



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE ALCOUTIM

Setembro de 2024

Ficha Técnica:

Data: setembro 2024



Equipa do Projeto:

Victor Cardial – Coordenador

João Filipe Jesus

Vasco Medeiros

Margarida Cruz

Índice

1. Enquadramento	8
1.1 Introdução	8
2. Caracterização do Concelho de Alcoutim	15
2.1 Integração Territorial	15
2.2 Caracterização Demográfica	18
2.3 Desenvolvimento económico e social	27
2.3.1 Atividades económicas	27
2.3.2 Emprego	32
2.3.3 Rendimento das famílias	34
2.4 Problemas e Necessidades Habitacionais	36
2.4.1 Parque Habitacional	39
2.4.2 Mercado Imobiliário	45
2.4.3 Situação Atual do Mercado de habitação	51
2.5 Diagnóstico de Carências Habitacionais do Concelho	54
2.5.1 Situações de habitação indigna	54
2.6 Síntese do enquadramento territorial e diagnóstico	56
3. Análise SWOT	58
4. Identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais	62
4.1 Estrutura Territorial Proposta na Revisão do PDM	62
4.1.1 Áreas prioritárias disponíveis para construção	65
4.1.2 Loteamentos municipais	70
4.2 Hotelaria	71
4.3 Alojamento Local	71
5. Prospetiva de Desenvolvimento económico, criação de emprego e fixação de famílias	73
5.1 Quadro global dos investimentos previstos	73
5.2 Impacto no território da nova ponte sobre o rio Guadiana	75
6. Avaliação prospetiva das necessidades de habitação de acordo com as projeções de desenvolvimento da atividade económica, familiar e social	77
6.1 Famílias em carência habitacional	77
6.1.1 Famílias em situação de habitações precárias	77
6.1.2 Famílias em habitações insalubres e inseguras	77
6.1.3 Famílias em habitações inadequadas	78
6.1.4 Famílias em habitações sobrelotadas	78
6.2 Habitações privadas com necessidades de reabilitação	78
6.3 Necessidades em termos de habitação para novas famílias	78
6.4 Evolução do Emprego	79
6.5 Movimentos pendulares	81
6.6 Novos Residentes	82
6.6.1 Regresso de famílias com ligações ao Concelho de Alcoutim	83
6.6.2 Cidadãos nacionais em teletrabalho	83
6.6.3 Fixação de residência	83
6.6.4 Imigrantes internos	84
6.6.5 Imigrantes externos	84
6.7 Avaliação prospetiva das necessidades de habitação no período 2025-2034	84
7. Programas de habitação aprovados e previstos para o Concelho de Alcoutim	86
7.1 Programa 1º Direito	86
7.2 Programa Arrendamento Acessível – IHRU	86

8.	Avaliação das respostas possíveis face às necessidades previstas e às soluções programadas	87
8.1	Definição das necessidades em termos de habitação para responder às necessidades sociais e de desenvolvimento do Concelho de Alcoutim.....	87
8.2	Respostas previstas e necessidades adicionais em termos de habitação para o período de 2025-2034	87
9.	Estratégias de Intervenção	90
9.1	Intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação.....	90
9.2	Definição estratégica de objetivos, prioridades e metas	90
9.2.1	Identificação dos atores a envolver.....	90
9.2.2	Definição global da estratégia a implementar, planeamento e definição das ações a implementar	90
9.3	Política de habitação da Câmara Municipal	93
9.3.1	Estratégias no âmbito do Programa 1.º Direito e PRR	93
9.3.2	Parque público de habitação a custos acessíveis	94
9.3.3	Definição de áreas destinadas a habitação a custos controlados	94
9.3.4	Áreas destinadas à construção de novas habitações.....	94
9.4	Implementação da Estratégia	94
9.4.1	Medidas a implementar	95
9.4.2	Dinamização da oferta.....	95
9.4.3	Necessidades futuras	96
9.4.4	Identificação das Prioridades.....	96
10.	Plano de Ação.....	97
10.1	Medidas a implementar	97
10.2	Objetivos a alcançar.....	97
10.3	Soluções Habitacionais a Desenvolver	98
11.	Processo de gestão e acompanhamento da implementação, execução e monitorização...	101

Índice de Quadros

Quadro 1 - Quadro de referência estratégico - Orientações Nacionais	11
Quadro 2 - Orientações Municipais	12
Quadro 3 - Instrumentos de Política	13
Quadro 4 – População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021) Grupo etário- Concelho de Alcoutim	20
Quadro 5 – Índice de dependência total: jovens e idosos por 100 pessoas em idade ativa- Concelho de Alcoutim	22
Quadro 6 - População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021)- Concelho de Alcoutim	22
Quadro 7 - Saldos populacionais anuais: total, natural e migratório (N.º) – Concelho de Alcoutim	23
Quadro 8 – Agregados domésticos – Concelho de Alcoutim	25
Quadro 9 - Famílias clássicas por tipologia de alojamentos	26
Quadro 10 - Agregados domésticos por dimensão	26
Quadro 11 - Evolução de casamentos e dissolução de casamento- Concelho de Alcoutim	26
Quadro 12 - Empresas (N.º) por Dimensão	27
Quadro 13 - Valor acrescentado bruto (Euro - Milhares) das Empresas	28
Quadro 14 - Volume de negócios (Milhares €) das empresas	29
Quadro 15 – Pessoal ao serviço (N.º) por Atividade Económica	30
Quadro 16 - População empregada (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021)	33
Quadro 17 - População empregada (N.º) por local trabalho ou estudo	34
Quadro 18 - Ganho médio mensal (€) por localização geográfica	35
Quadro 19 - Poder de compra per capita	35
Quadro 20- Dimensão Média das Famílias em Alcoutim (2001 - 2021)	38
Quadro 21- Famílias clássicas por número de indivíduos em Alcoutim (2001 – 2021)	38
Quadro 22- Famílias clássicas por número de indivíduos em Alcoutim em proporção do número total de Famílias Clássicas (2001 – 2021)	38
Quadro 23- Famílias clássicas unipessoais com 65 anos ou mais (2001 – 2021)	39
Quadro 24- Famílias clássicas unipessoais com 65 anos ou mais em proporção de todas as famílias unipessoais (2001 – 2021)	39
Quadro 25- Alojamentos (N.º) por Localização geográfica em Alcoutim	39
Quadro 26- Alojamentos (N.º) por Tipo em Alcoutim (2011-2021)	40
Quadro 27- Alojamentos familiares clássicos (N.º) por Forma de ocupação em Alcoutim	40
Quadro 28- Alojamentos Familiares Clássicos de residência habitual arrendados no programa de apoio ao arrendamento em Alcoutim	40
Quadro 29- Edifícios (N.º) por época de construção em Alcoutim (2011 -2021)	41
Quadro 30- Estado de conservação dos edifícios em Alcoutim (2011 -2021)	42
Quadro 31- Estado de conservação dos edifícios em Alcoutim por freguesia (2021)	42
Quadro 32- Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar por tipologia em Alcoutim (2012-2022)	43
Quadro 33- Edifícios concluídos (N.º) e Tipo de obra em Alcoutim	45
Quadro 34- Estabelecimentos de Alojamento Turístico (N.º) e Tipo de Alojamento Turístico em Alcoutim	45
Quadro 35- Volume de Contratos de compra e venda (em Milhares de Euros) – Prédios Urbanos na Região do Algarve	46
Quadro 36- Encargos médios mensais devido a aquisição de habitação própria nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes- Alcoutim	50
Quadro 37- Taxa de variação dos alojamentos familiares em % (2011 – 2021) – Alcoutim	50

Quadro 38- População Residente nos Alojamentos Familiares Clássicos (2011 – 2021) – Alcoutim	50
Quadro 39 - Unidades Hoteleiras em Alcoutim.....	71
Quadro 40 - Distribuição do número de camas por alojamento turístico em Alcoutim.....	71
Quadro 41 - Alojamentos turísticos em Alcoutim.....	71
Quadro 42 - Quadro global dos investimentos previstos.....	73
Quadro 43 - Levantamento da Estratégia Local de Habitação de Alcoutim	77
Quadro 44 - Situação dos edifícios devolutos e com mau estado de conservação.....	78
Quadro 45 - Necessidades de habitação por casamento e dissolução de casamentos.....	79
Quadro 46 - Cálculo das necessidades de habitação para novos agregados	79
Quadro 47 - População residente empregada.....	80
Quadro 48 - Novos investimentos e postos de trabalho criados	80
Quadro 49 - Balanço de oferta de trabalhadores residentes	80
Quadro 50 - Renovação de postos de trabalho.....	81
Quadro 51 - Movimentos pendulares (entradas e saídas) do Concelho de Alcoutim	81
Quadro 52 - Saldo migratório (N.º) por Local de residência (NUTS – 2013).....	82
Quadro 53 - População residente que entrou em Portugal após 2010 (N.º) por Local de residência à data dos Censos [2021] (NUTS - 2013), Motivo de entrada em Portugal.....	82
Quadro 54 - Avaliação prospetiva das necessidades de habitação no período 2025-2034.....	85
Quadro 55 - Acordo estabelecido entre o IHRU e o Concelho de Alcoutim relativo à implementação da Estratégia Local de Habitação	86
Quadro 56 – Previsão de novas necessidades de oferta de habitação	87
Quadro 57 - Situação dos edifícios devolutos e com mau estado de conservação.....	88
Quadro 58 - Investimentos previstos no Programa 1º Direito	93
Quadro 59 - Estrutura do Plano de Ação	97
Quadro 60 - Programação das ações no âmbito da promoção das soluções habitacionais	99
Quadro 61 - Indicadores de implementação das soluções habitacionais.....	101

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - População Residente no Concelho de Alcoutim (N.º)	18
Gráfico 2 - População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021)- Algarve e Alcoutim.....	19
Gráfico 3 - População residente: por grandes grupos etários – Concelho de Alcoutim	19
Gráfico 4 - Índice de envelhecimento: Idosos por 100 jovens- Concelho de Alcoutim.....	21
Gráfico 5 – Índice de dependência de idosos: idosos por 100 pessoas em idade ativa- Concelho de Alcoutim	21
Gráfico 6 – Saldo migratório (N.º) na Região Algarve	23
Gráfico 7 - Saldos populacionais anuais: total, natural e migratório (N.º) – Concelho de Alcoutim	24
Gráfico 8 - Projeções de população residente do Algarve por cenário	25
Gráfico 9 – Valor Acrescentado Bruto (€) das empresas	27
Gráfico 10 - Volume de negócios (€) das empresas.....	29
Gráfico 11 - Pessoal ao serviço (N.º) por Atividade Económica	31
Gráfico 12 - Variação do Volume de Negócio (k€), do VAB (k€) e Emprego (x1000).....	32
Gráfico 13 - População empregada (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021).....	33
Gráfico 14 - Ganho médio mensal (€) por Localização geográfica	35
Gráfico 15 - Poder de compra per capita	36
Gráfico 16- Número Total de Famílias Clássicas a Habitar em Alcoutim (2001- 2021).....	37
Gráfico 17- Famílias clássicas por número de indivíduos em Alcoutim (2001 – 2021)	37
Gráfico 18- Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar – Concelho de Alcoutim (1995 – 2022).....	43
Gráfico 19- Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar por tipologia em Alcoutim	44
Gráfico 20- Edifícios concluídos (N.º) e Tipo de obra em Alcoutim.....	44
Gráfico 21- Volume de Contratos de compra e venda (k€) e Tipo de prédio em Alcoutim	46
Gráfico 22- Volume de Contratos de compra e venda (k€) – Prédios Urbanos- Algarve	47
Gráfico 23- Contratos de compra e venda (N.º) e Tipo de prédio Urbanos em Alcoutim.....	48
Gráfico 24- Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€) – anual	48
Gráfico 25- Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) em Alcoutim	49
Gráfico 26- Valor médio dos prédios urbanos transacionados (€/Nº) em Alcoutim	51
Gráfico 27- Valor médio dos prédios rústicos transacionados (€/Nº) em Alcoutim	52
Gráfico 28- Valor médio dos prédios mistos transacionados (€/Nº) em Alcoutim	52
Gráfico 29- Valor mediano de avaliação bancária por m2 de alojamentos familiares (€)	53
Gráfico 30- Evolução do Número de Imigrantes em Alcoutim.....	55
Gráfico 31- Variação no Número de Imigrantes em Alcoutim	55

Índice de Figuras

Figura 1 – Modelo operacional de implementação das políticas de habitação.....	10
Figura 2 - Instrumentos de apoio financeiro.....	14
Figura 3 - Enquadramento do Município	15
Figura 4 - Sistema Económico do Modelo Territorial.....	16
Figura 5 - Modelo Territorial.....	16
Figura 6 – Freguesias de Alcoutim	17
Figura 7 - Indicadores Chave do Município de Alcoutim.....	18
Figura 8 - Pirâmide etária de Alcoutim (2021).....	20
Figura 9 - Esquema da Hierarquia Urbana.....	63
Figura 10 - Estrutura Territorial Proposta na Revisão do PDM	63
Figura 11 - Área disponível para construção em Alcoutim	65
Figura 12 - Área disponível para construção em Giões	66
Figura 13 - Áreas disponíveis para construção no Pereiro	67
Figura 14 - Área disponível para construção em Vaqueiros	68
Figura 15 - Área disponível para construção em Martim Longo	69
Figura 16 - Loteamento em Martim Longo	70
Figura 17 - Isócronas a partir de Alcoutim – sem ponte (cima) e com ponte (baixo)	75
Figura 18 - Isócronas a partir de Martim Longo – sem ponte (cima) e com ponte (baixo)	76

1. Enquadramento

1.1 Introdução

O direito à habitação é um direito humano fundamental consagrado em vários tratados internacionais de direitos humanos, incluindo a Declaração Universal dos Direitos Humanos.

O direito à habitação em Portugal está consagrado na Constituição da República Portuguesa, desde 1976, juntamente com outros direitos sociais e culturais da maior importância, como o direito à segurança social, à saúde, à educação, à cultura, ao ordenamento do território ou o direito ao ambiente. A partir de 2019, o direito à habitação está presente na Lei de Bases da habitação, como um direito fundamental de todos os cidadãos e cidadãs.

Contudo, no ano de 2021, foram contabilizadas em Portugal mais de 38 mil famílias a viver em situação de habitação indigna, segundo dados do Ministério das Infraestruturas e da habitação.

Os principais problemas das habitações em Portugal relacionam-se fundamentalmente com: falta de oferta de habitação acessível; renda elevada; mercado de trabalho precário; dificuldade de acesso ao crédito; baixos salários; falta de suporte familiar; pressão social.

A habitação deve ser encarada como a base de uma sociedade estável e coesa sendo 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.

A habitação é um elemento essencial da qualidade de vida e bem-estar das pessoas, um bem básico indispensável para o correto desenvolvimento pessoal e social dos indivíduos e das famílias. É o abrigo que protege da dureza dos elementos, o refúgio que oferece segurança e privacidade, o lugar onde se realiza grande parte das atividades quotidianas como comer e dormir, e o espaço onde se articulam as nossas relações sociais, seja dentro de casa, na forma de compartilhá-lo com outros membros da família, ou com a comunidade envolvente na forma da rua ou do bairro.

Por sua vez, a reabilitação é, atualmente, um tema incontornável, quer se fale de conservação do edificado, eficiência material, qualificação ambiental, desenvolvimento sustentável, ordenamento do território, preservação do património ou coesão socio-territorial. Ambos se assumem como instrumentos chave para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a qualificação e atratividade dos territórios construídos e para a promoção da sustentabilidade no desenvolvimento urbano.

A falta de habitação condigna e adequada, tanto em termos físicos como económicos, limita as possibilidades de usufruir de outros direitos sociais básicos, como o direito à saúde ou à educação. Existe um vasto leque de evidências científicas que mostram o impacto negativo que a inadequação da habitação exerce sobre a saúde, bem como sobre o desempenho académico das crianças e jovens.

Isto assume especial relevância para os agregados familiares que vivem em condições precárias, inseguras, ou em habitações superlotadas, como para aqueles que sofrem de pobreza energética,

instabilidade residencial – nos casos em que a família é forçada a mudar de habitação com frequência – ou ainda os que vivem em “stresse económico”, devido ao gasto excessivo com habitação (geralmente considera-se que os custos residenciais não devem exceder 30% do rendimento familiar).

Na atualidade, podemos adicionar à equação o crescente aparecimento de fenómenos naturais (como a tempestades ou incêndios florestais) e, por outro lado, a alteração da conjuntura económica na sequência de fenómenos de pandemias e similares, como é o caso da COVID-19, que gerou a perda de rendimentos a um número significativo de agregados familiares, com as inevitáveis consequências ao nível do acesso a habitação digna.

O problema é ainda mais grave, nos casos extremos em que a falta de direitos sociais básicos resulta da escassez de habitação, como é o caso das pessoas designadas sem-abrigo, para quem o impacto dessas situações é devastador em todas as dimensões de suas vidas.

Simultaneamente, emergem novos desafios decorrentes da diversidade de modos de vida, da constante mutação das conjunturas económicas, sociais e familiares, da necessidade de introduzir percursos de maior mobilidade habitacional e geográfica e de gerar menor dependência dos apoios públicos, o que, no seu conjunto, faz do “apoio à pessoa” uma prioridade face a respostas estandardizadas e com tendência a se tornarem pouco duradouras.

De facto, as carências habitacionais atuais não atingem apenas as camadas idosas vulneráveis, os jovens precários ou os imigrantes sem apoio. Estendem-se a uma classe média ameaçada pela subida das taxas de juro e da taxa de inflação, persistindo problemas de natureza estrutural, aos quais ainda é necessário atender, nomeadamente, em termos de equilíbrio entre os vários segmentos de ofertas habitacionais e qualificação do edificado.

As carências habitacionais não decorrem, portanto, apenas das dificuldades de acesso à habitação por razões económicas, mas também, da persistência de vários tipos de carências qualitativas da habitação, nomeadamente, a degradação, a sobrelotação, o desajustamento das habitações às características populacionais (sobretudo relacionadas com os constrangimentos físicos de uma população mais envelhecida) e a insuficiência de infraestruturas.

E também não podemos esquecer as alterações climáticas, o que nos leva a sublinhar a necessidade de apostar na melhoria do desempenho ambiental, nomeadamente da eficiência material e energética, determinantes para a qualificação do conforto habitacional e para a sustentabilidade do desenvolvimento urbano, bem como a procura de soluções para adaptação às referidas alterações climáticas.

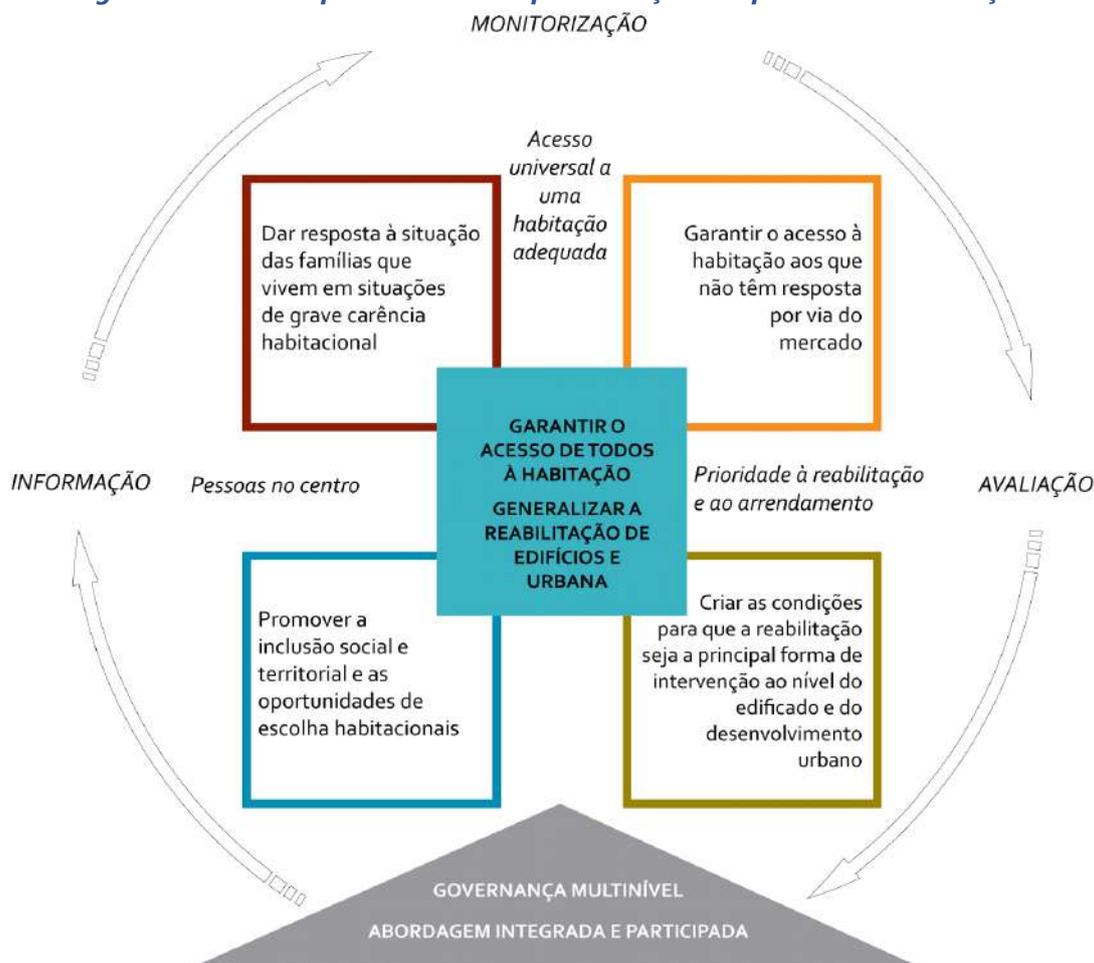
Assistimos atualmente a um duplo desafio do mercado de habitação: “**peessoas sem casas e casas sem pessoas**” num contexto em que o mercado imobiliário é desregulado, a habitação é ocupada, fundamentalmente pelos proprietários e o mercado de arrendamento é pequeno ou nulo e volátil, verificando-se uma escassez de habitação “acessível” em Alcoutim.

Por outro lado, porque o acesso à habitação não está apenas comprometido nas famílias carenciadas, abrangendo também as famílias de rendimentos médios, a questão que se coloca é a do acesso à habitação e o funcionamento do mercado: ausência de oferta efetiva de fogos que não estão a ser utilizados e compatibilidade dos preços com o rendimento das famílias.

Numa visão macro, salvaguardando a existência de necessidades em localizações específicas, pode concluir-se que, globalmente, não existe carência quantitativa de alojamento e que, pelo contrário, existe excesso e desperdício.

Neste sentido, os desafios que a política de habitação e reabilitação enfrenta na atualidade implicam uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar as políticas públicas neste domínio, devendo conduzir a uma reorientação que passe da sua centralização no objeto — a “casa” — para o objetivo — o “acesso à habitação” e de uma política de habitação assente na construção de novos alojamentos e no apoio à compra de casa, para uma política que privilegia a reabilitação e o arrendamento.

Figura 1 – Modelo operacional de implementação das políticas de habitação



Fonte: Para uma nova geração de políticas de habitação - Sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação, outubro | 2017

A habitação deve ser entendida enquanto área central do desenvolvimento e como peça chave subjacente à reflexão e discussão de políticas sociais e económicas.

Assiste-se à necessidade de alinhamento de orientações e diretrizes de diferentes níveis, bem como do desenho de instrumentos mais operacionais à escala municipal.

O caminho a percorrer por cada município deve passar pela construção e afirmação de uma política de habitação estruturada, assertiva e direcionada para o cidadão.

Os aspetos mais relevantes associados ao quadro de referência estratégico no que diz respeito à habitação encontram-se sistematizados no quadro seguinte:

Quadro 1 - Quadro de referência estratégico - Orientações Nacionais

INSTRUMENTO	ORIENTAÇÕES
Constituição da República Portuguesa	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social; ▪ Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais; ▪ Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada; ▪ Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução;
Estratégia Nacional para a Habitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Medidas concretas e específicas, elencando as entidades competentes e os indicadores de monitorização da sua implementação, assumindo uma natureza mais operativa, estruturada em três pilares: Reabilitação Urbana Arrendamento Habitacional Qualificação dos Alojamentos.
Lei de Bases da Habitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estabelece a função social da habitação; ▪ Identificação de habitações devolutas; ▪ Estabelecer a criação de um sistema de acesso à habitação com renda compatível com o rendimento familiar; ▪ Medidas de proteção especial destinadas a jovens, cidadãos com deficiência, pessoas idosas e famílias com menores, monoparentais ou numerosas; ▪ Elaboração da Carta Municipal de Habitação a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal, com os restantes instrumentos de gestão do território;
Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promoção de uma Política de habitação Integrada; ▪ Contenção das áreas destinadas a urbanização ou edificação fora das áreas urbanas existentes, pela colmatação de vazios urbanos e ocupação de solos expectantes, pelo aproveitamento de solos ocupados por urbanização e edificação incompleta e abandonada e pela contenção da edificação dispersa e isolada; ▪ Criação de condições legais e financeiras para a incorporação de áreas parcialmente infraestruturadas e edificadas, atualmente abandonadas, no mercado de solos; ▪ Incorporação de “fogos devolutos no mercado de habitação em resposta a novas necessidades de habitação, infraestruturas e equipamentos e acolhimento de atividades económicas.
Nova Geração de Políticas de Habitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, garantindo que a gestão do parque habitacional público concorre para a existência de uma bolsa dinâmica de alojamentos capaz de dar resposta às necessidades mais graves e urgentes de uma forma célere, eficaz e justa; ▪ Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado, incentivando uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis e a melhoria das oportunidades de escolha e das condições de

	<p>mobilidade dentro e entre os diversos regimes e formas de ocupação dos alojamentos e ao longo do ciclo de vida das famílias;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano, passando a reabilitação da exceção a regra, assumindo a generalização da sua expressão territorial e fomentando intervenções integradas; ▪ Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais, apostando em abordagens integradas e participativas nos bairros de arrendamento públicos e no reforço da informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade.
--	--

Quadro 2 - Orientações Municipais

ORIENTAÇÕES MUNICIPAIS	
Plano Estratégico de Desenvolvimento de Alcoutim	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Implementar Políticas de Reabilitação Urbana, definindo as áreas prioritárias a reabilitar, as ARU (Áreas de Reabilitação Urbana), de forma a revitalizar os centros urbanos. ▪ Limitar o crescimento urbanístico fora dos núcleos urbanos tentando reduzir a dispersão urbanística, privilegiando a reabilitação e a reconstrução de edifícios já existentes e onde já estão criadas todas as infraestruturas. ▪ Instituir medidas de planeamento do território com o objetivo de reduzir as emissões de Gases com Efeito de Estufa, permitindo a edificação de habitações preferencialmente nos centros urbanos consolidando-os e contribuindo para que se reduza a utilização de transportes motorizados.
Plano Diretor Municipal de Alcoutim	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Implementar condições para a reabilitação urbana, definindo as áreas prioritárias a reabilitar, nomeadamente através da definição de Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), a executar nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT) sob a forma de Unidades de Execução, Planos de Urbanização ou Planos de Pormenor; ▪ Avaliar os Instrumentos de Gestão do Território (IGT) em vigor no concelho, reconduzindo-os a figuras de planeamento plenamente eficazes e adequadas à realidade socioeconómica e urbanística do concelho, através dos mecanismos de dinâmica dos PMOT previstos no RJIGT (revogação); ▪ Conter a expansão urbana e redefinir perímetros urbanos, adequando-os aos novos paradigmas de ordenamento e às dinâmicas emergentes de ocupação do território;
Estratégia municipal de adaptação às alterações climáticas	<ul style="list-style-type: none"> ▪ No que respeita à relação da EMAAC com o ordenamento do território e sendo este um documento de natureza eminentemente estratégica, deve ser enfatizado que as formas de implementação das opções de adaptação e a sua operacionalização terão de ser enquadradas no âmbito dos processos de planeamento territorial e, conseqüentemente, na programação de ações e na conceção de projetos no quadro das políticas públicas locais e das competências municipais, nomeadamente "Melhorar o conhecimento sobre os grupos vulneráveis" e "Implementação de boas práticas de eficiência energética".

Estratégia de Reabilitação Urbana	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apostar na reabilitação e reconversão do edificado existente e consolidado, mais do que procurar novos territórios para implantar novas urbanizações; ▪ Processo orientado e contínuo de reabilitação urbana no concelho, concretizando a estratégia definida no Plano Estratégico de Desenvolvimento de Alcoutim, que suporta os objetivos do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano.
--	--

É nesta articulação, complementaridade e orientação transversal que reside o principal fator diferenciador da nova geração de políticas de habitação e que se resume nos Instrumentos de Política apresentados no quadro seguinte:

Quadro 3 - Instrumentos de Política

OBJETIVOS	INSTRUMENTOS DE APOIO
Objetivo 1 Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional	1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente
Objetivo 2 Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado	Programa de Arrendamento Acessível Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento Instrumentos de captação de oferta Indicadores de preços e acessibilidade habitacional FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens
Objetivo 3 Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano	Reabilitar para Arrendar IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas Casa Eficiente 2020 Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética Projeto Reabilitar como Regra Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado
Objetivo 4 Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais	Da habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial

Apresenta-se de seguida um esquema que representa a relação entre o tipo de promotor de oferta habitacional, tipo de rendas e instrumentos de apoio financeiro mobiliáveis:

Figura 2 - Instrumentos de apoio financeiro



Fonte: Para uma nova geração de políticas de habitação - Sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação, outubro | 2017

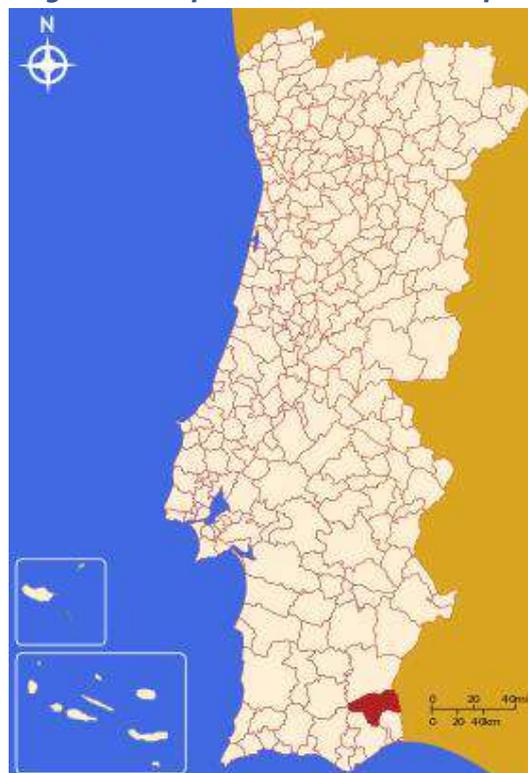
2. Caracterização do Concelho de Alcoutim

2.1 Integração Territorial

Em termos territoriais, o concelho de Alcoutim localiza-se no distrito de Faro, pertencente à sub-região e região do Algarve, em Portugal.

No contexto sub-regional, a dimensão populacional de Alcoutim em 2021 coloca este concelho como um dos menos populosos num território com 16 municípios numa perspetiva regional, representando 0,54% da totalidade da população do Algarve.

Figura 3 - Enquadramento do Município



Fonte: Wikipédia

O concelho de Alcoutim encontra-se localizado num espaço com dinâmicas económicas muito reduzidas e com acessos pouco facilitados aos centros urbanos de dimensão relevante, assim como a centros de inovação e conhecimento, apresentando fracas interações com os territórios mais desenvolvidos da sua envolvente.

Em geral, os acessos rodoviários são de nível terciário, existindo apenas como alternativa o percurso navegável do Rio Guadiana. A excentricidade do território face aos grandes eixos de comunicação nacionais e ibéricos condiciona fortemente o seu desenvolvimento e atratividade, sendo a nova ponte sobre o Rio Guadiana a norte de Alcoutim, um elemento fundamental para criar dinâmicas sociais e económicas no concelho.

Figura 4 - Sistema Económico do Modelo Territorial

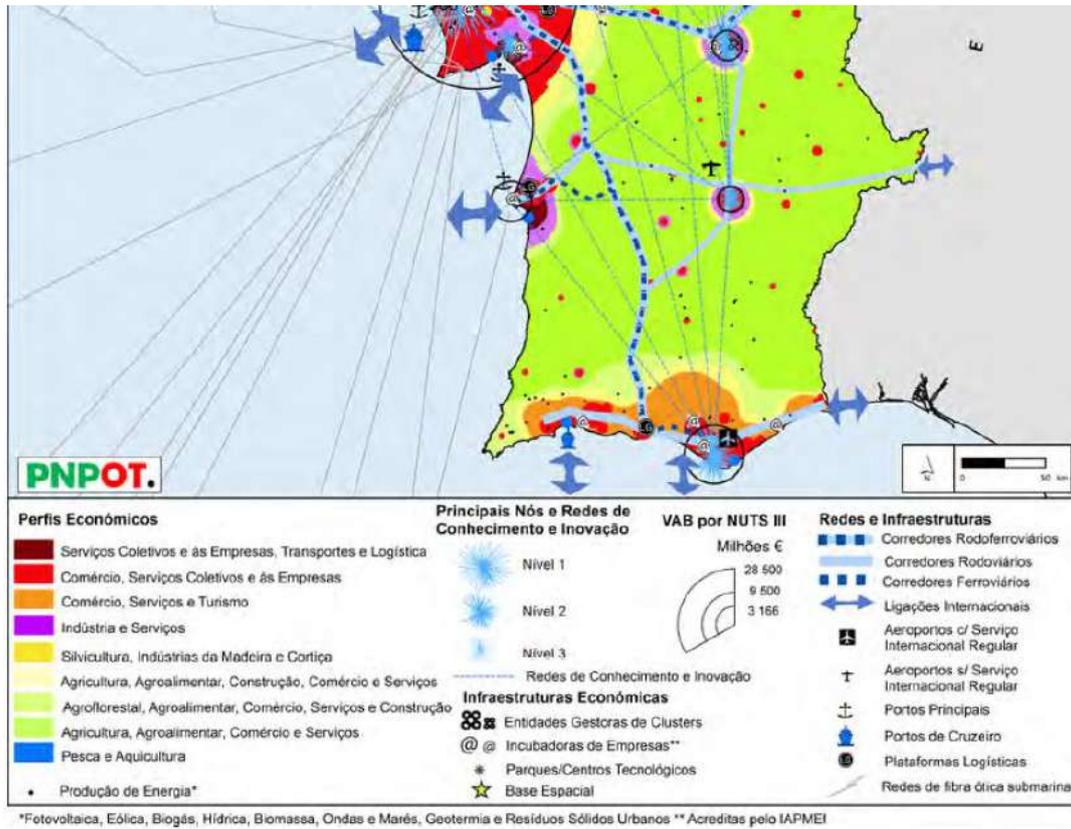


Figura 5 - Modelo Territorial

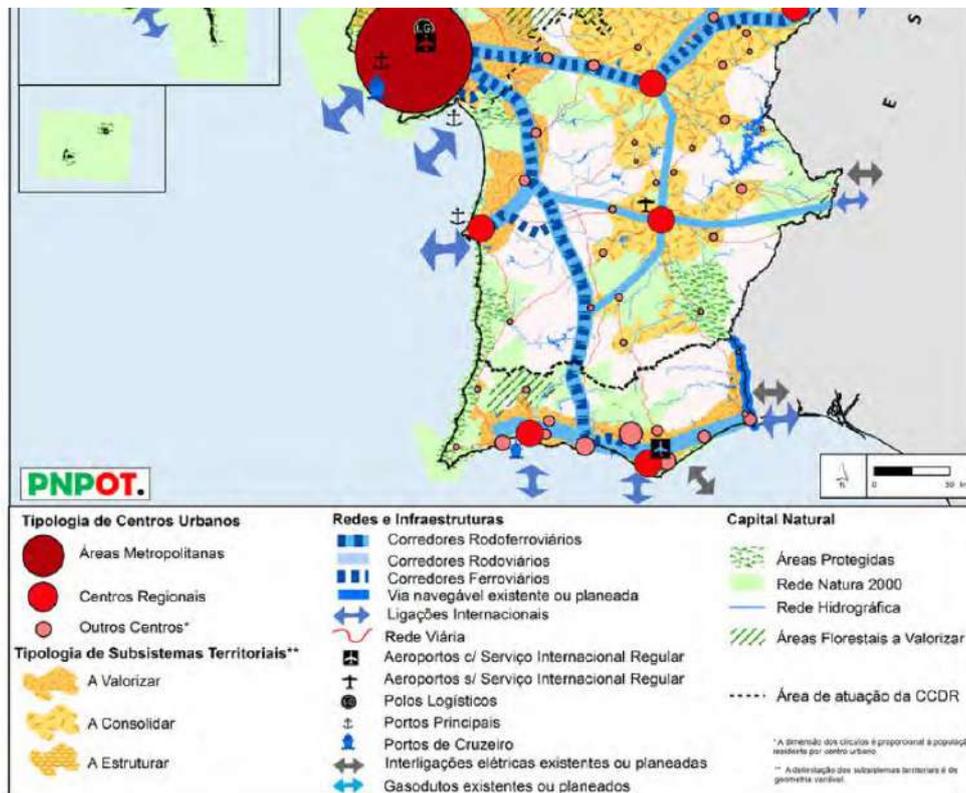


Figura 6 – Freguesias de Alcoutim

Fonte: Wikipédia

O município de Alcoutim está inserido na NUT III Algarve (sub-região) e NUT II Algarve (região), tendo por limites, a norte, o concelho de Mértola, a Sul os concelhos de Castro Marim e Tavira. A leste encontram-se os municípios espanhóis de El Granado, Sanlúcar de Gadiana e San Silvestre de Guzmán, e a Oeste, Loulé e Almodôvar. Alcoutim conta ainda, segundo dados dos Censos de 2021, com uma área aproximada de 577,0 km², para uma população de 2.523 habitantes.

O concelho de Alcoutim é administrativamente constituído por 4 freguesias distintas.

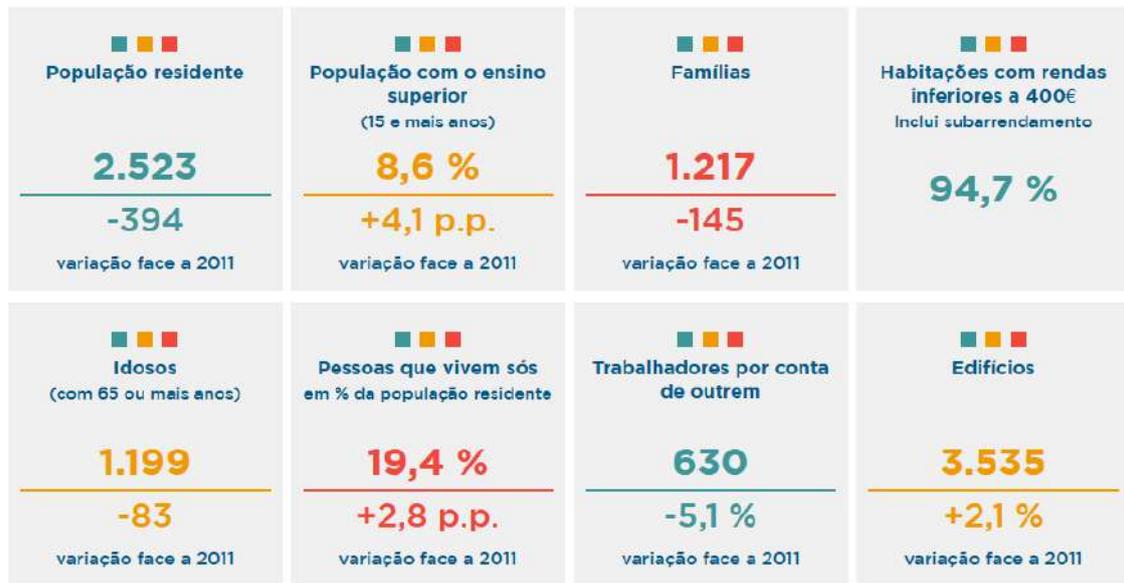
A distribuição populacional pauta-se pela assimetria, sendo a freguesia de União das Freguesias de Alcoutim e Pereiro, onde se localiza a sede de concelho, aquela que concentra a maior proporção de população do território municipal (44,0%), seguida de Martim Longo (36,8%), Vaqueiros (13,2%) e Giões (6,0%).

O território encontra-se estrategicamente localizado entre o Rio Gadiana e a serra do Caldeirão, com a vizinha Espanha, proporcionando à vila de Alcoutim um ambiente de paz e tranquilidade, conforme é conhecida por quem a visita. A região é ainda famosa pelas suas tradições, nomeadamente o artesanato ligado à vida rural, onde se destacam as mantas de lã ou trapos, a cestaria em cana e vime, e a olaria. O concelho é também reconhecido pela fauna e flora selvagem, esta última constituída por oliveiras, amendoeiras, figueiras, alfarrobeiras e azinheiras, característicos da região mediterrânica. O povoamento é essencialmente feito nos denominados “Montes”, aldeias e vilas, onde se destacam as casas também elas tradicionalmente do tipo mediterrânico, construídas com recurso a técnicas e materiais ancestrais e típicos da região, como pedra, barro e cana.

