

# Estratégia Local de Habitação de Lagos

---

## PROGRAMA 1.º DIREITO

Documento de suporte com vista à apresentação de candidaturas para o período de 2021-2026

Fevereiro de 2021



O presente documento consubstancia a Estratégia Local de Habitação de Lagos | Programa 1º Direito,  
elaborado pela equipa técnica da *Associação Oficina*.

Lagos  
fevereiro | 2021

# ÍNDICE

Índice de gráficos.....	iii
Índice de tabelas .....	v
Índice de figuras .....	vii
<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>1</b>
<b>ENQUADRAMENTO.....</b>	<b>2</b>
Programa 1.º Direito .....	5
Estratégia Local de Habitação (ELH).....	6
<b>METODOLOGIA .....</b>	<b>8</b>
<b>1. Diagnóstico da situação habitacional .....</b>	<b>9</b>
<i>1.1 Dinâmicas demográficas.....</i>	<i>10</i>
1.1.1 População e Famílias .....	10
1.1.2 Jovens e Idosos.....	13
1.1.3 Estrangeiros.....	16
1.1.4 Síntese das dinâmicas demográficas.....	18
<i>1.2 Evolução do parque habitacional e dos mercados de habitação .....</i>	<i>18</i>
1.2.1 Parque Habitacional Privado .....	18
Edifícios .....	18
Alojamentos .....	20
1.2.2 Parque Habitacional Público.....	24
1.2.3 Mercado habitacional de venda .....	26
1.2.4 Mercado habitacional de arrendamento.....	28
1.2.5 Síntese da evolução dos parques habitacionais e mercados de venda e arrendamento .....	29
<i>1.3 Instrumentos municipais de apoio à política habitacional .....</i>	<i>30</i>
<i>1.4 Carências Habitacionais .....</i>	<i>32</i>
Caracterização dos pedidos de habitação .....	33
1.4.1 Precariedade .....	34
População sem-abrigo .....	35
Vítimas de violência doméstica .....	36
Ordens de despejo e habitações partilhadas e/ou cedidas.....	37
1.4.2 Insalubridade e Insegurança .....	39
Intervenções para reabilitação e manutenção da habitação social.....	39
1.4.3 Sobrelotação .....	40
1.4.4 Inadequação.....	40
1.4.5 Síntese das carências habitacionais.....	41

1.5	<i>Perspetivas Futuras</i> .....	41
<b>2.</b>	<b>Projetar o futuro: desenho das soluções habitacionais</b> .....	<b>45</b>
2.1.	<i>Soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito</i> .....	45
2.1.1.	Apoio aos beneficiários diretos.....	47
2.1.2.	Apoio às entidades beneficiárias .....	47
	Entidades públicas .....	47
	3º Setor (Misericórdias, IPSS, Cooperativas de Habitação, gestoras de casas de abrigo, etc.) .....	49
	Proprietários de núcleos degradados .....	49
	Associações de Moradores e Cooperativas de Habitação .....	49
<b>3.</b>	<b>Programação</b> .....	<b>50</b>
3.1.	<i>Metas da ELH de Lagos</i> .....	51
3.2.	<i>Ordem de prioridade</i> .....	51
3.3.	<i>Quadros da programação da execução</i> .....	51
3.3.1	Valores de referência e critérios de cálculo.....	52
	Reabilitação.....	52
	Construção.....	52
	Arrendamento .....	53
<b>4.</b>	<b>Enquadramento da ELH de Lagos aos princípios do 1.º direito</b> .....	<b>59</b>
<b>5.</b>	<b>Gestão e monitorização da ELH</b> .....	<b>61</b>
<b>Anexos</b> .....		<b>63</b>
	Anexo I. Articulação entre os beneficiários e as soluções habitacionais no âmbito do Programa 1.º Direito .....	63
	Anexo II. Localização dos terrenos destinados à construção de prédios/empreendimentos habitacionais ou lotes para autopromoção.....	64
	Anexo III. Condições gerais de financiamento do Programa 1.º Direito .....	65
	Anexo IV. Quadros da programação da execução complementares .....	66

## Índice de gráficos

<b>Gráfico 1.</b> Comparação da população residente em Lagos e no Algarve, n.º (INE, 2005-2018).....	10
<b>Gráfico 2.</b> Taxa de variação da população residente em Portugal, Algarve e Lagos, % (INE 2005-2018) ...	11
<b>Gráfico 3.</b> População residente em Lagos por freguesia, n.º (INE, Censos 1991, 2001 e 2011) .....	12
<b>Gráfico 4.</b> Famílias clássicas em Lagos por tipo, n.º (INE, Censos 2011) .....	12
<b>Gráfico 5.</b> População residente por escalão etário (ciclos de vida), n.º (INE 2010, 2014, 2018) .....	13
<b>Gráfico 6.</b> Proporção da população entre os 20 e 34 anos no total da população residente em Portugal, no Algarve e em Lagos, % (INE 2005-2018) .....	14
<b>Gráfico 7.</b> Índice de envelhecimento em Portugal, Algarve e Lagos, n.º (INE 2005-2018).....	15
<b>Gráfico 8.</b> Índice de dependência de idosos em Portugal, Algarve e Lagos, n.º (INE 2005-2018) .....	15
<b>Gráfico 9.</b> Proporção da população estrangeira na população residente em Portugal, no Algarve e em Lagos, % (INE, 2008, 2010, 2015, 2018) .....	16
<b>Gráfico 10.</b> Comparação entre a população estrangeira e a residente em Lagos, n.º (SEF/INE 2008-2018) .....	17
<b>Gráfico 11.</b> População estrangeira em Lagos por perfil de migração, n.º ( <i>adaptado</i> SEF/INE 2008-2018)..	17
<b>Gráfico 12.</b> Edifícios em Lagos, por freguesia, n.º (INE, Censos 2001 e 2011) .....	19
<b>Gráfico 13.</b> Edifícios licenciados em Lagos, por tipo de obra, n.º (INE, 2005-2018).....	20
<b>Gráfico 14.</b> Alojamentos familiares clássicos em Lagos por freguesia, segundo a forma de ocupação, n.º (INE, Censos 2011) .....	21
<b>Gráfico 15.</b> Comparação dos alojamentos familiares clássicos em Lagos, segundo a forma de ocupação, n.º (INE, Censos 2001-2011) .....	21
<b>Gráfico 16.</b> Alojamentos familiares clássicos de residência habitual em Lagos, por freguesia e regime de ocupação, n.º (INE, Censos 2011).....	23
<b>Gráfico 17.</b> Alojamentos familiares clássicos de residência habitual em Lagos, por tipo de entidade proprietária, n.º (INE, Censos 2001, 2011) .....	23
<b>Gráfico 18.</b> Fogos habitacionais sob gestão da Câmara Municipal de Lagos, por empreendimento e número de fogos, n.º (CM Lagos, 2020).....	25
<b>Gráfico 19.</b> Fogos habitacionais públicos em Lagos, por ano de construção n.º (CM Lagos, 2020).....	26
<b>Gráfico 20.</b> Valor mediano das vendas por m <sup>2</sup> de alojamentos familiares em Portugal, no Algarve e em Lagos, €/m <sup>2</sup> (INE, 2016-2019) .....	27
<b>Gráfico 21.</b> Crédito à habitação por habitante em Portugal, no Algarve e em Lagos, € (INE, 2005-2018)..	27
<b>Gráfico 22.</b> Contratos de compra e venda em Lagos, por tipo de prédio, € (INE, 2005-2018) .....	28
<b>Gráfico 23.</b> Valor mediano das rendas por m <sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses em Portugal no Algarve e em Lagos, €/m <sup>2</sup> (INE, 2017-2019) .....	28
<b>Gráfico 24.</b> Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses em Lagos, n.º (INE, 2017-2019) .....	29
<b>Gráfico 25.</b> Requerentes de habitação junto à UTHAS segundo as habilitações literárias, % (Câmara Municipal de Lagos, 2020) .....	33
<b>Gráfico 26.</b> Requerentes de habitação junto à UTHAS, segundo a situação profissional, o tipo de rendimento adquirido e o valor do rendimento mensal, % (Câmara Municipal de Lagos, 2020) .....	33
<b>Gráfico 27.</b> População sem-abrigo, por idade e duração da situação, n.º (Rede Social de Lagos, 2020) ...	36

<b>Gráfico 28.</b> Alojamentos locais registados em Lago entre 2016-2020, segundo a modalidade, nº (Turismo de Portugal, 2020) .....	43
<b>Gráfico 29.</b> Evolução das pessoas em situação de desemprego em Lagos, quanto ao sexo, tendo por referência a situação no final de fevereiro de cada ano e março de 2020 (IEFP, 2020) .....	43

## Índice de tabelas

<b>Tabela 1.</b> Instrumentos de política associados aos quatro objetivos estratégicos previstos na NGPH ( <i>adaptado</i> da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018) .....	4
<b>Tabela 2.</b> Os doze princípios estabelecidos pelo Programa 1.º Direito (artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho).....	6
<b>Tabela 3.</b> Estrutura do diagnóstico da habitacional da ELH de Lagos (elaborado pelo autor) .....	9
<b>Tabela 4.</b> População residente em Lagos, n.º (INE, 2005-2018) .....	11
<b>Tabela 5.</b> Taxa de variação da população residente em Lagos por escalão etário, % (INE, 2010, 2014 e 2018).....	13
<b>Tabela 6.</b> População residente dos 18 aos 35 anos em Lagos por freguesia (INE, Censos 2011).....	14
<b>Tabela 7.</b> Diferença do índice de envelhecimento em Lagos por ano, n.º (INE, 2005-2018) .....	14
<b>Tabela 8.</b> Proporção da população estrangeira em relação à residente em Lagos, % (SEF/INE 2008-2018) .....	16
<b>Tabela 9.</b> População estrangeira residente, de acordo com as cinco nacionalidades com o maior número de imigrantes em Lagos, n.º (SEF/INE, 2018) .....	18
<b>Tabela 10.</b> Taxa de variação dos edifícios em Lagos entre 2001 e 2011, por freguesia, % (INE, Censos 2001 e 2011).....	19
<b>Tabela 11.</b> Edifícios licenciados em Lagos, por tipo e freguesia, n.º (INE, 2014-2018) .....	20
<b>Tabela 12.</b> Alojamentos familiares clássicos em Lagos, segundo a forma de ocupação, % (INE, Censos 2011).....	21
<b>Tabela 13.</b> Comparação dos alojamentos vagos em Lagos, n.º e % (INE, Censos 2001, 2011).....	22
<b>Tabela 14.</b> Alojamentos familiares clássicos de residência habitual em Lagos, segundo a regime de ocupação, n.º (INE, Censos 2011).....	22
<b>Tabela 15.</b> Fogos habitacionais sob gestão da Câmara Municipal de Lagos, por empreendimento e regime de ocupação, n.º (CM Lagos, 2020).....	24
<b>Tabela 16.</b> Fogos habitacionais sob gestão da Câmara Municipal de Lagos, por freguesia, n.º (CM Lagos, 2020).....	25
<b>Tabela 17.</b> Fogos habitacionais sob gestão da Câmara Municipal de Lagos, por tipologia, n.º (CM Lagos, 2020).....	25
<b>Tabela 18.</b> Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m <sup>2</sup> de alojamentos familiares em Lagos, % (INE, 2016-2019).....	26
<b>Tabela 19.</b> Contratos de compra e venda em Lagos, por tipo de prédio, € (INE, 2005-2018) .....	28
<b>Tabela 20.</b> Comparação entre a taxa de esforço máxima por escalão de rendimentos face ao valor do mercado de venda de habitação (elaboração própria) .....	38
<b>Tabela 21.</b> Comparação entre os diferentes apoios ao arrendamento face ao valor de mercado de arrendamento de habitação (elaboração própria).....	38
<b>Tabela 22.</b> Síntese das carências habitacionais de acordo com as condições indignas previstas no 1.º Direito .....	41
<b>Tabela 23.</b> Alojamentos locais registados em Lagos entre 2016-2020, segundo novos registos, nº (Turismo de Portugal, 2020) .....	42
<b>Tabela 24.</b> Indicadores de monitorização de perspetivas futuras ao nível do mercado de venda e de arrendamento, do alojamento local e do desemprego e RSI.....	44
<b>Tabela 25.</b> Síntese das metas da ELH de Lagos, ao nível dos beneficiários e soluções .....	51

<b>Tabela 26.</b> Caracterização dos prédios a construir, quanto o número de fogos e a situação da intervenção .....	53
<b>Tabela 27.</b> Síntese das soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito previstas na ELH de Lagos, quanto ao valor de investimento total e municipal .....	55
<b>Tabela 28.</b> Síntese das soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito previstas na ELH de Lagos, quanto ao número total de agregados por condição indigna .....	56
<b>Tabela 29.</b> Programação da execução das soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito a promover pelo Município, quanto ao valor total de investimento .....	57
<b>Tabela 30.</b> Programação da execução das soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito a promover pelos Beneficiários Diretos, quanto ao valor total de investimento .....	58
<b>Tabela 31.</b> Concordância da ELH de Lagos com os princípios do Programa 1.º Direito .....	59

## Índice de figuras

<b>Figura 1.</b> Articulação da missão, princípios e objetivos da NGPH ( <i>adaptado da</i> Nova Geração de Políticas de Habitação. Ministério do Ambiente, 2018) .....	3
<b>Figura 2.</b> Localização do Concelho de Lagos na Região do Algarve .....	10
<b>Figura 3.</b> Soluções habitacionais e beneficiários previstos no Programa 1.º Direito (elaboração própria) ..	46

## INTRODUÇÃO

O presente documento – *Estratégia Local de Habitação (ELH) do Município de Lagos* – visa enquadrar e dar suporte à candidatura ao 1.º Direito/Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, importante ferramenta da Nova Geração das Políticas de Habitação (NGPH), cujo objetivo é garantir o acesso a uma moradia condigna para os agregados familiares em situação de precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação.

A ELH de Lagos destina-se a assegurar respostas apropriadas e dirigidas às pessoas e famílias que vivem em condições indignas, através de soluções ajustadas às diferentes realidades identificadas no concelho. Além disso, configura-se como um instrumento municipal programático para os próximos seis anos, que se articula com os demais planos e programas em matéria de habitação, reabilitação urbana e gestão territorial.

A ELH está estruturada em sete partes principais:

- i. Contextualização da ELH de Lagos no âmbito do Programa 1.º Direito, da NGPH e da Lei de Bases da Habitação;
- ii. Metodologia aplicada para a identificação das problemáticas habitacionais do concelho;
- iii. Diagnóstico da situação habitacional e institucional, com a contextualização demográfica, socioeconómica e dos parques e mercados de habitação do concelho, a existência de outros instrumentos municipais que atuam nesta matéria, e a identificação das carências ao nível das quatro condições indignas previstas no 1.º Direito;
- iv. Desenho das soluções habitacionais – arrendamento, reabilitação, construção e aquisição –, face às problemáticas elencadas no diagnóstico, tendo em atenção as especificidades do território;
- v. Programação das soluções, por forma a cumprir o objetivo de proporcionar respostas habitacionais adequadas num período máximo de seis anos;
- vi. Enquadramento da ELH de Lagos nos princípios do Programa 1.º Direito;
- vii. Orientações acerca do modelo de gestão e de monitorização a adotar pelo Município para a implementação da Estratégia, no que diz respeito à organização interna para a elaboração das candidaturas ao Programa 1º Direito.

Desta forma, o Município de Lagos, através da presente ELH, visa apoiar os agregados que vivem em condição de carência habitacional no concelho. A análise revela 399 pessoas/famílias em condições indignas, das quais 198 estão em situação de precariedade, 176 de insalubridade e insegurança, 20 de sobrelotação e 5 de inadequação. Por outro lado, esta estratégia reconhece a importância do atual referencial normativo, bem como da variedade de instrumentos previstos na NGPH, cujos objetivos extrapolam as problemáticas abrangidas pelo Programa 1.º Direito. Sendo assim, esta Estratégia coloca-se como um dos componentes da Política Local de Habitação, que articuladas entre si, contribuem com ferramentas para enfrentar a diversidade de situações constrangedoras que afetam as famílias lacobrigenses.

## ENQUADRAMENTO

“A *habitação* é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego”<sup>1</sup>. A valorização da habitação como uma área estratégica ao desenvolvimento humano tem suscitado a reflexão acerca de um amplo conjunto de orientações e recomendações, a partir de organizações internacionais, como as Nações Unidas, o Conselho da Europa, a União Europeia ou a Organização Mundial de Saúde, bem como ao nível dos governos nacionais e locais.

É neste contexto e sensível à importância deste direito fundamental, que o XXI Governo Constitucional aprovou a Nova Geração das Políticas de Habitação (NGPH), que reconhece “no âmbito das suas prioridades políticas, o papel central da habitação e da reabilitação para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade das cidades e para a coesão social e territorial”<sup>2</sup>.

Esta abordagem sustenta-se em aspetos diferenciadores, nomeadamente i) reorientação do objeto ‘casa’ para o objetivo ‘acesso à habitação’; ii) ênfase na reabilitação e no arrendamento; iii) promoção transversal da sustentabilidade ambiental e acessibilidades; iv) integração entre políticas, escalas territoriais e atores; (v) graduação dos apoios face à função social dos alojamentos e às necessidades das famílias; vi) flexibilidade e adaptabilidade a diferentes públicos-alvo e territórios; vii) proximidade aos cidadãos.

Portanto, a NGPH tem por *metas quantitativas* a atingir a médio prazo:

- Aumentar o peso da habitação com apoio público, na globalidade do parque habitacional, de 2% para 5%, o que representa um acréscimo de cerca 170 000 fogos;
- Baixar a taxa de sobrecarga de despesas com habitação no regime de arrendamento de 35% para 27%.

Para isso, esta missão assenta em princípios e objetivos, por forma a qualificar e delimitar a sua abordagem. Os *princípios* privilegiam o acesso universal a uma habitação adequada, medidas de reabilitação e arrendamento, modelos de governança multinível (integrado, descentralizado e participado) e uma política proativa com base em informação e no conhecimento partilhado, assim como na monitorização e avaliação de resultados. Os *objetivos estratégicos*, por sua vez, visam: dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional;

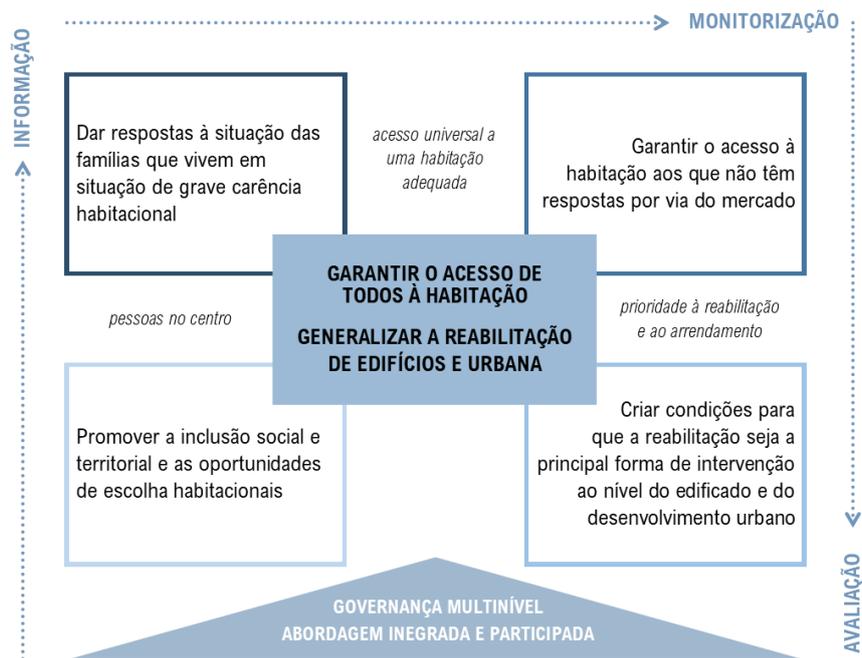
- i. garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado;
- ii. tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano;
- iii. promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais.

---

<sup>1</sup> *Para uma Nova Geração de Políticas de Habitação*. Pacote Legislativo (Ministério do Ambiente, 2018). [https://www.portaldahabitacao.pt/documents/20126/51911/apresenta%C3%A7%C3%A3o\\_NGPH.pdf/de4c3337-81b0-24b4-a6da-6e93f2151e48?t=1551276950679](https://www.portaldahabitacao.pt/documents/20126/51911/apresenta%C3%A7%C3%A3o_NGPH.pdf/de4c3337-81b0-24b4-a6da-6e93f2151e48?t=1551276950679). Acedido em 20 de abril de 2020.

<sup>2</sup> *Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018*. Diário da República, 1.ª série - n.º 84, de 2 de maio de 2018.

Desta forma, a NGPH está apoiada num conjunto de elementos inovadores para moldar a sua missão, princípios e objetivos estratégicos, articulados entre si, conforme se apresenta na figura seguinte.



**Figura 1.** Articulação da missão, princípios e objetivos da NGPH (*adaptado da Nova Geração de Políticas de Habitação. Ministério do Ambiente, 2018*)

Tendo em atenção os quatro objetivos estratégicos, a NGPH prevê um conjunto de 19 instrumentos de política para responder às variadas problemáticas habitacionais existentes no território. Consubstanciados em programas ou planos, conforme apresentados na tabela abaixo, esses abordam temas diversos, nomeadamente as situações de grave carência de habitação, incluindo os casos urgentes; os constrangimentos associados à baixa oferta de imóveis para arrendamento e aos altos valores de mercado; o estado de degradação do edificado e do ambiente urbano; e as medidas para promover a coesão e mobilidade no âmbito do parque habitacional público. Além disso, é importante mencionar que a NGPH destaca o “papel imprescindível e instrumental das autarquias locais na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, dada a sua relação de proximidade com os cidadãos e com o território, que lhes permite ter uma noção mais precisa dos desafios e dos recursos passíveis de mobilização.”

Em concordância, a *Lei de Bases da Habitação (LBH)*<sup>3</sup>, Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, descentraliza competências a este nível, atribuindo aos municípios a responsabilidade, por exemplo, de promover a construção ou reabilitação de habitações a custos controlados; de apoiar cooperativas de habitação, através de incentivos e apoios públicos, que tenham como objetivo principal a habitação acessível; de praticar uma política de solos compatível com os objetivos e metas da política habitacional municipal; entre outras.

<sup>3</sup> Lei n.º 83/2019. *Lei de Bases da Habitação*. Diário da República, 1.ª série - n.º 168 – 3 de setembro de 2019.

**Tabela 1.** Instrumentos de política associados aos quatro objetivos estratégicos previstos na NGPH (*adaptado da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018*)

	<b>Instrumentos de Política</b>	<b>Descrição</b>
<b>Objetivo A</b>	1.º Direito Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	Garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas.
	Porta de Entrada Programa de Apoio ao Alojamento Urgente	Dar resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excecionais.
<b>Objetivo B</b>	Programa de Arrendamento Acessível	Promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço.
	Instrumentos de promoção da segurança no arrendamento	Promover uma maior transparência e segurança nas condições contratuais e de previsibilidade dos rendimentos.
	Instrumentos de captação de oferta	Promover o investimento ou a angariação de fogos afetos a outros fins ou noutros regimes de ocupação.
	Indicadores de preços e acessibilidade habitacional	Disponibilizar de forma regular e de fácil acesso informação rigorosa sobre preços e acessibilidade no mercado da habitação, servindo de base para a conceção, operacionalização e avaliação das políticas públicas.
	Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado	Criar fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível para posterior arrendamento.
<b>Objetivo C</b>	Projeto Reabilitar como Regra	Rever o enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação.
	Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado	Minorar os constrangimentos àquela manutenção e aumentar a penalização pela não utilização de edifícios em zonas de forte pressão de mercado.
	Programa Reabilitar para Arrendar	Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, operações de reabilitação de edifícios que se destinem ao arrendamento habitacional.
	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)	Apoiar operações de reabilitação integral de edifícios, incluindo edifícios habitacionais e o parque de arrendamento público, dentro de Áreas de Reabilitação Urbana.
	Casa Eficiente 2020	Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação.
	Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação de Reabilitação Urbana	Criar instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas, de regeneração de Áreas de Reabilitação Urbana.
	Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas	Criar instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas, de regeneração física, económica e social de áreas carenciadas.
	Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética	Promover intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social.
<b>Objetivo D</b>	Da Habitação ao Habitat	Promover a coesão e integração socioterritorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, com base em abordagens integradas, inclusivas, participadas e adaptadas aos contextos locais.
	Programa Porta ao Lado	Apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, melhorando a acessibilidade à informação, o encaminhamento e o acompanhamento de proximidade.
	Programa de mobilidade habitacional	Possibilitar a mobilidade habitacional aos moradores do parque de arrendamento público, designadamente face à necessidade de mudança de área de residência.
	Chave na Mão Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial	Permitir ao IHRU gerir ou arrendar a habitação própria de agregados residentes em áreas de forte pressão urbana, nos casos em que estes agregados transfiram a sua residência permanente para um território de baixa densidade.

## Programa 1.º Direito

O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação é um importante instrumento integrante da NGPH, criado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho<sup>4</sup>, “orientado para assegurar o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder, sem apoio, a uma solução habitacional adequada”.

O Programa promove o apoio direto às pessoas ou famílias, mas também incentiva as abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante uma forte cooperação entre políticas e organismos setoriais; entre as administrações central, regional e local; e entre os setores público, privado e cooperativo, bem como uma maior proximidade às populações.

De acordo com o Programa, vivem em condições indignas as pessoas ou agregados familiares que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente em situação de:

- *Precariedade*, que contempla as pessoas sem abrigo; os agregados sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos que o compõem, as vítimas de violência doméstica; os agregados unititulados afetados por operações urbanísticas de promoção municipal ou pela não renovação de contrato de arrendamento; famílias que integram deficientes ou arrendatários com idade superior a 65 anos;
- *Insalubridade e insegurança*, que aborda os casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;
- *Sobrelotação*, que abrange a relação desproporcional entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, constituindo um espaço residencial insuficiente;
- *Inadequação*, que considera a incompatibilidade das condições da habitação com as características específicas de pessoas que nela habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação: i) tem barreiras no acesso ao piso em que se situa, e ou ii) as medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas.

