



## DELIMITAÇÃO DE ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA DE ALMADA

Fevereiro 2023

# DELIMITAÇÃO DE ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA DE ALMADA

## Índice

1. Introdução
2. Enquadramento Legal
3. Enquadramento Urbanístico
4. Análise de Indicadores do Concelho
  - 4.1 População e Demografia
    - 4.1.1 População Residente
    - 4.1.2 Evolução da estrutura familiar
    - 4.1.3 Evolução e caracterização da população utilizadora
  - 4.2 Mercado habitacional e Rendimento dos agregados familiares
  - 4.3 Parque habitacional
  - 4.4 Carência habitacional
5. Política Municipal de Habitação
  - 5.1 Estratégia Local de Habitação
    - 5.1.1 Habitação social e programa 1.º de Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
  - 5.2 Residências universitárias
6. Turismo
  - 6.1 Hotéis e Alojamentos Turísticos
7. Identificação de Zonas de Pressão Urbanística
8. Ações a desenvolver – Procedimentos
9. Ficha técnica

## 1. INTRODUÇÃO

No âmbito do disposto no Decreto Lei n.º 67/2019 de 21 de maio, é introduzido o conceito de Zonas de Pressão Urbanísticas, o qual está associado a áreas *em que se verifique uma dificuldade significativa de acesso à habitação, seja pela oferta habitacional ser escassa ou desadequada às necessidades, seja por essa oferta ser disponibilizada a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos.*

O presente documento apresenta uma proposta de delimitação de Zonas de Pressão Urbanística no concelho de Almada, procedendo ao enquadramento, análise e fundamentação da necessidade de proceder à sua constituição, face aos requisitos estabelecidos no referido diploma em matéria de demografia, rendimentos dos agregados familiares e mercado habitacional.

## 2. ENQUADRAMENTO LEGAL

O problema da habitação manifesta-se hoje de forma transversal a toda a sociedade, atingindo numa primeira linha os jovens, os agregados unipessoais e monoparentais, mas que agora abrange as populações com rendimentos intermédios, as quais não conseguem aceder a uma habitação adequada no mercado sem que isso implique uma sobrecarga excessiva sobre o orçamento familiar.

Os diversos instrumentos de apoio ao arrendamento e as iniciativas públicas concernentes com a regulação dos preços do mercado habitacional têm demonstrado não ter a eficácia e o alcance desejado.

A Lei de Bases da Habitação (LBH), Lei n.º 83/2019 de 3 de setembro, tem como objeto a definição das tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição e dos compromissos internacionais do Estado Português. De acordo com o n.º 2 do art.º 3, da LBH, o Estado é responsável por programar e executar uma política de habitação inserida em instrumentos de gestão territorial que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamentos sociais. O n.º 6 do mesmo artigo, determina que o Estado deverá promover o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade pública e incentivar o uso efetivo de habitações devolutas de propriedade privada.

No n.º 2 do art.º 6.º pode-se ler que “A reabilitação urbana integra a Política Nacional de Habitação”, e neste âmbito, os municípios podem “construir, reabilitar, arrendar ou adquirir habitações economicamente acessíveis” e “promover a construção ou reabilitação de habitações a custos controlados”, n.º 2 do art.º 21.º da LBH.

O Decreto-lei 67/2019, de 21 de maio vem reforçar a importância da oneração dos prédios devolutos e em ruína localizados em Zonas de Pressão Urbanística, como forma de incentivo à reabilitação, e colocação no mercado habitacional dos mesmos, dando a possibilidade de os municípios agravarem significativamente a taxa de imposto municipal, (IMI), sobre estes imóveis.

Relativamente à classificação de prédio urbano ou fração autónoma devoluta, refere o diploma são “aqueles que durante um ano se encontrem desocupados”, sendo indícios de desocupação:

- a. A inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade;

- b. A inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações;
- c. A existência cumulativa de consumos baixos de água e eletricidade, considerando-se como tal os consumos previstos no referido decreto-lei.
- d. A situação de desocupação do imóvel tem que ser atestada por vistoria realizada ao abrigo do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

No caso de imóveis devolutos e/ou em ruína, são criadas regras mais onerosas para os particulares, pois entende-se que numa zona onde a habitação é escassa ou tem um preço excessivo é um grande ónus para toda a população a existência de edifícios nessas condições.

Assim, dentro das ZPU, para os prédios devolutos há mais de dois anos, o diploma (Decreto-lei n.º 159/2006, de 8 de agosto) estipula:

- i. A taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º é elevada ao sêxtuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 10 %;
- ii. O agravamento referido tem como limite máximo o valor de 12 vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º.

O Decreto-Lei n.º 89/2021 de 3 de novembro, que regulamenta a LBH, reforça ainda a importância das ZPU ao prever para estas zonas:

- O direito de o município proceder ao arrendamento de imóveis de uso habitacional devolutos, para posterior subarrendamento (art.º 5.º);
- O exercício, por parte do município, do direito de preferência nas alienações onerosas de imóveis de uso habitacional (art.º 6.º).

De acordo com o Decreto-lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, com as alterações introduzidas pelo n.º 67/2019, de 21 de maio:

- A delimitação geográfica da ZPU é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.
- A delimitação em concreto fundamenta-se na análise conjugada de séries temporais de indicadores relativos a um conjunto de temas sobre carências habitacionais, mercado habitacional, rendimentos dos agregados familiares, parque habitacional, população e demografia.
- A delimitação da zona de pressão urbanística tem a duração de cinco anos.

Relativamente aos indicadores que fundamentam a delimitação da Zona de Pressão urbanística foram escolhidos, entre os temas elencados no anexo ao Decreto-lei nº 67/2019 de 21 de maio, os que mais se adequam à realidade do Concelho de Almada. Atendendo à evolução demográfica e urbanística foram considerados **a população e demografia, os rendimentos dos agregados familiares, o parque habitacional, o mercado habitacional e as carências habitacionais.**

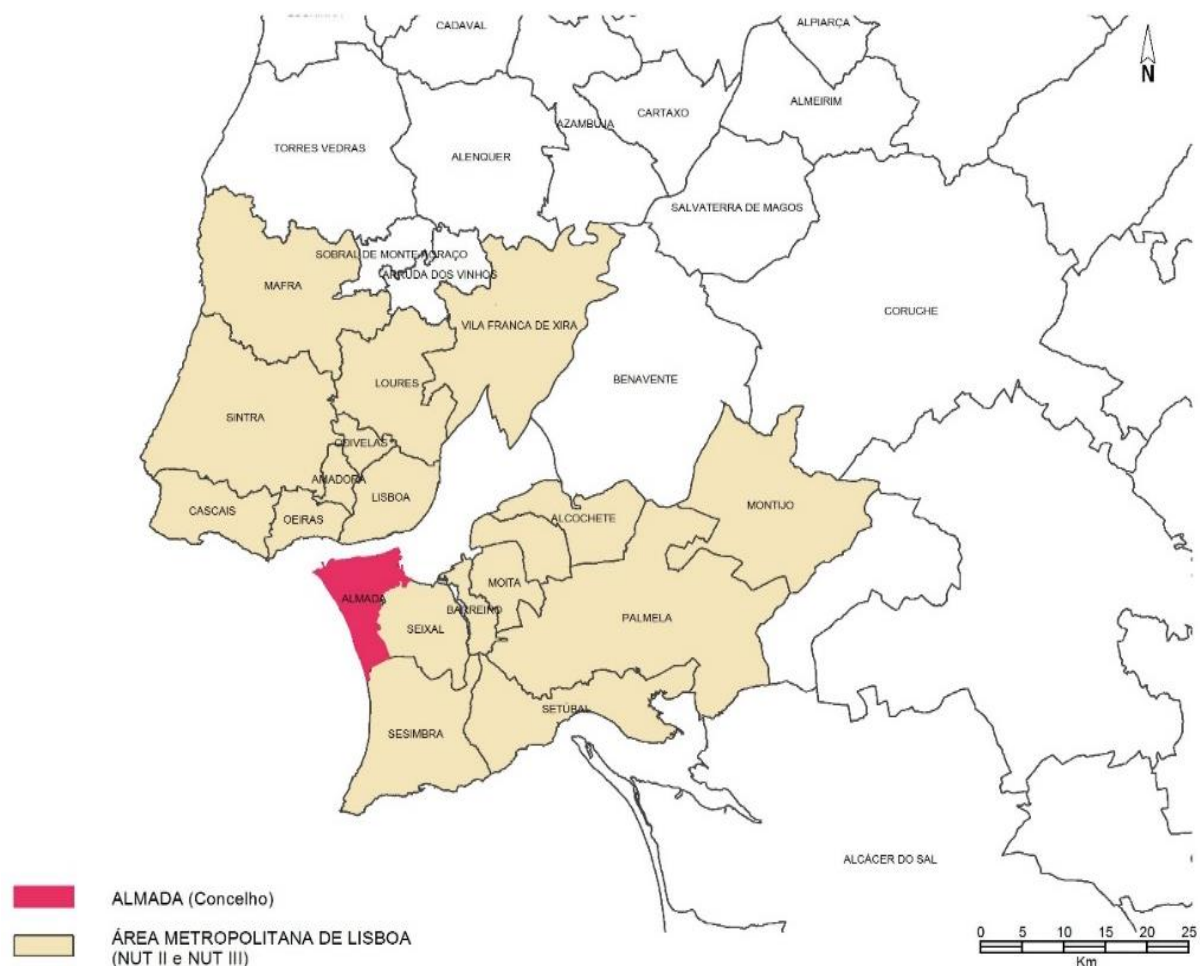
### 3. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

O Concelho de Almada situa-se na margem sul do rio Tejo, fazendo parte da Península de Setúbal e da Área Metropolitana de Lisboa (NUT III e NUT II, respetivamente).

Ocupa uma posição central na Área Metropolitana de Lisboa (AML), o mais importante polo de produção e de consumo do país, onde se concentram os principais recursos em áreas estratégicas para a competitividade externa, e integra uma região que pretende desempenhar um papel importante na afirmação de Portugal na Europa.

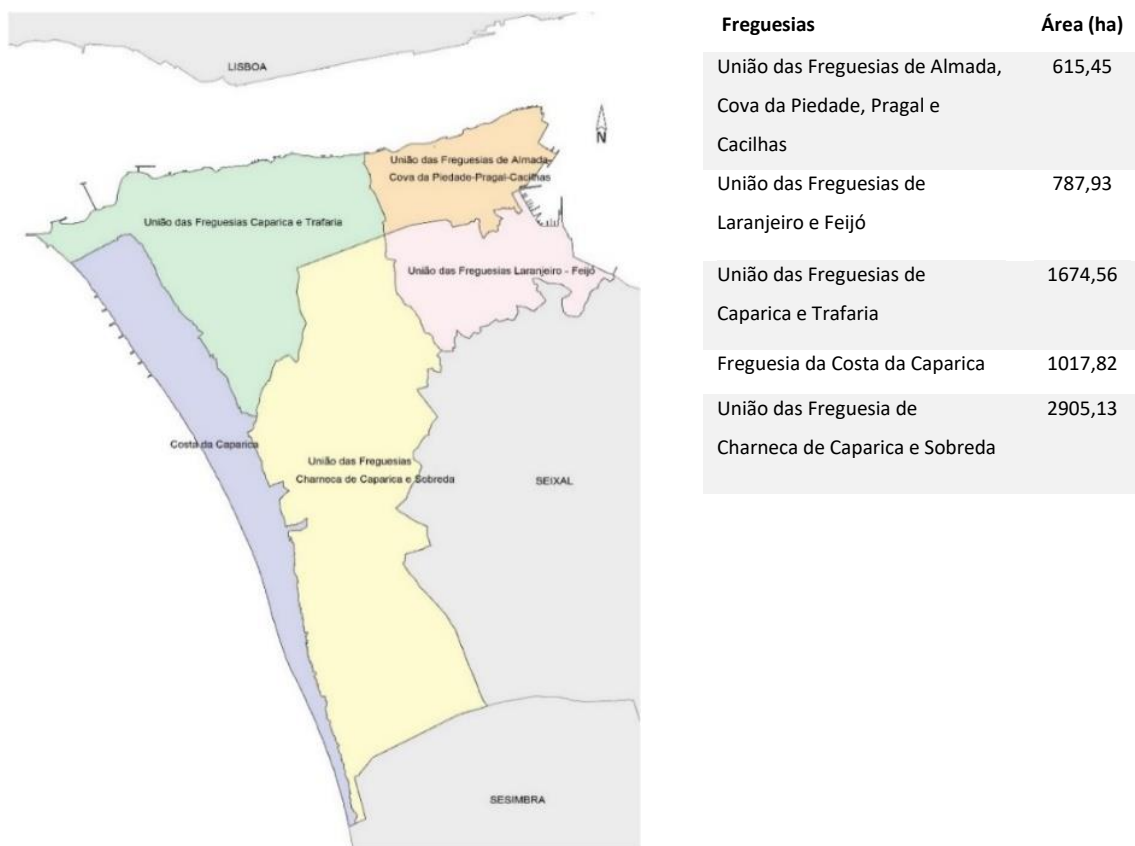
Com uma área de cerca de 7000,89 hectares, subdividindo-se por 5 Uniões de Freguesia (Figura 2), é delimitada a norte pelo rio Tejo, que a separa da cidade de Lisboa, a poente pelo Oceano Atlântico, a nascente pelo concelho do Seixal e a Sul pelo concelho de Sesimbra.

**Figura 1- Enquadramento Territorial do Concelho de Almada na AML**



Fonte: Carta Administrativa Oficial de Portugal (2021)

**Figura 2 – Freguesias do Concelho de Almada**



Fonte: Carta Administrativa Oficial de Portugal (2021)

Esta localização privilegiada em relação ao mar, com cerca de 13km de costa das melhores praias da região de Lisboa, tem como pano de fundo a Paisagem Protegida da Arriba Fóssil. No interior do Concelho, anteriormente de cariz rural e muito marcado pelo processo de urbanização de génese ilegal dos anos 60 e 70 do século passado, mantém-se pontualmente a característica paisagem dos vales, sendo ainda possível usufruir da preciosa raridade botânica que é a Mata dos Medos. Aliada à atual facilidade de acesso a Lisboa, dota o Concelho de grande atratividade para residir.

A sua localização geográfica e características físicas do território, bem como a extensa costa litoral, vieram trazer em termos turísticos um acréscimo considerável, tendo permitido grande desenvolvimento urbanístico, não só habitacional, mas também de comércio, polos universitários e tecnológicos, serviços e grande pressão urbanística sobre as localidades junto ao mar.

Por outro lado, o Concelho tem apostado fortemente na reabilitação urbana, tendo para tal contribuído a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) do Concelho. A estratégia de reabilitação, visa a reabilitação do edificado, mas também o reforço das centralidades e da identidade das localidades, fomentando a qualidade urbana através da revitalização dos núcleos históricos e da promoção da “proteção da orla costeira e reestruturação das frentes urbanas em função da salvaguarda dos valores naturais” do território.

## 4. ANÁLISE DE INDICADORES DO CONCELHO

### 4.1. População e Demografia

#### 4.1.1. População Residente

Em 2021, residiam no concelho de Almada 177 238 habitantes. Em contraciclo com a realidade do país, a população em Almada continuou a aumentar (1,8%) face a 2011, ainda que a um ritmo menos acentuado que nas anteriores décadas (Quadro 1).

Da análise aos censos 2001, 2011 e de 2021 (Quadro 1), verifica-se que o concelho de Almada registou o 4.º crescimento da AML (Figura 3).

**Quadro 1 – Crescimento da População Residente no concelho de Almada**

Localização Geográfica	população residente nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual				
	2001	2011	2021	Diferença entre 2001 e 2021 em %	Posição na AML
ALMADA	156202	174030	177238	11,87	4

Fonte: INE, CENSOS 2021

Pela Figura 3 verifica-se ainda que Almada é o 5.º concelho da AML com maior número de população residente, distribuída pelas 5 Uniões de Freguesia do concelho, conforme Figura 4.

**Figura 3 – População Residente na AML em 2021**

Período de referência dos dados	Local de residência (à data dos Censos 2021)	População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021), Sexo, Grupo etário e Naturalidade; Decenal		
		Sexo		
		HM	H	M
		Grupo etário		
		Total		
		Naturalidade (País)		
		Total		
		N.º	N.º	N.º
2021	Alcochete	19 143	9 204	9 939
	Almada	177 238	83 208	94 030
	Amadora	171 454	79 393	92 061
	Barreiro	78 345	36 702	41 643
	Cascais	214 124	99 766	114 358
	Lisboa	545 796	254 179	291 617
	Loures	201 590	95 120	106 470
	Mafra	86 515	41 916	44 599
	Moita	66 255	31 348	34 907
	Montijo	55 682	27 053	28 629
	Odivelas	148 034	69 724	78 310
	Oeiras	171 658	79 581	92 077
	Palmela	68 852	33 165	35 687
	Seixal	166 507	78 624	87 883
	Sesimbra	52 384	25 435	26 949
	Setúbal	123 496	58 558	64 938
	Sintra	385 606	181 792	203 814
Vila Franca de Xira	137 529	65 678	71 851	

Fonte: INE, censos 2021

**Figura 4 – População Residente por União de Freguesia no Concelho de Almada em 2021**

Período de referência dos dados	Local de residência (à data dos Censos 2021)	População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021), Sexo, Grupo etário e Naturalidade; Decenal		
		Sexo		
		HM	H	M
		Grupo etário		
		Total		
		Naturalidade (País)		
		Total		
		N.º	N.º	N.º
2021	Almada	177 238	83 208	94 030
	Costa da Caparica	13 968	6 640	7 328
	União das freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas	48 608	22 126	26 482
	União das freguesias de Caparica e Trafaria	26 345	12 470	13 875
	União das freguesias de Charneca de Caparica e Sobreda	48 733	23 554	25 179
	União das freguesias de Laranjeiro e Feijó	39 584	18 418	21 166

Fonte: INE, censos 2021

**Figura 5 - População residente em Portugal por grupo etário, 2011 - 2021 (%)**



Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação (2021)



A baixa natalidade e o aumento da longevidade que se verificou nas últimas décadas em Portugal e se refletem na pirâmide etária correspondente aos Censos 2021 (Figura 5), evidencia um estreitamento dos grupos etários da base e um alargamento nas idades mais avançadas - redução da população jovem e aumento da população idosa de 2011 para 2021.

Entre 2011 e 2021, em todos os escalões etários até aos 39 anos, assistiu-se a um decréscimo da população, com particular incidência no grupo dos 30 aos 39 anos. Em contrapartida, todos os grupos etários acima dos 44 anos aumentaram a sua importância relativa.

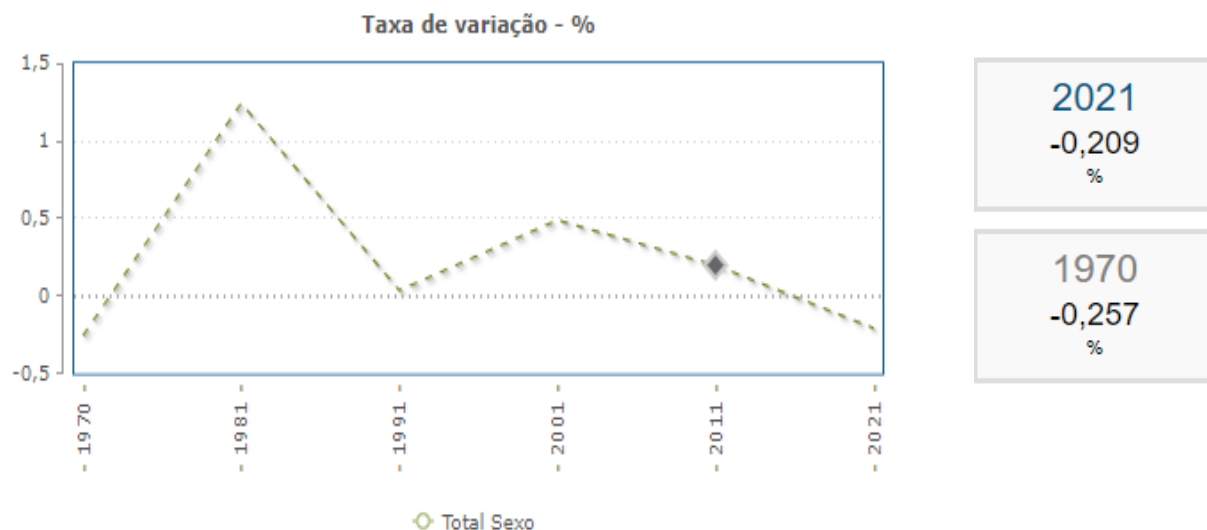
Em 2021, a percentagem de população idosa (65 e mais anos) representava 23,4% enquanto a de jovens (0-14 anos) era de apenas 12,9%.

Segundo os Censos 2021, a relação de masculinidade é de 91 homens por 100 mulheres. O número de homens é superior ao das mulheres nas idades até aos 30 anos, invertendo-se o rácio a partir dessa idade. Nas idades mais avançadas, o número de mulheres é claramente superior aos dos homens, reflexo dos maiores níveis de mortalidade da população masculina.

O país registou um decréscimo populacional de 0,21% por ano (Figura 6), o qual representa no decénio -2,1%, (Figura 9) e acentuaram-se os desequilíbrios na distribuição da população pelo território. Agravou-se o fenómeno de envelhecimento da população, com o aumento expressivo da população idosa e a diminuição da população jovem (Figura 5). Aumentou a representatividade da população divorciada e da população que vive em união de facto. A população estrangeira residente em Portugal cresceu 37%<sup>1</sup>.

### Figura 6 - Taxa de crescimento anual médio da população residente em Portugal

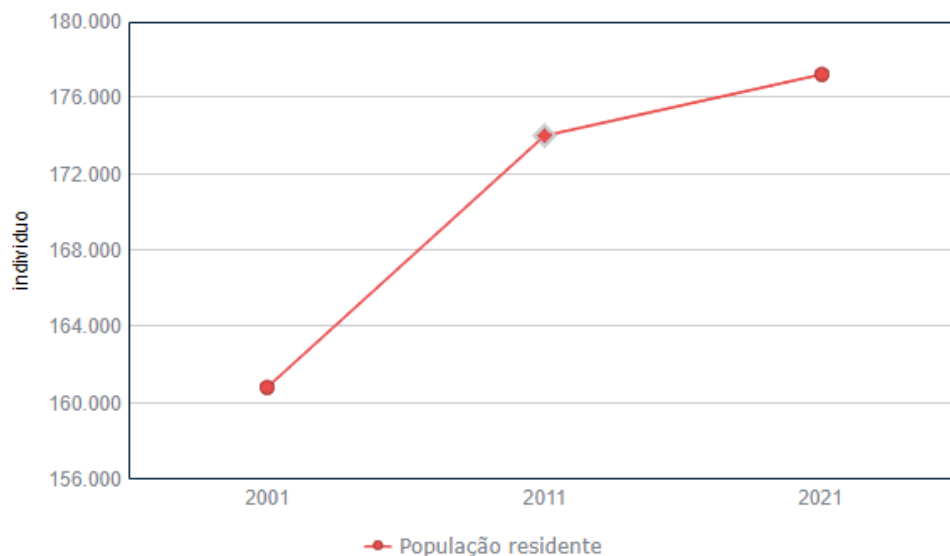
(Quanto cresce a população, em média, por ano?)



Fonte: INE/PORDATA, censos 2021

<sup>1</sup> INE, censos 2021, informação à comunicação social, 23/11/2021 - Principais tendências ocorridas em Portugal na última década

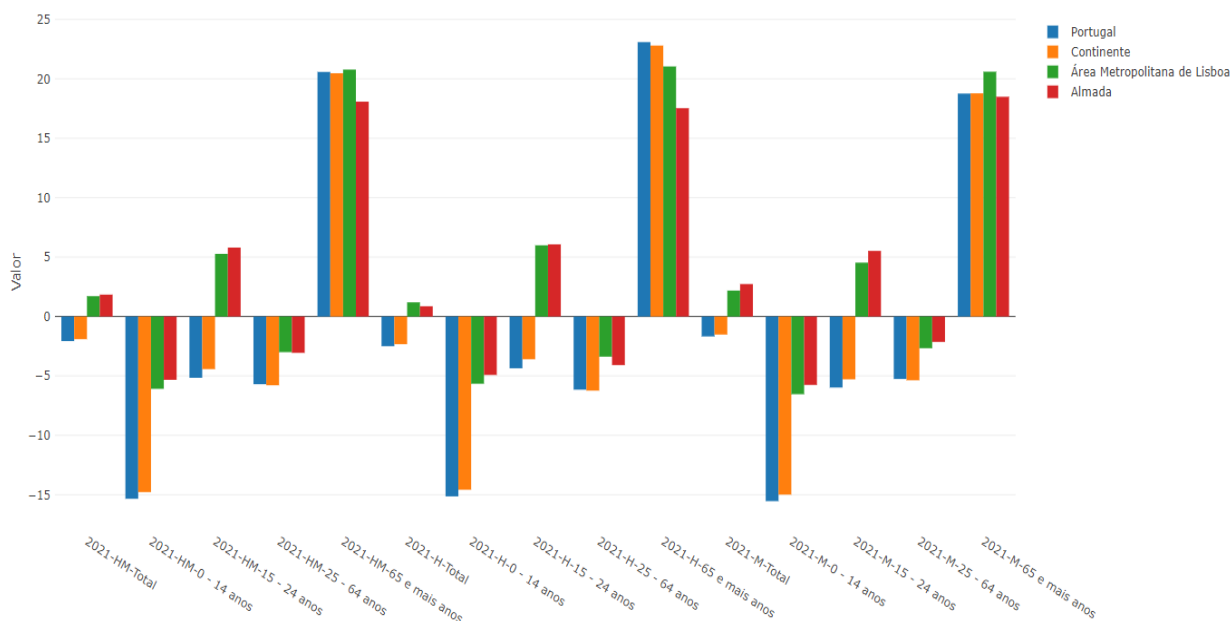
**Figura 7 – Evolução do crescimento da População no concelho de Almada**



Fonte: INE/PORDATA, censos 2021

O perfil geral da evolução demográfica e densidade em Almada (Figura 7, 8, 9 e 10) contribui para que o Concelho continue a manter o protagonismo no contexto da Península de Setúbal, com cerca de 22,3% da população da sub-região em 2011 e 21,9% em 2021, valores superiores aos 21,2% de 2001.