Numa perspetiva turística, o concelho é visto como um destino associado à tranquilidade, ao bem-estar e à sustentabilidade. A sua gastronomia está altamente associada às carnes de porco e borrego e ao peixe de rio, tal como à típica doçaria algarvia. No concelho existem dois estabelecimentos turísticos (hotel e pousada da juventude), e existem ainda no seu território diversas unidades de alojamento local. O Festival do Contrabando é um momento turístico muito importante para o município e para a região envolvente, trazendo cerca de 16 mil pessoas às duas margens do rio Gadiana. Através de uma ponte suspensa entre as margens portuguesa e espanhola do rio Gadiana são recriadas pelos visitantes as rotas de contrabando históricas da região.

Um pouco à semelhança da realidade de todo o Algarve, Alcoutim apresenta um clima temperado, de características mediterrâneas – o verão é quente, seco e de céu quase sem nuvens; no inverno verificam-se temperaturas baixas e com o céu parcialmente encoberto. Ao longo do ano, em geral a temperatura varia entre 5 °C a 34 °C.

Figura 7 - Indicadores Chave do Município de Alcoutim



Fonte: Pordata (INE 2022) - Município Alcoutim

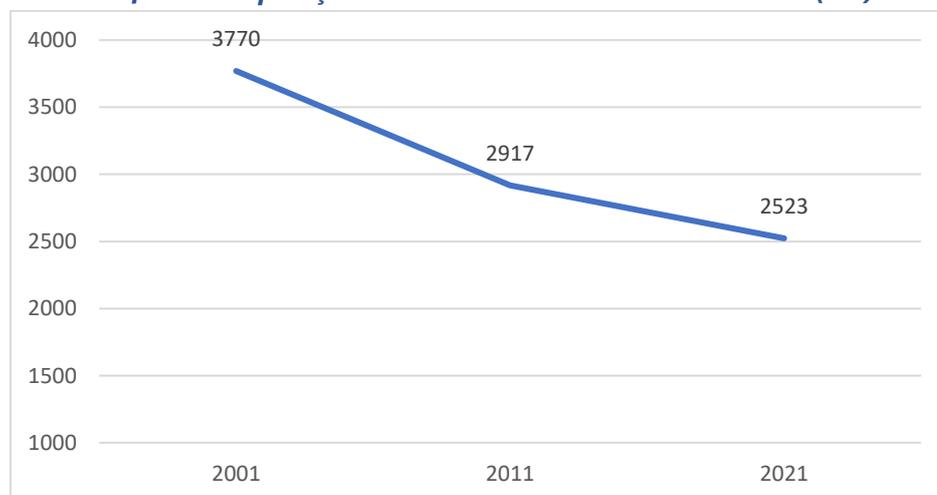
Este enquadramento deverá potenciar um conjunto de oportunidades tendo como objetivo o desenvolvimento sustentado do território.

2.2 Caracterização Demográfica

População Residente

O concelho de Alcoutim tem vindo a apresentar um decréscimo da população residente desde 2001. Ao longo dos últimos três momentos censitários, a tendência manteve-se, tendo passado de 3.770 habitantes em 2001, para 2.917 habitantes em 2011 e 2.523 habitantes em 2021 (um decréscimo de 13,5%).

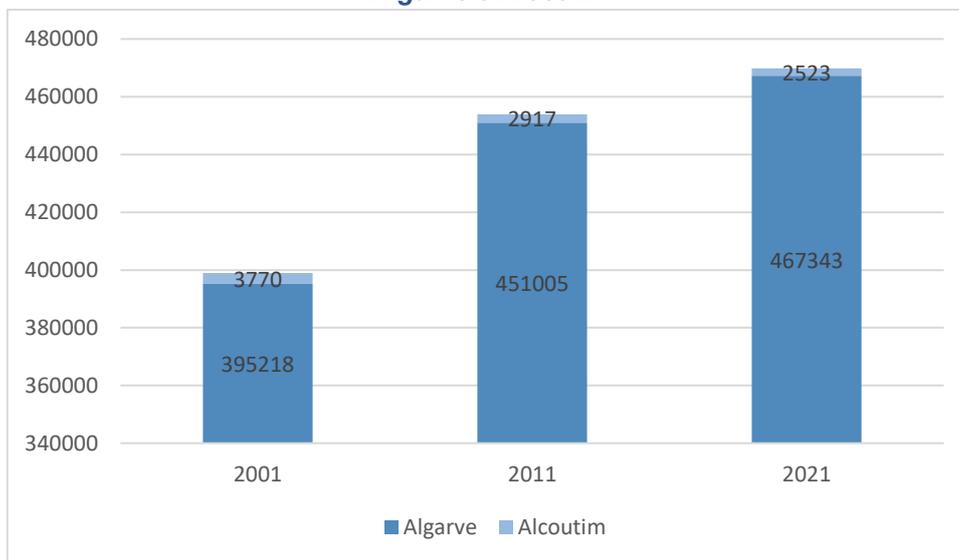
Gráfico 1 - População Residente no Concelho de Alcoutim (N.º)



Fontes de Dados: INE – População, Censos da População; População Residente

A população do concelho de Alcoutim corresponde a cerca de 0,54% do total da região do Algarve. Muito embora o concelho se encontre na região do Algarve, o facto de ser um dos concelhos do interior algarvio, onde as oportunidades são sobretudo sazonais- relacionados com o turismo, levaram a uma perda populacional constante nos últimos anos.

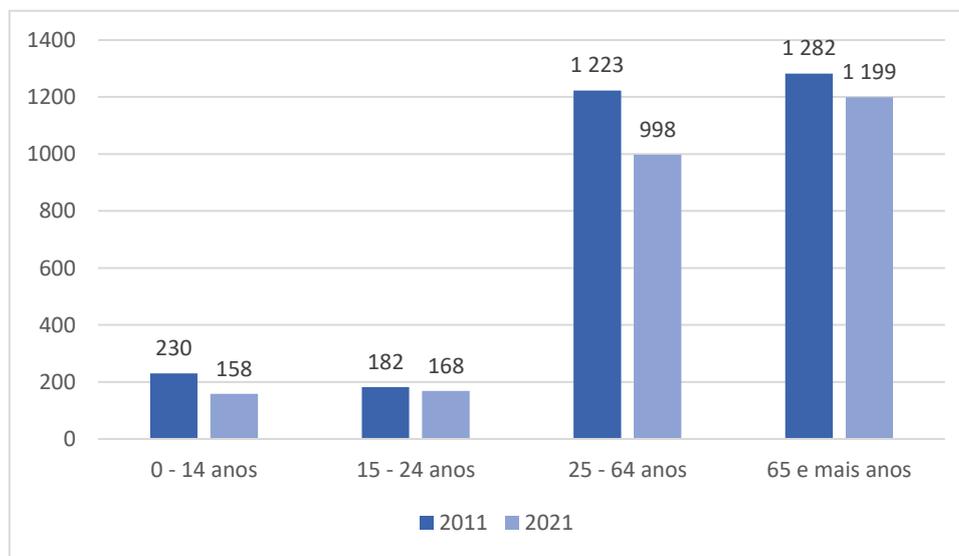
Gráfico 2 - População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021)- Algarve e Alcoutim



Fontes de Dados: INE – População, Censos da População; População Residente

Relativamente aos valores da população residente por grupo etário no concelho de Alcoutim, entre 2011 e 2021, registou-se uma tendência de contínua diminuição de todos os grupos etários, sobretudo nos mais jovens e na população com idade ativa. Em termos agregados, regista-se uma queda de 19% nos residentes entre os 0 e os 64 anos, entre os últimos dois censos. Relativamente ao grupo etário constituído pelos mais idosos, regista-se uma diminuição da população, de 6,5%.

Gráfico 3 - População residente: por grandes grupos etários – Concelho de Alcoutim



Fontes de Dados: INE – População, Censos da População; População Residente

Olhando especificamente para a distribuição da população residente por grandes grupos etários, entre 2011 e 2021, e em termos relativos, estes valores refletem reduções de 31% no grupo 0 - 14 anos, 7,7% no grupo 15 - 24 anos, 18% no grupo 25 - 64 anos e apenas 6,5% no grupo 65 e mais anos.

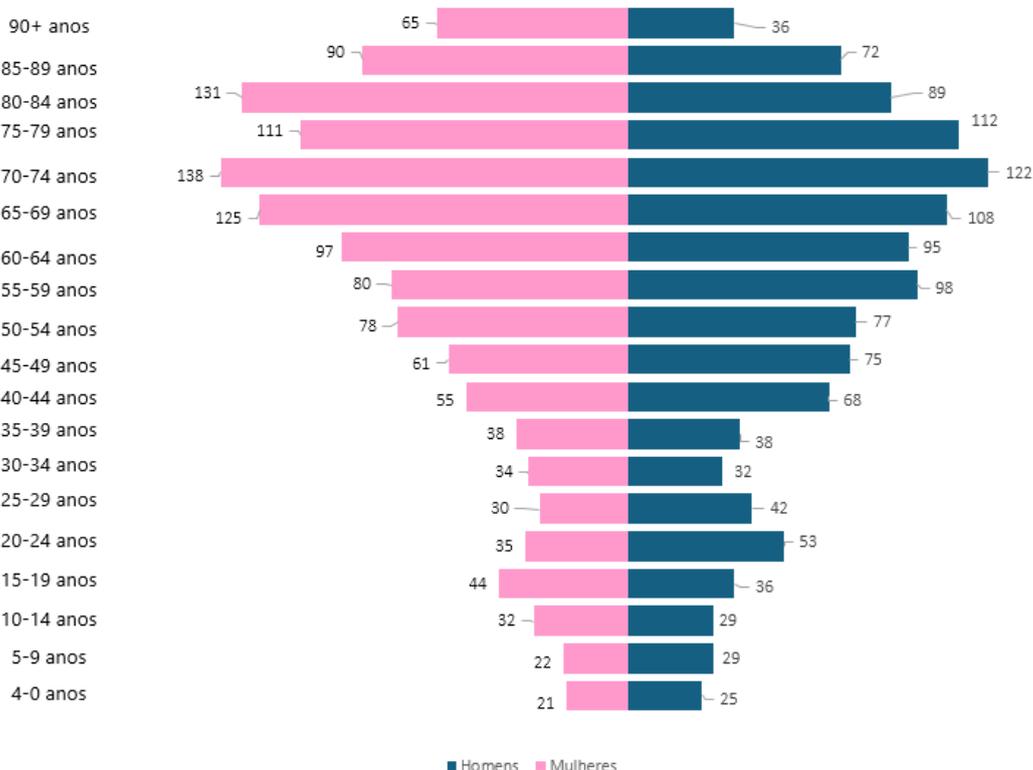
A diminuição dos grupos etários jovens e em idade ativa representam um decréscimo da população em idade fértil, o que só por si pode representar a continuação do agravamento da redução da natalidade e o aumento do índice de envelhecimento.

**Quadro 4 – População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021)
Grupo etário- Concelho de Alcoutim**

População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021), Grupo etário													
<15	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	>=75
158	80	88	72	66	76	123	136	155	178	192	233	260	706

Fontes de Dados: INE – População; Censos da População; População Residente

Figura 8 - Pirâmide etária de Alcoutim (2021)

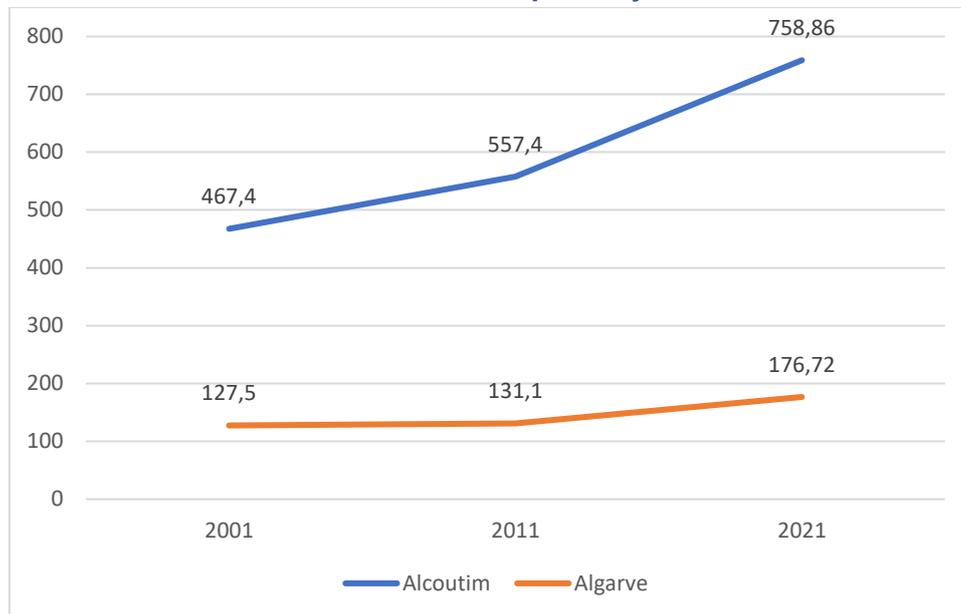


Fonte: INE - Censos da População

Esta pirâmide segue os padrões da pirâmide etária nacional, onde é possível identificar o fenómeno do duplo envelhecimento: por um lado uma base muito estreita, fruto das reduzidas

taxas de natalidade e, por outro lado, um topo mais largo, fruto do aumento da esperança de vida.

Gráfico 4 - Índice de envelhecimento: Idosos por 100 jovens- Concelho de Alcoutim

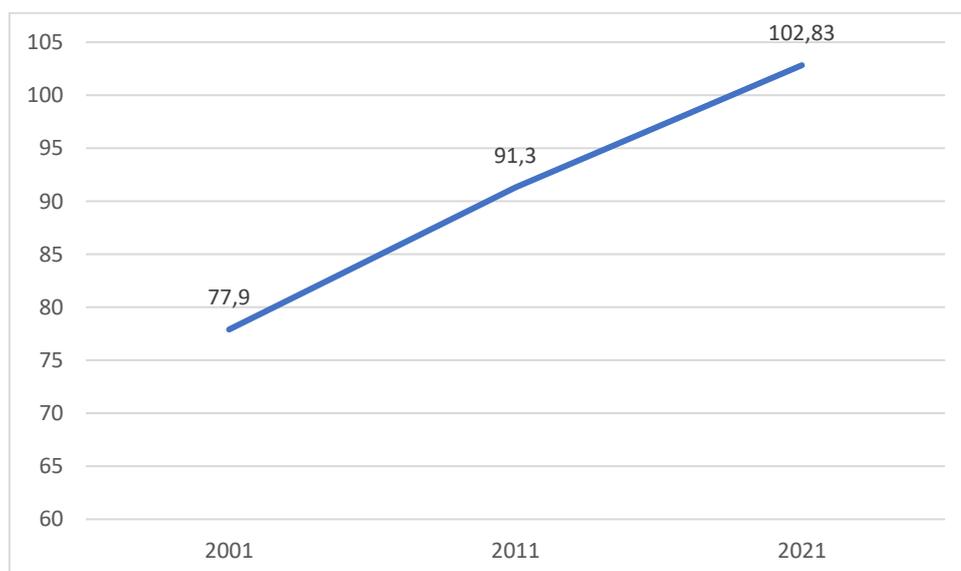


Fontes de Dados: INE - Índice de envelhecimento (N.º) por Local de residência à data dos Censos [2021] (NUTS - 2013) e Sexo; Decenal - INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

O índice de envelhecimento apresenta uma tendência contante de aumento, atingindo em 2021 o valor de 758,86 idosos por cada 100 jovens, crescendo 62,4% face a 2001 e 36,1% face a 2011.

O índice de dependência de jovens e o índice de dependência de idosos vem mais uma vez confirmar a existência de cada vez menos jovens e ativos e mais idosos não ativos.

Gráfico 5 – Índice de dependência de idosos: idosos por 100 pessoas em idade ativa- Concelho de Alcoutim



Fontes de Dados: INE – População, Censos da População; Dependência de idosos

O Município de Alcoutim apresentava, em 2001, um índice de dependência de idosos de 77,9 por cada cem jovens, atingindo um valor de 102,83 em 2021 segundo os dados dos Censos.

Entre 2001 e 2021, ocorreu um aumento do valor do índice de dependência total de 94,6% para 116,38%, verificando-se um acréscimo da importância dos não ativos relativamente aos ativos. Quer isto dizer que para cada 100 indivíduos potencialmente ativos em 2001 e 2021 existiam, respetivamente, 95 e 117 não ativos. Uma tendência que se tem agravado, sobretudo quando comparado com as tendências na região do Algarve e do Continente.

**Quadro 5 – Índice de dependência total: jovens e idosos por 100 pessoas em idade ativa-
Concelho de Alcoutim**

Anos	2001	2011	2021
Continente	47,7	51,7	57,52
Algarve	49,8	52,2	59,17
Alcoutim	94,6	107,6	116,38

Fontes de Dados: INE - Estimativas Anuais da População Residente / PORDATA

População residente por freguesia

O concelho de Alcoutim apresentou uma redução de residentes em praticamente todas as Freguesias na última década, representando uma redução de 13,51% em termos globais.

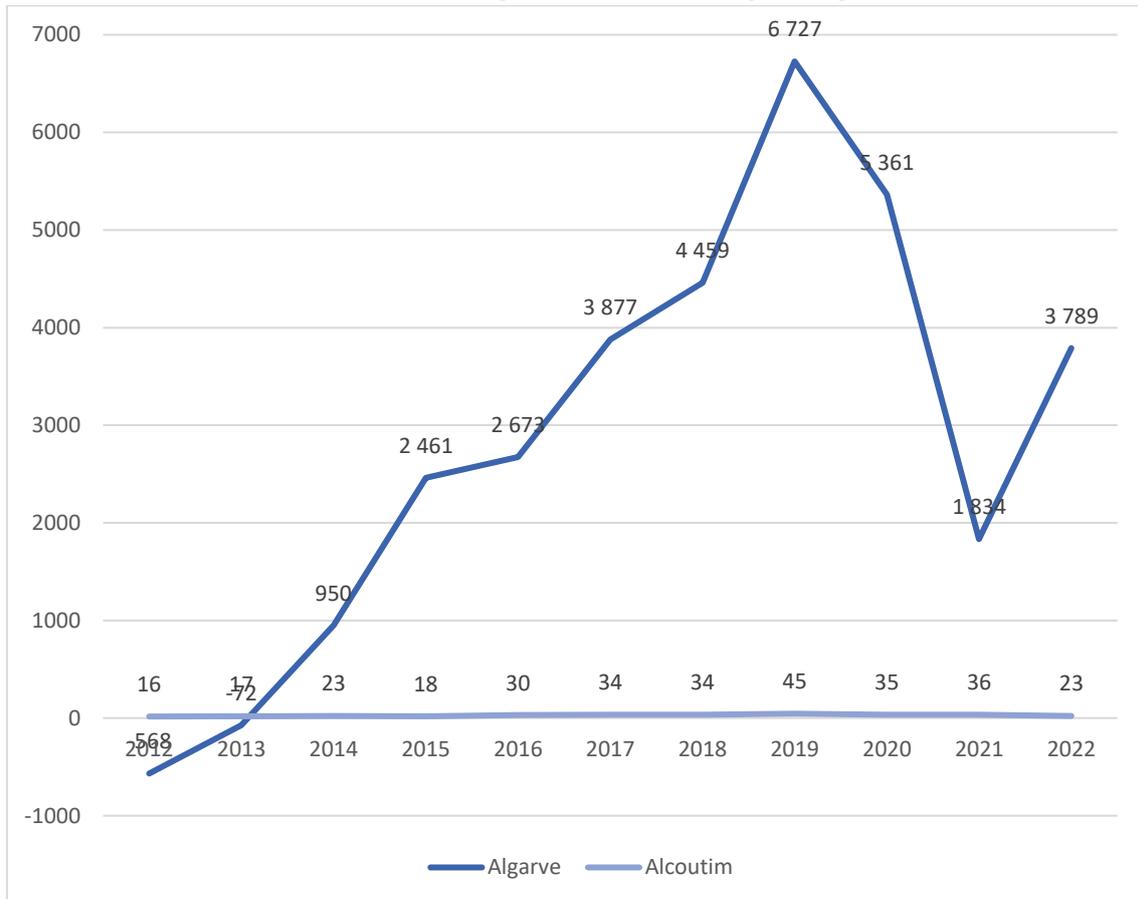
Na freguesia de Giões a redução atingiu valores de quase 41% e, em Vaqueiros, a diminuição da população residente rondou os 33%, pondo em causa a vitalidade dessas comunidades, que hoje contam com apenas uma a três centenas de residentes. A União de Freguesias de Alcoutim e Pereiro, e a freguesia de Martim Longo também viram a sua população diminuir de forma mais ligeira, face às restantes. Apesar de tudo, estas duas freguesias, registam uma dinâmica populacional mais robusta.

**Quadro 6 - População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021)-
Concelho de Alcoutim**

População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021)	2011	2021	Varição 2011-2021
Giões	256	152	-40,63%
Martim Longo	1030	928	-9,90%
União das Freguesias de Alcoutim e Pereiro	1134	1110	-2,12%
Vaqueiros	497	333	-33,00%
Alcoutim	2 917	2 523	-13,51%

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

Tanto o saldo natural como o saldo migratório contribuem para as dinâmicas populacionais. No caso, o saldo natural tem sido constantemente negativo desde 2013, tendo o saldo migratório atenuado ligeiramente a diminuição populacional, uma vez que tem registado constantemente valores positivos, oscilando em média entre os 20 e os 30 indivíduos.

Gráfico 6 – Saldo migratório (N.º) na Região Algarve


Fonte: INE- População; Estimativas de População; Saldo Migratório

Quadro 7 - Saldos populacionais anuais: total, natural e migratório (N.º) – Concelho de Alcoutim

Anos	Saldo natural	Saldo migratório	Saldo total
2022	-78	23	-55
2021	-68	36	-32
2020	-78	35	-43
2019	-72	45	-27
2018	-61	34	-27
2017	-74	34	-40
2016	-73	30	-43
2015	-52	18	-34
2014	-66	23	-43
2013	-68	17	-51

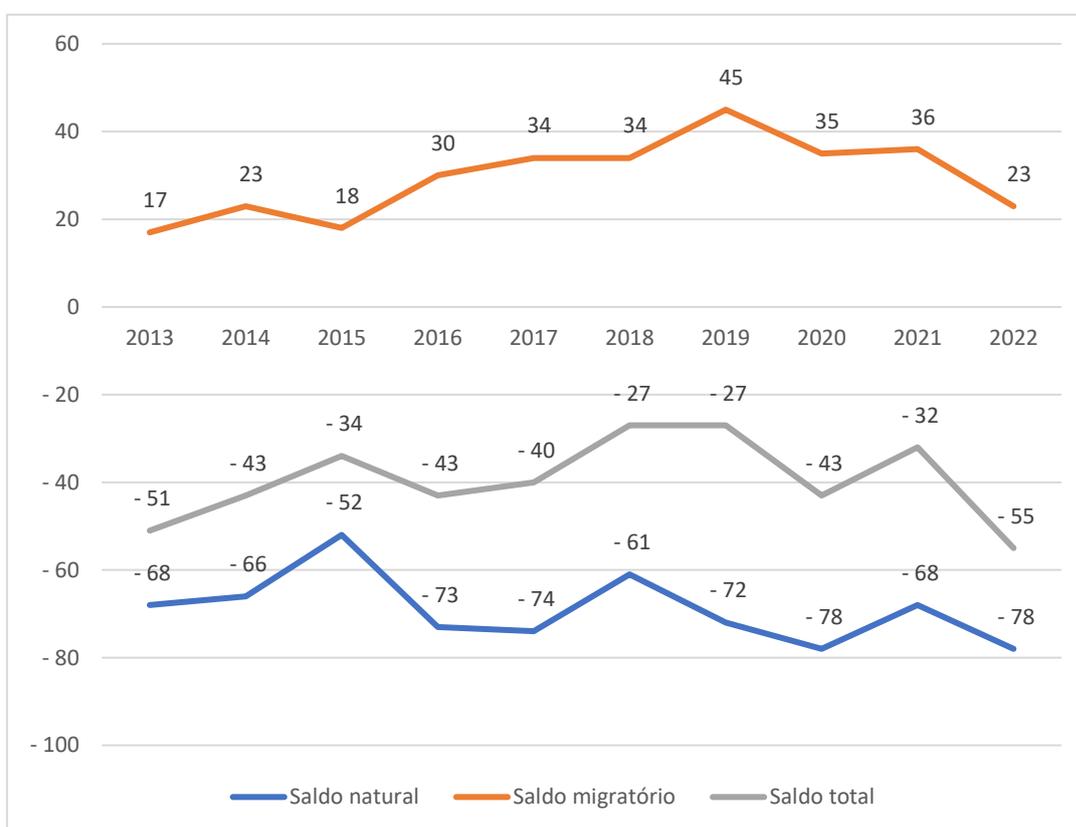
Fontes de Dados: INE - Estimativas Anuais da População Residente / PORDATA

Projeções de população residente

Em relação às projeções de população residente, os dados disponíveis pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) apenas são discriminados para as regiões, ou seja, no caso de Alcoutim, para a Região do Algarve.

Analisando as previsões feitas pelo INE em 2020 e comparando com a população residente do Algarve em 2021 e 2022, existe uma diferença de 3,21% entre a previsão do INE e a população residente do Algarve em 2021. No ano de 2022, a diferença é de 2,41% entre a previsão do INE e a população residente do Algarve. É importante referir que estamos perante um cenário de aproximação entre a população residente e os valores previstos pelas projeções, com a diferença entre estes dois valores a diminuir.

Gráfico 7 - Saldos populacionais anuais: total, natural e migratório (N.º) – Concelho de Alcoutim



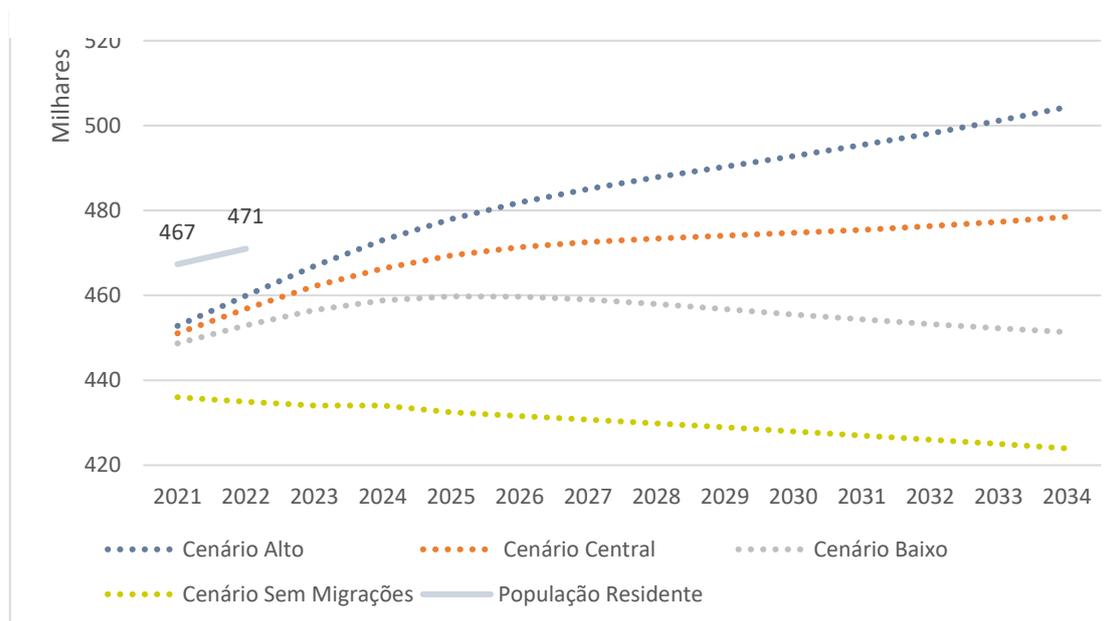
Fontes de Dados: INE - Estimativas Anuais da População Residente / PORDATA

O ano de 2021 foi marcado por um período pandémico, com dinâmicas de movimentação de população especiais e com o crescimento de fixação da população em áreas menos urbanas do país. Associada a esta fixação está a questão da difusão do fenómeno do teletrabalho, que permitiu à população trabalhar em qualquer local físico com uma boa rede de telecomunicações.

As últimas atualizações desta projeção remontam a 31 de março de 2020. Esta data está associada a um cenário de início da pandemia, onde ainda não era possível prever as consequências do momento pandémico nos movimentos migratórios da população.

Segundo os cálculos do INE, a previsão para a população residente no Algarve em 2031 será de 495 415 residentes e em 2034 de 504 357 residentes.

Gráfico 8 - Projeções de população residente do Algarve por cenário



Fonte: INE – População, Estimativas da População

Nestes cenários é possível verificar a relevância muito significativa das migrações, o que explicará sobretudo as diferenças observadas nos anos de 2021 e 2022 face às previsões.

Torna-se assim evidente a necessidade de considerar o efeito migratório sobre todo o território do Algarve e avaliar a sua expressão e evolução provável no concelho de Alcoutim e a sua influência sobre as necessidades de habitação.

Agregados familiares

Em Alcoutim existiam, em 2021, 1217 agregados familiares, a residir em 3 595 habitações clássicas.

Relativamente à composição dos agregados domésticos privados, tem-se verificado nos últimos anos uma redução significativa de todos os agregados, independentemente da composição dos mesmos e da freguesia onde se encontram. Essa redução tem sido mais evidente sobretudo nos agregados de maior dimensão. Globalmente, apenas se regista um aumento ligeiro nos agregados unipessoais. Estes resultados são esclarecedores relativamente às dificuldades em fixar a população.

Quadro 8 – Agregados domésticos – Concelho de Alcoutim

Tipo de agregado doméstico privado (Com base nos núcleos familiares - Censos 2021)	Agregados domésticos privados (Com base nos núcleos familiares - Censos 2021)
Agregados domésticos privados	1217
Número de habitações clássicas	3 595

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

Quadro 9 - Famílias clássicas por tipologia de alojamentos

Tipo (alojamento)	Agregados Domésticos (N.º) nos alojamentos (à data dos Censos 2021) e Tipo (alojamento);
Alojamentos familiares clássicos	1 209
Alojamentos não clássicos	8
Alojamentos coletivos	0

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

Quadro 10 - Agregados domésticos por dimensão

Local de residência (à data dos Censos 2021)	Anos	Dimensão (agregado doméstico privado)					5 ou mais pessoas
		Total	1 pessoa	2 pessoas	3 pessoas	4 pessoas	
Alcoutim	2011	1 362	484	502	204	131	41
	2021	1 217	490	454	149	95	29
	Variação 2001-2021	-10,6%	1,2%	-9,6%	-27,0%	-27,5%	-29,3%
Giões	2011	130	54	46	15	11	4
	2021	73	24	29	12	6	2
	Variação 2001-2021	-43,8%	-55,6%	-37,0%	-20,0%	-45,5%	-50,0%
Martim Longo	2011	459	131	180	75	57	16
	2021	430	166	143	64	42	15
	Variação 2001-2021	-6,3%	26,7%	-20,6%	-14,7%	-26,3%	-6,3%
União das freguesias de Alcoutim e Pereiro	2011	529	206	188	78	46	11
	2021	524	213	207	55	39	10
	Variação 2001-2021	-0,9%	3,4%	10,1%	-29,5%	-15,2%	-9,1%
Vaqueiros	2011	244	93	88	36	17	10
	2021	190	87	75	18	8	2
	Variação 2001-2021	-22,1%	-6,5%	-14,8%	-50,0%	-52,9%	-80,0%

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

Nupcialidade e divorcialidade

A constituição de novas famílias com base no casamento apresenta valores que seriam previsíveis de acordo com a estrutura etária da população, com uma média anual entre 20 e 30 casamentos.

Quadro 11 - Evolução de casamentos e dissolução de casamento- Concelho de Alcoutim

	2018	2019	2020	2021	2022
Casamentos celebrados	35	33	10	20	31
Casamentos dissolvidos	31	32	29	21	31
Casamentos dissolvidos por morte	29	30	28	19	27
Casamentos dissolvidos por divórcio	2	2	1	2	4

Fonte: INE, Casamentos; INE, Estatísticas de divórcios e separações de pessoas e bens

2.3 Desenvolvimento económico e social

2.3.1 Atividades económicas

As atividades económicas mais importantes do concelho de Alcoutim são as relacionadas com o setor dos serviços, onde o turismo tem vindo a crescer de forma progressiva nos últimos anos. Para além dos serviços, destaca-se no setor secundário a construção e no setor primário atividades relacionadas com a agricultura.

No que diz respeito à atividade empresarial, em 2022, existiam em Alcoutim 365 empresas, das quais 360 micro (98,6%) e 5 pequenas (1,4%). Neste ano não se verificava a localização no concelho de sedes de empresas de média ou de grande dimensão.

Entre 2012 e 2022, o número global de empresas no concelho de Alcoutim aumentou 22%, passando de 294 em 2011 para 365 empresas em 2021.

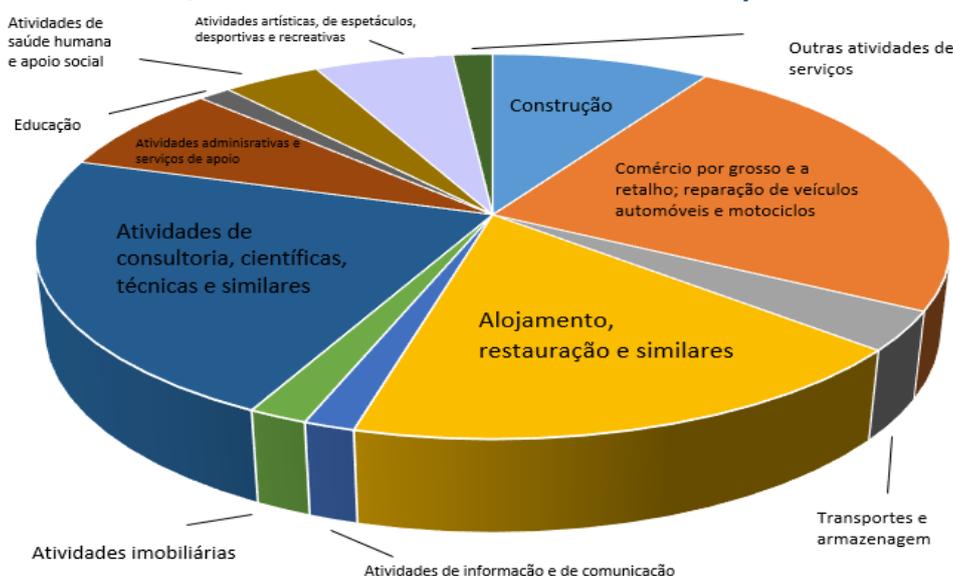
Quadro 12 - Empresas (N.º) por Dimensão

Dimensão	2012	2022	Variação 2012-2022	Peso relativo (2022)
Micro, pequenas e médias empresas (mPME)	286	365	22%	100%
Grandes	0	0	-	0%
Total	286	365	22%	100%

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

Entre 2012 e 2022, o Valor Acrescentado Bruto das empresas do município cresceu de forma bastante significativa em grande parte dos setores de atividade. Destacam-se as *atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas* e as *atividades de saúde humana e apoio social*, com crescimentos na ordem dos 2443% e 1627%, respetivamente.

Gráfico 9 – Valor Acrescentado Bruto (€) das empresas



Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

É ainda importante referir o crescimento de atividades de educação, com crescimentos entre 2012 e 2022 de 775%.

Quadro 13 - Valor acrescentado bruto (Euro - Milhares) das Empresas

Atividade Económica	2012	2022	Variação 2012-2022 (%)
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	525 913 €	-	-
Indústrias extrativas	- €	- €	-
Indústrias transformadoras	-	750 624 €	-
Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio	- €	-	-
Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição	- €	- €	-
Construção	514 861 €	473 104 €	-8%
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	550 862 €	1 248 971 €	127%
Transportes e armazenagem	43 108 €	173 649 €	303%
Alojamento, restauração e similares	517 009 €	938 901 €	82%
Atividades de informação e de comunicação	25 415 €	81 410 €	220%
Atividades imobiliárias	-	94 287 €	-
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	269 005 €	1 163 858 €	333%
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	236 148 €	390 115 €	65%
Educação	8 066 €	70 595 €	775%
Atividades de saúde humana e apoio social	12 286 €	212 122 €	1627%
TOTAL	7 460 099 €	3 538 690 €	111%

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

Segundo os dados do INE, não existem dados disponíveis para 2022 em relação ao VAB de algumas atividades económicas. No caso das atividades relacionadas com a agricultura, que tem normalmente um peso relevante na economia do concelho, não é possível analisar os resultados de 2022.

Numa perspetiva global, a variação de valor acrescentado bruto das empresas do concelho de Alcoutim foi de 111%, o que representa um crescimento extremamente relevante. As atividades associadas ao setor dos serviços contam com contributos muito significativos em termos de valor acrescentado bruto das empresas, o que representa uma alteração na estrutura económica do concelho, mostrando uma aproximação aos padrões da economia portuguesa.

Em relação ao volume de negócios, as atividades económicas com maior volume de negócios das empresas que se destacam, são as relacionadas com o *comércio por grosso e a retalho*, a *construção* e as atividades relacionadas com o *alojamento, restauração e similares*, com volumes de negócios de respetivamente 5 262 837,00 €, 2 326 997,00 € e 2 166 186,00 €. Estas atividades representavam 29%, 10% e 9% do volume de negócios das empresas do concelho de Alcoutim em 2022.

De realçar o crescimento de setores como *atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas, atividades de saúde humana e apoio social, educação e atividades de informação e de*

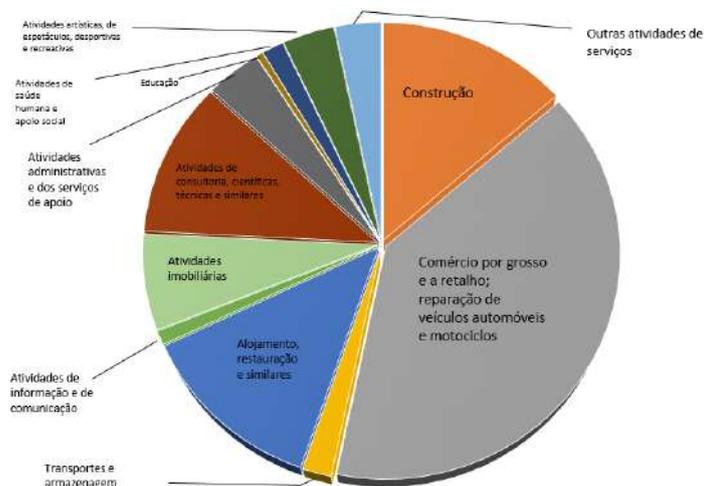
comunicação, com crescimentos entre 2012 e 2022 de respetivamente 2260%, 1746%, 674% e 419%. Estas atividades revelam um crescimento muito significativo que, apesar do peso relativamente reduzido no volume de negócios, possuem uma margem de crescimento muito significativa, que permita cimentar a sua posição na economia local.

Quadro 14 - Volume de negócios (Milhares €) das empresas

Atividade económica	2012	2022	Varição 2012-2022 (%)	Peso relativo (2022)
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	2 380 317,00 €	-	-	-
Indústrias extrativas	0,00 €	0,00 €	-	0%
Indústrias transformadoras	-	1 908 383,00 €	-	8%
Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio	0,00 €	-	-	-
Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição	0,00 €	0,00 €	-	0%
Construção	1 634 042,00 €	2 326 997,00 €	42%	10%
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	5 262 837,00 €	6 780 106,00 €	29%	29%
Transportes e armazenagem	137 351,00 €	334 944,00 €	144%	1%
Alojamento, restauração e similares	980 701,00 €	2 166 186,00 €	121%	9%
Atividades de informação e de comunicação	33 506,00 €	173 787,00 €	419%	1%
Atividades imobiliárias	-	1 178 428,00 €	-	5%
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	594 575,00 €	1 914 400,00 €	222%	8%
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	293 829,00 €	675 070,00 €	130%	3%
Educação	10 987,00 €	85 038,00 €	674%	0%
Atividades de saúde humana e apoio social	14 429,00 €	266 408,00 €	1746%	1%
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	26 972,00 €	636 564,00 €	2260%	3%
Outras atividades de serviços	277 364,00 €	561 882,00 €	103%	2%
Total	13 154 600,00 €	23 332 371,00 €	77%	100%

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

Gráfico 10 - Volume de negócios (€) das empresas



Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

O setor económico mais empregador no concelho de Alcouthim é o *alojamento, restauração e similares*, que contava em 2022 com 77 trabalhadores, seguido pelo setor do comércio, com 59 trabalhadores, e as indústrias transformadoras, com 56 trabalhadores.