Para aceder aos apoios ao abrigo do programa, as famílias carenciadas precisam reunir cumulativamente três requisitos: viver em condições indignas; estar em situação de carência financeira<sup>5</sup>; e ser cidadão nacional ou, sendo estrangeiro, com registo de cidadão comunitário ou com título de residência.

O 1.º Direito assenta em doze princípios que visam, em conjunto, garantir a qualidade, viabilidade e equidade das soluções, a cooperação entre as partes envolvidas, a articulação entre instrumentos de política existentes em diferentes níveis de governo, o incentivo à reabilitação e arrendamento, entre outros. A tabela seguinte define cada um dos princípios, a partir do exposto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.

---

<sup>4</sup> Decreto-Lei n.º 37/2018. *1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação*. Diário da República, 1.ª série - n.º 106 - 4 de junho de 2018, com atualizações pela Declaração de Retificação n.º 25/2018 e pelo Decreto-Lei n.º 81/2020.

<sup>5</sup> Segundo o artigo 4.º do 1.º Direito, a *situação de carência financeira* corresponde a pessoa ou do agregado habitacional que detém um património mobiliário de valor inferior a 7,5% o equivalente a 240 vezes o IAS vigente, ou seja, um património máximo de 7.898,58€, e cujo rendimento médio mensal (RMM) é inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS), isto é, 1.755,24 €.

**Tabela 2.** Os doze princípios estabelecidos pelo Programa 1.º Direito (artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho)

Princípios	Definição
Acessibilidade habitacional	Pessoa ou agregado tem direito a que sejam criadas condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam comportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas.
Planeamento estratégico local	Soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação.
Integração social	Soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano.
Estabilidade	Atuação conjugada dos diferentes atores institucionais envolvidos na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais desprotegidas, bem como ao nível da sua proteção, integração e autonomização.
Cooperação	Todos os atores, sejam públicos ou privados, devem promover a definição e concretização de procedimentos convergentes e articulados entre eles de modo a assegurar que as soluções habitacionais integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social.
Participação	Os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito devem de ser chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas.
Equidade	Deve ser assegurada uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções.
Perequação	O município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas.
Reabilitação do edificado	O apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado.
Incentivo ao arrendamento	O apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado.
Acessibilidades	As obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados à habitação devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade.
Sustentabilidade ambiental	Adotar equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e a maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, otimizar os consumos e favorecer a sustentabilidade energética e hídrica.

### **Estratégia Local de Habitação (ELH)**

A Estratégia Local de Habitação (ELH) é um instrumento municipal da política habitacional, exigido para a apresentação de candidaturas ao abrigo do 1.º Direito, segundo o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.

O artigo 2.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, estabelece que a ELH deve ser elaborada seguindo os princípios do 1.º Direito, e conter cinco elementos, nomeadamente:

- *O diagnóstico global atualizado das carências habitacionais* existentes no seu território, contendo as características e o número de situações de pessoas e agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas, tal como definidas no Decreto-Lei n.º 37/2018;
- *As soluções habitacionais* que o município pretende ver desenvolvidas em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território;

- A *programação das soluções habitacionais* por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos;
- A *ordem de prioridade das soluções habitacionais* a promover por forma a dar resposta habitacional a todas as pessoas e agregados que vivem no seu território em condições habitacionais indignas;
- A *demonstração do enquadramento da ELH* nos princípios do programa 1.º Direito, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.

#### · **ELH de Lagos**

Por um longo período, o mercado habitacional de Lagos se manteve equilibrado. O setor público apoiava a famílias mais carenciadas ao nível social e financeiro. O setor cooperativo, incentivado pela administração pública, respondia aos vários segmentos da população, adquirindo uma grande capacidade de satisfação da procura. O setor privado crescia com o foco na classe média e alta, sobretudo em áreas de expansão dos aglomerados. Contudo, a crise económica pós-2007 abalou significativamente esses setores, principalmente o público e o cooperativo, colocando em risco os grupos sociais mais frágeis; enquanto o privado conseguiu se reerguer com produtos voltados aos cidadãos estrangeiros com altos rendimentos, estes em ascensão no município<sup>6</sup>.

Desde então, o Município de Lagos tem presenciado um desequilíbrio na procura e na oferta habitacional, que afeta diretamente os grupos mais vulneráveis (idosos, sem-abrigo, imigrantes, etc.), a população mais jovem a constituir famílias e muitos outros que tencionam viver no concelho. Além disso, segundo o Programa Habitacional para o Município de Lagos, “esta debilidade estrutural não se encerra em si, tendo reflexos maioritários na capacidade produtiva da cidade e na obtenção de mais-valias para o território, quer em termos de serviços, quer na impossibilidade de atrair novos fatores de desenvolvimento.”.

Neste sentido, ao longo dos últimos anos, o município tem realizado diversos esforços para responder às insuficiências em matéria de habitação, investindo em planos e programas, com destaque para o Programa Habitacional para o Município de Lagos 2018-2021, o Programa Municipal de Arrendamento Privado e o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. Importa mencionar ainda os contributos do Diagnóstico Social de 2015 e do Plano de Desenvolvimento Social de 2017-2021 que visam apoiar ao crescente número de pessoas vulneráveis, por exemplo, os sem-abrigo, os idosos, as vítimas de violência doméstica, entre outras.

Portanto, reconhecendo a fragilidade deste contexto e o papel central dos municípios atribuído pela NGPH e LBH, que o Concelho de Lagos decide elaborar a Estratégia Local de Habitação para diagnosticar as pessoas e famílias em situação de carência habitacional, bem como programar as respetivas soluções. A *ELH de Lagos* é importante instrumento local, que articulado com as demais políticas municipais, visa assegurar respostas apropriadas face às condições indignas em que muitos cidadãos lacobrigenses se encontram.

---

<sup>6</sup> *Programa Habitacional para o Município de Lagos 2018-2021* (Câmara Municipal de Lagos. Divisão de Urbanismo, Licenciamento e Fiscalização, 2018).

## METODOLOGIA

A elaboração da ELH de Lagos resulta do trabalho desenvolvido pela Divisão de Educação, Comunicação, Cultura e Ação Social, através da Unidade Técnica de Habitação e Ação Social, em articulação com outros departamentos da Câmara Municipal, como a Divisão de Urbanismo, Licenciamento e Fiscalização, promovendo um processo de concertação e coordenação para assegurar a sua implementação, de forma eficaz e eficiente.

A trajetória metodológica de elaboração da Estratégia segue cinco fases.

Primeiro, a coleta e tratamento de um conjunto de dados estatísticos, a partir de fontes diversas, como o Instituto Nacional de Estatísticas (INE), o Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF), a Câmara Municipal de Lagos, entre outras, que visa contextualizar a situação demográfica, socioeconómica e dos parques e mercados de habitação do concelho.

Segundo, a identificação dos instrumentos associados à política municipal de habitação, ação social e gestão territorial, bem como uma análise ao nível da capacidade de articulação com a ELH, de modo a contribuir para a sua elaboração e implementação.

Terceiro, a revisão e atualização dos pedidos de habitação submetidos à U. T. de Habitação e Ação Social, quanto número de agregados familiares em situação de carência habitacional e enquadramento nas condições indignas previstas no Programa 1.º Direito.

Quarto, a análise da capacidade de gestão e de investimento da Câmara Municipal e de seus parceiros, face o universo de problemáticas identificadas, para a programação das soluções habitacionais de forma a garantir a exequibilidade da Estratégia;

Quinto, a reflexão preliminar acerca de um modelo de gestão, de monitorização e de avaliação mais adequado ao Município para o acompanhamento da ELH.

Finalmente, é importante mencionar que o desenvolvimento deste documento tem como cenário a recente pandemia da Covid-19, que tem gerado incertezas acerca do futuro. Este contexto tem implicações diretas sobre a atualidade de alguns dados, uma vez que as dinâmicas observadas podem estar a sofrer alterações. Por esta razão, o capítulo 'perspetivas futuras' sugere um conjunto de indicadores de monitorização dos impactos do Coronavírus nos diferentes setores, de modo a apoiar a identificação de novas tendências no concelho.

## 1. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL

O diagnóstico da situação habitacional pretende construir o panorama demográfico e socioeconómico do concelho de Lagos e identificar as pessoas e agregados familiares que vivem em condições indignas, tal como definidas anteriormente. Este documento divide-se em quatro partes, conforme se demonstra na tabela seguinte.

A primeira parte identifica as *dinâmicas demográficas*, caracterizando os residentes do concelho através dos principais indicadores nesta matéria (população e famílias, jovens, idosos e estrangeiros), bem como a *evolução do parque habitacional* público e privado e dos *mercados de habitação* de venda e arrendamento.

A segunda parte apresenta os *instrumentos municipais de apoio à política habitacional*, planos e programas relacionados com a temática, descrevendo as possibilidades de articulação com o Programa 1º Direito.

A terceira parte analisa e quantifica as *carências habitacionais* à luz das quatro condições indignas previstas no 1º Direito (precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação), concentrando-se nos pedidos de habitação submetidos à Câmara Municipal e em alguns dados do INE.

Finalmente, a quarta parte reflete acerca das *perspetivas futuras*, com foco nos fatores que podem vir a originar mudanças no território, associados aos impactos habitacionais, sociais e económicos da pandemia COVID-19. Sugere ainda indicadores de monitorização das tendências.

**Tabela 3.** Estrutura do diagnóstico da habitacional da ELH de Lagos (elaborado pelo autor)

Dimensões de análise		Temáticas
Parte 1	Dinâmicas demográficas	População e famílias; Jovens; Idosos; Estrangeiros
	Evolução do parque habitacional e mercados de habitação	Parque habitacional público e privado; Mercado habitacional de venda e de arrendamento
Parte 2	Instrumentos municipais de apoio à política habitacional	Planos e programas existentes
Parte 3	Carências habitacionais	Precariedade; Insalubridade e Insegurança; Sobrelotação; Inadequação
Parte 4	Perspetivas futuras	Impactos habitacionais, sociais e económicos da pandemia COVID-19 no concelho

Para a realização deste diagnóstico tem-se em atenção diferentes bases de dados existentes (INE, SEF, etc.), assim como estudos com temáticas similares ou transversais que contenham contributos para a presente Estratégia. Encerra-se com a Tabela 22, um quadro de síntese com a quantificação das pessoas e agregados familiares em condições indignas, de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo Programa 1º Direito.

## 1.1 Dinâmicas demográficas

Lagos é um dos 16 concelhos do distrito de Faro, localizado a sudoeste do território continental português, na região do Barlavento Algarvio. O município apresentava uma população residente de 30.805 habitantes em 2011 e uma densidade populacional de 145,8 hab/km<sup>2</sup>. Está organizado em 4 freguesias – União de Freguesias de Bensafrim e Barão de São João, Luz, Odiáxere e São Gonçalo de Lagos<sup>7</sup>.

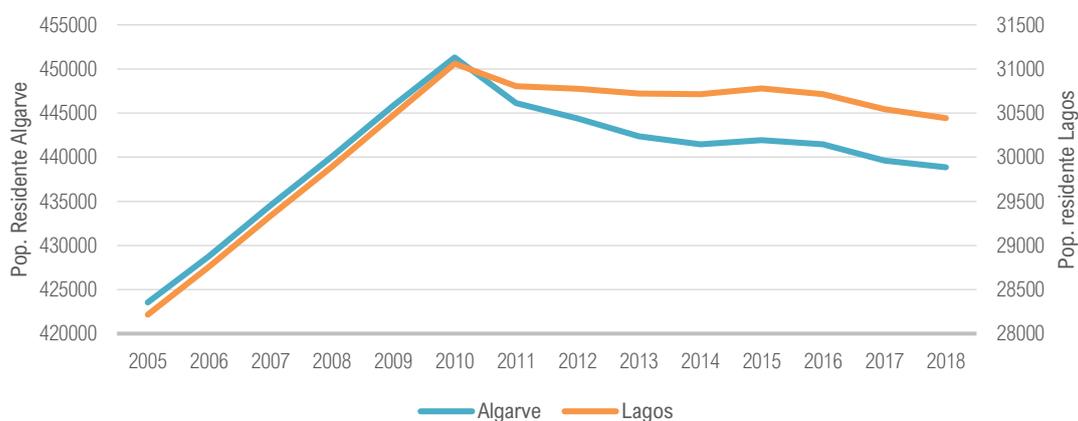


Figura 2. Localização do Concelho de Lagos na Região do Algarve<sup>8</sup>

### 1.1.1 População e Famílias

Uma análise mais detalhada da *população residente*, com base nas estimativas anuais do Instituto Nacional de Estatísticas (INE) entre 2005 e 2018, demonstradas no gráfico e tabela abaixo, indica dois momentos. Primeiro, um crescimento demográfico acentuado até 2010, atingindo a marca dos 31 060 habitantes, mais 10,08% do que em relação a 2005. Segundo, um decréscimo populacional suave, mas contínuo a partir desta data até 2018, registando um total de 30 442 residentes.

Gráfico 1. Comparação da população residente em Lagos e no Algarve, n.º (INE, 2005-2018)



<sup>7</sup> INE/Censos, 2011.

<sup>8</sup> <https://viagensfeitas.com/distrito-de-faro/>. Acedido em 20 de março de 2020.

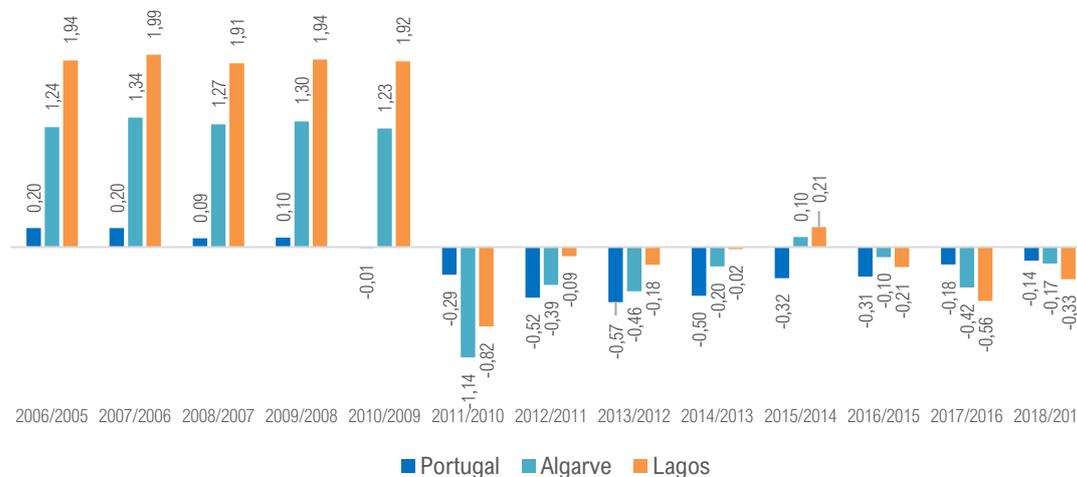
**Tabela 4.** População residente em Lagos, n.º (INE, 2005-2018)

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
28 215	28 761	29 334	29 893	30 474	31 060	30 805	30 776	30 720	30 714	30 778	30 714	30 543	30 442

Além disso, nota-se que o município apresentou um comportamento similar à região algarvia, com maior distanciamento no segundo momento (2010 – 2018), em que se registou uma redução da população na ordem dos 1,99% contra 2,76% identificados no Algarve.

De forma complementar, a *taxa de variação da população* revela que o crescimento desta foi superior até 2009/2010, em comparação com a realidade nacional e regional. Nos anos subsequentes, iniciou-se uma tendência inversa, marcada por um decréscimo populacional até 2018, apenas interrompida no Algarve e em Lagos no ano de 2015. Isto indicia um aumento demográfico no concelho até 2010, posteriormente descontinuado, evidenciando uma leve tendência de regressão coincidente com o período de severa crise que afetou o país. Contudo, ainda assim, o número de habitantes em 2018 (30 442) manteve-se cerca de 1,86% acima do registado dez anos antes (29 893).

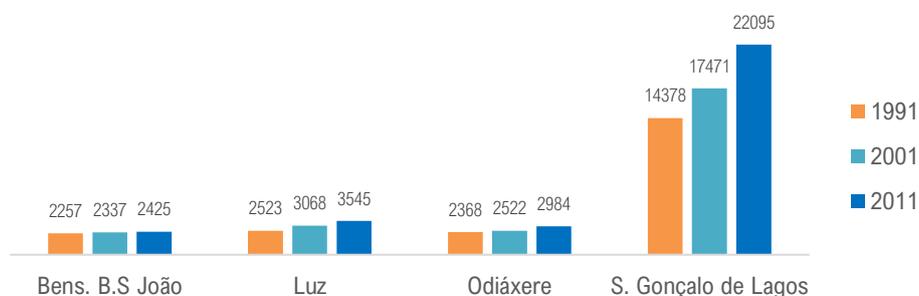
**Gráfico 2.** Taxa de variação da população residente em Portugal, Algarve e Lagos, % (INE 2005-2018)



Quanto à distribuição espacial da *população por freguesia*, apresentado no gráfico seguinte, nota-se que a maior concentração estava em São Gonçalo de Lagos com 22 095 residentes em 2011. Em seguida, com uma diferença considerável, situavam-se as freguesias de Luz, Odiáxere e, por último, Bensafrim e Barão de São João, apresentando 3 545, 2 984 e 2 425 habitantes respetivamente. Essa disparidade populacional justifica-se pelo facto de a primeira abrigar as funções administrativas do concelho, bem como uma grande variedade de serviços e comércios, caracterizando-se como um aglomerado urbano de nível 1, segundo o Plano Diretor Municipal (PDM) de 2015. Por outro lado, as demais, apesar de abrangerem as sedes de freguesia, dispõem de um setor terciário inferior e uma menor influência turística, constituindo-se como áreas urbanas de nível 2, sendo Odiáxere e Bensafrim e Barão de São João predominantemente rurais.

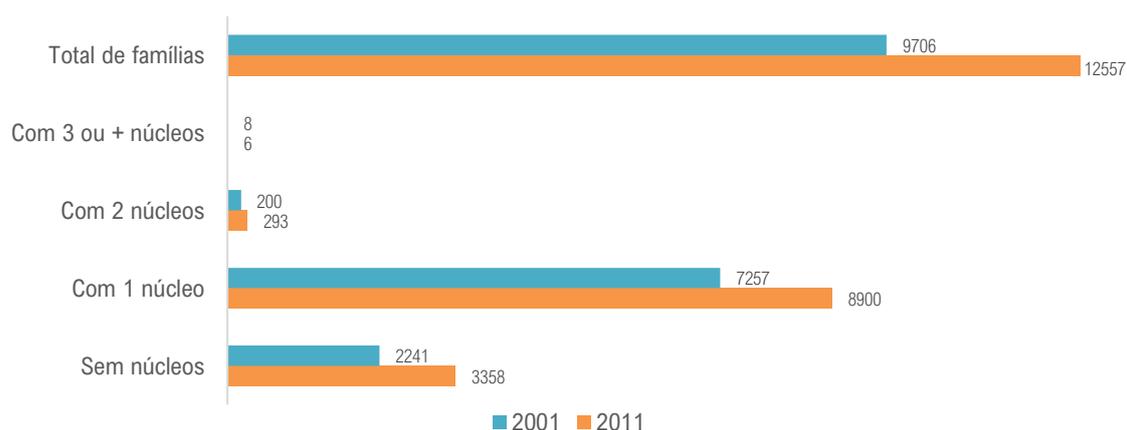
Ademais, a comparação das dinâmicas populacionais pelos três últimos Censos (1991, 2001 e 2011) revelam que São Gonçalo de Lagos apresentou um crescimento evidente, que permitiu aumentar mais 53% no número de residentes, assim como Luz com um acréscimo de cerca de 40% e Odiáxere com 26%. Bensafrim e Barão de São João, no entanto, demonstraram uma subida mais suave, na ordem dos 7,4% habitantes.

**Gráfico 3.** População residente em Lagos por freguesia, n.º (INE, Censos 1991, 2001 e 2011)



Quanto à organização da população em *famílias clássicas*, o concelho de Lagos apresentou um total de 12 557 em 2011, de acordo com o gráfico abaixo, sendo que aproximadamente 70% (8 900) são famílias simples constituídas com apenas 1 núcleo – casal com/sem filhos ou mãe/pai a viver só com filhos (núcleo monoparental). Observa-se também a predominância de famílias sem núcleos, cerca de 26% (3 358), representadas pelos indivíduos sozinhos que não mantêm qualquer relação de parentesco com as pessoas com quem vive. As famílias complexas, isto é, os agregados com 2 ou 3 núcleos, apresentam números reduzidos, 2,3% e 0,04% respetivamente. Importa mencionar que a composição familiar do concelho segue a tendência identificada no país, ou seja, pessoas a viverem sós (sem núcleo) e famílias simples (com 1 núcleo)<sup>9</sup>.

**Gráfico 4.** Famílias clássicas em Lagos por tipo, n.º (INE, Censos 2011)



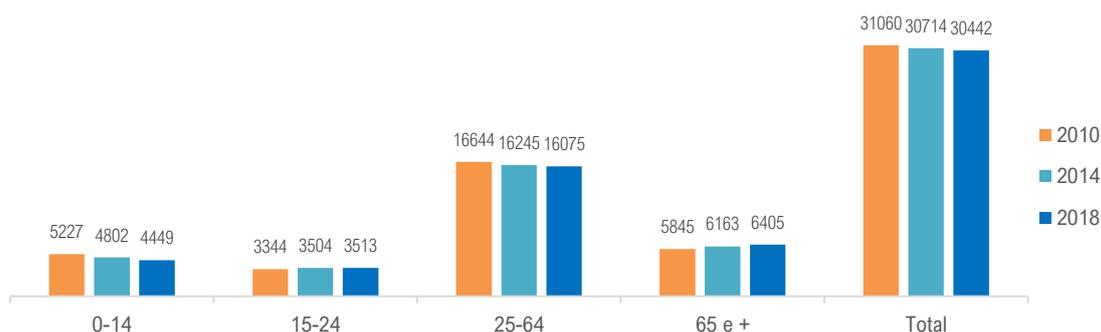
<sup>9</sup> Famílias nos Censos 2011: diversidade e mudança (Wall, Cunha e Ramos, 2013)

### 1.1.2 Jovens e Idosos

A análise dos residentes de Lagos por escalão etário, demonstra que a queda gradativa da população tem vindo a impactar dois grupos essencialmente. As crianças (0 – 14 anos) foram as que sofreram as maiores reduções entre 2010 e 2018, sendo que decresceu 8,1% no primeiro período e 7,4%, no segundo. Os jovens e adultos (25 – 64 anos), que representam uma importante parcela da população concelhia (52,8%), também evidenciaram diminuições, ainda que mais moderadas, registando menos 2,4% indivíduos entre 2014/2010 e menos 1% entre 2014/2018.

Por outro lado, o ciclo etário entre os 15-24 anos, que representava 11,5% do total de habitantes em 2018, teve um ligeiro acréscimo de 0,3% no último período, o que demonstra uma certa estabilização, enquanto a população com 65 e mais anos, que abrangia 21% dos residentes, registou aumentos em ambas as fases de análise, com um acréscimo de 3,9% entre 2018/2014. Destaca-se, no entanto, que as pessoas idosas ainda representam percentagens um pouco mais baixas do que as identificadas no contexto regional e nacional.

**Gráfico 5.** População residente por escalão etário (ciclos de vida), n.º (INE 2010, 2014, 2018)



**Tabela 5.** Taxa de variação da população residente em Lagos por escalão etário, % (INE, 2010, 2014 e 2018)

	0-14	15-24	25-64	65 e +
2014/2010	-8.1	4.8	-2.4	5.4
2018/2014	-7.4	0.3	-1.0	3.9

Um olhar mais atento para os jovens entre os 18 e os 35 anos (idade predefinida para o acesso ao Programa Porta 65 - Jovem<sup>10</sup>) revela que Lagos possuía um total de 6 553 habitantes neste escalão etário em 2011, o que equivalia a cerca de 21% dos residentes do concelho. A freguesia de São Gonçalo de Lagos lidera com o maior número de pessoas neste ciclo de vida, 4 933 indivíduos. Neste indicador, no entanto, Odiáxere e Bensafrim e Barão de São João se afastam, uma vez que a primeira apresentava uma quantidade muito maior de jovens, ou seja, 607 contra 371 respetivamente.

<sup>10</sup> Porta 65 - Jovem consiste num sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, isolado, constituídos em agregados ou em coabitação. O programa apoia o arrendamento de habitações para residência, atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal. <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/porta-65-jovem>.

