

**CARTA MUNICIPAL DE
HABITAÇÃO DE ALPIARÇA**

**RELATÓRIO DE DIAGNÓSTICO
PROSPETIVO**

MARÇO 2025

TERRAFORMA

Terraforma, Sociedade de Estudos e Projectos, Lda.
Praça do Campo Pequeno nº 2 – 2B | 1000-078 Lisboa
Tel. (+351) 217 615 220
Email: geral@terraforma.pt
www.terraforma.pt

- (Página propositadamente deixada em branco) -

EQUIPA TÉCNICA

João Belard Correia (Eng.º do Território)

Rita Bruno Soares (Eng.ª do Território)

Bruno Lamas (Arquiteto)

Marta Valente (Geógrafa)

A presente versão foi revista em fevereiro 2025, sendo que a análise realizada reporta a junho de 2024.

A caracterização e diagnóstico foram realizados com base nos limites territoriais definidos na Carta Administrativa Oficial de Portugal 2023.

ÍNDICE GERAL

SUMÁRIO EXECUTIVO.....	1
1 INTRODUÇÃO	3
2 ENQUADRAMENTO LEGAL	4
3 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E TENDÊNCIAS ESTRUTURANTES	9
3.1 EVOLUÇÃO RECENTE DA HABITAÇÃO EM PORTUGAL	9
3.2 A LEZÍRIA DO TEJO NO CONTEXTO DA REGIÃO DE POLARIZAÇÃO METROPOLITANA DE LISBOA E O SEU (RE)POSICIONAMENTO	15
3.3 FATORES DE ESTRUTURAÇÃO DO TERRITÓRIO DE ALPIARÇA NA LEZÍRIA DO TEJO	29
4 DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS E HABITACIONAIS	35
4.1 DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS ESTRUTURANTES	35
4.1.1 <i>Evolução populacional e a sua distribuição</i>	35
4.1.2 <i>As famílias: dimensão, distribuição e composição</i>	38
4.1.3 <i>Mobilidade residencial</i>	40
4.2 DINÂMICA HABITACIONAL	41
4.2.1 <i>Dinâmica da Construção</i>	41
4.2.2 <i>Ocupação dos alojamentos</i>	44
4.2.3 <i>Alojamento turístico</i>	48
4.2.4 <i>Mercado da Habitação</i>	49
5 NECESSIDADES DE REALOJAMENTO: A EXECUÇÃO DA ELH	73
5.1 SITUAÇÕES DE HABITAÇÃO INDIGNA	73
5.2 EXECUÇÃO DAS SOLUÇÕES PROGRAMADAS	74
5.3 SOLO URBANO POR CONCRETIZAR	76
5.4 RECURSOS HABITACIONAIS PÚBLICOS	78
5.5 MEDIDAS DE APOIO À HABITAÇÃO	79
5.6 RECURSOS HABITACIONAIS PRIVADOS	80
6 PERSPETIVAS PARA A HABITAÇÃO EM ALPIARÇA	81
6.1 PERSPETIVAS DEMOGRÁFICAS E INCERTEZA NO HORIZONTE 2036	81
6.2 DESAFIOS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO PARA 2036	83
7 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	85

ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 1 – INSTRUMENTOS DE POLÍTICA PREVISTOS NA NGPH	5
QUADRO 2 – POPULAÇÃO RESIDENTE NOS CONCELHOS DA LEZÍRIA DO TEJO, 1991-2021	18
QUADRO 3 – POPULAÇÃO RESIDENTE, LEZÍRIA DO TEJO, CONCELHO, 2011- 2021	35
QUADRO 4 – POPULAÇÃO RESIDENTE POR NACIONALIDADE, LEZÍRIA DO TEJO, CONCELHO, 2011- 2021	36
QUADRO 5 – AGREGADOS DOMÉSTICOS (N.º) E DIMENSÃO MÉDIA DO AGREGADO DOMÉSTICO, LEZÍRIA DO TEJO, CONCELHO, 2011- 2021	38
QUADRO 6 - AGREGADOS DOMÉSTICOS POR ESCALÃO DE DIMENSÃO (2021) E VARIAÇÃO 2011-2021, LEZÍRIA DO TEJO, CONCELHO	39
QUADRO 7 -AGREGADOS DOMÉSTICOS COM PESSOAS COM 65 OU MAIS ANOS, LEZÍRIA DO TEJO, CONCELHO, 2011- 2021	40
QUADRO 8 - RESIDENTES QUE MUDARAM DE CASA RELATIVAMENTE A UM ANO ANTES, LEZÍRIA DO TEJO, CONCELHO, 2011- 2021	41
QUADRO 9 - RESIDENTES QUE MUDARAM DE CASA RELATIVAMENTE A UM ANO ANTES, 2021	41
QUADRO 10 – EDIFÍCIOS (N.º) POR ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO E ÍNDICE DE ENVELHECIMENTO DO EDIFICADO, LEZÍRIA DO TEJO, CONCELHO E FREGUESIAS, 2021	42
QUADRO 11 – EDIFÍCIOS (N.º, %) POR DIMENSÃO DA REPARAÇÃO, LEZÍRIA DO TEJO, CONCELHO E FREGUESIAS, 2021 ...	42
QUADRO 12 – TAXAS DE VARIAÇÃO DA FORMA DE OCUPAÇÃO DOS ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS NO CONCELHO, 2011-2021	44
QUADRO 13 – TAXAS DE VARIAÇÃO DO REGIME DE OCUPAÇÃO DOS ALOJAMENTOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL NO CONCELHO 2011-2021	46
QUADRO 14 - VALOR MÉDIO MENSAL DAS RENDAS DOS ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS ARRENDADOS (€), PORTUGAL, LEZÍRIA DO TEJO E SEUS CONCELHOS, 2011 E 2021	54
QUADRO 15 – TAXA DE ESFORÇO PARA ARRENDAMENTOS NA LEZÍRIA DO TEJO E SEUS CONCELHOS, 2021	65
QUADRO 16 - SITUAÇÕES DE HABITAÇÃO INDIGNA SINALIZADAS (MAIO DE 2024).....	74
QUADRO 17 - SOLUÇÕES HABITACIONAIS PROGRAMADAS NA ELH DE ALPIARÇA (2020) E NO PROTOCOLO DE COOPERAÇÃO (2024)	75
QUADRO 18 - OPERAÇÕES EM CURSO, POR SOLUÇÃO HABITACIONAL PREVISTA (MAIO, 2024)	76
QUADRO 19 - PATRIMÓNIO HABITACIONAL MUNICIPAL EXISTENTE.....	78
QUADRO 20 - PATRIMÓNIO HABITACIONAL MUNICIPAL PROGRAMADO	79
QUADRO 21 - ESTRUTURA RESIDENCIAL PARA IDOSOS	79
QUADRO 22 – SÍNTESE DOS PRINCIPAIS INDICADORES DEMOGRÁFICOS, 1981 - 2021.....	81
QUADRO 23 – PROJEÇÕES POPULACIONAIS: CENÁRIOS PROSPETIVOS ATUALIZADOS.....	83

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 – DECLIVIDADE NA LEZÍRIA DO TEJO	16
FIGURA 2 – VARIAÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA LEZÍRIA DO TEJO, POR FREGUESIA, 2011-2021.....	19
FIGURA 3 – SISTEMA DE POVOAMENTO E SETORES DA LEZÍRIA DO TEJO	20
FIGURA 4 – VARIAÇÃO DA FORMA DE OCUPAÇÃO DOS ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS NA LEZÍRIA DO TEJO, POR FREGUESIA, 2011-2021	21
FIGURA 5 – VARIAÇÃO DO VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M ² DOS ALOJAMENTOS FAMILIARES, POR CONCELHO, ENTRE 4T 2020 E 4T 2023	22
FIGURA 6 – VARIAÇÃO DO VALOR MEDIANO DAS RENDAS POR M ² DE NOVOS CONTRATOS DE ALOJAMENTOS FAMILIARES, POR CONCELHO, ENTRE 2017 E 2023	22

FIGURA 7 – LOCALIZAÇÃO DAS PRINCIPAIS ÁREAS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DA LEZÍRIA DO TEJO (EXISTENTES E PREVISTAS)	24
FIGURA 8 – EXTRATO DO SISTEMA URBANO DO PROT-OVT	25
FIGURA 9 – EXTRATO DO MODELO TERRITORIAL DO PROT-OVT	25
FIGURA 10 – MOVIMENTOS PENDULARES INTERCONCELHIOS (POR MOTIVOS DE TRABALHO OU ESTUDO) COM ORIGEM NOS CONCELHOS DA LEZÍRIA DO TEJO, POR DESTINO, 2021	26
FIGURA 11 – MOVIMENTOS PENDULARES INTERCONCELHIOS (POR MOTIVOS DE TRABALHO OU ESTUDO) COM DESTINO NOS CONCELHOS DA LEZÍRIA DO TEJO, POR ORIGEM, 2021	26
FIGURA 12 – COMPARAÇÃO DAS ISÓCRONAS ATÉ UMA HORA DE VIAGEM EM RODOVIA COM ORIGEM NO CENTRO DE LISBOA E NO NAL	29
FIGURA 13 – ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO E ADMINISTRATIVO DO CONCELHO DE ALPIARÇA	30
FIGURA 14 – ASPETOS FUNDAMENTAIS DO TERRITÓRIO DO CONCELHO DE ALPIARÇA	31
FIGURA 15 – PRINCIPAIS MOVIMENTOS PENDULARES INTERCONCELHIOS COM ORIGEM E DESTINO NO CONCELHO DE ALPIARÇA, 2021	33
FIGURA 16 – FORMA DE OCUPAÇÃO DOS ALOJAMENTOS CLÁSSICOS NO CONCELHO E POR SUBSECÇÃO, 2021	45
FIGURA 17 – REGIME DE OCUPAÇÃO DOS ALOJAMENTOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL NO CONCELHO E POR SUBSECÇÃO, 2021	47
FIGURA 18 – ALOJAMENTO LOCAL NO CONCELHO POR MODALIDADE E FREGUESIA, 2024	48
FIGURA 19 – VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M ² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES NOS ÚLTIMOS 12 MESES, 4º TRIMESTRE 2023	52
FIGURA 20 – VALOR MEDIANO DAS RENDAS POR M ² DE NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES, 2023	55
FIGURA 21 - VALOR MEDIANO DO RENDIMENTO BRUTO DECLARADO POR AGREGADO FISCAL, PORTUGAL, NUTS III E CONCELHO, 2021	58
FIGURA 22 - COEFICIENTE DE GINI DO RENDIMENTO BRUTO DECLARADO DEDUZIDO DO IRS LIQUIDADO POR SUJEITO PASSIVO, PORTUGAL, NUTS III E CONCELHO, 2021	60
FIGURA 23 - PROPORÇÃO DE MUTUÁRIOS COM CRÉDITOS PARA HABITAÇÃO PERMANENTE NA POPULAÇÃO RESIDENTE COM 18 OU MAIS ANOS, PORTUGAL, NUTS III E CONCELHO, DEZEMBRO 2021	62
FIGURA 24 - VALOR MEDIANO DA TAXA DE ESFORÇO DO CRÉDITO PARA HABITAÇÃO PERMANENTE, PORTUGAL, NUTS III E CONCELHO, DEZEMBRO 2021	63
FIGURA 25 – TAXA DE ESFORÇO COM O RENDIMENTO DOS AGREGADOS NACIONAIS (2021) FACE AOS VALORES MEDIANOS DAS RENDAS POR M ² DE NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES DE TIPOLOGIAS T0 E T1 NOS CONCELHOS DE PORTUGAL CONTINENTAL (2023)	66
FIGURA 26 – TAXA DE ESFORÇO COM O RENDIMENTO DOS AGREGADOS DO CONCELHO DE LISBOA (2021) FACE AOS VALORES MEDIANOS DAS RENDAS POR M ² DE NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES DE TIPOLOGIA T2 NOS CONCELHOS ENVOLVENTES À LEZÍRIA DO TEJO (2023)	67
FIGURA 27 – TAXA DE ESFORÇO DOS QUINTIS DE RENDIMENTO DOS AGREGADOS DA LEZÍRIA DO TEJO (2021) FACE AOS VALORES MEDIANOS DAS RENDAS POR M ² DE NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES (€) DE TIPOLOGIA T1 NOS CONCELHOS ENVOLVENTES À LEZÍRIA DO TEJO (2023)	68
FIGURA 28 – TAXA DE ESFORÇO DOS QUINTIS DE RENDIMENTO DOS AGREGADOS DO CONCELHO DE ALPIARÇA (2021) FACE AOS VALORES MEDIANOS DAS RENDAS POR M ² DE NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES (€) DE TIPOLOGIA T2 NOS CONCELHOS ENVOLVENTES À LEZÍRIA DO TEJO (2023)	69
FIGURA 29 – ÍNDICE DE ACESSIBILIDADE NA COMPRA EM PORTUGAL PARA OS 4 QUINTIS POR CONCELHO, 2021	71
FIGURA 30 – SOLO URBANO POR CONCRETIZAR: EXERCÍCIO DE SOBREPOSIÇÃO DE PERÍMETROS URBANOS PROPOSTOS E TERRITÓRIO ARTIFICIALIZADO	77
FIGURA 31 – SOLO URBANO POR CONCRETIZAR	78

ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 - REGIME DOS PDM EM VIGOR EM PORTUGAL 2017-2022	10
GRÁFICO 2 - TAXA DE MORTALIDADE DAS EMPRESAS 2010-2021	10
GRÁFICO 3 - PESO DA CONSTRUÇÃO E ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS NAS PRINCIPAIS VARIÁVEIS 2010-2021	11
GRÁFICO 4 - TAXA DE JURO IMPLÍCITA (SÉRIE 2012 - %) NOS CONTRATOS DE CRÉDITO À HABITAÇÃO	12
GRÁFICO 5 - ÍNDICE DE CUSTO DE CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO NOVA	14
GRÁFICO 6 - INDICADOR DE ACESSIBILIDADE HABITACIONAL, PORTUGAL E ESPANHA	15
GRÁFICO 7 - EVOLUÇÃO DOS GRANDES NÚMEROS DO CONCELHO	30
GRÁFICO 8 - MOVIMENTOS PENDULARES POR DESTINO, 2021	32
GRÁFICO 9 - SALDO MIGRATÓRIO, NATURAL E TOTAL, CONCELHO, 2011-2022	35
GRÁFICO 10 - DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE ESTRANGEIRA POR NACIONALIDADE, ALPIARÇA, 2011 - 2021 ..	36
GRÁFICO 11 - DISTRIBUIÇÃO ETÁRIA DOS RESIDENTES ESTRANGEIROS, LEZÍRIA DO TEJO, CONCELHO, 2021	37
GRÁFICO 12 - POPULAÇÃO RESIDENTE POR GRUPO ETÁRIO, CONCELHO, 2011-2021	38
GRÁFICO 13 - EVOLUÇÃO DA DIMENSÃO MÉDIA DA FAMÍLIA / AGREGADO DOMÉSTICO, CONCELHO, 1960 - 2021	39
GRÁFICO 14 - NÚCLEOS FAMILIARES POR TIPO DE NÚCLEO, CONCELHO, 2021	40
GRÁFICO 15 - EDIFÍCIOS (N.º, %) POR ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO, CONCELHO, 2021	42
GRÁFICO 16 - EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS PARA HABITAÇÃO FAMILIAR NO CONCELHO, POR TIPO DE OBRA, 2011-2022	43
GRÁFICO 17 - FOGOS CONCLUÍDOS EM CONSTRUÇÕES NOVAS PARA HABITAÇÃO FAMILIAR NO CONCELHO, POR TIPOLOGIA, 2011-2022	44
GRÁFICO 18 - FORMA DE OCUPAÇÃO DOS ALOJAMENTOS CLÁSSICOS NO CONCELHO, 2021	44
GRÁFICO 19 - ESCALÃO DO NÚMERO DE RESIDENTES DOS ALOJAMENTOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL NO CONCELHO, 2021	45
GRÁFICO 20 - LOTAÇÃO DOS ALOJAMENTOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL NO CONCELHO, 2021	46
GRÁFICO 21 - REGIME DE OCUPAÇÃO DOS ALOJAMENTOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL NO CONCELHO, 2021	47
GRÁFICO 22 - ALOJAMENTOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL POR TIPO DE ENTIDADE PROPRIETÁRIA, 2021	47
GRÁFICO 23 - ÍNDICE DE PREÇOS DE HABITAÇÃO	49
GRÁFICO 24 - PESO DO VALOR (€) E DO NÚMERO DE TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS FAMILIARES DO OESTE E VALE DO TEJO A NÍVEL NACIONAL	49
GRÁFICO 25 - VENDAS POR M ² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES NOS ÚLTIMOS 12 MESES (€) – PORTUGAL, LEZÍRIA DO TEJO E SUB-REGIÕES ENVOLVENTES	50
GRÁFICO 26 - VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M ² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES POR SETOR INSTITUCIONAL DO COMPRADOR, PORTUGAL, 4T 2023	51
GRÁFICO 27 - VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M ² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES NOS ÚLTIMOS 12 MESES (€) – CONCELHOS DA LEZÍRIA DO TEJO	52
GRÁFICO 28 - VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M ² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES NOS ÚLTIMOS 12 MESES (€) – TOTAL, NOVOS E EXISTENTES, LEZÍRIA DO TEJO	53
GRÁFICO 29 - COMPARAÇÃO VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M ² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES NOS ÚLTIMOS 12 MESES E VALOR MEDIANO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA (€ / M ²), PORTUGAL, LEZÍRIA DO TEJO, CONCELHOS, 4T 2023/DEZ 2023	54
GRÁFICO 30 - EVOLUÇÃO DA QUANTIDADE DE ANÚNCIOS PARA VENDA NO PORTAL IDEALISTA POR PESO NA LEZÍRIA DO TEJO, 2018-2024	56
GRÁFICO 31 - EVOLUÇÃO DA QUANTIDADE DE ANÚNCIOS PARA ARRENDAMENTO NO PORTAL IDEALISTA POR PESO NA LEZÍRIA DO TEJO, 2018-2024	56
GRÁFICO 32 - Nº LEADS/CONTACTOS POR ANÚNCIOS PARA VENDA NO PORTAL IDEALISTA, ALPIARÇA, 2018-2024	57
GRÁFICO 33 - VALOR MEDIANO DO RENDIMENTO BRUTO DECLARADO POR AGREGADO FISCAL, POR PERCENTIS, PORTUGAL E NUTS III, 2021	59

GRÁFICO 34 - VALOR MEDIANO DO RENDIMENTO BRUTO DECLARADO DEDUZIDO DO IRS LIQUIDADO POR AGREGADO FISCAL (€), PORTUGAL, LEZÍRIA DO TEJO, 2015 A 2021	60
GRÁFICO 35 - EVOLUÇÃO DO ÍNDICE DE PREÇOS DE HABITAÇÃO VS VALOR MEDIANO DO RENDIMENTO BRUTO DECLARADO DEDUZIDO DO IRS LIQUIDADO POR AGREGADO FISCAL, PORTUGAL, 2015-2023	61
GRÁFICO 36 - EVOLUÇÃO DO VALOR MEDIANO DO RENDIMENTO BRUTO DECLARADO DEDUZIDO DO IRS LIQUIDADO POR AGREGADO FISCAL E DO ÍNDICE DE PREÇOS DE HABITAÇÃO PORTUGAL, LEZÍRIA DO TEJO E ALPIARÇA.....	61
GRÁFICO 37 - DECIS DA TAXA DE ESFORÇO DO CRÉDITO PARA HABITAÇÃO PERMANENTE, PORTUGAL E NUTS III, DEZEMBRO 2021	64
GRÁFICO 38 - ÍNDICE DE ACESSIBILIDADE DA COMPRA DE CASA POR QUINTIS DE RENDIMENTO, LEZÍRIA DO TEJO E SEUS CONCELHOS, 2021.....	72
GRÁFICO 39 - ÍNDICE DE ACESSIBILIDADE DA COMPRA DE HABITAÇÃO EM ALPIARÇA POR QUARTIS DE RENDIMENTO, 2019-2021	72
GRÁFICO 40 – PROJEÇÃO POPULACIONAL 2036.....	82

SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente documento resume os resultados da 2ª fase do processo de elaboração da Carta Municipal de Habitação (CMH) de Alpiarça, no âmbito de prestação de serviços à Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo, que consistiu no diagnóstico prospetivo do setor da habitação no concelho.

A CMH é o **instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação** com o objetivo central de promover o acesso universal a uma habitação digna e adequada, previsto na Lei de Bases da Habitação.

A par dos vários instrumentos e mecanismos criados com a Nova Geração de Políticas de Habitação em 2018, as recentes alterações legislativas aos principais instrumentos que regulam a construção, urbanismo e ordenamento do território (2024) vieram reforçar o papel instrumental da CMH e a relevância da sua articulação prospetiva com o PDM, viabilizando, entre outros, a reserva, cedência e reclassificação de solo para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, agilizando os processos de licenciamento e condicionando a expansão do Alojamento Local, com base na estratégia que se venha a explanar na CMH.

Dinâmica demográfica: perda, envelhecimento e imigração

Alpiarça tem uma população residente de **6.975 habitantes (2021)**, com tendência de **perda populacional** desde o século passado. A **dimensão média dos agregados domésticos tem vindo a diminuir**, atingindo um mínimo histórico de 2,4 pessoas em 2021. Esta diminuição reflete o **envelhecimento populacional superior ao da sub-região** e a reestruturação dos núcleos familiares, o que implica uma necessidade crescente de habitações de menor dimensão e adaptadas a uma população envelhecida. Paralelamente, o concelho tem atraído **novos residentes** desde 2019 embora de **forma pouco significativa, sobretudo estrangeiros**, o que constitui uma oportunidade em termos demográficos, mas impõe desafios de integração social e de oferta habitacional.

Dinâmica habitacional e do mercado de habitação: aumento da procura, desafios no acesso

A dinâmica de **construção no concelho não conseguiu ainda recuperar** de forma significativa da crise do setor (2008/2013). Entre 2011 e 2022 só foram concluídos 61 fogos, 85% dos quais em construção nova. Mais de três quartos destas novas construções são de **tipologia T3 ou T4**, o que **não corresponde às necessidades emergentes de agregados mais pequenos**: dos fogos ocupados como residência habitual, 73% estavam sublotados (bastante acima da média da sub-região: 68%).

Entre 2011 e 2021, o número de **fogos vagos para venda ou arrendamento** cresceu 60% (em linha com a sub-região) pela via da mobilização de residências vagas fora do mercado o que é positivo e reflete uma perceção de aumento da procura por parte dos proprietários. Ao mesmo tempo, as 2ªs residências também cresceram 15% pelo que a ocupação destes vagos não se desdobrou completamente num aumento de residentes efetivos. Apesar de o número de **fogos arrendados ter crescido** 60%, representando 9% dos alojamentos de residência habitual em 2021, 80% dos alojamentos são propriedade do seu ocupante – proporção máxima entre os concelhos da Lezíria do Tejo. O crescimento e proporção do arrendamento são também abaixo da média sub-regional, o que indicia um **mercado de arrendamento ativo, mas comparativamente pouco dinâmico**.

A nível nacional e também na sub-região e no concelho, assiste-se a um **aumento significativo nos preços de habitação desde 2015**. Ao contrário da sub-região, em Alpiarça, **os rendimentos das famílias cresceram mais do que os valores de venda** – apesar de o rendimento ser o 3º mais baixo da Lezíria do Tejo.

Os preços de venda e rendas praticados em Alpiarça, tornam o **concelho competitivo face aos valores praticados a sul e a poente**. Assim, este território encontra-se numa posição de fronteira entre concelhos onde a habitação está substancialmente inflacionada (de Almeirim para sul a na margem direita do Tejo) e territórios onde a perda populacional e a falta de acessibilidade os tornam mais baratos do que Alpiarça (Golegã, Chamusca, Coruche).

Recursos habitacionais: a relevância do setor público

À data estão sinalizadas **75 situações de habitação em condição indigna**, 63 das quais originalmente sinalizadas na Estratégia Local de Habitação (ELH) de 2020. As causas são sobretudo as condições de sobrelotação em que residem alguns imigrantes ou degradação física do alojamento.

O Município detém um parque habitacional de 45 fogos. No quadro do Programa 1º Direito foram **aprovadas 45 ações de reabilitação**, das quais 20 serão financiadas pelo PRR com execução até 2026 e 25 no quadro do financiamento previsto na RCM n.º 129/2024, de 25 de setembro, com execução até 2030.

Foi também assinado um protocolo de colaboração entre o Município, a CIMLT e o IHRU para a construção de **116 fogos destinados a arrendamento acessível**, pelo que a margem de atuação do Município sairá reforçada. Com a concretização destes investimentos, Alpiarça passa a destacar-se positivamente pela **representatividade do parque habitacional público: cerca de 4%** do total de alojamentos existentes (em 2021) - significativamente acima da média nacional de 2%. O Município conta ainda com 14 lotes por concretizar.

Desafios para a Estratégia de Habitação 2036: a alternativa residencial de qualidade

Os cenários demográficos traçados consideram **plausível a perda populacional**, mas também a **hipótese de estabilização, caso o Novo Aeroporto de Lisboa, o IC3 e algum desenvolvimento económico endógeno e na envolvente se venham a concretizar**. Os vários cenários apontam para cerca de 3.000 a 3.100 agregados domésticos em 2036 (um aumento face aos 2.885 de 2021 que advém mais da reestruturação dos agregados existentes dos que da entrada de novos).

No entanto, para concretizar a estabilização possível, **Alpiarça deverá posicionar-se como uma alternativa residencial qualificada face aos principais centros urbanos envolventes**, salvaguardando as amenidades ambientais e a promovendo a qualificação do habitat pela via da reabilitação urbana. Importa também as **necessidades específicas de uma população envelhecida e isolada**, incluindo a criação de opções habitacionais acessíveis e adequadas e ponderar também o posicionamento competitivo perante o segmento populacional da “idade de ouro”. O Município deverá também ponderar **como fixar e integrar a população imigrante estrangeira e que papel pretende assumir** neste processo.

Paralelamente, o Município deverá continuar a reforçar a sua capacidade de apoio à habitação por **segmentos particularmente vulneráveis e situações de emergência**, para a qual os recursos habitacionais acima referidos serão da maior importância.

1 INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o segundo entregável previsto no âmbito da prestação de serviços da Terraforma – Sociedade de Estudos e Projetos, Lda à Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo (CIMLT) para a Elaboração das Cartas Municipais de Habitação (CMH) dos municípios de Almeirim, Azambuja, Alpiarça, Benavente, Cartaxo, Chamusca, Golegã, Rio Maior, Salvaterra de Magos e Santarém.

Este documento apresenta os resultados da fase 2 do processo de elaboração da CMH de Alpiarça, em que se realizou o diagnóstico prospetivo.

O capítulo 2 enquadra legalmente a CMH e os mais recentes desenvolvimentos no quadro legal que enquadra o setor da habitação. No capítulo 3 enquadra-se territorialmente o concelho considerando a posição da sub-região num contexto mais alargado e também os fatores que têm estruturado o território concelhio. No capítulo 4 analisam-se as principais dinâmicas demográficas e sociodemográficas com impacte na habitação e no funcionamento do respetivo mercado, seguindo-se uma síntese das necessidades de realojamento sinalizadas na ELH do concelho (capítulo 5). No capítulo 6 procura-se sistematizar os recursos habitacionais disponíveis, não só no setor público, mas também entre o setor privado, assim como as medidas municipais de apoio à habitação. No capítulo 7 constroem-se cenários demográficos para o concelho, no horizonte temporal da CMH, evidenciando os desafios que se colocam à tomada de decisão.

2 ENQUADRAMENTO LEGAL

A regulação do setor da Habitação teve, na última década, um novo dinamismo despoletado em 2015 pela aprovação da Estratégia Nacional para a Habitação. Em 2018, a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) - aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 50-A/2018, de 2 de maio - concretiza uma mudança de paradigma significativa, sobretudo para a intervenção pública:

- A passagem de um modelo reativo e dirigido à população mais desfavorecida, para um modelo que tem como universo potencial de beneficiários todos os agregados familiares. Este modelo procura responder, nomeadamente, a **falhas do mercado na oferta de habitação** a pessoas que, não sendo as mais desfavorecidas (rendimentos intermédios), não conseguem encontrar soluções viáveis no mercado imobiliário (ver figura seguinte);
- Da construção de novos alojamentos e apoio à compra de casa para uma **política que privilegia a reabilitação e o arrendamento**;
- Criação de **oportunidades de escolha**, flexibilidade e universalidade no acesso: abrangendo também os agregados familiares e os jovens que não conseguem suportar as rendas ou o crédito e procurando ajustar a oferta à composição e/ou mobilidade das famílias;
- A afirmação de um **modelo de governança multinível**, integrado e participativo – em que se reconhece a necessidade e interesse em envolver os vários agentes relevantes para o setor da habitação na criação de soluções habitacionais;
- A promoção da **proatividade dos agentes intervenientes**, através da informação e da monitorização.

Em síntese, a NGPH reorienta o foco no objeto – a “casa” - para o objetivo - o “acesso à habitação”, propondo instrumentos dirigidos a diferentes realidades, públicos-alvo e territórios (quadro seguinte).

Quadro 1 – Instrumentos de política previstos na NGPH

Resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional • Programa de Apoio ao Acesso à Habitação “1.º Direito” • Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado • Programa de Arrendamento Acessível • Instrumentos de promoção da segurança no arrendamento • Instrumentos de captação de oferta • Indicadores de preços e acessibilidade habitacional • Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado • Programa Porta 65 - Arrendamento por Jovens
Tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano • Projeto Reabilitar como Regra • Medidas de promoção da manutenção regular e de plena utilização do edificado • Programa Reabilitar para Arrendar • Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) • Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação de Reabilitação Urbana • Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas • Casa Eficiente 2020 • Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética
Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais • Da Habitação ao Habitat • Programa Porta ao Lado (<i>por regular</i>) • Programa de mobilidade habitacional • Programa Chave na Mão

Fonte: RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio

O Programa 1º Direito (estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho e regulamentado pela Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, nas suas redações atuais), a par dos mecanismos de financiamento à habitação provenientes do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), veio mobilizar os Municípios no sentido da resolução de situações de carência habitacional extrema, impondo um âmbito de atuação restrito e um horizonte de programação de curto a médio prazo (2026).

Neste âmbito, as Estratégias Locais de Habitação (ELH) (Art.º 30º) surgem como o instrumento primordial de programação das soluções habitacionais a implementar ao abrigo deste Programa. No entanto, por inerência do Programa 1º Direito e demais condicionantes impostas pelo PRR, a realidade retratada na maioria das ELH aprovadas acaba por não ser representativa de um quadro de desafios e de públicos-alvo alargado. Esta realidade ignora, nomeadamente, as famílias de rendimentos intermédios que, encontrando-se em carência habitacional –

na definição lata posteriormente estabelecida na LBH – não se enquadram na situação de carência financeira do Programa 1º Direito.

A primeira Lei de Bases de Habitação (Lei n.º 83/2019 de 3 de setembro, na redação atual) surge um ano depois, e estabelece pela primeira vez as bases da política de habitação em Portugal. Este diploma é posterior à NGPH e não tem uma relação direta com o Programa do 1ª Direito.

No Art.º 22º da LBH a CMH é definida como um “**instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial** em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal”, com o objetivo central de promover o **acesso universal a uma habitação digna e adequada**.

De acordo com o referido artigo da LBH, a CMH inclui:

- Diagnóstico das **carências de habitação** na área do concelho;
- Identificação dos **recursos habitacionais e das potencialidades** locais, nomeadamente em **solo** urbanizado expectante, em urbanizações ou edifícios abandonados e em fogos devolutos, degradados ou abandonados;
- Planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas;
- Definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas.

Segundo o mesmo artigo, a CMH define:

- Necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondam às carências habitacionais;
- **Situações que exijam realojamento por degradação habitacional**, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado;
- Identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;
- Intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação;
- **Identificação dos agentes**, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver e dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver;
- Um modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da execução.

No âmbito da elaboração da CMH, a assembleia municipal pode ainda aprovar, sob proposta da câmara municipal, uma **declaração fundamentada de carência habitacional** (Art.º 22.º, 5, 6 e 7). Esta declaração habilita o município, através da CMH, a recorrer aos seguintes instrumentos:

- a) Reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos PDM ou outros planos territoriais;
- b) Condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais, definidas na CMH para habitação permanente e a custos controlados;
- c) Exercício do direito de preferência, nos termos da presente lei e demais legislação aplicável.

Os municípios com declaração de carência habitacional aprovada têm também prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas.

Assim, e em sùmula, a CMH surge como um instrumento de planeamento e ordenamento territorial, em articulação com o PDM, de longo prazo, e que concretiza a política municipal em matéria de habitação, considerando um universo de desafios, soluções e agentes relevantes mais alargado do que a ELH.

As mais recentes alterações ao quadro legal relativo ao licenciamento no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria (Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro) e a aprovação de medidas no âmbito da habitação (Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro) vieram reforçar a prioridade dada à criação de habitação, o papel do setor público e a relevância da CMH, destacando-se:

- No âmbito do ordenamento do território (alterações e/ou aditamentos à LBGPPSOTU - Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo, ao RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e ao RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação dadas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro):
 - A possibilidade de **reserva de solo**, nos planos municipais, para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível (nova redação do Art.º 154º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e dos Art.º 14.º e 18.º do RJIGT);
 - A possibilidade de **cedência de solo para habitação** pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível (nova redação do Art.º 43º do RJUE e dos Art.º 14.º e 18.º da LBGPPSOTU e do Art.º 162.º, 164.º e 182.º do RJIGT). Enquadramento da habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível como finalidade da redistribuição de benefícios encargos resultantes das operações urbanísticas (nova redação dos Art.º 65.º e 66.º da LBGPPSOTU);
 - A manutenção dos solos urbanizáveis ou com urbanização programada quando, cumulativamente, estejam como tal classificados em instrumento de gestão territorial vigente, desde que sejam propriedade exclusivamente pública, o uso predominante previsto seja o habitacional e a sua promoção esteja prevista em ELH, CMH, Bolsa de Habitação ou habitação a custos controlados (aditamento ao Art.º 10º-A da LBGPPSOTU);
 - Simplificação de procedimentos de **reclassificação do solo rústico para urbano** no que concerne à promoção de habitação pública (Aditamento ao RJIGT - Art.º 72.º A e B):
 - Adoção, com caráter excecional, de procedimento simplificado de reclassificação dos solos quando se destine a habitação a custos controlados ou uso habitacional, desde que previsto em ELH, CMH, ou Bolsa de Habitação, obrigando à celebração de contrato de planeamento;
 - Reclassificação por via de alteração simplificada do plano municipal, dispensando a fundamentação caso a requalificação esteja prevista ELH, CMH, Bolsa de Habitação ou habitação a custos controlados quando, cumulativamente, a finalidade seja o uso habitacional, a propriedade do solo seja exclusivamente pública e as áreas a reclassificar estejam situadas na contiguidade de solo urbano.
 - Possibilidade de **reconversão e construção de imóveis para uso habitacional** em áreas urbanas qualificadas como espaços para equipamentos, comércio e serviços através de alteração

simplificada do plano municipal ou intermunicipal vigente (Art.º 18.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro).

- No âmbito do licenciamento de operações urbanísticas:
 - **A isenção da obrigação de procedimento urbanístico prévio** (nova redação do Art.º 7º do RJUE) para:
 - Obras relativas a infraestruturas ou equipamentos afetos à habitação promovidas pela administração pública,
 - Obras promovidos por cooperativas de habitação e outras entidades privadas para fins de habitação, desde que ocorram na sequência de procedimento concursal em que haja cedência do terreno por parte de uma entidade do Estado;
 - Obras de construção e reabilitação respeitantes a estruturas residenciais para pessoas idosas, e no âmbito da Bolsa de Alojamento Urgente e Temporário quando as mesmas tenham financiamento público.
 - A regulação do **alojamento local** com base em CMH aprovada (nova redação dos Art.ºs 6.º-A e 19.º do Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de agosto e Art.º 3º do Anexo ao Decreto-Lei n.º 20-B/2023, de 22 de março).

É neste quadro de intensa transformação dos paradigmas da habitação e dos respetivos quadros legais que, em 2022/23, se inicia a construção do Plano Nacional de Habitação 2022-2026 (PNH). Este documento acaba por ser aprovado a meio do respetivo horizonte temporal, pela Lei n.º 2/2024 de 5 de janeiro, vindo revogar a Estratégia Nacional da Habitação publicada em 2015.

Entretanto, em maio de 2024, o XXIV Governo aprovou, em Conselho de Ministros, a “Nova Estratégia para a Habitação: Construir Portugal”, que veio alterar várias medidas que integram o PNH, nomeadamente reforçando o papel dos setores privado e cooperativo na oferta de habitação.

Importa ressaltar que as recentes alterações legislativas ainda carecem de regulamentação e concretização da sua aplicação prática, encontrando-se assim o quadro legal em processo de consolidação.

3 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E TENDÊNCIAS ESTRUTURANTES

3.1 Evolução recente da habitação em Portugal

O setor da Habitação teve diversas abordagens desde o início do século XX. Em parte, associado aos diversos regimes políticos que governaram o país, houve programas e medidas para dar resposta às grandes mudanças demográficas que ocorreram desde então. As grandes **migrações do mundo rural para as cidades**, nomeadamente para Lisboa e Porto, criaram uma enorme pressão nestas áreas urbanas. Por outro lado, houve também, mesmo que a menor escala, uma deslocação generalizada das aldeias para as vilas e cidades – fenómeno notório quando se compara os dados dos censos de meados do século com os das décadas seguintes.

A constituição de 1976 definiu, no artigo 65º, **o direito à habitação**. Já na sua redação mais atual, passa o Estado a estar incumbido de programar e executar uma política de habitação, promover a construção de habitações económicas e sociais, estimular a construção privada e incentivar as iniciativas das comunidades locais e das populações.

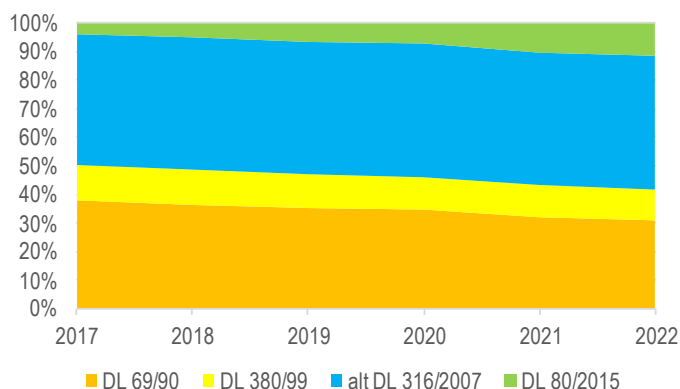
O pós-25 de abril trouxe novos desafios e uma nova abordagem ao problema da habitação. Soluções como autoconstrução, cooperativas, abarracamentos, o surgimento de diversas áreas de génese ilegal (com características muito diferentes), a par da construção pública, foram dando uma resposta possível aos desafios da necessidade de mais e melhor habitação em Portugal. O programa Serviço de Apoio Ambulatório Local (SAAL) teve um impacto relevante entre 1974 e 1976 e o Programa Especial de Realojamento (lançado em 1993) resultou num esforço relevante de erradicar barracas em Lisboa e no Porto. Paralelamente, com a descida das taxas de juro para valores suportáveis pelas famílias, iniciou-se um **ciclo expansionista de construção e aquisição de casa**, em parte apoiado por juros bonificados. Segundo o estudo do IHRU (2015), o esforço do Orçamento de Estado na bonificação de juros, entre 1987 e 2011, ultrapassou os 7 mil milhões de euros - 73% do investimento do Estado na Habitação. Por outro lado, os programas de realojamento representaram 14% da despesa total, em igual período. Assim, foi através de construção privada que se resolveu consideravelmente a carência de habitação nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto.