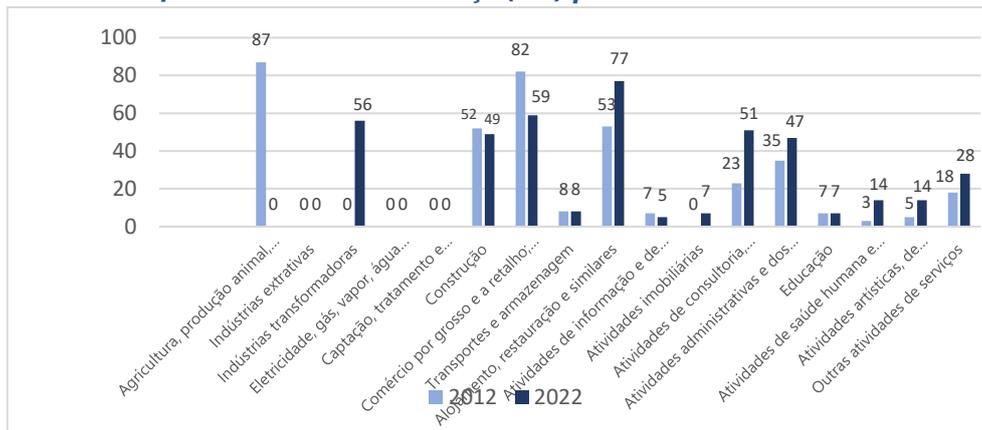
Quadro 15 – Pessoal ao serviço (N.º) por Atividade Económica

Atividade económica	2012	2022	Variação 2012-2022 (%)
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	87	-	-
Indústrias extrativas	0	0	-
Indústrias transformadoras	-	56	-
Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio	0	-	-
Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição	0	0	-
Construção	52	49	-6%
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	82	59	-28%
Transportes e armazenagem	8	8	0%
Alojamento, restauração e similares	53	77	45%
Atividades de informação e de comunicação	7	5	-29%
Atividades imobiliárias	-	7	-
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	23	51	122%
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	35	47	34%
Educação	7	7	0%
Atividades de saúde humana e apoio social	3	14	367%
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	5	14	180%
Outras atividades de serviços	18	28	56%
Total	444	575	30%

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

É importante referir o crescimento no número de trabalhadores de setores como as *atividades de saúde humana e apoio social*, as *atividades artísticas, de espetáculo, desportivas e recreativas* e as *atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares*. Estas atividades apresentaram crescimentos de pessoal ao serviço de respetivamente, 367%, 180% e 122%. Estes crescimentos representam um novo protagonismo de atividades relacionadas com os serviços, o que pode indicar uma alteração estrutural da dinâmica económica e empresarial do concelho.

Gráfico 11 - Pessoal ao serviço (N.º) por Atividade Económica



Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

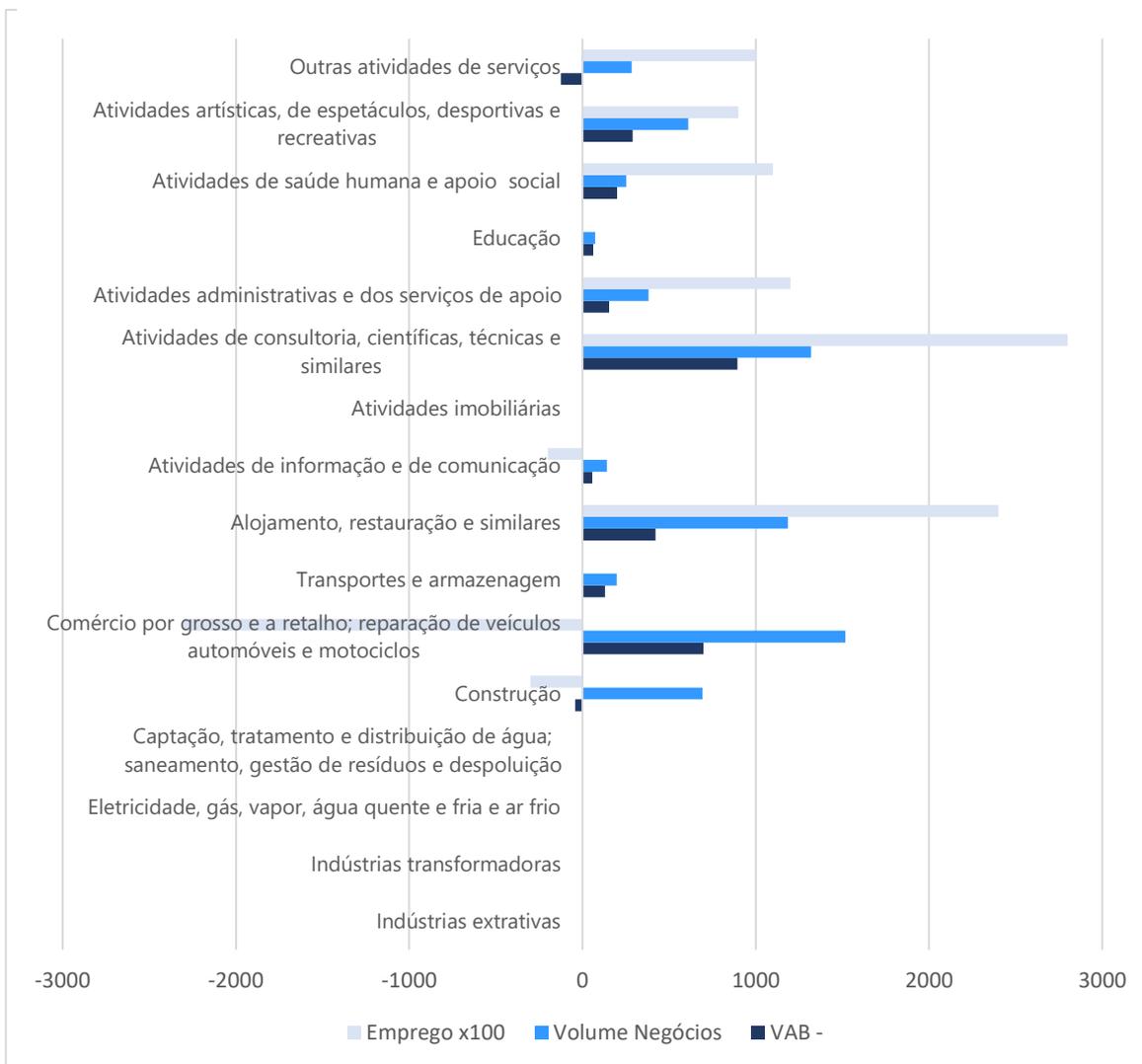
No que diz respeito à globalidade do crescimento e desenvolvimento económico do concelho destacam-se os crescimentos significativos das atividades de consultoria e no turismo, com aumentos em termos de volume de negócios, valor acrescentado e sobretudo, de emprego. Estes incrementos perspetivam alterações na estrutura económica e empresarial de Alcoutim.

O setor dos serviços tem observado um crescimento das suas atividades, nomeadamente no que diz respeito ao emprego. As atividades artísticas, de saúde humana e administrativas apresentam crescimentos que se destacam no panorama municipal. As atividades económicas com diminuição no valor do emprego em Alcoutim são as atividades Comércio e da Construção.

No volume de negócios, existe um crescimento generalizado nos diferentes setores na variação de volume de negócio. Os principais crescimentos estão associados às atividades de consultoria, turismo, comércio e construção.

O VAB apresenta crescimentos significativos no concelho, com destaque para as atividades de consultoria e comércio. As diminuições estão associadas a outras atividades de serviços e ao setor

Gráfico 12 - Variação do Volume de Negócio (k€), do VAB (k€) e Emprego (x1000)



Fonte: INE - Sistema de Contas Integradas das Empresas e trabalho dos consultores

2.3.2 Emprego

No concelho de Alcoutim, a população residente empregada diminuiu 6% entre os dois últimos períodos censitários. A diminuição foi mais expressiva no setor terciário, sobretudo no domínio económico (-20%) e no setor secundário (-13%).

O setor terciário emprega cerca de 76% da população, enquanto no setor secundário representa apenas 14,6%. O setor primário representava, em 2021, 9,1% da população empregada.

O setor terciário social foi o único setor de atividade que cresceu em 2021, contando agora com 443 trabalhadores, o que representa um crescimento de 5% face a 2011.

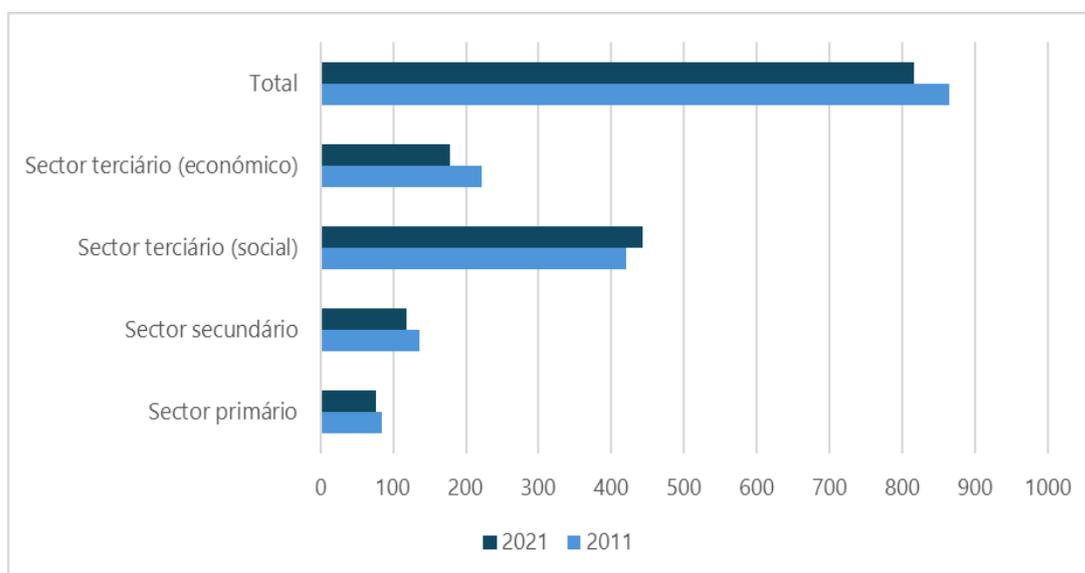
Destaca-se o setor terciário social como o setor com maior peso relativo no ano de 2021, empregando mais de metade da população residente (54,3%). O setor terciário representava, em 2021, 76,3% da população empregada, o que demonstra a importância do setor no concelho, refletindo a realidade do país.

Quadro 16 - População empregada (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021)

Sector de atividade económica	2011	2021	Varição 2011-2021	Peso relativo (2021)
Sector primário	85	76	-11%	9,10%
Sector secundário	136	119	-13%	14,60%
Sector terciário (social)	421	443	5%	54,30%
Sector terciário (económico)	222	178	-20%	22%
Total	864	816	-6%	100%

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

Gráfico 13 - População empregada (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021)



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

No concelho de Alcoutim, em 2021, 17,8% da população empregada residia fora do concelho ou no estrangeiro, o que é significativo. De destacar as atividades de comércio por grosso e a retalho e administração pública e defesa, com 23 e 21 trabalhadores a trabalhar noutro município em 2021.

Em relação à população sem local de trabalho ou estudo fixo, em 2021, registaram-se 54 pessoas (eventualmente muitos em teletrabalho). Destaca-se o ramo da construção, com 19 trabalhadores sem local de trabalho fixo.

Quadro 17 - População empregada (N.º) por local trabalho ou estudo

Atividade económica (CAE Rev. 3)	População empregada (Nº) por Local de Residência à data dos Censos [2021]			
	Local de trabalho ou estudo			Sem local de trabalho ou estudo fixo
	Total	Noutro município	No estrangeiro	
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	76	9	2	13
Indústrias extrativas	4	4	0	0
Indústrias transformadoras	40	7	1	0
Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio	2	0	0	1
Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição	7	1	0	2
Construção	66	6	2	19
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	52	23	1	1
Transportes e armazenagem	15	6	0	2
Alojamento, restauração e similares	61	10	1	2
Atividades de informação e de comunicação	3	2	0	1
Atividades financeiras e de seguros	8	1	1	0
Atividades imobiliárias	2	0	0	0
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	20	5	0	0
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	17	5	0	2
Administração Pública e Defesa; Segurança Social Obrigatória	226	21	0	6
Educação	40	13	0	1
Atividades de saúde humana e apoio social	143	19	0	1
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	12	3	0	1
Outras atividades de serviços	21	2	0	2
Atividades das famílias empregadoras de pessoal doméstico e atividades de produção das famílias para uso próprio	1	0	0	0
Atividades dos organismos internacionais e outras instituições extraterritoriais	0	0	0	0
Total	816	137	8	54

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

2.3.3 Rendimento das famílias

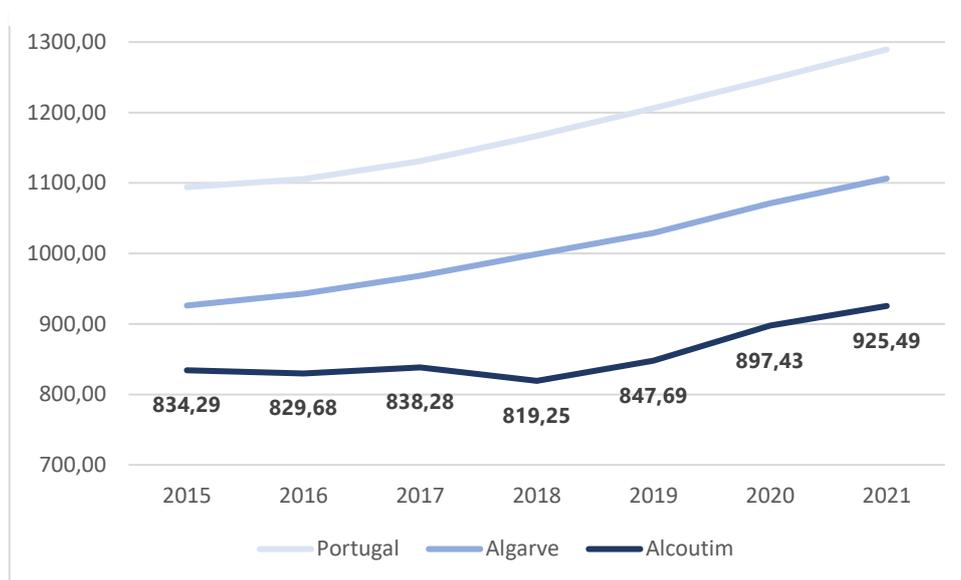
A evolução do ganho médio mensal no concelho de Alcoutim tem sido positiva desde 2015. Entre 2015 e 2021, o ganho médio mensal aumentou 11%, passando de 834,29 euros para 925,49 euros por mês.

Alcoutim apresenta uma evolução inferior à da região do Algarve em ganho médio mensal e à de Portugal (19% e 18%, respetivamente contra 11% em Alcoutim).

Quadro 18 - Ganho médio mensal (€) por localização geográfica

Localização geográfica	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Portugal	1 094,13 €	1 105,57 €	1 130,79 €	1 166,88 €	1 206,34 €	1 247,21 €	1 289,50 €
Continente	1 096,66 €	1 107,86 €	1 133,34 €	1 170,25 €	1 209,94 €	1 250,75 €	1 294,11 €
Algarve	926,13 €	942,73 €	968,19 €	999,05 €	1 029,01 €	1 070,96 €	1 106,32 €
Alcoutim	834,29 €	829,68 €	838,28 €	819,25 €	847,69 €	897,43 €	925,49 €

Fonte: INE. MTSSS/GEP, Quadros de pessoal

Gráfico 14 - Ganho médio mensal (€) por Localização geográfica


Fonte: INE. MTSSS/GEP, Quadros de pessoal

No que diz respeito ao poder de compra per capita, o concelho de Alcoutim apresenta um crescimento de 4% entre 2015 e 2021, passando de 68,53€ para 70,99€.

Apesar deste aumento, o poder de compra per capita tem observado algumas alterações a cada 2 anos. Entre 2015 e 2017, o poder de compra per capita passou de 68,53€ para 67,53€. De 2017 a 2019, o valor aumentou, passando de 67,53€ para 71,04€ e entre 2019 e 2021 houve uma pequena diminuição, passando de 71,04€ para 70,99€.

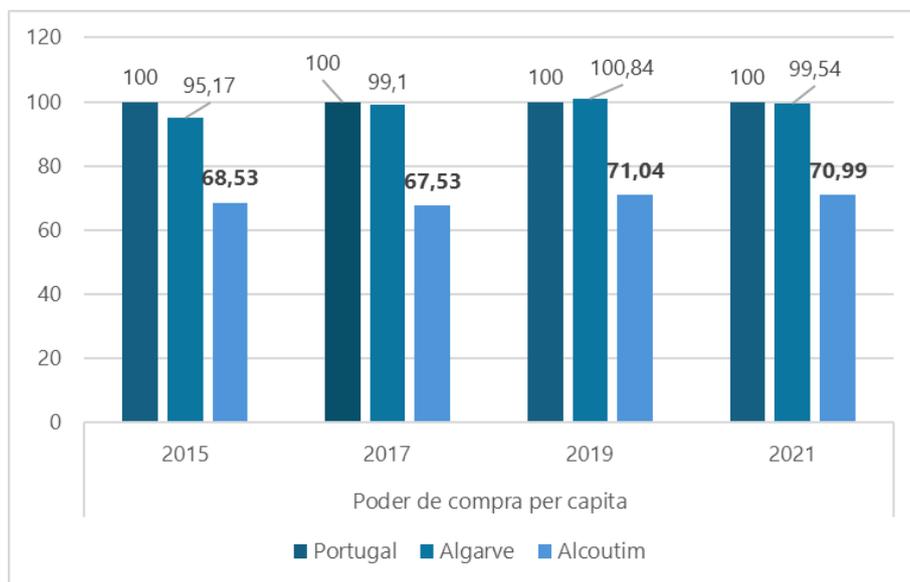
Quadro 19 - Poder de compra per capita

Localização geográfica	Poder de compra per capita			
	2015	2017	2019	2021
Portugal	100	100	100	100
Algarve	95,17	99,1	100,84	99,54
Alcoutim	68,53	67,53	71,04	70,99

Fonte: INE, Estudo sobre o poder de compra concelhio

Relativamente aos indicadores de poder de compra, o concelho, em comparação com a região do Algarve, apresenta um crescimento mais reduzido entre 2015 e 2021 (4% e 5% respetivamente).

Gráfico 15 - Poder de compra per capita



Fonte: INE, Estudo sobre o poder de compra concelhio

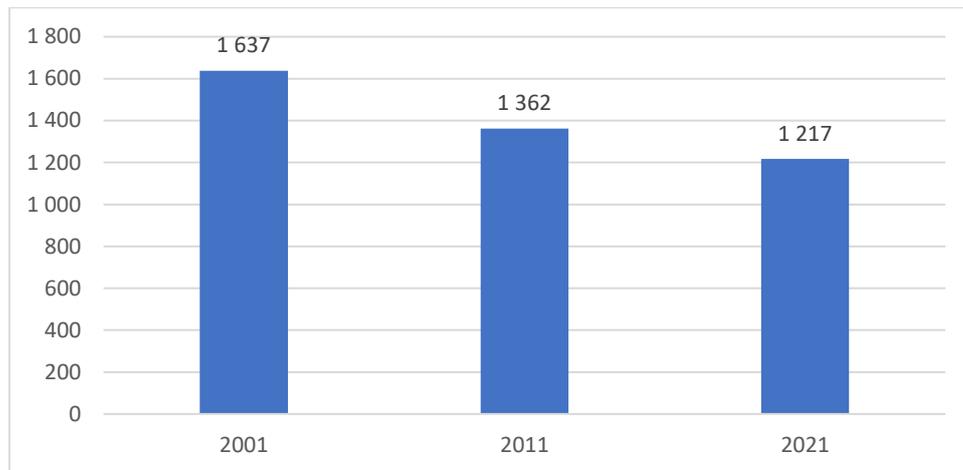
2.4 Problemas e Necessidades Habitacionais

Enquadramento

Em 2001, o concelho tinha cerca de 1.637 famílias clássicas. Esse número caiu para 1.362 em 2011 e para 1.217 em 2021, o valor mais baixo registrado desde os Censos de 1991. Desde o início dos registos censitários em 1960, observa-se uma diminuição constante no número de famílias clássicas no município.

A diminuição do número de famílias poderá ser explicada pela situação económica e financeira frágil que o país atravessou, durante este período, mas com um processo mais duradouro no período ligado ao fraco dinamismo económico e social dos territórios com menor densidade populacional e mais afastados dos grandes centros urbanos do litoral.

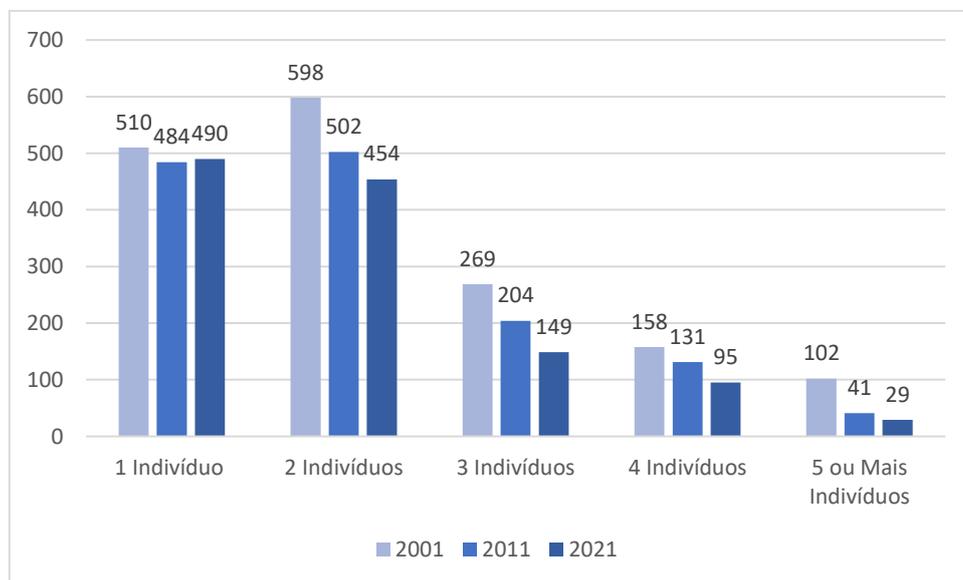
Gráfico 16- Número Total de Famílias Clássicas a Habitar em Alcoutim (2001- 2021)



Fontes de Dados: INE - X, XII, XIII, XIV, XV e XVI Recenseamentos Gerais da População/PORDATA

Este decréscimo do número de famílias é ainda acompanhado de um reajustamento dos agregados familiares, onde se regista um aumento do peso das famílias unipessoais quando comparado com as restantes, com 3 ou mais indivíduos. Uma das causas é a quebra sucessiva da natalidade e um aumento da mortalidade, o que explica o aumento da proporção das famílias com 1 ou 2 indivíduos, face às restantes, verificando-se uma diminuição acentuada no número de famílias com 3, 4, e 5 ou mais indivíduos.

Gráfico 17- Famílias clássicas por número de indivíduos em Alcoutim (2001 – 2021)



Fontes de Dados: INE - X, XII, XIII, XIV, XV e XVI Recenseamentos Gerais da População/PORDATA

Esta diminuição do número de famílias clássicas a habitar no concelho tem sido acompanhada de uma alteração no perfil da composição das famílias. Essa alteração também pode ser verificada através da dimensão média das famílias que tem diminuído ano após ano, estando, Censo após Censo, sucessivamente abaixo dos valores nacionais e regionais.

Quadro 20- Dimensão Média das Famílias em Alcoutim (2001 - 2021)

Local/Ano	2001	2011	2021
Continente	2,8	2,6	2,4
Algarve	2,6	2,4	2,4
Alcoutim	2,3	2,1	2,0

Fontes de Dados: INE - X, XII, XIII, XIV, XV e XVI Recenseamentos Gerais da População/PORDATA

O número de famílias unipessoais aumentou significativamente face aos Censos realizados neste século, com um acréscimo de 4,3 p.p. entre 2001 e 2011, e 4,8 p.p. entre 2011 e 2021. No sentido oposto, as famílias com 3 ou mais indivíduos diminuiram nos últimos dois Censos. Hoje as famílias com 1 ou 2 indivíduos representam cerca de 77% do total de famílias do concelho, tendo o peso destes dois perfis aumentado ao longo deste século.

Quadro 21- Famílias clássicas por número de indivíduos em Alcoutim (2001 – 2021)

Agregados familiares	2001	2011	2021
1 Indivíduo	510	484	490
2 Indivíduos	598	502	454
3 Indivíduos	269	204	149
4 Indivíduos	158	131	95
5 ou Mais Indivíduos	102	41	29
Total	1 637	1 362	1 217

Fontes de Dados: INE - X, XII, XIII, XIV, XV e XVI Recenseamentos Gerais da População/PORDATA

Quadro 22- Famílias clássicas por número de indivíduos em Alcoutim em proporção do número total de Famílias Clássicas (2001 – 2021)

Agregados familiares	2001	2011	2021
1 Indivíduo	31,2%	35,5%	40,3%
2 Indivíduos	36,5%	36,9%	37,3%
3 Indivíduos	16,4%	15,0%	12,2%
4 Indivíduos	9,7%	9,6%	7,8%
5 ou Mais Indivíduos	6,2%	3,0%	2,4%
Total	100%	100%	100%

Fontes de Dados: INE - X, XII, XIII, XIV, XV e XVI Recenseamentos Gerais da População/PORDATA

Os dados apontam que o número de famílias clássicas unipessoais tenha oscilado ligeiramente nos últimos 3 Censos: em 2001 de 510 para 484 para 2011 e, em 2021, para 490. Apesar da diminuição do número de famílias unipessoais, a proporção do número famílias clássicas unipessoais com 65 ou mais anos no número total de famílias unipessoais tem diminuído ligeiramente nos últimos Censos, encontrando-se atualmente em 67%. Esta proporção encontra-se acima da proporção registada no país e na região do Algarve (ambos rondam os 50%), o que demonstra o rápido envelhecimento populacional em Alcoutim. Existem atualmente em Alcoutim 327 famílias unipessoais com mais de 65 anos, representando 40,3% de todas famílias no concelho, e 67% de todas as famílias unipessoais. Isto significa que, pelo menos, 6 em cada 10 famílias unipessoais são compostas por um indivíduo com 65 anos ou mais o que, no futuro, colocará novos desafios.

Quadro 23- Famílias clássicas unipessoais com 65 anos ou mais (2001 – 2021)

Local/Ano	2001	2011	2021
Continente	310 860	393 590	499 571
Algarve	14 242	18 619	25 309
Alcouthim	378	337	327

Quadro 24- Famílias clássicas unipessoais com 65 anos ou mais em proporção de todas as famílias unipessoais (2001 – 2021)

Local/Ano	2001	2011	2021
Continente	51%	47%	51%
Algarve	45%	41%	48%
Alcouthim	74%	70%	67%

Fontes de Dados: INE - X, XII, XIII, XIV, XV e XVI Recenseamentos Gerais da População/PORDATA

2.4.1 Parque Habitacional

Alojamentos familiares

O concelho de Alcouthim, de acordo com o Censos de 2021, dispõe de um total de 3 508 alojamentos, sendo que a maior parte, 1 673 habitações (46,5%), estão localizados na União de Freguesias de Alcouthim e Pereiro. A segunda maior freguesia é Martim Longo, concentrando 29,79%. Estas duas freguesias são apresentadas como os dois grandes centros urbanos, concentrando em si a maior parte da população e alojamentos, bem como atividade económica e cultural. Registou-se, em todas as freguesias, um aumento do número dos alojamentos, com crescimento de 2% a 3% nos últimos 10 anos. Verificou-se um aumento de 87 alojamentos no período de 10 anos (entre Censos), o que representa um crescimento médio de 9 alojamentos por ano.

Quadro 25- Alojamentos (N.º) por Localização geográfica em Alcouthim

Localização geográfica	2011	2021	Varição 2011-2021	% (2021)
Giões	311	318	2,25%	8,85%
Martim Longo	1 044	1 071	2,59%	29,79%
União das Freguesias de Alcouthim e Pereiro	1 638	1 673	2,14%	46,54%
Vaqueiros	515	533	3,50%	14,83%
Alcouthim	3508	3595	2,48%	100,00%

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

Do total de alojamentos existentes no concelho, verificamos que mais de 99% são alojamentos familiares clássicos, tendência expressa também ao nível das freguesias. Verifica-se ainda uma diminuição significativa da percentagem dos alojamentos coletivos de 2011 a 2021 (-66,7%), e um aumento dos alojamentos familiares não clássicos.

Quadro 26- Alojamentos (N.º) por Tipo em Alcoutim (2011-2021)

Tipo (alojamento)	2011	2021	Variação 2011-2021	% (2021)
Clássicos	3 508	3 595	2,48%	99,69%
Não clássicos	0	8	-	0,22%
Alojamentos coletivos	9	3	-66,67%	0,08%
Total	3 517	3 606	1,00%	100,00%

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

No que à forma de ocupação dos alojamentos familiares diz respeito, verifica-se ainda o crescimento, na última década, de 2,48% dos alojamentos familiares clássicos. Aqui destaca-se o aumento significativo em alojamentos familiares clássicos vocacionados a residência secundária e a diminuição do número alojamentos destinados a residência habitual.

Este fenómeno poderá estar relacionado com a diminuição do número de famílias clássicas a residir no concelho, e, por outro lado, com a procura de segundas habitações com outros fins, nomeadamente investimento ou férias. Esta tendência tem-se vindo a acentuar, pelo que, atualmente, a proporção de alojamentos familiares clássicos destinados a residência secundária representa mais de 50% de todos os alojamentos disponíveis, o que evidencia o crescimento da procura de habitação para fins que não sejam a residência permanente. Há assim hoje mais segundas habitações no concelho, do que primeiras habitações. Esta era já uma tendência que se acentuou de 2011 para 2021, representando um crescimento de quase 7%.

Quadro 27- Alojamentos familiares clássicos (N.º) por Forma de ocupação em Alcoutim

Forma de ocupação	2011	2021	Variação 2011-2021	Peso relativo (2021)
Residência habitual	1 356	1 209	-10,84%	33,63%
Residência secundária	1 700	1 818	6,94%	50,57%
Vago	452	568	25,66%	15,80%
Total	3 508	3 595	2,48%	100,00%

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

Habitação Social no Concelho

Em todo o concelho apenas se registam 2 alojamentos familiares no *programa de apoio ao arrendamento*, localizados em Vaqueiros e na União das Freguesias de Alcoutim e Pereiro.

Quadro 28- Alojamentos Familiares Clássicos de residência habitual arrendados no programa de apoio ao arrendamento em Alcoutim

Localização geográfica	Com Apoio ao Arrendamento	Sem Apoio ao Arrendamento
Giões	0	0
Martim Longo	0	26
União das freguesias de Alcoutim e Pereiro	1	25
Vaqueiros	1	4
Alcoutim	2	55

Dimensão e evolução do parque habitacional do Concelho de Alcoutim

No concelho de Alcoutim foi registada uma evolução do número de edifícios de 3.508 no ano de 2011 para 3.595 em 2021, verificando-se um pequeno crescimento de 2,48% no número de habitação total existente. Entre 2011 e 2021 foram construídas 58 novas habitações, o que representa uma média inferior a 6 por ano.

Quadro 29- Edifícios (N.º) por época de construção em Alcoutim (2011-2021)

Época de construção	2011	2021	Peso relativo (2011)	Peso relativo (2021)	Varição (2011-2021)
Anterior a 1919	628	627	17,90%	17,44%	-0,16%
1919 - 1945	406	422	11,57%	11,74%	3,94%
1946 - 1960	266	288	7,58%	8,01%	8,27%
1961 - 1980	631	632	17,99%	17,58%	0,16%
1981 - 1990	497	504	14,17%	14,02%	1,41%
1991 - 2000	467	466	13,31%	12,96%	-0,21%
2001 - 2005	333	337	9,49%	9,37%	1,20%
2006 - 2010	280	261	7,98%	7,26%	-6,79%
2011 - 2021	-	58	-	1,61%	-
Total	3 508	3 595	100,00%	100,00%	2,48%

Fontes de Dados: INE - Recenseamento da população e habitação - Censos 2011 e 2021

No concelho de Alcoutim, verifica-se, atualmente, que 45,5% dos edifícios foram construídos entre as décadas de 60 e finais da década de 90. A existência de uma maior proporção de edifícios construídos nestas décadas, face às anteriores (como aqueles construídos antes de 1919), poderá ser justificada pela melhoria das condições de vida da população. Por outro lado, a subida na proporção dos edifícios dos períodos de 1919-1945 ou 1946-1960 poderá estar relacionada com alterações nos registos e o aumento do registo de edifícios pertencentes a essas décadas que, anteriormente, poderiam não estar registados.

A maioria dos edifícios registados são das décadas de 50, 60, 70, 80 e 90, representando 53,05% do total. Estes números contrastam com a proporção de edifícios construídos neste século, uma vez que representam apenas 18,24% do total de edifícios registados. A existência desta diferença evidencia bem a quebra no setor da construção de novos edifícios desde o início do século, verificando-se ainda um aprofundamento da crise do setor, sobretudo a partir do final da primeira década do século XXI até aos dias de hoje. A construção de apenas 58 novas habitações em 10 anos está altamente correlacionada com a diminuição do número de famílias clássicas residentes.

Estado de Conservação dos edifícios

No concelho de Alcoutim verifica-se que, em 2011, cerca de 18,6% dos edifícios apresentavam algum tipo de necessidade de recuperação. Em 2021, a proporção de edifícios nessa situação aumentou para 46,3% (um aumento de 27,7%), o que evidencia o abandono dos edifícios, fruto do acentuar das migrações internas e o despovoamento de largas faixas territoriais mais afastadas dos grandes centros urbanos. O maior destaque vai para os edifícios com necessidades médias,

tendo essa categoria registado o crescimento mais significativos (cerca de 184% entre 2011 e 2021)

Quadro 30- Estado de conservação dos edifícios em Alcoutim (2011-2021)

Estado	2011	2021	Peso Relativo (2011)	Peso Relativo (2021)
Sem Necessidade de Reparação	2817	1898	81,39%	53,69%
Com necessidade de pequenas reparações	406	1073	11,73%	30,35%
Com necessidade de médias reparações	148	420	4,28%	11,88%
Com necessidade de grandes reparações	90	144	2,60%	4,07%
Total	3 461	3535	100,00%	100,00%

Fonte: INE– Censos 2011 e 2021

Em termos de freguesias, as maiores necessidades de reparação encontram-se localizadas em Giões e União de Freguesias de Alcoutim e Pereiro.

Os dados indicam que a freguesia com maior proporção de edifícios com necessidade de reparação é a de Martim Longo com 49,6% de todos os edifícios registados nessa freguesia, seguindo-se a União de Freguesias de Alcoutim e Pereiro com 46,21%. Com uma menor expressão, mas igualmente elevada, seguem-se as restantes freguesias. Considerando as maiores necessidades de reparação (médias a elevadas) verifica-se que as freguesias com a situação mais preocupantes são Giões e a União de Freguesias de Alcoutim e Pereiro, que registam valores na ordem dos 17% relativamente ao parque habitacional disponível em cada uma das freguesias. Considerando que a União de Freguesias de Alcoutim e Pereiro e a Freguesia de Martim Longo são aquelas com maiores dinâmicas sociais, populacionais e económicas, não é de estranhar que sejam estas aqueles que apresentam maiores valores no quadro infra.

Quadro 31- Estado de conservação dos edifícios em Alcoutim por freguesia (2021)

Freguesia/Estado	Sem Necessidade de Reparação	Com necessidade de pequenas reparações	Com necessidade de médias reparações	Com necessidade de grandes reparações
Giões	169	86	41	14
Martim Longo	533	367	144	13
União de Freguesias de Alcoutim e Pereiro	880	474	170	112
Vaqueiros	316	146	65	5
Alcoutim	1 898	1 073	420	144

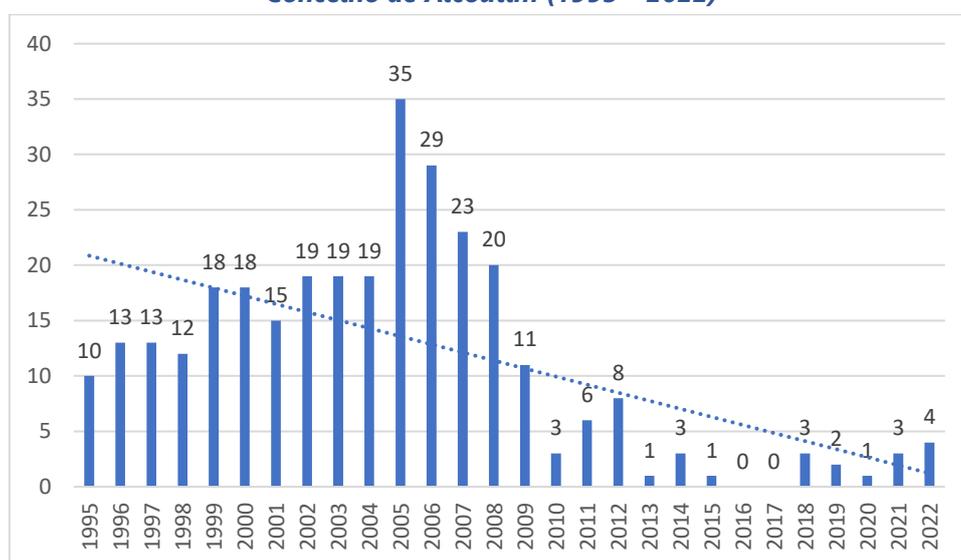
Fonte: INE– Censos 2011 e 2021- Censos da Habitação; Edifícios 2021

No que se refere aos alojamentos familiares clássicos vagos, verifica-se que a maior proporção se encontra na União de Freguesias de Alcoutim e Pereiro e na Freguesia de Martim Longo, com 17,4% e 17,0% respetivamente, seguindo-se Giões e Vaqueiros, com 15,1% e 8,8%. O concelho de Alcoutim apresenta assim valores médios de alojamentos familiares clássicos vagos superiores aos registados em Portugal continental e na região do Algarve.

Obras Concluídas

Em termos de edifícios para habitação familiar, nomeadamente construção nova, após uma dinâmica mais acentuada até 2005, assistiu-se a uma redução progressiva da atividade até 2010, ano em que se verificou o valor de três novas habitações. Nos anos de 2011 e 2012, assistiu-se a uma pequena recuperação, ainda assim com valores abaixo dos verificados antes de 2009. Com a crise financeira a agravar-se entre 2013 e 2017, assistiram-se aos valores mais baixos da série, com os anos de 2016 e 2017 sem registos de construção nova. Desde 2018 até à atualidade tem-se registado alguma atividade, porém ainda aquém das necessidades habitacionais e dos valores registados no início dos anos 2000.

Gráfico 18- Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar – Concelho de Alcoutim (1995 – 2022)



Fonte: INE, Construção e habitação; Obras Concluídas; Fogos Concluídos

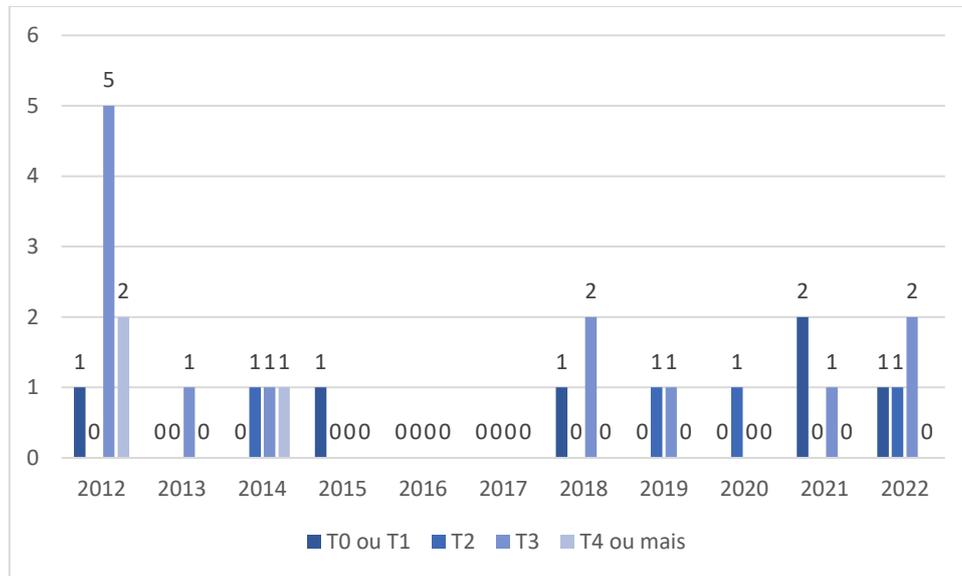
Quanto às tipologias dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar no concelho de Alcoutim, a tipologia T3 apresenta-se como sendo aquela que teve oferta mais sustentada na série temporal assinalada, com a oferta de construções novas nesta tipologia a aumentar ligeiramente após 2018, apesar da quebra entre 2015 e 2017, onde não se assistiu à construção de qualquer T3. Para além dos T3, T0 ou T1 e T2 têm sido as tipologias seguintes mais construídas, apesar das oscilações visíveis entre as décadas de 2012 e 2022. Todavia, os anos de 2021 e 2022 têm registado uma evolução positiva deste indicador.