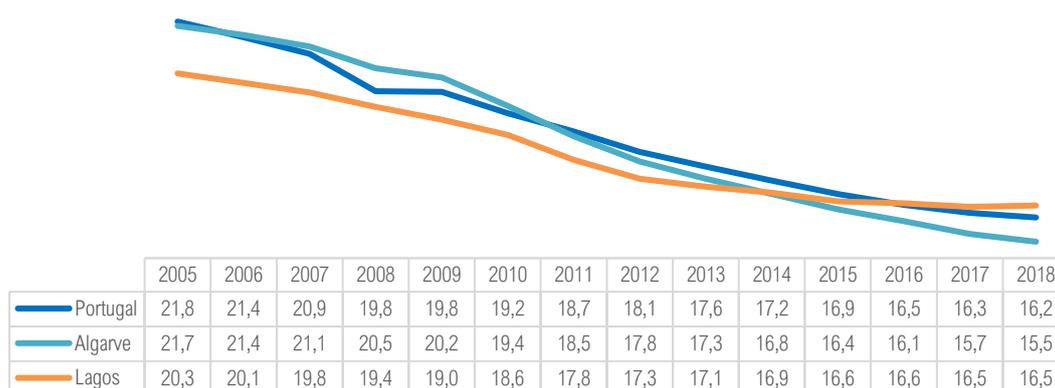
**Tabela 6.** População residente dos 18 aos 35 anos em Lagos por freguesia (INE, Censos 2011)

S. Gonçalo de Lagos	Luz	Odiáxere	Bens. B.S. João	Concelho
4 933	639	607	371	6 553

A *proporção da população jovem* dos 20 aos 34 anos no total dos residentes em Lagos demonstra que a importância deste escalão tem sofrido ligeiras reduções entre 2005 e 2018, passando de 20,3% para 16,5%, seguindo a mesma tendência de decréscimo registada ao nível do concelho. Contudo, ao comparar com os dados de Portugal e do Algarve, denotam-se três tendências:

- Os três contextos em análise têm sofrido com uma diminuição gradual da presença dos jovens na população residente total;
- Atualmente, a menor percentagem pertence à região algarvia, 15,5%;
- O concelho de Lagos conseguiu alterar a sua posição ainda que num quadro de queda de valores, uma vez que em 2005 apresentava a percentagem mais baixa dentre as situações comparadas (20,3%), mas, em 2018, atingiu a proporção mais alta (16,5%), superando o país e a região.

**Gráfico 6.** Proporção da população entre os 20 e 34 anos no total da população residente em Portugal, no Algarve e em Lagos, % (INE 2005-2018)



Por outro lado, verifica-se um aumento do *índice de envelhecimento*. Em 2009, por cada 100 pessoas dos 0 – 14 anos, existiam cerca de 110 com 65 e mais anos; enquanto, em 2018, esse valor cresceu para 144. A tabela abaixo, que regista a diferença positiva ou negativa entre um ano e outro, revela que houve um ligeiro decréscimo deste valor entre 2005 e 2008, porém, a partir deste período, este iniciou uma ascensão contínua até 2018. Segundo os dados da Tabela 4, este é um comportamento expectável, visto que ocorreu um crescimento demográfico acentuado até 2010 e um declínio a partir de 2015.

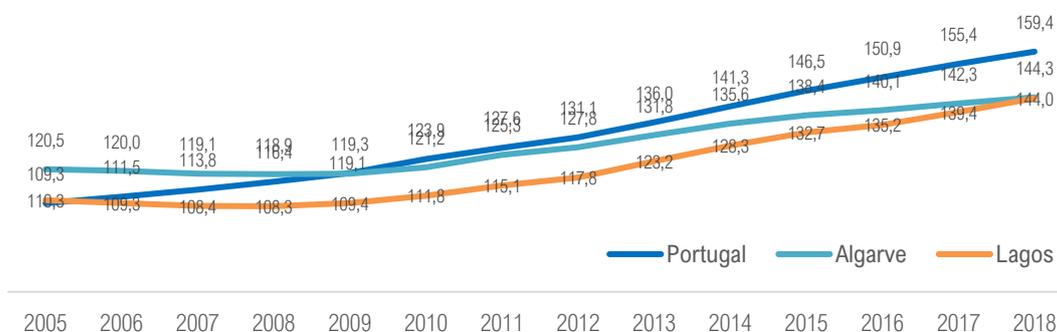
**Tabela 7.** Diferença do índice de envelhecimento em Lagos por ano, n.º (INE, 2005-2018)

2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009	2011/2010	2012/2011	2013/2012	2014/2013	2015/2014	2016/2015	2017/2016	2018/2017
- 1	- 0.9	- 0.1	1.1	2.4	3.3	2.7	5.4	5.1	3.9	2.5	4.2	4.6

Os últimos seis anos marcaram os valores mais altos (com exceção de 2016), variando entre mais 3.9 e 5.4. Contudo, apesar do acréscimo contínuo identificado, o município tem apresentado números inferiores à realidade de Portugal e do Algarve, salvo em 2018. Uma vez mais, este resultado deriva do facto do concelho possuir a população relativamente mais jovem dos três contextos em análise, conforme se mostra na tabela abaixo.

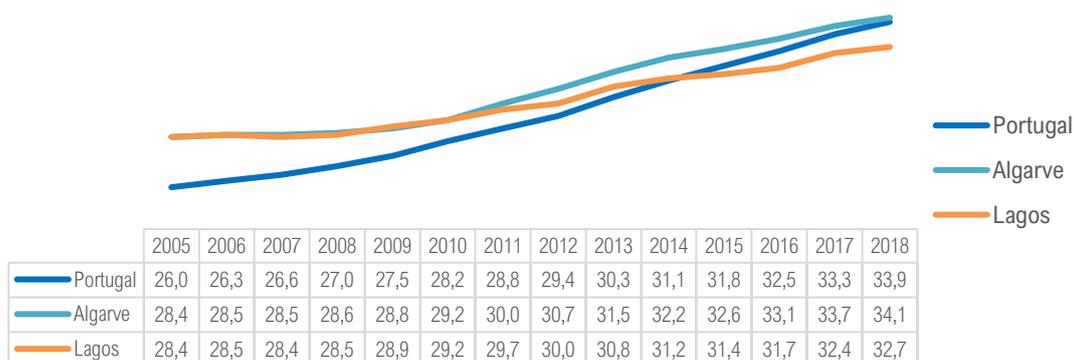
Ao nível nacional, regista-se um ritmo de envelhecimento mais acentuado, estando o valor de 2018 acima do verificado no município – cerca de 159 idosos por cada 100 jovens com menos de 15 anos contra 109 em 2005. A região algarvia, apesar da tendência crescente de envelhecimento, apresenta um valor mais positivo do que o verificado no país a partir de 2009.

**Gráfico 7. Índice de envelhecimento em Portugal, Algarve e Lagos, nº (INE 2005-2018)**



Quando se analisa o comportamento do índice de dependência de idosos, nota-se um aumento ligeiro (e suave) distribuído ao longo dos últimos 15 anos. Neste período, por cada 100 pessoas entre 15 – 64 anos, existiam 28 (em 2005) e 32 (em 2018) com 65 e mais anos, representando um pouco menos de 1/3 da população em idade ativa. Com uma tendência similar e mais acentuada, observa-se um acréscimo continuado do índice na região algarvia e no país, sendo que os valores da primeira, ainda que superiores, têm se aproximado da segunda, alcançando números bem semelhantes em 2018. Assim, se o Algarve e Lagos apresentavam índices maiores que Portugal em 2005, atualmente o concelho regista o menor número dentre eles, 32,7.

**Gráfico 8. Índice de dependência de idosos em Portugal, Algarve e Lagos, nº (INE 2005-2018)**

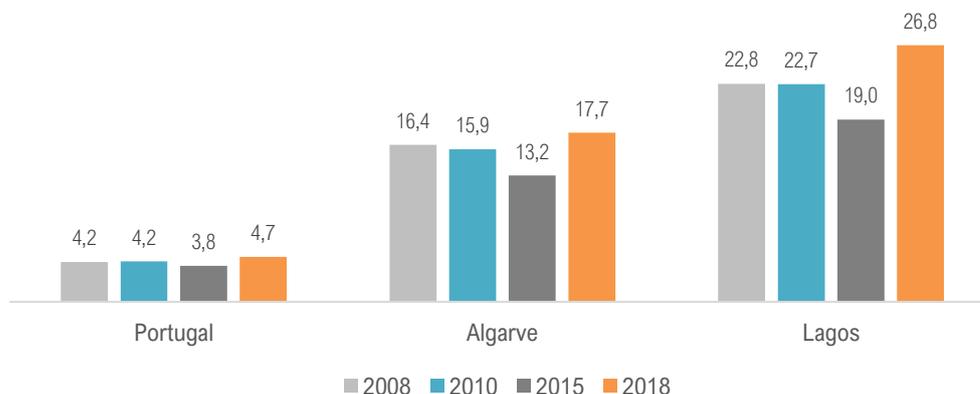


### 1.1.3 Estrangeiros

Nos últimos anos, Lagos tornou-se um polo de atratividade da *população estrangeira* da região, algo que pode ser confirmado no gráfico abaixo. Em 2018, ano em que se registou as maiores percentagens em todos os contextos, a proporção de imigrantes representava 26,8% dos residentes do concelho, maior valor face à realidade do Algarve (17,7%) e de Portugal (4,7%). Na verdade, o peso da imigração no município tem apresentado valores superiores às demais referências, mesmo nas fases de queda.

De modo geral, Portugal, Algarve e Lagos tem compartilhado das mesmas dinâmicas, reconhecendo as evidentes variações nas percentagens. Ou seja, 2008 e 2010, mostraram-se anos relativamente estáveis; 2015, caracterizou-se como um período de decréscimo; 2018, revelou uma fase de crescimento, principalmente para Lagos que registou um aumento de 7,8% em relação a 2015.

**Gráfico 9.** Proporção da população estrangeira na população residente em Portugal, no Algarve e em Lagos, % (INE, 2008, 2010, 2015, 2018)

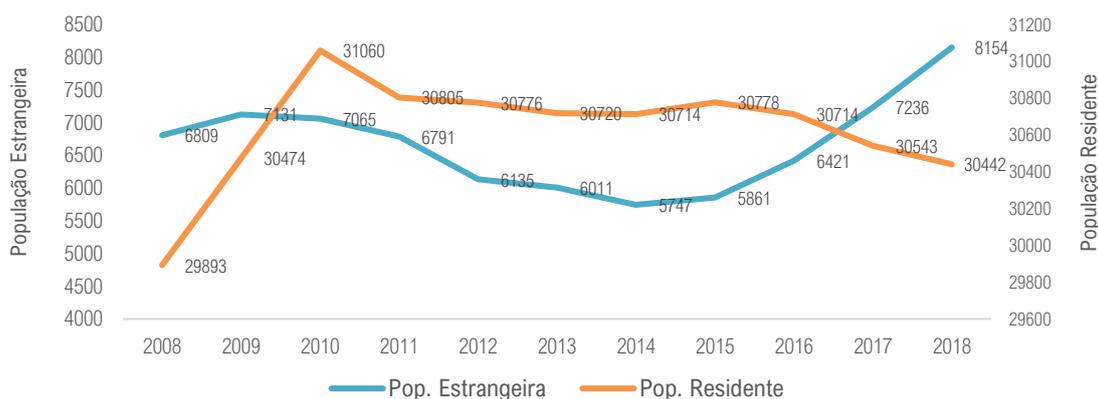


Comparando a evolução da população estrangeira com a restante, a partir do Gráfico 10 e da Tabela 8, percebe-se que crise afetou o número de habitantes do concelho na totalidade, porém, no caso dos estrangeiros o impacto foi mais acentuado. Enquanto a residente esteve estável entre 2011 e 2016, com ligeiras oscilações, a estrangeira, que representava em torno, reduziu de 23,4% para 18,7% entre 2009 e 2014 (de 7 131 para 5 747). Contudo, a partir deste período, voltou a crescer exponencialmente, alcançando a marca dos 8 154 imigrantes em 2018, valor acima ao registado no início da crise. Por outro lado, o número total de residentes assumiu um percurso decrescente a partir de 2016.

**Tabela 8.** Proporção da população estrangeira em relação à residente em Lagos, % (SEF/INE 2008-2018)

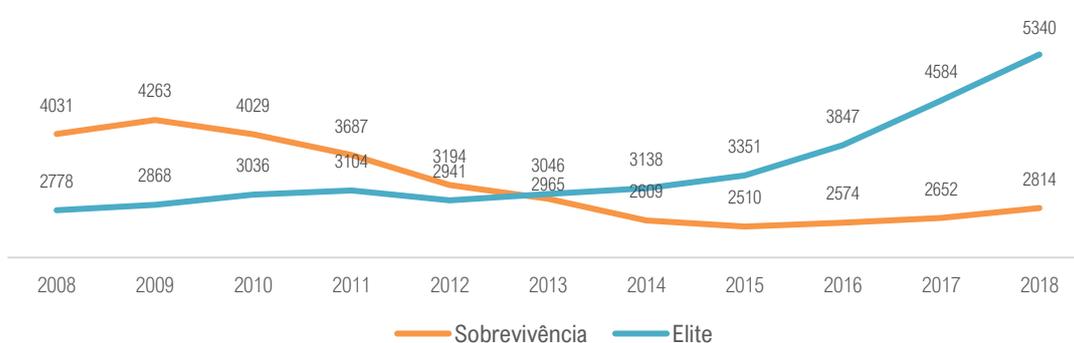
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
22.8	23.4	22.7	22.0	19.9	19.6	18.7	19.0	20.9	23.7	26.8

**Gráfico 10.** Comparação entre a população estrangeira e a residente em Lagos, n.º (SEF/INE 2008-2018)



Uma atenção mais pormenorizada às diferentes nacionalidades que compõem a população estrangeira residente em Lagos, permite realizar um exercício extrapolativo para compreender o *perfil da migração* ao longo de alguns anos. Para isso, por um lado, considera-se que os residentes originários da Europa do Leste, África, América do Sul e de alguns países asiáticos correspondem a uma ‘migração de sobrevivência’, em que a principal motivação é adquirir melhores condições económicas. Por outro lado, entende-se que os provenientes da Europa Ocidental caracterizam uma ‘migração de elite’, que procuram mais qualidade de vida e bem-estar em detrimento de outros aspetos.

**Gráfico 11.** População estrangeira em Lagos por perfil de migração, n.º (*adaptado* SEF/INE 2008-2018)



- Entre 2008 e 2018, nota-se uma inversão nos perfis de migração predominantes. Se em 2008, a motivação principal era a sobrevivência, em 2018, passou a ser aqueles que buscam melhor qualidade de vida. Isso pode ser explicado pela tabela seguinte, que demonstra que 4 das 5 nacionalidades dominantes neste último período podem ser classificadas como de elite, nomeadamente, Reino Unido, Suécia, França e Alemanha, correspondendo a 49,05% da população estrangeira residente em Lagos.
- O ano 2013 caracterizou-se como um período de relativo equilíbrio entre as tipologias de migração, registando números bem próximos entre si.
- Se em 2008, a diferença entre as migrações de sobrevivência e elite estava na ordem dos 45,1% (4 031 e 2 778 respetivamente); em 2018, esta percentagem inverteu e quase duplicou, alcançando a marca dos 89,8% (2 814 e 5 340 respetivamente).
- De acordo com a tabela seguinte, em primeiro lugar estava o Reino Unido com 2 372 imigrantes, representando a migração de elite, seguido do Brasil com 726, único país associado à migração de sobrevivência dentre os 5 primeiros.

**Tabela 9.** População estrangeira residente, de acordo com as cinco nacionalidades com o maior número de imigrantes em Lagos, n.º (SEF/INE, 2018)

Reino Unido	Brasil	Suécia	França	Alemanha	total em %
2 372	726	557	556	515	equivale a 58% do total de imigrantes

#### 1.1.4 Síntese das dinâmicas demográficas

- Decréscimo suave, mas contínuo da população residente entre 2010 e 2018 (de 31 060 para 30 442 habitantes). Contudo, face à região algarvia, o concelho apresentou uma menor percentagem de redução – 1,99% (Lagos) contra 2,76% (Algarve);
- Em 2011, as famílias clássicas residentes seguiam uma tendência similar a identificada no país – pessoas a viverem sós (sem núcleo) e famílias simples (com 1 núcleo);
- Redução na ordem de 1% da população entre os 25 – 64 anos entre 2014 (16 245) e 2018 (16 075), porém, decréscimo acentuado de 7,4% do escalão etário entre os 0 –14 anos no mesmo período;
- A proporção da população jovem dos 20 – 34 anos em relação aos residentes apresenta uma diminuição gradativa entre 2005 (20,3%) e 2018 (16,5%);
- Acréscimo de 3,9% na população com 65 e mais anos entre 2014 e 2018; e aumento do índice de envelhecimento, que passou de 109 em 2009 para 144 em 2018;
- Desde 2015, a população estrangeira tem um ritmo crescente, representando cerca de 26% dos residentes em 2018. Até 2012, caracterizava-se como uma migração de sobrevivência, mas, a partir deste ano, passou a um perfil de elite, predominantemente com pessoas do Reino Unido, Suécia, França e Alemanha.

## 1.2 Evolução do parque habitacional e dos mercados de habitação

### 1.2.1 Parque Habitacional Privado

A análise do parque habitacional privado consiste na reflexão acerca de dois conjuntos de indicadores essencialmente – edifícios e alojamentos clássicos. A partir desses dados, pretende-se expor o panorama da habitação privada em Lagos ao longo dos últimos anos.

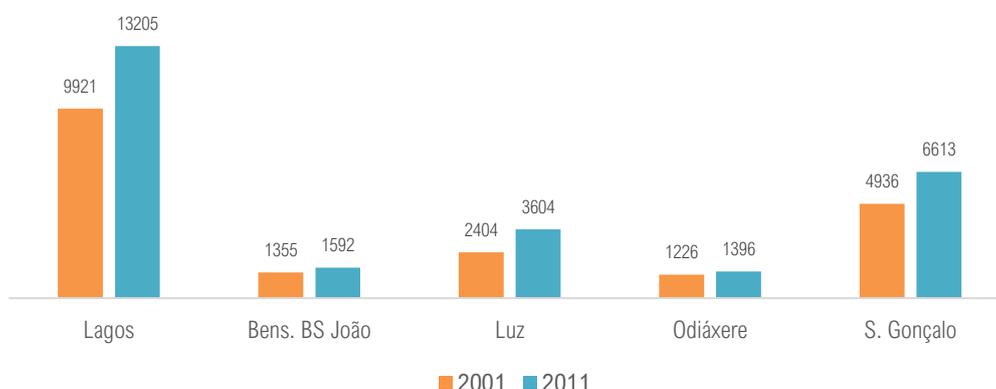
#### Edifícios

De acordo com o gráfico seguinte, houve um aumento considerável de *edifícios* no concelho, na ordem dos 31,1% entre 2001 e 2011. Certamente este acréscimo foi em resposta ao crescimento populacional que se registou nesse período, em que o número de residentes aumentou de 25 398 para 31 049. Essa subida acentuada se traduziu na procura por alojamentos, tanto para residência habitual quanto para uso sazonal ou residência secundária, como será demonstrado no ponto seguinte.

Por outro lado, segundo a *taxa de variação* apresentada na tabela seguinte, nota-se que as freguesias mais impactadas com os novos edifícios foram Luz (49,9%) e S. Gonçalo de Lagos (34%), enquanto Odiáxere (13,9%) e Bensafrim e Barão de S. João (17,5%) tiveram acréscimos mais moderados. É importante citar que

a concentração na Luz pode ser justificada, em parte, pela sua elevação à vila em 2001, registando uma população crescente no período em causa, principalmente de residentes estrangeiros que têm contribuído para adensar o comércio e serviços locais<sup>11</sup>.

**Gráfico 12.** Edifícios em Lagos, por freguesia, n.º (INE, Censos 2001 e 2011)



**Tabela 10.** Taxa de variação dos edifícios em Lagos entre 2001 e 2011, por freguesia, % (INE, Censos 2001 e 2011)

S. Gonçalo de Lagos	Luz	Odiáxere	Bens. B.S. João	Concelho
34.0	49.9	13.9	17.5	31.1

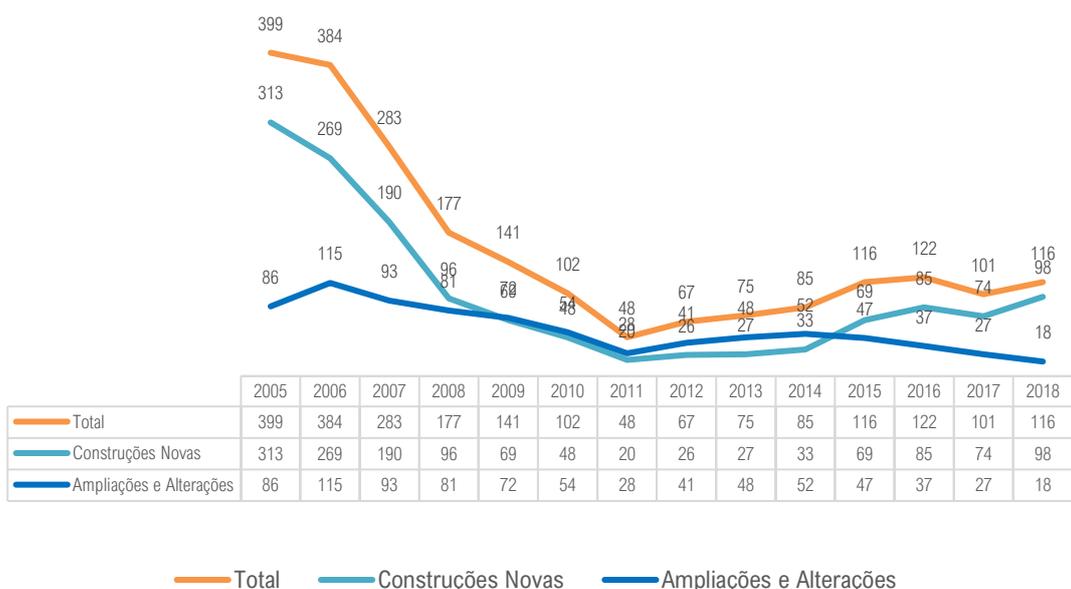
Quanto aos edifícios licenciados, seguem algumas considerações:

- Observa-se a predominância de licenciamentos voltados às novas construções, estas caracterizadas por oscilações mais bruscas, reduzindo de 313 em 2005 para apenas 20 em 2011. Por outro lado, as obras de ampliação e alteração decaíram, porém, com valores mais constantes, de 86 para 28 no mesmo período;
- A partir de 2011, ambas as situações assumiram uma dinâmica crescente. Os edifícios novos atingiram a marca de 98 construções em 2018, enquanto as ampliações e alterações alcançaram os 52 em 2015, mas voltaram a decrescer em 2018;
- O período de crise financeira está bem marcado no gráfico e, apesar da recuperação, os números mantêm-se longe dos valores iniciais registados para ambos os casos.

Ao nível das freguesias, nota-se que o número de licenciamentos é bastante diversificado, porém, mantendo a tendência encontrada nos demais indicadores. Ou seja, os maiores valores pertencem à São Gonçalo de Lagos e Luz, enquanto Odiáxere e Bensafrim e Barão de S. João apresentam dados mais baixos. No caso das construções novas, as localidades revelam um crescimento contínuo entre 2014 e 2018, exceto S. Gonçalo e Luz em 2017. Por outro lado, quanto às obras de ampliação e alteração, os números são marcados por oscilações de um ano para outro em todas as freguesias.

<sup>11</sup> <https://www.correiodelagos.online/grandes-reportagens/entrevista-ao-presidente-da-junta-de-freguesia-da-luz-joao-reis/>. Acedido em 09 de abril de 2020.

**Gráfico 13.** Edifícios licenciados em Lagos, por tipo de obra, n.º (INE, 2005-2018)



**Tabela 11.** Edifícios licenciados em Lagos, por tipo e freguesia, n.º (INE, 2014-2018)

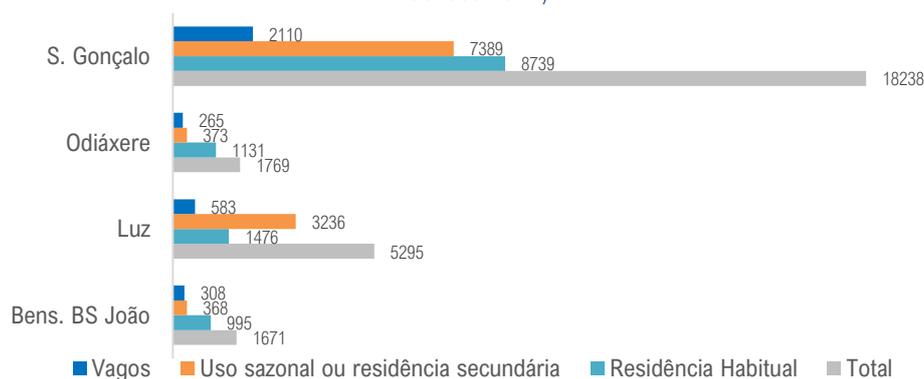
tipo	ano	S. Gonçalo de Lagos	Luz	Odiáxere	Bens. B.S. João
Construções novas	2014	22	7	1	3
	2015	51	12	3	3
	2016	62	14	5	4
	2017	48	13	9	4
	2018	68	15	11	4
Ampliações e Alterações	2014	23	15	9	5
	2015	31	15	1	0
	2016	21	13	2	1
	2017	15	8	0	4
	2018	11	5	1	1

## Alojamentos

O concelho de Lagos possuía um total de 26 973 *alojamentos familiares clássicos* em 2011, dos quais 12 341 (45,8%) destinavam-se à residência habitual; 11 366 (42,1%) para uso sazonal ou residência secundária, que se justifica pelo carácter turístico do município; e 3 266 (12,1%) estavam vagos. A distribuição espacial por freguesias, apresentada no gráfico seguinte, demonstra que a maior concentração de alojamentos estava na freguesia de São Gonçalo de Lagos (18 238), em seguida na Luz (5 295) e, com números próximos, em Odiáxere (1 769) e em Bensafrim e Barão de São João (1 671).

Uma análise das percentagens especificada na tabela seguinte permite compreender melhor o peso de cada tipologia de ocupação nas respetivas freguesias em 2011. Observa-se que Odiáxere e Bensafrim e Barão de S. João possuem mais alojamentos de residência habitual que as demais (63,9% e 59,5% respetivamente), bem como a maior percentagem de imóveis vagos (15% e 18,4%), enquanto S. Gonçalo de Lagos e Luz dominam os usos sazonais e as residências secundárias (40,5% e 61,1%), revelando ainda valores bem semelhantes para os alojamentos vagos e, por oposição, bem distintos em relação aos imóveis de residência habitual.

