrativas e dos serviços de apoio (12%), seguidos pelo comércio (8%) e agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca (8%). No que concerne à população empregada, e de acordo com os Censos de 2021, o setor terciário destaca-se com uma representatividade de 84%, seguindo-se o setor secundário com 10% e o setor primário com 6%.

Um dado a destacar é o facto de se verificar um aumento significativo (+233%) do número de novas empresas, entre 2011 e 2023, assim como o número da população empregada por conta de outrem (11%). Desta forma, a fixação da população empregada no concelho poderá constituir-se um dos grandes desafios do Município no âmbito da promoção de respostas habitacionais, pelo que a habitação assume um fator fundamental na melhoria da qualidade de vida da população residente, assim como na capacidade de atrair e fixar novos residentes.

O acesso a uma habitação digna e o território onde se localiza são fatores essenciais no combate à pobreza e exclusão social e à promoção da coesão socio espacial. Tendo em conta esta premissa, e todos os esforços desenvolvidos ao longo dos anos pelo Município na promoção da dignidade e integração social da população mais carenciada, torna-se essencial um olhar sobre as situações que ainda carecem de resposta. Neste sentido, são identificados casos prioritários no âmbito das carências habitacionais, estando estes dispersos pelo concelho.

Estão identificados como casos prioritários, no âmbito das carências habitacionais, 139 famílias, concentradas maioritariamente na freguesia de Vila do Bispo e Raposeira. Esta concentra 43% do total de famílias sinalizadas como se observa na seguinte tabela:

Tabela 11 - Distribuição das situações de carência habitacional por freguesia

Freguesias	Nº de Famílias	Nº de Pessoas
Barão de S. Miguel	13	36
Budens	22	57
Sagres	45	133
Vila do Bispo e Raposeira	59	159
Total	139	385

A freguesia de Vila do Bispo e Raposeira é a que concentra mais famílias (42%), com 59 agregados em carência habitacional. Tem um território de 84,22 km², 1 380 habitantes (Censos de 2021) e uma densidade populacional de 16 hab./Km². Constitui-se como o território de menor densidade populacional do concelho, o que nos permite aferir que a população se encontra muito dispersa pelo território.

A freguesia de Sagres é a segunda com mais agregados sinalizados, correspondente a 21% das famílias em situação de carência habitacional. Totaliza 1 894 habitantes (Censos de 2021), 34,37 Km² de área e uma densidade de 55 habitantes por Km². Neste sentido, esta informação pode justificar-se pelo facto de Sagres representar a freguesia do concelho mais populosa e com maior densidade populacional.

Segue-se a freguesia de Budens com 16% dos agregados sinalizados. Budens, concentra o maior número de residentes, apresentando no último período censitário 1 857 habitantes, que se estendem por um território de 45,60 km², o que perfaz uma densidade populacional de 41 hab./Km².

Por outro lado, a freguesia de Barão de S. Miguel é a que regista a menor percentagem de agregados sinalizados, com 9%. Barão de S. Miguel totaliza 586 habitantes (Censos de 2021), distribuídos por um território de 14,87 km², e apresenta uma densidade populacional de 39 habitantes por km², apesar de se constituir como uma das freguesias com menor importância populacional, registou entre 2011 e 2021 o maior crescimento populacional (+30%).

2.3.1.2. Situação atual da habitação local

Da auscultação realizada no terreno, junto de entidades locais, a situação atual de carência habitacional resulta de vários fatores de gestão e de ocupação, designadamente:

- Pela dificuldade de acesso ao mercado habitacional devido à inflação dos preços, escassez de oferta, principalmente no que concerne ao arrendamento, e incapacidade financeira dos residentes aceder a uma habitação digna.
- O mercado de arrendamento é predominantemente dirigido para Alojamento Local e Turismo de Habitação.
- A procura pelo mercado de compra/venda é realizada, principalmente, por estrangeiros ou portugueses com elevada capacidade financeira, o que leva a uma inflação dos preços.
- As famílias enfrentam problemas financeiros e, por conseguinte, sociais e de habitabilidade, por via da falta de emprego ou pela precariedade dos empregos existentes.
- Para além da carência financeira, algumas famílias enfrentam, ainda, problemas ao nível da gestão familiar, relacionado com o consumo excessivo de álcool e casos de violência doméstica.
- Necessidade de construção e reabilitação de habitações com tipologias adequadas e com rendas que correspondam às necessidades das famílias, sobretudo das mais jovens.
- Necessidade de adequação das habitações, considerando a eliminação de barreiras arquitetónicas, para pessoas idosas com mobilidade reduzida.

2.3.1.3. Famílias sinalizadas e pedidos de habitação e auxílio

O concelho de Vila do Bispo tem sinalizadas 139 famílias em situação de carência habitacional.

Analisando a condição face ao emprego dos elementos que constituem os agregados familiares, verifica-se que a sua maioria são trabalhadores(as) por conta de outrem (37%), observando-se 143 pessoas. Segue-se a percentagem de estudantes (24%), correspondente a 93 pessoas. Entre os elementos identificados em situação de carência habitacional, 11% são casos em que estas situações não se aplicam, 10% são desempregados(as), 7% são reformados(as) e 6% são trabalhadores(as) por conta própria. Com uma representatividade de 1% encontram-se as(os) domésticas(os).

Tabela 12 - Situação face ao emprego dos elementos das famílias sinalizadas

Emprego	Valor absoluto	Valor relativo
Estudante	93	24%
Trabalhador por conta de outrem	143	37%
Desempregado	39	10%
Reformado	28	8%
Não se aplica	42	11%
Trabalhador por conta própria	23	6%
Doméstica(o)	3	1%
S/informação	14	4%
Total	385	100%

No que diz respeito às tipologias das famílias identificadas, verifica-se que na sua maioria se trata de agregados nucleares com filhos (29%), seguido de agregados monoparentais (24%), agregados isolados (17%), agregados nucleares sem filhos (17%), e por fim, agregados alargados (14%).

Tabela 13 - Tipologia das famílias sinalizadas

Tipologia agregados	Nº de famílias	Nº de pessoas
Agregados isolados	23	23
Nucleares com filhos	40	140
Agregados alargados	19	93
Nucleares	23	46
Monoparentais	34	83
Total	139	385

Atualmente, verifica-se que apesar da diminuição do índice de envelhecimento (-1%) entre 2011 e 2023, a perda contínua de jovens entre os 20 e os 34 anos de idade tem impacto na dinâmica da evolução da população (-9%). Neste âmbito, é importante realçar que o concelho de Vila do Bispo (199,8) apresenta um índice de envelhecimento bastante superior ao registado na região do Algarve (175,6) (INE, 2023).

Sabendo que o envelhecimento populacional é um fenómeno social, é fundamental desenvolver respostas capazes de responder a este problema dada a tendência de aumento destas faixas etárias na composição sociodemográfica do concelho. Estas pessoas, são frequentemente confrontadas com perda de autonomia e conseqüentemente, tendem a isolar-se perdendo as interações sociais familiares.

De acordo com informação disponibilizada pelo INE, em 2015, o concelho possui 28 fogos de habitação social, sendo que estão todos ocupados, não existindo, deste modo, capacidade para dar resposta às necessidades de habitação que se fazem sentir no concelho.

Tabela 14 - Habitação social e ocupação

Total de Fogos	Fogos ocupados/arrendados	Fogos de habitação social vagos
28	28	0

Fonte: INE, 2015

Outro fator relevante na caracterização das famílias identificadas em situação de carência habitacional é o seu regime de ocupação atual. A este nível, verifica-se que 62% está em habitação cedida por amigos ou familiares, 17% encontra-se em ocupação ilegal, 15% são arrendatários, 5% estão em situação de sem-abrigo e 2% são proprietários.

2.3.2. Acesso à habitação

2.3.2.1. Taxas de esforço

Tendo como referência o Indexante de Apoios Sociais (IAS), é realizada uma análise da capacidade financeira das famílias no acesso ao mercado de arrendamento. O programa 1º Direito define carência financeira quando o

Rendimento Médio Mensal Bruto corrigido pela sua dimensão e composição é inferior a 4 vezes o IAS (2 090,00€). Para tal, são utilizados os referenciais normativos usados em Portugal, mais concretamente os programas de *Renda Apoiada*, *Renda Acessível* e *Porta de Entrada*, dos quais resultam uma renda máxima suportável para os agregados. Neste sentido, procedemos à análise do valor mediano das rendas por m² no concelho de Vila do Bispo (6,88€) (INE, 2023), tendo por base a média do m² da tipologia T3 (tipologia com maior oferta disponível no concelho).

Tabela 15 - Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.)

Rendimento		Mensalidade para Arrendamento	Renda Apoiada		Porta de Entrada		Renda Acessível	
		200 m ² 6,88€/m ² T3	T.E.	Renda máx.	T.E.	Renda máx.	T.E.	Renda máx.
1 IAS	522,50€	1 376,00€	23%	120,18€	25%	130,12€	35%	182,87€
2 IAS	1 045,00€	1 376,00€	23%	240,35€	25%	261,25€	35%	365,75€
2,5 IAS	1 306,25€	1 376,00€	23%	300,44€	25%	326,56€	35%	457,19€
3 IAS	1 567,50€	1 376,00€	23%	360,52€	25%	391,87€	35%	548,62€
3,5 IAS	1 828,75€	1 376,00€	23%	420,61€	25%	457,19€	35%	640,05€
4 IAS	2 090,00€	1 376,00€	23%	480,70€	25%	522,50€	35%	731,50€

Através do levantamento da taxa de esforço para os programas de apoio à habitação, representativa do que seria um preço comportável para as famílias cujo rendimento médio mensal é igual ou inferior a 4 vezes o IAS, verifica-se a incapacidade de aceder à habitação por via do arrendamento. No caso específico de Vila do Bispo esta situação é agravada pela reduzida oferta por via do arrendamento.

Os dados retratam as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento para os escalões de mais baixos rendimentos. A relevância desta questão pode ser aferida através do indicador relativo ao rendimento bruto declarado do agregado fiscal (deduzido do IRS liquidado) publicado pelo INE relativo a 2021, a partir do qual se verifica que 20% dos agregados fiscais têm um rendimento médio mensal disponível máximo de 497€ e 40% dos agregados obtêm um rendimento anual inferior a 9 345€, correspondente a um rendimento médio mensal de 778,75€.

