



113

município
tavira

ELH

TAVIRA

ESTRATÈGIA
LOCAL DE
HABITAÇÃO



Ficha técnica

Título

Estratégia Local de Habitação 2021 - 2030 | Tavira

Produção

Município de Tavira

Data de produção

2021

Última atualização

fevereiro

Coordenação geral

Eurico Palma | Ciências Sociais e Humanas

Coordenação técnica

Dearkson Vieira | Educação e Intervenção Comunitária

Equipa técnica

Margarida Horta | Sociologia

Paula Domingos | Educação, Pedagogia Social e Formação

Rui Venâncio | Animação Social Cultural

Colaboração

Elizabete Coelho | Arquitetura Paisagista

Sónia Saraiva | Engenharia Civil

Tânia Oliveira | Arquitetura

Teresa Barros | Design Gráfico

Aprovação pelos órgãos representativos do município

Câmara Municipal | 2 de fevereiro de 2021

Assembleia Municipal | 5 de fevereiro de 2021

Índice

I. Nota introdutória	10
II. Abordagem metodológica	11
III. Enquadramento estratégico	12
1. Dinâmicas demográficas	12
1.1. Abrandamento do crescimento demográfico e reforço da litoralização	12
1.2. Agravamento do envelhecimento da população	18
2. Alojamentos e famílias	22
2.1 Dinâmica construtiva.....	22
2.2. Dinâmica de ocupação	24
2.3. Oferta habitacional convencional para uma procura em transformação.....	28
2.4. Condições de habitabilidade	29
3. Forma de ocupação e regime de propriedade dos alojamentos.....	33
3.1. Crescimento da residência secundária e dos alojamentos vagos	33
3.2. Predominância do/a ocupante proprietário/a na ocupação residencial	35
3.3. Maior expressão dos/as arrendatários/as	37
3.4. Predominância dos particulares e empresas privadas nas entidades proprietárias dos alojamentos arrendados e subarrendados	38
3.5. Reforço das autarquias e das empresas públicas enquanto entidades proprietárias do parque habitacional público.....	39
4. Mercado de habitação.....	41
4.1. O peso crescente dos encargos da habitação nos orçamentos familiares	41
4.2. O arrendamento de uma habitação.....	45
4.3. A aquisição de habitação.....	48
4.4. O recurso ao crédito à habitação	51
4.5. O impacto do alojamento local no mercado de habitação	53
5. Políticas públicas habitacionais.....	56
5.1. Parque habitacional público promovido no concelho	56
5.2. Dimensão do parque habitacional municipal.....	57
5.3. População residente no parque habitacional municipal.....	60
5.4. O acesso à habitação em regime de arrendamento apoiado	60
5.5. O perfil do/a candidato/a a habitação em regime de arrendamento apoiado	62

6. Carências habitacionais identificadas no território	63
6.1. Candidaturas a habitação em regime de arrendamento apoiado	63
6.2. Áreas delimitadas formal ou funcionalmente.....	67
7. Síntese.....	68
8. Análise SWOT.....	72
IV. Modelo de intervenção.....	73
9. Eixos estratégicos, objetivos e prioridades da Estratégia Local de Habitação	73
10. Medidas e soluções habitacionais a desenvolver no âmbito da Nova Geração de Políticas Habitacionais.....	74
Medida 1 Promoção de habitação municipal.....	74
Medida 2 Reabilitação do parque habitacional municipal.....	74
Medida 3 Programa de alojamento de pessoas em situação de risco	75
Medida 4 Monitorizar o parque habitacional para otimizar a sua utilização	75
Medida 5 Aquisição de frações habitacionais para arrendamento.....	75
Medida 6 Apoio financeiro ao arrendamento.....	76
Medida 7 Cooperação com entidades terceiras.....	76
Medida 8 Benefícios tributários e incentivos urbanísticos para habitação	76
Medida 9 Participação pública e capacitação	77
11. Sumário executivo Matriz de enquadramento lógico da Estratégia Local de Habitação	78
12. Metas	80
13. Programação e ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover	82
13.1. 1.º Direito – Programa de apoio ao acesso à habitação	82
13.2. Habitação com renda acessível	83
14. Enquadramento da Estratégia Local de Habitação Tavira nos princípios do programa 1.º Direito.....	84
15. Governação.....	86
15.1. Medida/s relacionada/s com a organização municipal.....	86
15.2. Medida/s relacionada/s com a monitorização, avaliação e produção de conhecimento	86
15.3. Medida/s de integração com outras políticas.....	87
V. Nota final	89
Referências bibliográficas	90
Anexos	92
Anexo I Síntese do enquadramento estratégico.....	93
Anexo II Critérios de suporte ao modelo de intervenção	98

Índice de figuras

Figura 1 Abordagem metodológica da Estratégia Local de Habitação.....	11
Figura 2 População residente por lugar no concelho (N.º)	14
Figura 3 Hierarquia segundo a dimensão dos lugares no concelho (N.º)	15
Figura 4 Densidade populacional por freguesia no concelho (Hab/Km ²)	15
Figura 5 Breve caracterização do parque habitacional municipal (N.º).....	57
Figura 6 Distribuição dos edifícios de habitação social por freguesia (N.º)	58
Figura 7 Perfil do agregado familiar residente no parque habitacional municipal.....	60
Figura 8 Perfil do agregado familiar candidato a habitação.....	62
Figura 9 Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Tavira	67
Figura 10 Sentido estratégico da Estratégia Local de Habitação 2021-2030 Tavira	70
Figura 11 Esquema concetual da ELH Tavira	73
Figura 12 Eixos estratégicos e objetivos da ELH Tavira	73
Figura 13 Matriz de alinhamento com as soluções habitacionais do 1.º Direito	77
Figura 14 Matriz de alinhamento com os princípios do 1.º Direito	85

Índice de gráficos

Gráfico 1 Evolução da população residente no concelho (N.º).....	12
Gráfico 2 Evolução da população residente nas freguesias do concelho (N.º).....	13
Gráfico 3 Taxa de variação da população entre 1991 e 2011 por freguesias (%).....	13
Gráfico 4 População residente em lugares censitários por escalão de dimensão populacional (N.º).....	14
Gráfico 5 Evolução do saldo natural, saldo migratório e crescimento efetivo no concelho (N.º).....	16
Gráfico 6 População estrangeira com estatuto legal de residente face à população residente (N.º).....	17
Gráfico 7 Taxa de variação da população estrangeira com estatuto legal de residente (%)...	17
Gráfico 8 Nacionalidade (grupos de países) da população estrangeira com estatuto legal de residente (N.º e %).....	17
Gráfico 9 Pirâmide etária e população residente por grandes grupos etários (N.º e %).....	18
Gráfico 10 Idade média da população residente (anos).....	18
Gráfico 11 Esperança média de vida à nascença e aos 65 anos (anos).....	18
Gráfico 12 Índice de envelhecimento (% , rácio).....	19
Gráfico 13 Índice de longevidade (% , rácio).....	19
Gráfico 14 Índice de dependência de idosos (% , rácio).....	20
Gráfico 15 Índice de dependência de jovens (% , rácio).....	20
Gráfico 16 Índice de dependência total (% , rácio).....	20
Gráfico 17 Índice de sustentabilidade potencial (% , rácio).....	21
Gráfico 18 Índice de renovação da população em idade ativa (N.º).....	21
Gráfico 19 Evolução do número de alvarás de obras de edificação/admissão de comunicação prévia e licenças/autorização de utilização (N.º).....	23
Gráfico 20 Idade do parque habitacional (%).....	23
Gráfico 21 Estado de conservação por época de construção (N.º).....	24
Gráfico 22 Estado de conservação de edifícios por freguesia (N.º).....	24
Gráfico 23 Núcleos familiares segundo o número de filhos por freguesia (N.º).....	26
Gráfico 24 Variação do número de alojamentos familiares (incluindo os não clássicos/barracas e outros) (N.º).....	27
Gráfico 25 Dimensão média das famílias residentes nas freguesias (N.º).....	27
Gráfico 26 Número de alojamentos familiares clássicos e famílias clássicas (N.º).....	28
Gráfico 27 Índice de lotação dos alojamentos familiares clássicos (%).....	30
Gráfico 28 Infraestruturas urbanas existentes nos alojamentos clássicos (%).....	31
Gráfico 29 Infraestruturas urbanas existentes nos alojamentos clássicos (%).....	32
Gráfico 30 Evolução da forma de ocupação dos alojamentos clássicos (N.º).....	34
Gráfico 31 Proporção de alojamentos familiares clássicos como residência habitual, segundo o regime de propriedade (%).....	35
Gráfico 32 Proporção de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, segundo o regime de propriedade (%).....	36
Gráfico 33 Distribuição de alojamentos familiares clássicos segundo o regime de propriedade nos Estados-membros da União Europeia (%).....	36
Gráfico 34 Distribuição de alojamentos familiares de residência habitual, segundo o regime de ocupação (%).....	37

Gráfico 35 Taxa de variação de alojamentos familiares de residência habitual, segundo o regime de ocupação (%).....	38
Gráfico 36 Alojamentos familiares de residência habitual arrendados por época do contrato de arrendamento (%).....	38
Gráfico 37 Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a entidade proprietária (%).....	40
Gráfico 38 Proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, propriedade da administração pública na região (%).....	40
Gráfico 39 Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar por entidade promotora (%).....	40
Gráfico 40 Peso das despesas com habitação, água, eletricidade, gás e outros combustíveis no orçamento familiar (%).....	42
Gráfico 41 Encargos médios mensais com aquisição ou arrendamento de habitação (€).....	42
Gráfico 42 Ganho médio mensal por localização geográfica (€).....	43
Gráfico 43 Coeficiente de Gini do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado (%).....	43
Gráfico 44 Desigualdade na distribuição do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado (P90/P10) (N.º).....	44
Gráfico 45 Diferença entre o crescimento acumulado dos preços das casas e do rendimento das famílias (rácio, %).....	44
Gráfico 46 Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€).....	45
Gráfico 47 Alojamentos familiares clássicos arrendados por escalão do valor mensal de renda (%).....	45
Gráfico 48 Valor mediano das rendas por m ² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€/m ²).....	46
Gráfico 49 <i>Ranking</i> nacional do valor mediano das rendas por m ² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (top 20) (€/m ²).....	46
Gráfico 50 Contratos de compra e venda de prédios urbanos (N.º).....	48
Gráfico 51 <i>Ranking</i> nacional do valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares (top 10) (€/m ²).....	48
Gráfico 52 <i>Ranking</i> regional do valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares (€/m ²).....	49
Gráfico 53 Evolução do valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares no concelho (€/m ²).....	49
Gráfico 54 Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares por freguesias (€/m ²).....	50
Gráfico 55 Taxa de variação homóloga do índice de preços de habitação (%).....	50
Gráfico 56 Crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante (€/hab.).....	51
Gráfico 57 Taxa de crédito à habitação (%).....	52
Gráfico 58 Crédito à habitação por habitante (€).....	52
Gráfico 59 Rácio de empréstimos vencidos a particulares para habitação (rácio, %).....	52
Gráfico 60 Evolução do novo crédito face ao valor das vendas (€ milhares).....	53
Gráfico 61 Taxa de variação do registo de alojamento local (%).....	54
Gráfico 62 Proporção de alojamentos locais nas freguesias do concelho (%).....	54
Gráfico 63 Evolução do alojamento local nas freguesias do concelho (%).....	55
Gráfico 64 Evolução da promoção de habitação pública municipal por década (N.º).....	56

Gráfico 65 Fogos de habitação social por tempo de construção e estado de conservação (%)	59
Gráfico 66 Alojamentos por regime de ocupação (%)	59
Gráfico 67 Alojamentos de acordo com o índice ocupacional (%)	59
Gráfico 68 Evolução das candidaturas para acesso a habitação em regime de arrendamento apoiado (N.º)	61
Gráfico 69 Estado das candidaturas para acesso a habitação (N.º)	61
Gráfico 70 Pessoas e agregados familiares em condições habitacionais indignas (%)	63
Gráfico 71 Número de elementos por agregado familiar e tipo de família (%)	64
Gráfico 72 Natureza dos alojamentos (%)	64
Gráfico 73 Situações complementares de vulnerabilidade biopsicossocial (%)	65
Gráfico 74 Condição perante a atividade económica dos/as requerentes (%)	65
Gráfico 75 Escalões de rendimentos médios mensais em função do Indexante dos apoios sociais (%)	66
Gráfico 76 Tipologias adequadas aos agregados familiares por freguesia de residência (N.º)	66

Índice de tabelas

Tabela 1 Taxa de variação da população entre 1970 e 2018 (%)	12
Tabela 2 Taxas de crescimento natural, migratório e efetivo (%).....	16
Tabela 3 Taxa de variação do número de edifícios por freguesia (N.º e %).....	22
Tabela 4 Variação do número de famílias clássicas residentes em alojamentos familiares, por freguesia (N.º e %).....	25
Tabela 5 Taxa de variação da dimensão das famílias clássicas (N.º e %).....	26
Tabela 6 Índice de lotação dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual (N.º).....	30
Tabela 7 Alojamentos familiares, ocupados como residência habitual, segundo as instalações (N.º).....	31
Tabela 8 Alojamentos familiares clássicos de residência secundária (%)	33
Tabela 9 Alojamentos familiares clássicos vagos (%).....	33
Tabela 10 Alojamentos clássicos, segundo a forma de ocupação na região do Algarve (N.º). 33	
Tabela 11 Formas e ocupação dos alojamentos clássicos por freguesia (N.º).....	34
Tabela 12 Alojamentos familiares clássicos de residência, por ocupantes proprietários e inquilinos (N.º)	35
Tabela 13 Número e proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a entidade proprietária (N.º e %)	39
Tabela 14 Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (N.º e %).....	47
Tabela 15 Distribuição de edifícios e fogos de habitação social por freguesia (N.º)	58
Tabela 16 Agregados familiares em condições habitacionais indignas por freguesia (N.º e %)	63
Tabela 17 Síntese das carências habitacionais (N.º e %).....	70
Tabela 18 Síntese do diagnóstico	78
Tabela 19 Prioridade, soluções habitacionais e programação	79
Tabela 20 Programação de metas	80
Tabela 21 Estimativa/programação de custos e financiamento	81
Tabela 22 Ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover no âmbito do 1.º Direito (1.º triénio 2021-2023).....	82
Tabela 23 Programação de soluções habitacionais previstas no âmbito do 1.º Direito	83
Tabela 24 Ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover.....	83

Índice de abreviaturas, acrónimos e siglas

APAV	Associação Portuguesa de Apoio à Vítima
ARU	Área de Reabilitação Urbana
CENSOS	Recenseamento Geral da População e da Habitação
ELH	Estratégia Local de Habitação
ENIPSSA	Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo
ENIPSSA	Estratégia Nacional de Integração de Pessoas em Situação de Sem-Abrigo
IAS	Indexantes dos Apoios Sociais
IGFSS	Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social
IHRU, IP.	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.
INE	Instituto Nacional de Estatística, I.P.
IPHAB	Índice de Preços de Habitação
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
p.p.	Pontos Percentuais
RRAAGPH	Regulamento do Regime de Acesso, Atribuição e Gestão do Parque Habitacional
SAAL	Serviço de Apoio Ambulatório Local
UE	União Europeia

Sinais convencionais

- Dado nulo ou não aplicável

Unidades de medida

%	Porcentagem
€	Euro
€/hab	Euros por habitante
€/m ²	Euros por metro quadrado
hab/km ²	Número de habitantes por quilómetro quadrado
m ²	Metro quadrado
N.º	Número

A Estratégia Local de Habitação²⁰²¹⁻²⁰³⁰ | Tavira cumpre as normas estabelecidas no acordo ortográfico da língua portuguesa de 1990. As citações de documentos editados anteriormente à entrada em vigor do acordo mantêm a ortografia original.

I. Nota introdutória

A habitação tem assumido uma crescente centralidade enquanto área estratégica e fundamental ao desenvolvimento humano e à promoção da competitividade e coesão dos territórios, no quadro das orientações e recomendações de organizações internacionais como as Nações Unidas, o Conselho da Europa, a União Europeia ou a Organização Mundial de Saúde. Configurando-se, assim, como domínio de valor acrescentado e sinérgico para a intervenção pública e a ação governativa orientadas para o bem-estar das populações, para a revitalização e competitividade das cidades e para a coesão social e territorial.

Não obstante, independentemente do caminho que se tem vindo a percorrer, em particular, ao nível da redução quantitativa das carências habitacionais, persistem problemas de natureza estrutural, segundo reconhece a Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio.

As profundas alterações dos modos de vida e das condições socioeconómicas das populações, a combinação de carências conjunturais com necessidades de habitação de natureza estrutural, a mudança de paradigma no acesso ao mercado de habitação, precipitada pela crise económica e financeira internacional, e os efeitos colaterais de políticas de habitação anteriores, apontaram para a necessidade de uma Nova Geração de Políticas de Habitação que contribuísse para dar resposta à nova conjuntura do setor habitacional.

Uma nova geração de políticas que reconhece o papel imprescindível que os municípios têm na sua implementação e reforça a sua intervenção neste âmbito, na esteira da lógica de descentralização e de subsidiariedade.

A relação de proximidade com os cidadãos e o território permite aos municípios ter uma noção mais precisa das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização, sendo a sua ação instrumental na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, orientadas para os cidadãos.

Se há poucos anos prevalecia a ideia de que a habitação se devia reger por mecanismos de mercado e que as políticas públicas deviam apenas intervir no apoio aos grupos populacionais mais vulneráveis, mais recentemente tem vindo a emergir uma visão da habitação e das políticas de habitação em estreita articulação com questões sociais, económicas, ambientais, territoriais, entre outras, numa mais ampla abordagem à área, enquanto direito fundamental constitucionalmente consagrado, base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

Neste sentido, no que ao planeamento estratégico na área concerne, emergem novas perspetivas que se materializam de forma estruturada na Estratégia Local de Habitação²⁰²¹⁻²⁰³⁰ | Tavira e que se preconiza que potenciem, por um lado, alargar o espetro populacional a que se destinam e, por outro, convocar novos enfoques e atores.

Em suma, o presente documento pretende assumir-se como um documento evolutivo e um quadro de referência mobilizador para a definição de soluções habitacionais, visando, concomitantemente, constituir uma oportunidade para congregação de esforços, recursos e sinergias, no sentido de conferir resposta às pessoas e famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, na ótica da promoção do desenvolvimento social local.

II. Abordagem metodológica

A elaboração da Estratégia Local de Habitação 2021-2030 | Tavira baseou-se num processo de planeamento estratégico, integrado e dinâmico, estruturado em função das seguintes etapas:

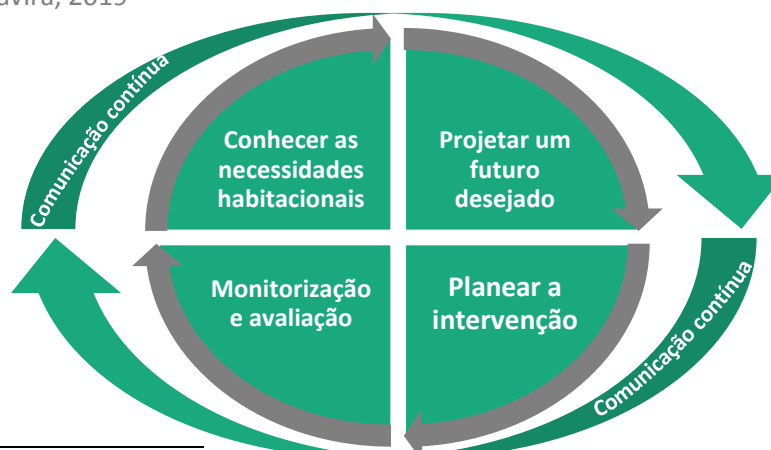
- O **enquadramento estratégico** centrado nas pessoas e nas especificidades do território, suportado no sistema estatístico nacional¹, nas fontes de natureza administrativa², bem como em diagnósticos anteriormente realizados a propósito da elaboração ou revisão de instrumentos de gestão territorial ou outros instrumentos de planeamento³, de forma a atender às principais dinâmicas sociodemográficas, urbanísticas e económicas que têm colocado novos desafios às famílias, ao mercado habitacional e têm exigido por parte do poder político local particular atenção.

Complementarmente, estabelece-se o diagnóstico das carências habitacionais identificadas no território, com base na lista de candidaturas para acesso a habitação em regime de arrendamento apoiado, nas situações de grave carência habitacional mapeadas aquando da resposta ao Levantamento nacional de necessidades de realojamento e nas sinalizações verificadas no âmbito da Estratégia de Reabilitação Urbana da Cidade de Tavira.

- O **modelo de intervenção** para atuação em matéria de habitação, transparente, simples, pragmático e mensurável, que oriente e articule as soluções habitacionais a desenvolver para atingir os objetivos e metas definidas em função das prioridades e dos recursos disponíveis.
- O **modelo de monitorização e avaliação** instrumental para o regular acompanhamento dos resultados, identificando pontos de complementaridade, reforço ou readaptação à evolução do território, permitindo corrigir desajustamentos entre o planeado e a realidade.
- O **modelo de comunicação** perante a sua centralidade no reforço dos princípios da participação, da prossecução do interesse público e da proporcionalidade numa perspetiva de uma assertiva comunicação com os cidadãos, o 3.º setor e demais atores.

Figura 1 | Abordagem metodológica da Estratégia Local de Habitação

Município de Tavira, 2019



¹ Pese embora o distanciamento temporal para o último recenseamento realizado, bem como as limitações ao acesso ou escassez de dados agregados a nível local.

² Registos e licenciamentos municipais.

³ Diagnóstico Social, Plano de Desenvolvimento Social, Carta Educativa, revisão do Plano Diretor Municipal, Estratégia de Reabilitação Urbana da Cidade de Tavira, Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Nacional e Plano de Desenvolvimento Social Supraconcelhio do Algarve.

III. Enquadramento estratégico

1. Dinâmicas demográficas

A dinâmica demográfica tem um papel importante na distribuição territorial do edificado e da habitação. Neste sentido, perspetiva-se uma análise sumária da evolução da população num horizonte temporal situado entre 1970 e 2018.



1.1. Abrandamento do crescimento demográfico e reforço da litoralização

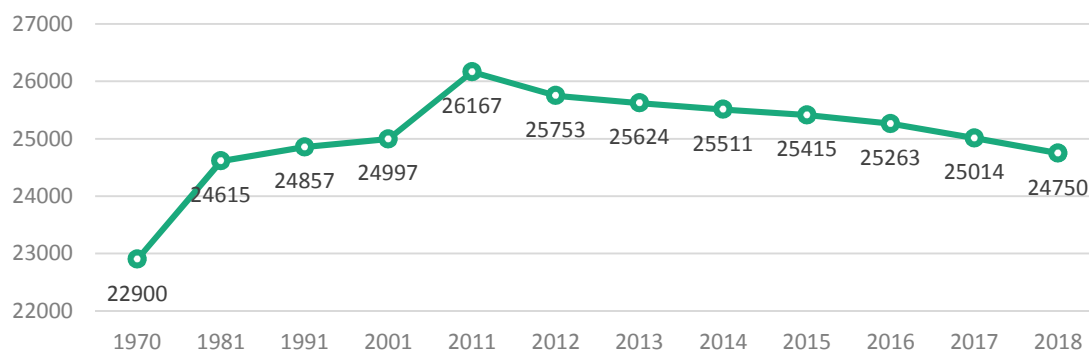
- 5,4%

Taxa de variação da população (2011 - 2018)

Tavira revela uma **diminuição populacional de 5,4%** face a 2011, estimando-se que em 2018 residiam no concelho **24 750 pessoas**, correspondendo a uma variação superior à variação projetada para a região e para o país (-2,7%). No entanto, mantém a posição de **8.º concelho com mais população na região**.

Gráfico 1 | Evolução da população residente no concelho (N.º)

INE: Censos e Estimativas anuais da população residente 2018



O percurso de **crescimento populacional** registado desde os anos 70 no concelho **foi interrompido em 2011**, com especial acentuação do declínio populacional no ano que se seguiu e, de acordo com as estimativas anuais da população residente, **com manutenção desta tendência nos anos mais recentes**.

Tabela 1 | Taxa de variação da população entre 1970 e 2018 (%)

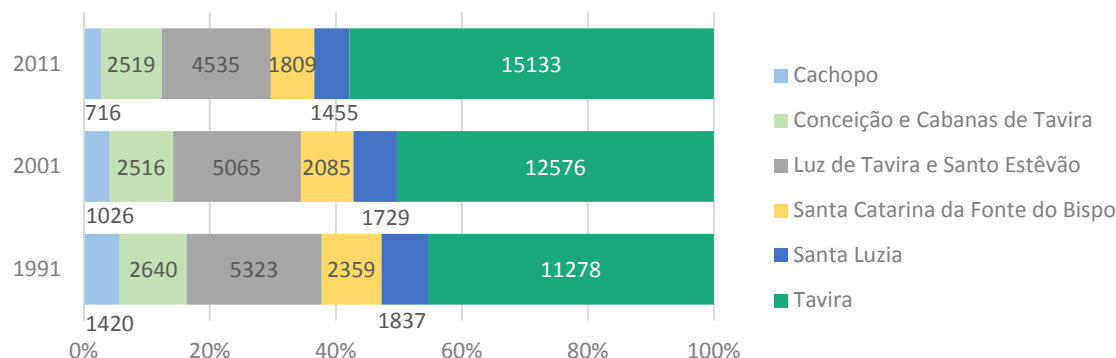
INE: Censos e Estimativas anuais da população residente 2018

Unidade territorial	1970 - 1981	1981 - 1991	1991 - 2001	2001 - 2011	2001 - 2018
Portugal	16,3	0,3	5,0	2,0	-2,7
Algarve	22,2	5,5	15,8	14,1	-2,7
Tavira	7,5	1,0	0,6	4,7	-5,4

A evolução demográfica do concelho e as tendências evidenciadas traçam um **contraste concelhio corporizado no dualismo litoral/interior**.

Gráfico 2 | Evolução da população residente nas freguesias do concelho (N.º)

INE: Censos 1991, 2001 e 2011



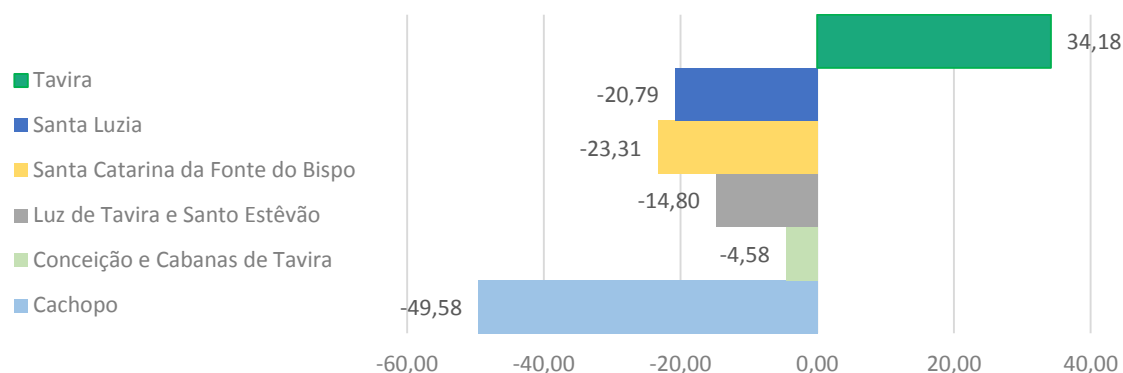
Este fenómeno evidencia-se quando se analisa a evolução dos ritmos de crescimento demográfico, tendo-se assistido ao **reforço da concentração da população no litoral** (mediante uma forte tendência para a população se deslocar para o centro urbano, a par de uma ligeira variação positiva na freguesia de Conceição e Cabanas de Tavira, alicerçada no desenvolvimento turístico) e da **redução demográfica nas freguesias do interior**.

Polarização no litoral

Núcleos urbanos de Tavira, Conceição e Cabanas de Tavira

Gráfico 3 | Taxa de variação da população entre 1991 e 2011 por freguesias (%)

INE: Censos 1991 e 2011



2 Padrões de distribuição da população

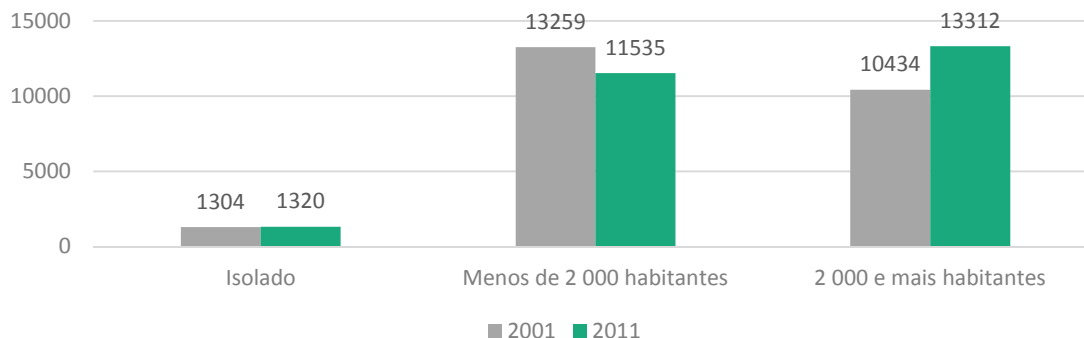
Núcleo principal

Núcleos < 2 000 habitantes

A densidade populacional à escala municipal vem não só confirmar este processo de litoralização, mas sugere também a **distribuição da população em dois padrões** distintos: por um lado o **núcleo principal** – cidade de Tavira, que agrupa mais de 50% da população do concelho, uma tendência que se tem vindo a reforçar e, por outro lado, a restante população está concentrada em **pequenos núcleos com menos de 2 000 habitantes**.

Gráfico 4 | População residente em lugares censitários por escalão de dimensão populacional (N.º)

INE: Censos 2011 e 2011



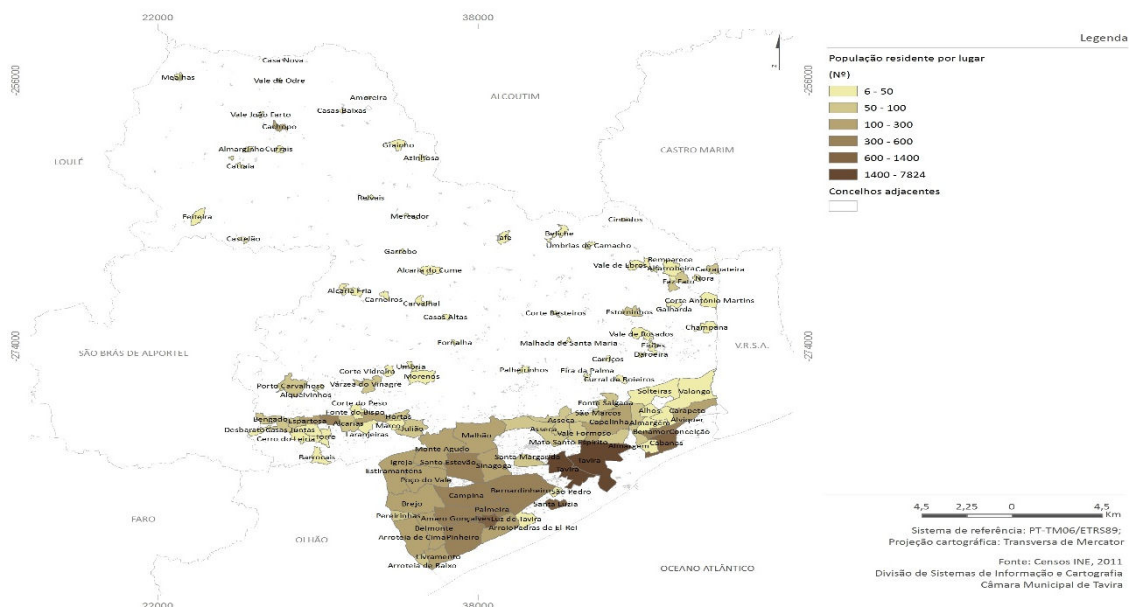
A maioria das freguesias possui um núcleo habitacional central com uma dimensão que o destaca dos restantes lugares, situação que não é clara na freguesia da Luz de Tavira e Santo Estêvão já que se verifica uma maior uniformização da distribuição da população.

Núcleo central dominante

No conjunto da população das freguesias

Figura 2 | População residente por lugar no concelho (N.º)

INE: Censos 2011



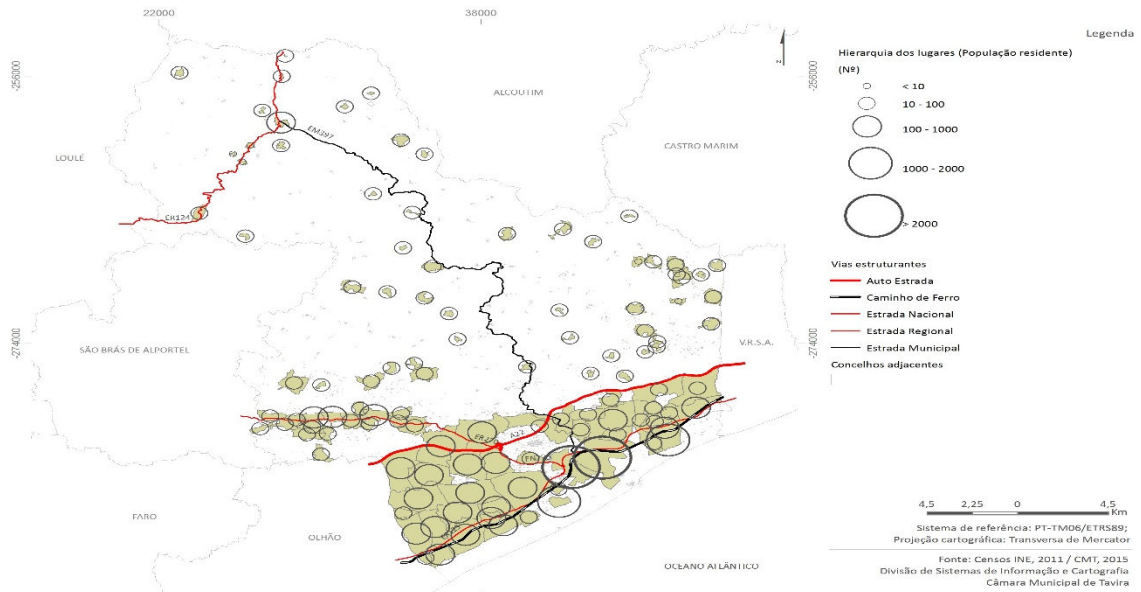
Desequilíbrio na distribuição da população

Forte litoralização
Concentração ao longo dos principais eixos viários

A parcela da população concentrada em lugares relevantes tem maior significado nos aglomerados de Tavira, Conceição, Cabanas de Tavira e Santa Luzia, cuja localização se encontra na faixa litoral refletindo assim uma tendência para a população se estabelecer mais ao nível do litoral do que no interior.