**Gráfico 14.** Alojamentos familiares clássicos em Lagos por freguesia, segundo a forma de ocupação, n.º (INE, Censos 2011)



**Tabela 12.** Alojamentos familiares clássicos em Lagos, segundo a forma de ocupação, % (INE, Censos 2011)

	S.G. Lagos	Luz	Odiáxere	Bens. B.S. João	Concelho
Residência habitual	47.9	27.9	63.9	59.5	45.8
Sazonal/Secundária	40.5	61.1	21.1	22.0	42.1
Vagos	11.6	11.0	15.0	18.4	12.1

Para encerrar as considerações acerca da forma de ocupação dos imóveis no concelho, o gráfico abaixo revela que houve um aumento substancial de alojamentos familiares entre 2001 e 2011, na ordem dos 42,9% (de 18 744 para 26 973), acompanhando o crescimento demográfico mencionado.

**Gráfico 15.** Comparação dos alojamentos familiares clássicos em Lagos, segundo a forma de ocupação, n.º (INE, Censos 2001-2011)



Contudo, é importante ressaltar que o acréscimo de residentes não é compatível com o número de alojamentos, uma vez que a maior parte dos imóveis foram destinados para uso sazonal ou residência secundária, e não para residência habitual. Assim, conclui-se que o aumento de alojamentos familiares clássicos não teve por objetivo satisfazer a necessidade dos novos residentes do município, mas principalmente responder a procura turística em ascensão.

Além disso, nota-se também um crescimento exponencial do número de *imóveis vagos*, que duplicou entre 2001 e 2011, passando de 1 525 para 3 266 alojamentos (mais 114,1%). Segundo a tabela seguinte, o aumento teve maior expressão nas freguesias de S. Gonçalo de Lagos e da Luz, registando percentagens acima dos 100%, enquanto Odiáxere e Bensafirim e Barão de S. João mantiveram-se um pouco acima dos 50%. Contudo,

o acréscimo mencionado nas duas últimas freguesias, apesar de ser bastante inferior do que o registado nas demais, quando comparado com os números relativos às outras formas de ocupação (sazonal, habitual, etc.), demonstra um impacto mais profundo, uma vez que corresponde respetivamente a 15% e 18,4% do total de alojamentos identificados nessas freguesias em 2011 (ver a tabela 12).

**Tabela 13.** Comparação dos alojamentos vagos em Lagos, n.º e % (INE, Censos 2001, 2011)

	<b>S.G. Lagos</b>	<b>Luz</b>	<b>Odiáxere</b>	<b>Bens. B.S. João</b>	n.º total
2001	908	255	162	200	<b>1 525</b>
2011	2110	583	265	308	<b>3 266</b>
taxa de variação	<b>132,4</b>	<b>128,6</b>	<b>63,6</b>	<b>54</b>	

Quanto aos diferentes *regimes de ocupação* (ou seja, o tipo de contrato) dos alojamentos de residência habitual, identifica-se que 71,1% dos imóveis possuem proprietários ou coproprietários e 18,9% apresentam arrendatários ou subarrendatários. Em seguida, encontram-se as outras situações com 8,4%, isto é, os casos de cedência gratuita, usufruto ou situações em que a ocupação se associa a um contrato de trabalho<sup>12</sup>. Por fim, com o valor residual de 1,6%, estão os alojamentos pertencentes aos proprietários em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação.

**Tabela 14.** Alojamentos familiares clássicos de residência habitual em Lagos, segundo a regime de ocupação, n.º (INE, Censos 2011)

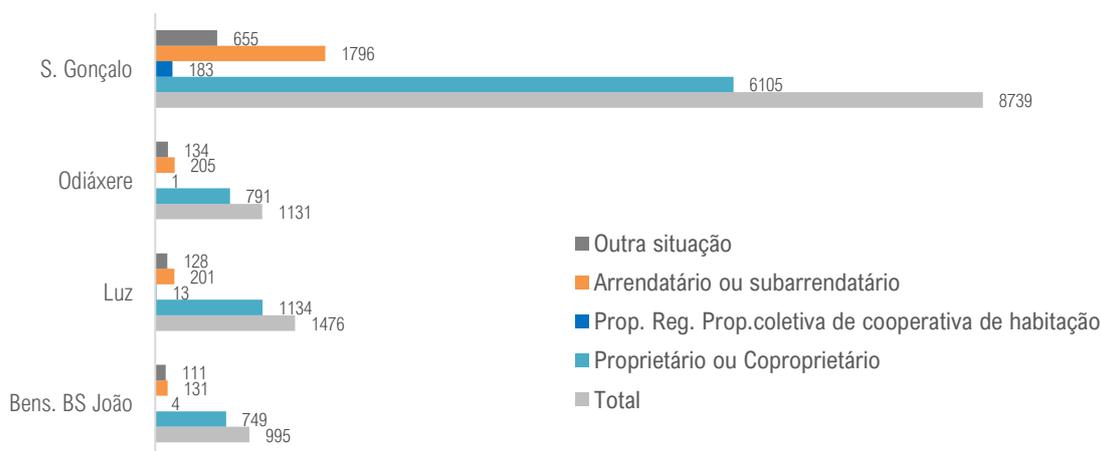
<b>Regime de Ocupação</b>	<b>n.º</b>	<b>%</b>
Proprietário ou Coproprietário	8 779	71,1
Proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação	201	1,6
Arrendatário ou subarrendatário	2 333	18,9
Outra situação	1 028	8,4
<b>total</b>	<b>12 341</b>	<b>100</b>

Ao olhar para o regime de ocupação, a partir da sua espacialização por freguesias, é possível identificar algumas dinâmicas, tanto específicas quanto compartilhadas, nomeadamente:

- Todas as freguesias possuíam a mesma ordem de tipologias de contratos. Os proprietários/coproprietários lideravam com os valores mais altos, seguidos dos arrendatários/subarrendatários; ao fim, estavam as outras situações, bem como os proprietários de imóveis em cooperativas de habitação.
- A maioria dos alojamentos em propriedade coletiva de cooperativas de habitação se situavam em S. Gonçalo de Lagos (183), enquanto nas demais freguesias este regime era residual, variando entre 1 e 13.
- Os imóveis arrendados/subarrendados tinham valores semelhantes em Odiáxere e na Luz (205 e 201 respetivamente), enquanto o número mais elevado estava em S. Gonçalo de Lagos (1 796) e, por oposição, em Bensafirim e Barão de S. João (131).
- Os alojamentos associados às outras situações destacavam-se em S. Gonçalo de Lagos (655) e se equiparavam nas demais freguesias, com valores entre 111 e 134.

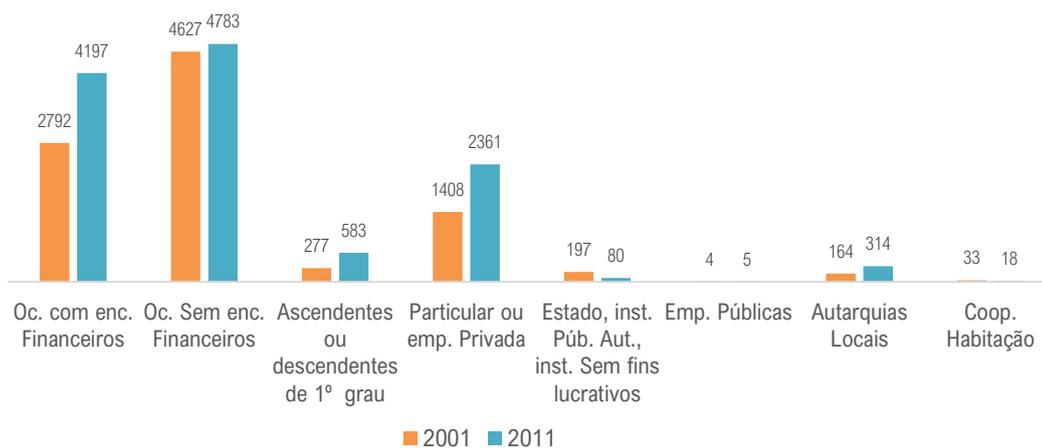
<sup>12</sup> Parque Habitacional em Portugal: Evolução na última década 2001-2011 (INE, 2012).

**Gráfico 16.** Alojamentos familiares clássicos de residência habitual em Lagos, por freguesia e regime de ocupação, n.º (INE, Censos 2011)



Quanto à entidade proprietária dos alojamentos de residência habitual, situados no concelho de Lagos entre 2001 e 2011, percebe-se um aumento considerável no número de imóveis ocupados por proprietários que detinham encargos mensais com a sua aquisição (de 2 792 para 4 197), bem como dos alojamentos pertencentes aos ascendentes/descendentes (de 277 para 583), aos particulares ou às empresas privadas (de 1 408 para 2 361) e autarquias locais (de 164 para 314). Os alojamentos ocupados por proprietários que não tinham esta despesa (de 4 627 para 4 783) e os vinculados às empresas públicas (de 4 para 5) mantiveram-se de certa forma estáveis. Por oposição, os associados ao Estado/instituição sem fins lucrativos (de 197 para 80) e as cooperativas de habitação (de 33 para 18) registaram um decréscimo.

**Gráfico 17.** Alojamentos familiares clássicos de residência habitual em Lagos, por tipo de entidade proprietária, n.º (INE, Censos 2001, 2011)



### 1.2.2 Parque Habitacional Público

O concelho de Lagos, ao longo dos anos, tem investido significativamente no parque habitacional municipal, mas também a custos controlados através do setor cooperativo, das associações de moradores, do Serviço Ambulatório de Apoio Local (SAAL), dos contratos de desenvolvimento para habitação, entre outros. Isso resultou na produção de aproximadamente 2 000 fogos para habitação, valor que representa cerca de 7% do total de alojamentos existentes no município, de acordo com os Censos 2011<sup>13</sup>.

Do conjunto de alojamentos municipais, segundo a tabela abaixo, 385 fogos estão sob gestão da Câmara de Lagos, distribuídos em 16 empreendimentos e algumas situações dispersas, sendo que 291 destinam-se ao arrendamento e 94 ao subarrendamento. Estes últimos têm como proprietário o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), que disponibiliza os imóveis ao Município para arrendamento, através do Prohabita. Além disso, do total de empreendimentos, 9 apresentam um regime de propriedade mista, ou seja, contendo fogos públicos e privados, enquanto 7 são exclusivamente públicos, incluindo os fogos dispersos.

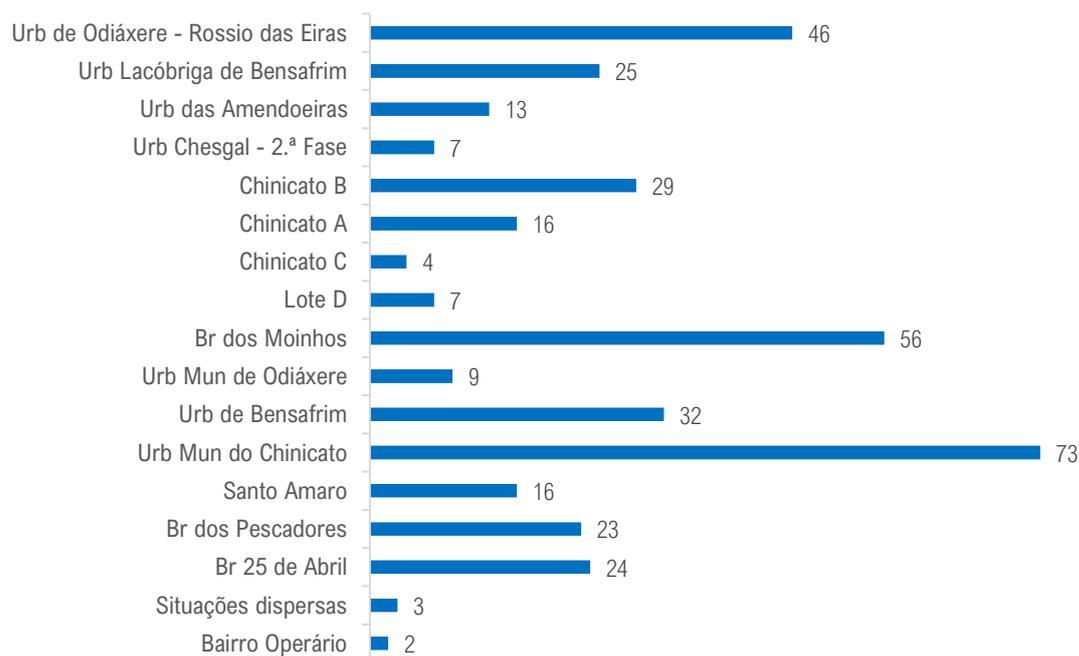
**Tabela 15.** Fogos habitacionais sob gestão da Câmara Municipal de Lagos, por empreendimento e regime de ocupação, n.º (CM Lagos, 2020)

Empreendimento	Arrendamento	Subarrendamento	Regime misto
Bairro Operário	2	-	não
Situações dispersas	3	-	não
Br 25 de Abril	24	-	sim
Br dos Pescadores	23	-	sim
Santo Amaro	16	-	sim
Urbanização Mun do Chinicato	73	-	sim
Urbanização de Bensafrim	32	-	não
Urbanização Mun de Odiáxere	9	-	sim
Br dos Moinhos	56	-	não
Urbanização Chesgal - 2.ª Fase	7	-	sim
Urbanização das Amendoeiras	13	-	sim
Lote D	-	7	não
Chinicato C	-	4	não
Chinicato A	-	16	não
Chinicato B	-	29	não
Urbanização Lacóbriga de Bensafrim	9	16	sim
Urbanização de Odiáxere - Rossio das Eiras	24	22	sim
	<b>291</b>	<b>94</b>	

Ao olhar para os empreendimentos, o Bairro Operário possui o menor número de fogos (2), enquanto a Urbanização Municipal do Chinicato o maior (73). De modo geral, 9 empreendimentos possuem entre 0 e 20 fogos; 5 contêm de 21 a 40; e somente 3 apresentam mais de 41. Por outro lado, em termos espaciais, cerca de 67,3% dos alojamentos concentram-se na freguesia de S. Gonçalo de Lagos (259), 14,5% em Odiáxere (56), 14,8% em Bensafrim e Barão de S. João (57) e um valor residual de 3,4% está na Luz.

<sup>13</sup> Programa Habitacional para o Município de Lagos 2018-2021 (CM Lagos, 2018).

**Gráfico 18.** Fogos habitacionais sob gestão da Câmara Municipal de Lagos, por empreendimento e número de fogos, n.º (CM Lagos, 2020)



**Tabela 16.** Fogos habitacionais sob gestão da Câmara Municipal de Lagos, por freguesia, n.º (CM Lagos, 2020)

S.G. Lagos	Luz	Odiáxere	Bens. B.S. João	n.º total de fogos
259	13	56	57	385
67,3%	3,4%	14,5%	14,8%	100%

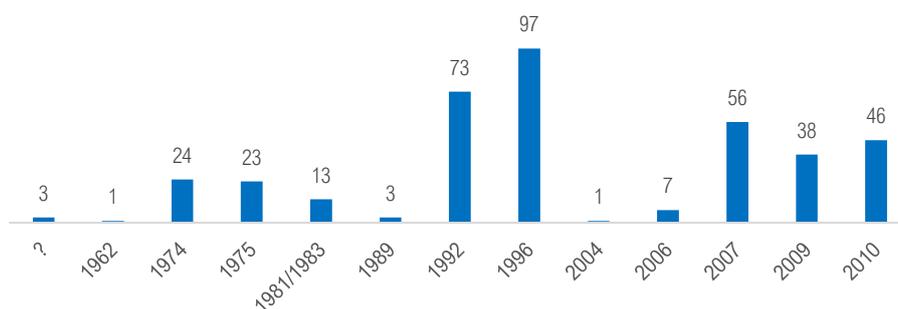
Quanto às tipologias habitacionais, descritas na tabela abaixo, predominam os alojamentos T2 e T3, que representam 42,9% e 36,4% do total de fogos, respetivamente. Num segundo grupo, estão as habitações T1 com a marca de 6,5% e T4 com 10,1%. Por fim, apresentando um valor bem inferior aos demais, surgem os fogos T0 (2,1%).

**Tabela 17.** Fogos habitacionais sob gestão da Câmara Municipal de Lagos, por tipologia, n.º (CM Lagos, 2020)

T0	T1	T2	T3	T4	Nº total de fogos
8	25	165	148	39	385
2,1%	6,5%	42,9%	38,4%	10,1%	100%

A época de construção dos empreendimentos habitacionais é bastante distinta, como se revela no gráfico seguinte, estando entre 1962 e 2010. A maioria dos fogos (318) estão situados em edifícios construídos a partir da década de 1990, ou seja, têm no máximo 30 anos. Enquanto, um total de 64 pertencem a prédios mais antigos, edificados entre 1960 e 1980. Somente para 3 fogos não foi possível datar a construção.

**Gráfico 19.** Fogos habitacionais públicos em Lagos, por ano de construção n.º (CM Lagos, 2020)



### 1.2.3 Mercado habitacional de venda

O mercado habitacional de vendas de alojamentos familiares do concelho de Lagos tem demonstrado um aumento gradativo e contínuo. Exceto em 2016, em que revelou uma ligeira queda, os demais foram marcados por valores sempre crescentes, atingindo o total de 1.875,00 €/m<sup>2</sup> no terceiro trimestre de 2019 (cerca de 15% acima da realidade da região e 78% do país), assumindo o sexto lugar no ranking de cidades com os preços mais elevados do país<sup>14</sup>. Contudo, essa posição do município em relação aos outros contextos não é uma exceção deste período, pelo contrário, Lagos apresentou de 2016 a 2019 números superiores ao Algarve e Portugal, mesmo quando registou um decréscimo.

O aumento desproporcional dos preços dos alojamentos é, em parte, consequência do crescimento da população estrangeira no concelho (ver Gráfico 9 e 11), principalmente aquela associada à migração de elite, composta por imigrantes com maior poder de compra face aos cidadãos lacobrigenses. Isto motivou o mercado para a promoção de habitação de alto padrão, destinado a uma classe média-alta em ascensão no município<sup>15</sup>.

A tabela seguinte revela que, exceto no primeiro trimestre de 2017-2016, os demais períodos apresentaram dados positivos, ou seja, o valor mediano das vendas no mês corrente foi sempre superior ao mesmo mês do ano anterior. Assim, notam-se maiores variações no primeiro e segundo trimestre de 2017-2018 (18,0% e 12,2% respetivamente) e no terceiro e quarto trimestre de 2016-2017 (16,2% e 11,8% respetivamente).

**Tabela 18.** Taxa de variação homóloga<sup>16</sup> do valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares em Lagos, % (INE, 2016-2019)

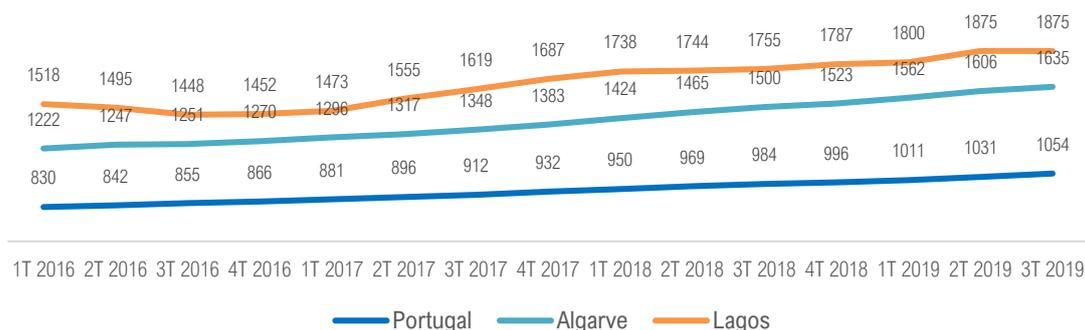
1T 19-18	1T 18-17	1T 17-16	2T 19-18	2T 18-17	2T 17-16	3T 19-18	3T 18-17	3T 17-16	4T 18-17	4T 17-16
3.6	18.0	-3.0	7.5	12.2	4.0	6.8	8.4	11.8	5.9	16.2

<sup>14</sup> Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local do 3º trimestre de 2019 (INE, Revista Destaque 2020)

<sup>15</sup> Programa Habitacional para o Município de Lagos 2018-2021 (CM Lagos, 2018).

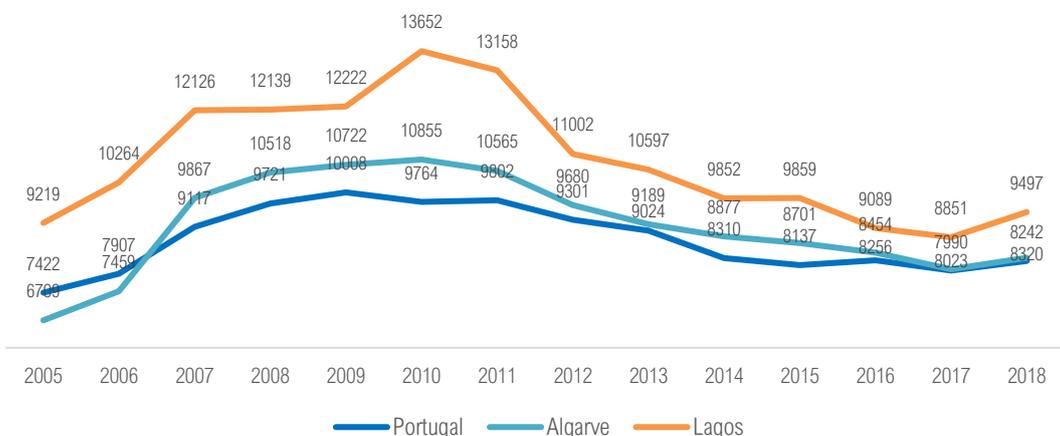
<sup>16</sup> A variação homóloga compara o nível variável entre o mês corrente e o mesmo mês do ano anterior. <http://smi.ine.pt/Conceito/Detalhes/547>. Acedido em 26 de março de 2020.

**Gráfico 20.** Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares em Portugal, no Algarve e em Lagos, €/m<sup>2</sup> (INE, 2016-2019)



A adesão ao *crédito habitacional* no município de Lagos seguiu um percurso bastante irregular entre o ano de 2005 e 2018, enquanto no Algarve e em Portugal as oscilações foram menos bruscas. Contudo, ainda assim, é possível destacar alguns períodos importantes no concelho. Primeiro, um período de crescimento do valor dos créditos entre 2006 e 2010, passando de 10.264€ para 13.652€ por habitante. Segundo, um decréscimo constante a partir desta data até atingir 8.851€ em 2017, coincidindo, até certo ponto, com o período da crise financeira. Terceiro, uma interessante recuperação em 2018, evidenciada pelo aumento de 7,3% nos créditos habitacionais (de 8.851€ para 9.497€).

**Gráfico 21.** Crédito à habitação por habitante em Portugal, no Algarve e em Lagos, € (INE, 2005-2018)

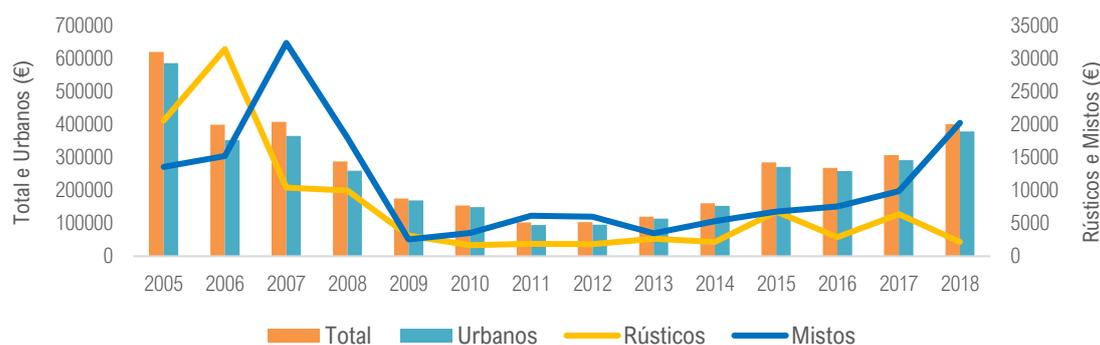


Quanto aos *contratos de compra e venda* em Lagos, nota-se que o valor total dos prédios expôs uma parábola, em que se identifica uma queda constante a partir de 2005, que provocou uma redução de 618.565€ para 102.504€ em 2011, menor valor identificado no período, e uma posterior recuperação gradativa até alcançar os 400.410€ em 2018. Dentre as diferentes tipologias de prédios, predomina os urbanos, mistos e rústicos, respetivamente. Contudo, afere-se que as dinâmicas de valores são bem mais constantes nos prédios urbanos, sendo possível visualizar mais facilmente uma curva, enquanto nos demais casos se identificam diversas oscilações. Isso certamente se justifica pela característica do edificado, bem como pela sua procura dentro do mercado.

**Tabela 19.** Contratos de compra e venda em Lagos, por tipo de prédio, € (INE, 2005-2018)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Urbanos</b>	584489	351915	364669	259457	169195	148804	94459	95545	113927	153002	271021	257657	290504	378035
<b>Rústicos</b>	20537	31372	10411	9932	3134	1678	1895	1846	2630	2178	6776	2889	6367	2147
<b>Mistos</b>	13540	15199	32309	17948	2555	3535	6149	5982	3493	5305	6751	7533	9876	20228
<b>Total</b>	618565	398486	407389	287336	174884	154017	102504	103373	120050	160485	284549	268079	306747	400410

**Gráfico 22.** Contratos de compra e venda em Lagos, por tipo de prédio, € (INE, 2005-2018)

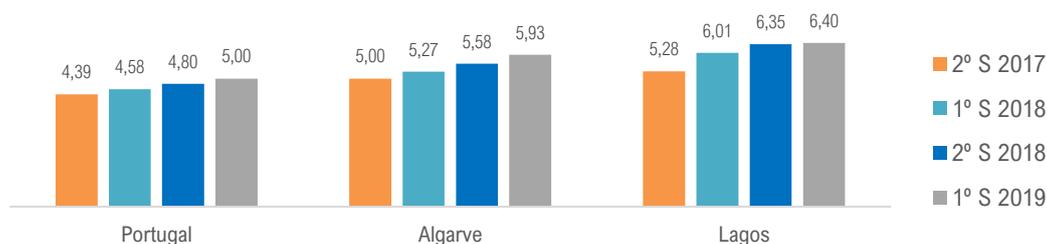


#### 1.2.4 Mercado habitacional de arrendamento

O mercado de arrendamento, assim como o de venda, tem sofrido intensas transformações nos últimos anos, caracterizado principalmente pelo aumento do valor das rendas e do alojamento local (*ver ponto 1.5, 'perspetivas futuras'*). Isso tem ocorrido por diversos fatores e que variam de acordo com as especificidades de cada localidade, porém, alguns fatores parecem comuns, por exemplo, o mercado de compra de habitação inacessível para a maioria dos cidadãos, elevado número de alojamentos turísticos que diminui a oferta habitacional, maior procura por ser uma resposta rápida, entre outras situações.