Quadro 32- Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar por tipologia em Alcoutim (2012-2022)

Tipologia do fogo	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
T0 ou T1	1	0	0	1	0	0	1	0	0	2	1
T2	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0	1
T3	5	1	1	0	0	0	2	1	0	1	2
T4 ou mais	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0

Fonte: INE, Construção e habitação; Obras Concluídas; Fogos Concluídos

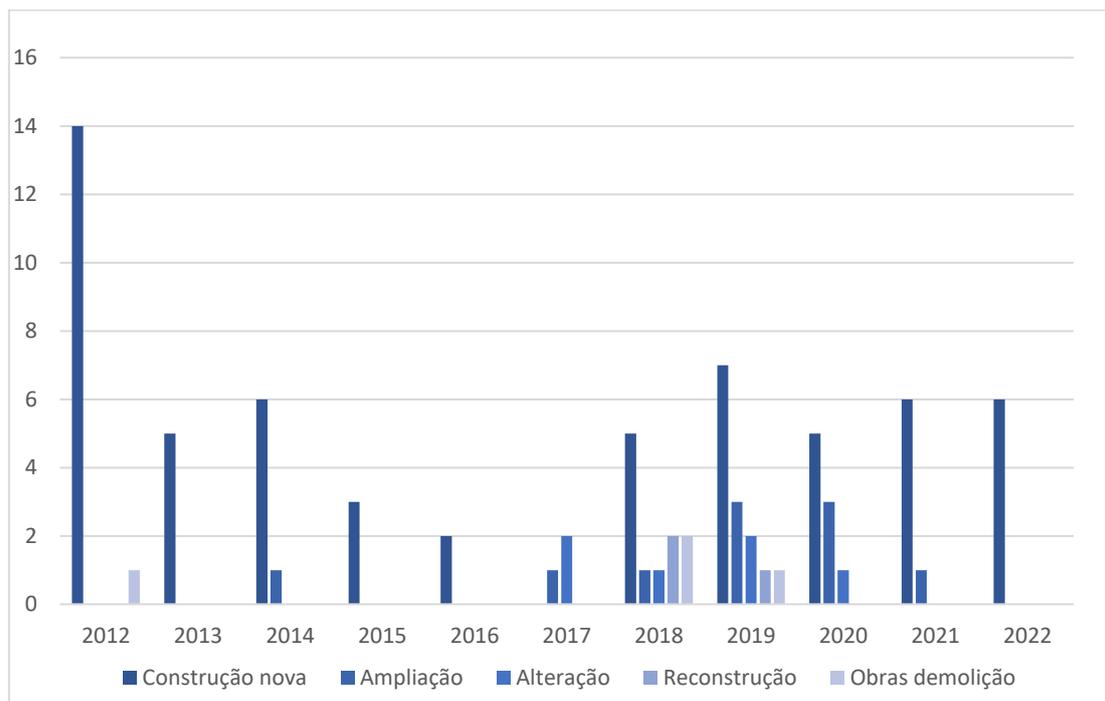
Gráfico 19- Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar por tipologia em Alcoutim



Fonte: INE, Construção e Habitação; Obras Concluídas; Edifícios Concluídos

Relativamente ao tipo de obra dos edifícios concluídos, este diz respeito maioritariamente a obras de construção nova, com as restantes tipologias a apresentarem valores bastante reduzidos. Em 2020, registou-se uma quebra no número de novas construções, com a posterior recuperação e consolidação em 2021 e 2022. Na série temporal de 2012 a 2022, as obras de ampliação seguem-se como o segundo tipo de obra mais frequente ainda assim bastante abaixo das construções novas.

Gráfico 20- Edifícios concluídos (N.º) e Tipo de obra em Alcoutim



Fonte: INE, Construção e Habitação; Obras Concluídas; Edifícios Concluídos

Quadro 33- Edifícios concluídos (N.º) e Tipo de obra em Alcouthim

Tipo de obra	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Construção nova	14	5	6	3	2	0	5	7	5	6	6
Ampliação	0	0	1	0	0	1	1	3	3	1	0
Alteração	0	0	0	0	0	2	1	2	1	0	0
Reconstrução	0	0	0	0	0	0	2	1	0	0	0
Obras demolição	1	0	0	0	0	0	2	1	0	0	0

Fonte: INE, Construção e Habitação; Obras Concluídas; Edifícios Concluídos

Alojamento Turístico

Na oferta turística encontramos alguma variedade no tipo de espaços disponíveis no concelho. A evolução de oferta turística não tem sofrido grandes alterações nos últimos anos, onde apenas se destaca o aumento ligeiro da oferta em Alojamento Local e dos espaços destinados a Turismo Rural.

Ainda de acordo com o INE, relativamente ao número de dormidas em estabelecimentos de alojamento turístico, verificou-se um aumento de 2 171 dormidas em 2018, para 15 040 em 2022, representando um fator muito significativo em termos económicos e de desenvolvimento, em particular da capacidade de atração de visitantes.

Já na capacidade de alojamento em estabelecimentos de alojamento turístico por 1000 habitantes, verifica-se que o rácio tem aumentando progressivamente desde 2017, apesar da quebra registada entre 2019 e 2021. Em 2022, este indicador registava um valor de 50,7 (mais do que o dobro face a 2017, que era de 24,6) refletindo a aposta e o crescimento do setor do turismo no concelho.

Quadro 34- Estabelecimentos de Alojamento Turístico (N.º) e Tipo de Alojamento Turístico em Alcouthim

Tipo de Espaço	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hotelaria	-	-	1	1	1	1
Alojamento Local	1	2	2	-	1	2
Turismo no espaço rural e de habitação	3	3	1	1	2	2

Fonte: INE; Turismo; Estabelecimentos Turísticos; Oferta Turística

Em entrevista com o Município foi revelado ainda que a União de Freguesias de Alcouthim e Pereiro concentra em si duas infraestruturas de alojamento turístico, designadamente uma pousada da juventude e um hotel.

2.4.2 Mercado Imobiliário

Os contratos de compra e venda de prédio urbanos em Alcouthim representam apenas 0,05% de todo o volume registado na região do Algarve, tendo alcançado em 2020 um valor global de 1.339 milhares de euros. Desde 2015 que se tem assistido a uma diminuição no volume de contratos de compras e vendas, apesar da recuperação verificada em 2018 e 2019.

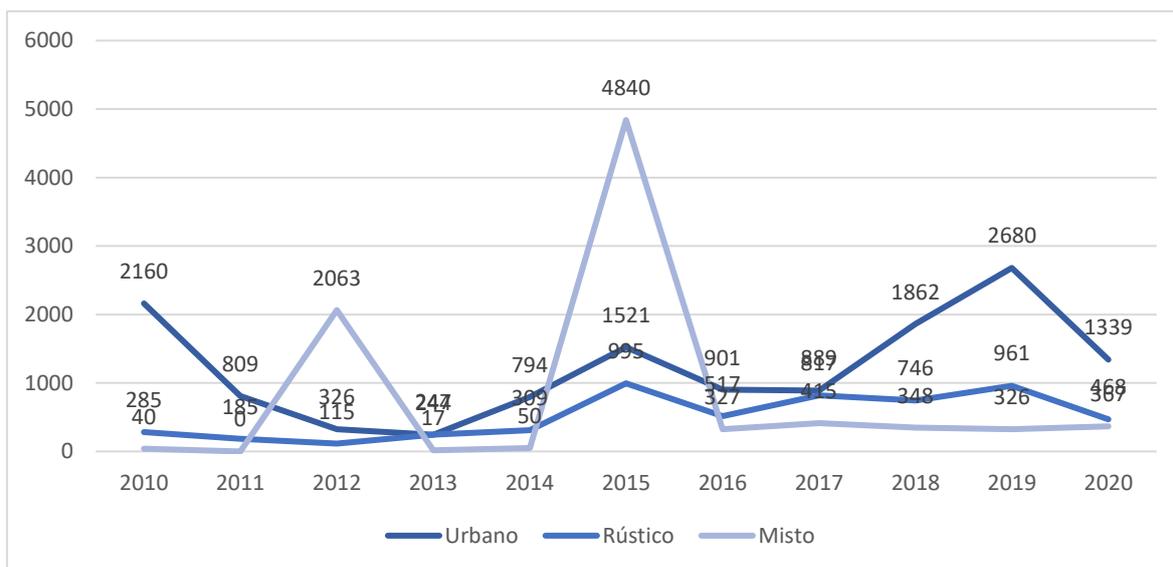
Quadro 35- Volume de Contratos de compra e venda (em Milhares de Euros) – Prédios Urbanos na Região do Algarve

Localização geográfica	2018	2019	2020
Albufeira	389 714	428 866	284 543
Alcoutim	1 862	2 680	1 339
Aljezur	27 925	32 904	36 201
Castro Marim	35 547	29 366	37 608
Faro	181 672	180 820	172 586
Lagoa	211 330	217 858	146 798
Lagos	378 035	384 127	280 948
Loulé	808 124	813 789	701 849
Monchique	6 187	13 876	4 709
Olhão	158 875	136 954	119 881
Portimão	375 073	373 129	255 972
São Brás de Alportel	36 462	33 756	31 492
Silves	155 497	137 677	131 456
Tavira	196 847	198 868	132 163
Vila do Bispo	45 876	43 844	32 655
Vila Real de Santo António	95 080	98 825	74 497
Algarve	3 104 106	3 127 339	2 444 697

Fonte: INE; Construção e Habitação; Operações sobre imóveis

Verifica-se ainda em Alcoutim que a transação de prédios urbanos é aquela que apresenta maior importância nos contratos de compra e venda, tendo os valores começado a aumentar significativamente a partir de 2018, face aos restantes aos prédios rústicos e mistos. Apesar da quebra sentida em 2020, as transações relativas a prédios urbanos continuam a representar cerca de 60-65% do total de compras e vendas, entre 2018 e 2020.

Gráfico 21- Volume de Contratos de compra e venda (k€) e Tipo de prédio em Alcoutim

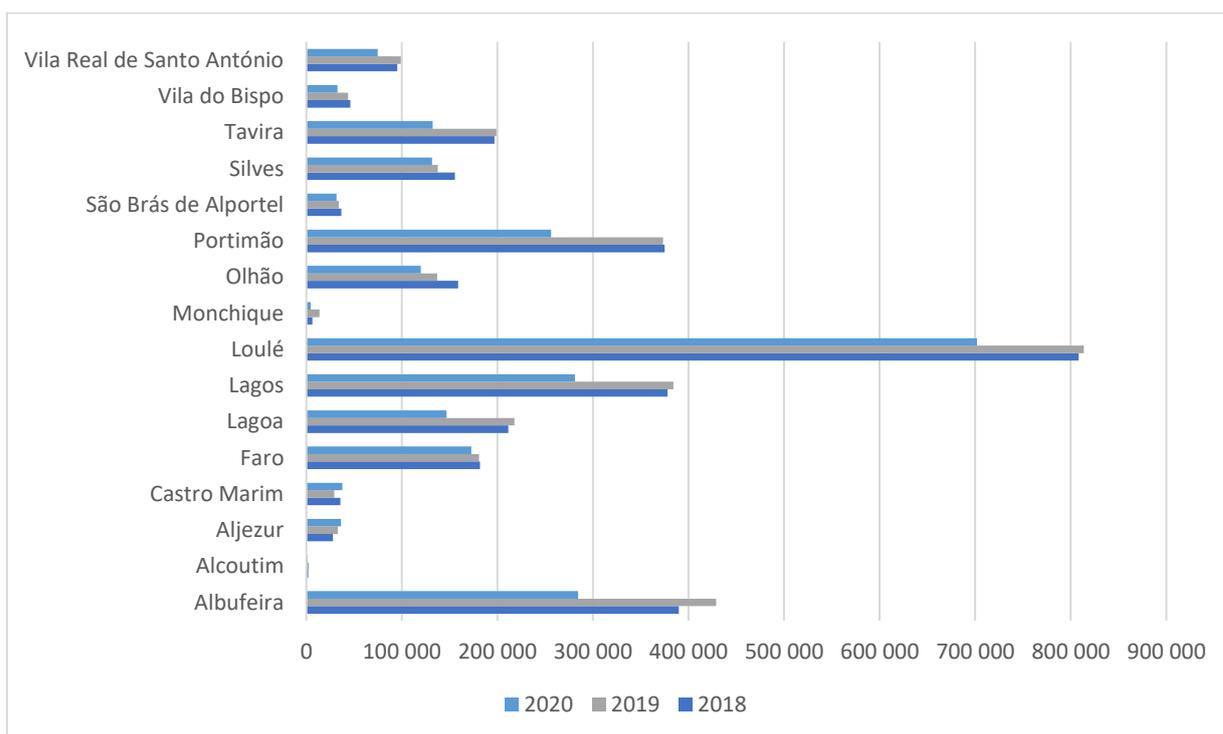


Fonte: INE; Construção e Habitação; Operações sobre imóveis

Os contratos de compra e venda de prédios, em Alcoutim, registaram uma dinâmica elevada em 2015 e 2019, onde se verificaram os maiores valores da série para cada um dos tipos de prédios em estudo. Destaca-se que 2015 os prédios mistos eram aqueles que registavam maior proporção no total de compras e vendas no concelho. Desde 2015 até 2020, são, porém, os prédios do tipo urbano que apresentam maior proporção. Alcoutim registou ainda entre 2018 e 2019 o segundo maior crescimento em transações de toda a região do Algarve, crescendo 43,93%, entre 2018 e 2019, apenas superado por Monchique. Apesar de tudo, em 2020, registou-se a segunda maior queda, cerca de 50%, acima da diminuição no número de contratos que se verificou na região do Algarve que foi de cerca de 21,8%. Essa queda poderá estar relacionada com a crise económica, social e saúde pública causada pela Covid-19, uma vez que quase todos os concelhos da região registaram uma queda no número de contratos celebrados. Já entre 2011 e 2019, os contratos de compra e venda de prédios urbanos diminuíram em média anualmente 4,67%.

Avaliando os valores representados no gráfico seguinte relativo ao volume em valor dos contratos de compra e venda de prédios urbanos na região do Algarve é possível verificar que os concelhos com maior representatividade são Loulé, Albufeira, Lagos e Portimão, sendo que Alcoutim é dos concelhos com menor volume de contratos de transação.

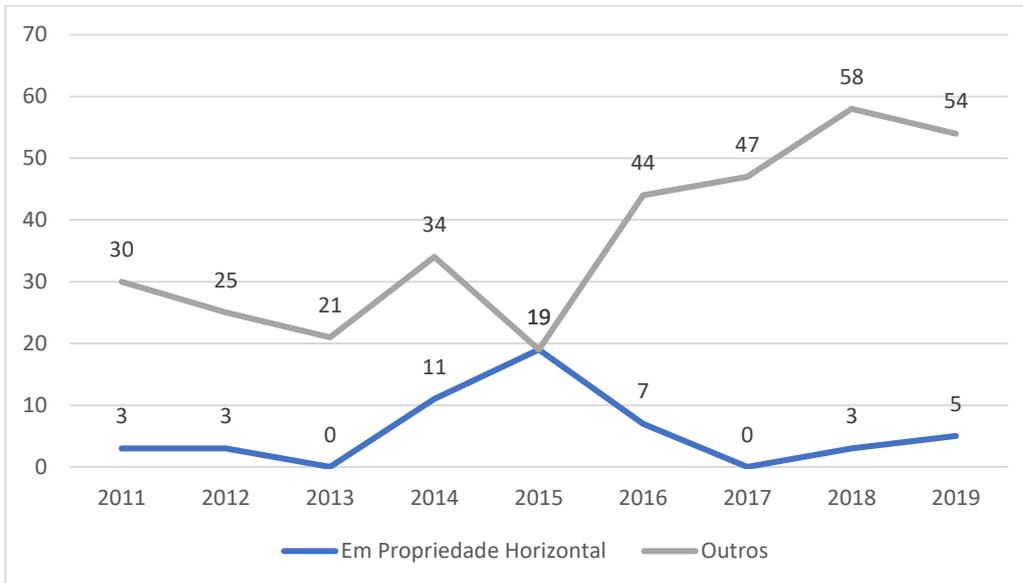
Gráfico 22- Volume de Contratos de compra e venda (k€) – Prédios Urbanos- Algarve



Fonte: INE; Construção e Habitação; Operações sobre imóveis

A partir de 2015, em Alcoutim, em termos de prédios urbanos, destaca-se uma diminuição gradual das transações envolvendo propriedade horizontal até 2017, assistindo-se, até 2019, a um crescimento gradual de transações envolvendo este tipo de prédios, porém ainda bastante inferior aos números registados antes de 2015.

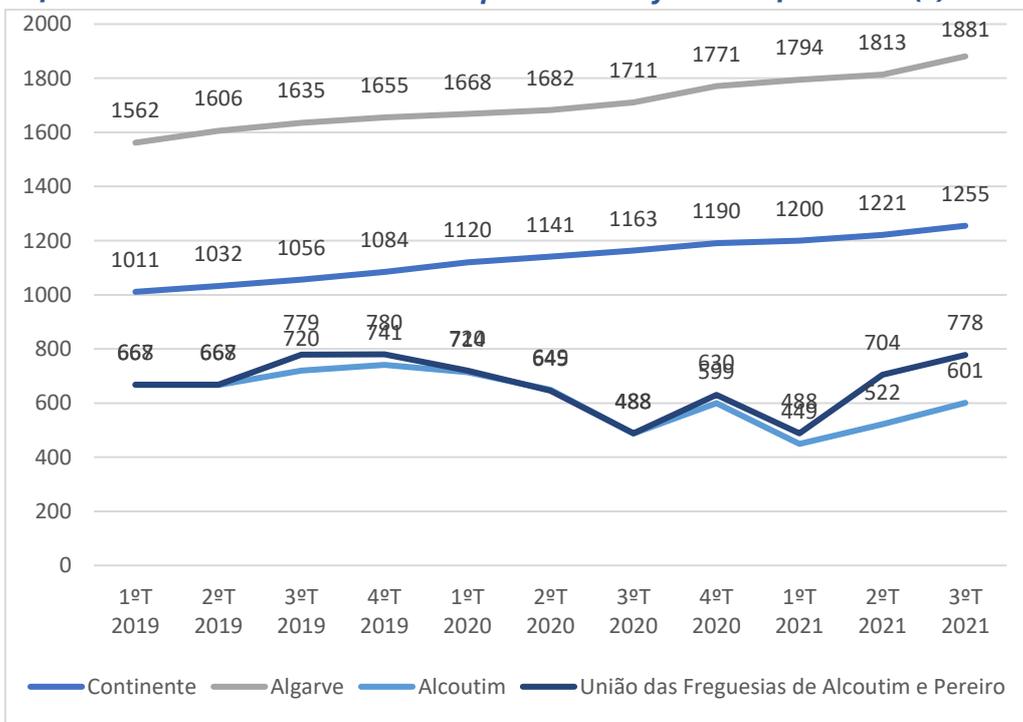
Gráfico 23- Contratos de compra e venda (N.º) e Tipo de prédio Urbanos em Alcoutim



Fonte: INE, Operações sobre imóveis; Contratos de Compra e Venda

O valor mediano das vendas por m² dos alojamentos familiares em base trimestral indica que a região do Algarve apresenta um valor mediano das vendas por m² superior aos preços praticados em termos médios no continente. Tal como no continente, também no Algarve, o valor tem aumentado de forma constante desde 2019, crescendo cerca de 319€/m² desde o primeiro trimestre de 2019 até ao terceiro trimestre de 2021. No continente, por exemplo, o aumento foi de 244€/m².

Gráfico 24- Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€) – anual



Fonte: INE; Operações sobre imóveis; Outros indicadores de construção e habitação; Avaliação Bancária da Habitação

Estes valores indicam um forte procura de habitação na região do Algarve relativamente à média do continente. Relativamente a Alcoutim, os valores registados são substancialmente inferiores aos da região do Algarve. Aliás, pode-se verificar que Alcoutim apresenta os números mais baixos. Apesar disso, os preços por m² têm flutuado ao longo dos últimos anos, evidenciando a sensibilidade do concelho a crises e choques demográficos. O mesmo não se verifica em outros concelhos da região, onde a variação do preço é mais inelástica.

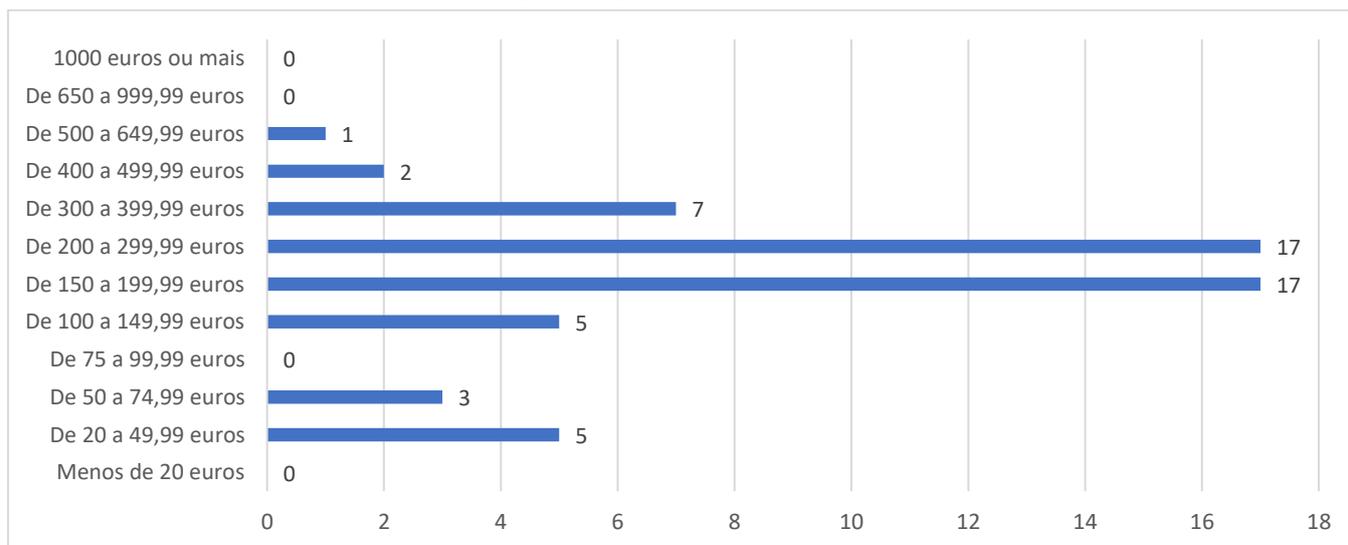
No período em estudo, verifica-se que o concelho viu o preço de venda por m² para alojamento familiar diminuir 66€ entre 2019 e 2021. Em sentido contrário, a União de Freguesias de Alcoutim e Pereiro (a única para a qual existe informação disponível) tem um preço por m² igual ou superior ao preço médio em Alcoutim. É em 2021 que se verifica um aumento maior do preço e uma maior diferença no preço na freguesia face à média do concelho, o que reforça a conclusão de que a freguesia é um dos principais centros urbanos. Entre 2019 e 2021 o preço por m² aumentou cerca de 110€.

Considerando que um território de forte pressão urbana corresponde a uma região cujo valor mediano das vendas por m² aferido pelo INE é superior ao valor correspondente à média nacional, a região do Algarve poderá considerar-se como sendo um território com indicadores de pressão urbana. O mesmo não se pode concluir em relação a Alcoutim, uma vez que o concelho apresenta valores constantemente abaixo da média da região onde se insere.

Arrendamento urbano

Relativamente aos alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados, de acordo com os Censos de 2021 do INE, foram identificadas 57 situações de arrendamento.

Gráfico 25- Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) em Alcoutim



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

As rendas concentravam-se em valores acima dos 100 € (86%), sendo que os escalões com maior representação, e representando 60% dos casos reportados, apresentavam um valor mensal de

renda entre 150€ e 299,99€ / mensais. Estes valores são muito aproximados dos observados relativamente ao valor dos encargos médios mensais com a aquisição de habitação própria, que se situam em 266,81 €/mensais.

Encargos com a Habitação

Os encargos médios com a aquisição de casa própria têm vindo a diminuir no concelho. A freguesia de Vaqueiros foi a que registou o maior aumento nesses custos, com uma subida de aproximadamente 1,58 € ao longo de 10 anos. Por outro lado, as restantes freguesias registaram uma diminuição nos valores médios de aquisição, sendo Giões a freguesia com a maior queda nos custos, com uma redução de 104,17 €. Apesar desta quebra acentuada nos custos de aquisição de habitação, a freguesia de Giões registou o menor crescimento no número de alojamentos familiares

Quadro 36- Encargos médios mensais devido a aquisição de habitação própria nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes- Alcoutim

Localização Geográfica	2011	2021	Variação
Giões	304,17 €	200,00 €	-34,25%
Martim Longo	268,45 €	264,66 €	-1,41%
União das freguesias de Alcoutim e Pereiro	271,80 €	269,08 €	-1,00%
Vaqueiros	267,86 €	269,44 €	0,59%
Alcoutim	292,95 €	266,81 €	-8,92%

Fonte: INE, Construção e habitação; Censos da Habitação; Encargos com Habitação – Censos 2021

Quadro 37- Taxa de variação dos alojamentos familiares em % (2011-2021) – Alcoutim

Localização Geográfica	Variação de Alojamentos Familiares (2011 -2021)
Giões	2,25
Martim Longo	2,68
União das freguesias de Alcoutim e Pereiro	2,56
Vaqueiros	3,50
Alcoutim	2,71

Fonte: INE, Construção e habitação; Censos da Habitação; Alojamentos 2021 – Censos 2021

Quadro 38- População Residente nos Alojamentos Familiares Clássicos (2011 – 2021) – Alcoutim

Localização Geográfica	2011	2021	Variação
Giões	256	152	-40,63%
Martim Longo	1026	892	-13,06%
União de Freguesias de Alcoutim e Pereiro	1060	991	-6,51%
Vaqueiros	497	333	-33,00%
Alcoutim	2 839	2 368	-11,40%

Fonte: INE, População; Censos da População; População Residente – Censos 2011 e 2021

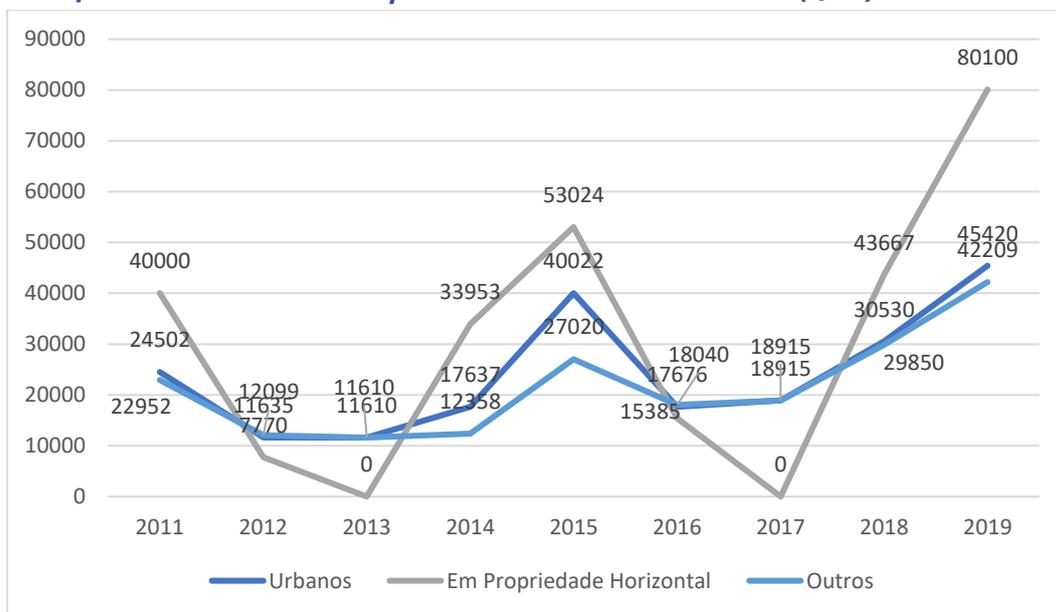
Em sentido contrário, a freguesia de Vaqueiros, é aquela que regista o maior aumento no número de alojamentos, podendo resultar do facto de esta ter sido a freguesia que registou o maior aumento dos custos com aquisição de casa própria.

De acordo com a análise realizada, a maior proporção de alojamentos familiares vagos encontra-se nas freguesias de Martim Longo e União das Freguesias de Alcoutim e Pereiro, sendo justamente das freguesias onde quem registaram maior diminuição nos encargos médios mensais com aquisição de habitação própria.

2.4.3 Situação Atual do Mercado de Habitação

No que concerne ao valor médio dos prédios transacionados verifica-se alguma flutuação nos vários tipos de prédios transacionados.

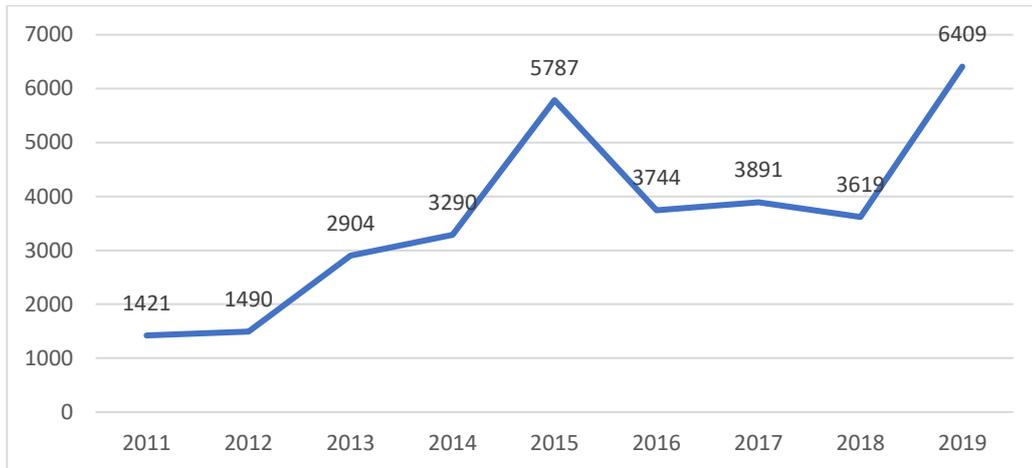
Gráfico 26- Valor médio dos prédios urbanos transacionados (€/Nº) em Alcoutim



Fonte: INE; Construção e Habitação; Operações sobre imóveis;

O prédio do tipo urbano em propriedade horizontal é aquele que apresenta maior dinamismo, arrastando, como tal, o valor médio. Considerando os prédios do tipo urbano em propriedade horizontal, constata-se duas quebras: entre 2011 e 2013 e entre 2016 e 2017. Os anos de 2015 e 2019 foram aqueles em que se registaram os maiores valores da série. É ainda de salientar que as propriedades do tipo horizontal, em 2019, apresentavam um valor de 80.100€, muito superior aos 42.209€ das moradias unifamiliares (em outros). Este aumento do valor médio dos prédios transacionados em propriedade horizontal deve-se sobretudo ao aumento da procura por este tipo de habitação.

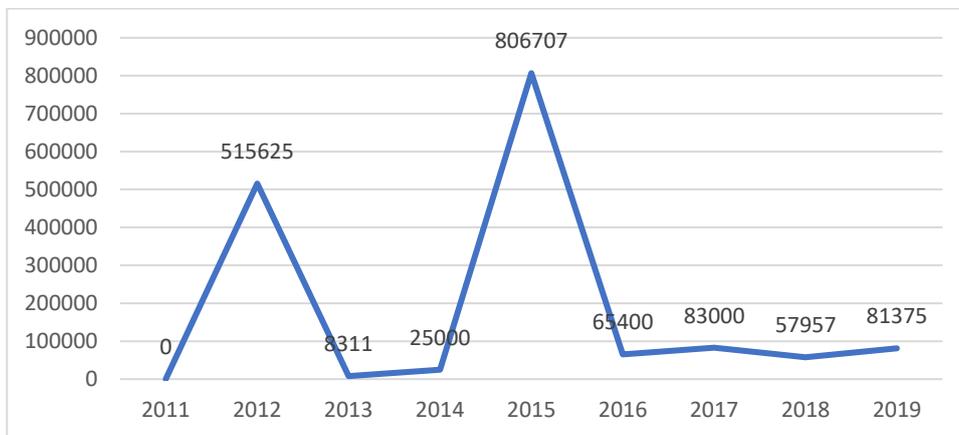
Gráfico 27- Valor médio dos prédios rústicos transacionados (€/Nº) em Alcoutim



Fonte: INE; Construção e Habitação; Operações sobre imóveis

Analisando os valores médios dos prédios transacionados do tipo rústico e mistos verificam-se igualmente alguns períodos de quebra, seguidos por períodos de recuperação. Entre 2016 e 2018 registou-se um longo período de quebra para os prédios rústicos, seguindo-se um período de rápida recuperação em 2019, ultrapassando os valores atingidos em 2015. Já o valor médio dos prédios mistos transacionados tem aumentado de 57 957€, em 2018, para 81 375€, em 2019, o quarto maior valor da série.

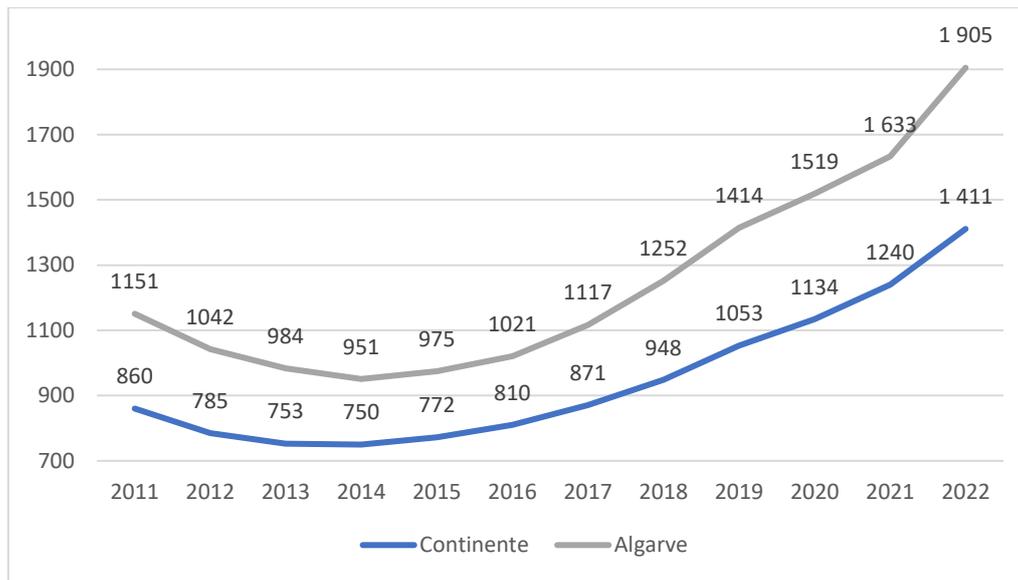
Gráfico 28- Valor médio dos prédios mistos transacionados (€/Nº) em Alcoutim



Fonte: INE; Construção e Habitação; Operações sobre imóveis

No que ao valor mediano de avaliação bancária diz respeito, em 2020, o valor na região do Algarve foi de 1.519€/m², tendo aumentado para 1633€/m² em 2021 e para 1905€/m² em 2022. Os aumentos registados na região do Algarve têm sido superiores aqueles que se verificam no continente. Os dados relativos a Alcoutim, não se encontram disponíveis, porém, há razões para acreditar que o concelho se encontre abaixo daquilo que são os valores praticados em média na região, conforme visto no valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares.

Gráfico 29- Valor mediano de avaliação bancária por m2 de alojamentos familiares (€)



Fonte: INE; Operações sobre imóveis; Outros indicadores de construção e habitação; Avaliação Bancária da Habitação

Já o valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos, em 2021, no concelho encontra-se nos 212,94 €. Com os dados disponíveis, é possível verificar que a União de Freguesias de Alcoutim e Pereiro é aquela que apresenta o valor mais elevado de 245,96 €. As freguesias de Martim Longo e Vaqueiros apresentam um valor mais baixo face à média do concelho: 205,29 € e 81,00€, respetivamente.

2.5 Diagnóstico de Carências Habitacionais do Concelho

2.5.1 Situações de habitação indigna

Comunidade migrante

A dimensão dos fluxos migratórios para Portugal, associada a difíceis condições na sua inserção e à sua concentração territorial, criou situações de vulnerabilidade, nomeadamente no que respeita às condições habitacionais. Podemos identificar situações que passaram pelo crivo da comunicação social, no que diz respeito ao estabelecimento de redes de tráfico de imigração no Alentejo e como essas situações têm exposto as situações desumanas com que muitas dessas pessoas são tratadas, designadamente nas suas habitações. Estando o distrito de Faro mesmo ao lado, não é de estranhar que os concelhos vizinhos ao Baixo Alentejo sejam afetados por esta ocorrência, nomeadamente Alcoutim

Em 2022, o distrito de Faro apresentava uma população imigrante de 109 636 indivíduos. Depois de Lisboa, Faro é o distrito do país que regista mais imigrantes, com cerca de 14% de toda a população imigrante. Alcoutim regista apenas 0,2% do total de, sendo o concelho com menor número de imigrantes no distrito.

Os dados publicados pelo INE indicam que, em 2022, existiam 243 cidadãos estrangeiros com o estatuto de residente no concelho. Desses, 130 eram homens e 113 eram mulheres. Constata-se, ainda, um aumento do número de imigrantes em Alcoutim, quando comparado com o ano de 2011, ano em que foram registados por aquele organismo 66 imigrantes residentes. Esta evolução corresponde a um crescimento médio anual de 12,6% de 2011 a 2022.

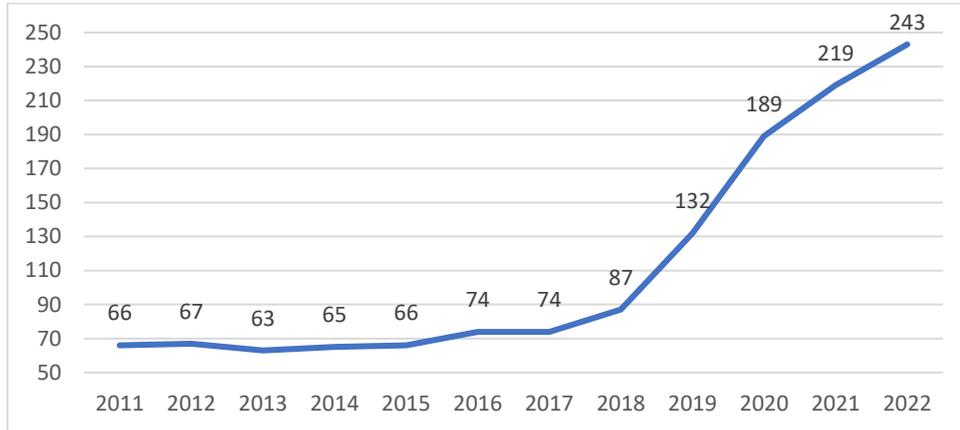
Quadro 42- Número de imigrantes residentes por concelho e sexo no distrito de Faro

Concelhos	Total	Homens	Mulheres
Albufeira	16 779	9 042	7 737
Alcoutim	243	130	113
Aljezur	2 264	1 141	1 123
Castro Marim	979	541	438
Faro	10 322	5 662	4 660
Lagoa	5 574	2 897	2 677
Lagos	12 165	6 307	5 858
Loulé	19 364	10 069	9 295
Monchique	934	509	425
Olhão	5 515	2 931	2 584
Portimão	13 036	6 964	6 072
São Brás de Alportel	1 683	821	862
Silves	7 622	4 228	3 394
Tavira	7 406	4 108	3 298
Vila do Bispo	2 446	1 230	1 216
Vila Real de Santo António	3 304	1 856	1 448
Algarve	109 636	58 436	51 200

Fonte: INE, População; Imigrantes; População Estrangeira com Estatuto legal de residente

De acordo com os dados do INE, verifica-se uma estabilização no número de imigrantes entre 2011 e 2017, com o número de indivíduos com estatuto de residente a variar entre os 63 e os 74. Em 2018 verificou-se uma explosão no número de imigrantes, com o número a aumentar de 87 para 243 em 2022. Estes números correspondem a um crescimento médio anual de 29,28% em 4 anos. Os anos de maior crescimento dizem respeito a 2019 e 2020.

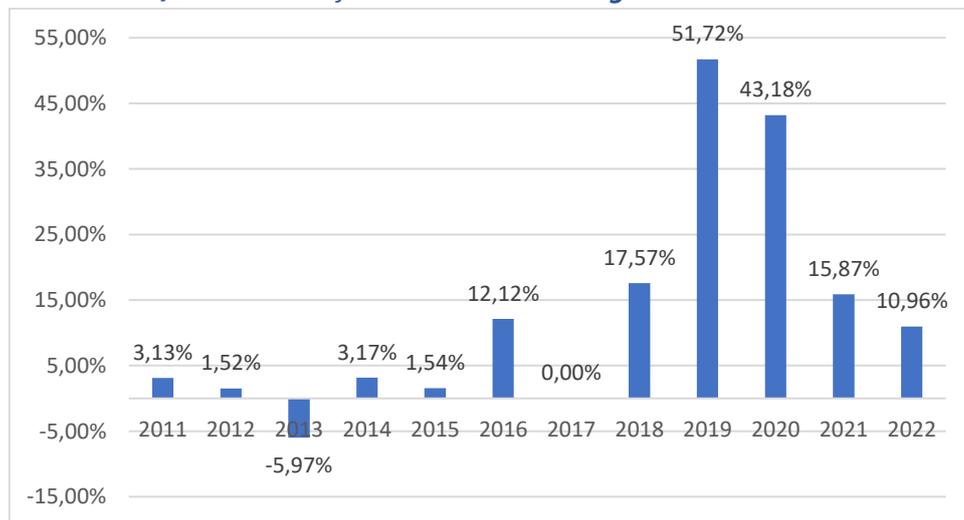
Gráfico 30- Evolução do Número de Imigrantes em Alcoutim



Fonte: INE, População; Imigrantes; População Estrangeira com Estatuto legal de residente

Em 2022, verifica-se ainda que a maioria dos imigrantes são provenientes de Europa. Cerca de 102 provêm do Reino Unido, correspondendo a 42,0% da população migrante no concelho. Da União Europeia registam-se cerca de 97 casos, correspondendo a 40,0%. Registam-se ainda 6 casos oriundos do Brasil (2,5%), 4 de Cabo Verde (1,6%) e 3 da China (1,2%).