Figura 3 | Hierarquia segundo a dimensão dos lugares no concelho (N.º)

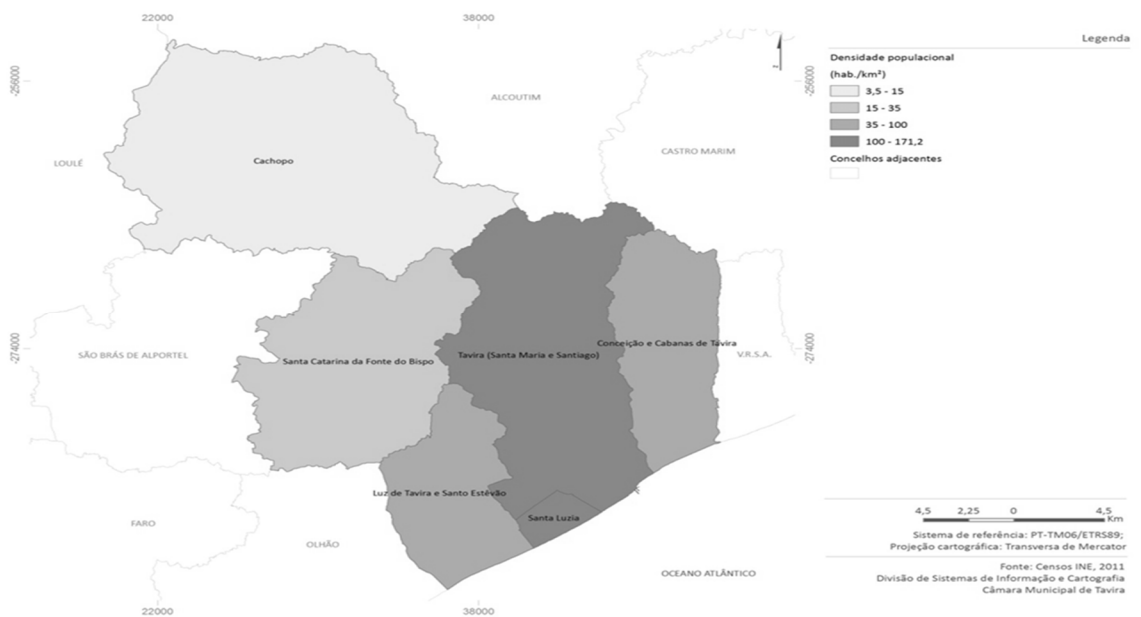
INE: Censos 2011



A segmentação do concelho por freguesias evidencia significativas diferenças quanto à densidade populacional. O contraste ressalta quando se analisam as freguesias de **Santa Luzia** (171,2 hab./km²), de **Tavira** (102,3 hab./km²) e **Luz de Tavira e Santo Estêvão** (75,7 hab./km²) **mostram** indicadores de **densidade populacional superiores à média concelhia** (43,1 hab./km²) e as freguesias de **Conceição e Cabanas de Tavira** (36,3 hab./km²), **Santa Catarina da Fonte do Bispo** (15,4 hab./km²) e **Cachopo** (3,5 hab./km²), **abaixo da densidade média para o concelho**.

Figura 4 | Densidade populacional por freguesia no concelho (Hab/Km²)

INE: Censos 2011



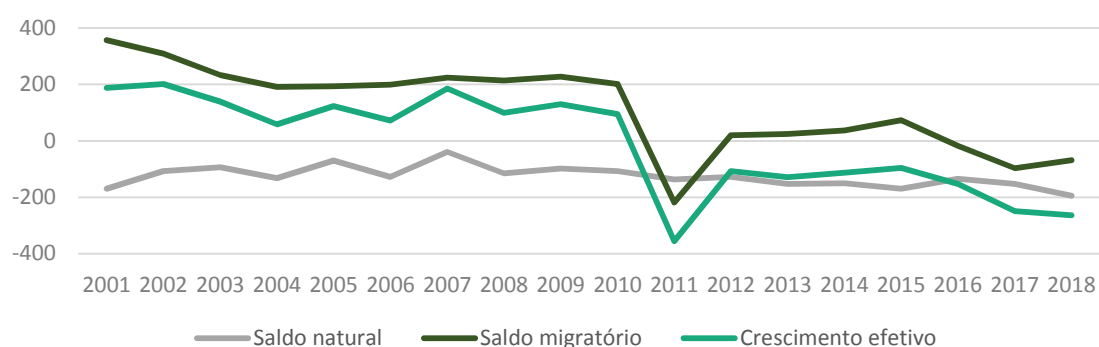
Componente migratória

Forte contributo para o crescimento da população

Os dados indicam uma **fase de abrandamento nos movimentos migratórios** no concelho e na região. Regista-se um **ténue crescimento demográfico** resultado de um sustentado saldo migratório positivo até 2010, suficiente para compensar o saldo natural negativo, apesar de se ter verificado uma quebra acentuada em 2011.

Gráfico 5 | Evolução do saldo natural, saldo migratório e crescimento efetivo no concelho (N.º)

INE: Censos e Estimativas anuais da população residente 2018



O **terceiro crescimento efetivo mais negativo da região**, em 2018, pertence a Tavira (-1,06%), devido ao crescimento natural negativo registado, que é constantemente negativo desde 1992, mas em menor grau devido à dinâmica populacional das freguesias urbanas do litoral. O concelho apresenta, ainda, a **quarta taxa de natalidade (mais baixa)** e a **quarta taxa de mortalidade (mais alta)** na região.

4.ª Taxa de natalidade

Mais baixa na região (2018)

4.ª Taxa de mortalidade

Mais alta na região (2018)

Tabela 2 | Taxas de crescimento natural, migratório e efetivo (%)

INE: Censos e Estimativas anuais da população residente 2018

Unidade territorial	Taxa de crescimento natural			Taxa de crescimento migratório			Taxa de crescimento efetivo		
	2001	2011	2018	2001	2011	2018	2001	2011	2018
Portugal	0,07	-0,06	-0,25	0,54	-0,23	0,11	0,62	-0,29	-0,14
Algarve	-0,10	-0,01	-0,22	2,06	-1,14	0,05	1,96	-1,15	-0,17
Tavira	-0,68	-0,53	-0,78	1,43	-0,84	-0,28	0,75	-1,36	-1,06

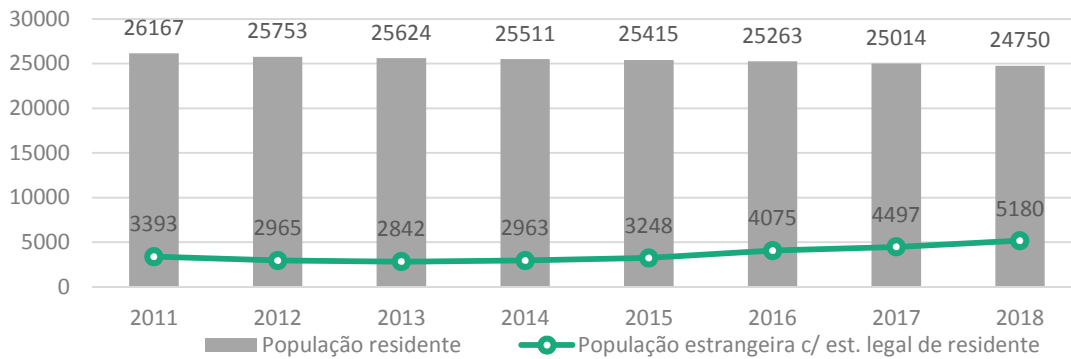
20,9%

Peso da população estrangeira (2018)

Em termos percentuais **20,9% da população residente é estrangeira com estatuto legal de residente**. Desde 2013, o número de estrangeiros com estatuto legal residente no concelho tem vindo a **aumentar**, caracterizando-se por uma **imigração mais masculina** (2 777) que feminina (2 403).

Gráfico 6 | População estrangeira com estatuto legal de residente face à população residente (N.º)

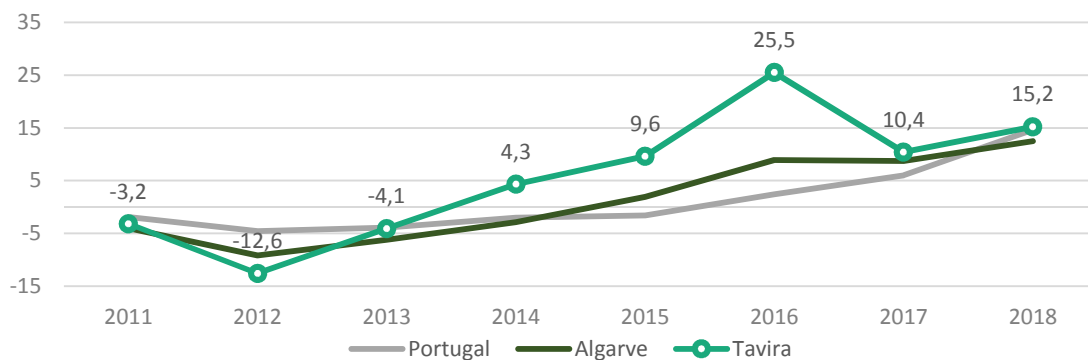
INE: Estimativas anuais da população residente; SEF/MAI 2018



Tavira regista nos vários anos em análise uma **proporção acrescida de população estrangeira com estatuto legal de residente** em comparação com a região e o país.

Gráfico 7 | Taxa de variação da população estrangeira com estatuto legal de residente (%)

INE: Censos e Estimativas anuais da população residente 2018



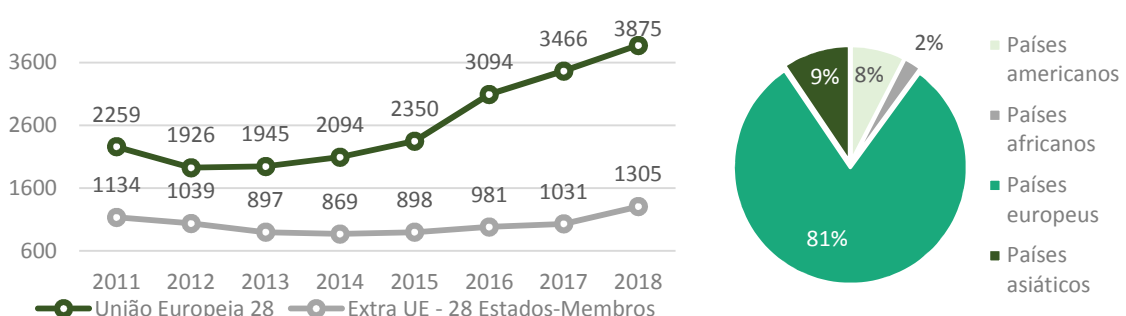
A maioria dos residentes de nacionalidade estrangeira provém do Reino Unido (1 169), seguindo-se a França (501) e a Roménia (494). Os últimos quatro anos estatísticos revelam uma **tendência crescente nas nacionalidades britânica, brasileira e francesa**, ao passo que a **comunidade romena evidencia um ligeiro decréscimo** no número de residentes e a **comunidade ucraniana revela um intenso movimento decrescente**.

Reino Unido
França
Roménia

Principais nacionalidades (2018)

Gráfico 8 | Nacionalidade (grupos de países) da população estrangeira com estatuto legal de residente (N.º e %)

INE: Estimativas anuais da população residente; SEF/MAI 2018



1.2. Agravamento do envelhecimento da população

2,5%

Aumento do peso das pessoas com 65 ou + anos (2011 - 2018)

Em grande parte reflexo do abrandamento do crescimento demográfico, as estimativas anuais da população residente apontam para um **agravamento do envelhecimento da população**.

Gráfico 9 | Pirâmide etária e população residente por grandes grupos etários (N.º e %)

INE: Estimativas anuais da população residente 2018

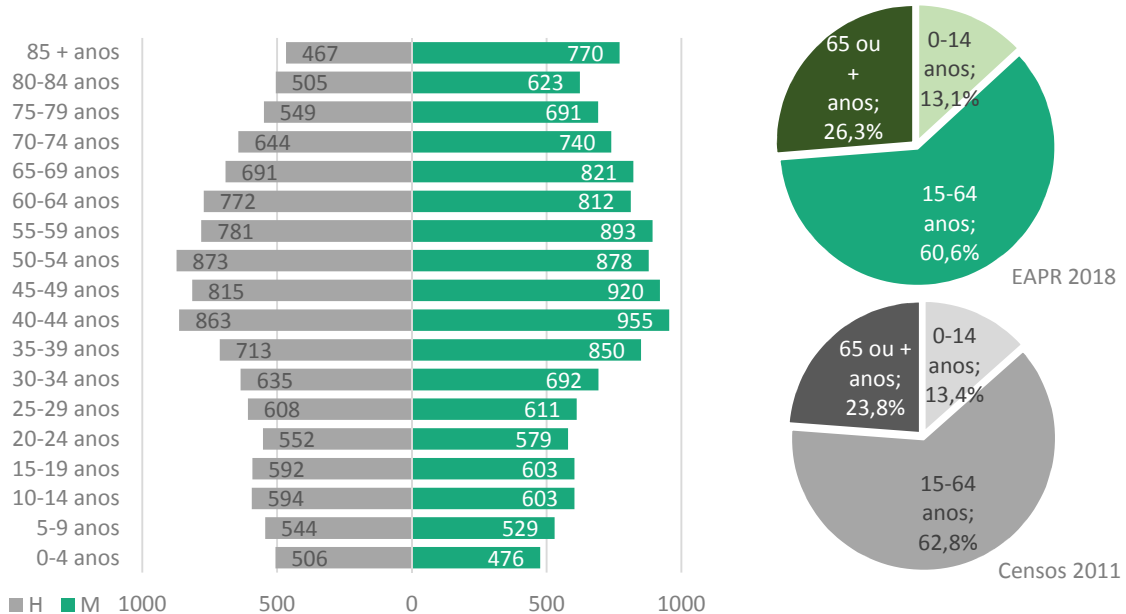
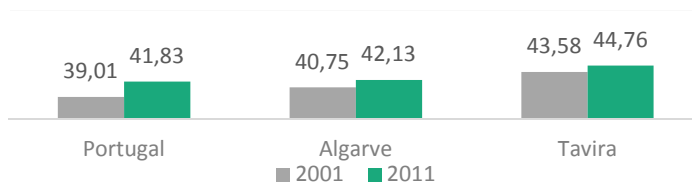


Gráfico 10 | Idade média da população residente (anos)

INE: Censos 2001 e 2011



44 anos

Idade média da população (2011)

79,93 anos

Esperança média de vida à nascença (2018)

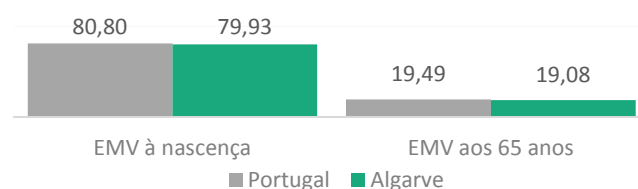
19,08 anos

Esperança média de vida aos 65 anos (2018)

O Algarve evidencia a mais baixa esperança média de vida à nascença e aos 65 anos (ao nível do continente), situação influenciada pela mais baixa idade média (para o sexo masculino, em ambos os casos) e cuja **diferença entre homens e mulheres apresenta-se como a mais elevada**.

Gráfico 11 | Esperança média de vida à nascença e aos 65 anos (anos)

INE: Tábuas completas de mortalidade 2016 - 2018



O **índice de envelhecimento** (número de pessoas com idade ≥ 65 anos por cada 100 crianças até aos 15 anos) **tem vindo a aumentar** desde 2011, o que demonstra a **manutenção da tendência para o envelhecimento demográfico** a par da tendência regional e nacional.

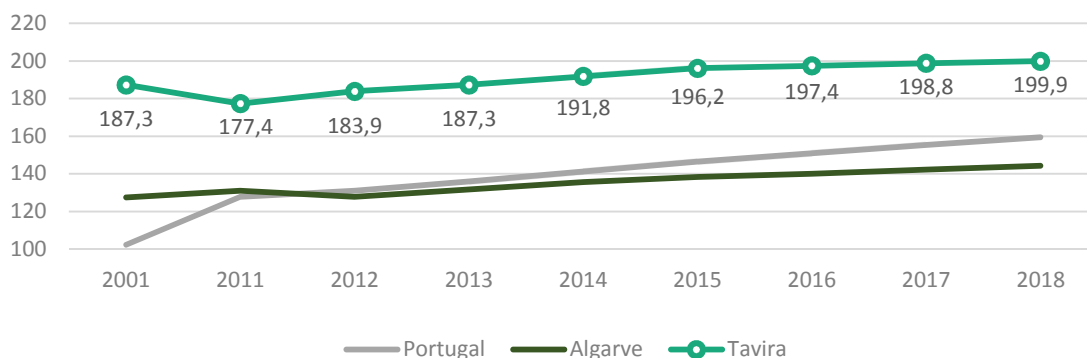
199,9%

Índice de envelhecimento (2018)

Para cada 100 crianças temos 199,9 idosos

Gráfico 12 | Índice de envelhecimento (% , rácio)

INE: Censos e Estimativas anuais da população residente 2018



55,5%

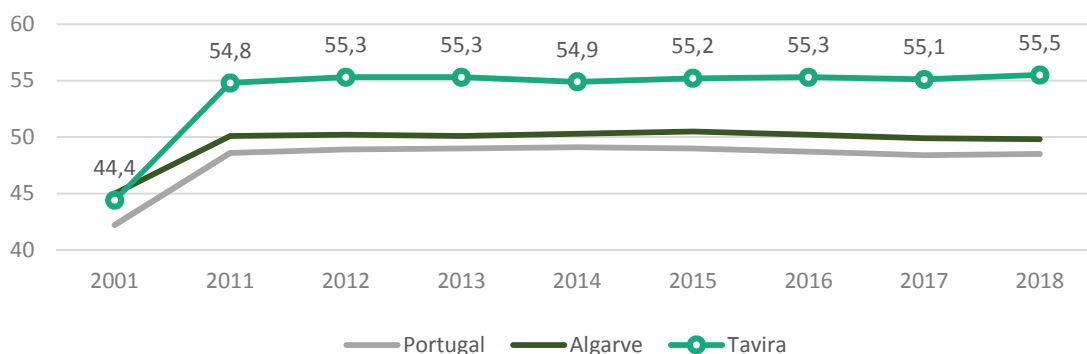
Índice de longevidade (2018)

Em cada 100 idosos 55,5 têm 75 e mais anos

O **índice de longevidade** (número de pessoas com idade ≥ 75 anos por cada 100 idosos) **tem vindo a aumentar** gradualmente desde 2011, **apresentando valores acima do que a região e o país**, contudo verifica-se que a longevidade dos idosos é uma tendência transversal, em maior ou menor grau, aos 16 concelhos do Algarve.

Gráfico 13 | Índice de longevidade (% , rácio)

INE: Censos e Estimativas anuais da população residente 2018



O **índice de dependência de idosos** (número de pessoas com idade ≥ 65 anos por cada 100 em idade ativa) **tem vindo a aumentar** desde 2001 no concelho, a par da tendência do Algarve e de Portugal. O concelho **apresenta** contudo **uma estabilização no índice, entre 2017 e 2018**.

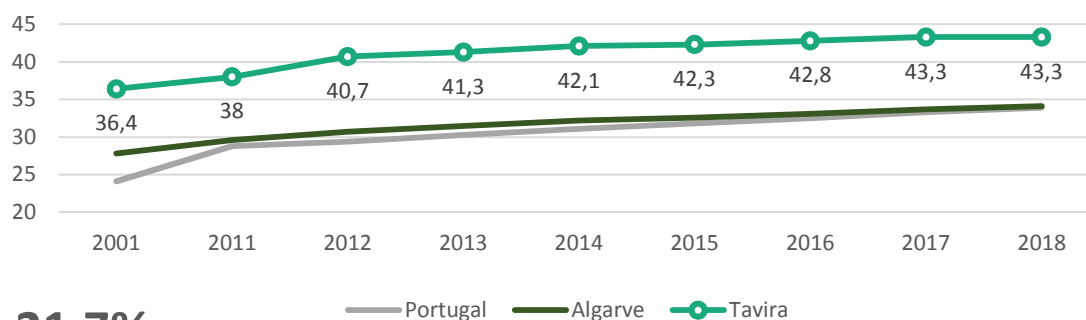
43,3%

Índice de dependência de idosos (2018)

Para cada 100 pessoas em idade ativa temos 43,3 idosos

Gráfico 14 | Índice de dependência de idosos (% , rácio)

INE: Censos e Estimativas anuais da população residente 2018



21,7%

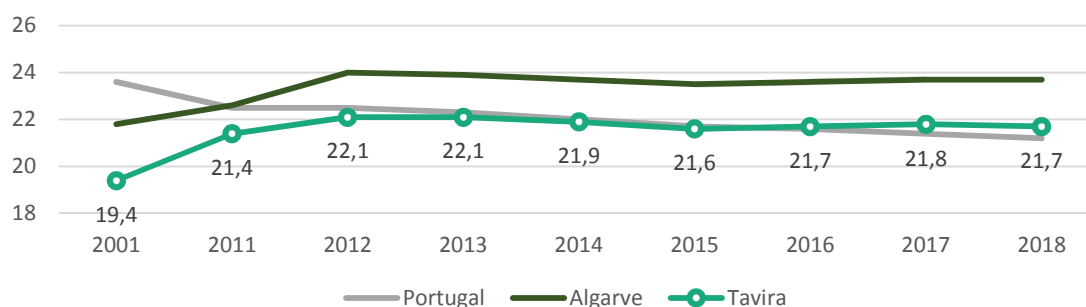
Índice de dependência de jovens (2018)

Para cada 100 pessoas em idade ativa temos 21,7 crianças

O índice de dependência de jovens (número de menores de 15 anos por cada 100 pessoas em idade ativa) **tem vindo a diminuir**, ainda que de forma muito moderada, desde 2012, em linha com a tendência nacional.

Gráfico 15 | Índice de dependência de jovens (% , rácio)

INE: Censos e Estimativas anuais da população residente 2018



65%

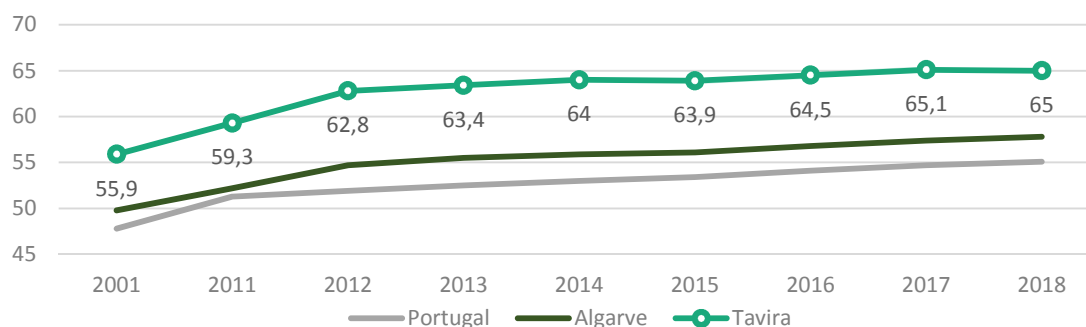
Índice de dependência total (2018)

Para cada 100 pessoas em idade ativa temos 65 crianças e idosos

O índice de dependência total (número de idosos e de crianças por cada 100 pessoas em idade ativa) **tem vindo a aumentar significativamente** desde 2001, ainda que a sua progressão tenha sido semelhante à região e ao país.

Gráfico 16 | Índice de dependência total (% , rácio)

INE: Censos e Estimativas anuais da população residente 2018



2,3%

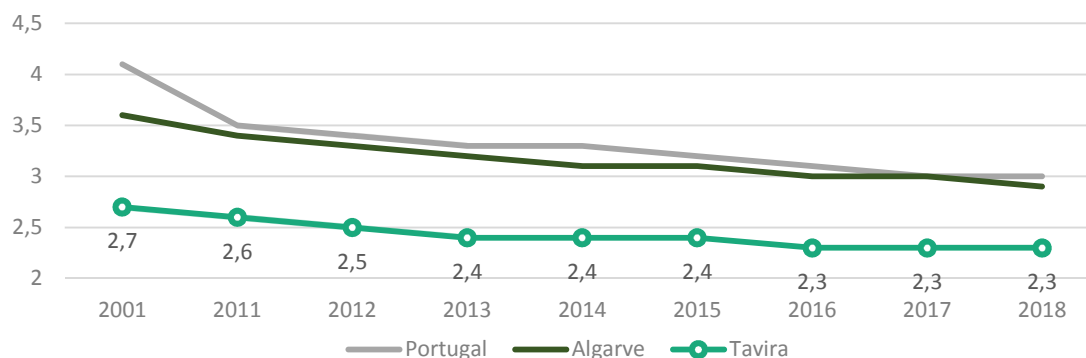
Índice de sustentabilidade potencial (2018)

Para cada pessoa idosa temos 3,2 pessoas em idade ativa

O **índice de sustentabilidade potencial** (número de pessoas em idade ativa para cada pessoa idosa) **tem vindo a diminuir** desde 2001 a par da tendência do Algarve e de Portugal.

Gráfico 17 | Índice de sustentabilidade potencial (% , rácio)

INE: Censos e Estimativas anuais da população residente 2018



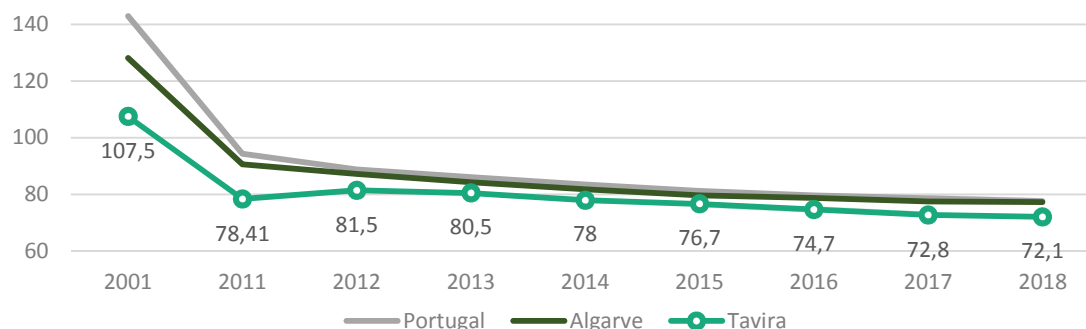
Consequência do envelhecimento da população, o **índice de renovação da população ativa** (relação entre o número de pessoas em idade potencial de entrada no mercado de trabalho [20 a 29 anos] e o número de pessoas em idade potencial de saída do mercado de trabalho [55 a 65 anos de idade]), situa-se **abaixo de 100**, a revelar um menor índice por comparação com a região e o país.

72,1

Índice de renovação da população em idade ativa (2018)

Gráfico 18 | Índice de renovação da população em idade ativa (N.º)

INE: Censos e Estimativas anuais da população residente 2018



2. Alojamentos e famílias

A caracterização do parque habitacional tem em consideração a dinâmica habitacional através do número, tipo de alojamento e forma de ocupação, bem como as condições de habitabilidade das famílias residentes no concelho de Tavira.

Para aferir as condições sociais e pressões sentidas no ordenamento do território é imprescindível contextualizar a evolução do binómio famílias/alojamentos e das dinâmicas de ocupação do solo, identificando potencialidades e obstáculos ao desenvolvimento, perspetivando o planeamento estratégico.

Segue-se uma análise que procura evidenciar as transformações ocorridas na última década, de forma a contextualizar a evolução verificada.

2.1 Dinâmica construtiva

25,3%

**Crescimento do edificado
(2001 - 2011)**

A dinâmica construtiva pode ser observada através da variação do número de edifícios. **Entre 2001 e 2011, o concelho de Tavira registou um crescimento do edificado na ordem dos 25,3%**, o que representa, em termos absolutos, um aumento de 3 058 edifícios. Assim, enquanto em 2001 o parque edificado de Tavira era composto por 12 086 edifícios, em 2011, esse valor sobe para os 15 144 edifícios.

Ainda que este crescimento registado a nível concelhio tenha sido generalizável a todas as freguesias, as que mais viram crescer o seu parque edificado foram as **freguesias de Tavira (Santa Maria e Santiago) e de Conceição e Cabanas de Tavira**, com mais 55,6% e 22,3%, respetivamente.

Tabela 3 | Taxa de variação do número de edifícios por freguesia (N.º e %)

INE: Censos 2001 e 2011

Unidade territorial	2001		2011		Variação (2001-2011)	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Cachopo	741	6,13%	840	5,55%	99	3,24%
Conceição e Cabanas de Tavira	2 103	17,40%	2 784	18,38%	681	22,27%
Luz de Tavira e Santo Estêvão	2 687	22,23%	3 036	20,05%	349	11,41%
Santa Catarina da Fonte do Bispo	1 236	10,23%	1 396	9,22%	160	5,23%
Santa Luzia	1 162	9,61%	1 229	8,12%	67	2,19%
Tavira (Santa Maria e Santiago)	4 157	34,40%	5 859	38,69%	1 702	55,66%
Total	12 086	-	15 144	-	3 058	25,3%

Para se obter uma caracterização da ocupação do solo, que traduza com maior detalhe a dimensão da construção de novas edificações e a sua expressão territorial, efetuou-se um levantamento do número de alvarás de obra de edificação e admissão de comunicação prévias emitidas, entre 2000 e 2015.

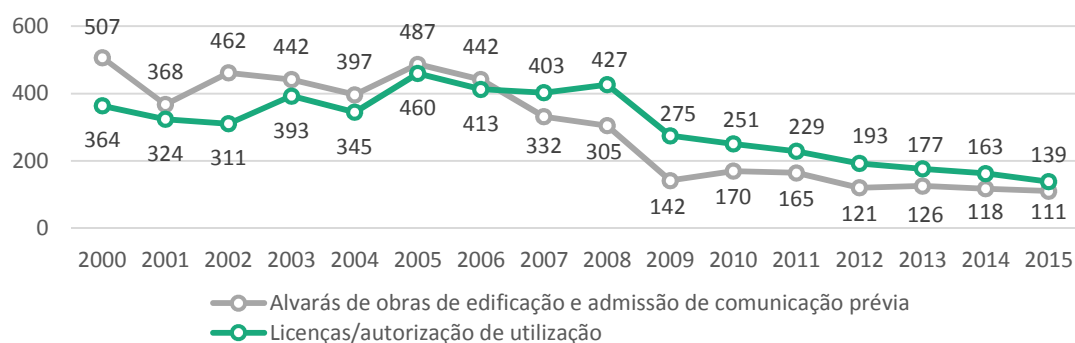
Ainda que com evolução oscilante, **em 2009, verificou-se um decréscimo acentuado do número de alvarás de obra de edificação, atingindo-se valores mínimos para este parâmetro no ano 2012, em alinhamento com a crise económica do país.** Contudo, e apesar de pouco significativo,

o ano de 2013 apresenta um ligeiro aumento em relação ao ano anterior mas que volta a decrescer nos anos seguintes.

Em termos de licenças/autorização de utilização, verifica-se uma divergência com o número de alvarás de obras emitidos, constatando-se **desde 2007 um valor superior de emissão de licenças/autorização de utilização em relação à emissão de alvarás de obras.**

Gráfico 19 | Evolução do número de alvarás de obras de edificação/admissão de comunicação prévia e licenças/autorização de utilização (N.º)

Município de Tavira, 2016



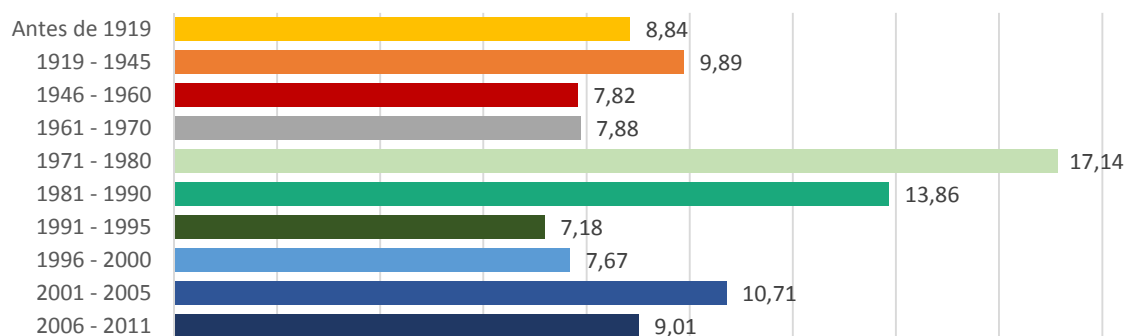
Em relação à época de construção dos edifícios existentes, regista-se a **relativa juventude do parque edificado**, já que mais de metade dos edifícios, 65,6% foi construída posteriormente a 1971. Destes, 19,7% foram edificados entre 2001 e 2011, pelo que os restantes 45,9% apresentam já uma idade compreendida entre os 19 e os 49 anos.

65,6%

Edifícios construídos posteriormente a 1971 (2011)

Gráfico 20 | Idade do parque habitacional (%)

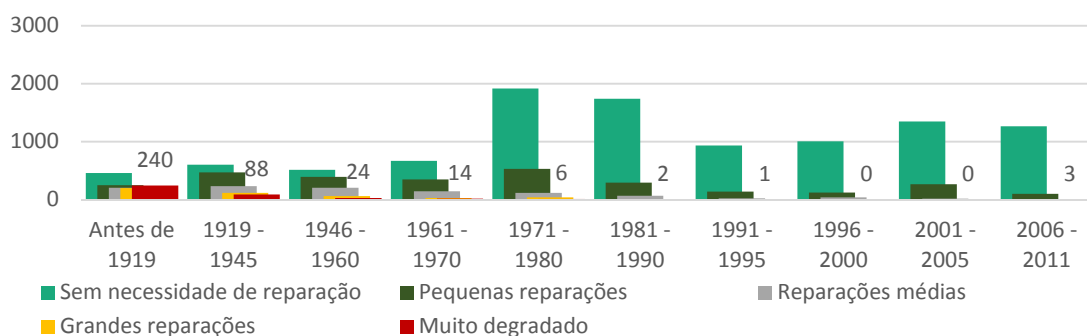
INE: Censos 2011



Relacionando a época de construção com o estado de conservação, verifica-se que a partir de 1946 a maioria do parque edificado não apresenta necessidades de reparação, sendo **insignificante o número de edifícios que carece de grandes reparações ou apresenta-se muito degradado**. A partir de 2001 verifica-se que o parque edificado apresenta-se em bom estado de conservação, carecendo apenas de pequenas reparações.

Gráfico 21 | Estado de conservação por época de construção (N.º)

INE: Censos 2011



Dada a relativa juventude do parque habitacional, a maioria das freguesias apresenta edifícios sem necessidades de reparação, sendo que **entre os edifícios que carecem de reparações, predominam as pequenas reparações.**

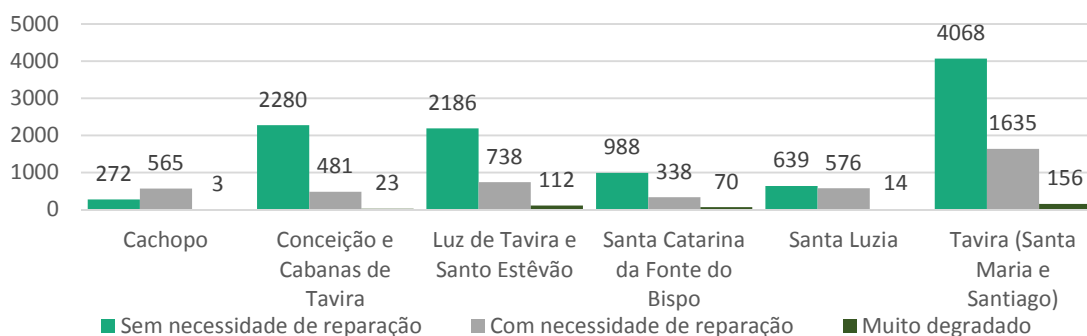
2,5%

Edifícios muito degradados (2011)

Em termos de presença de **fogos muito degradados, estes assumem alguma expressão nas freguesias de Tavira (Santa Maria e Santiago) e na freguesia da Luz de Tavira e Santo Estêvão, onde representam cerca de 41,3% e 29,6%, respetivamente, da globalidade do parque edificado muito degradado (378 edifícios).**

Gráfico 22 | Estado de conservação de edifícios por freguesia (N.º)

INE: Censos 2011



2.2. Dinâmica de ocupação

A **dinâmica construtiva**, anteriormente referenciada, **foi acompanhada por um significativo aumento do número de famílias clássicas residentes** no concelho de Tavira.