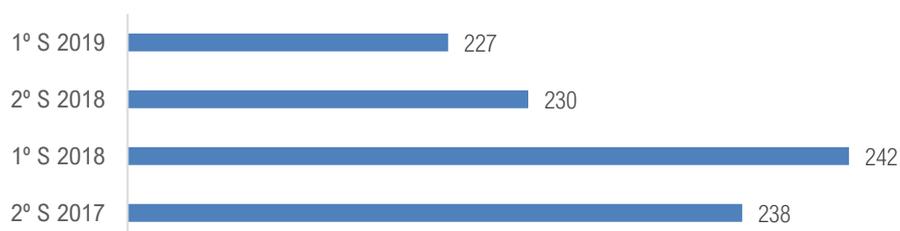
No concelho, no período analisado no gráfico seguinte, o *valor mediano das rendas por m<sup>2</sup>* tem sido superior à média nacional e regional. Enquanto em Portugal e no Algarve, o preço estava respetivamente em 5,00€ e 5,93€ no primeiro semestre de 2019, em Lagos alcançou a marca dos 6,40€ por m<sup>2</sup>. Nos últimos anos, os dados ao nível do município revelam valores ascendentes, com um aumento de 21,2% entre o segundo semestre de 2017 (5,28€) e primeiro de 2019 (6,40€). Esse aumento contínuo também foi identificado nas vendas por m<sup>2</sup>, conforme supramencionado.

**Gráfico 23.** Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses em Portugal no Algarve e em Lagos, €/m<sup>2</sup> (INE, 2017-2019)



Por outro lado, apesar dos valores medianos das rendas terem aumento nos últimos anos, o número de contratos de arrendamento tem-se mantido relativamente estável nos quatros períodos registados, entre os 227 em 2019 e os 242 em 2018.

**Gráfico 24.** Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses em Lagos, n.º (INE, 2017-2019)



### 1.2.5 Síntese da evolução dos parques habitacionais e mercados de venda e arrendamento

- Aumento considerável de edifícios no concelho, na ordem dos 31,1% entre 2001 e 2011;
- Queda acentuada dos licenciamentos destinados às novas construções entre 2005 e 2011 (de 313 para 20 licenças), com ligeira recuperação a partir deste período;
- Aumento substancial de alojamentos familiares entre 2001 e 2011, na ordem dos 42,9%, destinados principalmente para o uso sazonal ou residência secundária, provavelmente para atender a procura turística em ascensão.
- Em 2011, a maioria dos alojamentos familiares clássicos destinavam-se à residência habitual (45,8%) e ao uso sazonal ou residência secundária (42,1%);
- Crescimento exponencial do número de imóveis vagos, que duplicou entre 2001 e 2011 (mais 114,1%);
- A Câmara Municipal de Lagos detém a gestão de 385 fogos, distribuídos em 16 empreendimentos e algumas situações dispersas, sendo 291 afetos ao arrendamento e 94 ao subarrendamento. Do total de empreendimentos, 9 apresentam um regime de propriedade mista, enquanto 7 são exclusivamente municipais;
- O mercado habitacional de vendas de alojamentos familiares tem demonstrado um aumento gradual e contínuo nos últimos anos, alcançando o total de 1.875 €/m<sup>2</sup> em 2019. O aumento desproporcional é, em parte, uma consequência do crescimento da população estrangeira no concelho, principalmente aquela com maior poder de compra, associada à migração de elite.
- O mercado de arrendamento tem sofrido intensas transformações nos últimos anos, caracterizado principalmente pelo aumento do valor das rendas, cujo preço mediano alcançou a marca dos 6,40€/m<sup>2</sup> em 2019, valor superior à média nacional (5,00€/m<sup>2</sup>) e regional (5,93€/m<sup>2</sup>).

### 1.3 Instrumentos municipais de apoio à política habitacional

A eficiência das estratégias locais de habitação depende da articulação com os planos e programas municipais, tendo conta que são partes integrantes de um sistema mais amplo de planeamento e ordenamento do território. “A necessidade de alargar o acesso a uma habitação e de melhorar a qualidade de vida dos cidadãos impõe medidas transversais perspetivadas a longo prazo e articuladas com soluções urbanas sustentáveis”<sup>17</sup>.

Desta forma, é indispensável ter em atenção os instrumentos municipais capazes de contribuir, tanto para a elaboração da ELH de Lagos quanto para a sua implementação. Por outro lado, a estratégia pode apoiar os planos e programas locais a alcançarem os seus objetivos. O município, ao longo dos últimos anos, tem desenvolvido um conjunto de referências em matéria de habitação, de gestão territorial e de apoio social que apresentam elementos complementares a este documento.

Ao nível da *política habitacional*, destacam-se:

O Programa Habitacional para o Município de Lagos (2018 – 2021), “um instrumento programático que tem como objetivo servir de alavanca para a concretização de medidas que procuram dar as respostas adequadas aos problemas que foram identificados ao longo destes últimos anos”. O programa estrutura-se em cinco eixos fundamentais: i) construção de novos fogos; (ii) disponibilização de lotes; (iii) arrendamento; iv) reabilitação e v) outros modelos de gestão. Para cada eixo, apresenta um conjunto de informações, nomeadamente o mapeamento dos recursos existentes e a definição de diversas ações interventivas, como a criação de uma bolsa de fogos para arrendamento nas povoações, o incentivo ao modelo cooperativo, a afetação de fogos a ‘casas de função’, entre outras.

Seguindo uma linha inovadora, o documento prevê também a criação de um observatório para acompanhar as dinâmicas de habitação no município e a introdução de dispositivos no PDM para a obtenção de fogos e regulação do mercado. Assim, tendo em atenção a sua abrangência, ainda que a programa habitacional não esteja voltado inteiramente para atender ao público previsto do 1.º Direito e considere uma amplitude maior de soluções habitacionais (p. ex. a venda a custos controlados), a ELH pode ser um instrumento complementar para responder às carências habitacionais do concelho.

O Programa de Apoio ao Arrendamento Privado (regulamento n.º 19/2020) é umas das linhas de atuação previstas no Programa Habitacional, que decorre da consciência da autarquia quanto aos preços elevados das rendas no concelho e os diversos constrangimentos impostos pelo mercado imobiliário. O apoio consiste na “atribuição de apoio económico municipal ao arrendamento de imóveis, destinado aos munícipes e agregados que possuam título de arrendamento ou contrato de trabalho na área geográfica do Município de Lagos”. Esse

---

<sup>17</sup> <https://www.portaldahabitacao.pt/estrategia-nacional-para-a-habitacao>. Acedido em 26 de maio de 2020.

programa reforça a importância de estruturar novas formas de ação, complementares ao arrendamento público, por forma a garantir a acessibilidade das famílias a uma habitação adequada.

Ao nível da *política de ordenamento do território*, mencionam-se:

O Plano Diretor Municipal de Lagos - PDML (Aviso n.º 9904/2015) tem por objetivo “reforçar o Concelho de Lagos como território inovador e competitivo, ativo cultural e cientificamente, socialmente coeso e, na linha da sua tradição histórica e marítima, assumindo-se hoje como ‘porta da Europa’”. Para isso, assenta em quatro áreas estratégicas: i) história e cultura dos descobrimentos; ii) turismo, conhecimento e inovação; iii) urbanismo e mobilidade; iv) políticas de desenvolvimento e ordenamento. Esta última procura reforçar e melhorar a qualidade de vida dos lacobrigenses, evidenciando o papel do PDML para assegurar mecanismos que promovam condições favoráveis ao desenvolvimento de um setor de habitação acessível. Além disso, importa mencionar que intervenções de construção e de reabilitação ao abrigo do 1.º Direito devem seguir as regras e parâmetros preconizados no PDM vigente.

O Plano Estratégico de Reabilitação Urbana – PERU (2014) da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Cidade de Lagos “não pretende constituir um novo documento norteador da ação da Câmara no centro histórico de Lagos, rompendo com as soluções desenvolvidas no passado, mas sim constituir mais uma etapa de um caminho que vem sendo trilhado desde os anos 80, adaptado à realidade atual”. O Plano estabelece diversos objetivos estratégicos, por exemplo, consolidar o centro histórico como a sede por excelência dos descobrimentos; potenciar as recentes intervenções estruturantes; dinamizar o centro histórico nas vertentes económica e de animação, entre outras.

Com foco na habitação, o PERU pretende “combater a desertificação e a sazonalidade, através da atração de residentes e de turistas (na época baixa) ao centro histórico”, aplicando medidas para a recuperação dos imóveis, modernização das infraestruturas urbanas e melhoramentos nos espaços não edificados. Neste sentido, o Programa Habitacional prevê a criação do ‘Programa Habitar de Novo a Cidade’, direcionado para a ARU da Cidade de Lagos, “que consiste na identificação dos prédios/fogos devolutos e/ou em situação de ruína” para sensibilização dos proprietários da necessidade de reabilitação ou, por outro lado, para habilitar o município a recorrer aos mecanismos vigentes no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

Ao nível das *políticas sociais*, citam-se:

O Diagnóstico Social (2015) “possibilita uma compreensão da realidade social, que inclui a identificação das necessidades e a deteção dos problemas prioritários e respetivas causalidades, bem como dos recursos e das potencialidades e constrangimentos locais”. Estrutura-se a partir de seis eixos de intervenção, nomeadamente crianças e jovens, idosos, pessoas com deficiência, imigrantes, saúde e intervenção social, contribuindo com perceções sobre esses grupos vulneráveis e as medidas de intervenção necessárias.

O Plano de Desenvolvimento Social de Lagos (2017 – 2021) é um instrumento fundamental, por um lado, para o desenvolvimento de uma rede de respostas e equipamentos sociais capaz de atender às necessidades do concelho e, por outro, para identificação das etapas de trabalhos, por forma a alcançar os objetivos. O PDS organiza-se em três conjuntos de informações. Primeiro, apresenta um ponto de situação quantitativo das respostas e equipamentos sociais e da sua utilização pela comunidade. Segundo, mapeia as respostas sociais prioritárias, definindo tipologias de respostas e criando uma bolsa de projetos e candidaturas. Terceiro, estabelece um plano de formação para a qualificação da rede solidária.

O Diagnóstico e o Plano de Desenvolvimento Social enfatizam a necessidade de criar estruturas integradas de apoio à população sem-abrigo e às vítimas de violência doméstica.

## 1.4 Carências Habitacionais

O 1º Direito, no artigo 5.º, prevê que vivem em condições indignas as pessoas que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente, nomeadamente, em situação de precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação.

A *precariedade* considera as situações de pessoas sem abrigo<sup>18</sup>, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, por exemplo, em caso de declaração de insolvência de elementos do agregado, situações de violência doméstica, não renovação de contrato de arrendamento, entre outros.

A *insalubridade e insegurança* abrange a pessoa ou o agregado que vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade.

A *sobrelotação*, quando a relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, resulta num espaço de habitação insuficiente.

A *inadequação* aborda a incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidades e/ou deficiências.

Para identificar as pessoas em condições indignas a viver no Município de Lagos, recorre-se a três fontes de informação essencialmente: i) os pedidos de habitação, submetidos à UTHAS; ii) a população em situação de sem-abrigo, identificados pela Rede Social de Lagos; iii) habitações municipais a necessitar de reparações. Os pedidos foram atualizados em 2020, a nível do número e da situação dos requerentes, bem como da estrutura

---

<sup>18</sup> Segundo o artigo 4.º, alínea f do 1º Direito, as pessoas em situação de sem-abrigo, são aquelas que se encontra: (i) *sem teto*, vivendo no espaço público, alojada em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário; ou (ii) *sem casa*, vivendo em alojamento temporário destinado para o efeito.

do questionário, este adaptado para facilitar o enquadramento das pessoas e famílias nas condições indignas do Programa 1º Direito<sup>19</sup>.

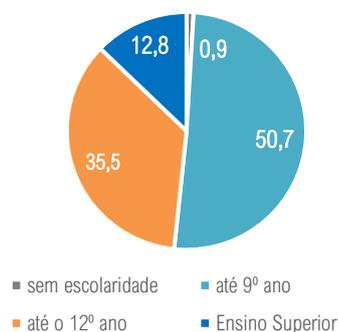
A partir desses dados, o concelho de Lagos possui 251 pessoas/agregados que solicitaram apoio habitacional junto à autarquia no âmbito 1.º Direito e 148 agregados a viver em habitações municipais a necessitar de reparações de diferentes dimensões. Isto totaliza 399 famílias em condições indignas.

### Caracterização dos pedidos de habitação

Uma breve caracterização revela que a maioria dos requerentes são mulheres (71%) e pessoas de nacionalidade portuguesa (87%), existindo ainda um grupo pertencente a países terceiros (com destaque para os brasileiros) e pertencentes à União Europeia, composto principalmente por romenos.

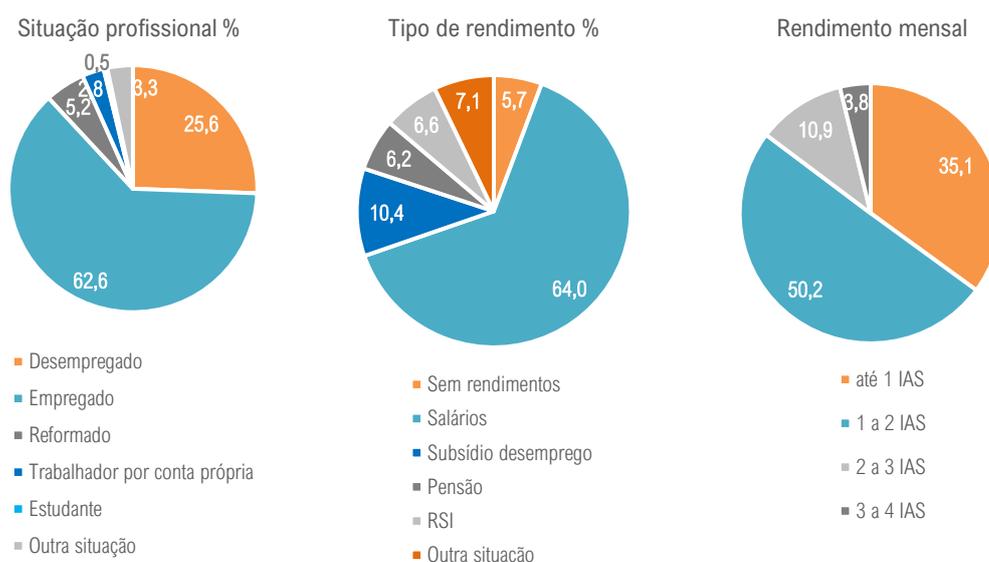
Além disso, 50,7% detinham até o 9º ano e 35,5% até o 12º ano, existindo um valor mais reduzido de licenciados (12,8%) e de pessoas sem escolaridade (0,9%).

**Gráfico 25.** Requerentes de habitação junto à UTHAS segundo as habilitações literárias, % (Câmara Municipal de Lagos, 2020)



De acordo com o gráfico seguinte, a maioria dos solicitantes de habitação estão empregados (62,6%), porém, uma parte significativa está em situação de desemprego (25,6%), o que justifica a procura por apoio habitacional. Além disso, notam-se pessoas reformadas (5,2%) e trabalhadores por conta própria (2,8%).

**Gráfico 26.** Requerentes de habitação junto à UTHAS, segundo a situação profissional, o tipo de rendimento adquirido e o valor do rendimento mensal, % (Câmara Municipal de Lagos, 2020)



<sup>19</sup> Para acesso ao conteúdo do questionário, ver <https://form.jotform.com/201405103686043>.

O tipo de rendimento predominante é o salário (64%), seguido do subsídio desemprego (10,4%), da pensão (6,2%) e do RSI (6,6%). Importa destacar ainda os 5,7% dos requerentes sem qualquer rendimento. Quanto ao valor mensal obtido pelas famílias, 35,1% recebem até 1 IAS e 50,2% entre 1-2 IAS. Isso significa que mais de 80% dos pedidos estão associados à rendimentos de até 877,62€.

Destacam-se ainda a existência de pessoas com estatuto de vítima de violência doméstica (35), com deficiência ou incapacidade igual ou superior a 60% (12) e com 65 e mais anos (14), bem como núcleos monoparentais (39).

Ao nível da tipologia habitacional adequada, no âmbito das solicitações de apoio, identifica-se que predomina a tipologia T2/T3 (137), mas nota-se um certo equilíbrio na procura por moradias T0/T1 (41), T3/T4 (43) e T5 (48).

Tipologia habitacional	Nº de tipologias	% face ao n.º total de pedidos
T0/T1	24	11%
T0/T1/T2	28	14%
T2/T3	90	42%
T3/T4	31	15%
T4/T5	11	5%
T5	27	13%

Tendo em atenção as 399 pessoas/famílias em condições indignas no concelho de Lagos, apresenta-se, de seguida, a caracterização dessa população, contextualizando o universo face às quatro situações previstas no 1.º Direito – precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação.

#### 1.4.1 *Precariedade*

Considerando os pedidos de habitação registados (158), bem como as solicitações de apoio de pessoas sem-abrigo no âmbito da Rede Social de Lagos (40), identifica-se um total de 198 pessoas/famílias em condição de precariedade. Esta carência é composta por agregados com características distintas e situações específicas, nomeadamente pessoas sem-abrigo, vítimas de violência doméstica, com ordem de despejo e famílias a viver em habitações cedidas e/ou partilhadas.

No concelho, o apoio aos grupos vulneráveis se dá principalmente através da Rede Social de Lagos, criada na sequência da Resolução do Conselho de Ministros n.º 197/97 em 2004, que tem desenvolvido um “trabalho de parceria alargada, incidindo na planificação estratégica da intervenção social local, abarcando atores sociais de diferentes naturezas e áreas de intervenção, visando contribuir para a erradicação da pobreza e da exclusão social, e para a promoção do desenvolvimento social”. A Rede Social entende por vulnerabilidade as populações em nível de pobreza e exclusão social, nomeadamente as pessoas idosas, os deficientes, os imigrantes, entre

outras<sup>20</sup>. A Rede é constituída por um núcleo executivo com 7 instituições e pelo Conselho Local de Ação Social (CLAS).

O CLAS de Lagos é uma das principais estruturas da Rede e se configura como “um órgão local de concertação e congregação de esforços, funcionando como um espaço privilegiado de diálogo e análise dos problemas, visando a erradicação ou atenuação da pobreza e exclusão social pela promoção do desenvolvimento social.”. Atualmente, é composto por 60 entidades públicas e privadas sem fins lucrativos.

Assim, para melhor compreensão da dimensão da precariedade no município de Lagos, apresentam-se algumas informações complementares.

### **População sem-abrigo**

A ‘Estratégia Nacional para a Integração de Pessoas em Situação de Sem-Abrigo 2017-2023’ (ENIPSSA 2017-2023) propõe uma “uma abordagem estratégica e holística de prevenção e intervenção”, de modo a que ninguém tenha de permanecer na rua por ausência de alternativas. Neste sentido, a ENIPSSA considera uma pessoa em situação de sem-abrigo “aquela que, independentemente da sua nacionalidade, origem racial ou étnica, religião, idade, sexo, orientação sexual, condição socioeconómica e condição de saúde física e mental”, se encontre ‘sem teto’ ou sem casa’.

Considerando a complexidade deste grupo vulnerável no que respeita às questões habitacionais, a ENIPSSA 2017-2023 propõe dentre os diversos objetivos de intervenção “fomentar o aumento de soluções de alojamento para pessoas em situação de sem-abrigo” por intermédio de três ações: (i) levantamento das situações de carência e/ou precariedade habitacional; (ii) promoção do acesso a habitação recorrendo a programas existentes ou a criar, privilegiando respostas para os indivíduos e famílias; (iii) priorização do alojamento permanente em habitações individualizadas (*Housing First* ou outros modelos).

A população sem-abrigo tem sido alvo de atenção no concelho de Lagos, principalmente devido ao seu aumento gradual nos últimos anos. Em 2011, o Município elaborou o documento – Problemática dos Sem abrigo no Município de Lagos - Diagnóstico e Proposta de intervenção – para compreender as dimensões que envolviam esse grupo vulnerável, inclusive os aspetos quanto à exclusão habitacional.

Atualmente, os dados da Rede Social mencionam a existência de cerca de *40 pessoas em situação de sem-abrigo* (sem-teto). Segundo o Diagnóstico Social de 2015, muitos se encontram em situação de grande isolamento e rutura social e familiar, associadas às problemáticas de saúde mental, desemprego continuado, assim como carências ao nível material e pessoal. Além disso, como menciona o PDS de 2017-2021, esta condição é acentuada pela influência da atividade turística que favorece a mobilidade e o nomadismo de um

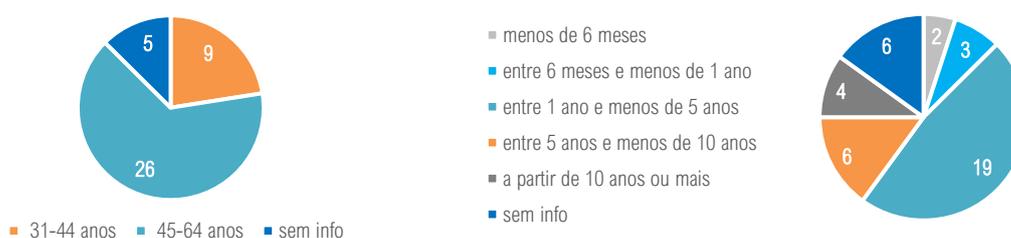
---

<sup>20</sup> Diagnóstico Social do Município de Lagos – Conselho Local de Ação Social (CLAS) de Lagos (2015: 14).

número elevado de pessoas, designadas de ‘passantes’, pessoas em trânsito pelo concelho, mas que acabam por exigir algum suporte municipal, ainda que transitório.

Trata-se de um grupo heterogéneo, em que predominam pessoas do sexo masculino (72%), idades entre os 45 e 64 anos (65%), solteiros (52%) e de nacionalidade portuguesa (65%). Quanto ao tempo de permanência em situação de sem-abrigo, a maioria se encontra nesta condição entre 1 e 5 anos (47%). Por outro lado, segundo os dados municipais, o rendimento social de intervenção (RSI) é a principal fonte de renda e, com valores residuais, o salário regular e ocasional, as pensões e as prestações eventuais.

**Gráfico 27. População sem-abrigo, por idade e duração da situação, n.º (Rede Social de Lagos, 2020)**



Em julho de 2020 foi formalizado o Núcleo de Planeamento e Intervenção Sem-Abrigo de Lagos, em harmonia com o modelo de intervenção e acompanhamento preconizado na Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo 2017-2023 (ENIPSSA 2017-2023). A estratégia assenta numa abordagem centrada na pessoa como um todo e no seu contexto de vida, num acompanhamento de proximidade e na premissa da qualificação e rentabilização de recursos humanos e financeiros, nomeadamente para evitar a duplicação de respostas, bem como o desenvolvimento de uma intervenção concertada e integrada que possa melhor conjugar os diferentes papéis a desempenhar, contribuindo também para o aproveitamento das potencialidades e sinergias existentes.

Considerando a emergência social em que a população sem-abrigo se encontra e com base na evidência da ausência de estruturas de apoio no concelho, foi aprovada a candidatura a financiamento por parte Instituto da Segurança Social, IP, da resposta social “Apartamentos Partilhados”, através do Projeto “TMN – Tua, Minha, Nossa” promovido pelo Movimento de Apoio à Problemática da SIDA, no âmbito do NPISA de Lagos, estando, como tal, para breve a dotação do município com uma estrutura de acolhimento temporário com as valências de atendimento, orientação pessoal, social e profissional com resposta ao nível das necessidades básicas.

### **Vítimas de violência doméstica**

A Associação Portuguesa de Apoio à Vítima (APAV) define violência doméstica como qualquer conduta ou omissão de natureza criminal, reiterada e/ou intensa ou não, que inflija sofrimentos físicos, sexuais, psicológicos ou económicos, de modo direto ou indireto, a qualquer pessoa que resida habitualmente no

mesmo espaço doméstico ou que, não residindo, seja cônjuge ou ex-cônjuge, companheiro/a ou ex-companheiro/a, namorado/a ou ex-namorado/a, ou progenitor de descendente comum, entre outros.

No concelho de Lagos, a violência doméstica é uma prioridade de intervenção social, tendo em conta os diversos casos reportados à APAV e à Comissão de Proteção de Crianças e Jovens (CPCJ), descritos no Diagnóstico Social de 2015. Como tal, o Município aderiu, em abril de 2019, ao protocolo de territorialização da Rede Nacional de Apoio às Vítimas de Violência Doméstica, dispondo o concelho, desde então, de um Gabinete de Apoio à Vítima, dinamizado pela TAIPA CrI, através do qual é assegurado atendimento psicológico, social e jurídico.

Além disso, muitas pessoas acometidas por essa vulnerabilidade têm procurado por habitação junto à UTHAS, que soma um total de 35 pessoas com estatuto de vítima de violência doméstica, das quais 30 estão assinaladas como situações de precariedade e 5 como insalubridade e insegurança, demonstrado mais adiante. Caracterizam-se por um público maioritariamente de mulheres (71%), com pessoas em idade ativa acima dos 29 anos e o 9º ano completo (68%). Além disso, sobrepõe-se as situações de desemprego (31%), a ausência de rendimentos (11,5%) e os que recorrem aos apoios e prestações sociais (26%).