Também no final do século passado surgiu a opção política de **alienação de frações de habitação pública**, reduzindo assim (ainda) mais o número de fogos de propriedade pública e a capacidade de o setor público intervir no mercado.

A plena cobertura do país com **Planos Diretores Municipais (PDM)**, na década de 1990, permitiu enquadrar e planear novas urbanizações e construção, ainda que em alguns casos os PDM tenham pecado por excessivas áreas urbanas, nomeadamente áreas urbanizáveis, viabilizando a **expansão de periferias em detrimento da reabilitação de centros históricos**.

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), alterado após a publicação da atual Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LB) em 2014, veio conter a expansão das áreas urbanas. No entanto, à data, mais de metade dos PDM em vigor têm mais de 10 anos de vigência e poucos foram revistos com base neste regime jurídico, como ilustrado no gráfico seguinte.

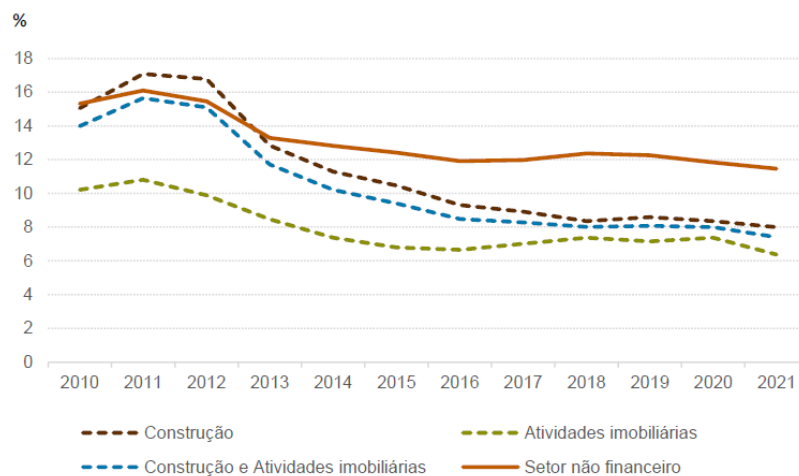
Gráfico 1 - Regime dos PDM em vigor em Portugal 2017-2022



Fonte: Observatório do Ordenamento do Território e Urbanismo - <https://observatorioindicadores.dgterritorio.gov.pt/>

Essa expansão de áreas urbanas e urbanizáveis levou a que, durante a crise de 2007-2010 e nos anos seguintes, várias empresas não conseguissem fazer face às despesas do crédito, resultando **num volume substancial de entregas de casas e terrenos a instituições bancárias**. Esta crise levou também à **falência de diversas empresas de construção civil**, pelo que se perdeu boa parte da capacidade de resposta nesta área. O gráfico seguinte ilustra a taxa de mortalidade de empresas do setor, onde se destaca o período de 2010-2012.

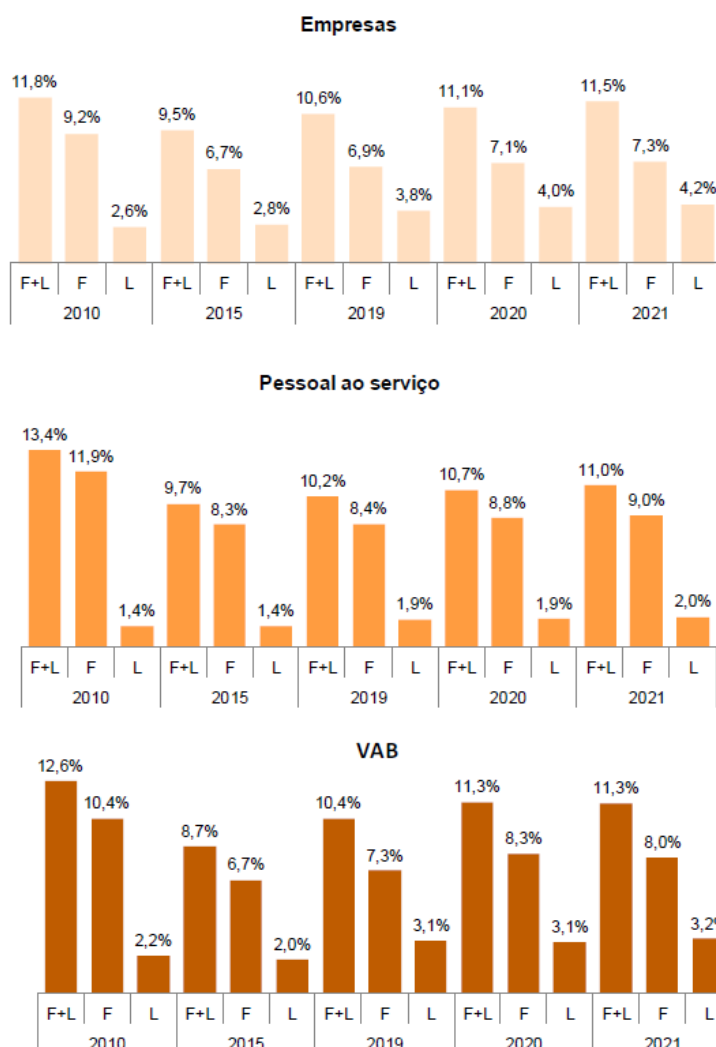
Gráfico 2 - Taxa de mortalidade das empresas 2010-2021



Fonte: Estatísticas da Construção e Habitação 2022 INE, SCIE

O gráfico seguinte ilustra o peso da Construção (secção F) e das Atividades Imobiliárias (secção L) na economia entre 2010 e 2021. Verifica-se que só recentemente o setor da construção recuperou tenuemente, mas ainda longe do peso que detinha em 2010. Refira-se ainda que a taxa de nascimento das empresas de construção é ainda menor do que em outros setores, como das atividades imobiliárias ou setor não financeiro.

Gráfico 3 - Peso da Construção e Atividades imobiliárias nas principais variáveis 2010-2021



Fonte: Estatísticas da Construção e Habitação 2022 INE, SCIE

Durante o período de 2010 a 2021, o valor dos trabalhos realizados em edifícios apresentou flutuações significativas atingindo, em 2014, o seu valor mínimo: 3,6 mil milhões de euros. No entanto, desde então, houve um crescimento médio anual de 14,1%, tendo sido mais pronunciado nos edifícios residenciais (22,4%), do que nos não residenciais (10,1%).

No ano de 2021, em comparação com o ano anterior, o valor dos trabalhos em edifícios aumentou significativamente, registando um crescimento de 20,6% (ou 30,3% em relação a 2019). Os trabalhos realizados em edifícios residenciais também tiveram um aumento notável de 22,1%, enquanto nos edifícios não residenciais o acréscimo foi de 19,5%.

Além disso, as obras de engenharia civil alcançaram um total de 5.790 milhões de euros em 2021. Esse valor representa um crescimento de 18,4% em relação a 2020 e de 16,0% em relação a 2019.

Estes dados evidenciam uma **recuperação do setor da construção**. Segundo dados do Banco de Portugal, em 2022, existiam 55.831 empresas no sector da Construção, empregando 335.566 pessoas e com um volume de

negócios de 30.538 milhões de euros – no entanto, ainda **predominam as microempresas**, o que continua a fragilizar a capacidade de intervenção.

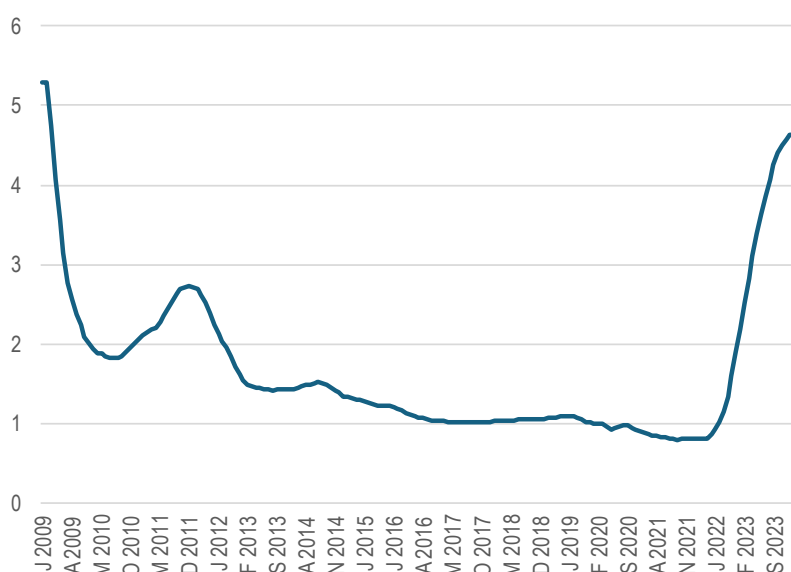
A construção a grande ritmo do final do século XX levou a um aumento de número de alojamentos – seja para habitação permanente ou para 2ª residência, claramente superior ao ritmo de crescimento da população. Impelido por políticas de incentivo à aquisição, **Portugal tornou-se um país de proprietários** com 69% dos alojamentos, em 2021, ocupados pelo seu proprietário. Paralelamente, a **alteração da estrutura familiar** e o aumento significativo de situações de monoparentalidade resultaram no aumento do número de famílias o que coloca pressão sobre a procura de habitação.

A crise e a posterior intervenção exterior em Portugal levaram a anos de depressão económica no país. No entanto, o final desta crise significou o início de um ciclo de **enorme valorização do mercado imobiliário**. Desde 2014, conjugaram-se vários aspetos: um largo período com taxas de juro baixas (até negativas), o reforço da atratividade da habitação enquanto ativo de investimento (e não tanto de utilização), nomeadamente por investimento estrangeiro, a atração estrangeiros de vários estratos sociais que escolhem residir de forma mais ou menos permanente em Portugal (reformados, nómadas digitais, trabalhadores agrícolas), o grande sucesso do setor do turismo e o aumento da inflação (que ainda não foi acompanhado por aumento dos salários). Este quadro de valorização dos ativos imobiliários colocou uma **enorme pressão sobre uma parte relevante da população no seu acesso ao mercado**. Parte do problema é idêntico em Portugal, como no resto do mundo ocidental, existindo várias vilas e cidades na Europa com situações semelhantes.

Acresce que o **mercado de arrendamento não tem conseguido afirmar-se como uma verdadeira alternativa**, nomeadamente fora das Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto. Este facto acaba por levar diversas famílias à compra de casa quando os seus rendimentos são compatíveis com o custo do crédito.

A evolução da taxa de juro implícita nos contratos de crédito à habitação, desde 2009 (Gráfico 4), mostra que depois de valores acima de 5% no início 2009, ocorreu uma descida substancial até 2022, interrompida apenas em 2011, para valores perto de 1% (tendo o mínimo sido de 0,797 em março de 2022). Desde então, a tendência inverte-se com subidas drásticas de 2022.

Gráfico 4 - Taxa de juro implícita (Série 2012 - %) nos contratos de crédito à habitação



Fonte: INE

Com o aumento dos preços, não acompanhado pelos salários, e o **recente aumento das taxas de juros**, a opção de compra tornou-se mais complicada. Esta evolução, a par da falta de soluções no mercado de arrendamento, tem vindo a colocar muitas famílias em **situação de precariedade** da habitação.

Sem prejuízo do acima referido, a **Habitação tem sido sobretudo abordada do ponto de vista social**, ignorando a necessária articulação com o Ordenamento do Território, Urbanismo e outras áreas. O dinamismo desencadeado em 2015 com novas políticas de habitação visa inverter esta abordagem, bem como corrigir erros e falhas de mercado. No entanto, parte das soluções propostas serão sempre lentas a mostrar resultados.

O país tem situações muito diferentes, devendo o mercado de habitação ser analisado com cuidado e por segmentos. Mesmo no interior dos concelhos, há realidades muito diferentes como se demonstra no presente documento.

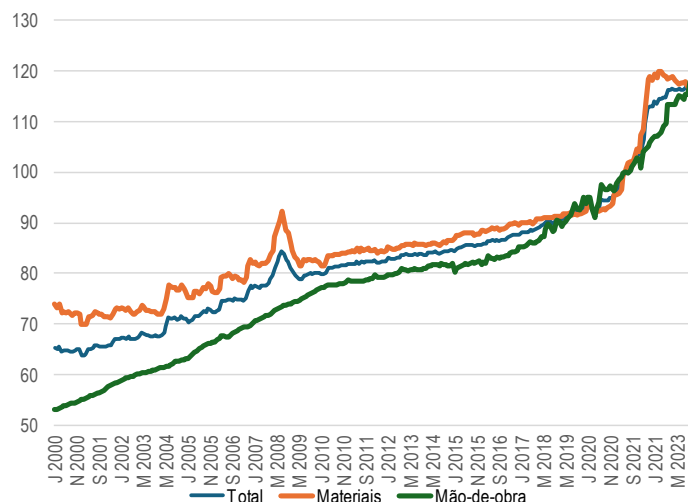
Segundo dados do Banco de Portugal (2024), o Investimento Direto do Exterior (IDE) em Portugal foi de 6,8 mil milhões de euros, onde 3,9 mil milhões estavam associados a investimento imobiliário, valor que mais que duplicou desde 2020. A região do Oeste e Vale do Tejo – em que se insere a Lezíria do Tejo - pesava 1,4% do total do IDE comparando com o peso de 55,2% da região da Grande Lisboa. Sendo assim o peso do IDE ligado ao imobiliário é tremendo na zona da Grande Lisboa, mas ainda permanece residual na Lezíria do Tejo.

Paralelamente, segundo dados do INE no seu Inquérito às Condições de Vida e Rendimentos de 2023, subsiste um problema de conforto térmico na habitação em 2023: 20,8% da população não tinha capacidade financeira para manter o alojamento confortavelmente quente o que coloca Portugal acima da média da União Europeia e no top 5 dos países com maior dificuldade. O mesmo estudo indica que a **taxa de privação severa das condições da habitação**¹ aumentou entre 2020 e 2023, de 3,9% para 6 %, afetando principalmente a população em risco de pobreza (14,8%), os menores de 18 anos (10,7%) e os residentes em áreas predominantemente urbanas (7,7%) - o desafio passou, assim, da elementar oferta da habitação em meados do século passado para o acesso financeiramente suportável a uma habitação condigna e de qualidade.

O **aumento dos custos da construção** foi notado principalmente a partir de 2020 (Gráfico 5), motivado pelo aumento dos custos de materiais e da mão de obra.

¹ Taxa de privação severa das condições da habitação: Corresponde à proporção da população que vive num alojamento sobrelotado e com, pelo menos, um dos seguintes problemas: a) inexistência de instalação de banho ou duche e de sanita com autoclismo, no interior do alojamento; b) teto que deixa passar água, humidade nas paredes ou apodrecimento das janelas ou soalho; c) luz natural insuficiente num dia de sol.

Gráfico 5 - Índice de custo de construção de habitação nova



Fonte: INE

O mesmo inquérito do INE indica que o principal obstáculo à promoção imobiliária e construção de edifícios é a dificuldade em contratar pessoal, seguida da dificuldade em obter licenças e as taxas de juro.

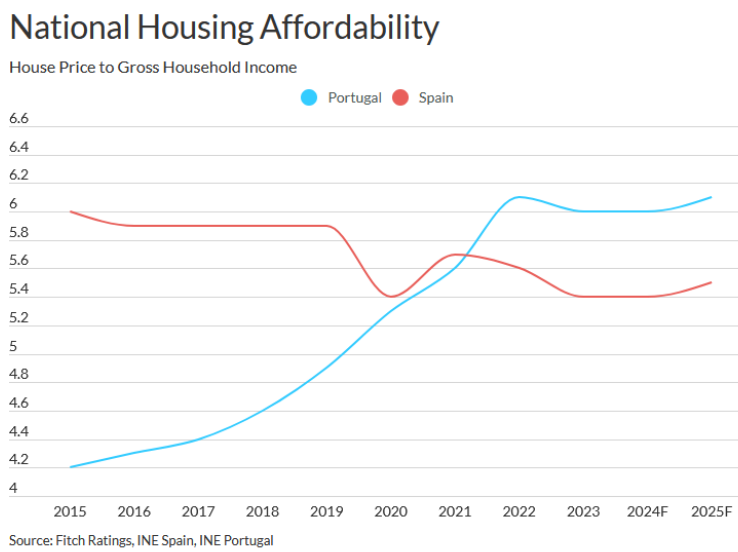
Segundo inquérito ao consumo do BCE (2024), o peso das despesas de habitação nas famílias tem vindo a aumentar. Entre julho 2022 e janeiro 2024, à escala europeia, aumentou 10,2%, quando, no mesmo período, o índice harmonizado de preços apenas aumentou 5,5%. Estes aumentos sentiram-se mais nas famílias com empréstimos bancários/hipotecas (12%), seguido pelas famílias em arrendamentos (9%) e, finalmente, as famílias sem empréstimo/hipoteca (6%).

Quando analisado o rácio do custo da habitação por rendimento a nível europeu (*housing cost to income ratio*), o mesmo ronda os 20 para famílias sem empréstimos/hipotecas, 40 para famílias em arrendamento e 35 para famílias com empréstimos/hipoteca. Os valores para Portugal rondam os 23 (excluindo custo empréstimo/hipoteca) e os 29 (incluindo custo empréstimo/hipoteca). Portugal está abaixo de países como a Grécia, Irlanda, França ou Itália, e à frente da Bélgica e Espanha.

O mesmo estudo do BCE indica que a taxa de esforço de referência é de 40%, sendo que se estima que 60% dos agregados no primeiro quintil (de rendimento) estão em sobre esforço. No segundo quintil esse valor desce para 45% e 20% no terço quintil. Os principais afetados são as famílias com empréstimos/hipotecas, vítimas das subidas de taxa de juro. Proporcionalmente existe uma maior quantidade de agregados em sobre-esforço no quarto quintil face ao terceiro quintil, o que pode indicar que no momento de criação do crédito (e quando as taxas de juro eram mais baixas), esses agregados podem ter sobredito um crédito mais elevado do que era compatível com os seus rendimentos.

O Gráfico 6 mostra que o agravamento da acessibilidade à habitação foi galopante desde 2015, e que não é expectável que a curto prazo se reduza.

Gráfico 6 - Indicador de Acessibilidade Habitacional, Portugal e Espanha



Fonte: Fitch Wire

Face aos diversos dados acima referidos, da conjugação do rendimento e dos valores de mercado, resulta um quadro complexo de acessibilidade ao mercado (seja de arrendamento, seja de compra) por uma parte relevante da população.

Em março de 2024, promovida pela Presidência Belga da União Europeia, foi assinada a **Declaração de Liège**. Esta declaração tem como título “Novo Acordo para Habitação acessível, digna e sustentável para todos”. A referida declaração destaca o papel dos benefícios de investimento público em habitação acessível, pelo seu efeito multiplicador para a economia local, a relação entre a existência de oferta de habitação acessível, a mobilidade casa-trabalho e o acesso ao emprego. Realça também as condições de habitabilidade, nomeadamente na sua ligação à saúde humana, e finalmente o contributo do setor para o combate às alterações climáticas pela via da eficiência energética do edificado e da mobilidade. Os ministros da área da Habitação reconhecem aqui a necessidade de uma **nova abordagem sobre a acessibilidade e adequação da habitação**, com vista a dar resposta às necessidades sociais, económicas e territoriais, bem a necessidade de renovação, adaptação e resiliência da oferta de habitação pública acessível na resposta às alterações climáticas e desastres naturais. Para tal, é proposto promover **maior investimento** (público e privado) nesta área, melhores abordagens ao nível da governança e mais inovação, designadamente através de uma partilha de boas práticas e da construção de um “**European New Deal for affordable and social housing**”.

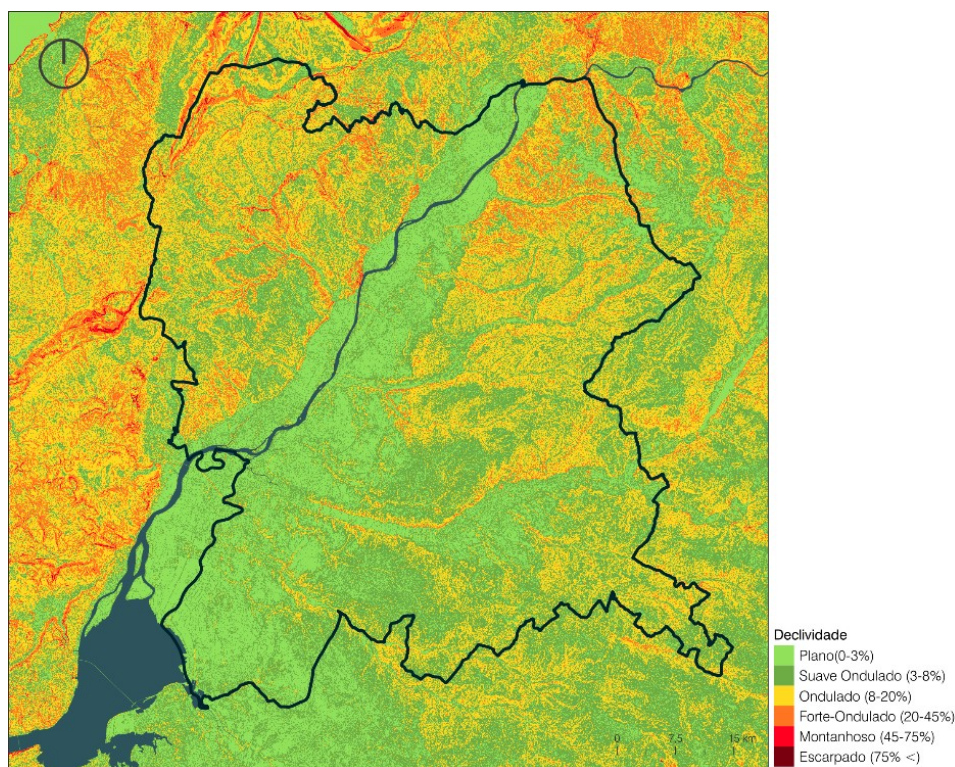
3.2 A Lezíria do Tejo no contexto da região de polarização metropolitana de Lisboa e o seu (re)posicionamento

Embora as CMH sejam da responsabilidade dos municípios e tenham como objeto o território concelhio, muitos dos problemas habitacionais são comuns à respetiva região e **muitas das debilidades e tendências estruturantes que os concelhos apresentam são mais adequadamente compreendidos e abordados à escala regional**, ainda para mais no caso da Lezíria do Tejo, que se localiza na vizinhança imediata da Área Metropolitana de Lisboa e que integra concelhos funcionalmente sujeitos às mesmas dinâmicas sociais, demográficas e económicas que caracterizam e constituem formalmente a AML. A elaboração conjunta e simultânea das CMH para os concelhos da Lezíria do Tejo, coordenada pela CIM-LT, deve por isso também ser vista como uma oportunidade relativamente singular de refletir sobre as possibilidades de articulação e

concertação entre os concelhos não apenas visando a resolução das atuais carências habitacionais, mas também sobre a evolução conjunta do território da Lezíria do Tejo. Neste sentido, mais do que uma análise estritamente habitacional da sub-região, importa entender de um modo compreensivo **a unidade e diversidade territorial interna da Lezíria do Tejo**, a evolução recente do seu **posicionamento no contexto regional e metropolitano** e alguns dos **principais desafios** que se lhe colocam para os próximos anos.

Internamente, o processo histórico de constituição e desenvolvimento do sistema urbano da Lezíria do Tejo até ao momento atual deu-se obviamente através da ininterrupta interação entre fatores naturais e histórico-sociais. Se observarmos a sua atual estrutura da ocupação é evidente o papel desempenhado por determinadas **condições naturais** na sua configuração, nomeadamente:

Figura 1 – Declividade na Lezíria do Tejo



Fonte: Produção própria

- O **rio Tejo**, com o seu inerente carácter duplo, simultaneamente como (i) sistema “natural” de acessibilidades, que durante séculos permitiu a circulação de pessoas e bens entre Lisboa e o interior do país, fazendo da Lezíria uma zona de passagem e paragem obrigatórias, e (ii) como barreira física e constrangimento a uma maior articulação funcional entre o Oeste, por um lado, e o Ribatejo e o Alentejo, por outro.

Ainda hoje, num troço amplo de mais de 90km entre Vila Franca de Xira e a Chamusca, o rio apenas pode ser transposto em modo rodoviário em seis pontos (Ponte Marechal Carmona/EN-10, Ponte da Lezíria, Ponte Rainha Dona Amélia, Ponte Salgueiro Maia/IC-10, Ponte Dom Luís I/EN-114 e Ponte da Chamusca; ver Figura 3 adiante), o que inegavelmente condiciona as possibilidades de articulação entre os centros urbanos de ambas as margens, apesar da curta distância que os separam.

- A **orografia** diferenciada entre as margens norte e sul, sendo a primeira marcada por inúmeros acidentes geomorfológicos (Colinas do Ribatejo e Colinas de Rio Maior-Ota), que se acentuam ainda mais a partir de Rio Maior (Serra de Aire e Candeeiros), e a segunda, da Charneca Ribatejana, com um relevo

ondulado suave, marcada pela presença de sobreirais e montados de sobreiro, interrompida pelo Vale do Sorraia e as amplas áreas nele dedicadas à produção de arroz.

Esta diferença no relevo está também na base das diferenças na estrutura cadastral, com uma predominância do minifúndio na margem direita do Tejo e o domínio das grandes propriedades na margem esquerda, com dimensões de centenas de hectares, contrastando no entanto com áreas também aí existentes de concentração de muito pequena propriedade, associadas aos Foros e Fazendas, nomeadamente nos concelhos de Salvaterra de Magos, Almeirim e Alpiarça. Evidentemente, esta assimetria na orografia e na estrutura cadastral condicionou e continua a condicionar as diferentes evoluções da ocupação urbana das duas margens.

- O **espaço da lezíria**, uma faixa que atravessa toda a região, com uma largura variável entre 4 e 8km nas margens do rio Tejo, que possui os solos agrícolas mais produtivos e a maior extensão de área inundável de todo o país, com condições de excelência para o desenvolvimento da agricultura metropolitana.

Entretanto, não é difícil entrever que a evolução moderna do sistema de povoamento da Lezíria foi sempre marcada pela sua **proximidade à cidade de Lisboa e pelas redes de acessibilidades e transportes** que fundamentalmente a têm servido. Na margem direita, ao papel histórico desempenhado pelo rio sucedeu-se a EN-3 e a linha de caminho de ferro (na década de 1860), e, muito mais recentemente, a autoestrada A1 (entre 1980 e 1990). Se por um lado os concelhos da Azambuja, do Cartaxo e de Santarém saíram beneficiados desta sucessão histórica de sistemas modernos de acessibilidades de alcance nacional, é certo também, por outro lado, que nas últimas décadas a EN-3 estimulou ocupações urbanas e industriais lineares, por vezes difusas e desqualificadas, e que o caminho-de-ferro e a A1 **inevitavelmente segmentaram os seus territórios, criando barreiras de difícil transposição e, por isso, também obstáculos à coesão social e territorial interna**. Na margem esquerda, de um modo diferente, durante muito tempo a EN-118, entre Alcochete e a Chamusca, foi o único eixo de ligação viária, induzindo e articulando centros urbanos relativamente contidos e bem delimitados, criando uma estrutura de ocupação inteiramente distinta e bastante singular até no contexto nacional.

A partir da década de 1990, através de uma expansão assinalável das redes de acessibilidades rodoviárias (só na AML concretizaram-se nessa década mais de 200km de rede rodoviária fundamental), desenharam-se mudanças na organização territorial da Área Metropolitana de Lisboa que se estenderam progressivamente a uma área bem mais alargada à medida que as condições de acessibilidade se foram alterando com a construção das novas infraestruturas, abraçando o Oeste, o Vale do Tejo e a Península de Setúbal numa malha interligada, e favorecendo e potenciando a constituição da **“região de polarização metropolitana de Lisboa”** (PROT-AML de 2002).

A influência metropolitana foi-se traduzindo cada vez mais em inter-relações frequentes e funcionalmente diversificadas entre a Área Metropolitana de Lisboa e as cidades e territórios envolventes, mobilizando as populações residentes, que **encontraram nas condições de acessibilidade mais alargadas oportunidades para flexibilizarem a escolha do local de residência ou “descobrirem” novos locais para residência secundária**, adotando relações territoriais de “geometria variável”, assim como as empresas e as instituições, que tiram partido dessas mesmas novas condições para ganharem protagonismo na economia regional e internacionalizar as suas atividades, alterando assim também a composição e distribuição territorial do emprego na região. A região metropolitana foi ganhando não só dimensão territorial e demográfica, mas também diversidade e complexidade, conduzindo também a uma reconfiguração da estrutura monocêntrica polarizada na cidade de Lisboa numa estrutura tendencialmente policêntrica, territorialmente distendida e ligada por um sistema viário que vai progressivamente perdendo a dominância das radiais a favor de uma organização em rede. Nesse quadro, **a Lezíria do Tejo assumiu cada vez mais um papel de “área de expansão natural da Área**

Metropolitana de Lisboa” e com um “forte potencial de charneira territorial entre as Regiões Centro e Alentejo e a Área Metropolitana de Lisboa” (CCDR-LVT, 2009: 20, 34).

Em resultado da construção das novas acessibilidades rodoviárias, da importância crescente da mobilidade quotidiana e motorizada para a população metropolitana (com o concomitante aumento da taxa de motorização) e do respetivo processo de alargamento funcional progressivo da metropolização de Lisboa, nos últimos vinte anos, e sobretudo na última década, os concelhos da Lezíria do Tejo têm-se visto cada vez mais expostos às dinâmicas (positivas e negativas) da AML, ao nível demográfico, residencial e económico. Naturalmente, **os efeitos dessa exposição crescente não são equivalentes em todo o território da Lezíria do Tejo**, não apenas como consequência da sua ampla dimensão (mais de 90km na sua extensão), mas também em função da respetiva proximidade geográfica dos concelhos à AML e sobretudo das suas diferentes condições de acessibilidade.

Assim, **do ponto de vista demográfico**, na década de 1990 (ver Quadro 2), a maior parte dos concelhos da Lezíria do Tejo cresceram de forma mais ou menos significativa, sobretudo os localizados mais próximos da AML ou com maior acessibilidade relativa (com destaque evidente de Benavente, mas também Azambuja, Salvaterra de Magos e Cartaxo). Inversamente, os concelhos da periferia norte e nascente perderam população (Chamusca, Golegã e Coruche). Estas duas tendências de sinal contrário e seu padrão territorial prolongaram-se com mais ou menos intensidade até 2011, mas, nos anos seguintes, quase todos os concelhos começaram a atravessar um período de declínio demográfico, ainda mais acentuado nos territórios periféricos do setor nascente, e só Benavente conseguiu realmente manter a sua trajetória positiva, embora a um ritmo muito inferior ao do passado.

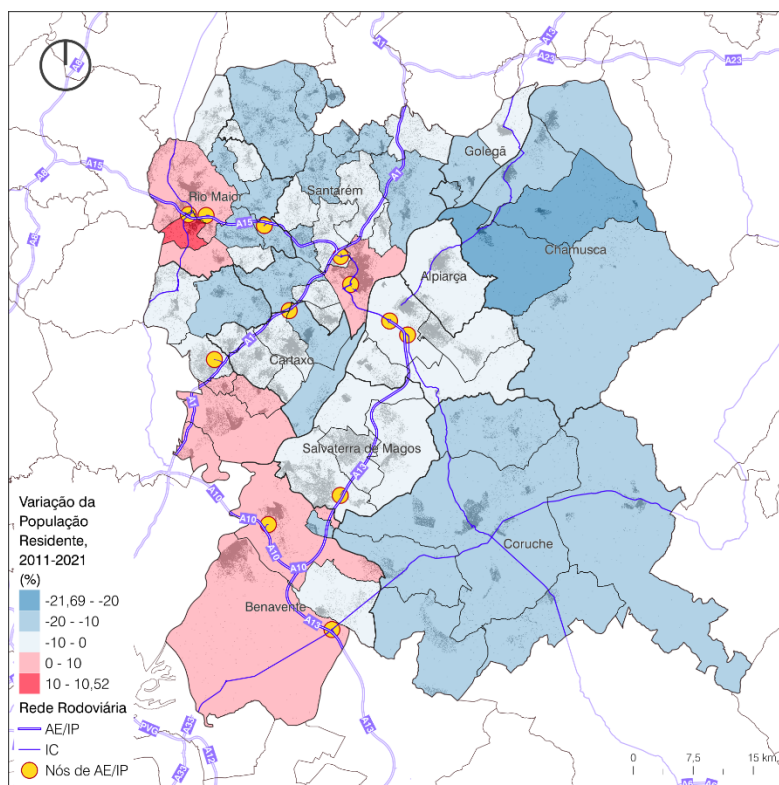
Quadro 2 – População residente nos concelhos da Lezíria do Tejo, 1991-2021

Concelho	1991	2001	Variação 1991-2001	2011	Variação 2001-2011	2021	Variação 2011-2021
Almeirim	21 380	21 957	2,7%	23 376	6,5%	22 012	-5,8%
Alpiarça	7 711	8 024	4,1%	7 702	-4,0%	6 975	-9,4%
Azambuja	19 568	20 837	6,5%	21 814	4,7%	21 421	-1,8%
Benavente	18 335	23 257	26,8%	29 019	24,8%	29 709	2,4%
Cartaxo	22 268	23 389	5,0%	24 462	4,6%	23 186	-5,2%
Chamusca	12 282	11 492	-6,4%	10 120	-11,9%	8 530	-15,7%
Coruche	23 634	21 332	-9,7%	19 944	-6,5%	17 355	-13,0%
Golegã	6 072	5 710	-6,0%	5 465	-4,3%	5 400	-1,2%
Rio Maior	20 119	21 110	4,9%	21 192	0,4%	21 004	-0,9%
Salvaterra de Magos	18 979	20 161	6,2%	22 159	9,9%	21 607	-2,5%
Santarém	62 621	63 563	1,5%	62 200	-2,1%	58 662	-5,7%
Total Lezíria do Tejo Constituída em 2008	232 969	240 832	3,4%	247 453	2,7%	235 861	-4,7%

Fonte: INE Censos de 1991, 2001, 2011 e 2021

A análise das freguesias da Lezíria do Tejo (ver Figura 2) mostra, entretanto, que a grande maioria perdeu população entre 2011 e 2021, e que apenas as mais próximas de Lisboa e as dos centros urbanos de maior dimensão (Rio Maior e Santarém), com ambos os grupos beneficiados por nós da rede fundamental de acessibilidades rodoviárias, efetivamente apresentaram crescimento populacional. Estas dinâmicas parecem sugerir, por um lado, a **consolidação da integração funcional metropolitana dos territórios mais próximos de Lisboa**, e, por outro lado, um **aumento do protagonismo das cidades de Santarém e de Rio Maior** na rede urbana regional, porventura também em resultado de **migrações internas** das populações das freguesias rurais para esses centros urbanos.

Figura 2 – Variação da população residente na Lezíria do Tejo, por freguesia, 2011-2021



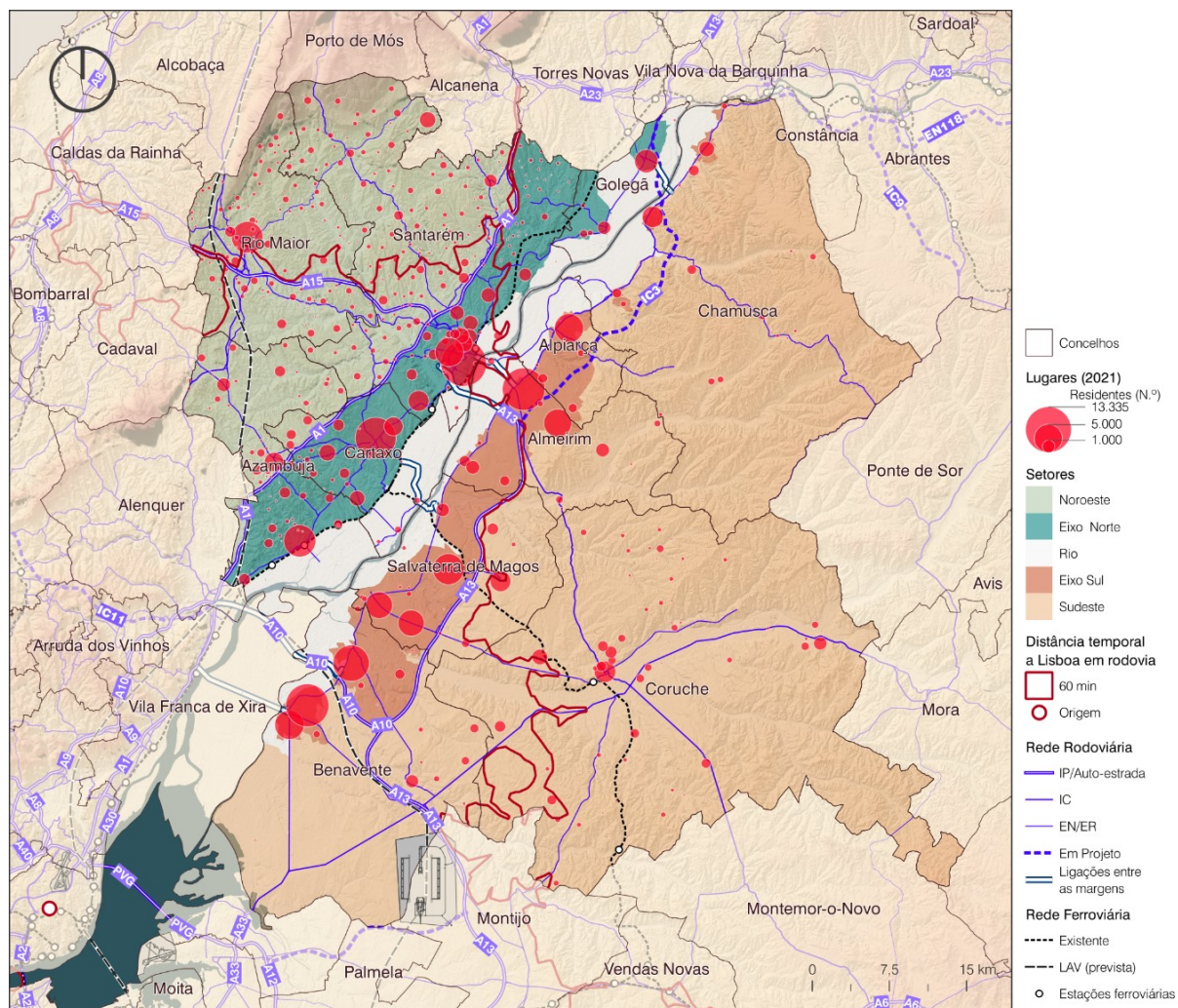
Fonte: Produção própria com base em INE, 2021

Privilegiando a análise da atual distribuição territorial da população residente (a partir das subsecções estatísticas do INE), num total de cerca de 236 mil pessoas em 2021, e do correspondente sistema de povoamento da Lezíria, é possível verificar-se de certo modo a existência de **cinco grandes sectores** (ver Figura 3):

- O setor do **Rio**, incluindo o espaço de lezíria, onde, face à sua natureza inundável, a ocupação humana sempre foi relativamente reduzida, tendo ainda hoje menos de dois mil residentes;
- O **Eixo Norte**, localizado na margem direita do Tejo, adjacente à lezíria, que se estende de modo quase contínuo da Azambuja à Golegã, genericamente delimitado pela linha ferroviária do Norte e a A1, e onde se concentram quase 76 mil residentes, ou seja, quase um terço da população da região, e em que se destacam os centros urbanos de Santarém, Cartaxo e Azambuja;
- O **Eixo Sul**, numa posição de certo modo simétrica à do anterior face ao Tejo, e que, na margem esquerda, na maior parte da sua extensão balizado pela EN-118 e a A13, se estende de modo mais ou menos contínuo entre os centros urbanos de Benavente e Alpiarça, com prolongamentos mais pontuais para norte, no concelho da Chamusca, até à aldeia do Arripiado. À semelhança com o que ocorre no Eixo Norte, concentra-se também neste setor quase um terço da população residente na região (75.700 habitantes);
- O setor **Noroeste**, que se estende da A1 até ao limite da Lezíria, englobando a metade norte do concelho da Azambuja, a maior parte do de Santarém e a totalidade do território de Rio Maior. É um setor marcado por um vasto conjunto de núcleos urbanos e rurais de pequena dimensão populacional, totalizando 52.700 habitantes (22%), no qual sobressai a cidade de Rio Maior como o principal centro urbano;
- O setor **Sudeste**, uma vasta área de 2.461 km², representando 58% da região e apenas 13% dos residentes, marcado sobretudo pela presença muito forte do espaço florestal, ambientalmente sensível,

apenas pontualmente interrompido pela existência esparsa de alguns aglomerados rurais e urbanos de dimensão relativamente modesta, a maior parte no concelho de Coruche, nos quais se destaca naturalmente a própria vila de Coruche.