A este respeito importa, ainda, verificar a taxa de esforço que a renda mediana praticada implica nos diferentes escalões de rendimento do IAS acima representados na seguinte tabela:

Tabela 16 - Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologia que regista mais oferta disponível

Rendimento	Renda Mediana de Arrendamento
	T3
1 IAS	263%
2 IAS	131%
2,5 IAS	105%
3 IAS	88%
3,5 IAS	75%
4 IAS	66%

Perante o exposto, conclui-se que nenhuma família com rendimento até 4 IAS conseguem aceder ao mercado do arrendamento com taxas de esforço adequadas, tendo em conta os valores máximos de renda suportável para os agregados indicados pelos programas de apoio à renda e o seu rendimento disponível.

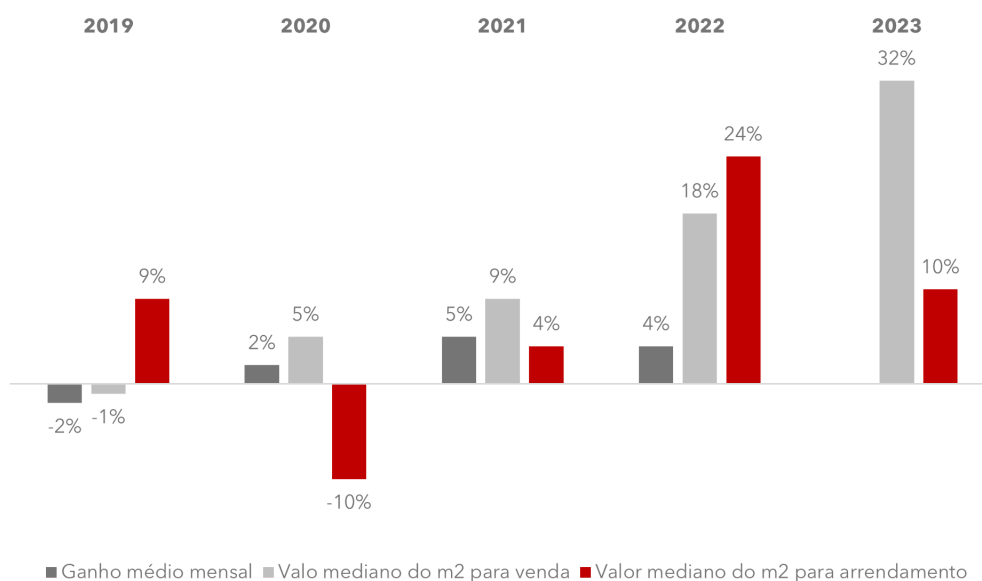
2.3.3. Desencontros

2.3.3.1. Preços

O principal fator que leva os agregados familiares a pedir auxílio em matérias de habitação prende-se, sobretudo, com a incapacidade financeira. Os preços praticados pelo mercado imobiliário, aliado aos baixos rendimentos das famílias assinaladas, perpetuam a incapacidade de acesso à habitação digna por parte destes agregados.

A variação dos preços do m² apresenta uma tendência crescente. No âmbito do arrendamento verificou-se um crescimento particularmente acentuado em 2022. No que diz respeito ao mercado de venda, verifica-se um aumento exponencial em 2023.

Gráfico 16 - Comparação da variação do preço do m² para venda e arrendamento com variação do ganho mensal de trabalhadores por conta de outrem



Nota: os dados relativos ao Ganho médio mensal mais recentes correspondem a 2022.

Fonte: INE, 2023

No período em análise, de 2019 a 2023, observa-se, na generalidade, a uma propensão crescente do ganho médio mensal da população residente no concelho de Vila do Bispo, que se encontra tendencialmente abaixo da variação do valor mediano das vendas e de arrendamento.

2.3.3.2. Localização

As freguesias anteriormente identificadas como aquelas que concentram mais famílias em situação de carência habitacional são influenciadas pela sua localização no território. A este nível, verificam-se diferenças entre as áreas urbanas e as áreas rurais, mas, sobretudo, no acesso aos principais serviços e equipamentos.

Com a localização mais central e acessibilidades privilegiadas, a freguesia de Vila do Bispo e Raposeira beneficia de maior facilidade de acesso aos principais equipamentos e serviços, sendo o principal centro polarizador. Enquanto sede de concelho, assume características mais urbanas, sendo a freguesia que concentra o maior número de famílias sinalizadas (42%). Ainda que represente uma das freguesias com menor importância populacional,

abrange a maior área do território, constituindo-se como a freguesia de menor densidade do concelho.

Com uma percentagem também significativa ao nível das famílias carenciadas, surge a freguesia de Sagres com 32% dos casos sinalizados, o que pode justificar-se pelo facto de se constituir como a freguesia com o maior número de habitantes do concelho e apresentar a maior densidade populacional.

A freguesia de Budens e de Barão de S. Miguel registam, respetivamente, 16% e 9% dos casos de famílias em carência habitacional. A freguesia de Budens concentra o segundo maior número de habitantes do total das freguesias do concelho, por sua vez, a freguesia de Barão de S. Miguel representa o território menos populoso do concelho.

As necessidades habitacionais das famílias sinalizadas nas freguesias mais rurais do concelho são, também, influenciadas pela sua localização, acumulando às vulnerabilidades habitacionais, um risco de exclusão mais elevado. Os equipamentos e os serviços disponíveis são em menor número e a mobilidade encontra-se condicionada pelas acessibilidades existentes. A estes fatores acresce as baixas qualificações da população socialmente desfavorecida e o isolamento populacional natural destas áreas.

As situações habitacionais indignas identificadas por grau de urgência são:

- **Precariedade:** estes casos estão associados ao facto da maior parte das famílias sinalizadas se encontrarem em habitações cedidas por amigos/familiares e em ocupação ilegal. O facto de as famílias se encontrarem em situações de carência financeira, que não permite que possam aceder a uma habitação, assim como a ausência de oferta ao nível do mercado de arrendamento, empurram os agregados para cedência de habitação. Por sua vez, a ocupação ilegal traduz o fenómeno de construções ou núcleos ilegais degradados, situados em zonas protegidas, cujas famílias são maioritariamente estrangeiras. Predominam as habitações móveis (autocaravanas ou veículos adaptados), as habitações pré-fabricadas com extensões precárias e as habitações constituídas na sua totalidade por elementos precários, com sinais de elevada degradação física.
- **Sobrelotação:** verifica-se em agregados que residem em habitações com divisões insuficientes e de dimensões diminutas face ao número de elementos que compõem o agregado e à sua tipologia.

- **Inadequação:** resulta da reduzida dimensão de muitos espaços interiores das habitações observadas, da qual se erguem barreiras arquitetónicas, principalmente para a população idosa sinalizada.
- **Insalubridade e insegurança:** deve-se sobretudo ao avançado grau de degradação do edificado, ao nível dos telhados e paredes, isolamento térmico, infiltrações e humidade, com consequências na saúde dos residentes.
- **Sobrecarga de custos com a renda:** o aumento significativo do peso da habitação no orçamento das famílias, resultam numa sobrecarga, comprometendo a disponibilidade financeira para atender a outras necessidades relevantes.

2.3.3.3. Tipologias

Analisando as tipologias adequadas às famílias, verifica-se que a maioria dos agregados necessita de habitações de tipologia T2 (49%), seguida das tipologias T1 (34%). A tipologia T3 concentra 10% das tipologias necessárias dos agregados sinalizados, e a T4 ou mais 8%. Tendo em conta a oferta do parque habitacional do concelho, verifica-se que existe uma desadequação da oferta de tipologias, dado que a maioria dos fogos corresponde às tipologias T3 (34%), seguidas da tipologia T2 (31%), T4 ou mais (25%), T1 (9%), e, por fim, a tipologia T0 (0,1%). Contudo, segundo a análise das tipologias adequadas, a que se verifica com maior frequência nas carências é a tipologia T2 e T1. Importa ainda referir que o T2 apresenta os preços de venda por m² mais elevado comparativamente às restantes tipologias.

No que diz respeito ao mercado de arrendamento, à data do presente estudo a oferta é bastante escassa. Deste modo, tanto na oferta de habitação social como no mercado de arrendamento, verifica-se que a oferta é insuficiente para satisfazer as necessidades habitacionais das famílias sinalizadas.

Tabela 17 - Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar por tipologia entre 2011 e 2023 (%)

Tipologias dos fogos	T0 e T1	T2	T3	T4
	28%	33%	26%	13%

Fonte: INE, 2023

Se observarmos o mercado de construção de novos edifícios no concelho de Vila do Bispo, no período de 2011-2023, verifica-se que as porções por tipologia dos fogos concluídos em construção nova vão de encontro às tipologias necessárias para dar resposta às carências habitacionais. No entanto, o preço médio de venda por m² é demasiado elevado para os rendimentos auferidos pelas famílias, principalmente em situação de carência financeira.

2.3.4. Motivos dos pedidos por tipo de carência habitacional

As famílias que solicitam apoio habitacional têm em comum a situação de carência financeira, sendo que a maioria dos pedidos efetuados foram realizados por agregados que não conseguem aceder a uma habitação, e que por isso, necessitam de uma nova resposta habitacional. De acordo com a análise dos agregados familiares sinalizados em situação de carência habitacional, verifica-se que na sua maioria enfrentam situações de precariedade, frequentemente associadas ao risco de despejo pela incapacidade de suportar as despesas e a situações de desemprego prolongado que as empurra para situações de cedência de habitações e de sem-abrigo.

Desta forma, o motivo de carência com mais casos sinalizados recai sobre a precariedade (88%), sendo que 91 famílias estão a residir em habitação cedida por familiares/amigos, 22 famílias residem em alojamento não clássico em ocupação ilegal, 6 estão em situação de sem-abrigo, pernoitando no quartel dos Bombeiros, armazéns e/ou balneário, e 3 famílias em regime de arrendamento com ordem de despejo.

A ocupação ilegal é um fenómeno bastante relevante no concelho. Tem sido realizado um esforço de mapeamento destas situações por parte dos serviços estimando-se cerca de 500 casos.

