

**CARTA MUNICIPAL DE
HABITAÇÃO DA CHAMUSCA**

**RELATÓRIO DE DIAGNÓSTICO
PROSPETIVO**

JULHO 2024

TERRAFORMA

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

- (Página propositadamente deixada em branco) -

EQUIPA TÉCNICA

João Belard Correia (Eng.º do Território)

Rita Bruno Soares (Eng.ª do Território)

Bruno Lamas (Arquiteto)

Marta Valente (Geógrafa)

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

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

ÍNDICE GERAL

SUMÁRIO EXECUTIVO.....	1
1 INTRODUÇÃO	3
2 ENQUADRAMENTO LEGAL	4
3 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E TENDÊNCIAS ESTRUTURANTES	9
3.1 EVOLUÇÃO RECENTE DA HABITAÇÃO EM PORTUGAL	9
3.2 A LEZÍRIA DO TEJO NO CONTEXTO DA REGIÃO DE POLARIZAÇÃO METROPOLITANA DE LISBOA E O SEU (RE)POSICIONAMENTO	15
3.3 FATORES DE ESTRUTURAÇÃO DO TERRITÓRIO DA CHAMUSCA.....	29
4 DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS E HABITACIONAIS	35
4.1 DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS ESTRUTURANTES	35
4.1.1 <i>Evolução populacional e a sua distribuição</i>	35
4.1.2 <i>As famílias: dimensão, distribuição e composição</i>	39
4.1.3 <i>Mobilidade residencial</i>	42
4.2 DINÂMICA HABITACIONAL	44
4.2.1 <i>Dinâmica da Construção</i>	44
4.2.2 <i>Ocupação dos alojamentos</i>	47
4.2.3 <i>Alojamento turístico</i>	53
4.2.4 <i>Mercado da Habitação</i>	54
5 NECESSIDADES DE REALOJAMENTO: A EXECUÇÃO DA ELH.....	83
5.1 SITUAÇÕES DE HABITAÇÃO INDIGNA	83
5.2 EXECUÇÃO DAS SOLUÇÕES PROGRAMADAS	84
6 RECURSOS HABITACIONAIS	87
6.1 SOLO URBANO POR CONCRETIZAR	87
6.2 RECURSOS HABITACIONAIS PÚBLICOS.....	91
6.3 MEDIDAS DE APOIO À HABITAÇÃO.....	92
7 PERSPETIVAS PARA A HABITAÇÃO NA CHAMUSCA	94
7.1 PERSPETIVAS DEMOGRÁFICAS E INCERTEZA NO HORIZONTE 2036	94
7.2 DESAFIOS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO PARA 2036.....	96
8 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	98

ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 1 – INSTRUMENTOS DE POLÍTICA PREVISTOS NA NGPH	5
QUADRO 2 – POPULAÇÃO RESIDENTE NOS CONCELHOS DA LEZÍRIA DO TEJO, 1991-2021	18
QUADRO 3 – POPULAÇÃO RESIDENTE, LEZÍRIA DO TEJO, CONCELHO E FREGUESIAS, 2011- 2021.....	35
QUADRO 4 – POPULAÇÃO RESIDENTE POR NACIONALIDADE, LEZÍRIA DO TEJO, CONCELHO E FREGUESIAS, 2011- 2021 ..	37
QUADRO 5 – AGREGADOS DOMÉSTICOS E DIMENSÃO MÉDIA DO AGREGADO DOMÉSTICO, LEZÍRIA DO TEJO, CONCELHO E FREGUESIAS, 2011- 2021	39
QUADRO 6 - AGREGADOS DOMÉSTICOS POR ESCALÃO DE DIMENSÃO (2021) E VARIAÇÃO 2011-2021, LEZÍRIA DO TEJO, CONCELHO E FREGUESIAS	40
QUADRO 7 -AGREGADOS DOMÉSTICOS COM PESSOAS COM 65 OU MAIS ANOS, LEZÍRIA DO TEJO, CONCELHO E FREGUESIAS, 2011- 2021	41
QUADRO 8 - RESIDENTES QUE MUDARAM DE CASA RELATIVAMENTE A UM ANO ANTES, LEZÍRIA DO TEJO, CONCELHO E FREGUESIAS, 2011- 2021	43
QUADRO 9 – EDIFÍCIOS (N.º) POR ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO E ÍNDICE DE ENVELHECIMENTO DO EDIFICADO, LEZÍRIA DO TEJO, CONCELHO E FREGUESIAS, 2021	45
QUADRO 10 – TAXAS DE VARIAÇÃO DA FORMA DE OCUPAÇÃO DOS ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS NO CONCELHO, 2011-2021	47
QUADRO 11 – TAXAS DE VARIAÇÃO DO REGIME DE OCUPAÇÃO DOS ALOJAMENTOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL NO CONCELHO 2011-2021	51
QUADRO 12 - VALOR MÉDIO MENSAL DAS RENDAS DOS ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS ARRENDADOS (€), PORTUGAL, LEZÍRIA DO TEJO E SEUS CONCELHOS, 2011 E 2021	60
QUADRO 13 – COMPARAÇÃO ENTRE VALORES DO PROGRAMA PORTA 65 (2024) COM VALORES DE MERCADO ARRENDAMENTO NA CHAMUSCA, 2023.....	62
QUADRO 14 – TAXA DE ESFORÇO PARA ARRENDAMENTOS NA LEZÍRIA DO TEJO E SEUS CONCELHOS, 2021	74
QUADRO 15 - SITUAÇÕES DE HABITAÇÃO INDIGNA SINALIZADAS (MAIO, 2024).....	83
QUADRO 16 - SOLUÇÕES HABITACIONAIS PROGRAMADAS	85
QUADRO 17 - OPERAÇÕES EM CURSO, POR SOLUÇÃO HABITACIONAL PROGRAMADA (DEZEMBRO, 2024).....	86
QUADRO 18 - SOLO URBANO POR CONCRETIZAR - QUANTIFICAÇÃO	90
QUADRO 19 - PATRIMÓNIO HABITACIONAL MUNICIPAL EXISTENTE.....	91
QUADRO 20 - PATRIMÓNIO HABITACIONAL MUNICIPAL PROGRAMADO	91
QUADRO 21 - ESTRUTURAS RESIDENCIAIS PARA IDOSOS.....	92
QUADRO 22 – SÍNTESE DOS PRINCIPAIS INDICADORES DEMOGRÁFICOS, 1981 - 2021.....	94
QUADRO 23 – PROJEÇÃO POPULACIONAL REVISÃO DO PDM (2031)	94
QUADRO 24 – PROJEÇÕES POPULACIONAIS: CENÁRIOS PROSPETIVOS ATUALIZADOS.....	96

ÍNDICE DE FIGURAS

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

FIGURA 7 – LOCALIZAÇÃO DAS PRINCIPAIS ÁREAS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DA LEZÍRIA DO TEJO (EXISTENTES E PREVISTAS)	24
FIGURA 8 – EXTRATO DO SISTEMA URBANO DO PROT-OVT	25
FIGURA 9 – EXTRATO DO MODELO TERRITORIAL DO PROT-OVT	25
FIGURA 10 – MOVIMENTOS PENDULARES INTERCONCELHIOS (POR MOTIVOS DE TRABALHO OU ESTUDO) COM ORIGEM NOS CONCELHOS DA LEZÍRIA DO TEJO, POR DESTINO, 2021	26
FIGURA 11 – MOVIMENTOS PENDULARES INTERCONCELHIOS (POR MOTIVOS DE TRABALHO OU ESTUDO) COM DESTINO NOS CONCELHOS DA LEZÍRIA DO TEJO, POR ORIGEM, 2021	26
FIGURA 12 – COMPARAÇÃO DAS ISÓCRONAS ATÉ UMA HORA DE VIAGEM EM RODOVIA COM ORIGEM NO CENTRO DE LISBOA E NO NAL	28
FIGURA 13 – ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO E ADMINISTRATIVO DO CONCELHO DE BENAVENTE	30
FIGURA 14 – ASPETOS FUNDAMENTAIS DO TERRITÓRIO DO CONCELHO DA CHAMUSCA	32
FIGURA 15 – MOVIMENTOS PENDULARES POR DESTINO, 2021	33
FIGURA 16 – PRINCIPAIS MOVIMENTOS PENDULARES INTERCONCELHIOS COM ORIGEM E DESTINO NO CONCELHO DA CHAMUSCA, 2021	34
FIGURA 17 – POPULAÇÃO RESIDENTE EM 2021 E VARIAÇÃO POPULACIONAL 2011-2021, CONCELHO	36
FIGURA 18 – RESIDENTES QUE MUDARAM DE CASA RELATIVAMENTE A UM ANO ANTES, POR FREGUESIA (MAPA) E NO CONCELHO, 2021	43
FIGURA 19 – EDIFÍCIOS POR DIMENSÃO DA REPARAÇÃO, CONCELHO, 2021	45
FIGURA 20 – FORMA DE OCUPAÇÃO DOS ALOJAMENTOS CLÁSSICOS POR FREGUESIA, 2021	48
FIGURA 21 – ESCALÃO DO NÚMERO DE RESIDENTES DOS ALOJAMENTOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL NO CONCELHO E POR FREGUESIA, 2021	49
FIGURA 22 – LOTAÇÃO DOS ALOJAMENTOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL POR FREGUESIA, 2021	50
FIGURA 23 – EVOLUÇÃO DO REGIME DE OCUPAÇÃO DOS ALOJAMENTOS POR FREGUESIA, 2011-2021	51
FIGURA 24 – REGIME DE OCUPAÇÃO DOS ALOJAMENTOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL NO CONCELHO E POR FREGUESIA, 2021	52
FIGURA 25 – ALOJAMENTO LOCAL NO CONCELHO POR MODALIDADE E FREGUESIA, 2024	54
FIGURA 26 – VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M ² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES NOS ÚLTIMOS 12 MESES, 4º TRIMESTRE 2023	59
FIGURA 27 – VALOR MEDIANO DAS RENDAS POR M ² DE NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES, 2023	62
FIGURA 28 - VALOR MEDIANO DO RENDIMENTO BRUTO DECLARADO POR AGREGADO FISCAL, PORTUGAL, NUTS III E CONCELHO, 2021	67
FIGURA 29 - COEFICIENTE DE GINI DO RENDIMENTO BRUTO DECLARADO DEDUZIDO DO IRS LIQUIDADO POR SUJEITO PASSIVO, PORTUGAL, NUTS III E CONCELHO, 2021	69
FIGURA 30 - PROPORÇÃO DE MUTUÁRIOS COM CRÉDITOS PARA HABITAÇÃO PERMANENTE NA POPULAÇÃO RESIDENTE COM 18 OU MAIS ANOS, PORTUGAL, NUTS III E CONCELHO, DEZEMBRO 2021	72
FIGURA 31 - VALOR MEDIANO DA TAXA DE ESFORÇO DO CRÉDITO PARA HABITAÇÃO PERMANENTE, PORTUGAL, NUTS III E CONCELHO, DEZEMBRO 2021	72
FIGURA 32 – TAXA DE ESFORÇO COM O RENDIMENTO DOS AGREGADOS NACIONAIS (2021) FACE AOS VALORES MEDIANOS DAS RENDAS POR M ² DE NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES DE TIPOLOGIAS T0 E T1 NOS CONCELHOS DE PORTUGAL CONTINENTAL (2023)	75
FIGURA 33 – TAXA DE ESFORÇO COM O RENDIMENTO DOS AGREGADOS DO CONCELHO DE LISBOA (2021) FACE AOS VALORES MEDIANOS DAS RENDAS POR M ² DE NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES DE TIPOLOGIA T2 NOS CONCELHOS ENVOLVENTES À LEZÍRIA DO TEJO (2023)	76
FIGURA 34 – TAXA DE ESFORÇO DOS QUINTIS DE RENDIMENTO DOS AGREGADOS DA LEZÍRIA DO TEJO (2021) FACE AOS VALORES MEDIANOS DAS RENDAS POR M ² DE NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES (€) DE TIPOLOGIA T1 NOS CONCELHOS ENVOLVENTES À LEZÍRIA DO TEJO (2023)	77

FIGURA 35 – TAXA DE ESFORÇO DOS QUINTIS DE RENDIMENTO DOS AGREGADOS DO CONCELHO DE CHAMUSCA (2021) FACE AOS VALORES MEDIANOS DAS RENDAS POR M ² DE NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES (€) DE TIPOLOGIA T2 NOS CONCELHOS ENVOLVENTES Á LEZÍRIA DO TEJO (2023)	78
FIGURA 36 – ÍNDICE DE ACESSIBILIDADE DA COMPRA DE UM FOGO-TIPO DE 100M ² EM PORTUGAL PARA OS 4 QUINTOS POR CONCELHO, 2021	80
FIGURA 37 - PROPOSTA DE REVISÃO DO PDM - SOLO URBANO (2023).....	88
FIGURA 38 – SOLO URBANO POR CONCRETIZAR: EXERCÍCIO DE SOBREPOSIÇÃO DE PERÍMETROS URBANOS PROPOSTOS E TERRITÓRIO ARTIFICIALIZADO	89
FIGURA 39 – SOLO URBANO POR CONCRETIZAR	90

ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 - REGIME DOS PDM EM VIGOR EM PORTUGAL 2017-2022	10
GRÁFICO 2 - TAXA DE MORTALIDADE DAS EMPRESAS 2010-2021	10
GRÁFICO 3 - PESO DA CONSTRUÇÃO E ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS NAS PRINCIPAIS VARIÁVEIS 2010-2021	11
GRÁFICO 4 - TAXA DE JURO IMPLÍCITA (SÉRIE 2012 - %) NOS CONTRATOS DE CRÉDITO À HABITAÇÃO	12
GRÁFICO 5 - ÍNDICE DE CUSTO DE CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO NOVA	14
GRÁFICO 6 - INDICADOR DE ACESSIBILIDADE HABITACIONAL, PORTUGAL E ESPANHA	15
GRÁFICO 7 – EVOLUÇÃO DOS GRANDES NÚMEROS DO CONCELHO	31
GRÁFICO 8 – SALDO MIGRATÓRIO, NATURAL E TOTAL, CONCELHO, 2011-2022	36
GRÁFICO 9 -DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE ESTRANGEIRA POR NACIONALIDADE, CONCELHO, 2011 – 2021 ..	38
GRÁFICO 10 – POPULAÇÃO RESIDENTE POR GRUPO ETÁRIO, CONCELHO, 2011-2021	38
GRÁFICO 11 - POPULAÇÃO RESIDENTE POR GRUPO ETÁRIO, FREGUESIAS, 2021.....	39
GRÁFICO 12 – EVOLUÇÃO DA DIMENSÃO MÉDIA DA FAMÍLIA / AGREGADO DOMÉSTICO, CONCELHO, 1960 - 2021	40
GRÁFICO 13 -DISTRIBUIÇÃO DOS AGREGADOS DOMÉSTICOS POR DIMENSÃO, LEZÍRIA DO TEJO, CONCELHO E FREGUESIAS, 2021	41
GRÁFICO 14 – NÚCLEOS FAMILIARES POR TIPO DE NÚCLEO, CONCELHO, 2021	42
GRÁFICO 15 - EDIFÍCIOS (N.º, %) POR ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO, CONCELHO, 2021	44
GRÁFICO 16 – EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS PARA HABITAÇÃO FAMILIAR NO CONCELHO, POR TIPO DE OBRA, 2011-2022	46
GRÁFICO 17 – FOGOS CONCLUÍDOS EM CONSTRUÇÕES NOVAS PARA HABITAÇÃO FAMILIAR NO CONCELHO, POR TIPOLOGIA, 2011-2022	47
GRÁFICO 18 – ALOJAMENTOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL POR TIPO DE ENTIDADE PROPRIETÁRIA, 2021	53
GRÁFICO 19 - ÍNDICE DE PREÇOS DE HABITAÇÃO	54
GRÁFICO 20 - PESO DO VALOR (€) E DO NÚMERO DE TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS FAMILIARES DO OESTE E VALE DO TEJO A NÍVEL NACIONAL	55
GRÁFICO 21 - VENDAS POR M ² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES NOS ÚLTIMOS 12 MESES (€) – PORTUGAL, LEZÍRIA DO TEJO E SUB-REGIÕES ENVOLVENTES	56
GRÁFICO 22 - VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M ² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES POR SETOR INSTITUCIONAL DO COMPRADOR, PORTUGAL, 4T 2023.....	57
GRÁFICO 23- VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M ² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES NOS ÚLTIMOS 12 MESES (€) – CONCELHOS DA LEZÍRIA DO TEJO	58
GRÁFICO 24 - VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M ² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES NOS ÚLTIMOS 12 MESES (€) – TOTAL, NOVOS E EXISTENTES, LEZÍRIA DO TEJO	58
GRÁFICO 25 - COMPARAÇÃO VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M ² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES NOS ÚLTIMOS 12 MESES E VALOR MEDIANO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA (€ / M ²), PORTUGAL, LEZÍRIA DO TEJO, CONCELHOS, 4T 2023/DEZ 2023	60