Figura 3 – Sistema de Povoamento e Setores da Lezíria do Tejo



População Residente na Lezíria do Tejo, por Setor (2021)

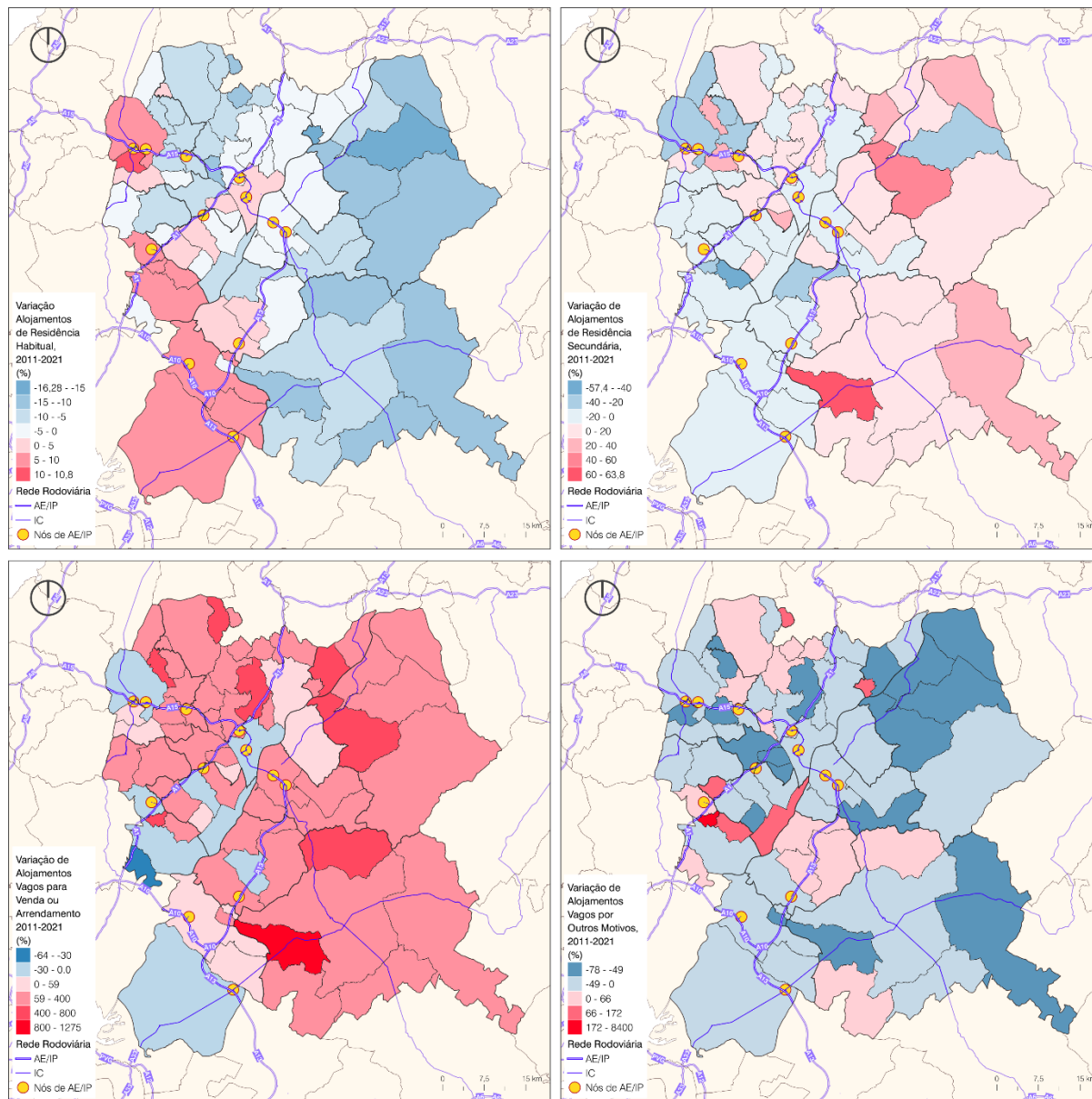


Fonte: Produção própria com base em INE, 2021

No cômputo geral, portanto, **ao longo do rio Tejo concentram-se quase dois terços (65%, 153.600 pessoas) dos residentes da Lezíria**, com **um terço em cada uma das margens**, apesar das suas formas muito distintas de ocupação urbana. Entretanto, uma proporção equivalente da população (cerca de 63%, aproximadamente 147 mil pessoas) **reside em locais até uma hora de viagem de automóvel do centro de Lisboa**, uma representatividade que poderia ser maior se assumíssemos no cálculo da distância o limite concelhio da capital ou se incluíssemos os centros urbanos de Rio Maior e de Almeirim, que estão apenas muito ligeiramente para lá desse limiar temporal; neste último caso, corresponderia a 170.000 residentes, o que representaria 72% dos residentes da sub-região. São justamente os territórios situados fora destas duas grandes áreas, ou seja, (i) dos corredores urbanos das margens do Tejo e (ii) da área de influência de uma hora de Lisboa, que nos últimos anos

têm manifestado relativamente maiores perdas demográficas e menor atratividade residencial e dinâmica construtiva. E o mesmo inversamente. **Estas tendências distintas de ganhos e perdas e sua expressão territorial testemunham também a participação crescente da Lezíria nas dinâmicas metropolitanas de Lisboa e as desigualdades internas inerentes a essa progressiva influência.**

Figura 4 – Variação da forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos na Lezíria do Tejo, por freguesia, 2011-2021



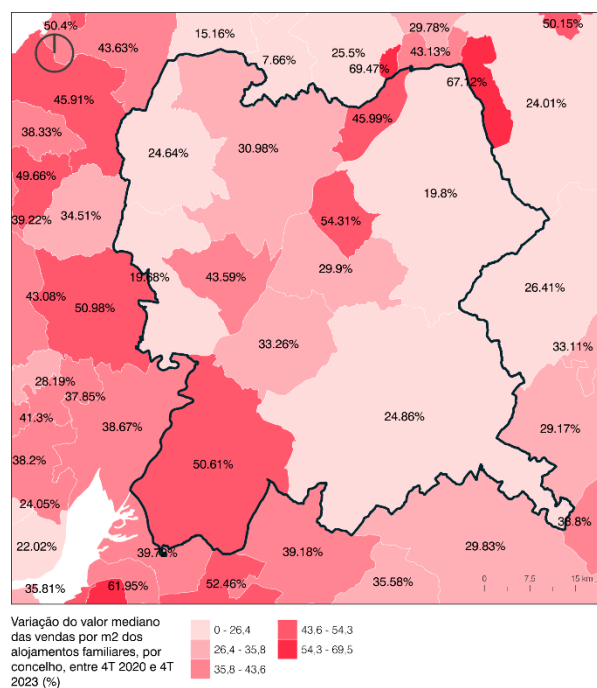
Fonte: Produção própria com base em INE, 2021

De facto, do ponto de vista habitacional (ver Figura 4), entre 2011 e 2021, o **crescimento da residência habitual** seguiu praticamente o mesmo padrão do crescimento populacional, com a quase totalidade dos valores positivos a encontrarem-se nas **freguesias servidas diretamente por nós da A1 e do arco rodoviário periférico da AML constituído pela A13 e A15** (ainda não plenamente fechado na envolvente da cidade de Santarém). Por outro lado, **no exterior desse arco rodoviário, a grande maioria das freguesias viu descer a proporção da residência habitual e crescer a residência secundária**, sobretudo nos concelhos de Chamusca

e Coruche. É também em relação com as zonas servidas pelos nós da A1 e do arco A13-A15 que se esclarece boa parte do decrescimento dos fogos para venda ou arrendamento entre 2011 e 2021.

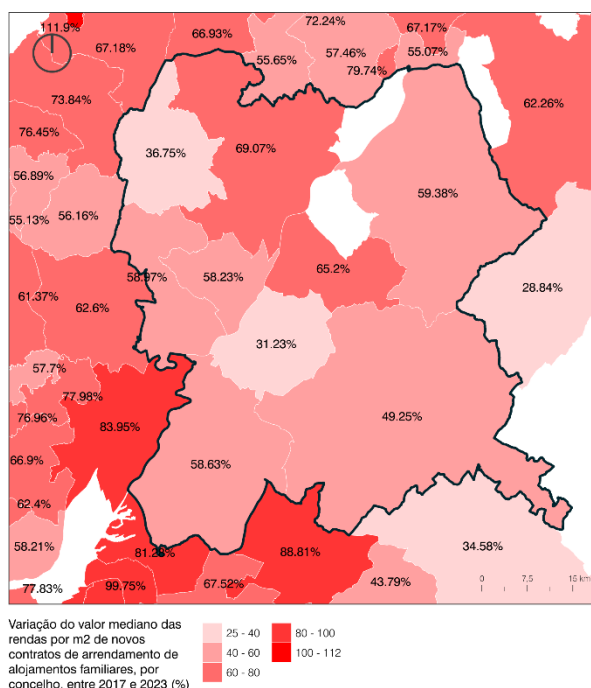
Entretanto, nos últimos dez anos, como referido no ponto anterior, e sobretudo desde 2017/2018, um conjunto complexo de fatores sociais e económicos, tanto de natureza internacional como especificamente nacionais, induziram uma **forte subida generalizada dos preços no mercado imobiliário em Portugal**, especialmente nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, um processo bastante intenso e consequente na região da capital e que, naturalmente, tem-se feito sentir também na Lezíria do Tejo. Adiante analisaremos em detalhe estes aspetos, mas é possível desde já verificar-se que na Lezíria do Tejo: (i) a variação ao nível do preço de venda, entre 2020 e 2023, foi geral, mas **significativamente mais forte nos concelhos dos corredores urbanos que marginam o Tejo**, com destaque para o mais próximo da AML, ou seja, Benavente; e (ii) que embora as subidas dos preços no mercado de arrendamento (entre 2017 e 2023) tenham sido também acentuadas em todos os concelhos da Lezíria, ainda assim foram **ligeiramente inferiores ao verificado na maior parte dos concelhos da própria AML**.

Figura 5 – Variação do valor mediano das vendas por m² dos alojamentos familiares, por concelho, entre 4T 2020 e 4T 2023



Fonte: Produção própria com base em INE, 2024

Figura 6 – Variação do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de alojamentos familiares, por concelho, entre 2017 e 2023



Fonte: Produção própria com base em INE, 2024

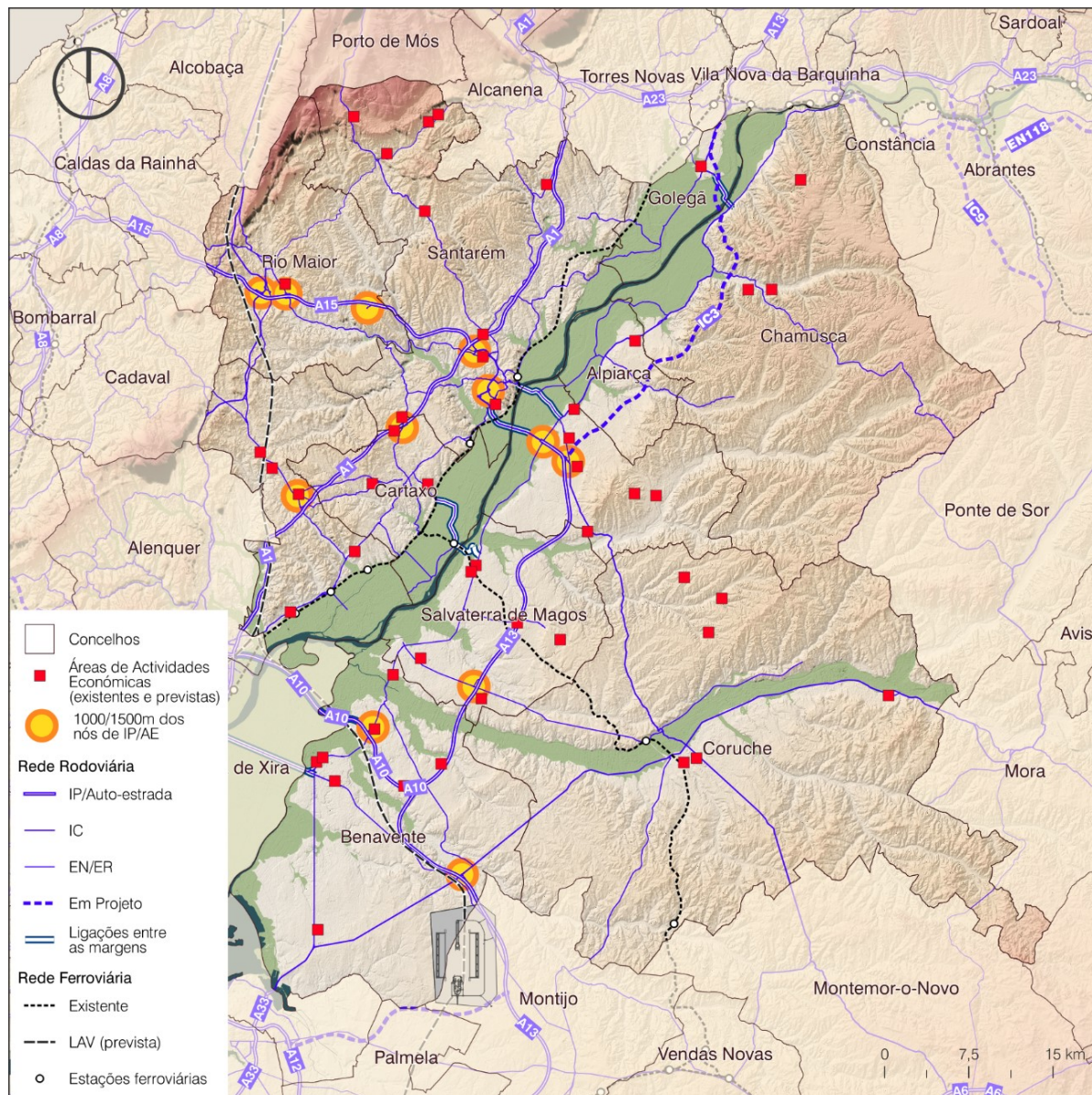
Entretanto, é possível (e até muito provável) que estas tendências de subida do mercado imobiliário da Lezíria do Tejo se venham a acentuar ainda mais na próxima década, nomeadamente em função dos volumosos **investimentos públicos em infraestruturas de acessibilidade e transportes** que se perspetivam para o seu território ou para a sua envolvente próxima – com destaque para o Novo Aeroporto de Lisboa (NAL), a Linha Ferroviária de Alta Velocidade (LAV) e a Terceira Travessia do Tejo (TTT) –, e que evidentemente terão **efeitos estruturantes no atual sistema de atividades económicas de toda a região de polarização metropolitana** e, consequentemente, nas dinâmicas do mercado habitacional e da mobilidade residencial da sua população.

Desde a década de 1990 que os concelhos da Lezíria mais próximos de Lisboa (sobretudo Azambuja e Benavente) têm tido uma participação substancial no sistema metropolitano de atividades económicas, sobretudo

ao nível da indústria (nomeadamente automóvel) e da logística metropolitana. A saturação do eixo logístico-industrial Bobadela-Vila Franca de Xira, apoiado na EN-10 e na A1, levou ao seu prolongamento para o polo do Carregado/Azambuja, e, simultaneamente, para a margem sul do Tejo, com a constituição do eixo logístico Porto Alto-Samora Correia-Benavente, apoiado na EN-118, sendo estas expansões industriais também **uma das bases dos crescimentos demográficos** verificados nos respetivos concelhos neste período.

Tirando partido das redes de acessibilidades então existentes, estas atividades económicas, necessariamente grandes consumidoras de espaço, aproveitavam também assim o custo do solo inferior na periferia da AML e as condições fisiográficas relativamente mais favoráveis nestas zonas, mantendo a sua proximidade ao grande mercado de consumo da região de Lisboa, o que levaria também o PROT-AML (CCDR-LVT 2002) a reconhecer estas áreas como “polos industriais e logísticos” e de “equipamentos e serviços”, e, mais tarde, o PROT-OVT (CCDR-LVT 2009) como “Portas Logístico-Empresariais” da AML. As posições relativas destas áreas no contexto metropolitano foram entretanto reforçadas a partir de meados dos anos 2000, com a construção do anel rodoviário da A10-A13 e da Ponte da Lezíria, o que definitivamente confirmou a plena integração funcional dos concelhos da Azambuja e de Benavente no sistema urbano e logístico da AML (ver Figura 7).

Figura 7 – Localização das principais áreas de atividades económicas da Lezíria do Tejo (existentes e previstas)



Fonte: Produção própria com base no Portal das Zonas Industriais da Lezíria do Tejo e nas Revisões dos PDM

Nos restantes concelhos da Lezíria do Tejo, com exceção de um conjunto relativamente restrito de áreas industriais mais compactas na envolvente dos principais centros urbanos (em Rio Maior, Santarém e Almeirim), **a implantação das atividades industriais realizou-se durante muito tempo através de lógicas territoriais lineares ou dispersivas**, resultando numa fragmentação e desqualificação cada vez maiores e mais difíceis de corrigir, com os consequentes problemas de degradação ambiental e progressiva falta de competitividade. Procurando contrariar estas tendências de dispersão e desqualificação das atividades económicas da Lezíria do Tejo, a par com o conceito de “Portas Logístico-Empresariais”, o PROT-OVT (i) promoveu a concentração geográfica das unidades empresariais através da criação de uma rede territorial de “Áreas de Localização Empresarial” (Parques de Negócios), aproveitando as acessibilidades existentes (A1, A10, A13 e A15) e previstas, e (ii) defendeu a necessidade de requalificar e reordenar alguns dos eixos de localização empresarial existentes. Na sequência, a CIM-LT criou também o Portal das Zonas Industriais da Lezíria do Tejo, apresentando e

promovendo de um modo integrado a atual oferta industrial e empresarial da sub-região, numa tentativa de estimular a captação de investimento nacional e internacional.

Esta estratégia do PROT-OVT procurava também tirar partido do processo de reconfiguração da estrutura monocêntrica da AML, polarizada na cidade de Lisboa, numa estrutura regional mais alargada e tendencialmente policêntrica, baseada numa rede de acessibilidades fundamental, e na qual os centros urbanos da Lezíria do Tejo podiam encontrar um novo posicionamento relativo (ver Figura 8). Nessa perspetiva, Santarém reforça a sua posição de “centro urbano regional”, o principal da Lezíria do Tejo, com o qual os “centros urbanos estruturantes” de Almeirim e Cartaxo e o “centro urbano complementar” de Alpiarça possuem relações mais fortes, e que em conjunto se articulam com Rio Maior e Caldas da Rainha na constituição de um “Subsistema Central” da Região do Oeste e Vale do Tejo, essencialmente apoiado no eixo rodoviário da A15. Mais a sul, Benavente, como centro urbano estruturante, e Salvaterra de Magos, como centro complementar, dividem a sua articulação regional, por um lado, com Coruche, a Nascente, constituindo o Subsistema Urbano do Sorraia, e, por outro lado, com a Azambuja e um conjunto de centros urbanos do Oeste (Alenquer, Arruda dos Vinhos, Sobral de Monte Agraço e Torres Vedras), constituindo o que o PROT designou um “Eixo de Conetividade com a AML”.

Certos aspetos desta estratégia são inegavelmente visíveis nas dinâmicas atuais do sistema urbano da região, mas **pode-se ter subavaliado o protagonismo da cidade de Lisboa na evolução da economia regional, bem como a importância do eixo Lisboa-Santarém**. Na última década, a capital ganhou uma surpreendente visibilidade mundial, tornando-se um dos principais destinos turísticos europeus, atraindo a si um amplo conjunto de investimentos privados, muitas vezes de origem estrangeira e orientados para o setor imobiliário, que lhe permitiram também uma relativamente inesperada, mas forte, internacionalização económica. Nesse processo, **ao mesmo tempo que a cidade de Lisboa mantinha e revigorava o seu papel enquanto principal polo de emprego da região, ocorria também uma forte e acelerada subida dos preços da habitação no seu território**.

Figura 8 – Extrato do Sistema Urbano do PROT-OVT

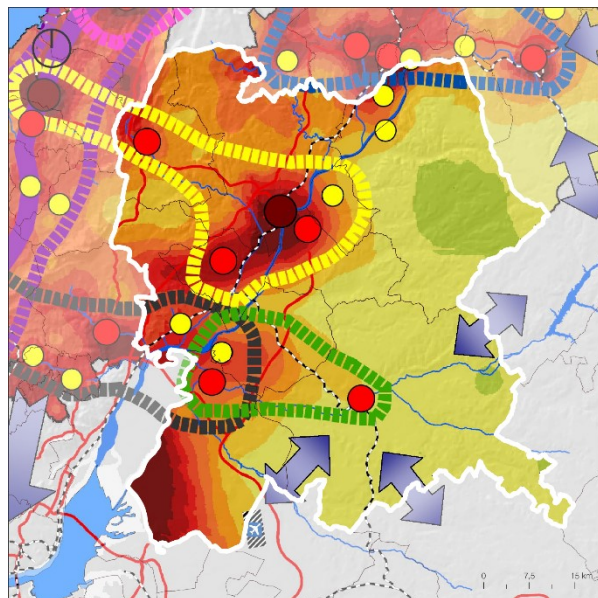


Figura 9 – Extrato do Modelo Territorial do PROT-OVT



Fonte: PROT-OVT (adaptado)

Figura 10 – Movimentos pendulares interconcelhios (por motivos de trabalho ou estudo) com ORIGEM nos concelhos da Lezíria do Tejo, por Destino, 2021

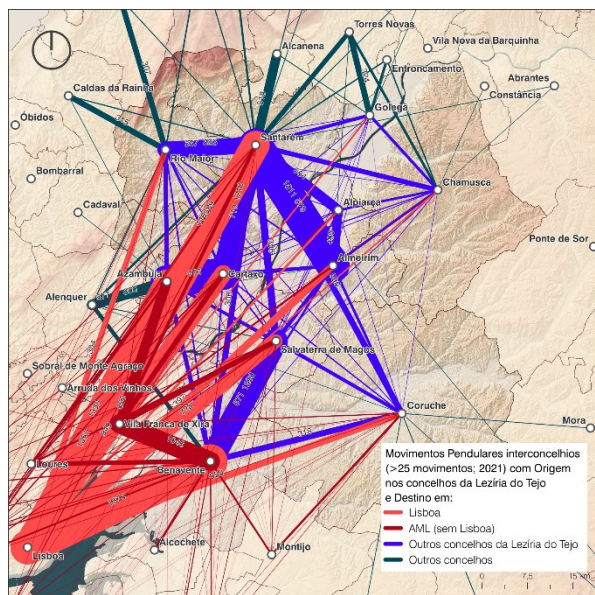
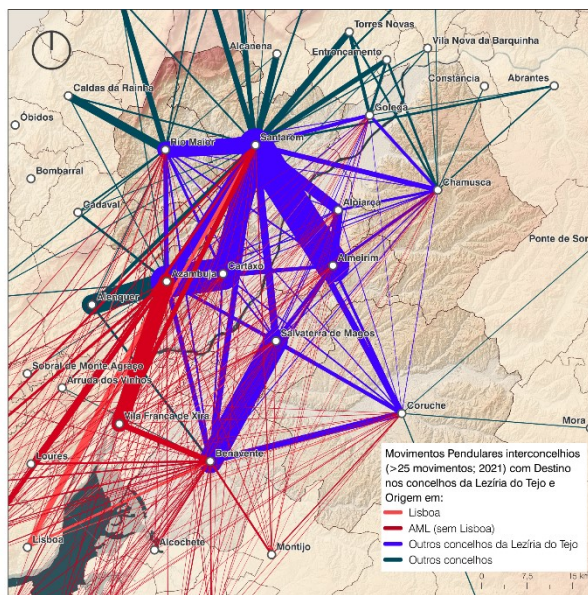


Figura 11 – Movimentos pendulares interconcelhios (por motivos de trabalho ou estudo) com DESTINO nos concelhos da Lezíria do Tejo, por Origem, 2021



Nota: os movimentos entre concelhos da Lezíria do Tejo incluem necessariamente os dois sentidos, sendo também pela mesma razão iguais em ambos os mapas.

Fonte: Produção própria com base em INE, 2021

Esse processo tem efeitos à escala da região de polarização metropolitana, e alguns destes podem ser visíveis nos movimentos pendulares dos concelhos da Lezíria do Tejo (ver Figura 10 e Figura 11). De facto, apesar da crescente polinucleação da região metropolitana, a cidade de Lisboa continua a ser o principal destino exterior à Lezíria do Tejo dos movimentos pendulares com origem nos seus concelhos, muito superiores a quaisquer outros com a AML; vistos individualmente, alguns concelhos da Lezíria do Tejo têm até a cidade de Lisboa como o principal destino dos seus movimentos pendulares interconcelhios (a saber: Azambuja, Benavente, Santarém e Coruche). No conjunto dos movimentos pendulares, continua também a ser notório o forte peso do eixo urbano e rododiferroviário entre Lisboa e Santarém (com prolongamentos até Alcanena e Torres Novas), sobressaindo as relações bilaterais entre Vila Franca de Xira, Alenquer (Carregado), Azambuja, Cartaxo e Santarém. Ao mesmo tempo, os valores de certos pares origem-destino ilustram a contínua importância dos polos logísticos e industriais da Lezíria do Tejo ao nível do emprego, nomeadamente Benavente, Salvaterra de Magos e Azambuja (além de Alenquer), apoiados nas acessibilidades rodoviárias fundamentais. Ao nível interno, os movimentos que envolvem estes concelhos estão, aliás, entre os mais fortes da Lezíria, sendo apenas ultrapassados pela relação entre Almeirim e Santarém, integrados no eixo que se prolonga para Rio Maior e as Caldas da Rainha, apoiado na A15.

É no quadro das dinâmicas demográficas, habitacionais e económicas brevemente esboçado acima, que durante a próxima década se deverão jogar uma importante parte das oportunidades e desafios estratégicos dos concelhos da Lezíria do Tejo, sobretudo dos que se antecipam em torno dos grandes investimentos a executar na região, com destaque para o NAL. Neste aspeto, importa lembrar que o PROT-OVT foi elaborado com a assunção da localização do NAL no Campo de Tiro da Força Aérea (Benavente/Montijo). Ou seja, após vários anos e algumas vicissitudes, na sequência das mais recentes decisões do Governo a respeito deste tema, a atualidade do PROT-OVT foi significativamente reconfirmada.

Já no âmbito dos trabalhos de preparação do PROT-OVT, o Relatório de Diagnóstico Setorial do Sistema Urbano e Equipamentos, de 2008, antecipava **“uma maior pressão no sul da Lezíria”** em resultado da “localização do aeroporto em Alcochete”, vendo-se nisso uma possibilidade de “contribuir para fomentar um maior equilíbrio territorial”, mas em que Região do Oeste e Vale do Tejo tinha **“obrigatoriamente de se abrir, e de se posicionar face esta nova infraestrutura e face a Lisboa”** (CCDR-LVT 2008). Na sequência, o PROT-OVT identificava como uma “oportunidade” da região “a construção do NAL no Campo de Tiro de Alcochete e da Linha de Alta Velocidade ferroviária” para alavancar o desenvolvimento de atividades económicas, com particular vocação para a área da logística, e “deslocalizar para o interior os eixos de urbanização, logística e desenvolvimento”. Ao mesmo tempo, estabelecia como um dos objetivos prioritários a “integração, do ponto de vista estratégico, funcional e territorial, do NAL, enquanto plataforma de mobilidade e motor de desenvolvimento da atividade económica e social, numa perspetiva de afirmação, valorização e estruturação do conjunto da Região” (CCDR-LVT 2009:17, 27, 34).

Para as subunidades territoriais a sul do Sorraia, nos concelhos de Benavente e Coruche, e especificamente “tendo em conta a localização do NAL no Campo de Tiro de Alcochete”, o PROT-OVT estabelecia então as seguintes normas (CCDR-LVT 2009: 203):

1. Promover a elaboração de um estudo de estratégico, programático e de ordenamento, em articulação com a Área Metropolitana de Lisboa, para a área do NAL e áreas de influência direta que prospetiva as dinâmicas de crescimento em matéria de atividades e população.
2. Acolher as dinâmicas do NAL, promovendo a concentração de atividades e de crescimento residencial, apoiado nas centralidades formadas pelo Eixo Urbano Benavente - Samora Correia/ Salvaterra de Magos e Coruche e reforçando a proteção total das áreas de interesse agrícola e de conservação da natureza e biodiversidade.
3. Articular a nova infraestrutura aeroportuária com a rede de acessibilidades nacional e regional em todas as suas valências, considerando as novas realidades de logística.

Enquanto o referido “estudo estratégico” não se encontrar lançado, e perante a ausência de um PROT-AML devidamente revisto e atualizado, é na verdade sobre os processos de revisão dos PDM e de elaboração das Cartas Municipais de Habitação dos concelhos da área envolvente ao NAL, tanto da Lezíria do Tejo como da Península de Setúbal, que provisoriamente parece estar a recair a **responsabilidade de uma reflexão sobre o ordenamento territorial do crescimento demográfico, habitacional e económico associado ao novo aeroporto**, um trabalho de reflexão estratégica urgente que deverá ter como condições mínimas uma concertação entre os vários municípios, mas também entre as respetivas entidades regionais.

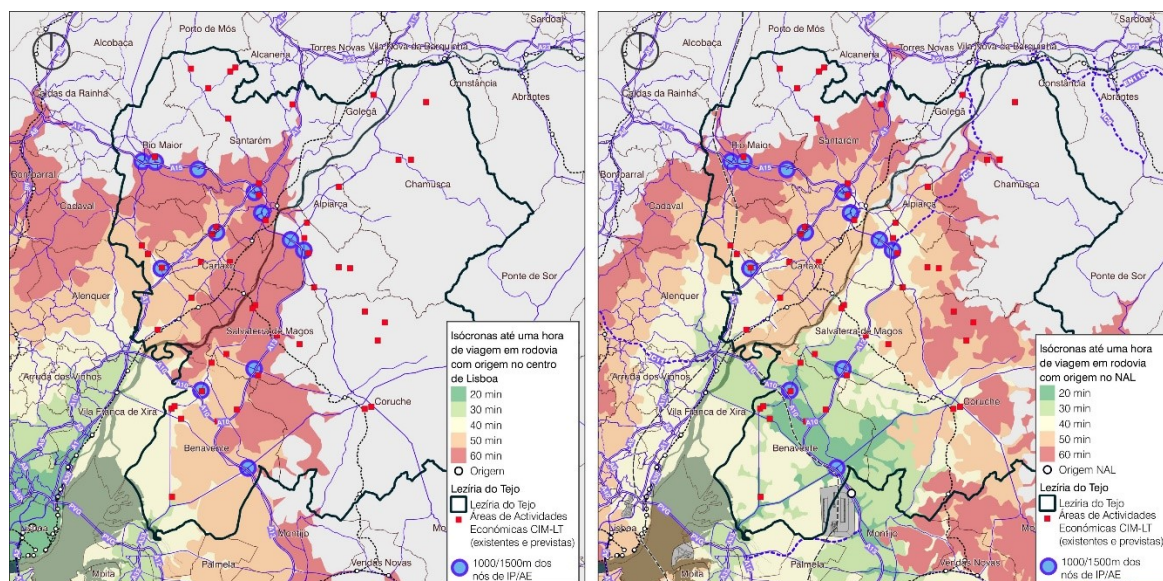
Entretanto, ao especificar a margem sul do Sorraia como objeto das normas estabelecidas, o PROT-OVT parece de algum modo **subestimar a amplitude territorial dos efeitos do NAL nas dinâmicas habitacionais e económicas** do sistema urbano da região de polarização metropolitana. Mais do que infraestruturas onde simplesmente aterram e descolam aviões, os aeroportos, para além de serem nós fundamentais das redes de acessibilidades, gerando por isso tráfegos terrestres consideráveis, são **centralidades metropolitanas de nível primordial** e usualmente **a maior concentração de postos de trabalho da região onde se inserem**.

Assim, **é de esperar que as influências territoriais do NAL se façam sentir num território alargado**, cruzando-se com dinâmicas regionais e metropolitanas prévias, já referidas acima, e a várias escalas. Considerando a dimensão territorial da Lezíria do Tejo e os diferentes níveis de acessibilidade, os efeitos serão também distintos nos vários concelhos, tendendo a diminuir com o afastamento (em distância e tempo) em relação ao NAL, mas podendo ser relativamente significativos em territórios ainda muito marcados pela ruralidade. Entre as possíveis implicações, destacam-se aquelas ao nível:

- Da rede urbana regional, tendendo a estimular a função habitacional e a aumentar a correspondente necessidade de equipamentos e de serviços, tanto dos residentes como das empresas. Esta influência deverá acompanhar de um modo decisivo as condições de acessibilidade (em termos de tempo e custo) entre o aeroporto propriamente dito e os centros urbanos, **num raio de alcance que poderá chegar a uma hora** (ver Figura 12), com destaque para os que são servidos por transporte público “pesado”. Neste âmbito, com graus distintos, os efeitos do NAL poderão sentir-se na generalidade dos concelhos da Lezíria do Tejo, mas deverão ser mais intensos nos concelhos de Benavente, Salvaterra de Magos, Almeirim, Azambuja e Cartaxo (localizados até 40 minutos), podendo vir a revelar-se decisiva para estes dois últimos a construção de uma linha ferroviária convencional entre o NAL e a Linha do Norte;
- Das áreas envolventes (1000/1500 metros) aos nós de acessibilidade da rede rodoviária fundamental localizados até 30 minutos do NAL, espaços com grande acessibilidade e visibilidade e que possuem vantagens evidentes para a implantação de empresas que desenvolvem atividades direta ou indiretamente associadas à logística do aeroporto ou que beneficiem da sua proximidade. Neste aspeto, deve ser dada particular atenção aos nós da A10 e A13 nos concelhos de Benavente e Salvaterra de Magos (com uma nova área industrial prevista na Revisão do PDM), mas considerar-se também as oportunidades surgidas em áreas um pouco mais distantes (40 minutos), nomeadamente de Almeirim, Aveiras de Cima e Santarém;
- Dos destinos turísticos da região metropolitana de Lisboa (na Península de Setúbal, na Lezíria do Tejo e no Oeste), sobretudo ao nível do turismo residencial (*resorts*, golfe e sénior), com óbvias implicações nos mercados de emprego e da habitação. Neste âmbito, as Áreas de Vocação Turística dos concelhos da Lezíria, sobretudo das localizadas a uma hora do NAL, deverão ganhar um novo protagonismo.
- Do deslocamento para Nascente do “centro gravítico” da AML e o aumento da sua influência nos concelhos menos urbanos e em declínio demográfico da Lezíria do Tejo (Coruche, Chamusca e Alpiarça), os quais, com a construção do NAL, e mesmo com as atuais condições de acessibilidade, passarão a estar a menos de uma hora de uma das principais centralidades metropolitanas da AML (ou seja, o NAL). Para maximizar esta nova posição e corrigir desequilíbrios territoriais antigos, deverá ser fundamental a conclusão do IC-3, entre Almeirim e o Médio Tejo, e do IC-13, entre o NAL e Coruche.

Considerados em conjunto, estes efeitos parecem sugerir que a implantação do NAL implicará também um **reposicionamento da Lezíria do Tejo na estrutura da Região de Polarização Metropolitana de Lisboa.**

Figura 12 – Comparação das isócronas até uma hora de viagem em rodovia com origem no centro de Lisboa e no NAL



Fonte: Produção própria

3.3 Fatores de estruturação do território de Alpiarça na Lezíria do Tejo

Localizado no distrito de Santarém, na região do Alentejo, sub-região da Lezíria do Tejo, com uma área de cerca de 95 km² (2,2% da área da sub-região) e uma população aproximada de 7 mil habitantes (2021; 3% da sub-região), o **pequeno concelho de Alpiarça** encontra-se a cerca de 10km do principal centro urbano da Lezíria do Tejo, Santarém, e a cerca de 100 km da cidade de Lisboa, sendo fundamental para essas suas ligações respetivamente a EN368 e a EN118.