Esta ocupação caracteriza-se pela fixação de agregados de várias nacionalidades, maioritariamente da Europa do Norte, em áreas tendencialmente rurais/florestais, onde predominam as habitações móveis (autocaravanas ou veículos adaptados) e pré-fabricadas com extensões precárias. Atraídas por um estilo de vida mais ligado à terra, fora da rede e convenções sociais, com um modo de vida e apropriação do espaço que se consolida na produção de subsistência ou no regime de trabalho remoto.

Existem agregados nestas condições a residir no território há mais de 20 anos, sendo este um fenómeno em crescimento.

Este é um cenário que levanta vários desafios ao território, aliado à necessidade de pensar a habitação, ao cumprimento do Planos de Ordenamento de território, expectativa e fixação dos agregados no território.

Da auscultação realizada no terreno, que levou à caracterização de 20 situações, verifica-se que a maioria destes não manifestam a vontade de receber apoio para acesso à habitação digna, mas dada a volatilidade e o facto de constituírem uma situação de carência habitacional extrema, estão previstas respostas a estes agregados.

Está assim em curso um trabalho de identificação e caracterização desta população por forma a compreender de forma mais profunda esta questão.

À preponderância das famílias em precariedade, seguem-se os casos de sobrelotação (3%), com 4 famílias, sendo 3 relativas a famílias em arrendamento e 1 proprietária, e inadequação (3%), com 4 famílias.

Identificaram-se ainda 8 agregados em situação de sobrecarga de custos com a renda (5%), sendo que destes, 3 beneficiam de apoio financeiro no pagamento da renda da casa, no âmbito do Regulamento Municipal a Famílias Carentiadas.

Com menor frequência, e intimamente ligada à carência financeira e à necessidade de proceder à reabilitação das habitações, encontra-se 1 agregado, proprietário, em situação de insalubridade e insegurança.

De notar que, a evolução sociodemográfica concelhia dos últimos anos, trouxe vários desafios ao concelho, exigindo uma resposta ajustada às necessidades dos habitantes, sem perder de vista um futuro desejado de desenvolvimento social e económico no território.

Tabela 18 - Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados

Situação de Carência Habitacional	Regime de Ocupação	Nº de Famílias	Nº de Pessoas
Insalubridade e Insegurança	Proprietário	1	1
Precariedade	Cedência por parte de familiares e amigos	91	266
	Ocupação ilegal (alojamento não clássico)	22	55
	Situação de sem-abrigo	6	11
	Arrendamento	3	7
Sobrelotação	Arrendamento	3	10
	Proprietário	1	3
Inadequação	Arrendamento	4	7
Sobrecarga de custos com a renda	Arrendamento	8	25
Total		139	385

2.3.5. Síntese

De acordo com os objetivos:

Carências Habitacionais		Fonte
<i>Pessoas e famílias em situação habitacional indigna</i>	Estão identificadas 139 famílias em situação de carência habitacional, correspondente a um total de 385 pessoas. Do total de famílias, 65% das famílias encontra-se em regime de cedência de habitação por amigos/familiares, 16% em ocupação ilegal, 13% são arrendatários, 4% estão em situação de sem-abrigo e 1% são proprietárias das habitações.	<i>Câmara Municipal</i>

Carências Habitacionais		Fonte
<i>Taxas de Esforço</i>	As famílias com rendimento médio mensal até 4 vezes o IAS não conseguem aceder ao mercado de arrendamento com taxas de esforço adequadas, tendo em conta os valores máximos de renda suportável pelos respetivos programas de apoio à renda e o seu rendimento disponível.	<i>Lista de famílias em carência habitacional</i> <i>Portal de anúncios imobiliários Idealista</i> <i>Portaria 24/2019, 2019-01-17 - DRE</i>
<i>Desencontro de preços</i>	Verifica-se que existe um desencontro entre o ganho médio dos trabalhadores por conta de outrem e os preços praticados no mercado imobiliário.	<i>Lista de famílias em carência habitacional</i> <i>Portal de anúncios imobiliários Idealista</i> <i>Instituto Nacional de Estatística</i>
<i>Desencontro de localização</i>	As famílias identificadas como prioritárias, no âmbito da carência habitacional, encontram-se dispersas nas áreas geográficas do concelho, sendo de destacar a freguesia de Vila do Bispo e Raposeira, com maior número de famílias em situação de carência habitacional, com 59 famílias, correspondente a 42% das situações sinalizadas.	<i>Câmara Municipal</i> <i>Lista de famílias em carência habitacional</i> <i>Visita ao parque habitacional</i>
<i>Desencontro de tipologias</i>	A oferta do parque habitacional no âmbito do mercado de compra e venda encontra-se desalinhada face à constituição dos agregados sinalizados em situação de carência, dado que a oferta existente se constitui maioritariamente por tipologias T3 (34%) e T2 (31%), e uma percentagem relevante dos agregados sinalizados necessita de habitações de tipologia T2 (49%) e T1 (34%).	<i>Câmara Municipal</i> <i>Lista de famílias em carência habitacional</i> <i>Portal de anúncios imobiliários Idealista</i>

2.4. Análise SWOT

Com o objetivo de identificar os pontos fortes, pontos fracos, ameaças e oportunidades do setor da Habitação no concelho de Vila do Bispo procede-se à análise SWOT:

Tabela 19 - Análise SWOT do parque habitacional

Forças	Fraquezas
<p>O concelho de Vila do Bispo está inserido na área do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina;</p> <p>Património paisagístico e natural de exceção, aliando a costa sul do Algarve, dominada pelo turismo de massas em busca do sol e a costa ocidental, início do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina;</p> <p>Existência de um setor terciário relevante no concelho, com especial relevo para o setor do comércio e do turismo, que potencia o desenvolvimento do território;</p> <p>Face aos concelhos limítrofes, Vila do Bispo é o que pratica os preços de venda por m² dos alojamentos familiares mais baixos;</p> <p>Entre 2011 e 2023, verifica-se um aumento populacional de 13%;</p> <p>O crescimento populacional é explicado em parte pelo saldo migratório positivo, entre 2011 e 2023.</p>	<p>Idade média dos edifícios à data dos Censos de 2011 correspondente a 28 anos;</p> <p>Verifica-se que existe uma desadequação da oferta de tipologias de habitação, dado que a maioria dos fogos disponíveis corresponde às tipologias T3 (34%), seguidas da tipologia T2 (31%), e a maioria dos agregados do concelho dizem respeito a casais sem filhos (45%). Dos núcleos familiares com filhos, a maioria tem apenas 1 filho (34%);</p> <p>Dependência do transporte privado, nomeadamente, automóvel, para a realização de deslocações no concelho, resultante das carências de transporte público, insuficiente para as necessidades da população;</p> <p>Escassa oferta no mercado de arrendamento, o que limita a escolha da população por esta alternativa habitacional, podendo traduzir-se em consequências diretas na condição habitacional das pessoas, especialmente daquelas que não conseguem aceder ao mercado de aquisição.</p>
Oportunidades	Ameaças
<p>Observação de 14% de fogos vagos no concelho, de acordo com os Censos de 2021, o que corresponde a 884 alojamentos familiares;</p> <p>Elevado potencial turístico, resultante da riqueza de recursos paisagísticos e naturais;</p> <p>As previsões demográficas indiciam uma tendência de crescimento populacional, aliada à atração de novos habitantes, provenientes na sua maioria de países estrangeiros europeus;</p> <p>Acréscimo significativo do número de novas empresas (233%) de 2011 a 2023, sinal de resiliência económica;</p> <p>Criação a nível municipal de um quadro de incentivos à fixação das famílias, no âmbito da natalidade, educação e apoio às famílias para aquisição de bens e serviços indispensáveis.</p>	<p>A dispersão do território, representativa de um elevado desafio à consolidação de núcleos urbanos bem integrados na malha urbana com proximidade aos serviços e equipamentos, designadamente, saúde, escolares e comércio;</p> <p>Forte fenómeno de construções ou núcleos ilegais degradados, situados em zonas protegidas, nos quais habitam uma comunidade maioritariamente internacional;</p> <p>Os fogos de habitação social estão todos ocupados, não existindo, deste modo, capacidade para dar resposta às necessidades de habitação que se fazem sentir no concelho;</p> <p>Elevada percentagem de fogos de ocupação secundária (44%), à data dos Censos de 2021, representando 2 579 alojamentos que não se traduzem em oferta habitacional;</p> <p>Entre 2011 e 2023, verifica-se a perda de 8% de jovens residentes no concelho entre os 20 e os 34 anos de idade;</p> <p>Índice de envelhecimento (199,8) superior ao registado na região do Algarve (175,6) (INE, 2023).</p>

2.4.1. Síntese

A análise SWOT permite sintetizar pontos de força e constrangimentos existentes no concelho de Vila do Bispo ao nível do parque habitacional. Através desta é possível planejar e delinear estratégias e objetivos face ao diagnóstico realizado.

Os pressupostos para uma Estratégia Local com soluções habitacionais de impacto no desenvolvimento social e urbano do concelho, são moldados pelo território, por dinâmicas económicas, sociais e demográficas.

Tendo por base o conjunto de constrangimentos e ameaças enunciadas, conclui-se sobre a importância de tirar o máximo partido das oportunidades a partir dos pontos fortes registados e ao mesmo tempo da relevância que uma Estratégia Local com soluções habitacionais de impacto pode trazer para o desenvolvimento social e urbano do território.

Identificar e interpretar as oportunidades e benefícios de um território traduz-se na necessidade de obter respostas em linha com a realidade local. A este nível, o notório investimento do Município na diversificação económica e captação de emprego, da qual resulta um acréscimo do número de novas empresas entre 2011 e 2023, aliada à atual aposta no turismo, bem como em medidas de apoio à fixação das famílias constituem-se como fatores relevantes na dinâmica habitacional do concelho.

O território é dominado por elementos naturais excecionais que potencia a capacidade de atração turística e induz à atividade económica, em particular, no âmbito do setor terciário.

De relevar ainda, os preços praticados em Vila do Bispo face aos concelhos limítrofes, sendo o que regista os valores de venda por m² dos alojamentos familiares mais baixos, o que pode influenciar positivamente a procura habitacional da população residente e de população nova.

A nível demográfico, o concelho de Vila do Bispo regista uma tendência de crescimento populacional contínuo, explicado em parte pelo saldo migratório positivo.