Assim, tendo em atenção esse contexto, o PDS pondera que “embora a rede de respostas para a Violência Doméstica seja nacional e as vítimas de Lagos sejam acolhidas em residências noutras localidades sob anonimato, é importante qualificar este domínio de intervenção no concelho”. Neste sentido, o documento evidencia a importância da instalação de uma casa abrigo no município destinada ao amparo dessas pessoas, considerando ser “uma mais-valia pela capacidade técnica associada e pelo cumprimento da missão de solidariedade social”.

### **Ordens de despejo e habitações partilhadas e/ou cedidas**

O Inquérito às Condições de Vida e Rendimento (EU-SILC)<sup>21</sup>, realizado em 2019 sobre rendimentos de 2018, revelou que a taxa de risco de pobreza do Algarve é de 18,6%, valor acima do limiar nacional (17,3%)<sup>22</sup>. Isso significa que uma parte da população algarvia vive com rendimentos monetários líquidos (por adulto equivalente) inferiores a 5 607 euros anuais, ou seja, 467 euros por mês. O mesmo inquérito afirma ainda que a carga mediana das famílias com despesas associadas à habitação<sup>23</sup> é de 13,4% no Algarve, contra os 11,7% em Portugal. Neste sentido, ao olhar para os dados do mercado habitacional do concelho de Lagos, entende-se a superioridade do Algarve face à condição nacional. Como demonstrado, o mercado de venda apresenta o sexto m<sup>2</sup> mais caro do país, alcançando 1.875 €/m<sup>2</sup> em 2019.

<sup>21</sup> Rendimento e Condições de Vida, 2018 (INE, Revista Destaque 2019).

<sup>22</sup> Se calculada com base na linha de pobreza regional é de 16,6%. Essa linha corresponde à proporção de habitantes nessa região que vivem com rendimentos monetários disponíveis equivalentes inferiores a 60% da mediana da distribuição dos rendimentos monetários disponíveis equivalentes dessa mesma região.

<sup>23</sup> Rácio entre as despesas anuais associadas à habitação (renda, empréstimos, água eletricidade, etc.) e o rendimento disponível do agregado. <http://smi.ine.pt/Indicador/Detalhes/9620?LANG=PT>. Acedido em 14 de abril de 2020.

O ensaio apresentado na tabela seguinte tem em atenção os beneficiários abrangidos pelo 1.º Direito; uma taxa de esforço (TE) de 30%, normalmente o valor máximo permitido aos créditos habitacionais; e uma habitação de 80m<sup>2</sup> que, a partir do valor do m<sup>2</sup> supramencionado, representa um investimento de aproximadamente 150 mil euros. A conclusão é que a aquisição de um imóvel através de crédito bancário é inviável para muitas famílias lacobrigenses, principalmente aquelas com rendimentos mais baixos. Isso comprova que mesmo acedendo aos apoios do Estado, muitos agregados não têm a capacidade financeira de compra, o que significa que é necessário conjugar outros programas e soluções para além do 1.º Direito, por exemplo, a promoção de habitação a custos controlados para tornar esse mercado acessível à essa população.

**Tabela 20.** Comparação entre a taxa de esforço máxima por escalão de rendimentos face ao valor do mercado de venda de habitação (elaboração própria)

Rendimentos (€)		Taxa de esforço máxima 30%	Simulação das prestações do crédito habitacional (€) <sup>24</sup>	
			15 anos	30 anos
1 IAS	438,81	131,64€	913,26	498,75
2 IAS	877,62	263,28€		
2,5 IAS	1.097,02	329,10€		
3 IAS	1.316,43	394,92€		
3,5 IAS	1.535,83	460,75€		
4 IAS	1.755,24	526,57€		

De igual forma, o valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> em Lagos tem sido superior à média nacional e regional, registando-se 6,40€ por m<sup>2</sup> no primeiro semestre de 2019, como demonstra o ensaio de seguida.

**Tabela 21.** Comparação entre os diferentes apoios ao arrendamento face ao valor de mercado de arrendamento de habitação (elaboração própria)

Rendimentos (€)		Renda Apoiada		Porta de Entrada		Renda Acessível		Renda hipotética de imóvel com 80m <sup>2</sup> (6,40€/m <sup>2</sup> )
		TE <sup>25</sup>	€	TE <sup>26</sup>	€	TE <sup>27</sup>	€	
1 IAS	438,81	6,7%	29,40	25%	109,70	35%	153,58	512€/mês
2 IAS	877,62	13,4%	117,60		219,40		307,16	
2,5 IAS	1.097,02	16,7%	183,75		274,25		383,95	
3 IAS	1.316,43	20,1%	264,60		329,10		460,75	
3,5 IAS	1.535,83	23,4%	360,15		383,95		537,54	
4 IAS	1.755,24	26,8%	470,40		438,81		614,33	

De acordo com a tabela abaixo, o esforço financeiro com habitação (TE) admitido para os diferentes programas de arrendamento disponíveis no país, nomeadamente, Renda Apoiada, Porta de Entrada e Renda Acessível permite visualizar o valor máximo comportável pelos agregados de cada escalão de rendimento. Isso significa

<sup>24</sup> Ensaio realizado via “Simulador Express de Crédito de Habitação” da Caixa Geral de Depósitos para um imóvel de 150 mil euros – 80m<sup>2</sup> x 1.875€, valor mediado do m<sup>2</sup> de venda 3.º trimestre de 2019 em Lagos.

<sup>25</sup> A taxa de esforço do Programa de Arrendamento Apoiado, segundo a Decreto-Lei n.º 32/2016, é calculada pela seguinte fórmula:  $T = 0,067 \times (RMC/IAS)$ . Sendo, a taxa de esforço (T) definida de acordo com o rendimento médio corrigido (RMC) do agregado, dividido pelo indexante dos apoios sociais (IAS) vigente.

<sup>26</sup> A taxa de esforço do Programa Porta de Entrada para o arrendamento de habitação permanente, segundo a Decreto-Lei n.º 29/2018, é igual à diferença entre o valor correspondente a 25% do rendimento médio mensal do beneficiário e do seu agregado habitacional e o valor por ele devido a título de prestação mensal da renda.

<sup>27</sup> A taxa de esforço do Programa Arrendamento Acessível, segundo a Decreto-Lei n.º 68/2019, define que o preço de renda mensal deve se situar no intervalo entre 15 % e 35 % do RMM do agregado familiar.

que a renda de um imóvel com 80m<sup>2</sup> custaria cerca de 512€/mês (com base no valor do m<sup>2</sup> mencionado acima), o que comprova novamente as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento para as famílias com rendimentos mais baixos.

Essas informações reforçam que a dificuldade não está somente em aceder aos créditos habitacionais ou contratos de arrendamento, mas também de os manter, justificando a existência de *128 pessoas/famílias* que submeteram pedidos de habitação motivados por ordens de despejo, ações judiciais associadas à retoma de alojamentos ou prestações/pagamentos em atraso, assim como por situações de partilha ou cedência de habitação com/de familiares e amigos. Identificam-se ainda os casos de não renovação dos contratos de arrendamento, principalmente os que possuem rendas abaixo dos valores do mercado ou alojamentos com interesse imobiliário para a venda.

Além disso, nesse grupo encontram-se problemáticas sobrepostas, como os núcleos monoparentais e as pessoas com deficiências ou incapacidades, assim como um número elevado de famílias com renda mensal de até 500€ e de indivíduos desempregados, alertando para o risco de pobreza que envolve essa população em específico.

#### *1.4.2 Insalubridade e Insegurança*

Considerando os pedidos de habitação submetidos à UTHAS, registam-se um total de 176 pessoas ou famílias em condição de insalubridade e insegurança – 28 pessoas/agregados a viver em espaços sem os requisitos adequados de habitabilidade (p. ex., espaços degradados, destituídos de água canalizada, eletricidade e instalações sanitárias e de esgoto, e com excesso de humidade e pragas) e 148 habitações municipais em estágios de degradação.

Destacam-se ainda o acúmulo com outras condições, nomeadamente, pessoas a viver praticamente em situação de sem-abrigo, instaladas em armazém, pensão, carrinha ou tenda; vítimas de violência doméstica com estatuto; famílias em contexto de sobrelotação, com ordem de despejo e/ou com pagamento em atraso; indivíduos com deficiência ou incapacidade que residem em habitações precárias e inadequadas ao seu estado físico.

#### **Intervenções para reabilitação e manutenção da habitação social**

A insalubridade e insegurança integra ainda as habitações sociais do concelho que se encontram em mau estado de conservação. O Município de Lagos tem sob a sua gestão 385 fogos de habitação social, sendo que 291 destinam-se ao arrendamento e 94 ao subarrendamento. Tendo em conta o tempo de construção, 318 situam-se em prédios construídos a partir da década de 90, enquanto 64 pertencem à edifícios mais antigos, construídos na década de 60 e 80.

De modo geral, os fogos encontram-se em bom estado, porém, alguns carecem ainda de manutenções mais significativas, desde intervenções nas áreas comuns (internas e externas) e coberturas até obras mais

abrangentes. Do total, 36 estão a necessitar reparações de nível médio e 112 de reparações mais profundas, totalizando 148 pessoas/agregados.

### *1.4.3 Sobrelotação*

Segundo o INE, uma habitação sobrelotada corresponde a um espaço em que o número de divisões é insuficiente para a dimensão e perfil demográfico do agregado<sup>28</sup>. Os pedidos de habitação submetidos à Câmara Municipal revelam um total de 20 pessoas/famílias em condição de sobrelotação. Esse grupo é caracterizado, na sua maioria, por pessoas a viverem em habitações incompatíveis, seja pela dimensão da família seja pela situação de coabitação. Além disso, sobrepõe-se outros contextos de vulnerabilidade à composição familiar, como as pessoas idosas, os núcleos monoparentais, os desempregados e os dependentes de apoios e prestações sociais.

Considerando alguns dados mais recentes apresentados no Inquérito às Condições de Vida e Rendimento (EU-SILC) de 2018, observa-se que a sobrelotação é uma problemática comum no Algarve. Segundo o estudo, a taxa de sobrelotação da habitação na região já alcança os 16,5%, valor bem superior ao identificado em Portugal (9,6%). Além disso, importa mencionar ainda um interessante indicador presente no mesmo documento – a taxa de privação severa das condições de habitação. Esse dado, assim como os outros relacionados a este estudo, são ao nível do país ou da região, porém, podem ajudar a prever possíveis tendências no âmbito municipal.

No Algarve, a taxa de privação severa atingiu a marca dos 8,1% em 2018, o dobro da percentagem aferida em Portugal (4,1%). Isso significa que uma parte da população residente da região algarvia vive num espaço de habitação sobrelotado e com, pelo menos, um dos seguintes problemas: i) inexistência de instalação de banho ou duche no interior do alojamento; ii) inexistência de sanita com autoclismo, no interior do alojamento; iii) teto que deixa passar água, humidade nas paredes ou apodrecimento das janelas ou soalho; iv) luz natural insuficiente num dia de sol.

### *1.4.4 Inadequação*

A procura de habitação junto à UTHAS apresenta um total de 5 famílias em condição de inadequação, devido a incompatibilidade física da habitação com as características específicas das pessoas que nele habitam. Apesar do número mais reduzido face às demais condições, um olhar para o universo da procura habitacional, revela um conjunto maior de pessoas/famílias suscetíveis à inadequação, nomeadamente os agregados com pessoas com 65 anos ou mais, bem como aqueles compostos por indivíduos com a saúde debilitada, distribuídos em outras situações indignas.

---

<sup>28</sup> <http://smi.ine.pt/Conceito/Detalhes/8298>. Acedido em 13 de abril de 2020.

### 1.4.5 Síntese das carências habitacionais

Em síntese, as carências habitacionais do concelho de Lagos revelam 399 famílias em condições indignas, das quais 198 estão em situação de precariedade, 176 de insalubridade e insegurança, 20 de sobrelotação e 5 de inadequação. A tabela seguinte agrupa os diversos dados e problemas ao nível da habitação no município.

**Tabela 22.** Síntese das carências habitacionais de acordo com as condições indignas previstas no 1.º Direito

Condição Indigna	Indicador	Fonte	Nº total de pessoas	Nº total de agregados	
<b>Precariedade</b>	Pessoas em situação de sem-abrigo	Rede Social de Lagos, 2020	40	40	198
	Pessoas com estatuto de vítimas de violência doméstica	Pedidos de Habitação, UTHAS, CML, 2020	68	30	
	Pessoas com ordens de despejo ou em habitações partilhadas e/ou cedidas		280	128	
<b>Insalubridade Insegurança</b>	Pessoas/famílias em habitação degradada ou provisória, sem condições mínimas de habitabilidade	Pedidos de Habitação, UTHAS, CML, 2020	44	23	176
	Pessoas com estatuto de vítimas de violência doméstica em locais insalubres e inseguros		9	5	
	Pessoas/famílias em habitações sociais a necessitar de reparações	CML, 2020	350	148	
<b>Sobrelotação</b>	Pessoas/famílias em situação de incompatibilidade da habitação com a dimensão do agregado	Pedidos de Habitação, UTHAS, CML, 2020	45	20	20
<b>Inadequação</b>	Pessoas em situação de incompatibilidade da moradia com as características dos residentes	Pedidos de Habitação, UTHAS, CML, 2020	15	5	5
			<b>851</b>	<b>399</b>	

## 1.5 Perspetivas Futuras

Este documento tem o foco voltado às condições de grave carência habitacional do Município de Lagos, ao nível da precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação, mas também procura ter em atenção o contexto mais amplo em que essas dinâmicas se desenvolvem. Os últimos acontecimentos, nomeadamente a pandemia 'COVID-19', tem impactado o setor habitacional e social, bem como outros correlacionados, como o turismo, o alojamento local, a imigração... É certo que ainda é demasiado cedo para afirmações, porém, parece possível destacar algumas tendências, de modo a apoiar uma análise mais extensiva da situação em curso. Além disso, tenciona-se apontar alguns indicadores para orientar a monitorização dessas dinâmicas ao longo dos próximos períodos, uma vez que muitas consequências levam tempo a apresentar resultados definitivos.

Estas reflexões abordam as transformações recentes concentradas em três temáticas: mercado habitacional, turismo e alojamento local, e desemprego. Utilizam-se fontes variadas, específicas de cada dimensão e, na sua maioria, de âmbito nacional.

Ao nível do *mercado habitacional*, um recente relatório do Banco BPI<sup>29</sup> revela que, ainda que as novas operações de crédito à habitação tenham apresentado um saldo positivo (22,5%) no mês de março de 2020, trata-se de um valor bem inferior ao mês anterior (30,3%). Segundo o estudo, “esta evolução era esperada no atual contexto da pandemia COVID-19, com impacto na queda da confiança das famílias e na menor disponibilidade em efetuar grandes compras”. Esses dados coincidem com o inquérito realizado pela Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal<sup>30</sup>, que confirmou uma redução de 97,4% na compra de imóveis e de 77,2% nos contratos de arrendamento no referido mês.

Seguindo a mesma tendência de retração evidenciada no estudo do Banco BPI, o *turismo* teve uma “queda histórica” no número de hóspedes em março de 2020, reduzindo cerca de 62,3% em termos homólogos, com os proveitos dos estabelecimentos de alojamento turístico a caírem 60,2%. Além disso, 80% dos estabelecimentos de alojamento turístico registaram cancelamento de reservas entre março e agosto. Esta realidade tende a ter um impacto significativo em Lagos, tendo em conta o peso do alojamento local no concelho.

De acordo com os dados do *alojamento local* disponibilizados pelo Turismo de Portugal<sup>31</sup>, o município registava 2819 imóveis desta natureza em meados de maio de 2020, que representa cerca de 10% dos alojamentos familiares clássicos existentes em 2011 (26.973). Ainda que este número esteja em decréscimo, como apresenta a tabela seguinte, tem uma participação expressiva no montante de alojamento. Em 2018, contabilizou-se 876 novos registos, valor mais elevado do período em análise, enquanto em 2019 esse número era de 623, cerca de 29% a menos que no ano anterior.

O gráfico seguinte revela que a maioria dos imóveis são do tipo apartamento e moradia e, em menor grau, quartos, estabelecimentos de hospedagem e *hostel*.

**Tabela 23.** Alojamentos locais registados em Lagos entre 2016-2020, segundo novos registos, nº (Turismo de Portugal, 2020)

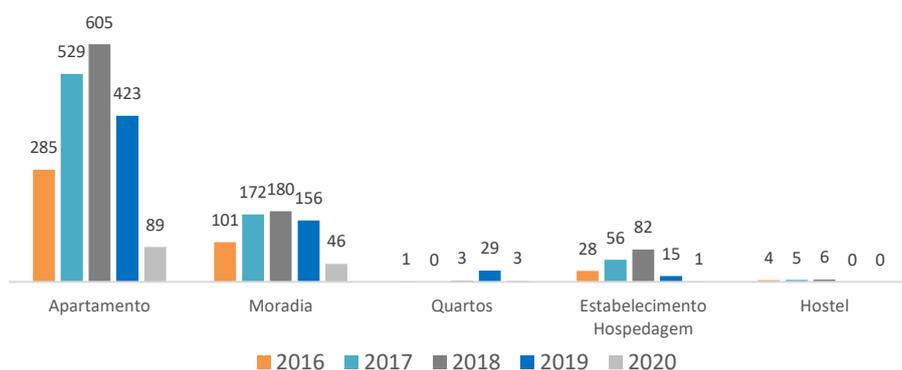
2016	2017	2018	2019	2020
419	762	876	623	139

<sup>29</sup> Pulso Económico, de 11 a 17 de maio de 2020. Banco BPI.

<sup>30</sup> Inquérito às Empresas – Impacto do COVID-19. Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal, março de 2020.

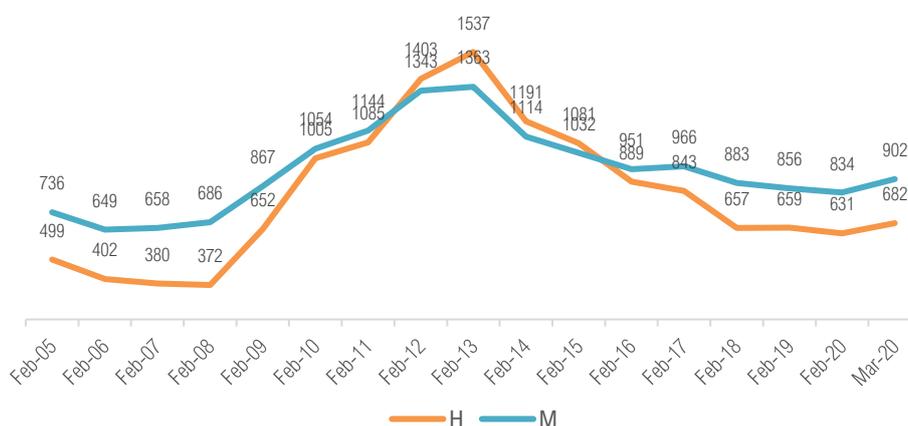
<sup>31</sup> Registos dos Alojamentos Locais no Concelho de Lagos entre 4 de janeiro de 2016 até 8 de maio de 2020. Turismo de Portugal. <http://registos.turismodeportugal.pt/>

**Gráfico 28.** Alojamentos locais registados em Lagos entre 2016-2020, segundo a modalidade, nº (Turismo de Portugal, 2020)



Quanto ao *desemprego*, segundo o gráfico abaixo, nota-se o aumento desta população em dois momentos distintos. Primeiro, um crescimento contínuo e intenso até 2013, fase em que os homens passaram de 372 pessoas em situação de sem emprego para 1 537; e as mulheres de 686 para 1 362. Esse é o reconhecido período da crise financeira que teve repercussões também ao nível da população residente e estrangeira. Segundo, um acréscimo de aproximadamente 8% entre fevereiro e março de 2020, reflexo da pandemia no mercado de trabalho. Isso equivale a 1 584 pessoas inscritas no Instituto do Emprego e Formação Profissional (IEFP), das quais 902 são mulheres e 682 são homens.

**Gráfico 29.** Evolução das pessoas em situação de desemprego em Lagos, quanto ao sexo, tendo por referência a situação no final de fevereiro de cada ano e março de 2020 (IEFP, 2020)



Finalmente, a tabela seguinte sugere um conjunto de *indicadores de monitorização* dos impactos da pandemia 'COVID-19' nos diferentes setores, de modo a apoiar a identificação de novas tendências no concelho de Lagos. Recomenda-se ter em atenção aspetos relacionados com i) o mercado imobiliário de venda e de arrendamento (p. ex. valores mediados, n.º de contratos, hipotecas, etc.); ii) os novos registos de alojamentos locais; iii) o n.º de desempregados inscritos no IEFP; iv) o n.º de beneficiários do RSI.

Em complemento, pode-se recorrer a outras métricas, como os licenciamentos de novos fogos para habitação, as reconstruções ou renovações, entre outros, cujos dados estão disponíveis no âmbito dos serviços municipais.

**Tabela 24.** Indicadores de monitorização de perspetivas futuras ao nível do mercado de venda e de arrendamento, do alojamento local e do desemprego e RSI.

Indicador	Descrição
Valor mediano de avaliação bancária (€/ m²) por Localização geográfica (Município - 2013) e Tipo de construção; Mensal/Anual - INE, Inquérito à avaliação bancária na habitação	- <a href="https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_indicadores&amp;indOcorrCod=0010042&amp;contexto=bd&amp;selTab=tab2">https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_indicadores&amp;indOcorrCod=0010042&amp;contexto=bd&amp;selTab=tab2</a> - <a href="https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_indicadores&amp;indOcorrCod=0010043&amp;contexto=bd&amp;selTab=tab2">https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_indicadores&amp;indOcorrCod=0010043&amp;contexto=bd&amp;selTab=tab2</a>
Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Semestral/Anual - INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local	- <a href="https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_indicadores&amp;indOcorrCod=0009817&amp;contexto=bd&amp;selTab=tab2">https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_indicadores&amp;indOcorrCod=0009817&amp;contexto=bd&amp;selTab=tab2</a> - <a href="https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_indicadores&amp;indOcorrCod=0009631&amp;contexto=bd&amp;selTab=tab2">https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_indicadores&amp;indOcorrCod=0009631&amp;contexto=bd&amp;selTab=tab2</a>
Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses por Localização geográfica (NUTS - 2013); Semestral - INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local	- <a href="https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_indicadores&amp;indOcorrCod=0009818&amp;contexto=bd&amp;selTab=tab2">https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_indicadores&amp;indOcorrCod=0009818&amp;contexto=bd&amp;selTab=tab2</a> - <a href="https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_indicadores&amp;indOcorrCod=0009632&amp;contexto=bd&amp;selTab=tab2">https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_indicadores&amp;indOcorrCod=0009632&amp;contexto=bd&amp;selTab=tab2</a>
Valor médio dos prédios transaccionados (€/N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de prédio; Anual - DGPJ, Operações sobre imóveis	- <a href="https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_indicadores&amp;indOcorrCod=0008760&amp;contexto=bd&amp;selTab=tab2">https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_indicadores&amp;indOcorrCod=0008760&amp;contexto=bd&amp;selTab=tab2</a>
Contratos de compra e venda (€ e N.º) de prédios por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de prédio; Mensal - DGPJ, Operações sobre imóveis	- <a href="https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_indicadores&amp;indOcorrCod=0008653&amp;contexto=bd&amp;selTab=tab2">https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_indicadores&amp;indOcorrCod=0008653&amp;contexto=bd&amp;selTab=tab2</a> - <a href="https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_indicadores&amp;indOcorrCod=0008654&amp;contexto=bd&amp;selTab=tab2">https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_indicadores&amp;indOcorrCod=0008654&amp;contexto=bd&amp;selTab=tab2</a>
Contratos de mútuo com hipoteca voluntária (N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de prédio; Mensal/Anual - DGPJ, Operações sobre imóveis	- <a href="https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_indicadores&amp;indOcorrCod=0008655&amp;contexto=bd&amp;selTab=tab2">https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_indicadores&amp;indOcorrCod=0008655&amp;contexto=bd&amp;selTab=tab2</a> - <a href="https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_indicadores&amp;indOcorrCod=0008651&amp;contexto=bd&amp;selTab=tab2">https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_indicadores&amp;indOcorrCod=0008651&amp;contexto=bd&amp;selTab=tab2</a>
Valor médio dos prédios hipotecados (€/ N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de prédio; Anual - DGPJ, Operações sobre imóveis	- <a href="https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_indicadores&amp;indOcorrCod=0008761&amp;contexto=bd&amp;selTab=tab2">https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_indicadores&amp;indOcorrCod=0008761&amp;contexto=bd&amp;selTab=tab2</a>
Registos de Alojamentos Locais (N.º) por Localização geográfica; Mensal – Turismo de Portugal	- <a href="http://registos.turismodeportugal.pt/">http://registos.turismodeportugal.pt/</a>
Destaque - informação à comunicação social: Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação; Mensal - INE	- <a href="https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_destaques&amp;DESTAQUESdest_boui=411257693&amp;DESTAQUESmodo=2">https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_destaques&amp;DESTAQUESdest_boui=411257693&amp;DESTAQUESmodo=2</a>
Desempregados registados (N.º) Localização geográfica; Mensal – IEFP	- <a href="https://www.iefp.pt/estatisticas">https://www.iefp.pt/estatisticas</a>
Beneficiárias/os do rendimento social de inserção, da segurança social (N.º) por Local de residência (NUTS - 2013); Anual - INE	- <a href="https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_indicadores&amp;indOcorrCod=0008251&amp;contexto=bd&amp;selTab=tab2">https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&amp;xpgid=ine_indicadores&amp;indOcorrCod=0008251&amp;contexto=bd&amp;selTab=tab2</a>

## 2. PROJETAR O FUTURO: DESENHO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS

A Estratégia Local de Habitação de Lagos pretende projetar o futuro da habitação no concelho, designadamente a que compete ao Programa 1.º Direito, através de uma programação que considere a diversidade de soluções habitacionais disponíveis, equacionando, de forma realista, o elevado número de famílias em condições indignas, identificadas no diagnóstico, bem como a capacidade de gestão e de investimento da autarquia e dos seus parceiros.