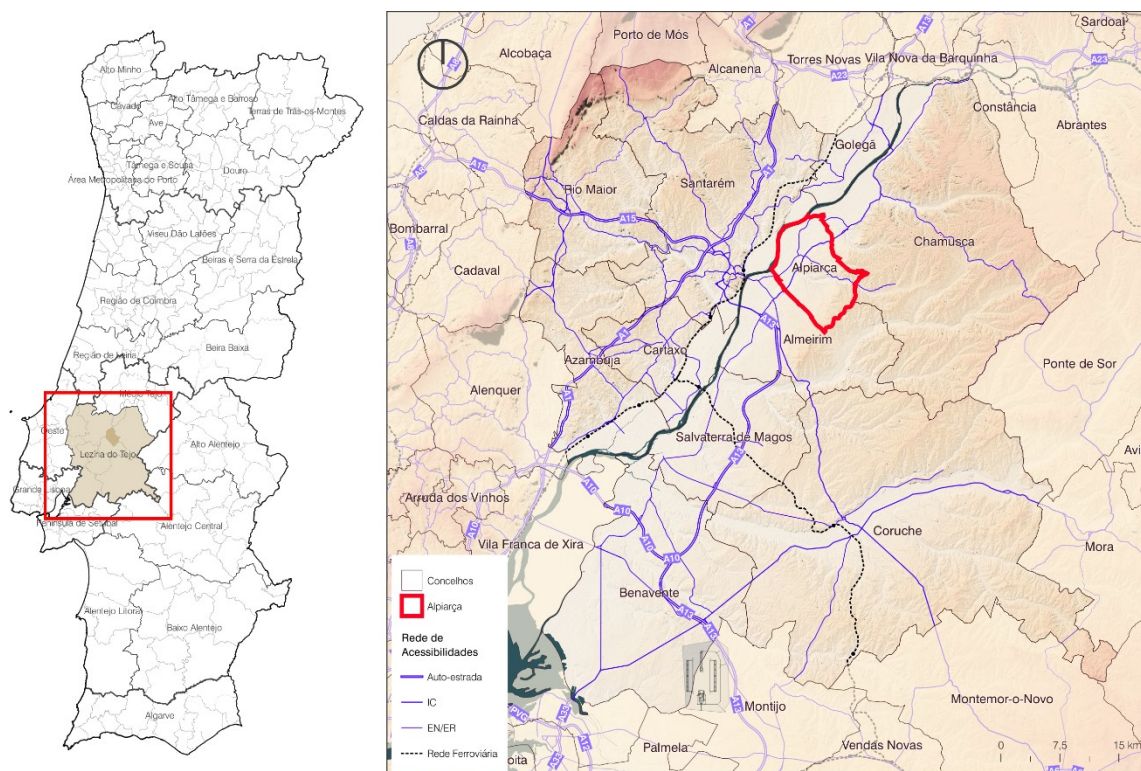
Administrativamente, o concelho é composto por uma única freguesia, com o mesmo nome, onde se integram **6 lugares**: a vila de Alpiarça, aglomerado principal do concelho com 5.350 habitantes (76,7% dos residentes), Frade de Baixo (570), Frade de Cima (520), Casalinho (295), Gouxaria (77) e Quinta da Lagualva de Cima (com apenas 12 residentes).

Do ponto de vista **biofísico**, o concelho caracteriza-se pela existência de três tipos de espaços fundamentais (ver Figura 14.1 e 14.3):

- A Lezíria, genericamente situada entre a EN118 e o Rio Tejo, uma planície aluvionar fértil muito plana onde são intensivamente produzidos cereais, forragens, legumes e também se encontram vinhas e pastagens, resultando num padrão geométrico de parcelas retilíneas e, mais recentemente, circulares, para além de uma paisagem marcada por caminhos e valas, com destaque para a Vala Real de Alpiarça;
- A área de Charneca Ribatejana, que caracteriza a metade nascente do concelho, estendendo-se da EN118 para o interior até à Serra de Almeirim, sendo marcada por um relevo ondulado suave de solos de estrutura grosseira e algo pobres, originalmente dominado pela paisagem florestal, mas que hoje em dia tem perdido para o avanço da ocupação agrícola por vinhas, pomares e produção hortícola, embora na zona mais interior ainda continuem a ser dominantes os maciços florestais de pinheiro-bravo, eucalipto e algumas áreas de sobreiro;

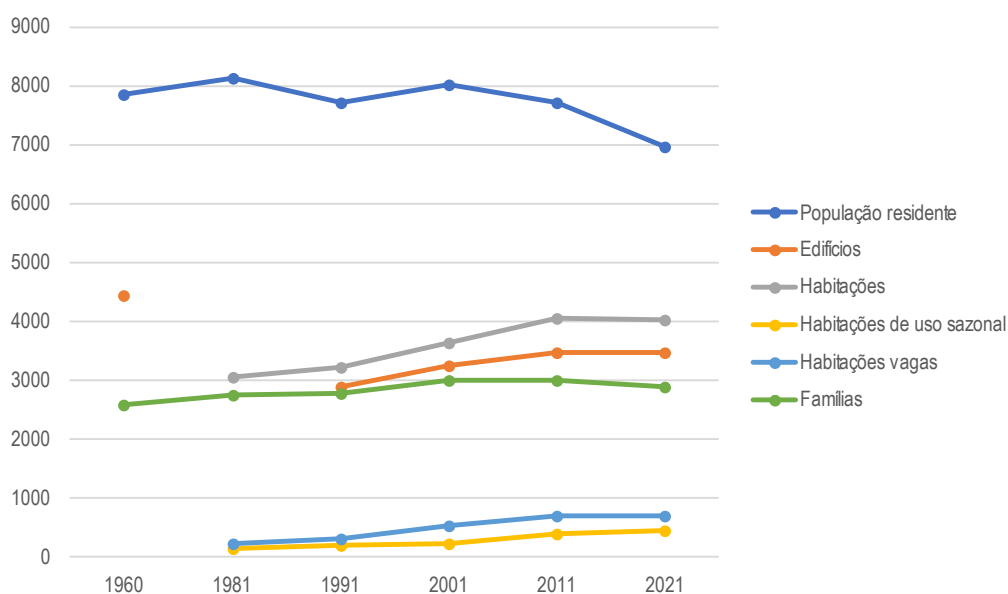
- O sistema de ribeiras e vales que “cortam” a Charneca, como destaque para o Vale da Atela, um vale de perfil alargado que atravessa transversalmente o concelho de nascente para poente, ocupado por culturas anuais de regadio e encaixado em encostas com declives moderados a muito acentuados onde predominam os espaços florestais.

Figura 13 – Enquadramento geográfico e administrativo do concelho de Alpiarça



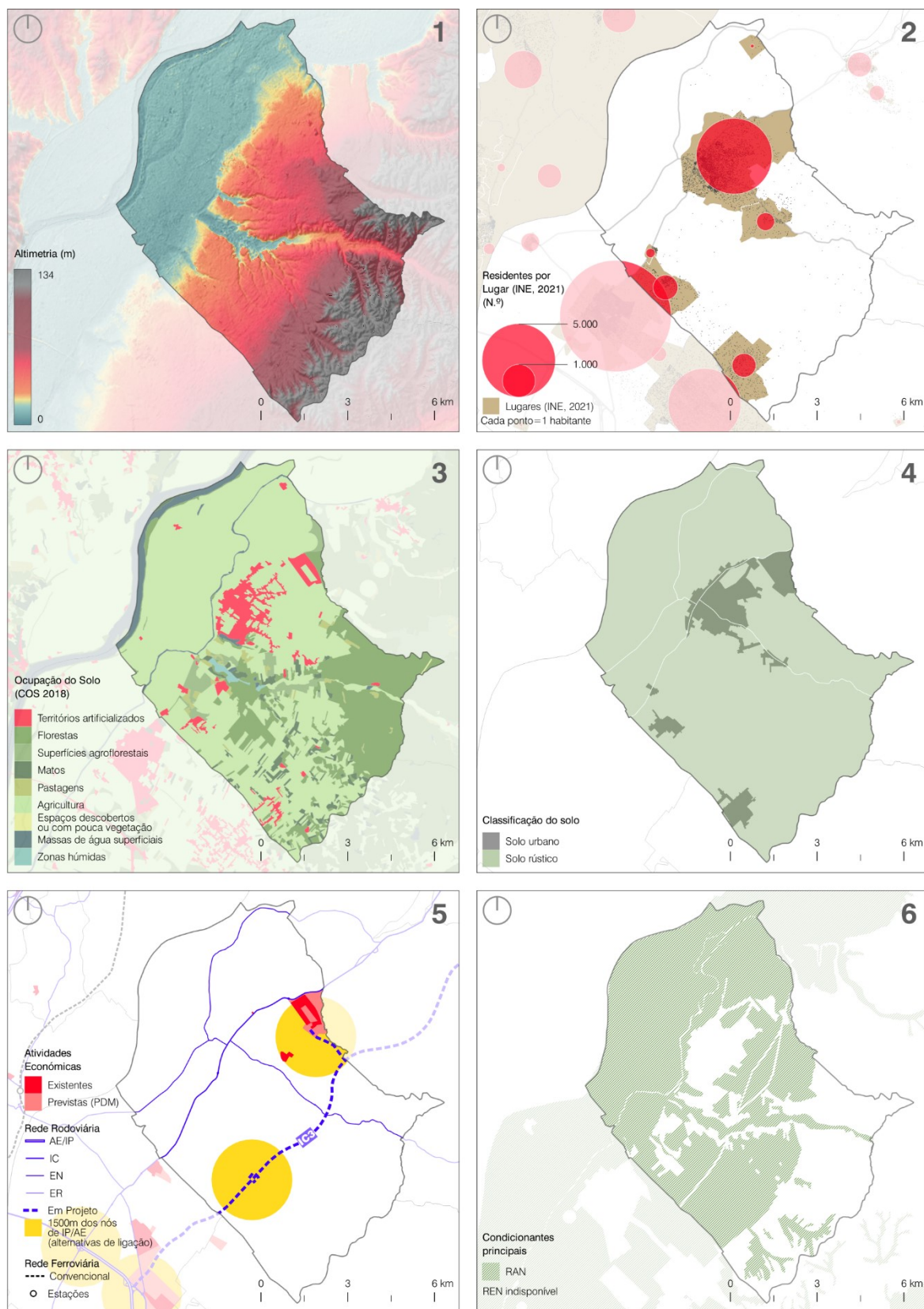
Fonte: Produção própria

Gráfico 7 – Evolução dos grandes números do concelho



Fonte: INE e PORDATA

Figura 14 – Aspetos fundamentais do território do concelho de Alpiarça



Fonte: Produção própria com base em INE, COS (2018), Proposta RPDM de Alpiarça

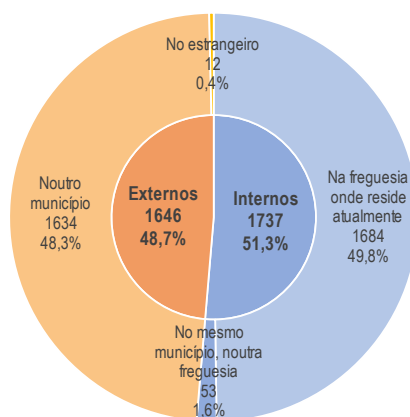
Integrado no concelho de Santarém até 1836 e posteriormente no de Almeirim, apenas em 1914 foi-lhe reconhecida autonomia administrativa, algo que foi crucial para o desenvolvimento local, permitindo uma gestão mais direcionada às necessidades específicas da população de Alpiarça. Em termos populacionais, o concelho apresentou um crescimento contínuo desde meados do século XIX até 1930, momento a partir do qual começou um ciclo de oscilação em torno dos 7.600 habitantes que durou até ao final do século XX (ver Gráfico 7 em baixo). Durante esse longo período, a importância agrícola de Alpiarça continuou a crescer, sobretudo em resultado do desenvolvimento da agricultura de regadio, o que implicou também importantes desenvolvimentos urbanos, com melhorias nas infraestruturas e serviços públicos, sem contudo conseguir evitar a contínua migração de jovens para outros centros urbanos ou ser capaz de revitalizar e diversificar de modo substancial a economia local.

No decorrer dos primeiros vinte anos do século XXI, o concelho esboçou pela primeira vez um declínio demográfico em dois períodos intercensitários sucessivos, o último dos quais (2011-2021) de -9,4%, o que parece sugerir que estamos perante uma nova tendência demográfica negativa mais estrutural e preocupante. Se considerarmos o período mais abrangente de 1981 a 2021, é possível verificar que a perda chega aos 14%, mas, durante esses mesmos anos, o número de famílias cresceu 5% e o de habitações aumentou 31,3%. Naturalmente que, nesse quadro, **cresceram também de modo muito significativo as habitações vagas (+217%) e as habitações secundárias (+190%)**.

Em termos de ocupação territorial, de acordo com a COS de 2018, e manifestando a contínua importância da produção agrícola no concelho, **quase dois terços da área concelhia estão dedicados à agricultura** (65%), 21% a áreas florestais, concentradas na zona nascente do concelho, e apenas cerca de 5% artificializada por usos urbanos e industriais (ver Figura 14.3). No que concerne às atividades industriais, estas encontram-se maioritariamente concentradas na Zona industrial de Alpiarça (ZIA), já preenchida na sua maior parte, com destaque para empresas do setor alimentar, identificando-se também ainda algumas unidades de produção e transformação de produtos localizadas no solo rústico do concelho (ver Figura 14.5).

Face à pequena dimensão do concelho, em termos demográficos e territoriais, e à sua grande proximidade a centros urbanos de nível superior, nomeadamente Almeirim e sobretudo Santarém, com as suas respetivas e maiores capacidades de atração de investimento económico, Alpiarça depende de modo cada vez mais relevante destes dois concelhos em termos de emprego, ao mesmo tempo que experimenta agora uma exposição a fenómenos de suburbanização também relativamente à própria cidade de Lisboa. De facto, a análise dos movimentos pendulares da população residente no ano de 2021 mostra isso mesmo (ver Gráfico 8 e Figura 15).

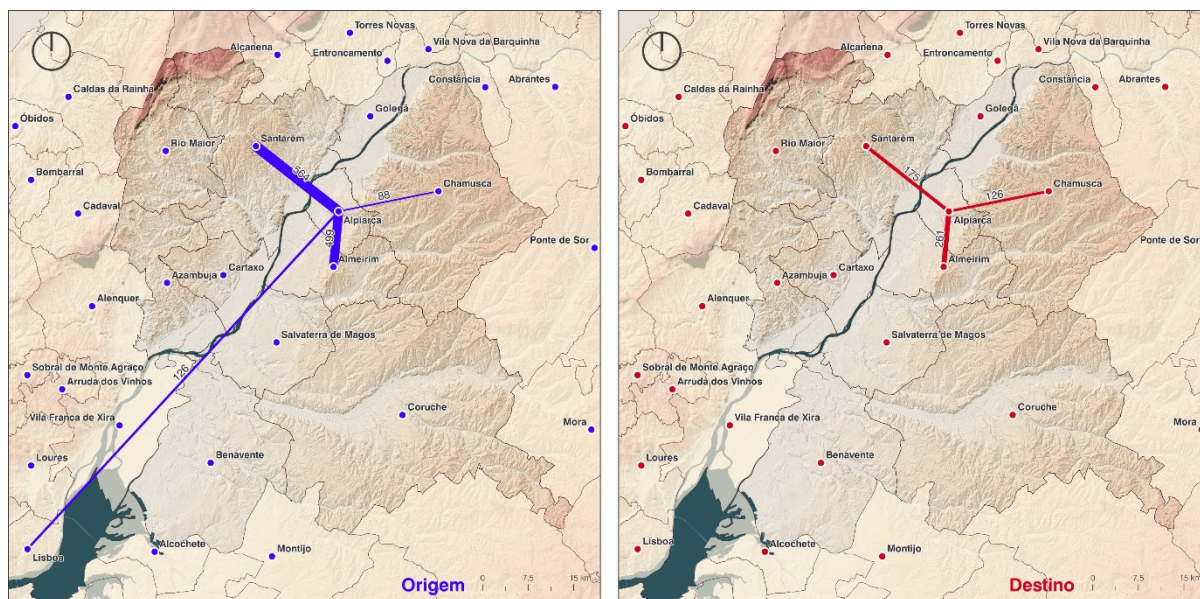
Gráfico 8 – Movimentos pendulares por Destino, 2021



Fonte: Produção própria com base em INE, 2021

A proporção de movimentos pendulares internos e externos ao concelho é praticamente idêntica, com os primeiros a prevalecerem apenas muito ligeiramente (face aos resultados dos censos, parte da população residente parece mesmo acreditar que Alpiarça é composto por mais de uma freguesia). Entretanto, dos cerca de 1.650 movimentos pendulares com destinos externos, **34% (564) visam Santarém e 30% (499) Almeirim**, com os quais, deve dizer-se, Alpiarça tem também relações bilaterais algo estreitas, sendo destino de 440 movimentos. Entretanto, a cidade de **Lisboa (126 viagens)** era já o **terceiro destino principal**, um protagonismo que provavelmente terá aumentado mais recentemente, no contexto pós-pandémico.

Figura 15 – Principais movimentos pendulares interconcelhos com Origem e Destino no concelho de Alpiarça, 2021



Fonte: Produção própria com base em INE, 2021

É possível que estas relações se venham a intensificar nos próximos anos. Combinando uma tranquilidade rural com a proximidade a centros urbanos importantes da Lezíria do Tejo, bem como oferecendo equipamentos culturais e turísticos (nomeadamente, a Casa dos Patudos) e recursos ambientais e paisagísticos relativamente singulares e equipados (nomeadamente o Paul da Goux, a Albufeira dos Patudos e a Vala de Alpiarça) e apresentando um mercado imobiliário ainda relativamente acessível (ver 4.2.4), **Alpiarça poderá vir a ter capacidade para atrair novos residentes**, vindos sobretudo de outras urbes mais caras ou congestionadas da região metropolitana de Lisboa (ver 7.2). Essa capacidade de atração de Alpiarça poderá ainda ser reforçada com as oportunidades associadas à instalação do bloco logístico da Mercadona (cerca de 500 postos de trabalho), no concelho vizinho de Almeirim, e da instalação do Novo Aeroporto de Lisboa no Campo de Tiro da Força Aérea, em Benavente.

De facto, a realizar-se efetivamente, a realocação do aeroporto de Lisboa será uma das maiores transformações na estrutura da região de polarização metropolitana, com **efeitos muito significativos** na reorganização do sistema urbano e económico da AML, **embora difíceis de quantificar com rigor** (face ao número e complexidade das variáveis e dos diferentes interesses dos agentes económicos envolvidos). Na maior parte dos concelhos da Lezíria do Tejo, apesar de tudo, ainda vincadamente rurais, são de esperar alterações importantes nas dinâmicas sociodemográficas e empresariais, **podendo dar-se mesmo o caso de Alpiarça revelar-se paradigmático, pela sua pequena dimensão demográfica e territorial e pela sua acessibilidade à infraestrutura do NAL** (a menos de 40 minutos).

Na evolução destas condições, no concelho de Alpiarça deverá ser dada particular atenção à **efetiva concretização do IC3 no concelho**, uma infraestrutura rodoviária que possibilitará múltiplos efeitos positivos em termos económicos e urbanísticos, nomeadamente:

- Melhorando o posicionamento do concelho no sistema de acessibilidades da região de polarização metropolitana e a sua localização face ao NAL;
- Garantindo finalmente condições para desviar o intenso trânsito de pesados verificado na EN118, nomeadamente com destino ao Eco Parque do Relvão (Chamusca), que continua a ter reconhecidos efeitos na degradação estrutural dos edifícios e na desqualificação do espaço público e do ambiente urbano do centro da Vila;
- Potenciando a atratividade e acessibilidade da ZIA, criando melhores condições para novos investimentos empresariais, bem como para a sua expansão e reabilitação física e funcional. Para a maximização deste efeito, contudo, deverá revelar-se decisiva a proposta de traçado alternativo avançada pela revisão do PDM, que contempla uma ligação direta entre o IC3 e a ZIA (ver Figura 14.5).

4 DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS E HABITACIONAIS

Os pontos que se seguem analisam a evolução demográfica do concelho, no quadro da sub-região, e a forma como esta evolução se refletiu na ocupação dos alojamentos, considerando também a evolução do mercado de habitação no prisma da procura, mas também da oferta e do acesso à habitação.

4.1 Dinâmicas demográficas estruturantes

4.1.1 Evolução populacional e a sua distribuição

No período intercensitário, o concelho de **Alpiarça perdeu população em proporção superior à Lezíria do Tejo** (Quadro 3), verificando-se a terceira maior perda entre os concelhos da sub-região, superada apenas por Coruche (-13%) e Chamusca (-16%).

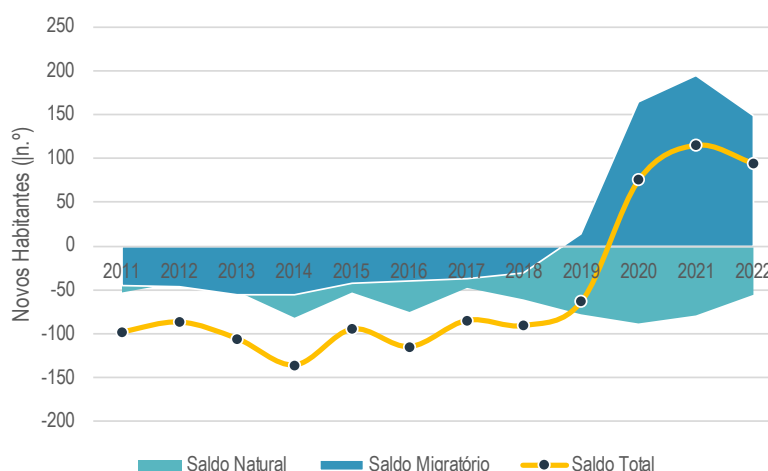
Quadro 3 – População residente, Lezíria do Tejo, concelho, 2011- 2021

	População residente		
	2011 (N.º)	2021 (N.º)	Variação 2011 - 2021 (%)
Lezíria do Tejo	247 453	235 861	-4,7%
Alpiarça	7 702	6 975	-9,4%

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

Apesar desta tendência constata-se que, a partir de 2019, o saldo migratório do concelho tornou-se positivo, superando a perda natural a partir de 2020 e impulsionando uma **nova tendência de crescimento populacional** (Gráfico 9) – realidade que se observa também ao nível da Lezíria do Tejo. Assim, entre 2019 e 2022, Alpiarça passou a contar com um total acumulado de **521 novos residentes provenientes de outros territórios**.

Gráfico 9 – Saldo migratório, natural e total, concelho, 2011-2022



Fonte: INE, Indicadores demográficos

À escala da sub-região, verifica-se que os concelhos geograficamente mais próximos de Lisboa (Azambuja e Benavente) e também Rio Maior atingem um saldo total positivo mais cedo (2017/2018), seguidos de Santarém e Salvaterra de Magos (2018/2019) e de Almeirim, Alpiarça e Cartaxo (2019/2020). A Golegã assistiu a um saldo

positivo em 2021, mas não conseguiu estabilizar esta tendência mantendo-se em perda populacional no ano seguinte. Chamusca e Coruche ainda não atingiram saldo demográfico positivo no período considerado.

A redução do saldo migratório a partir de 2021 permite inferir que o pico observado estaria relacionado com residentes “temporários” motivados pela pandemia COVID-19 que, entretanto, terão abandonado o território concelhio. Não obstante, mantendo-se o saldo migratório positivo, importa compreender este fenómeno.

Em 2021, **3,4% da população residente no concelho tinha nacionalidade estrangeira** – valor inferior à média da sub-região (4,6%) (Quadro 4). Verifica-se que, enquanto a população residente de nacionalidade portuguesa diminuiu no período intercensitário – mais do que na Lezíria do Tejo - a **população estrangeira cresceu**, mas menos do que o observado ao nível da sub-região.

Quadro 4 – População residente por nacionalidade, Lezíria do Tejo, concelho, 2011- 2021

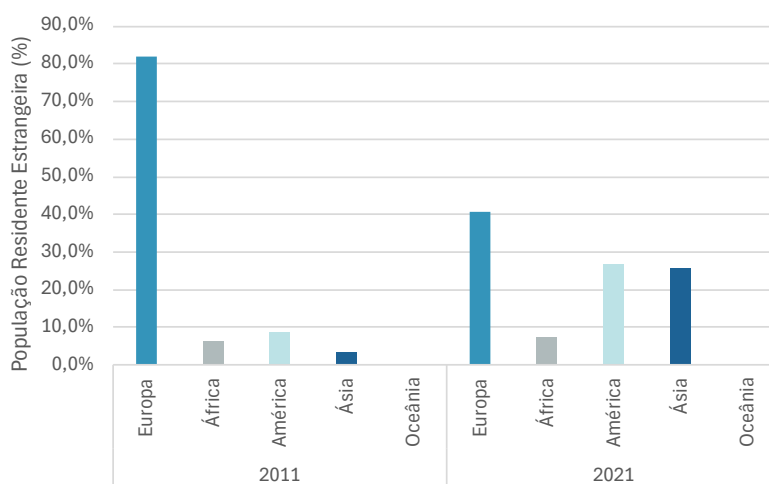
	2011		2021		Variação 2011-2021		
	Port. (n.º)	Estrangeira (n.º)	Port. (n.º)	Estrangeira (n.º)	Port. (%)	Estrangeira (%)	Estrangeira (N.º)
Lezíria do Tejo	238 687	8 758	224 970	10 890	-5,7%	24,3%	2 132
Alpiarça	7 503	199	6 741	234	-10,2%	17,6%	35

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

Na última década, observou-se também uma evolução na distribuição dos residentes estrangeiros por região originária díspar da observada na Lezíria do Tejo (Gráfico 10): apesar de, à semelhança da Lezíria, os estrangeiros europeus terem perdido representatividade, Alpiarça é o único concelho em que os **estrangeiros da Europa** (sobretudo Roménia mas também França e Países Baixos) continuam a ser os **mais representativos** (41%), por oposição aos restantes concelhos onde a Ásia ou as Américas já tinham ou ganharam a posição de maior relevância neste período.

Não obstante, em Alpiarça, o número de residentes das Américas (sobretudo o Brasil) e da Ásia (sobretudo Índia) cresceu 757% e 265% respetivamente, valores superiores ao observado na Lezíria (205% e 60% respetivamente), sinal de uma transformação demográfica emergente, induzida pelo emprego.

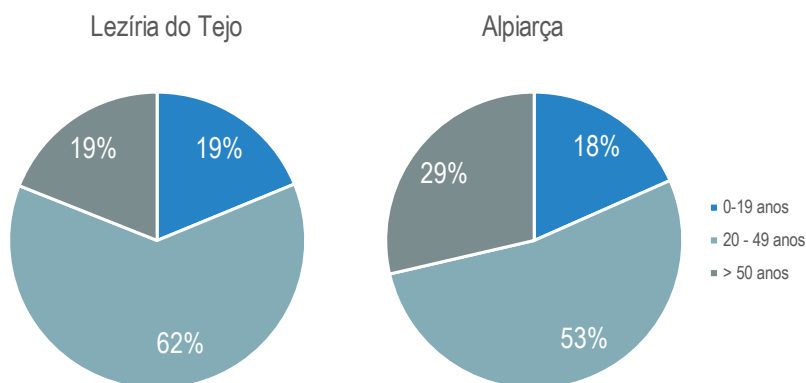
Gráfico 10 - Distribuição da população residente estrangeira por nacionalidade, Alpiarça, 2011 - 2021



Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

Neste ano, entre os 234 residentes estrangeiros no concelho, 52% eram mulheres, 53% tinha entre 20 e 49 anos e 29% tinha mais de 50 anos (valor mais elevado da sub-região) – resultado da **atração de uma população mais velha do que a média da Lezíria do Tejo**, onde estas proporções se situam nos 62% e 19% respetivamente (Gráfico 11) - provavelmente associado a estrangeiros europeus reformados.

Gráfico 11 – Distribuição etária dos residentes estrangeiros, Lezíria do Tejo, concelho, 2021



Fonte: INE, Censos 2021

Em sùmula, apesar da tendência forte de perda populacional, o concelho acompanha a sub-região num processo, recente e ainda pouco consolidado, de incremento populacional por via da imigração. Esta nova tendência terá por base dois movimentos distintos:

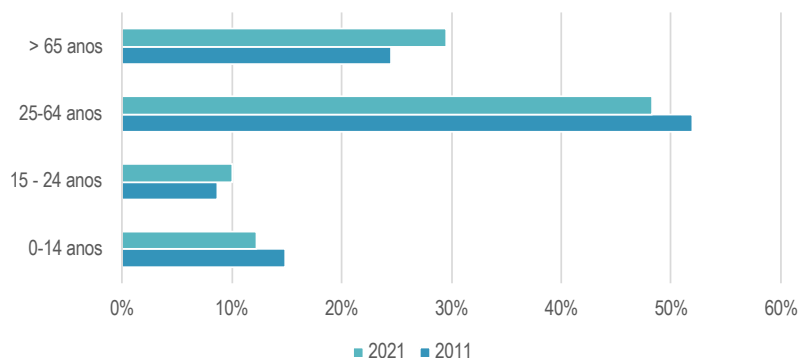
- Saída de população da AML - em resultado do crescente custo da habitação, mas também do estilo de vida proporcionado pelo teletrabalho implementado durante e após o período pandémico (2020-2022);
- Recente vaga migratória por razões económicas e que tem atraído novos residentes provenientes, sobretudo, das Américas e da Ásia.

A população de Alpiarça **envelheceu** entre 2011 e 2021, passando de uma idade média de 44,69 para 48,30 anos, de forma semelhante ao observado na sub-região.

Analisando a distribuição da população por grupo etário (Gráfico 12), verifica-se que, apesar deste envelhecimento, houve um incremento da população entre os 15 e os 24 anos, possivelmente fruto da entrada de jovens imigrantes. Desta forma, em 2021, metade da população residente (52%) tinha entre 25 e 64 anos e cerca de 30% (2.055 pessoas) teriam 65 ou mais anos – ligeiramente abaixo do observado na sub-região (26%). À semelhança de outros indicadores, esta é a terceira maior porção de residentes sénior a seguir a Coruche (33%) e Chamusca (32%).

A manter-se o ritmo de crescimento dos estrangeiros asiáticos, tipicamente mais jovens, e a queda dos estrangeiros europeus – de idade mais avançada - este perfil deverá, a prazo, rejuvenescer embora de forma pouco significativa dada a fraca relevância da população estrangeira no total de residentes.

Gráfico 12 – População residente por grupo etário, concelho, 2011-2021



Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

4.1.2 As famílias: dimensão, distribuição e composição

Em consonância com a perda demográfica, o **número de agregados domésticos** residentes no concelho **diminui**, entre 2011 e 2021, mais do que na sub-região (Quadro 5).

Quadro 5 – Agregados domésticos (N.º) e dimensão média do agregado doméstico, Lezíria do Tejo, concelho, 2011- 2021

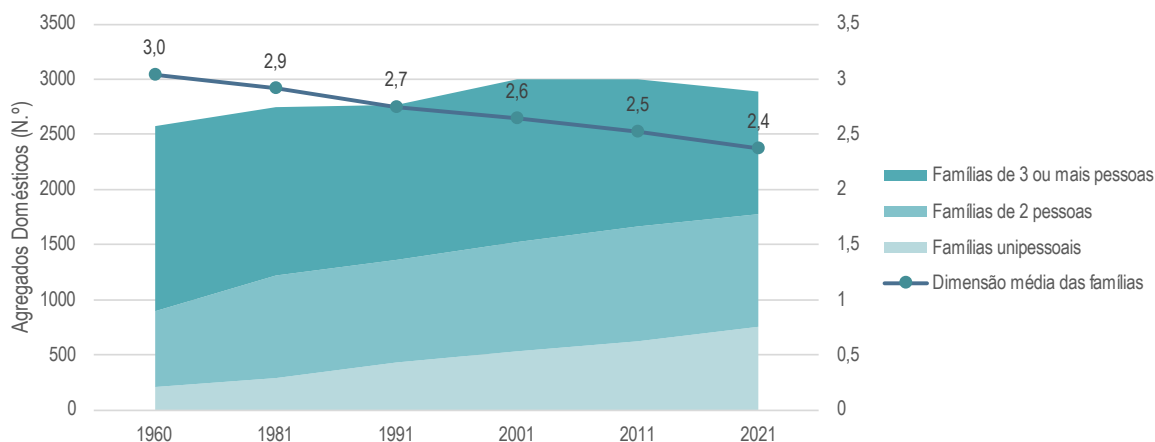
	Agregados domésticos (N.º)			Dimensão média do agregado doméstico (N.º pessoas)	
	2011 (N.º)	2021 (N.º)	Variação 2011-2021 (%)	2011	2021
Lezíria do Tejo	97 405	96 256	-1,2%	2,5	2,4
Alpiarça	3 003	2 885	-3,9%	2,5	2,4

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

A **dimensão média da família²** **diminuiu** substancialmente desde 1960 – de 3,0 pessoas por agregado doméstico para 2,5 pessoas em 2011 e 2,4 em 2021 (Quadro 5 e Gráfico 13) – em linha com a Lezíria do Tejo.

² A designação para efeitos estatísticos foi alterada: de “Família” em 2011 para “Agregado doméstico privado” em 2021, referindo-se, no entanto, ao mesmo conceito. Por “Agregado doméstico privado” entende-se o “conjunto de pessoas que tem a residência habitual no alojamento familiar ou a pessoa independente que ocupa um alojamento familiar” (INE).

Gráfico 13 – Evolução da dimensão média da família / agregado doméstico, concelho, 1960 - 2021



Fonte: INE, Censos 1960, 1981, 1991, 2001, 2011 e 2021

No período intercensitário, esta evolução consubstanciou-se num **incremento do número de agregados unipessoais** e redução dos agregados de maiores dimensões (Quadro 6) – comportamento semelhante ao observado na Lezíria, embora aqui o número de famílias com duas pessoas tenha estabilizado.

Quadro 6 - Agregados domésticos por escalão de dimensão (2021) e variação 2011-2021, Lezíria do Tejo, concelho

	Variação 2011- 2021 (%)				Agregados domésticos privados (N.º) 2021			
	1 pessoa	2 pessoas	3 pessoas	4 ou mais pessoas	1 pessoa	2 pessoas	3 pessoas	4 ou mais pessoas
Lezíria do Tejo	15,9%	0,0%	-11,3%	-11,3%	24 686	33 245	20 272	18 053
Alpiarça	21,3%	-2,8%	-17,9%	-12,1%	753	1 019	575	538

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

Assim, em 2021, as **famílias com duas pessoas eram as mais representadas** entre os agregados domésticos (35%), seguidas das unipessoais (26%), ambos os grupos com peso similar à média da sub-região.

Em paralelo à queda dos agregados domésticos unipessoais e fruto do envelhecimento populacional, o número de **agregados domésticos com uma ou duas pessoas em que pelo menos uma tem 65 ou mais anos** também **aumentou 6,9%** no período intercensitário – crescimento **superior ao da Lezíria do Tejo (3,7%)**. Do total de famílias que, em 2021, residiam no concelho, 38% eram compostas por uma ou duas pessoas em que pelo menos uma teria 65 ou mais anos e cerca de 17% integrava apenas uma pessoa nesta faixa etária, valores que em 2011 somavam a 31% e 12%, respetivamente. Estes valores são mais acentuados do que a média da sub-região e similares ao observado nos concelhos de Chamusca (18%), Coruche (18%) e Golegã (16%).

Assim, à data dos últimos Censos, residiam no concelho **483 pessoas em idade sénior sozinhas** (Quadro 7), valor que, a manterem-se as tendências acima descritas, deverá ter aumentado nos últimos três anos.

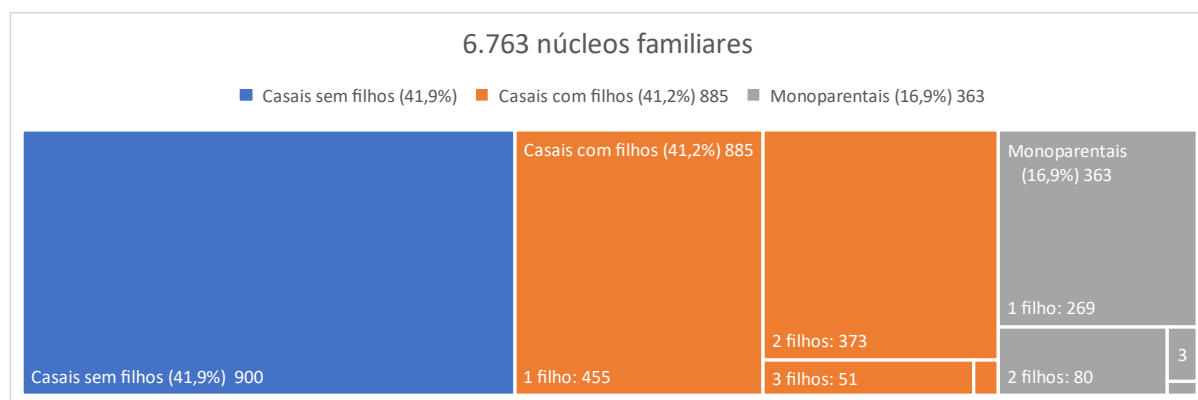
Quadro 7 - Agregados domésticos com pessoas com 65 ou mais anos, Lezíria do Tejo, concelho, 2011- 2021

	2011					2021				
	Total	Uma pessoa com 65 ou mais anos		Duas pessoas, ambas ou pelo menos uma com 65 ou mais anos		Total	Uma pessoa com 65 ou mais anos		Duas pessoas, ambas ou pelo menos uma com 65 ou mais anos	
	(N.º)	(N.º)	(%)	(N.º)	(%)	(N.º)	(N.º)	(%)	(N.º)	(%)
Lezíria do Tejo	8 447	943	11,2%	1 455	17,2%	8 541	1 144	13,4%	1 725	20,2%
Alpiarça	3 003	369	12,3%	552	18,4%	2 885	483	16,7%	601	20,8%

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

Entre os quase 2.900 agregados domésticos que residiam no concelho em 2021, existiam 6.763 núcleos familiares³ (Gráfico 14). Destes, **a maior parte tem filhos**, podendo constituir-se como casais com filhos (41%) ou famílias monoparentais (17%). Em ambos os casos, a maioria tinha apenas um filho (34%), embora a percentagem de casais com dois filhos também seja significativa (21% do total). De destacar o **crescimento das famílias monoparentais** que, em 2011, constituíam 14% do total de núcleos familiares. Esta distribuição é similar ao observado ao nível da Lezíria do Tejo.

Gráfico 14 – Núcleos familiares por tipo de núcleo, concelho, 2021



Fonte: INE, Censos 2021

Importa realçar que, dos 363 núcleos monoparentais residentes no concelho em 2021, cerca de 42% (151) tinha o Pai ou **Mãe desempregado ou sem atividade económica** e que, destes, 89% (135, **percentagem mais elevada da sub-região**) eram famílias de Mãe com filhos – grupo particularmente vulnerável social e economicamente (INE, Censos 2021).