Desenvolver um concelho mais atrativo ao nível habitacional passa pela capacidade de aproveitar as oportunidades existentes, pelo que se pretende um desenvolvimento assente em alternativas habitacionais, podendo assim tirar vantagens da dinâmica empresarial registada, da promoção da atividade turística, e consequentemente da atenuação do envelhecimento populacional,

resultante da atração e fixação de jovens e famílias no concelho. A este nível importa destacar, a existência de fogos desocupados no concelho que podem representar uma resposta habitacional, desde que bem integrados na malha urbana.

Contudo, o parque habitacional do concelho é pautado por edifícios significativamente degradados, com uma idade média de 28 anos, no qual se observa um elevado número de fogos vagos e de ocupação secundária, resultando num mercado de arrendamento escasso. Paralelamente, verifica-se um desencontro de tipologias disponíveis no mercado e a composição dos agregados familiares, bem como entre o ganho médio dos trabalhadores por conta de outrem e os preços praticados no mercado imobiliário.

Outra questão relevante a ter em conta na Estratégia Local de Vila do Bispo, refere-se com a distribuição heterogénea da população, com uma dispersão da ocupação pelas freguesias do concelho, que se pode traduzir em dificuldades no acesso a bens e serviços, principalmente por parte da população mais vulnerável que se encontra limitada por dificuldades financeiras e acumula dificuldades de mobilidade. O elevado índice de envelhecimento, a par da carência de transporte público concelhio, no qual se verifica uma elevada dependência de transporte privado, nomeadamente, do automóvel, podem agravar os fatores de exclusão social e isolamento.

O estado de conservação do edificado, e a sua dispersão são também elementos relevantes na estratégia, que tem como condicionante operacional um grau de elevada complexidade na sinalização dos casos e coordenação por parte das entidades públicas, campo técnico, legal e financeiro, fruto das características do território, predominância de ocupação ilegal, maioritariamente, por população estrangeira, e as características físicas das construções.

O fenómeno de construções ilegais ou núcleos ilegais degradados situados em zonas protegidas, nos quais habitam uma comunidade maioritariamente internacional é muito significativo e representa um desafio excecional, seja pela sua dimensão, como pela complexidade a nível social, económico e ambiental.

Considerando as ameaças e fraquezas relevadas, os fatores de atração e fixação de população pela dimensão económica têm sido objeto de atenção com investimento público relevante, e de condições para captação de novas empresas em diversas áreas, para diversificação económica e captação de emprego. No entanto, existem outras dimensões, que reportam ao acesso à habitação, tanto na fixação de população como na resposta às situações de

carência habitacional, que destacam os seguintes eixos de intervenção prioritária:

- A idade avançada do parque habitacional, assim como a existência de fogos vagos, pode resultar numa deterioração urbanística do território, evidenciando a necessidade de mobilização dos proprietários e de apoio às famílias na recuperação das habitações.
- Existência de construções ilegais ou núcleos ilegais degradados constituídos maioritariamente por população estrangeira, situados em zonas protegidas, que necessitam de uma resposta eficaz e integrada. Deverá constituir-se uma estratégia que responda às necessidades básicas e estruturais habitacionais, mas que também contribua para a integração e coesão social.
- Aumento da oferta habitacional que estimule o mercado de arrendamento e reduza os preços para a aquisição de habitação.
- Criação de alternativas para os agregados familiares mais carenciados (que não conseguem aceder à banca) no acesso a uma habitação digna.
- A questão da acessibilidade e mobilidade intraconcelhia como fator de coesão territorial, otimização do parque habitacional disperso pelo município, com conseqüente expansão da oferta e redução dos défices demográficos dos territórios mais deprimidos.

Os pontos enunciados são reveladores da importância de uma estratégia de investimento público e privado por forma a dar resposta às famílias mais vulneráveis e em situação de carência habitacional que por meios próprios não conseguem aceder a habitações dignas a preços comportáveis.

2.5. Objetivos estratégicos e prioridades

Partindo do diagnóstico realizado, há que considerar como um todo a problemática habitacional do concelho e assegurar um desenvolvimento equilibrado nas diversas vertentes da Habitação. Com isto presente, os objetivos estratégicos são:

1. Tornar o mercado mais acessível;
2. Responder às carências habitacionais graves;
3. Requalificar o parque social municipal.

Considerando 3 níveis de prioridade, prioridade 1 - curto prazo; prioridade 2 - médio prazo; prioridade 3 - longo prazo, apresenta-se de seguida as prioridades por objetivo:

Objetivos ELH	Nível de Prioridade
Objetivo 1 - Tornar o mercado mais acessível	
A. Facilitar em termos urbanísticos, administrativos e tributários a construção de habitações para uso habitacional.	Prioridade 1
B. Assegurar benefícios tributários aos proprietários que ofereçam arrendamentos para os segmentos baixo e médio (DL 68/2019, Programa municipal enquadrado no Arrendamento Acessível - art.º 20º e 23º).	Prioridade 1
C. Monitorizar o alojamento local, assegurando o respetivo cumprimento das obrigações tributárias relacionadas com o IMI.	Prioridade 1
D. Construir habitação para aumentar a oferta de arrendamentos não sociais, mas abaixo dos preços do mercado, procurando alavancar um ciclo de crescimento nos arrendamentos, com o apoio do Programa do Parque público de habitação a custos acessíveis, recentemente reforçado com verbas do PRR.	Prioridade 3
Objetivo 2 - Responder às carências habitacionais graves	
A. Alojjar 135 agregados em grave carência habitacional, em habitações construídas dentro dos princípios da construção sustentável.	Prioridade 2
B. Reabilitação dos fogos das famílias carenciadas que são proprietárias, nos casos em que estes são passíveis de recuperação.	Prioridade 2
C. Alojjar nos próximos dez anos um número indeterminável de novos agregados a necessitar de alojamento social, mesmo com algum aumento da oferta de arrendamento no mercado para os segmentos baixo e médio.	Prioridade 3
Objetivo 2 - Requalificar o parque social municipal	
A. Proceder às obras de renovação e de reabilitação em cada alojamento de habitação social que delas necessita, num total de 2 alojamentos, dotando-as designadamente de melhor eficiência energética.	Prioridade 1
B. Tornar mais justos e eficazes os procedimentos de salvaguarda do interesse público em termos de habitações municipais.	Prioridade 1

2.6. Justificação de prioridades e respetivas medidas

OBJETIVO 1 - TORNAR O MERCADO MAIS ACESSÍVEL

A. Facilitar em termos urbanísticos, administrativos e tributários a construção de edifícios e casas para uso habitacional

Medidas:

1.A.1. - Criar o **Promotor Municipal de Habitação** - funcionário ou contratado externo, dependente da Presidente da Câmara e dos Vereadores da Habitação e do Urbanismo, com a função de coordenar a apreciação, a aprovação e a execução das operações urbanísticas relacionadas com a Estratégia Local de Habitação, para estruturar a agilização dos processos relacionados com a promoção e a requalificação de habitação.

1.A.2. - Criar o **Sistema de Apreciação Rápida (SAR)** destinado a assegurar a máxima rapidez no despacho de operações urbanísticas relacionadas com a Estratégia Local de Habitação e o respetivo controlo.

1.A.3. - Reestruturar as taxas para as operações urbanísticas relacionadas com a construção e reabilitação urbana de habitação, no sentido de beneficiar os respetivos empreendedores.

B. Assegurar benefícios tributários aos proprietários que ofereçam arrendamentos para os segmentos baixo e médio (DL 68/2019, Programa municipal enquadrado no Arrendamento Acessível - art.º 20º e 23º)

Medidas:

1.B.1. - Criar um programa municipal enquadrado no Programa de Arrendamento Acessível, publicado pelo DL 68/2019, de 22 de maio (art.º 20º e 23º), assegurando desse modo benefícios fiscais em sede de IRS ou IRC.

1.B.2. - Deliberar a bonificação do IMI para proprietários de imóveis arrendados, nos termos dos n.ºs 6 e 7 do art.º 112 do Código do IMI, publicado pelo DL n.º 287/2003, de 12 de novembro, com as respetivas alterações - minorar 60% o IMI em áreas delimitadas como partes de freguesia, onde se pretenda incentivar o arrendamento de longa duração, designadamente mediante a reabilitação de imóveis ao abandono ou a construção de novos empreendimentos habitacionais.

C. Monitorizar o alojamento local, assegurando o respetivo cumprimento das obrigações tributárias relacionadas com o IMI

Medidas:

1.C.1. - O alojamento local é um negócio que se pretende incentivar, pela cadeia de valor que acrescenta. Todavia, como negócio que é, implica o cumprimento de obrigações tributárias específicas, que são fundamentais para as finanças municipais. O incumprimento fiscal torna esta atividade predadora de arrendamentos de longa duração, que são necessários à população. Criação de um programa externo de monitorização periódica do alojamento local existente em Vila do Bispo, com verificação da sua legalidade e do cumprimento das respetivas obrigações tributárias para com o município.

D. Construir habitação para aumentar a oferta de arrendamento, abaixo dos preços inflacionados do mercado, procurando alavancar um ciclo de crescimento do arrendamento e promover a fixação de profissionais de saúde no concelho

No âmbito do presente objetivo, a Câmara Municipal de Vila do Bispo tem disponíveis os seguintes terrenos⁵:

- Prédio rústico com artigo n.º 171, secção G, freguesia de Vila do Bispo e Raposeira, Pocinho - Raposeira;
- Prédio rústico com artigo n.º 23, secção P, freguesia de Budens, Cerro da Cova - Figueira;
- Prédio rústico com artigo n.º 21, secção N, freguesia de Budens, Covões - Budens;
- Área de 404 m² cedida para Equipamentos Coletivos, Sítio do Tonel, Sagres - Alvará de Loteamento N.º 1/2007.

Medidas:

1.D.1. - Construção de um novo empreendimento não social, a designar, com custo a calcular, em terreno propriedade municipal, por forma a dar resposta a uma eventual procura de arrendamento por parte de famílias, que, não se encontrando em situação elegível para fins do 1º direito, apresentam capacidade financeira limitada no mercado de arrendamento, bem como de profissionais de saúde. Esta construção poderá ser efetuada a custos controlados.

1.D.2. - Considerando a falta de profissionais de saúde nos cuidados de saúde primários no concelho, e o fraco mercado de arrendamento, pretende-se criar

⁵ Anexo 3—Localização dos terrenos

um regulamento que preveja um conjunto de incentivos no arrendamento e/ou autoconstrução de habitação própria pelos profissionais de saúde para prestarem serviços nas unidades de saúde do concelho.