O diagnóstico das carências identificou um total de 251 pessoas/agregados que solicitaram apoio habitacional junto à autarquia elegíveis nas soluções do Programa 1.º Direito e 148 agregados a viver em habitações municipais a necessitar de reparações de diferentes dimensões.

Assim, a ELH de Lagos considera apoiar 399 famílias, que perfaz 851 pessoas. Do total, 198 em condição de precariedade, 176 em insalubridade e insegurança, 20 em sobrelotação e 5 em inadequação. A delimitação deste universo teve em atenção a capacidade financeira e de gestão da autarquia, a integração dos particulares, através de medidas que viabilizassem a adesão dos mesmos, a mobilização dos programas existentes e a previsão de implementação de novos instrumentos dedicados à habitação.

É importante esclarecer que a ELH pretende viabilizar a implementação do 1.º Direito exclusivamente, mas este é um dos muitos instrumentos da NGPH vocacionado para garantir o acesso à habitação. No caso de Lagos, o Programa Habitacional, o Programa de Arrendamento Privado e o Plano Estratégico de Reabilitação Urbana são exemplos de outras ferramentas locais em curso nesta matéria. Além disso, estão em análise novas modalidades de intervenção na lógica do arrendamento acessível, da habitação a custos controlados, dos mecanismos de controlo do mercado, entre outros, que visam complementar a atuação do 1.º Direito no que diz respeito às pessoas/famílias não abrangidas pelas condições indignas e/ou soluções previstas no programa.

Tendo em atenção os parâmetros definidos no 1.º Direito, bem como na Portaria que regulamenta a sua implementação, este capítulo apresenta o universo de agregados a apoiar no âmbito da presente estratégia e a respetiva justificação, descrevendo ainda as soluções habitacionais adotadas, face às problemáticas evidenciadas no documento.

### 2.1. Soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito

O Programa 1.º Direito dispõe de um vasto conjunto de modalidades de intervenção, assim como diversas possibilidades ao nível das pessoas que podem recorrer aos apoios. A ELH de Lagos entende que é importante prever uma variedade de soluções e de beneficiários, de modo a atuar face à diversidade de problemáticas existentes no concelho.

Conforme se demonstra na figura seguinte, o 1.º Direito contempla diferentes respostas habitacionais, nomeadamente arrendamento, reabilitação, aquisição e construção e, em casos específicos, equipamentos

complementares e casas de abrigo. Por outro lado, o programa define dois grandes grupos elegíveis para a obtenção de apoios: os *beneficiários diretos*, na qualidade de pessoas isoladas ou titulares de um agregado que preencham os requisitos para a candidatura e as *entidades beneficiárias*, representadas pelos Municípios, empresas municipais, as Misericórdias e IPSS, as Cooperativas, entre outras (ver o Anexo I).

Em linhas gerais, acerca dessas tipologias existem algumas particularidades que merecem destaque. Primeiro, as soluções variam de acordo com tipo de beneficiário, havendo situações específicas, denominadas de ‘casos excecionais’. Por exemplo, os Municípios podem recorrer a todas as modalidades, mas as Misericórdias não são elegíveis para o apoio ao arrendamento, exceto quando intervêm em substituição de outras entidades. Segundo, as respostas habitacionais podem ser conjugadas entre si, como é o caso da aquisição e reabilitação. Terceiro, as associações de moradores atuam somente no contexto dos núcleos precários, enquanto os proprietários estão vinculados aos núcleos degradados.



**Figura 3.** Soluções habitacionais e beneficiários previstos no Programa 1.º Direito (elaboração própria)

Tendo em atenção a abrangência do 1.º Direito ao nível das soluções e beneficiários, apresentam-se de seguida algumas informações acerca das tipologias de intervenção aplicáveis em cada contexto. Ressalta-se, no entanto, que nem todas as soluções habitacionais são objeto de programação, mas devem ser expostas na Estratégia, por forma a não limitar o alcance do instrumento, uma vez que os territórios são dinâmicos e novos parceiros podem surgir. Isto não impede que a ELH seja revista, em qualquer altura, para efeitos de atualização. A ELH de Lagos se concentra essencialmente nos apoios destinados às entidades públicas e aos beneficiários diretos.

### *2.1.1. Apoio aos beneficiários diretos*

O 1º Direito prevê que qualquer pessoa (isoladamente ou enquanto titular de um agregado), que preencha os requisitos de acesso ao programa, pode ser um beneficiário de apoio direto e ter acesso a financiamento para as soluções de:

- Autopromoção (ou aquisição de terreno e autopromoção) para fins de habitação unifamiliar própria e permanente, desde que a edificação tenha um projeto previamente aprovado e seja acompanhada por um técnico especializado;
- Reabilitação de fração ou prédio unifamiliar de que sejam titulares para fins de habitação própria e permanente ou para adequação à situação de incapacidade de um dos elementos do agregado;
- Aquisição (ou aquisição e reabilitação) de frações nos casos excepcionais em que não exista uma solução habitacional através do Município, IHRU ou outras entidades beneficiárias.

Na ELH de Lagos, o financiamento aos beneficiários diretos se concentra no apoio à reabilitação das habitações próprias e permanentes. Considera-se que algumas famílias tenham dificuldades em manter a moradia em boas condições de habitabilidade, devido às dificuldades financeiras em realizar as manutenções periódicas. A ausência de reparações conduz a um acumular de problemáticas e ao aumento da degradação do edificado ao longo do tempo. Além disso, é necessário considerar a precariedade dos imóveis quanto ao desempenho energético, que se reflete, por exemplo, na incapacidade de manter os espaços devidamente aquecidos e na inadequação dos imóveis às limitações físicas de uma ou mais pessoas do agregado.

### *2.1.2. Apoio às entidades beneficiárias*

#### **Entidades públicas**

As entidades públicas previstas no 1º Direito são: i) o Estado, através da DGTF, as Regiões Autónomas e municípios, bem como associações de municípios; ii) as empresas públicas, entidades públicas empresariais ou institutos públicos das administrações central, regional e local, incluindo as empresas municipais. Estas são admitidas para receber apoio em todas as soluções habitacionais propostas pelo programa, nomeadamente arrendamento para subarrendamento, reabilitação, construção e aquisição de frações, prédios e terrenos.

A ELH de Lagos investe em várias modalidades a partir do Município, nomeadamente a construção, a reabilitação e o arrendamento para subarrendamento. A premissa é articular as soluções habitacionais suportadas pelo 1.º Direito com outros instrumentos e recursos do concelho, de modo a permitir a execução de medidas ainda não contempladas ou reforçar determinadas iniciativas.

A construção de prédios ou empreendimentos habitacionais é a intervenção principal, tendo em conta, por um lado, a existência de terrenos municipais com boas condições de acessibilidade e de serviços (ver o Anexo II) e, por outro, a necessidade de apoiar um número elevado de pessoas/famílias em condições indignas sem alternativas no mercado de arrendamento.

Contudo, tendo em atenção que os pedidos de habitação demonstraram a existência inúmeras famílias a procura de autonomização, mas impossibilitadas pelos preços praticados pelo mercado de venda, esta estratégia é definida por forma a integrar várias tipologias habitacionais nos prédios/empreendimentos. Por exemplo, compatibilizar o arrendamento (apoiado, acessível, etc.) com a venda a custos controlados, promovendo o 'mix social'.

Deste modo, a ELH prevê a construção de prédios habitacionais, dos quais 60% dos fogos serão viabilizados ao abrigo do 1.º Direito e destinados ao arrendamento, e 40% financiados com apoio de outros programas e/ou fundos municipais e disponibilizados para venda a custos controlados. A modalidade de venda surge num contexto em que a autarquia não tem capacidade de gestão e de manutenção de um parque habitacional municipal para além do previsto na presente ELH, uma vez que possui atualmente um volume considerável de habitações sociais sob sua responsabilidade. Além disso, reconhece que é importante intervir no mercado de venda, este em crescente desequilíbrio, introduzindo fogos com preços acessíveis.

É importante mencionar que a estratégia de promoção de fogos para arrendamento e venda foi definida no âmbito do Programa Habitacional para o Município de Lagos 2018-2021, e o 1.º Direito coloca-se como um instrumento complementar para a implementação de parte das soluções desenhadas no referido documento.

Ainda no campo da construção, a ELH integra a criação de uma unidade residencial destinada à modalidade de *cohousing*. Como destacado no diagnóstico, a violência doméstica é uma problemática com números ascendentes em toda a região algarvia, o que exige soluções de transição e/ou de inserção.

Outra solução da ELH é a reabilitação do parque habitacional municipal em mau estado de conservação. A reabilitação dos fogos públicos é uma prioridade que visa garantir a habitabilidade do imóvel e, consequentemente, o bem-estar dos ocupantes. Nesta modalidade inclui-se ainda a reabilitação de um edifício para destinar a um Centro de Acolhimento Temporário (CAT), cuja implementação conta com a parceria do Movimento de Apoio à Problemática da Sida (MAPS), constituído como Instituição Particular de Solidariedade Social. O aumento crescente do número de pessoas em situação de sem-abrigo, relatada no diagnóstico, exige a criação de estruturas de apoio, estas também assinaladas no Plano de Desenvolvimento Social de Lagos 2017-2021.

Por fim, o arrendamento para subarrendamento é uma solução que visa equilibrar as demais opções da Estratégia, principalmente pelo seu carácter a curto prazo. Ainda que a proposta de construção pretenda disponibilizar um número significativo de fogos, é uma intervenção que exige mais tempo para a conclusão. O subarrendamento é também uma modalidade complementar ao Programa Municipal de Arrendamento Privado, numa lógica de tornar os imóveis existentes no mercado acessíveis à população com rendimentos mais baixos.

### **3º Setor (Misericórdias, IPSS, Cooperativas de Habitação, gestoras de casas de abrigo, etc.)**

O 1º Direito considera também como entidades beneficiárias as Misericórdias, IPSS, Cooperativas de Habitação e Construção, pessoas coletivas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público e entidades gestoras de casas de abrigo e respostas de acolhimento para os requerentes e beneficiários de proteção internacional, a Rede de Apoio à Vítimas de Violência Doméstica e as pessoas em situação de sem-abrigo.

Essas entidades, reconhecidas como pertencentes ao 3º setor, estão habilitadas para aceder aos mesmos apoios atribuídos às entidades públicas. Contudo, destacam-se dois casos excecionais: a solução de arrendamento para subarrendamento somente é admitida quando essas entidades atuam em substituição dos Municípios; e os apoios à reabilitação aplicam-se em fogos/prédios habitacionais de que sejam proprietárias ou superficiárias. Além disso, o programa apoia a execução de equipamentos complementares, bem como soluções habitacionais de transição e/ou inserção para os grupos vulneráveis.

#### **Proprietários de núcleos degradados**

Os proprietários de fogos ou prédios habitacionais situados em núcleos degradados (ou seja, ilha, vila ou pátio) são elegíveis pelo 1º Direito, especificamente para a reabilitação das habitações de que sejam titulares. Além disso, podem aceder ao apoio ao arrendamento, através da comparticipação pelo Estado da diferença entre a renda paga pelo morador e o encargo do proprietário com a reabilitação.

Importa mencionar que o programa recomenda que tais intervenções decorram no âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, a promover diretamente ou através de uma entidade gestora da reabilitação, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), de modo a não inviabilizar as ações, no caso de oposição dos proprietários. Além disso, as intervenções de reabilitação nos núcleos degradados seguem regimes especiais de financiamento.

#### **Associações de Moradores e Cooperativas de Habitação**

As associações de moradores, bem como as cooperativas de habitação e de construção, compostas por pessoas e agregados residentes em núcleos precários (ou seja, AUGI, bairro, núcleo e acampamento) são elegíveis no Programa 1º Direito para as seguintes soluções: reabilitação; aquisição (ou aquisição e reabilitação); construção (ou aquisição de terrenos e construção); aquisição, reabilitação ou construção destinada a equipamentos complementares. Além disso, essas entidades podem pedir financiamento também para soluções habitacionais específicas de transição e/ou inserção, destinadas a pessoas sem-abrigo e vítimas de violência doméstica.

### 3. PROGRAMAÇÃO

A definição da programação da ELH de Lagos tem em atenção as carências habitacionais identificadas no concelho e as soluções compatíveis, em articulação com os objetivos da política local de habitação, bem como com a capacidade de gestão e de investimento da autarquia e dos seus parceiros. Este ponto segue as disposições legais definidas pela Portaria n.º 230/2018, que estabelece a exigência de apresentar:

- a programação das soluções habitacionais de forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos; e
- a ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover por forma a dar resposta a todas as pessoas e agregados que vivem em condições habitacionais indignas no território.

A programação pretende dar suporte aos acordos de financiamento a realizar com as entidades beneficiárias ou, no caso dos municípios, ao acordo de colaboração. Os apoios financeiros ao abrigo do 1.º Direito são disponibilizados essencialmente como participação não reembolsável, cuja percentagem é definida segundo o tipo de solução, beneficiário e intervenção, e através de empréstimos bonificados para a parte não participada (ver o Anexo III). Caso a solução habitacional resulte em apenas um único contrato de participação ou de empréstimo, é dispensado o acordo de financiamento.

Neste sentido, a ELH deve apresentar os elementos fundamentais para a posterior realização dos acordos, ou seja, o investimento global das soluções habitacionais faseado no tempo, discriminado e quantificado por condição indigna e entidade promotora, conforme se apresenta no 1.º Direito:

- Identificação de outras entidades públicas ou privadas que são outorgantes do acordo, além do IHRU, I. P., e do promotor, ou cuja intervenção esteja prevista ao nível da promoção ou do acompanhamento de soluções habitacionais objeto do acordo;
- Número total e caracterização das pessoas e dos agregados abrangidos;
- Soluções habitacionais adotadas, com indicação do prazo de implementação de cada uma delas e da respetiva calendarização dentro do período de duração do acordo;
- Valores totais de investimento e de financiamento estimados, com diferenciação dos montantes de participação e de empréstimo e da respetiva imputação a cada uma das soluções habitacionais;
- Indicação dos apoios concedidos por outras entidades, se for o caso, e respetivos valores;
- Indicação do destino dos terrenos e ou dos prédios desocupados, quando for o caso.

### 3.1. Metas da ELH de Lagos

A ELH de Lagos prevê soluções habitacionais para 399 famílias (851 pessoas), sendo 198 em condição de precariedade, 176 em insalubridade e insegurança, 20 em sobrelotação e 5 em inadequação. As entidades promotoras são o Município e os Beneficiários Diretos, conforme se descreve.

Tabela 25. Síntese das metas da ELH de Lagos, ao nível dos beneficiários e soluções

Beneficiário	Solução Habitacional	N.º de pessoas	N.º de agregados
Município	Reabilitação de fogos municipais	350	148
	Reabilitação de imóvel para CAT	20	20
	Construção de Unidade Residencial para <i>Cohousing</i>	15	10
	Construção de fogos para arrendamento	322	153
	Arrendamento para subarrendamento	18	8
Beneficiários diretos	Reabilitação de habitação própria e permanente	126	60
		<b>851</b>	<b>399</b>

### 3.2. Ordem de prioridade

As diversas soluções propostas têm diferentes graus de importância no âmbito da ELH, resultantes do equilíbrio entre vários fatores, nomeadamente o de tipo entidade promotora, o prazo de execução, o custo do investimento e o número de famílias a apoiar. A partir desses parâmetros, são definidas 3 prioridades.

A prioridade 1 abrange i) a construção de fogos e a reabilitação das frações municipais e do imóvel para o CAT, medidas a cargo da autarquia e que apresentam processos em curso; ii) a reabilitação de habitação própria e permanente, modalidade que depende do beneficiário.

A prioridade 2 aborda a construção de unidade residencial que, apesar da importância estratégica para o concelho, exige elementos prévios, de modo a viabilizar a execução (p. ex., projetos, orçamentos, etc.), estes ainda em fase inicial.

A prioridade 3 abrange i) o arrendamento para subarrendamento, solução com maior complexidade operacional, dependente da elaboração de regulamento específico de atribuição e gestão, além de um trabalho prévio com os proprietários privados interessados no modelo.

### 3.3. Quadros da programação da execução

Os quadros financeiros baseiam-se numa estimativa de investimento público e privado, tendo em atenção as metas a alcançar, a ordem de prioridade e os valores de referência e critérios de cálculo para cada tipologia de intervenção, como se descreve de seguida.

### 3.3.1 Valores de referência e critérios de cálculo

#### Reabilitação

Reabilitação de fogos municipais com necessidade de médias reparações – 8.000,00 €/fração. Para fins de cálculo, considerou-se um número médio de imóveis reabilitados por ano (6 fogos). O montante por fração é definido com base nos valores praticados no âmbito das empreitadas similares.

Reabilitação de fogos municipais com necessidade de grandes reparações. Prevê-se a intervenção em 112 fogos/moradias, ao nível das coberturas e espaços comuns de 2 prédios habitacionais e 1 conjunto de moradias, nomeadamente i) 32 fogos no Agrupamento Habitacional de Bensafrim (330.000,00 €/empreitada); ii) 42 fogos do A. H. Chinicato (460.000,00 €/empreitada); iii) 22 fogos no A.H Chinicato e 16 moradias no Chinicato A (540.000,00 €/empreitada). O valor total estimado parte de um estudo prévio executado para o efeito. Encontra-se em fase de preparação do procedimento concursal.

Reabilitação de imóvel para Centro de Alojamento Temporário (CAT) – 50.000,00 €. O imóvel objeto de intervenção possui uma área construída aproximada de 400m<sup>2</sup>, implantado num terreno com cerca de 2.000m<sup>2</sup>. A aposta passa por reabilitar o prédio e o espaço envolvente.

Reabilitação de habitação própria e permanente – 20.000,00 €/fração. Considera-se um valor mais elevado para as intervenções promovidas pelos beneficiários diretos (em comparação com os montantes aplicados no caso do parque municipal), tendo em conta a falta de capacidade financeira dos agregados em realizar reparações periódicas nos imóveis, adequação física dos espaços ou melhoria das condições de conforto, resultando num edificado com maiores graus de degradação e/ou inadequação.

#### Construção

Construção de prédios e empreendimentos habitacionais – 100.000,00 €/fração. O valor é estimado para um fogo de aproximadamente 95m<sup>2</sup> (cerca de 1.052,00 €/m<sup>2</sup>)<sup>32</sup>. Como justificado no ponto 'Desenho das soluções habitacionais', prevê-se o financiamento de 60% da intervenção ao abrigo do 1.º Direito e destinada ao arrendamento, e 40% através de outras fontes e disponibilizada para venda a custos controlados no âmbito do Programa Habitacional (conforme descrito no ponto 2.1.2).

A tabela seguinte lista os prédios a construir, o número de fogos alocados ao 1.º Direito e o ponto de situação da intervenção<sup>33</sup>.

---

<sup>32</sup> A título explicativo, para fins de cálculo estimativo, optou-se em aderir um imóvel T2, tendo em conta que os pedidos de habitação demonstraram uma grande percentagem de requerentes que necessitavam de uma habitação desta tipologia. Ao nível da dimensão, foi considerado uma moradia de 95m<sup>2</sup>, seguindo a referência da Portaria n.º 65/2019, habitação a custos controlados.

<sup>33</sup> Para detalhes acerca dos terrenos (descrição e localização), ver o Programa Habitacional para o Município de Lagos 2018-2021.

**Tabela 26.** Caracterização dos prédios a construir, quanto o número de fogos e a situação da intervenção

Localização do prédio a construir	Nº total de fogos	N.º fogos afetos ao 1.º Direito (60%)	Situação
A. Bensafrim	8	5	Empreitada em processo de adjudicação
B. Sargaçal	9	5	Empreitada em processo de adjudicação
C. Lagos (CHESGAL)	12	7	Projeto em fase final de elaboração. Abertura do procedimento concursal para a empreitada no início de 2021
D. Lagos (CHESGAL)	100	60	Lançado o procedimento concursal para o projeto
E. Lagos (Cerca do Cemitério)	12	8	Terreno municipal infraestruturado. Procedimento concursal para o projeto em preparação
F. Barão de S. João	6	4	Terreno municipal infraestruturado. Procedimento concursal para o projeto em preparação
G. Lagos (St. Amaro)	50	30	Aquisição do terreno em fase de negociação
H. Chinicato	24	14	Terreno municipal infraestruturado
I. Bensafrim	34	20	Terreno municipal infraestruturado
	<b>255</b>	<b>153</b>	

Construção de Unidade Residencial para *Cohousing* – 300.000,00 €. A intervenção prevê a implantação de um prédio com aproximadamente 300m<sup>2</sup>, tendo sido lançado o procedimento concursal para a elaboração do projeto, incluído no processo de construção do empreendimento ‘D – Lagos (CHESGAL)’, supramencionado.

### Arrendamento

Arrendamento para subarrendamento – 700,00 €/imóvel. Considera-se um fogo com cerca de 100m<sup>2</sup>, ou seja, 7,00 €/m<sup>2</sup>, montante inferior ao último valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares, publicado pelo INE (7,08€/m<sup>2</sup>).

Considerando as informações expostas, apresentam-se de seguida os quadros da programação da execução da ELH de Lagos:

- Síntese das soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito previstas na ELH de Lagos, quanto ao valor de investimento total e municipal;
- Síntese das soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito previstas na ELH de Lagos, quanto ao número total de agregados por condição indigna;
- Programação da execução das soluções habitacionais a promover pelo Município, quanto ao valor total de investimento;
- Programação da execução das soluções habitacionais a promover pelos Beneficiários Diretos, quanto ao valor total de investimento.

Apresentam-se ainda, no Anexo IV, quadros complementares da programação da execução:

- Programação da execução das soluções habitacionais segundo o número total de agregados por ano;
- Programação da execução das soluções habitacionais a promover pelo Município, segundo o número total de agregados por ano e a respetiva condição indigna;
- Programação da execução das soluções habitacionais a promover pelos Beneficiários Diretos, segundo o número total de agregados por ano e a respetiva condição indigna.
- Programação da solução de arrendamento para subarrendamento, com simulação dos valores de investimento a partir do inquilino, do Município e do 1.º Direito

**Tabela 27.** Síntese das soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito previstas na ELH de Lagos, quanto ao valor de investimento total e municipal

Beneficiário	Solução Habitacional	Ordem de Prioridade	N.º total de pessoas	N.º total Agregados	Valor do investimento TOTAL (€)	Valor do investimento MUNICIPAL (€)	Comparticipação não reembolsável do 1.º DIREITO (%)
Município	Reabilitação de fogos municipais (médias reparações)	1	90	36	288.000	172.800	40%
	Reabilitação de fogos municipais (grandes reparações)	1	260	112	1.330.000	798.000	
	Reabilitação de imóvel para CAT	1	20	20	50.000	30.000	
	Construção de Unidade Residencial para <i>Cohousing</i>	2	15	10	300.000	195.000	35%
	Construção de prédios/empreendimentos para arrendamento	1	322	153	15.900.000	10.335.000	
	Arrendamento para subarrendamento	3	18	8	176.400	44.100 <sup>34</sup>	50% da diferença entre rendas <sup>35</sup>
<b>total Município</b>			<b>725</b>	<b>339</b>	<b>18.044.400</b>	<b>11.574.900</b>	
Beneficiários Diretos	Reabilitação de habitação própria e permanente	1	126	60	1.200.000	não se aplica	Despesas elegíveis - (180 x 25% RMM da pessoa ou do agregado)
<b>total Beneficiários Diretos</b>			<b>126</b>	<b>60</b>	<b>1.200.000</b>		
<b>Município + Beneficiários Diretos</b>			<b>851</b>	<b>399</b>	<b>19.244.400</b>		

<sup>34</sup> Investimento municipal estimado com base numa renda com valor total de 700,00€ e subarrendamento a 350,00€. Para detalhes, ver o Anexo IV.

<sup>35</sup> Corresponde a 50% da diferença entre o valor da renda mensal e o valor pago pelo subarrendatário.

Tabela 28. Síntese das soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito previstas na ELH de Lagos, quanto ao número total de agregados por condição indigna

Beneficiário	Solução Habitacional	N.º total de pessoas	N.º total de agregados	Precariedade	Insalubridade e Insegurança	Sobrelotação	Inadequação	Ordem de Prioridade
Município	Reabilitação de fogos municipais (médias reparações)	90	36		36			1
	Reabilitação de fogos municipais (grandes reparações)	260	112		112			1
	Reabilitação de imóvel para CAT	20	20	20				1
	Construção de Unidade Residencial para <i>cohousing</i>	15	10	10				2
	Construção de prédios/empreendimentos para arrendamento	322	153	131	10	10	2	1
	Arrendamento para subarrendamento	18	8	5	1	1	1	3
<b>total Município</b>		<b>725</b>	<b>339</b>	<b>166</b>	<b>159</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	
Beneficiários Diretos	Reabilitação de habitação própria e permanente	126	60	32	17	9	2	1
<b>total Beneficiários Diretos</b>		<b>126</b>	<b>60</b>	<b>32</b>	<b>17</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	
		<b>851</b>	<b>399</b>	198	176	20	5	

Tabela 29. Programação da execução das soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito a promover pelo Município, quanto ao valor total de investimento

Solução Habitacional		N.º total de pessoas	N.º total de agregados	Ordem de Prioridade	Programação do investimento no prazo de 6 anos						Valor total do investimento (€)
Tipologia 1.º Direito	Descrição da solução				Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	
Reabilitação (art. 41.º)	Reabilitação de fogos municipais (médias reparações)	90	36	1	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000	288.000
	Reabilitação de fogos municipais (grandes reparações)	260	112	1	330.000	460.000	540.000	/	/	/	1.330.000
	Reabilitação de imóvel para CAT	20	20	1	50.000	/	/	/	/	/	50.000
Construção (art. 45.º)	Construção de Unidade Residencial para <i>cohousing</i>	15	10	2	/	150.000	150.000	/	/	/	300.000
	Construção de prédios/empreendimentos para arrendamento	322	123	1	1.500.000	2.700.000	2.700.000	2.300.000	1.800.000	1.300.000	12.300.000
Terreno + Construção (arts. 45.º, 53.º e 28.º)	Aquisição de terreno		30	1	600.000	/	/	/	/	/	600.000
	Construção de prédios/empreendimentos para arrendamento	/	/	1	/	/	1.200.000	1.200.000	600.000	/	3.000.000
Arrendamento (art. 38.º)	Arrendamento para subarrendamento <sup>36</sup>	18	8	3	/	8.400	16.800	33.600	50.400	67.200	176.400
		<b>725</b>	<b>339</b>		<b>2.528.000</b>	<b>3.366.400</b>	<b>4.654.800</b>	<b>3.581.600</b>	<b>2.498.400</b>	<b>1.415.200</b>	<b>18.044.400</b>

<sup>36</sup> Para cálculo do valor de investimento para a solução de arrendamento para subarrendamento considerou-se o valor cumulativo, conforme se apresenta em detalhe no Anexo IV.