GRÁFICO 26 - VALOR MÉDIO MENSAL DAS RENDAS DOS ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS ARRENDADOS (€), FREGUESIAS DA CHAMUSCA, 2021	61
GRÁFICO 27 - VALOR MEDIANO DAS RENDAS POR M ² DE NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES	61
GRÁFICO 28 - VALOR MEDIANO DAS RENDAS POR M ² DE NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES VS VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M ² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES NOS ÚLTIMOS 12 MESES, PORTUGAL, LEZÍRIA DO TEJO E SEUS CONCELHOS, 2023	63
GRÁFICO 29 - EVOLUÇÃO DA QUANTIDADE DE ANÚNCIOS PARA VENDA NO PORTAL IDEALISTA POR PESO DE MUNICÍPIOS DA LEZÍRIA DO TEJO, 2018-2024.....	64
GRÁFICO 30 - EVOLUÇÃO DA QUANTIDADE DE ANÚNCIOS PARA ARRENDAMENTO NO PORTAL IDEALISTA POR PESO DE CONCELHO DA LEZÍRIA DO TEJO, 2018-2024	65
GRÁFICO 31 - Nº LEADS/CONTACTOS POR ANÚNCIOS PARA VENDA NO PORTAL IDEALISTA, FREGUESIAS DE CHAMUSCA, 2018-2024	65
GRÁFICO 32 - Nº LEADS/CONTACTOS POR ANÚNCIOS PARA ARRENDAMENTO NO PORTAL IDEALISTA, FREGUESIAS DE CHAMUSCA, 2018-2024	66
GRÁFICO 33 - VALOR MEDIANO DO RENDIMENTO BRUTO DECLARADO POR AGREGADO FISCAL, POR PERCENTIS, PORTUGAL E NUTS III, 2021	68
GRÁFICO 34 - VALOR MEDIANO DO RENDIMENTO BRUTO DECLARADO DEDUZIDO DO IRS LIQUIDADO POR AGREGADO FISCAL (€), PORTUGAL, LEZÍRIA DO TEJO, 2015 A 2021	69
GRÁFICO 35 - EVOLUÇÃO DO ÍNDICE DE PREÇOS DE HABITAÇÃO VS VALOR MEDIANO DO RENDIMENTO BRUTO DECLARADO DEDUZIDO DO IRS LIQUIDADO POR AGREGADO FISCAL, PORTUGAL, 2015-2023	70
GRÁFICO 36 - EVOLUÇÃO DO VALOR MEDIANO DO RENDIMENTO BRUTO DECLARADO DEDUZIDO DO IRS LIQUIDADO POR AGREGADO FISCAL E DO ÍNDICE DE PREÇOS DE HABITAÇÃO PORTUGAL, LEZÍRIA DO TEJO E CHAMUSCA	70
GRÁFICO 37 - VALOR DOS ENCARGOS MÉDIOS MENSAIS DEVIDO A AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA (€) NOS ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL PROPRIEDADE DOS OCUPANTES POR LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA À DATA DOS CENSOS 2021, CHAMUSCA	71
GRÁFICO 38 - DECIS DA TAXA DE ESFORÇO DO CRÉDITO PARA HABITAÇÃO PERMANENTE, PORTUGAL E NUTS III, DEZEMBRO 2021	73
GRÁFICO 39 - ÍNDICE DE ACESSIBILIDADE DA COMPRA DE CASA POR QUINTIS DE RENDIMENTO, LEZÍRIA DO TEJO E SEUS CONCELHOS, 2021.....	80
GRÁFICO 40 - ÍNDICE DE ACESSIBILIDADE DA COMPRA DE HABITAÇÃO EM CHAMUSCA POR QUARTIS DE RENDIMENTO, 2019-2021	81
GRÁFICO 41 - ÍNDICE DE ACESSIBILIDADE VS TAXA DE ESFORÇO ARRENDAMENTO POR QUARTIS DE RENDIMENTO, PORTUGAL, LEZÍRIA DO TEJO, CHAMUSCA, 2021	81
GRÁFICO 42 - PROJEÇÃO POPULACIONAL 2036 – REGRESSÃO LINEAR E ETS	95

SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente documento apresenta os resultados do diagnóstico prospetivo da Carta Municipal de Habitação (CMH) da Chamusca, elaborado pela Terraforma – Sociedade de Estudos e Projetos Lda., no âmbito de prestação de serviços à Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo (CIMLT).

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

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

Enquadramento Territorial: o predomínio da Charneca Ribatejana e a desvantagem nas acessibilidades

O concelho é marcado pela **presença da Charneca Ribateja**, uma vasta área de solos pobres cobrindo cerca de 90% da sua área. Apesar da proximidade à A23 ter melhorado as ligações externas de parte do território concelhio, as suas **condições de acessibilidade continuam a ser bastante limitadas**, sendo isso uma desvantagem comparativa face a quase todos os outros concelhos da Lezíria do Tejo. A sua **centralidade geográfica no país**, entretanto, possibilitou um novo ciclo de investimento industrial no concelho com a instalação em 2008 do Eco Parque do Relvão. Os seus benefícios económicos e em termos de emprego não são seguramente insignificantes, mas a face mais visível destes investimentos tem sido o de um aumento **muito substancial do tráfego rodoviário de pesados nas principais estradas nacionais do concelho**, que seguramente tem contribuído também para uma certa desqualificação dos centros das suas vilas.

Dinâmica Demográfica: Esvaziamento, envelhecimento e redução da estrutura familiar

A Chamusca enfrenta uma **acentuada perda populacional**, com uma redução de 15,7% entre 2011 e 2021 – mais do que o triplo do observado na sub-região e pela **maior queda do número de agregados familiares entre os concelhos da Lezíria do Tejo (-11%)**. Esta dinâmica é também marcada pelo envelhecimento da população, com os residentes **com 65 ou mais anos a representar cerca de 32% do total** em 2021 e por uma **redução na dimensão média dos agregados familiares**, que atingiu o mínimo histórico de 2,3 pessoas por agregado em 2021. A mobilidade residencial é baixa e os movimentos imigratórios irrisórios.

Recursos e mercado da Habitação: Competitividade regional vs o risco da gentrificação

O Município da Chamusca dispõe de 69 fogos, dos quais 9 estão vagos e necessitam de reabilitação. Adicionalmente, existem no concelho 48 fogos da Santa Casa da Misericórdia, 20 fogos da Associação de Bombeiros Voluntários Chamusquenses e 10 fogos do IHRU, totalizando uma **oferta pública ou do terceiro setor de 147 fogos**.

A Estratégia Local de Habitação (ELH) da Chamusca, aprovada em 2022, identificou 61 agregados familiares em situações de habitação indigna, 51 dos quais a residir em habitações municipais. A ELH propõe a **reabilitação** destes 51 fogos e de 10 habitações próprias com financiamento do Programa 1º Direito, mas, à data, ainda **não foi submetida nenhuma candidatura**. Paralelamente, em 2024, a CIMLT estabeleceu um protocolo de

cooperação com o IHRU para a construção de 13 fogos adicionais no concelho. O Município conta ainda com loteamentos municipais por concretizar o que lhe confere algumas opções.

A existência de **solo urbano por concretizar e os baixos custos habitacionais tornam a Chamusca competitiva** no mercado regional. No mercado de compra, por exemplo, a Chamusca apresenta um dos valores mais baixos da região, permitindo a aquisição de habitações maiores comparado a outros concelhos da Lezíria do Tejo. No entanto, a procura interna, a escassez de novas construções e a subutilização dos recursos habitacionais (cerca de 27% dos alojamentos em residência secundária ou vagos fora do mercado) têm impulsionado um **aumento dos preços** colocando pressão significativa sobre os residentes com os **rendimentos médios mais baixos da sub-região**. Dados indicam que aproximadamente 50% dos agregados familiares da Chamusca podem necessitar de apoio público.

Perspetivas para a Habitação:

A CMH projeta um horizonte temporal de 12 anos, apontando cenários que indicam **uma continuação da perda populacional**. A eventual conclusão do IC3 e os custos comparativamente baixos da habitação no concelho conferem-lhe uma posição competitiva. No entanto, é essencial uma abordagem estratégica que promova a competitividade territorial sem agravar os desafios de acesso à habitação para os residentes locais. **Prevenir processos de gentrificação e assegurar habitação acessível** para todos os segmentos da população, especialmente os mais vulneráveis, é fundamental.

Neste quadro, o **Município da Chamusca deverá ponderar o papel que pretende assumir no desenrolar das dinâmicas habitacionais do concelho, como conduzir o setor privado e que parcerias forjar para o efeito**, considerando – nomeadamente – os recursos habitacionais que detém neste momento e esta posição competitiva. Importa, nas fases seguintes de conceção da Estratégia para a Habitação 2036, ponderar:

- Como tornar a habitação um fator de competitividade territorial **sem com isso agravar os desafios de acesso à habitação** pelos residentes ou promover processos de gentrificação, sobretudo num cenário com IC3 concluído?
- Como **impedir que a Chamusca se consolide como uma periferia** de centros urbanos mais dinâmicos face ao crescimento do peso das segundas residências?
- Como garantir a **disponibilidade de habitação acessível e adequada** face aos desafios que os Chamusquenses já vivem no acesso ao arrendamento e **que atores e recursos** mobilizar para o efeito?
- Como acomodar as **necessidades específicas de uma população em envelhecimento e de segmentos particularmente vulneráveis** que carecem de apoio estrutural por parte do setor público?

1 INTRODUÇÃO

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

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

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

2 ENQUADRAMENTO LEGAL

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

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

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

Quadro 1 – Instrumentos de política previstos na NGPH

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Segundo o mesmo artigo, a CMH define:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E TENDÊNCIAS ESTRUTURANTES

3.1 Evolução recente da habitação em Portugal

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

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

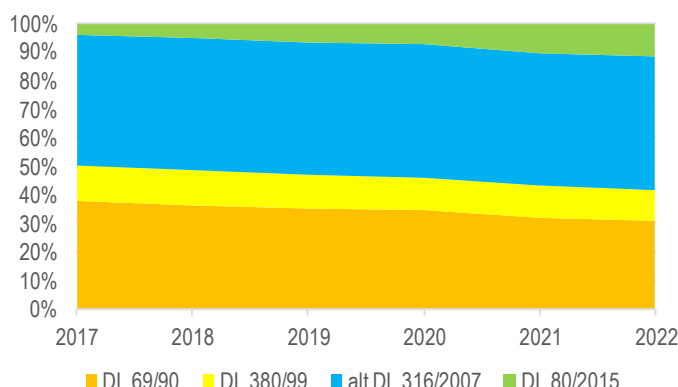
O pós-25 de abril trouxe novos desafios e uma nova abordagem ao problema da habitação. Soluções como autoconstrução, cooperativas, abarracamentos, o surgimento de diversas áreas de génese ilegal (com características muito diferentes), a par da construção pública, foram dando uma resposta possível aos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

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

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

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

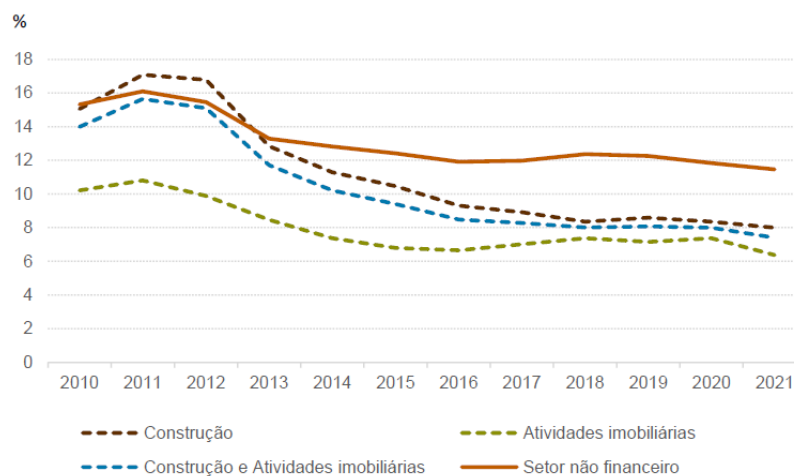
Gráfico 1 - Regime dos PDM em vigor em Portugal 2017-2022



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

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

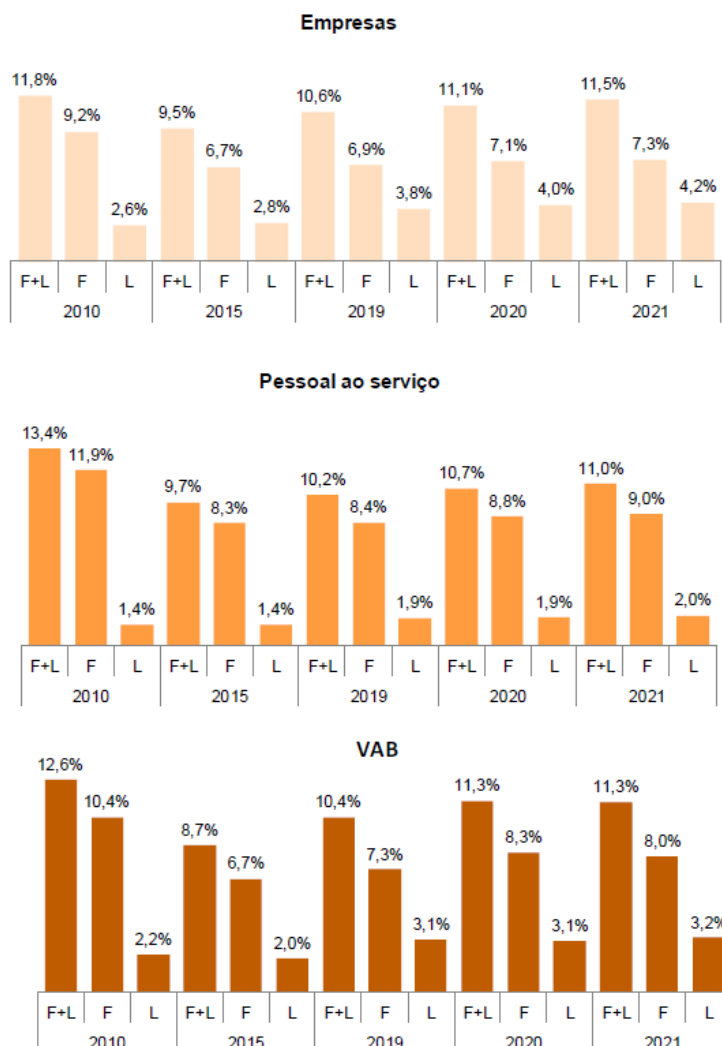
Gráfico 2 - Taxa de mortalidade das empresas 2010-2021



Fonte: Estatísticas da Construção e Habitação 2022 INE, SCIE

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

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



Fonte: Estatísticas da Construção e Habitação 2022 INE, SCIE

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

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

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

Estes dados evidenciam uma **recuperação do setor da construção**. Segundo dados do Banco de Portugal, em 2022, existiam 55.831 empresas no sector da Construção, empregando 335.566 pessoas e com um volume de negócios de 30.538 milhões de euros – no entanto, ainda **predominam as microempresas**, o que continua a fragilizar a capacidade de intervenção.