**Figura 8 - Taxa de variação da população residente (2011- 2021) (%) por Local de residência, Sexo e Grupo Etário**



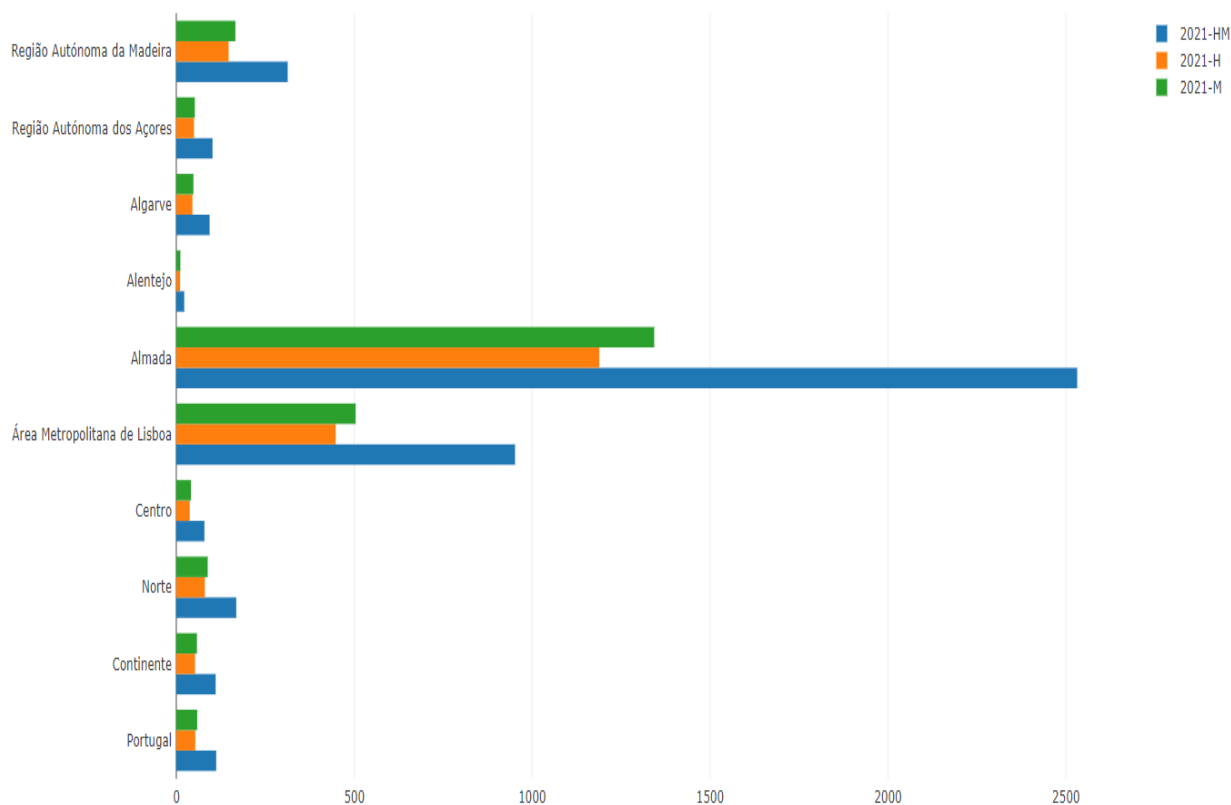
Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

**Figura 9 – Taxa de variação da população residente por local de residência, sexo e grupo etário (2011–2021) (%)**

Período de referência dos dados	Local de residência	Taxa de variação da população residente (2011- 2021) (%) por Local de residência, Sexo e Grupo etário; Decenal														
		Sexo														
		HM					H					M				
		Grupo etário														
Total	0 - 14 anos	15 - 24 anos	25 - 64 anos	65 e mais anos	Total	0 - 14 anos	15 - 24 anos	25 - 64 anos	65 e mais anos	Total	0 - 14 anos	15 - 24 anos	25 - 64 anos	65 e mais anos		
%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%		
2021	Portugal	-2,07	-15,34	-5,16	-5,70	20,58	-2,50	-15,14	-4,36	-6,16	23,09	-1,68	-15,54	-5,98	-5,26	18,76
	Continente	-1,91	-14,78	-4,43	-5,79	20,47	-2,33	-14,58	-3,60	-6,24	22,80	-1,52	-14,99	-5,29	-5,37	18,78
	Área Metropolitana de Lisboa	1,71	-6,09	5,27	-3,00	20,78	1,19	-5,66	5,99	-3,38	21,04	2,18	-6,54	4,53	-2,67	20,60
	Almada	1,84	-5,33	5,80	-3,06	18,08	0,86	-4,92	6,07	-4,09	17,53	2,73	-5,76	5,52	-2,14	18,49
	Costa da Caparica	4,10	-6,23	-8,88	-1,07	32,95	4,01	-2,92	-7,89	-2,19	37,94	4,18	-9,81	-9,92	-0,05	29,34
	União das freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas	-2,12	-2,81	1,47	-4,53	1,41	-2,27	-3,10	2,04	-3,88	-0,21	-1,99	-2,49	0,89	-5,10	2,52
	União das freguesias de Caparica e Trafaria	0,75	-4,45	0,81	-5,61	25,95	-1,19	-5,95	0,06	-8,13	29,11	2,55	-2,83	1,61	-3,24	23,69
	União das freguesias de Charneca de Caparica e Sobreda	8,47	-3,11	23,22	1,24	37,28	7,39	-1,81	21,14	0,26	35,33	9,50	-4,48	25,52	2,15	38,91
	União das freguesias de Laranjeiro e Feijó	-0,72	-10,77	0,93	-5,36	20,71	-2,64	-10,44	3,16	-7,41	16,80	1,01	-11,10	-1,26	-3,51	23,70

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

**Figura 10 - Densidade populacional (N.º/ km<sup>2</sup>) por Local de residência (à data dos Censos 2021) e Sexo**



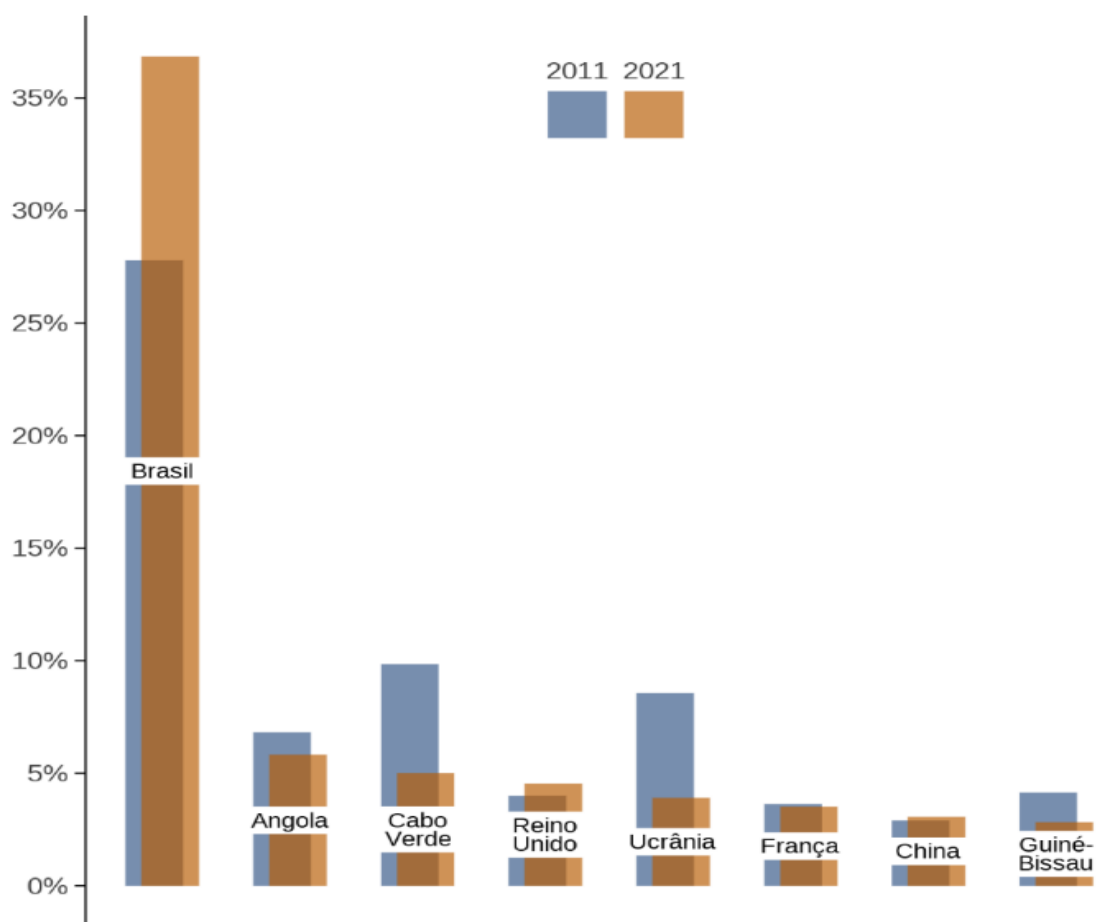
Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021(2022-11-23)

Da Figura 10 conclui-se que a densidade populacional/km<sup>2</sup>, é superior em Almada à média do país e da AML.

A População de nacionalidade estrangeira aumentou na última década (Figura 11). À data da realização dos Censos 2021, residiam em Portugal 542 314 pessoas de nacionalidade estrangeira, o que representava 5,2% do total da população, valor superior aos 3,7% verificados em 2011. A maior comunidade estrangeira residente em Portugal era a brasileira, com 199 810 indivíduos (cerca de 36,8%), seguindo-se a angolana, com 31 556 indivíduos (5,8%). A comunidade cabo-verdiana era a terceira mais representada em Portugal, com 27 144 (5,0%), surgindo os nacionais do Reino Unido em quarto, com 24 609 (4,5%).

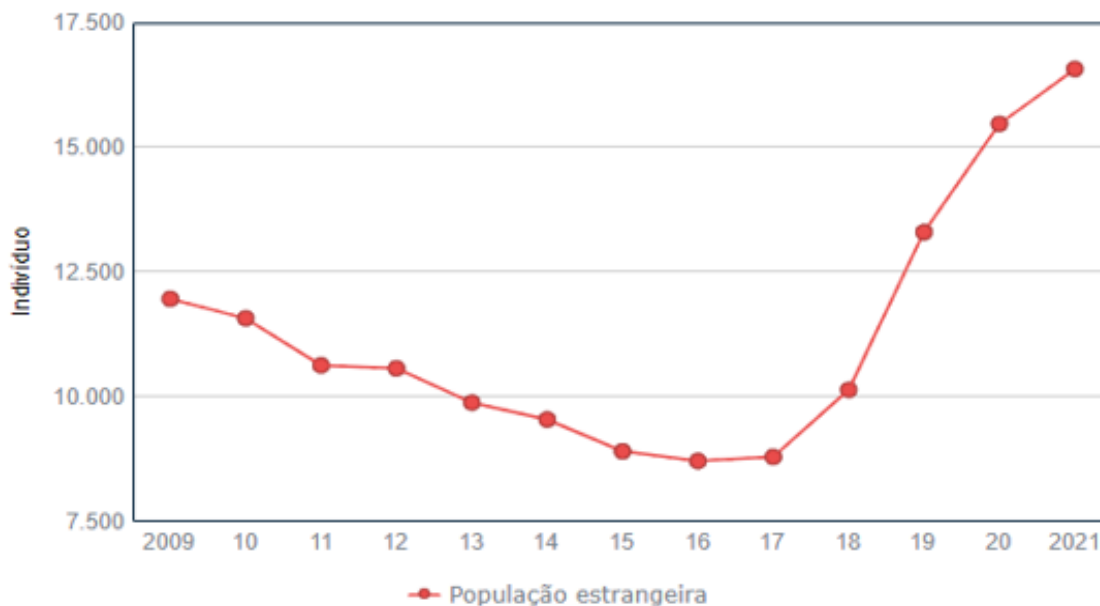
Relativamente à população estrangeira residente em Almada verificou-se uma evolução significativa de 2016, com o valor mais baixo, 8720, (Figura 12), para 2021 com o valor de 16570, o qual representa um acréscimo de 90%.

**Figura 11 - População residente em Portugal de nacionalidade estrangeira, 2011 -2021, (%)**



Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

**Figura 12 – População estrangeira com autorização de residência no concelho de Almada**



Fonte: INE e PORDATA

**Figura 13 - População Residente no concelho de Almada por Freguesia (2011 e 2021)**

Período de referência dos dados	População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021), Sexo e Grupo etário; Decenal				
	Grupo etário				
	Total				
	Local de residência (à data dos Censos 2021)				
	Costa da Caparica	União das freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas	União das freguesias de Caparica e Trafaria	União das freguesias de Charneca de Caparica e Sobreda	União das freguesias de Laranjeiro e Feijó
	Sexo				
HM					
N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	
2021	13 968	48 608	26 345	48 733	39 584
2011	13 418	49 661	26 150	44 929	39 872

Fonte: INE, Censos 2021

Numa análise à freguesia observa-se que a atração exercida globalmente pelo Concelho no decénio censitário 2011-2021, não foi distribuída de igual modo pelas várias freguesias (Figura 13). Assim, assistiu-se a dois comportamentos demográficos distintos, taxas de variação negativas nas uniões de freguesia mais antigas, como na União das freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas (-2,1%) e União das freguesias de Laranjeiro e Feijó (-0,7%), e taxas de variações positivas sobretudo no interior do concelho – União das freguesias da Charneca de Caparica e Sobreda (7,8%), mas também na Costa da Caparica (4,1%) e, menos acentuado, na União das freguesias de Caparica e Trafaria, (0,8%). Fica assim patente que o crescimento registado na União das freguesias da Charneca de Caparica e Sobreda, mais uma vez, foi o maior contributo para o crescimento populacional global do concelho de Almada.

Os ganhos globais que o concelho de Almada tem vindo a registar, não têm sido suficientes para contrariar o processo de envelhecimento que se tem vindo a registar.

De 2011 para 2021 (Figura 14), verificou-se uma taxa de variação negativa nos grupos etários dos 0 aos 14 anos (-5,3%) e dos 25 aos 64 anos (-3,1%), e, por seu turno, uma taxa de variação positiva no grupo etário dos 15 aos 24 anos (5,7%) e, sobretudo, dos 65 ou mais anos (18,1%).

**Figura 14 - População Residente no concelho de Almada por Grupos Etários (2011 e 2021)**

Período de referência dos dados	População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021), Sexo e Grupo etário; Decenal			
	Sexo			
	HM			
	Local de residência (à data dos Censos 2021)			
	Almada			
	Grupo etário			
	0 - 14 anos	15 - 24 anos	25 - 64 anos	65 e mais anos
N.º	N.º	N.º	N.º	
2021	24 219	18 681	92 153	42 185
2011	25 583	17 667	95 055	35 725

Fonte: INE, Censos 2021

**Figura 15 – Taxa de variação da População Residente no concelho de Almada por Grupos Etários (2011 e 2021)**

Territórios	Grandes grupos etários							
	Total		0-14		15-64		65 ou mais	
	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021
Almada	100,0	Pre 100,0	15,3	Pre 13,7	64,6	Pre 62,4	20,0	Pre 23,9

Fonte: INE, Censos 2011 e Censos 2021

Assim, assinala-se que o grupo etário dos 65 ou mais anos tem vindo a aumentar, sendo que em 2011 representava 20% e 23,9% em 2021. Já o grupo etário dos 0 aos 14 anos tem tido menores flutuações percentuais, no entanto, em 2011, correspondia a 15,3% e em 2021 a 13,7% do quantitativo global (Figura 15).

Este perfil geral da evolução demográfica no Concelho, pode traduzir-se numa desaceleração do crescimento demográfico e reforço acentuado do grupo etário dos 65 ou mais anos.

#### 4.1.2 Evolução da estrutura familiar

Na última década, a dimensão média dos agregados domésticos diminuiu e aumentou o número de núcleos familiares monoparentais, assim como de pessoas que vivem sozinhas.

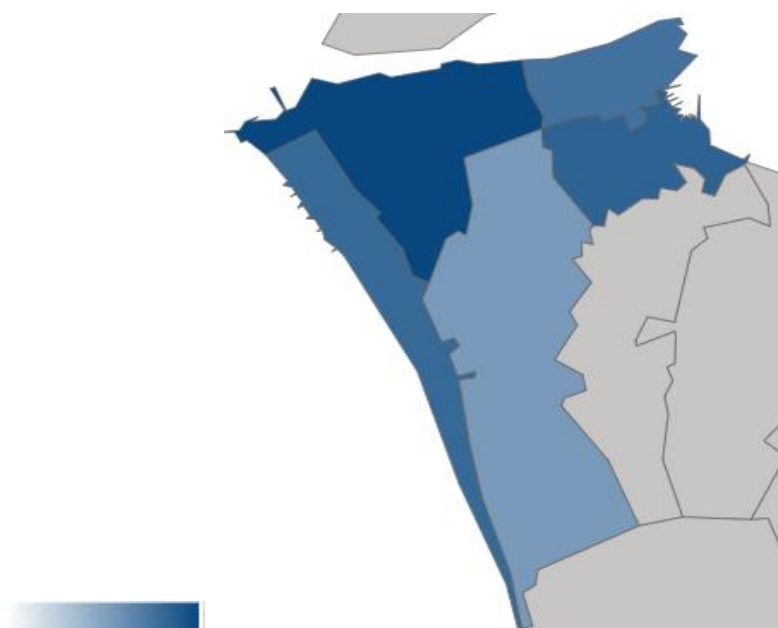
Em 2021 foram recenseados em Portugal 579 971 núcleos familiares monoparentais, o que representa 18,5% do total nacional de núcleos familiares, mais 3,6% do que 2011, (Figuras 16 e 17). Os núcleos monoparentais constituídos por mãe com filhos predominam, 496 342 (85,6%), face ao número de núcleos de pai com filhos, 83 629 (14,4%). No mesmo período censitário, em Almada os núcleos familiares monoparentais representaram 24,16% do total de agregados familiares do concelho.

**Figura 16 – Proporção dos núcleos familiares monoparentais (%) por localização**

Local de residência (à data dos Censos 2021)	Proporção de núcleos familiares monoparentais (%) por Local de residência (à data dos Censos 2021); Decenal	
	Período de referência dos dados	
	2021	2011
	%	%
Portugal	18,54	14,89
Área Metropolitana de Lisboa	22,73	18,16
Almada	24,16	18,56
Costa da Caparica	25,23	20,93
União das freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas	24,15	19,63
União das freguesias de Caparica e Trafaria	31,09	22,66
União das freguesias de Charneca de Caparica e Sobreda	18,66	13,54
União das freguesias de Laranjeiro e Feijó	26,17	19,52

Fonte: INE, Censos 2021

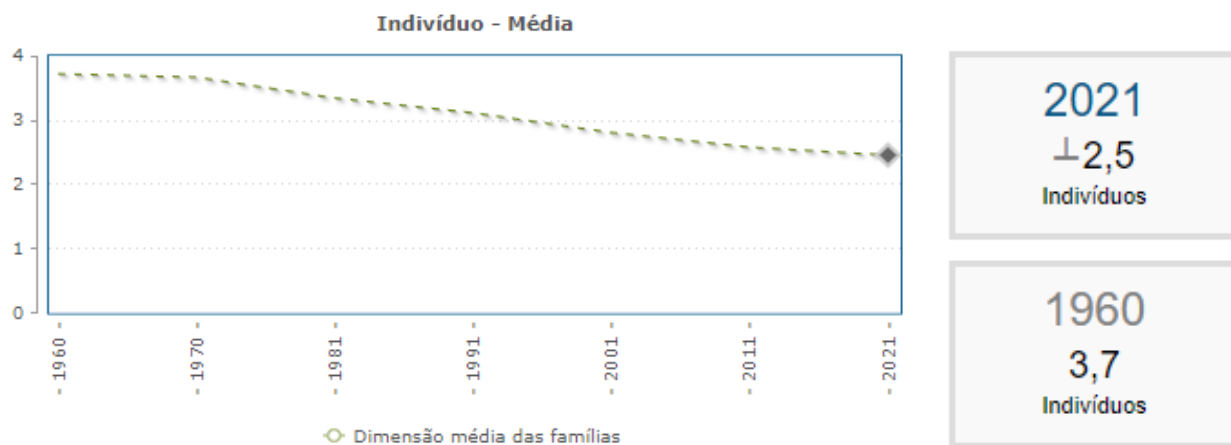
**Figura 17 - Proporção de núcleos familiares monoparentais no concelho de Almada**



Fonte: INE, Censos 2021

Em 2021, em Portugal, a dimensão média dos agregados domésticos privados era de 2,5 pessoas, valor que reduziu em 0,1 face ao valor de 2011 (Figura 18).

**Figura 18 – Dimensão média das famílias em Portugal**



Fonte: PORDATA, censos 2021

Os agregados domésticos privados constituídos por uma pessoa reforçaram o seu peso, passando a representar 24,8% do total. Em contrapartida, os agregados de maior dimensão têm vindo a perder expressão, com os agregados com 4 pessoas a representarem 14,7% e os com 5 ou mais pessoas, 5,6% (16,6% e 6,5% em 2011, respetivamente).

No concelho de Almada existiam, respetivamente em 1991, 2001, 2011 e 2021, 51.176, 60.954, 71.954 e 75.701 famílias. Assim, verificou-se uma taxa de variação de 19,1% entre o período 1991 e 2001, 18% entre 2001 e 2011 e 5,2% entre 2011 e 2021, em ambos os períodos apenas abaixo da Península de Setúbal (AML Sul) – Quadro 2 e Figura 20.

**QUADRO 2 – N.º de Famílias (1991, 2001, 2011 e 2021) e Taxa de Variação (1991-2001, 2001-2011 e 2011-2021), Portugal, AML e Concelho de Almada**

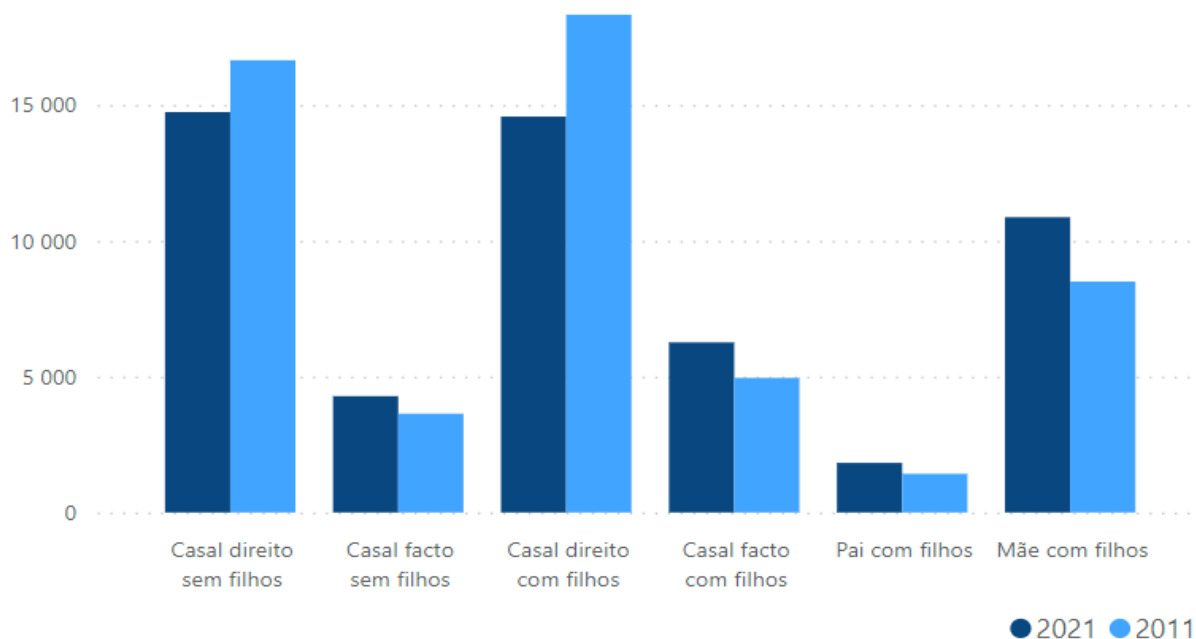
	1991	2001	2011	2021	Taxa Variação (%)		
					1991-2001	2001-2011	2011-2021
<b>Portugal</b>	3149803	3654633	4048559	4149668	16,0	10,8	2,5
<b>Área Metropolitana de Lisboa (NUT II)</b>	846032	1006810	1148947	1193148	19,0	14,1	3,8
<b>AML Norte</b>	633075	743586	836538	859720	17,5	12,5	2,8
<b>AML Sul</b>	212957	263224	312409	333428	23,6	18,7	6,7
<b>Almada</b>	51176	60954	71954	75701	19,1	18,0	5,2

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



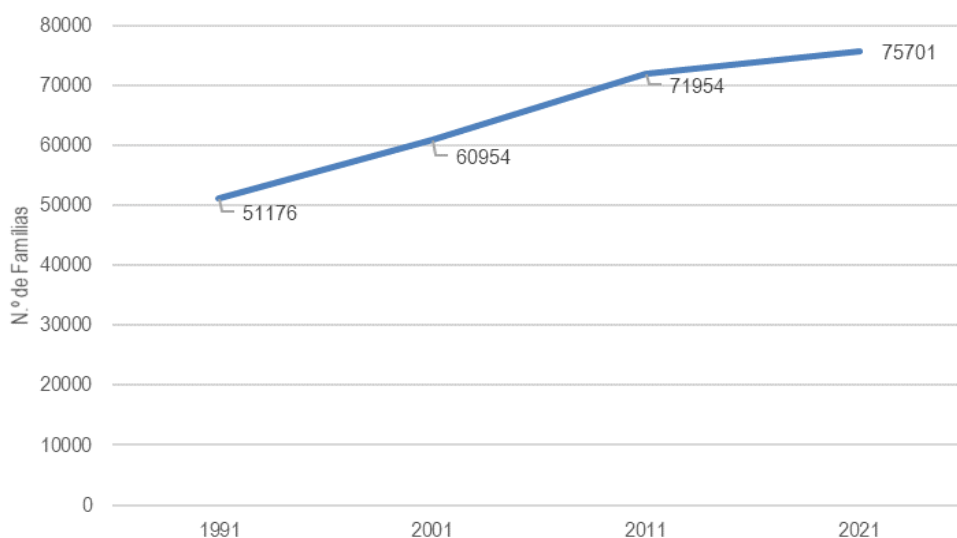
Analisando a evolução do n.º de famílias ao nível da freguesia, observa-se um paralelismo com a evolução da população residente (Figura 13), isto é, as freguesias onde se registam maiores taxas de variação negativa na população residente são as que assinalam menores taxas de variação no n.º de famílias entre 2011 e 2021, como é o caso da União das Freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas (Figuras 13 e 21).

**Figura 19 – Núcleos familiares (%) por tipo de núcleo no concelho de Almada**



Fonte: INE, Censos 2021

**Figura 20 - Famílias (1991, 2001, 2011 e 2021) no Concelho de Almada**



Fonte: INE, Censos 2021

**Figura 21 - Taxa de variação dos Agregados Domésticos Privados 2011- 2021 (%) por Local de residência (à data dos Censos 2021)**

LOCAL DE RESIDÊNCIA (À DATA DOS CENSOS 2021) ▾	
Costa da Caparica	9,31
União das freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas	0,28
União das freguesias de Caparica e Trafaria	5,06
União das freguesias de Charneca de Caparica e Sobreda	12,61
União das freguesias de Laranjeiro e Feijó	3,23

Fonte: INE, Censos 2021

Assim, verifica-se que entre 2011 e 2021, se voltou a registar o mesmo padrão, isto é, menores taxas de variação, ainda que neste caso positivas, nas freguesias mais antigas, como na União das freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas (0,28%) e União das freguesias de Laranjeiro e Feijó (3,23%), e maiores taxas de variação sobretudo no interior do concelho – União das freguesias da Charneca de Caparica e Sobreda (12,61%), mas também na Costa da Caparica (9,31%) e, menos acentuado, na União das freguesias de Caparica e Trafaria (5,06%), (Figura 21).

Os agregados familiares do município de Almada acompanharam a tendência de crescimento, tendo aumentado 5%, totalizando 75701 agregados domésticos privados e institucionais (Figura 20).

Contudo, a evolução do n.º de famílias, tanto no concelho como nas freguesias, em comparação com a evolução da população, regista um ritmo de crescimento mais acentuado e nas situações de declínio, menos acentuado.