OBJETIVO 2 - RESPONDER ÀS CARÊNCIAS HABITACIONAIS GRAVES

A. Alojjar 135 dos agregados em grave carência habitacional, em habitações construídas dentro dos princípios da construção sustentável

O levantamento efetuado pela Câmara Municipal de Vila do Bispo expôs a existência de 135 agregados com graves carências habitacionais enquadrados na legislação do 1º Direito.

Medidas:

2.A.1. - Construção de um **Empreendimento Municipal**, com designação por atribuir, freguesia de Vila do Bispo e Raposeira, que tem potencial de construção de 29 fogos, em terreno propriedade municipal.

2.A.2. - Construção de um **Empreendimento Municipal**, com designação por atribuir, freguesia de Budens, que tem potencial de construção de 25 fogos, em terreno de propriedade municipal.

2.A.3. - Construção de um **Empreendimento Municipal**, com designação por atribuir, freguesia de Sagres, que tem potencial de construção de 15 fogos, em terreno de propriedade municipal.

2.A.4. - Construção de um **Empreendimento Municipal**, com designação por atribuir, freguesia de Sagres, que tem potencial de construção de 14 fogos, em terreno de propriedade municipal.

2.A.5. - Construção de um **Empreendimento Municipal**, com designação por atribuir, freguesia de Vila do Bispo e Raposeira, que tem potencial de construção de 17 fogos, em terreno de propriedade municipal.

2.A.6. - Construção de 35 fogos, com localização a atribuir, em terrenos de propriedade municipal.

B. Reabilitação dos fogos das famílias carenciadas que são proprietárias, nos casos em que estes são passíveis de recuperação

Medidas:

2.B.1. - Apoiar os 2 Beneficiários Diretos em situação de carência habitacional na preparação e submissão da candidatura.

C. Alojjar nos próximos dez anos um número indeterminável de novos agregados a necessitar de alojamento social, mesmo com algum aumento da oferta de arrendamento no mercado para os segmentos baixo e médio

Medidas:

2.C.1. - Considera-se provável o surgimento de novos agregados com graves carências habitacionais no âmbito da definição legal estabelecida pelo 1º Direito, dada a inexistência atual de arrendamentos por preço razoável, que se irá prolongar no tempo nos próximos anos.

OBJETIVO 3 - REABILITAR E REQUALIFICAR O PARQUE SOCIAL MUNICIPAL

A. Proceder às obras de renovação e de reabilitação em cada edifício de habitação social que delas necessita e alojar 2 dos 125 agregados em grave carência habitacional, dotando-as designadamente de melhor eficiência energética

Medidas:

3.A.1. - Fração A - Edifício Plurifamiliar, Rua Comadre Leonor, freguesia de Vila do Bispo, 1 fogo, estado de conservação com patologias consideradas Graves.

3.A.2. - Moradia Monte da Areia, freguesia de Vila do Bispo, 1 fogo, estado de conservação com patologias consideradas Muito Graves.

B. Tornar mais justos e eficazes os procedimentos de salvaguarda do interesse público em termos de habitações municipais

Medidas:

3.B.2. - Estabelecer um processo interno municipal expedito para resolver as situações de incumprimento das obrigações de pagamento de renda social.

Soluções para a ELH em articulação com os princípios do 1º Direito

3. SOLUÇÕES PARA A ELH EM ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO

3.1. Opções estratégicas em função do diagnóstico de carências habitacionais e das opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e desenvolvimento do território

De acordo com o diagnóstico realizado é necessário desenvolver uma resposta habitacional digna para 139 famílias, correspondente a 385 pessoas. 2 famílias são proprietárias das habitações, a necessitar de obras de reabilitação devido a condições de insalubridade e insegurança e sobrelotação, 91 estão em regime de cedência de habitação por parte de amigos e familiares, 22 vivem em ocupação ilegal em alojamentos não clássicos, 6 estão em situação de sem-abrigo e 18 em arrendamento.

Analisando as necessidades das famílias sinalizadas, 2 casos poderão ser alvo de reabilitação no âmbito do 1º Direito, enquanto beneficiários diretos. 137 famílias evidenciam a necessidade de uma nova resposta habitacional que passa pela construção de 135 habitações novas em terrenos Municipais, das quais 122 encontram-se em precariedade (91 em regime de cedência de habitação por parte de amigos e familiares, 6 em situação de sem-abrigo, 20 em ocupação ilegal e 3 em arrendamento), 3 em sobrelotação (arrendamento), 4 em inadequação (arrendamento) e 8 em situação de sobrecarga de custos com a renda. Para as restantes 2 famílias em ocupação ilegal e precariedade, prevê-se a reabilitação de 2 fogos, propriedade do Município.

Além de sanar as carências habitacionais das famílias mais vulneráveis, objetiva-se promover o investimento económico e a fixação de população, particularmente a população jovem em idade ativa, em consonância com os objetivos de desenvolvimento urbano, nomeadamente, através do desenvolvimento do turismo e das atividades de cultura, recreio e lazer, promovendo o aproveitamento de recursos endógenos. Para o efeito é preponderante promover o mercado habitacional no concelho, pelo que se pretende promover a reabilitação de edificado devoluto, e a mobilização dos proprietários dos fogos vagos para a sua reabilitação, incentivando à prática de rendas reduzidas, orientadas para a atração e fixação da população.

Tendo em conta o diagnóstico efetuado, as soluções habitacionais a promover, passam pela reabilitação das habitações degradadas pelos

beneficiários diretos, assim como pela construção nova para a promoção de rendas reduzidas ou condicionadas.

As soluções poderão ainda em fase de execução das soluções habitacionais passar pelo apoio às famílias que, no âmbito das intervenções nas suas casas, necessitam de realojamento temporário. Apresentam-se, assim, as soluções habitacionais a promover de acordo com as necessidades evidenciadas na seguinte tabela:

Tabela 20 - Soluções habitacionais a promover no âmbito do 1º Direito

Enquadramento	Regime de ocupação	Situação Indigna	Solução habitacional	Promotor	Nº de pessoas	
1º Direito	2 Proprietários	Insalubridade e insegurança (1)	Reabilitação (2)	Proprietários (Beneficiários Diretos)	4	
		Sobrelotação (1)				
	91 Cedência por parte de familiares e amigos	Precariedade (120)	Construção (135)	Câmara Municipal	266	
	6 Situação de sem-abrigo				11	
	20 Ocupação ilegal				51	
	18 Arrendamento				7	
					Sobrelotação (3)	10
					Inadequação (4)	7
					Sobrecarga de custos com a renda (8)	25
	2 Ocupação ilegal				Precariedade (2)	Reabilitação (2)
Total	139 famílias			385		

3.2. Ordem de prioridade das soluções habitacionais

Na prossecução do diagnóstico realizado no âmbito da **Estratégia Nacional da Habitação** (2015 - 2031), existe um conjunto de desafios e metas às quais se pretende dar resposta. A Estratégia Nacional de Habitação e o alcance

dessas metas decorre em torno de **3 grandes Pilares**, nomeadamente:

- 1.Reabilitação Urbana
- 2.Arrendamento Habitacional
- 3.Qualificação dos Alojamentos

Os desafios que se colocam em cada um destes pilares orientam a política pública dos próximos anos, e as estratégias locais de habitação nos próximos 6 anos. São eles:

Tabela 21 - Pilares e medidas ENH

Reabilitação Urbana	<ul style="list-style-type: none">• Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado• Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios• Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional
Arrendamento Habitacional	<ul style="list-style-type: none">• Dinamizar o mercado de arrendamento• Integrar e valorizar os bairros e a habitação social
Qualificação dos Alojamentos	<ul style="list-style-type: none">• Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos• Corresponder às novas realidades sociais e demográficas• Promover a melhoria das condições de alojamento

Surge então em 2017, a Nova Geração de Política Habitacional que cria um conjunto de instrumentos de política que visam:

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de *habitat* e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
- Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Os instrumentos que integram a **NGPH**:

- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
- Programa Porta de Entrada
- Programa de Arrendamento Acessível

- Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial
- Da Habitação ao Habitat
- Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração
- Alterações legislativas ao arrendamento urbano

No ano de 2023, surge o programa **Mais Habitação**, com novas políticas para a habitação, que visa promover o acesso à habitação a custos acessíveis.

Algumas das principais medidas do Mais Habitação são:

- Criação de um apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível;
- Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível;
- Regras excecionais e transitórias quanto ao valor das rendas nos novos contratos de arrendamento, subsequentes a contratos celebrados nos últimos cinco anos;
- Mecanismos de proteção de arrendamento anteriores a 1990 e garantia da justa compensação do senhorio;
- Aprovação de medidas fiscais de incentivo e apoio ao arrendamento;
- Incentivo à transferência de apartamentos em alojamento local para o arrendamento habitacional;
- Criação de uma contribuição extraordinária sobre apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local;
- Alargamento do âmbito de isenções de fiscalização prévia do Tribunal de Contas.