Gráfico 31- Variação no Número de Imigrantes em Alcoutim



Fonte: INE, População; Imigrantes; População Estrangeira com Estatuto legal de residente

A comunidade migrante é composta, sobretudo, por reformados oriundos do norte e centro da Europa. Muitos deles fixam-se nos "montes" da região, reabilitando os imóveis que lá se encontram, ou residem em embarcações localizadas ao longo das margens do rio Guadiana. Há ainda registo de casais imigrantes mais jovens que se fixam nesses mesmos montes, trabalhando em formato remoto e fazendo uso da qualidade de vida na região.

2.6 Síntese do enquadramento territorial e diagnóstico

Apresenta-se de seguida uma síntese do enquadramento territorial e diagnóstico das carências habitacionais nas suas diversas componentes, apresentando-se a análise atualizada nos campos em que foi possível proceder à atualização da informação com base nos dados provisórios dos Censos 2021.

- Ao longo dos últimos três momentos censitários, o concelho de Alcoutim viu diminuir, sucessivamente, a sua população residente, tendo esta passado de 3 770 habitantes para 2 917 em 2011, e para 2 523 habitantes em 2021 (um decréscimo de 17,9% entre os dois últimos momentos censitários).
- Em 2021, dos 2 523 residentes no concelho, 132 eram estrangeiros, mais 54 do que em 2011.
- Os residentes estrangeiros no concelho viram a sua proporção aumentar 3,38 p.p. de 1,85% para 5,23%.
- A União de Freguesias de Alcoutim e Pereiro é aquela que apresenta maior proporção de residentes estrangeiros (8,74%), seguindo-se Giões (3,29%), Martim Longo (2,59%) e Vaqueiros (1,42%).
- Segundo os Censos 2021, no concelho de Alcoutim, por cada 100 residentes, há 6 jovens (14 anos ou menos), 47 adultos e 47 idosos (65 anos ou mais).
- A freguesia de Martim longo é a freguesia com mais jovens (7 jovens e 44 idosos por cada 100 residentes) e Vaqueiros a freguesia com mais idosos (4 jovens e 54 idosos por cada 100 residentes).
- Em 2021, no concelho de Alcoutim, havia 7,8 idosos por cada jovem. Isso significa que por cada 100 jovens existiam no concelho cerca de 780 idosos, mais 223 do que em 2011
- Segundo os Censos 2021, no concelho de Alcoutim, existiam 490 agregados unipessoais (vivendo sozinhas), sendo que 227 agregados acumulam essa situação com o facto de não serem pessoas ativas.
- Em 2022 nasceram em Alcoutim 9 bebés (mais 2 do que em 2021), tendo o número vindo a diminuir consecutivamente desde 2017 (exceto a pequena recuperação em 2022).
- Faleceram no concelho, em 2022, 87 pessoas (mais 7 do que em 2021).
- Em 2022, no concelho de Alcoutim, registaram-se 31 casamentos e 4 divórcios.
- Em 2022 a diferença entre o número de nascimentos e de mortes no concelho foi negativo, traduzindo-se num saldo natural de menos 78 indivíduos. Já no que toca ao saldo migratório foi positivo (23 indivíduos). Este último não permite compensar o saldo natural, uma vez que há cada vez menos residentes no concelho.
- Com 4,3 habitantes por km², o concelho de Alcoutim tem a mais baixa densidade populacional do Algarve.
- Alcoutim é o concelho do Algarve com a menor percentagem de jovens, a maior percentagem de idosos e a menor percentagem de população ativa.
- O concelho de Alcoutim tem o maior índice de envelhecimento do Algarve.
- Em 2022, o município de Alcoutim teve o menor índice de fecundidade do Algarve, apesar do aumento verificado em 7,9 p.p. entre 2021 e 2022.
- Em 2022, o concelho de Alcoutim registou a menor taxa bruta de mortalidade do Algarve, apresentando a região do Algarve, uma esperança média de vida à nascença de 80 anos em 2021.

- Em 2022, o saldo populacional (diferença entre o número de nascimentos e o de mortes acrescido da diferença entre o número de imigrantes e o de emigrantes) no concelho de Alcoutim foi o segundo mais negativo da Região do Algarve.
- Em 2022, o saldo natural (diferença entre o número de nascimentos e o de mortes) no concelho de Alcoutim foi o sexto menos negativo da Região do Algarve.
- Em 2022, o saldo natural foi responsável por 77,2% da variação populacional total no concelho, o maior valor da região do Algarve.
- Entre 2011 e 2019, no concelho de Alcoutim, o valor médio de transação de prédios urbanos aumentou de 24 502 euros para 45 420 euros.
- Em 2021, o poder de compra per capita em Alcoutim estava em 71,0% relativamente ao poder de compra nacional, tendo o valor aumentado 11,1 p.p. face a 2019, estando assim a aproximar-se do poder de compra nacional.
- Em 2021, o valor dos encargos médios mensais, devido à aquisição de habitação própria nos alojamentos familiares clássicos, era de 266,81€, o valor mais baixo de toda a região do Algarve.
- Em 2019, o número de contratos de compra e venda de prédios diminuiu de 273 para 213, onde se destaca a diminuição dos prédios rústicos em 56.

3. Análise SWOT

Visando sintetizar por grandes níveis de impacto e significado para o processo, realizou-se uma análise SWOT, identificando-se pontos fortes e pontos fracos, oportunidades e ameaças que se julgam deter influência e capacidade de condicionar todo o processo.

Desta forma, e tendo em conta a globalidade dos fatores em presença, deseja-se reforçar e priorizar a rentabilização dos pontos fortes, eliminar e/ou mitigar os pontos fracos, aproveitar as oportunidades e combater as ameaças num processo que, sabendo-se difícil, ganhará novas formas de sucesso.

Quadro 43- Análise SWOT (análise interna)

Pontos Fortes	Pontos Fracos
População	
<ul style="list-style-type: none"> • Aumento do emprego no setor empresarial, sobretudo em setores maior inovação; • Fixação de população estrangeira e antigos emigrantes; • Aumento da população imigrante; 	<ul style="list-style-type: none"> • Decréscimo significativo de população e número de famílias ao longo das décadas; • Forte envelhecimento populacional com o aumento da proporção da população idosa na população total; • Forte quebra de natalidade; • Existência de muitos agregados unipessoais com população não ativa (46% do total de agregados unipessoais); • Maior percentagem de população idosa e menor percentagem de população ativa e jovem do Algarve
Pontos Fortes	Pontos Fracos
Economia e sociedade	
<ul style="list-style-type: none"> • Foco e aproveitamento no setor das atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas, e das atividades de saúde humana e apoio social, visto serem aquelas que têm apresentado maior dinamismo nos últimos anos; • Crescimento significativos das atividades de consultoria e no turismo- seja em volume de negócios, valor acrescentado e número de empregos; • Aposta e especialização do setor terciário social, visto ser aquele onde se registam maior aumentos da população empregada; 	<ul style="list-style-type: none"> • Forte dependência nos setores do turismo e grosso retalho; • Concentração dos agregados fiscais em rendimentos baixos; • Rendimento médio abaixo da média nacional e da região do Algarve; • Poder de compra inferior à média nacional e ao valor da região do Algarve; • Maior parte da mão de obra com baixos níveis de instrução, encontra-se empregada em setores como a indústria transformadora, construção, comércio de grosso e a retalho, alojamento e restauração.
Pontos Fortes	Pontos Fracos
Habitação e Urbanismo	
<ul style="list-style-type: none"> • Desenvolvimento e aumento dos espaços de turismo (9 de acordo com os dados do Município), como turismo residencial e de unidades de alojamento local e hoteleiro, e com isso o desenvolvimento e melhoria das condições gerais dos edifícios; 	<ul style="list-style-type: none"> • Fraco crescimento de oferta habitacional; • Fraco dinamismo habitacional, nomeadamente na alteração, reconstrução e expansão; • Parque habitacional envelhecido; • Habitação social limitada;

<ul style="list-style-type: none"> • Existência de programas de apoio a famílias carenciadas- nomeadamente os de apoio ao arrendamento; • Elaboração da Carta Municipal de Habitação (decorrente da Lei de Bases da Habitação); • Existência dos programas de habitação estipulados pela Nova Geração de Políticas de habitação; • Aumento da procura de “montes” com fixação de antigos emigrantes e de estrangeiros, nomeadamente nómadas digitais- sem custos para o município. • Diminuição nos encargos médios para aquisição de habitação própria. • Retoma e estabilização dos números de novas construções face aos valores de 2013-2018 	<ul style="list-style-type: none"> • Incapacidade de certas classes sociais e de rendimento intermédio em aceder ao mercado de habitação; • Não existência de ARUS; • Baixa variedade de tipologia de habitação não responde às necessidades das famílias; • Jovens com dificuldade no acesso à habitação; • Necessidade de reparação em cerca de metade dos edifícios, com o estado de conservação geral dos edifícios a ter-se deteriorado entre 2011 e 2021; • Diminuição do número de alojamentos de familiares de residência habitual e aumento no número de alojamentos familiares vagos;
--	---

Quadro 44 - Análise SWOT (análise externa)

Oportunidades	Ameaças
Desenvolvimento tecnológico e alterações sociais	
<ul style="list-style-type: none"> • Novas tecnologias (teletrabalho, acesso a internet, Rede 5G); • Alterações socioculturais com a fixação ou regresso de pessoas com diferentes origens, conhecimentos e experiências; • Programa de deslocalização dos funcionários públicos; • Potencial de desenvolvimento turístico sustentável, apostando nas melhores práticas ambientais e aproveitamento do património histórico, bem como conjugação do território com a sua fauna, flora e potencialidades- nomeadamente o rio e a proximidade a Espanha (com a criação da ponte), como elementos diferenciadores da economia na região; • Potencial da diversidade cultural com elaboração de programas de integração social e cultural a imigrantes com vista a fixá-los na região e acolhê-los, integrando-os na comunidade; • Criação de uma rede de atividades culturais fazendo uso das várias associações locais (nomeadamente a Associação “Alcance”, a Associação “Terras do baixo guadiana”, a Associação “ODIANAA”, a Carrinha de Cinema ou a Universidade Sénior) e dos vários eventos sazonais da região (como o Festival do Contrabando); • Programas de apoio à natalidade, bem como outros programas que permitem aumentar a classe média e diminuir a concentração de agregados em rendimentos baixos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Situações de Imigração ilegal e tráfico; • Baixa taxa de natalidade e baixa capacidade de fixação de população ativa; • Concelho muito dependente da sazonalidade.

Oportunidades	Ameaças
Atratividade e Desenvolvimento Regional	
<ul style="list-style-type: none"> Desenvolvimento de produtos e serviços específicos com vista à atração de população residente estrangeira, apostando na qualidade de vida da região, oportunidades culturais e gastronómicas; Exploração das oportunidades que decorrem do desenvolvimento de novos espaços de culturais, de convívio e de espaços Urbanos. Aproveitamento e aprofundamento das potencialidades oferecidas pelo rio e pela proximidade a Espanha; Explorar oportunidades de diversificação económica, investindo em setores de maior valor acrescentado, como tecnologia e inovação e fazendo uso de novos projetos previstos para a região como o espaço de <i>co-work</i> ou o aumento das atividades de consultoria técnica e científica deslocalizadas; Possibilidade de cooperação com outras entidades para promoção de soluções habitacionais; Promoção de novos loteamentos públicos com preços acessíveis com vista à fomentação da autoconstrução. Aproveitamento de atuais edifícios públicos que não estão em uso, para transformação e reabilitação em habitação social; Aposta no mercado de arrendamento; Aposta nos montes comunitários (com mais de 20 pessoas). 	<ul style="list-style-type: none"> Aumento da população com mais de 65 anos; Decréscimo da população com menos de 20 anos; Maior pressão sobre os serviços sociais e de saúde, com o aumento da população envelhecida; Debilidades económicas nacionais e internacionais; Degradação progressiva do parque da habitação caso não exista estratégia de atuação de conservação dos ativos existentes; Agravamento da escassez de habitação disponível no mercado a preços acessíveis; Existência de número elevado de imóveis degradados; A não aposta séria na construção, poderá determinar uma maior perda populacional e despovoamento do interior nos próximos anos; Alocação de recursos públicos em zonas sem grande tecido económico, efeito <i>spillover</i> ou potencialidades, nomeadamente montes isolados; A atual oferta de habitação social é insuficiente face às necessidades dos residentes, o que pode comprometer a fixação de população no município; Os preços da habitação atual constituem uma ameaça à fixação da população jovem; Concorrência regional com outros municípios, seja em habitação, investimento, imigração e turismo, nomeadamente nos restantes concelhos do Algarve;

Oportunidades	Ameaças
Meios de Financiamento	
<ul style="list-style-type: none"> Programa 1º Direito - Candidatura ao 1º Direito por diversos atores – beneficiários diretos e entidades beneficiárias (Município, e IPSS's); Reabilitar o parque habitacional municipal, e investimento em soluções de sustentabilidade ambiental e energética de suporte à política de habitação; Plano de Recuperação e Resiliência com atribuição de verbas significativas para a habitação, seja na construção de nova habitação, seja na reabilitação de habitação já existente; 	<ul style="list-style-type: none"> Insuficiência de recursos financeiros da Câmara Municipal de Alcoutim face à dimensão dos desafios; Distribuição desigual dos edifícios em pior estado de conservação poderá trazer maiores dificuldades financeiras às freguesias que registam maior concentração desses edifícios; Dificuldade no contacto, identificação e negociação com muitos dos proprietários de habitações devolutas e degradadas;

<ul style="list-style-type: none">• Existência de novas possibilidades de financiamento de ações, designadamente no âmbito da inovação social e do empreendedorismo;	<ul style="list-style-type: none">• Instabilidade política nacional poderá condicionar a estabilidade dos meios de financiamento e a alocação das verbas.
--	---

4. Identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais

4.1 Estrutura Territorial Proposta na Revisão do PDM¹

O modelo de ocupação urbana preconizado para Alcoutim caracteriza-se pela existência de dois centros urbanos principais onde se concentram a maioria dos serviços e equipamentos coletivos.

Os principais núcleos urbanos do concelho de Alcoutim, incluem a Vila de Alcoutim e de Martim Longo, as aldeias de Vaqueiros e Giões, e a aldeia de Pereiro.

Visão Estratégica

Visão da referida Estratégia foca-se em 'Potenciar Alcoutim na Região do Algarve, em função da sua geografia e acessibilidades como polo relevante no Nordeste Algarvio e do Baixo Guadiana, através da diversificação da integração regional, do desenvolvimento florestal e gestão dos recursos hídricos, da inovação e integração agroalimentar e do desenvolvimento do turismo sustentável, valorizando o património natural e construído e a Estrutura Ecológica Municipal, num território resiliente, nomeadamente face às Alterações Climáticas.

As subunidades de paisagem permitem caracterizar e descrever o território, desde as cumeadas de Vaqueiros e Pessegueiro/Relevos da bacia de Odeleite (no extremo sul) às Encostas do vale da ribeira do Vascão (a norte), passando pelo Vale da Ribeira da Foupana, Cumeadas de Marim Longo e Giões, não esquecendo o Rio Guadiana e as encostas do Vale do Guadiana.

É também representado o sistema urbano, no qual o papel de Alcoutim e Martim Longo é fulcral, mas sempre num sistema urbano policêntrico, onde as sedes de freguesia têm um papel âncora no território, sendo também representados os aglomerados rurais. Nestas ligações, destacam-se a ligações e conectividade entre perímetros urbanos e que são representados com diferentes níveis hierárquicos.

As principais ligações viárias são também muito relevantes na estruturação do território e na ligação entre os perímetros urbanos, entre áreas de atividade económicas, seja internamente, seja externamente ao concelho.

As áreas de atividades económicas são também representadas, sendo a sua localização estruturante, nomeadamente na zona do cruzamento da ER124/IC27 (Quatro Estradas). Podendo a nova ponte que ligará a Espanha ser um novo dinamismo para a instalação de novas atividades económicas no concelho.

O Rio Guadiana e as suas Ribeiras afluentes são estruturantes no território e paisagem. Tendo o Rio Guadiana um papel estruturante a vários níveis e com potencial turístico muito relevante. Sendo também um espaço relevante na conservação da natureza.

Fonte: Revisão do PDM de Alcoutim - Relatório da proposta preliminar, Terraforma, Lda. – Maio 2022

¹ REVISÃO DO PDM DE ALCOUTIM - RELATÓRIO DA PROPOSTA PRELIMINAR, Terraforma, Sociedade de Estudos e Projectos, Lda. – Maio 2022

RELATÓRIO DA PROPOSTA PRELIMINAR REVISÃO DO PDM DE ALCOUTIM (Extrato - Atividades Económicas e Investimentos Estruturantes)

8.7 Atividades Económicas

As atividades económicas em Alcoutim concentram-se atualmente na Zona Industrial das Quatro Estradas, para além de estabelecimentos e atividades económicas isoladas (fora de Zona Industrial), mas muitas localizadas dentro de perímetros urbanos.

A revisão do PDM mantém a área das atividades económicas no extremo nascente do perímetro urbano de Martim Longo e que ainda está subaproveitada, e também a Zona Industrial das Quatro Estradas. Sendo esta um perímetro exclusivamente de atividades económicas, localizando-se no cruzamento das Estradas Nacionais 122 e 124. Esta Zona Industrial tem algumas empresas em laboração e alguns lotes estão comprometidos ou em negociação. Pensando no horizonte no PDM, é também proposta uma nova Zona Industrial dos Cerro dos Pereiros. Localizando-se esta no cruzamento da EN 124 e IC 27, dispondo assim de excelentes acessibilidades.

Deste modo estas três áreas dão resposta a preparar o município de Alcoutim e ter melhores condições para acolher novas atividades económicas. Respondendo assim ao objetivo de integração económica regional, ligando estas áreas as polos relevantes na região.

O Espaço de Atividades Económicas de Martim Longo tem 25,2 hectares, o das Quatro Estradas tem 20,4 hectares e do Cerro dos Pereiros tem 10,7 hectares.

8.8 Investimentos Estruturantes

O PDM de Alcoutim prevê, nomeadamente no regulamento, os mecanismo e instrumentos para a concretização de investimentos estruturantes. Sendo estes aqueles que têm um papel indutor dos restantes investimentos, bem como da modernização e crescimento das atividades económicas e integram dois tipos: os Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) e os Núcleos de Desenvolvimento Económico (NDE).

São de seguida apresentados os programas de cada UOPG.

8.13.1 UOPG 1 — Pego do Fundo

Definição (localização e acessibilidades): É uma área com cerca de 7 hectares e que é totalmente propriedade municipal, localizada junto da praia fluvial existente, a poente da sede do concelho.

Objetivo: Definir as condições para a instalação, na área de intervenção, de um empreendimento turístico, na modalidade de parque de campismo e caravanismo, em solo rústico, de natureza pública, vocacionado para o turismo de natureza, de acordo com critérios de sustentabilidade e com respeito pelos valores naturais em presença; E preservar e salvaguardar a Ribeira de Cadavais e área envolvente, assegurando o enquadramento paisagístico da área de intervenção.

Usos admitidos: Empreendimento turístico, na modalidade de parque de campismo e caravanismo e zonas de lazer e equipamentos

Modelo de planeamento: As operações urbanísticas devem ser enquadradas em Plano de Intervenção em Espaço Rústico.

O prazo de execução é de 8 anos.

8.13.2 UOPG 2 – Zona Industrial Cerro dos Pereiros

Definição (localização e acessibilidades): Abrange uma área de cerca de 11 hectares, junto do cruzamento da EN 124 e IC 27, a poente da zona industrial existente das Quatro Estradas.

Objetivo: Concretização de nova zona industrial complementar à Zona Industrial das Quatro Estradas e criação de zona industrial moderna que permita o acolhimento empresarial de empresas alinhadas com os objetivos do PDM.

Usos admitidos: Atividades Económicas.

Modelo de planeamento: as operações urbanísticas devem ser enquadradas em plano de pormenor.

O prazo de execução é de 8 anos.

4.1.1 Áreas prioritárias disponíveis para construção

Considerando a estratégia do município de Alcoutim no que diz respeito a áreas prioritárias disponíveis para construção, foram identificadas um conjunto de espaços com potencialidade pelo território. De forma mais concreta, foram identificadas seis áreas em Alcoutim, duas em Giões, duas em Pereiro, duas em Vaqueiros e quatro em Martim Longo.

De seguida, são apresentadas as respetivas áreas prioritárias de construção:

Figura 11 - Área disponível para construção em Alcoutim



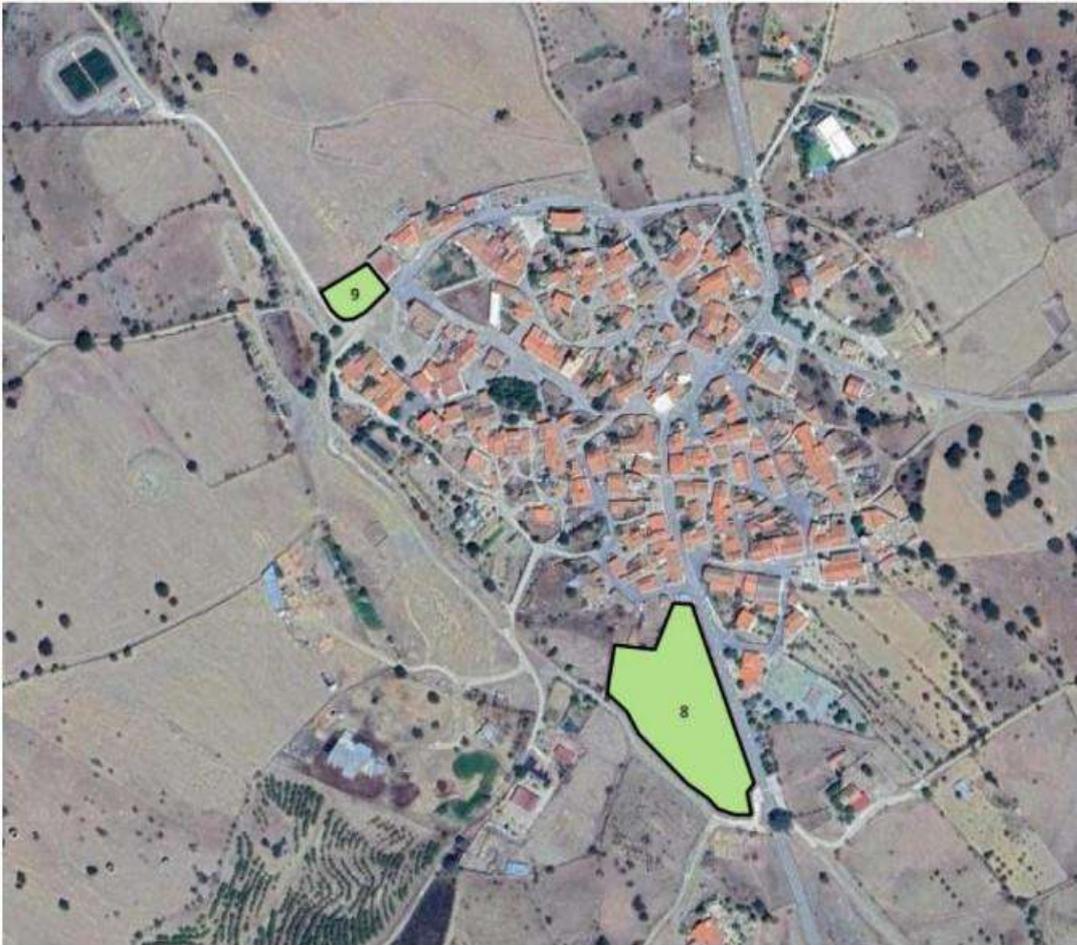
Fonte: Câmara Municipal de Alcoutim

Área bruta de construção por área:

- 10. 851,58 m² (3 fogos – moradias T2, 1º andar)
- 11. 3247,262 m² (8 fogos – moradias T2, 1º andar)
- 12. 629,661 m² (2 fogos – moradias T2, 1º andar)
- 13. 7777,798 m² (10 fogos – moradias T2, 1º andar)
- 14. 66056,554 m² (arquitetura livre)
- 15. 420,841 m² (2 fogos – moradias T2, 1º andar)

Total de fogos em Alcoutim: 60 fogos

Figura 12 - Área disponível para construção em Giões



Fonte: Câmara Municipal de Alcoutim

Área bruta de construção por área:

8. 7395,222 m² (10 fogos – moradias T2, 1º andar)

9. 997,047 m² (13 fogos – moradias T2, 1º andar)

Total de fogos em Giões: 13 fogos

Figura 13 - Áreas disponíveis para construção no Pereiro



Fonte: Câmara Municipal de Alcoutim

Área bruta de construção por área:

6. 3744,454 m² (8 fogos – moradias T2, 1º andar)

7. 1662,697 m² (4 fogos – moradias T2, 1º andar)

Total de fogos em Pereiro: 12 fogos

Figura 14 - Área disponível para construção em Vaqueiros



Fonte: Câmara Municipal de Alcoutim

Área bruta de construção por área:

- 4. 995,44 m² (3 fogos – moradias T2, 1º andar)
- 5. 648,252 m² (2 fogos – moradias T2, 1º andar)

Total de fogos em Vaqueiros: 5 fogos

Figura 15 - Área disponível para construção em Martim Longo



Fonte: Câmara Municipal de Alcoutim

Área bruta de construção por área:

1. 9376,376 m² (15 fogos – moradias T2, 1º andar)
2. 14309,251 m² (22 fogos – moradias T2, 1º andar)
3. 6338,126 m² (10 fogos – moradias T2, 1º andar)
16. 12374,311 m² (24 fogos – moradias T2, 1º andar e moradias de arquitetura livre)

Total de fogos em Martim Longo: 71 fogos

4.1.2 Loteamentos municipais

O município de Alcoutim desenvolveu e infraestruturou um Loteamento Habitacional na “Chada do Moinho do Mocho” na aldeia de Martim Longo, com um total de 26 lotes, existindo ainda 17 lotes disponíveis. Esta urbanização encontra-se localizada na vizinhança da escola-sede do Agrupamento de Escolas de Alcoutim, a Escola Básica Professor Joaquim Moreira.

Figura 16 - Loteamento em Martim Longo



1 – Avenida das Amocreves

Fonte: Câmara Municipal de Alcoutim

Área bruta de construção: 5 612 m²

4.2 Hotelaria

A oferta de alojamento turístico apresenta uma grande variedade do tipo de estabelecimentos em Alcouthim. No entanto, apenas na sede do concelho, se verifica a instalação de uma unidade hoteleira.

Quadro 39 - Unidades Hoteleiras em Alcouthim

Denominação	Nº de camas	Data de abertura	Localidade
Hotel de Alcouthim	64	23/03/2017	Alcouthim

Fonte: TravelBI by Turismo de Portugal

4.3 Alojamento Local

No que diz respeito aos alojamentos turísticos, o concelho conta com 35 unidades, distribuídas pelas quatro freguesias.

Das 262 camas disponíveis em alojamentos turísticos, 190 localizam-se na União de Freguesias de Alcouthim e Pereiro, 42 em Vaqueiros, 16 em Giões e 14 em Martim Longo.

Quadro 40 - Distribuição do número de camas por alojamento turístico em Alcouthim

Localidade	Nº de camas	% camas por localidade
União de Freguesias de Alcouthim e Pereiro	190	73%
Vaqueiros	42	16%
Giões	16	6%
Martim Longo	14	5%

Fonte: TravelBI by Turismo de Portugal

Quadro 41 - Alojamentos turísticos em Alcouthim

Denominação	Nº de camas	Data de abertura
Casa dos Avós	10	09/09/2015
Alojamento Central	9	31/01/2014
Casa Vista Rio	8	15/04/2016
ALFAZEMA DO MONTE	2	20/08/2015
N&L HOTÉIS, LDA.	7	23/03/2016
Casa de Monte Poço	10	01/05/2016
Casas do Tesouro	3	26/02/2018
Casa da Corte da Seda	8	16/10/2018
Godset	5	14/02/2019
A Casa do Álamo	7	18/03/2021
Casa Cadavais	7	01/05/2021
Casas do Avô Velhinho	8	21/06/2021

Casa da Esquina	4	16/05/2022
Casa da Arramada	4	16/05/2022
Casinha do Monte	6	29/07/2022
RETIRO DO RIO	4	01/11/2022
Casa da Escadaria	4	16/04/2023
Casa da Luz	4	17/07/2023
Alcoutim the Algarve Countryside	8	01/12/2023
Casinha Azul	12	02/02/2024
Brisas do Guadiana	10	26/10/2016
Hotel Rural Guerreiros do Rio	44	12/04/2013
Villas de Alcoutim 6	6	20/05/2019
Casas d'Aldeia	4	29/04/2014
A Estevinha	4	01/11/2015
Casa Nero	6	24/02/2020
Monte das Ferrarias	8	13/03/2020
Casa das bonecas 2	6	13/12/2018
Casas d'aldeia	10	02/08/2017
Casa da Rua do Serro	4	01/07/2022
Monte da Eira	8	01/07/2016
Paraíso dos Avós	8	27/07/2021
Casa dos Jotas	6	02/08/2021
Casa Tranquila	4	23/06/2023
Blue&Yellow house	4	30/08/2023

Fonte: TravelBI by Turismo de Portugal

5. Prospetiva de Desenvolvimento económico, criação de emprego e fixação de famílias

5.1 Quadro global dos investimentos previstos

De seguida é apresentado um quadro que inclui diversos investimentos previstos para o desenvolvimento de Alcoutim e o seu respetivo ponto de situação.

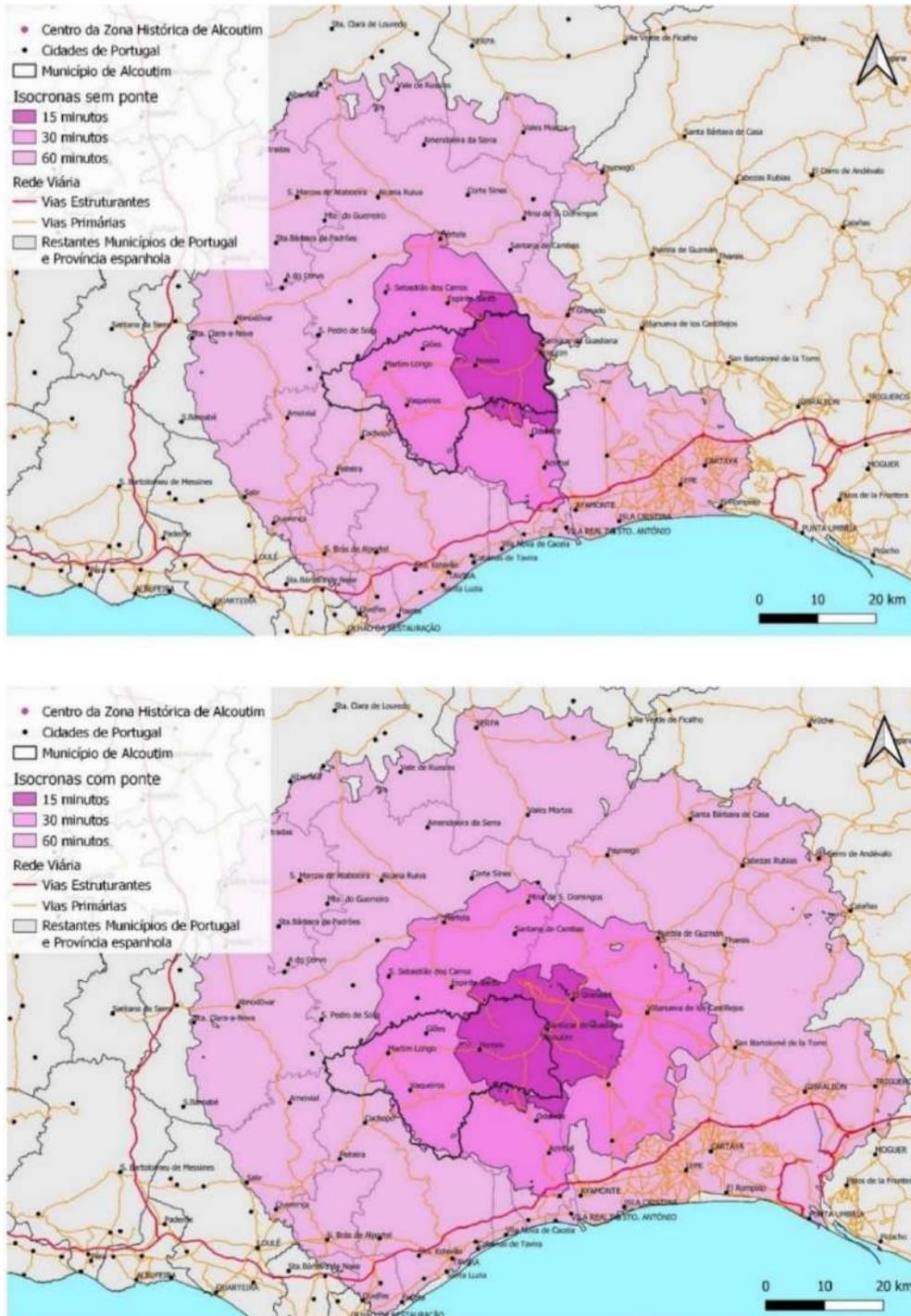
Quadro 42 - Quadro global dos investimentos previstos

Designação	Investimento Previsto (€)	Ponto de Situação
Construção de Marina em Alcoutim	5.000.000	Investimento não realizado / Não temos previsão para a sua concretização
Substituição e ampliação de ancoradouros (marina) em Alcoutim, Laranjeiras, Guerreiros do Rio e Alamo	3.000.000	Investimento não realizado / Não temos previsão para a sua concretização
Desassoreamento do rio Guadiana	nd	Investimento não realizado
Parque de Campismo/Glamping/Caravanas e construção de piscina	4.000.000	Investimento não realizado
Centro de Coordenação Operacional Municipal	1.000.000	Investimento não realizado
Conclusão IC27	nd	Investimento não realizado/ Dependente de outros municípios
Transformar a Estrada Nacional 124/Nacional 2 em IC (Alcoutim/Martim Longo/Barranco do Velho/São Brás de Alportel)	nd	Investimento não realizado/ Dependente de outros municípios
Ponte Pedonal/rodoviária Internacional do Guadiana	9.000.000	Investimento em curso
Acessos e infraestruturas do Parque de Campismo/Glamping/Caravanismo em Alcoutim	2.500.000	Projeto ativo
Ampliação e Valorização do Complexo de Recreio e Lazer da Praia Fluvial de Alcoutim	500.000	Projeto ativo
Celeiro de Ideias	300.000	Projeto ativo
Construção de acesso ao Rio Guadiana e Cais Acostáveis	300.000	Não realizado, sem data prevista
Construção de Parque de Estacionamento do Castelo e Parque de Merendas	800.000	Projeto ativo
Criação de Parque de Autocaravanismo na Aldeia de Martim Longo	120.000	Não realizado, sem data prevista
Criação de Pavilhão no Parque Industrial de Alcoutim	250.000	Investimento realizado
Criação de Zona de Recreio e Lazer na Aldeia de Martim Longo	600.000	Não realizado, sem data prevista

Criação dos “Passadiços dos Cadavais”	400.000	Não realizado, sem data prevista
Infraestrutura Básica para Produção/Transformação de produto endógeno - Mel	250.000	Não realizado, sem data prevista
Ligação Suave entre o Montinho das Laranjeiras e o Álamo	151.000	Investimento realizado
Matadouro Móvel	500.000	Não realizado, sem data prevista
Recuperação de Antigas Escolas Primárias	200.000	Não realizado, sem data prevista
Remodelação e melhoramento dos Caís Acostáveis no concelho	300.000	Não realizado, sem data prevista
Valorização das Margens do Guadiana	150.000	Não realizado, sem data prevista
Criação dos “Passadiços dos Cadavais”	400.000	Não realizado, sem data prevista
Infraestrutura Básica para Produção/Transformação de produto endógeno - Mel	250.000	Não realizado, sem data prevista

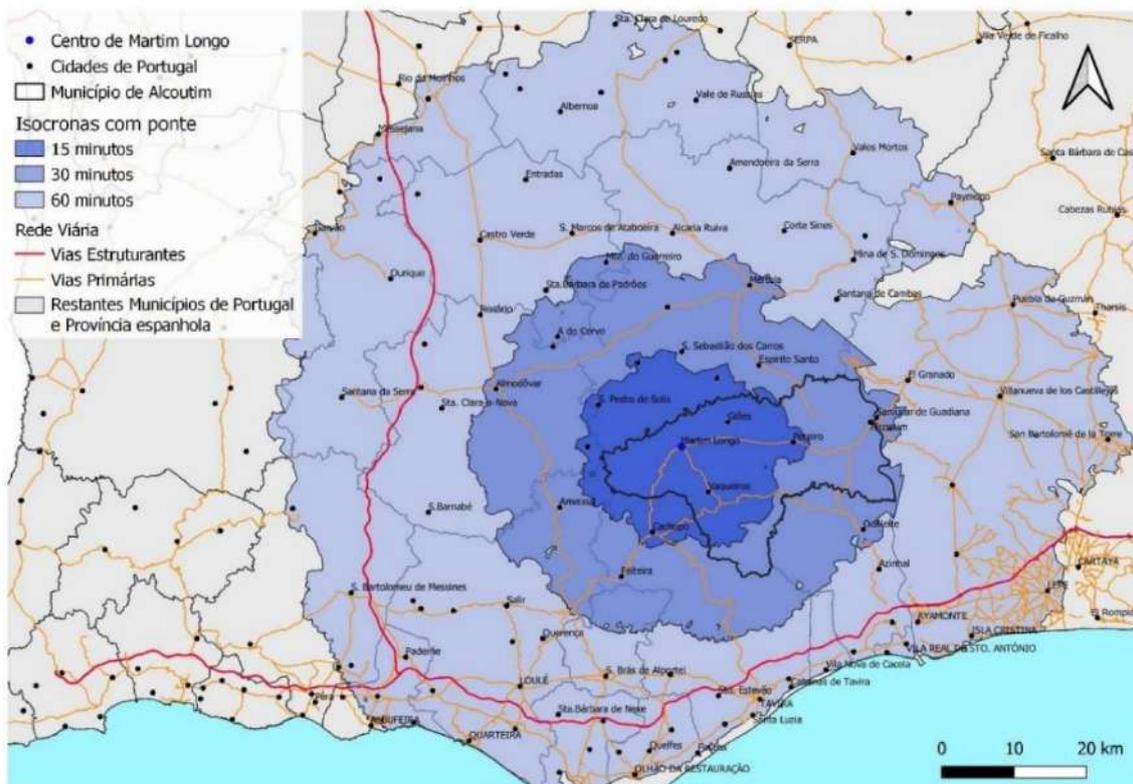
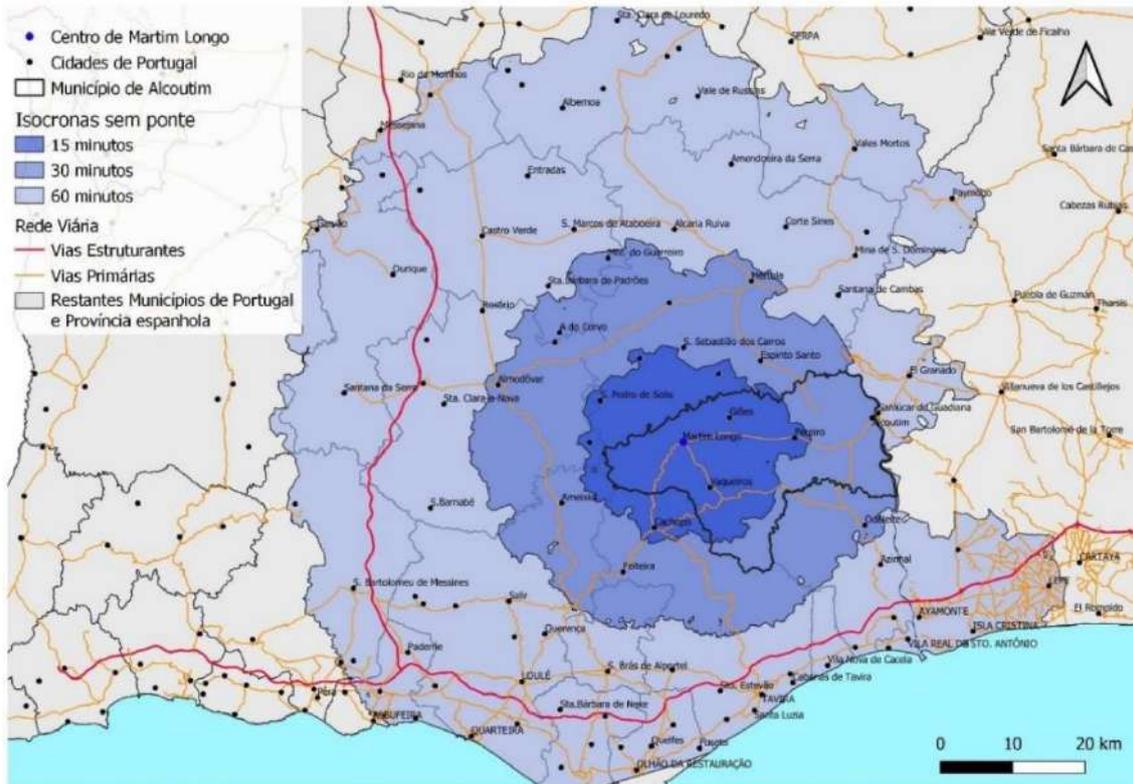
5.2 Impacto no território da nova ponte sobre o rio Guadiana

Figura 17 - Isócronas a partir de Alcoutim – sem ponte (cima) e com ponte (baixo)



Fonte: REVISÃO DO PDM DE ALCOUTIM - RELATÓRIO DA PROPOSTA PRELIMINAR, Terraforma, Sociedade de Estudos e Projectos, Lda. – Maio 2022

Figura 18 - Isócronas a partir de Martim Longo – sem ponte (cima) e com ponte (baixo)



Fonte: REVISÃO DO PDM DE ALCOUTIM - RELATÓRIO DA PROPOSTA PRELIMINAR, Terraforma, Sociedade de Estudos e Projectos, Lda. – Maio 2022

6. Avaliação prospetiva das necessidades de habitação de acordo com as projeções de desenvolvimento da atividade económica, familiar e social

6.1 Famílias em carência habitacional

De acordo com o levantamento efetuado no âmbito da Estratégia Local de Habitação de Alcoutim foram identificadas 36 soluções que representam um investimento total de 4 891 019 €.