Em 2001 residiam no concelho 9 366 famílias e **em 2011, a tendente fixação de famílias clássicas residentes no concelho foi globalmente reforçada**, com um aumento de 1 207 novas famílias a residir no concelho.

12,9%

Taxa de variação de famílias clássicas (2001 - 2011)

Na **década de 2001 a 2011** existiu uma diminuição do número de famílias a residir na maioria das freguesias à exceção da **freguesia de Tavira (Santa Maria e Santiago)** e das freguesias de **Conceição e Cabanas de Tavira**, onde se **verificou um aumento bastante significativo do número de famílias clássicas residentes**.

Esta **tendência** reflete uma **procura do número de familiares em residir em aglomerados urbanos principais, localizados no litoral**, mais dinâmicos e com outras perspetivas de emprego. Consequentemente este movimento vem **aumentar o despovoamento e acentuar o envelhecimento da população das zonas mais interiores**.

Tabela 4 | Variação do número de famílias clássicas residentes em alojamentos familiares, por freguesia (N.º e %)

INE: Censos 1991, 2001 e 2011

Unidade territorial	2001		2011		Variação (2001-2011)	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Cachopo	467	4,99%	347	3,28%	-120	-9,94%
Conceição e Cabanas de Tavira	934	9,97%	1 076	10,18%	142	11,76%
Luz de Tavira e Santo Estêvão	1 948	20,80%	1 840	17,40%	-108	-8,95%
Santa Catarina da Fonte do Bispo	814	8,69%	732	6,92%	-82	-6,79%
Santa Luzia	611	6,52%	579	5,48%	-32	-2,65%
Tavira (Santa Maria e Santiago)	4 592	49,03%	5 999	56,74%	1 407	116,57%
Total	9 366	-	10 573	-	1 207	12,89%

Acréscimo

Número de famílias e de habitantes (2011)

A **leitura cruzada das dinâmicas familiares e dos residentes** no concelho **permite identificar** diferentes ritmos. Com uma população total residente de 24 997 em 2001, e 26 167 habitantes em 2011, assim como com um aumento de famílias residentes de 9 366 para 10 573, entre 2001 e 2011, verifica-se que existiu **um acréscimo do número de habitantes, como do número de famílias**.

Contudo, nota-se que, **apesar do aumento do número de famílias, o número de filhos sofreu um decréscimo** de 2,63 para 2,44 relevando a **tendência para a constituição de famílias cada vez menos numerosas**, fator comum à década de 2001 a 2011, em que se verifica que 34,37% em 2001 e 33,52% em 2011 das famílias, não têm filhos. As famílias com 3 ou mais filhos representavam, em 2001 3,3% e, em 2011, apenas 2,8% do total do concelho, refletindo-se esta diminuição na totalidade das freguesias, sejam estas rurais ou não.

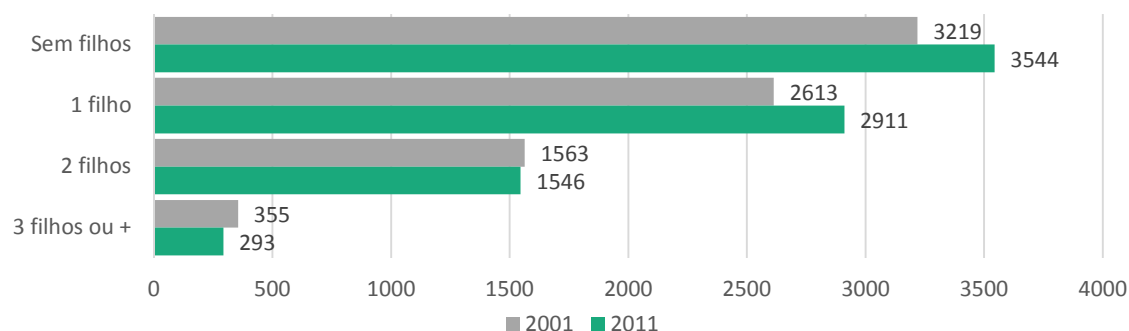
Esta disparidade de ritmos encontra parte da sua justificação na **alteração da composição dos núcleos familiares**, sendo progressivamente, **mais frequente o aparecimento de famílias monoparentais e com núcleos reduzidos em detrimento de famílias tradicionais**, caracterizadas por um agregado familiar extenso. Esta **alteração** na composição das famílias é **refletida através da redução da dimensão média das famílias**.

Decréscimo

Número de filhos por núcleos familiares (2001 - 2011)

Gráfico 23 | Núcleos familiares segundo o número de filhos por freguesia (N.º)

INE: Censos 2001 e 2011



Embora o gráfico anterior nos mostre uma **trajetória das famílias**, esta tem vindo a ser **marcada por uma potencial diminuição** face à evolução registada, o que pode ser explicado pelos mais variados fatores, tais como o divórcio, a situação face ao emprego e o estilo de vida “moderno”.

Tabela 5 | Taxa de variação da dimensão das famílias clássicas (N.º e %)

INE: Censos 2001 e 2011

Dimensão das famílias	2001	2011	Variação 2001/2011	
			(N.º)	(%)
Com 1 pessoa	1 816	2 460	644	35,46
Com 2 pessoas	3 163	3 815	652	20,61
Com 3 pessoas	2 129	2 259	130	6,1
Com 4 pessoas	1 503	1 532	29	1,9
Com 5 ou mais pessoas	755	537	-218	-28,87

No período de 2001 a 2011, verifica-se que o **parque habitacional** passou de 16 742 alojamentos familiares para 25 313, correspondendo a um **aumento de 51,2%**.

51,2%

Crescimento de alojamentos familiares (2001 - 2011)

Este aumento do número de alojamentos familiares **estendeu-se à totalidade das freguesias** reforçando-se a tendência de crescimento verificada anteriormente. Manteve-se uma **maior dinâmica** do parque habitacional na **freguesia de Tavira (Santa Maria e Santiago)** e **consolidou-se a dinâmica construtiva** na **freguesia de Conceição e Cabanas de Tavira**.

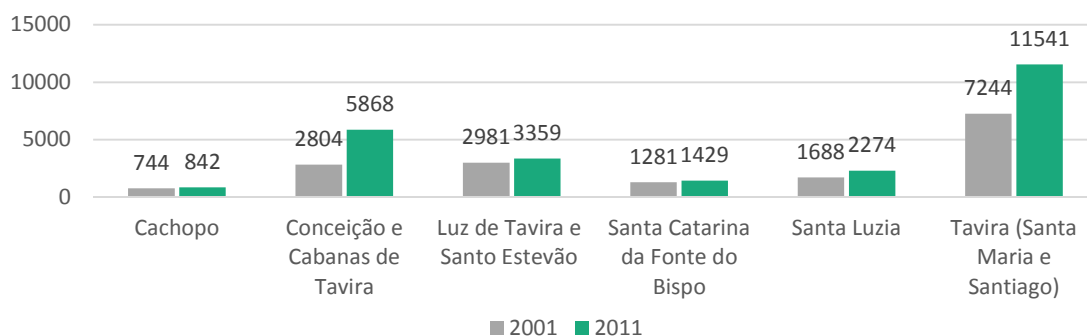
Ainda no referido período, constatou-se, contudo, uma **desaceleração do ritmo de crescimento do número de alojamentos familiares clássicos na freguesia de Luz de Tavira e Santo Estêvão e, de forma mais acentuada, na freguesia Santa Luzia**. O número efetivo de alojamentos familiares não clássicos reduziu para 21 unidades na totalidade do território concelhio, valor que se tornou inexpressivo como objeto de estudo.

Em 2011, é na freguesia de Tavira (Santa Maria e Santiago) que existe o maior número de alojamentos familiares, seguida da freguesia de Conceição e Cabanas de Tavira. Esta situação é o reflexo da área de maior densidade populacional e turística, respetivamente.

Segundo estimativas censitárias, de 2015 a 2018, no concelho registou-se um aumento de obras edificadas (alterações, reconstruções e remodelações) e construções novas na categoria de habitação familiar, na ordem dos 50%.

Gráfico 24 | Variação do número de alojamentos familiares (incluindo os não clássicos/barracas e outros) (N.º)

INE: Censos 2001 e 2011



No que respeita à **densidade média de alojamentos por km²**, no período entre 2011 e 2018, em Portugal foram registados os seguintes valores: 63,8 e 64,6, respetivamente. Na região do Algarve a diferença, não foi igualmente significativa, situando-se em 2011 em 75,9 e em 2018, 76,9.

No concelho de Tavira, registaram-se em 2011, 41,8 e em 2018, 42,3, este **acréscimo pouco significativo coloca pressão sobre a organização do uso e ocupação do solo**.

Relativamente à **dimensão média das famílias**, verifica-se entre 2001 e 2011 uma **tendência de redução da dimensão média das famílias em todas as freguesias do concelho**. Em 2001 cada família era composta por uma média de **2,6 pessoas/família** e **passou, em 2011, para 2,36 pessoas/família**.

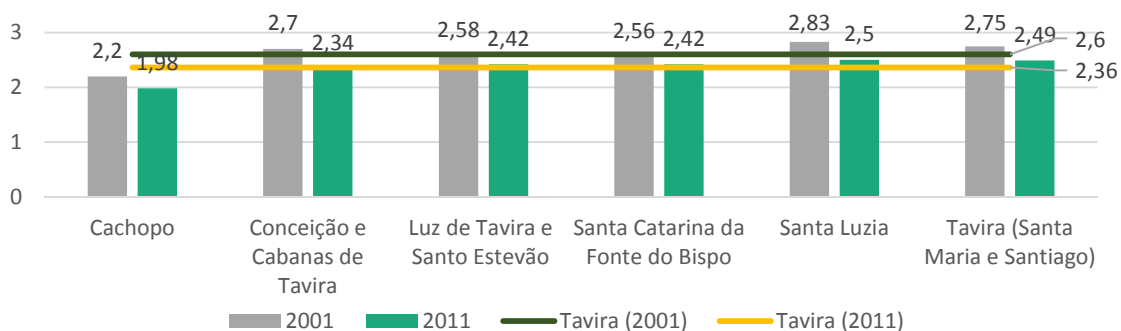
Redução

Dimensão média das famílias (2001 - 2011)

O aumento de famílias monoparentais com núcleos reduzidos, em detrimento de famílias tradicionais caracterizadas por um agregado familiar extenso, poderá explicar parte desta disparidade de ritmos de crescimento.

Gráfico 25 | Dimensão média das famílias residentes nas freguesias (N.º)

INE: Censos 2001 e 2011



Mais do dobro

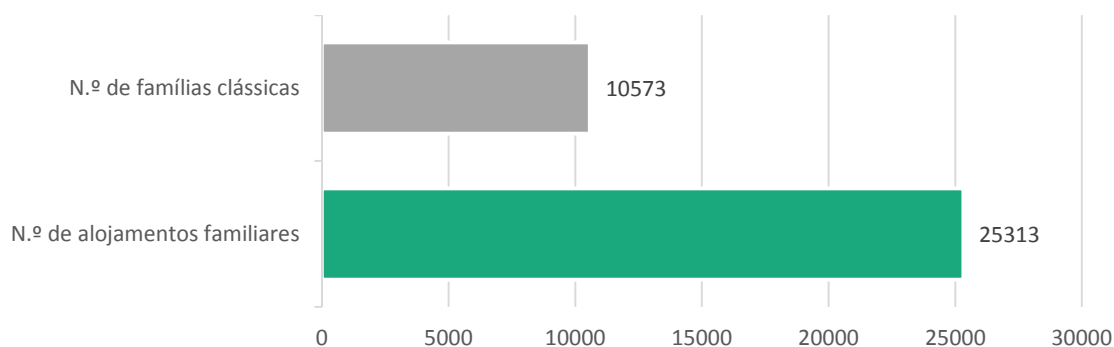
Alojamentos familiares do que famílias (2011)

Neste contexto, analisado o número de alojamentos familiares e o número de famílias clássicas residentes no concelho, verifica-se que a **dinâmica construtiva não se retrata apenas no aumento do número de famílias clássicas**. O número de **alojamentos familiares** é muito **superior**, mais do dobro, do **número de famílias**, o que nos conduz para uma **acentuada proliferação de residências secundárias e/ou de uso sazonal**, associadas à atividade turística.

O **crescimento do parque habitacional e do número de famílias clássicas não foi**, no entanto, **consentâneo**, com o pouco expressivo aumento do número de residentes. Uma análise mais detalhada revela que, **entre 2001 e 2011, se evidenciou a tendência de estabilização do número de residentes** no concelho com uma variação de apenas 5%.

Gráfico 26 | Número de alojamentos familiares clássicos e famílias clássicas (N.º)

INE: Censos 2011



No âmbito do presente documento, e para avaliação das condicionantes sociais e constrangimentos sentidos no ordenamento do território, importa ainda ressaltar a **existência de assimetrias equivalentes às anteriormente descritas na distribuição por freguesia do número de alojamentos coletivos** (estabelecimentos hoteleiros e similares e alojamentos de convivência).

Essa **diferença nos ritmos entre a dinâmica habitacional e a dinâmica das famílias residentes está** assim **também relacionada com as formas de ocupação de alojamento**. A redução da dimensão média das famílias e a pressão urbanística a que está sujeito o Algarve, ao nível dos alojamentos, tem implicações no uso do parque edificado.

2.3. Oferta habitacional convencional para uma procura em transformação

A crescente discrepância entre o número de alojamentos familiares e o número de famílias clássicas, anteriormente evidenciada, aponta, ainda, para a verificação de um **mercado de habitação vocacionado para a construção de habitação nova**, para um **crescimento do número de alojamentos vagos** e para a existência de **alojamentos familiares que não se destinam a residência habitacional**.

Mercado de habitação

Vocacionado para construção de nova habitação e crescimento de alojamentos vagos (2011)

Complementarmente à tendência de dimensão média das famílias, **importa sublinhar a situação de adiamento da emancipação dos jovens.**

Adiamento

Marcadores de transição para a idade adulta (2018)

O Plano Nacional para a Juventude (2018 - 2021) indica que os **preços elevados dos alojamentos**, as **formas instáveis de integração no mercado de trabalho**, o **caráter precário dos vínculos**, os **baixos salários**, o **risco de desemprego**, a incapacidade de aceder aos recursos e à segurança necessários para se cumprir o projeto individual de existência, **resultam num adiamento** daqueles que têm sido considerados **marcadores de transição para a idade adulta: a inserção no mercado de trabalho, a autonomização residencial face à família de origem, a conjugalidade informal e/ou formal, e a parentalidade.**

Em 2018, de acordo com dados do Eurostat, **os jovens portugueses saem de casa, em média, aos 29 anos**, indicador muito acima da média da União Europeia, sendo os homens que permanecem mais tempo.

A **adequação do mercado de habitação à procura implicará um maior equilíbrio entre a oferta de alojamento, o número de famílias e a diversidade de quadros familiares. A maior mutabilidade na composição da família**, associada a um eventual **incremento da mobilidade residencial em função do mercado de trabalho**, **aconselha a uma maior flexibilidade do mercado de habitação.** Porém, o mercado de arrendamento, por natureza mais facilmente adaptável às opções individuais e familiares, permanece com uma expressão muito inferior à opção de aquisição de casa própria em Portugal.

2.4. Condições de habitabilidade

A **análise da habitação e particularmente das condições de habitabilidade, são um aspeto fundamental quando se quer aferir a qualidade de vida das populações.** Neste contexto, foram analisadas as condições de habitabilidade da população, em termos de área útil dos alojamentos, verificando-se que os alojamentos com área útil que varia entre 100m² e os 150m², são aqueles mais representados na maioria das freguesias. Apenas na freguesia de Cachopo se verifica que a maioria dos seus alojamentos apresenta uma área útil inferior a 30m² até 80m².

Constata-se ainda que existem **111 alojamentos com uma área útil com menos de 30m²**, com maior relevância na freguesia de Cachopo, freguesias de Tavira (Santa Maria e Santiago) e freguesia de Conceição e Cabanas de Tavira. Alojamentos esses **que não cumprem as exigências habitacionais legais.**

1,4%

Alojamentos com área útil < 30m² (2011)

De acordo com os Censos 2011, predominam os edifícios de 1 piso com uma percentagem de 58,2, seguidos dos edifícios de 2 pisos com 29,5%. Os edifícios de 3 pisos representam 8,2%, 2,5% dos edifícios que têm 4 pisos, enquanto os edifícios de 5 pisos representam 1,1%. Quanto aos edifícios de 6 pisos estes apresentam uma percentagem de 0,4% e, 0,2% cingem-se apenas aos edifícios com 7 ou mais pisos.

Outro indicador usado na aferição das condições de habitabilidade **prende-se com o índice de lotação dos alojamentos familiares** clássicos em residencial habitual. Constatando-se que, na generalidade as freguesias destacam-se os alojamentos sublotados.

A freguesia de Santa Luzia é a que regista uma proporção superior, no que se refere à ocupação adequada à sua capacidade (31,0%) e aos alojamentos sobrelotados (15,6%), não sendo no entanto significativa a diferença entre as várias freguesias.

Tabela 6 | Índice de lotação dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual (N.º)

INE: Censos 2011

Unidade territorial	Total	Alojamentos sublotados			Normal	Alojamentos sobrelotados		
		N.º de divisões excedentes				N.º de divisões em falta		
		3 ou +	2	1		1	2	3 ou +
Cachopo	347	56	72	92	88	36	3	0
Conceição e Cabanas de Tavira	1 068	79	189	354	306	113	23	4
Luz de Tavira e Santo Estêvão	1 829	275	326	603	429	153	38	5
Santa Catarina da Fonte do Bispo	731	121	152	228	155	64	9	2
Santa Luzia	551	56	92	146	171	63	19	4
Tavira (Santa Maria e Santiago)	5 938	768	1 197	1 887	1 440	536	83	27
Total	10 464	1 355	2 028	3 310	2 589	965	175	42

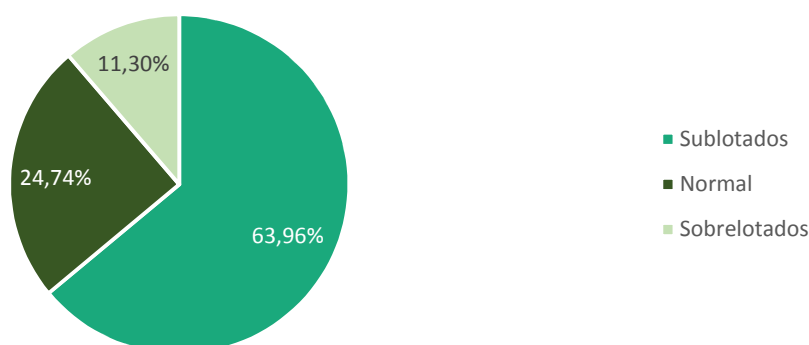
11,3%

Alojamentos sobrelotados (2011)

Neste contexto, no universo de 10 464 residências habituais existentes no concelho, 63,9% correspondem a alojamentos sublotados, 24,7% apresentam-se com ocupação adequada à sua capacidade, registando-se **11,3% das residências habituais com um ocupação excessiva em relação à capacidade do alojamento**. Valor superior ao registo nacional (9,6%), mas no entanto inferior à taxa de sobrelotação na região (16,5%).

Gráfico 27 | Índice de lotação dos alojamentos familiares clássicos (%)

INE: Censos 2011



A análise das condições de habitabilidade através da existência de infraestruturas urbanas, nos alojamentos familiares clássicos, permite constatar que o concelho em 2011 apresenta na generalidade uma situação favorável.

Tabela 7 | Alojamentos familiares, ocupados como residência habitual, segundo as instalações (N.º)

INE: Censos 2011

Unidade territorial	C/ água canal.		S/ água canal.		Banho ou duche		Ar condicionado		Sistema de aquecimento disponível					
	Rede púb.	Rede part.	Disp. no edif.	Indisp. no edif.	Com	Sem	Com	Sem	Centr al	Aquecimento não central				S/ aqueci/o
										Lareira	Rec. calor	Apar. móvel	Apar. fixo	
Cachopo	134	158	0	55	281	66	14	333	0	275	8	35	14	15
Conceição e Cabanas de Tavira	809	242	6	13	1037	33	251	819	52	147	30	536	72	233
Luz de Tavira e Santo Estêvão	1457	350	3	26	1769	67	296	1540	38	195	129	753	166	555
Santa Catarina da Fonte Bispo	369	337	1	24	680	51	106	625	19	271	37	194	68	142
Santa Luzia	534	16	0	4	545	9	91	463	10	16	14	362	40	112
Tavira (Santa Maria e Santiago)	5592	286	7	62	5833	114	1753	4194	266	424	339	2912	504	1502
Total	8895	1389	17	184	10145	340	2511	7974	385	1328	557	4792	864	2559

Em relação ao **abastecimento de água canalizada**, verifica-se que **apenas 1,8% dos alojamentos não são dotados desta infraestrutura**. Nos dotados de abastecimento de água, 86,5% dos alojamentos provêm da rede pública, enquanto 13,5% provêm de rede particular. Dos dados apurados deteta-se que existem 184 alojamentos sem água canalizada, incidindo na sua **maioria na freguesia de Tavira (Santa Maria e Santiago) e na freguesia de Cachopo**.

1,8%
Alojamentos sem água canalizada (2011)

Verifica-se, ainda, que **3,2% dos alojamentos não possui instalação de banho ou duche e 2,3% apresenta inexistência de retrete**.

Gráfico 28 | Infraestruturas urbanas existentes nos alojamentos clássicos (%)

INE: Censos 2011



Ainda no âmbito das infraestruturas verifica-se que ao nível do conforto habitacional que **75,6% dos alojamentos estão dotados de sistema de aquecimento**. Para além deste sistema, **23,9% dos alojamentos tem sistema de refrigeração de ar condicionado**.

Gráfico 29 | Infraestruturas urbanas existentes nos alojamentos clássicos (%)

INE: Censos 2011



3. Forma de ocupação e regime de propriedade dos alojamentos

3.1. Crescimento da residência secundária e dos alojamentos vagos

Em 2011, a região do Algarve apresentava 149 141 alojamentos de residência secundária, a que corresponde 39,5% do total de alojamentos familiares da região. Proporção muito superior à observada no país (19,3%). Face a 2001, os alojamentos de residência secundária viram a sua importância relativa acrescida em 1,0% na região, enquanto no país o reforço foi de 0,9%.

Entre os alojamentos clássicos ocupados (327 715) da região, 45,5% correspondem a residências secundárias.

Tabela 8 | Alojamentos familiares clássicos de residência secundária (%)

INE: Censos 2011

Unidade territorial	2001	2011
Portugal	18,42	19,34
Algarve	38,46	39,50

Relativamente aos **alojamentos vagos** (49 904), estes **representam 13,2%** do parque habitacional da região, proporção também superior à observada a nível nacional (12,5%). Na última década, os alojamentos vagos ganharam importância no Algarve em 3,8%, a um ritmo superior ao registado em termos nacionais (1,7%).

Tabela 9 | Alojamentos familiares clássicos vagos (%)

INE: Censos 2011

Unidade territorial	2001	2011
Portugal	10,83	12,55
Algarve	9,37	13,22

O crescimento do parque habitacional registado na região foi em parte destinado a alojamentos de uso secundário ou sazonal. Esta é uma tendência que certamente reflete o impacto que a atividade turística tem no setor da construção civil e no mercado da habitação.

Tabela 10 | Alojamentos clássicos, segundo a forma de ocupação na região do Algarve (N.º)

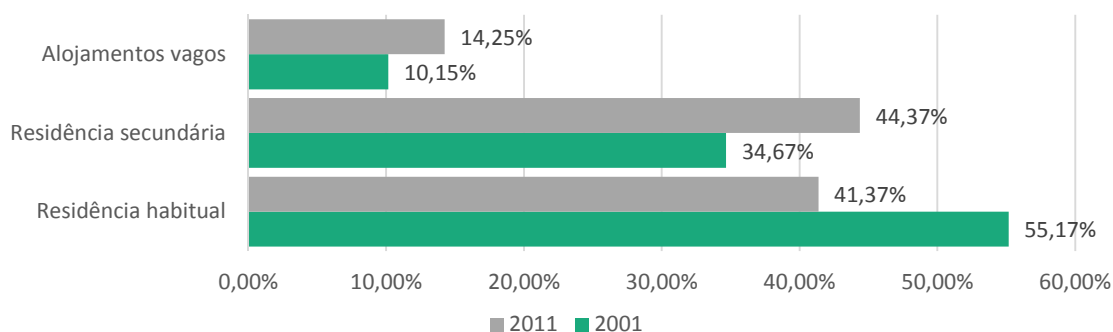
INE: Censos 2011

Época de construção	Residência habitual	Residência secundária	Vagos
Até 1919	5 681	2 315	3 658
1919 - 1945	8 761	4 285	4 650
1946 - 1960	11 852	5 102	4 121
1961 - 1970	14 442	7 867	3 653
1971 - 1980	29 154	20 186	6 291
1981 - 1990	37 466	33 249	6 403
1991 - 1995	16 769	17 422	2 747
1996 - 2000	17 615	18 480	3 200
2001 - 2005	23 352	25 065	4 389
2006 - 2011	13 482	15 170	10 792
Total	178 574	149 141	49 904

Comparativamente aos dados de 2001, onde os alojamentos clássicos de Tavira apresentavam 55,2% de alojamentos ocupados como residência habitual, 34,7% destinados a residência secundária e 10,1% dos alojamentos vagos, salienta-se **um decréscimo na residência habitual em relação a 2011**, contrariando as restantes formas de alojamento clássico.

Gráfico 30 | Evolução da forma de ocupação dos alojamentos clássicos (N.º)

INE: Censos 2001 e 2011



44,37%

Alojamentos clássicos de residência secundária

14,25%

Alojamentos clássicos vagos (2011)

A distribuição das formas de ocupação permite identificar os seguintes **padrões por freguesia**:

- As **freguesias da Luz de Tavira e Santo Estêvão, Santa Catarina de Fonte do Bispo e Tavira (Santa Maria e Santiago)** apresentam um **peso superior de alojamentos ocupados em residência habitual**.
- A **freguesia de Conceição e Cabanas de Tavira** é a que apresenta uma **maior proporção de alojamentos ocupados em residência secundária**.
- As **freguesias de Cachopo e Santa Luzia** são as que detêm um **peso superior de fogos vagos**.

Salienta-se, ainda, que no contexto do concelho, a freguesia que apresenta um **valor mais significativo de residência habitual** é a de **Tavira (Santa Maria e Santiago)**. Relativamente a residência secundária constata-se que as freguesias de Tavira (Santa Maria e Santiago) e de Conceição e Cabanas de Tavira representam 73,3% do valor total.

Tabela 11 | Formas e ocupação dos alojamentos clássicos por freguesia (N.º)

INE: Censos 2011

Unidade territorial	Residência habitual		Residência secundária		Vagos		Total
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	
Cachopo	347	3,32%	304	2,71%	191	5,30%	842
Conceição e Cabanas de Tavira	1 068	10,21%	3 898	34,73%	900	24,97%	5 866
Luz de Tavira e Santo Estêvão	1 829	17,48%	951	8,47%	572	15,87%	3 352
Santa Catarina da Fonte do Bispo	731	6,99%	489	4,36%	209	5,80%	1 429
Santa Luzia	551	5,27%	1 256	11,19%	464	12,87%	2 271
Tavira (Santa Maria e Santiago)	5 938	56,75%	4 325	38,54%	1 269	35,20%	11 532
Total	10 464	41,37%	11 223	44,37%	3 605	14,25%	25 292

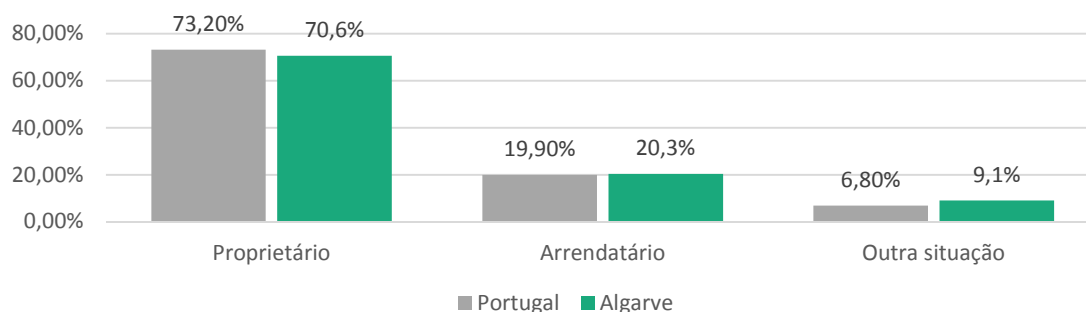
Em 2011, o concelho de Tavira destaca-se ao nível da região com a maior proporção de alojamentos vagos para venda (39,8%), em detrimento do arrendamento.

3.2. Predominância do/a ocupante proprietário/a na ocupação residencial

Em 2011, a maioria dos alojamentos clássicos de residência habitual no Algarve eram ocupados pelo proprietário ou coproprietário (70,6%). A proporção de alojamentos arrendados ou subarrendados situava-se nos 20,3% e 9,1% configuravam outras situações.

Gráfico 31 | Proporção de alojamentos familiares clássicos como residência habitual, segundo o regime de propriedade (%)

INE: Censos 2011



Em termos evolutivos podemos verificar um crescimento generalizado do número de alojamentos familiares clássicos, no período entre 2001 e 2011. No concelho, constata-se que os alojamentos familiares clássicos passaram de 9 187 em 2001 para 10 464 alojamentos em 2011.

Tabela 12 | Alojamentos familiares clássicos de residência, por ocupantes proprietários e inquilinos (N.º)

INE: Censos 2001 e 2011

Unidade territorial	2001			2011		
	Total	Ocupantes proprietários	Inquilinos e outros	Total	Ocupantes proprietários	Inquilinos e outros
Portugal	3 551 229	2 688 469	862 760	3 991 112	2 923 271	1 067 841
Algarve	144 040	109 035	35 005	178 574	126 011	52 563
Tavira	9 187	7 420	1 767	10 464	7 733	2 731

No concelho de Tavira, em 2011, 73,9% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual correspondem a uma ocupação por parte do proprietário e 26,1% encontra-se ocupados por inquilinos e outros.

Ainda a nível local, não se verificaram alterações significativas no período entre 2001 e 2011. Os alojamentos propriedade do ocupante mantiveram a sua predominância, em detrimento do arrendamento.

73,9%

Alojamentos ocupados pelo proprietário

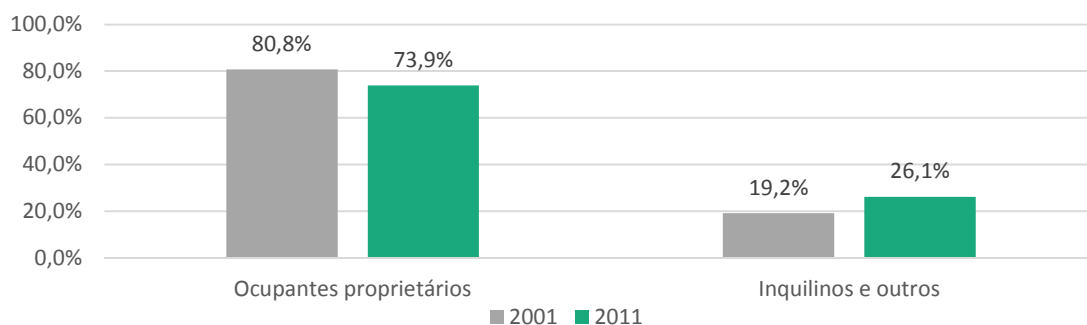
26,1%

Alojamentos ocupados por inquilinos (2011)

Entre 2001 e 2011 regista-se um crescimento de 6,9% no volume de alojamentos arrendados e outros. No entanto, tal não se repercutiu numa maior expressão dos alojamentos ocupados por inquilinos e outros no conjunto de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

Gráfico 32 | Proporção de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, segundo o regime de propriedade (%)

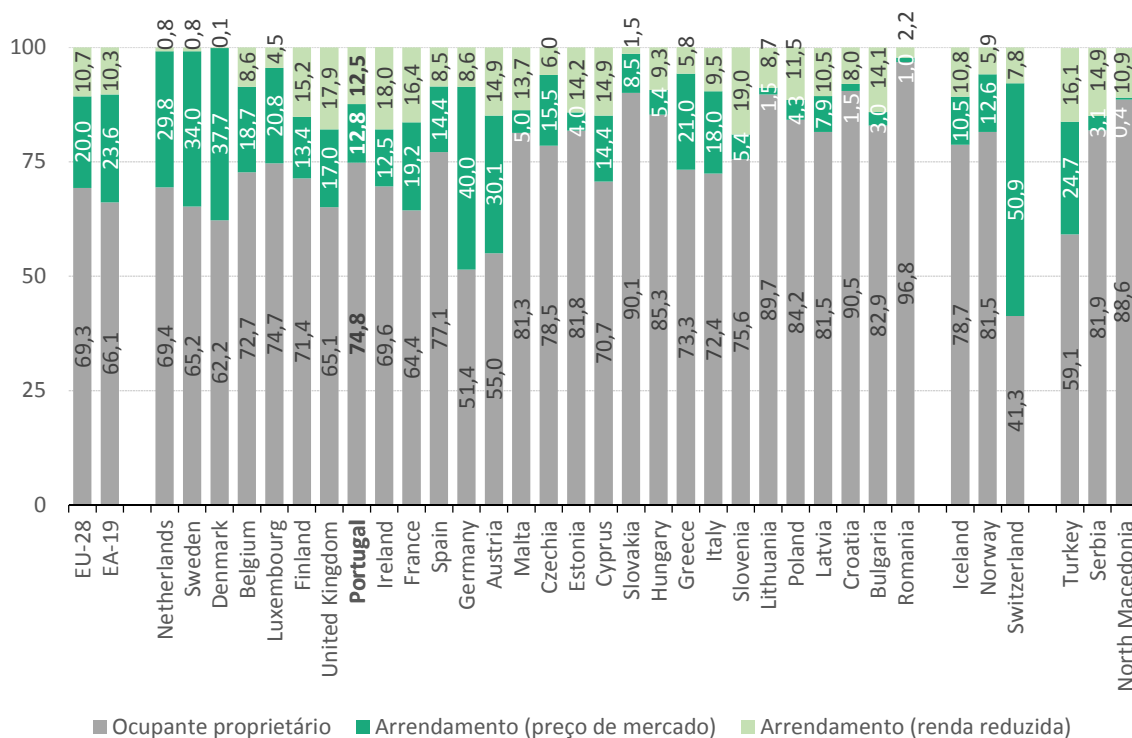
INE: Censos 2001 e 2011



Com base nos dados disponíveis, comparativamente aos restantes Estados Membros da União Europeia, Portugal encontrava-se entre os países com maior proporção de alojamentos ocupados por proprietários.