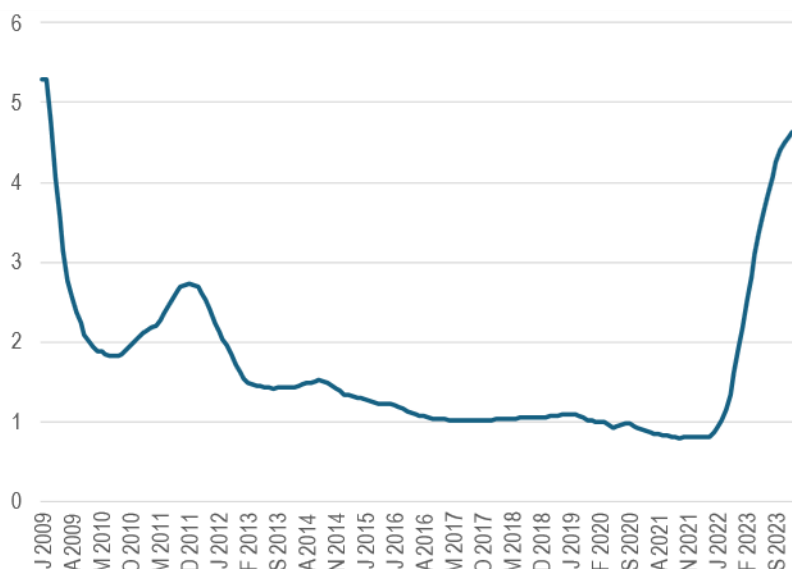
A construção a grande ritmo do final do século XX levou a um aumento do número de alojamentos – seja para habitação permanente ou para 2ª residência, claramente superior ao ritmo de crescimento da população. Impelido por políticas de incentivo à aquisição, **Portugal tornou-se um país de proprietários**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

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

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

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

Gráfico 4 - Taxa de juro implícita (Série 1212 - %) nos contratos de crédito à habitação



Fonte: INE

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

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

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

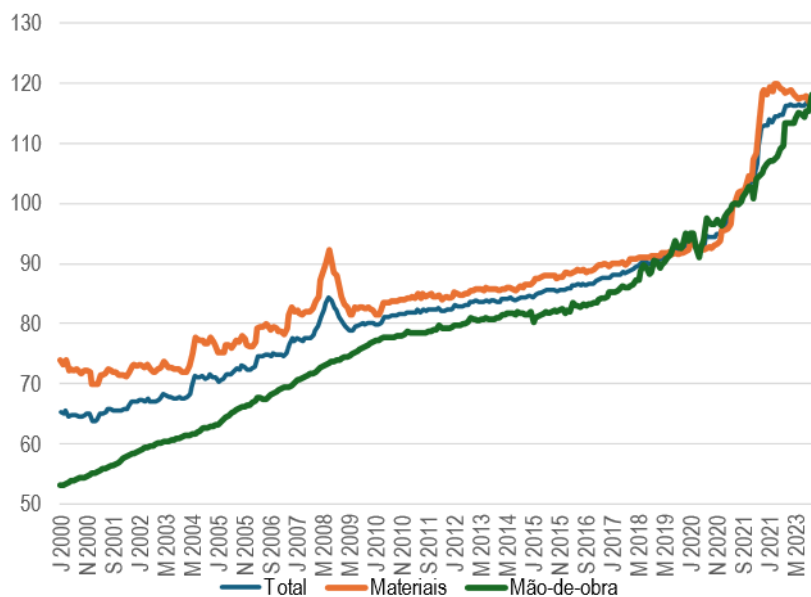
Segundo dados do Banco de Portugal (2024), o Investimento Direto do Exterior (IDE) em Portugal foi de 6,8 mil milhões de euros, onde 3,9 mil milhões estavam associados a investimento imobiliário, valor que mais que duplicou desde 2020. A região do Oeste e Vale do Tejo – em que se insere a Lezíria do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

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

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

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

Gráfico 5 - Índice de custo de construção de habitação nova



Fonte: INE

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

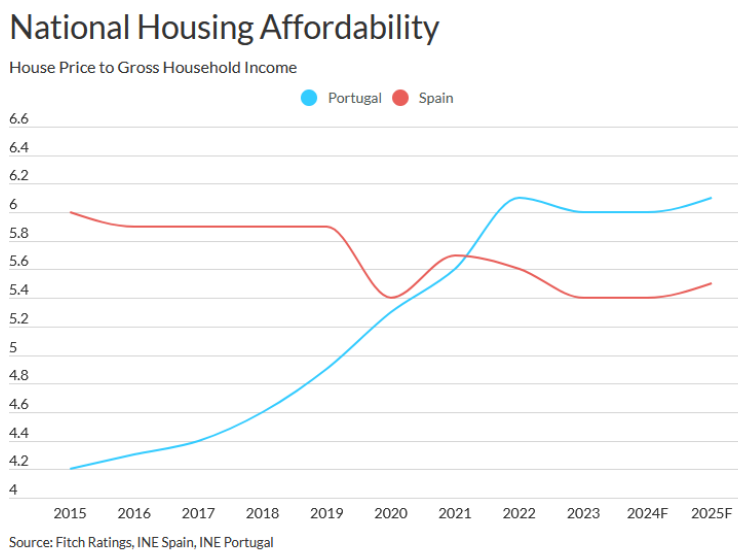
Segundo inquérito ao consumo do BCE (2024), o peso das despesas de habitação nas famílias tem vindo a aumentar. Entre julho 2022 e janeiro 2024, à escala europeia, aumentou 10,2%, quando, no mesmo período, o índice harmonizado de preços apenas aumentou 5,5%. Estes aumentos sentiram-se mais nas famílias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

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

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

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

Gráfico 6 - Indicador de Acessibilidade Habitacional, Portugal e Espanha



Fonte: Fitch Wire

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

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

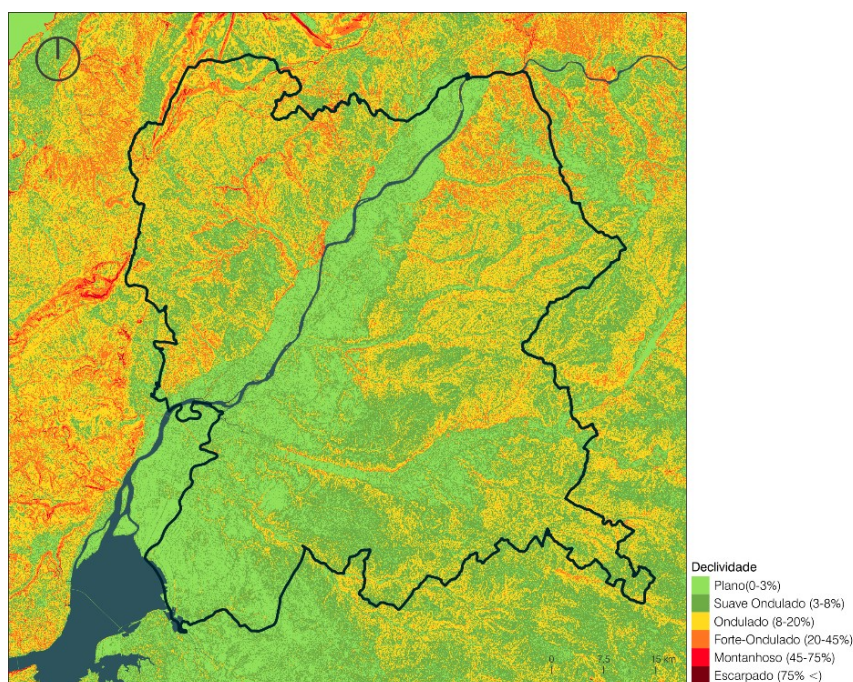
3.2 A Lezíria do Tejo no contexto da região de polarização metropolitana de Lisboa e o seu (re)posicionamento

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

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

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

Figura 1 – Declividade na Lezíria do Tejo



Fonte: Produção própria

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

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

- A **orografia** diferenciada entre as margens norte e sul, sendo a primeira marcada por inúmeros acidentes geomorfológicos (Colinas do Ribatejo e Colinas de Rio Maior-Ota), que se acentuam ainda mais a partir de Rio Maior (Serra de Aire e Candeeiros), e a segunda, da Charneca Ribatejana, com um relevo ondulado suave, marcada pela presença de sobreirais e montados de sobro, interrompida pelo Vale do Sorraia e as amplas áreas nele dedicadas à produção de arroz.

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

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

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

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

A influência metropolitana foi-se traduzindo cada vez mais em inter-relações frequentes e funcionalmente diversificadas entre a Área Metropolitana de Lisboa e as cidades e territórios envolventes, mobilizando as populações residentes, que **encontraram nas condições de acessibilidade mais alargadas oportunidades para flexibilizarem a escolha do local de residência ou “descobrirem” novos locais para residência secundária**, adotando relações territoriais de “geometria variável”, assim como as empresas e as instituições, que tiram partido dessas mesmas novas condições para ganharem protagonismo na economia regional e internacionalizar as suas atividades, alterando assim também a composição e distribuição territorial do emprego na região. A região metropolitana foi ganhando não só dimensão territorial e demográfica, mas também diversidade e complexidade, conduzindo também a uma reconfiguração da estrutura monocêntrica polarizada na cidade de Lisboa numa estrutura tendencialmente policêntrica, territorialmente distendida e ligada por um sistema viário que vai progressivamente perdendo a dominância das radiais a favor de uma organização em rede. Nesse quadro, **a Lezíria do Tejo assumiu cada vez mais um papel de “área de expansão natural da Área Metropolitana de Lisboa”** e com um “forte potencial de charneira territorial entre as Regiões Centro e Alentejo e a Área Metropolitana de Lisboa” (CCDR-LVT, 2009: 20, 34).

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

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

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

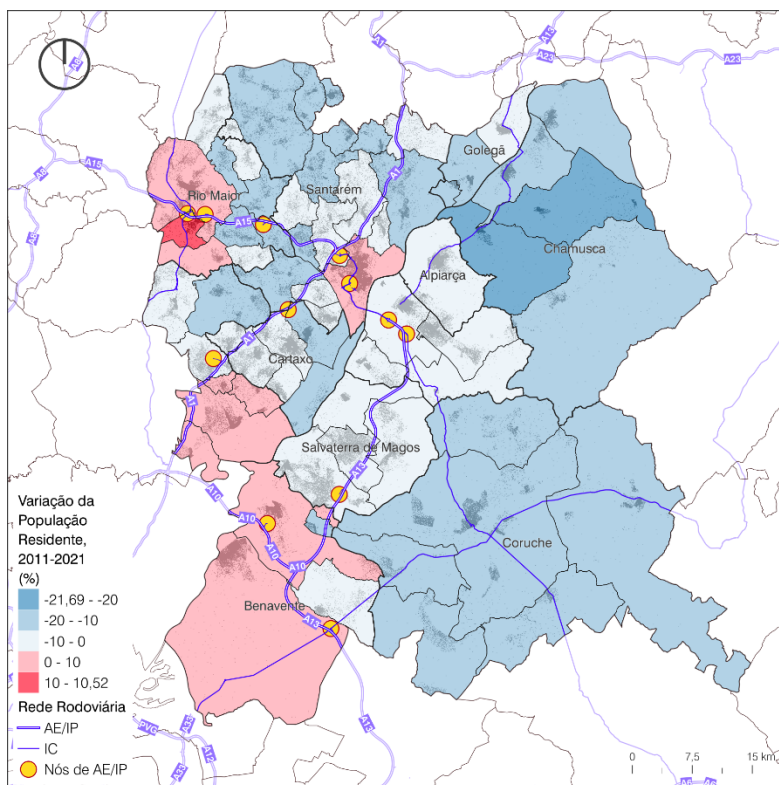
Concelho	1991	2001	Variação 1991-2001	2011	Variação 2001-2011	2021	Variação 2011-2021
Almeirim	21 380	21 957	2,7%	23 376	6,5%	22 012	-5,8%
Alpiarça	7 711	8 024	4,1%	7 702	-4,0%	6 975	-9,4%
Azambuja	19 568	20 837	6,5%	21 814	4,7%	21 421	-1,8%
Benavente	18 335	23 257	26,8%	29 019	24,8%	29 709	2,4%
Cartaxo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

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

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

de Lisboa, e, por outro lado, um **aumento do protagonismo das cidades de Santarém e de Rio Maior** na rede urbana regional, porventura também em resultado de **migrações internas** das populações das freguesias rurais para esses centros urbanos.