Esta situação está relacionada com a contínua diminuição da dimensão média das famílias, a qual, no concelho de Almada, em 1991 era de 3 indivíduos, em 2001 diminuiu para 2,6, em 2011 decresceu ainda para 2,4 indivíduos e em 2021 voltou a diminuir para 2,3 indivíduos. (Figura 22)

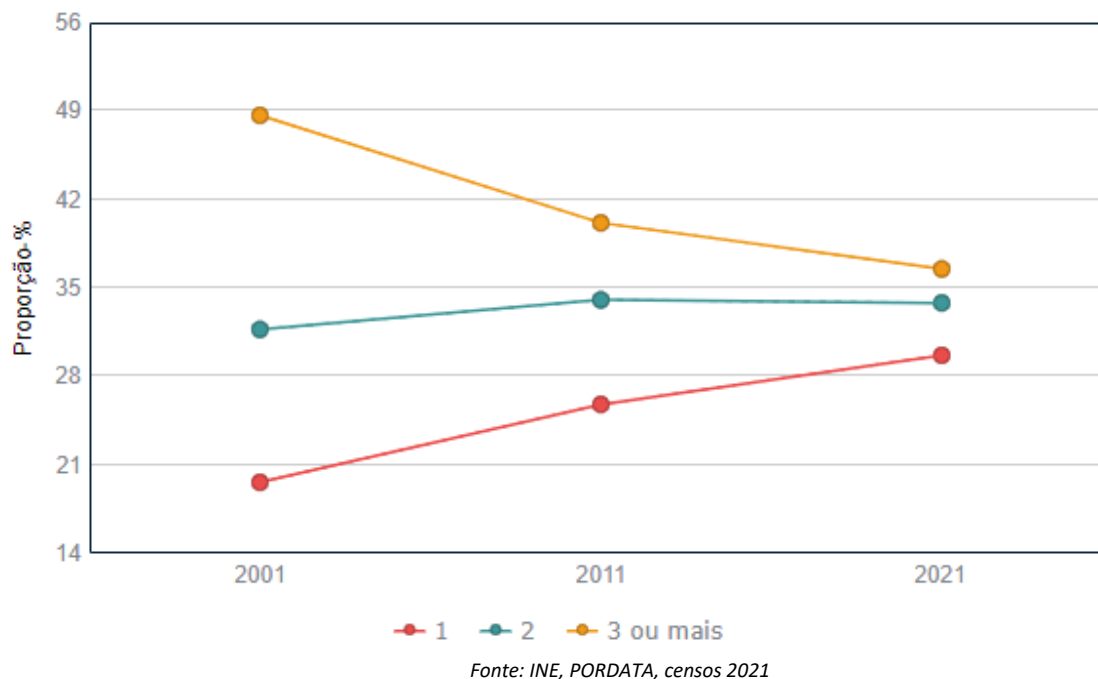
**Figura 22 - Dimensão média das famílias no concelho de Almada**

Territórios	Dimensão média das famílias				
	Anos	1991	2001	2011	2021
Almada		3,0	2,6	2,4	↓ 2,3

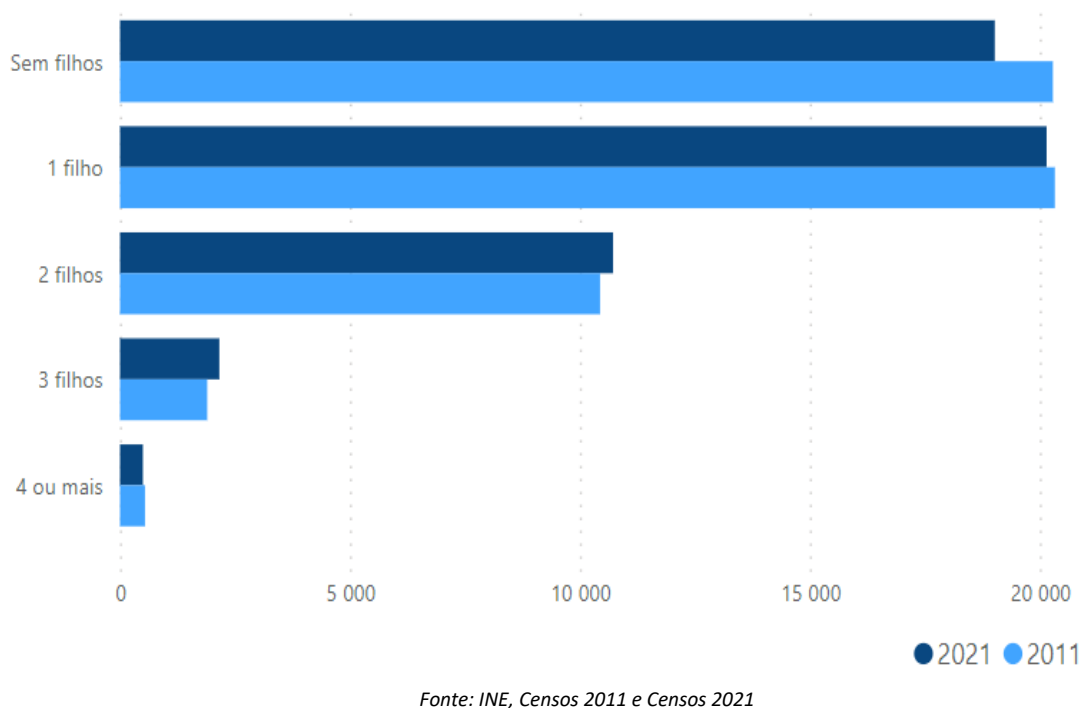
Fonte: INE, PPORDATA, Recenseamentos Gerais da população, censos 2021. Última atualização: 2023-01-03

Tanto em 2011 como em 2021, passaram a prevalecer as famílias com 1 ou 2 pessoas (Figura 23), assim como, as famílias sem filhos ou só com 1 filho (Figura 24), tendo em 2021 aumentado a expressão das famílias com 1 ou 2 pessoas, que representam 63,5% do total das famílias clássicas.

**Figura 23– Dimensão das Famílias no concelho de Almada**



**Figura 24 – Núcleos familiares por número de filhos em Almada**



### 4.1.3 Evolução e caracterização da população utilizadora

Para além da população residente, o concelho de Almada comporta igualmente uma população “utilizadora”, constituída por população que, não residindo no concelho, aí exerce a sua profissão, estuda ou visita por outros fatores.

#### QUADRO 3 – Indivíduos Residentes noutros concelhos que estudam ou trabalham no Concelho de Almada

	1991	2001	2011	2021	Taxa de Variação (%)		
					1991 - 2001	2001 - 2011	2011 - 2021
<b>Trabalhadores</b>	16 719	19 178	18 964	20173	14,7	-1,1	6,4
<b>Estudantes</b>	3 338	6 957	7 193	10083	108,4	3,4	40,2
<b>Total</b>	20 057	26 135	26 157	30256	30,3	0,08	15,7

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

O universo dos indivíduos que trabalham ou estudam no concelho pode ser aferido pelos dados censitários (Quadro 3), constatando-se que são quantitativos que aumentaram substancialmente no período censitário 1991-2001, estabilizando no período censitário 2001-2011 e voltando a aumentar no período censitário de 2011 - 2021.

O número de estudantes residentes noutros concelhos e que estudam no concelho de Almada registou uma grande taxa de crescimento entre 1991 e 2001 (108,4%), estabilizando, com valores positivos (3,4%), no período censitário seguinte (2001 – 2011). No período censitário 2011 – 2021, verifica-se novamente um aumento expressivo de 40,2%.

Estes valores expressam a importância de Almada no contexto do ensino superior, constituindo, a seguir a Lisboa, o segundo maior polo da Área Metropolitana de Lisboa neste sector.

Já o quantitativo dos indivíduos residentes noutros concelhos e que trabalham em Almada, após um interessante crescimento entre 1991 e 2001 (14,7%), registou uma pequena quebra (-1,1%) entre 2001 e 2011, aumentando entre 2011 e 2021. Na sequência do encerramento dos estaleiros da Lisnave em 2000 e de outras indústrias que concentravam elevados quantitativos de emprego, Almada não conseguiu permanecer com a mesma capacidade de oferta de emprego. Por outro lado, a diminuição da população ativa registada nos últimos anos teve reflexos no número de empregados. No entanto, no período entre 2011 e 2021, volta a registar-se um aumento do número dos indivíduos que trabalham no concelho de Almada, mas reside noutros concelhos.

## 4.2. Mercado habitacional e Rendimento dos agregados familiares

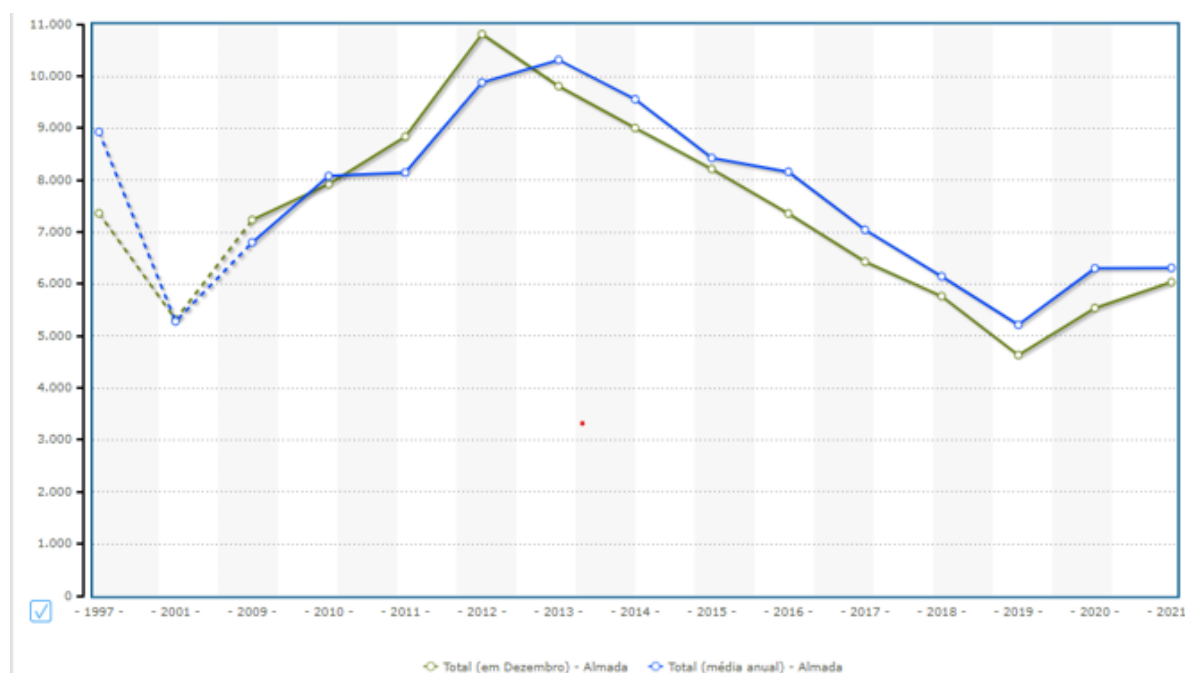
O mercado habitacional e as suas oscilações dependem, em grande parte, da capacidade económica dos potenciais interessados, adquirentes ou arrendatários.

Para além da relação entre a população empregada/desempregada, é igualmente importante perceber, na análise socioeconómica do concelho, o indicador do poder de compra dos indivíduos/municípios, assim como o rendimento de cada agregado familiar e o número de beneficiários do Rendimento Social de Inserção (RSI).

Relativamente à situação do desemprego, o concelho de Almada é o que tem a 3.<sup>a</sup> maior taxa de desemprego da AML (Quadro 4, Figuras 25 e 26) e o 4.<sup>o</sup> com maior número de Beneficiários do Rendimento Social de Inserção da Segurança Social (Quadro 5), por 1000 habitantes em idade ativa.

Assim, é pertinente verificar a capacidade financeira dos residentes no concelho per si e por comparação com os outros concelhos da AML.

**Figura 25 – Desempregados inscritos no centro de emprego e de formação profissional no Concelho de Almada**



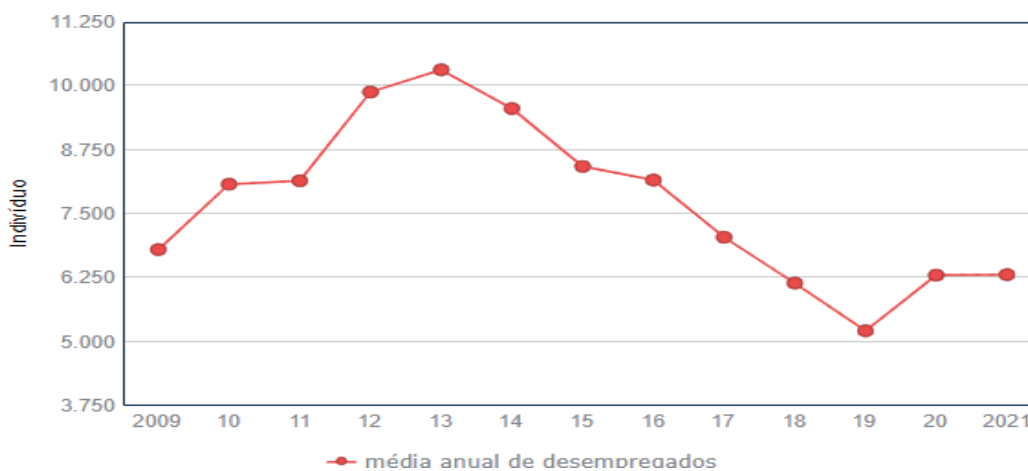
Fonte: PORDATA 2021

**QUADRO 4– Taxa de desemprego (%) por Local de residência (à data dos Censos 2021) e Sexo**

LOCAL DE RESIDÊNCIA (À DATA DOS CENSOS 2021) ▾	PERÍODO DE REFERÊNCIA DOS DADOS ▾		
	2021		
	SEXO ▾		
	HM	H	M
Portugal	8,13	7,35	8,92
Área Metropolitana de Lisboa	8,77	8,45	9,09
Alcochete	7,52	7,50	7,54
Almada	10,06	9,80	10,30
Amadora	9,94	9,51	10,34
Barreiro	10,29	9,82	10,74
Cascais	8,28	8,21	8,34
Lisboa	8,43	8,85	8,03
Loures	9,11	8,53	9,66
Mafra	6,23	5,60	6,88
Moita	12,05	11,26	12,82
Montijo	9,21	8,25	10,24
Oeiras	7,37	7,52	7,24
Palmela	7,95	7,25	8,69
Sesimbra	8,00	7,09	8,93
Setúbal	9,12	8,73	9,51
Sintra	9,10	8,25	9,91
Vila Franca de Xira	7,83	7,29	8,36
Odivelas	8,34	8,00	8,67
Seixal	9,23	8,61	9,81

Fonte: INE, Censos 2021

**Figura 26 – Desempregados inscritos no IEFP (média anual), no concelho de Almada**



Fontes: IEFP/MTSS-METD, PORDATA

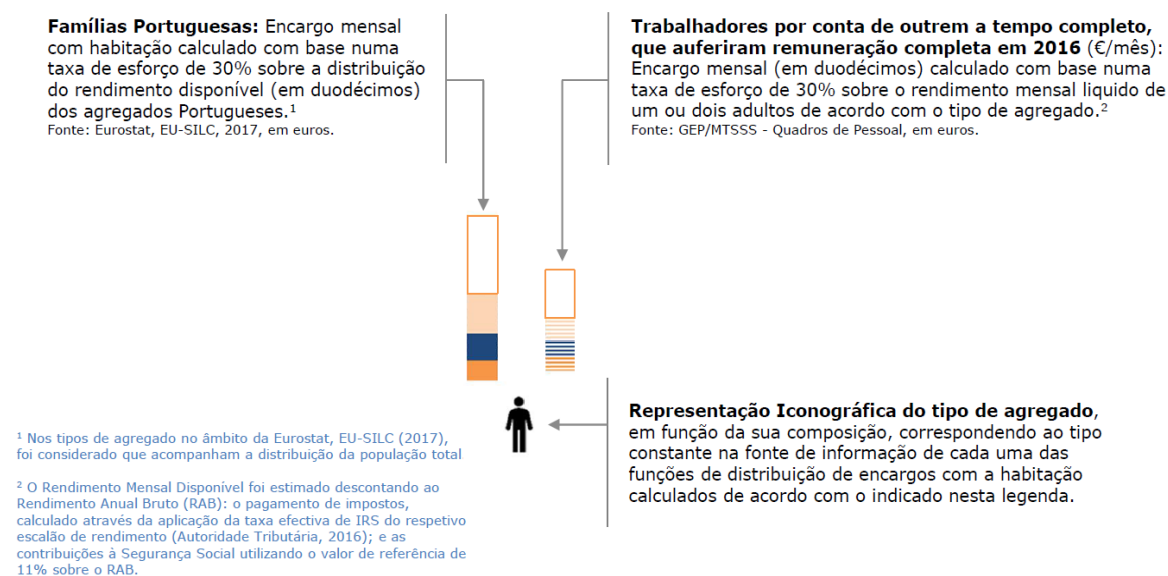
## QUADRO 5 - Beneficiários do Rendimento Social de Inserção da Segurança Social por 1000 habitantes na AML

Local de residência (NUTS - 2013) (1)	Beneficiários/os do rendimento social de inserção, da segurança social por 1000 habitantes em idade ativa (‰) por Local de residência (NUTS - 2013); Anual		
	Período de referência dos dados (2)		
	2021	2020	2019
	‰	‰	‰
Alcochete	18,61	19,27	22,46
Almada	45,45	43,05	43,86
Amadora	33,15	29,68	30,40
Barreiro	47,21	43,45	45,78
Cascais	20,95	18,69	18,79
Lisboa	48,71	45,45	45,22
Loures	29,17	26,81	26,88
Mafra	11,62	11,15	10,85
Moita	58,33	54,56	59,31
Montijo	39,04	37,98	38,53
Odivelas	24,57	22,21	22,23
Oeiras	12,99	11,75	11,48
Palmela	15,46	14,44	14,26
Seixal	32,60	30,69	29,54
Sesimbra	26,99	27,11	27,71
Setúbal	35,95	34,36	33,73
Sintra	21,54	18,33	18,04
Vila Franca de Xira	19,05	18,96	19,15

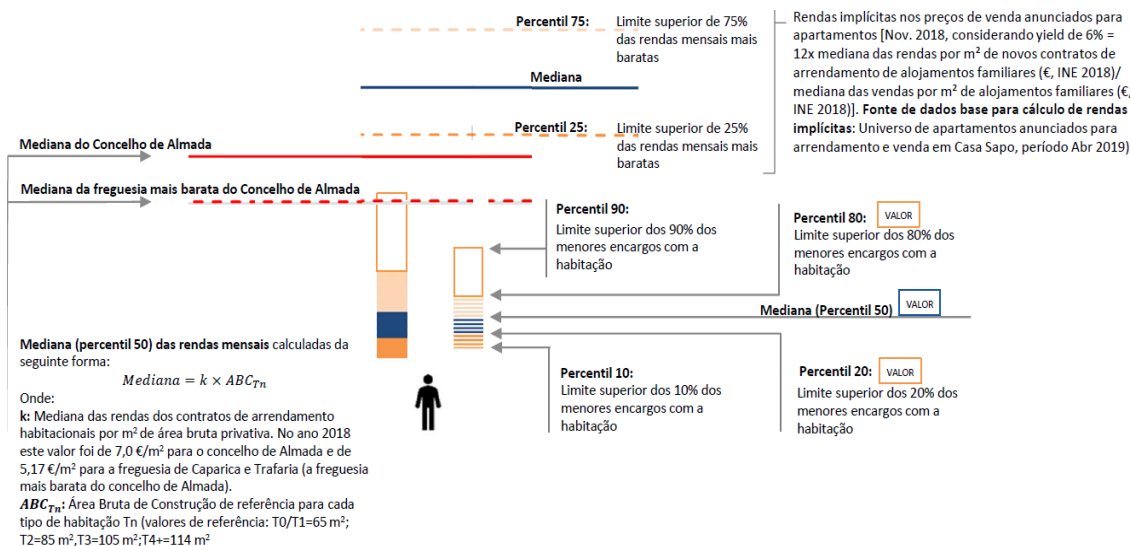
Fonte: INE, censos 2021

No âmbito da Estratégia Local de Habitação do concelho de Almada 2019 – 2029<sup>2</sup>, foi realizado um estudo relativo ao acesso ao mercado da habitação de arrendamento pelas famílias portuguesas, tendo por base dados referentes a 2016 (remuneração mensal e tabela de IRS) e 2018 (valor mediano das rendas/m<sup>2</sup> - INE), que apresentou resultados com a seguinte legenda:

### Figura 27 – Explicação da legenda das figuras do acesso ao mercado de habitação - ELH



<sup>2</sup> Aprovada em Reunião de Câmara de 6 de maio de 2019 e em sessão de Assembleia Municipal de 8 de maio de 2019.



Fonte: Adaptado da Estratégia Local de Habitação do concelho de Almada 2019-2025-2029, 1ª Atualização - 20.07.2021

Os resultados demonstram quais os agregados, por União de Freguesias, que não acedem ao mercado habitacional por a taxa de esforço necessária exceder o valor máximo recomendado (30%)<sup>3</sup>:

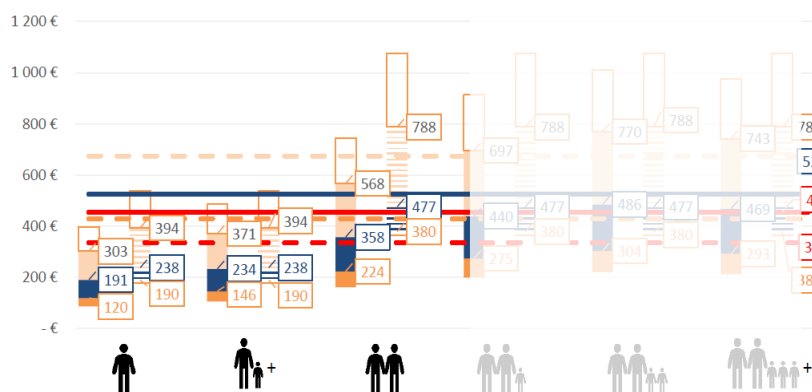
Figura 28 – Acesso ao mercado de habitação no concelho de Almada- ELH

- União das Freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas

### Quem não acede ao mercado?

- ▶ 90% dos agregados unipessoais
- ▶ >80% dos agregados monoparentais
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos

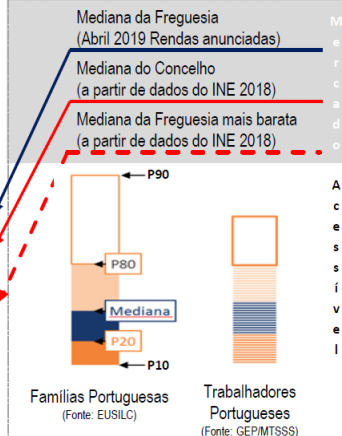
Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Almada cidade  
Freguesias: Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas

Habitação tipo  
≤ T1

Legenda:



<sup>3</sup> Dados adaptados da Estratégia Local de Habitação do concelho de Almada 2019-2025-2029, 1ª Atualização, aprovada em Assembleia Municipal em 20.07.2021



## Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

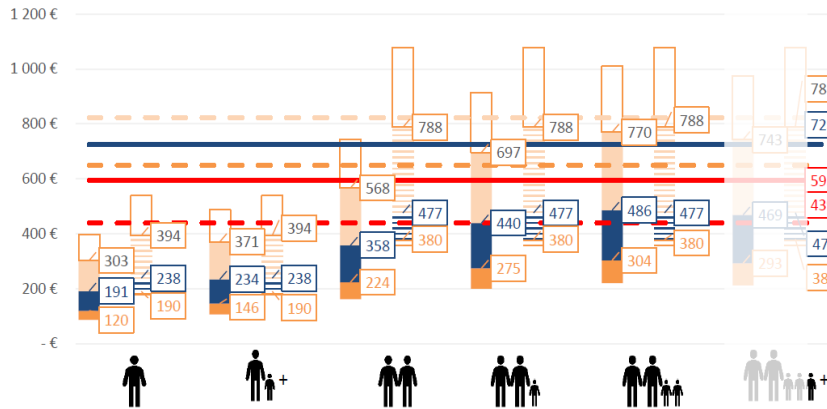
- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ >80% dos agregados com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

## Almada cidade

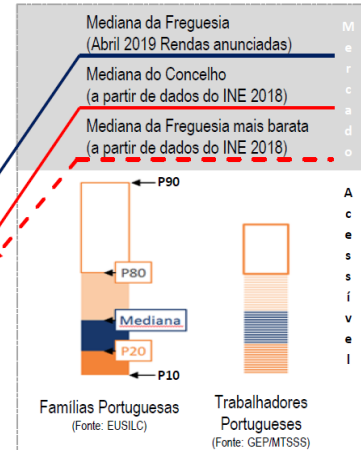
Freguesias: Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas

Habitação tipo  
**T2**

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:



## Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

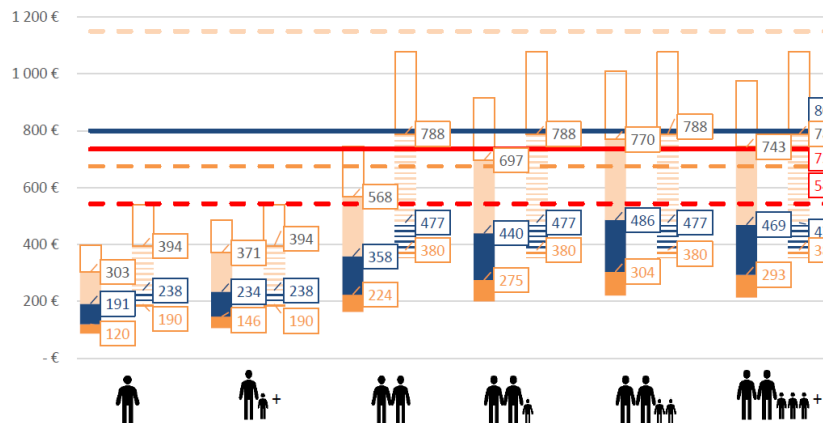
- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ >80% dos agregados com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

## Almada cidade

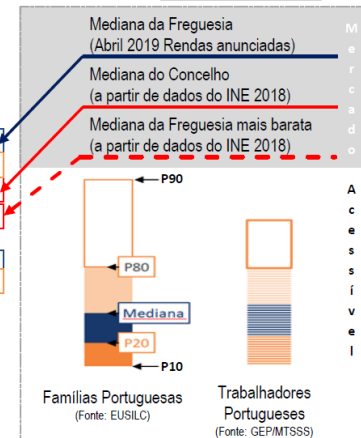
Freguesias: Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas

Habitação tipo  
**T3**

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:



- União das freguesias de Caparica e Trafaria

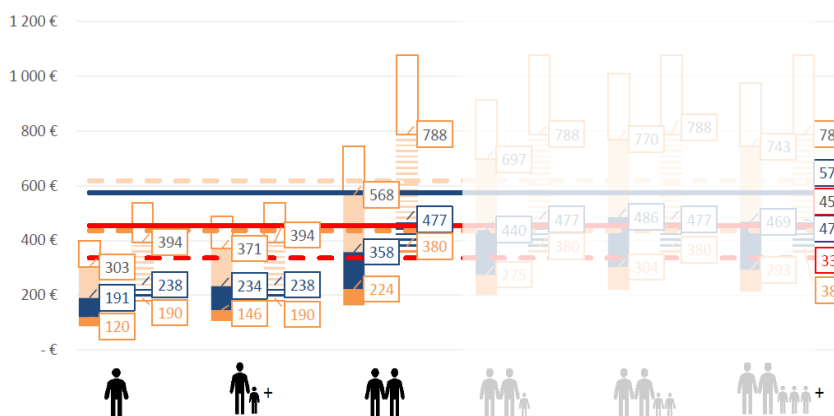
### Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais
- ▶ >80% dos agregados monoparentais
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos

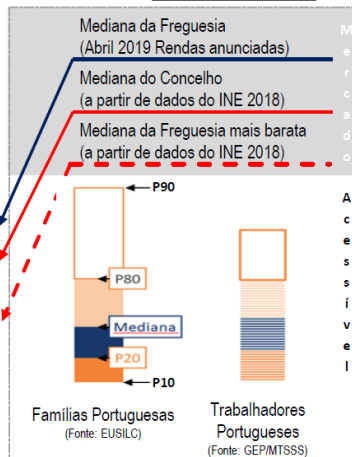
## Caparica e Trafaria

Habituação tipo  
**≤T1**

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:



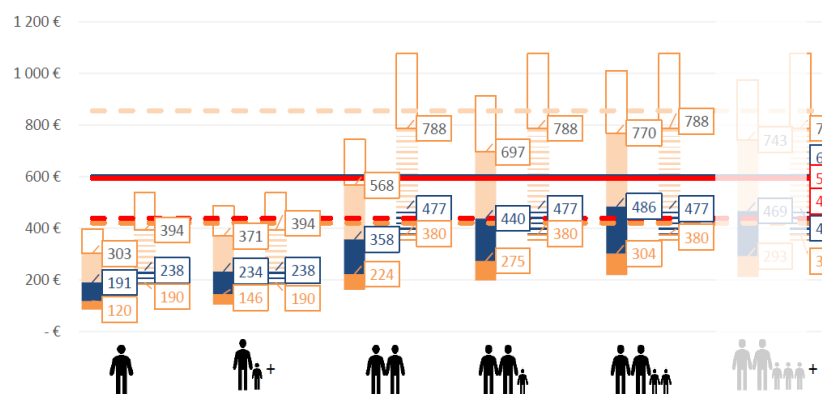
### Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ >80% dos agregados com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

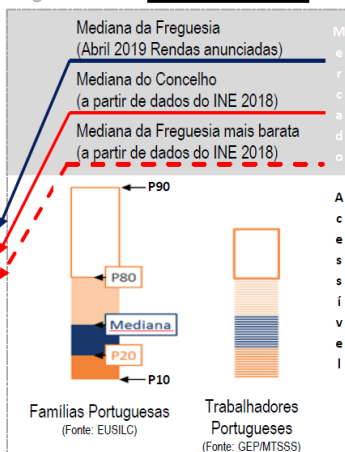
## Caparica e Trafaria

Habituação tipo  
**T2**

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:



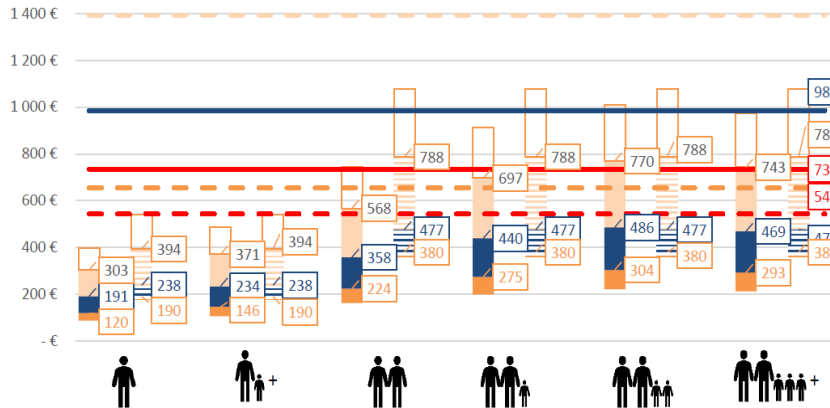
## Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ >80% dos agregados com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

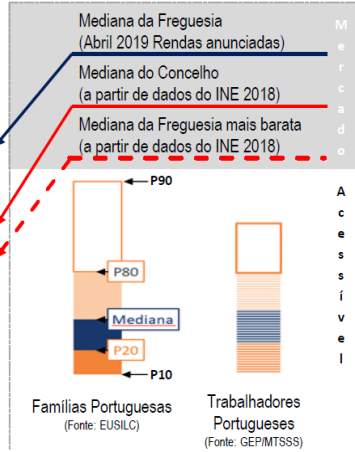
## Caparica e Trafaria

Habitação tipo  
**T3**

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:



### • Freguesia de Costa da Caparica

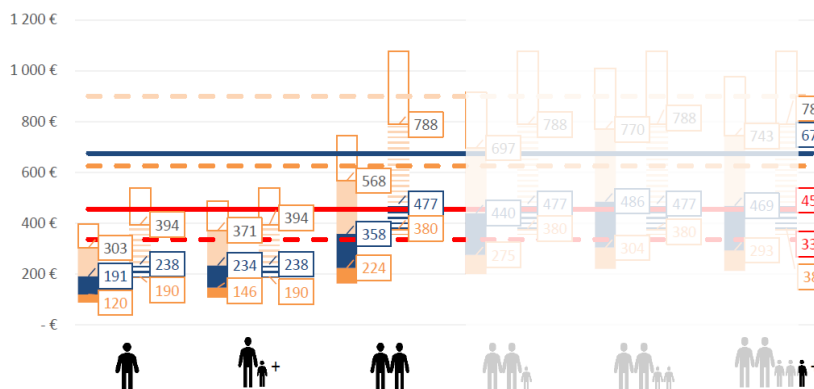
## Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ >80% dos agregados com dois adultos

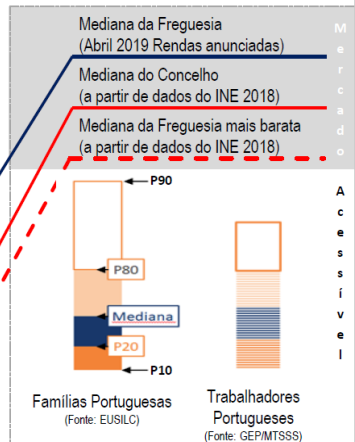
## Costa de Caparica

Habitação tipo  
**≤T1**

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:

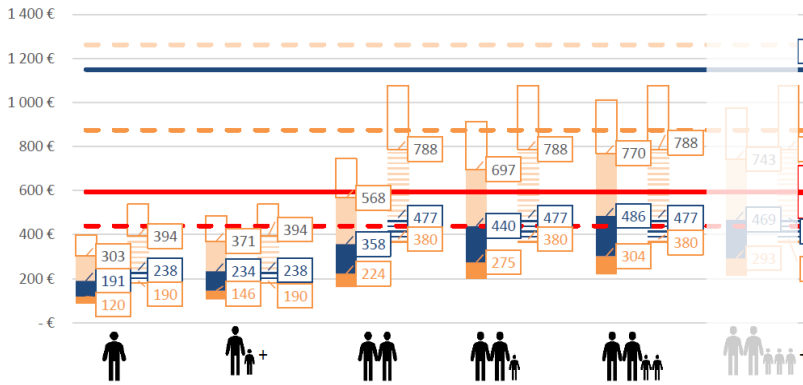


- Quem não acede ao mercado?** (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)
- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
  - ▶ 90% dos agregados com dois adultos
  - ▶ >80% dos agregados com dois adultos e crianças

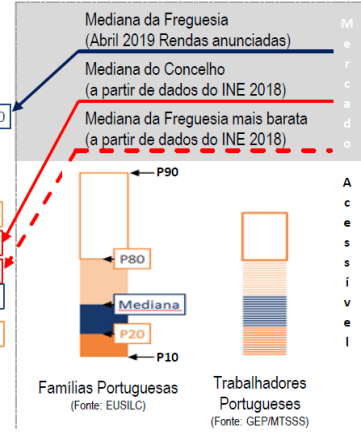
## Costa de Caparica

Habituação tipo  
**T2**

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:

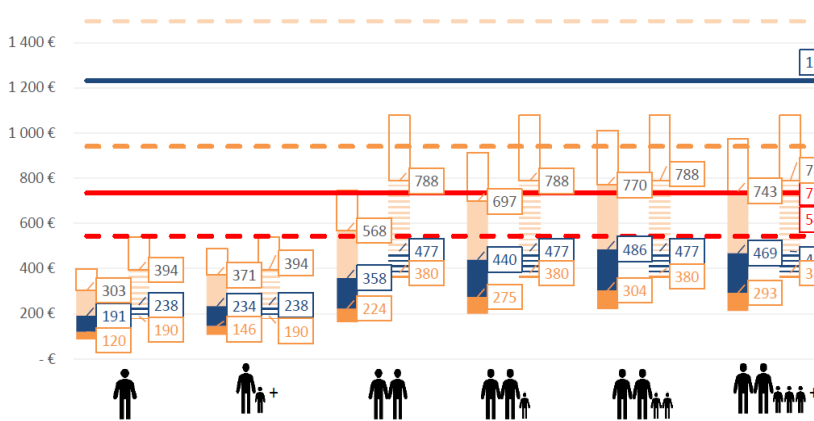


- Quem não acede ao mercado?** (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)
- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
  - ▶ 90% dos agregados com dois adultos
  - ▶ >80% dos agregados com dois adultos e crianças

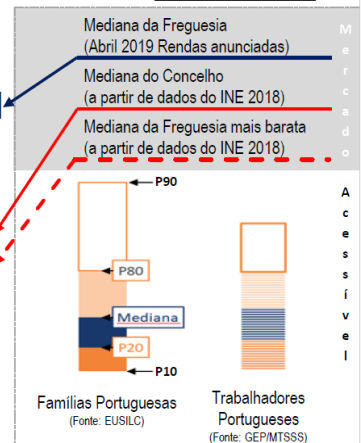
## Costa de Caparica

Habituação tipo  
**T3**

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:



• União das Freguesias de Laranjeiro e Feijó

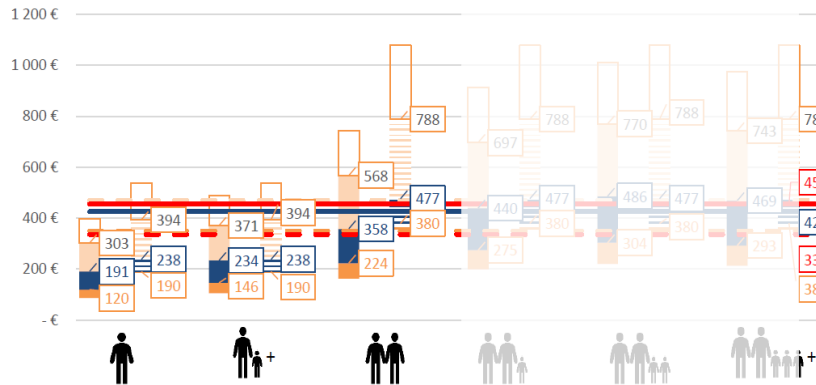
**Quem não acede ao mercado?** (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ >80% dos agregados unipessoais
- ▶ >50% dos agregados monoparentais
- ▶ 50% dos agregados com dois adultos

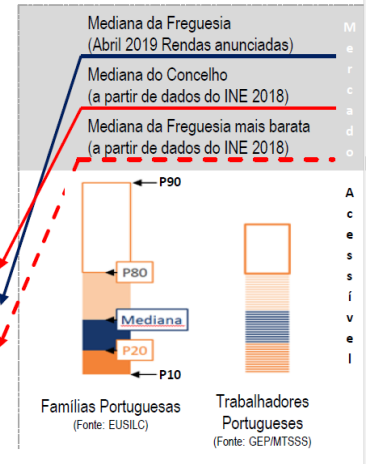
Laranjeiro e Feijó

Habitação tipo **≤T1**

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:



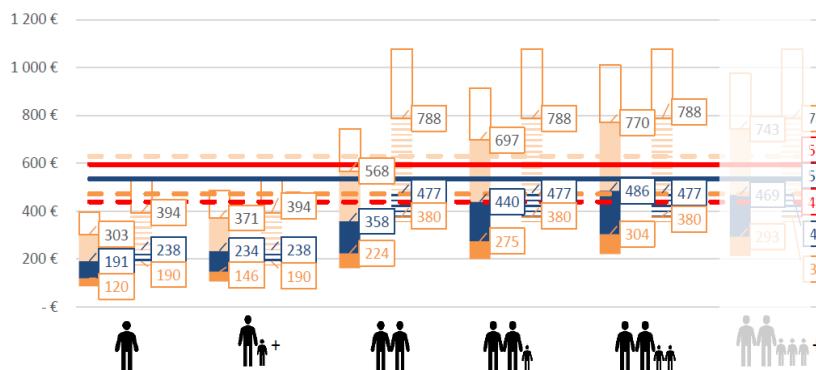
**Quem não acede ao mercado?** (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais
- ▶ >80% dos agregados monoparentais e com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

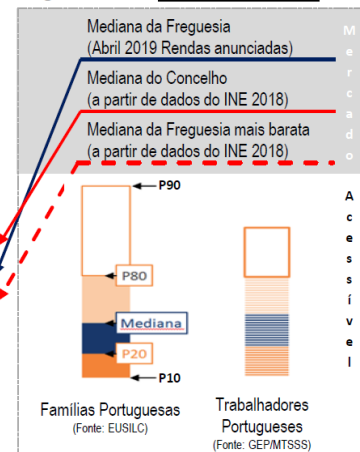
Laranjeiro e Feijó

Habitação tipo **T2**

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:



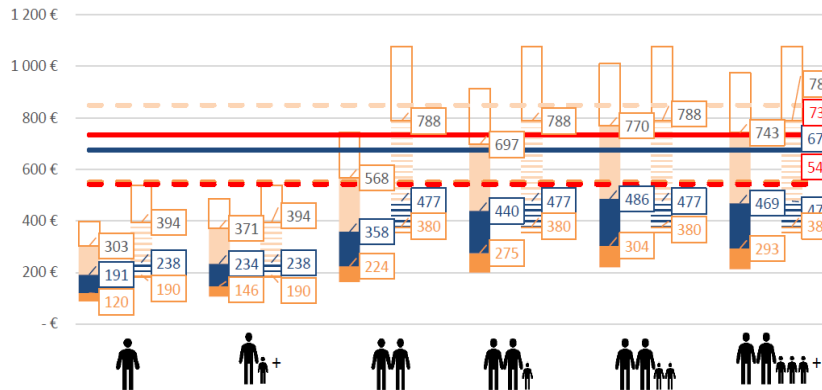
### Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ 80% dos agregados com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

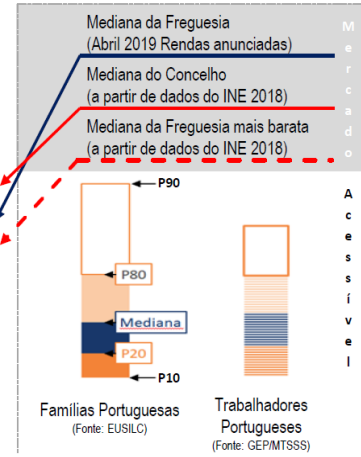
## Laranjeiro e Feijó

Habitação tipo  
**T3**

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:



### • União das Freguesias de Charneca de Caparica e Sobreda

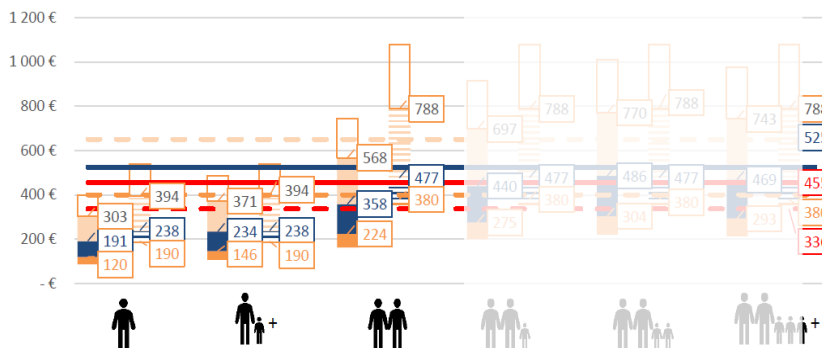
### Quem não acede ao mercado? (Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais
- ▶ >80% dos agregados monoparentais
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos

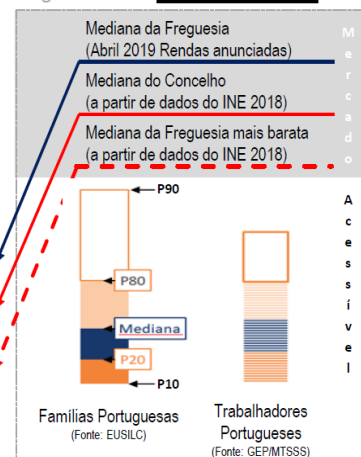
## Charneca e Sobreda

Habitação tipo  
**≤T1**

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:



### Quem não acede ao mercado?

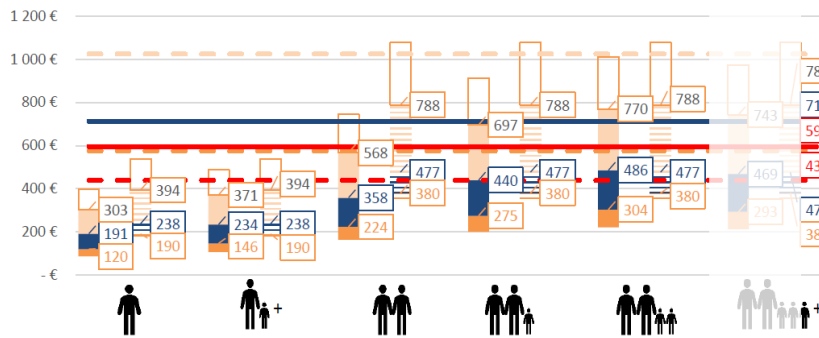
(Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ 80% dos agregados com dois adultos
- ▶ >50% dos agregados com dois adultos e crianças

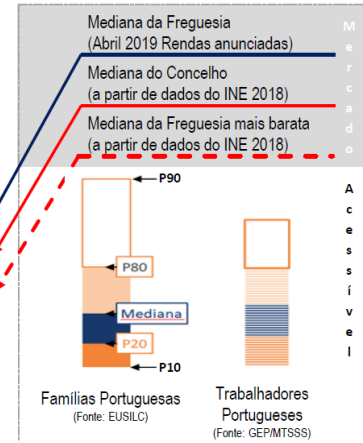
## Charneca e Sobreda

Habitação tipo  
**T2**

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:



### Quem não acede ao mercado?

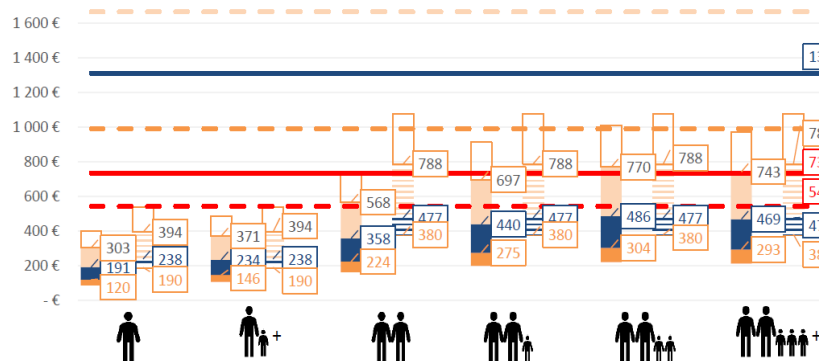
(Mediana contratada INE ou 1º Q oferta anunciada)

- ▶ 90% dos agregados unipessoais e monoparentais
- ▶ 90% dos agregados com dois adultos
- ▶ 90% dos agregados com dois adultos e crianças

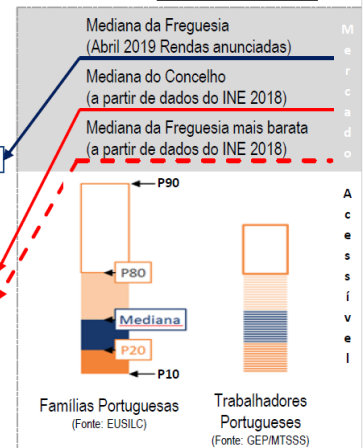
## Charneca e Sobreda

Habitação tipo  
**T3**

Rendas acessíveis e de Mercado (€/mês)



Legenda:



Fonte: Adaptado da Estratégia Local de Habitação do concelho de Almada 2019-2025-2029, 1ª Atualização - 20.07.2021

Da análise destes resultados é notória a extrema dificuldade que em todo o concelho de Almada os agregados unipessoais e monoparentais, que representam mais de metade dos agregados familiares do

concelho, enfrentam no acesso ao mercado habitacional, mesmo considerando apenas as tipologias T0 ou T1.

Com o objetivo de complementar os estudos elaborados no âmbito da ELH, analisaram-se alguns dados atualizados, com destaque para os do INE relativos aos Censos 2021.

## QUADRO 6 – Evolução da remuneração média dos trabalhadores por conta de outrem por concelho da AML

Localização geográfica (NUTS - 2013) (1)	Ganho médio mensal (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Anual (2)	
	Período de referência dos dados	
	2020	2011
	€	€
Portugal	1 247,2	x
Área Metropolitana de Lisboa	1 516,4	1 374,5
Alcochete	2 019,5	1 673,5
Almada	1 184,0	1 040,3
Amadora	1 476,8	1 249,4
Barreiro	1 164,5	1 048,8
Cascais	1 264,1	1 171,9
Lisboa	1 702,8	1 576,4
Loures	1 256,2	1 109,3
Mafra	1 067,7	888,9
Moita	1 009,4	942,0
Montijo	1 086,9	975,7
Odivelas	1 003,6	914,1
Oeiras	1 839,8	1 721,2
Palmela	1 443,5	1 271,0
Seixal	1 357,0	1 139,1
Sesimbra	1 022,5	932,0
Setúbal	1 257,5	1 183,5
Sintra	1 255,4	1 159,6
Vila Franca de Xira	1 273,3	1 129,5

Fonte: INE, MTSSS/GEP, Quadros de pessoal, censos 2021. (Última atualização destes dados: 11 de julho de 2022)

Verifica-se que Almada é o 4.º concelho da AML relativamente ao número de beneficiários do RSI/1000 habitantes (Quadro 5), assim como o ganho médio mensal dos habitantes de Almada em 2020 era dos mais baixos da AML (posição 12), colocando os munícipes em situação de desvantagem no mercado imobiliário, em relação a cidadãos com outras proveniências (Quadro 6).

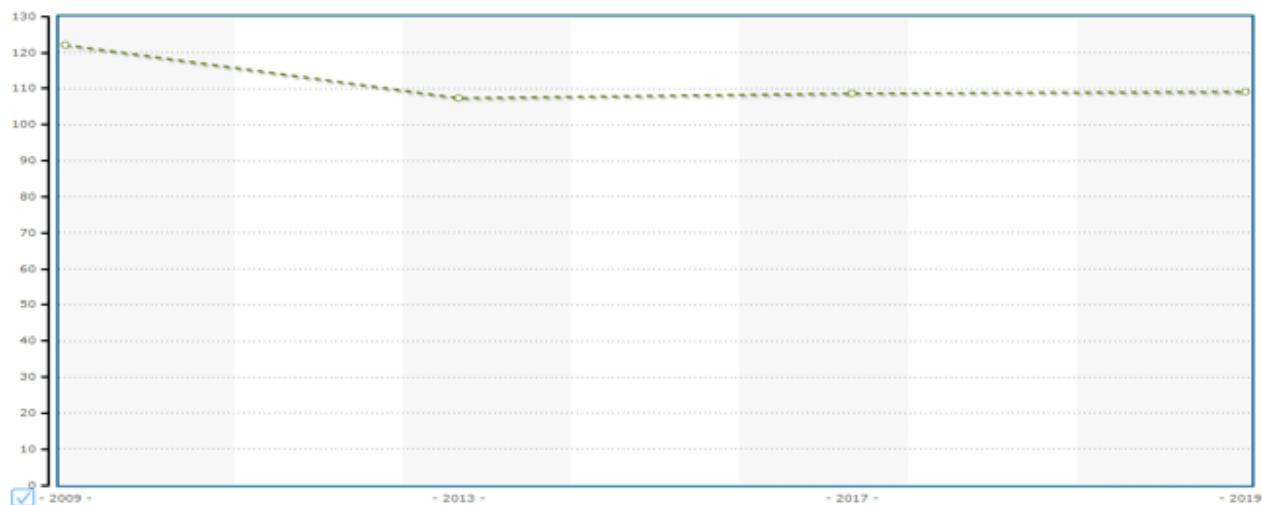
Analisando o gráfico da Figura 29 e os dados da Figura 30, relativamente ao poder de compra *per capita* para Almada, verifica-se uma tendência de estabilidade, apresentando para 2019<sup>4</sup> o valor per capita de 109,2%, sendo o 4.º da AML.

Face a estes dados, podemos concluir que o ganho médio mensal não acompanhou o aumento de preços, nomeadamente da habitação, o que de acordo com os dados do INE/PORDATA, tem vindo a aumentar significativamente nos últimos anos, conforme se pode observar nas Figuras 31 e 32.

<sup>4</sup> À data da elaboração do presente estudo ainda não existem dados disponíveis relativos a 2021.



**Figura 29 – Poder de compra *per capita* no concelho de Almada**



Fonte: PORDATA, censos 2021

**Figura 30 - Poder de compra *per capita* % nos municípios da AML**

Localização geográfica (NUTS - 2013) (1)	Poder de compra per capita por Localização geográfica (NUTS - 2013); Bienal	
	Período de referência dos dados (2)	
	2019	2011
Área Metropolitana de Lisboa	121,77	130,97
Alcochete	119,79	123,48
Almada	109,16	109,80
Amadora	100,07	105,74
Barreiro	100,29	100,18
Cascais	117,95	132,01
Lisboa	205,62	216,88
Loures	100,99	102,38
Mafra	98,31	101,63
Moita	83,37	81,30
Montijo	99,34	103,97
Odivelas	88,78	91,94
Oeiras	153,13	193,70
Palmela	100,84	99,99
Seixal	91,16	94,13
Sesimbra	91,10	96,12
Setúbal	107,95	107,30
Sintra	93,61	101,25
Vila Franca de Xira	97,35	100,85

Fonte: INE, Censos 2021 (Última atualização destes dados: 25 de outubro de 2021)

**Figura 31 – Valor mediano das vendas dos alojamentos familiares, nos municípios da AML**

Localização geográfica (NUTS - 2013) (1)	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral			
	Período de referência dos dados			
	4.º Trimestre de 2021	3.º Trimestre de 2021	2.º Trimestre de 2021	1.º Trimestre de 2021
	Categoria do alojamento familiar			
	Total			
	€	€	€	€
Alcochete	1 951	1 840	1 661	1 525
Almada	1 895	1 860	1 838	1 801
Amadora	1 820	1 783	1 743	1 723
Barreiro	1 226	1 189	1 162	1 136
Cascais	3 046	2 946	2 851	2 776
Lisboa	3 531	3 437	3 347	3 333
Loures	1 960	1 916	1 888	1 820
Mafra	1 704	1 670	1 614	1 600
Moita	1 035	993	966	952
Montijo	1 421	1 364	1 338	1 334
Odivelas	2 156	2 134	2 078	2 057
Oeiras	2 644	2 550	2 467	2 440
Palmela	1 312	1 272	1 237	1 198
Seixal	1 510	1 458	1 410	1 380
Sesimbra	1 667	1 573	1 503	1 456
Setúbal	1 384	1 335	1 325	1 307
Sintra	1 548	1 508	1 473	1 441
Vila Franca de Xira	1 525	1 486	1 429	1 383

Fonte: INE, Censos 2021 (Última atualização destes dados: 25 de outubro de 2022)

Analisando os dados da Figura 31, verifica-se que o concelho de Almada é o 6.º concelho com os valores de venda mais elevados da AML

**Figura 32 – Valor mediano das vendas dos alojamentos familiares por freguesia no concelho de Almada**

Localização geográfica (NUTS - 2013) (1)	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral			
	Período de referência dos dados			
	4.º Trimestre de 2021	3.º Trimestre de 2021	2.º Trimestre de 2021	1.º Trimestre de 2021
	Categoria do alojamento familiar			
	Total			
	€	€	€	€
Almada	1 895	1 860	1 838	1 801
Costa da Caparica	2 548	2 472	2 367	2 325
União das freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas	1 931	1 895	1 843	1 772
União das freguesias de Caparica e Trafaria	1 819	1 684	1 680	1 670
União das freguesias de Charneca de Caparica e Sobreda	1 930	1 906	1 902	1 880
União das freguesias de Laranjeiro e Feijó	1 618	1 588	1 566	1 541

Fonte: INE, Censos 2021 (Última atualização destes dados: 25 de outubro de 2022)

Considerando que um dos principais indicadores para a análise da dificuldade de acesso à habitação em Almada será a taxa de esforço necessária para aquisição ou arrendamento de fogos para habitação, efetua-se um cálculo destas taxas, ao nível do concelho e das suas cinco uniões de freguesias.