**Tabela 30.** Programação da execução das soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito a promover pelos Beneficiários Diretos, quanto ao valor total de investimento

Solução Habitacional		N.º total de pessoas	N.º total de agregados	Ordem de Prioridade	Programação do investimento no prazo de 6 anos						Valor total do investimento (€)
Tipologia 1.º Direito	Descrição da solução				Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	
Reabilitação (art. 32.º)	Reabilitação de habitação própria e permanente	126	60	1	400.000	400.000	400.000				1.200.000
		126	60		400.000	400.000	400.000				1.200.000

## 4. ENQUADRAMENTO DA ELH DE LAGOS AOS PRINCÍPIOS DO 1.º DIREITO

A concordância da ELH com as regras e os princípios do Programa 1.º Direito é uma condição prévia para a sua aprovação. Os princípios procuram orientar as diversas dimensões da habitação, tendo em atenção, nomeadamente, a acessibilidade habitacional, o planeamento estratégico local, a integração social, a estabilidade, a cooperação, a participação, a equidade, a perequação, a reabilitação do edificado, o incentivo ao arrendamento, as acessibilidades e a sustentabilidade ambiental.

Assim, os doze princípios, juntamente com o diagnóstico global atualizado das carências habitacionais, sustentam as soluções previstas nesta Estratégia, como se descreve na tabela seguinte.

**Tabela 31.** Concordância da ELH de Lagos com os princípios do Programa 1.º Direito

Princípio do 1.º Direito	Justificação da concordância
<b>Acessibilidade habitacional</b>	As soluções previstas pela ELH visam intervir em diversas áreas da problemática habitacional do concelho, bem como nos mercados habitacionais que têm excluído a população lacobrigense devido às elevadas taxas de esforço (pg. 37). Assim, pretende-se viabilizar o acesso das famílias a uma habitação condigna, através da construção de novos fogos para fins de arrendamento (pg. 47).
<b>Planeamento estratégico local</b>	A ELH está articulada com diversos planos e programas municipais (pg. 30 a 32), com destaque para o Programa Habitacional para o Município de Lagos 2018-2021, com o qual desenvolve soluções em conjunto, como a construção; o Programa de Apoio ao Arrendamento Privado, que possui o mesmo objetivo de muitas medidas previstas na ELH, ou seja, tornar as rendas acessíveis; e o Plano de Desenvolvimento Social de Lagos 2017-2021, apoiando a criação de respostas sociais, por exemplo, o CAT e o <i>Cohousing</i> (pg. 48 e 58)
<b>Integração social</b>	Uma das preocupações da ELH, principalmente na construção de novos fogos, é desenvolver medidas que promovam a diversidade sociocultural que, neste contexto, é viabilizada pelo 'mix social' proposto para os prédios e empreendimentos. Além disso, a boa acessibilidade e oferta de serviços básicos, comércios e transportes públicos dos terrenos garantem a integração em zonas habitacionais existentes (pg. 48).
<b>Estabilidade</b>	A ELH investe na autonomização habitacional das famílias, promovendo soluções acessíveis e financeiramente sustentáveis. Tendo em conta as dinâmicas do mercado de arrendamento, as modalidades previstas visam intervir nesses mercados, por forma a garantir que os custos sejam compatíveis com as diferentes condições das pessoas ou agregados apoiados pelo 1.º Direito (pg. 47 e 48).
<b>Cooperação</b>	Os beneficiários previstos na ELH são os Diretos e o Município. A programação foi desenvolvida tendo em atenção a colaboração entre o Município e as famílias que vão aceder aos apoios do Programa. Além disso, prevê-se o acompanhamento dos agregados nas restantes fases, como na candidatura e na execução das soluções habitacionais, entre outras (pg. 56 e 62).

<b>Participação</b>	A ELH tem por objetivo assegurar a participação das pessoas e dos agregados, com especial atenção nos grupos vulneráveis, principalmente na fase de implementação das soluções habitacionais, por forma a garantir a transparência e legitimidade do processo (pg. 62).
<b>Equidade</b>	A ELH assegura a justa repartição dos esforços de promoção das soluções habitacionais, distribuindo as diversas medidas de acordo com a capacidade financeira e de gestão dos beneficiários, como pode ser verificado na programação prevista para cada entidade (pg. 57 e 58).
<b>Perequação</b>	O PDM de Lagos determina que todas as ações de planeamento e gestão do território são reguladas por critérios perequativos. Sendo assim, as intervenções habitacionais definidas no âmbito da ELH devem sujeitar-se aos mecanismos previsto no Plano (pg. 30).
<b>Reabilitação do edificado</b>	A reabilitação é uma importante linha de ação para a ELH, expressa na programação no âmbito da requalificação do parque habitacional municipal, bem como das moradias próprias e permanentes dos beneficiários diretos. É ainda uma medida que pretende viabilizar a criação de um Centro de Alojamento Temporário para apoio das pessoas em situação de vulnerabilidade (pg. 47-48).
<b>Incentivo ao arrendamento</b>	O arrendamento está previsto na ELH de forma residual, tendo em conta que a solução de construção se destina à oferta de fogos para arrendamento com preços acessíveis. Por outro lado, o concelho possui o Programa de Arrendamento Privado que incentiva esta modalidade (pg. 48 e 57).
<b>Acessibilidades</b>	O PDM de Lagos estabelece que as intervenções urbanísticas e arquitetónicas devem garantir a acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada. Sendo assim, as soluções habitacionais no abrigo da ELH devem seguir os parâmetros preconizados pelo PDM e por outros regulamentos vigentes, garantindo a acessibilidade universal (pg. 30).
<b>Sustentabilidade ambiental</b>	De acordo com o PDM de Lagos, a sustentabilidade ambiental é um princípio orientador das ações de planeamento, gestão e execução do Município, que permeia as diferentes formas de intervenção no território. Desta forma, as soluções habitacionais da ELH que resultem em operações urbanísticas de reabilitação, construção ou ampliação devem ter em atenção os dispostos legais, por forma a promover a eficiência energética e o uso consciente da água (pg. 30).

## 5. GESTÃO E MONITORIZAÇÃO DA ELH

A qualidade e eficácia da ELH depende da criação de mecanismos de gestão, monitorização e avaliação da programação prevista. O Município é o principal gestor da Estratégia, assumindo a posição de promotor, mas também de intermediário das soluções habitacionais viabilizadas pelos restantes beneficiários. Por essa razão, a implementação da ELH exige uma reestruturação das competências funcionais dos serviços municipais, para introduzir procedimentos acerca da elaboração das candidaturas e execução das modalidades de intervenção.

Ao nível da gestão, torna-se necessário:

- Manter atualizada a base de dados dos pedidos de habitação, garantindo a recolha de informações que permitam compreender as condições de enquadramento das pessoas e agregados no 1.º Direito, mas também nos restantes programas habitacionais do município;
- Criar, expandir e/ou articular estruturas internas para a gestão do 1.º Direito, que devem abranger os procedimentos de articulação com os beneficiários, as candidaturas dos pedidos de apoio ao abrigo do programa e a implementação das soluções habitacionais;
- Estruturar um espaço de apoio técnico-social aos beneficiários diretos enquadráveis no 1.º Direito, ao nível do esclarecimento de dúvidas, da preparação da candidatura (documentação e comprovativos exigidos), da análise de viabilidade da solução habitacional (capacidade financeira do agregado, documentos do imóvel, projeto, orçamentos, etc.), da submissão na plataforma do Programa, do acompanhamento da intervenção;
- Assegurar um acompanhamento financeiro do Acordo de Colaboração entre o Município e o IHRU, quanto à documentação exigida para a execução das soluções habitacionais e aos procedimentos associados aos pagamentos e/ou reembolsos das despesas;
- Criar e/ou atualizar os regulamentos municipais em matéria de habitação para incorporar as diretrizes de execução do 1.º Direito e dos outros programas e medidas, tendo especial atenção às novas soluções previstas, nomeadamente o arrendamento para subarrendamento a preços acessíveis e a venda de imóveis e lotes a custos controlados;
- Capacitar os serviços municipais responsáveis pela implementação do 1.º Direito, com conhecimentos específicos sobre os procedimentos e, se necessário, com a adequação dos recursos humanos. O Programa pretende promover o aumento do número de fogos municipais e viabilizar novas modalidades de arrendamento e de respostas sociais (p. ex., CAT), exigindo maior esforço da componente que gere o parque público e a atualização das práticas administrativas da autarquia. Além disso, altera os parâmetros de carência habitacional, que segue a lógica de condições indignas, estabelecendo um novo perfil e ampliando o número de pessoas e de agregados elegíveis.

Ao nível da monitorização e avaliação, considera-se importante:

- Monitorizar a implementação do 1.º Direito no período de 6 anos, com a finalidade de adequação contínua da Estratégia à evolução das necessidades do território;
- Desenvolver uma metodologia de monitorização e avaliação do 1.º Direito, que seja adequada à capacidade da autarquia e articulada com outros instrumentos locais, com indicadores compatíveis com uma análise dos processos e dos resultados;
- Acompanhar o grau e a dinâmica de implementação das soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito;
- Controlar a execução orçamental e a sustentabilidade do acordo de cooperação, por forma a garantir que as soluções se mantêm dentro dos valores de referência e/ou das despesas elegíveis;
- Introduzir canais de participação e de comunicação para os beneficiários do 1.º Direito, bem como para a população em geral, de modo a promover a proximidade entre os envolvidos e a transparência do processo, garantindo o acesso à informação e a criação de redes de colaboração.

## ANEXOS

### Anexo I. Articulação entre os beneficiários e as soluções habitacionais no âmbito do Programa 1.º Direito

Conjugação de soluções (art. 28.º)	Soluções habitacionais (art. 27.º, alíneas a até g)	Beneficiários (art. 25.º E 26.º)					
		Beneficiários Diretos (art. 25.º)	Entidades Beneficiárias (art. 26.º)				
			a) Estado, Municípios, Regiões Autónomas...	b) Empresas públicas, entidades e institutos públicos...	c) Misericórdias, IPSS, Cooperativas de Hhabitação, pessoas coletivas...	d) Associações de moradores e Cooperativas de habitação <sup>37</sup>	e) Proprietários de núcleos degradados <sup>38</sup>
	a) Arrendamento de habitações para subarrendamento		X (art. 38.º)	X (art. 38.º)	X (casos de substituição/ art. 38.º) <sup>39</sup>		
	b) Encargo com os moradores de núcleos degradados <sup>40</sup>		X (artigo 29.º)			X (n.º 4, art. 38.º)	
Aquisição de fração ou prédio degradado e Reabilitação (solução e + c)	e) Aquisição de frações ou de prédios para destinar à habitação	X (casos excecionais <sup>41</sup> / art. 33.º)	X (frações a atribuir ao arrendamento ou propriedade resolúvel/art. 49.º) X (frações/prédios em núcleos precários/art. 11.º; arrendamento ou propriedade resolúvel/art. 49.º; ou para casas de abrigo/art. 10.º)				
	c) Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais	X (art. 32.º)	X (fração/prédio arrendado ou devoluto de que seja proprietário ou superficiários/art. 41.º)		X (no âmbito de operação em área urbana degradada ou em AUGI/art. 41.º)		
Aquisição de terrenos e reabilitação dos prédios existentes (solução c + f)	f) Aquisição de terrenos destinados à construção de prédios ou de empreendimentos	X (autopromoção/art. 31.º)	X (fração de que seja coproprietária ou cossuperficiária; operação em área degradada; AUGI/art. 41.º)				
Aquisição de terrenos e Construção de empreendimento <sup>42</sup> (solução f + d)	d) Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	X (autopromoção/art. 31.º)	X (complementar à solução habitacional de construção/art.53.º)				
	g) Aquisição, reabilitação ou construção destinadas a equipamentos complementares <sup>43</sup>		X (art. 29.º e 41.º)			X (apenas reabilitação/art. 41.º)	

<sup>37</sup> Conforme disposto no artigo 11.º, núcleos precários.

<sup>38</sup> Conforme disposto no artigo 12.º, núcleos degradados.

<sup>39</sup> “Quando estas intervêm em substituição das Regiões Autónomas ou dos municípios”.

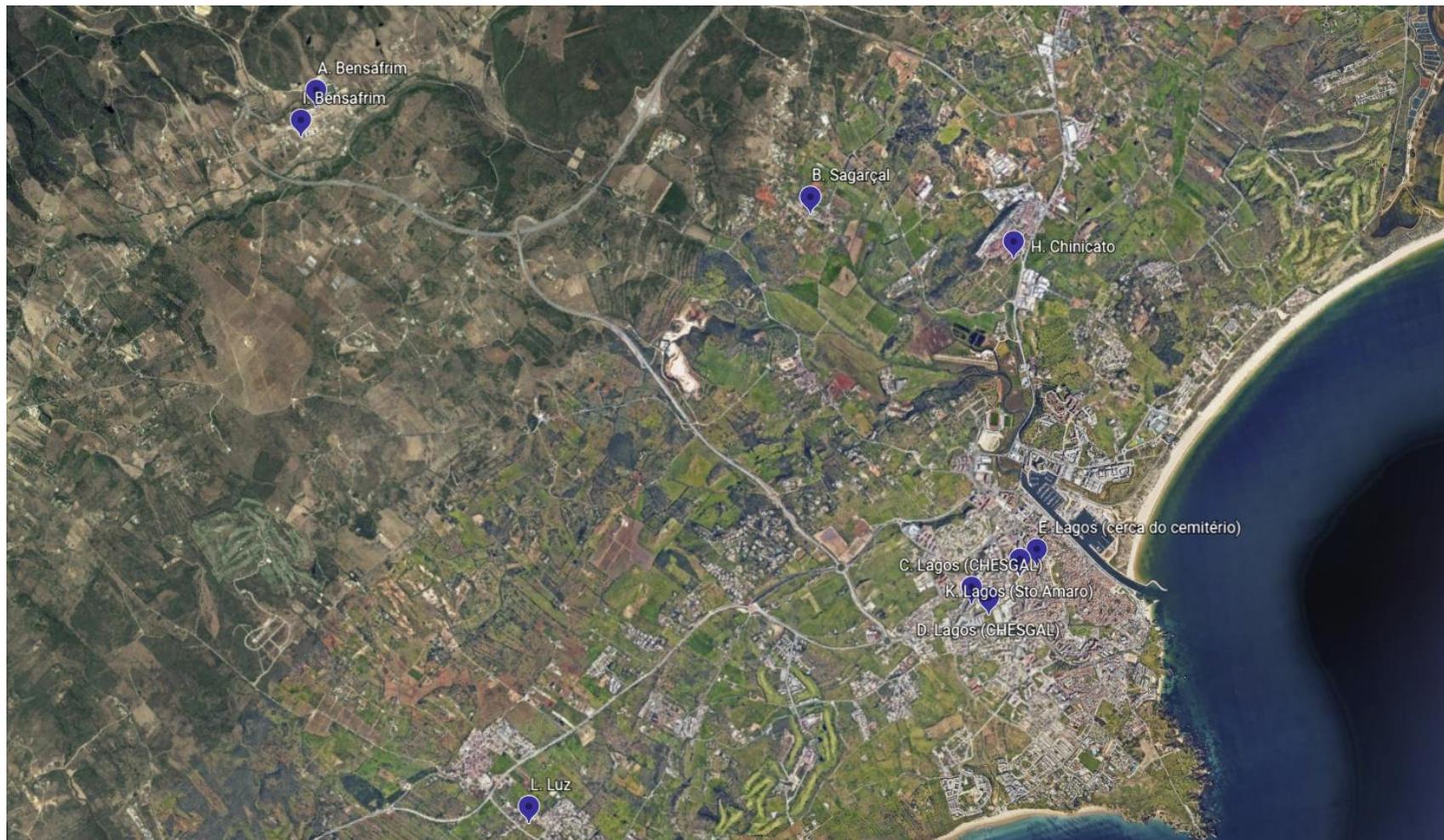
<sup>40</sup> A que se refere o n.º 7 do artigo 12.º – “Quando, por aplicação do disposto na parte final do número anterior, o montante total anual das rendas pagas pelo morador for inferior ao encargo anual suportado pelo proprietário com o reembolso do empréstimo relativo à respetiva reabilitação, este pode solicitar apoio para suportar a diferença entre aqueles montantes”.

<sup>41</sup> Nos casos em que o município competente e o IHRU, I. P., não disponham de habitação adequada para lhes atribuir e não exista uma solução habitacional promovida por uma das entidades referidas no artigo 26.º que seja aplicável.

<sup>42</sup> Habitação em regime de custos controlados.

<sup>43</sup> Equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais financiados ao abrigo do 1º Direito.

Anexo II. Localização dos terrenos destinados à construção de prédios/empreendimentos habitacionais ou lotes para autopromoção<sup>44</sup>



<sup>44</sup> Mapa desenvolvido com o apoio do *Google Earth*, a partir de informações disponíveis no Programa Habitacional para o Município de Lagos 2018-2021.

### Anexo III. Condições gerais de financiamento do Programa 1.º Direito

- Beneficiários Direitos

Montante de financiamento	Comparticipação não reembolsável	Empréstimo bonificado
Até 100% do VRef	180 x 25% do RMM do agregado deduzido do valor total das despesas elegíveis	Montante não participado

- Entidades Beneficiárias

Apoio ao arrendamento	
Despesa elegível	Diferença entre a renda da habitação e a renda do subarrendamento
Comparticipação não reembolsável	<ul style="list-style-type: none"> <li>50% da diferença nos 5 anos iniciais</li> <li>25% da diferença após 5 anos até 10</li> </ul>
Limite máximo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Até 40% do VRef nos 5 anos iniciais</li> <li>Até 20% do VRef após 5 anos e até aos 10 anos</li> </ul>
Condições especiais (majoração do limite máximo)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Agregados unititulados ou com deficientes: +10%</li> <li>Arrendatários com mais de 65 anos: +30%</li> <li>Reabilitação de núcleos degradados: diferença entre a renda paga pelo arrendatário e o encargo com a reabilitação</li> </ul>

	Reabilitação	Construção	Aquisição	Aquisição + Reabilitação	Aquisição de terrenos
Comparticipação não reembolsável	40%*	35%*	30%	30% + 40%*	35%
Montante máximo de financiamento	Até 90% do VRef				
Empréstimo bonificado	Valor não participado (bonificação da taxa de juros, 50%)				
* A participação pode ser acrescida de despesas com soluções de sustentabilidade ambiental e acessibilidades, até ao máximo de 10% do valor da empreitada, ou para núcleos precários e núcleos degradados em até 10%					

- Situações especiais: núcleos precários e degradados

	Reabilitação	Construção	Aquisição	Aquisição + Reabilitação	Aquisição de terrenos
Comparticipação não reembolsável	50%*	45%*	40%	40% + 50%*	45%
Montante máximo de financiamento	Até 100% do VRef				
Empréstimo bonificado	valor não participado (bonificação da taxa de juros, 50%)				
*A participação pode ser acrescida de despesas com soluções de sustentabilidade ambiental e acessibilidades, até ao máximo de 10% do valor da empreitada					

#### Anexo IV. Quadros da programação da execução complementares

Programação da execução das soluções habitacionais segundo o número total de agregados por ano<sup>45</sup>

Beneficiário	Solução Habitacional	Ordem de Prioridade	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	N.º total Agregados
Município	Reabilitação de fogos municipais (pequenas/médias reparações)	1	6	6	6	6	6	6	36
	Reabilitação de fogos municipais (grandes reparações)	1	32	42	38	/	/	/	112
	Reabilitação de imóvel para CAT	1	20	/	/	/	/	/	20
	Construção de Unidade Residencial para <i>Cohousing</i>	2	/	5	5	/	/	/	10
	Construção de prédios/empreendimentos para arrendamento	1	15	27	39	35	24	13	153
	Arrendamento para subarrendamento	3	/	1	1	2	2	2	8
<b>total Município</b>			<b>73</b>	<b>81</b>	<b>89</b>	<b>43</b>	<b>32</b>	<b>21</b>	<b>339</b>
Beneficiários Diretos	Reabilitação de habitação própria e permanente	1	20	20	20	/	/	/	60
<b>total Beneficiários Diretos</b>			<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	/	/	/	<b>60</b>

<sup>45</sup> Ressalta-se que a distribuição do número de agregados ao longo do tempo reflete a programação da execução da solução habitacional, e não a conclusão das intervenções. Sendo assim, é uma estimativa meramente indicativa, uma vez que as famílias são efetivamente apoiadas por uma solução com o término das obras, que pode não coincidir com os prazos da execução, principalmente as medidas que exigem mais tempo, como no caso da construção.

Programação da execução das soluções habitacionais a promover pelo Município, segundo o número total de agregados por ano e a respetiva condição indigna<sup>46</sup>

Beneficiário	Condição indigna	Solução Habitacional	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	N.º total agregados	
Município	Precaridade	Construção de Unidade Residencial para <i>Cohousing</i>	/	5	5	/	/	/	10	166
		Construção de prédios/empreendimentos para arrendamento	12	24	33	30	21	11	131	
		Reabilitação de imóvel para CAT	20	/	/	/	/	/	20	
		Arrendamento para subarrendamento	/	1	1	1	1	1	5	
	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação de fogos municipais (pequenas/médias reparações)	6	6	6	6	6	6	36	159
		Reabilitação de fogos municipais (grandes reparações)	32	42	38	/	/	/	112	
		Construção de prédios/empreendimentos para arrendamento	1	2	3	2	2	/	10	
		Arrendamento para subarrendamento	/	/	/	1	/	/	1	
	Sobrelotação	Construção de prédios/empreendimentos para arrendamento	2	1	2	2	1	2	10	11
		Arrendamento para subarrendamento	/	/	/	/	1	/	1	
	Inadequação	Construção de prédios/empreendimentos para arrendamento	/	/	1	1	/	/	2	3
		Arrendamento para subarrendamento	/	/	/	/	/	1	1	
			<b>73</b>	<b>81</b>	<b>89</b>	<b>43</b>	<b>32</b>	<b>21</b>		
			<b>339</b>							

<sup>46</sup> Destaca-se que este quadro é meramente indicativo, uma vez que não é possível programar, com precisão e a este nível de detalhe, a solução e a sua respetiva condição indigna. Isto porque a situação habitacional do agregado pode mudar ao longo do tempo e, conseqüentemente, o seu enquadramento no 1.º Direito, bem como a existência de famílias que atendem a mais de uma condição em simultâneo.

Programação da execução das soluções habitacionais a promover pelos Beneficiários Diretos, segundo o número total de agregados por ano e a respetiva condição indigna<sup>47</sup>

Beneficiário	Condição indigna	Solução Habitacional	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	N.º total agregados	
Beneficiários Diretos	Precariedade	Reabilitação de habitação própria e permanente	10	10	12	/	/	/	32	60
	Insalubridade e Insegurança		5	5	7	/	/	/	17	
	Sobrelocação		3	3	3	/	/	/	9	
	Inadequação		/	1	1	/	/	/	2	
			18	19	23	/	/	/		

<sup>47</sup> Destaca-se que este quadro é meramente indicativo, uma vez que não é possível programar com precisão e a este nível de detalhe a solução e a sua respetiva condição indigna. Isto porque a situação habitacional do agregado pode mudar ao longo do tempo e, conseqüentemente, o seu enquadramento no 1.º Direito, bem como a existência de famílias que atendem a mais de uma condição em simultâneo.

Programação da solução de arrendamento para subarrendamento, com simulação dos valores de investimento a partir do inquilino, Município e 1.º Direito

	N.º de <u>novos</u> agregados apoiados por ano	Valor do arrendamento para 1 mês (€)	Valor total do arrendamento para 12 meses (€)	Programação 1.º Direito		Simulação Subarrendamento <sup>48</sup>		
				Nº de agregados <u>acumulado</u>	Valor do arrendamento <u>acumulado</u> (€)	Inquilino	Município (50% diferença)	1º Direito (50% diferença)
Ano 2	1	700,00 €	8.400,00 €	1	8.400,00 €	4.200,00 €	2.100,00 €	2.100,00 €
Ano 3	1	700,00 €	8.400,00 €	2	16.800,00 €	8.400,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €
Ano 4	2	1.400,00 €	16.800,00 €	4	33.600,00 €	16.800,00 €	8.400,00 €	8.400,00 €
Ano 5	2	1.400,00 €	16.800,00 €	6	50.400,00 €	25.200,00 €	12.600,00 €	12.600,00 €
Ano 6	2	1.400,00 €	16.800,00 €	8	67.200,00 €	33.600,00 €	16.800,00 €	16.800,00 €
					<b>176.400,00 €</b>	<b>88.200,00 €</b>	<b>44.100,00 €</b>	<b>44.100,00 €</b>

<sup>48</sup> Simulação realizada com base numa renda mensal com valor de 700€ e subarrendamento a 350€.