Quadro 43 - Levantamento da Estratégia Local de Habitação de Alcoutim

Designação	Tipologia de Solução	N.º De Fogos/ Alojamentos	Investimento Total
Encosta Poente da Ermida da N. Srª da Conceição	Construção	4	452 666 €
Encosta junto às casas pré-fabricadas em Alcoutim	Construção	3	275 488 €
Edifício Habitacional Carlos Brito	Construção	5	492 674 €
Edifício Habitacional Carlos Brito (Casa Amiga)	Construção	1	83 446 €
Edifício Habitacional (ex-CTT)	Reabilitação	5	647 278 €
Edifício do Bairro do Rossio	Reabilitação	4	434 376 €
Loteamento no Pereiro	Construção	2	438 907 €
Fogos a adquirir em Martim Longo	Aquisição e Reabilitação	2	585 675 €
Fogos a adquirir em Martim Longo (Casa Antiga)	Aquisição e Reabilitação	1	292 838 €
Loteamento urbano de Martim Longo	Construção	4	594 408 €
Conjunto Habitacional de Vaqueiros (PMH)	Reabilitação	5	593 266 €

6.1.1 Famílias em situação de habitações precárias

Um total de 5 agregados familiares (6 pessoas) apresentavam situações de habitações precárias.

6.1.2 Famílias em habitações insalubres e inseguras

Um total de 13 agregados familiares (24 pessoas) apresentavam uma falta de infraestruturas básicas nas habitações onde residiam.

6.1.3 Famílias em habitações inadequadas

Um total de 18 agregados familiares (41 pessoas) apresentavam uma inadequação na habitação onde residiam.

6.1.4 Famílias em habitações sobrelotadas

Um total de 46 agregados familiares (134 pessoas) apresentava uma clara desadequação entre a tipologia do alojamento e o número de elementos do agregado, pelo que se encontrava em situação de sobrelotação.

6.2 Habitações privadas com necessidades de reabilitação

Embora as necessidades detetadas sejam muito superiores na Estratégia Local de Habitação de Alcoutim, apenas foram identificadas 16 famílias que pretendem reabilitar a sua habitação no âmbito do Programa 1º Direito.

De referir que, de acordo com os Censos 2021, se encontram em estado muito degradado 144 imóveis e que estão "Vago para Venda ou Arrendamento" 468 fogos e "Vago por outros motivos" 100 alojamentos.

Quadro 44 - Situação dos edifícios devolutos e com mau estado de conservação

Imóveis devolutos		Estado de conservação dos edifícios
Vagos para venda ou arrendamento	Vago por outros motivos	Muito degradado
468	100	144

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

Estas estatísticas apontam, assim, para que a maioria dos edifícios em mau estado de conservação se encontrem devolutos e subutilizados, necessitando de obras de reabilitação e reconstrução para serem colocados no mercado de venda ou arrendamento.

6.3 Necessidades em termos de habitação para novas famílias

Na última década (de acordo com os Censos de 2011 e 2021) a população residente em Alcoutim apresentou uma redução de 13,5%. O número de famílias tem vindo continuamente a diminuir entre os períodos censitários. Entre 2011 e 2021 ocorreu uma diminuição de 145 agregados, fixando-se em 1217 (menos 10,6%). Assinala-se, ainda, uma redução importante da dimensão média das famílias, sendo que as famílias unipessoais cresceram apenas 1,2%, e os agregados familiares com 2 pessoas ou menos, representam atualmente 77,69% do total no concelho de Alcoutim.

Uma análise da constituição de novos agregados familiares no concelho de Alcoutim, baseada na pirâmide etária, nos casamentos e na dissolução de casamento por morte ou divórcio permite ter

uma visão mais fina das necessidades de habitação para novas famílias, sendo que o valor de estabelecimento de residência destes novos agregados se revela inferior ao que resulta deste indicador, possivelmente porque a escolha de residência se orientar para outros territórios.

Uma análise da estrutura etária da população, considerando a situação dos jovens entre os 25 e os 29 anos, altura em provávelmente iniciarão o processo de constituição de família, aponta para uma média de 7 novos agregados familiares por ano. O concelho de Alcoutim conta atualmente com 72 jovens na faixa etária dos 25-29 anos.

Quadro 45 - Necessidades de habitação por casamento e dissolução de casamentos

	Necessidades de habitação		Disponibilidade de habitação	Necessidades líquidas de habitação
	Casamentos	Divórcios	Dissolução por morte	
2022	31	4	27	21
2021	20	2	19	3
2020	10	1	28	-3
2019	33	2	30	20
2018	35	2	29	23

Fonte: INE, Casamentos, Estatísticas de divórcios e separações de pessoas e bens e trabalho dos consultores

Considerando os casamentos, divórcios e dissoluções de casamento por morte, e definindo que as necessidades de habitação serão aproximadamente idênticas ao número de casamentos ou uniões concretizadas acrescidas do número de divórcios registados e que as novas disponibilidades são equivalentes 50% das dissoluções por morte de um dos conjugues², a necessidade global média de novas habitações seria de 14 por ano.

No entanto, a avaliação estatística da constituição de novas famílias indica que o número de casamentos é muito superior ao esperado, sendo provável que muitos destes enlaces sejam realizados por pessoas com ligações ao concelho de Alcoutim, mas que nele não residem habitualmente.

Nesse sentido, consideramos que o valor das necessidades de habitação para novos agregados será da ordem dos 30% do valor indicado, ou seja, cerca de 50 para os próximos 10 anos.

Quadro 46 - Cálculo das necessidades de habitação para novos agregados

Novas Famílias	Média Divórcios	Média dissolução	Necessidades de habitação
25	2	26	14

Fonte: INE, Casamentos, Estatísticas de divórcios e separações de pessoas e bens e trabalho dos consultores

6.4 Evolução do Emprego

A população empregada no concelho de Alcoutim reduziu-se na última década em cerca de 6%, num total de 48 postos de trabalho.

² De referir o a elevada mortalidade em 2019 e particularmente em 2020 que deverá ser atribuída à pandemia de COVID 19

Esta redução do emprego é explicada pela redução de postos de trabalho no “Comércio por grosso e a retalho” (-24) e “Atividades de informação e comunicação” (-2). Por outro lado, verifica-se um crescimento nas “Atividades de saúde humana e apoio social” (+11), nas “Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas” (+9) e nas “Atividades de consultoria, científicas técnicas e similares” (+28).

Quadro 47 - População residente empregada

Sector de atividade económica	2011	2021	Variação 2011-2021	Peso Relativo (2021)
Sector primário	85	76	-11%	9,1%
Sector secundário	136	119	-13%	14,6%
Sector terciário (social)	421	443	5%	54,3%
Sector terciário (económico)	222	178	-20%	22%
Total	864	816	-6%	100%

As perspetivas de investimento até ao final da presente década indicam um reforço da atratividade do concelho de Alcoutim, estando já definidos diversos investimentos, com probabilidade elevada de concretização, originando a criação de 290 postos de trabalho diretos e cerca de 55 indiretos.

Quadro 48 - Novos investimentos e postos de trabalho criados

Setor Atividade	Postos de Trabalho		
	Temporários	Permanentes	Indiretos
Hotelaria e turismo	100	50	50
Produção de energia solar	100	10	5
Agricultura e floresta		10	
Outros		20	
Total	200	90	55

Fonte: Câmara Municipal de Alcoutim

Esta previsão de crescimento do emprego no concelho, está confrontada com um balanço da população ativa residente muito negativo, sendo previsível uma diminuição de 229 ativos, o que considerando uma taxa de atividade da ordem dos 82%, significa um défice de oferta na ordem dos 187 trabalhadores.

Quadro 49 - Balanço de oferta de trabalhadores residentes

População residente que vai iniciar a vida ativa nos próximos 10 anos (estimativa)	População residente que vai deixar a vida ativa nos próximos 10 anos (estimativa)	Balanço de população ativa residente	Taxa de atividade	Redução de oferta de população residente disponível para ocupar postos de trabalho
141	370	229	81,8%	187

Fonte: INE- Recenseamento da população e habitação - Censos 2021 e trabalho dos consultores

Considerando que a tendência de redução do emprego (antes de investimentos se mantém) a redução estimada do emprego seria de 61 postos de trabalho.

Quadro 50 - Renovação de postos de trabalho

Emprego em 2021	Evolução do volume emprego	Emprego estimado em 2031	Redução de postos de trabalho (tendência)
816	-6%	767	49

Estimamos, considerando o conjunto de dados analisados e as tendências pré-existentes, que as necessidades resultantes da evolução da oferta de postos de trabalho, se situe na ordem dos 205.

Considerando a evolução da população ativa residente, o défice do lado da disponibilidade de trabalhadores, deverá situar-se na casa das três centenas (343 pelos nossos cálculos).

6.5 Movimentos pendulares

O concelho de Alcoutim está inserido num sistema com relações económicas de proximidade originando movimentos pendulares de “trabalho-residência” com algum significado, representando cerca de 17,33% da população.

Quadro 51 - Movimentos pendulares (entradas e saídas) do Concelho de Alcoutim

	Proporção da população residente que entra em Alcoutim (%)	Proporção da população residente que sai de Alcoutim (%)	População residente	Número de não residentes que entram em Alcoutim	Número de residentes que saem de Alcoutim
2011	6,65%	7,54%	2917	189	220
2021	8,88%	9,79%	2523	224	247
Variação 2011-2021	2,23%	2,25%	-394	35	47

Fonte: INE - Proporção da população residente que entra ou sai na unidade territorial (movimentos pendulares) (% por Local de residência e trabalho dos consultores)

O crescimento da população residente que tem saído de Alcoutim, subiu mais de 2% na última década, alcançando um valor médio de 233 pessoas.

Estes dados apontam para uma menor oferta de emprego no concelho, mas, também, uma atratividade para fixação de residência ou de ligação à comunidade que convém salientar.

Face à evolução previsível de oferta de emprego e redução de disponibilidade de mão de obra no concelho de Alcoutim, estima-se que o número de trabalhadores que se deslocarão para Alcoutim para trabalhar poderá representar cerca de 40% a 50% das novas necessidades, em particular dos trabalhadores temporários necessários para construção dos empreendimentos turísticos, da nova ponte sobre o Rio Guadiana e respetivos acessos, e da instalação de painéis solares, sendo as restantes cobertas por novos residentes.

Nesse sentido, estima-se que os novos residentes em Alcoutim derivados do aumento das necessidades de mão-de-obra serão da ordem dos 70 a 85 trabalhadores, eventualmente entre 45 e 60 famílias.

6.6 Novos Residentes

A estimativa de novos residentes no concelho será resultante do regresso de algumas famílias com ligação familiar ao concelho no período da reforma, da escolha para residência de cidadãos nacionais e estrangeiros em teletrabalho ou reformados, e por emigrantes internos e externos que irão responder às necessidades de mão de obra entretanto criadas.

Os dados estatísticos relativos às migrações no concelho de Alcoutim e no Algarve evidenciam a diferença nas grandezas do fenómeno da imigração entre a região do Algarve e o concelho de Alcoutim. Apesar disso, Alcoutim tem conseguido atrair alguns imigrantes, que se fixam no território e contribuem para o desenvolvimento socioeconómico.

Quadro 52 - Saldo migratório (N.º) por Local de residência (NUTS – 2013)

Ano	Algarve	Alcoutim
2018	4459	34
2019	6727	45
2020	5361	35
2021	1834	36
2022	2789	23

Fonte: INE, Indicadores demográficos

Os motivos de entrada em Portugal são diversos e compreendem o “Retorno após emigração”, “Trabalho”, “Reunificação familiar ou formação de família” e “Estabelecer residência” como os motivos mais significativos.

Quadro 53 - População residente que entrou em Portugal após 2010 (N.º) por Local de residência à data dos Censos [2021] (NUTS - 2013), Motivo de entrada em Portugal

Motivo de entrada em Portugal	Algarve	Alcoutim
Total	61 653	148
Retorno após período de emigração	8 242	37
Trabalho	8 901	8
Educação e formação	2 077	4
Reunificação familiar ou formação de família	6 819	4
Saúde ou tratamento médico	483	0
Estabelecer residência	14 352	56
Situações de violência ou de violação de direitos humanos no país de origem	341	0
Outro motivo	20 438	39

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

No caso de Alcoutim, em particular, verifica-se que o “Retorno após emigração”, o “Estabelecer residência” e “Outro motivo” são os mais representativos.

De destacar ainda que o motivo “Trabalho”, que tem uma importância bastante significativa para a região do Algarve, não tem grande expressão no concelho de Alcoutim, o qual apresenta dificuldades na captação de população pela oferta de trabalho.

Estes segmentos apresentam características muito diversas em termos de necessidades de habitação pelo que iremos tentar estabelecer estimativas individualizadas para cada um deles.

6.6.1 Regresso de famílias com ligações ao Concelho de Alcoutim

O retorno após um período de emigração no estrangeiro, nomeadamente no período da reforma, tem um significado relevante no concelho de Alcoutim, tendo ali estabelecido residência, em 2021, 37 cidadãos.

Estima-se que este estrato populacional represente cerca de 20 famílias (2 por ano) cuja habitação seja uma casa que já dispunham no território, a reabilitação de habitação existente, ou aquisição de lote de terreno para construção de moradia ou a aquisição de um “monte”.

Estimamos que o número de reabilitações de casas degradadas ou de construção de nova habitação se situe na ordem dos 50% (cerca de 10 casas na década).

6.6.2 Cidadãos nacionais em teletrabalho

A procura de uma qualidade de vida mais adequada à vida familiar tem vindo a fomentar a procura de habitações fora dos grandes centros urbanos para profissionais que desenvolvem teletrabalho ou trabalho híbrido em empresas nacionais e estrangeiras.

Neste caso a procura incide essencialmente por pequenas moradias nos centros urbanos, mas também por apartamentos ou edifícios tradicionais já reabilitados.

Estimamos que a procura, de acordo com os números apurados, poderá ser da ordem das 2 a 3 famílias por ano que se deslocam para o concelho de Alcoutim.

6.6.3 Fixação de residência

Na última década, 56 cidadãos fixaram residência em Alcoutim, estimando-se que correspondam a cerca de 20 famílias.

A nossa estimativa é que este número possa aumentar de forma moderada para cerca de 30 famílias.

Estas famílias procuram edifícios reabilitados, moradias já construídas ou moradias não urbanas para reabilitar.

6.6.4 Imigrantes internos

Como foi apurado no ponto anterior, prevê-se uma necessidade de mão de obra a que a evolução natural da população não consegue responder da ordem dos seiscentos trabalhadores.

Mesmo considerando que cerca de 50% se deslocará de concelhos vizinhos, a procura de nova habitação para os cerca de 100 trabalhadores que se estima pretendam fixar residência em Alcoutim é muito relevante.

Será provável que apenas uma parte destes trabalhadores seja de origem nacional (da ordem dos 50%, na nossa previsão) e com qualificações superiores às dos trabalhadores estrangeiros.

Estimamos que estes cerca de 50 trabalhadores correspondam a aproximadamente 30 famílias, sendo que a preferência em termos de habitação será para apartamentos ou pequenas moradias nos centros urbanos.

6.6.5 Imigrantes externos

Para dar resposta às solicitações de mão de obra não satisfeitas por nacionais, será necessário o recrutamento de trabalhadores de outras origens.

Os cerca de 50 a 70 trabalhadores estrangeiros que eventualmente irão fixar residência em Alcoutim, procurarão numa primeira fase o arrendamento de quartos, apartamentos ou moradias para responder às suas necessidades de alojamento.

Para estes trabalhadores, estimando uma média de 4 habitantes por fogo, serão necessárias 15 habitações.

No período de construção, estes números podem ser substancialmente superiores, mas consideramos que serão alojados em instalações disponibilizadas pelas próprias empresas construtoras das obras e empreendimentos, pelo que não são considerados para efeitos da Carta Municipal de Habitação de Alcoutim.

6.7 Avaliação prospetiva das necessidades de habitação no período 2025-2034

De acordo com a análise efetuada, consideramos que a distribuição provável das necessidades de habitação possa ser próxima do cenário apresentado de seguida e que irá constituir a base da estratégia a implementar no âmbito do Plano de Ação a desenvolver pela Câmara Municipal de Alcoutim.

Neste cenário, prevê-se a possibilidade de recuperar para habitação permanente uma percentagem entre 10% a 15% dos alojamentos vagos (57 a 90), sendo necessária a construção em complementaridade de 142 a 175 novos fogos.

Quadro 54 - Avaliação prospetiva das necessidades de habitação no período 2025-2034

	Reabilitação de Moradia ou Apartamento Urbano	Arrendamento ou Construção ou Aquisição de Moradia	Arrendamento ou Aquisição de Apartamento	Aquisição e/ou Reabilitação de Moradia não urbana	Total
Famílias em habitações insalubres	18	-	18	-	36
Famílias em habitações sobrelotadas	-	-	46	-	46
Novas Famílias	6	10	35	-	50
Regresso de famílias com ligações ao concelho de Alcoutim	7	10	-	5	20
Cidadãos nacionais em teletrabalho	6	5	10	5	25
Fixação de residência	7	15		10	30
Imigrantes internos	7	15	10	-	30
Emigrantes externos	-	-	15	-	15
TOTAL	50	55	127	20	252

Estes novos fogos serão sobretudo apartamentos e, em menor número, moradias, sendo que os primeiros serão de promoção pública ou de operadores imobiliários e as segundas podem resultar da autoconstrução ou da colocação no mercado por empresas de construção civil.

As localizações dos apartamentos serão fundamentalmente na Freguesia de Alcoutim e Pereiro, destinadas a trabalhadores da hotelaria e da manutenção industrial, enquanto as moradias serão essencialmente nas freguesias de Martim Longo e com menor expressão em Vaqueiros e Giões.

7. Programas de habitação aprovados e previstos para o Concelho de Alcoutim

7.1 Programa 1º Direito

Neste programa foi concretizado um acordo de cooperação entre o IHRU e a Câmara Municipal de Alcoutim que compreendia a reabilitação de 14 fogos, a construção de 19 fogos e a aquisição e reabilitação de 3 fogos.

Os referidos acordos garantem o financiamento da reabilitação de habitação social do Município e da Empresa Municipal de Habitação, de acordo com o mapa seguinte:

Quadro 55 - Acordo estabelecido entre o IHRU e o Concelho de Alcoutim relativo à implementação da Estratégia Local de Habitação

Designação	Tipologia de Solução	N.º De Fogos/ Alojamentos	Investimento Total
Encosta Poente da Ermida da N. Srª da Conceição	Construção	4	452 666 €
Encosta junto às casas pré-fabricadas em Alcoutim	Construção	3	275 488 €
Edifício Habitacional Carlos Brito	Construção	5	492 674 €
Edifício Habitacional Carlos Brito (Casa Amiga)	Construção	1	83 446 €
Edifício Habitacional (ex-CTT)	Reabilitação	5	647 278 €
Edifício do Bairro do Rossio	Reabilitação	4	434 376 €
Loteamento no Pereiro	Construção	2	438 907 €
Fogos a adquirir em Martim Longo	Aquisição e Reabilitação	2	585 675 €
Fogos a adquirir em Martim Longo (Casa Antiga)	Aquisição e Reabilitação	1	292 838 €
Loteamento urbano de Martim Longo	Construção	4	594 408 €
Conjunto Habitacional de Vaqueiros (PMH)	Reabilitação	5	593 266 €
Total		36	4 891 019 €

7.2 Programa Arrendamento Acessível – IHRU

Este programa, implementado pelo IHRU em colaboração com as Câmaras Municipais e intermediação das CIM's ainda não está disponível no Algarve. No entanto a Câmara Municipal de Alcoutim pretende estabelecer um acordo com o IHRU no sentido de disponibilizar um conjunto de 40 fogos no âmbito deste programa.

8. Avaliação das respostas possíveis face às necessidades previstas e às soluções programadas

8.1 Definição das necessidades em termos de habitação para responder às necessidades sociais e de desenvolvimento do Concelho de Alcouthim

De acordo com as análises efetuadas estima-se que o total de habitações necessárias para responder à procura estimada no concelho de Alcouthim, ascenda a 252 nos próximos anos (2025 a 2034) em resultado das diversas dinâmicas sociais e económica que se perspetivam para o território. De acordo com as nossas previsões e análise prospetiva, um quadro de necessidades simplificado poderia apresentar uma configuração como a que se segue.

Quadro 56 – Previsão de novas necessidades de oferta de habitação

	Reabilitação de Moradia ou Apartamento Urbano	Arrendamento ou Construção ou Aquisição de Moradia	Arrendamento ou Aquisição de Apartamento	Aquisição e/ou Reabilitação de Moradia não urbana	Total
TOTAL	50	55	127	20	252

Neste modelo prospetivo, verifica-se a necessidade de reabilitação de 5 fogos em média por ano, e a disponibilização de cerca de 18 habitações novas (apartamentos ou moradias) nos centros urbanos.

Estima-se ainda que fora dos núcleos urbanos, designadamente na figura de “montes”, venham a ser recuperadas e/ou reconstruídas 2 habitações anualmente.

Idealmente, cerca de 50% dos fogos disponibilizados, deveriam inserir-se no mercado de arrendamento, num total de cerca de 10 a 15 fogos em base anual, atingindo um valor global da ordem dos 8% de fogos arrendados relativamente ao total de residência habitual, um crescimento significativo face aos 4% atuais.

8.2 Respostas previstas e necessidades adicionais em termos de habitação para o período de 2025-2034

Como referido, encontram-se atualmente programadas para o período 2024 e 2025 a construção e reabilitação de habitações de renda apoiada para famílias em carência habitacional e prevê-se

a possibilidade de dinamizar a participação de Alcoutim no programa arrendamento acessível do IHRU.

Adicionalmente, poderá ser realizada uma Adenda à Estratégia Local de Habitação que possibilite o financiamento de novas reabilitações e/ou construção de habitações no âmbito do Programa 1º Direito.

Ao nível do mercado, no concelho de Alcoutim de 2011 a 2021 têm sido construídas e disponibilizadas no mercado uma média de cerca de 3 fogos nos últimos anos, sendo que em 2005 foi registado o valor mais elevado (35 fogos).

Analisando a situação do mercado habitacional de Alcoutim, os valores de habitações disponibilizadas encontram-se muito aquém das necessidades e dos valores registados no início da década de 2000. A construção no concelho encontra-se numa situação de reduzido dinamismo, depois de, no início dos anos 2000, demonstrar uma vitalidade notável. Desde 2005 assistiu-se a uma redução progressiva das atividades até 2010. Em 2012 foi possível observar uma pequena recuperação, sendo construídos nesse ano 8 fogos.

Nos últimos anos as dinâmicas de construção no concelho de Alcoutim têm sido muito pouco expressivas. Em 2022 apenas foram concluídos 4 fogos.

Por outro lado, a reabilitação de edifícios não tem sido uma tendência assinalável, embora existam um número muito elevado de prédios desabitados e/ou em mau estado de conservação. No município de Alcoutim obras de reabilitação não têm tido expressão, praticamente desde 2012. Como exceção destaca-se 2020, que contou com 3 obras de ampliação, 2 de alteração, 1 de reconstrução e outra de demolição.

Quadro 57 - Situação dos edifícios devolutos e com mau estado de conservação

Imóveis devolutos		Estado de conservação dos edifícios
Vagos para venda ou arrendamento	Vago por outros motivos	Muito degradado
468	100	144

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação, Alojamentos familiares clássicos (Nº) por Localização geográfica à data dos Censos (2021). Forma de ocupação e Época de construção

Com base na avaliação efetuada, e considerando o período 2025 a 2034, estima-se que a oferta derivada destes imóveis, possivelmente objeto de obras de reabilitação na maioria dos casos, alcance um máximo de 85 fogos (15% dos "Imóveis devolutos").

A necessidade adicional de habitação estimada para o mesmo período será de cerca de 252 habitações, verificando-se assim que, de acordo com a programação efetiva dos investimentos, será necessário colocar no mercado mais 167 a 205 fogos.

Considerando que cerca de 10% a 15% destas novas habitações serão em áreas fora dos perímetros urbanos, deveriam ser construídas em loteamentos e terrenos para construção

disponíveis entre 17 e 20 habitações, dos quais 1 a 2 fogos seriam em áreas não urbanas (essencialmente reabilitações e reconstruções).

Estes valores correspondem a cerca de 4 vezes mais construção do que no ano de 2022, mas correspondem ao valor médio de fogos construídos entre 1999 e 2004, pelo que se afigura ajustado ao período em planeamento e para o qual se espera um crescimento económico e social do concelho, da Região e do País, mais robusto.

9. Estratégias de Intervenção

9.1 Intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação

A disponibilidade de habitação a valores acessíveis para uma percentagem significativa de trabalhadores e funcionários das diversas empresas e instituições localizadas no concelho de Alcoutim, assim como para as novas famílias, é o elemento essencial para garantir a fixação e a recuperação da população que tem vindo a escolher instalar-se em concelhos limítrofes, ou mesmo procurar outras soluções de emprego e formação noutras áreas territoriais.

A necessidade de criar comunidades vivas, diversificadas e integradoras, implica a distribuição das famílias por todo o espaço do concelho de Alcoutim sem criar zonas de elevada concentração com base no tipo de trabalho, de idade, de rendimentos ou dimensão familiar.

Nesse sentido, as soluções a desenvolver deverão abranger soluções diversificadas em termos de tipologia e preço, de modo a garantir o acesso de toda a população a qualquer área residencial do território.

9.2 Definição estratégica de objetivos, prioridades e metas

9.2.1 Identificação dos atores a envolver

A ação principal deverá ser liderada pela Câmara Municipal de Alcoutim, através da dinamização do processo de oferta de habitação, diretamente e indiretamente, criando mecanismo de incentivo, de disponibilização de áreas de construção e promovendo habitação a custos controlados.

Neste processo é fundamental envolver os proprietários, os investidores, as cooperativas de habitação e os organismos públicos, nomeadamente o IHRU.

9.2.2 Definição global da estratégia a implementar, planeamento e definição das ações a implementar

A ambição e Objetivos

A Carta Municipal de Habitação de Alcoutim deve garantir a disponibilidade de habitação adequada a todos os estratos sociais e populacionais em qualquer área urbana do concelho.

Os objetivos da estratégia a implementar, de modo a alcançar aquele desiderato, são:

- Fixar a população residente, nomeadamente os mais jovens e atrair novas famílias de modo a responder às necessidades sociais e de desenvolvimento do concelho;
- Dinamizar e animar os centros urbanos, o comércio e outras atividades locais de proximidade;
- Garantir a renovação da população e a emancipação dos jovens;
- Proteger e apoiar as famílias com menores rendimentos, no seu início de vida;
- Integrar os migrantes e as minorias étnicas, garantindo uma sociedade plural e solidária;
- Eliminar áreas problemáticas e guetos.

Posicionamento a alcançar

Alcoutim posiciona-se como um concelho de média atração, tanto ao nível turístico como de investimento pessoal e empresarial, na indústria, no comércio e nos serviços, assim como, na educação e empreendedorismo, proporcionando condições de vida ajustadas a cada família e a cada fase dos seus percursos.

Parceria para a implementação

A Carta Municipal de Habitação de Alcoutim deve consubstanciar-se como um elemento fundamental de agregação de vontades e estratégias de um conjunto de parceiros de forma a ser a base para a formulação de ações de desenvolvimento e reabilitação do parque habitacional do concelho.

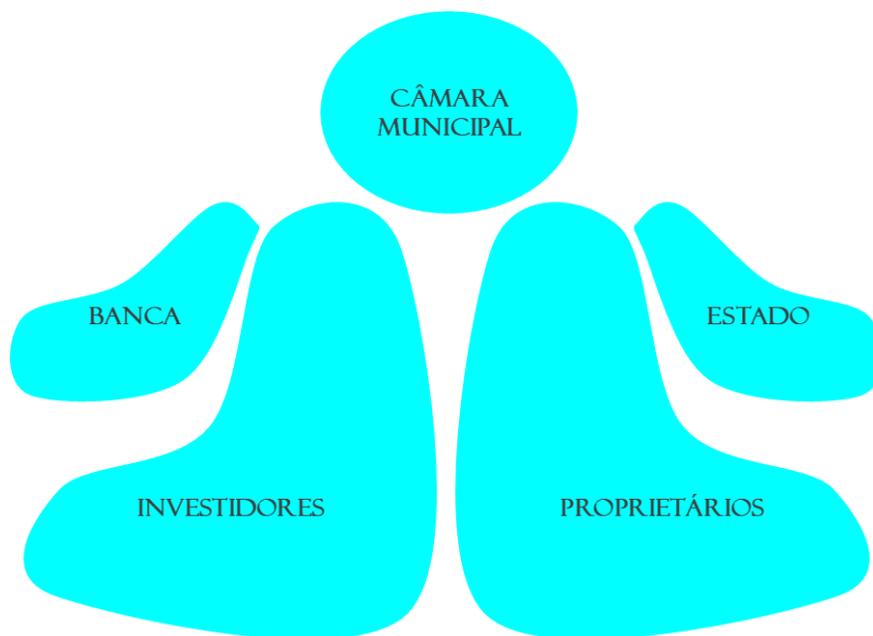
Nesse sentido, deve ser negociada com os vários interlocutores a envolver no processo de implementação, encontrando soluções de compromisso e medidas de apoio e incentivos que conduzam à prossecução dos objetivos da Carta e que possam ser adequadas ao papel que cada parceiro deve desempenhar na sua efetivação.

A parceria deverá incluir, sob a liderança e dinamização da Câmara Municipal de Alcoutim, os proprietários, os investidores imobiliários, as Cooperativas e as Associações de Moradores, assim como a Banca e os organismos da Administração Local e Central com intervenção nesta área.

Modelo Estratégico

A dinamização e implementação da estratégia, nomeadamente as medidas de política e de gestão do território, assim como a gestão da habitação social e dos equipamentos são asseguradas pela Câmara Municipal através do estabelecimento de Áreas de Reabilitação Urbana, implementação de Operações de Reabilitação Urbana, disponibilização de terrenos para construção a custos

controlados ou para arrendamento acessível, a definição de apoios e incentivos à reabilitação, construção e arrendamento.



No modelo apresentado os atores fundamentais para a implementação são os proprietários de habitações nas zonas urbanas do concelho de Alcoutim e os investidores imobiliários com atividade no território.

Dos proprietários espera-se uma adesão à estratégia e liderança da Câmara Municipal de Alcoutim, aproveitando os benefícios e incentivos para a reabilitação das habitações de que dispõem e, estando disponíveis, que as coloquem no mercado de arrendamento.

Os investidores imobiliários (empresas, indivíduos e cooperativas de habitação) devem ser mobilizados para investir na aquisição e reabilitação ou construção de fogos destinados a habitação acessível e à construção a custos controlados nos lotes e áreas que para tal forem destinados pela Câmara Municipal.

A Banca e o Estado são elementos auxiliares para a implementação da estratégia, nomeadamente no financiamento dos particulares, empresas e da própria Câmara Municipal.

O Estado assume aqui também o papel de Legislador, Regulador e Investidor, nomeadamente com a definição de um quadro legal adequado ao desenvolvimento da estratégia, na execução de investimentos no domínio da habitação acessível e no apoio técnico e financeiro às operações imobiliárias do Município.

9.3 Política de Habitação da Câmara Municipal

9.3.1 Estratégias no âmbito do Programa 1.º Direito e PRR

O Município de Alcoutim estabeleceu um acordo com o IHRU que garante o financiamento de reabilitação de 36 fogos destinados a habitação social.

O quadro global dos investimentos previstos no âmbito do Programa 1ª Direito está descrito na tabela seguinte:

Quadro 58 - Investimentos previstos no Programa 1º Direito

Enquadramento da solução	Tipo de Solução	Nº fogos	Calendarização				
			2021	2022	2023	2024	2025
Encosta Poente da Ermida da N. Srª da Conceição	Construção	4		X			
Encosta junto às casas pré-fabricadas em Alcoutim	Construção	3			X		
Edifício Habitacional Carlos Brito	Construção	5			X		
Edifício Habitacional Carlos Brito (Casa Amiga)	Construção	1				X	
Edifício (ex-CTT)	Reabilitação	5				X	
Edifício do Bairro do Rossio (PMH)	Reabilitação	4		X			
Loteamento no Pereiro	Construção	2					X
Fogos a adquirir em Martim Longo	Aquis + Reab.	2			X		
Fogos a adquirir em Martim Longo (Casa Amiga)	Aquis + Reab.	1			X		
Loteamento Urbano de Martim Longo	Construção	4			X		
Conjunto habitacional de Vaqueiros	Reabilitação	5			X		

9.3.2 Parque público de habitação a custos acessíveis

No âmbito do Protocolo firmado entre o IHRU e os Municípios que integram a Comunidade Intermunicipal do Algarve, foi previsto um investimento para a construção de 40 fogos para a Bolsa de arrendamento Habitacional a Custos Acessíveis.

9.3.3 Definição de áreas destinadas a habitação a custos controlados

A criação de condições para a construção de empreendimentos habitacionais de renda acessível e a custos controlados por investidores privados, fundos imobiliários ou cooperativas de habitação é fundamental para garantir um equilíbrio entre a oferta e procura de habitação no concelho de Alcoutim.

Nesse sentido a Câmara Municipal irá reforçar a disponibilidade de áreas específicas para estas tipologias de construção nos planos de ordenamento territoriais que possibilitem a disponibilização de cerca de 50% das necessidades previstas para os próximos 10 anos, ou seja 116 fogos, ou 11 habitações por ano.

9.3.4 Áreas destinadas à construção de novas habitações

A disponibilização de lotes de terreno urbanizados a particulares para a promoção da autoconstrução em zonas adequadas para o efeito, visando a criação de condições para as famílias que o desejem possam edificar a sua habitação com custos mais acessíveis, será uma das políticas a desenvolver.

Esta estratégia poderá ser alargada à promoção comercial e cooperativa, numa perspetiva de construção a custos controlados e de habitação acessível.

Neste contexto deveriam estar previstos terrenos para a construção de cerca de 8 fogos por ano.

9.4 Implementação da Estratégia

A Câmara Municipal de Alcoutim irá desenvolver a reabilitação dos fogos habitacionais sob a sua gestão, adicionar 17 novas habitações ao seu parque municipal e apoiar a disponibilização de 40 alojamentos pelo IHRU no âmbito do Programa Nacional de Arrendamento Acessível.

A mobilização de outros atores no sentido do investimento, reabilitação e construção de novos alojamentos destinados ao arrendamento acessível é fundamental para a resolução do problema habitacional que atualmente se verifica no concelho de Alcoutim.

Nesse sentido a Câmara Municipal de Alcoutim irá criar benefícios e incentivos, assim como disponibilizar áreas de construção e outras para a promoção destes investimentos.

9.4.1 Medidas a implementar

No âmbito das medidas a implementar para dinamizar o investimento em construção e reabilitação para as famílias, a Câmara Municipal de Alcoutim irá desenvolver as seguintes ações:

1. Garantir a disponibilidade de solos para habitação acessível e a custos controlados, nomeadamente através do reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos planos municipais territoriais;
2. Promover a construção ou a reabilitação de habitação acessível e a custos controlados, nomeadamente através de incentivos urbanísticos a prever em regulamento urbanístico e plano municipal territorial;
3. Estimular a habitação acessível e a custos controlados em solo urbano disponível, nomeadamente através da promoção da construção deste tipo de habitação em lotes disponíveis, em loteamentos urbanos;
4. Reforçar a oferta pública de habitação municipal, nomeadamente através do reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos planos municipais territoriais;
5. Reforçar a gestão do parque habitacional municipal, nomeadamente através da reabilitação, conservação e manutenção desse parque habitacional, incluindo a requalificação dos espaços públicos envolventes;
6. Estimular, no quadro das áreas de reabilitação urbana / operações de reabilitação urbana, a reocupação dos fogos vagos, promovendo a sua colocação no mercado imobiliário, em especial no mercado de arrendamento, nomeadamente através da mobilização dos proprietários para a reabilitação dos respetivos fogos e para a prática de rendas acessíveis.

9.4.2 Dinamização da oferta

De forma a concretizar estas ações e dinamizar a oferta, tanto por investidores, como por cooperativas ou particulares, a Câmara Municipal de Alcoutim irá analisar e decidir sobre o as áreas de construção de habitação no PDM e, em particular dos loteamentos aprovados com terrenos disponíveis, e já referenciados no presente documento.

A possibilidade de a autarquia adquirir terrenos ou lotes adicionais de modo a aumentar a oferta de áreas de construção a preços acessíveis deve ser objeto de uma avaliação regular e sistemática

de modo a garantir o dinamismo do mercado e a disponibilização de alternativas para residentes e investidores em habitação a custos controlados.

Um dos aspetos essenciais para estimular o investimento e a oferta prende com a simplificação e adaptação dos regulamentos municipais de modo a tornar os processos mais expeditos, rápidos e transparentes, removendo obstáculos que atualmente já não se configuram como necessários.

Neste domínio estima-se que a definição de áreas prioritárias para edificação de habitação pela Câmara Municipal de Alcoutim deva abranger áreas de construção para cerca de 150 a 180 fogos nos próximos 10 anos, de modo a fazer face à procura estimada.

9.4.3 Necessidades futuras

De acordo com as estimativas apuradas nesta Carta Municipal de Habitação, de acordo com as tendências históricas, necessidade de limitar a transferência de residência para outros concelhos e dar respostas às necessidades resultantes de novos investimentos e desenvolvimentos previstos, considera-se necessária a disponibilização de cerca de mais 252 fogos nos próximos anos (designadamente até 2034)

9.4.4 Identificação das Prioridades

A primeira prioridade é a disponibilização de 17 novos fogos de habitação social da Câmara Municipal e de 40 fogos para arrendamento acessível a promover pelo IHRU dando respostas mais imediatas às necessidades mais prementes da população.

A mobilização dos particulares e investidores para a reabilitação e colocação no mercado de imóveis desocupados e degradados do concelho de Alcoutim, constitui outra prioridade que o processo de reabilitação conduzido pela Câmara Municipal e IHRU, assim como a aplicação da nova lei da habitação, podem revelar-se como elementos demonstradores que contribuem para o sucesso desta medida. Estima-se que seja possível colocar no mercado a médio prazo cerca de 3 a 5 fogos anualmente.

A disponibilização de novas áreas urbanizadas para construção e arrendamento a custos acessíveis será outra ação a desenvolver logo que possível, possibilitando a edificação de cerca de 10 a 15 alojamentos por ano.

10. Plano de Ação

10.1 Medidas a implementar

Quadro 59 - Estrutura do Plano de Ação

EIXOS	MEDIDAS
Política de Solos	<ol style="list-style-type: none">1. Reforço das disponibilidades de terrenos para construção a custos controlados;2. Aquisição de terrenos pelo Município em loteamentos aprovados ou em áreas destinadas à construção habitacional previstas no PDM;3. Disponibilização de lotes a custos acessíveis para autoconstrução nas freguesias;
Mercado de arrendamento	<ol style="list-style-type: none">4. Promoção da reabilitação para arrendamento acessível de habitações devolutas e/ou degradadas nas Áreas de Reabilitação Urbana;5. Disponibilização de terrenos e lotes para construção de habitação para arrendamento acessível a investidores e cooperativas de habitação;
Dinamização da construção	<ol style="list-style-type: none">6. Criação de uma “via verde” para o licenciamento da construção para fins habitacionais;7. Rever o regulamento de taxas com bonificações para a construção de habitação a custos acessíveis;
Regulação dos mercados	<ol style="list-style-type: none">8. Promover a aquisição e reabilitação de imóveis degradados para venda ou arrendamento a custos acessíveis;9. Promoção de construção de habitações a custos controlados para venda ou arrendamento a custos acessíveis.

10.2 Objetivos a alcançar

Programa 1ª Direito:

Construção de 19 fogos; Reabilitação de 17 fogos.

Parque público de habitação a custos acessíveis:

O Município irá negociar com o IHRU a disponibilização de 40 fogos de renda acessível.

Definição de áreas destinadas a habitação a custos controlados:

Classificação e promoção de áreas específicas para estas tipologias de construção que possibilitem a construção de cerca de 30% das necessidades previstas para os próximos 10 anos, ou seja um total de 48 fogos, ou cerca de 5 habitações por ano.

Dinamização da oferta:

- Aquisição de terrenos ou lotes adicionais de modo a aumentar a oferta de áreas de construção a preços acessíveis;
- Simplificação e adaptação de regulamentos municipais.

Habitação Social:

36 novos fogos de promoção da autarquia e 40 fogos de promoção no âmbito do Programa de Habitação Acessível do IHRU.

Arrendamento:

- Cerca de 50% dos fogos colocados no mercado, deveriam inserir-se no mercado de arrendamento, num total de cerca de 3 a 5 fogos por ano;
- Aumentar em cerca de 35% a oferta de fogos no mercado de arrendamento;

Mobilização de particulares e investidores:

Dinamização do mercado: 8 fogos anualmente

- Disponibilização de áreas urbanizadas para construção a custos acessíveis de 4 fogos por ano;
- Colocação no mercado de lotes de terreno para autoconstrução de cerca de 4 fogos por ano;
- Número de licenças de construção/reabilitação anuais deve atingir um valor na ordem de 20 fogos.