Partindo dos valores medianos das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares (Figura 32), que têm como fonte os censos 2021 do INE, considerando a taxa de juro de 1,276% proposta no exemplo do Banco de Portugal para um empréstimo a 30 anos para aquisição de um imóvel de 100m<sup>2</sup>, e considerando ainda o valor médio auferido pelos trabalhadores por conta de outrem no concelho de Almada, constante no Quadro 6, subtraindo 11% de pagamento à Segurança Social e 11,6% de IRS (valor apresentado na tabela de IRS para 2021, 2 titulares com 2 dependentes), obtemos os valores assinalados no Quadro 7:

**Quadro 7 – Cálculo da Taxa de Esforço para aquisição de alojamento familiar por União de Freguesia no concelho de Almada**

Localização geográfica	Encargo bancário mensal (€)	Totalidade de impostos (%)	Valor auferido líquido (€)	Rendimento total do agregado familiar (€) <sup>5</sup>	Taxa de Esforço (%)
Almada	671,67	22,6	916,42	1832,83	36,6
Costa da Caparica	903,12	22,6	916,42	1832,83	49,3
Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas	684,43	22,6	916,42	1832,83	37,3
Caparica e Trafaria	644,73	22,6	916,42	1832,83	35,2
Charneca de Caparica e Sobreira	684,08	22,6	916,42	1832,83	37,3
Laranjeiro e Feijó	573,50	22,6	916,42	1832,83	31,3

Analisando os encargos mensais na aquisição dos imóveis, verifica-se que para a média dos municípios (considerando 2 vencimentos por agregado familiar) os encargos com a habitação se situam no intervalo entre os 573,50€, para a União de Freguesias do Laranjeiro e Feijó e os 903,12€, para a Freguesia da Costa da Caparica, representando uma taxa de esforço em relação ao salário médio líquido, entre 31,3% e os 49,3% (Quadro 7).

Tendo em conta a taxa de esforço preconizada como segura pelo Banco de Portugal, ou seja 1/3 do rendimento total do agregado familiar, conclui-se que só os agregados familiares da União de freguesias do Laranjeiro e Feijó poderão ficar dentro de valores aceitáveis (Quadro 7). No entanto, caso consideremos o valor máximo para a taxa de esforço de 30%, recomendado por algumas instituições bancárias e utilizado nos cálculos efetuados na Estratégia Local de Habitação de Almada em 2019, nenhuma das freguesias do concelho tem uma oferta que fique abaixo desse valor. Acresce que não foi considerado qualquer outro tipo de encargo, como água, gás e eletricidade. Será igualmente importante

<sup>5</sup> Considerando dois vencimentos por agregado familiar

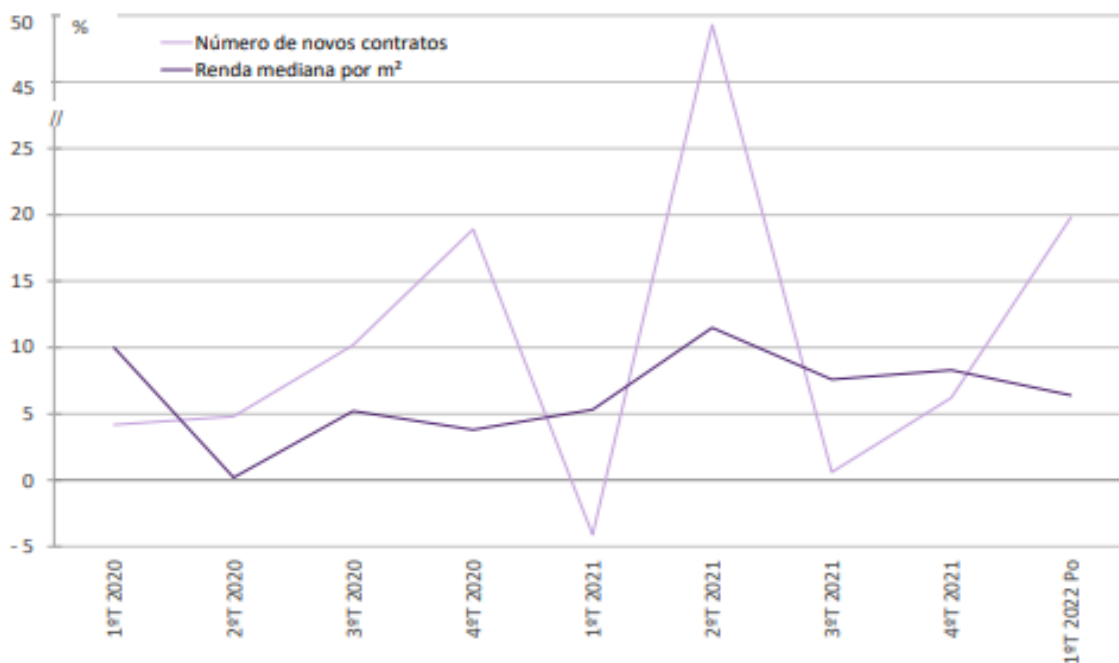
referir que, para um agregado que aufera um único vencimento, no qual se inclui as famílias monoparentais, a taxa de esforço para as mesmas freguesias será aproximadamente o dobro da apresentada, pelo que se eleva a um patamar de esforço muito acima do preconizado.

*Considera-se como taxa de esforço a percentagem do rendimento total do agregado familiar destinada ao pagamento das prestações de créditos e encargos contraídos. No essencial, corresponde ao rendimento que se tem disponível para fazer face às despesas do dia-a-dia (tais como bens de primeira necessidade, transportes, educação, saúde, lazer etc) após o pagamento das obrigações mensais com créditos previamente contraídos. Sendo consensualmente aceite que a taxa não deverá ser superior a um terço do rendimento total do agregado familiar, a partir do qual poderá representar uma sobrecarga excessiva para o equilíbrio financeiro das famílias.<sup>6</sup>*

Quanto ao mercado de arrendamento, em 2021, a renda mediana dos 87.349 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 6,04 €/m<sup>2</sup>, aumentando 7,7% face a 2020. Também se verificou um aumento de 9,4% no número de novos contratos celebrados relativamente ao ano anterior (Figura 33)<sup>7</sup>.

O agravamento dos preços por m<sup>2</sup> tem constituído uma tendência que se verifica de forma consistente ao longo dos dois últimos anos analisados.

**Figura 33 - Taxas de variação homóloga da renda mediana por m<sup>2</sup> e do número de novos contratos de arrendamento para Portugal entre o 1ºT 2020 e o 1ºT 2022 (dados provisórios)**



Fonte: INE, Censos 2021 e ESTATÍSTICAS DE RENDAS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL (22/12/202)

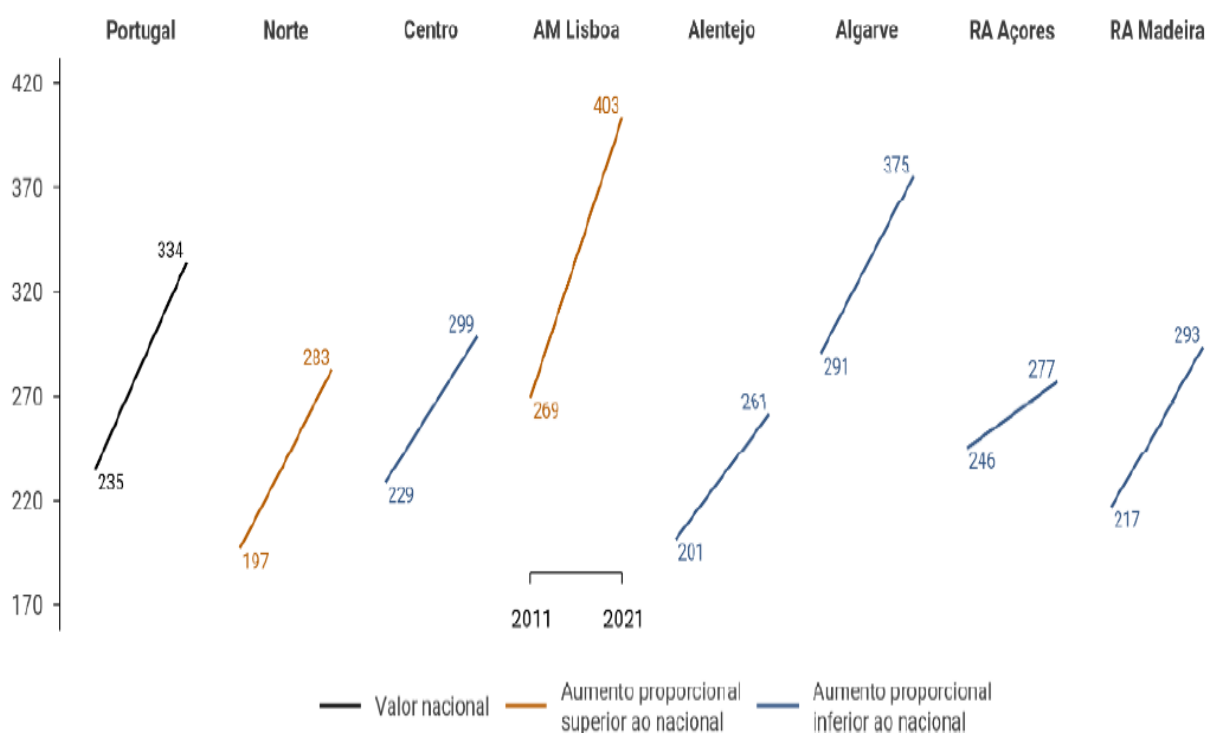
<sup>6</sup> A taxa de esforço é uma métrica utilizada pelos bancos para tentarem aferir se o titular de um empréstimo será capaz de pagar as prestações - As recomendações do Banco de Portugal apontam para que a taxa de esforço dos clientes não supere os 33%

<sup>7</sup> Fonte: INE, censos 2021, Estatísticas da Construção e Habitação – 2021

Analisando os alojamentos arrendados, o valor médio mensal da renda em Portugal era em 2021 de 334 euros, o que representa um acréscimo de 42,1% face ao valor registado em 2011 (235 euros). Este aumento do valor médio mensal da renda verificou-se em todas as NUTS II.

Para 2021, é na Área Metropolitana de Lisboa (Figura 34), que o valor das rendas dos alojamentos é mais elevado com o valor médio mensal de 403€. Refira-se ainda, que é no Alentejo que os encargos com o arrendamento são mais baixos, com um valor médio de 261€ de renda mensal.

**Figura 34 - Valor médio mensal das rendas, NUTS II, 2011 – 2021**



Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação 2021

**Figura 35 – Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> na AML**

Localização geográfica (NUTS - 2013) (1)	Valor mediano das rendas por m <sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Semestral		
	Período de referência dos dados		
	1.º Semestre de 2022	1.º Semestre de 2021	1.º Semestre de 2020
	€	€	€
Alcochete	6,98	6,35	5,90
Almada	9,01	8,36	8,01
Amadora	9,00	8,76	8,74
Barreiro	7,48	6,95	6,67
Cascais	11,56	10,56	10,58
Lisboa	11,86	11,12	11,92
Loures	8,13	7,78	7,54
Mafra	7,27	6,80	6,25
Moita	6,39	5,80	5,25
Montijo	6,74	6,32	6,36
Odivelas	8,78	8,21	8,06
Oeiras	10,50	9,86	10,35
Palmela	6,39	5,82	5,52
Seixal	7,45	6,67	6,58
Sesimbra	6,67	5,95	5,42
Setúbal	7,15	6,67	6,24
Vila Franca de Xira	7,17	6,82	6,67

Fonte: INE, censos 2021 (Última atualização destes dados: 29 de setembro de 2022)

Pela Figura 35, verifica-se que o concelho de Almada é o 4.º município da AML que apresenta o valor mediano de renda por m<sup>2</sup> mais elevado, ficando atrás de Lisboa, Cascais e Oeiras.

**Figura 36 – Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> por freguesia no concelho de Almada**

Localização geográfica (NUTS - 2013) (1)	Valor mediano das rendas por m <sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Semestral		
	Período de referência dos dados		
	1.º Semestre de 2022	2.º Semestre de 2021	1.º Semestre de 2021
	€	€	€
Almada	9,01	8,58	8,36
Costa da Caparica	11,12	10,68	9,84
União das freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas	9,14	8,66	8,44
União das freguesias de Caparica e Trafaria	6,89	6,78	6,43
União das freguesias de Charneca de Caparica e Sobreda	8,62	8,06	7,93
União das freguesias de Laranjeiro e Feijó	8,17	8,07	8,03

Fonte: INE, censos 2021 (Última atualização destes dados: 29 de setembro de 2022)

Considerando os valores medianos de renda por m<sup>2</sup> (Figura 36) e o valor médio auferido pelos trabalhadores por conta de outrem no concelho de Almada em 2020 (Quadro 6), com 11% de desconto para a Segurança Social e 11,6% para IRS (valor apresentado na tabela de IRS para 2021, 2 titulares com 2 dependentes), calculamos a taxa de esforço no arrendamento no concelho de Almada:

## Quadro 8 – Cálculo da Taxa de Esforço de arrendamento por União de Freguesias no concelho de Almada

Localização geográfica	Renda mensal (€)	Totalidade de impostos (%)	Valor auferido líquido (€)	Rendimento total do agregado familiar (€) <sup>8</sup>	Taxa de Esforço (%)
Almada	858	22,6	916,42	1832,83	46,8
Costa da Caparica	1068	22,6	916,42	1832,83	58,3
Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas	866	22,6	916,42	1832,83	47,2
Caparica e Trafaria	678	22,6	916,42	1832,83	37,0
Charneca de Caparica e Sobreira	806	22,6	916,42	1832,83	44,0
Laranjeiro e Feijó	807	22,6	916,42	1832,83	44,0

Relativamente aos encargos com rendas os munícipes do concelho de Almada, situam-se no intervalo entre os 678€, para a União das Freguesias de Caparica e Trafaria e os 1.068€ para a Freguesia de Costa da Caparica.

Tendo em conta a taxa de esforço preconizada como segura pelo Banco de Portugal, ou seja 1/3 do rendimento total do agregado familiar, conclui-se que em nenhuma das 5 Uniões de Freguesias do concelho de Almada a média dos agregados familiares está em condições de realizar um contrato de arrendamento sem exceder esse valor. Para estes cálculos não foram considerados qualquer outro tipo de encargos, como a água, gás e eletricidade.

Verifica-se que no mercado de arrendamento a taxa de esforço agrava-se significativamente, muito acima do limite dos 35% previsto no Programa de Arrendamento Acessível, regulado pelo Decreto-lei n.º 68/2019, de 22 de maio, conforme se pode constatar no Quadro 8.

De referir que estes resultados vêm comprovar, para o ano de 2021, a situação já diagnosticada na ELH e atrás apresentada (Figura 28), que revela que uma percentagem muito significativa dos agregados familiares do concelho de Almada fica excluída do acesso ao mercado de habitação, tanto no caso da aquisição, como através do arrendamento, por estes representarem uma taxa de esforço relativamente ao rendimento familiar acima do máximo recomendado, situação que se agrava nos agregados que auferem apenas um vencimento, confirmando-se a situação de carência habitacional do concelho.

<sup>8</sup> Considerando dois vencimentos por agregado familiar

### 4.3. Parque habitacional

Portugal registou um crescimento do número de edifícios e de alojamentos destinados à habitação, embora num ritmo bastante inferior ao verificado nas 2 décadas anteriores.

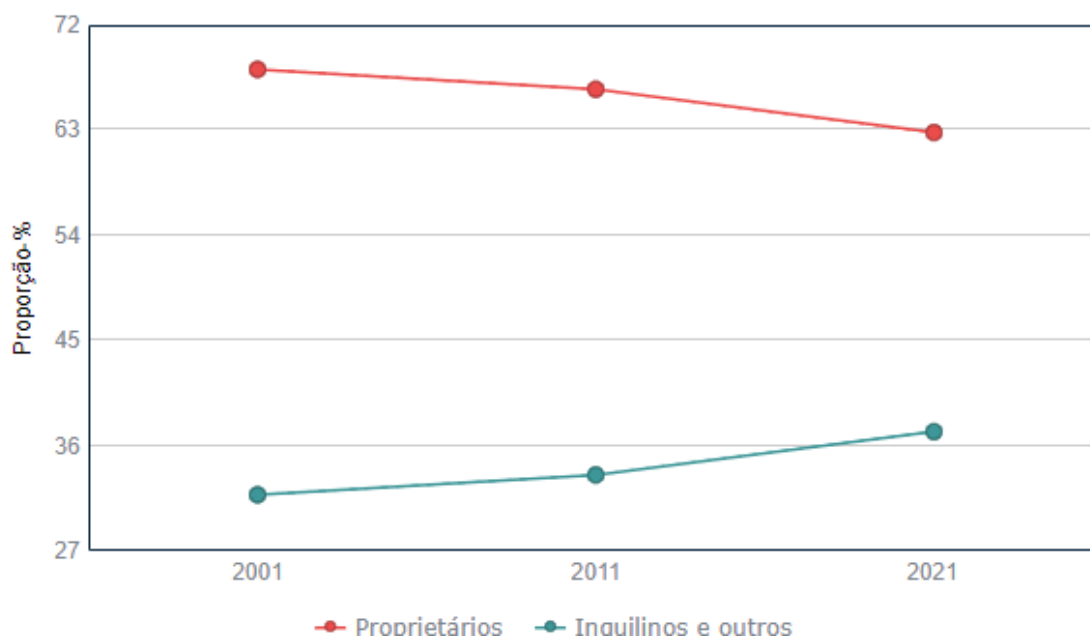
De acordo com os Resultados dos Censos 2021, o número de edifícios destinados à habitação é de 3.573.416 e o de alojamentos de 5.981.482, valores que, face a 2011, representam um aumento de 0,8% e 1,7%, respetivamente. O crescimento do parque habitacional entre 2011 e 2021 é significativamente inferior ao verificado na década anterior, quando os valores se situavam na ordem dos 12% para edifícios e os 16% para alojamentos.

Na última década reforçou-se ligeiramente o peso da primeira habitação em detrimento das residências secundárias. Em 2021, 69,4% dos alojamentos são destinados à primeira habitação, tendo este valor registado um acréscimo de 1,3% em relação a 2011. As residências secundárias perderam importância relativa em 0,8% e a proporção de alojamentos vagos decresceu 0,4%. A Área Metropolitana de Lisboa é a região com a maior percentagem de alojamentos de residência habitual (79,6%).

Nos últimos 10 anos verifica-se em Portugal um aumento em 16% dos alojamentos arrendados. Embora a grande maioria dos alojamentos de residência habitual seja ocupada pelo proprietário (70,0%), os alojamentos ocupados em regime de arrendamento viram a sua importância reforçada em 2,4% face a 2011 e passaram a representar 22,3% do total de alojamentos ocupados.

De referir que no concelho de Almada, se verifica que em 2021 (62,8%) se deu uma diminuição nos alojamentos ocupados pelos proprietários relativamente a 2011 (66,5%), enquanto que se deu acréscimo nos alojamentos ocupados em regime de arrendamento; 33,5% para 2011 e 37,2% para 2021. (Figura 37)

**Figura 37 – Alojamentos de residência habitual no concelho de Almada (%)**

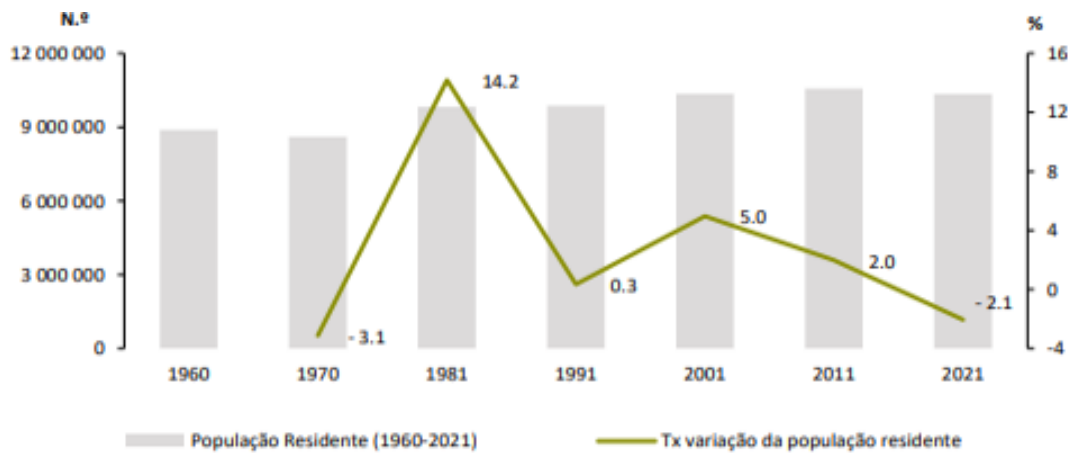


Fontes: INE, CENSOS 2021 e PORDATA



O número de alojamentos clássicos está historicamente associado à população residente e ao número de famílias que a compõem. Em Portugal, em 2021, a população residente tinha aumentado 20,1% face a 1970, embora face a 1981 tenha crescido apenas 5,2%. Comparando com 2001, a população terá mesmo diminuído 0,1% e terá decrescido 2,1% em comparação com o último Recenseamento Geral da População e Habitação de 2011 (Figura 38).

**Figura 38 – Evolução da População Residente em Portugal**

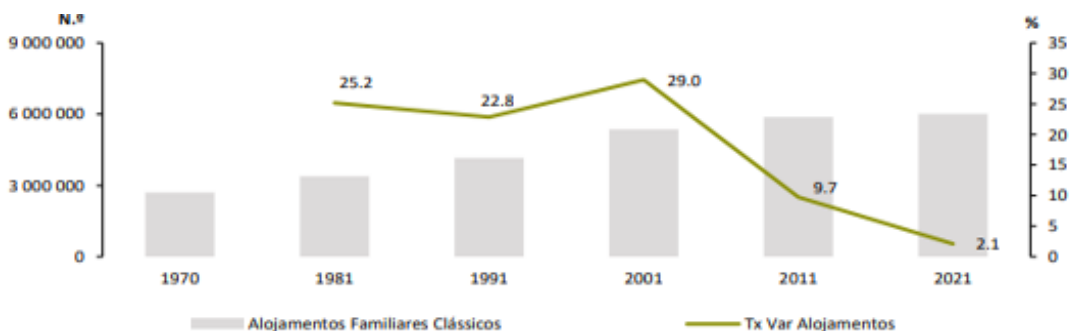


Fonte: INE - X, XI, XII, XIII, XIV, XV e XVI Recenseamentos Gerais da População

O parque habitacional do país não acompanhou a evolução da população residente ao longo das últimas cinco décadas, tendo crescido a um ritmo muito superior ao da população (Figura 39).

Entre 1970 e 2021, o número de alojamentos familiares clássicos mais do que duplicou, tendo aumentado cerca de 122,1%. Comparado com 1991, o crescimento dos alojamentos foi 44,5%, reduzindo-se para +12,0% quando comparando o ano de 2021 com o de 2001. Já face a 2011, este crescimento estará na ordem dos 2,1% (Figura 39).

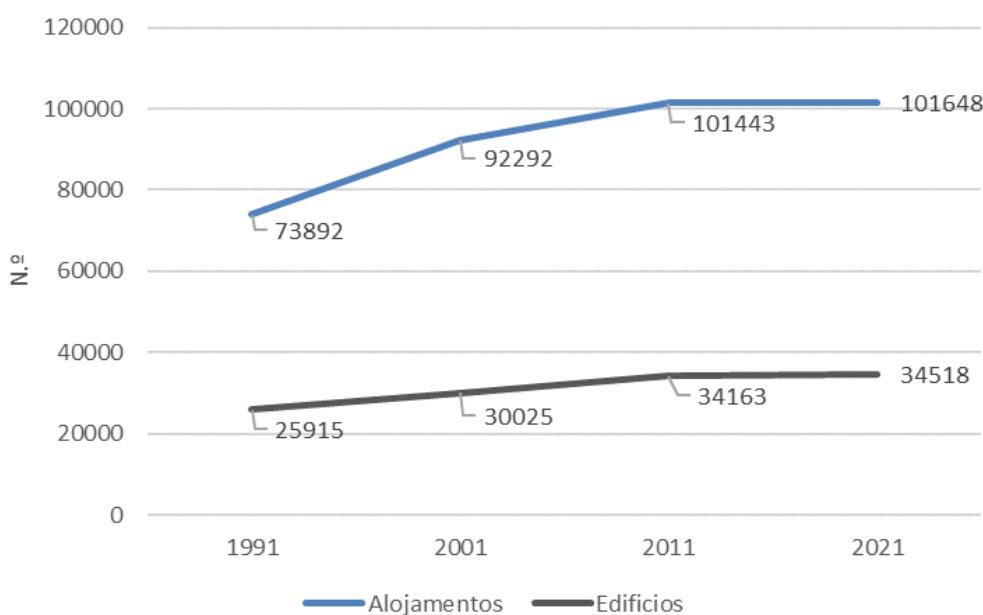
**Figura 39 – Evolução Parque Habitacional em Portugal**



Fonte: Recenseamentos Gerais da População e da Habitação (1970-1991) e Estimativas do Parque Habitacional (2001-2021)

Em relação à habitação, Almada manteve em 2021, praticamente o mesmo número de alojamentos e aumentou em 1,2% os edifícios, relativamente a 2011, resultando num total de 101 648 alojamentos e 34 518 edifícios (Figura 40).

**Figura 40 - Edifícios e Alojamentos (1991, 2001, 2011 e 2021) no Concelho de Almada**



Fonte: INE, censos 2021

Verifica-se um ligeiro crescimento dos edifícios e alojamentos destinados à habitação, assim como, o reforço da importância relativa da primeira habitação em detrimento das residências secundárias e dos alojamentos vagos.

Dá-se um aumento do arrendamento como regime de ocupação dos alojamentos.

O número de edifícios e de alojamentos ao longo dos anos tem registado uma evolução positiva no concelho de Almada, com, respetivamente, uma taxa de variação de 15,9% para edifícios e 24,9% para alojamentos, entre 1991 e 2001 e uma taxa de 13,8% e 10% para edifícios e alojamentos respetivamente, entre 2001 e 2011.

No período de 2001-2011, contrariamente ao sucedido na década anterior, observou-se no concelho de Almada um crescimento do n.º de alojamentos inferior à média nacional e da AML, Norte e Sul, não se verificando o mesmo com a variação do n.º de edifícios, que apenas ficou abaixo da AML Sul (Quadro 9).