4.1.3 Mobilidade residencial

Apesar da forte tendência de perda demográfica, os dados relativos à proporção da população residente que um ano antes residia noutra unidade territorial ou no estrangeiro (Quadro 8) indicam que, em 2021, houve um **incremento substancial da atividade residencial do concelho** face a 2011, superior até ao da sub-região e a segunda maior entre os seus concelhos.

³ Núcleo familiar – conjunto de duas ou mais pessoas que pertencem ao mesmo agregado doméstico privado e têm uma relação de cônjuges, parceiros numa união de facto ou progenitor e descendentes e que pode traduzir-se em casal sem filhos, casal com um ou mais filhos ou pai ou mãe com um ou mais filhos (INE).

Quadro 8 - Residentes que mudaram de casa relativamente a um ano antes, Lezíria do Tejo, concelho, 2011- 2021

População residente que um ano antes residia noutra unidade territorial ou no estrangeiro		
	2011	2021
Lezíria do Tejo	2,1 %	3,8 %
Alpiarça	3,6 %	9,8 %

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

Em 2021, 13% dos residentes tinham mudado de casa no ano anterior, valor ligeiramente inferior ao da sub-região (14%) (Quadro 9). Sendo significativa a proporção de população que muda de casa **dentro do concelho**, a maior parte dos residentes de Alpiarça que mudaram de casa no ano anterior fizeram-no **a partir de outro concelho**, registando-se a maior proporção entre os concelhos da Lezíria – manifestação da atratividade residencial deste território.

Quadro 9 - Residentes que mudaram de casa relativamente a um ano antes, 2021

População residente que um ano antes residia noutra unidade territorial ou no estrangeiro						
	Total (Nº)	Proporção face ao total de residentes (%)	Proveniente de outro concelho (%)	Dentro da mesma freguesia (%)	Proveniente de outra freguesia do mesmo concelho (%)	Proveniente do estrangeiro (%)
Lezíria do Tejo	-	13,8 %	55,8%	26,3%	10,3%	7,5%
Alpiarça	894	12,8 %	68,0%	23,5%	-	8,5%

Fonte: INE, Censos 2021

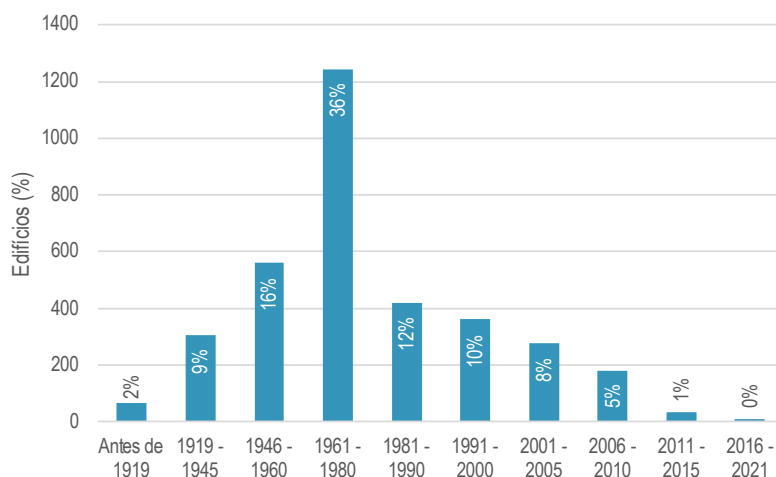
4.2 Dinâmica habitacional

4.2.1 Dinâmica da Construção

Dos 3.463 edifícios – habitacionais e não habitacionais - existentes em Alpiarça à data dos Censos de 2021, 36% foram construídos nas décadas de 1960 a 1980 (Gráfico 15), valor acima da média da sub-região (30%). O índice de envelhecimento do edificado⁴ de 21,7 é superior à média da sub-região (Quadro 10), indiciando uma **dinâmica de construção inferior à Lezíria do Tejo**.

⁴ Rácio entre o número de edifícios construídos até 1960 e o número de edifícios construídos após 2011 (INE). Quanto maior o rácio, mais antigo é o parque habitacional pelo que menor será a dinâmica de construção do território em causa.

Gráfico 15 - Edifícios (N.º, %) por época de construção, concelho, 2021



Fonte: INE, Censos 2021

Quadro 10 – Edifícios (N.º) por época de construção e Índice de envelhecimento do Edificado, Lezíria do Tejo, concelho e freguesias, 2021

	Total de Edifícios (N.º)	Índice de Envelhecimento do Edificado (-)
Lezíria do Tejo	105 995	11,8
Alpiarça	3 463	21,7

Fonte: INE, Censos 2021

Daqui resulta também **que 28% dos edifícios necessitam de algum tipo de reparação** – valor inferior à **Lezíria do Tejo** cuja média é 36%. **A maior parte dos edifícios apenas carece de intervenção ligeira** e cerca de 3% carece de reparação profunda (Quadro 11).

Quadro 11 – Edifícios (N.º, %) por dimensão da reparação, Lezíria do Tejo, concelho e freguesias, 2021

	Com necessidade de reparação		Reparação ligeira		Reparação média		Reparação profunda	
	(N.º)	(%)	(N.º)	(%)	(N.º)	(%)	(N.º)	(%)
Lezíria do Tejo	38.004	35,9 %	22.799	21,5 %	10.186	9,6 %	5.019	4,7 %
Alpiarça	975	28,2 %	586	16,9 %	252	7,3 %	137	3,4 %

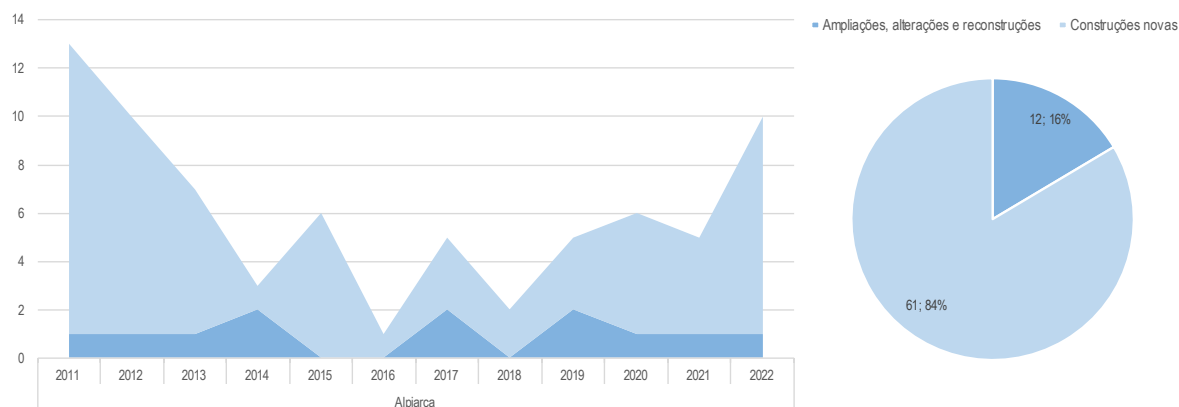
Fonte: INE, Censos 2021

Em termos de dinâmica construtiva de habitação, desde o ano de 2011 que esta tem sido em larga medida também um reflexo de processos económico-financeiros globais, tal como se verificou também noutros sectores da vida social portuguesa. Depois de uma primeira década do século XXI com um ritmo de construção bastante acelerado, a crise financeira e económica mundial (ela própria desencadeada pelo rebentamento de uma bolha imobiliária internacional) trouxe uma quebra abrupta da construção entre 2011 e 2013, seguida de uma fase de estagnação mais ou menos prolongada, por vezes com níveis de construção incipientes, variando entre os municípios, e, mais recentemente, de um crescimento relativamente moderado (sobretudo a partir de 2017/2018), com menos ou mais perturbações pelo contexto pandémico.

Apesar da sua pequena dimensão, Alpiarça não deixou de ser marcada por este padrão geral. Entre 2011 e 2022 foram concluídos apenas 73 edifícios destinados a habitação familiar. Quase metade desses (45%) foram

concluídos entre 2011 e 2014, ainda no fim do ciclo positivo anterior e já no contexto da quebra da dinâmica associada aos anos da crise económico-financeira, apresentando desde então oscilações mais ou menos vincadas, mas com ordens de grandeza absoluta que não ultrapassavam a meia dúzia de edifícios. A **grande maioria dos edifícios concluídos para habitação familiar é de construção nova (61; 84%)**, com apenas 12 (16%) a resultarem de intervenções de ampliação, alteração ou reconstrução, uma proporção que se manteve nesta ordem de grandeza ao longo de todo o período (com apenas um a dois edifícios por ano).

Gráfico 16 – Edifícios concluídos para habitação familiar no concelho, por tipo de obra, 2011-2022

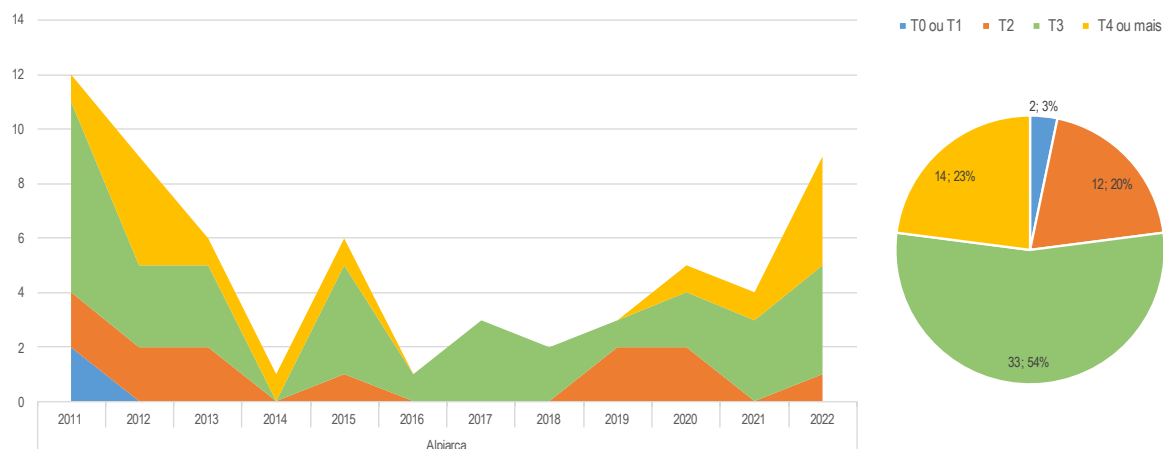


Fonte: INE

Essa dinâmica construtiva traduziu-se na conclusão de **61 fogos em construção nova** durante o mesmo período (2011-2022), **46% (28) dos quais entre 2011 e 2014** e 38% (23) desde 2018. Se analisarmos a evolução da construção no concelho por tipologia é possível verificar que **o T3 representa mais de metade (33; 54%)** dos fogos concluídos desde 2011, sugerindo que o setor imobiliário continua a apostar nas famílias com dois ou mais filhos como público-alvo e potencial perfil dos novos residentes no concelho, uma aposta que foi mesmo absoluta entre 2016 e 2018, e que em anos mais recentes é acompanhada também pela crescente importância dos T4.

Entretanto, este **peso cada vez maior da construção habitacional das tipologias maiores de T3 e T4** (no ano de 2022, dos nove fogos concluídos, quatro eram T3 e outros tantos eram T4) parece seguir em **contraciclo com as tendências notórias de contração da dimensão média da família** no concelho nas últimas décadas (como vimos acima), de crescimento nacional das famílias monoparentais e dos alojamentos com apenas uma pessoa ou duas pessoas (como se mostrará em seguida). Face às tendências de construção instaladas, bem como de inflacionamento dos preços nos mercados de arrendamento e venda de habitação (ver adiante), **é possível que este desfasamento ao nível das tipologias entre oferta e procura se venha a agravar no futuro.**

Gráfico 17 – Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar no concelho, por tipologia, 2011-2022



Fonte: INE

4.2.2 Ocupação dos alojamentos

Na evolução recente do número de **alojamentos familiares clássicos** do concelho, entre 2011 e 2021, verificou-se um decrescimento muito ligeiro (-0,9%). O número de alojamentos de **residência habitual** desceu de modo um pouco mais significativo (-3,7%) no concelho, enquanto a **residência secundária** cresceu cerca de 14,5%. A maior variação deu-se nos **fogos para venda ou arrendamento**, que cresceram quase 60%. Os **vagos por outros motivos**, por sua vez, diminuíram de modo relevante (-21%), o que, visto à luz das restantes variações, parece sugerir que uma importante parcela deste tipo de alojamentos **se converteu para segunda residência ou entrou no mercado de venda ou arrendamento**.

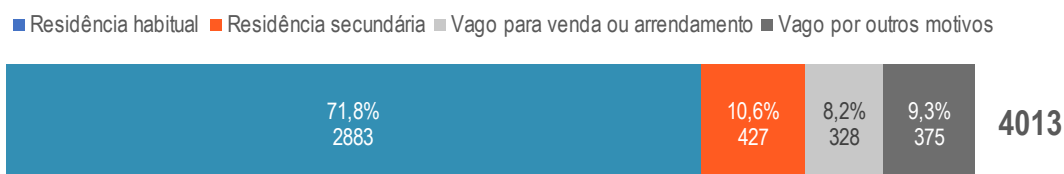
Quadro 12 – Taxas de variação da forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos no concelho, 2011-2021

	Variação 2011 – 2021 (%)				
	Alojamentos	Residência habitual	Residência secundária	Vagos para venda ou arrendamento	Vagos por outros motivos
Lezíria do Tejo	-0,3	-0,2	-4,3	66,4	-21,4
Alpiarça	-0,9	-3,7	14,5	59,2	-21,0

Fonte: INE 2011 e 2021

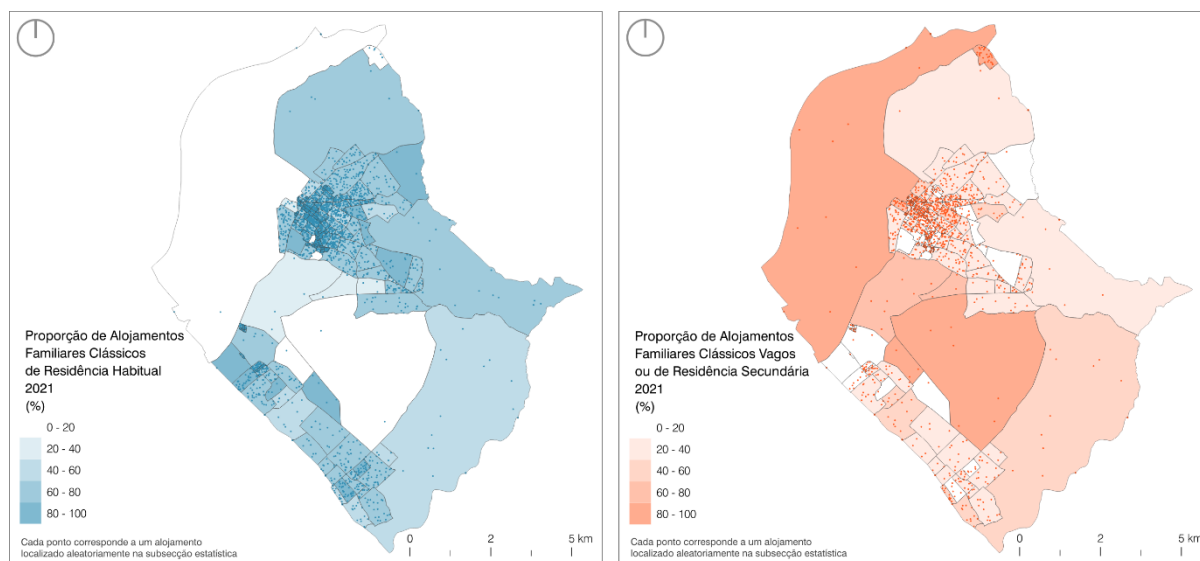
Dos 4.013 alojamentos clássicos registados em 2021 no concelho, a maioria destinava-se a **residência habitual (72%)**, fundamentalmente concentrada na Vila de Alpiarça (2.246; 78% do total), enquanto a **residência secundária** representava 10,6%. Como vimos, o número de **vagos para venda ou arrendamento** subiu razoavelmente entre 2011 e 2021, representando 8,2% dos alojamentos, enquanto os **vagos por outros motivos**, por sua vez, representam 9,3% dos fogos do concelho, também com uma presença mais vincada no centro da vila.

Gráfico 18 – Forma de ocupação dos alojamentos clássicos no concelho, 2021



Fonte: INE, 2021

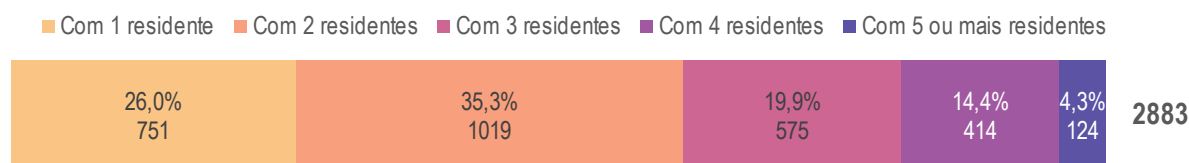
Figura 16 – Forma de ocupação dos alojamentos clássicos no concelho e por subsecção, 2021



Fonte: Produção própria com base em INE, 2021

Seguindo tendências de âmbito nacional, o peso dos **alojamentos com apenas um residente** no concelho é cada vez maior, e representava 26% dos fogos de residência habitual em 2021 (ver Gráfico 19), enquanto os de dois residentes ultrapassava um terço (35,3%). Em conjunto, portanto, os **alojamentos de um ou dois residentes representavam, assim, mais de 60% dos alojamentos de residência habitual (61,3%)** do concelho. Os alojamentos com **três habitantes** rondavam os 20%, com **quatro habitantes** não ia além dos 14,4% e com **cinco ou mais** dos 4,3%.

Gráfico 19 – Escalão do número de residentes dos alojamentos de residência habitual no concelho, 2021

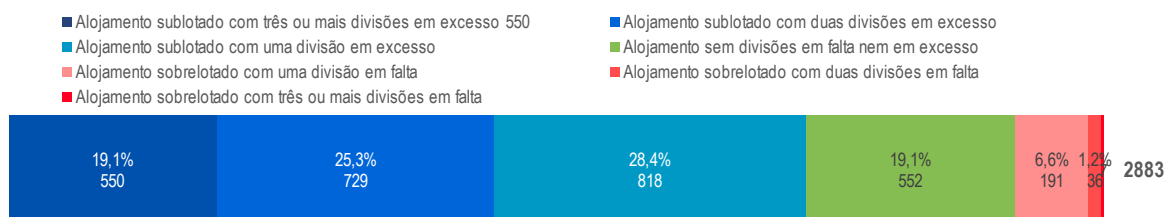


Fonte: INE, 2021

Naturalmente, esta distribuição de residentes pelos alojamentos afeta a sua lotação⁵. Em 2021, no concelho de Alpiarça, **2.097 eram considerados sublotados**. A maioria apresentava uma divisão em excesso (818; 28,4% do total), enquanto um quarto (729; 25,3%) tinha duas divisões a mais e com três e mais divisões em excesso representava 19,1% (550 alojamentos), idêntico ao valor dos alojamentos considerados **“adequados”** (sem divisões em falta nem em excesso) (552; 19,1%) dos alojamentos de residência habitual. Já os **alojamentos sobrelotados** constituíam 8,1% (292) das residências habituais, a maior parte dos quais com uma divisão em falta (191; 6,6% do total).

⁵ De acordo com o INE, “o cálculo é feito com base nos seguintes parâmetros considerados normais: uma divisão para sala de estar; uma divisão por cada casal; uma divisão por cada outra pessoa não solteira; uma divisão por cada pessoa solteira com mais de 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas solteiras do mesmo sexo com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada pessoa solteira de sexo diferente com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas com menos de 7 anos”.

Gráfico 20 – Lotação dos alojamentos de residência habitual no concelho, 2021



Fonte: INE, 2021

Analisando a dinâmica concelhia entre 2011 e 2021 do regime de ocupação no concelho, é possível verificar-se que o número de alojamentos de residência habitual em **propriedade (ou copropriedade)** dos seus ocupantes diminuiu ligeiramente (-6,8%). Entretanto, a análise ao nível da modalidade dos encargos financeiros com aquisição da habitação mostra também diferenças muito significativas: enquanto o número de alojamentos **com encargos decresceu 20,8%** (uma intensidade algo superior à registada na Lezíria do Tejo), o número de alojamentos **sem encargos** aumentou ligeiramente (+2,3%) (entre as causas possíveis destas dinâmicas está o pleno pagamento da dívida bancária associada ou a compra a pronto).

O número de **fogos arrendados** (ou subarrendados) **cresceu significativamente (+25,4%)** no concelho, acompanhando a tendência de crescimento significativo registada na sub-região (+22,1%). Os alojamentos em **outra situação** (que, de acordo com o INE, dizem respeito a “alojamentos cedidos sem renda”), por sua vez, diminuíram de modo ligeiro (-4%).

Quadro 13 – Taxas de variação do regime de ocupação dos alojamentos de residência habitual no concelho 2011-2021

	Variação 2011-2021 (%)				
	Propriedade ou copropriedade			Arrendamento ou subarrendamento	Outra situação
	Total	Com encargos	Sem encargos		
Lezíria do Tejo	-4,35	-12,0	0,73	22,1	2,8
Alpiarça	-6,8	-20,8	2,3	25,4	-4,0

Fonte: INE 2011 e 2021

Num retrato da situação concelhia em 2021 (ver Gráfico 21), os alojamentos **em propriedade dos seus ocupantes** representavam **79,4%** (2.288) dos alojamentos de residência habitual, e com uma frequência maior dos fogos **com encargos** (26,6%) face aos **sem encargos** (52,7%), que são mais de metade do total dos alojamentos habituais. Este último aspeto é relevante uma vez que os ocupantes dos alojamentos sem encargos também não são afetados pelas subidas recentes dos preços e das taxas de juro.

A representatividade dos alojamentos **arrendados** no concelho era de apenas **11,7% (336)**, **quase todos localizados na Vila de Alpiarça (316; 94%)** (ver Figura 17). Por sua vez, os alojamentos **noutra situação** representavam cerca de **9% (259)**.

Em termos de **entidades proprietárias** dos alojamentos de residência habitual (ver Gráfico 22), para além dos proprietários ocupantes, existe um conjunto diversificado de outras entidades a deterem a propriedade dos restantes (arrendados ou noutra situação; 20%). Dos 595 fogos nessas condições em 2021, cerca de **dois terços estão na posse de particulares ou empresas privadas** (398; 67%), 28% de ascendentes ou descendentes do ocupante, apenas 1 alojamento da Administração Central, empresa pública, instituto público ou outra instituição sem fins lucrativos, 5% da Autarquia de Alpiarça e 2 alojamentos de cooperativas.

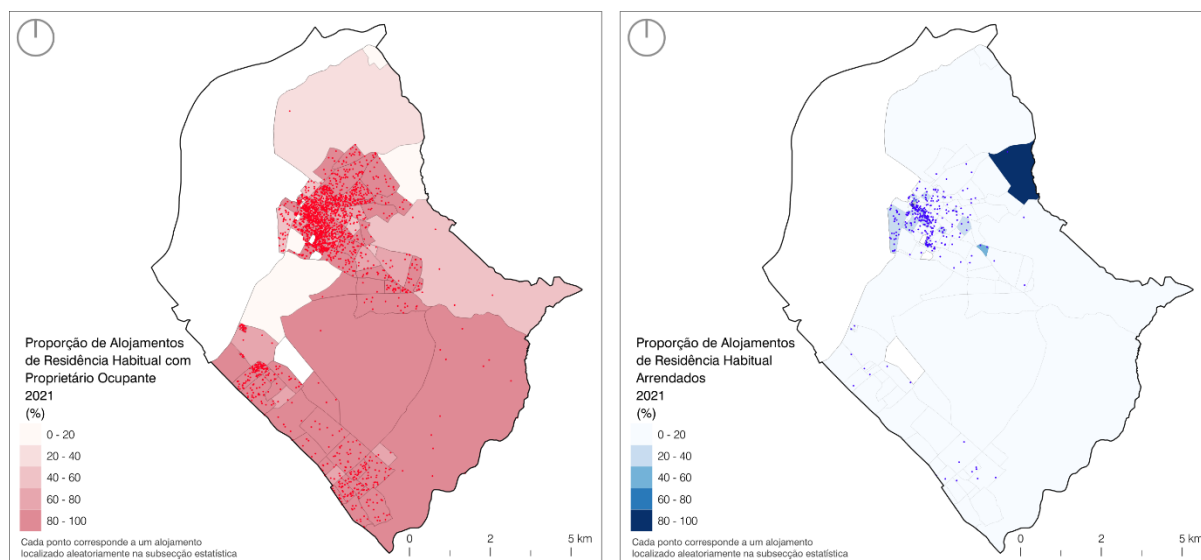
No cômputo geral, o número de alojamentos de residência habitual detidos por **entidades públicas e outras instituições sem fins lucrativos** (incluindo assim o município) é de 28, representando um pouco abaixo de **1% dos fogos de residência habitual existentes no concelho**, sendo significativamente abaixo aos 3% verificados a nível nacional e ligeiramente abaixo da média sub-regional da Lezíria do Tejo (1,3%).

Gráfico 21 – Regime de ocupação dos alojamentos de residência habitual no concelho, 2021



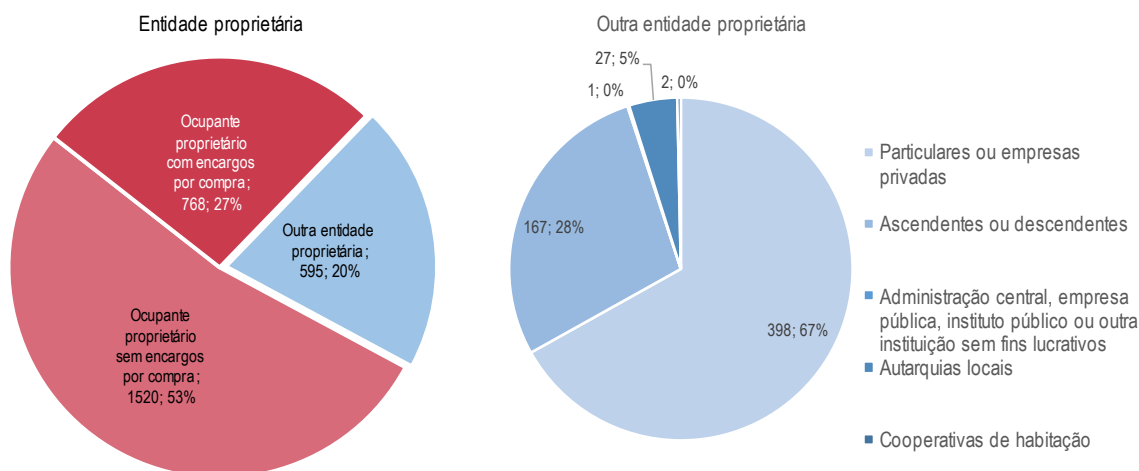
Fonte: INE, 2021

Figura 17 – Regime de ocupação dos alojamentos de residência habitual no concelho e por subsecção, 2021



Fonte: INE

Gráfico 22 – Alojamentos de residência habitual por tipo de entidade proprietária, 2021



Fonte: INE, 2021

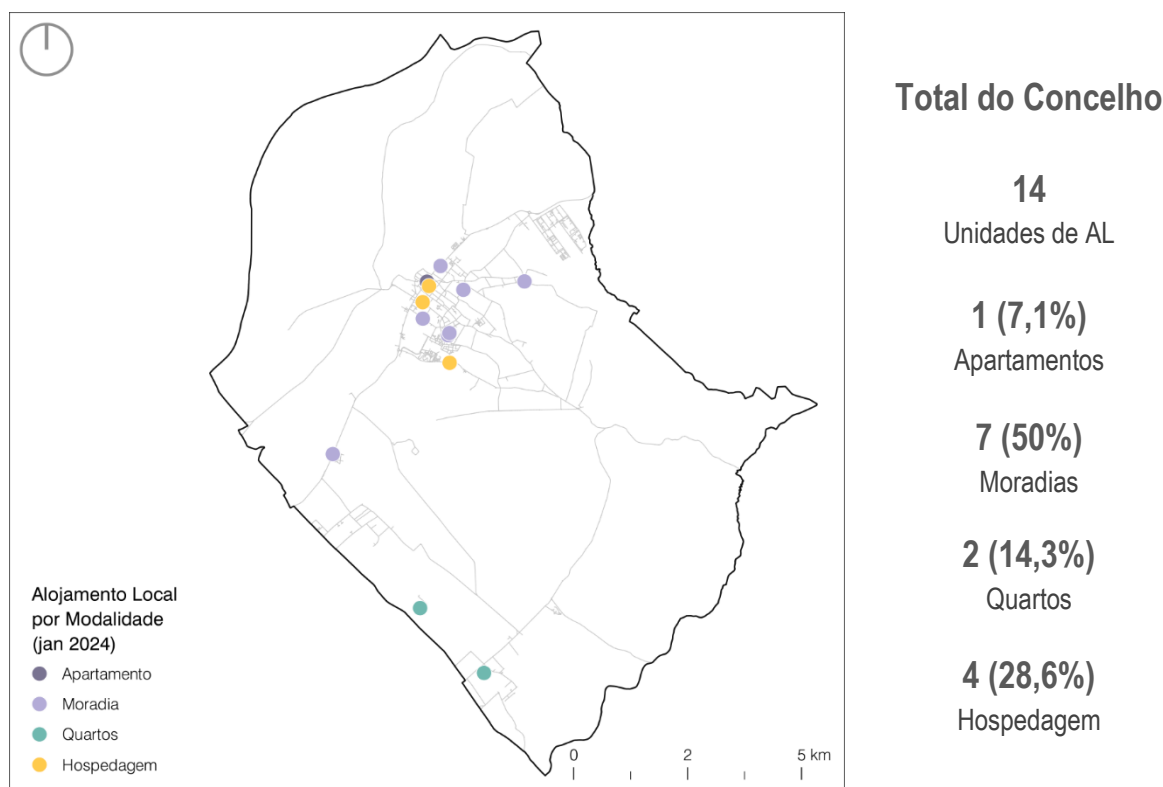
4.2.3 Alojamento turístico

Com o surgimento em anos mais recentes de plataformas digitais *peer-to-peer* de alojamento turístico, rapidamente cresceu e diversificou-se a oferta de unidades de alojamento turístico não hoteleiro, representando hoje uma importante alíquota do volume global da capacidade turística de qualquer região e influenciando, por vezes de modo assinalável, os respetivos mercados de habitação e construção.

Embora o INE disponibilize uma riqueza de dados relevantes dedicados ao Alojamento Local (AL) (n.º de dormidas, duração média da estadia, etc.) apenas inquirir as unidades com 10 ou mais camas, o que representava apenas 4% de todo o AL registado no Registo Nacional de Turismo em 2019 a nível nacional. Neste sentido, qualquer análise do fenómeno do alojamento turístico baseada estritamente nos dados apurados pelo INE poderá resultar em conclusões muito afastadas da realidade, razão pela qual aqui consideramos os dados georreferenciados disponibilizados no SIGTUR pelo Turismo de Portugal, mais úteis para a análise territorial e das possíveis influências do sector no mercado de habitação.

No concelho existiam em janeiro de 2024 somente **14 unidades de AL**, a grande maioria na vila de Alpiarça. Metade deste conjunto eram da modalidade moradia (7; 50%), seguida da hospedagem (4 unidades; 28,6%), dos quartos (2; 14,3%) e dos apartamentos, com apenas uma unidade. Considera-se que estes valores têm um carácter marginal no contexto do município, com uma influência negligenciável na dinâmica e nos preços do mercado de habitação.

Figura 18 – Alojamento Local no concelho por modalidade e freguesia, 2024

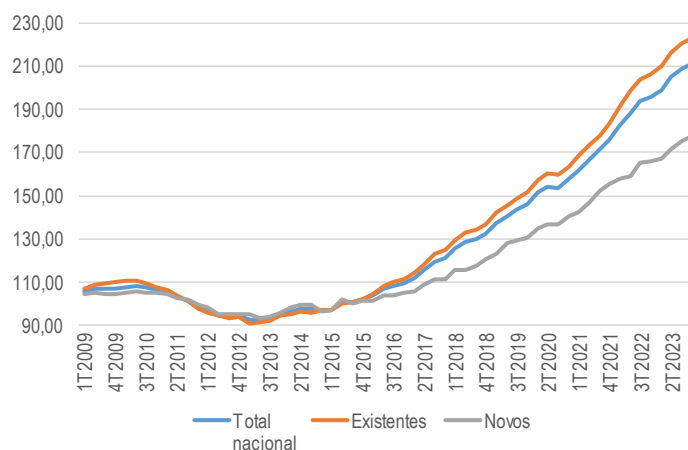


Fonte: Produção própria com base em SIGTUR, 2024

4.2.4 Mercado da Habitação

O mercado da habitação tem sido marcado por um intenso dinamismo nos últimos anos a nível nacional, indiciado, nomeadamente, pelo disparar dos valores do índice de preços de habitação, sobretudo a partir de 2015 (Gráfico 23). Este crescimento tem sido impulsionado pelos fogos existentes, o que pode indicar uma falta de oferta de fogos novos, face à procura crescente.

Gráfico 23 - Índice de preços de habitação

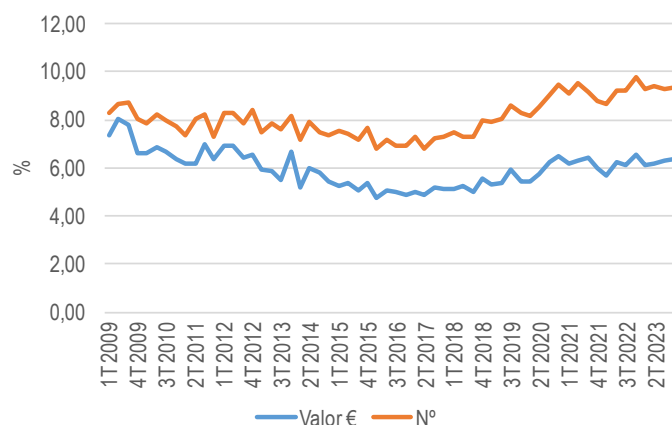


Fonte: INE – Índice de Preços Habitação

Na base de dados do INE, a desagregação geográfica ao nível da freguesia da maior parte dos indicadores mais recentes relacionados com os preços da habitação encontra-se disponível apenas para concelhos das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, região do Algarve e outros com mais de 100 mil habitantes. Para as restantes unidades territoriais, como é o caso da Lezíria do Tejo, o nível de desagregação mais detalhado disponível é o do concelho. Por este motivo, os dados que se seguem são analisados à escala da sub-região e, posteriormente, do concelho, quando disponíveis.

Entre 2009 e 2023, o peso do número de transações da região do Oeste e Vale do Tejo face ao total nacional, cresceu, passando de cerca de 8% para 9%. Por outro lado, o peso do valor das transações reduziu de cerca de 7% para cerca de 6%. Comparativamente, na Grande Lisboa o peso do valor aumentou (de cerca de 30% do total nacional para cerca de 33%) e o peso do número de transações baixou (de 22% para 19%).

Gráfico 24 - Peso do valor (€) e do número de transações de alojamentos familiares do Oeste e Vale do Tejo a nível nacional



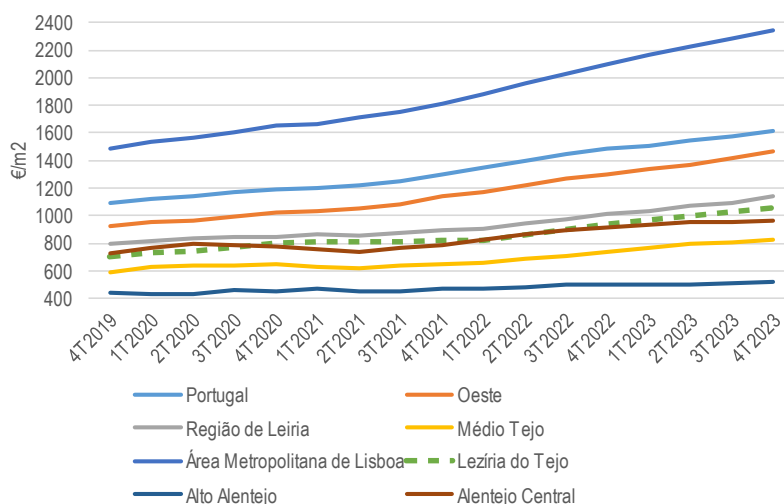
Fonte: INE – Índice de Preços Habitação

Refira-se ainda que, para os indicadores referidos, mas exclusivamente para alojamentos familiares novos, o peso da região Oeste e Vale do Tejo é ligeiramente superior aos alojamentos familiares totais.

A Compra e Venda

A evolução dos **valores medianos das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses**, na sub-região da Lezíria do Tejo e nas sub-regiões envolventes (Gráfico 25), permite verificar que têm aumentado os contrastes entre sub-regiões. Os valores praticados na Lezíria do Tejo são atualmente o dobro do valor do Alto Alentejo e ligeiramente superiores ao Alentejo Central e Médio Tejo, mas inferiores à Região de Leiria, Oeste e à média nacional, e o valor da AML já é 2,2 vezes superiores ao da Lezíria do Tejo. Assim, podendo a **Lezíria do Tejo não ser competitiva face à sua envolvente mais direta, surge como uma alternativa residencial atrativa para os residentes da AML que não consigam suportar esta evolução.**

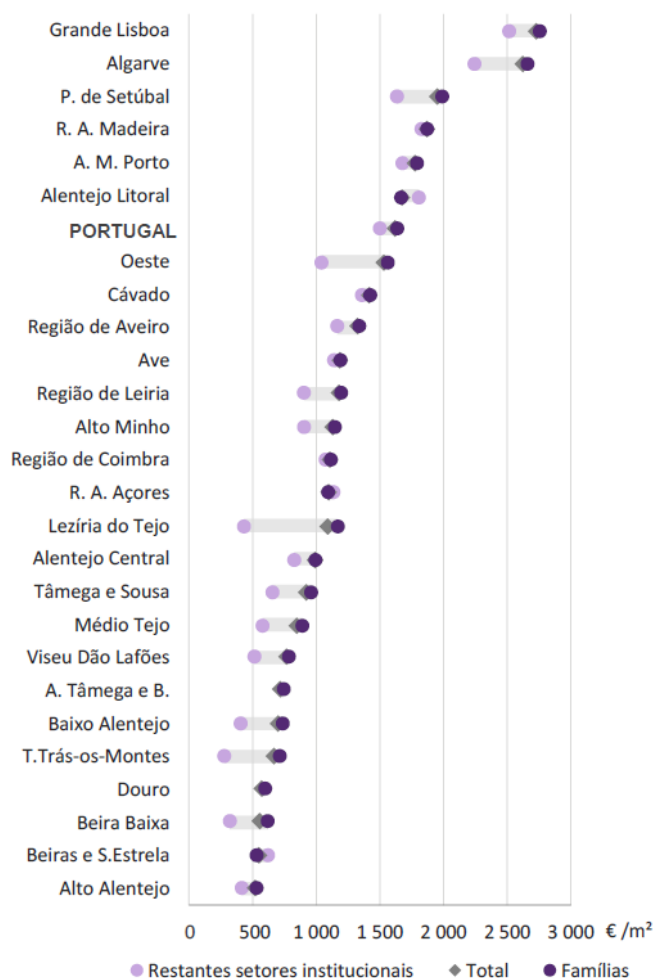
Gráfico 25 - Vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) – Portugal, Lezíria do Tejo e sub-regiões envolventes



Fonte: INE - Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local

A Lezíria do Tejo está também entre as sub-regiões onde o valor mediano das vendas por m² ao setor institucional é mais baixo, ultrapassada apenas pela Beira Baixa, Baixo Alentejo e Trás-os-Montes (Gráfico 26). É também a sub-região onde existe uma maior disparidade entre o valor pago pelas famílias e pelos setores institucionais. Tal indica que pode haver uma **oportunidade de crescimento dos compradores institucionais** na sub-região.