10.3 Soluções Habitacionais a Desenvolver

No domínio das soluções habitacionais a desenvolver, em particular pela Câmara Municipal de Alcoutim, estima-se uma necessidade de intervenção na ordem de 30% dos fogos necessários, entre 60 e 90 fogos no período de 2025 a 2034.

Desses, parte será pela disponibilização de lotes de terreno para autoconstrução (12) e para a construção a custos acessíveis (40) e os restantes com base na reabilitação de edifícios nos centros urbanos (38).

Parte significativa destas ações já está em implementação no âmbito do Programa 1º Direito e no protocolo que se pretende vir a estabelecer com o IHRU para a promoção de 40 fogos de renda acessível.

A Câmara Municipal de Alcoutim deve recorrer aos apoios à habitação disponibilizados pelo Estado Português, nomeadamente no âmbito da promoção de Habitações a Custos Controlados (HCC)³, que concede benefícios fiscais e financeiros para a sua promoção, e destinam-se a habitação própria e permanente dos adquirentes, ou a arrendamento.

Programação das soluções habitacionais

Os primeiros anos do ciclo de programação incluem os investimentos já programados no âmbito do 1º Direito e do Programa de Habitação Acessível promovidos pelo Estado Português e geridos pelo IHRU.

Quadro 60 - Programação das ações no âmbito da promoção das soluções habitacionais

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	TOTAL
1º Direito - Construção	2	2	5	5	5						19
1º Direito - Reabilitação		4	4	4	5						17
Reabilitação	5	2	3	3	3	4	4	4	5	5	38
Arrendamento acessível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	40
Construção a custos controlados	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	40
Construção particular	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	50
Lotes para autoconstrução	2	2	2		2		2		2		12
Lotes particulares	2	2	2	3	2	2	2	2	2	2	21
Total de fogos no mercado	24	25	29	28	30	19	21	19	22	20	237

A Câmara Municipal irá centrar a sua estratégia no domínio da disponibilização de terrenos de construção a preços acessíveis para autoconstrução ou promoção imobiliária a custos controlados.

A disponibilização desses terrenos resultará de negociações com proprietários de lotes ou terrenos em zonas urbanizadas ou urbanizadas.

³ A concessão destes apoios tem como pressuposto a construção de qualidade, e que obedeçam aos limites de área bruta, custos de construção e preço de venda fixados na [Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro](#), na redação dada pela [Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril](#) e pela [Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro](#).

Como verificado neste estudo, a disponibilidade de terrenos de construção, lotes e de habitações desocupadas é significativamente superior às necessidades estimadas, o que possibilita uma margem de negociação confortável aos atores do mercado.

11. Processo de gestão e acompanhamento da implementação, execução e monitorização

A implementação e acompanhamento da Carta Municipal de Habitação de Alcoutim será efetuada pela Câmara Municipal com a análise e avaliação dos diversos indicadores de realização a obter junto dos serviços municipais e das bases estatísticas do INE numa base trimestral e/ou anual de acordo com o quadro seguinte:

Quadro 61 - Indicadores de implementação das soluções habitacionais

	Indicador	Fonte	Periodicidade
Habitação Social	Número de fogos de habitação social arrendados	Município	Anual
Arrendamento Acessível	Número de fogos de renda acessível no mercado	Município/IHRU	Anual
Novos arrendamentos	Varição do número de contratos de arrendamento	INE	Anual
Lotes de terreno para autoconstrução	Número de lotes para autoconstrução a preço acessível transacionados pelo Município	Município	Anual
Terrenos para construção a custos acessíveis	Área de terrenos de construção transacionados no Município	Município	Anual
Construção a custos controlados	Número de fogos concluídos de habitação a custos controlados	Município	Anual
Construção de fogos	Número total de fogos construídos no Município	Município	Anual
Reabilitação de habitações	Número de fogos reabilitados	Município	Anual
Licenciamento de obras	Número de licenças de obras para construção ou reabilitação emitidas pela Câmara Municipal	Município	Trimestral/ Anual
Total de fogos no mercado	Número total de fogos novos ou reabilitados por freguesia	Município/INE	Anual

A Câmara Municipal de Alcoutim, no âmbito do acompanhamento da implementação da Carta Municipal de Habitação, deverá apresentar o Relatório Municipal da Habitação, de acordo com o Artigo 23.º da Lei de Bases da Habitação, com periodicidade anual, a submeter à apreciação da assembleia municipal, com o balanço da execução da política local de habitação e a sua eventual revisão.

A Câmara Municipal de Alcoutim, deverá ainda avaliar, numa base bianual, a evolução da implementação da Carta Municipal de Habitação, avaliar os desvios e propor medidas e ações corretivas ou alterações de acordo com a situação verificada.



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE ALCOUTIM

Setembro de 2024

ANEXOS

ANEXOS

- Fichas de projetos e ações
- Áreas disponíveis para construção em Alcoutim
- Áreas disponíveis para construção em Giões
- Áreas disponíveis para construção em Pereiro
- Áreas disponíveis para construção em Martim Longo
- Áreas disponíveis para construção em Vaqueiros

Carta Municipal de Habitação de Alcútim

01_CMH_ALCOUTIM_1D

Construção de fogos no âmbito do 1º Direito

1. Descrição da Solução

Construção de 19 fogos no âmbito do programa 1º Direito, destinado à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

2. Número de Fogos/Alojamentos

19 fogos

3. Tipologia dos alojamentos

7 T1; 7 T2; 4 T3

4. Investimento total

2 336 589 €

5. Data do início da execução

21/02/2022

6. Data do final da execução

30/06/2026

Carta Municipal de Habitação de Alcoutim

02_CMH_ALCOUTIM_1D

Aquisição e reabilitação de fogos no âmbito do 1º Direito

1. Descrição de Solução

Aquisição e reabilitação de 3 fogos no âmbito do programa 1º Direito, destinado à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

2. Número de Fogos/Alojamentos

3 fogos

3. Tipologia dos fogos

3 T2

4. Investimento total

878 513 €

5. Data do início da execução

21/02/2022

6. Data do final da execução

30/06/2026

Carta Municipal de Habitação de Alcoutim

03_CMH_ALCOUTIM_1D

Reabilitação de fogos no âmbito do 1º Direito

1. Descrição de Solução

Reabilitação de 3 fogos no âmbito do programa 1º Direito, destinado à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõe de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

2. Número de Fogos/Alojamentos

14 fogos

3. Tipologia dos fogos

1 T1; 11 T2; 2 T3

4. Investimento total

1 674 920 €

5. Data do início da execução

21/02/2022

6. Data do final da execução

30/06/2026

Carta Municipal de Habitação de Alcoutim

04_CMH_ALCOUTIM

Reabilitação de fogos

Descrição de Solução

Reabilitação de imóveis devolutos e/ou sem condições de habitabilidade localizados no concelho de Alcoutim

Número de Fogos/Alojamentos

38 fogos

Tipologia dos fogos

V2 e V3

3. Promotores

Câmara Municipal de Alcoutim, Investidores privados

4. Data do início da execução

01/01/2025

5. Data do final da execução

31/12/2034

Carta Municipal de Habitação de Alcoutim

05_CMH_ALCOUTIM

Promoção de Arrendamento Acessível

1. Descrição de Solução

Promoção da construção de alojamentos para arrendamento acessível, de forma a aumentar a oferta pública de habitação no concelho de Alcoutim

2. Número de Fogos/Alojamentos

40 fogos

Tipologia dos fogos

T1 e T2

3. Promotores

Câmara Municipal de Alcoutim, Investidores privados

4. Data do início da execução

01/01/2025

5. Data do final da execução

31/12/2034

Carta Municipal de Habitação de Alcoutim

06_CMH_ALCOUTIM

Promoção de construção a custos controlados

Descrição de Solução

Promoção da construção a custos controlados, de forma a aumentar a oferta de habitação mais acessível no concelho de Alcoutim

Número de Fogos/Alojamentos

40 fogos

Tipologia dos fogos

T2 e T3

Promotores

Câmara Municipal de Alcoutim, Investidores privados

Data do início da execução

01/01/2025

Data do final da execução

31/12/2024

Carta Municipal de Habitação de Alcoutim

07_CMH_ALCOUTIM

Promoção de construção particular

Descrição de Solução

Disponibilização de lotes de construção para particulares ou promotores no concelho de Alcoutim, de forma a aumentar a oferta habitacional no concelho.

Número de Fogos/Alojamentos

50 fogos

Tipologia dos fogos

V2, V3 e V4

Promotores

Particulares e promotores imobiliários

Data do início da execução

01/01/2025

5. Data do final da execução

31/12/2024

Carta Municipal de Habitação de Alcoutim

08_CMH_ALCOUTIM

Promoção de lotes para autoconstrução

Descrição de Solução

Promoção de lotes para autoconstrução no concelho de Alcoutim, de forma a aumentar a oferta habitacional no concelho.

Número de Fogos/Alojamentos

12 fogos

Tipologia dos fogos

V3 e V4

Promotores

Particulares

Data do início da execução

01/01/2025

Data do final da execução

31/12/2034

Carta Municipal de Habitação de Alcoutim

09_CMH_ALCOUTIM

Promoção de lotes para particulares

Descrição de Solução

Promoção de lotes para particulares no concelho de Alcoutim, de forma a aumentar a oferta habitacional no concelho.

Número de Fogos/Alojamentos

21 fogos

Tipologia dos fogos

V3 e V4

Promotores

Particulares

Data do início da execução

01/01/2025

5. Data do final da execução

31/12/2034

Áreas disponíveis para construção em Alcoutim



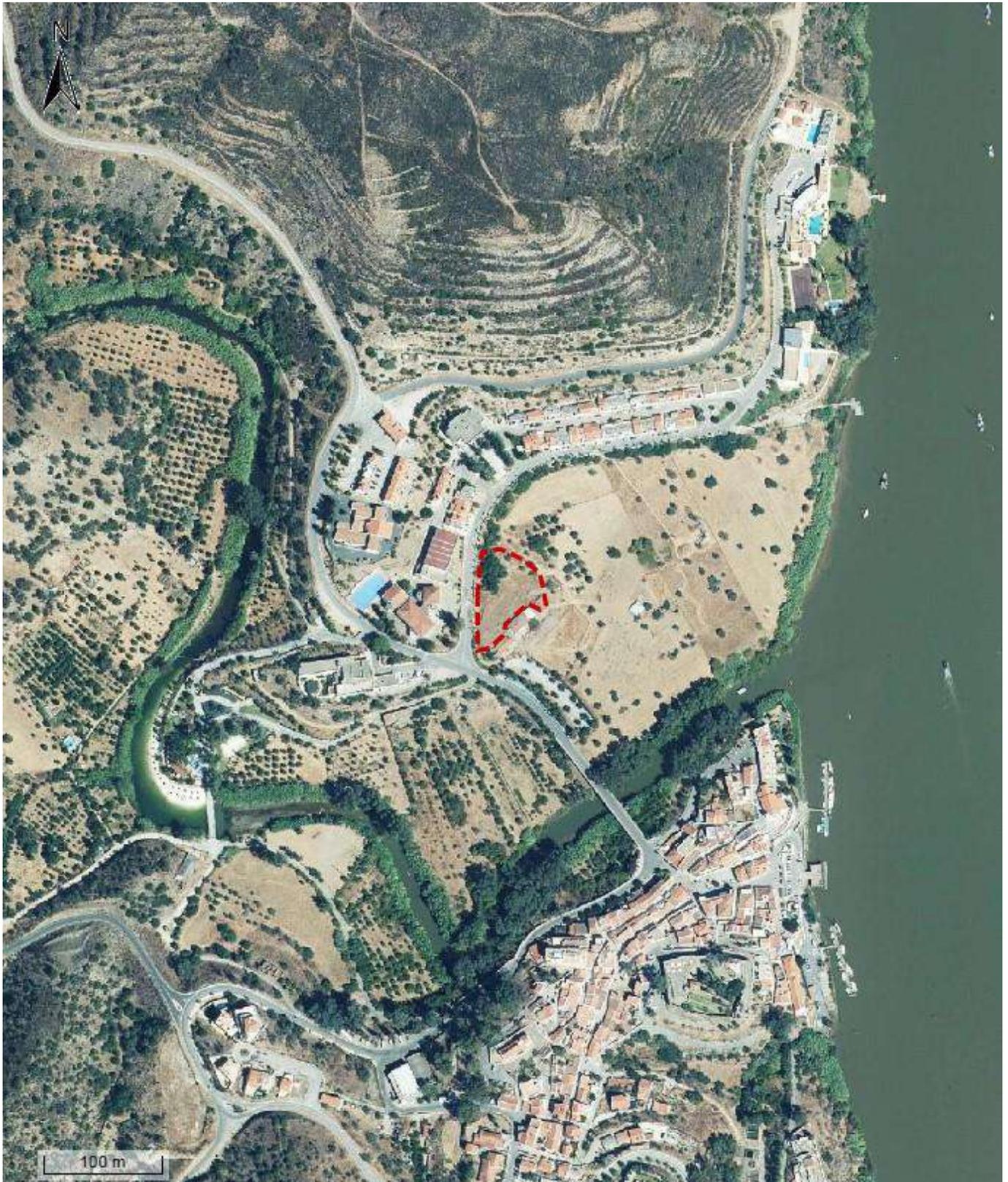
Área bruta de construção por área:

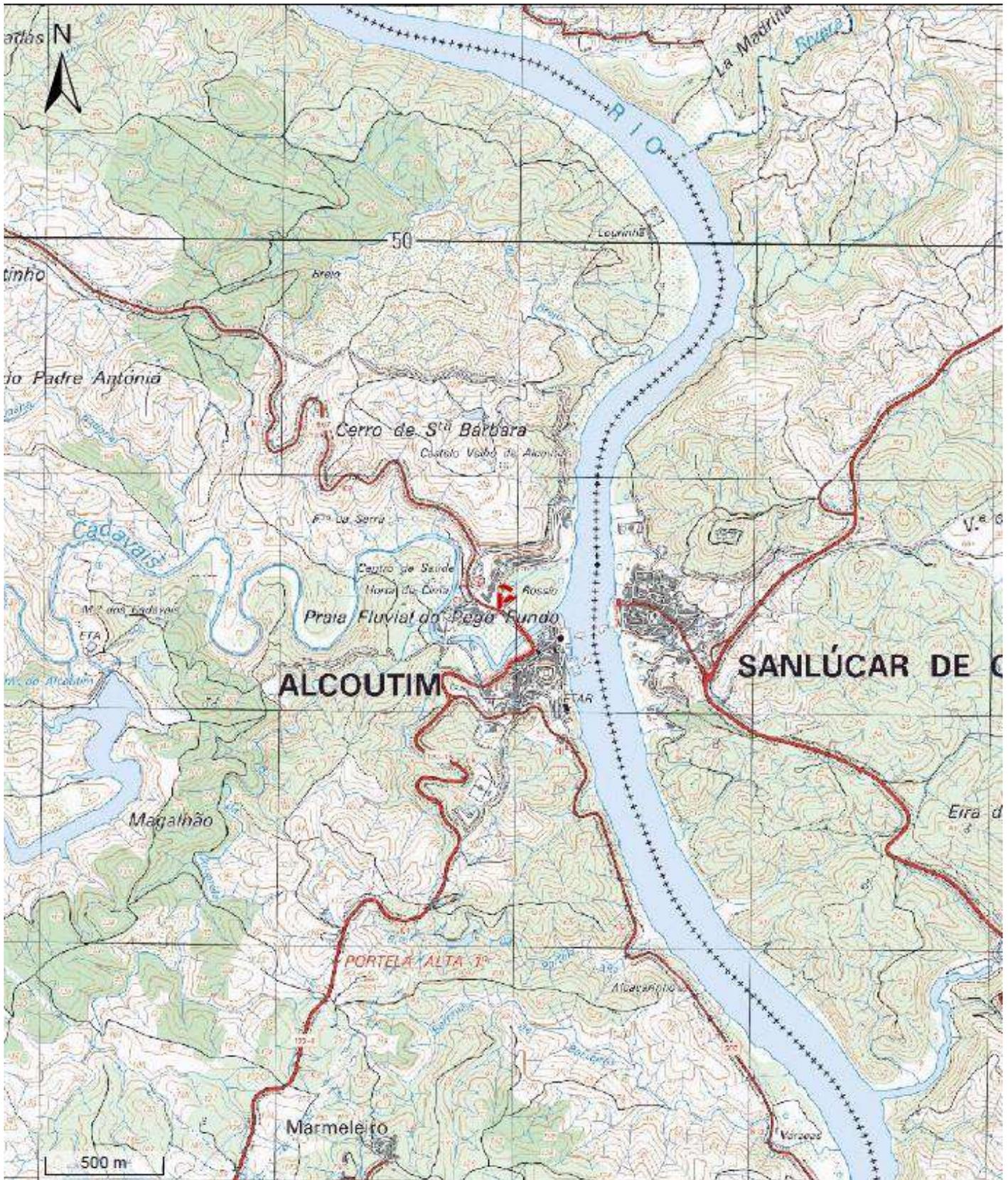
- 10. 851,58 m² (3 fogos – moradias T2, 1º andar)
- 11. 3247,262 m² (8 fogos – moradias T2, 1º andar)
- 12. 629,661 m² (2 fogos – moradias T2, 1º andar)
- 13. 7777,798 m² (10 fogos – moradias T2, 1º andar)
- 14. 66056,554 m² (arquitetura livre)
- 15. 420,841 m² (2 fogos – moradias T2, 1º andar)