Em 2024, é apresentada a **Nova Estratégia para a Habitação** que prevê um conjunto de 30 medidas para enfrentar a crise na Habitação:

- Disponibilização de imóveis públicos para habitação (*build to rent*) com renda/preço acessível;
- Regime legal semi-automático de aproveitamento de imóveis públicos

devolutos ou sub-utilizados por apresentação casuística de projeto de Habitação;

- Alteração da Lei dos Solos para permitir o uso de solos rústicos para soluções sustentáveis de Habitação;
- Criação de Bónus Construtivo (aumento dos índices e limites de densidade urbanística);
- Novas Centralidades Urbanas na envolvente das zonas de pressão urbanística, com planos urbanísticos sustentáveis;
- Garantia do Estado a crédito para construção de cooperativas com entrega de terreno público;
- Linhas de crédito para promoção do *build to rent*;
- Pacto com Agentes do Sector para aumento da capacidade construtiva;
- Redução de IVA para a taxa mínima de 6% para as obras de reabilitação e construção de Habitação, com limites em função dos preços;
- Desbloqueio de 25.000 casas do PRR com adoção de termo de responsabilidade das Câmaras Municipais, de modo a acelerar os processos;
- Reforço de financiamento para viabilizar o desenvolvimento de milhares de outros fogos candidatos, mas não financiados no PRR;
- Robustecer a capacidade de promoção do IHRU através da Construção Pública EPE, na realização dos fogos do Programa de Arrendamento Acessível;
- Revogação do arrendamento forçado;
- Revogação da medida do Mais Habitação de garantia e substituição do Estado como arrendatário;
- Correção das distorções introduzidas ao Regime de Arrendamento Urbano nos últimos 8 anos;
- Criação do contrato de investimento para *built to rent* e *available-to-let*;

- Possibilitar constituir um ou mais contratos de seguro através de um prestador que não seja o da preferência do mutuante;
- Regulamentação, aprofundamento e aperfeiçoamento da legislação de desburocratização e simplificação administrativa urbanística;
- Aprovar o Código da Construção;
- Implementação da utilização metodologia BIM e aproximação de plataformas municipais de licenciamento de interface com os agentes económicos;
- Adequar o conceito de custos controlados e renda acessível para refletir o segmento de habitação acessível em cada local/momento. Gerando maior previsibilidade e perenidade ao mercado;
- Alojamento Local, revogação da CEAL, da caducidade da licença e transmissibilidade, e da alteração ao coeficiente de vetustez;
- Criação do Portal do IHRU para acompanhamento dos processos de candidaturas;
- Garantia Pública aos jovens para viabilizar o financiamento bancário;
- Isenção IMT e IS jovem: isenção dos jovens até aos 35 anos nos imóveis até ao 4º escalão (até 316 mil euros);
- Reformulação do Porta 65: para colocar a realidade económica do jovem em primeiro lugar, acabando com exclusões em função de limites de rendas;
- Programa de Emergência para o Alojamento Estudantil;
- Implementação do Plano Nacional Alojamento 2025-2026: oferta de mais 18.000 camas;
- Agilização dos programas de subsídio de renda, eliminando as restrições, designadamente nas caducidades;
- Criação de regulamento de transição entre as rendas apoiadas e renda acessível, por forma a garantir a não existência de descontinuidades nos apoios.

3.3. Execução da ELH 2021-2024

A execução do Plano previsto e do Acordo de Colaboração ao abrigo do Programa 1º Direito, foram canalizadas para o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação no âmbito do PRR.

No âmbito deste programa, o Município deu seguimento:

- à elaboração do projeto para construção de 29 fogos;
- elaboração e submissão da candidatura para construção de 29 fogos;
- elaboração e submissão da candidatura para reabilitação de 1 fogo;
- resposta a pedidos de esclarecimento;
- conclusão da reabilitação de 1 fogo e atribuição a 1 famílias;
- aprovação e celebração do contrato de colaboração entre o IHRU e o Município de Vila do Bispo para a construção de 29 fogos - N.º SIGA 65114;
- conclusão do procedimento por Concurso Público para proceder à empreitada do projeto N.º SIGA 65114.

3.4. Estimativa financeira e orçamento de soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento

Apresentam-se, de seguida, soluções habitacionais a promover de acordo com as necessidades evidenciadas:

- a. Construção de habitação a custos controlados em terreno municipal;
- b. Reabilitação dos alojamentos familiares passíveis de recuperação e adaptação pelos proprietários;
- c. Mobilização de proprietários de fogos devolutos para reabilitar e colocar no mercado de arrendamento a custos controlados, beneficiando de contrapartidas fiscais e da segurança do arrendatário.

No âmbito das soluções descritas procedeu-se a uma estimativa financeira que contempla:

- a construção de 135 fogos em terrenos do Município:
 - Empreendimento Municipal – freguesia de Vila do Bispo e Raposeira: 29 fogos (T1 – 14; T2 – 11; T3 – 4);
 - Empreendimento Municipal – freguesia de Budens: 25 fogos (T1 – 8; T2 – 15; T3 – 2);
 - Empreendimento Municipal – freguesia de Sagres: 15 fogos (T1 – 4; T2 – 10; T3 – 1);
 - Empreendimento Municipal – freguesia de Sagres: 14 fogos (T1 – 4; T2 – 9; T3 – 1);
 - Empreendimento Municipal – freguesia de Vila do Bispo e Raposeira: 17 fogos (T1 – 8; T2 – 8; T3 – 1)
 - Empreendimento Municipal: 35 fogos
- a reabilitação de 2 fogos de beneficiários diretos e 2 fogos do Município.

A presente proposta de alteração da ELH, previamente prevista e aprovada em maio de 2022, tem como objetivo atualização do universo das pessoas e dos agregados sinalizados em condição habitacional indigna, exercendo o previsto no Artigo 17.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto com a inclusão de novos pedidos de apoio.

Inicialmente, de acordo com o diagnóstico realizado, identificaram-se 102 famílias com necessidade de realojamento, cuja resposta habitacional será promovida pelo Município, através da construção de 5 empreendimentos de habitação social (100 famílias) e da reabilitação de 2 fogos propriedade do Município (2 famílias).

Considerando a atualização do diagnóstico, o Município de Vila do Bispo identificou a necessidade de acrescentar a construção de 35 fogos para realojar os agregados em situação de carência habitacional e a reabilitação de 2 fogos por parte dos seus proprietários.

Neste sentido, e com a presente atualização, a ELH de Vila do Bispo pretende apoiar, ao abrigo do 1º Direito, 139 agregados e 385 pessoas.

Dessa forma, procedeu-se à estimativa do investimento tendo por base o custo de promoção estimado para a habitação no concelho face à experiência de execução da Estratégia até ao presente. Esta experiência de implementação da ELH tem demonstrado que os valores de referência propostos pelo Programa 1º Direito ao abrigo do Aviso N.º 01/CO2-i01/2021, não cobrem as despesas de investimento necessárias para a execução das soluções habitacionais previstas. Desta forma, os investimentos para a promoção das soluções propostas e em linha com o Acordo de colaboração em vigor pressupõe a mobilização de capitais próprios.

De acordo com os valores de referência em vigor à data da atualização da ELH, estima-se um investimento necessário na ordem dos 23 milhões de euros.´

Tabela 22 - Estimativa financeira

A_Reabilitação privados_Beneficiários diretos (2)

notas	#1		#2			
	Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas totais por tipologia (m²)	Reabilitação € / m²		
Tipologia	m²			1890		
T2	95	2	190	359 100 €		
Total		2	190	359 100 €	359 100 €	TOTAL

B_Reabilitação_Câmara Municipal de Vila do Bispo (2)

notas	#1		#2			
	Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas totais por tipologia (m²)	Reabilitação € / m²		
Tipologia	m²			1890		
T1	73	10	730	137 970 €		
T2	95	8	760	179 550 €		
Total		21	1852	317 520 €	317 520 €	TOTAL

Notas

#1 Áreas estimadas dos fogos existentes

#2 Custo de promoção estimado para a habitação no concelho face à experiência de execução da Estratégia, de forma a considerar melhoria da eficiência energética, projeto, certificações, coordenação e segurança de obra, assistência técnica e fiscalização, administração e financiamento, impostos e taxas (incluindo IVA)

C_Construção de um Empreendimento Municipal_Freguesia de Vila do Bispo e Raposeira (29)

notas

	#1			#2		
	Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas totais por tipologia (m ²)	Construção € / m ²	Freguesia de Vila do Bispo e Raposeira	
Tipologia	m ²			1890		
T1	73	14	1 022	1 931 580 €		
T2	95	11	1 045	1 975 050 €		
T3	117	4	468	884 520 €		
Total		29	2 535	4 791 150 €	4 791 150 €	TOTAL

C_Construção de um Empreendimento Municipal_Freguesia de Vila do Bispo e Raposeira (17)

notas

	#1			#2		
	Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas totais por tipologia (m ²)	Construção € / m ²	Freguesia de Vila do Bispo e Raposeira	
Tipologia	m ²			1890		
T1	73	8	584	1 103 760 €		
T2	95	8	760	1 436 400 €		
T3	117	1	117	221 130 €		
Total		17	1 461	2 761 290 €	2 761 290 €	TOTAL

C_Construção de um Empreendimento Municipal_Freguesia de Budens (25)

notas

	#1			#2		
	Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas totais por tipologia (m ²)	Construção € / m ²	Freguesia de Budens	
Tipologia	m ²			1890		
T1	73	8	584	1 096 200 €		
T2	95	15	1 425	2 693 250 €		
T3	117	2	234	442 260 €		
Total		25	2 243	4 231 710 €	4 231 710 €	TOTAL

C_Construção de um Empreendimento Municipal_Freguesia de Sagres (15)

notas	#1		#2		
	Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas totais por tipologia (m ²)	Construção €/ m ² Freguesia de Sagres	
Tipologia	m ²			1890	
T1	73	4	292	551 880 €	
T2	95	10	950	1 795 500 €	
T3	117	1	117	221 130 €	
Total		15	1359	2 568 510 €	2 568 510 € TOTAL

C_Construção de um Empreendimento Municipal_Freguesia de Sagres (14)

notas	#1		#2		
	Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas totais por tipologia (m ²)	Construção €/ m ² Freguesia de Sagres	
Tipologia	m ²			1890	
T1	73	4	292	551 880 €	
T2	95	9	855	1 615 950 €	
T3	117	1	117	221 130 €	
Total		14	1264	2 388 960 €	2 388 960 € TOTAL

C_Construção_Câmara Municipal de Vila do Bispo (35)

notas	#1		#2		
	Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas totais por tipologia (m ²)	Construção €/ m ²	
Tipologia	m ²			1890	
T1	73	20	1460	2 759 400 €	
T2	95	12	1140	2 154 600 €	
T3	117	2	234	442 260 €	
T4	128	1	128	291 920 €	
Total		21	1852	5 598 180 €	2 388 960 € TOTAL

**Reabilitação privados (A) + Reabilitação (B) +
Construção (C)**

23 016 420 €

TOTAL

Projeção dos objetivos: um futuro desejado

4. PROJEÇÃO DOS OBJETIVOS: UM FUTURO DESEJADO

4.1. Plano de ação: objetivos, metas e ações necessárias em função dos recursos disponíveis

Um futuro desejado prevê o cumprimento dos seguintes objetivos:

- a. Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias;
- b. Promover o mercado de arrendamento no concelho;
- c. Mapear e requalificar edifícios vagos e devolutos existentes no concelho e seus proprietários;
- d. Tornar o mercado habitacional mais acessível;
- e. Atração e fixação dos profissionais de saúde;

Apresenta-se de seguida um Plano de Ação relativo à implementação da ELH de Vila do Bispo.