Na década de 2011 a 2021, a taxa de variação do número de edifícios foi superior à média do país, da AML e AML Norte, mas abaixo da AML Sul. Já a taxa de variação do número de alojamentos foi inferior à das restantes unidades territoriais consideradas, com exceção da AML Norte (Quadro 9).

**Quadro 9 - Taxa de Variação do N.º de Edifícios e N.º de Alojamentos (1991-2001, 2001-2011 e 2011-2021). Portugal, Região e Concelho de Almada**

	Taxa Variação 1991-2001 (%)		Taxa Variação 2001-2011 (%)		Taxa Variação 2011-2021 (%)	
	Edifícios	Alojamentos	Edifícios	Alojamentos	Edifícios	Alojamentos
<b>Portugal</b>	10.4	20.5	12.2	16.3	0,8	1,7
<b>Área Metropolitana de Lisboa (NUT II)</b>	16.1	21.7	13.8	14.8	0,8	0,8
<b>AML Norte</b>	15.1	20.0	11.1	14.2	-0,4	0,1
<b>AML Sul</b>	18.0	26.3	18.4	16.4	2,8	1,9
<b>Almada</b>	15.9	24.9	13.8	10.0	1,0	0,2

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

Esta situação, como se verificará mais adiante, deve-se ao facto de o crescimento urbano se ter efetuado numa área (Charneca de Caparica e Sobreda – Figuras 41 e 42) de predominância de edifícios unifamiliares.

Da análise da Figura 42 verifica-se que só a união de freguesias da Charneca de Caparica e Sobreda (2,9%) e a União das freguesias de Laranjeiro e Feijó (0,2%), apresentam valores positivos para o crescimento do número dos alojamentos familiares e coletivos no período entre 2011 – 2021.

**Figura 41 – Edifícios concluídos nos municípios da AML**

Período de referência dos dados	Localização geográfica (NUTS - 2013) (1)	Edifícios de habitação familiar clássica (Parque habitacional - N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Anual (2)	Edifícios concluídos (N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de obra ; Anual (2)	Edifícios de apartamentos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica (NUTS - 2013); Anual (3)	Edifícios concluídos (moradias - N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica (NUTS - 2013); Anual (3)
		N.º	Tipo de obra	N.º	N.º
			Obras edificação		
2021	Alcochete	4 703	31	5	12
	Almada	35 297	222	30	188
	Amadora	13 785	30	26	3
	Barreiro	11 203	29	5	13
	Cascais	44 507	170	15	126
	Lisboa	52 619	124	22	4
	Loures	31 948	124	16	97
	Mafra	29 128	410	26	157
	Moita	12 595	54	7	43
	Montijo	13 296	83	23	30
	Odivelas	17 765	153	24	124
	Oeiras	18 576	59	10	28
	Palmela	22 212	92	15	63
	Seixal	31 701	329	98	225
	Sesimbra	20 954	90	14	71
	Setúbal	25 297	232	5	146
	Sintra	58 254	283	9	162
Vila Franca de Xira	17 185	37	4	19	

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

**Figura 42 - Alojamentos familiares e coletivos por união de freguesias no concelho de Almada (2011 e 2021)**

Tipo	Alojamentos familiares			Alojamentos coletivos			Total			
	Freguesia	2021	2011	%	2021	2011	%	2021	2011	%
Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas		28 072	28 364	-1.0%	14	16	-12.5%	28 086	28 380	-1.0%
Caparica e Trafaria		14 110	14 235	-0.9%	5	9	-44.4%	14 115	14 244	-0.9%
Charneca de Caparica e Sobreda		25 824	25 094	2.9%	32	37	-13.5%	25 856	25 131	2.9%
Costa da Caparica		13 825	13 964	-1.0%	8	26	-69.2%	13 833	13 990	-1.1%
Laranjeiro e Feijó		19 817	19 786	0.2%	4	5	-20.0%	19 821	19 791	0.2%
<b>Total</b>		<b>101 648</b>	<b>101 443</b>	<b>0.2%</b>	<b>63</b>	<b>93</b>	<b>-32.3%</b>	<b>101 711</b>	<b>101 536</b>	<b>0.2%</b>

*Nota: nos censos 2021 o conceito de alojamento coletivo foi alterado, passando a incluir aqueles que são residência habitual de pelo menos 1 pessoa.*

*Fonte: INE, Censos 2011 e 2021*

Da observação da Figura 43, verifica-se que entre 2011 e 2021, foi na União das freguesias de Charneca de Caparica e Sobreda que se registou a maior taxa de variação positiva do número de edifícios (3,1%), seguida da União das freguesias de Caparica e Trafaria (2,6%) e a União das freguesias de Laranjeiro e Feijó (0,1%). Já a Costa da Caparica (-5,9%) e a União das freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas (-2,5%) registaram taxas de variação negativas.

**Figura 43– Edifícios construídos por tipo de alojamento familiar e por união de freguesias no concelho de Almada (2011 e 2021)**

Tipo	Construído para 1 ou 2 aloj. familiares			Construído para 3 ou mais aloj. familiares			outro tipo			Total			
	Freguesia	2021	2011	%	2021	2011	%	2021	2011	%	2021	2011	%
Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas		1 522	1 581	-3.7%	2 787	2 817	-1.1%	76	101	-24.8%	4 385	4 499	-2.5%
Caparica e Trafaria		4 517	4 358	3.6%	972	973	-0.1%	104	121	-14.0%	5 593	5 452	2.6%
Charneca de Caparica e Sobreda		15 966	15 341	4.1%	1 171	1 159	1.0%	277	389	-28.8%	17 414	16 889	3.1%
Costa da Caparica		2 293	2 397	-4.3%	829	827	0.2%	40	138	-71.0%	3 162	3 362	-5.9%
Laranjeiro e Feijó		2 256	2 204	2.4%	1 661	1 646	0.9%	47	111	-57.7%	3 964	3 961	0.1%
<b>Total</b>		<b>26 554</b>	<b>25 881</b>	<b>2.6%</b>	<b>7 420</b>	<b>7 422</b>	<b>-0.0%</b>	<b>544</b>	<b>860</b>	<b>-36.7%</b>	<b>34 518</b>	<b>34 163</b>	<b>1.0%</b>

*Fonte: INE, Censos 2011 e 2021*

**Figura 44 - Edifícios Segundo o Número de Alojamentos por Freguesias (2021)**

	Edifícios Clássicos	Edifícios Clássicos com 1 ou 2 Alojamentos Familiares		Edifícios Clássicos com 3 ou mais alojamentos familiares		Edifícios Clássicos de outro tipo	
		Total	Total %	N.º	%	N.º	%
<b>Almada (Concelho)</b>	34518	26554	76,9	7420	21,5	544	1,6
<b>União das Freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas</b>	4385	1522	34,7	63,6	2787	76	1,7
<b>União das freguesias de Caparica e Trafaria</b>	5593	4517	80,8	17,4	972	104	1,9
<b>Costa da Caparica</b>	3162	2293	72,5	26,2	829	40	1,3
<b>União das freguesias de Charneca de Caparica e Sobreda</b>	17414	15966	91,7	6,7	1171	277	1,6
<b>União das freguesias de Laranjeiro e Feijó</b>	3964	2256	56,9	41,9	1661	47	1,2

Fonte: INE, censos 2021

No contexto do concelho de Almada, em 2021, como é possível verificar pela Figura 44, predominam os edifícios com um ou dois alojamentos familiares. Como já referido, é na União das freguesias da Charneca de Caparica e Sobreda onde mais se verifica esta tipologia de edifícios. Em oposição, é nas freguesias de Almada, Cacilhas e Laranjeiro que esta tipologia ocorre em menor proporção e onde se encontra uma maior percentagem de edifícios com 3 ou mais alojamentos familiares.

#### **4.4. Carência habitacional**

A Estratégia Local de Habitação (ELH) de Almada, nos estudos que desenvolveu com vista a elaborar um diagnóstico das necessidades habitacionais do concelho, identifica e sistematiza as carências existentes, tendo analisado as candidaturas no âmbito do regulamento Habit'Almada - Regulamento Municipal de Acesso e Atribuição de Habitação referentes ao período de 02/2020 a 06/2021, num total de 1390 candidaturas.

Neste período a tipologia dos agregados familiares foi a seguinte:

**Quadro 10 – Tipologia dos agregados familiares com necessidades de habitação baseada nas candidaturas ao programa Habit’Almada, no período de 02/2020 a 06/2021**

Tipologia dos Agregados Familiares	Valores em %
1 Adulto	24
1 adulto com 1 criança ou mais	40
2 adultos	25
2 adultos com 1 criança	
2 adultos com 2 crianças	
2 adultos com 3 ou mais crianças	11

Fonte: Adaptado de Estratégia Local de Habitação de Almada 2019-2025-2029 – 1ª Atualização – julho de 2021

Da leitura destes dados infere-se que, neste período, as necessidades de habitação no concelho de Almada são sobretudo para um tipo de agregado familiar composto por família monoparental com 1 ou mais crianças/jovem a cargo.

Mais recentemente o Departamento de Habitação da CMA disponibilizou estimativas de necessidades de habitação baseadas em dados de candidaturas mais atualizados, relativos ao período de 02/2020 a 12/2021, que se apresentam:

**Quadro 11 – Tipologia das necessidades de habitação com base nas candidaturas ao programa Habit’Almada, no período de 02/2020 a 12/2021**

Tipologia das necessidades de habitação	n.º de candidaturas	Valor em %
T0 ou T1	622	35%
T2	725	41%
T3	386	21%
T4 ou superior	50	3%
TOTAL	1783	100%

Fonte: CMA/DHABIT

Da análise deste quadro infere-se que de 02/2020 a 12/2021, as necessidades de habitação no concelho de Almada são sobretudo ao nível da tipologia T2.

De salientar que do total de 1783 candidaturas, foram rejeitadas 1041 (por não comprovarem reunir as condições de acesso) e foram efetuadas 54 atribuições de habitação.

Pode assim concluir-se que neste período houve 688 famílias elegíveis para o programa Habit’Almada, promovido pelo município para acesso à habitação, que não obtiveram apoio.

Ainda na ELH, embora com base em dados agregados e que carecem de atualização, foi efetuada uma estimativa das necessidades habitacionais para o período de vigência desta estratégia, que conclui haver um total de **9.404** agregados nessa situação entre 2019 e 2029:

**Figura 45 – Nº de agregados por tipo de necessidade habitacional no período 2019-2029 (diagnóstico março 2019 / atualizado com candidaturas PRR)**

Realojamento de residentes em áreas de risco (1)	Realojamento de residentes em barracas (1)	Realojamento de residentes em barracas em áreas de risco (1)	Segmentos prioritários sem acesso ao mercado de Almada (2)	Residentes em conjunto urbano consolidado degradado (1)	Reabilitação de habitação de interesse social (3)	Total
547	812	442	2,100	496	5,007	9,404

(1) Dados fornecidos pela CMA/ Divisão de Habitação e Divisão de Instrumentos de Gestão Territorial e Planeamento a 7/3/2019 e atualizados com as candidaturas ao PRR.

(2) Valor a estimar com base na atualização e confirmação de candidaturas a apoios para acesso a habitação em Almada (e.g. no âmbito do regulamento Habit'Almada, no qual já foram recebidas ~1390 candidaturas, referentes ao período de 02/2020 a 06/2021). Foi considerado um valor de 2.000 habitações para 10 anos para assegurar uma provisão de recursos para este efeito. A este valor acrescem 100 (~99) agregados referenciados junto da CMA/ Divisão de Habitação (Julho de 2021), referente a pessoas em situação de sem abrigo.

(3) Número de habitações de interesse social, de propriedade pública. Relativo ao parque habitacional de propriedade pública não municipal, com informação ainda reduzida sobre necessidades de reabilitação, considerou-se que pelo menos existe necessidade de reabilitação ligeira.

*Fonte: Adaptado de Estratégia Local de Habitação de Almada 2019-2025-2029 – 1ª Atualização – julho de 2021*

Na ELH é salientado que a informação sobre carências habitacionais mais severas e pedidos de apoio à habitação deverá ser alvo de monitorização e atualização contínua, existindo a necessidade de garantir uma maior atualização, cobertura e densidade de informação pertinente para o planeamento e a gestão da estratégia municipal de habitação, podendo as estimativas aí apresentadas vir a sofrer ajustamentos em função da evolução do contexto.

## 5. POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

### 5.1. Estratégia Local de Habitação

#### 5.1.1. Habitação Social e Programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

A Lei de bases da habitação (LBH) nº 83/2019, publicada no Diário da República n.º 168/2019, série I, de 2019-09-03 estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição.

O concelho de Almada está inserido no contexto territorial da Área Metropolitana de Lisboa, com a qual tem uma relação de forte interdependência e na qual se vive um processo de transformação no sentido da crescente qualificação urbanística, ambiental, económica e cultural, atraindo internacionalmente novas atividades, residentes e turistas.

A subida de preços muito acelerada que se vive no concelho de Lisboa, onde as disparidades entre preços da habitação e rendimento dos agregados familiares, gera graves disfunções de mercado está a induzir uma nova procura habitacional no concelho de Almada, e em todos os outros concelhos que oferecem qualidade de vida e proximidade ao principal centro económico da região. Esta procura habitacional requer ser acompanhada de um aumento e adequação da oferta, essencialmente com reabilitação e colmatação urbana, preenchendo vazios e convertendo funcionalmente partes obsoletas do território.

O município de Almada tem em vigor a sua Estratégia Local de Habitação, 2019 - 2029, aprovada em reunião de Câmara de 6 de maio de 2019 e na Sessão de Assembleia Municipal de 8 de maio de 2019, tendo a 1.ª atualização sido aprovada na reunião de câmara de 19/07/2021 e em Reunião da Sessão Extraordinária da Assembleia Municipal em 20/07/2021.

A Estratégia Local de Habitação do Concelho de Almada 2019-2029 insere-se numa nova estratégia de qualificação do concelho e de reforço da sua competitividade, coesão social e territorial para o curto, médio e longo prazo. Reflete a ambição de intervir de forma efetiva em problemas complexos, persistentes há décadas e agravados neste contexto de pandemia, com grande impacto territorial, onde ainda vivem muitos agregados familiares em condições indignas e com exposição a riscos significativos.

Almada dispõe de um parque habitacional social com cerca de 5.000 habitações, das quais 46% são propriedade municipal e 45% propriedade do Estado (IHRU).

A estratégia local de habitação de Almada identifica e sistematiza as carências existentes, já analisadas no capítulo anterior, e preconiza as soluções, assim como as respetivas prioridades de intervenção, em função do diagnóstico efetuado das necessidades habitacionais.

A diversidade de situações deu origem a um conjunto de **10 medidas**:

M.1 – Reabilitação e ampliação do parque habitacional municipal;

M.2 – Oferta complementar de habitação municipal, que consiste em:

- Melhorias de gestão: coerência temporal e disponibilização de habitações municipais;
- Bolsa nacional de alojamento urgente e temporário – unidade residencial;
- Aquisição de habitações e depois arrendar para realojamento de residentes em áreas de risco, barracas e construções precárias, conforme disponibilidade de mercado e nos limites legais;

M.3 – Oferta de habitação de interesse social;

M.4 – Oferta de habitação de outras entidades em áreas a necessitar de intervenção urbana;

M.5 – Apoio financeiro temporário para encargos com habitação:

- Realojamento de residentes em áreas de risco, em barracas, construções precárias;
- Agregados candidatos a habitação municipal e sem acesso ao mercado;
- Acesso à primeira habitação (Porta 65);
- Alojamento urgente – linha emergência social;

M.6 – Programa de alojamento e apoio a pessoas em situação de sem abrigo;

M.7 – Benefícios tributários;

M.8 – Melhoria do habitat;

M.9 – Medidas urbanísticas de sustentabilidade no acesso a habitação:

- Quota obrigatória de habitação com renda acessível;
- Incentivos urbanísticos para a promoção de habitação com renda acessível;



M.10- Gestão, avaliação e melhoria contínua da Estratégia Local de Habitação;

- Estrutura de gestão para implementação das medidas, monitorização, avaliação e reporte;
- Laboratório do habitat Almada;
- Dinamização da participação cívica ativa.

Na atualização da Estratégia Local de Habitação e no âmbito da operação Habitação inserida no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)-AML-21-26 foram identificadas as seguintes metas:

- Novos Fogos: 1043;
- Reabilitação do parque habitacional da CMA: 1331 fogos;
- AUGIS: construção de 90 fogos.

No momento atual existe a previsão de construir 956 novos fogos no âmbito do PRR, com a seguinte distribuição geográfica:

#### Quadro 12 – Previsão de construção de fogos no âmbito do PRR no concelho de Almada<sup>9</sup>

OPERAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	N.º FOGOS*
<i>RE-VS-C2-i1 –Construção Nova -Regeneração Bairro Madame Faber</i>	Trafaria	160
<i>RE-VS-C2-i1 –Construção Nova -Quinta de Stº António -Sobreda</i>	Sobreda	252
<i>RE-VS-C2-i1 –Construção Nova -Operação Terras da Costa</i>	Costa Caparica	122-139
<i>RE-VS-C2-i1 –Construção Nova -Operação Vala 2º Torrão</i>	Monte Caparica Sobreda	95
<i>RE-VS-C2-i1 –Construção Nova -Operação Margueira Nova</i>	Almada (Cacilhas)	80
<i>RE-VS-C2-i1 –Construção Nova -Operação Quinta da Morgadinha</i>	UF Charneca Caparica e Sobreda	230

\*N.º de fogos previstos na ELH, alguns deles já objeto de revisão em sede de desenvolvimento dos projetos preliminares dos procedimentos a lançar. Caso p. ex. da Operação Terras da Costa e Quinta da Morgadinha.

De salientar que este valor identificado para operacionalização no quadro do PRR, com uma previsão inicial de 2464 fogos/agregados, está longe de resolver o universo dos 9404 fogos/agregados identificados com necessidades habitacionais na Estratégia Local de Habitação, pelo que fica evidente a necessidade de se criarem estratégias e mecanismos que visem a colmatação desta fragilidade ao nível da habitação no concelho de Almada.

Assim, a oferta de mercado atual necessita ser complementada por outras alternativas, entre as quais a oferta pública para suprimir as falhas de mercado e situações de risco social, económico e ambiental que persistirem, as quais foram anteriormente identificadas na Estratégia Local de Habitação.

<sup>9</sup> Dados da CMA, fornecidos pela DMOMI/DPOHE/DPHE

De modo a fazer face a esta carência foi criado o **1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**, o qual consiste numa fonte de financiamento para:

- Reabilitação de habitações municipais;
- Oferta de habitação municipal para arrendamento;
- Reabilitação habitações e ou edifícios degradados de outras entidades;
- Apoio financeiro temporário para encargos com habitação;
- Programa de alojamento e apoio a pessoas em situação de sem abrigo.

O problema da habitação manifesta-se transversalmente a toda a sociedade, atingindo não só os jovens como as populações com rendimentos intermédios (classe média), que não conseguem adquirir ou arrendar casa nos locais onde legitimamente aspiravam aceder, sem que isso represente um peso incomportável no orçamento familiar.

A 19 de julho de 2019 é celebrado entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), e a Câmara Municipal de Almada (CMA) o PROTOCOLO DE COOPERAÇÃO NO DOMINIO DA HABITAÇÃO, por um prazo inicial de 5 anos, renovando-se automaticamente por igual período se nenhum dos seus outorgantes se opuser à renovação.

O referido protocolo regula os termos da cooperação entre os 2 organismos na prossecução do objetivo comum de assegurar o desenvolvimento do Projeto Habitacional de Almada Poente para promoção de empreendimentos habitacionais a custos controlados no concelho de Almada, destinados essencialmente a arrendamento a preços acessíveis.

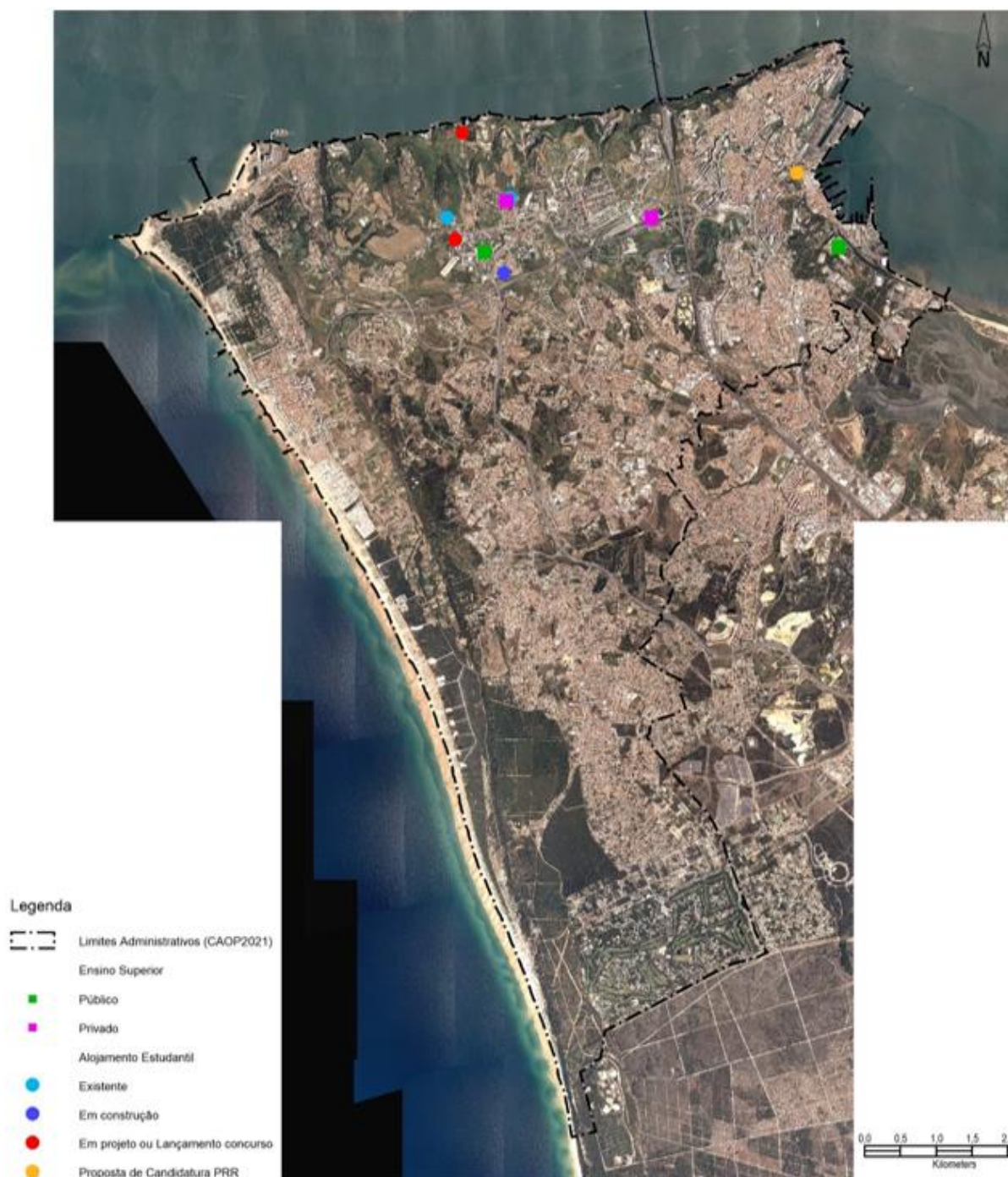
A cooperação entre o IHRU e a CMA desenvolver-se-á com vista a assegurar a promoção pelo IHRU de um total das cerca de 3500 habitações de custos controlados, complementadas com áreas destinadas a comércio, serviços e estacionamento, nos terrenos de que o IHRU é proprietário, localizados no Plano Integrado de Almada, no concelho de Almada.

Será, porém, relevante esclarecer que estes fogos não se destinam exclusivamente a residentes no concelho, e embora seja dada prioridade a pessoas em situação de carência habitacional indicadas pela Câmara Municipal de Almada, as mesmas terão que cumprir os requisitos de elegibilidade do Programa de Arrendamento Acessível, o que excluirá parte dos agregados do concelho de Almada.

## **5.2. Residências Universitárias**

Em Almada existem dois estabelecimentos públicos de ensino superior, a Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa e a Escola Naval, e cinco estabelecimentos privados - o Instituto Superior de Ciências da Saúde Egas Moniz, a Escola Superior Egas Moniz (ensino politécnico), o Instituto Superior de Estudos Interculturais e Transdisciplinares, a Escola Superior de Educação e a Escola Superior de Tecnologia e Gestão (ensino politécnico), estes três últimos pertencentes ao Campus Universitário do Instituto Piaget de Almada. (Figura 46)

Figura 46 – Localização dos estabelecimentos de ensino superior no concelho de Almada



Fonte: CMA

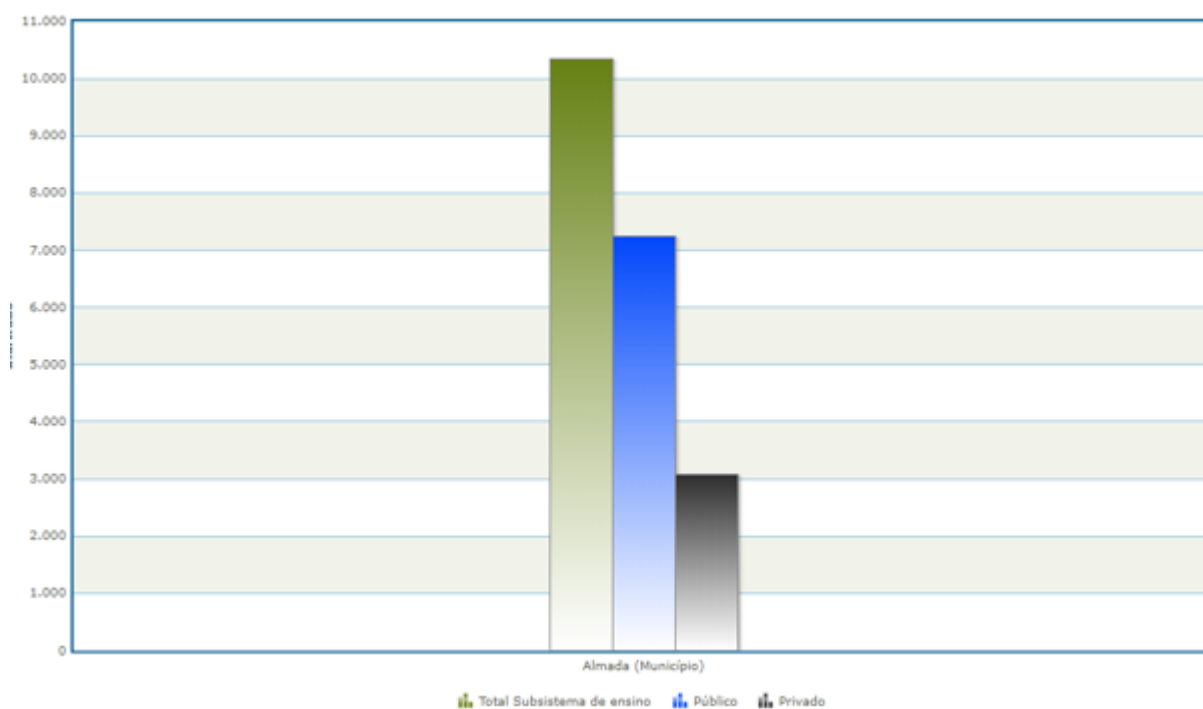
A sua presença faz com que Almada se assuma como o segundo concelho, a seguir a Lisboa, com maior protagonismo ao nível do ensino superior na Área Metropolitana de Lisboa (AML) e o com maior relevo na Península de Setúbal, revelador do nível de atratividade da rede urbana neste domínio face à região, já que integra, no ano letivo de 2020/21, cerca de 59,1% da totalidade dos alunos do ensino superior da Península de Setúbal. Pese embora esta preponderância no seio da península de Setúbal, existe ainda um

amplo campo de intervenção no seio da AML (6,8% dos alunos da AML visando o reequilíbrio da oferta e da espacialização de ensino superior entre as duas margens do Tejo, a qual se revela premente dada a crescente preponderância territorial e funcional dos concelhos integrados no Arco Ribeirinho Sul desta área metropolitana).