Total de fogos em Alcoutim: 60 fogos

Área nº11 - Alcoutim





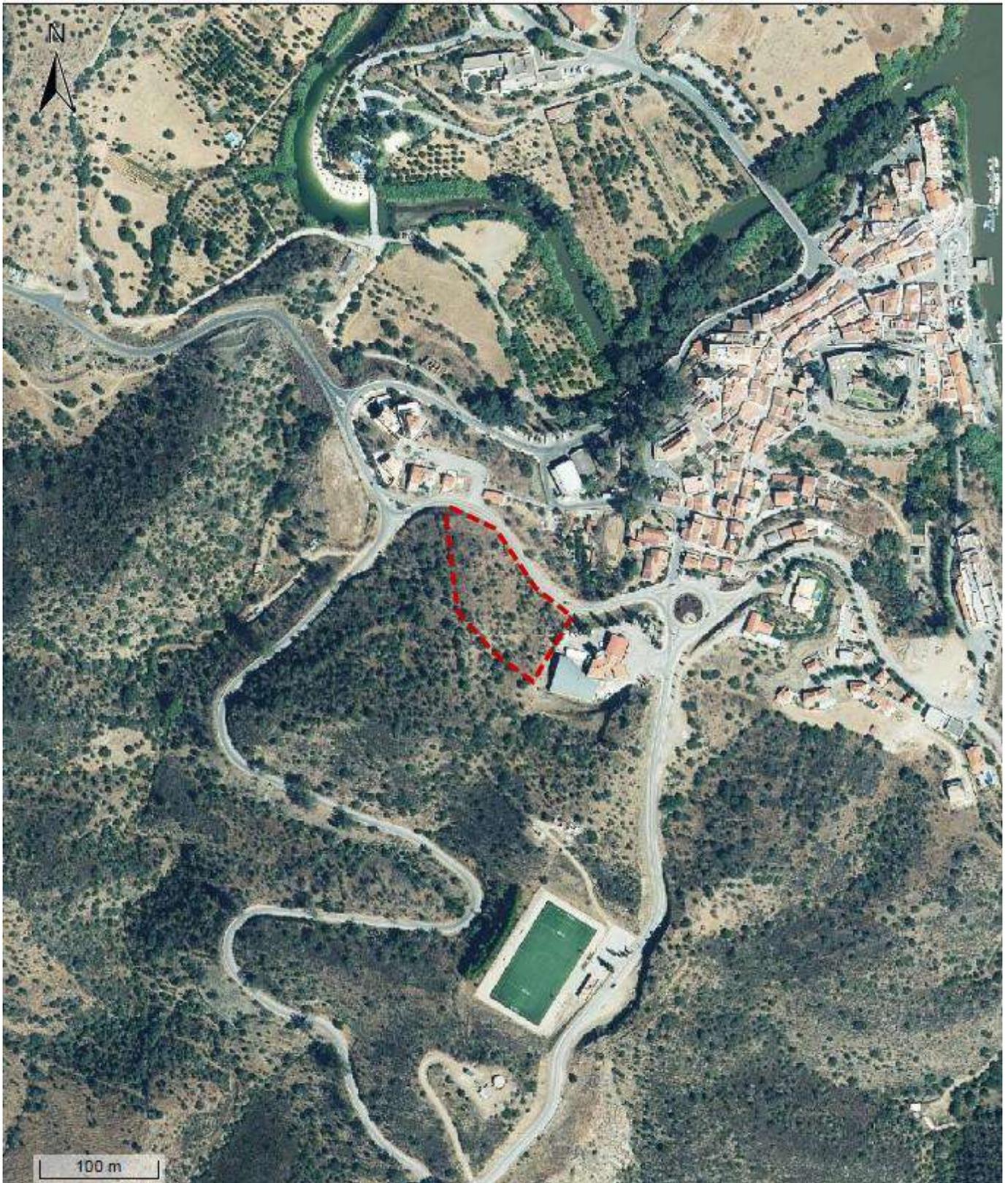


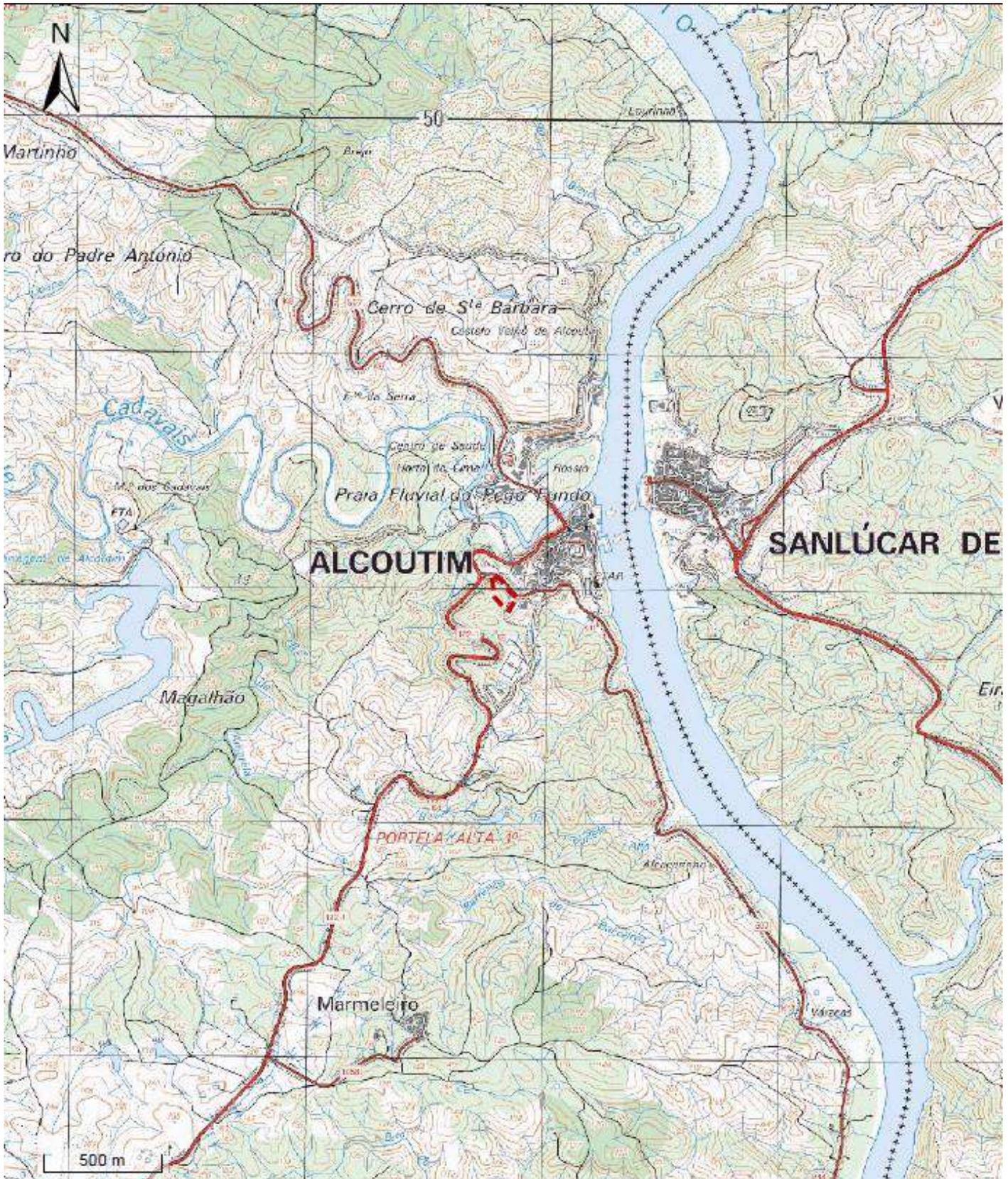
Área nº14 - Alcoutim



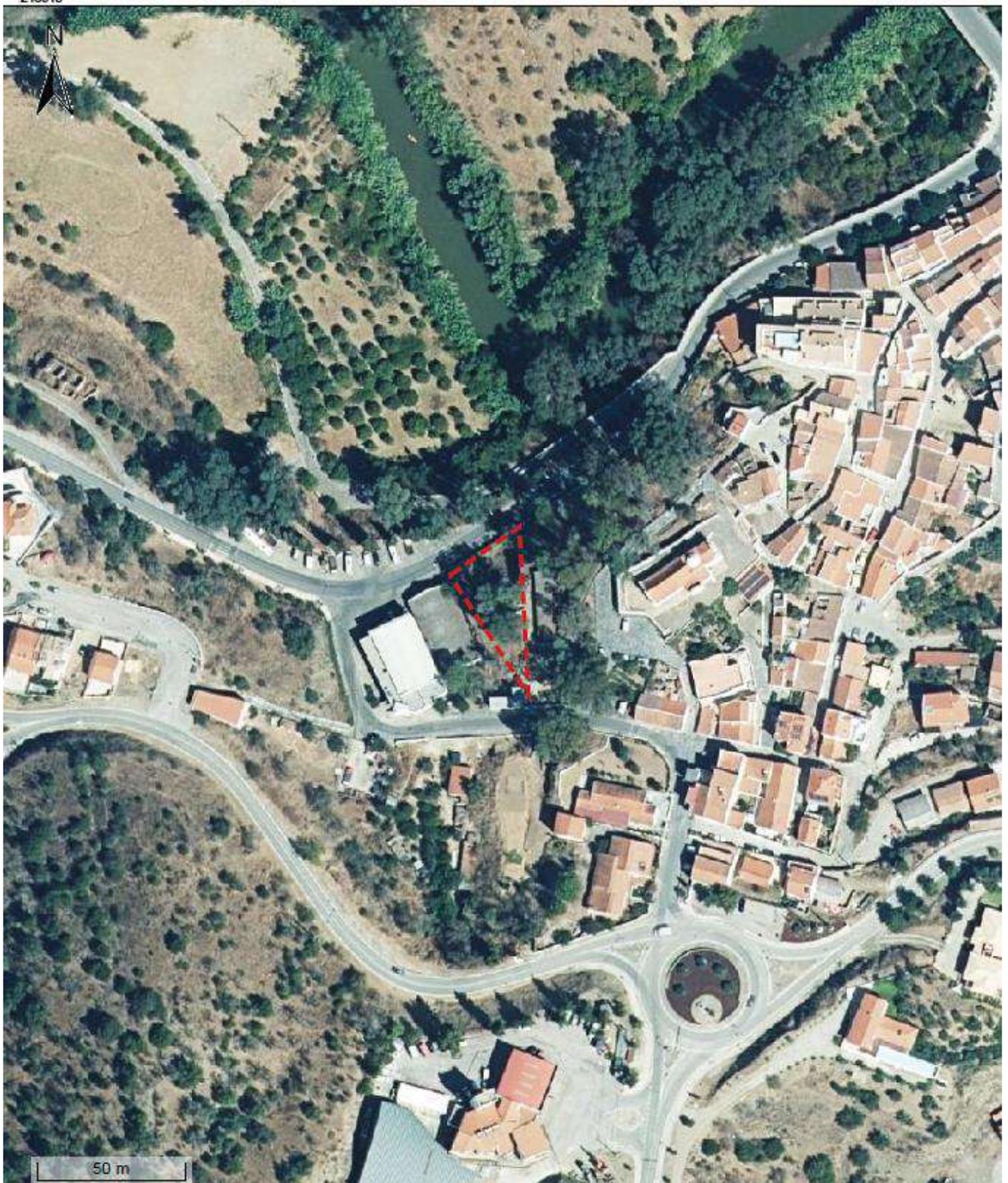
Área nº13 - Alcoutim

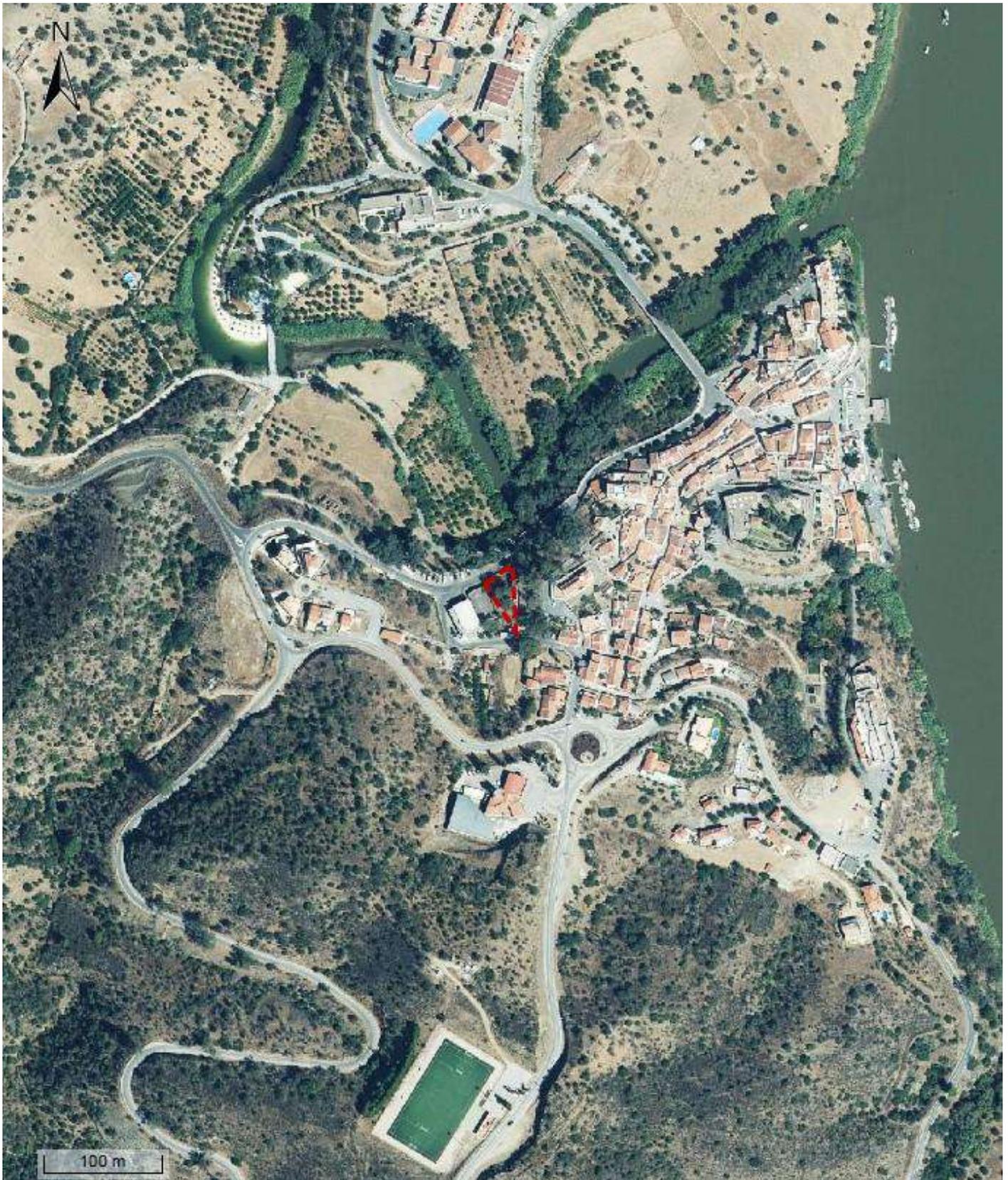


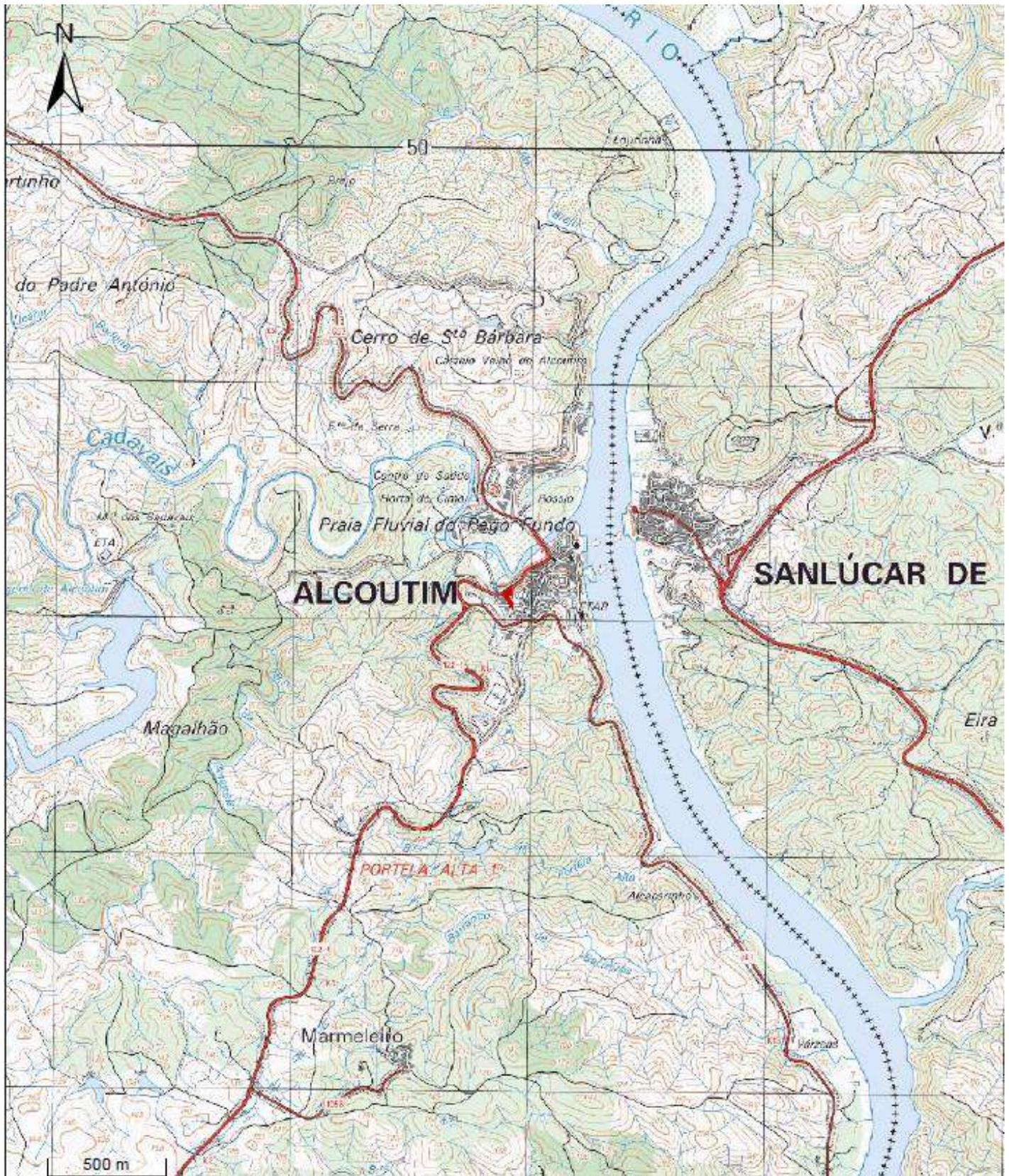




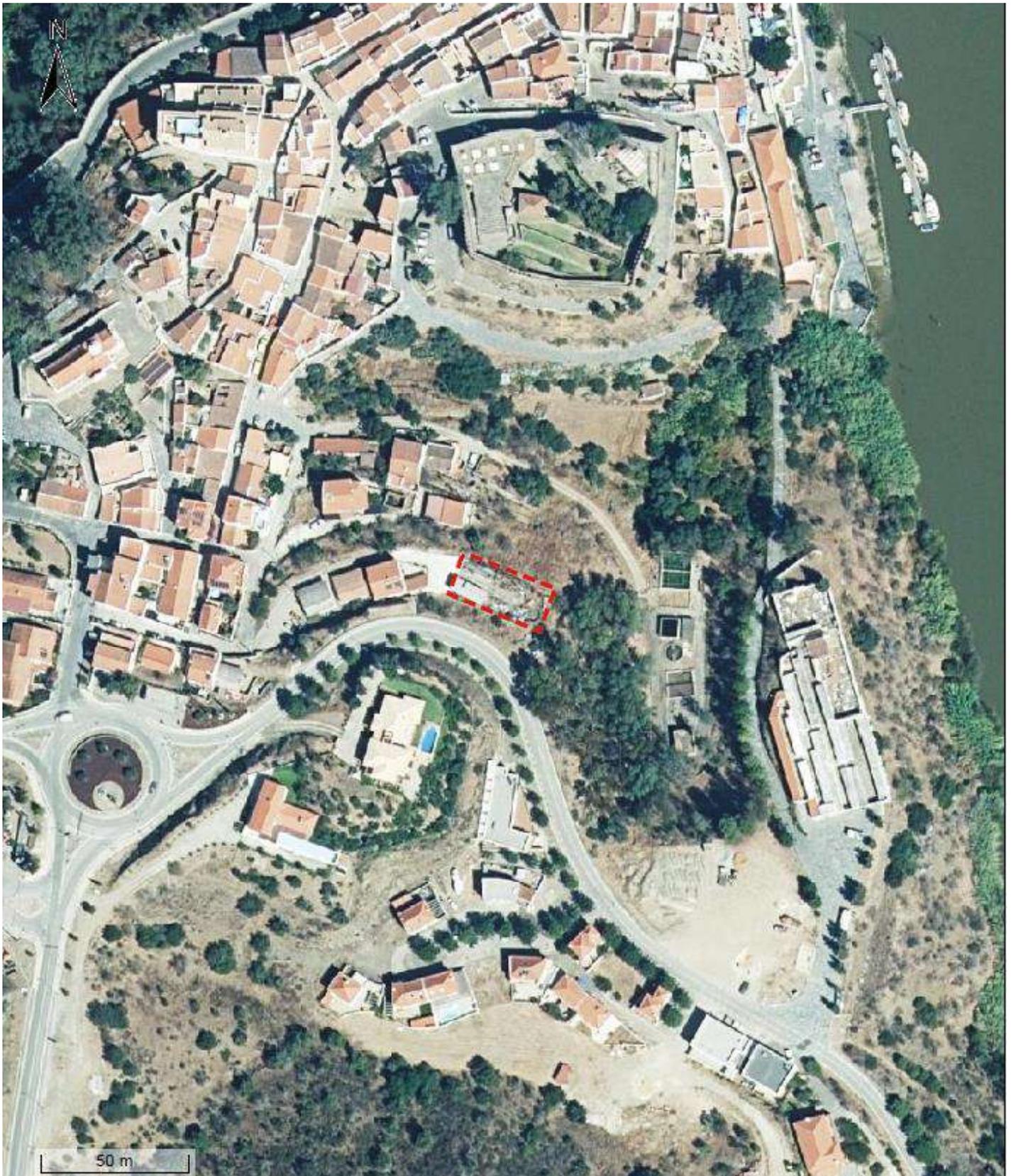
Área nº12 - Alcoutim



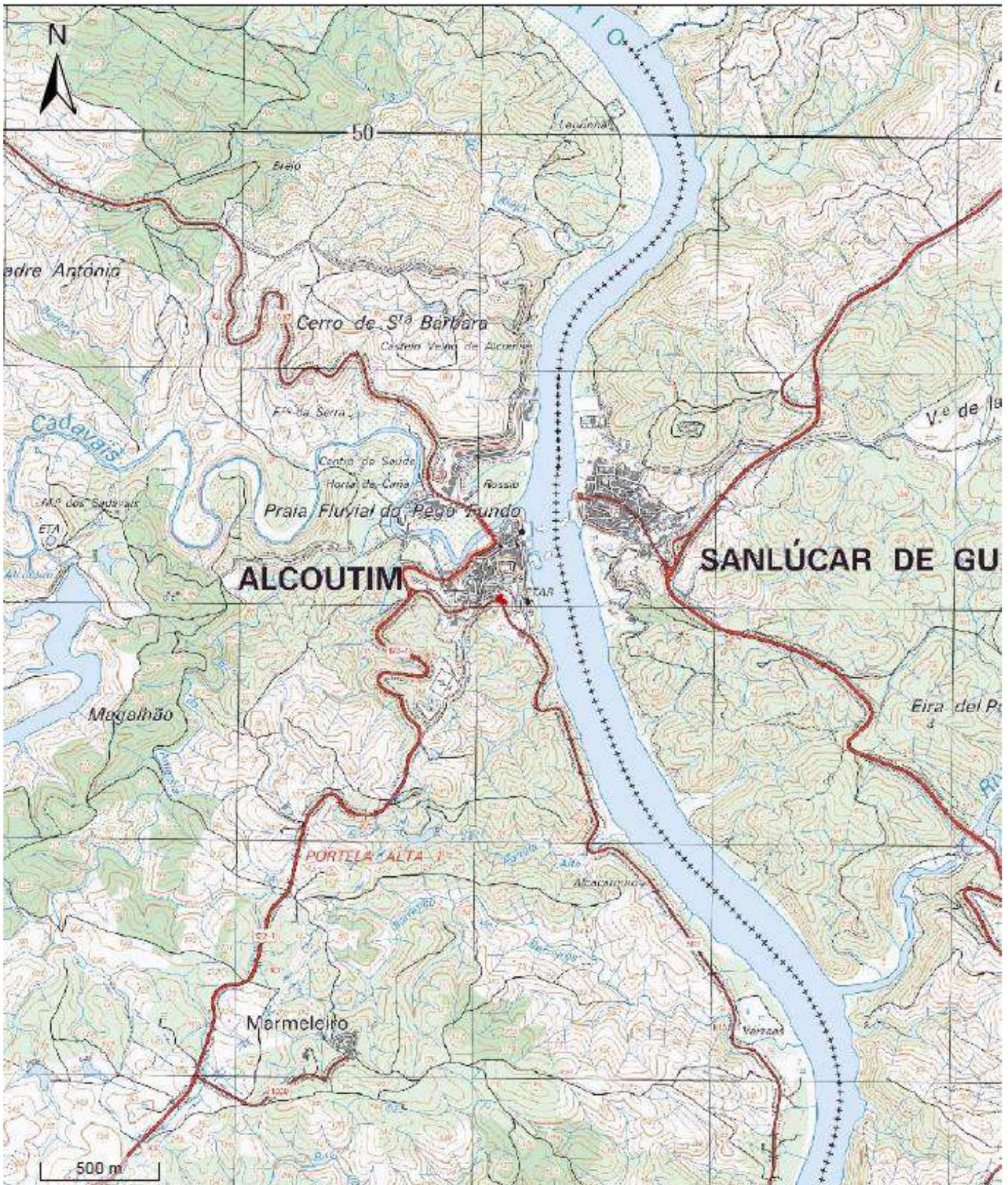




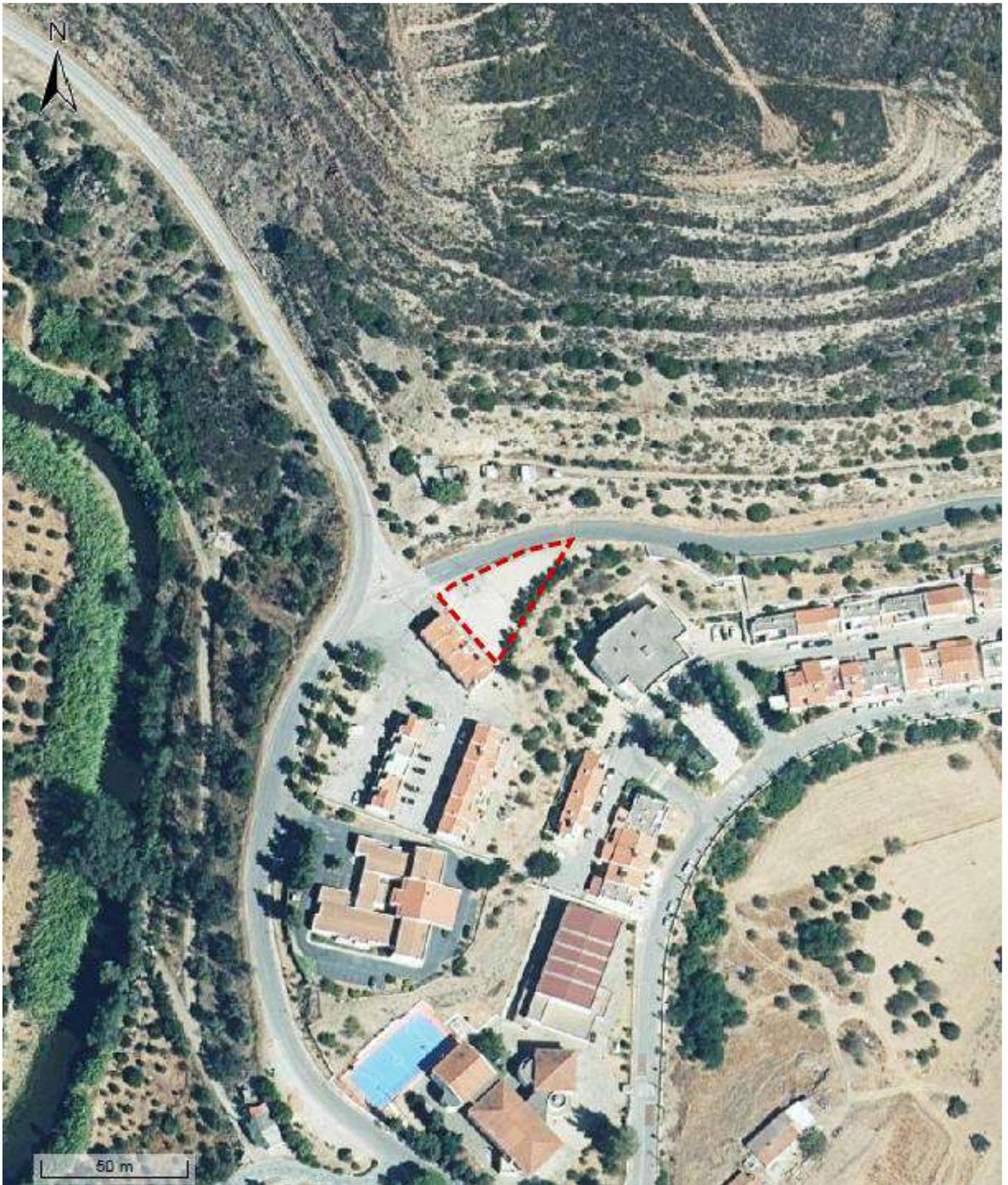
Área nº15 - Alcoutim



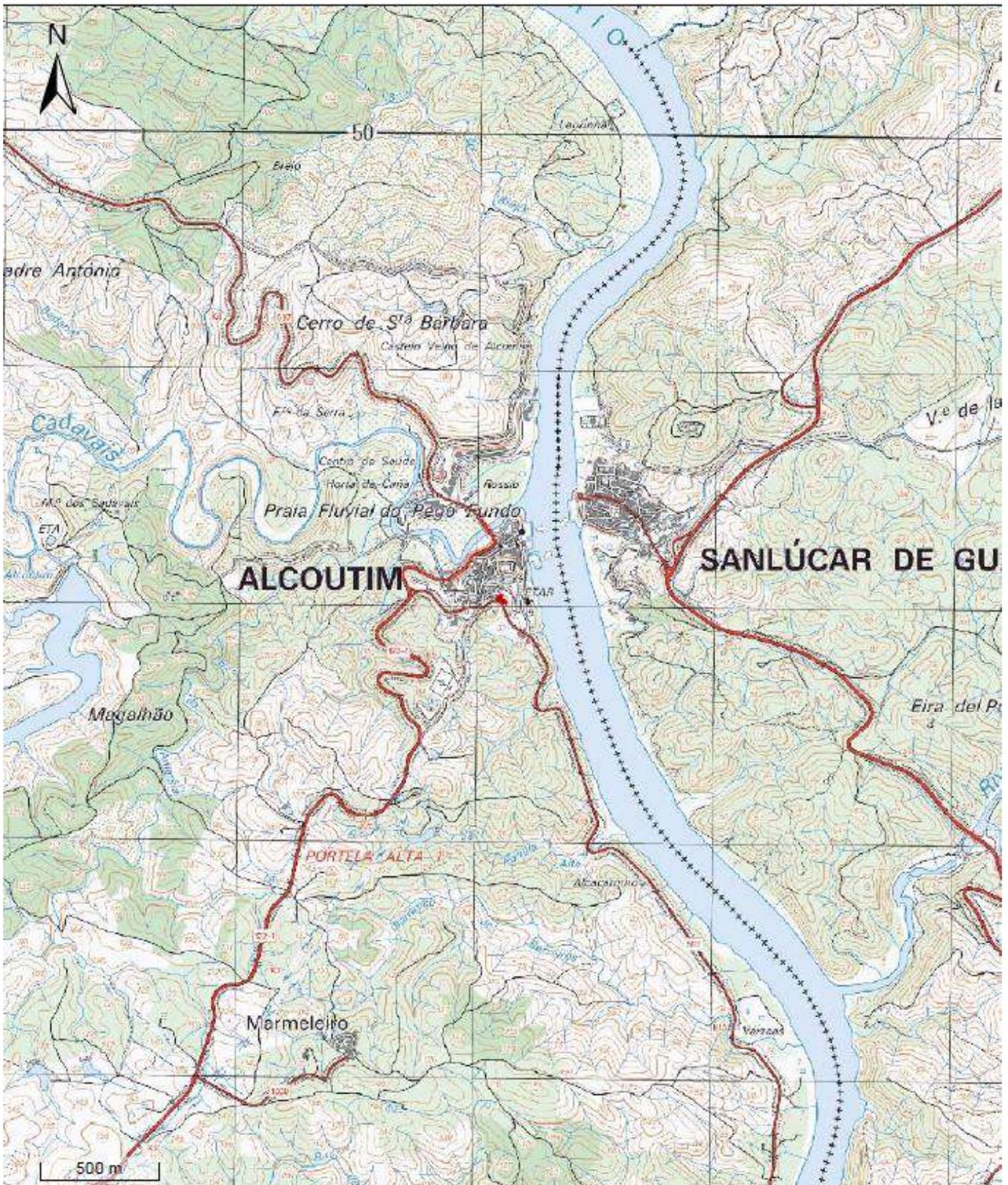




Área nº10 - Alcoutim







Áreas disponíveis para construção em Giões



Área bruta de construção por área:

8. 7395,222 m² (10 fogos – moradias T2, 1º andar)

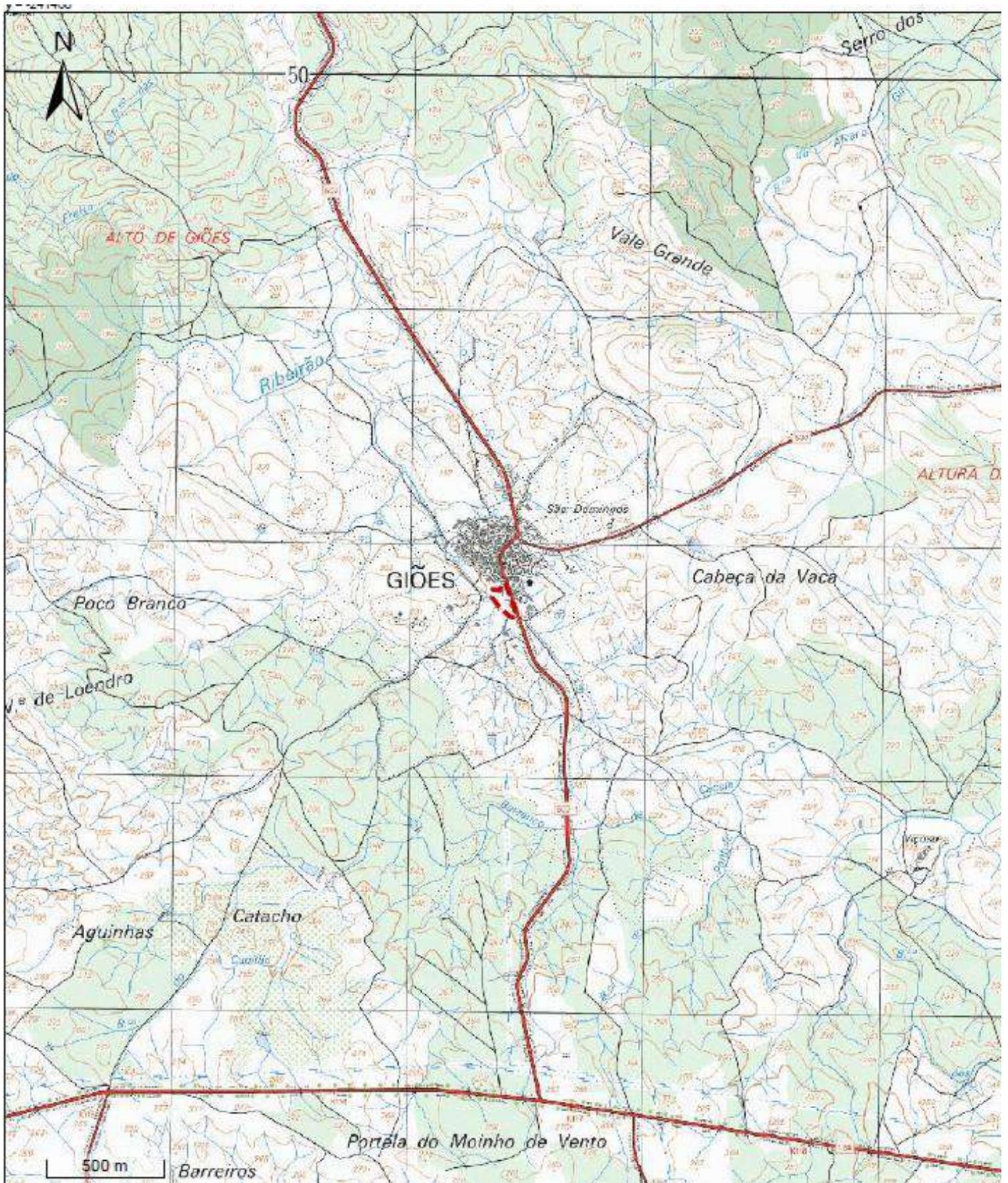
9. 997,047 m² (13 fogos – moradias T2, 1º andar)

Total de fogos em Giões: 13 fogos

Área nº8 - Giões



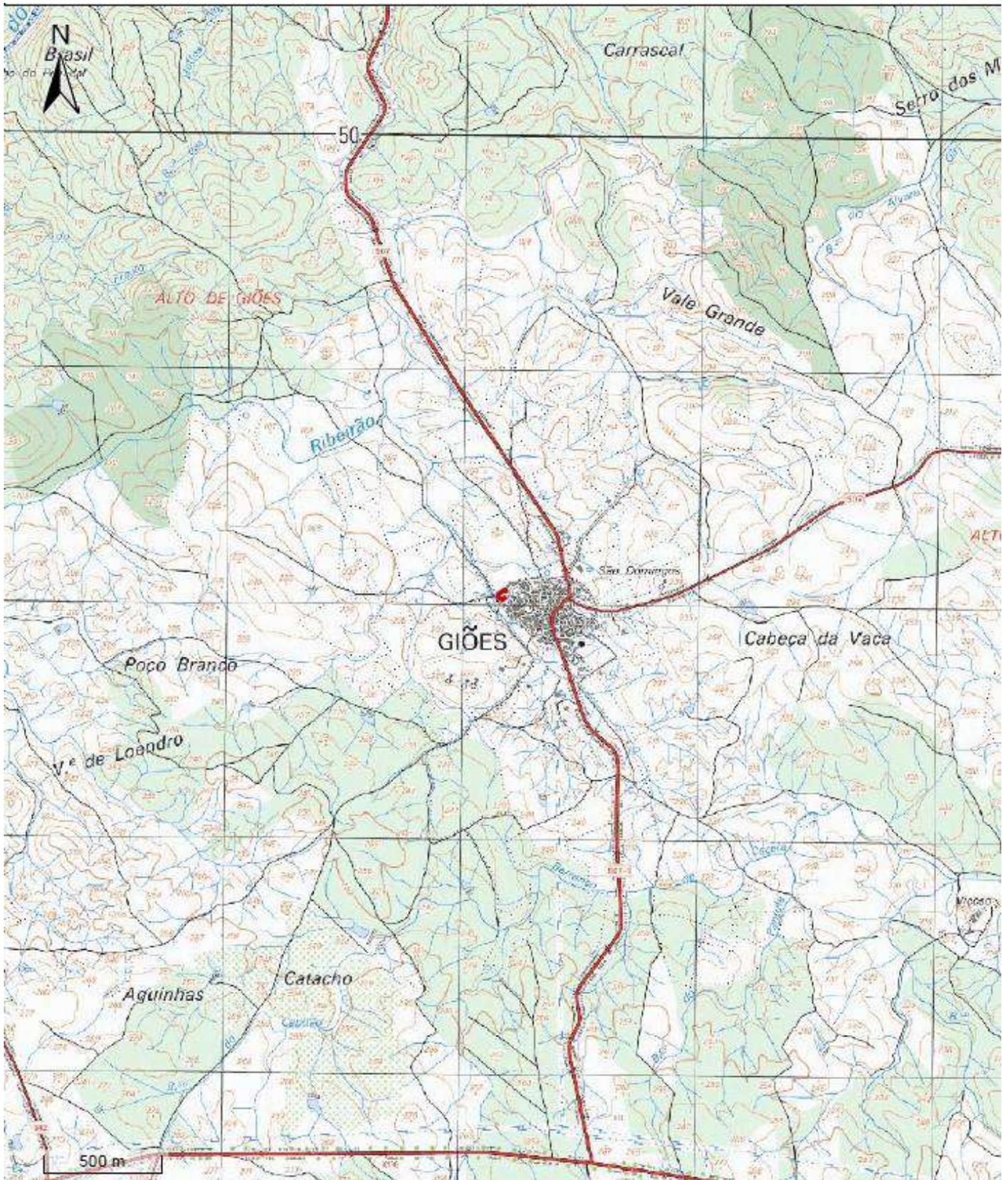




Área nº9 - Giões







Áreas disponíveis para construção em Pereiro



Área bruta de construção por área:

6. 3744,454 m² (8 fogos – moradias T2, 1º andar)

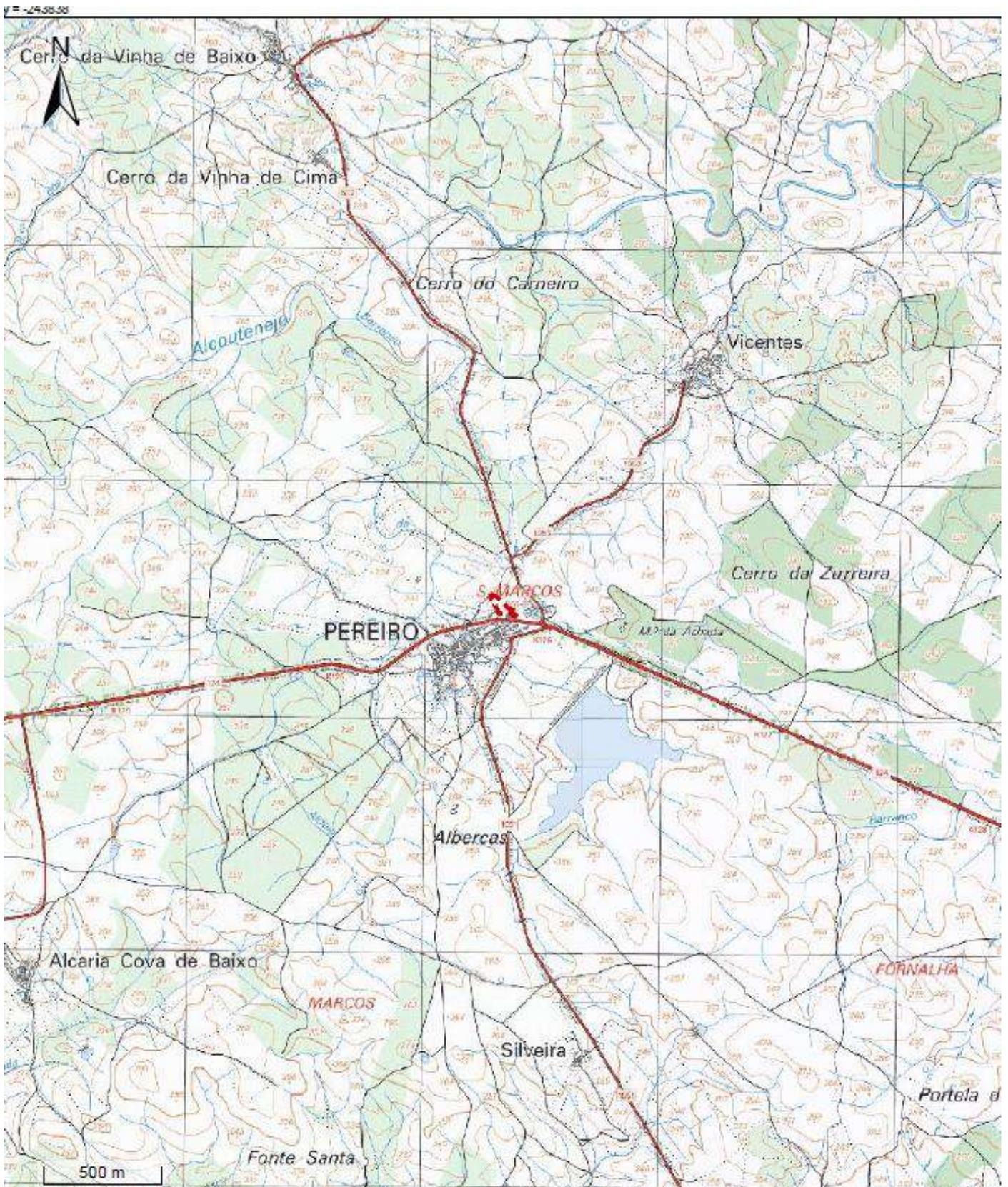
7. 1662,697 m² (4 fogos – moradias T2, 1º andar)

Total de fogos em Pereiro: 12 fogos

Área nº6 - Pereiro



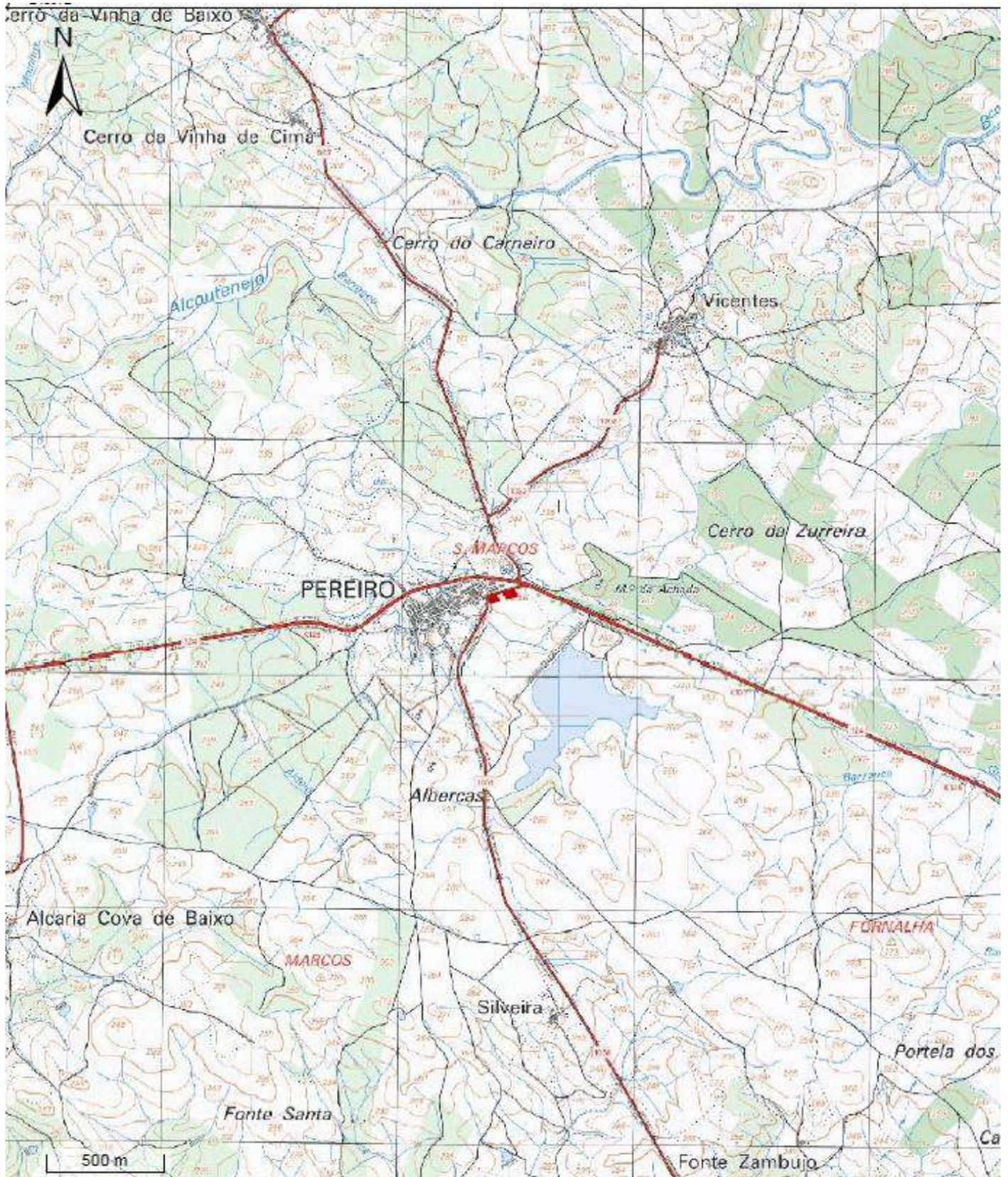




Área nº7 - Pereiro







Áreas disponíveis para construção em Martim Longo



Área bruta de construção por área:

1. 9376,376 m² (15 fogos – moradias T2, 1º andar)
2. 14309,251 m² (22 fogos – moradias T2, 1º andar)
3. 6338,126 m² (10 fogos – moradias T2, 1º andar)
16. 12374,311 m² (24 fogos – moradias T2, 1º andar e moradias de arquitetura livre)

Total de fogos em Martim Longo: 71 fogos

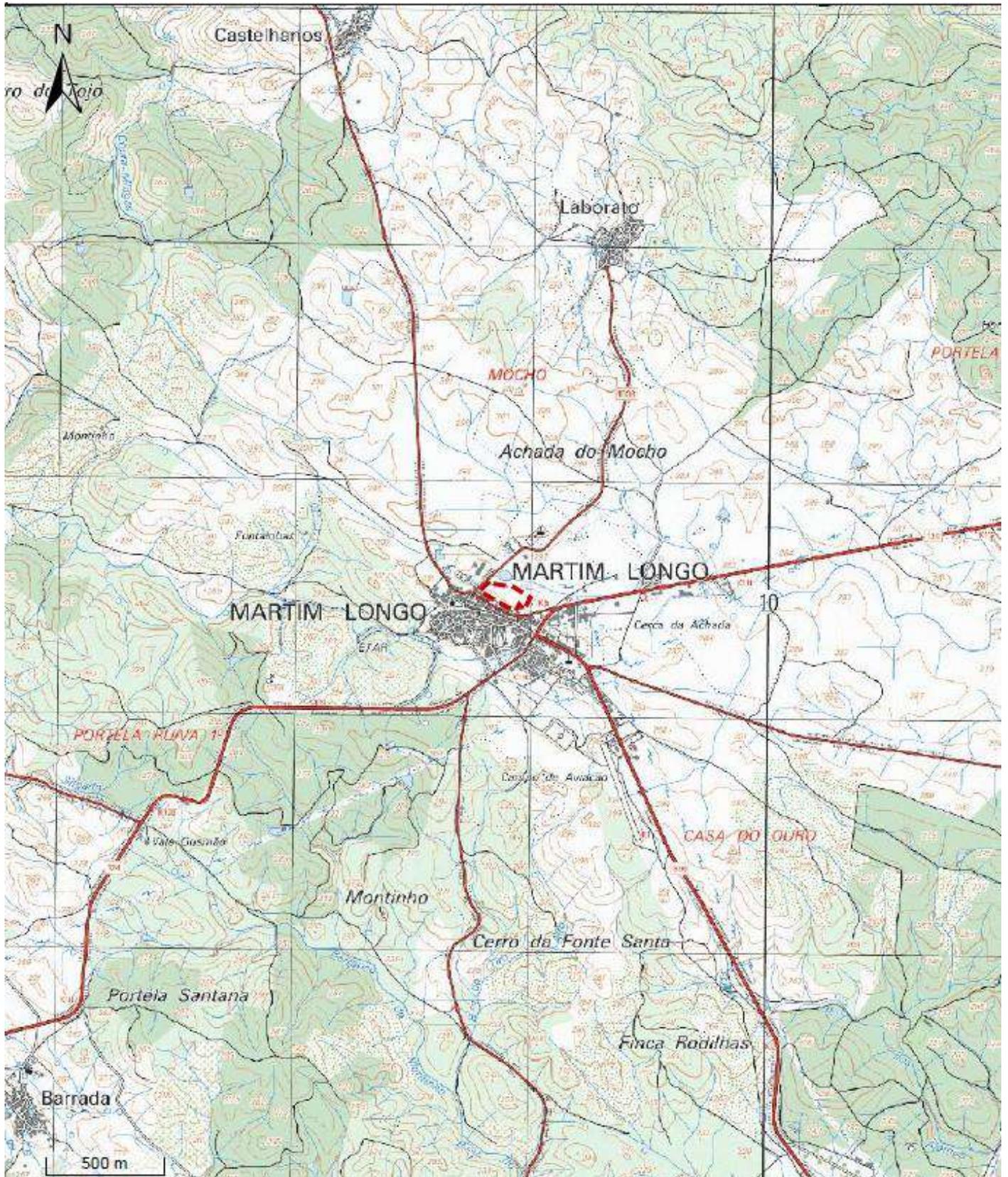
Área nº16 – Martim Longo



Área nº2 – Martim Longo



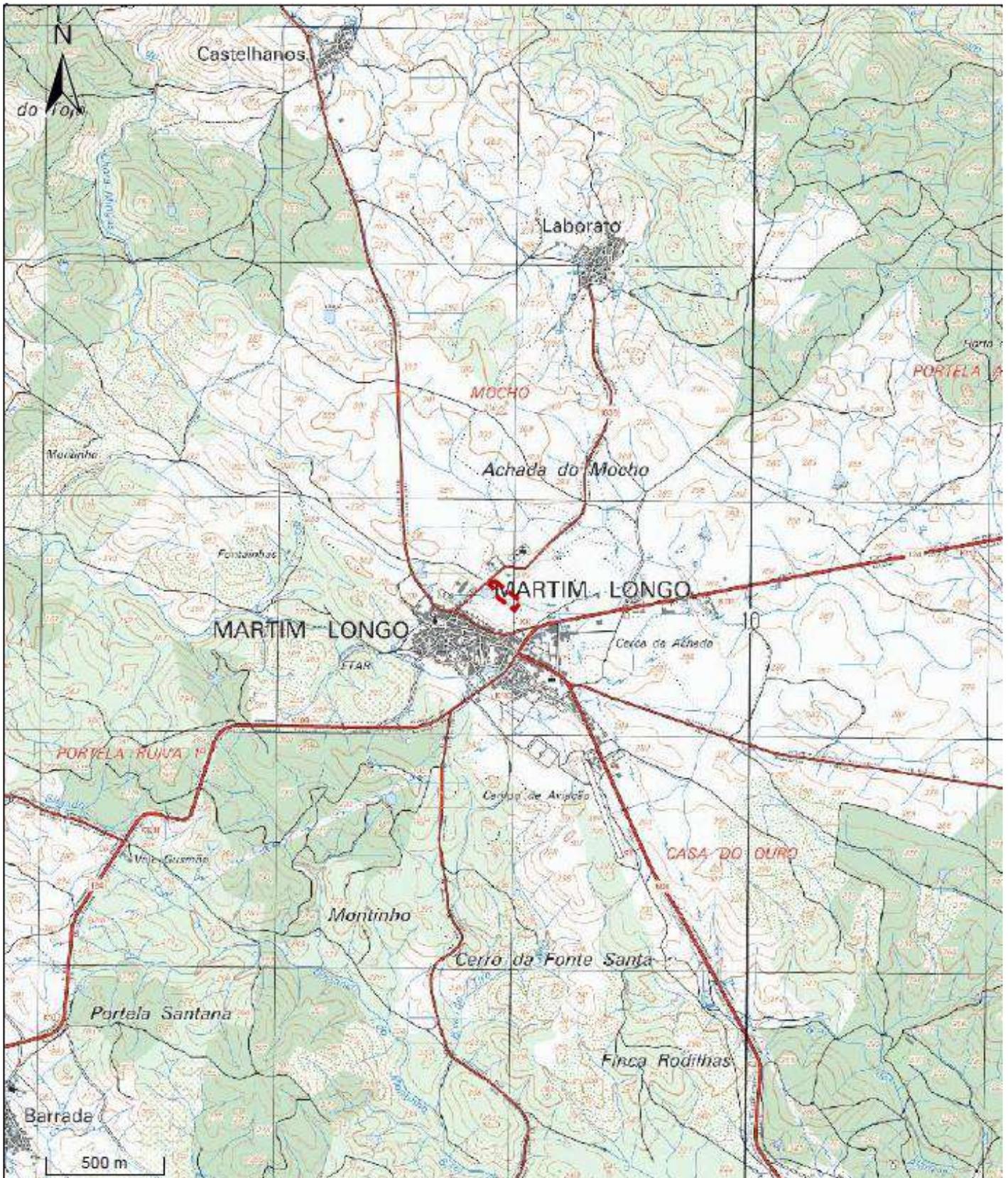




Área nº3 – Martim Longo



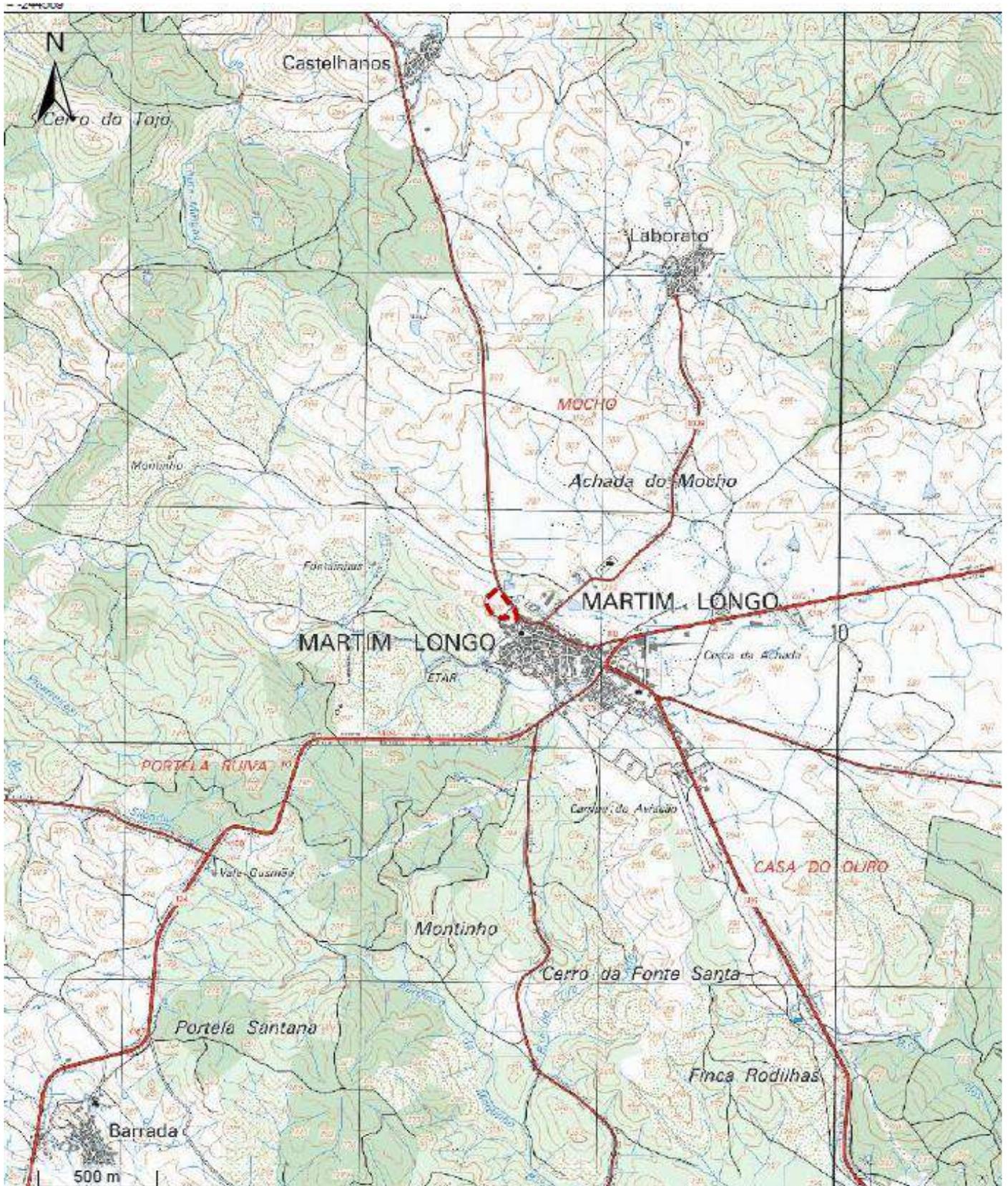




Área nº1 – Martim Longo







Áreas disponíveis para construção em Vaqueiros



Área bruta de construção por área:

4. 995,44 m² (3 fogos – moradias T2, 1º andar)

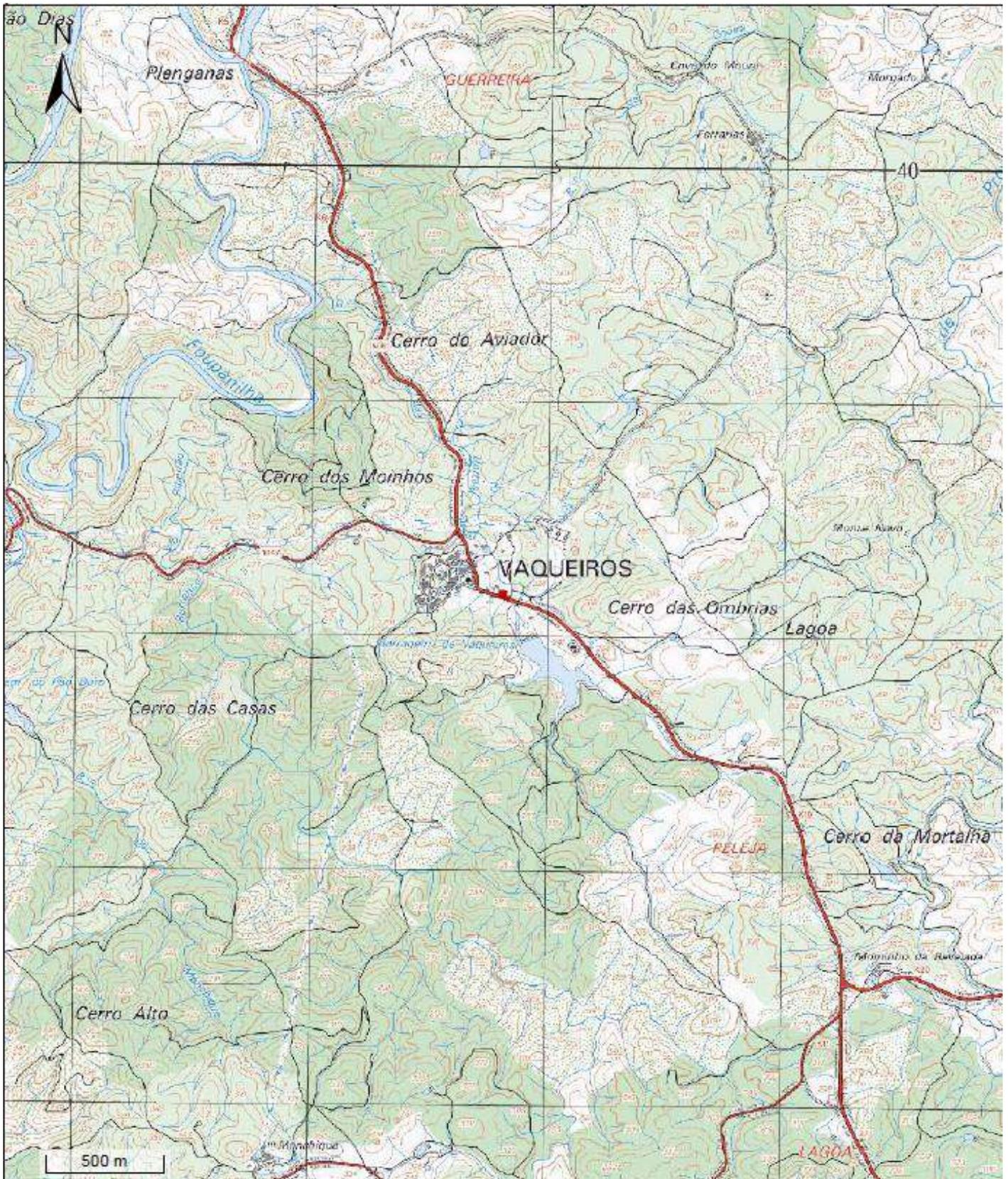
5. 648,252 m² (2 fogos – moradias T2, 1º andar)

Total de fogos em Vaqueiros: 5 fogos

Área nº5 – Vaqueiros







Área nº4 – Vaqueiros