Tabela 23 - Plano de ação da ELH do Município de Vila do Bispo

Objetivos	Metas	Ações	Indicadores	Promotor	Cronograma					
					2025	2026	2027	2028	2029	2030
A) Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias	Todas as famílias identificadas passam a ter condições dignas de habitação	Reabilitar o edificado por parte dos proprietários	% de diminuição dos pedidos de apoio habitacional Nº de fogos reabilitados	Câmara Municipal						
		Reabilitar o edificado degradado para fins habitacionais	€ de investimento público na habitação							
		Adquirir e reabilitar fogos vagos para prática de rendas reduzidas	€ de investimento privado na habitação	Investidores						
		Promover a construção a custos controlados	Nº de agregados apoiados por programas de apoio	Proprietários						
		Promover e divulgar programas de apoio habitacional	Nº de fogos construídos no regime de custos controlados							
			Ações de divulgação de programas de apoio habitacional							

Objetivos	Metas	Ações	Indicadores	Promotor	Cronograma					
					2025	2026	2027	2028	2029	2030
B) Promover o mercado de arrendamento no concelho	Promoção de mecanismos de apoio ao arrendamento no concelho	Divulgar programas habitacionais com benefícios para o senhorio	Nº de novos contratos de arrendamento acessível	Câmara Municipal						
	Sensibilização dos proprietários para promover a oferta de habitação para arrendamento acessível	Atração de investimento privado para reabilitação do edificado e colocação de habitação no mercado de arrendamento acessível	Aumento da % de fogos disponíveis no mercado para renda apoiada ou acessível promovida por proprietários	Proprietários						
	Aumento do nº fogos disponíveis para arrendamento acessível	Mobilizar os proprietários para reabilitar as habitações e aplicação de rendas acessíveis a longo prazo	Nº de candidaturas a programas habitacionais	Investidores						

Objetivos	Metas	Ações	Indicadores	Promotor	Cronograma					
					2025	2026	2027	2028	2029	2030
C) Mapear e requalificar os edifícios vagos e devolutos existentes nos principais centros urbanos e seus proprietários	Consolidação de aglomerados urbanos novos e já existentes com potencial de atração de população e novos serviços	Levantamento do nº de edifícios devolutos no território	Valor (€) de investimento privado na reabilitação	Câmara Municipal Proprietários Investidores						
	Reabilitação de edifícios vagos e devolutos para função habitacional	Mobilização dos proprietários para reabilitar as habitações	M² de área reabilitada							
	Disponibilização de habitação no mercado para arrendamento ou venda a custos acessíveis às famílias	Atração de investimento privado para reabilitação do edificado e colocação de habitação no mercado de arrendamento acessível	Nº de habitações intervencionadas/reabilitadas							
	Adequação da cobertura da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais, com particular enfoque em	Recuperação e requalificação paisagística de zonas degradadas	Nº de novos serviços e equipamentos							

Objetivos	Metas	Ações	Indicadores	Promotor	Cronograma						
					2025	2026	2027	2028	2029	2030	
D) Tornar o mercado habitacional mais acessível	Facilitar em termos urbanísticos, administrativos e tributários a construção de edifícios e casas para uso habitacional	Criar o Promotor Municipal de Habitação Criar Sistema de Apreciação Rápida (SAR)	Tempo médio de aprovação de processos urbanísticos N° de projetos beneficiados pela nova estrutura de taxas	Câmara Municipal Investidores							
	Assegurar benefícios tributários aos proprietários que ofereçam arrendamentos para os segmentos baixo e médio	Reestruturar as taxas para as operações urbanísticas relacionadas com a construção e reabilitação urbana de habitação, no sentido de beneficiar os respetivos empreendedores	N° de contratas celebrados ao abrigo do Programa Municipal								
	Monitorizar o alojamento local, assegurando o respetivo cumprimento das obrigações tributárias relacionadas com o IMI	Criar um programa municipal enquadrado no Programa de Arrendamento Acessível, publicado pelo DL 68/2019, de 22 de maio (art.º 20º e 23º), assegurando desse modo benefícios fiscais em sede de IRS ou IRC	N° de proprietários que beneficiam da bonificação % de alojamentos locais registados e monitorizados								

Objetivos	Metas	Ações	Indicadores	Promotor	Cronograma					
					2025	2026	2027	2028	2029	2030
D) Tornar o mercado habitacional mais acessível	Facilitar em termos urbanísticos, administrativos e tributários a construção de edifícios e casas para uso habitacional	Deliberar a bonificação do IMI para proprietários de imóveis arrendados, nos termos dos n.ºs 6 e 7 do art.º 112 do Código do IMI, publicado pelo DL n.º 287/2003, de 12 de novembro, com as respetivas alterações - minorar 60% o IMI em áreas delimitadas como partes de freguesia, onde se pretenda incentivar o arrendamento de longa duração, designadamente mediante a reabilitação de imóveis ao abandono ou a construção de novos empreendimentos habitacionais	Tempo médio de aprovação de processos urbanísticos	Câmara Municipal Investidores						
	Assegurar benefícios tributários aos proprietários que ofereçam arrendamentos para os segmentos baixo e médio		N.º de projetos beneficiados pela nova estrutura de taxas							
	Monitorizar o alojamento local, assegurando o respetivo cumprimento das obrigações tributárias relacionadas com o IMI	Criação de um programa externo de monitorização periódica do alojamento local existente em Vila do Bispo, com verificação da sua legalidade e do cumprimento das respetivas obrigações tributárias para com o município	N.º de proprietários que beneficiam da bonificação							
			% de alojamentos locais registados e monitorizados							

Objetivos	Metas	Ações	Indicadores	Promotor	Cronograma					
					2025	2026	2027	2028	2029	2030
<p>E) Atração e fixação de profissionais de saúde</p>	<p>Promover a fixação de profissionais de saúde no concelho</p> <p>Aumentar o número de profissionais de saúde no concelho</p>	<p>Promover a construção a custos controlados de novo empreendimento de habitação social</p> <p>Reabilitação do edificado e promoção de habitação a preços acessíveis</p> <p>Criação de um regulamento municipal que preveja incentivos no arrendamento e na autoconstrução de habitação própria pelos profissionais de saúde</p>	<p>Nº de profissionais de saúde nos cuidados de saúde primários do concelho</p>	<p>Câmara Municipal</p> <p>Investidores</p> <p>Proprietários</p>						

Tabela 24 - Previsão da implementação de soluções habitacionais/ano no âmbito do 1º Direito

Solução	Carência Habitacional	Regime de ocupação	2025	2026
Reabilitação de 2 fogos (privados)	Insalubridade e insegurança (1)	Proprietários		T2: 2
	Sobrelotação (1)			
Estimativa Financeira				359 100 €
Reabilitação de 2 fogos (CM Vila do Bispo)	Precariedade (2)	Ocupação ilegal	T1: 1 T2: 1	
Estimativa Financeira			317 520 €	
Construção 46 fogos - Freguesia de Vila do Bispo e Raposeira (CM Vila do Bispo)	Precariedade (46)	Cedência por parte de familiares ou amigos (40)		T1: 19 T2: 16 T3: 5
		Situação de sem-abrigo (6)		T1: 3 T2: 3
Estimativa Financeira				7 552 440€
Construção 29 fogos - Freguesia de Sagres (CM Vila do Bispo)	Precariedade (29)	Cedência por parte de familiares ou amigos (29)		T1: 8 T2: 19 T3: 2
Estimativa Financeira				4 957 470 €
Construção 25 fogos - Freguesia de Budens (CM Vila do Bispo)	Precariedade (18)	Cedência por parte de familiares ou amigos (14)		T1: 4 T2: 8 T3: 2
		Ocupação ilegal (alojamento não clássico) (2)		T1: 2
		Arrendamento (2)		T1: 1 T2: 1
	Sobrelotação (3)	Arrendamento (3)		T2: 3
	Inadequação (4)	Arrendamento (4)		T1: 1 T2: 3
Estimativa Financeira				4 231 710 €

Solução	Carência Habitacional	Regime de ocupação	2025	2026
Construção de 35 fogos (CM Vila do Bispo)	Precariedade (27)	Arrendamento (1)		T2: 1
		Ocupação ilegal (18)		T1: 9 T2: 8 T3: 1
		Cedência por parte de familiares ou amigos (8)		T1: 6 T3: 1 T4: 1
	Sobrecarga (8)	Arrendamento (8)		T1: 5 T2: 3
Estimativa Financeira				5 598 180 €
TOTAL			317 520€	22 698 900€

4.2. Avaliação, monitorização e acompanhamento da implementação da ELH

A monitorização da implementação da ELH é um instrumento fundamental na orientação, eficácia da intervenção e no cumprimento dos objetivos propostos no âmbito do cronograma previsto.

O processo de avaliação será interno e externo. O executivo, a Divisão de Desenvolvimento Municipal e a Divisão de Urbanismo Municipal assumirão o processo de acompanhamento e avaliação, e ao nível externo contamos com o IHRU - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.

A avaliação *on-going* passará pela monitorização do Plano de Ação, que permitirá avaliar a forma de concretização dos objetivos da ELH assim como o seu afinamento ou correção, a avaliação *ex-post* permitirá medir os resultados e os efeitos gerados pelas intervenções.

A avaliação *on-going* ocorrerá a partir dos seguintes processos:

- a. Reuniões
- b. Elaboração dos relatórios de execução

A avaliação *ex-post* implicará:

- a. Reuniões semestrais a fim de manter os problemas habitacionais sanados a longo prazo
- b. Aplicação de questionários
- c. Avaliação anual do estado de conservação do edificado intervencionado

Em ambos os momentos de avaliação, pretende-se o envolvimento de todos os *stakeholders*, equipas técnicas, beneficiários, entidades locais públicas e privadas, sendo chamados a envolver-se e a participar de forma a garantir que se construam compromissos para a ação e para a mudança e que se tome consciência das potencialidades e constrangimentos inerentes à concretização de cada uma das ações do plano acima exposto.