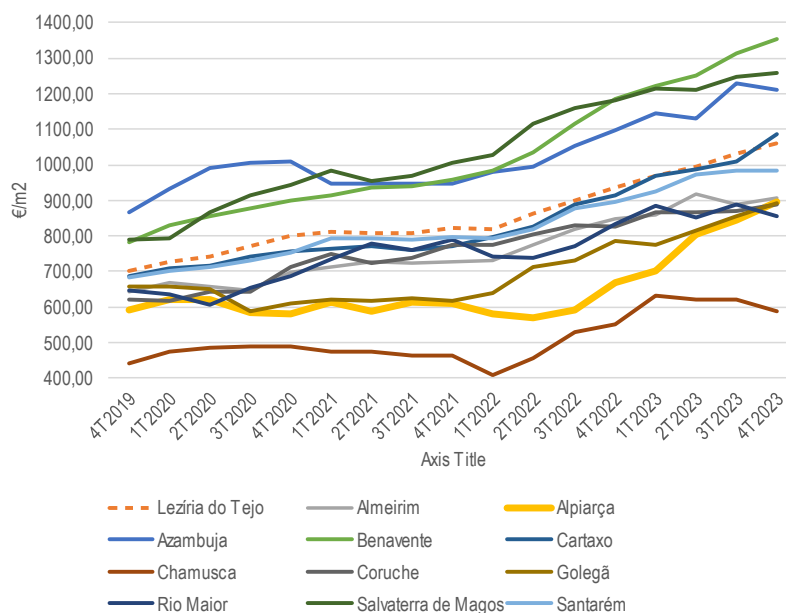
Gráfico 26 - Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por setor institucional do comprador, Portugal, 4T 2023



Fonte: INE - Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local

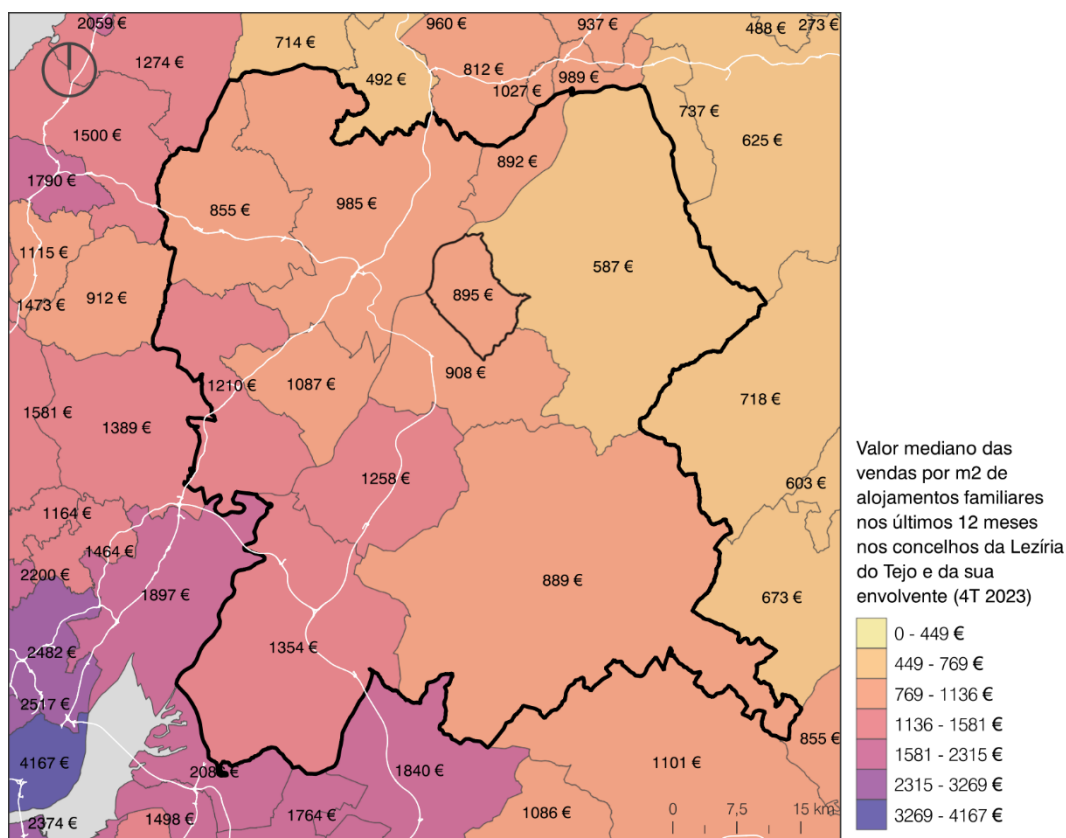
Em Alpiarça (Gráfico 27 e Figura 19), o valor mediano das **vendas por m² de alojamentos familiares cresceu 51%** entre os últimos trimestres de 2019 e de 2023, aproximando-se da média nacional. Os dados disponíveis permitem notar que o valor nacional subiu 47% (de 1.094 €/m² para 1.611 €/m²) e o da Lezíria do Tejo 51% (de 703 para 1.061 €/m²). **Alpiarça**, com 895 €/m², está abaixo do valor da média sub-regional e acima apenas da Chamusca, Coruche, Golegã e Rio Maior, sendo por isso um **território competitivo para a compra de casa, à escala da sub-região**. Tendo se notado uma subida significativa no último ano e meio.

Gráfico 27- Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) – concelhos da Lezíria do Tejo



Fonte: INE- Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local

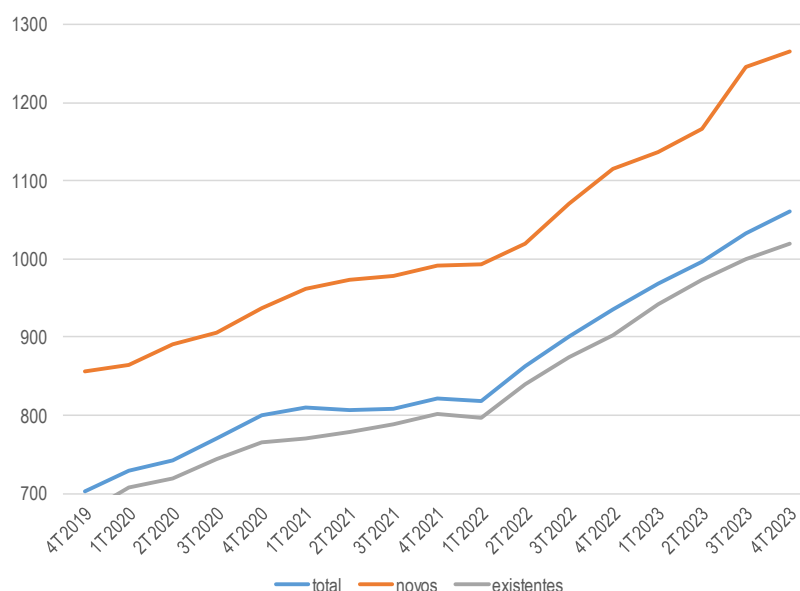
Figura 19 – Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses, 4º trimestre 2023



Fonte: INE - Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local

A análise mais detalhada deste indicador, entre alojamentos novos e existentes (Gráfico 28) na Lezíria do Tejo, permite notar que este **crescimento é impulsionado sobretudo pelo valor dos alojamentos novos**. Não existem dados que comprovem a mesma dinâmica em Alpiarça, predominando assim a venda dos fogos usados/existentes, que definem assim os valores deste indicador.

Gráfico 28 - Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) – total, novos e existentes, Lezíria do Tejo



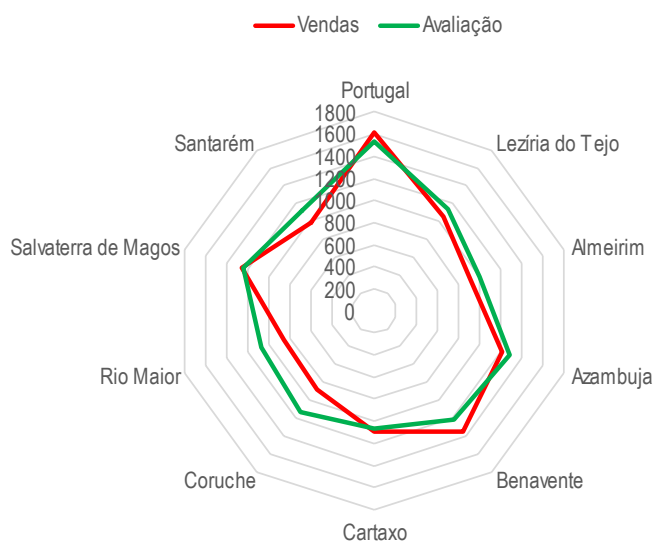
Fonte: INE - Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local

A análise deste indicador, mas separando pelo domicílio fiscal do comprador, permite notar que a nível nacional a diferença é relevante entre não-residentes e residentes em território nacional, pagando os não-residentes 1,5 vezes o valor dos residentes em território nacional. No entanto, esta diferença é praticamente inexistente na sub-região da Lezíria do Tejo. Para os concelhos da Lezíria de Tejo não existem dados nesta ótica.

Comparando os valores medianos de avaliação bancária (€/m²) com os valores de venda (de dezembro 2023 e 4º trimestre de 2023, respetivamente) é possível notar as situações onde o mercado está acima do valor da avaliação (ou seja, tendencialmente um mercado mais dinâmico e/ou inflacionado) e o inverso (um mercado onde os preços de venda são aparentes oportunidades face ao valor da avaliação). Verifica-se que, a nível nacional, os valores das vendas estão ligeiramente acima do valor mediano das avaliações bancárias e que o contrário sucede na Lezíria do Tejo. Benavente, Cartaxo e Salvaterra de Magos apresentam valores de venda acima dos valores da avaliação bancária. Por outro lado, o valor de avaliação é superior ao valor de venda em Coruche, Rio Maior, Santarém e Almeirim⁶. A indisponibilidade de dados relativos a Alpiarça não permitem realizar esta análise para o concelho.

⁶ Os valores de avaliação bancária não estão disponíveis para Alpiarça, Chamusca e Golegã, o que não permite uma avaliação global dos concelhos da Lezíria do Tejo.

Gráfico 29 - Comparação valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses e valor mediano de avaliação bancária (€/m²), Portugal, Lezíria do Tejo, concelhos, 4T 2023/Dez 2023



Fonte: INE - Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local e Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

O Arrendamento

O Quadro 14 mostra o **valor médio mensal das rendas** dos alojamentos familiares clássicos arrendados à escala nacional, da sub-região e dos seus concelhos, em 2011 e 2021. Os valores médios mensais das rendas aumentaram cerca de 42% em Portugal e cerca de 32% na Lezíria do Tejo. Ao nível concelhio, os maiores aumentos ocorreram em Coruche, Golegã e Santarém (na ordem dos 40%) e os menores em Rio Maior, Salvaterra de Magos e Azambuja. **Alpiarça tem o quarto valor de renda mais baixo em 2021 (265 €)** muito similar a Salvaterra de Magos e abaixo da média da sub-região. Os valores mais altos estão em Benavente, Azambuja e Rio Maior, sendo as rendas mais baixas praticadas em Chamusca, Coruche e Golegã.

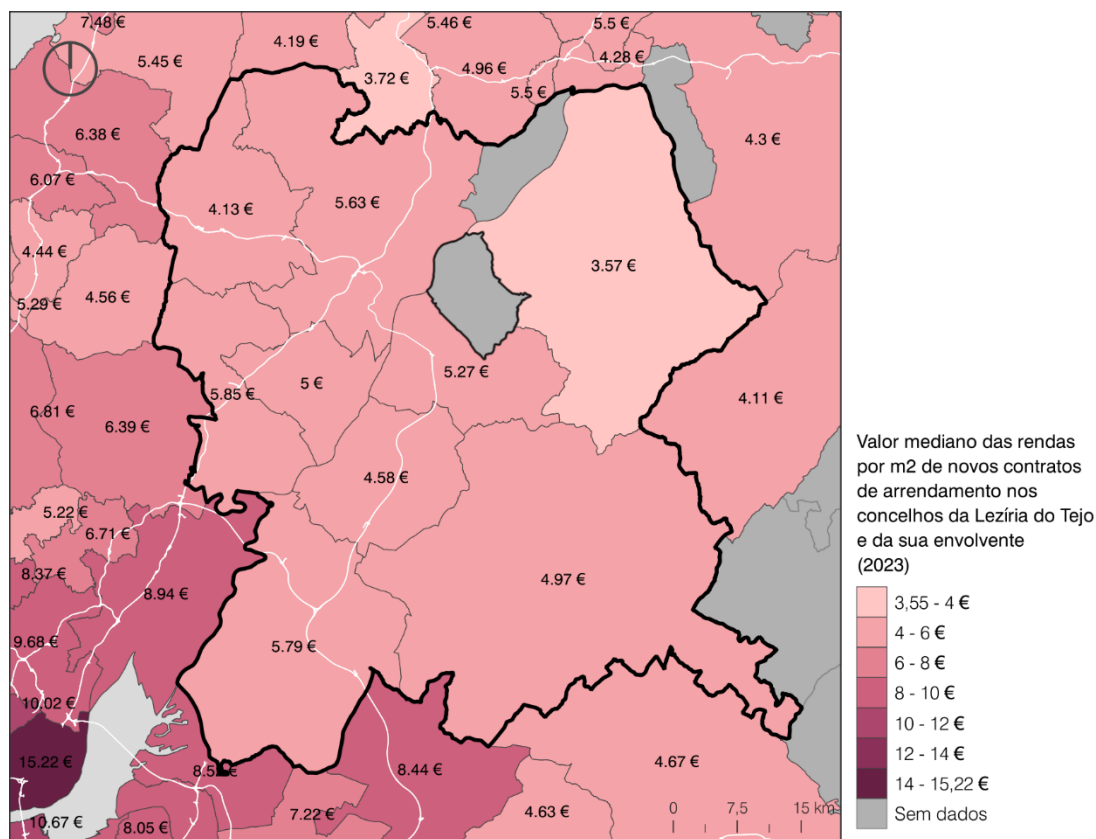
Quadro 14 - Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€), Portugal, Lezíria do Tejo e seus concelhos, 2011 e 2021

Unidade Territorial	2011	2021
Portugal	234,99 €	334,18 €
Chamusca	132,02 €	161,10 €
Coruche	143,06 €	209,10 €
Golegã	161,46 €	237,55 €
Alpiarça	210,70 €	265,52 €
Salvaterra de Magos	241,53 €	271,03 €
<i>Lezíria do Tejo</i>	<i>214,80 €</i>	<i>282,99 €</i>
Santarém	198,77 €	288,35 €
Almeirim	235,08 €	289,79 €
Cartaxo	236,41 €	291,96 €
Rio Maior	265,23 €	296,62 €
Azambuja	246,77 €	300,96 €
Benavente	249,12 €	320,04 €

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

O crescimento do valor mediano das **rendas por m² em novos contratos** de arrendamento entre 2017 e 2023⁷ tem sido galopante a nível nacional, passando de 4,39 €/m² para 7,21 €/m². Na Lezíria do Tejo a evolução é semelhante, ainda que com intensidade ligeiramente menor. Em 2023, os valores variavam entre os 5,85 €/m² da Azambuja e os 3,57 €/m² da Chamusca (figura seguinte). Infelizmente, não existem dados relativos a Alpiarça.

Figura 20 – Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, 2023



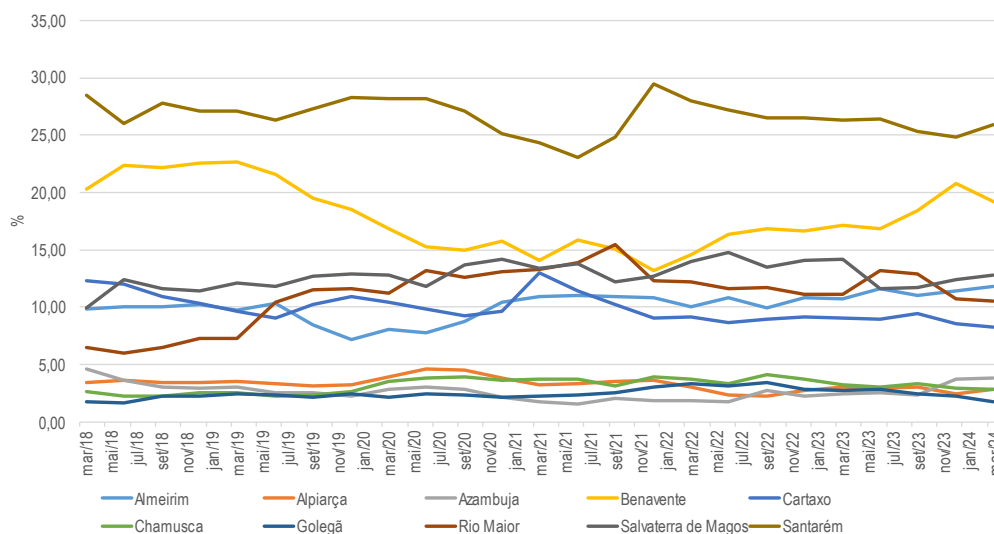
Fonte: INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local, 2024

Os dados da plataforma imobiliária Idealista permitem ter uma ideia mais clara da **oferta**, nomeadamente a não satisfeita. O indicador do número de anúncios **para venda**⁸ (Gráfico 33) mostra que cerca 80% dos anúncios (dos dez concelhos em análise) se concentram em cinco concelhos (Santarém 26%, Benavente 19%, Salvaterra de Magos 13%, Almeirim 12% e Rio Maior 11%). Ao longo do período em análise (2018 a início de 2024), a proporção de **Alpiarça** tem oscilado entre 2% e 5%, **estando presentemente com tendência estável**. Cerca de 80% dos anúncios são referentes a moradias, sendo o restante de apartamentos

⁷ Nem todos os concelhos da Lezíria do Tejo possuem dados para todos os anos, o que parece indicar que não existe uma quantidade suficiente para a produção deste indicador. Tal sucede em Alpiarça, Golegã e Chamusca.

⁸ *Stock Asking* - Número de anúncios que foram publicados no Idealista, durante o período de análise, após a eliminação dos anúncios com valores anormais e dos que não registaram qualquer atividade.

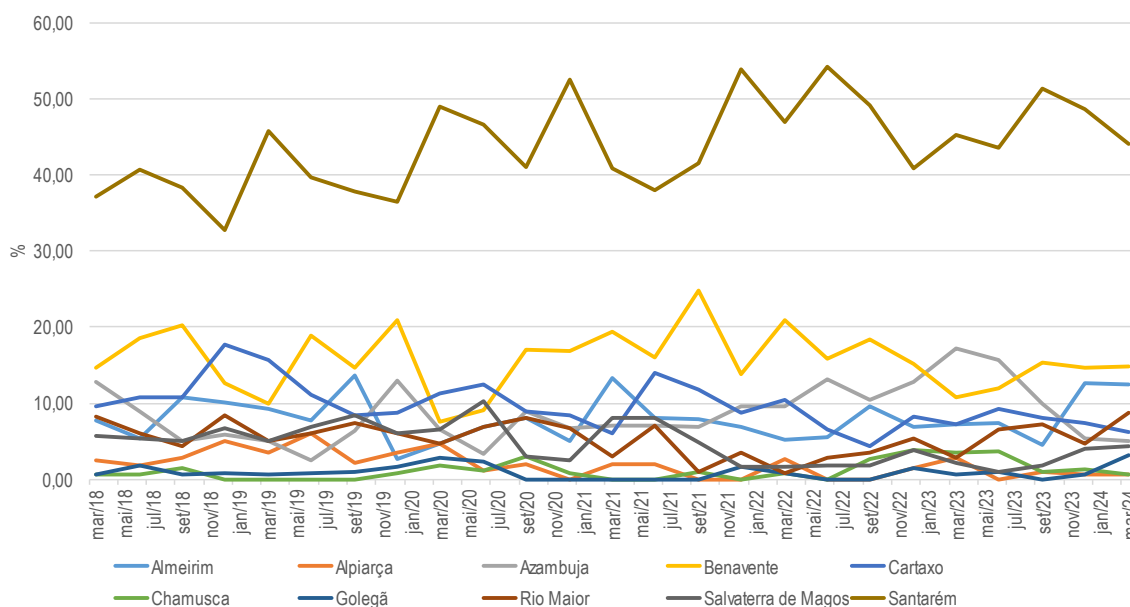
Gráfico 30 - Evolução da quantidade de anúncios para venda no portal Idealista por peso na Lezíria do Tejo, 2018-2024



Fonte: Idealista e tratamento próprio

No primeiro trimestre de 2024, cinco dos dez concelhos da Lezíria do Tejo analisados concentram 86% dos de **anúncios para arrendamento** (Gráfico 31): Santarém com 44% dos anúncios, Benavente com quase 15%, Almeirim com 12%, Rio Maior com 8,7% e, finalmente, o Cartaxo com 6,2%. Refira-se ainda que, nestes concelhos mais dinâmicos, a oferta de arrendamento concentra-se nas sedes de concelho, com exceção de Benavente. Os anúncios de arrendamento em **Alpiarça** são residuais.

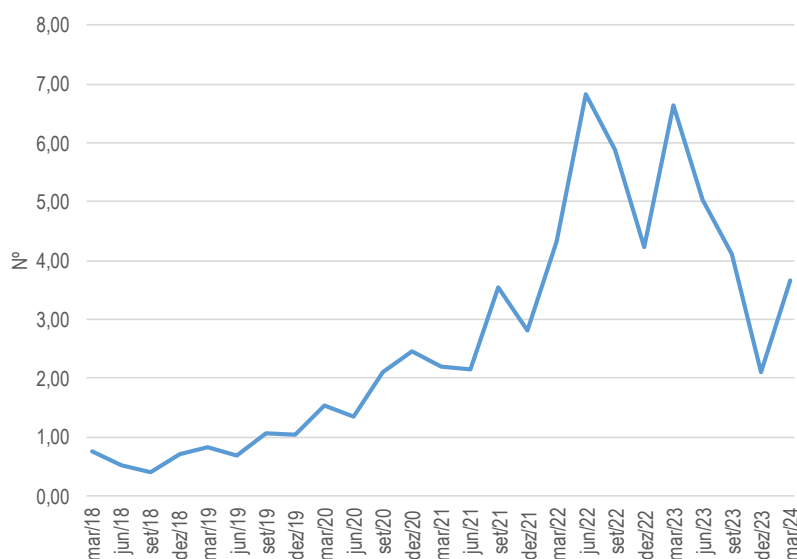
Gráfico 31 - Evolução da quantidade de anúncios para arrendamento no portal Idealista por peso na Lezíria do Tejo, 2018-2024



Fonte: Idealista e tratamento próprio

Os dados sobre o número de *leads*⁹ relativos a anúncios para venda entre 2018 e 2024 (Gráfico 32) permitem observar a **procura** por anúncio. As freguesias mais procuradas têm variado ao longo do período em análise. Não obstante, tem sido frequente a procura concentrar-se em quatro a cinco freguesias de Azambuja (que vão mudando), na freguesia da Cidade de Santarém, na freguesia Benfica do Ribatejo (Almeirim) e em 2 freguesias do Cartaxo (que vão mudando). A análise deste indicador em **Alpiarça**, permite notar um maior dinamismo no passado recente, nomeadamente durante 2022.

Gráfico 32 - Nº leads/contactos por anúncios para venda no portal Idealista, Alpiarça, 2018-2024



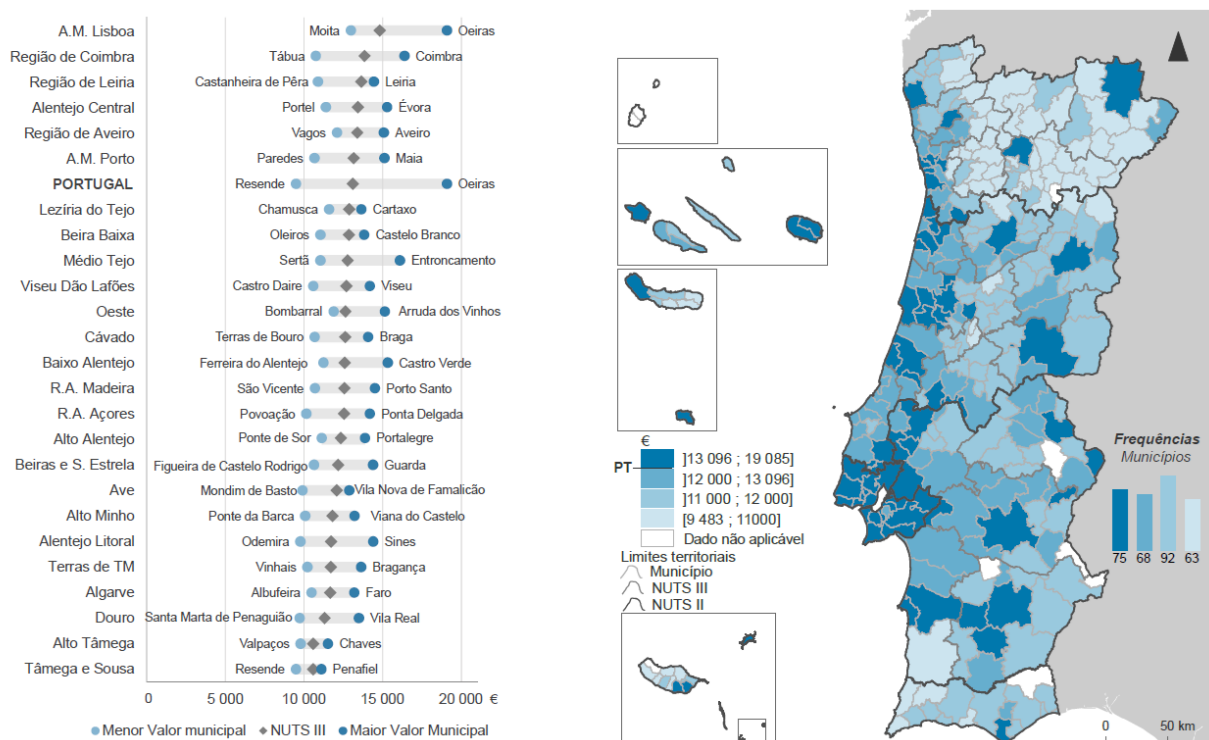
Fonte: Idealista e tratamento próprio

Rendimento das famílias

Quando analisado o valor mediano do **rendimento bruto** declarado por agregado fiscal (Figura 21), é possível observar que a Lezíria do Tejo tem valores idênticos à média nacional, sendo apenas ultrapassado ao nível das NUTSIII pela AML, Região de Coimbra, Região de Leiria, Alentejo Central, Região de Aveiro e Área Metropolitana do Porto. Esta é também a sub-região onde há menos amplitude entre os concelhos com maiores e menores valores.

⁹ Média de contactos normalizados por anúncio no período de análise. São considerados contactos por email com o proprietário, partilhas a um amigo por email ou SMS. O processo de normalização mantém a escala para que períodos, zonas e anúncios possam ser comparados.

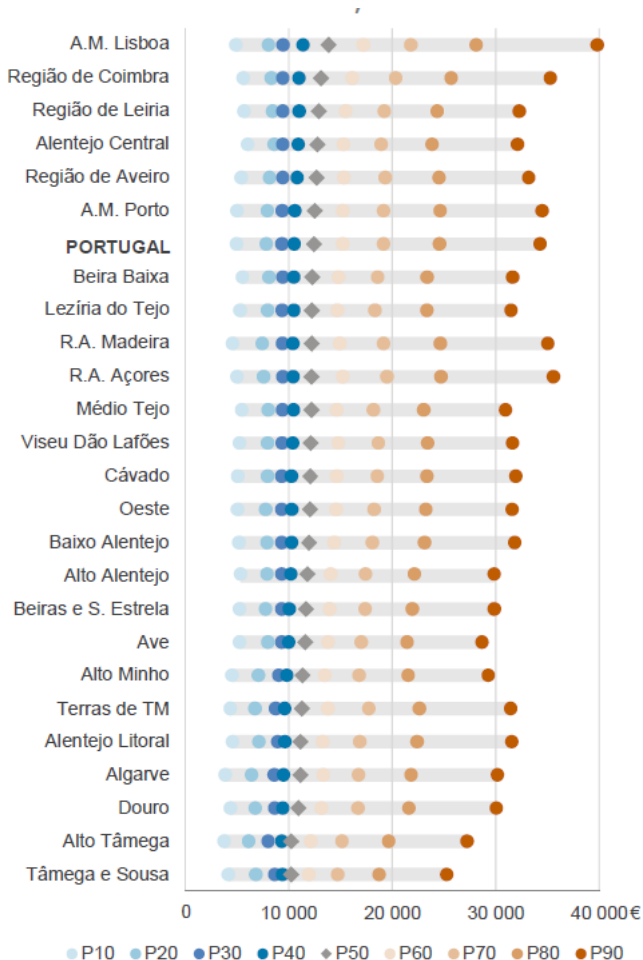
Figura 21 - Valor mediano do rendimento bruto declarado por agregado fiscal, Portugal, NUTS III e concelho, 2021



Fonte: INE - Estatísticas do rendimento ao nível local 2021 – Indicadores de rendimento declarado no IRS

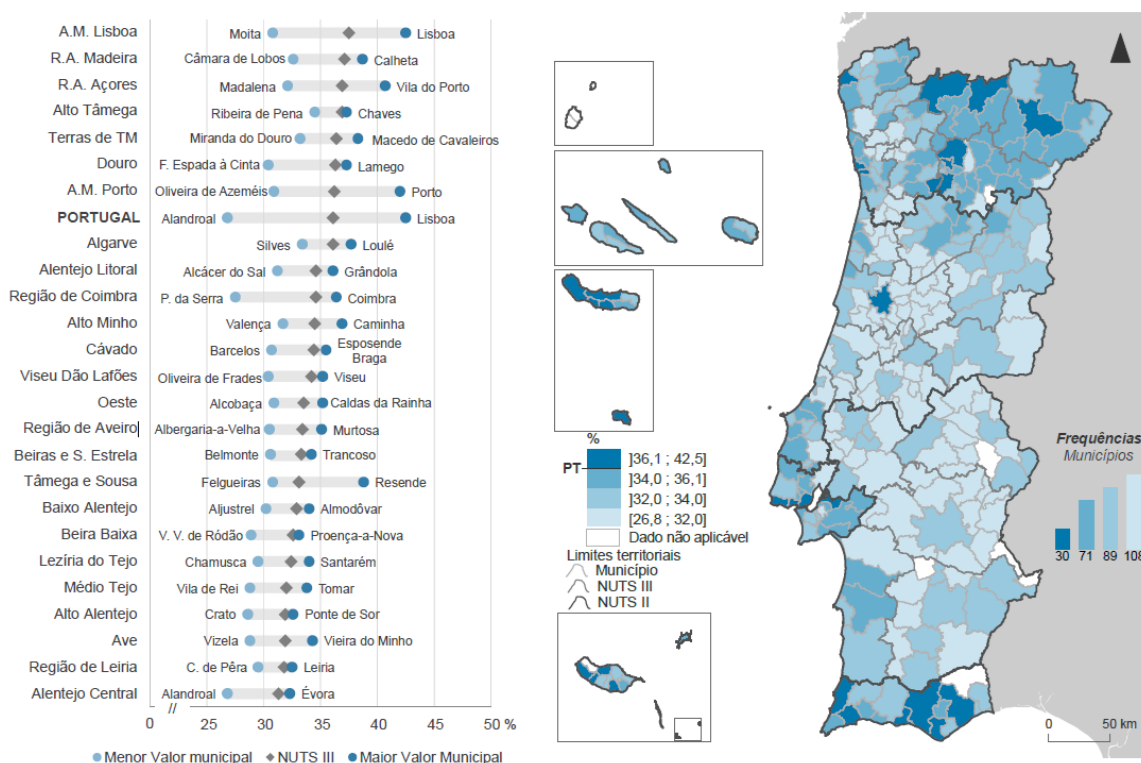
A análise do mesmo indicador, mas por percentis (gráfico seguinte), permite ver o equilíbrio entre os agregados ao nível do seu rendimento. A sub-região da Lezíria do Tejo não é das sub-regiões mais desiguais, mas destaca-se a desproporção dos três percentis de maiores rendimentos face aos restantes.

Gráfico 33 - Valor mediano do rendimento bruto declarado por agregado fiscal, por percentis, Portugal e NUTS III, 2021



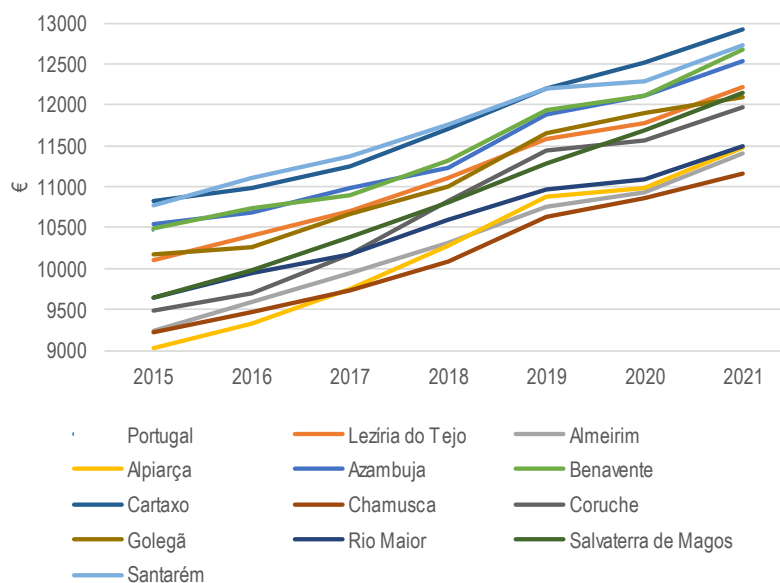
Fonte: INE- Estatísticas do rendimento ao nível local 2021 – Indicadores de rendimento declarado no IRS

Figura 22 - Coeficiente de Gini do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo, Portugal, NUTS III e concelho, 2021



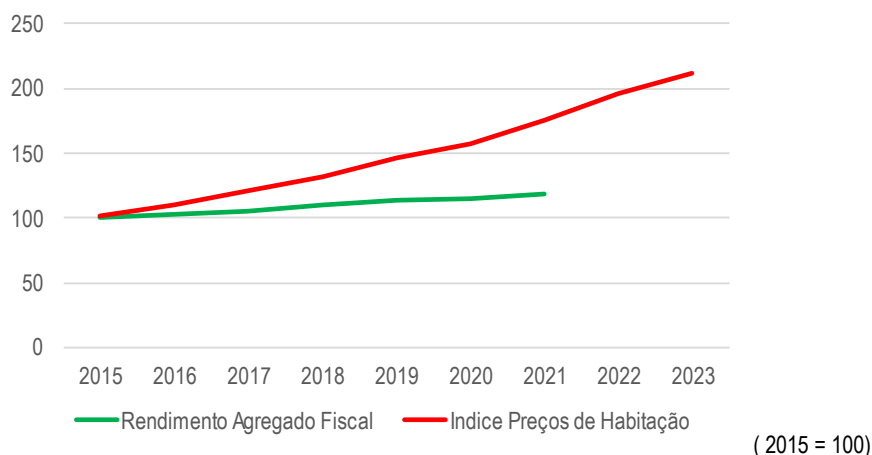
Alpiarça é o terceiro concelho da Lezíria de Tejo com valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal mais baixo, apenas acima da Chamusca e de Almeirim, sendo a sua evolução positiva no sentido da aproximação dos valores da Lezíria do Tejo e nacional.

Gráfico 34 - Valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal (€), Portugal, Lezíria do Tejo, 2015 a 2021



A nível nacional, assumindo os valores de 2015 como ponto de partida, verifica-se que os **rendimentos não têm conseguido acompanhar a evolução dos preços da habitação** (Gráfico 35).

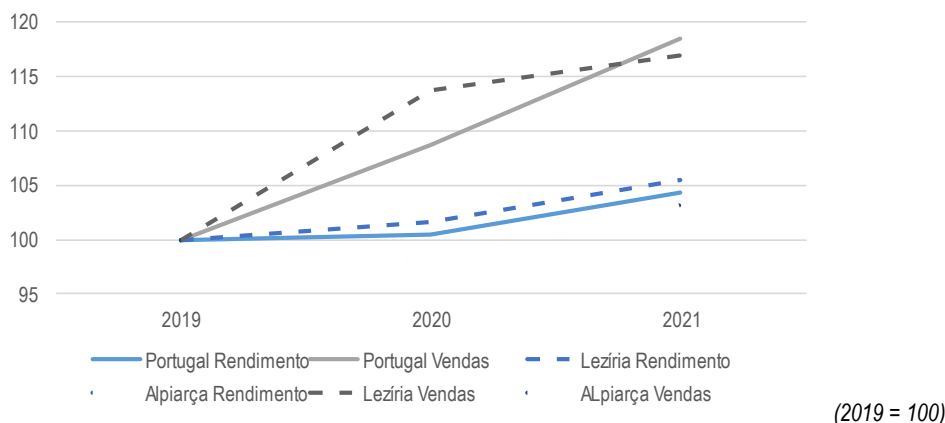
Gráfico 35 - Evolução do índice de preços de habitação vs valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal, Portugal, 2015-2023



Fonte: INE e elaboração própria

Para a mesma comparação, mas focado entre 2019 e 2021, verifica-se que em **Alpiarça o que sucede é o inverso, dado que o rendimento tem aumentado mais que os preços da habitação**.