Gráfico 33 | Distribuição de alojamentos familiares clássicos segundo o regime de propriedade nos Estados-membros da União Europeia (%)

EUROSTAT: Housing Statistics in the European Union 2017



3.3. Maior expressão dos/as arrendatários/as

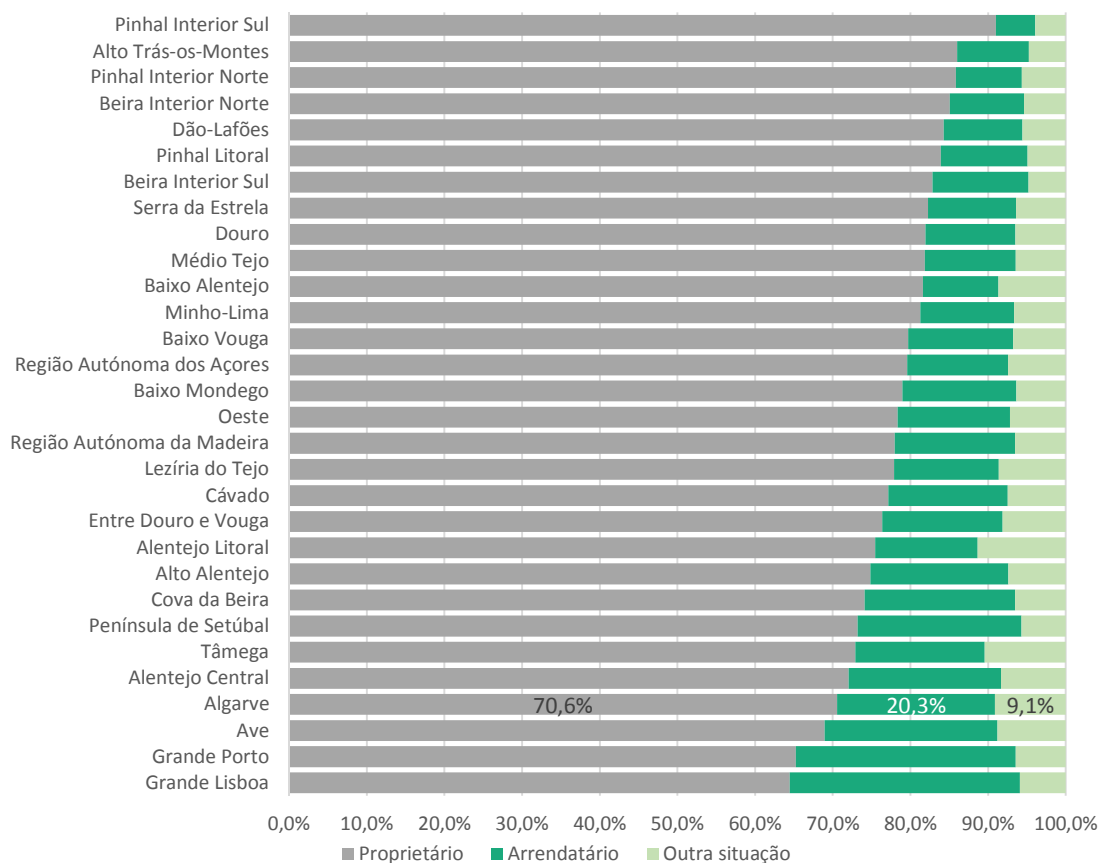
Em Portugal entre 1991 e 2001, o mercado de arrendamento chegou a contrair, registando um decréscimo de 12% no volume de alojamentos arrendados. Entre 2001 e 2011 inverteu-se a tendência, sendo que, em termos relativos, os alojamentos arrendados e subarrendados sofreram um crescimento de 7,3%. Mesmo assim, tal não se repercutiu numa maior expressão dos alojamentos arrendados e subarrendados no conjunto dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

Em 2011, o Algarve apresentava-se entre as regiões com uma menor proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário (70,6%). Em contrapartida encontrava-se entre as regiões onde, em termos relativos, se registavam as maiores proporções de alojamentos ocupados por arrendatários (20,3%).

Gráfico 34 | Distribuição de alojamentos familiares de residência habitual, segundo o regime de ocupação (%)

INE: Censos 2011

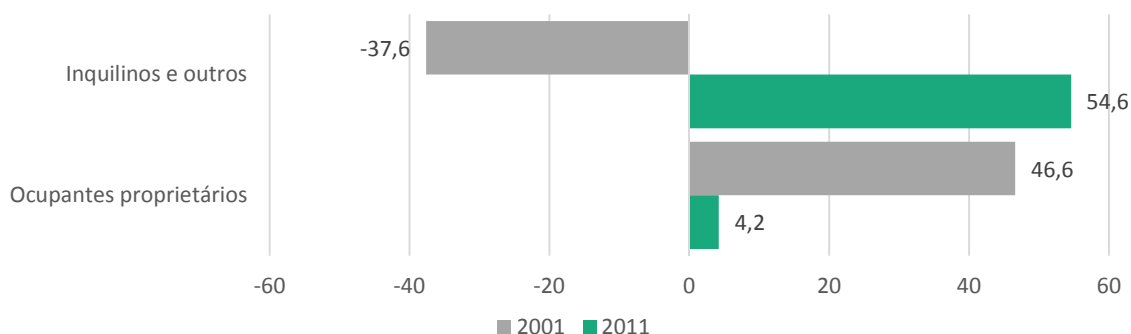
Nota: Proprietário inclui coproprietários e proprietários em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação e arrendatário inclui subarrendatários



Em 2011, se considerarmos a taxa de variação de alojamentos familiares de residência habitual, segundo o regime de ocupação, ao nível local constata-se que os alojamentos ocupados por arrendatários (54,6%) registaram uma variação superior aos alojamentos ocupados por proprietários (46,6%), contrariando a tendência registada na década anterior.

Gráfico 35 | Taxa de variação de alojamentos familiares de residência habitual, segundo o regime de ocupação (%)

INE: Censos 2001 e 2011



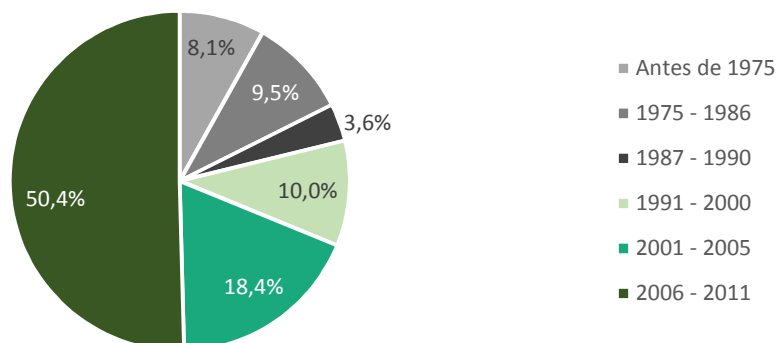
16,6%

Alojamentos arrendados de residência habitual (2011)

Em Tavira, 21,2% dos **1 738 alojamentos familiares** de residência habitual **ocupados por arrendatários**, apresentam contratos de arrendamento anteriores a 1991. Por outro lado, **68,8% dos alojamentos arrendados** estão associados a **contratos celebrados entre 2001 e 2011**.

Gráfico 36 | Alojamentos familiares de residência habitual arrendados por época do contrato de arrendamento (%)

INE: Censos 2011



A maioria dos contratos apresenta **duração indeterminada (42%)** e cerca de **31%** dos alojamentos encontram-se arrendados a **termo certo**. O **subarrendamento** está apenas associado a cerca de **3%**.

3.4. Predominância dos particulares e empresas privadas nas entidades proprietárias dos alojamentos arrendados e subarrendados

Em 2011, em Tavira a maioria dos alojamentos que não eram ocupados pelo proprietário (i.e., arrendados e subarrendados ou com outras situações de ocupação) eram propriedade privada,

sendo que **58,9%** pertenciam a particulares ou empresas privadas e 19,3% eram propriedade de ascendentes ou descendentes do ocupante do alojamento. Além destes, a Administração Pública detinha 21,5% dos alojamentos, sendo que a maioria era propriedade da autarquia local (19,5%). Os alojamentos pertencentes a cooperativas de habitação eram residuais.

58,9%

Alojamentos propriedade de particulares ou empresas privadas (2011)

Em termos relativos, Tavira apresentava alojamentos propriedade da autarquia local em maior proporção que o país e a região.

Tabela 13 | Número e proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a entidade proprietária (N.º e %)

INE: Censos 2011

Nota: Não inclui alojamentos ocupados pelo proprietário

Entidade proprietária	Portugal		Algarve		Tavira	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Ascendentes ou descendentes	221 058	20,7%	10 611	20,2%	526	19,3%
Particulares ou empresas privadas	718 163	67,3%	37 079	70,5%	1 609	58,9%
Autarquias locais	84 189	7,9%	3 609	6,9%	532	19,5%
Estado, institutos públicos autónomos, instituições s/ fins lucrativos	32 784	3,1%	809	1,5%	46	1,7%
Empresa pública	6 185	0,6%	150	0,3%	8	0,3%
Cooperativas de habitação	5 462	0,5%	305	0,6%	10	0,4%

3.5. Reforço das autarquias e das empresas públicas enquanto entidades proprietárias do parque habitacional público

Entre 2001 e 2011, a nível local, os alojamentos não ocupados pelo proprietário que eram propriedade de ascendentes ou descendentes registaram um forte crescimento (102,3%). O número de alojamentos propriedade da autarquia local registou igualmente um crescimento significativo (79,7%). Em oposição a esta tendência, o número de alojamentos pertencentes ao Estado, institutos públicos autónomos e instituições sem fins lucrativos diminuiu 68,1%.

30,2%

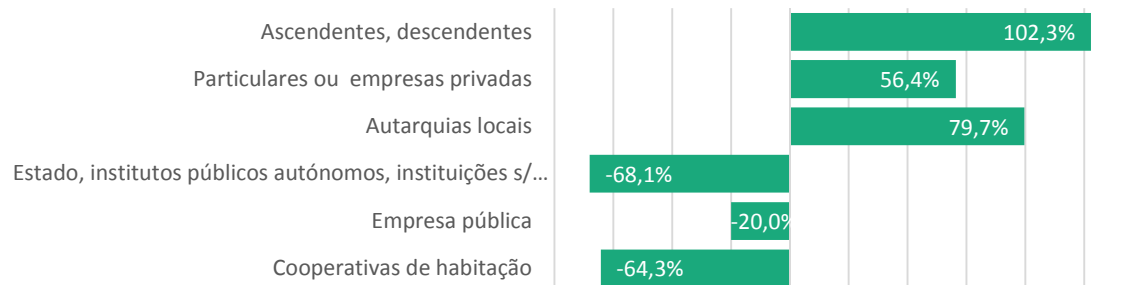
Taxa de variação dos alojamentos propriedade da administração pública (2001 - 2011)

Em termos globais, o parque habitacional propriedade da administração pública (alojamentos propriedade do Estado, de institutos públicos, ou outras instituições sem fins lucrativos, de empresas públicas e das autarquias locais) ocupado como residência habitual, registou um aumento de 30,2% entre 2001 e 2011.

Gráfico 37 | Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a entidade proprietária (%)

INE: Censos 2001 e 2011

Nota: Não inclui alojamentos ocupados pelo proprietário



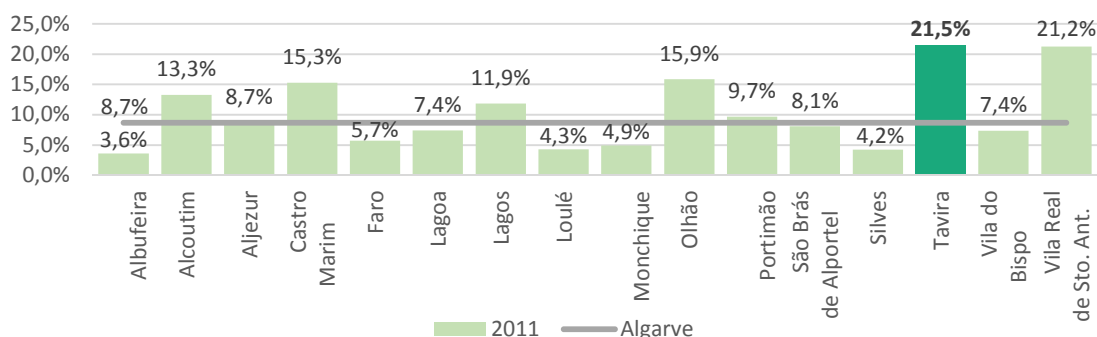
A análise na região quanto aos alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade da administração pública, não ocupados pelo proprietário, revela disparidades inter-concelhias. Em 2011, Tavira, Vila Real de Santo António e Olhão, apresentavam-se como os concelhos com uma maior proporção destes alojamentos (21,5%, 21,2% e 19%, respetivamente).

21,5%

Alojamentos propriedade da administração pública (2011)

Gráfico 38 | Proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, propriedade da administração pública na região (%)

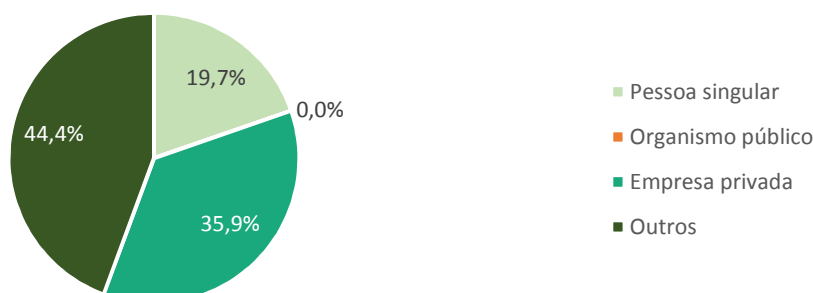
INE: Censos 2011



Entre 2001 e 2018, ao nível do concelho, verifica-se que as novas construções têm maioritariamente como promotores pessoas singulares e empresas privadas e outros, registando-se uma significativa diminuição das construções por parte de organismos públicos, situação que acompanha a tendência nacional e regional.

Gráfico 39 | Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar por entidade promotora (%)

INE: Estatísticas das obras concluídas 2011 a 2018



4. Mercado de habitação

A temática da habitação tem assumido um lugar crescente na agenda política, académica e mediática, em grande medida fruto das dinâmicas sociodemográficas e económicas que têm colocado novos desafios às famílias, ao mercado habitacional e ao poder político local, nacional e europeu.

Se há poucos anos prevalecia a ideia de que a habitação se devia reger por mecanismos de mercado e que as políticas públicas deviam apenas intervir no apoio aos grupos populacionais mais vulneráveis, mais recentemente tem vindo a emergir uma visão da habitação e das políticas de habitação em estreita articulação com questões sociais, económicas, ambientais, territoriais, entre outras, numa crescente abordagem da habitação enquanto um direito social de todos/as e não apenas para os grupos identificados como vulneráveis, direito este previsto no artigo 65.º da Constituição Portuguesa.

No caso particular de Tavira a combinação de diferentes fatores, nomeadamente o processo de gentrificação e turistificação, a entrada em vigor do Novo regime de arrendamento urbano, os investimentos estrangeiros motivados pelos benefícios fiscais e o aumento do turismo, provocou uma pressão imobiliária que se traduz em novas precariedades habitacionais, que se somam a precariedades históricas como a litoralização, a sazonalidade na ocupação residencial ou a sobrelotação.

Estas dinâmicas habitacionais próprias de um contexto que revela uma dicotomia litoral/interior e de fatores conjunturais têm exigido por parte do poder local particular atenção na definição de um conjunto de medidas que permitam cumprir o direito constitucional de acesso à habitação a todos os cidadãos residentes, numa nova abordagem às medidas de política pública da habitação.

Neste sentido e no que ao planeamento estratégico na área concerne emergem novas perspetivas que se preconiza que potenciem, por um lado, alargar o espetro populacional a que se destinam e, por outro, convocar novos enfoques e atores.

4.1. O peso crescente dos encargos da habitação nos orçamentos familiares

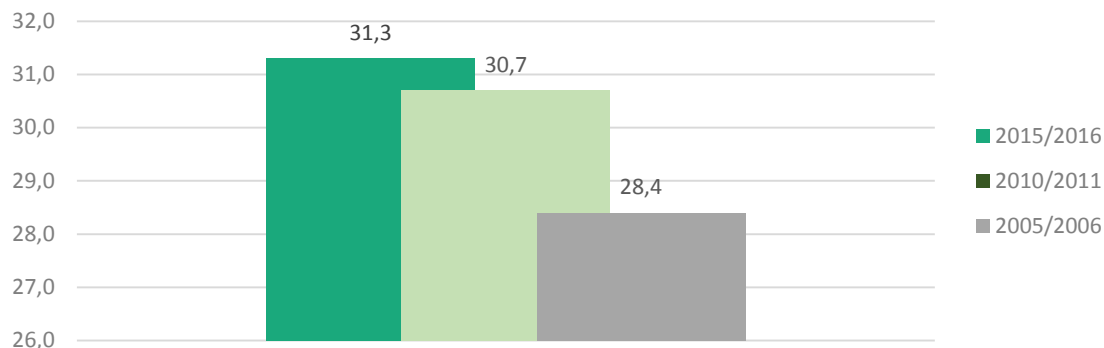
31,3%

Despesas com habitação, água, eletricidade, gás e outros combustíveis (2018)

Segundo o Inquérito às despesas das famílias 2015/2016, cuja informação disponível a um nível territorial mais desagregado diz respeito à região, **31,3% do orçamento familiar no Algarve é destinado às despesas com habitação, água, eletricidade, gás e outros combustíveis.** Ao analisar os valores apurados nas edições anteriores deste inquérito, conclui-se que o **peso deste tipo de despesa tem vindo a aumentar.**

Gráfico 40 | Peso das despesas com habitação, água, eletricidade, gás e outros combustíveis no orçamento familiar (%)

INE: Inquérito às despesas das famílias 2015/2016, 2010/2011, 2005/2006



Quando se efetua o rácio entre as despesas anuais relativas à habitação e o rendimento disponível dos agregados, a **região do Algarve acentua em matéria de habitação as suas vulnerabilidades**, registando o **valor mais elevado do país na carga mediana das despesas em habitação (13,4% face a 11,7% nacional)**.

13,4%

Carga mediana das despesas em habitação (2018)

9,2%

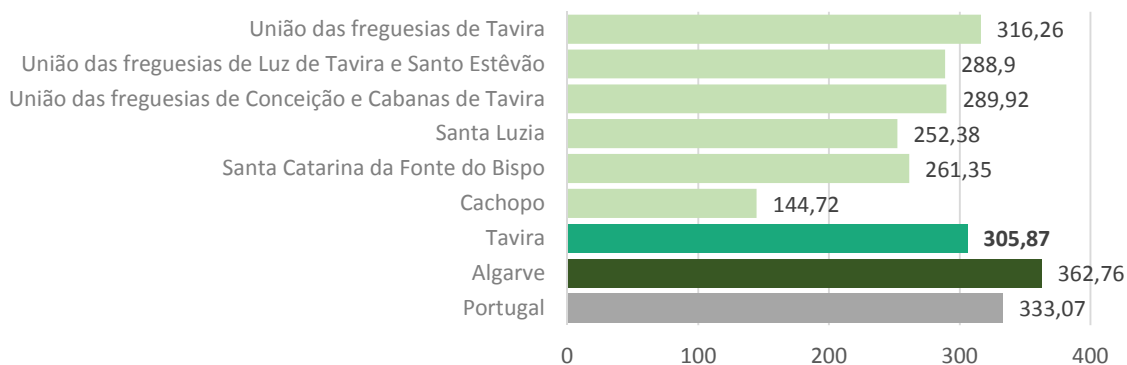
Taxa de sobrecarga das despesas em habitação (2018)

Para **9,2% das famílias residentes no Algarve as despesas em habitação** (renda, água, eletricidade, gás, entre outros) **representam 40% ou mais do rendimento familiar**, verificando-se a mais elevada taxa de sobrecarga das despesas em habitação do país (registo nacional 5,7%), conferindo aos agregados familiares menor disponibilidade e opção no rendimento familiar para outras despesas monetárias.

O **encargo médio mensal com a aquisição ou o arrendamento de habitação**, em 2011, **correspondia a 305,87€** (no concelho), embora a União das freguesias de Tavira apresentasse um valor superior (316,26€), ambos permaneciam abaixo da média nacional (333,07€).

Gráfico 41 | Encargos médios mensais com aquisição ou arrendamento de habitação (€)

INE: Censos 2011



O aumento dos custos associados à habitação, quer na opção de compra, quer na opção de arrendamento, e o seu impacto no acesso à habitação, tem assumido um crescente protagonismo, problema cada vez mais sentido essencialmente em contexto urbano, verificando-se entre as principais preocupações a disponibilização de casas a preços compatíveis com os rendimentos das famílias que, contrariamente, têm vindo a decrescer na última década.

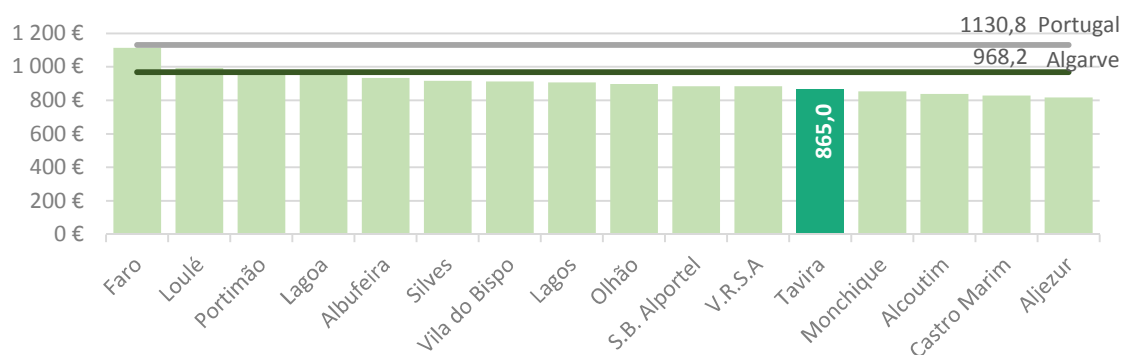
Em 2017, o Algarve era a região do país com o mais baixo ganho médio mensal (968,20€) face à média nacional (1 130,80€), apesar da evolução crescente do indicador desde 2015. Sendo que ao nível local este indicador situa-se ainda num patamar inferior (865,00€).

865,00€

Ganho médio mensal (2017)

Gráfico 42 | Ganho médio mensal por localização geográfica (€)

INE: MTSSS/GEP, Quadros de pessoal, 2017



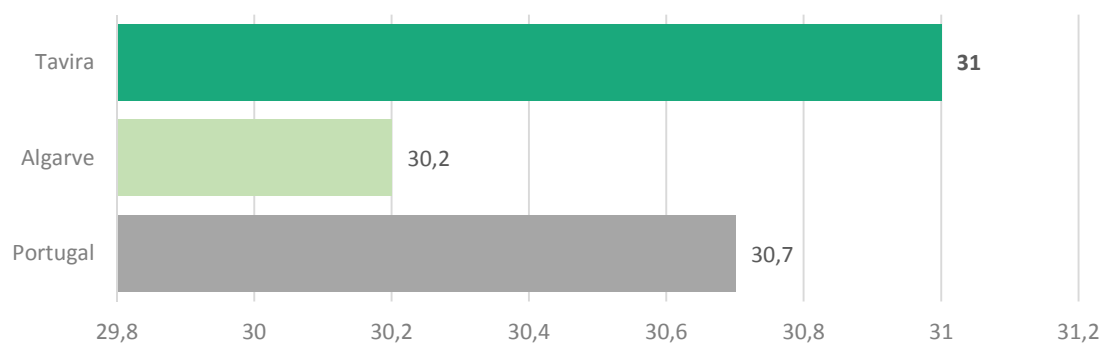
31%

Coefficiente de Gini (2017)

O Coeficiente de Gini (indicador de desigualdade na distribuição do rendimento, visa sintetizar num único valor a assimetria dessa distribuição, assumindo valores entre 0 (quando todos/as têm igual rendimento) e 100 (quando todo o rendimento se concentra num único indivíduo)) indica-nos que a região apresenta face ao país um menor nível de concentração do rendimento (30,2% e 30,7% respetivamente), no entanto o concelho apresenta uma assimetria mais acentuada (31,0%).

Gráfico 43 | Coeficiente de Gini do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado (%)

INE: Estatísticas do rendimento ao nível local 2017, edição 2019



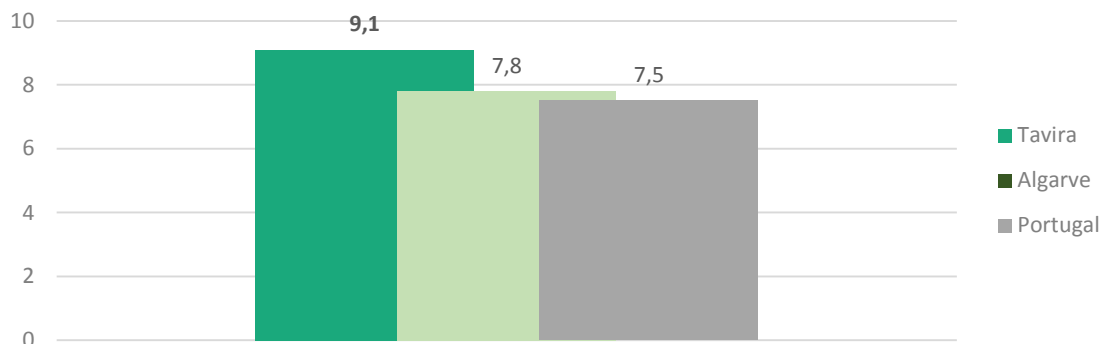
Tavira apresenta, ainda, um nível de desigualdade na distribuição do rendimento (9,1) superior ao valor nacional (7,5), cujos 10% dos agregados com maiores recursos possuem mais de 9 vezes o valor dos rendimentos dos 10% dos agregados de menores recursos.

9,1

Desigualdade na distribuição do rendimento (2017)

Gráfico 44 | Desigualdade na distribuição do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado (P90/P10) (N.º)

INE: Estatísticas do rendimento ao nível local 2017, edição 2019



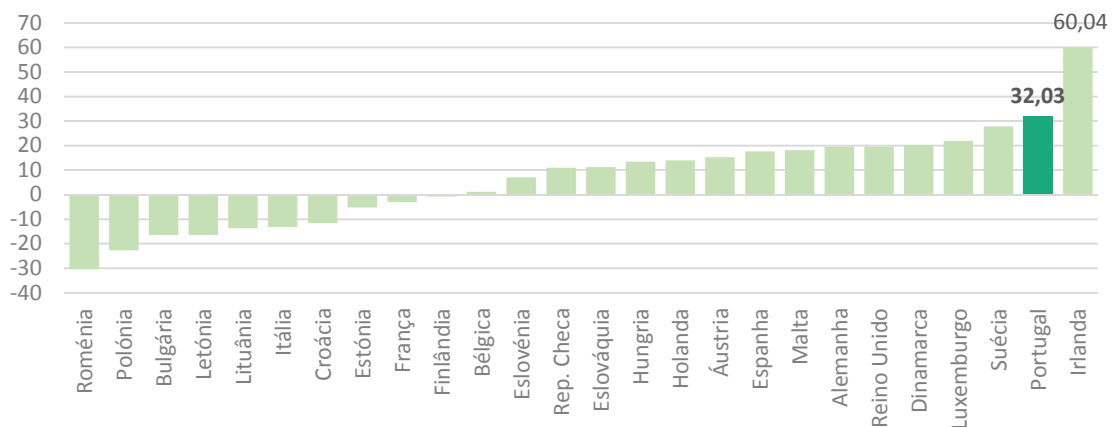
Perda de poder de compra

Mercado imobiliário (2013-2018)

Em cinco anos, entre 2013 e 2018, o preço da habitação em Portugal cresceu a um ritmo médio acumulado 32% superior ao crescimento do rendimento líquido de uma família típica (composta por 2 adultos/as com salário médio e 2 filhos/as a cargo), comparando com os 26 países da União Europeia para os quais existem dados.

Gráfico 45 | Diferença entre o crescimento acumulado dos preços das casas e do rendimento das famílias (rácio, %)

IÉSEG: Escola de Negócios da Universidade Católica de Lille, 2013 a 2018



4.2. O arrendamento de uma habitação

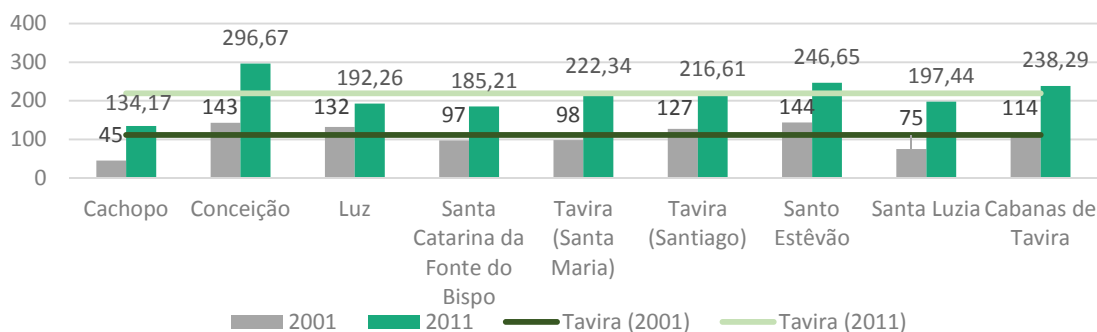
A renda de uma habitação assume-se como uma componente socioeconómica fundamental em matéria de exclusão social. Ao nos centramos nos **valores de arrendamento praticados no concelho** constata-se que estes **sofreram um crescimento considerável** durante a primeira década do século XXI. Enquanto **em 2001, o valor médio de renda de um alojamento familiar era de 111,0€, dez anos volvidos, este valor aumentou para 219,48€ mensais, um agravamento de 97,7 pontos percentuais (pp).**

219,48€

Valor médio das rendas dos alojamentos familiares clássicos (2011)

Gráfico 46 | Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€)

INE: Censos 2001 e 2011



>400%

Taxa de variação dos escalões:

>299,28€ <498,80€

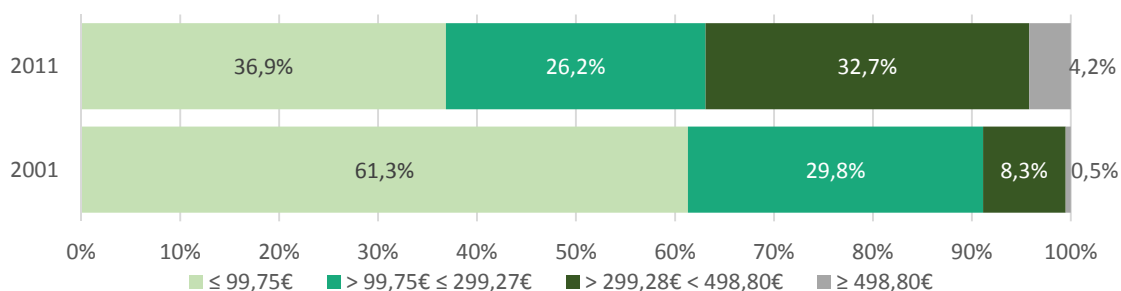
≥498,80€

(2001 - 2011)

Uma análise mais detalhada dos valores mensais de renda demonstra bem a amplitude deste aumento, em 2001, a maioria dos/as arrendatários/as (61,3%) suportavam no máximo 99,75€, enquanto apenas 0,5% suportava mais de 500€. **Em 2011, a realidade alterou-se significativamente** e os cerca de $\frac{3}{5}$ dos alojamentos que em 2001 correspondiam a menos de 100€ mensais diminuíram para pouco mais de $\frac{1}{3}$ (36,9%), também em 2011, **os escalões de renda superiores a 299,27€ registaram um aumento significativo.**

Gráfico 47 | Alojamentos familiares clássicos arrendados por escalão do valor mensal de renda (%)

INE: Censos 2001 e 2011



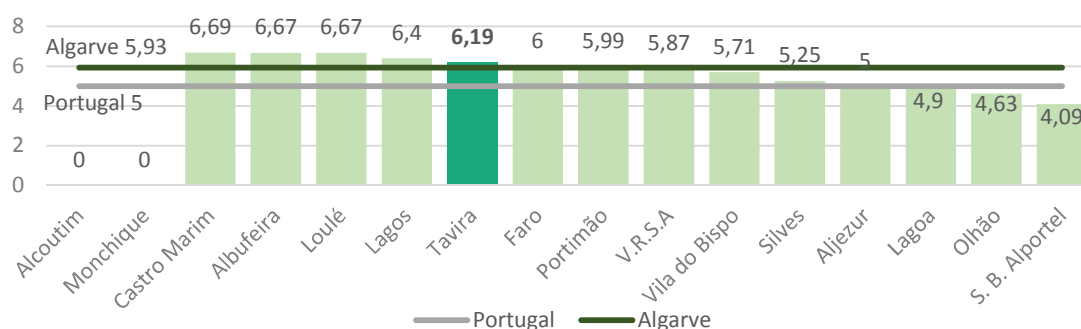
O Algarve é a 2.^a região do continente com o valor mediano mais elevado das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (5,93€). Arrendar casa em Tavira tornou-se especialmente dispendioso (6,19€/m²), representando o 5.^o concelho com o mais elevado valor mediano das rendas por m², sendo de assinalar a elevada taxa de crescimento face ao período homólogo (14,8%).

6,19€/m²

Valor mediano das rendas por m² (1.^o semestre, 2019)

Gráfico 48 | Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€/m²)

INE: Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local, 1.^o semestre de 2019



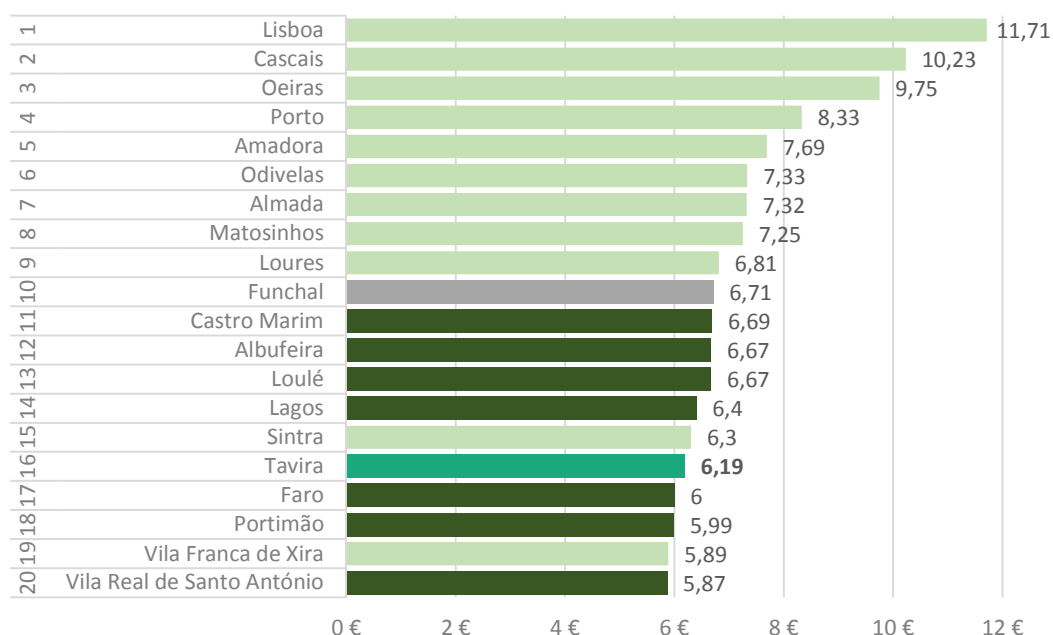
16.^o

Valor mediano das rendas por m² mais elevado no país (1.^o semestre, 2019)

Comparativamente, Tavira apresenta **16.^o valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares mais elevado de Portugal**, bem como o corresponde ao **5.^o valor de referência mais acentuado na região**.

Gráfico 49 | Ranking nacional do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (top 20) (€/m²)

INE: Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local, 1.^o semestre de 2019



No 1.º semestre de 2019 registaram-se **4 084 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares na região**. Este indicador está **em decréscimo ao nível da região e dos demais municípios**, em linha com a tendência nacional, **assinalando-se em contraciclo apenas o concelho de Tavira**. Jovens e trabalhadores deslocados do seu local habitual de residência encontram poucas opções no mercado de arrendamento e veem o preço das rendas a subir, potenciando-se assim um mercado de arrendamento paralelo.