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



Fonte: Produção própria com base em INE, 2021

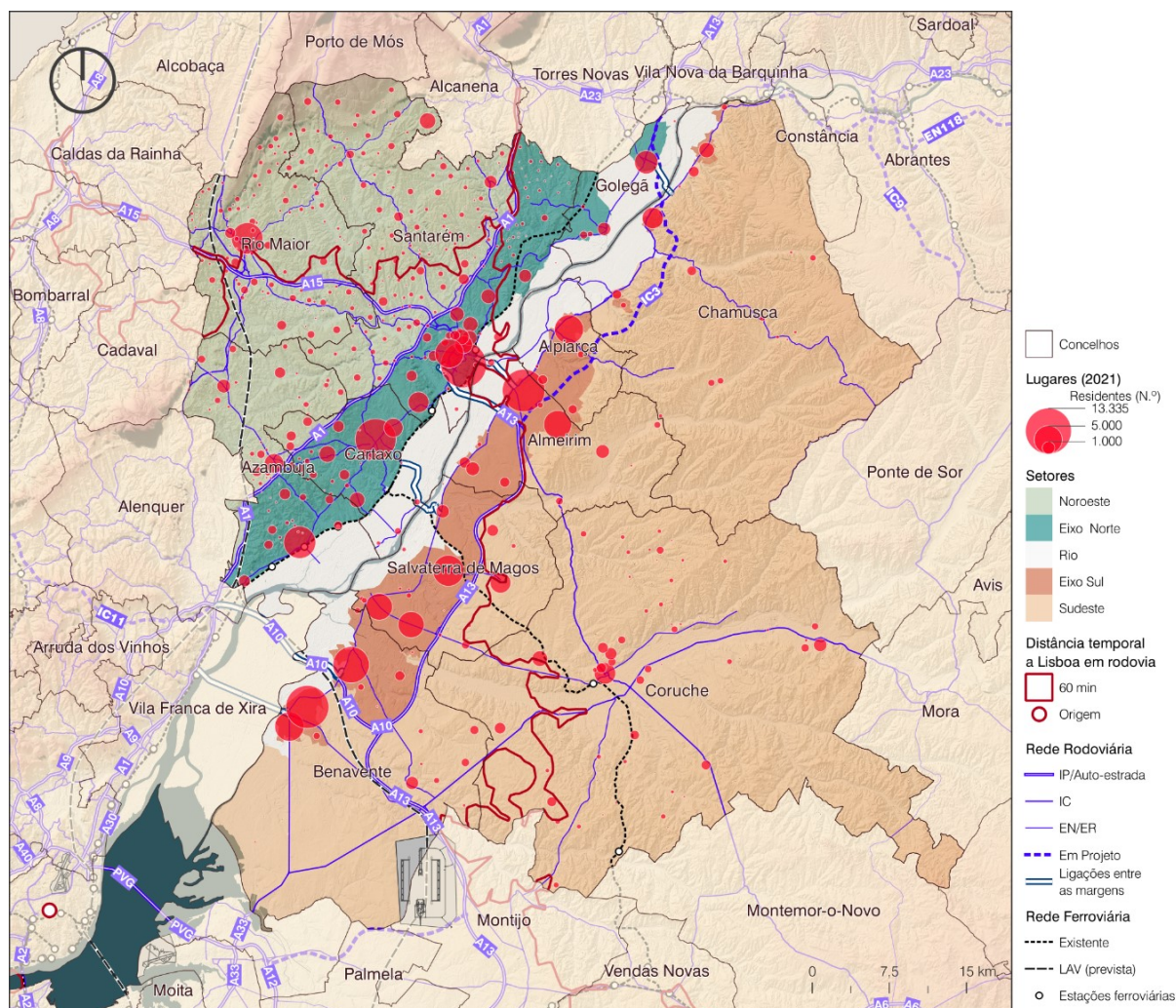
Privilegiando a análise da atual distribuição territorial da população residente (a partir das subsecções estatísticas do INE), num total de cerca de 236 mil pessoas em 2021, e do correspondente sistema de povoamento da Lezíria, é possível verificar-se de certo modo a existência de **cinco grandes sectores**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

- O **setor do Rio**, incluindo o espaço de lezíria, onde, face à sua natureza inundável, a ocupação humana sempre foi relativamente reduzida, tendo ainda hoje menos de 2 mil residentes;
- O **Eixo Norte**, localizado na margem direita do Tejo, adjacente à lezíria, que se estende de modo quase contínuo da Azambuja à Golegã, genericamente delimitado pela linha ferroviária do Norte e a A1, e onde se concentram quase 76 mil residentes, ou seja, quase um terço da população da região, e em que se destacam os centros urbanos de Santarém, Cartaxo e Azambuja;
- O **Eixo Sul**, numa posição de certo modo simétrica à do anterior face ao Tejo, e que, na margem esquerda, na maior parte da sua extensão balizado pela EN-118 e a A13, se estende de modo mais ou menos contínuo entre os centros urbanos de Benavente e Alpiarça, com prolongamentos mais pontuais para norte, no concelho da Chamusca, até à aldeia do Arripiado. À semelhança com o que ocorre no Eixo Norte, concentra-se também neste setor quase um terço da população residente na região (75.700 habitantes);
- O **setor Noroeste**, que se estende da A1 até ao limite da Lezíria, englobando a metade norte do concelho da Azambuja, a maior parte do de Santarém e a totalidade do território de Rio Maior. É um setor marcado

por um vasto conjunto de núcleos urbanos e rurais de pequena dimensão populacional, totalizando 52.700 habitantes (22%), no qual sobressai a cidade de Rio Maior como o principal centro urbano;

- O setor **Sudeste**, uma vasta área de 2.461 km², representando 58% da região e apenas 13% dos residentes, marcado sobretudo pela presença muito forte do espaço florestal, ambientalmente sensível, apenas pontualmente interrompido pela existência esparsa de alguns aglomerados rurais e urbanos de dimensão relativamente modesta, a maior parte no concelho de Coruche, nos quais se destaca naturalmente a própria vila de Coruche.

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



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

22% Noroeste 52.668	32% Eixo Norte 75.939	1% Rio 1.978	32% Eixo Sul 75.676	13% Sudeste 29.600
---------------------------	-----------------------------	--------------------	---------------------------	--------------------------

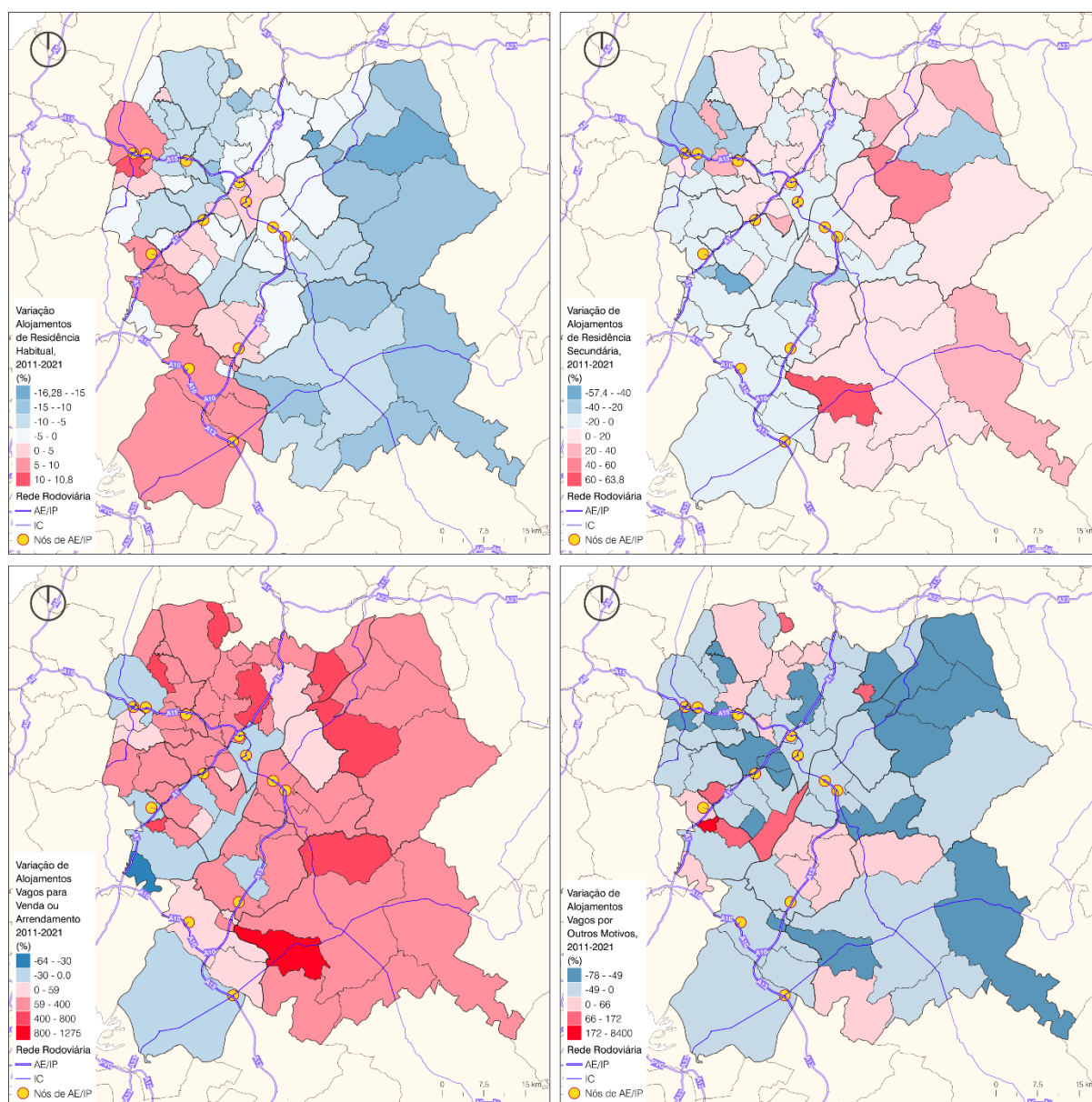
235.861

Fonte: Produção própria com base em INE, 2021

No cômputo geral, **ao longo do rio Tejo concentram-se quase dois terços (65%, 153.600 pessoas) dos residentes da Lezíria**, com **um terço em cada uma das margens**, apesar das suas formas muito distintas de ocupação urbana. Entretanto, uma proporção equivalente da população (cerca de 63%, aproximadamente 147 mil pessoas) **reside em locais até uma hora de viagem de automóvel do centro de Lisboa**, uma representatividade que poderia ser maior se assumíssemos no cálculo da distância o limite concelhio da capital

ou se incluíssemos os centros urbanos de Rio Maior e de Almeirim, que estão apenas muito ligeiramente para lá desse limiar temporal; neste último caso, corresponderia a 170.000 residentes, o que representaria 72% dos residentes da sub-região. São justamente os territórios situados fora destas duas grandes áreas, ou seja, (i) dos corredores urbanos das margens do Tejo e (ii) da área de influência de uma hora de Lisboa, que nos últimos anos têm manifestado relativamente maiores perdas demográficas e menor atratividade residencial e dinâmica construtiva. E o mesmo inversamente. **Estas tendências distintas de ganhos e perdas e a sua expressão territorial testemunham também a participação crescente da Lezíria nas dinâmicas metropolitanas de Lisboa e as desigualdades internas inerentes a essa progressiva influência.**

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



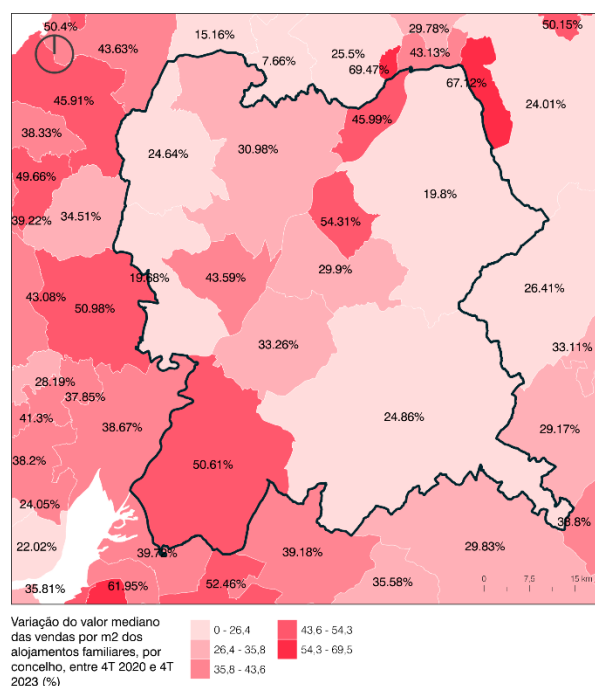
Fonte: Produção própria com base em INE, 2021

De facto, do ponto de vista habitacional (ver Figura 4), entre 2011 e 2021, o crescimento da residência habitual seguiu praticamente o mesmo padrão do crescimento populacional, com a quase totalidade dos valores positivos a encontrarem-se nas freguesias servidas diretamente por nós da A1 e do arco rodoviário periférico da AML constituído pela A13 e A15 (ainda não plenamente fechado na envolvente da cidade de

Santarém). Por outro lado, **no exterior desse arco rodoviário, a grande maioria das freguesias viu descer a proporção da residência habitual e crescer a residência secundária**, sobretudo nos concelhos de Chamusca e Coruche. É também em relação com as zonas servidas pelos nós da A1 e do arco A13-A15 que se esclarece boa parte do decréscimo dos fogos para venda ou arrendamento entre 2011 e 2021.

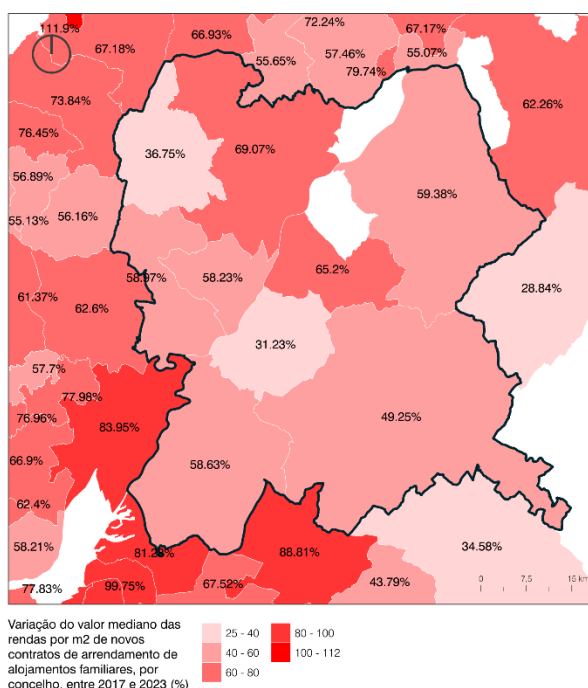
Entretanto, nos últimos dez anos, como referido no ponto anterior, e sobretudo desde 2017/2018, um conjunto complexo de fatores sociais e económicos, tanto de natureza internacional como especificamente nacionais, induziram uma **forte subida generalizada dos preços no mercado imobiliário em Portugal**,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