O número de estudantes residentes noutros concelhos e que estudam no concelho de Almada registou uma grande taxa de crescimento entre 1991 e 2011 (108,4%), estabilizando, ainda com valores positivos (3,4%), no período censitário seguinte, 2011-2021. Estes valores expressam a importância de Almada no contexto do ensino superior, constituindo, como referido, a seguir a Lisboa, o segundo maior polo da Área Metropolitana de Lisboa neste sector.

Pela Figura 47, constata-se que existem 10351 alunos inscritos nos estabelecimentos de ensino superior em Almada, dos quais 7263 no ensino publico e 3088 no privado (ano letivo 2020/2021).

**Figura 47 – Alunos matriculados no ensino superior no ano letivo 2020/2021 por subsistema de ensino**



Fonte: PORDATA e DGEEC/ME-MCTES - DIMAS/RAIDES

No entanto no ano letivo 2021/2022 o universo de alunos inscritos no ensino superior (público e privado) em Almada é de 9810 alunos, dos quais 6950 residem num concelho da AML e 2860 são de outros concelhos<sup>10</sup>, ou seja, correspondem aos inscritos “deslocados”, os quais, por necessitarem de residir no concelho, constituem mais um fator de pressão urbanística.

<sup>10</sup> Dados disponíveis no site da Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência (DGEEC)

Dada a carência identificada em termos de residências estudantis e a centralidade da localização prevista para a construção de um novo equipamento, há intenção do Município de Almada em promover a criação de uma residência para estudantes do ensino superior a custos acessíveis no concelho de Almada, com investimento exclusivamente público, sendo que de seguida serão firmados os termos e condições de um acordo de cooperação com a Egas Moniz – Cooperativa de Ensino Superior, CRL para definição do futuro modelo de gestão do equipamento, nomeadamente no que respeita à sua exploração e funcionamento.

A construção deste equipamento é assumida nas opções estratégicas de desenvolvimento da AML, em termos da administração local e central, no Plano Regional de Ordenamento do Território (PROTAML).

Considerando a forte expressão que o ensino superior tem em Almada, cujas instituições de ensino em conjunto formam, como anteriormente referido, o segundo maior polo de ensino superior na Área Metropolitana de Lisboa, tendo um papel de destaque a Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa (FCT NOVA), no Monte de Caparica, este apresenta-se como um potencial fator de atratividade.

De acordo com dados da Universidade Nova de Lisboa e da Cooperativa de Ensino Egas Moniz, há na FCT/UNL 461 professores, 101 investigadores e 187 pessoal não docente, e na Egas Moniz registam-se 400 professores, 47 investigadores e cerca de 60 pessoal não docente.

Em face deste contexto, houve a necessidade de se investir na melhoria das condições estruturais para a comunidade estudantil, assistindo-se desde os anos 90 do século XX a um investimento público e privado em termos de infraestruturas relacionadas com o alojamento, nomeadamente ao nível de residências universitárias que se totalizam atualmente, no concelho de Almada, em apenas duas unidades, a Residência Fraústo da Silva (FCT/UNL) e a Residência Egas Moniz. Para além destas, está atualmente em construção outra unidade na área do *Almada Innovation District*, em lançamento de concurso uma residência da FCT, e em projeto uma em Porto Brandão.

A capacidade das residências universitárias existentes e previstas é, conforme Figura 48, de 1415 camas, assinalando-se que a oferta atual totaliza 425 camas e a oferta prevista 990 camas.

De referir que para além das unidades referidas na Figura 48, a Câmara Municipal de Almada, tem em estudo uma proposta de candidatura PRR, a qual prevê um acréscimo de 112 camas, às 1415 consideradas na respetiva figura.

**Figura 48 - Unidades de alojamento local existentes e previstas no concelho de Almada**

Categoria	Habitação			# camas
Equipamentos	Residências Universitárias	Estado		
Lista de Unidades	Fráusto da Silva	1	A operar, com foco social	214
	Residência Egas Moniz	1	A operar	211
	FCT	1	Lançamento concurso	550
	Monte da Caparica	1	Iniciar construção	330
	Porto Brandão	1	Em projecto	110
	<b>Total</b>	<b>5</b>		<b>1415</b>

Fonte: Universidade Nova de Lisboa, 2022

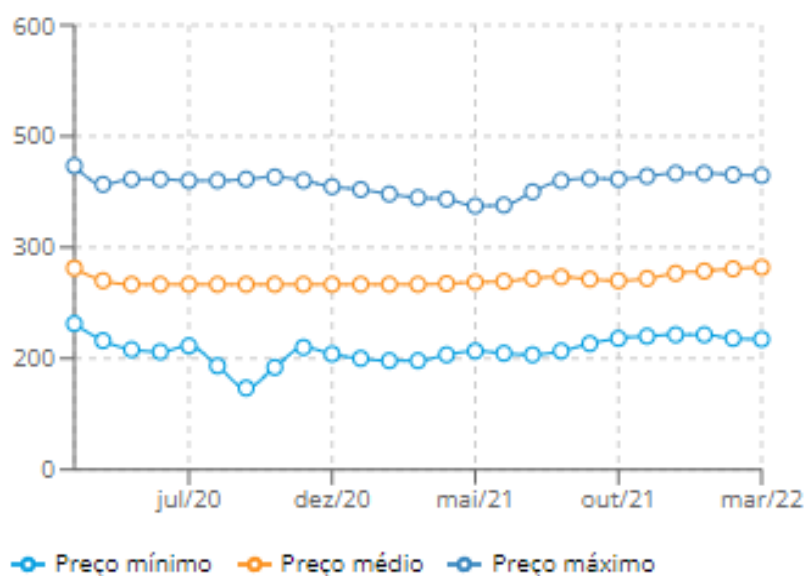
Contudo, a oferta atual é muito fragmentada e não corresponde à procura, razão pela qual os operadores privados têm demonstrado interesse nesta região.

Paralelamente assinala-se uma oferta em termos de arrendamento particular que vai completando a resposta oficial, embora sem muitos valores oficiais e com valores de mercado díspares, frequentemente inacessíveis, essencialmente a alguns segmentos mais desfavorecidos da população estudantil.

De acordo com os dados do Observatório do Alojamento Estudantil, ferramenta que dispõe, em tempo real, de informação validada sobre a oferta de alojamentos disponível por concelho e que permite auxiliar os estudantes do ensino superior na procura de alojamento, a expressão territorial do preço dos quartos é conforme Figuras 49 e 50. Verificam-se em muitas áreas territoriais valores acima da média concelhia.

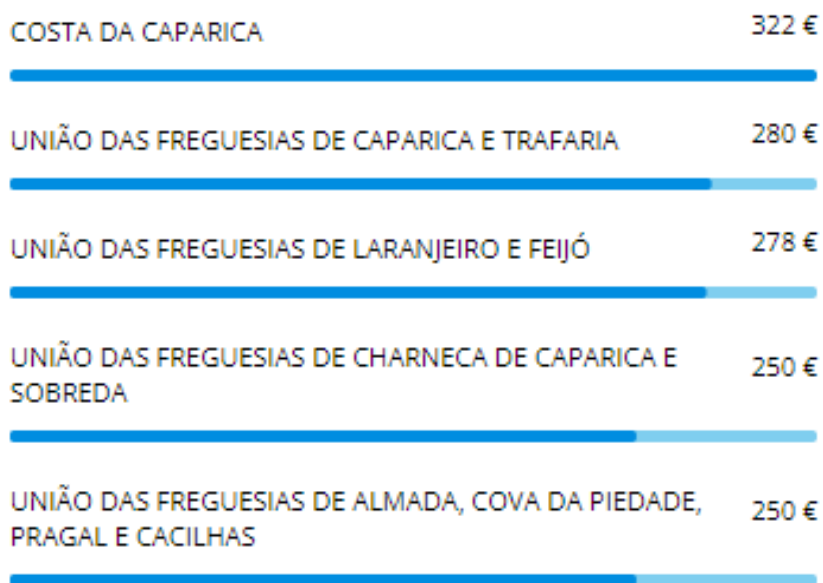
Assinala-se que, de acordo com dados de março de 2022, ao nível concelhio o valor médio de arrendamento dos quartos, corresponde a 273€, sendo que o valor mínimo se situa nos 176€ e o valor máximo em 397€.

**Figura 49 – Evolução do valor de arrendamento no Concelho de Almada**



Fonte: Observatório do Alojamento Estudantil, abril 2022

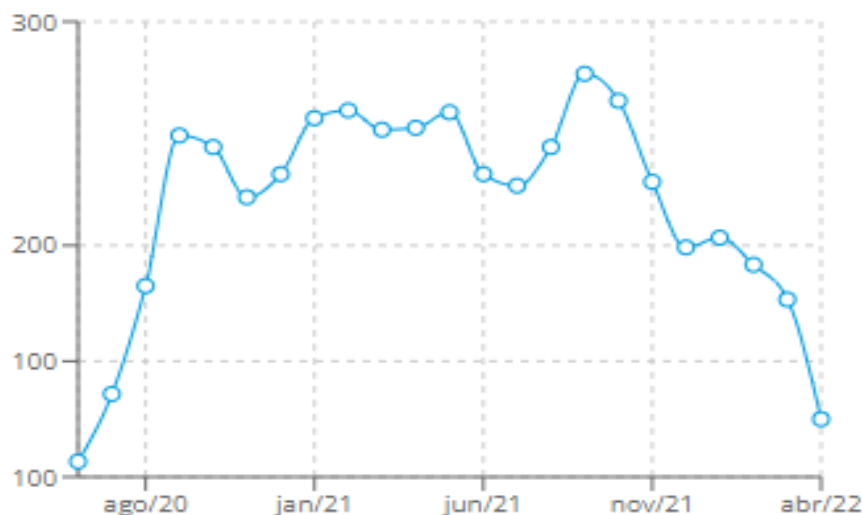
**Figura 50 – Valor do arrendamento de quartos no concelho de Almada**



Fonte: Observatório do Alojamento Estudantil, abril 2022

A evolução do número de quartos disponíveis é conforme a Figura 51, sendo que em abril de 2022 havia 98 quartos e em março de 2022, 160 quartos. Regista-se que a oferta veio a diminuir desde o início da época escolar, em setembro de 2021, quando a oferta era de 277 quartos.

**Figura 51 – Evolução do número de quartos disponíveis no Concelho de Almada**



Fonte: Observatório do Alojamento Estudantil, abril 2022

Pese embora esta oferta oficial e oficiosa, verifica-se ainda uma considerável procura de alojamento por estudantes do ensino superior de acordo com os valores oficiais, quer sejam do INE como da DGES, em que a oferta oficial não dá resposta às necessidades.

Esta crescente procura revela, não só o reconhecimento do valor das instituições de ensino superior sediadas em Almada, com a subsequente capacidade de atração de novos estudantes, em particular estrangeiros, como também o reconhecimento do papel da centralidade metropolitana do concelho de Almada em termos de espacialização funcional e de reequilíbrio de assimetrias regionais nas duas margens do Tejo.

Importa também sublinhar que Almada, pela sua centralidade (já demonstrada), atrai muitos estudantes que escolheram o Concelho para residir apesar de estudarem em Instituições de Ensino Superior e Universitário situados em Lisboa.

Para este fator muito contribui o curto espaço de tempo que existe entre as ligações em transporte público entre os terminais multimodais do Pragal ou Cacilhas (Comboio, Autocarro e Barco) em Almada e os terminais multimodais de Campolide, Sete Rios, Entrecampos e Cais do Sodré, em Lisboa.

Perante este cenário, e tendo em consideração a crescente especialização da sociedade e da economia em que se assiste a uma crescente interação entre as instituições de ensino com a comunidade empresarial, verifica-se a necessidade urgente de melhorar as condições de albergar esta nova geração de estudantes e sobretudo de as fixar no território, potenciando deste modo as profícuas sinergias com a restante comunidade, podendo aliás contribuir para a dinamização e revitalização territorial de áreas urbanas do concelho.

Face ao contexto de carência atrás identificado, o município de Almada pretende instalar uma residência de estudantes (proposta de candidatura PRR) numa área consolidada central da cidade, que fruto da sua génese industrial atualmente abandonada, se encontra em processo de reabilitação e revitalização urbana e socio económica.

Em resumo, prevê-se a construção de 56 quartos duplos o que perfaz a instalação de 112 camas.

A distribuição das 112 camas previstas pelas tipologias de residentes será a seguinte:

- Estudantes bolsheiros deslocados do ensino superior público ou privado: 22 (20%);
- Estudantes deslocados, nacionais ou estrangeiros, bem como estudantes internacionais: 79 (70%);
- Investigadores, docentes e não docentes de instituições de ensino superior, designadamente em mobilidade nacional ou internacional: 11 (10%).

## 6. TURISMO

O turismo, recreio e lazer são atividades que representam uma importância muito relevante e um enorme potencial de crescimento em Almada, contribuindo para o desenvolvimento do concelho, nomeadamente na diversificação da sua base económica.



Simultaneamente, a atratividade turística do concelho representa mais um fator de pressão urbanística, seja diretamente pela ocupação de alojamentos que se poderiam destinar à habitação, seja indiretamente pelo aumento de preços de aquisição ou arrendamento de imóveis, que se propaga a todo o setor imobiliário.

## 6.1. – Hotéis e Alojamentos Turísticos

No que diz respeito aos Estabelecimentos de Alojamento Turístico, denota-se desde 2011 uma evolução francamente positiva no concelho de Almada. (Figuras 52 e 53)

**Figura 52 - Alojamentos turísticos: total e por tipo de alojamento no concelho de Almada**

Territórios	Estabelecimento					
	Alojamentos turísticos					
	Total			Hotéis		
Anos	2011	2016	2021	2011	2016	2021
Almada	11	16	40	5	5	6

Fonte: PORDATA e INE - Inquérito à Capacidade de Alojamento e Pessoal ao Serviço (até 2004) | Inquérito à Permanência de Hóspedes na Hotelaria e outros Alojamentos (a partir de 2005)

**Figura 53 - Alojamentos turísticos: total e por tipo de alojamento nos municípios da AML**

Localização geográfica (NUTS - 2013)	Estabelecimentos de alojamento turístico (N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo (alojamento turístico); Anual											
	Período de referência dos dados (1)											
	2021				2020				2019			
	Tipo (alojamento turístico) (2)											
	Total	Hotelaria	Alojamento local	Turismo no espaço rural e de habitação	Total	Hotelaria	Alojamento local	Turismo no espaço rural e de habitação	Total	Hotelaria	Alojamento local	Turismo no espaço rural e de habitação
N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	
Alcochete	4	1	2	1	4	1	2	1	5	2	2	1
Almada	40	7	33	-	35	7	28	-	36	5	31	-
Amadora	6	3	3	-	6	4	2	-	6	4	2	-
Barreiro	2	1	1	-	3	1	2	-	3	1	2	-
Cascais	80	32	46	2	76	29	45	2	104	38	65	1
Lisboa	487	192	293	2	378	134	244	-	713	224	489	-
Loures	6	5	1	-	4	3	1	-	5	3	2	-
Mafra	54	7	46	1	45	5	40	-	69	6	62	1
Moita	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Montijo	11	5	3	3	9	4	3	2	11	3	5	3
Odivelas	2	-	2	-	2	-	2	-	-	-	-	-
Oeiras	13	8	5	-	10	7	3	-	12	8	4	-
Palmela	12	4	4	4	12	3	5	4	18	7	7	4
Seixal	6	2	4	-	7	2	5	-	10	2	8	-
Sesimbra	21	5	15	1	14	5	9	-	19	4	14	1
Setúbal	41	14	22	5	37	14	18	5	43	14	25	4
Sintra	79	16	56	7	60	13	42	5	95	16	71	8
Vila Franca de Xira	5	1	4	-	5	1	4	-	6	1	5	-

Fonte: INE, censos 2021

Segundo dados fornecidos pela Unidade de Turismo e INE, censos 2021, o concelho de Almada, em 2021, tem uma capacidade de 2530 camas na totalidade das unidades de alojamento ativas (Figuras 54 e 55).

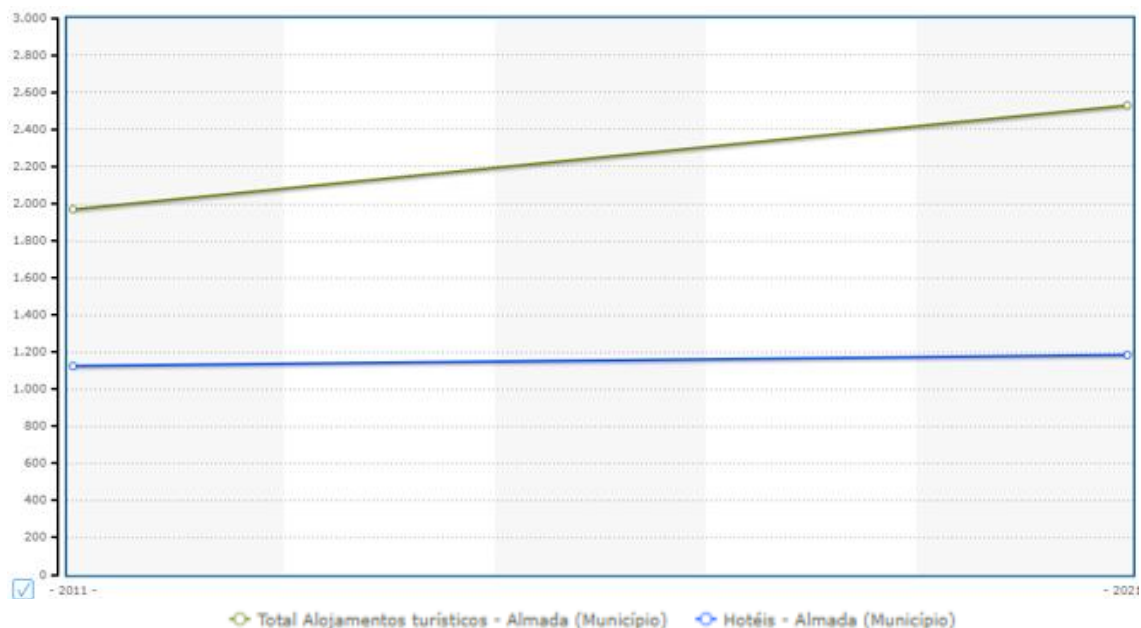
**Figura 54 – Capacidade em n.º de camas nos alojamentos turísticos por município da AML e por tipo de alojamento**

Localização geográfica (NUTS - 2013)	Capacidade de alojamento (N.º) nos estabelecimentos de alojamento turístico por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo (alojamento turístico); Anual												
	Período de referência dos dados (1)												
	2021				2020				2019				
	Tipo (alojamento turístico) (2)												
	Total	Hotelaria	Alojamento local	Turismo no espaço rural e de habitação	Total	Hotelaria	Alojamento local	Turismo no espaço rural e de habitação	Total	Hotelaria	Alojamento local	Turismo no espaço rural e de habitação	
N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	
Alcochete	212	...	...	...	211	...	...	...	251	...	...	...	
Almada	2 530	1 663	867	-	2 438	1 663	775	-	2 431	1 559	872	-	
Amadora	686	352	334	-	686	...	...	-	686	...	...	-	
Barreiro	...	...	...	-	130	...	...	-	118	...	...	-	
Cascais	7 304	6 083	...	...	6 772	5 578	...	...	8 937	7 382	...	...	
Lisboa	52 108	40 200	...	...	37 461	27 649	9 812	-	65 156	46 930	18 226	-	
Loures	1 211	...	...	-	...	675	...	-	696	...	...	-	
Mafra	2 189	840	...	...	1 864	724	1 140	-	2 270	...	1 495	...	
Moita	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Montijo	794	629	92	73	539	407	...	...	572	297	208	67	
Odivelas	...	-	...	-	...	-	...	-	-	-	-	-	
Oeiras	2 078	1 930	148	-	1 749	1 700	49	-	2 022	1 923	99	-	
Palmela	493	365	90	38	418	227	153	38	827	597	188	42	
Seixal	293	...	...	-	350	...	...	-	405	...	...	-	
Sesimbra	1 577	1 197	...	...	1 464	1 197	267	-	1 179	851	...	...	
Setúbal	2 449	1 855	429	165	2 334	1 829	342	163	2 431	1 878	516	37	
Sintra	3 489	2 042	1 330	117	2 586	1 350	1 175	61	3 849	2 042	1 697	110	
Vila Franca de Xira	328	...	...	-	328	...	...	-	344	...	...	-	

Fonte: INE, censos 2021

NOTA: (2) Alojamento local com 10 ou mais camas; sem limite mínimo de capacidade na Região Autónoma da Madeira até 2018

**Figura 55 - Capacidade total nos alojamentos turísticos e por tipo de alojamento no Concelho de Almada (n.º de camas)**



Fonte: PORDATA e INE, censos 2021

De acordo com os dados estatísticos, existiam em 1995, 8 estabelecimentos hoteleiros no concelho de Almada. Em 2019 existiam 36 estabelecimentos de atividade turística e 40 em 2021, onde se incluem, para além dos estabelecimentos hoteleiros, os estabelecimentos de alojamento local e o turismo no espaço rural e turismo de habitação.

Tendo em consideração a pandemia de 2020, a qual fez com que os valores fossem inferiores aos registados em 2019, verifica-se para 2021, também o aumento do número de dormidas e do número de hóspedes (Figura 56) nos estabelecimentos de alojamento turístico em Almada, representando o 5.º concelho da AML.

**Figura 56 - N.º de Hóspedes por tipo de alojamento turístico nos municípios da AML**

Localização geográfica (NUTS - 2013)	Hóspedes (N.º) nos estabelecimentos de alojamento turístico por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo (alojamento turístico); Anual											
	Período de referência dos dados (1)											
	2021				2020				2019			
	Tipo (alojamento turístico) (2)											
	Total	Hotelaria	Alojamento local	Turismo no espaço rural e de habitação	Total	Hotelaria	Alojamento local	Turismo no espaço rural e de habitação	Total	Hotelaria	Alojamento local	Turismo no espaço rural e de habitação
N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	
Área Metropolitana de Lisboa	3 404 978	2 735 381	653 443	16 154	2 433 171	1 934 954	487 850	10 367	8 216 681	6 459 771	1 741 007	15 903
Alcochete	9 412	...	...	...	9 249	...	...	...	17 672	...	...	...
Almada	113 053	91 558	21 495	-	101 024	80 392	20 632	-	230 178	181 756	48 422	-
Amadora	38 823	23 647	15 176	-	35 063	32 617	2 446	-	66 147	...	...	-
Barreiro	3 970	...	...	-	4 188	...	...	-	7 108	...	...	-
Cascais	257 953	227 303	...	...	173 479	153 870	...	...	589 267	529 647	...	...
Lisboa	2 162 615	1 763 676	398 078	861	1 519 280	1 213 430	305 814	36	5 980 014	4 683 575	1 296 439	-
Loures	96 477	...	...	-	42 470	...	...	-	100 427	...	...	-
Mafra	71 031	30 943	...	...	45 145	22 215	22 930	-	104 013	...	50 177	...
Moita	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Montijo	82 421	77 375	3 484	1 562	70 507	64 460	...	...	116 526	69 695	44 674	2 157
Odivelas	670	-	670	-	402	-	402	-	-	-	-	-
Oeiras	73 109	67 397	5 712	-	50 086	46 797	3 289	-	174 624	170 133	4 491	-
Palmela	16 263	13 709	1 619	935	16 028	13 156	2 138	734	58 253	50 082	6 175	1 996
Seixal	44 431	...	...	...	37 833	...	...	-	44 903	...	...	-
Sesimbra	57 698	49 985	...	...	49 877	45 267	4 610	-	83 621	75 210	...	...
Setúbal	122 895	108 321	8 396	6 178	96 553	86 834	4 368	5 351	192 706	167 538	23 881	1 287
Sintra	237 012	122 897	112 131	1 984	165 790	78 417	86 478	895	410 668	227 406	177 122	6 140
Vila Franca de Xira	17 145	...	...	-	16 197	...	...	-	40 554	...	...	-

Fonte: INE, censos 2021

NOTA: (2) Alojamento local com 10 ou mais camas; sem limite mínimo de capacidade na Região Autónoma da Madeira até 2018

No que diz respeito à taxa de ocupação dos estabelecimentos de alojamento turístico, regista-se em Almada um aumento de 26,2% em 2020, para 35,5% em 2021, representando o 4.º lugar nos municípios da AML (Figura 57).

Estima-se que, em 2021, o número de chegadas a Portugal de turistas não residentes tenha atingido 9,6 milhões, correspondendo a um crescimento de 48,4% face a 2020. Comparando com 2019, verificou-se uma diminuição de 61,0% do número de chegadas a Portugal de turistas não residentes (Figura 59). Espanha manteve-se como o principal mercado emissor (quota de 30,2%), tendo registado um aumento de 57,3% em 2021. O mercado francês (16,1% do total) continuou em segundo lugar, aumentando 46,2%. Os turistas do Reino Unido (10,6%) registaram também uma variação positiva (+24,0%), enquanto o mercado alemão (8,0%) cresceu 39,1%.