2,3%

Taxa de variação de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (1.º semestre, 2019)

Tabela 14 | Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (N.º e %)

INE: Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local, 1.º semestre de 2019

Unidade Territorial	1.º Semestre de 2019	1.º Semestre de 2018	Taxa de variação
Portugal	71369	79723	-10,5%
Algarve	4084	4417	-7,5%
Albufeira	422	512	-17,6%
Alcoutim	-	-	-
Aljezur	30	-	-
Castro Marim	38	45	-15,6%
Faro	663	736	-9,9%
Lagoa	150	162	-7,4%
Lagos	227	242	-6,2%
Loulé	810	878	-7,7%
Monchique	-	-	-
Olhão	267	323	-17,3%
Portimão	672	678	-0,9%
São Brás de Alportel	87	89	-2,2%
Silves	257	283	-9,2%
Tavira	227	222	2,3%
Vila do Bispo	30	32	-6,3%
Vila Real de Santo António	169	175	-3,4%

Sinais convencionais: - Dado nulo ou não aplicável

A leitura conjunta dos referidos indicadores confirma o exponencial aumento dos valores de habitação disponíveis no mercado de arrendamento em Tavira, o que poderá ser explicado, por um lado, pela entrada em vigor em 2006 do Novo regime do arrendamento urbano (Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro) que, entre outras alterações, estabeleceu um regime especial de atualização das rendas antigas e, por outro, uma maior procura de alojamentos habitacionais no concelho fruto das dinâmicas sociais e económicas.

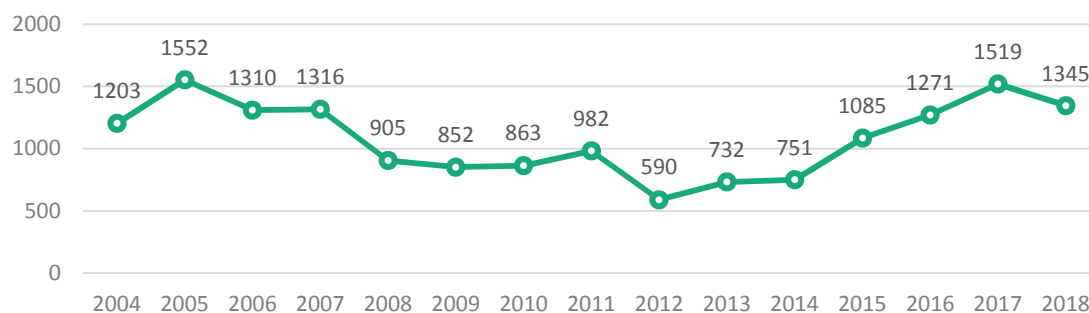
O aumento da procura no mercado de arrendamento privado é, de acordo com a lei da oferta e da procura, traduzido no aumento dos preços, o que coloca num lugar de acrescida vulnerabilidade as pessoas com baixos rendimentos.

4.3. A aquisição de habitação

O mercado de venda de prédios urbanos evidenciou até 2017 uma tendência de subida, atingindo o referencial de 1 519 transações, o valor mais elevado desde o ano 2006. Pese embora o decréscimo registado em 2018 (-174 transações).

Gráfico 50 | Contratos de compra e venda de prédios urbanos (N.º)

INE: DGPI, Operações sobre imóveis 2018



No 2.º trimestre de 2019, o Algarve é a região do país mais dispendiosa para adquirir habitação, com um valor mediano das vendas por m² de 1 606€ (valor nacional 1 031€), com preços da habitação em crescimento (em especial na categoria de alojamentos existentes) e anualmente cada vez mais distantes da média nacional. Se nos cingirmos à categoria de alojamentos novos, o valor regional (1 750€) fica apenas ligeiramente abaixo da Área Metropolitana de Lisboa (1 805€).

7.º

Valor mediano das vendas por m² mais elevado no país (2.º trimestre, 2019)

Tavira representa, a nível nacional, o 7.º concelho com o mais elevado valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares e o 4.º valor de referência mais acentuado na região (1 766€/m²) e cuja dinâmica de crescimento dos preços de habitação é expressiva.

Gráfico 51 | Ranking nacional do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (top 10) (€/m²)

INE: Estatísticas de preços da habitação ao nível local, 2.º trimestre de 2019

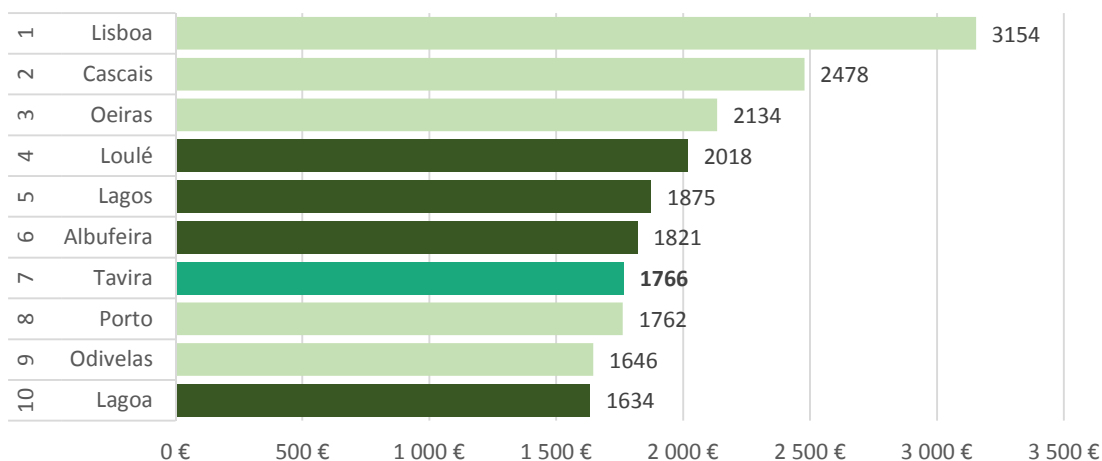
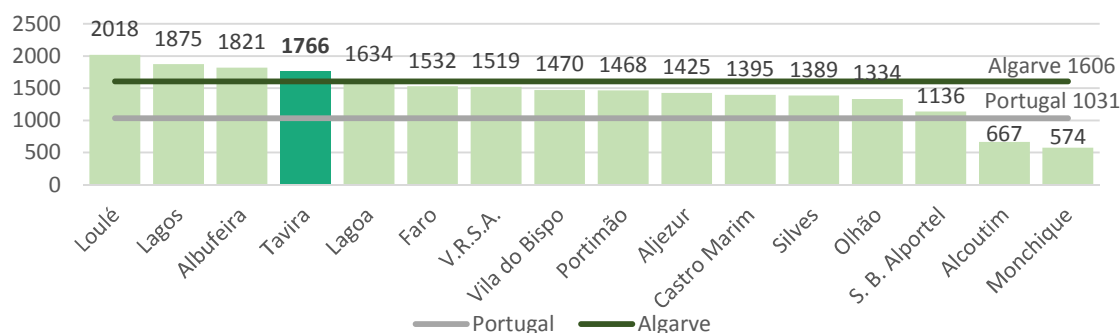


Gráfico 52 | Ranking regional do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€/m²)

INE: Estatísticas de preços da habitação ao nível local, 2.º trimestre de 2019



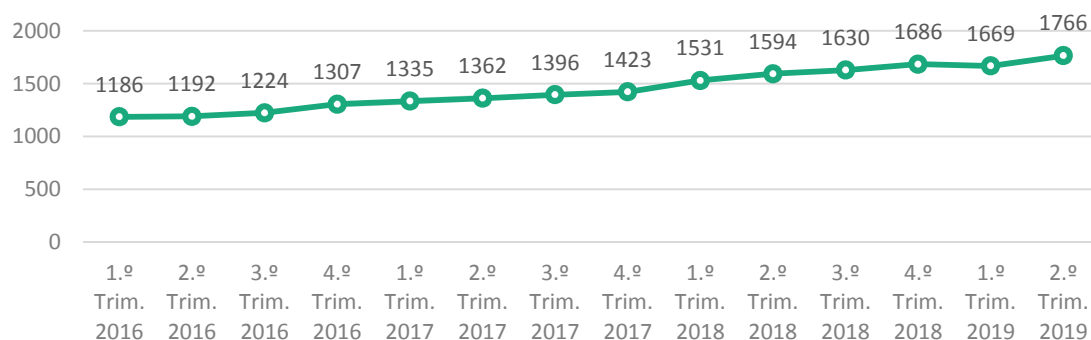
A compra de imóvel para habitação em Tavira registou um acréscimo desde o 1.º trimestre de 2016 (1 186€) até ao 2.º trimestre de 2019 (1 766€), na ordem dos 48,9%. Note-se, ainda, que é mais caro adquirir alojamentos existentes (1 782€) do que alojamentos novos (1 712€). A dinâmica imobiliária e do mercado turístico não é alheia à referida elevação de valores e a concorrência direta que exerce traz acrescidas dificuldades ao mercado particular.

1 766€/m²

Valor mediano das vendas por m²
(2.º trimestre, 2019)

Gráfico 53 | Evolução do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares no concelho (€/m²)

INE: Estatísticas de preços da habitação ao nível local, 2.º trimestre de 2019



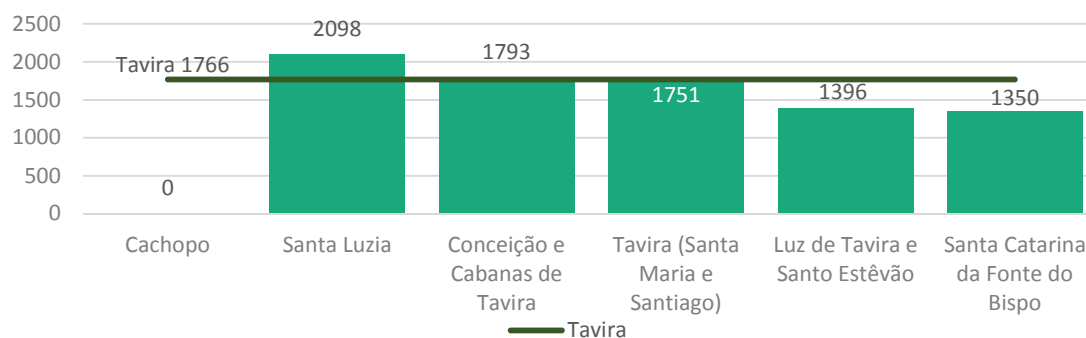
Santa Luzia e Conceição e Cabanas de Tavira

Apresentam referenciais de venda superiores ao apurado para o concelho (2.º trimestre, 2019)

À escala da freguesia destacam-se os referenciais de venda nas freguesias de **Santa Luzia** (2 098€) e **Conceição e Cabanas de Tavira** (1 793€) com um registo superior ao valor apurado para o concelho. Comparativamente e considerando que a desagregação geográfica ao nível da freguesia ocorre apenas nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, e região do Algarve, relativamente ao respetivo indicador, **as referidas freguesias apresentam o 33.º e 49.º valor de referência mais acentuado**. Sendo que ao nível da região, anteriormente a Santa Luzia apenas se encontram 2 freguesias do concelho de Loulé (Almancil e Quarteira).

Gráfico 54 | Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por freguesias (€/m²)

INE: Estatísticas de preços da habitação ao nível local, 2.º trimestre de 2019



Em 2018, a nível nacional, **os preços das habitações transacionadas mantiveram uma trajetória de crescimento**. A taxa de variação média anual do Índice de Preços de Habitação (IPHab) fixou-se nos 10,3% o que representa um acréscimo de 1,1 p.p. por comparação com o registo de 2017. **A dinâmica de crescimento dos preços observou-se tanto nas habitações existentes (11,0%) como nas habitações novas (7,5%).**

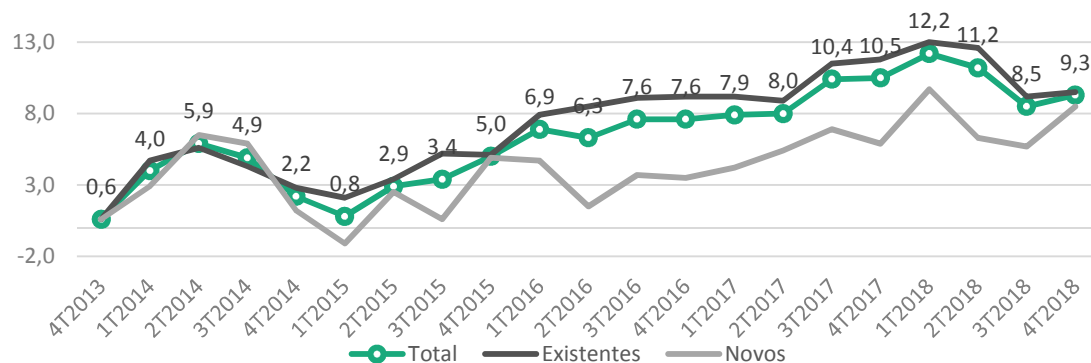
IPHab

Mantém trajetória de crescimento (4.º trimestre, 2018)

No **4.º trimestre de 2018**, o IPHab registou uma taxa de variação homóloga de 9,3%, mais 0,8 p.p. que no trimestre precedente, **invertendo-se a trajetória de desaceleração registada nos dois trimestres anteriores.**

Gráfico 55 | Taxa de variação homóloga do índice de preços de habitação (%)

INE: Índice de preços da habitação, 2.º trimestre de 2019



Salienta-se, ainda, os **preços por m² especialmente elevados no Algarve para aquisição de alojamentos T0 ou T1 (1 752€) e T2 (1 557€)**, precisamente as tipologias mais procuradas tendo em conta o número médio de pessoas por alojamento (1,1). Por outro lado, face ao último ano, **o crescimento de preços de venda de alojamentos T3 é expressivo (aumento de 200€/m²), sem paralelo nas outras regiões do país.**

A dinâmica de crescimento dos preços de acesso à habitação, bem como a indicação de sinais de sobrevalorização no mercado imobiliário residencial, ainda que incipientes, constitui inclusivamente referência no Relatório “2018 Article IV Consultation – Press release; Staff report; and Statement by the executive director for Portugal” do Fundo Monetário Internacional, onde se destaca a NUT II Algarve a par das Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto.

4.4. O recurso ao crédito à habitação

Entre 2000 e 2007, o crédito hipotecário concedido a pessoas singulares mais que duplicou, passando de 1 060€/hab. para 2 396€/hab., um aumento de 126%, refletindo um período de condições favoráveis à aquisição de habitação.

A partir de 2007 um conjunto de situações conjunturais, relacionadas com a crise financeira, conduziram a um aumento das restrições no acesso ao crédito à habitação, refletindo-se diretamente na descida no total do crédito concedido até registar, em 2012 (289€/hab.), o valor mais baixo da década. Verificando-se a partir desse ano uma subida consistente, que em 2018 (914€/hab.), embora acima do rácio nacional e regional, ainda não tinha atingido os valores do início do século.

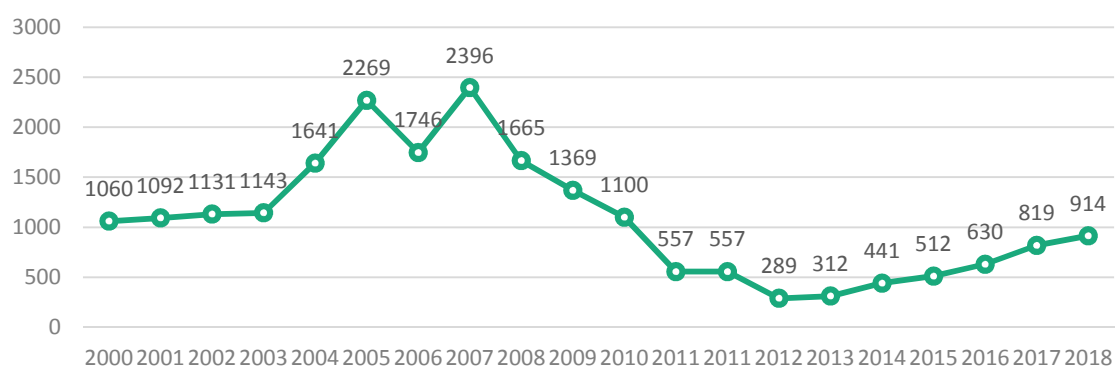
Abrandamento de dinâmica

Concessão de crédito hipotecário (2018)

Complementarmente, a análise evolutiva dos anos pós-crise e do período 2017/2018 permite verificar um recente abrandamento da dinâmica de concessão do crédito hipotecário. A registada variação de 11,6 pp contrasta com os valores de 30,0%, registados em 2016/2017, 23,0%, em 2015/2016 e 16,1%, em 2014/2015.

Gráfico 56 | Crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante (€/hab.)

INE: DGPI, Operações sobre imóveis 2018



Marcos históricos:

2007/2008 | Crise financeira mundial; 2010 | Programa de Estabilidade e Crescimento (PEC 1, PEC2 e PEC3) que contemplaram medidas de reajuste no orçamento público; 2011-2014 | Programa de Assistência Económica e Financeira.

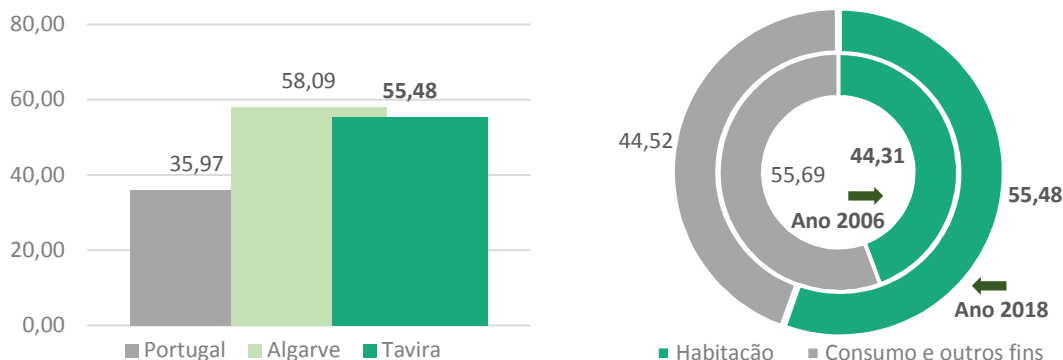
A proporção do crédito à habitação no total do crédito concedido corresponde a 55,48 p.p., consideravelmente acima da média nacional (35,97%) e em linha com a média regional (58,09%). Esta perspetiva contraria a hegemonia nacional da predominância de empréstimos ao consumo e outros fins, com uma proporção local de 44,52%, e uma taxa de variação de -5,5% face a 2017 (47,13%).

55,48%

Taxa de crédito à habitação (2018)

Gráfico 57 | Taxa de crédito à habitação (%)

INE: Estatísticas das instituições de crédito e sociedades financeiras 2018



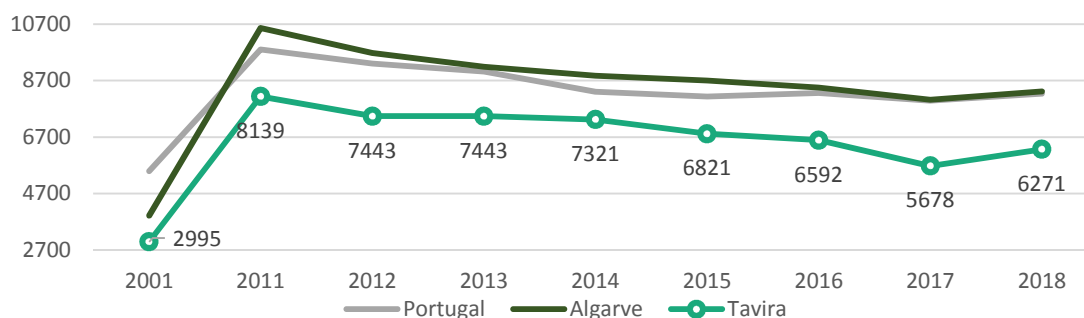
Sinais de subida

Crédito à habitação (2018)

Desde o último período censitário, o **crédito à habitação** assinalou uma diminuição do valor por habitante, embora abaixo dos montantes registados pré-crise, **em 2018 volta, a dar sinais de subida.**

Gráfico 58 | Crédito à habitação por habitante (€)

INE: Estatísticas das instituições de crédito e sociedades financeiras 2018



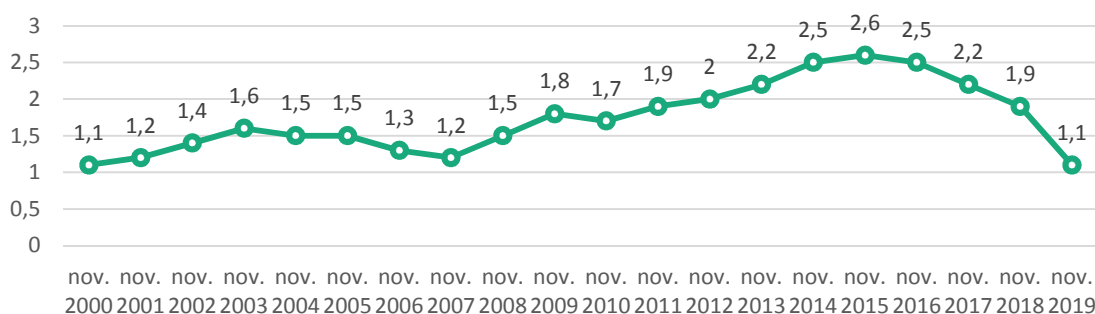
O **rácio de crédito vencido**, ao nível nacional, recuou em novembro para valores verificados no início do século (1,1%), também a **percentagem de devedores com crédito vencido diminuiu para o valor mais baixo dos últimos 10 anos (3,2%).**

Tendência de diminuição

Rácio de crédito vencido e Percentagem de devedores (novembro de 2019)

Gráfico 59 | Rácio de empréstimos vencidos a particulares para habitação (rácio, %)

BPstat: Balanço das instituições financeiras monetárias, novembro de 2019



Transações > Empréstimos (2018)

O peso do financiamento bancário por parte dos particulares nas transações de alojamentos familiares realizadas em Portugal situa-se atualmente em níveis mais reduzidos do que os registados em 2010. Esta situação reflete um maior dinamismo do número de transações do que do número de empréstimos.

Em 2018, ocorreu uma diminuição do peso do financiamento bancário no montante global das transações (registando a primeira quebra após 3 anos de crescimento). Os 40,87% de peso do financiamento no total das vendas em 2018 compara com proporções de 42,72%, em 2017, 39,1%, em 2016, e 32,17%, em 2015. Valores que se seguem ao mínimo de 24,24% registado em 2014, período ainda marcado por medidas de condicionamento do crédito.

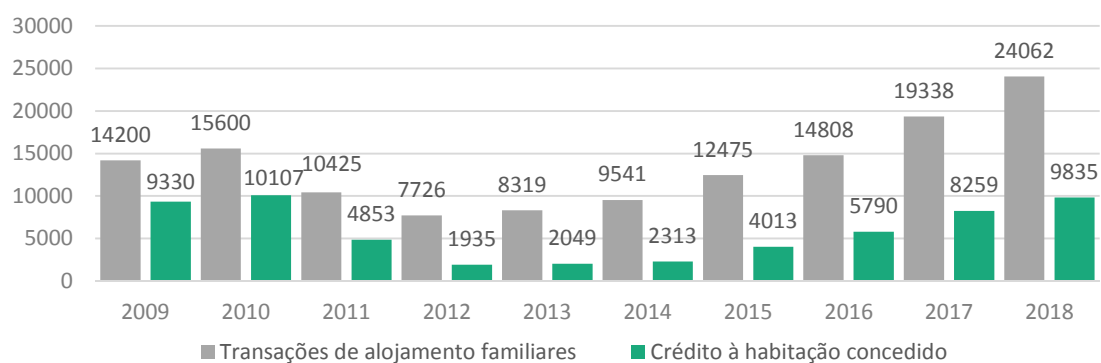
A proporção observada em 2018 compara ainda com valores que em 2009 e 2010 chegaram aos 65,7% e 64,79%, respetivamente. Período em que o cenário era o oposto do atual: 2 em cada 3 alojamentos eram adquiridos com recurso ao financiamento da banca.

Durante o ano de 2018 transacionaram-se 178.691 habitações, mais 16,6% que em 2017. As transações totalizaram 24,1 mil milhões de euros, aumentando 24,4% face ao ano transato.

Gráfico 60 | Evolução do novo crédito face ao valor das vendas (€ milhares)

INE: Índice de preços da habitação, 2.º trimestre de 2019

Banco de Portugal: Balanço das instituições financeiras monetárias, novembro de 2019



“Nos últimos anos, o dinamismo do mercado de habitação tem beneficiado, para além de uma melhoria das condições de financiamento e da situação económica geral, do forte aumento do turismo e da procura de imóveis por parte de não residentes. Estes últimos fatores tenderão a ter uma incidência mais forte em algumas regiões do país”, de acordo com o Boletim Económico do Banco de Portugal, publicado em outubro de 2018.

4.5. O impacto do alojamento local no mercado de habitação

Em 2008, verificaram-se significativas alterações no que se refere ao alojamento turístico, em larga escala fruto das alterações produzidas pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, que possibilitou a reconversão de determinados estabelecimentos para alojamento local.

Ao nível concelhio, o mercado de oferta de alojamento local, oficialmente registado no Registo Nacional de Alojamento Local, apresentou um crescimento exponencial a partir de 2014.

Não obstante, a evolução do registo dos alojamentos locais registar flutuações desde 2012, embora com taxas de variação maioritariamente superiores ao panorama nacional, **a recente tendência é de crescimento.**

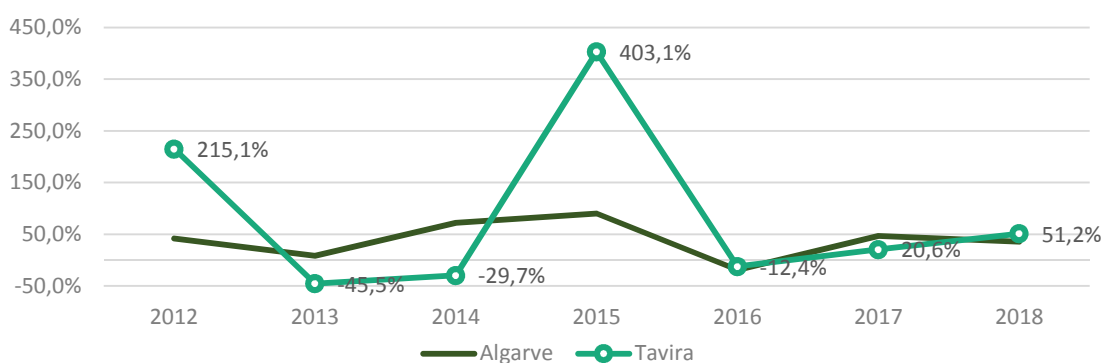
Em 2017, encontravam-se **registadas** no concelho **4 528 camas de alojamento local, distribuídas por 23 estabelecimentos de hospedagem, 1 192 apartamentos e 394 moradias.**

1 609

Registos de alojamento local (2017)

Gráfico 61 | Taxa de variação do registo de alojamento local (%)

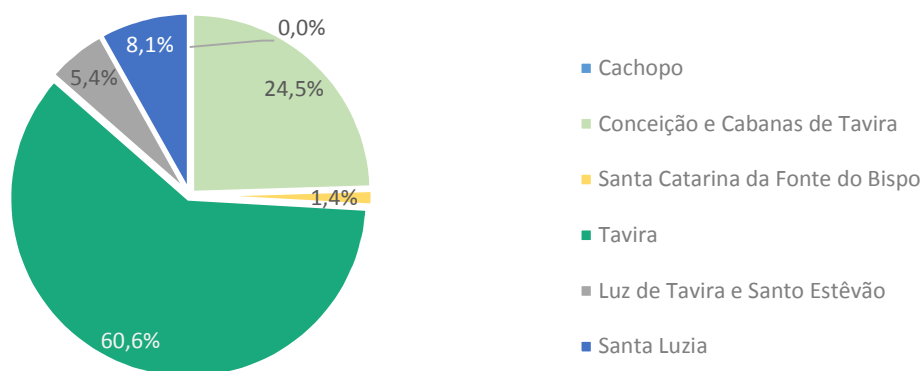
Turismo de Portugal: *Travel BI 2019*



À escala das freguesias, **Tavira e Conceição de Cabanas de Tavira** constituem as **freguesias onde predomina o registo de alojamento de local**, 60,6% e 24,5% respetivamente.

Gráfico 62 | Proporção de alojamentos locais nas freguesias do concelho (%)

Turismo de Portugal: *Travel BI 2019*



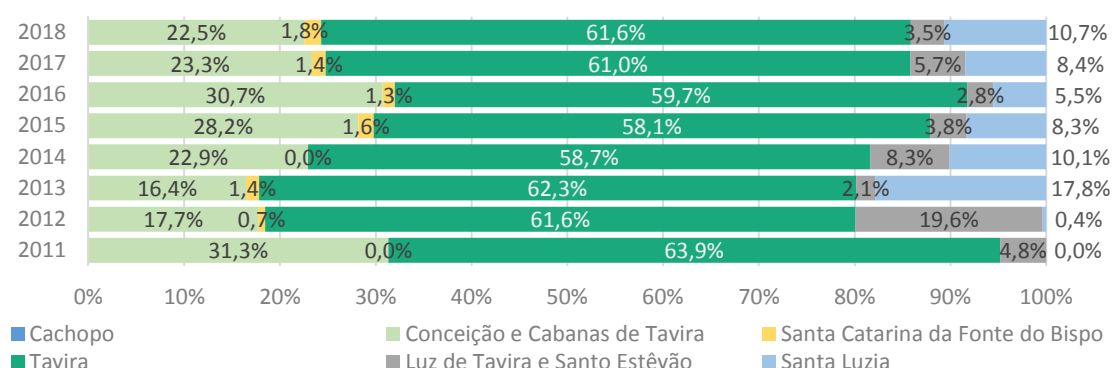
Tavira e Conceição de Cabanas de Tavira

Freguesias onde predomina o alojamento local (2019)

A longitude da verificada predominância é constatável mediante a observação da evolução do alojamento local nas freguesias do concelho, onde apenas em 2012, registou-se uma alteração da 2.ª posição entre a freguesia da Conceição de Cabanas de Tavira e a Luz de Tavira e Santo Estêvão. De referir a ausência de alojamento local na freguesia de Cachopo.

Gráfico 63 | Evolução do alojamento local nas freguesias do concelho (%)

Turismo de Portugal: *Travel BI* 2019



No que respeita à nacionalidade dos/as investidores/as no alojamento local, **predominam os nacionais (97,6%)**. Ao nível de investidores/as estrangeiros/as prevalece a nacionalidade alemã e francesa.

Em 2016, de acordo com o estudo “O alojamento local em Portugal – Qual o fenómeno?”, desenvolvido a pedido da Associação de Hotelaria de Portugal, **Tavira encontra-se referenciada em 7.ª posição, entre os 10 concelhos com mais propriedades registadas, apresentando um peso relativo de 4,8%, no número de habitações existentes.**

7.º

Concelho entre os 10 com mais alojamento local (2016)

Ao nível do **impacto do alojamento local**, o referido documento indica que “o aumento da procura de imóveis para alojamento local **gera uma pressão para um aumento nos preços do imobiliário, caso não seja acompanhado por um aumento da oferta**. Tem ainda um **efeito de reafecção de propriedades do mercado de arrendamento tradicional para o mercado de alojamento local**” onde geram um rendimento superior.

Impacto estimado (nacional):

13,2%

Preço das rendas (2016)

30,5%

Valor de transação (2016)

Em termos genéricos, a figura do alojamento local introduzida no ordenamento jurídico português, em 2008, procurou conferir cobertura legal a um fenómeno assumido como residual, que se encontrava desprovido de qualquer formalismo e à margem da lei, situação que se alterou radicalmente passando a configurar um fenómeno consistente. O que levou à implementação de um regime jurídico próprio, em 2014, que tem sido alvo de alterações, cujas **consequências no setor imobiliário apresentam “um efeito estimado de 13,2% no preço das rendas e de 30,5% no valor de transação de imóveis”**, nos termos do mencionado estudo.

A nível local importará empreender uma aprofundada reflexão sobre fenómeno e o respetivo impacto no mercado de habitação, projetando medidas suscetíveis de aplicabilidade, no âmbito da recente alteração legislativa (Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, que veio atribuir novas competências aos órgãos municipais), nomeadamente, a possibilidade de delimitação de áreas de contenção (fixando regras para a sua instalação e impondo limites ao número de estabelecimentos que se admitem em determinados territórios).

5. Políticas públicas habitacionais

Em matéria de políticas e programas nacionais foram desenvolvidas e implementadas na área da habitação, desde a 1.ª República, medidas diversificadas e adaptadas às especificidades sociais, económicas e culturais de cada um dos momentos, com inevitável impacto na realidade ao nível nacional e local.

5.1. Parque habitacional público promovido no concelho

A definição e implementação de medidas e soluções habitacionais, a nível local, com um particular enfoque nos grupos populacionais que revelam maiores níveis de fragilidade social, teve início com a construção de habitações para “famílias pobres”, em 1896, posteriormente designadas de Bairro Social José Joaquim Jara.

Ao longo do século, que se seguiu, surgiram iniciativas maioritariamente centradas em comunidades com uma forte componente piscatória:

- Nos **anos 50**, o Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, no âmbito do **programa de casas para famílias pobres**, empreende um conjunto de fogos dando origem ao “Bairro dos Pescadores”, na freguesia de Santa Luzia;
- Na **década de 60**, a Casa do Povo da Luz de Tavira fomenta a **construção de casas de renda económica** na localidade da Arroiteia, freguesia da Luz de Tavira;
- Nos **anos 70**, enquadrado no **Serviço de Apoio Ambulatório Local (SAAL)** e no intuito de conferir apoio às populações que se encontravam alojadas em situações precárias foram promovidas novas habitações, na freguesia de Cabanas de Tavira.

Iniciativas centradas em comunidades com uma componente piscatória

(Década de 50 a 70)

Ampla promoção de habitação pública

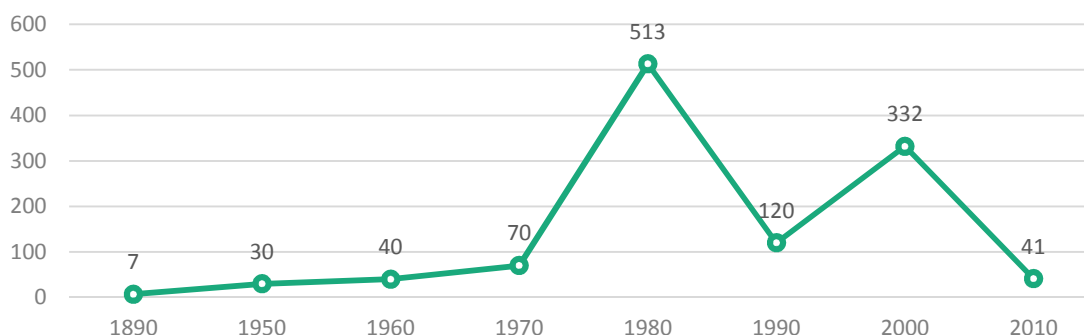
(Década de 80 a 2000)

As décadas que se seguiram, **entre os anos 80 e o princípio do novo milénio, constituíram-se como paradigmáticas de um amplo acesso à habitação** a grupos populacionais que evidenciavam fragilidades mais significativas, **registando 83,7% dos alojamentos promovidos no concelho.**

Gráfico 64 | Evolução da promoção de habitação pública municipal por década (N.º)

Município de Tavira, 2020

Nota: Não inclui os alojamentos demolidos



A par da referida vertente, também, neste período foram promovidas 80% das habitações de custos controlados (488 frações das 609 edificadas), através cooperativas de construção e habitação, ao nível local.