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



Fonte: Produção própria com base em INE, 2024

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



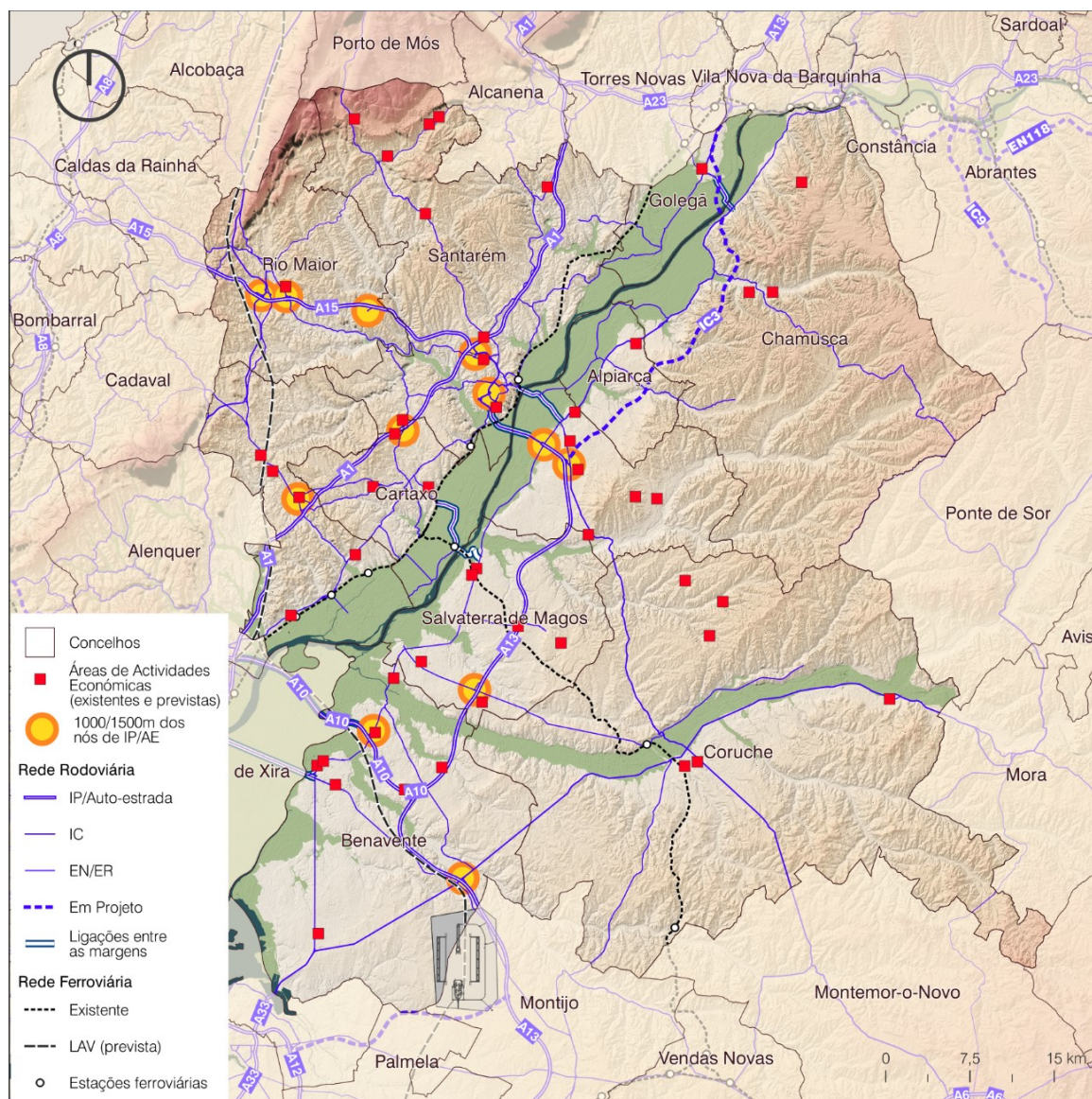
Fonte: Produção própria com base em INE, 2024

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

Desde a década de 1990 que os concelhos da Lezíria mais próximos de Lisboa (sobretudo Azambuja e Benavente) têm tido uma participação substancial no sistema metropolitano de atividades económicas, sobretudo ao nível da indústria (nomeadamente automóvel) e da logística metropolitana. A saturação do eixo logístico-industrial Bobadela-Vila Franca de Xira, apoiado na EN-10 e na A1, levou ao seu prolongamento para o polo do Carregado/Azambuja, e, simultaneamente, para a margem sul do Tejo, com a constituição do eixo logístico Porto Alto-Samora Correia-Benavente, apoiado na EN-118, sendo estas expansões industriais também **uma das bases dos crescimentos demográficos** verificados nos respetivos concelhos neste período.

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

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



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

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

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

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

Figura 8 – Extrato do Sistema Urbano do PROT-OVT

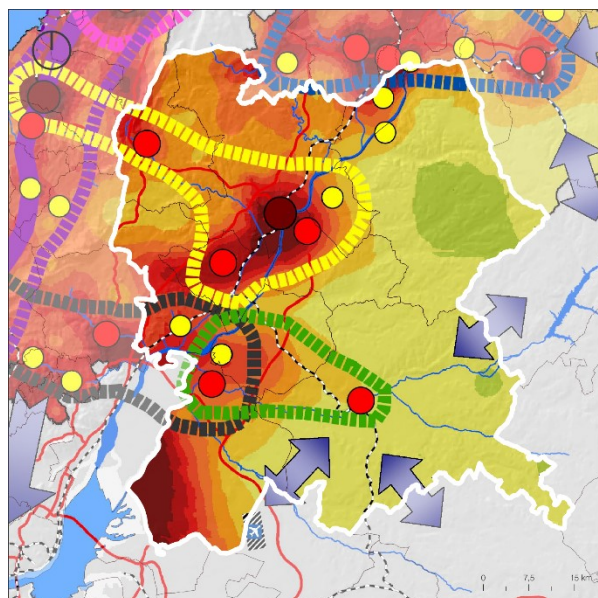


Figura 9 – Extrato do Modelo Territorial do PROT-OVT



Fonte: PROT-OVT (adaptado)

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

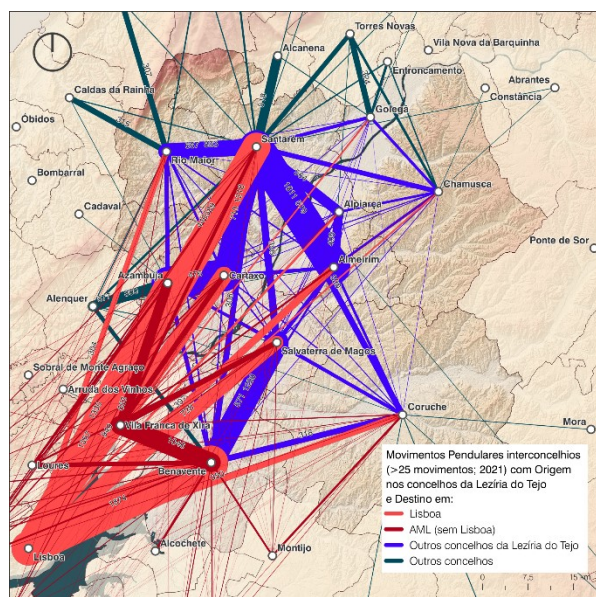
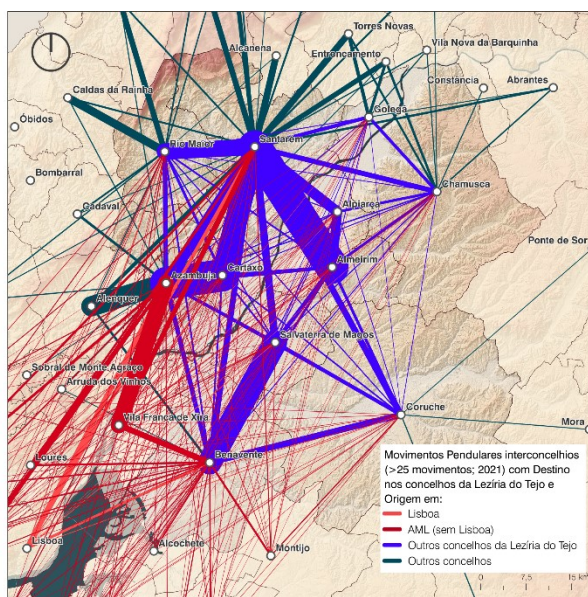


Figura 11 – Movimentos pendulares interconcelhios (por motivos de trabalho ou estudo) com DESTINO nos concelhos da Lezíria do Tejo, por Origem, 2021



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

Fonte: Produção própria com base em INE, 2021

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

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

Já no âmbito dos trabalhos de preparação do PROT-OVT, o Relatório de Diagnóstico Setorial do Sistema Urbano e Equipamentos, de 2008, antecipava “uma maior pressão no sul da Lezíria” em resultado da “localização do aeroporto em Alcochete”, vendo-se nisso uma possibilidade de “contribuir para fomentar um maior equilíbrio

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

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

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

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

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

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

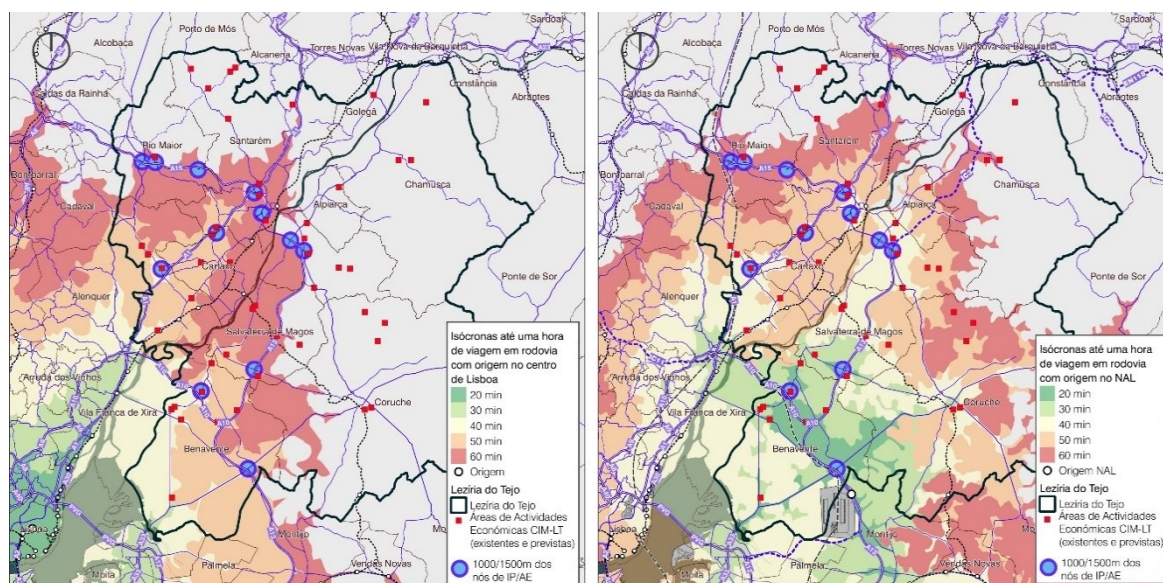
- Da rede urbana regional, tendendo a estimular a função habitacional e a aumentar a correspondente necessidade de equipamentos e de serviços, tanto dos residentes como das empresas. Esta influência deverá acompanhar de um modo decisivo as condições de acessibilidade (em termos de tempo e custo)

entre o aeroporto propriamente dito e os centros urbanos, **num raio de alcance que poderá chegar a uma hora** (ver Figura 12), com destaque para os que são servidos por transporte público “pesado”. Neste âmbito, com graus distintos, os efeitos do NAL poderão sentir-se na generalidade dos concelhos da Lezíria do Tejo, mas deverão ser mais intensos nos concelhos de Benavente, Salvaterra de Magos, Almeirim, Azambuja e Cartaxo (localizados até 40 minutos), podendo vir a revelar-se decisiva para estes dois últimos a construção de uma linha ferroviária convencional entre o NAL e a Linha do Norte;

- Das áreas envolventes (1000/1500 metros) aos nós de acessibilidade da rede rodoviária fundamental localizados até 30 minutos do NAL, espaços com grande acessibilidade e visibilidade e que possuem vantagens evidentes para a implantação de empresas que desenvolvem atividades direta ou indiretamente associadas à logística do aeroporto ou que beneficiem da sua proximidade. Neste aspeto, deve ser dada particular atenção aos nós da A10 e A13 nos concelhos de Benavente e Salvaterra de Magos (com uma nova área industrial prevista na Revisão do PDM), mas considerar-se também as oportunidades surgidas em áreas um pouco mais distantes (40 minutos), nomeadamente de Almeirim, Aveiras de Cima e Santarém;
- Dos destinos turísticos da região metropolitana de Lisboa (na Península de Setúbal, na Lezíria do Tejo e no Oeste), sobretudo ao nível do turismo residencial (*resorts*, golfe e sénior), com óbvias implicações nos mercados de emprego e da habitação. Neste âmbito, as Áreas de Vocação Turística dos concelhos da Lezíria, sobretudo das localizadas a uma hora do NAL, deverão ganhar um novo protagonismo.
- Do deslocamento para Nascente do “centro gravítico” da AML e o aumento da sua influência nos concelhos menos urbanos e em declínio demográfico da Lezíria do Tejo (Coruche, Chamusca e Alpiarça), os quais, com a construção do NAL, e mesmo com as atuais condições de acessibilidade, passarão a estar a menos de uma hora de uma das principais centralidades metropolitanas da AML (ou seja, o NAL). Para maximizar esta nova posição e corrigir desequilíbrios territoriais antigos, deverá ser fundamental a conclusão do IC-3, entre Almeirim e o Médio Tejo, e do IC-13, entre o NAL e Coruche.

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

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



Fonte: Produção própria

3.3 Fatores de estruturação do território da Chamusca

Localizado no distrito de Santarém, na região do Alentejo, com uma área de cerca de 746 km² e uma população aproximada de 8.500 habitantes (2021), o concelho da Chamusca é **o segundo maior dos que integram a sub-região da Lezíria do Tejo**, sendo servido por várias estradas nacionais, com destaque para a EN118 e a EN251, que o ligam a outras localidades da região, estando localizado a cerca de 20 km de Santarém e a cerca de 100 km de Lisboa. Geograficamente tem uma posição periférica na Lezíria do Tejo, mas, por outro lado, também de intermediação com o Médio Tejo e o Alto Alentejo, com os quais faz fronteira.