Gráfico 36 - Evolução do valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal e do índice de preços de habitação Portugal, Lezíria do Tejo e Alpiarça



Fonte: INE e elaboração própria

Acessibilidade do mercado de habitação

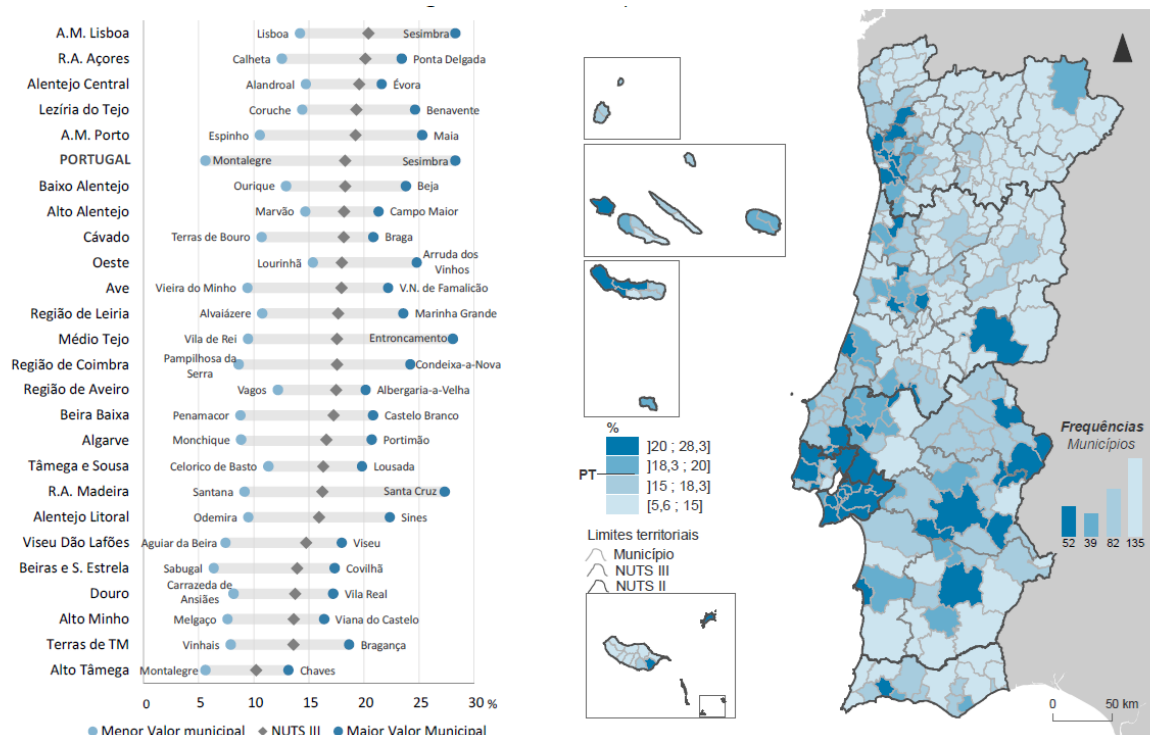
A despesa total anual por agregado doméstico (dados do INE de 2022 e 2023) permite notar que o peso das despesas de habitação, água, eletricidade, gás e outros combustíveis corresponde a 38% do total das despesas das famílias a nível nacional, sendo na AML cerca de 42%.

Em resumo, a nível nacional, se em termos absolutos os valores mais elevados estão nas famílias com uma ou várias crianças, o peso relativo destas despesas nas despesas totais é superior nos adultos idosos que vivem sozinhos.

Os valores dos **encargos médios mensais com aquisição de habitação própria** a nível nacional ascendem a 360,5€, e na Lezíria do Tejo a 343,5€. Em **Alpiarça, o valor médio é de 325,8€ - abaixo da média sub-regional**.

A Lezíria do Tejo era umas das sub-regiões de Portugal com maior proporção de mutuários com créditos para habitação permanente em 2021, ultrapassada apenas pela AML, Açores e Alentejo Central (Figura 23), sendo o concelho de Benavente aquele que nesse contexto apresenta a maior proporção.

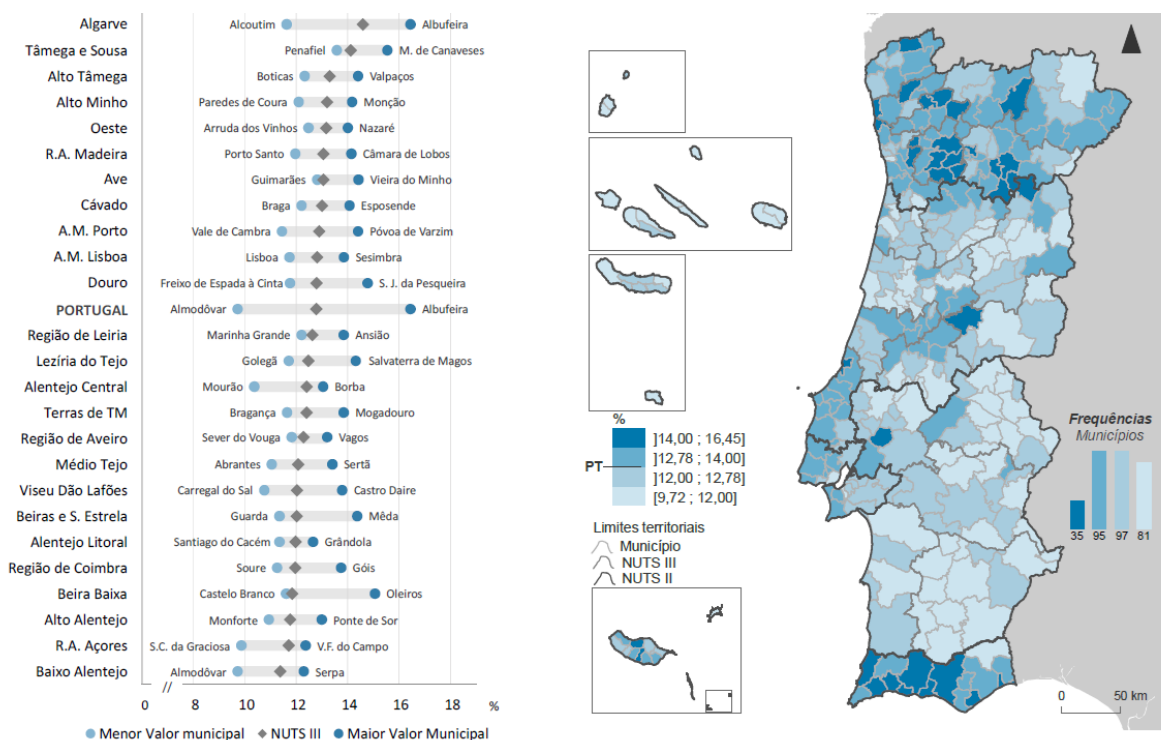
Figura 23 - Proporção de mutuários com créditos para habitação permanente na população residente com 18 ou mais anos, Portugal, NUTS III e concelho, dezembro 2021



Fonte: INE - Taxas de Esforço com o Crédito para Habitação Permanente

No entanto, quando analisada a taxa de esforço média do crédito para habitação no mesmo ano (figura seguinte), a sub-região apresenta-se abaixo da média nacional (12,8%).

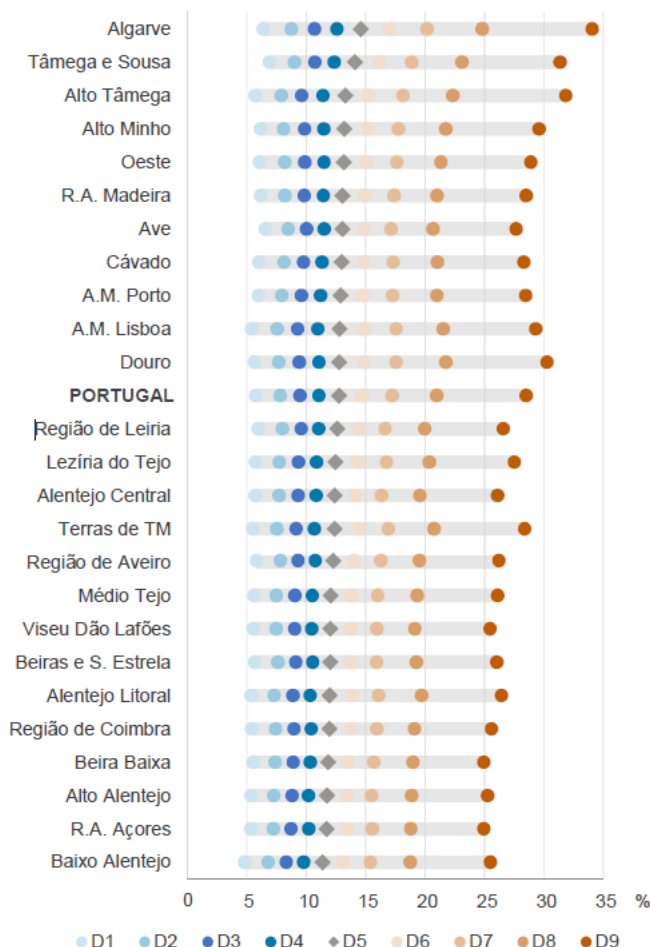
Figura 24 - Valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente, Portugal, NUTS III e concelho, dezembro 2021



Fonte: INE - Taxas de Esforço com o Crédito para Habitação Permanente

A análise dos mesmos dados, mas por decis, permite notar as grandes diferenças nos esforços entre os mutuários. Assim, até ao sexto decil, o esforço não ultrapassa os 15%. Porém, no útil último decil (D9) já é ultrapassado o valor de 25%. A sub-região da Lezíria do Tejo está genericamente em linha com a média nacional.

Gráfico 37 - Decis da taxa de esforço do crédito para habitação permanente, Portugal e NUTS III, dezembro 2021



Fonte: INE - Taxas de Esforço com o Crédito para Habitação Permanente

Para o cálculo da **taxa de esforço com o arrendamento**, adiante descrito, foram considerados os valores do INE de “valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal” e de “distribuição do rendimento bruto declarado deduzido de IRS liquidado dos agregados fiscais por quintis de rendimentos”, ambos relativos a 2021 (data mais recente disponível). Do lado das rendas foi considerado o “valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares” (para a data mais recente disponível: último trimestre de 2023), também disponibilizado pelo INE. A ausência de dados sobre os valores de arrendamento para Alpiarça não permite uma análise e comparação plena. No entanto, considera-se relevante a análise (possível) dos dados, nomeadamente dos concelhos vizinhos.

O cálculo da taxa de esforço é indicativo, dado estarmos a comparar duas datas distintas (2021 no rendimento e 2023 nos valores de mercado) e valores limites dos quintis (bem como o valor mediano) do rendimento. Este cálculo permite uma noção do esforço médio nestas condições, mostrando as diferentes situações consoante o rendimento do agregado. Este cálculo não permite analisar, por falta de dados e pela complexidade inerente, situações em que os agregados tenham outros rendimentos, património, etc. Refira-se que estes cálculos não podem ser comparados diretamente com outros cálculos realizados pelo INE e descritos no presente relatório. Permitem, no entanto, uma comparação pela ordem de grandeza do resultado.

No Quadro 15 apresenta-se a taxa de esforço com o arrendamento, calculada com o quociente entre o valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares multiplicado pelas áreas por tipologias estabelecidas no regime de HCC, assumidas aqui como “habitação-tipo”, e o valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal. Com acima referido, não existem dados para Alpiarça. Almeirim, Benavente e Azambuja, apresentam as taxas de esforço com arrendamento mais elevadas da sub-região. Para um T0, os valores são de 31,6%, a única tipologia abaixo do limite de referência apontado no Programa de Apoio ao Arrendamento (35%)¹⁰. Ou seja, para tipologias maiores, os rendimentos médios auferidos no concelho não permitem o arrendamento com taxas de esforço sustentáveis. Importa realçar que estes dados são de 2021 - ano mais recente com dados relativos ao rendimento -, pelo que as taxas de esforço atuais devem ser superiores, dada a contínua subida dos valores do mercado de arrendamento e compra a um ritmo superior ao da subida dos salários a nível nacional.

Quadro 15 – Taxa de esforço para arrendamentos na Lezíria do Tejo e seus concelhos, 2021

	Rendimento Mensal	T0	T1	T2	T3	T4	T5
Portugal	1037,4 €	39,6%	50,7%	66,0%	81,3%	89,0%	104,2%
Lezíria do Tejo	1019,1 €	28,7%	36,8%	47,9%	59,0%	64,6%	75,7%
Almeirim	950,9 €	31,6%	40,5%	52,6%	64,8%	70,9%	83,1%
Azambuja	1044,1 €	31,9%	40,9%	53,2%	65,6%	71,7%	84,0%
Benavente	1056,7 €	31,2%	40,0%	52,0%	64,1%	70,1%	82,2%
Cartaxo	1076,9 €	26,5%	33,9%	44,1%	54,3%	59,4%	69,6%
Chamusca	930,2 €	21,9%	28,0%	36,5%	44,9%	49,1%	57,6%
Coruche	997,6 €	28,4%	36,4%	47,3%	58,2%	63,8%	74,7%
Rio Maior	958,0 €	24,6%	31,5%	41,0%	50,4%	55,1%	64,7%
Salvaterra de Magos	1012,2 €	25,8%	33,0%	43,0%	52,9%	57,9%	67,9%
Santarém	1061,2 €	30,2%	38,7%	50,4%	62,1%	67,9%	79,6%

Fonte: INE e Porta65¹¹

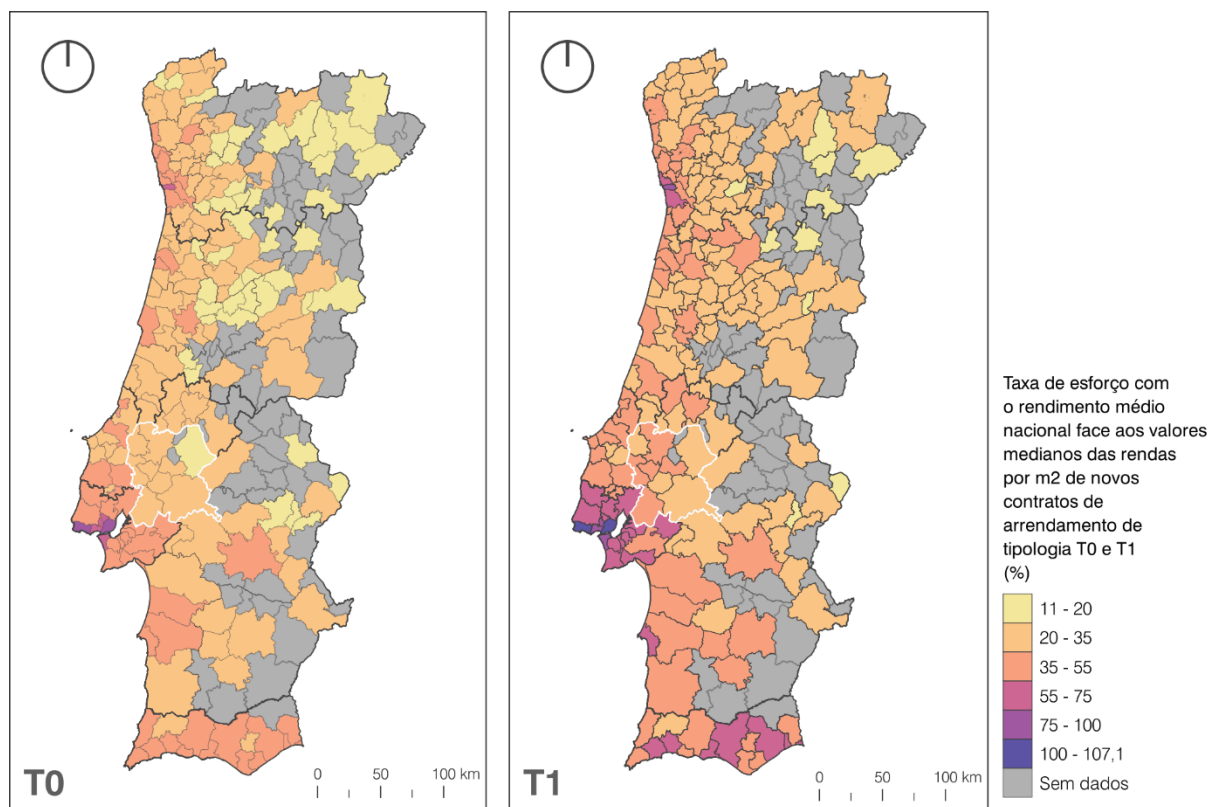
Analisando a Figura 25, verifica-se que, com o rendimento médio em Portugal, é possível o arrendamento de fogos de tipologias T0 ou T1 com taxas de esforço abaixo de 40% em grande parte dos concelhos do Continente (com a exceção das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, e os principais concelhos do Algarve). No entanto, é de notar que, quando comparado o rendimento por quintis com os valores de renda nos concelhos, o quadro altera-se substancialmente, uma vez que os rendimentos mais baixos, nomeadamente o 1º quintil, têm sérias dificuldades na taxa de esforço.

Com o rendimento médio dos agregados do concelho de Lisboa, o arrendamento de tipologias T2 ou superior implica taxas de esforço acima do máximo recomendável (35%) na maior parte dos concelhos da Lezíria do Tejo. Não obstante, verifica-se que o esforço a que estas famílias estão sujeitas na Lezíria do Tejo é significativamente inferior ao que ocorre na Grande Lisboa, pelo que **pode existir um potencial de atração ou simplesmente uma alternativa para quem não consegue arrendar casa na capital ou nos concelhos limítrofes.**

¹⁰ Decreto-Lei n.º 68/2019 de 22 de maio com a atual redação (Designação “Programa de Arrendamento Acessível” alterada para “Programa de Apoio ao Arrendamento” pelo Decreto-Lei n.º 90-C/2022 de 30 de dezembro).

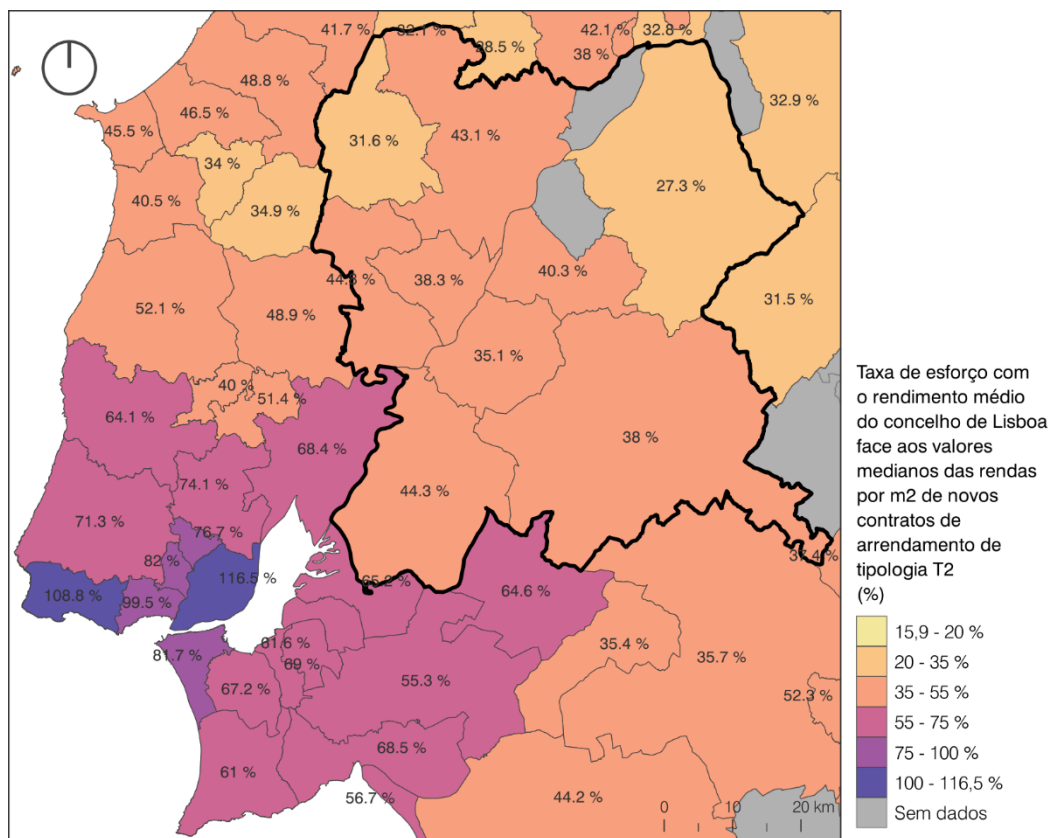
¹¹ Não existem valores de renda disponíveis para Alpiarça e Golegã

Figura 25 – Taxa de esforço com o rendimento dos agregados nacionais (2021) face aos valores medianos das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares de tipologias T0 e T1 nos concelhos de Portugal Continental (2023)



Fonte: Produção própria com base em INE, 2021 e 2024

Figura 26 – Taxa de esforço com o rendimento dos agregados do concelho de Lisboa (2021) face aos valores medianos das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares de tipologia T2 nos concelhos envolventes à Lezíria do Tejo (2023)

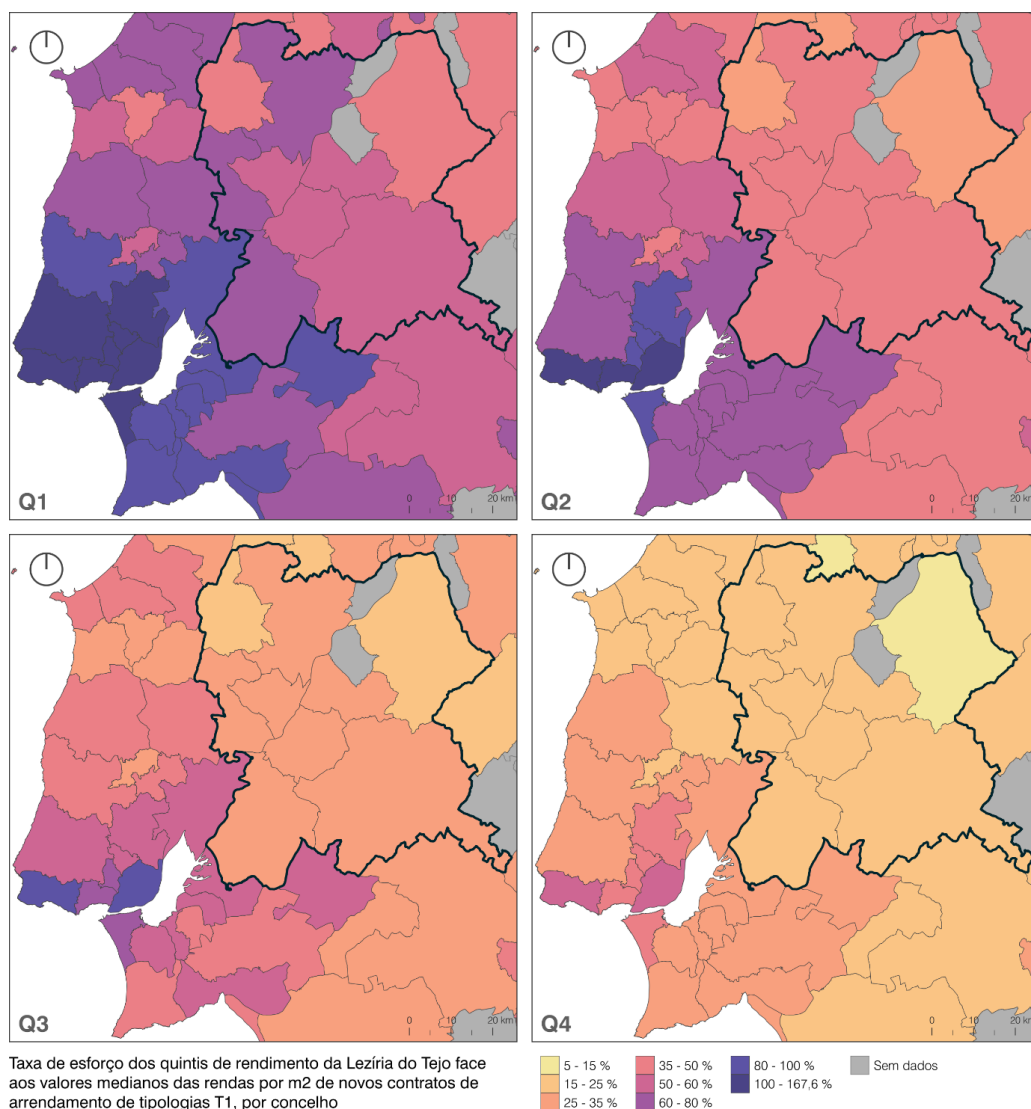


Fonte: Produção própria com base em INE, 2021 e 2024

A análise da **taxa de esforço com o arrendamento face ao rendimento médio da Lezíria do Tejo**, por quintis, para a tipologia T1 (Figura 27) permite observar em que concelhos, em teoria, esse rendimento permitiria habitar com uma taxa de esforço considerada sustentável. Considerando todas as tipologias, e com os rendimentos do primeiro quintil (ou seja, os 20% de agregados com menores rendimentos) é possível arrendar um **T0** e ficar abaixo de uma taxa de esforço de 40% em três concelhos. Sendo que apenas a Chamusca está abaixo de 35%. Com o aumento do rendimento, considerando o segundo quintil, são possíveis taxas de esforço mais confortáveis nos T0, mas o aluguer de um T1 apenas é sustentável na Chamusca (observando a sub-região da Lezíria do Tejo). Para o rendimento médio, as taxas de esforço são sustentáveis para os T0 e genericamente para os T1 em todos os concelhos, com a exceção de Azambuja, Almeirim, Benavente, Cartaxo, Coruche e Santarém, com valores ligeiramente acima dos 35%.

Paralelamente, com os rendimentos da Lezíria do Tejo, para a maioria dos quintis, é impossível o arrendamento na Grande Lisboa e Península de Setúbal.

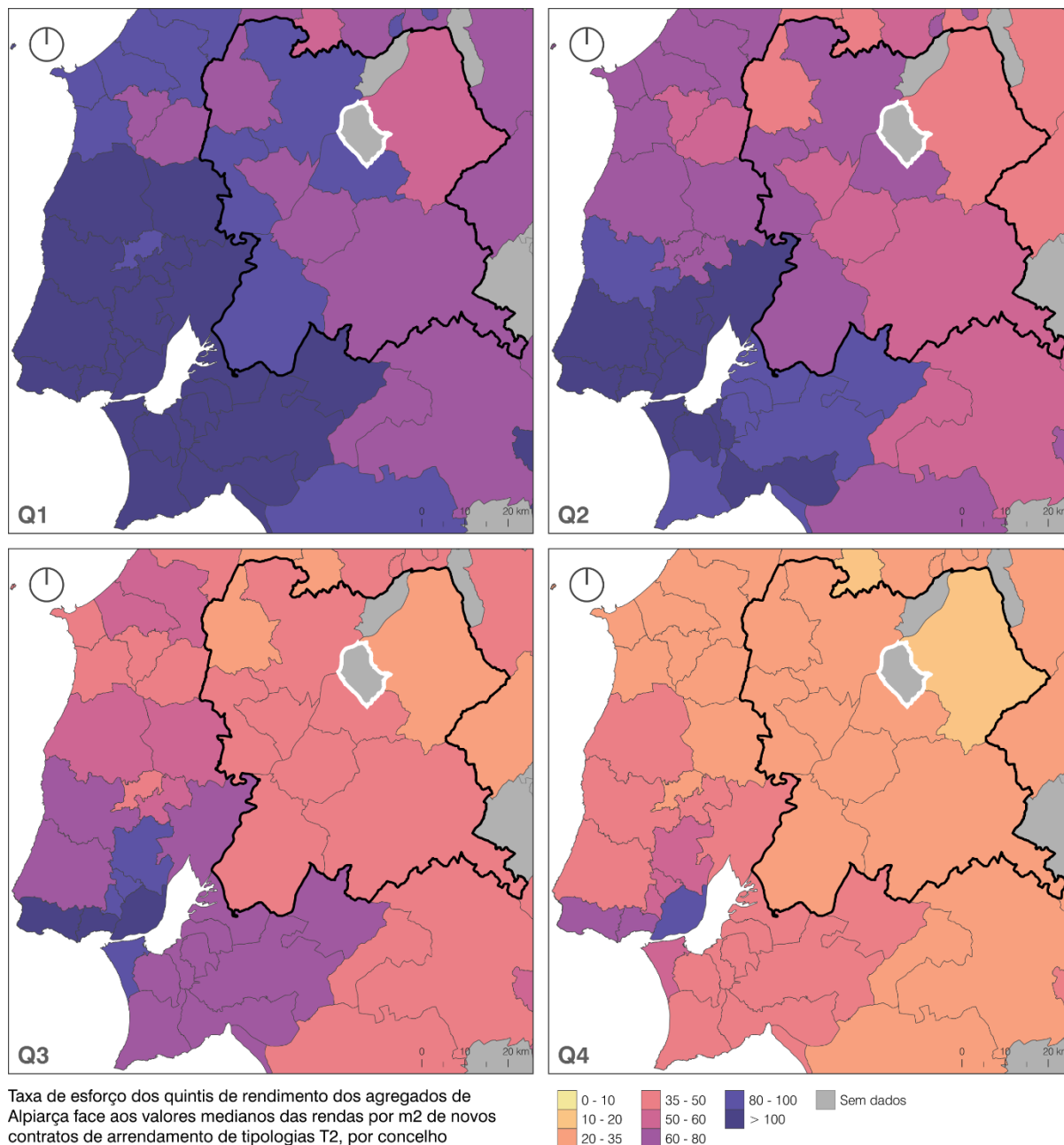
Figura 27 – Taxa de esforço dos quintis de rendimento dos agregados da Lezíria do Tejo (2021) face aos valores medianos das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) de tipologia T1 nos concelhos envoltos à Lezíria do Tejo (2023)



Fonte: Produção própria com base em INE, 2021 e 2024

Fazendo o exercício ao contrário, ou seja, comparando a taxa de esforço das famílias de Alpiarça face ao rendimento auferido no concelho e aos valores médios de arrendamento praticados na região (Figura 28), conclui-se sobre a **capacidade que os habitantes de Alpiarça têm de aceder a uma habitação nos concelhos vizinhos**. Face aos dados disponíveis, verifica-se que as famílias cujo rendimento se insere no primeiro quintil apenas conseguem alugar um T0 com taxa de esforço inferior a 35% (33,5%) na Chamusca. As famílias com rendimentos no segundo quintil conseguem alugar um T0 em metade dos municípios da Lezíria do Tejo, mas para a tipologia T1 só na Chamusca. **Para o rendimento médio das famílias de Alpiarça, a taxa de esforço é sustentável para o arrendamento de T0 em toda a sub-região, mas um T1 apenas é sustentável na Chamusca, Rio Maior e Salvaterra de Magos**. Seguindo mesmo raciocínio, mas para a tipologia T2, a figura seguinte ilustra claramente o acima referido, bem como o facto de a Grande Lisboa, a Península de Setúbal e parte do Oeste serem apenas acessíveis a uma minoria dos agregados de Alpiarça.

Figura 28 – Taxa de esforço dos quintis de rendimento dos agregados do concelho de Alpiarça (2021) face aos valores medianos das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) de tipologia T2 nos concelhos envolventes à Lezíria do Tejo (2023)



Fonte: Produção própria com base em INE, 2021 e 2024

Quando se observa o mercado de **compra e venda**, e considerando a unidade territorial da Lezíria do Tejo e o valor mediano por €/m² aqui praticado, é possível notar que um rendimento mensal líquido do agregado¹² de 500,

¹² Foi simulado um empréstimo para habitação própria permanente, sem outros empréstimos, com um mínimo de capitais próprios de 7.500 € e para um empréstimo de 30 anos (que considera a diferença entre o limite de idade para empréstimo (70 anos) e a idade de pedir empréstimo de 40 anos. O empréstimo considerou uma taxa de juro de 2,9%.

1.000 e 1.500 euros permitiria adquirir um fogo com 59 m², 119 m² e 178 m², respetivamente. Quando se considera Alpiarça em exercício análogo, obtêm-se áreas de 70 m², 141 m² e 211 m² – ou seja, os rendimentos e **os preços de venda praticados na Alpiarça permitem adquirir habitações maiores do que a média da sub-região**. Considerando que os rendimentos da Alpiarça são dos mais baixos da Lezíria do Tejo, isto significa também que o concelho tem um **mercado de venda atrativo para os residentes de outros concelhos**.

O cálculo realizado para o índice de acessibilidade na compra de casa¹³, descrito de seguida, é uma simplificação **do tempo necessário para a aquisição de fogo, em função dos valores de mercado** (valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses) e **do rendimento das famílias** (distribuição do rendimento bruto declarado deduzido de IRS liquidado dos agregados fiscais por quintis de rendimento), ignorando eventuais outros rendimentos, património, etc. Assim, este índice resulta do quociente entre o rendimento referido e o valor de um fogo-tipo com 100 m², considerando o valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (Figura 29).

Considerando o rendimento em cada concelho e o valor de venda no mesmo concelho, é possível observar que, para os rendimentos mais baixos (1º quintil), Chamusca, Golegã e **Alpiarça** são os concelhos mais acessíveis. Benavente, Azambuja e Salvaterra de Magos são os menos acessíveis, embora ainda abaixo da média nacional. **Alpiarça está no grupo dos municípios mais acessíveis em termos deste indicador**. Note-se que em alguns municípios, como Lisboa, Cascais e outros, a acessibilidade da compra é praticamente impossível, o que também contribui para o reforço da procura habitacional em territórios mais afastados da AML.

¹³ Com base no Lxhabidata, este índice foi construído pela *Demographia International Housing Affordability*, que mede o número de anos de rendimento líquido do agregado fiscal na sua totalidade necessários para cobrir o valor do imóvel no momento da compra.

Figura 29 – Índice de acessibilidade na compra em Portugal para os 4 quintis por concelho, 2021

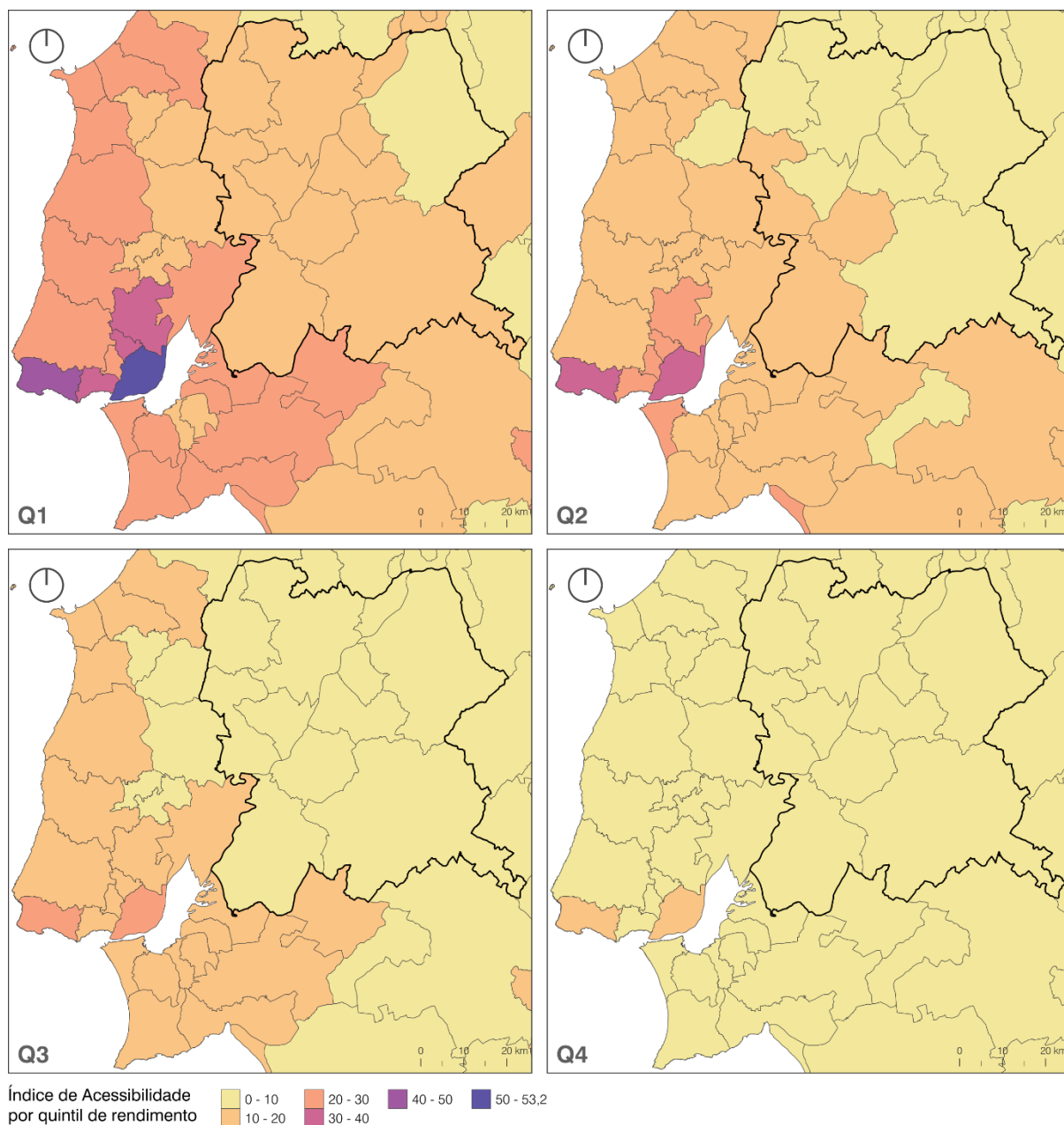
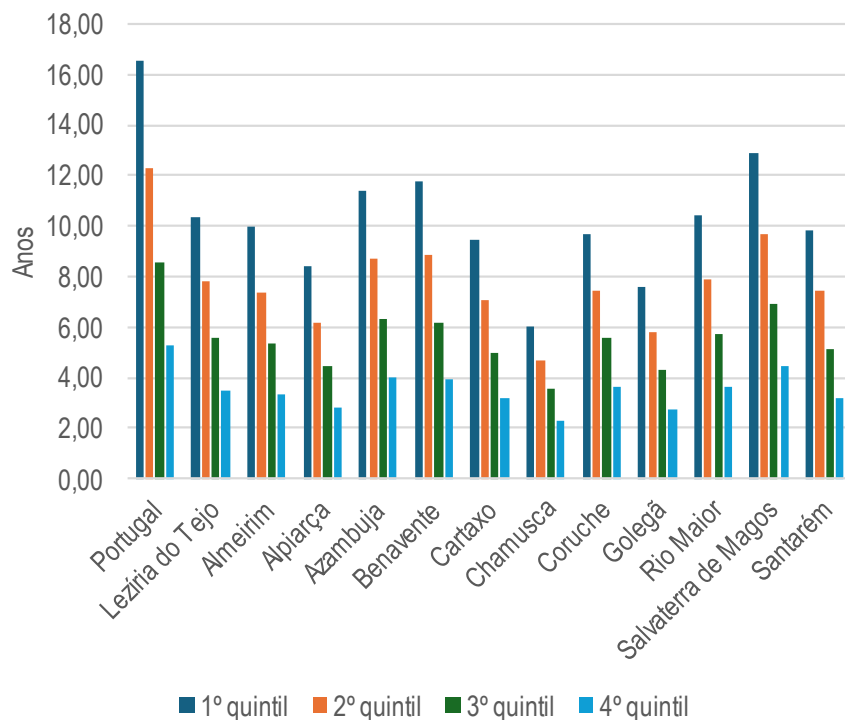


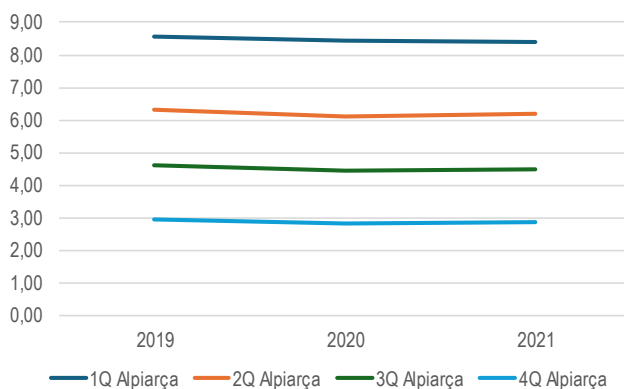
Gráfico 38 - Índice de acessibilidade da compra de casa por quintis de rendimento, Lezíria do Tejo e seus concelhos, 2021



Fonte: INE e elaboração própria

Para o mesmo indicador, mas observando a evolução de 2019 a 2021 (ano mais recente com dados disponíveis) (Gráfico 39), é possível verificar que em todos os níveis de rendimento o índice desceu ligeiramente em Alpiarça, ou seja, a **compra de habitação tornou-se ligeiramente mais acessível**.