Com o surgimento de novos empreendimentos municipais, a partir do ano 2000, e perante a constatação de uma significativa concentração de população alojada, bem como das necessidades decorrentes da gestão social e patrimonial do parque habitacional municipal, tornou-se imprescindível aprofundar, mais assertivamente, as dinâmicas desenvolvidas nesses territórios.

Para responder a essa necessidade o município, em 2009, estabelece a 1.ª monitorização do parque habitacional, no sentido de implementar uma verificação sistémica e universal dos fogos e da condição de recursos dos/as moradores/as, que complementarmente permitisse atuar com justiça e equidade, na prossecução da garantia do direito à habitação e de uma melhor qualidade de vida da população.

1 153

Alojamentos promovidos (1896 - 2010)

5.2. Dimensão do parque habitacional municipal

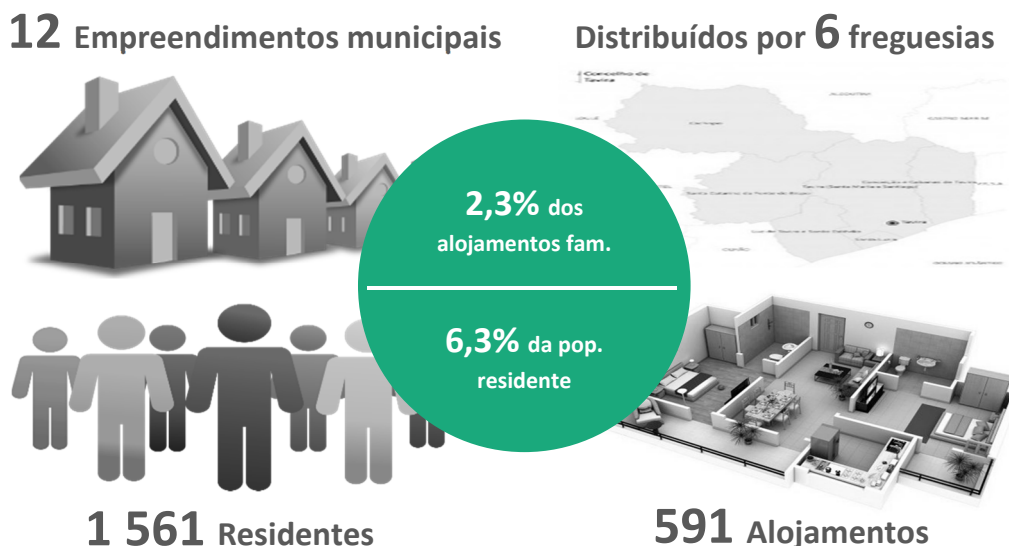
591

Alojamentos municipais (2019)

Em 2019, o município geria 591 alojamentos, o equivalente a 2,3% do parque habitacional do concelho, acolhendo 1 561 habitantes repartidos por 12 empreendimentos municipais distribuídos pelas 6 freguesias do concelho, apresentando uma planeada integração urbanística, assertiva conceção arquitetónica e qualidade de construção.

Figura 5 | Breve caracterização do parque habitacional municipal (N.º)

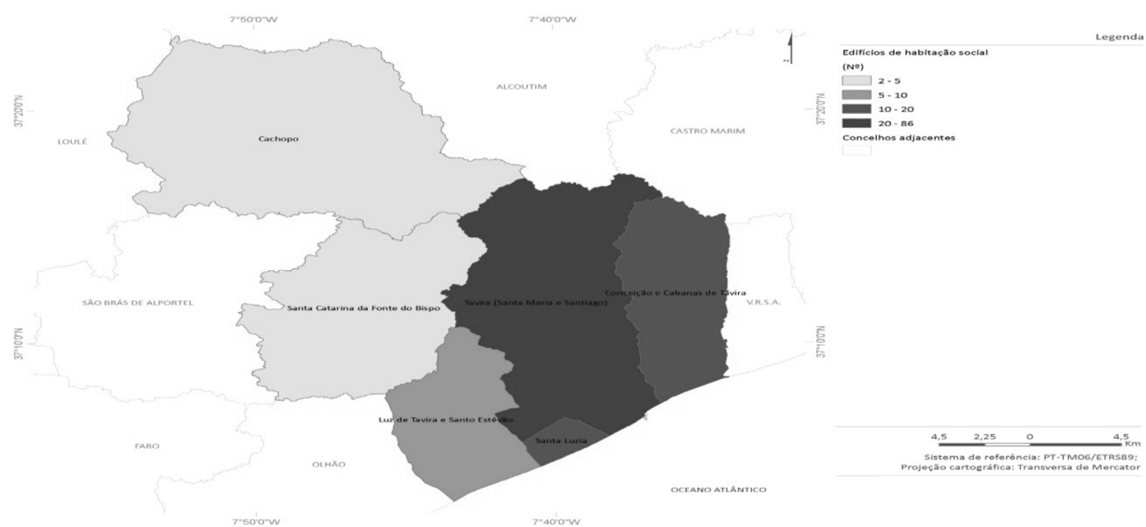
Município de Tavira, 2019



A maioria (71%) dos edifícios possuía 2 ou mais alojamentos, verificando-se um **rácio de 4,7 fogos por edifício**.

Figura 6 | Distribuição dos edifícios de habitação social por freguesia (N.º)

Município de Tavira, 2019



A freguesia de Tavira apresentava a maior proporção de alojamentos (77,3%), seguida pela freguesia de Conceição e Cabanas de Tavira, com 10%.

Freguesia de Tavira
Regista a maior proporção de alojamentos (2019)

Tabela 15 | Distribuição de edifícios e fogos de habitação social por freguesia (N.º)

Município de Tavira, 2019

Unidade territorial	Edifícios	Fogos	Fogos por edifício
Tavira (concelho)	127	591	4,7
Cachopo	2	5	2,5
Conceição e Cabanas de Tavira	12	50	4,2
Luz de Tavira e Santo Estêvão	7	19	2,7
Santa Catarina da Fonte do Bispo	4	24	6,0
Santa Luzia	15	36	2,4
Tavira	87	457	5,3

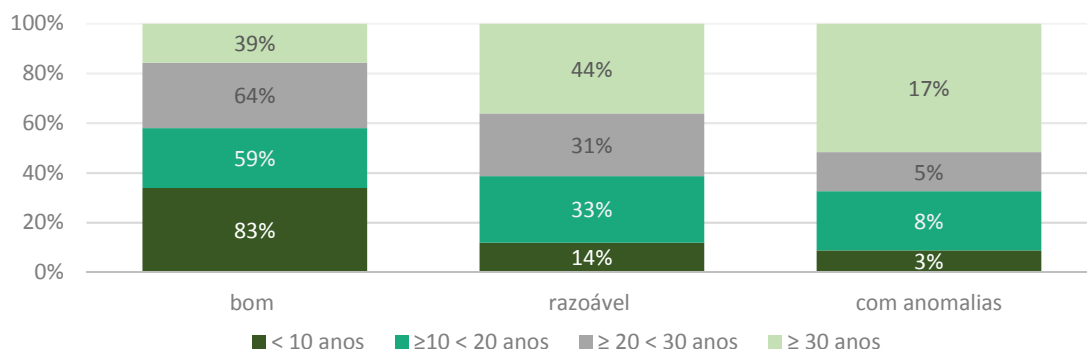
91,1%

Bom ou razoável estado de conservação (2019)

Os estados de conservação predominantes correspondiam a bom e razoável, representando 91,1% do edificado. Os fogos com anomalias representam 8,9%, com predominância nos Empreendimentos municipais da Eduarda Lapa e Santa Luzia (IGFSS).

Gráfico 65 | Fogos de habitação social por tempo de construção e estado de conservação (%)

Município de Tavira, 2019



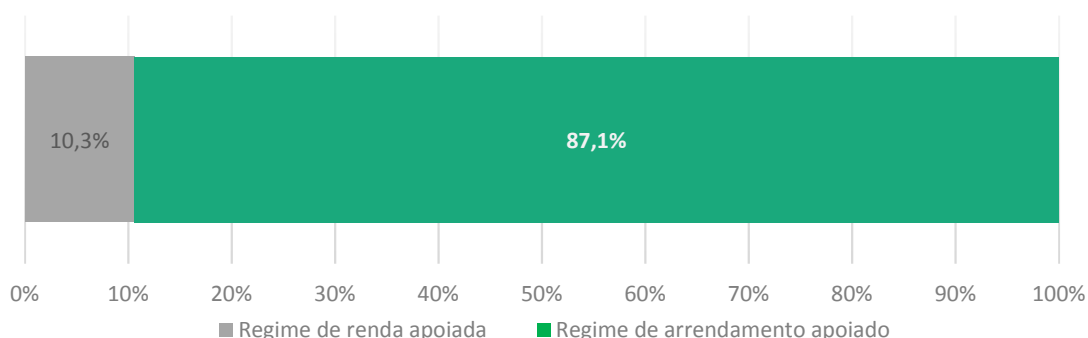
Os fogos de habitação social encontravam-se maioritariamente ocupados sob o regime de arrendamento apoiado (87,1%), seguindo-se o regime de renda apoiada (10,3%). À data permaneciam por transitar 60 frações habitacionais para o novo regime de arrendamento apoiado, estabelecido pela Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro.

87,1%

Regime de arrendamento apoiado (2019)

Gráfico 66 | Alojamentos por regime de ocupação (%)

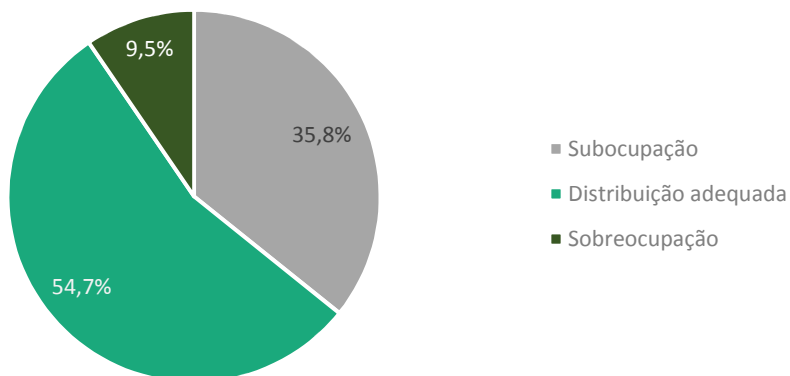
Município de Tavira, 2019



Ao nível do índice ocupacional verificavam-se 9,5% dos agregados a viverem em situação de sobreocupação habitacional, concomitantemente com 35,8% dos alojamentos que se apresentavam em subocupação.

Gráfico 67 | Alojamentos de acordo com o índice ocupacional (%)

Município de Tavira, 2019



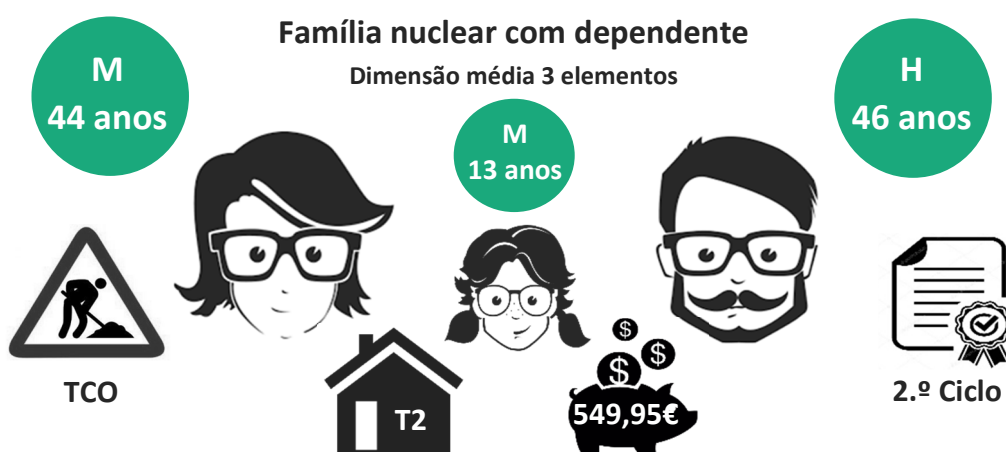
5.3. População residente no parque habitacional municipal

No seguimento da caracterização da população residente no parque habitacional municipal, em 2019, foi possível traçar o **perfil de família residente**.

O agregado familiar arrendatário de uma habitação em regime de arrendamento apoiado constitui-se, maioritariamente, por uma **família nuclear** de **nacionalidade portuguesa**, com **uma dependente a cargo**, de **13 anos**, **estudante do 2.º ciclo do ensino básico**, cuja **arrendatária** detém, em média, **44 anos** e o **elemento masculino 46 anos**, **ambos** apresentam-se como **ativos** (trabalhadores por conta de outrem | TCO) no que respeita à situação na profissão, dispõem de **habilitações literárias ao nível do 2.º ciclo do ensino básico** e um **rendimento médio de 549,95€**.

Figura 7 | Perfil do agregado familiar residente no parque habitacional municipal

Município de Tavira, 2019



5.4. O acesso à habitação em regime de arrendamento apoiado

A Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, em vigor desde 1 de março de 2015, veio proceder à regulamentação do regime do arrendamento apoiado para habitação e regular a atribuição de habitações, revogando a legislação habilitante do Regulamento Sobre a Gestão do Parque Habitacional Social do Concelho de Tavira (publicado em 29 de março de 2005), em vigor.

De um modo geral, o referido quadro legal conferiu a necessidade de reformulação da vigente vertente em matéria normativa e regulamentar, no que concerne à atribuição e à gestão do parque habitacional.

Decorrente da verificada necessidade entra em vigor do Regulamento do Regime de Acesso, Atribuição e Gestão do Parque Habitacional (RRAAGPH), publicado em 10 de março de 2016, em consonância com as premissas introduzidas, pela Lei n.º 81/2014, visando estabelecer maior eficiência nas questões do acesso a habitação e gestão do parque habitacional, nomeadamente no que concerne à revisão e definição de procedimentos estruturantes, nomeadamente a atribuição mediante procedimento concursal, no fomento pelo respeito por princípios estruturantes, tais como a concorrência, a transparência, a legalidade, a igualdade e a segurança jurídica.

Com entrada em vigor da Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, estabelece-se a primeira alteração à Lei n.º 81/2014, com renovadas disposições a diversificados níveis (contratual, ocupacional e obrigacional, entre outros), implicando a verificada atualização do regulamento em vigor.

Tendência de estabilização

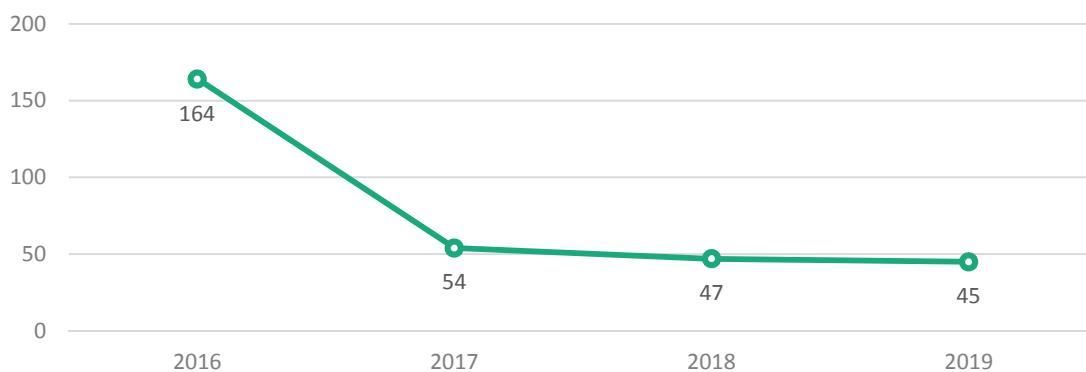
Candidaturas anualmente apresentadas (2019)

A maioria das candidaturas, registadas até dezembro de 2019, datam de 2016 ano em que se instituiu o procedimento concursal por inscrição que tem por objeto a oferta das habitações que são identificadas, em cada momento, para atribuição aos/as candidatos/as que, de entre os/as que se encontram, à altura, inscritos/as em listagem própria, estejam melhor classificados/as, em função dos critérios de hierarquização e de ponderação estabelecidos para o efeito.

A apresentação de novas candidaturas tem registado uma relativa estabilização nos últimos anos.

Gráfico 68 | Evolução das candidaturas para acesso a habitação em regime de arrendamento apoiado (N.º)

Município de Tavira, 2019

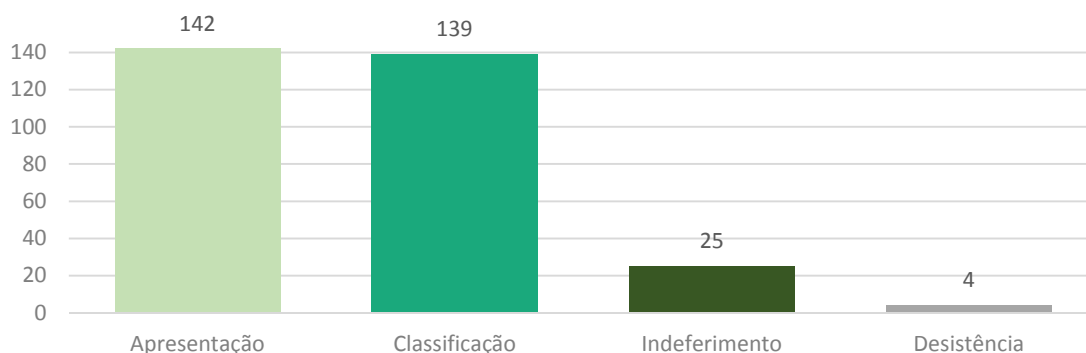


O número de candidaturas classificadas compreende 44,8% do total de requerimentos entrados, sendo que 45,8 % encontram-se consideradas não classificadas (perante a não verificação de subsequente procedimento de concurso), 8,1% indeferidas e 1,3% foram alvo de desistência.

Perante 139 candidaturas classificadas, cumprindo os requisitos para aceder a uma habitação municipal, a disponibilidade de fogos existentes é manifestamente insuficiente para satisfazer a procura.

Gráfico 69 | Estado das candidaturas para acesso a habitação (N.º)

Município de Tavira, 2019



Salienta-se, ainda, o facto da dinâmica inerente à validação dos processos de candidatura e consequente aferição documental, aquando da homologação das listas de candidatos/as, respetiva classificação e posterior afetação de habitação, possibilitar a alteração da distribuição da situação dos processos.

De referir que o procedimento de aferição e validação da informação, sendo essencial na transparência de todo o processo, tem a morosidade inerente à complexidade dos processos de candidatura, na persecução da objetividade e equidade que se pretende com o RRAAGPH.

5.5. O perfil do/a candidato/a a habitação em regime de arrendamento apoiado

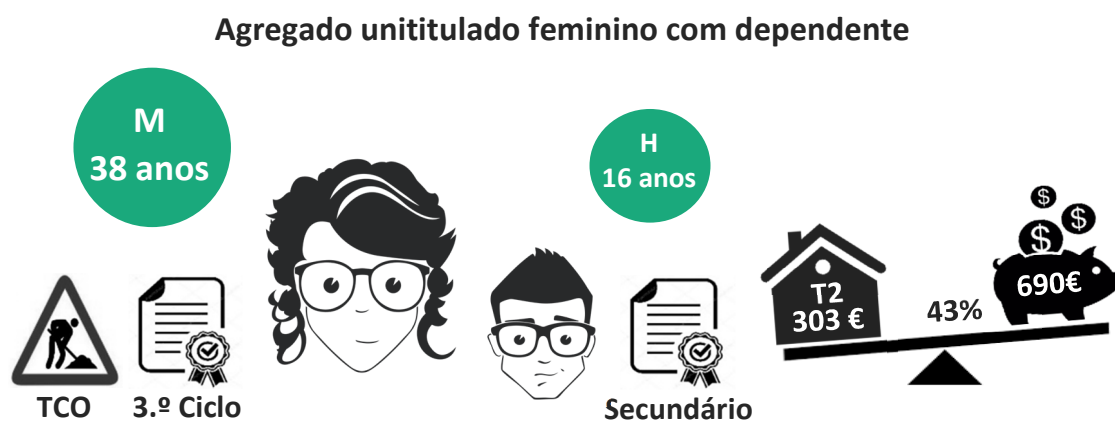
Em resultado da análise e interpretação da informação resultante das **281 candidaturas** a habitação em regime de arrendamento apoiado, rececionadas pelo município até dezembro de 2019, delineou-se um **perfil de agregado candidato/a a habitação**.

O agregado familiar candidato a habitação em regime de arrendamento apoiado constitui-se, maioritariamente, por uma **família unititulada feminina com dependente**, de **nacionalidade portuguesa**, residente na **freguesia de Tavira**, habitando em **alojamento arrendado**, com um **valor médio de renda de 303€**, correspondendo a uma **taxa de esforço de 43%**, cuja **tipologia adequada** à dimensão e composição familiar é um **T2** e o **motivo da candidatura** consiste na **dificuldade em suportar o montante de renda perante os rendimentos auferidos**.

Ao nível da composição do agregado apresenta **dependente a cargo**, de **16 anos**, **estudante** a frequentar o **ensino secundário**, a **candidata** detém, em média, **38 anos**, constitui-se como **ativa** no que respeita à situação na profissão, dispõe de **habilitações literárias ao nível do 3.º ciclo do ensino básico** e um **rendimento mensal de 690€**.

Figura 8 | Perfil do agregado familiar candidato a habitação

Município de Tavira, 2019



6. Carências habitacionais identificadas no território

6.1. Candidaturas a habitação em regime de arrendamento apoiado

Os dados relativos a candidaturas a habitação em regime de arrendamento apoiado, registadas no município, revelam que em dezembro de 2019 havia **281 famílias a solicitar habitação municipal**.

Não obstante, o diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no território, a **caraterização das situações de pessoas e agregados em condições habitacionais indignas e não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada**, tal como definidas no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, **estabeleceu a verificação de 113 famílias**.

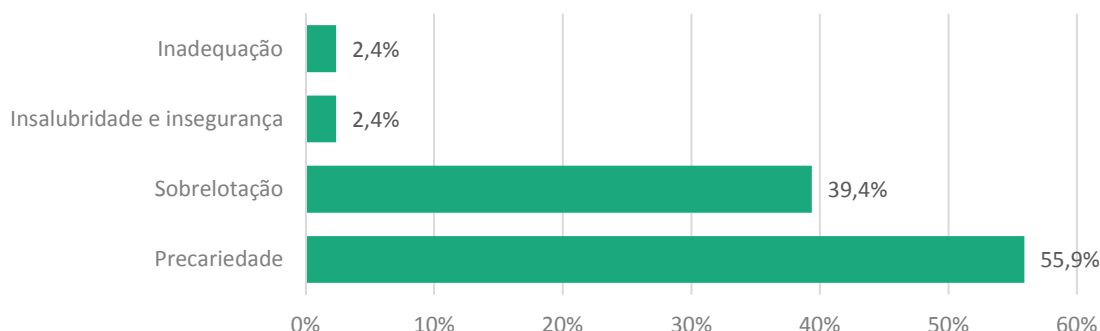
39,6%

Candidaturas que apresentam condições habitacionais indignas (2019)

Especificamente, **55,9%** residem de forma permanente em **situação de precariedade**, **39,4%** em **sobrelotação**, **2,4%** em **insalubridade e insegurança** e **2,4%** em **inadequação**.

Gráfico 70 | Pessoas e agregados familiares em condições habitacionais indignas (%)

Município de Tavira, 2019



Freguesia de Tavira

Agrega a maioria das carências habitacionais (2019)

No que concerne à freguesia de residência a **maioria das famílias que vivem em condições indignas reportam-se à Freguesia Tavira**, que agrega 65,5% das situações existentes, com **2.º maior expressão encontra-se a Freguesia de Luz de Tavira e Santo Estêvão (15,9%)**.

Tabela 16 | Agregados familiares em condições habitacionais indignas por freguesia (N.º e %)

Município de Tavira, 2019

Unidade territorial	Número de candidaturas	Distribuição
Cachopo	0	0%
Conceição e Cabanas de Tavira	11	9,7%
Luz de Tavira e Santo Estêvão	18	15,9%
Santa Catarina da Fonte do Bispo	2	1,8%
Santa Luzia	8	7,1%
Tavira (Santa Maria e Santiago)	74	65,5%

A análise ao nível do número de elementos por agregado familiar demonstra que cerca de **79,6% das famílias reúnem entre 1 a 3 indivíduos**, sendo que a procura por parte de famílias numerosas (5 ou +) corresponde a 7,1%.

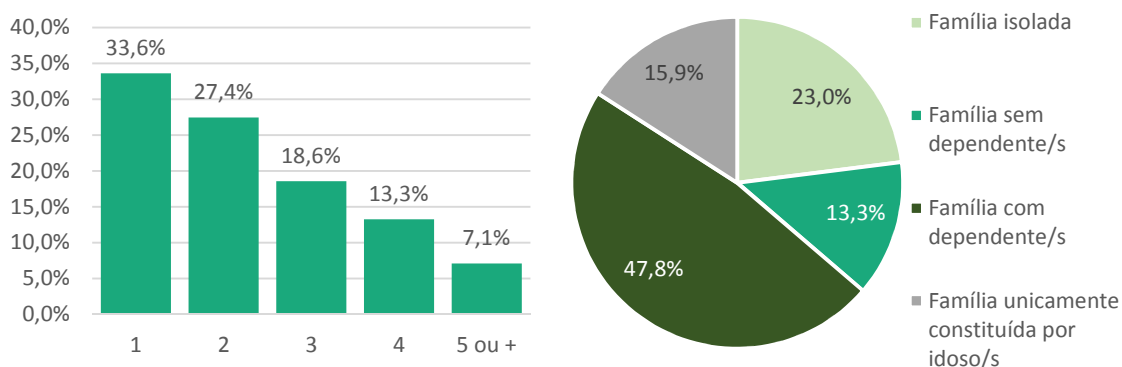
79,6%

Famílias reúnem entre 1 a 3 indivíduos (2019)

Destaca-se a expressão que os agregados familiares com dependente/s assume no quadro da procura existente (47,8%), seguido da família isolada.

Gráfico 71 | Número de elementos por agregado familiar e tipo de família (%)

Município de Tavira, 2019



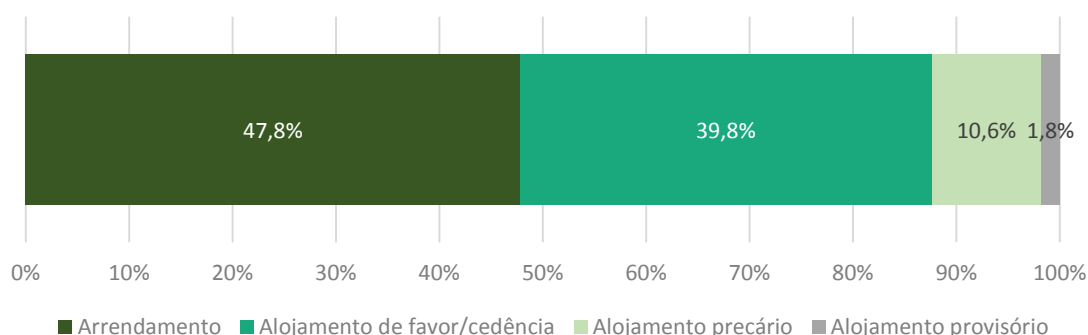
52,2%

Agregados em maior condição de precariedade habitacional (2019)

Analisando a natureza dos alojamentos em que residem os agregados familiares, verifica-se que **52,2% encontra-se a ocupar alojamentos que conferem uma maior condição de precariedade**, nomeadamente em partes de edificações, quartos ou anexos.

Gráfico 72 | Natureza dos alojamentos (%)

Município de Tavira, 2019



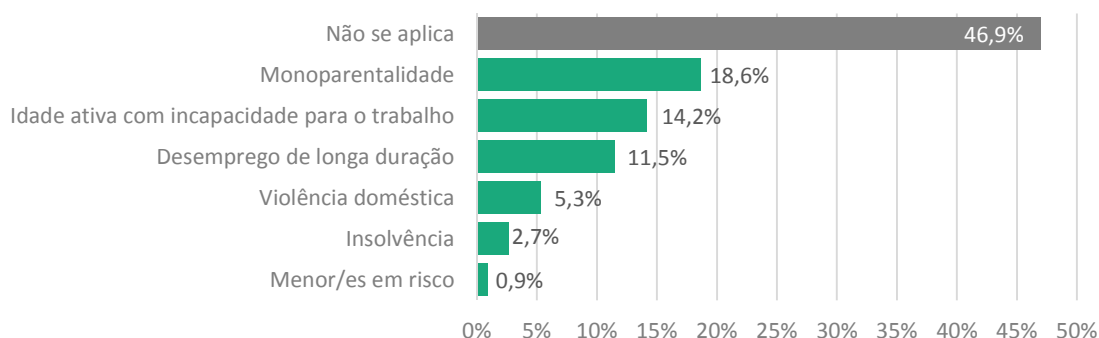
Em termos relativos, entre as 113 candidaturas **53,1% apresenta situações complementares de vulnerabilidade biopsicossocial**, com maior incidência em situações de monoparentalidade (18,6%), idade ativa com incapacidade para o trabalho (14,2%), desemprego de longa duração (11,5%), violência doméstica (5,3%), insolvência (2,7%) e menor/es em risco (0,9%).

53,1%

Famílias apresentam pelo menos 1 situação complementar de vulnerabilidade (2019)

Gráfico 73 | Situações complementares de vulnerabilidade biopsicossocial (%)

Município de Tavira, 2019



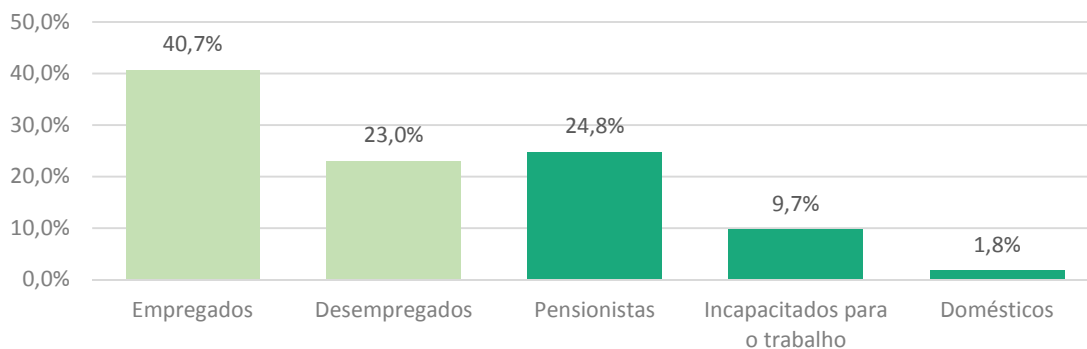
63,7%

Requerentes constituem-se como ativos (2019)

No que se refere à condição perante a atividade económica verifica-se que a maioria dos/as requerentes de habitação municipal apresenta-se em situação ativa (63,7%). Quanto à população inativa a condição com maior representatividade corresponde aos pensionistas (24,8%), seguida de incapacitados para o trabalho e domésticos.

Gráfico 74 | Condição perante a atividade económica dos/as requerentes (%)

Município de Tavira, 2019



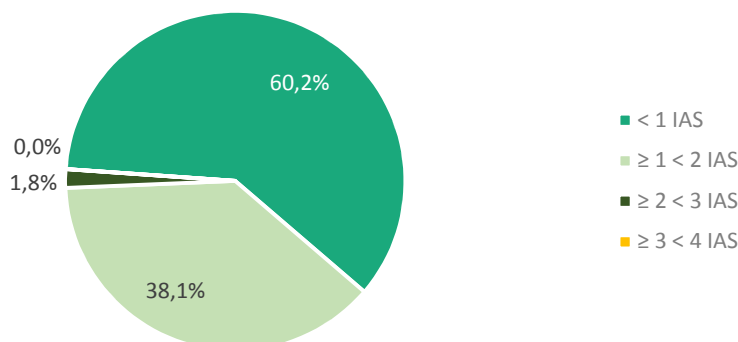
Ao nível dos rendimentos médios mensais dos agregados familiares a análise dos dados evidencia que **100% das situações em condição habitacional indigna apresentam um rendimento médio mensal (RMM) inferior a 3 indexantes dos apoios sociais (IAS)**, sendo que **o escalão de RMM inferior a 1 IAS concentra a maior proporção de famílias (60,2%)** e o escalão de RMM maior ou igual a 2 e inferior a 3 IAS apresenta um valor residual (1,8%).

60,2%

Agregados familiares detêm RMM < 1 IAS (2019)

Gráfico 75 | Escalões de rendimentos médios mensais em função do Indexante dos apoios sociais (%)

Município de Tavira, 2019



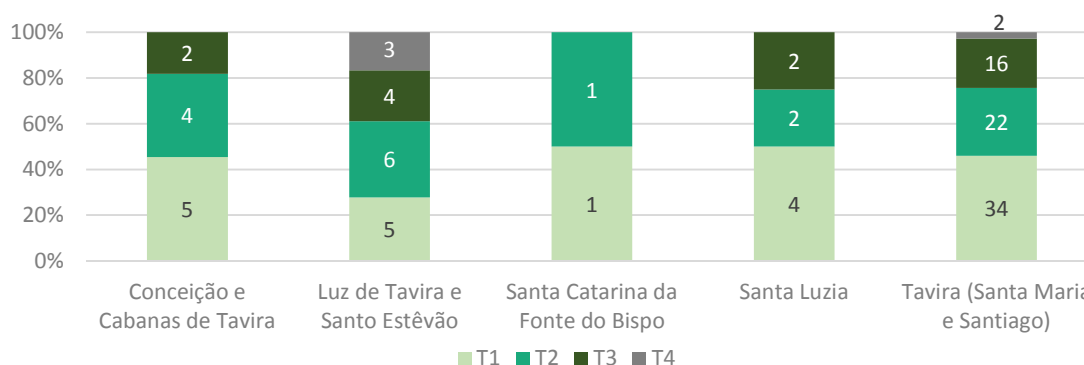
74,4%

Famílias apresentam como tipologia adequada T1 e T2 (2019)

Em termos globais, as pessoas e agregados em condições habitacionais indignas apresentam maioritariamente, enquanto tipologia adequada à dimensão e composição familiar, a necessidade de T1 (43,4%), seguida de T2 (31%) e T3 (21,2%). Já a tipologia T4 (4,4%) tem um peso bastante residual.

Gráfico 76 | Tipologias adequadas aos agregados familiares por freguesia de residência (N.º)

Município de Tavira, 2019



Importa referir que as situações de precariedade habitacional sinalizadas, quantitativa e qualitativamente, no âmbito do Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Nacional, com o objetivo de realizar um diagnóstico abrangente das carências habitacionais graves existentes no país e servir de base à preparação e implementação do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Direito à Habitação, bem como em diagnósticos anteriormente realizados a propósito da elaboração ou revisão de instrumentos de gestão territorial ou outros instrumentos de planeamento, encontram-se agregadas aos dados ora apresentados.

6.2. Áreas delimitadas formal ou funcionalmente

A Estratégia de Reabilitação Urbana da cidade de Tavira⁴ estabelece a delimitação de uma zona de intervenção, designada de Área de Reabilitação Urbana (ARU).