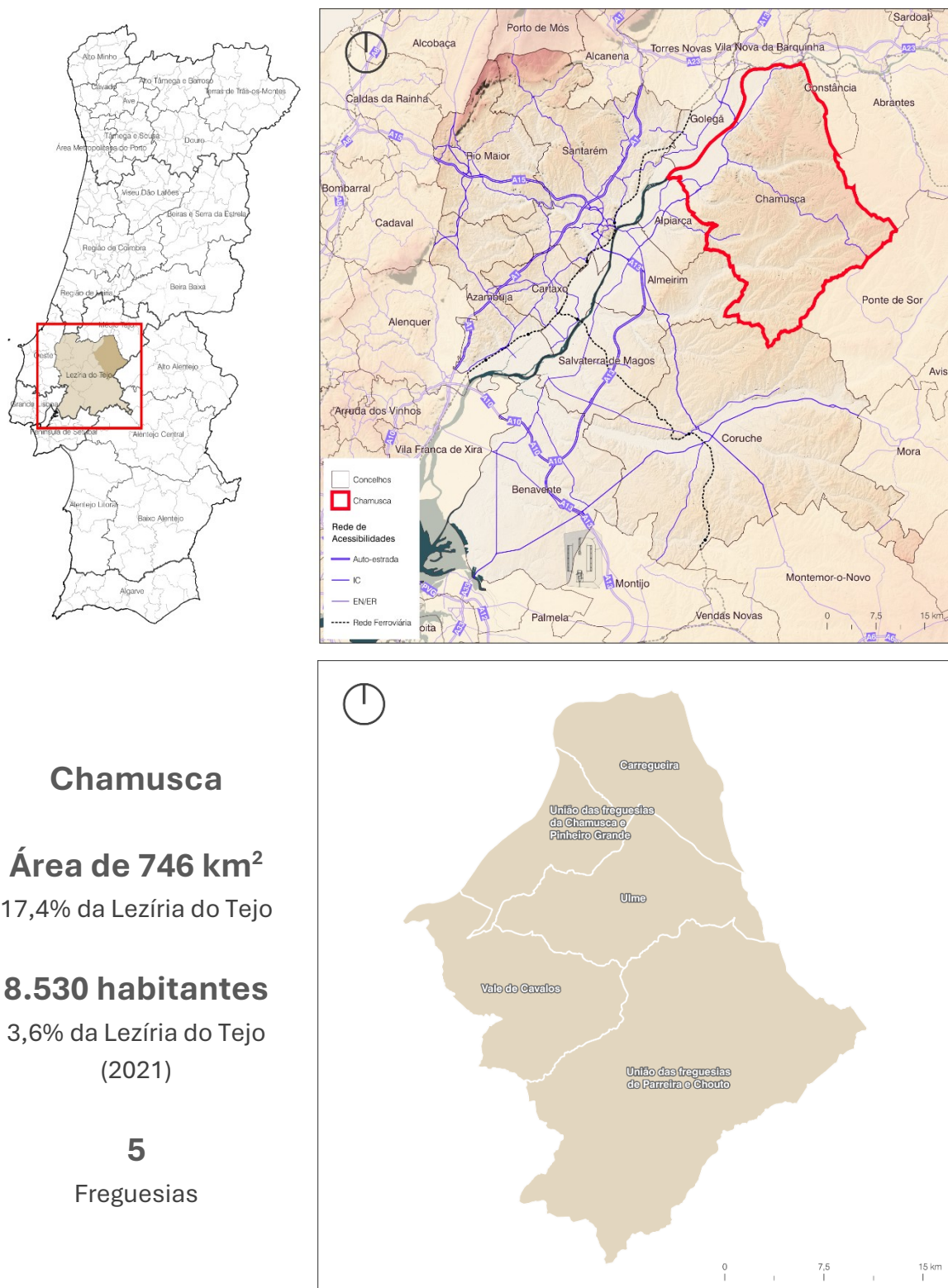
Internamente, é composto por cinco freguesias (ver Figura 13):

- UF Chamusca e Pinheiro Grande (sede do concelho): Integra a vila da Chamusca (2900 residentes), o principal núcleo urbano do concelho, possuindo um centro tradicional bem preservado, com praças e edifícios de interesse histórico, e ruas estreitas que acompanham a topografia do terreno;
- Carregueira: É uma freguesia rural com uma economia baseada na agricultura e um padrão de ocupação disperso, com pequenas aldeias e quintas, onde se destaca o núcleo principal (1500 habitantes).
- UF Parreira e Chouto: Sendo a maior das freguesias, é caracterizada também por uma ocupação predominantemente agrícola, com extensos campos de cultivo e pequenas povoações.
- Ulme: Freguesia rural, conhecida pelas suas paisagens naturais e terrenos agrícolas, com uma população dispersa por várias aldeias, onde se destaca Ulme com cerca de 570 habitantes.
- Vale de Cavalos: Outra freguesia rural com forte tradição agrícola, caracterizada por pequenas aldeias e vastos campos de cultivo.

Do ponto de vista biofísico, o concelho caracteriza-se pela existência de três tipos de espaços (ver Figura 14):

- A Lezíria, entre a EN-118 e o Rio Tejo, uma planície aluvionar fértil onde domina a agricultura de regadio e junto da qual se desenvolveram historicamente os principais aglomerados urbanos do concelho (Vale de Cavalos, Chamusca, Pinheiro Grande, Carregueira e Arrepiado) e se concentram a maior parte da população residente, serviços e atividades;

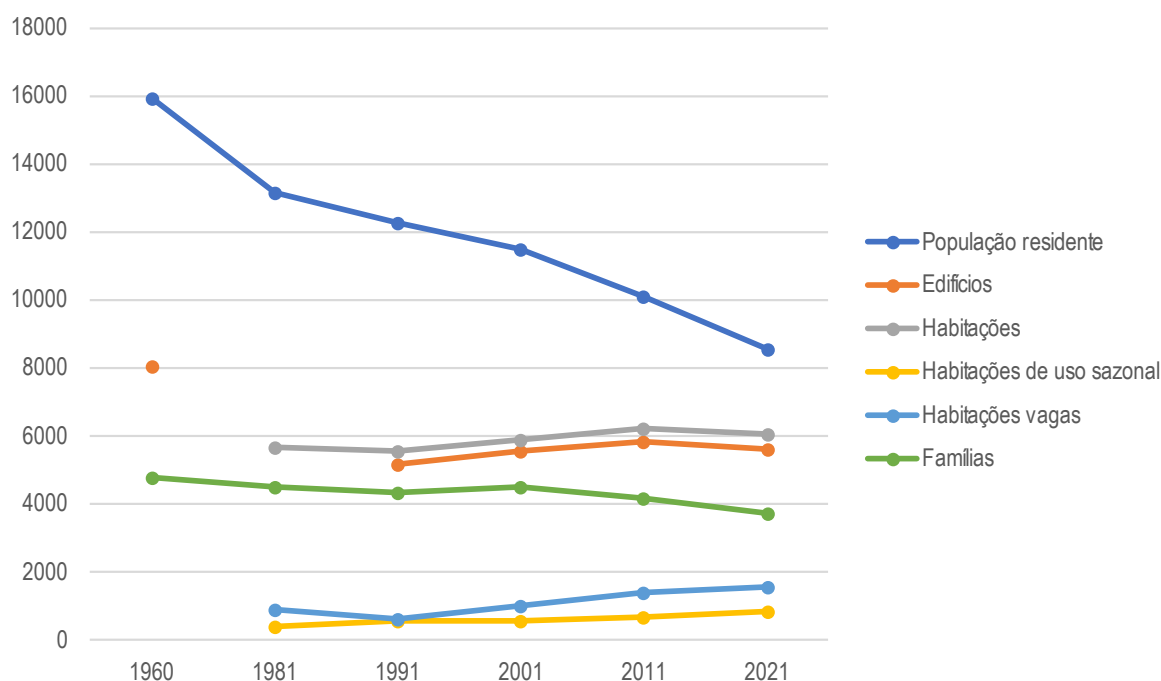
Figura 13 – Enquadramento geográfico e administrativo do concelho de Benavente



Fonte: Produção própria

- A ampla área de Charneca Ribatejana, com quase 690 km² e cobrindo cerca de 90% da área do concelho, marcada por um relevo ondulado suave de solos de estrutura grosseira e pobres, onde predomina o montado de sobro, alternado com outras espécies florestais, essencialmente servida pela EN-243, que liga a Chamusca a Montargil, no concelho de Ponte de Sôr, e pontilhada por pequenas povoações relativamente distantes e isoladas;
- Os vales que atravessam o concelho de Nascente para Poente, com destaque para o da Ribeira de Ulme, com os seus campos de produção de arroz, mas também da Ribeira do Chouto e do Vale do Atela.

Gráfico 7 – Evolução dos grandes números do concelho

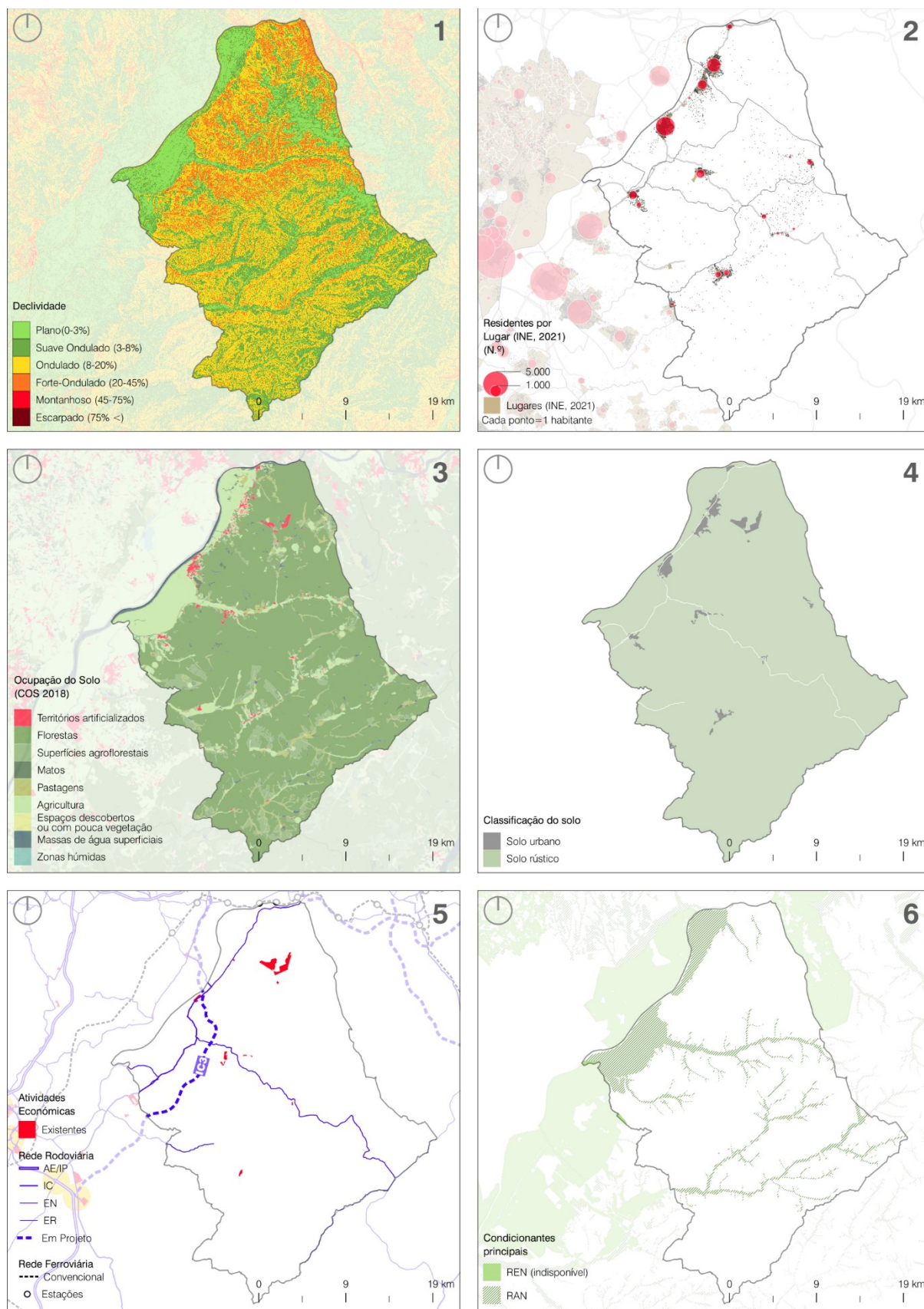


Fonte: INE e PORDATA

Em termos populacionais, há muito que o concelho é marcado por um preocupante declínio e envelhecimento demográficos, tendo **perdido quase metade da população e mais de 20% das famílias nos últimos sessenta anos**. Compreensivelmente, a dinâmica urbanística é muito fraca há décadas, não se tendo alterado de modo significativo o número de edifícios e habitações desde os anos 1980, ao mesmo tempo que as habitações de uso sazonal mais do que duplicaram (+118% entre 1981 e 2021) e os vagos aumentaram muito significativamente (+77%).

Para essas **dinâmicas negativas muito tem contribuído a fraca acessibilidade rodoviária do concelho**, uma desvantagem comparativa de várias décadas face aos outros concelhos da Lezíria do Tejo. A abertura da A23 no final da década de 1990, embora servindo o Médio Tejo, e sobretudo do nó de Constança, veio de algum modo beneficiar a Chamusca, aumentando a sua acessibilidade externa, sobretudo ao norte e interior do país. A A23 possibilitou também uma ligação para sul, para a Área Metropolitana de Lisboa, na sua articulação com a A1 em Torres Novas, mas o acesso privilegiado para esses destinos continua a ser a EN-118 até Almeirim e a conexão à A1 em Santarém.

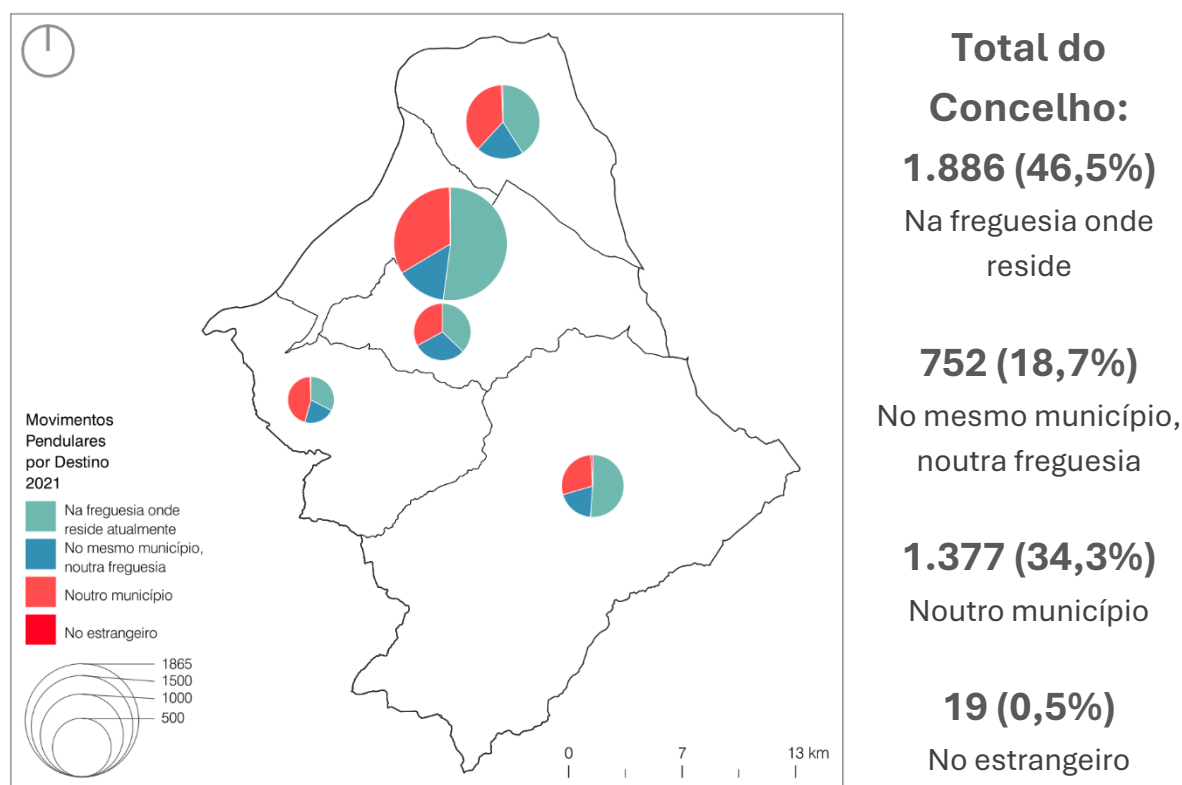
Figura 14 – Aspetos fundamentais do território do concelho da Chamusca



Fonte: Produção própria com base em INE, COS (2018), Proposta RPDM da Chamusca

A partir de 2008, com abertura do Centro Integrado de Recuperação, Valorização e Eliminação de Resíduos Perigosos (CIRVER), tirando partido da centralidade geográfica do concelho no país, e da constituição do **Eco Parque do Relvão**, a Chamusca abriu a possibilidade um novo ciclo de investimento económico e criação de emprego industrial e mais qualificado no concelho, ligados fundamentalmente às diversas fileiras do ambiente, reciclagem e produção de energias renováveis, e desde então tem crescido o número de empresas e atividades económicas localizadas nesse centro no concelho. Os efeitos económicos do Eco Parque disseminados pelo concelho nos últimos anos não são certamente insignificantes, mas não têm sido suficientes para inverter o longo ciclo demográfico negativo do concelho ou para aumentar de modo muito substancial a sua atratividade e capacidade de polarização.