**Figura 57 – Taxa líquida de ocupação (%cama) nos alojamentos turísticos nos municípios da AML**

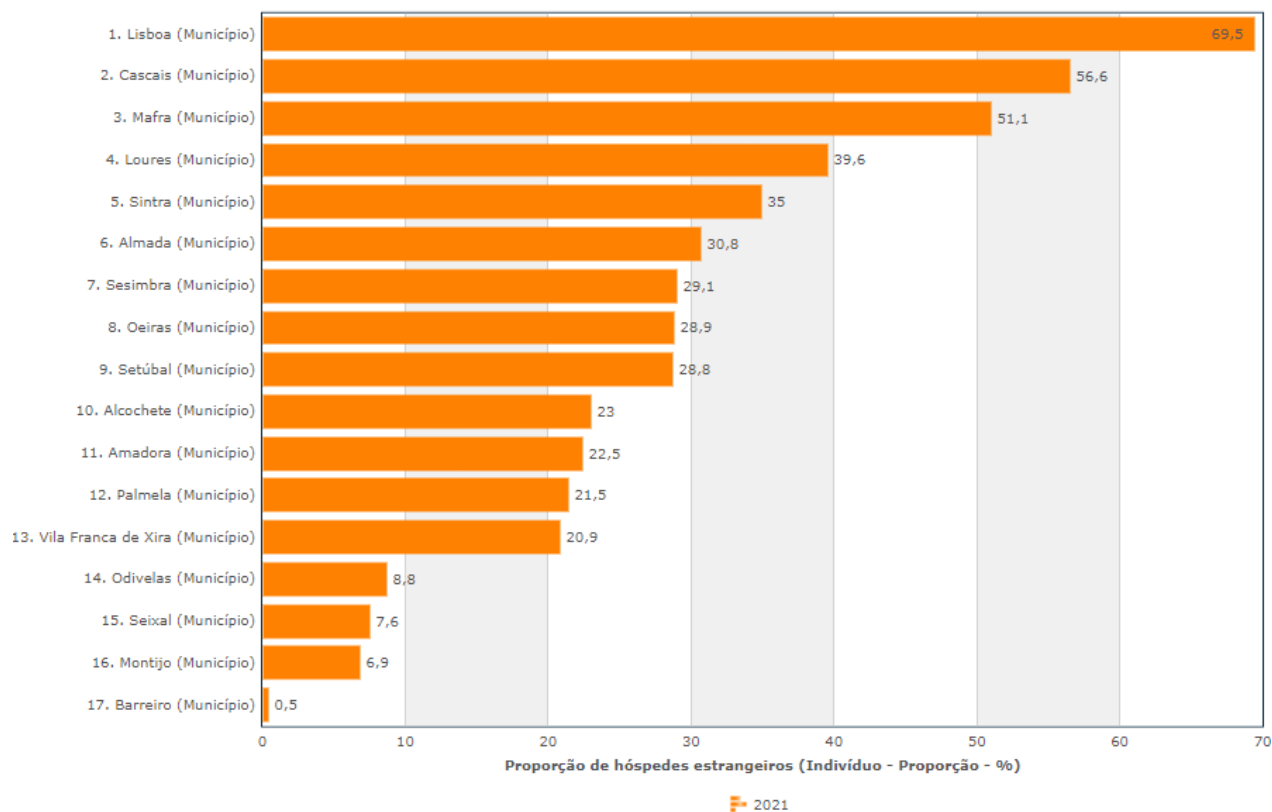
Localização geográfica (NUTS - 2013)	Taxa líquida de ocupação cama (%) nos estabelecimentos de alojamento turístico por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo (alojamento turístico); Anual											
	Período de referência dos dados (1)											
	2021				2020				2019			
	Tipo (alojamento turístico) (2)											
	Total	Hotelaria	Alojamento local	Turismo no espaço rural e de habitação	Total	Hotelaria	Alojamento local	Turismo no espaço rural e de habitação	Total	Hotelaria	Alojamento local	Turismo no espaço rural e de habitação
%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
Área Metropolitana de Lisboa	30,0	30,4	28,7	23,4	23,1	23,7	21,5	21,6	56,8	61,1	45,3	35,2
Alcochete	30,0	...	...	...	30,4	...	...	...	42,3	...	...	...
Almada	35,5	40,4	24,4	-	26,2	28,5	20,4	-	57,9	68,1	36,3	-
Amadora	32,5	33,3	31,6	-	28,0	27,7	30,3	-	56,9	...	...	-
Barreiro	18,5	...	...	-	13,8	...	...	-	25,7	...	...	-
Cascais	30,7	31,6	...	...	20,8	20,8	...	...	50,6	54,0	...	...
Lisboa	29,3	29,4	28,9	13,6	22,7	23,2	21,2	1,3	59,7	63,9	48,4	-
Loures	30,5	...	...	-	21,4	...	...	-	51,1	...	...	-
Mafra	32,7	33,5	...	...	21,9	21,7	22,1	-	38,1	...	33,6	...
Moita	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Montijo	39,1	44,9	17,9	16,4	43,1	50,1	...	...	67,4	78,5	63,8	19,7
Odivelas	25,3	-	25,3	-	16,2	-	16,2	-	-	-	-	-
Oeiras	20,6	20,4	24,6	-	17,7	17,4	24,1	-	49,8	50,7	30,2	-
Palmela	25,8	28,1	17,1	21,2	20,6	23,4	13,7	15,8	37,0	42,8	19,3	24,3
Seixal	57,0	...	...	-	49,5	...	...	-	56,8	...	...	-
Sesimbra	32,5	36,4	...	...	26,1	28,5	16,1	-	50,8	57,0	...	...
Setúbal	29,4	31,7	16,9	30,8	25,2	27,1	11,8	26,9	41,0	44,7	26,2	27,4
Sintra	36,2	35,5	38,3	20,3	27,4	25,2	30,9	14,0	52,4	57,0	46,8	45,0
Vila Franca de Xira	29,4	...	...	-	25,4	...	...	-	53,3	...	...	-

Fonte: INE, censos 2021

Da análise aos dados referentes à proporção de hóspedes estrangeiros nos municípios da AML, (Figura 58), verifica-se que o município de Almada se encontra na 6.ª posição, o qual resultou das dinâmicas associadas ao Turismo e Lazer incrementando assim, o aumento da centralidade de Almada enquanto território turístico da AML, através da sua diversificação e diferenciação e da qualificação da oferta. A consolidação de projetos como o Programa POLIS na Costa da Caparica e o fomento de novos pontos emergentes associados à renovação urbanística de Cacilhas; desenvolvimento dos Projetos “Almada Nascente” e “Cais do Ginjal”, encontram-se entre as principais intervenções estratégicas neste domínio, em articulação com o Plano Estratégico de Valorização e Desenvolvimento do Turismo de Almada (PEVDTA). Apesar do investimento efetuado, os níveis de concretização destes projetos comprometem a estratégia de potenciação de Recursos e Atividades Turísticas que são alavancados pelas suas propostas, nomeadamente na frente atlântica, onde se verifica uma baixa concretização do Programa Polis, e a permanência de extensas áreas desqualificadas (Torrões, Parques de Campismo da Costa da Caparica, Fonte da Telha).

A ocupação dos Espaços de Vocação Turística do PDM desde a sua publicação foi reduzida, sendo a Aldeia dos Capuchos uma das áreas concretizadas. A maioria dos espaços ocupados correspondem a pré-existências, nomeadamente os parques de campismo e o Golfe da Aroeira. Deste modo, a folga de Espaços de Vocação Turística (espaços por ocupar) é cerca de 30% (200 ha) da área prevista no PDM (735 ha), localizada em Pera, Costas de Cão e Robalo, territórios com condicionantes legais (Reserva Ecológica Nacional e Reserva Agrícola Nacional) que limitaram a concretização e implementação de espaços turísticos.

**Figura 58 – Proporção de hóspedes estrangeiros nos municípios da AML**

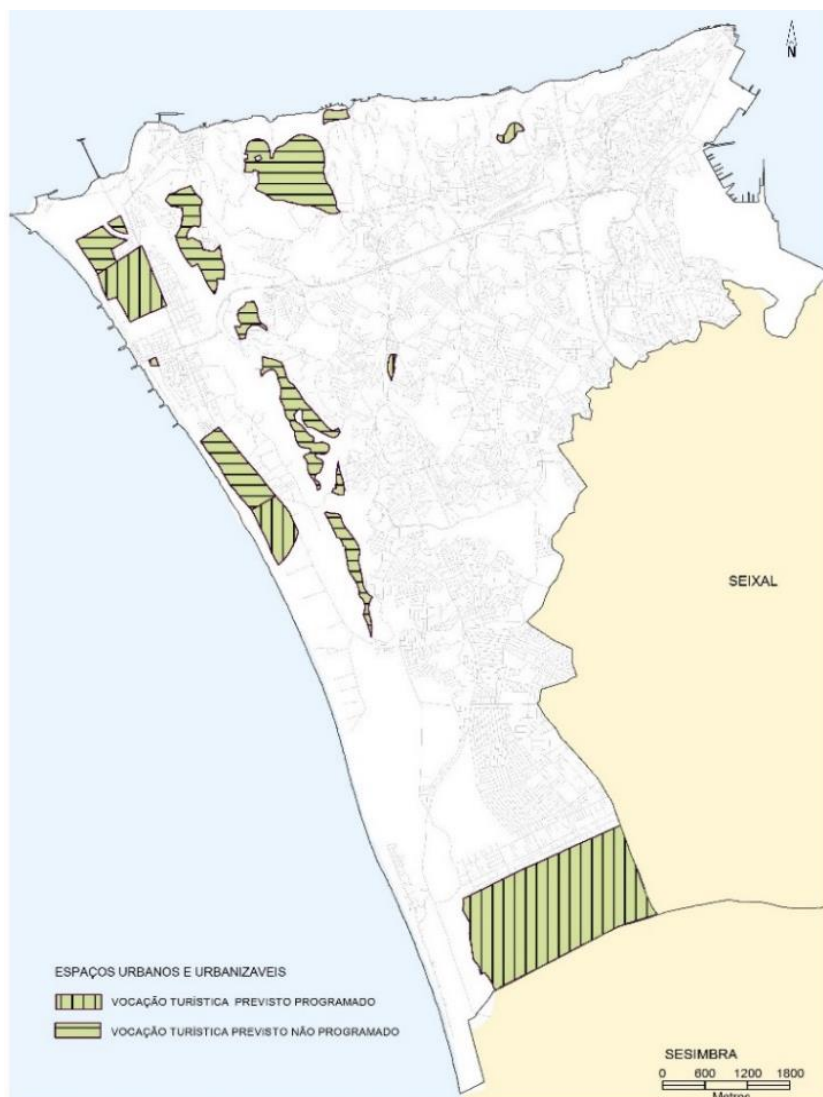


Fonte: PORDATA e INE - Inquérito à Capacidade de Alojamento e Pessoal ao Serviço (até 2004) | Inquérito à Permanência de Hóspedes na Hotelaria e outros Alojamentos (a partir de 2005)

No âmbito do desenvolvimento do turismo no concelho de Almada enquadrado nas políticas setoriais nacionais definidas no Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT), que continha orientações para o crescimento do sector até 2015, foi aprovado em 3 de dezembro de 2008 o PEVDTA. Com base nos produtos estratégicos do PENT, foram definidos dois grandes grupos de produtos turísticos estratégicos para Almada:

- O Sol&Mar, o Turismo Religioso, o Golfe e as Meeting Industries (MICE);
- Produtos com forte potencial de desenvolvimento ligados ao turismo cultural, desportivo e de natureza.

Figura 59 - Espaços de Vocação Turística do PDM em vigor



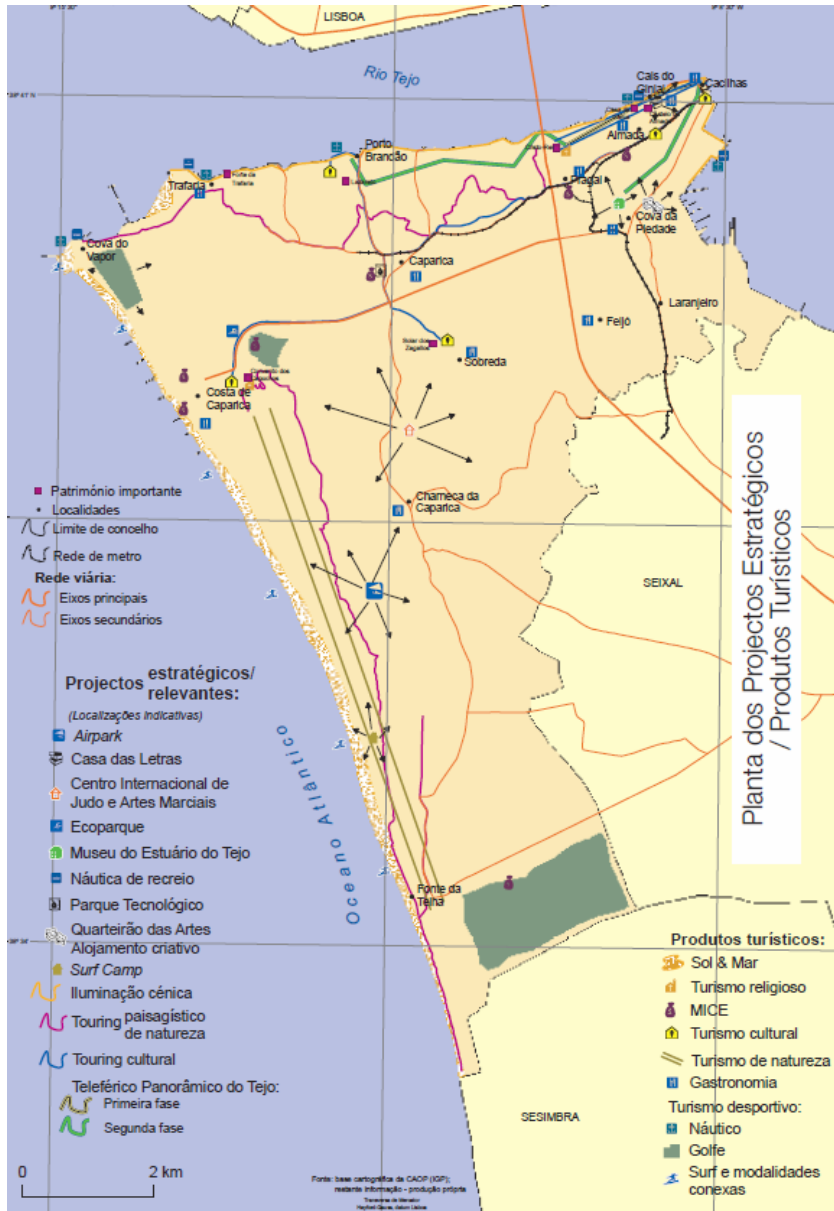
Fonte: PDM Almada, CMA, 1997

Dos produtos turísticos apresentados no PEVDTA (Figura 60) muitos já se encontram bastante consolidados, nomeadamente no domínio do Sol&Mar e turismo religioso, sendo a frente de praias um recurso turístico muito importante e um dos locais mais visitados (97,0%) seguidos pelo Cristo-Rei (49,6%)<sup>11</sup>. No que se refere ao Golfe, o Golfe da Aroeira e o Golfe da Aldeia dos Capuchos são produtos que fomentam o crescimento da capacidade de alojamento qualificado e que contribuem para a diminuição da sazonalidade da atividade turística. O turismo cultural e desportivo são duas áreas onde a aposta do município é notória, através das iniciativas que promove nesse âmbito. No que se refere à aposta no crescimento do Turismo Religioso, foi aprovado em 2011 o *Estudo de Enquadramento Estratégico do Cristo Rei*, que reforçou a importância da requalificação paisagística da envolvente ao Monumento, da requalificação urbanística do núcleo histórico do Pragal e do aproveitamento do seu

<sup>11</sup> De acordo com os resultados dos inquéritos efetuado em 2007, no âmbito do protocolo celebrado entre a CMA e a Escola Superior de Hotelaria do Estoril para elaboração da 1ª fase do PEVDTA.

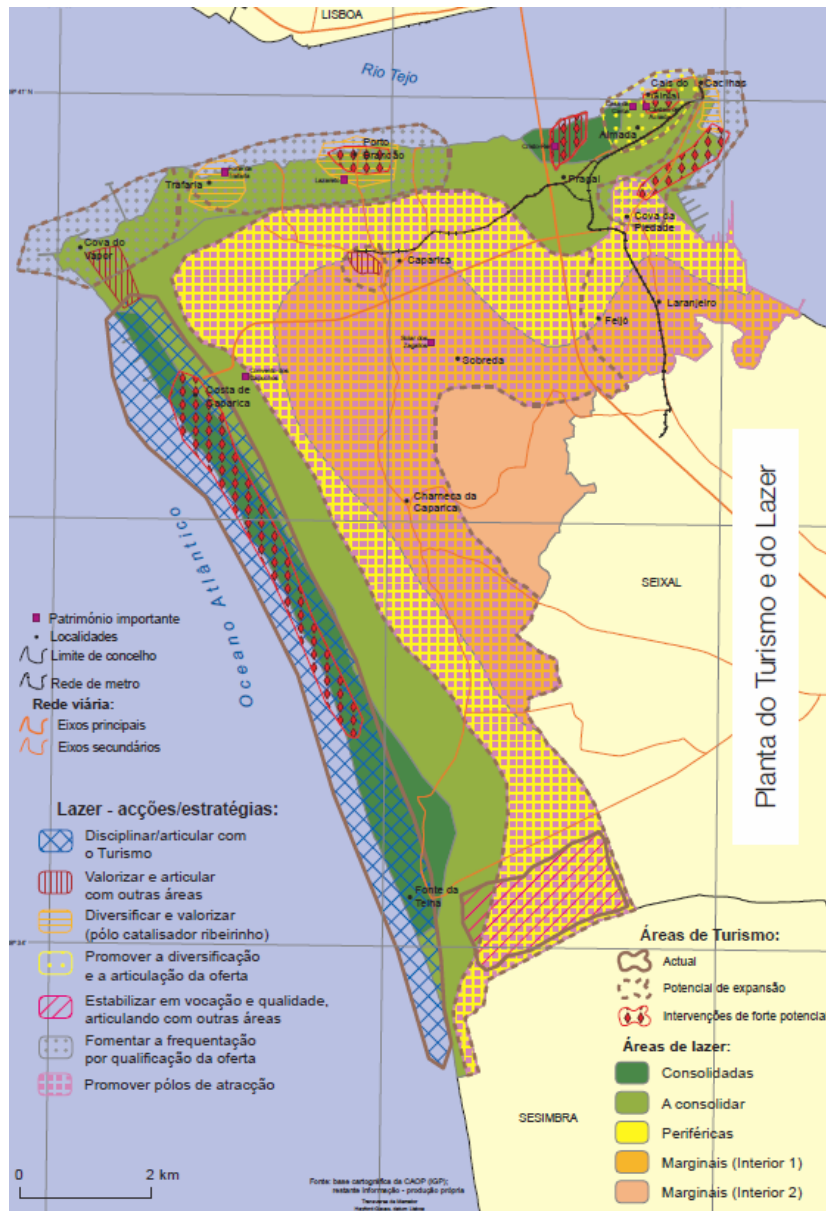
potencial cénico. Apesar da sua aprovação não se concretizaram ainda intervenções decorrentes da sua estratégia.

**Figura 60 - Plantas dos Projetos Estratégicos / Produtos Turísticos do PEVDTA**



Fonte: PEVDTA e PDMA, 2008, CMA

Figura 61 - Planta do Turismo e Lazer do PEVDTA



Fonte: PEVDTA e PDMA, 2008, CMA

O Touring Cultural e Paisagístico é um produto em desenvolvimento, que vai beneficiar dos novos tipos de procura de atividades de recreio e lazer, estando identificados no PEVDTA (Figuras 60 e 61) locais privilegiados para a criação de novos destinos, nomeadamente na Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica.



## 7. IDENTIFICAÇÃO DE ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA

A localização geográfica do concelho de Almada, as características físicas do território, bem como a extensa costa litoral, conjugadas com as dinâmicas associadas ao turismo e lazer e à atual facilidade de acesso a Lisboa, dotam o concelho de Almada de grande atratividade turística e residencial, impulsionando o desenvolvimento urbanístico, não só ao nível habitacional, como de comércio, polos universitários, tecnológicos e de serviços, os quais provocam grande pressão urbanística sobre as localidades junto ao mar, bem como sobre as restantes áreas urbanas do concelho.

Os indicadores anteriormente estudados revelam no concelho de Almada uma desadequação entre a procura e a oferta de habitação, nomeadamente no que diz respeito ao valor de mercado face aos rendimentos e à capacidade financeira dos munícipes nas zonas de maior procura, mas também uma tendência para uma procura superior à oferta.

Com efeito, os indicadores analisados no ponto 4.2. *Mercado habitacional e Rendimento dos agregados familiares*, revelam que a taxa de esforço exigida aos agregados familiares para a aquisição ou arrendamento de uma habitação condigna é superior aos valores máximos recomendados, situação que se verifica na totalidade do concelho e que se apresenta particularmente agravada no caso dos agregados unipessoais e monoparentais, que representam, segundo os dados dos Censos de 2021, mais de metade do total dos agregados do concelho de Almada.

Assim, em harmonia com as medidas previstas na Estratégia Local de Habitação de Almada, nomeadamente quanto à necessidade de reabilitar e devolver ao mercado o edificado privado degradado ou devoluto, torna-se necessário introduzir um mecanismo adicional de regulação, assente na delimitação de zonas de pressão urbanística (ZPU), de modo a atenuar os impactos desta pressão e dos preços especulativos praticados, bem como, aumentar e adequar a oferta habitacional.

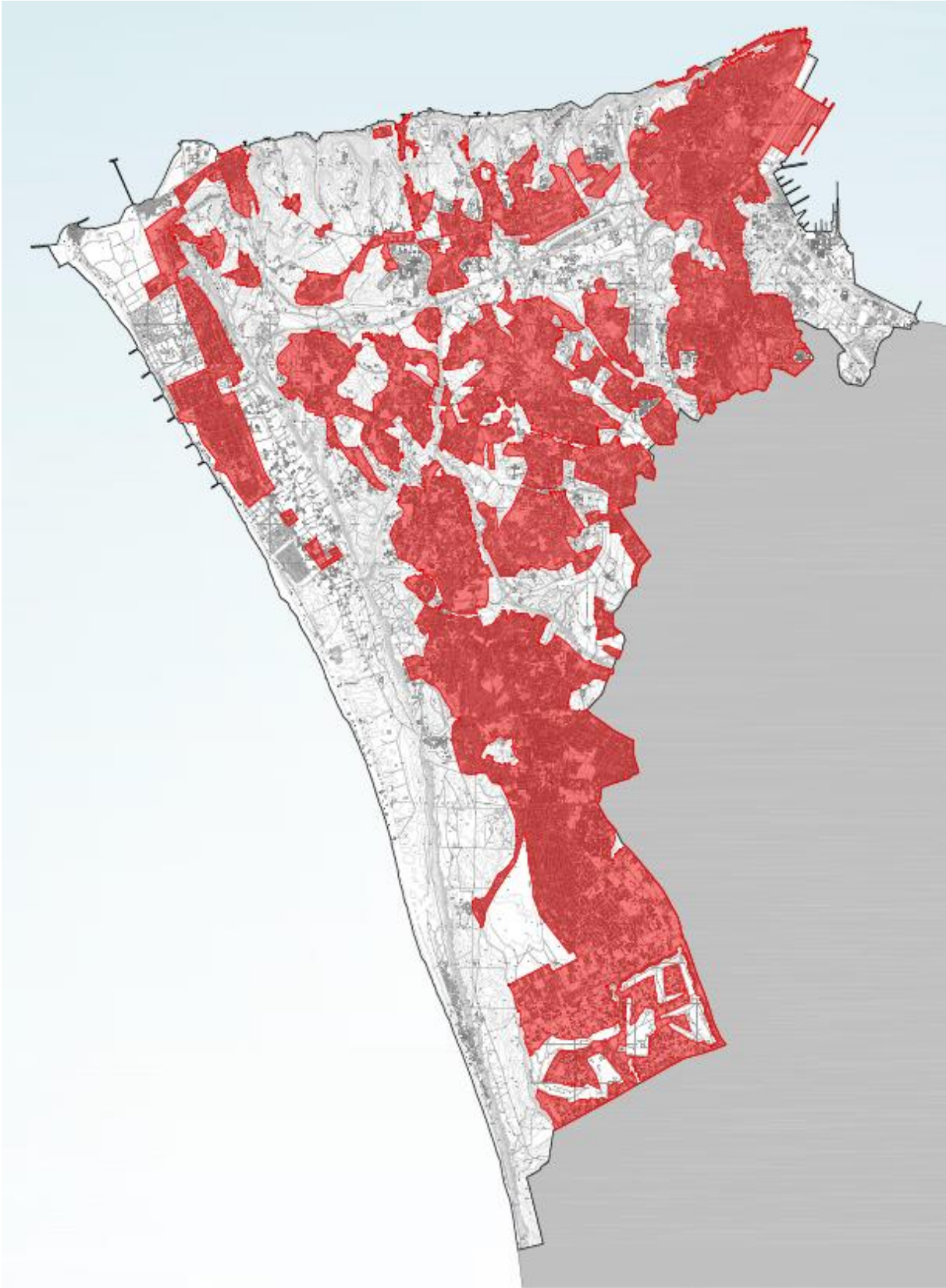
Para elaborar a proposta de delimitação das ZPU, recorreu-se não só à cartografia do PDM em vigor, mas também aos elementos desenvolvidos nos trabalhos de revisão do PDM em curso, atualmente em fase de concertação, com parecer emitido pela Comissão Consultiva em 17.12.2021.

Com base nestes elementos, e face às conclusões retiradas da análise dos diversos indicadores, abrangeram-se na proposta de delimitação de zonas de pressão urbanística, todas as áreas do concelho classificadas como solo urbano, e qualificadas como espaços centrais e espaços habitacionais, cuja estrutura urbana seja para manter e/ou reabilitar. Incluíram-se igualmente os espaços de uso especial de turismo e os espaços de atividade económica, onde existe já património construído, uma vez que nestas categorias se admite o uso habitacional, sendo assim complementares aos restantes espaços abrangidos. A estes espaços juntaram-se ainda pequenos conjuntos edificados em solo rústico, por corresponderem a núcleos consolidados que poderão, à semelhança dos anteriores, contribuir para minorar a carência habitacional do concelho. De referir que foram também abrangidas outras categorias de solo urbano, quando totalmente envolvidos pelas categorias acima descritas.

Excecionaram-se apenas os espaços habitacionais que carecem de uma reformulação total do tecido urbano, situação identificada na Fonte da Telha e na Cova do Vapor, razão da sua exclusão.

Assim, face à análise realizada e de acordo com o Decreto-Lei nº 67/2019 de 21 de maio, propõe-se a delimitação de Zonas de Pressão Urbanística conforme planta em anexo e que se reproduz na Figura 62.

Figura 62 – Proposta de delimitação de Zonas de Pressão Urbanística de Almada



 Zona de Pressão Urbanística

## 8. AÇÕES A DESENVOLVER – PROCEDIMENTOS

Para a execução dos objetivos habitacionais, além das medidas já enunciadas no capítulo 5 através dos programas municipais e das ARU, é de extrema importância proceder à delimitação das ZPU e a utilização dos mecanismos contidos no supracitado diploma, conjugado com o Decreto-Lei nº 89/2021, de 3 de novembro, nomeadamente a **aplicação do direito de preferência**, bem como a **majoração do IMI nos imóveis devolutos e em ruína** como forma de obrigar os proprietários à ação de reabilitação e conservação e/ou colocação dos imóveis no mercado habitacional como forma de evitar o agravamento do IMI. A majoração do IMI será desta forma uma das medidas, não obstante a carga administrativa que acarreta na identificação e notificação dos particulares, mais eficazes na introdução de novos fogos no mercado.

Assim, ao abrigo da legislação em vigor, nas áreas delimitadas como ZPU prevê-se o seguinte:

1. Os prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de dois anos, estão sujeitos ao seguinte agravamento, em substituição do previsto no n.º 3 do artigo 112.º, e nos termos do nº 1, do art.º 5º do Decreto-Lei nº 67/2019 de 21 de maio, que procede ao aditamento do art.º 112.º-B do Código do Imposto Municipal:

a) A taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º é elevada ao sêxtuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 10%;

b) O agravamento referido tem como limite máximo o valor de 12 vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º.

2. O município passará a poder arrendar imóveis de uso habitacional devolutos, para posterior subarrendamento, bem como exercer o direito de preferência nos termos do previsto, respetivamente, no art.º 5.º e 6.º do Decreto-Lei nº 89/2021, de 3 de novembro.

3. Um prazo de 5 anos para a vigência das ZPU, representadas na planta em anexo, como parte do território de Almada, fundamentado na falta ou desadequação da oferta habitacional, nos termos do previsto no n.º 5 do art.º 2.º-A do Decreto-Lei nº 159/2006, de 8 de agosto, aditado pelo Decreto-Lei nº 67/2019 de 21 de maio.

## 9. FICHA TÉCNICA

### COORDENAÇÃO GERAL

Paulo Pais, arquiteto - DMDMDU

Luís Bernardo, arquiteto - DDPU

### COORDENAÇÃO TÉCNICA

Inês Pulido, arquiteta paisagista - C DPMERU

### Equipa

Gertrudes Pedro, engenheira - DPMERU

Sofia Santos, geógrafa - DPT (apoio na recolha, tratamento e análise de dados)