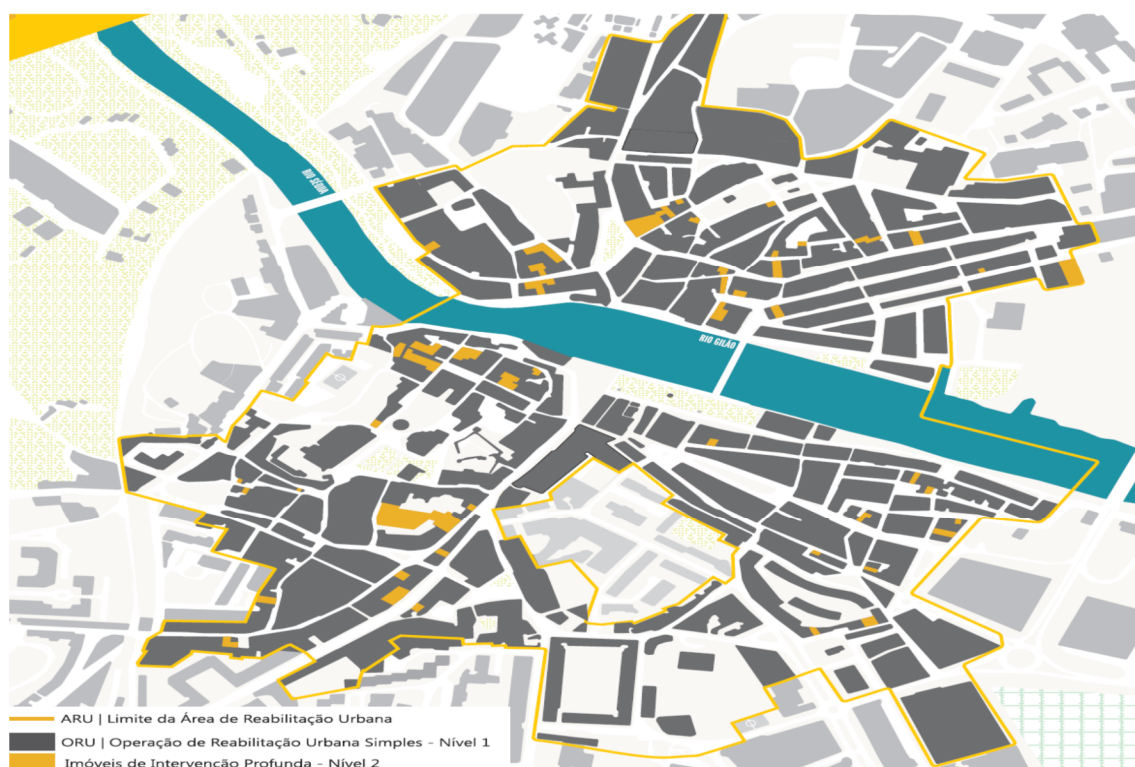
A delimitação em apreço resulta de uma análise histórica e morfológica da cidade, bem da definição de um conjunto de edifícios com interesse a salvarguardar.

Na operacionalização da presente estratégia de reabilitação compete ao setor público a função de regular e monitorizar as intervenções, assegurar a realização de um conjunto de ações de natureza material ou incorpórea e estimular outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, a aderir à dinâmica global de reabilitação.

O município optou por iniciar, simultaneamente, com a delimitação da ARU o processo de aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver, que prevê a existência de um conjunto de mecanismos de apoio e incentivos fiscais para a implementação das diversas ações e projetos de intervenção.

Figura 9 | Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Tavira

Município de Tavira, 2019



Na área de intervenção da ORU existem cerca de 59 edifícios em avançado estado de degradação (**nível 2 – Intervenção profunda**), entre os quais **27 apresentam ocupações em condições habitacionais indignas** e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

27

Ocupações em condições habitacionais indignas (2019)

⁴ Aprovada em 2014, detém um âmbito temporal 15 anos.

7. Síntese

O concelho de Tavira enfrenta múltiplos desafios que se colocam à área da habitação, que suscitam a procura de soluções e de respostas de política pública, que requerem uma abordagem integrada e participativa, novos modelos de governança eficazes, um planeamento urbano com uma abordagem de base local orientada para as pessoas e um foco nos aspetos sociais, económicos, ambientais, espaciais e culturais.

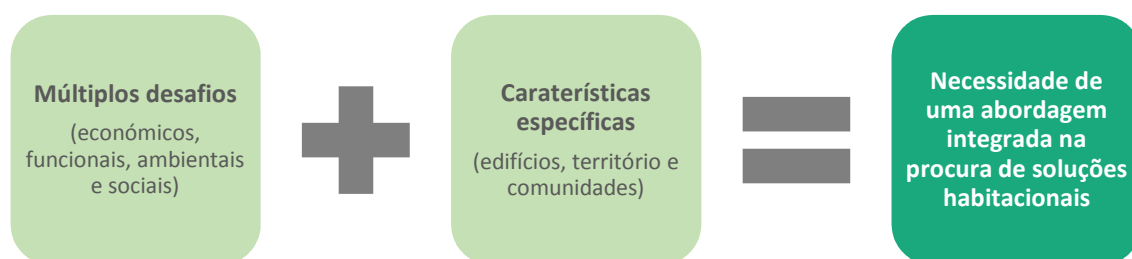
Neste sentido, de modo a possibilitar um recurso auxiliar ao necessário enquadramento estratégico, basilar ao desenvolvimento de um modelo de intervenção para a atuação em matéria de habitação, transparente, simples, pragmático e mensurável, apresenta-se uma síntese das especificidades do território, com ênfase nas carências habitacionais identificadas:

- **Maior expressão de fogos muito degradados nas freguesias de Tavira (Santa Maria e Santiago), Luz de Tavira e Santo Estêvão;**
- **Crescente tendência de procura em residir em aglomerados urbanos principais, localizados no litoral;**
- **Número de alojamentos clássicos superior ao dobro do número de famílias clássicas, enquanto contributo para a proliferação de residência secundárias, associadas à atividade turística;**
- **Elevado preço dos alojamentos apontado como contributo para o adiamento de marcadores de transição para a idade adulta;**
- **Embora em número reduzido verificam-se alojamentos com área útil < 30m² (não cumprem as exigências habitacionais legais);**
- **Registo de residências com uma ocupação excessiva em relação à capacidade de alojamento, superior à taxa de sobrelotação a nível nacional;**
- **Embora com baixa representatividade verificam-se alojamentos sem abastecimento de água canalizada;**
- **Entre os alojamentos clássicos de residência habitual predominam os alojamentos propriedade do ocupante, em detrimento do arrendamento;**
- **Significativa diminuição da construção de alojamentos por parte de organismos públicos;**
- **Crescente peso dos encargos da habitação (habitação, água, eletricidade, gás e outros combustíveis) nos orçamentos familiares da região;**
- **Mais elevado valor (regional) do país ao nível da carga mediana das despesas de habitação;**
- **Aumento dos custos associados à habitação, quer na opção de compra, quer na opção de arrendamento e crescente impacto no acesso à habitação;**
- **Mais baixo ganho médio mensal (regional), sendo que ao nível local este indicador situa-se ainda num patamar inferior;**
- **Menor nível de concentração do rendimento (da região face ao país) e uma assimetria ainda mais acentuada ao nível local;**

- Crescimento do preço da habitação (em Portugal) a um ritmo médio acumulado superior ao crescimento do rendimento líquido de uma família típica, comparando com os 26 países da União Europeia (para os quais existem dados);
- Considerável incremento dos valores de arrendamento praticados no concelho durante a primeira década do século XXI;
- Aumento significativo dos escalões de renda superiores (> 299,27€);
- 16.º valor de referência mais acentuado ao nível nacional e 5.º da região com o mais elevado valor mediano das rendas por m²;
- Registo de um contraciclo relativamente à tendência nacional e regional conducente ao decréscimo de novos contratos de arrendamento;
- O Algarve apresenta-se como a mais dispendiosa a região para adquirir habitação, com preços anualmente cada vez mais distantes da média nacional;
- 7.º concelho com o mais elevado valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares ao nível do país e o 4.º valor de referência mais acentuado na região;
- Considerável acréscimo do valor mediano das vendas por m², desde 2016;
- Santa Luzia e Conceição e Cabanas de Tavira apresentam referenciais de venda superiores ao apurado para o concelho;
- Dinâmica de crescimento dos preços observada ao nível das habitações existentes, bem como nas habitações novas (ao nível nacional);
- Maior dispendiosidade na aquisição de alojamentos existentes comparavelmente a alojamentos novos;
- Preços por m² especialmente elevados (no Algarve) quanto à aquisição de alojamentos T0 ou T1 (tipologias mais procuradas);
- Expressivo crescimento dos preços de venda de alojamentos T3, sem paralelo noutras regiões do país;
- Recente abrandamento da dinâmica de concessão do crédito hipotecário;
- Proporção do crédito à habitação no total do crédito concedido apresenta valores, em termos relativos, consideravelmente acima da média nacional e em linha com a média regional;
- Registo de uma tendência de diminuição do rácio de crédito vencido e da percentagem de devedores;
- Maior dinamismo do número de transações do que de empréstimos;
- Mercado de oferta de alojamento local apresenta um crescimento exponencial desde 2014;
- 7.ª posição entre os 10 concelhos com mais registos de alojamento local;
- Peso relativo dos alojamentos locais (4,8%) no número de habitações existentes.

Figura 10 | Sentido estratégico da Estratégia Local de Habitação 2021-2030 | Tavira

Município de Tavira, 2019



A análise das carências habitacionais, a nível local, de que se sublinham seguidamente, a título complementar, alguns dados quantitativos, permite retirar relevantes considerações:

- A diversidade de manifestações dos problemas habitacionais reforça a importância da necessidade de respostas diversificadas e articuladas;
- As fontes de informação utilizadas não permitem avaliar de forma precisa o modo como os diferentes problemas se sobrepõem criando situações de privação múltipla;
- Verifica-se a presença de problemas e riscos mais generalizados, como os que se relacionam com a acessibilidade financeira, com as condições de acessibilidade física dos alojamentos e de aspetos relacionados com o conforto e o estado de conservação dos alojamentos;
- A diversidade de fontes de informação, de estudos e de perspetivas de análise constitui um importante elemento para o desenvolvimento das políticas de habitação, mas verificam-se também necessidades de atualização, de cruzamento e de desagregação da informação. O aprofundamento constante do conhecimento dos problemas e das dinâmicas existentes, e dos modos como as transformações sociais se relacionam com as transformações no sistema habitacional constitui, por esta via, uma preocupação a desenvolver pela ELH | Tavira.

Tabela 17 | Síntese das carências habitacionais (N.º e %)

Município de Tavira, 2019

Nota: Indicadores de fontes terceiras ao município

Categoria	Indicador	Total	Fonte
Situções de grave carência habitacional	Pessoas em situação de sem-abrigo	20	ENIPSSA dados para Tavira, 2019
	Pessoas em situação de risco habitacional	646	ENIPSSA dados para o Algarve, 2017
	Vítimas de violência doméstica	144	APAV GAV Tavira, 2018
	Situações de precariedade habitacional	7	IHRU: Levantamento Nacional das Nec. de Realojamento Habitacional dados para Tavira, 2018
	Taxa de privação severa das condições de habitação	4,1%	INE: Inquérito às condições de vida e rendimento dados para Portugal, 2018
	População sem capacidade para manter a casa adequadamente aquecida	19,4%	

Continua ►

Continuação ►

Categoria	Indicador	Total	Fonte
Encargos e rendimentos mensais dos agregados familiares	População com atraso em pagamentos de rendas, encargos ou despesas correntes	6,6%	INE: Inquérito às condições de vida e rendimento dados para Portugal 2018
	Taxa de sobrecarga das despesas em habitação	9,2%	INE: Inquérito às condições de vida e rendimento dados para o Algarve 2018
	Carga mediana das despesas em habitação	13,4%	
	Proporção de alojamentos familiares clássicos vagos	14,25%	INE: Censos 2011 dados para Tavira
	Proporção de alojamentos familiares clássicos de uso sazonal (residência secundária)	44,37%	
	Peso relativo do alojamento local no número de habitações existentes	4,8%	Associação de Hotelaria de Portugal dados para Tavira 2016
Condições de salubridade e estado de conservação	Proporção de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados	5,39%	INE: Censos 2011 dados para Tavira
	Proporção da população residente em alojamentos familiares de residência habitual de edifícios muito degradados	0,07%	
	Proporção da população residente em alojamentos familiares de residência habitual sobrelotados	17,29%	
	Proporção de alojamentos sobrelotados	11,40%	
	Famílias clássicas nos alojamentos familiares clássicos sobrelotados	1 230	
	Taxa de sobrelotação da habitação	11,3%	INE: Inquérito às condições de vida e rendimento dados para Portugal, 2018
Grupos vulneráveis	Índice de envelhecimento	199,9%	INE: Censos e estimativas anuais da população residente dados para Tavira, 2018
	Índice de longevidade	55,5%	

8. Análise SWOT

Pontos fortes	Pontos fracos
<ul style="list-style-type: none"> – Melhoria das condições de habitabilidade nos edifícios residenciais – Significativo parque habitacional municipal, relativamente recente e maioritariamente em bom estado de conservação e boa integração urbanística – Desenvolvimento da estratégia de monitorização do parque habitacional municipal (verificação da ocupação dos fogos, da condição de recursos dos moradores e o diagnóstico do estado do património) – Incremento da procura de habitação para compra e arrendamento, contrariando a recente tendência de estagnação – Disponibilidade financeira do município para fazer face às contrapartidas não asseguradas pelos instrumentos de política pública 	<ul style="list-style-type: none"> – Diminuição do número de alojamentos de residência habitual – Défice de 1.ª habitação para arrendamento – Cultura de um modelo de inclusão sociohabitacional centrado em operações de realojamento – Reduzida cadência de disponibilidade de habitações municipais para integração da bolsa de ofertas – Necessidade de promoção da conservação e reabilitação de uma parte do parque habitacional municipal – Incapacidade de estratos sociais mais fragilizados e de rendimento intermédio em aceder ao mercado (compra e venda) – Significativo número de famílias com necessidade de realojamento habitacional – Elevado número de famílias em situação de esforço financeiro no suporte a um arrendamento – Existência de famílias a residir em condições indignas
Oportunidades	Ameaças
<ul style="list-style-type: none"> – Reforço da política de regeneração urbana, incrementando novas tipologias habitacionais e atraindo mais população – Maior oferta da capacidade de alojamento – Potenciação de um novo ciclo de paradigmas de integração sociohabitacional centrados nas famílias – Nova geração de instrumentos legislativos e regulamentares de dinamização da temporalidade e mobilidade da ocupação em habitação municipal, assim como de corresponsabilização dos moradores – Dinamização social inclusiva, potenciadora da possibilidade de cooperação com demais entidades para promoção de soluções habitacionais – Possibilidade de investimento em soluções de sustentabilidade ambiental e energética de suporte à política de habitação – Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) 	<ul style="list-style-type: none"> – Manutenção da dinâmica demográfica de “esvaziamento” dos territórios do interior por falta de medidas estruturais de apoio à criação de habitação – Pressão urbanística – Contraponto entre um elevado número de fogos vazios, em parte por questões de sazonalidade, e a dificuldade de acesso a uma habitação adequada ao orçamento da maioria das famílias – Contínuo aumento dos preços de compra e arrendamento de habitação e manutenção da dinâmica de difícil acesso ao mercado – Aumento das situações de exclusão social e do número de pessoas em situação de semi-abrigo pelo reduzido <i>stock</i> habitacional para fazer face às necessidades da população que revela maiores níveis de fragilidade social e a residir em condições indignas

IV. Modelo de intervenção

9. Eixos estratégicos, objetivos e prioridades da Estratégia Local de Habitação

A ELH | Tavira constitui-se num instrumento que define a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação e assenta num compromisso a longo prazo (2030), composto por eixos estratégicos, objetivos, medidas e respetivas ordens de prioridades.

Figura 11 | Esquema concetual da ELH | Tavira

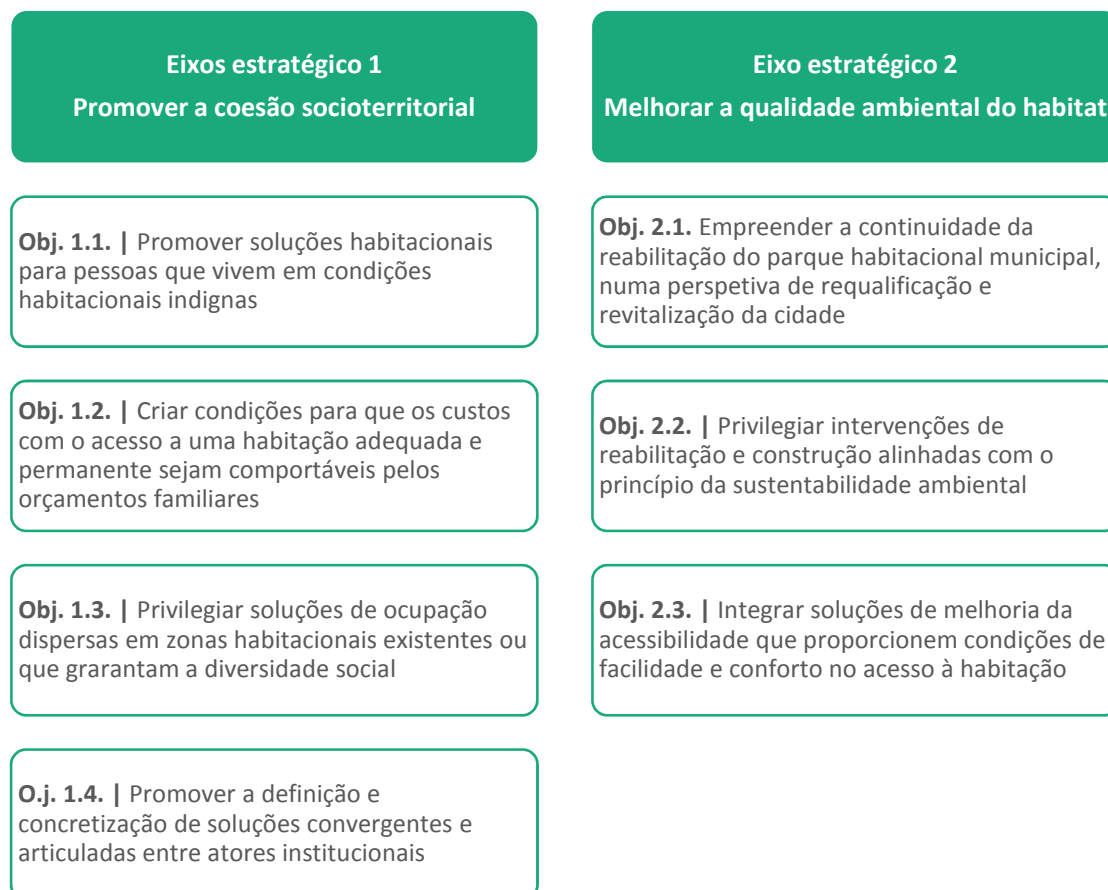
Município de Tavira, 2020



Ao nível do planeamento encontram-se estabelecidos **2 eixos estratégicos**, que servem ao propósito de estruturar a ELH | Tavira e derivam das carências habitacionais identificadas no território, subdividindo-se em objetivos e prioridades.

Figura 12 | Eixos estratégicos e objetivos da ELH | Tavira

Município de Tavira, 2020



10. Medidas e soluções habitacionais a desenvolver no âmbito da Nova Geração de Políticas Habitacionais

Em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território, apresentam as soluções habitacionais que o município pretende ver desenvolvidas.

Área da habitação municipal

Medida 1 | Promoção de habitação municipal

Ações	Territórios de intervenção	Fontes de financiamento
A. 1.1. Promoção direta: <ul style="list-style-type: none"> – Aquisição de terrenos para construção – Adjudicação de estudos, projetos e serviços de fiscalização e coordenação de projetos – Contratação de empreitadas de obras públicas 	Lotes municipais Outras localizações adequadas com base em ações de prospeção de mercado	1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação Orçamento municipal

Ações	Territórios de intervenção	Fontes de financiamento
A. 1.2. Promoção indireta <ul style="list-style-type: none"> – Aquisição de terrenos para construção – Adjudicação de estudos, projetos e serviços de fiscalização e coordenação de projetos – Concursos públicos para atribuir concessões de obra pública predominantemente destinadas a habitação com renda acessível 	Lotes municipais Outras localizações adequadas com base em ações de prospeção de mercado	Orçamento municipal Outros programas e linhas de apoio previstas em instrumentos de política pública de âmbito comunitário e nacional

Medida 2 | Reabilitação do parque habitacional municipal

Ações	Territórios de intervenção	Fontes de financiamento
A.2.1. Reabilitação do património habitacional municipal: melhorar o conforto, a eficiência energética, a segurança contra incêndios e integrar soluções de melhoria da acessibilidade	Parque habitacional do Município de Tavira: priorizando em função da concentração de necessidades de intervenção consoante o nível de gravidade e urgência, de acordo com a «Monitorização do Parque habitacional»	1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação Orçamento municipal Outros programas e linhas de apoio previstas em instrumentos de política pública de âmbito comunitário e nacional

Medida 3 | Programa de alojamento de pessoas em situação de risco

Ações	Territórios de intervenção	Fontes de financiamento
A. 3.1. Dinamização de estratégia de inserção de pessoas em situação de risco através do alojamento: estabelecer soluções habitacionais de emergência e transição	Concelho	Estratégia Nacional de Integração de Pessoas em Situação de Sem-Abrigo Orçamento municipal

Medida 4 | Monitorizar o parque habitacional para otimizar a sua utilização

Ações	Territórios de intervenção	Fontes de financiamento
<p>A. 4.1. Incremento da eficiência do modelo de gestão do parque habitacional:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Monitorização das formas de ocupação, no intuito de disponibilizar habitações a quem precisa – Realização de ações de sensibilização para um bom uso da habitação, equipamentos e espaço público – Reforço do programa Tavira Solidária no apoio às famílias na manutenção e melhoria das condições de habitabilidade 	Concelho	Orçamento municipal

Área da habitação privada

Medida 5 | Aquisição de frações habitacionais para arrendamento

Ações	Territórios de intervenção	Fontes de financiamento
A. 5.1. Aquisição de habitações dispersas no mercado para arrendamento: conforme disponibilidade de mercado	Concelho	1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação Orçamento municipal Outros programas e linhas de apoio previstas em instrumentos de política pública de âmbito comunitário e nacional

Medida 6 | Apoio financeiro ao arrendamento

Ações	Territórios de intervenção	Fontes de financiamento
<p>A. 6.1. Concessão de subvenção para cofinanciar o suporte do valor da renda: apoiar famílias com contratos de arrendamento com taxa de esforço superior a 30% do seu rendimento mensal disponível</p>	Concelho	Orçamento municipal

Medida 7 | Cooperação com entidades terceiras

Ações	Territórios de intervenção	Fontes de financiamento
<p>A. 7.1. Promoção de iniciativas de cooperação junto de entidades proprietárias de habitação de interesse social para promoção de habitação acessível:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Cooperação com entidades privadas, com ou sem fins lucrativos, para reabilitação e ou construção de habitação: entidades do 3.º setor, cooperativas de habitação, entre outras – Cooperação com entidades do Estado (Instituto de Segurança Social, I.P., entre outras) tendo em vista o aproveitamento de património devoluto 	Concelho	<p>Orçamento das entidades</p> <p>Orçamento municipal</p> <p>Outros programas e linhas de apoio previstas em instrumentos de política pública de âmbito comunitário e nacional</p>

Medida 8 | Benefícios tributários e incentivos urbanísticos para habitação

Ações	Territórios de intervenção	Fontes de financiamento
<p>A. 8.1. Redução da taxa do IMI para:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Prédios urbanos arrendados para habitação permanente; – Imóvel destinado a habitação própria e permanente em função do número de dependentes do agregado familiar <p>A. 8.2. Minorar a taxa do IMI para freguesias ou zonas delimitadas de freguesia, que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação</p>	Concelho	Orçamento municipal

Área transversal

Medida 9 | Participação pública e capacitação

Ações	Territórios de intervenção	Fontes de financiamento
<p>A. 9.1. Dinamização da participação cívica: estruturar processos e canais de participação direta da população, assistência técnica e capacitação, enquanto recurso potenciador da assertividade, eficiência e transparência da Estratégia Local de Habitação que contribua para estimular um ambiente colaborativo para a população e entidades</p> <p>A. 9.2. Laboratório do <i>habitat</i>: promoção de estudos no domínio da habitação, no intuito de facultar maior assertividade na parametrização de instrumentos e respostas inovadoras, enquanto contributo para a afirmação de Tavira, como um território estimulante para viver e investir</p>	Concelho	Orçamento municipal

Figura 13 | Matriz de alinhamento com as soluções habitacionais do 1.º Direito

Município de Tavira, 2020

Soluções habitacionais	Medidas da ELH Tavira
Reabilitação (frações ou prédios)	Medida 2 Reabilitação do parque habitacional
Construção (prédios ou empreendimentos)	Medida 1 Promoção de habitação municipal
Aquisição (frações ou prédios)	Medida 5 Aquisição frações hab. p/ arrendamento
Aquisição (terrenos)	Medida 1 Promoção de habitação municipal

11. Sumário executivo | Matriz de enquadramento lógico da Estratégia Local de Habitação

Numa perspetiva de conferir uma matriz de enquadramento lógico do modelo de intervenção apresenta-se o sumário executivo da Estratégia Local de Habitação, enquanto suporte à demonstração do seu alinhamento com o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, em especial através:

- Do **diagnóstico global** atualizado das carências habitacionais existentes no território, contendo as características e número de situações de pessoas e agregados a viver em condições habitacionais indignas;
- Das **soluções habitacionais** que se preconizam desenvolver em função do diagnóstico e das opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território;
- Da **programação das soluções habitacionais** por forma a cumprir com o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos;
- Da **ordem de prioridade** das soluções habitacionais a promover.

Tabela 18 | Síntese do diagnóstico

Município de Tavira, 2021

Origem (designação do núcleo, bairro, frações dispersas, ...)	Condição habitacional indigna (Art.º 5.º)	Situações específicas (Art.º 10.º, 11.º e 12.º)	Famílias	Pessoas
Situações de precariedade habitacional	Precaridade	Nenhuma situação	58	138
Situações de precariedade habitacional	Precaridade	Pessoas vulneráveis, Art. 10º	6	13
Situações de precariedade habitacional	Insalubridade e insegurança	Nenhuma situação	2	4
Situações de precariedade habitacional	Sobrelotação	Nenhuma situação	45	97
Situações de precariedade habitacional	Inadequação	Nenhuma situação	2	4
Pessoas em situação de risco habitacional	Precaridade	Nenhuma situação	27	43
Pessoas em situação de sem-abrigo	Precaridade	Pessoas vulneráveis, Art. 10º	20	20
Pessoas em situação de risco habitacional	Insalubridade e insegurança	Nenhuma situação	655	2 228
Total			815	2 547

Tabela 19 | Prioridade, soluções habitacionais e programação

Município de Tavira, 2021

Prioridade e soluções habitacionais (Art.º 2.º n.º 2. d) e b))							Programação (Art.º 2.º n.º 2. c))					
Prioridade	Descrição (designação do bairro, empreendimento, frações dispersas)	Tipo de beneficiário	Tipo de solução habitacional	Município de Tavira	Beneficiários diretos	Total	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	A. 1.1. Promoção direta	Município (Art.º 26.º a))	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais - art.º 29.º b)	150	-	150	26	12	12	33	34	33
2	A.2.1. Reabilitação do património habitacional municipal	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	378	-	378	92	90	90	36	35	35
2	A.2.1. Reabilitação do património habitacional municipal	Beneficiários Diretos (art.º 25.º)	Reabilitação de habitação de que sejam titulares - art.º 29.º a) ii)	-	277	277	27	28	27	65	65	65
3	A.2.1. Reabilitação do património habitacional municipal (frações dispersas)	Município (Art.º 26.º a))	Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 29.º b)	6	-	6	6	-	-	-	-	-
4	A. 5.1. Aquisição de habitações dispersas	Município (Art.º 26.º a))	Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação - art.º 29.º b)	4	-	4	1	1	1	1	-	-
Total				538	277	815	146	137	130	135	134	133

12. Metas

No intuito de conferir uma mais assertiva leitura das tabelas relativas à programação de metas e estimativa/programação de custos e financiamento sublinha-se que a explanada informação constitui-se como dinâmica e sujeita a atualização, por parte do município, sempre que se repute necessário atendendo a fatores diversos, designadamente: a alteração de pressupostos de custos de construção e ou aquisição; a flutuações dos preços das rendas e de venda de imóveis destinados a habitação; a modificações nos instrumentos e condições de financiamento; a dinâmica de oferta e procura do mercado de habitação, entre outros.

Tabela 20 | Programação de metas

Município de Tavira, 2020

Medidas	Hab. a promover e/ou apoios a conceder a agregados			N.º de agregados beneficiários/as
	2021-2023	2024-2026	2027-2030	
Habitação municipal	494	446	139	1 079
Medida 1 Promoção de habitação municipal - 1.º Direito	50	100	-	150
Medida 1 Promoção de habitação municipal - Habitação com renda acessível	37	24	-	61
Medida 2 Reabilitação do parque habitacional municipal	360	301	118	779
Medida 3 Programa de alojamento de pessoas em situação de risco	20	20*	20*	20
Medida 4 Monitorizar o parque habitacional para otimizar a sua utilização	27	21	21	69
Habitação privada	146	106	18	270
Medida 5 Aquisição de frações habitacionais para arrendamento	2	2	2	6
Medida 6 Apoio financeiro ao arrendamento	120	80	-	200
Medida 7 Cooperação com entidades terceiras	24	24	16	64
Medida 8 Benefícios tributários e incentivos urbanísticos para habitação	-	-	-	-
Medida 9 Participação pública e capacitação	-	-	-	-
Total	640	552	157	1 349

Nota: * Corresponde ao n.º de lugares a criar e previstos no período 2021-2023, atendendo constituir-se como uma medida de continuidade.

Tabela 21 | Estimativa/programação de custos e financiamento

Município de Tavira, 2020

Medidas	Custos estimados			Total	%
	2021-2023	2024-2026	2027-2030		
Habitação municipal	11 310 985 €	13 834 889 €	672 665 €	25 818 539 €	91,5%
Medida 1 Promoção de habitação municipal - 1.º Direito	5 203 029 €	10 406 058 €	0 €	15 609 087 €	55,3%
Medida 1 Promoção de habitação municipal - Habitação com renda acessível	4 283 005 €	2 778 166 €	0 €	7 061 171 €	25,0%
Medida 2 Reabilitação do parque habitacional municipal	1 758 950 €	584 665 €	584 665 €	2 928 281 €	10,4%
Medida 3 Programa de alojamento de pessoas em situação de risco	62 400 €	62 400 €	83 200 €	208 000 €	0,7%
Medida 4 Monitorizar o parque habitacional para otimizar a sua utilização	3 600 €	3 600 €	4 800 €	12 000 €	0,0%
Habitação privada	1 045 121 €	895 121 €	470 121 €	2 410 363 €	8,5%
Medida 5 Aquisição de frações habitacionais para arrendamento	208 121 €	208 121 €	208 121 €	624 363 €	2,2%
Medida 6 Apoio financeiro ao arrendamento	450 000 €	300 000 €	0 €	750 000 €	2,7%
Medida 7 Cooperação com entidades terceiras	375 000 €	375 000 €	250 000 €	1 000 000 €	3,5%
Medida 8 Benefícios tributários e incentivos urbanísticos para habitação (perda de receita municipal)	n.d.*	n.d.*	n.d.*	n.d.*	n.d.*
Medida 9 Participação pública e capacitação	12 000 €	12 000 €	12 000 €	36 000 €	0,1%
Total	12 356 106 €	14 730 010 €	1 142 786 €	28 228 902 €	100,0%

Nota: * Não definido (n.d.).

13. Programação e ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover

13.1. 1.º Direito – Programa de apoio ao acesso à habitação

No contexto da Estratégia Local de Habitação as tabelas que seguidamente se apresentam procuram detalhar a programação das várias soluções habitacionais a promover no âmbito do 1.º Direito – Programa de apoio ao acesso à habitação, a respetiva prioridade, o número de agregados familiares enquadráveis, a localização das soluções a implementar e o respetivo alinhamento e articulação com as medidas previstas na tabela de metas constante no ponto anterior.

A projetada programação atende às carências habitacionais identificadas no território, entre 2018 e 2019, tendo por objetivo proporcionar uma resposta habitacional a pessoas e agregados que vivem em condições indignas.

Tabela 22 | Ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover no âmbito do 1.º Direito (1.º triénio | 2021-2023)

Município de Tavira, 2020

Nota: Ordem de prioridade P1 (curto prazo), P2 (médio prazo) e P3 (longo prazo)

Ordem de prioridade	Intervenções	N.º de agregados	Local	Soluções habitacionais	Alinhamento com as medidas da ELH
P1	Novos fogos habitacionais	8	Santo Estêvão	Construção	M. 1.
P1	Novos fogos habitacionais	24	Cabanas	Construção	M. 1.
P1	Novos fogos habitacionais	12	Tavira	Aquisição de terreno + Construção	M. 1.
P1	Novos fogos habitacionais	6	Santa Luzia	Construção	M. 1.
P2	Frações dispersas	6	Tavira	Reabilitação	M. 2.
P3	Frações dispersas	3	Concelho	Aquisição	M. 5.
Total		59			

Não obstante a verificação de 160 agregados familiares, compostos por 319 pessoas, enquadráveis no âmbito do 1.º Direito – Programa de apoio ao acesso à habitação a apresentada programação releva 101 famílias cuja ordem de prioridade, solução habitacional e programação encontra-se projetada, no quadro da presente estratégia, para o 2.º triénio.

Tabela 23 | Programação de soluções habitacionais previstas no âmbito do 1.º Direito

Município de Tavira, 2020

Soluções habitacionais	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Construção	26	12	12	33	34	33	150
Reabilitação Município	92	96	90	36	35	35	384
Reabilitação Beneficiários diretos	27	28	27	65	65	65	277
Aquisição	1	1	1	1	-	-	4
Total	146	137	130	135	134	133	815

13.2. Habitação com renda acessível

No intuito de consolidar a programação das soluções habitacionais a promover com renda acessível, a seguinte tabela perspetiva projetar a respetiva prioridade, o número de agregados familiares enquadráveis, a localização das soluções a implementar e o respetivo alinhamento e articulação com as medidas previstas na tabela 20.

A projetada programação atende às carências habitacionais identificadas no território, entre 2018 e 2019, tendo por objetivo colmatar as necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento é superior ao que usualmente confere o acesso a habitação em regime de renda apoiada, mas não lhes permite aceder ou suportar adequadamente o valor da renda no mercado de arrendamento habitacional.

Tabela 24 | Ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover

Município de Tavira, 2020

Nota: Ordem de prioridade P1 (curto prazo), P2 (médio prazo) e P3 (longo prazo)

Ordem de prioridade	Intervenções	N.º de agregados	Local	Soluções habitacionais	Alinhamento com as medidas da ELH
P1	Novos fogos habitacionais	12	Santa Catarina	Construção	M. 1.
P1	Novos fogos habitacionais	17	Cachopo	Construção	M. 1.
P1	Novos fogos habitacionais	8	Tavira	Construção	M. 1.
P2	Novos fogos habitacionais	24	Tavira	Construção	M. 1.
Total		61			

14. Enquadramento da Estratégia Local de Habitação | Tavira nos princípios do programa 1.º Direito

A Estratégia Local de Habitação | Tavira, enquanto instrumento que define a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação, encontra-se alinhada com orientações constantes nos seguintes instrumentos de gestão territorial e de planeamento:

1 | Orçamento e Grandes Opções do Plano do Município de Tavira ²⁰²⁰

- Objetivo estratégico 3 | Promover a coesão social do concelho;
- Objetivo estratégico 4 | Afirmer Tavira em termos de segurança, mobilidade, qualidade ambiental e ordenamento do território.