Figura 15 – Movimentos pendulares por Destino, 2021

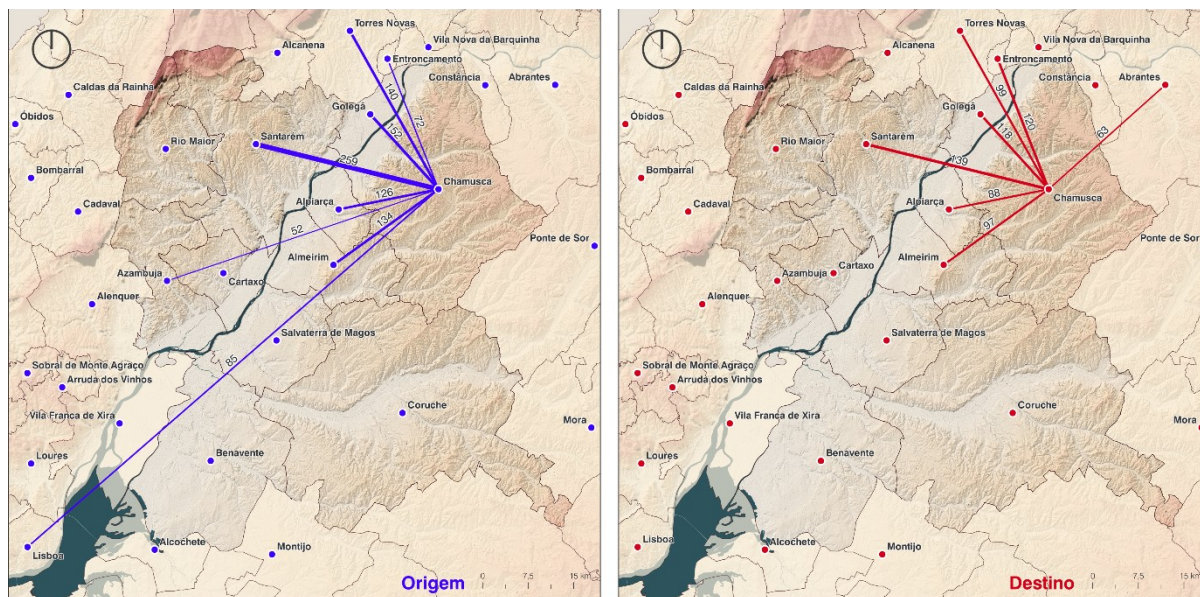


Fonte: Produção própria com base em INE, 2021

Essa incapacidade e dependência notam-se também numa análise dos movimentos pendulares por motivos de trabalho ou estudo (ver Figura 15). Considerando a pequena dimensão demográfica do concelho, os números são necessariamente algo baixos, não indo além de um total de quatro mil movimentos. Entretanto, 46,5% dos movimentos têm como destino a freguesia de residência e 18,7% outra freguesia do município, significando assim que quase dois terços **(65,2%) das deslocações ocorrem internamente no concelho**, uma predominância verificada em todas as freguesias. Na União de Freguesia de Chamusca e Pinheiro Grande e de Parreira e Chouto as deslocações internas à freguesia representam mesmo mais de metade das deslocações (52% e 51,2% respetivamente) e apenas na freguesia de Vale Cavalos as deslocações para outro município são dominantes.

Ao mesmo tempo, o **principal destino** de movimentos pendulares interconcelhios (ver Figura 16) é **Santarém** (259 viagens), seguido de Golegã (152) e Torres Novas (140), todos na envolvente e com valores relativamente baixos no contexto da Lezíria do Tejo. No caso da **Chamusca como destino**, os valores são ainda menores, demonstrando **a ainda muito fraca capacidade polarizadora do concelho em termos de emprego na região**.

Figura 16 – Principais movimentos pendulares interconcelhios com Origem e Destino no concelho da Chamusca, 2021



Fonte: Produção própria com base em INE, 2021

Mais visíveis são porventura alguns dos efeitos negativos do Eco Parque do Relvão, nomeadamente um **acréscimo substancial do tráfego de pesados a circular na EN118** (bem como na Ponte Isidro dos Reis, sobre o Tejo), que perturbam de modo assinalável o ambiente urbano e a qualidade de vida das populações dos aglomerados da Chamusca, Pinheiro Grande e Carregueira, assim como aceleraram a degradação de muitos dos seus edifícios que marginam a EN118, alguns deles com valor histórico e cultural, contribuindo dessa maneira também para o esvaziamento demográfico dessas zonas urbanas centrais.

Considera-se por isso fundamental **a construção do IC3** e o atravessamento proposto para o rio Tejo resultante da construção desta via, com uma ligação ao Eco Parque, possibilitando uma importante redução dos problemas hoje existentes e sendo uma condição fundamental para o sucesso efetivo de qualquer estratégia de reabilitação e regeneração urbanas dos centros urbanos de Chamusca, Pinheiro Grande e Carregueira.

Ademais, **a construção do IC3 poderá revelar-se também uma oportunidade fundamental da Chamusca para maximizar o seu posicionamento face à localização do NAL** em Benavente. Com as atuais condições de acessibilidade, os principais aglomerados do concelho, nomeadamente os localizados no eixo da EN-118, encontram-se já a um pouco menos de uma hora de viagem do local do futuro aeroporto; com o desenvolvimento do IC3, essas condições poderão melhorar de modo significativo (possivelmente para o limiar dos 45 minutos), possibilitando uma maior capacidade de atração de atividades económicas, residentes e visitantes, ao mesmo tempo que colocaria a Chamusca num eixo rodoviário fundamental que ligará o Médio Tejo e a Beira Baixa ao NAL.

4 DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS E HABITACIONAIS

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

4.1 Dinâmicas demográficas estruturantes

4.1.1 Evolução populacional e a sua distribuição

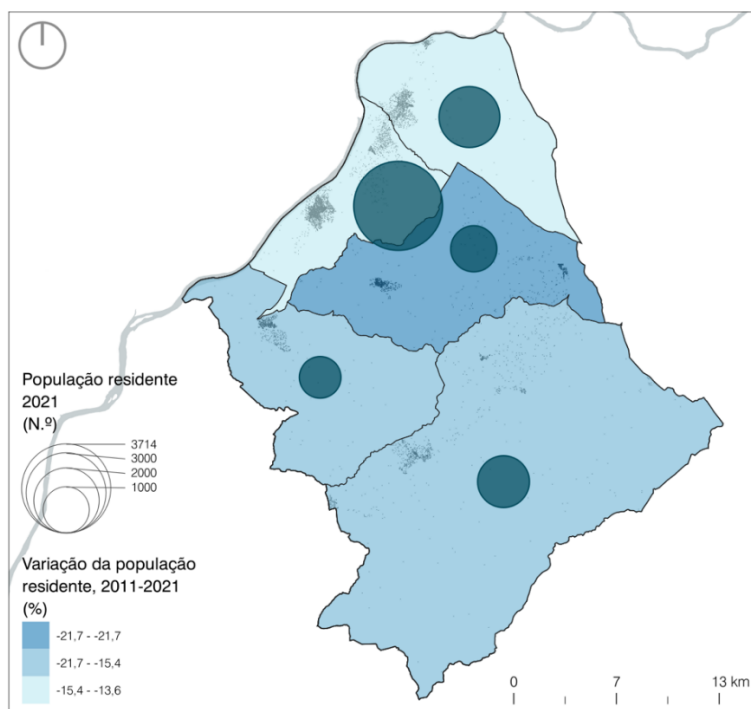
No período intercensitário, o concelho a Chamusca **sofreu a maior perda populacional da sub-região**, em termos relativos, cerca de três vezes superior ao registado na sub-região (Quadro 3 e Figura 17). Esta perda, sendo transversal a todas as freguesias, é mais acentuada em Ulme e Vale de Cavalos. Em 2021, tal como em 2011, a maior concentração populacional encontrava-se na sede de concelho - U.F. da Chamusca e Pinheiro Grande.

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

	População residente		
	2011(N.º)	2021 (N.º)	Variação 2011 - 2021 (%)
Lezíria do Tejo	247 453	235 861	-4,7%
Chamusca	10 120	8 530	-15,7%
Carregueira	2 020	1 740	-13,9%
Ulme	1 277	1 000	-21,7%
U.F. da Chamusca e Pinheiro Grande	4 299	3 714	-13,6%
U.F. de Parreira e Chouto	1 492	1 262	-15,4%
Vale de Cavalos	1 032	814	-21,1%

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

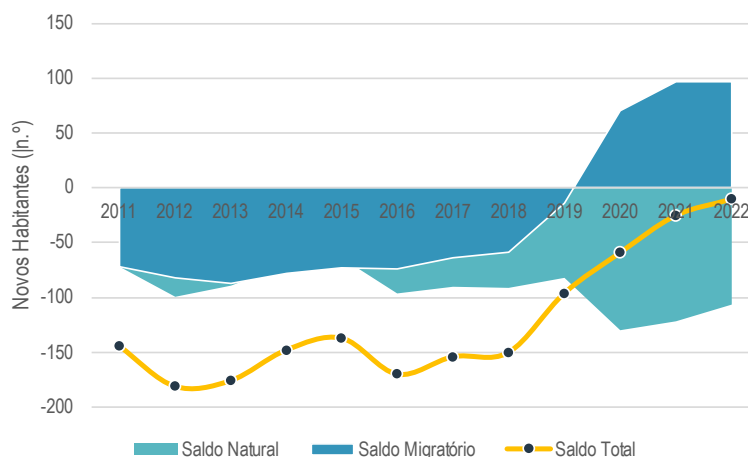
Figura 17 – População residente em 2021 e variação populacional 2011-2021, concelho



Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

Esta perda populacional deveu-se a **saldo natural e migratório negativos** (Gráfico 8). Exceção foram os anos de 2019 a 2022 em que o saldo migratório se revelou positivo, fruto do movimento de saída da AML, impelido pelo período pandémico e pós-pandémico, e da recente vaga migratória impulsionada pelo emprego e que tem atraído novos residentes provenientes, sobretudo, do Brasil e da Ásia. Neste período, o concelho terá ganho 265 novos residentes provenientes de outros territórios. Não obstante, verifica-se que o saldo migratório positivo não conseguiu inverter a dinâmica demográfica, ao contrário da sub-região onde o saldo total se manteve positivo após 2021. Verifica-se que os concelhos geograficamente mais próximos de Lisboa (Azambuja e Benavente) e também Rio Maior atingiram um saldo total positivo mais cedo (2017/2018), seguidos de Santarém e Salvaterra de Magos (2018/2019) e de Almeirim, Alpiarça e Cartaxo (2019/2020). A Golegã voltou ao saldo total negativo em 2022 e a Chamusca e Coruche não atingiram saldo demográfico total positivo no período considerado.

Gráfico 8 – Saldo migratório, natural e total, concelho, 2011-2022



Fonte: INE, Indicadores demográficos

Não obstante, de acordo com as estimativas do INE, o saldo migratório do concelho, ainda que inferior à perda natural, continua positivo em 2022 pelo que importa compreender este fenómeno migratório.

Entre 2011 e 2021, assistiu-se à **maior perda de residentes nacionais entre os concelhos da sub-região (-6%) e a um ganho de estrangeiros (+67%, 64 pessoas)** (Quadro 4). Desta forma, a proporção de **população estrangeira residente** aumenta de 0,9% do total de residentes em 2011 para **1,9% em 2021** – o valor mais baixo da sub-região onde, em 2021, 4,6% dos residentes eram estrangeiros, mas muito similar ao da vizinha Golegã. Em termos relativos, esta dinâmica é transversal a todas as freguesias.

Não obstante, em 2021, a **maior parte da população estrangeira do concelho** (96 pessoas) residia, à semelhança da população nacional, na **U.F. da Chamusca e Pinheiro Grande** seguida da **Carregueira onde também se deu o maior crescimento** destes residentes (Gráfico 11).

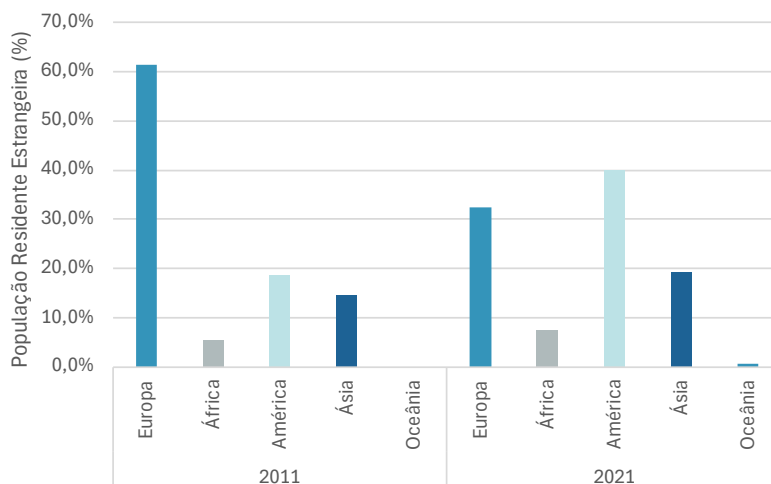
Quadro 4 – População residente por nacionalidade, Lezíria do Tejo, concelho e freguesias, 2011- 2021

	2011		2021		Variação 2011-2021		
	Port. (n.º)	Estrangeira (n.º)	Port. (n.º)	Estrangeira (n.º)	Port. (%)	Estrangeira (%)	Estrangeira (N.º)
Lezíria do Tejo	238 687	8 758	224 970	10 890	-5,7%	24,3%	2132
Chamusca	10 024	96	8 370	160	-16,5%	66,7%	64
Carregueira	2 008	12	1 696	44	-15,5%	266,7%	32
Ulme	1 260	17	981	19	-22,1%	11,8%	2
U.F. da Chamusca e Pinheiro Grande	4 268	31	3 663	51	-14,2%	64,5%	20
U.F. de Parreira e Chouto	1 462	30	1 230	32	-15,9%	6,7%	2
Vale de Cavalos	1 026	6	800	14	-22,0%	133,3%	8

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

No período intercensitário, observou-se uma alteração na distribuição dos residentes estrangeiros por região originária (Gráfico 9): a Europa (sobretudo Roménia) deixa de ser a região mais representada, cedendo a posição às Américas (maioritariamente Brasil) que passa a ser a **região mais representada** com 40% dos estrangeiros residentes (64 pessoas), seguida da Ásia com 19% (31 pessoas, sobretudo Índia e China). Esta evolução é semelhante à da sub-região, onde a Ásia teve o maior crescimento, mas as Américas permanecem a região mais representada entre os residentes estrangeiros.