Enquadramento das medidas do 1º Direito



5. ENQUADRAMENTO DAS MEDIDAS DO 1.º DIREITO

O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, orientado para assegurar o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder, sem apoio, a uma solução habitacional adequada prevê um conjunto de soluções que podem passar por:

1. **Reabilitar o edificado:** A reabilitação pode ser realizada em Habitação própria pelo agregado em regime de autopromoção. Isto é, o próprio agregado contrata diretamente a empreitada, da construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada. Assim como também pode ser realizada por entidades públicas para arrendamento (incluindo bairros de que sejam proprietários), em prédios em áreas urbanas degradadas e em equipamento complementar.
2. **Arrendar:** Passa pelo arrendamento de fogos para subarrendamento (Prazo inicial mínimo de 5 anos) e pelo arrendamento a moradores de núcleos degradados por prazo mínimo de 10 anos.
3. **Construir:** A construção pode realizar-se em habitação própria pelo agregado em regime de autopromoção e em prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis ou ao nível de equipamento complementar.
4. **Adquirir frações ou prédios:** A aquisição pode ser aplicada a prédios ou frações habitacionais para arrendamento ou a prédios em núcleos precários ou degradados.
5. **Adquirir terrenos:** Destinados a construção de prédio ou de empreendimento habitacional.

As soluções habitacionais podem ser financiadas ao abrigo do 1.º Direito desde que cumpram os seguintes requisitos:

- a. A aquisição de terrenos, e a construção ou aquisição de prédios habitacionais destinam-se a assegurar uma habitação adequada noutra local às pessoas e agregados identificados em levantamento efetuado pelo município competente e está assegurada a demolição de todas as construções não licenciadas aquando da respetiva desocupação;
- b. A intervenção de reabilitação insere-se em processo de legalização das construções que faculta aos respetivos moradores o acesso a uma

habitação adequada, podendo aplicar-se, em caso de expropriação pelo município, o financiamento de soluções habitacionais especiais⁵.

As despesas elegíveis previstas são:

- O preço das aquisições ou das empreitadas;
- Os trabalhos e fornecimentos necessários às soluções de acessibilidades e de sustentabilidade ambiental que não estejam incluídos nos fornecimentos da empreitada;
- As prestações de serviços relacionadas com projetos, fiscalização e segurança da obra;
- Os atos notariais e de registo de que dependa a regular contratação e garantia dos apoios.
- As despesas referidas incluem o valor do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) aplicável, salvo no caso de a entidade financiada poder exercer o direito à sua dedução.

⁵ No caso de soluções habitacionais de reabilitação, de aquisição e reabilitação ou de aquisição de terrenos e construção no âmbito dos artigos 11.º e 12.º, as percentagens máximas de comparticipação são acrescidas em 10 % e o empréstimo pode ter por objeto a totalidade da parte não comparticipada do financiamento.

Notas finais

6. NOTAS FINAIS

1 | As participações relativas a reabilitação, construção ou aquisição reportam-se exclusivamente à parte das despesas elegíveis relativa às frações habitacionais e áreas habitacionais dos prédios, tal como definidas nas alíneas l) a o) do artigo 4.º⁶ do Decreto-Lei n.º 37/2018⁷, que se destinem a habitação própria e permanente, arrendamento apoiado, renda condicionada, rendas reduzidas por efeito de programas especiais ou propriedade resolúvel, sendo o respetivo montante calculado com base na parcela do total das despesas elegíveis proporcional àquelas áreas, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 | No caso de unidades residenciais, são consideradas para efeito de participação as despesas elegíveis relativas à totalidade da área do prédio ou da fração destinadas às mesmas, tal como definidas na alínea q) do artigo 4.º⁸ do Decreto-Lei n.º 37/2018.

3 | Para efeito do cálculo das participações às áreas habitacionais, a parcela das despesas com obras e equipamentos destinados a conferir aos prédios e às habitações as condições de cumprimento das normas técnicas de acessibilidade e de soluções de sustentabilidade ambiental é acrescentada na totalidade ao correspondente valor de referência, até ao máximo de 10 % do

⁶ l) «Fração», cada uma das partes de um prédio, esteja ou não em regime de propriedade horizontal, que constitui uma unidade independente, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública, e as respetivas partes acessórias;

m) «Partes acessórias da fração», os espaços destinados a garagem ou estacionamento e a arrecadação ou arrumos, que estejam afetos ao uso exclusivo da fração, e as áreas privativas de acesso e circulação, bem como, se for o caso, a quota-parte em partes comuns do prédio;

n) «Fração habitacional», a fração destinada a fins habitacionais;

o) 'Área habitacional de um prédio', o somatório das áreas brutas das frações habitacionais de um prédio, sendo consideradas as áreas brutas privativas das frações quando o valor de referência para cálculo da participação for o valor mediano das vendas por m² divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.);

⁷ Pode ser consultado no anexo 4.

⁸ q) «Unidades residenciais» as áreas destinadas a utilização habitacional, exclusiva ou coletiva, de pessoas e de agregados familiares, delimitadas por paredes separadoras e integradas numa fração ou num prédio dotado de espaços complementares de utilização comum afetos a socialização e a assistência aos residentes;

valor total da empreitada de construção ou de reabilitação, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

4 | No caso de intervenções de reabilitação, apenas são comparticipáveis as despesas relativas a soluções de eficiência energética que incluam melhoria do desempenho energético, evidenciado mediante certificação energética final que ateste o cumprimento do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 102/2021, de 19 de novembro, e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025, de 19 de fevereiro, que estabelece os requisitos aplicáveis a edifícios para a melhoria do seu desempenho energético e regula o Sistema de Certificação Energética de Edifícios.

5 | Com exceção do apoio ao arrendamento para subarrendamento, quando haja lugar à aplicação conjugada de duas ou mais majorações da comparticipação, a percentagem total dessas majorações não pode ser superior a 25 %.

Anexos



Anexo 1 | Conceito de condições indignas de habitação no âmbito do Programa 1º Direito, segundo o art. 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018:

“Vivem em **condições indignas** as pessoas que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente, nomeadamente, em situação de:

a) **Precariedade**, considerando-se como tais as situações de pessoas sem abrigo, tal como definidas nos termos da alínea f) do artigo anterior⁹, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos;

b) **Insalubridade e insegurança**, nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;

c) **Sobrelotação**, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, esta constitui um espaço de habitação insuficiente, por falta de 2 ou mais divisões, nos termos do conceito espaço de habitação sobrelotado¹⁰ usado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.);

d) **Inadequação**, por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação:

i) Tem **barreiras no acesso** ao piso em que se situa; e ou

ii) As **medidas dos vãos e áreas interiores** impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.”

e) **Sobrecarga de custos com a renda ou a prestação mensal do crédito à habitação**, quando esta implique uma taxa de esforço superior a 40 % do rendimento médio mensal a que se refere o artigo 9.º

⁹ «Pessoa em situação de sem-abrigo», aquela que se encontre:

i) Sem teto, vivendo no espaço público, alojada em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário; ou

ii) Sem casa, encontrando-se em alojamento temporário destinado para o efeito.

¹⁰ Considera-se que o número de divisões é suficiente quando existe uma divisão comum, uma divisão para cada casal, uma divisão para cada adulto, uma divisão para cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, uma divisão para cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos, uma divisão para cada duas pessoas com menos de 12 anos. Este conceito estatístico é usado no Inquérito às Condições de Vida e Rendimento (ICOR).

Anexo 2 | Princípios do 1º Direito de acordo com o art. 3º do do Decreto-Lei n.º 37/2018:

a) Princípio da acessibilidade habitacional, segundo o qual uma pessoa ou um agregado tem direito a que sejam criadas condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam comportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas;

b) Princípio do planeamento estratégico local, em função do qual as soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação, no quadro das opções definidas pelos Municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação e da modernização do parque imobiliário urbano, da coesão socioterritorial e económica, da igualdade e não discriminação e da sustentabilidade os espaços urbanos;

c) Princípio da integração social, no sentido de o apoio ao acesso à habitação não significar o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes e evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão socioterritorial;

d) Princípio da estabilidade, segundo o qual deve existir uma atuação conjugada dos diferentes atores institucionais envolvidos na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais desprotegidas, bem como ao nível da sua proteção, integração e autonomização, por forma a que estas sejam providas, não apenas de uma habitação, mas das condições habitacionais, financeiras e sociais necessárias à sua autonomização e à estabilidade das soluções apoiadas ao abrigo do 1.º Direito;

e) Princípio da cooperação, pelo qual todos os atores, sejam públicos ou privados, devem promover a definição e concretização de procedimentos convergentes e articulados entre eles de modo a assegurar que as soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após a respetiva promoção, no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade;

f) Princípio da participação, no sentido de ser assegurado que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas, em particular quando estão em causa interesses específicos de pessoas e grupos mais vulneráveis, nomeadamente as comunidades ciganas e as pessoas em situação de sem abrigo;

g) Princípio da equidade, segundo o qual deve ser assegurada uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções habitacionais que permitam garantir o acesso à habitação por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna;

h) Princípio da perequação, pelo qual o Município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito e para efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito;

i) Princípio da reabilitação do edificado, segundo o qual o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos;

j) Princípio do incentivo ao arrendamento, no sentido de que o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento;

k) Princípio das acessibilidades, de acordo com o qual as obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados a habitação devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade, exigíveis nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na

circulação no interior da mesma;

l) Princípio da sustentabilidade ambiental, segundo o qual, na promoção das intervenções de reabilitação e de construção apoiadas ao abrigo do 1.º Direito, são de adotar equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, otimizar os consumos e favorecer a sustentabilidade energética e hídrica.”

Anexo 3 | Localização terrenos

Objetivo 1, D. Construir habitação para aumentar a oferta de arrendamento, abaixo dos preços inflacionados do mercado, procurando alavancar um ciclo de crescimento do arrendamento e promover a fixação de profissionais de saúde no concelho

Prédio rústico com artigo n.º 171, secção G, freguesia de Vila do Bispo e Raposeira

Pocinho - Raposeira



Prédio rústico com artigo n.º 23, secção P, freguesia de Budens

Cerro da Cova - Figueira



Prédio rústico com artigo n.º 21, secção N, freguesia de Budens

Covões - Budens



Área de 404,00 m² cedida para Equipamentos Coletivos

Sítio do Tonel, Sagres - Alvará de Loteamento N.º 1/2007



ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE **VILA DO BISPO**

1ª atualização



Município
**Vila do
Bispo**



VALECONSULTORES
CONSULTORIA SOCIAL