2 | Modelo Estratégico de Desenvolvimento Territorial no âmbito da Revisão do PDM de Tavira ²⁰¹⁷

- Eixo 1 | Tavira, um concelho mais atrativo para viver, visitar e investir:
 - Objetivo 1.1 | Desenvolver, regenerar e revitalizar as áreas urbanas.
- Eixo 3 | Tavira, educação, desporto e social num território mais inclusivo
 - Objetivo 3.4 | Promover a inclusão social de forma integrada sobre grupos e territórios excluídos.
- Eixo 4 | Tavira, melhor ambiente, mobilidade e urbanismo para mais sustentabilidade:
 - Objetivo 4.1 | Promover a eficiência de recursos energéticos/naturais e formas de produção renováveis, assim como potenciar mecanismos de redução e valorização de resíduos;
 - Objetivo 4.4 | Planear, transformar e gerir o solo.
- Objetivo transversal | Dimensão transversal de intervenção, marketing territorial e promoção e governança.

3 | Estratégia de Reabilitação Urbana da cidade de Tavira ^{2014 – 2029}

- Prioridade 2 | Fomentar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Prioridade 3 | Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano estimulando assim o repovoamento do centro histórico;
- Prioridade 8 | Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

4 | Plano de Desenvolvimento Social ^{2017 – 2020}

- Eixo estratégico 2 | Promoção da coesão territorial:
 - Objetivo 2.1 | Potenciar melhores condições de vida às famílias;
 - Objetivo 2.4 | Fomentar mecanismos para a inclusão social da população imigrante;
 - Objetivo 2.5 | Promover a integração das respostas para vítimas de violência.

Complementarmente, a demonstração do enquadramento da ELH | Tavira nos princípios do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, considera-se demonstrada nos termos da seguinte figura.

Figura 14 | Matriz de alinhamento com os princípios do 1.º Direito

Município de Tavira, 2020

Princípios do 1.º Direito	Medidas da ELH Tavira
Acessibilidade habitacional	Medida 1 Promoção de habitação municipal Medida 6 Apoio financeiro ao arrendamento
Planeamento estratégico local	Medida 9 Participação pública e capacitação
Integração social	Medida 1 Promoção de habitação municipal
Estabilidade	Medida 7 Cooperação com entidades terceiras Medida 9 Participação pública e capacitação
Cooperação	Medida 7 Cooperação com entidades terceiras
Participação	Medida 9 Participação pública e capacitação
Equidade	Medida 6 Apoio financeiro ao arrendamento Medida 8 Benefícios tributários para habitação
Perequação	Medida 5 Aquisição de frações habitacionais para arrendamento
Reabilitação do edificado	Medida 2 Reabilitação do parque habitacional municipal
Incentivo ao arrendamento	Medida 6 Apoio financeiro ao arrendamento
Acessibilidades	Medida 1 Promoção de habitação municipal Medida 2 Reabilitação do parque hab. municipal
Sustentabilidade ambiental	Medida 1 Promoção de habitação municipal Medida 2 Reabilitação do parque hab. municipal

15. Governação

A Estratégia Local de Habitação | Tavira pretende constituir-se como um quadro de referência que mobilize o concelho para a resposta às situações de grave carência habitacional. O presente documento concebe-se como um documento evolutivo, sendo por isso especialmente sensível às questões de organização da ação coletiva e do acompanhamento, produção de conhecimento e avaliação.

Focado, por opção no 1.º Direito, reconhece a ligação entre as situações de grave carência habitacional e o seu contexto mais geral do sistema habitacional, e em particular dos mercados de habitação, das dinâmicas de desenvolvimento urbano.

Desta ligação resultam vários desafios, de que se referem os que estiveram mais presentes ao longo do documento: o desafio da acessibilidade financeira à habitação e da consolidação de um setor de arrendamento acessível; o desafio da adequação da habitação às mudanças sociais e demográficas e da diversificação de formas de promoção e de acesso à habitação, incluindo modelos cooperativos, associativos e de habitação colaborativa; o desafio da valorização do papel da habitação pública, numa perspetiva de gestão do habitat.

15.1. Medida/s relacionada/s com a organização municipal

15.1.1. Estrutura de acompanhamento de proximidade

A habitação, como produto físico e como processo, envolve dimensões sociais, económicas e territoriais muito relevantes.

O setor da habitação é caracterizado pela presença de uma rede diversificada e alargada de agentes, públicos e privados, e cuja sua participação na definição e acompanhamento das políticas de habitação é considerada condição de qualidade e de eficácia destas.

Neste sentido, prevê-se a existência de um Grupo de Trabalho Temático, no âmbito da Rede Social, com funções consultivas.

A criação deste tipo de estrutura tem subjacente o reconhecimento da importância dos diversos agentes e dos objetivos de participação, de mobilização e de integração do conhecimento existente.

Mediante a constituição desta estrutura criam-se condições sistemáticas de concretização de alguns dos princípios afirmados pelo 1.º Direito, nomeadamente o princípio da integração social, estabilidade, cooperação e participação.

15.2. Medida/s relacionada/s com a monitorização, avaliação e produção de conhecimento

15.2.1. Procedimentos de monitorização e avaliação

A monitorização e avaliação da Estratégia Local de Habitação | Tavira constitui-se como um instrumento fundamental para um acompanhamento regular da execução das medidas e soluções habitacionais propostas, identificando pontos de reorientação, complementaridade ou reforço das mesmas, que permitam efetuar os ajustamentos necessários.

Ao presente nível o município assumirá um papel de regulador na sua implementação, mediante o recurso às seguintes estratégias:

- Estabelecimento de um conjunto de indicadores com a finalidade de aferir regularmente o grau de concretização das medidas e soluções projetadas;
- Elaboração de progresso das ações cuja candidatura seja aprovada;
- Desenvolvimento de metodologias promotoras de *feedback* por parte dos/as beneficiários/as, com o intuito avaliar o respetivo grau de satisfação, bem como de fomentar a sua participação ativa no reajustamento e ou operacionalização da ELH.

Adicionalmente, os mecanismos de acompanhamento e avaliação constituem-se como elementares para a melhoria do processo de gestão e apoio à tomada de decisões, tendo em vista uma alocação mais eficiente dos recursos públicos.

A consolidação de um sistema de monitorização e avaliação constitui uma tarefa a desenvolver, prioritariamente, em paralelo com as medidas de organização municipal referidas anteriormente.

15.2.2. Medidas de disseminação do conhecimento existente

A pluralidade de perspetivas constitui-se como uma característica marcante dos estudos de habitação, que deve ser reconhecida e valorizada.

Neste sentido, a ELH terá ganhos objetivos com o conhecimento disponível, sobretudo aquele que permita situar e interpretar processos de mudança, nomeadamente estudos e investigações que incidam na realidade do concelho.

Por outro lado, será de conferir primazia ao recurso a metodologias facilitadoras e potenciadoras de comunicação, designadamente:

- Sessões públicas de divulgação/ fóruns de debate;
- Ações de publicitação regular da execução das medidas e soluções projetadas;
- Disponibilização *on-line* de documentos à medida que são produzidos.

Assim, ao integrar ações orientadas para a recolha, apresentação e promoção do conhecimento existente, estabelecem-se condições de concretização do princípio da cooperação e da participação.

15.3. Medida/s de integração com outras políticas

15.3.1. Articulação com a revisão do Plano Diretor Municipal

Foi referida a importância da articulação entre políticas de habitação, as políticas de reabilitação urbana e as possibilidades contidas no seu regime jurídico e os instrumentos de gestão territorial. Essa importância encontra-se reforçada na Lei de Bases da Habitação, com o conceito de Carta Municipal de Habitação.

A ELH coincide no tempo com o processo de revisão do PDM Tavira, o que faculta condições interessantes para o respetivo alinhamento estratégico.

15.3.2. Importância do património municipal na perspetiva da gestão da habitação/habitat

O quadro de referência para a programação das diferentes soluções a promover no âmbito do 1.º Direito evidencia a importância da mobilização do património municipal para a resposta às situações de grave carência habitacional. O papel do parque habitacional municipal e a sua capacidade de concretizar de forma adequada os princípios da habitação condigna são, desse modo, colocados no centro da reflexão sobre a habitação no concelho.

Simultaneamente, o diagnóstico efetuado sublinhou a extensão das situações de fragilidade social nos empreendimentos municipais. No quadro da Nova Geração de Políticas de Habitação, estas situações remetem para o objetivo de promoção da inclusão social e territorial, a que corresponde, entre outros instrumentos, o Programa da Habitação ao Habitat. Orientado para os empreendimentos municipais, visa o desenvolvimento de “abordagens integradas, inclusivas, participadas e adaptadas aos contextos locais”.

Este programa assume, no entanto, um carácter experimental, baseado no desenvolvimento de algumas experiências piloto.

Assim sendo, considera-se importante assegurar as condições de generalização e extensão deste tipo de programa a outros contextos, nomeadamente a Tavira.

V. Nota final

A título de nota final, sistematizam-se os principais elementos da Estratégia Local de Habitação | Tavira com vista à apresentação de candidaturas a apoio ao abrigo do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Em síntese, o presente documento que apresenta como objetivo basilar constituir uma oportunidade de congregação de esforços, recursos e sinergias numa ação convergente e promotora do desenvolvimento social local conducente a uma redução qualitativa e quantitativa das graves carências habitacionais no concelho de Tavira:

- Apresenta o **diagnóstico das carências habitacionais existentes no território**, com base num conjunto de instrumentos com referência à temática da habitação. Diagnóstico este que possibilita a identificação de cerca de **160 agregados familiares** que vivem em condições habitacionais indignas, compostos por **319 elementos**. Não obstante o facto da caracterização dos mencionados agregados dever ser regularmente atualizada, este evidencia, também, um conjunto mais vasto de situações que requerem a mobilização ou construção de outros instrumentos de apoio;
- Elabora um **quadro de referência para o estabelecimento e programação das soluções habitacionais** a empreender e institui um conjunto de critérios definidores da respetiva **ordem de prioridade**, relacionados com a operacionalidade das soluções e com um conjunto de fatores físicos, socioeconómicos e urbanos que devem ser garantidos;
- Identifica um **conjunto de condições para o seu desenvolvimento**, relacionadas com as opções estratégicas ao nível da organização municipal, com a monitorização, a avaliação e a produção de conhecimentos, bem como com a integração com outras dimensões das políticas de habitação e/ou outras políticas, nomeadamente no domínio do planeamento do território;
- Proceda à **demonstração do enquadramento da estratégia local de habitação nos princípios do programa 1.º Direito**.

Importa sublinhar que a ELH | Tavira não deve ser percebida como um instrumento fechado, mas como um conjunto de intervenções propostas.

Neste sentido, durante o período de vigência do documento, poderão surgir novos projetos e intervenções que resultem de dinâmicas e parcerias locais ou da concretização de medidas e do recurso a oportunidades que entretanto possam surgir.

Reconhece-se, ainda, que o planeamento territorial é um exercício cada vez mais exigente e que não se verifica uma receita para a elaboração de uma ELH. Assim, constituiu nossa intenção adaptar o roteiro de princípios estabelecido pelo IHRU, IP., à realidade local, no intuito de orientar a conceção e implementação da Estratégia Local de Habitação | Tavira.

Por último, confere-se destaque à situação de emergência em saúde pública de âmbito internacional, despoletada pela pandemia de Covid-19, que revelou uma crise global sem precedentes, tal como indica a Organização das Nações Unidas e demais entidades.

Presentemente, um número cada vez maior de famílias não consegue assegurar uma habitação condigna. O que revela, em simultâneo, causa e consequência de desigualdades sociais e cujos efeitos, em períodos de crise, tendem a agudizar-se.

Perante esta perspetiva a ELH | Tavira poderá constituir, ao nível local, um quadro de referência para um percurso de reflexão e participação ativa no debate sobre o acesso à habitação.

Referências bibliográficas

AHP, Associação da Hotelaria de Portugal - *O Alojamento Local em Portugal - Qual o Fenómeno?*, Lisboa: AHP, 2016

BdP, Banco de Portugal - *Boletim Económico do Banco de Portugal - outubro de 2018*, Lisboa: BdP, 2018

FMI, Fundo Monetário Internacional - *2018 Article IV Consultation - Press release; Staff report; and Statement by the executive director for Portugal*, FMI, 2018

GAV, Gabinete de Apoio à Vítima de Tavira - *Estatísticas APAV 2018*, Tavira: APAV, 2019

IHRU, Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana - *Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Nacional*, Lisboa: IHRU, 2018

INE, Instituto Nacional de Estatística - *Anuário Estatístico da Região Algarve*, Lisboa: INE, 2019

INE, Instituto Nacional de Estatística - *Anuário Estatístico de Portugal*, Lisboa: INE, 2019

INE, Instituto Nacional de Estatística - *Censos 2011, Resultados Definitivos - Algarve*, Lisboa: INE, 2012

INE, Instituto Nacional de Estatística - *Censos 2001, Resultados Definitivos - Algarve*, Lisboa: INE, 2002

INE, Instituto Nacional de Estatística - *Censos 1991, Resultados Definitivos - Algarve*, Lisboa: INE, 1993

INE, Instituto Nacional de Estatística - *Estatísticas da Construção e Habitação 2018*, Lisboa: INE, 2019

INE, Instituto Nacional de Estatística - *Inquérito às Despesas das Famílias 2015/2016*, Lisboa: INE, 2017

INE, Instituto Nacional de Estatística, LNEC, Laboratório Nacional de Engenharia Civil - *O Parque Habitacional e a sua Reabilitação - Análise e Evolução 2001 -2011*, Lisboa: INE, 2013

INE, Instituto Nacional de Estatística - *O Território - Região do Algarve 2011*, Lisboa: INE, 2012

INE, Instituto Nacional de Estatística - *Região do Algarve em Números*, Lisboa: INE, 2015

INE, Instituto Nacional de Estatística - *Retrato Territorial de Portugal de 2011*, Lisboa: INE, 2013d

Torres, Anália (coordenação) - *Igualdade de Género ao Longo da Vida - Portugal no Contexto Europeu*, Lisboa: Fundação Francisco Manuel dos Santos, 2018

Instrumentos de planeamento

Carta Educativa 2015 - 2020

Diagnóstico Social | Tavira 2017

Estratégia de Reabilitação Urbana da Cidade de Tavira

Plano de Desenvolvimento Social | Tavira 2017 -2020

Plano de Desenvolvimento Social Supraconcelhio do Algarve 2020 - 2024

Plano Diretor Municipal (revisão) | Tavira ²⁰¹⁷

Plano Municipal de Igualdade de Género | Tavira ^{2019 - 2021}

Diplomas legais

Lei n.º 6/2006. Diário da República n.º 41/2006, Série I-A de 2006-02-27, pp. 1558 - 1587, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)

Decreto-Lei n.º 39/2008. Diário da República n.º 48/2008, Série I de 2008-03-07, pp. 1440 – 1456, que estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos

Decreto-Lei n.º 128/2014. Diário da República n.º 166/2014, Série I de 2014-08-29, pp. 4570 – 4577, que aprova o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local

Lei n.º 81/2014. Diário da República n.º 245/2014, Série I de 2014-12-19, pp. 6167 – 6175, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação e revoga a Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, e os Decretos-Leis n.ºs 608/73, de 14 de novembro, e 166/93, de 7 de maio

Lei n.º 32/2016. Diário da República n.º 162/2016, Série I de 2016-08-24, pp. 2860 – 2874, que procede à primeira alteração à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro

Resolução do Conselho de Ministros n.º 107/2017, Série I de 2017-07-25, pp. 3923 – 3931, que aprova a Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo: Prevenção, Intervenção e Acompanhamento, 2017-2023

Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018. Diário da República n.º 84/2018, 1º Suplemento, Série I de 2018-05-02, pp. 1784-(2) a 1784-(18), que aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação

Decreto-Lei n.º 29/2018. Diário da República n.º 86/2018, Série I de 2018-05-04, pp. 1797 – 1804, que estabelece o Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

Decreto-Lei n.º 37/2018. Diário da República n.º 106/2018, Série I de 2018-06-04, pp. 2348 – 2364, que cria o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Resolução do Conselho de Ministros n.º 114-A/2018. Diário da República n.º 170/2018, 1º Suplemento, Série I de 2018-09-04, pp. 4444-(2) a 4444-(48), que aprova o Plano Nacional para a Juventude ^{2018 - 2021}

Lei n.º 83/2019. Diário da República n.º 168/2019, Série I de 2019-09-03, pp. 11 – 33, que estabelece a Lei de bases da habitação

Sítios consultados

BPstat Portal de Difusão Estatística do Banco de Portugal	www.bpstat.bportugal.pt
EUROSTAT Gabinete de Estatísticas da União Europeia	https://ec.europa.eu/eurostat
IESEG School of Management Lille – Paris	www.ieseg.fr
IHRU Portal da habitação	www.portaldahabitacao.pt
INE Instituto Nacional de Estatística	www.ine.pt
PORDATA Base de Dados sobre Portugal Contemporâneo	www.pordata.pt
Turismo de Portugal Autoridade Turística Nacional	www.turismodeportugal.pt

Anexos

Anexo I | Síntese do enquadramento estratégico

1. Dinâmicas demográficas

Categoria	Indicadores	N.º, % e €
Abrandamento do crescimento demográfico	Diminuição populacional	
	População residente (2011)	26 167
	População residente (2018)	24 750
	Taxa de variação da população residente (2011 – 2018)	- 5,4%
	Componente migratória com forte contributo para o crescimento da população	
	Taxa de crescimento migratório (2018)	- 0,28%
	População estrangeira com estatuto legal de residência (2011)	3 393
	População estrangeira com estatuto legal de residência (2018)	5 180
Taxa de variação da população estrangeira (2011 – 2018)	52,7%	
Agravamento do envelhecimento da população	Envelhecimento demográfico	
	Proporção da população residente com 65 ou + anos (2018)	26,3%
	Índice de envelhecimento (2018)	199,9%
	Índice de longevidade (2018)	55,5%
	Índice de dependência de idosos (2018)	43,3%
Índice de renovação da população ativa (2018)	72,1	

2. Alojamentos e famílias

Categoria	Indicadores	N.º, % e €
Dinâmica construtiva	Decréscimo da construção de novas habitações	
	Taxa de variação do n.º de edifícios (2001 – 2011)	25,3%
	Taxa de variação do n.º de alvarás de obras de edificação (2011 – 2015)	- 32,7%
	Taxa de variação do n.º de licenças/autorização de utilização (2011 – 2015)	- 39,3%
	Edificado com baixa necessidade de reparação	
	Edifícios com necessidade de grandes reparações (2011)	2,9%
Edifícios muito degradados (2011)	2,5%	
Dinâmica de ocupação	Aumento do número de famílias clássicas residentes	
	Taxa de variação do n.º de famílias clássicas (2001 – 2011)	12,9%
	Tendência para a constituição de famílias menos numerosas	
	Número de filhos por núcleos familiares (2011)	2,4
	Crescimento do número de alojamentos familiares	
Taxa de variação do n.º de alojamentos familiares (2001 – 2011)	51,2%	
Rácio entre o n.º de alojamentos e o n.º de famílias clássicas (2011)	58,2%	
Condições de habitabilidade	Alojamentos com precárias condições de habitabilidade	
	Alojamentos com área útil < 30 m ² (2011)	1,4%
	Alojamentos sobrelotados (2011)	11,3%
	Alojamentos sem água canalizada (2011)	1,8%
Alojamentos sem banho ou duche (2011)	3,2%	

3. Forma de ocupação e regime de propriedade dos alojamentos

Categoria	Indicadores	N.º, % e €
Crescimento da residência secundária e dos alojamentos vagos	Crescimento da residência secundária e dos alojamentos vagos	
	Alojamentos clássicos de residência secundária (2011)	11 223
	Alojamentos clássicos de residência secundária (2011)	44,37%
	Alojamentos familiares vagos (2011)	3 605
	Alojamentos familiares vagos (2011)	14,25%
Predominância do ocupante proprietário	Maioria dos alojamentos clássicos ocupados pelo proprietário	
	Alojamentos por ocupantes proprietários (2011)	7 733
	Alojamentos por ocupantes proprietários (2011)	73,9%
	Alojamentos ocupados por inquilinos e outros (2011)	2 731
Maior expressão dos arrendatários	Região com menor proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário	
	Alojamentos por ocupantes proprietários (2011)	70,6%
	Inversão na tendência local registada na década anterior	
Reforço das autarquias enquanto proprietárias	Crescimento do número de alojamentos propriedade da autarquia local	
	Alojamentos de residência habitual propriedade da autarquia (2011)	19,5%
	Alojamentos de residência habitual propriedade da adm. pública (2011)	21,5%
	Taxa de variação de alojamentos propriedade da adm. pública (2001 - 2011)	30,2%
	Construções novas para habitação promovida por org. público (2001 - 2011)	0%

4. Mercado de habitação

Categoria	Indicadores	N.º, % e €
O peso crescente dos encargos da habitação nos orçamentos familiares	Aumento dos custos associados à habitação (compra/arrendamento)	
	Despesas com habitação, água, eletricidade, gás e outros comb. (2018)	31,3%
	Carga mediana das despesas em habitação (2018)	13,4%
	Taxa de sobrecarga das despesas de habitação (2018)	9,2%
	Ganho médio mensal (2017) TVR	865€
	Coefficiente de Gini (2017) TVR	31%
	Desigualdade na distribuição do rendimento (2017) TVR	9,1
O arrendamento de uma habitação	Diferença entre o cresci/o acumulado e rendi/o das famílias (2013 – 2018) PT	32,03%
	Significativo aumento dos valores de arrendamento praticados	
	Taxa de variação do valor médio das rendas dos aloja/os fam. (2001 – 2011)	97,7%
	Valor mediano das rendas por m ² (1.º sem., 2019)	6,19€
	Valor de referência (val. med. rendas m ²) ranking nacional (1.º sem., 2019)	16.º
Valor de referência (val. med. rendas m ²) ranking regional (1.º sem., 2019)	5.º	
Taxa de variação de novos contratos de arrendamento (1.º sem., 2019)	2,3%	

Continua ►

Continuação ►

Categoria	Indicadores	N.º, % e €
A aquisição de habitação	Tendência de crescimento dos preços de venda	
	Valor mediano das vendas por m ² (2.º trim., 2019)	1 766€
	Valor de referência (val. med. vendas m ²) <i>ranking</i> nacional (2.º trim., 2019)	7.º
	Valor de referência (val. med. vendas m ²) <i>ranking</i> regional (2.º trim., 2019)	4.º
	Taxa de variação do val. med. vendas m ² (1.º trim., 2016 – 2.º trim., 2019)	48,9%
	Taxa variação média do índice de preços de habitação (4.º trim., 2018) PT	9,3%
O recurso ao crédito à habitação	Abrandamento da dinâmica de concessão de crédito	
	Taxa de variação do crédito hipotecário concedido (2017 – 2018) PT	11,6%
	Taxa de crédito à habitação (2018)	55,48%
	Tendência de diminuição do crédito vencido e da percentagem de devedores	
	Rácio de crédito vencido (nov., 2019)	1,1%
	Percentagem de devedores com crédito vencido (nov., 2019)	3,2%
	Maior dinamismo do n.º de transações do que o n.º de empréstimos	
Transações de alojamentos familiares (2018)	24 062M€	
	Crédito à habitação concedido (2018)	9 835M€
O impacto do alojamento local no mercado de habitação	Crescimento do mercado de oferta de alojamento local	
	Registos de alojamento local (2017)	1 609
	Taxa de variação do registo de alojamento local (2017 – 2018)	51,2%
	Valor de referência <i>ranking</i> dos 10 concelhos com mais alojamento local (2016)	7.º
	Peso relativo no número de habitações existentes	4,8%
	Pressão para aumento nos preços do imobiliário	
	Impacto estimado no preço das rendas (2016) PT	13,2%
	Impacto estimado no valor de transação (2016) PT	30,5%

5. Políticas públicas habitacionais

Categoria	Indicadores	N.º, % e €
Parque habitacional público promovido no concelho	Construção de habitações para “famílias pobres”	
	Registo da 1.ª iniciativa habitação pública no concelho	1896
	Iniciativas centradas em comunidades com uma componente piscatória	
	Percentagem de fogos de habitação social promovidos (1950 – 1970)	12,1%
	Décadas de ampla promoção de habitação	
	Percentagem de fogos de habitação social promovidos (1980 – 2000)	83,7%
	Proporção de habitações de custos controlados promovidas (1980 – 2000)	80,1%
	Habitação pública promovida no concelho	
Fogos de habitação social promovidos (1896 – 2010)	1 153	
	Habitações de custos controlados promovidas (1986 – 2005)	609

Continua ►

Continuação ►

Categoria	Indicadores	N.º, % e €
Dimensão do parque habitacional municipal	Breve caracterização do parque habitacional municipal (2019)	
	Fogos de habitação social propriedade do município	591
	Proporção de fogos em relação aos alojamentos familiares	2,3%
	Fogos em regime de arrendamento apoiado	87,1%
	Fogos com anomalias	8,9%
	Alojamentos em situação de sobreocupação	9,5%
	Empreendimentos municipais	12
	Freguesias de localização do parque habitacional	6
	Residentes no parque habitacional	1 561
Proporção de residentes em relação à população residente	6,3%	
População residente no parque habitacional	Perfil do agregado familiar residente no parque habitacional (2019)	
	Tipo de família	nuclear c/dependente
	Dimensão média do agregado familiar	3
	Género do/a arrendatário/a	feminino
	Idade da arrendatária (média)	44
	Nacionalidade da arrendatária	portuguesa
	Idade do companheiro (média)	46
	Situação na profissão (arrendatária e companheiro)	ativos
	Rendimento médio mensal	549,95€
	Género do/a dependente	feminino
	Idade da dependente (média)	13
	Situação na profissão (dependente)	estudante
Habilitações literárias (3 elementos)	2.º ciclo	
O acesso à hab. em regime de arrenda/o apoiado	Tendência de estabilização do registo de candidaturas	
	Candidaturas registadas (2016)	164
	Candidaturas registadas (2017)	54
	Candidaturas registadas (2018)	47
	Candidaturas registadas (2019)	45
Perfil do/a candidato/a a habitação em regime de arrendamento apoiado	Perfil do agregado familiar candidato a habitação (2019)	
	Tipo de família	unititulada c/dependente
	Dimensão média do agregado familiar	2
	Género do/a candidato/a	feminino
	Idade da candidata (média)	38
	Nacionalidade da candidata	portuguesa
	Habilitações literárias (candidata)	3.º ciclo
	Situação na profissão (candidata)	ativa
	Rendimento médio mensal	690€
	Género do/a dependente	masculino
	Idade da dependente (média)	13
Situação na profissão (dependente)	estudante	

Continua ►

Continuação ►

Categoria	Indicadores	N.º, % e €
(continuação)	Perfil do agregado familiar candidato a habitação (continuação)	
	Habilitações literárias (ambos elementos)	secundário
	Freguesia de residência	Tavira
	Regime de propriedade	arrendatária
	Índice de ocupação	adequado
	Valor médio de renda	303€
	Taxa de esforço	43%
	Motivo da candidatura	dificuldade em suportar o valor da renda

6. Carências habitacionais identificadas no território

Categoria	Indicadores	N.º, % e €
Candidaturas a habitação em regime de arrendamento apoiado	Pessoas e agregados em condições habitacionais indignas (2019)	
	Proporção de candidaturas que apresentam condições hab. indignas	39,6%
	Percentagem de agregados em situação de precariedade	55,9%
	Proporção de agregados em situação de sobrelotação	39,4%
	Percentagem de agregados em situação de insalubridade e insegurança	2,4%
	Proporção de agregados em situação de inadequação	2,4%
	Percentagem de agregados em situação de monoparentalidade	18,6%
	Proporção de agregados a residir na freguesia de Tavira	65,5%
	Percentagem de candidatos/as que se constituem como ativos	63,7%
Áreas delimitadas formal ou funcional/e	Área de Reabilitação Urbana da cidade de Tavira	
	Freguesia de localização de edifícios na área de intervenção da ORU (2014)	Tavira
	Edifícios em avançado estado de degradação (2014)	59
	Ocupações por pessoas e agregados em condições indignas (2019)	27

Anexo II | Critérios de suporte ao modelo de intervenção

Medida 1 | Promoção de habitação municipal – 1.º Direito

Cálculo custo de construção de habitação a custos controlados Portaria n.º 65/2019, de 19 de fev.				
Tipologias	N.º fogos	Área (m ²)	Preço/m ²	Total
Freguesia de Santa Luzia				
T1	4	73	1 157,00 €	337 844,00 €
T2	2	95	1 157,00 €	219 830,00 €
T3	2	117	1 157,00 €	270 738,00 €
Freguesia de Tavira				
T1	41	73	1 157,00 €	3 462 901,00 €
T2	42	95	1 157,00 €	4 616 430,00 €
T3	16	117	1 157,00 €	2 165 904,00 €
T4	2	128	1 157,00 €	296 192,00 €
Freguesia de Santa Catarina da Fonte do Bispo				
T1	1	73	1 157,00 €	84 461,00 €
T2	1	95	1 157,00 €	109 915,00 €
Freguesia de Conceição e Cabanas de Tavira				
T1	5	73	1 157,00 €	422 305,00 €
T2	4	95	1 157,00 €	439 660,00 €
T3	2	117	1 157,00 €	270 738,00 €
Freguesia de Santo Estevão e Luz de Tavira				
T1	15	73	1 157,00 €	1 266 915,00 €
T2	6	95	1 157,00 €	659 490,00 €
T3	4	117	1 157,00 €	541 476,00 €
T4	3	128	1 157,00 €	444 288,00 €
Total	150			15 609 087,00 €

Valor médio para efeito de projeção	104 060,58 €
--	---------------------

Terrenos municipais disponíveis para a promoção de habitação municipal		
Freguesia	Descrição	N.º fogos
Santo Estêvão	Alvará n.º 1/2007	8
Cabanas	Lotes 25 a 30	24
Tavira	Rua Poeta Emiliano da Costa, n.º 44	6
Santa Luzia	Proc. 1335	6
Tavira	Terreno em proc. de aquisição (FIR)	12
Total		56

Medida 1 | Promoção de habitação municipal – Habitação com renda acessível
Cálculo custo de construção de habitação a custos controlados | Portaria n.º 65/2019, de 19 de fev.

Tipologias	N.º fogos	Área (m ²)	Preço/m ²	Total
Freguesia de Santa Catarina da Fonte do Bispo				
T2	8	95	1 157,00 €	879 320,00 €
T3	4	117	1 157,00 €	541 476,00 €
Freguesia de Cachopo				
T2	11	95	1 157,00 €	1 209 065,00 €
T3	6	117	1 157,00 €	812 214,00 €
Freguesia de Tavira				
T1	4	73	1 157,00 €	337 844,00 €
T2	20	95	1 157,00 €	2 198 300,00 €
T3	8	117	1 157,00 €	1 082 952,00 €
Total	61			7 061 171,00 €

Valor médio para efeito de projeção
115 756,90 €
Terrenos municipais disponíveis para a promoção de habitação municipal

Freguesia	Descrição	N.º fogos
Santa Catarina da Fonte do Bispo	2510 Novager	12
Cachopo	Lotes 1 a 17	17
Tavira	Lote 5 Tavira Parque	8
Tavira	Espaço contíguo ao Tavira Parque	24
Total		61

Medida 2 | Reabilitação do parque habitacional municipal

Concurso em lançamento	
Edifícios	Agregados
1 Rua dos Mártires da República, n.º 1	12
2 Rua dos Mártires da República, n.º 3	12
3 Rua dos Mártires da República, n.º 5	12
4 Rua de Santo António, n.º 2	12
5 Rua da Comunidade Lusíada, n.º 9	8
6 Rua da Comunidade Lusíada, n.º 11	8
7 Rua da Atalaia, n.º 1	12
8 Rua da Atalaia, n.º 3	12
9 Rua da Comunidade Lusíada, n.º 17	9
10 Rua da Comunidade Lusíada, n.º 19	9
11 Av. Dr. Eduardo Mansinho, n.º 2	8
12 Av. Dr. Eduardo Mansinho, n.º 4	8
13 Av. Dr. Eduardo Mansinho, n.º 6	8
14 Av. Dr. Eduardo Mansinho, n.º 8	8
15 Av. Dr. Eduardo Mansinho, n.º 10	8
16 Av. Dr. Eduardo Mansinho, n.º 12	8
17 Av. Dr. Eduardo Mansinho, n.º 14	8
18 Av. Dr. Eduardo Mansinho, n.º 17	8
19 Rua Tenente Cor. Melo Antunes, n.º 1	9
20 Rua Tenente Cor. Melo Antunes, n.º 2	6
21 Rua Tenente Cor. Melo Antunes, n.º 3	8
22 Rua Tenente Cor. Melo Antunes, n.º 4	6
23 Rua Tenente Cor. Melo Antunes, n.º 5	9
24 Rua Tenente Cor. Melo Antunes, n.º 6	6
25 Rua do Óculo, n.º 22	7
26 Rua Capitão Salgueiro Maia, n.º 3	7
27 Rua Tavira de Durango, n.º 1	4
28 Rua Tavira de Durango, n.º 3	6
29 Rua Tavira de Durango, n.º 5	4
30 Bairro Jara A	32
31 Bairro Jara B	40
Agregados abrangidos pela medida	314
Total de encargos	1 560 758,88 €
Encargo médio por agregado	4 954,79 €

Concurso em preparação	
Edifícios	Agregados
1 Rua Capitão Salgueiro Maia, n.º 1	8
2 Rua Major José Castro Sousa, n.º 1	8
3 Rua Major José Castro Sousa, n.º 2	8
4 Rua Major José Castro Sousa, n.º 3	8
5 Rua Major José Castro Sousa, n.º 4	8
6 Frações dispersas	6
Agregados abrangidos pela medida	46
Projeção com base no encargo médio	198 191,60 €

Projeção (2024-2026)	
Edifícios	Agregados
1 Rua António Pinheiro, n.º 11	11
2 Rua António Pinheiro, n.º 5	15
3 Rua António Pinheiro, n.º 7	11
4 Rua António Pinheiro, n.º 9	15
5 Rua Tavira de Durango, n.º 7	11
6 Cabanas Empreendimento municipal Humberto Simão	66
7 Quinta das Salinas	20
8 Santa Luzia IGFSS	30
9 Santa Luzia Fase 1	40
10 Santa Luzia Fase 2	82
Agregados abrangidos pela medida	301

Designação	€
Previsão (2021-2023)	1 758 950,48 €
Projeção (2024-2026)	584 665,23 €
Projeção (2027-2030)	584 665,23 €
Total	2 928 280,95 €

Medida 3 | Programa de alojamento de pessoas em situação de risco

Designação	N.º e €
Previsão de duração da medida (anos)	10
Previsão alojamento de pessoa em situação de sem-abrigo/ano	20
Encargo médio por soluções habitacionais por pessoa	1 040,00 €
Total	208 000,00 €

Medida 4 | Monitorizar o parque habitacional para otimizar a sua utilização

Designação	N.º e €
Previsão de encargos/ano	1 200,00 €
Previsão de duração da medida (anos)	10
Total	12 000,00 €

Medida 5 | Aquisição de frações habitacionais para arrendamento

Designação	N.º e €
Previsão de aquisição de frações habitacionais	6
Previsão média de encargo por fração	104 060,58 €
Total	624 363,48 €

Medida 6 | Apoio financeiro ao arrendamento

Designação	N.º e €
Dotação orçamental/ano	150 000,00 €
Previsão de duração da medida (anos)	5
Total	750 000,00 €

Medida 7 | Cooperação com entidades terceiras

Designação	€
Projeção do valor dos terrenos a afetar	1 000 000,00 €
Projeção de afetação de valor médio do custo do terreno por habitação	15 625,00 €

Medida 9 | Participação pública e capacitação

Designação	€
Promoção de cooperação com a Universidade do Algarve para dinamização do Laboratório do <i>habitat</i>	15 000,00 €
Promoção de cooperação com a entidade que auxilie o fomento da vertente da participação cívica	15 000,00 €
Produção de recursos promocionais da ELH	6 000,00 €
Total	36 000,00 €