Gráfico 39 - Índice de acessibilidade da compra de habitação em Alpiarça por quartis de rendimento, 2019-2021



Fonte: INE e elaboração própria

5 NECESSIDADES DE REALOJAMENTO: A EXECUÇÃO DA ELH

Segundo a LBH e, mais concretamente, a sua regulamentação (Decreto-Lei n.º 89/2021 de 3 de novembro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro), “consideram-se em situação de efetiva **carência habitacional** as pessoas que **não possuam ou que estejam em risco efetivo de perder uma habitação e não tenham alternativa** habitacional” (Art.º 3.º, 1). Ainda segundo o mesmo documento legal, considera-se uma **habitação adequada** “a fração ou o prédio destinado a habitação, apto a satisfazer condignamente as necessidades habitacionais de uma pessoa ou de um agregado habitacional determinado, tendo em consideração, designadamente, a **composição** deste, a **tipologia** da habitação e as **condições de habitabilidade e de segurança** da mesma” (Art.º 3.º, 2).

A ELH de Alpiarça tem por base um levantamento de carências habitacionais realizado em 2019, tendo sido aprovada pela Assembleia Municipal em 2020.

Importa ressaltar que a sistematização das situações de carência constitui um processo delicado e complexo, de difícil quantificação e sujeito a dinâmicas contínuas de evolução dos contextos familiares pelo que qualquer retrato deve ser alvo de atualização regular. Os pontos que se seguem não pretendem constituir uma atualização da ELH, prevista em sede própria, mas sim a caracterização das necessidades de realojamento a enquadrar na CMH.

5.1 Situações de habitação indigna

A ELH de Alpiarça (2020) sinalizava **63 agregados familiares em situação de carência habitacional**, o que correspondia a **126** indivíduos. Cerca de 33% das situações sinalizadas correspondiam a agregados que residem em habitações municipais, nomeadamente em situações de insalubridade e insegurança (21 agregados). Estes correspondiam a 100% do total de agregados residentes em fogos municipais (21 identificados na ELH). Foram igualmente sinalizadas situações de agregados familiares residentes nas habitações sociais da Comissão Fabriqueira da Paróquia de Santo Eustáquio, em situação de sobrelotação (1 agregado) e de insalubridade e insegurança (3 agregados).

Do total de sinalizações, a maioria (47 agregados) encontravam-se numa situação de **insalubridade e insegurança**, seguindo-se as situações de **sobrelotação** (16 agregados). Relativamente a esta última situação, afetava 29 pessoas, das quais cerca de 86% foi identificada como sendo estrangeiros com título de residência válido em território nacional.

Após o levantamento presente na ELH, foram recebidos **12 novos pedidos de apoio à habitação** (CMA, maio de 2024). Estes foram motivados por situações de **insalubridade e insegurança** (11 agregados) e **sobrelotação** (1 agregado).

Assim, verifica-se que à data estão sinalizadas **75 situações de habitação indigna**¹⁴. As situações de **insalubridade e insegurança** continuam a prevalecer face ao levantamento da ELH, e correspondem a cerca de 77% do total de situações sinalizadas, seguindo-se as situações de **sobrelotação** (23%).

O Quadro 16 sistematiza as situações sinalizadas na ELH e os novos pedidos de apoio à habitação.

¹⁴ Este valor resulta do total de carências habitacionais sinalizadas no âmbito da ELH somado aos novos pedidos de habitação social identificados pelos serviços municipais.

Quadro 16 - Situações de habitação indigna sinalizadas (maio de 2024)

Situação de habitação indigna sinalizada	Agregados familiares (Nº)
Insalubridade e Insegurança	58
• Pedidos de apoio à habitação	15
• Residentes nas habitações sociais da Comissão Fabriqueira da Paróquia de Santo Eustáquio	3
• Residentes em fogos municipais	21
• Construções abarracadas	4
• Habitação própria e permanente	15
Sobrelotação	17
• Pedidos de apoio à habitação	16
• Residentes nas habitações sociais da Comissão Fabriqueira da Paróquia de Santo Eustáquio	1
TOTAL	75

Fonte: Estratégia Local de Habitação de Alpiarça (CMA, 2020) e CMA, maio de 2024

5.2 Execução das soluções programadas

Para as 63 situações identificadas no âmbito da ELH, estava inicialmente programada a reabilitação de 21 fogos do Parque Habitacional Municipal e dos 4 fogos de habitação social da Comissão Fabriqueira da Paróquia de Santo Eustáquio, o realojamento em 23 novos fogos de promoção municipal, bem como a reabilitação de 15 habitações próprias pelos proprietários, através do regime de beneficiário direto previsto no Programa 1º Direito.

O Quadro 17 sistematiza, entre outras, as soluções habitacionais programadas na ELH por tipo de solução e promotor. Estas soluções serão enquadradas na CMH do concelho enquanto **soluções para realojamento por degradação habitacional**.

Paralelamente, em janeiro de 2024, o IHRU, I.P e a CIMLT assinaram um Protocolo de Cooperação para a promoção de projetos de habitação a custos acessíveis para construção ou reabilitação na Lezíria do Tejo. O município de Alpiarça integra este Protocolo, no qual ficou definida a cooperação para a construção de **116 fogos**, nas tipologias T1 (10 fogos), T2 (91 fogos) e T3 (15 fogos), no valor total de investimento de cerca de 14.800.000€. A construção está prevista em terrenos de natureza privada e pública.

Quadro 17 - Soluções habitacionais programadas na ELH de Alpiarça (2020) e no Protocolo de Cooperação (2024)

Promotor	Solução habitacional	Programado (Nº de Fogos)	Programado (Nº de Elementos)
Município	Reabilitação	44	83
	• Reabilitação do Parque Habitacional Municipal	21	38
	• Aquisição e reabilitação de frações ou prédios	23	45
Comissão Fabriqueira de Igreja de Santo Eustáquio	Reabilitação	4	4
	• Reabilitação da Habitação Social da Comissão Fabriqueira de Igreja de Santo Eustáquio	4	4
Beneficiários Diretos	Reabilitação	15	36
	• Reabilitação de habitação própria e permanente	15	36
TOTAL ELH		63	123
IHRU, I.P. / CIMLT / Município	Construção Nova	116	368¹⁵
	• Construção nova em lotes municipais	55	165
	• Aquisição de terrenos e construção	61	203
TOTAL		179	123

Fonte: Estratégia Local de Habitação de Alpiarça (CMA, 2020)

No quadro do Programa 1º Direito, foi assinado um acordo de colaboração entre o município de Alpiarça e o IHRU, I.P, em junho de 2022, para a execução das 44 soluções habitacionais a promover pelo município, excluindo, por isso, as soluções que resultam da reabilitação de habitação própria e permanente por beneficiários diretos e a reabilitação da habitação social pertencente à Comissão Fabriqueira de Igreja de Santo Eustáquio, indicadas no Quadro 17. O valor total de investimento era de cerca de 5.150.000€.

No decorrer dos processos de candidatura a financiamento, houve alterações às medidas preconizadas na ELH. De acordo com a “Lista ordenada de candidaturas submetidas ao Aviso N.º 01/CO2-i01/2021”, publicada pelo IHRU, I.P., **foram aprovadas 47 candidaturas**, das quais 22 serão financiadas pelo PRR com execução até 2026 e 25 no quadro do financiamento previsto na RCM n.º 129/2024, de 25 de setembro, com execução até 2030. O quadro seguinte resume as candidaturas submetidas e o resultado em termos de financiamento.

¹⁵ Valor aproximado. O Protocolo de Cooperação não determina o número exato de elementos a que as soluções habitacionais darão resposta. O valor foi calculado de acordo com as tipologias definidas (T1 – famílias com 2 elementos; T2 – famílias com 3 elementos; T3 – famílias com 5 elementos).

Quadro 18 - Operações em curso, por solução habitacional prevista (maio, 2024)

Promotor	Solução habitacional	Programado (Nº de Fogos)	Candidatura aprovada (PRR) (2026) (Nº de Fogos)	Candidatura aprovada (após PRR) (2030) (Nº de Fogos)	Concluído (Nº de Fogos)
Município	Reabilitação	44	20	25	-
	• Reabilitação do Parque Habitacional Municipal	21	20	1	-
	• Aquisição e reabilitação de frações ou prédios	23	-	24	-
Comissão Fabriqueira de Igreja de Santo Eustáquio	Reabilitação	4	-	-	-
	• Reabilitação da Habitação Social da Comissão Fabriqueira de Igreja de Santo Eustáquio	4	-	-	-
Beneficiários Diretos	Reabilitação	15	2	-	-
	• Reabilitação de habitação própria e permanente	15	2	-	-
TOTAL ELH		63	22	25	-
IHRU, I.P. / CIMLT / Município	Construção Nova	116	-	-	-
	• Construção nova em lotes municipais	55	-	-	-
	• Aquisição de terrenos e construção	61	-	-	-
TOTAL		179	22	25	0

Fonte: Lista ordenada de candidaturas submetidas ao Aviso N.º 01/CO2-i01/2021, dezembro de 2024 Recursos Habitacionais

5.3 Solo urbano por concretizar

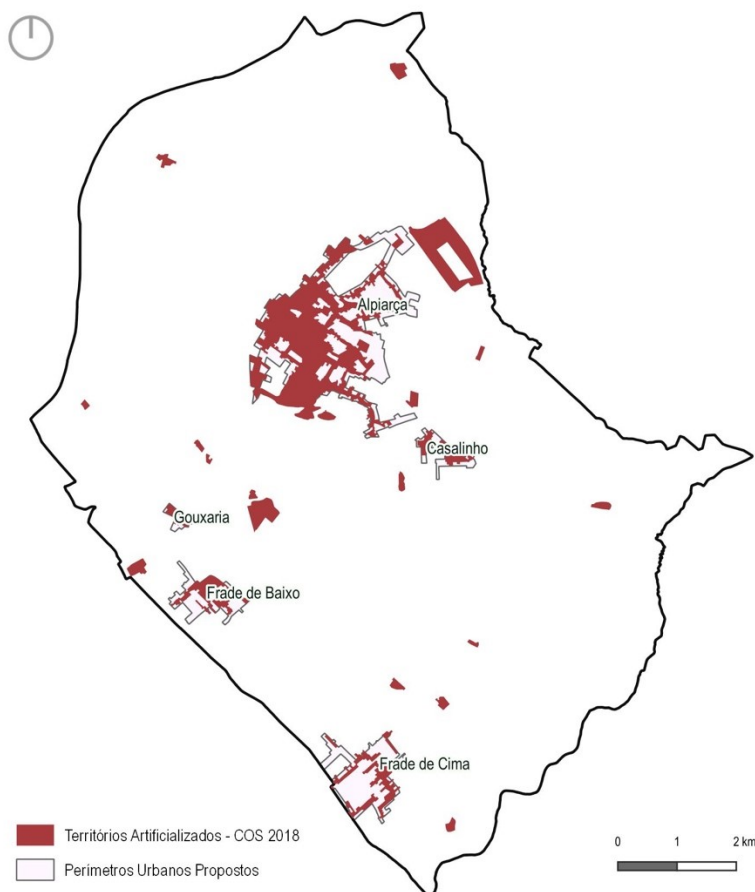
O solo urbano é, por definição, a área vocacionada para a função habitacional e para as atividades complementares que a suportam a vivência urbana. O PDM de Alpiarça data de 1994 e já foi alterado várias vezes, incluindo por adaptação ao PROT-OVT. Este plano encontra-se em revisão tendo em vista a conformidade com a atual legislação do ordenamento do território e necessárias alterações a adaptações a Planos e Programas em vigor.

A proposta de revisão do PDM propõe genericamente o mesmo número de perímetros urbanos, passando a distinguir Alpiarça e Casalinho, e a redelimitação proposta resulta numa redução da área do conjunto dos perímetros Alpiarça/Casalinho na ordem dos 12% (CMA, 2023). Assim, de acordo com as bases cartográficas disponibilizadas pelos serviços municipais, o perímetro urbano de Alpiarça ocupa dois terços do solo urbano proposto. Em Frade de Cima - segundo maior perímetro urbano - o aumento cifra-se em 4% (CMA 2023), e os restantes perímetros sofreram aumentos residuais em termos absolutos.

Segundo a quantificação detalhada no Relatório do Plano (CMA, 2023), a proposta de revisão resulta em cerca de 586 hectares de solo urbano qualificado como Espaços Centrais, Espaços Habitacionais e Espaços Urbanos de Baixa Densidade – categorias passíveis de ter uso habitacional – e que representam cerca de 91% do perímetro urbano proposto.

Para quantificar e localizar, mesmo que de forma aproximada, o solo urbano por concretizar, sobrepôs-se os perímetros urbanos propostos com os “territórios artificializados” da Carta de Ocupação de Solo (COS) de 2018¹⁶ (DGT) (figura seguinte). Esta classe abrange tecido edificado, indústria, comércio e instalações agrícolas, transportes, áreas de extração de inertes, áreas de deposição de resíduos e estaleiros de construção, equipamentos, e parques e jardins (DGT, 2019) pelo que a área não ocupada corresponderá, genericamente, a solo urbano não executado. Importa referir que à área de perímetro urbanos utilizada foi retirada a área industrial.

Figura 30 – Solo urbano por concretizar: exercício de sobreposição de perímetros urbanos propostos e território artificializado



Fonte: Produção própria com base na COS 2018 (DGT) e nas bases cartográficas da proposta de Revisão do PDM ((CMA, 2024)

Assim, desta análise cruzada resulta uma **aproximação às áreas urbanas por concretizar** (Figura 31).

Infelizmente, as bases cartográficas disponibilizadas pelo Município não permitem excluir da área resultante (não-artificializada) as classes de solo não-habitacionais (atividades económicas, infraestruturas, equipamentos ou espaços verdes). Ao mesmo tempo, tratando-se de uma aproximação, importa ressaltar que a área quantificada não será recurso habitacional “líquido”, na medida em que no solo urbano há também que acomodar áreas afetas à estrutura ecológica, a infraestruturas urbanas e a equipamentos e serviços coletivos, além das demais funções desejáveis num tecido urbano multifuncional como seja o comércio e outros usos, além das vicissitudes do cadastro que poderão inflacionar a estimativa. A concretização de alojamentos depende também dos índices e

¹⁶ Apesar de a COS ter versões mais recentes, a Direção Geral do Território recomenda que, para efeitos de planeamento, seja utilizada a versão de 2018 – terminada em novembro de 2019.

parâmetros urbanísticos aplicáveis, das especificidades locais como o cadastro predial, das características do terreno, e das servidões e restrições de utilidade pública, impossíveis de acomodar num exercício a esta escala.

Figura 31 – Solo urbano por concretizar



Fonte: Produção própria com base na COS 2018 (DGT) e nas bases cartográficas da proposta de Revisão do PDM ((CMA, 2024)

Tendo em conta estas ressalvas, verifica-se que existirão até **cerca de 306 hectares de solo urbano por concretizar** dos quais cerca de 58% se localizam no perímetro urbano de Alpiarça.

5.4 Recursos habitacionais públicos

O parque habitacional público, em particular o municipal, materializa a capacidade de atuação do município, designadamente para situações socialmente prioritárias ou para a concretização da política municipal de habitação. Importa por isso conhecer, não só os ativos existentes, mas também os programados, bem como os desafios associados à sua efetiva utilização. Os dados sistematizados no quadro seguinte têm por base informação transmitida pelos serviços municipais.

Quadro 19 - Património Habitacional Municipal Existente

Património Habitacional Municipal Existente	N.º Fogos / Unidades de alojamento	N.º Fogos / Unidades de alojamento Disponíveis
Fogos municipais	23	2
TOTAL	23	2

Fonte: CMA, maio de 2024

Quadro 20 - Património Habitacional Municipal Programado

Património Habitacional Municipal Programado	N.º Fogos / Unidades de alojamento
Aquisição e reabilitação de frações ou prédios	22
Parque público de habitação a custos acessíveis – Protocolo IHRU e CIMLT	116
TOTAL	138

Fonte: CMA, maio de 2024

O Quadro 20 demonstra um esforço significativo por parte do município de Alpiarça, do qual resulta uma promoção da habitação municipal. Importa referir que o total de fogos existentes e programados pelo setor público (162 fogos) representam **4% do total de alojamentos existentes** (significativamente acima da média nacional de 2%) e 5,6% dos alojamentos de primeira residência de acordo com os Censos de 2021 (INE, 2021) o que confere uma capacidade de atuação significativa ao setor público.

Do total de fogos existentes, cerca de 9% encontram-se vagos (2 fogos), uma vez que necessitam de obras de reabilitação. Por outro lado, os serviços sociais indicaram que os 23 fogos existentes apresentam necessidades de reabilitação. Os fogos municipais atualmente ocupados estão afetos a um regime de arrendamento apoiado.

Tal como referido anteriormente, para além das habitações sociais pertencentes à CMA, existem quatro fogos, propriedade do **Comissão Fabriqueira de Igreja de Santo Eustáquio**, também eles com necessidades de reparação e cuja reabilitação está prevista no âmbito da ELH, e um fogo pertencente à **Fundação José Relvas**, que se encontra devoluto.

O município de Alpiarça é ainda detentor de alguns **loteamentos urbanos**, no entanto a ausência de financiamento tem-se revelado um constrangimento ao seu desenvolvimento, de acordo com a informação dos serviços municipais. O loteamento no Bairro dos Pobres possui uma capacidade construtiva de quatro fogos (2 T2 e 2 T1) e o loteamento na Rua Sacadura Cabral possui uma capacidade construtiva de seis fogos (tipologias T2/T3). O município de Alpiarça possui um total de 14 lotes por edificar. Alguns lotes públicos, assim como privados, serão afetos à **construção dos novos fogos de arrendamento acessível**, resultantes do Protocolo de cooperação entre a CIMLT e o IHRU, I.P, que resultará na construção de **116 novos fogos** (10 fogos de tipologia T1, 91 fogos de tipologia T2 e 15 fogos de tipologia T3), como já mencionado.

Considerando outras modalidades de alojamento, no concelho de Alpiarça existem **duas Estruturas Residenciais para Idosos** com uma capacidade total de 116 utentes. O quadro seguinte sintetiza os recursos nesta vertente.

Quadro 21 - Estrutura Residencial para Idosos

Estrutura Residencial para Idosos	Capacidade (Nº de Utentes)
Associação de Reformados, Pensionistas e Idosos do Concelho de Alpiarça	24
Fundação José Relvas	92
TOTAL	116

Fonte: www.mapasocial.pt, acedido a 12 de março 2024.

5.5 Medidas de apoio à habitação

A habitação a custos controlados ou a habitação social são respostas fundamentais no âmbito da habitação para a promoção da justiça social. No concelho de Alpiarça, esta é dirigida a famílias com escassos recursos económicos, através dos critérios previstos no **Regulamento Municipal para Atribuição e Gestão das**

Habitações Sociais. De acordo com o dito Regulamento, a atribuição da habitação social é feita na modalidade de arrendamento apoiado.

Para além do anterior Regulamento, o município de Alpiarça detém o **Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais** (Edital n.º 432/2021) onde estão definidos critérios vinculativos de atribuição de benefícios fiscais, entre os quais os incentivos à reabilitação urbana. Segundo o Artigo 6.º, estes incentivos reportam-se aos benefícios fiscais atribuídos pelo Estado, conforme estabelecido na Lei do Estatuto dos Benefícios Fiscais e nas normas do regime legal aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas.

Com a delimitação das **três Áreas de Reabilitação Urbana** no concelho no âmbito do PEDU (ARU 1, ARU 2 e ARU 3), foram estabelecidos os benefícios fiscais para investimentos no âmbito da requalificação urbana. A isenção de IMI por um período de 3 anos (nº 2 do art.º 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais) ou a isenção de IMT nas aquisições de imóveis a destinar a ações de reabilitação urbana (alínea b) do nº 2; do art.º 45.º EBF) são alguns dos principais benefícios fiscais associados.

Outra medida de apoio à habitação promovidas pelo município de Alpiarça é o **acordo de financiamento celebrado com o IHRU, I.P.** para a execução da sua ELH e que prevê a atribuição de casas em regime de arrendamento apoiado a famílias abrangidas pelo Programa 1º Direito (44 fogos) e o apoio técnico à submissão de candidaturas a apoio por parte de Beneficiários Diretos ao abrigo do Programa 1º Direito.

Em Alpiarça é ainda aplicado o benefício fiscal associado ao **IMI Familiar** que, de acordo com o artigo 112º-A do Código do IMI possibilita, às autarquias aderentes, variar a taxa do IMI em função da dimensão da família. O desconto aplicado varia entre 20€ e 70€, consoante as famílias são compostas por 1 ou mais filhos dependentes.

A nível local, a Junta de Freguesia de Alpiarça detém o **Regulamento para Atribuição de Apoios Sociais às Famílias em Situação de Carência Económica**, que pretende apoiar famílias que se encontrem em situação precária ou de carência socioeconómica em variados âmbitos. Entre os vários apoios concedidos, estes podem ser no âmbito da melhoria das habitações e no pagamento das despesas relacionadas (como apoios ao pagamento da renda).

5.6 Recursos habitacionais privados

No concelho de Alpiarça, de acordo com informação transmitida pelos serviços municipais, existem **loteamentos urbanos privados, constituídos por 164 lotes e** com uma capacidade edificatória de **132 fogos**, essencialmente de tipologia T2 e T3, incluindo o loteamento da Urbanização do Casal dos Gagos que será parcialmente alocado ao Protocolo para o Arrendamento Acessível entre o IHRU, I.P e a CIM-LT.

Apesar de não ser taxativo que os **375 fogos vagos por outros motivos**, registados em 2021, sejam privados (ver ponto 4.2.2), este é também um recurso habitacional subutilizado e que poderá ser mobilizado, uma vez que se encontram fora do mercado e, portanto, subutilizado.

6 PERSPETIVAS PARA A HABITAÇÃO EM ALPIARÇA

6.1 Perspetivas demográficas e incerteza no horizonte 2036

Os principais indicadores demográficos dos últimos 43 anos, detalhados no capítulo 4.1 e resumidos no quadro seguinte, apontam uma tendência de perda populacional que só não se verificou entre 1991 e 2001. Em paralelo, fruto do envelhecimento populacional e da reestruturação de núcleos familiares, a dimensão média dos agregados domésticos tem vindo a diminuir, atingindo um mínimo histórico em 2021 (2,4) (Quadro 22).

Quadro 22 – Síntese dos principais indicadores demográficos, 1981 - 2021

	1981	1991	2001	2011	2021
População Residente (N.º)	8 120	7 711	8 024	7 702	6 975
Varição populacional (Década) (%/ano)	-	-0,5%	0,4%	-0,4%	-0,9%
Agregados domésticos (N.º)	2 745	2 767	2 998	3 003	2 885
Dimensão média do agregado (N.º)	2,9	2,7	2,6	2,5	2,4

Fonte: INE, Censos 1981, 1991, 2001, 2011, 2021

A Carta Educativa de Alpiarça (CMA, 2022) produziu projeções demográficas para os horizontes de 2025 e 2031 recorrendo ao modelo *cohort survival* aberto e aos resultados dos Censos de 2001 e 2011, sendo posteriormente atualizados com os resultados dos Censos de 2021. Deste exercício resultou um cenário retrativo, um de crescimento moderado e outro de crescimento voluntarista, mais otimista.

Sendo o horizonte da CMH 2036, estas estimativas foram projetadas linearmente por forma a atualizar os valores de referência para 2036, com base nos dados dos Censos de 2011 e 2021 e nas projeções da Carta Educativa para 2025 e 2031.

Dada a tendência histórica de perda populacional, mais acentuada do que a média da sub-região e confirmada nos mais recentes Censos (ver 4.1), à semelhança da Carta Educativa, considera-se o cenário de crescimento populacional voluntarista (que resulta num crescimento populacional de cerca de 14% entre 2021 e 2036) pouco plausível no horizonte considerado. Assim os pontos que se seguem resumem os cenários ponderados para efeitos da construção da Estratégia de Habitação de Alpiarça para 2036.

Cenário A) Retração

Este cenário tem por base o cenário retrativo da Carta Educativa. Assume-se que os fatores estruturantes da perda demográfica, incluindo a atratividade económica dos territórios vizinhos e o relativo isolamento face aos principais eixos rodó e ferroviários que estruturam a região a norte e a sul do Tejo, mantêm-se. Por estes motivos, assume-se que o saldo migratório, positivo entre 2020 e 2022 (ver 4.1.1), retorna aos valores negativos anteriores à pandemia COVID-19.

Paralelamente, o processo de diminuição da dimensão média das famílias consolida-se, fruto do processo demográfico endógeno – divisão das famílias e envelhecimento e isolamento da população sénior - resultando numa dimensão média de 2,2 pessoas por agregado em 2036.

Assim, neste cenário, a perda média entre 2021 e 2036 é de -0,36% por ano, o que resulta numa variação populacional total de -5,4%, totalizando cerca de **6.600 residentes em 2036**. Esta população estrutura-se em cerca de 3.000 agregados o que representa pouco mais de **100 novos agregados domésticos** – número que resulta mais da divisão dos agregados atuais do que da entrada de novos.

Cenário B) Perda tendencial

Este cenário parte do de crescimento moderado proposto pela Carta Educativa embora revisto em baixa nos anos seguintes.

Assume-se alguma capacidade do território de atrair e fixar novos residentes, suportada pelo desenvolvimento da atividade agrícola e da agroindústria e por captação de externalidades positivas do desenvolvimento do cluster logístico da Mercadona em Almeirim. Neste futuro, Alpiarça atinge um saldo migratório positivo mas incapaz de colmatar a perda natural.

Também aqui, o processo de redução da dimensão média do agregado familiar – sendo estrutural ao país e à região, consolida-se, assumindo-se uma evolução similar ao cenário anterior.

Desta forma, este futuro plausível aponta uma perda média anual de 0,17% entre 2021 e 2036 resultando na perda total de -2,5% no horizonte de 2036. Resulta, assim, uma população total de cerca de **6.800 residentes** distribuídos por 3.100 agregados domésticos, ou seja, cerca de **200 novos agregados**.

Cenário C) Estabilização otimista

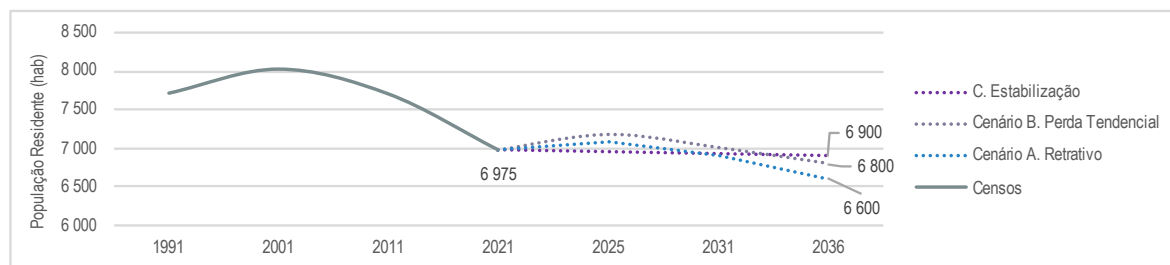
Considerando a concretização do NAL na margem esquerda do Tejo e a pressão que tal colocará na concretização do IC3/A13 no troço Almeirim – Chamusca, há que ponderar também um cenário em que Alpiarça passe da atual posição quase periférica relativamente aos principais centros da Lezíria do Tejo para integrar o eixo primordial de ligação do Médio Tejo ao NAL, beneficiando da reestruturação que se antecipa que venha a ocorrer na região.

Ao colocar Alpiarça a menos de uma hora do principal *hub* aeroportuário do país, o **IC3/A13 é essencial** para permitir ao concelho captar **externalidades positivas da concretização do NAL**, incluindo a fixação de atividades económicas subsidiárias – nomeadamente na ZIA que a revisão do PDM propõe ampliar. Criaria também condições para captar residentes que, face ao inflacionamento dos custos da habitação nas principais urbes, não encontrem uma habitação financeiramente comportável na envolvente, capitalizando assim as amenidades ambientais e as tipologias habitacionais que Alpiarça oferece e que a tornam competitiva. Neste cenário, as residências secundárias também crescem, podendo colocar alguma pressão no parque habitacional.

Este futuro plausível mas **altamente dependente de fatores externos ao Município**, resultaria numa perda marginal de 1% entre 2021 e 2036. Assim, em 2036, Alpiarça poderia estabilizar uma população residente total na ordem dos **6.900 residentes** distribuídos também por 3.100 agregados domésticos, ou seja, cerca de **200 novos agregados**, assumindo a chegada de novas famílias alguma representatividade.

O gráfico e quadro seguintes quantificam os cenários apontados.

Gráfico 40 – Projeção populacional 2036



Fonte: Produção própria com base em CMA, 2022, INE, 2011, 2021.

Quadro 23 – Projeções populacionais: Cenários Prospetivos atualizados

Cenário	INE		Carta Social			
	População Residente 2011	População Residente 2021	População Residente 2031	Variação 2021-2031		
	(N.º)	(N.º)	(N.º)	(N.º)	(%)	(% / ano)
A. Retrativo	7 702	6 975	6 908	-67	-1,0%	-0,10%
B. Perda Tendencial			7 013	38	0,5%	0,05%
C. Estabilização otimista			-	-	-	-

Cenário	CMH					
	População residente 2036*	Variação 2021 - 2036		Dimensão média agregado doméstico 2036	Agregados Domésticos 2036*	
	(N.º)	(N.º)	(%)	(% / ano)	(N.º)	(N.º)
A. Retrativo	6 600	-375	-5,4%	-0,36%	2,2	3 000
B. Perda Tendencial	6 800	-175	-2,5%	-0,17%		3 100
C. Estabilização otimista	6 900	-75	-1,1%	-0,07%		3 100

*Valores propositadamente arredondados à centena

Fonte: Produção própria com base em CMA, 2022, INE, 2011, 2021.

6.2 Desafios da Política Municipal de Habitação para 2036

Os três cenários considerados apontam **perda populacional (ou estabilização marginal)**– realidade que dificilmente se inverterá no horizonte temporal mesmo com a hipótese de reforço da conectividade do concelho, como acima referido.

As fortes relações funcionais com Santarém e Almeirim (que, como visto em 3.3, representam 20% dos movimentos pendulares em 2021) são um indício dos desafios que Alpiarça tem em gerar uma dinâmica económica e demográfica própria. Por outro lado, evidenciam que o concelho é atrativo para quem trabalha nos concelhos vizinhos – seja pelo custo de habitação comparativamente mais baixo ou pelas amenidades ambientais que permitem uma “vivência ribatejana” e uma tranquilidade apelativas.

Assim, Alpiarça deve continuar a posicionar-se como uma **alternativa residencial qualificada face aos principais centros urbanos envolventes**, sobretudo em cenários que acarretem o seu desenvolvimento, o potencial inflacionamento do custo da habitação e eventuais fenómenos de gentrificação de que Alpiarça pode beneficiar. Neste quadro, a **salvaguarda das amenidades ambientais** e a **qualificação do habitat pela via da reabilitação urbana** são caminhos possíveis para a **afirmação de Alpiarça enquanto destino residencial de excelência**.

Importa, no entanto, **monitorizar cuidadosamente o peso que a 2ª residência assume no parque habitacional**, sobretudo num cenário de concretização do NAL e do IC3, por forma a antecipar eventuais desregulações do mercado e inflacionamento do custo da habitação por falta de oferta.

Será também essencial continuar a abordar as **necessidades específicas de uma população envelhecida e isolada**, incluindo a criação de opções habitacionais acessíveis e adequadas. Sendo este envelhecimento transversal ao país e à região, Alpiarça poderá também **posicionar-se competitivamente perante o segmento populacional da “idade de ouro”**.

O Município deverá também equacionar a **oportunidade que a população imigrante estrangeira** coloca a um quadro demográfico de perda e a hipótese de apostar ativamente na sua fixação.

Paralelamente, e apesar da tendência de aumento do rendimento médio, continuarão a existir **segmentos específicos** como imigrantes temporários, pessoas sem abrigo, refugiados, vítimas de violência doméstica, entre outros – situações não quantificáveis e pontuais mas que **requerem intervenção dirigida por parte do setor público**. Neste âmbito, os recursos habitacionais do Município, incluindo lotes não executados (ver 6.2), as oportunidades criadas pelo quadro estratégico nacional e europeu e os instrumentos que o quadro legal coloca ao dispor do Município, poderão ser canalizados para um reforço da capacidade de intervenção municipal ao nível do apoio à habitação.

Assim, pensar estrategicamente a habitação deste território implica ponderar respostas de longo prazo para o seguinte conjunto de questões estruturantes:

- Como poderá este território **afirmar-se como uma alternativa residencial qualificada** perante o desenvolvimento económico envolvente e envelhecimento populacional estrutural ?
- Que papel deve o Município assumir perante a **oportunidade de fixação e integração da população imigrante estrangeira** ?
- Como acomodar as **necessidades específicas de uma população em envelhecimento e de segmentos particularmente vulneráveis** que carecem de apoio estrutural por parte do setor público?

7 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Banco Central Europeu (2024) - ECB Economic Bulletin, Issue 3/2024 "How big is the household housing burden? Evidence from the ECB Consumer Expectations Survey". Disponível em: https://www.ecb.europa.eu/press/economic-bulletin/focus/2024/html/ecb.ebbox202403_03~5527657e02.en.html.
- Banco de Portugal (2024) "Investimento direto: nota de informação estatística de dezembro de 2023". Disponível em: <https://bpstat.bportugal.pt/conteudos/noticias/2105>
- Câmara Municipal de Alpiarça (2022) "Estratégia Local de Habitação de Alpiarça".
- Câmara Municipal de Alpiarça (2022) "Revisão da Carta Educativa de Alpiarça. Fase 3 - Relatório Final Preliminar". CMILT, CEDRU, dezembro de 2022.
- Câmara Municipal de Alpiarça (2023) "Revisão do Plano Diretor Municipal do concelho de Alpiarça. Volume II - Relatório de Fundamentação", ARESTA – Projetos, Consultoria e Formação, RR Planning, dezembro 2023.
- CCDR-LVT (2002) Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML). Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo.
- CCDR-LVT (2008) "Sistema Urbano e Equipamentos. Relatório Final – Diagnóstico e Visão Estratégica" para o PROT-OVT. Marques, Teresa Sá (coord.). Disponível em: https://www.ccdr-lvt.pt/wp-content/uploads/2022/02/relatorio-sectorial-sistema-urbano_PROT-OVT.pdf
- CCDR-LVT (2009) Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT). Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo.
- CTI (2024) "Avaliação das opções estratégicas para o aumento da capacidade aeroportuária da região de Lisboa - Anexo III. Análise Input-Output. PT 5 – Análise Económico-Financeira e Análise Custo-Benefício. Efeitos diretos, indiretos e induzidos do aumento da capacidade aeroportuária da região de Lisboa: Análise input-output das diferentes opções estratégicas". Alexandre, F. (Coord.), Brinca, P. Ferreira, J., Rebolho, J., *et al*.
- Fitch Wire (2024) "Iberian Housing Affordability Challenges to Persist". Disponível em: <https://www.fitchratings.com/research/structured-finance/iberian-housing-affordability-challenges-to-persist-04-04-2024>
- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (2015) "1987-2011 - 25 anos de esforço do Orçamento do Estado com a habitação", de março de 2015. Disponível em: <https://www.portaldahabitacao.pt/documents/20126/58203/Esforco-do-Estado-em-Habitacao.pdf/732f4eae-210a-8df0-045b-e62d9c663d78?t=1549877472657>
- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (2024), "Lista ordenada de candidaturas submetidas ao Aviso N.º 01/CO2-i01/2021", de dezembro de 2024. Disponível em: <https://www.portaldahabitacao.pt/prr-listacandidaturas01>
- Instituto Nacional de Estatística (1981) "Censos de 1981 - XII Recenseamento Geral da População. II Recenseamento Geral da Habitação".
- Instituto Nacional de Estatística (1996) "Censos 91: Resultados definitivos. Portugal"
- Instituto Nacional de Estatística (2002) "Censos 2001 – Resultados Definitivos. Portugal"
- Instituto Nacional de Estatística (2012) "Censos 2011 – Resultados Definitivos. Portugal"
- Instituto Nacional de Estatística (2022) "Censos 2021 – Resultados Definitivos. Portugal"

Instituto Nacional de Estatística (2023) “Estatísticas da Construção e Habitação 2022”

Instituto Nacional de Estatística (2023) “Orçamentos Familiares”

Instituto Nacional de Estatística (2023) “Estatísticas do rendimento ao nível local 2021 – Indicadores de rendimento declarado no IRS”

Instituto Nacional de Estatística (2023) “Estatísticas do Rendimento ao nível local”

Instituto Nacional de Estatística (2023) “Taxas de Esforço com o Crédito para Habitação Permanente”

Instituto Nacional de Estatística (vários, mas último em 2024) “Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local”

Instituto Nacional de Estatística (vários, mas último em 2024) “Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação”

Instituto Nacional de Estatística (vários, mas último em 2024) “Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local”

Instituto Nacional de Estatística (vários, mas último em 2024) “Índice Preços de Habitação”

Mapa Social (2024). Disponível em: <https://www.mapasocial.pt/>. Acedido em: 12 de março de 2024

Presidência Belga da União Europeia (2024) “*Liège Declaration: Towards affordable, decent, and sustainable housing for all*”. Disponível em: <https://belgian-presidency.consilium.europa.eu/en/news/liege-declaration-towards-affordable-decent-and-sustainable-housing-for-all/>