Gráfico 9 - Distribuição da população residente estrangeira por nacionalidade, concelho, 2011 – 2021



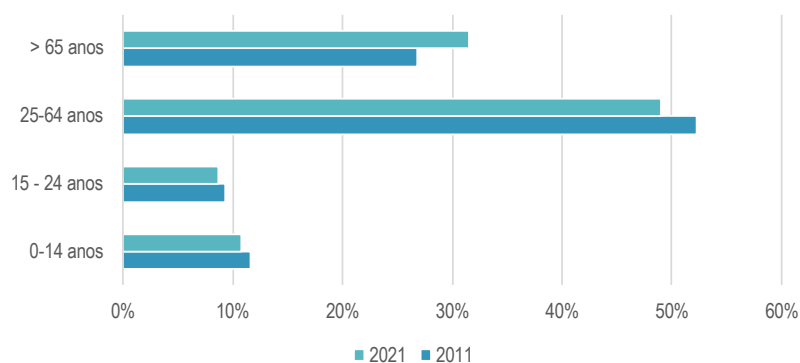
Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

De acordo com os Censos de 2021, os homens estrangeiros eram ligeiramente mais do que as mulheres (53% / 47% respetivamente) – proporção similar ao observado na Lezíria do Tejo (52% / 48%). Ao nível das freguesias, esta realidade é mais desequilibrada em Vale de Cavalos (64% de homens) onde os estrangeiros residentes se distribuíam igualmente entre originários das Américas e da Ásia. Neste ano, 57% dos estrangeiros residentes tinham **entre 20 e 49 anos**, resultado das motivações sobretudo económicas desta migração – proporção similar ao registado na sub-região, e 24% tinham **menos de 20 anos – percentagem mais alta entre os concelhos da sub-região**, cuja média se situa nos 19%.

Apesar da estrutura demográfica jovem dos residentes estrangeiros, a sua parca dimensão populacional não é suficiente para contrariar o envelhecimento. Assim, entre 2011 e 2021, a **população da Chamusca envelheceu**, passando de uma idade média de 46,42 para 50,14 anos. Este envelhecimento consubstancia-se num incremento da população com 65 ou mais anos e na redução dos restantes grupos etários (Gráfico 10), sendo este o **2º concelho mais envelhecido** da sub-região a seguir a Coruche.

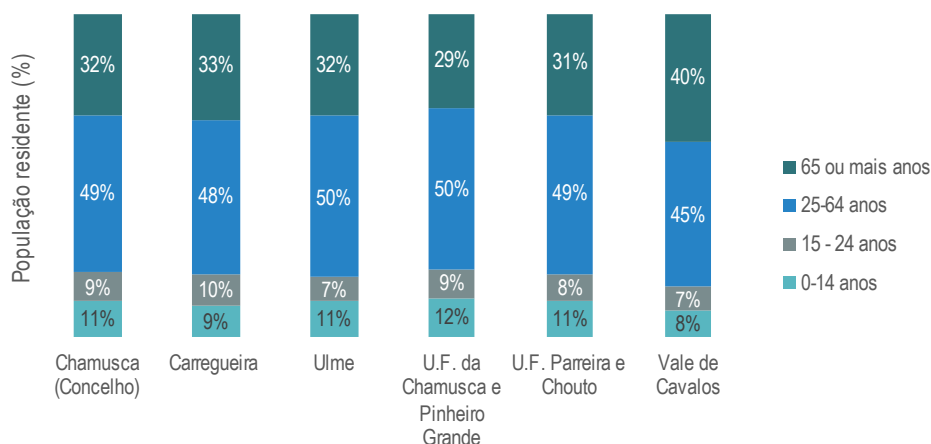
Assim, em 2021, 49% da população residente tinha entre 25 e 64 anos e cerca de **32%** (2.688 pessoas) teriam **65 ou mais anos – proporção superior à observada na Lezíria do Tejo (26%)**. A freguesia sede de concelho era a freguesia mais envelhecida em termos absolutos (1.081 residentes em idade sénior) e Vale de Cavalos em termos relativos (Gráfico 11).

Gráfico 10 – População residente por grupo etário, concelho, 2011-2021



Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

Gráfico 11 - População residente por grupo etário, freguesias, 2021



Fonte: INE, Censos 2021

4.1.2 As famílias: dimensão, distribuição e composição

Em consonância com a perda populacional, o número de **agregados domésticos** residentes no concelho sofreu a **maior queda entre os concelhos da Lezíria do Tejo** entre 2011 e 2021. Carregueira e a sede de concelho assistiram a perdas abaixo da média concelhia sendo a perda mais acentuada nas restantes freguesias (Quadro 5).

Quadro 5 – Agregados domésticos e dimensão média do agregado doméstico, Lezíria do Tejo, concelho e freguesias, 2011- 2021

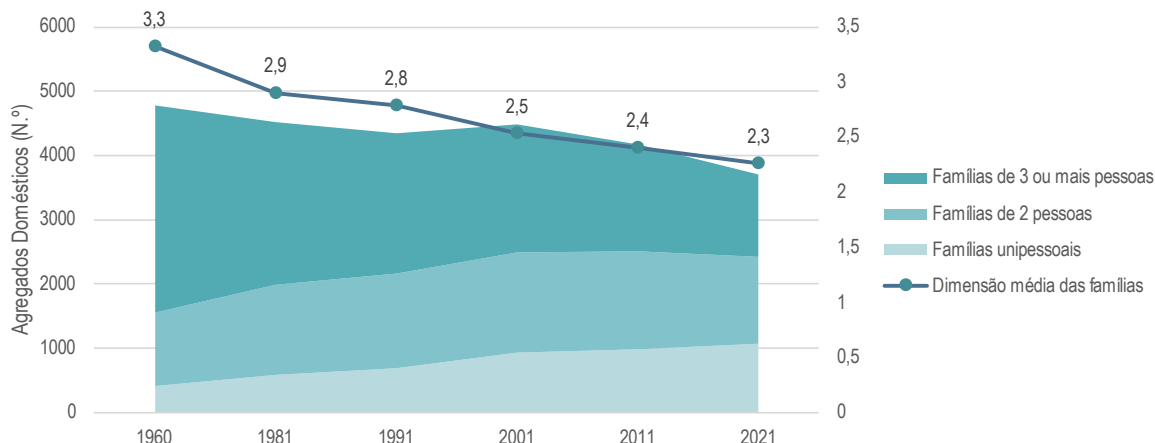
	Agregados domésticos (N.º)			Dimensão média do agregado doméstico (N.º pessoas)	
	2011 (N.º)	2021 (N.º)	Variação 2011-2021 (%)	2011	2021
Lezíria do Tejo	97 405	96 256	-1,2%	2,5	2,4
Chamusca	4 167	3 704	-11,1%	2,4	2,3
Carregueira	825	737	-10,7%	2,4	2,3
Ulme	518	432	-16,6%	2,5	2,3
U.F. da Chamusca e Pinheiro Grande	1 751	1 615	-7,8%	2,4	2,3
U.F. de Parreira e Chouto	638	544	-14,7%	2,3	2,3
Vale de Cavalos	435	376	-13,6%	2,4	2,2

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

Verifica-se também que a **dimensão média da família² diminuiu** substancialmente desde 1960 – de quase 3,5 pessoas por agregado doméstico para 2,4 pessoas em 2011 e 2,3 em 2021, resultando numa família, em média, menor do que na sub-região (Quadro 5 e Gráfico 12).

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

Gráfico 12 – Evolução da dimensão média da família / agregado doméstico, concelho, 1960 - 2021



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

Na última década, esta redução consubstanciou-se num **incremento do número de agregados unipessoais, mas bastante inferior ao observado na sub-região** - de 976 agregados em 2011 para 1.063 em 2021 (+9%). As restantes dimensões de agregados viram o seu número diminuir, de forma mais acentuada do que na sub-região no caso das famílias maiores (Quadro 6). Esta realidade observa-se em todas as freguesias.

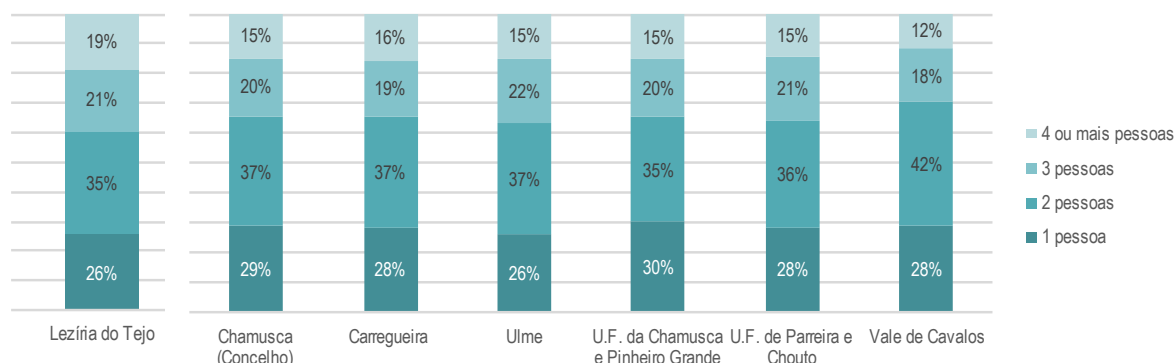
Quadro 6 - Agregados domésticos por escalão de dimensão (2021) e variação 2011-2021, Lezíria do Tejo, concelho e freguesias

	Variação 2011- 2021 (%)				Agregados domésticos privados (N.º) 2021			
	1 pessoa	2 pessoas	3 pessoas	4 ou mais pessoas	1 pessoa	2 pessoas	3 pessoas	4 ou mais pessoas
Lezíria do Tejo	15,9%	0,0%	-11,3%	-11,3%	24 686	33 245	20 272	18 053
Chamusca	8,9%	-10,8%	-22,7%	-24,2%	1 063	1 358	731	552
Carregueira	3,5%	-6,2%	-21,2%	-33,6%	208	273	141	115
Ulme	7,7%	-14,8%	-29,5%	-34,2%	112	161	93	66
U.F. da Chamusca e Pinheiro Grande	15,0%	-10,3%	-16,9%	-15,5%	484	568	315	248
U.F. de Parreira e Chouto	0,0%	-15,7%	-29,4%	-11,4%	152	198	115	79
Vale de Cavalos	9,2%	-9,7%	-28,0%	-41,1%	107	158	67	44

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

Assim, em 2021, as **famílias com 2 pessoas eram as mais representadas** entre os agregados domésticos, seguidas das unipessoais. Constata-se também que a proporção de famílias unipessoais é superior à média da sub-região - no concelho e em todas as freguesias (Gráfico 13).

Gráfico 13 - Distribuição dos agregados domésticos por dimensão, Lezíria do Tejo, concelho e freguesias, 2021



Fonte: INE, Censos 2021

Fruto do envelhecimento populacional, o número de **agregados domésticos com uma ou duas pessoas em que pelo menos uma tem 65 ou mais anos aumentou 3,1%** no período intercensitário – crescimento inferior à Lezíria do Tejo (3,7%). Do total de famílias que, em 2021, residiam no concelho, 40% eram compostas por uma ou duas pessoas em que pelo menos uma teria 65 ou mais anos e cerca de 18% integravam apenas uma pessoa nesta faixa etária, valores que em 2011 somavam a 36% e 15% respetivamente. De notar que, em 2021, a Chamusca era **o segundo concelho com a maior percentagem de agregados compostos apenas por pessoas nesta faixa etária**, ultrapassado apenas por Coruche, e que o valor registado (40%) se encontrava acima da média sub-regional (33%).

Assim, à data dos últimos Censos, residiam no concelho 648 pessoas em idade sénior sozinhas, **a maioria na sede de concelho** (Quadro 7). Em termos relativos, esta realidade é mais significativa em Vale de Cavalos.

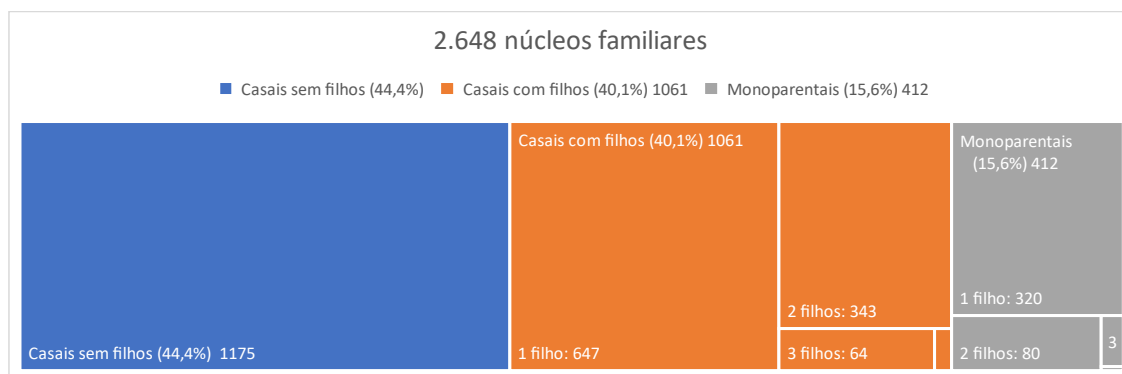
Quadro 7 - Agregados domésticos com pessoas com 65 ou mais anos, Lezíria do Tejo, concelho e freguesias, 2011- 2021

	2011					2021				
	Total	Uma pessoa com 65 ou mais anos		Duas pessoas, ambas ou pelo menos uma com 65 ou mais anos		Total	Uma pessoa com 65 ou mais anos		Duas pessoas, ambas ou pelo menos uma com 65 ou mais anos	
	(N.º)	(N.º)	(%)	(N.º)	(%)	(N.º)	(N.º)	(%)	(N.º)	(%)
Lezíria do Tejo	97 405	11 674	12,0%	17 043	17,5%	96 256	13 633	14,2%	18 275	19,0%
Chamusca	4 167	640	15,4%	877	21,0%	3 704	648	17,5%	817	22,1%
Carregueira	825	131	15,9%	167	20,2%	737	128	17,4%	165	22,4%
Ulme	518	71	13,7%	125	24,1%	432	61	14,1%	107	24,8%
U.F. da Chamusca e Pinheiro Grande	1 751	252	14,4%	330	18,8%	1 615	284	17,6%	313	19,4%
U.F. de Parreira e Chouto	638	114	17,9%	144	22,6%	544	99	18,2%	124	22,8%
Vale de Cavalos	435	72	16,6%	111	25,5%	376	76	20,2%	108	28,7%

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

Entre os 4.167 agregados domésticos que residiam no concelho em 2021, existiam 2.648 núcleos familiares³. Destes, **a maior parte tem filhos**, podendo constituir-se como casais com filhos (40%) ou famílias monoparentais (16%) (Gráfico 14). Em ambos os casos, a maioria tinha apenas um filho (37% do total), embora a percentagem de núcleos com 2 filhos também seja significativa (16% do total). De destacar o **crescimento das famílias monoparentais** que, em 2011, constituía 12% do total de núcleos familiares mas que, apesar desse crescimento, em 2021 se mantinha abaixo da média da Lezíria do Tejo (18%).

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



Fonte: INE, Censos 2021

Importa também realçar que, dos 412 núcleos monoparentais residentes no concelho em 2021, cerca de 43% (179) tinham o Pai ou Mãe desempregado ou sem atividade económica e que, destes, 88% (158) eram famílias de Mãe com filhos – grupo particularmente vulnerável social e economicamente. Esta última proporção é superior ao observado à nível da sub-região (84%) (INE, Censos 2021).

4.1.3 Mobilidade residencial

Os dados relativos à proporção da população residente que um ano antes residia noutra unidade territorial ou no estrangeiro (Quadro 8) indicam que, em 2021, houve um **incremento da atratividade residencial do concelho** face a 2011, superior até ao da sub-região e mais acentuado na freguesia de Ulme.

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

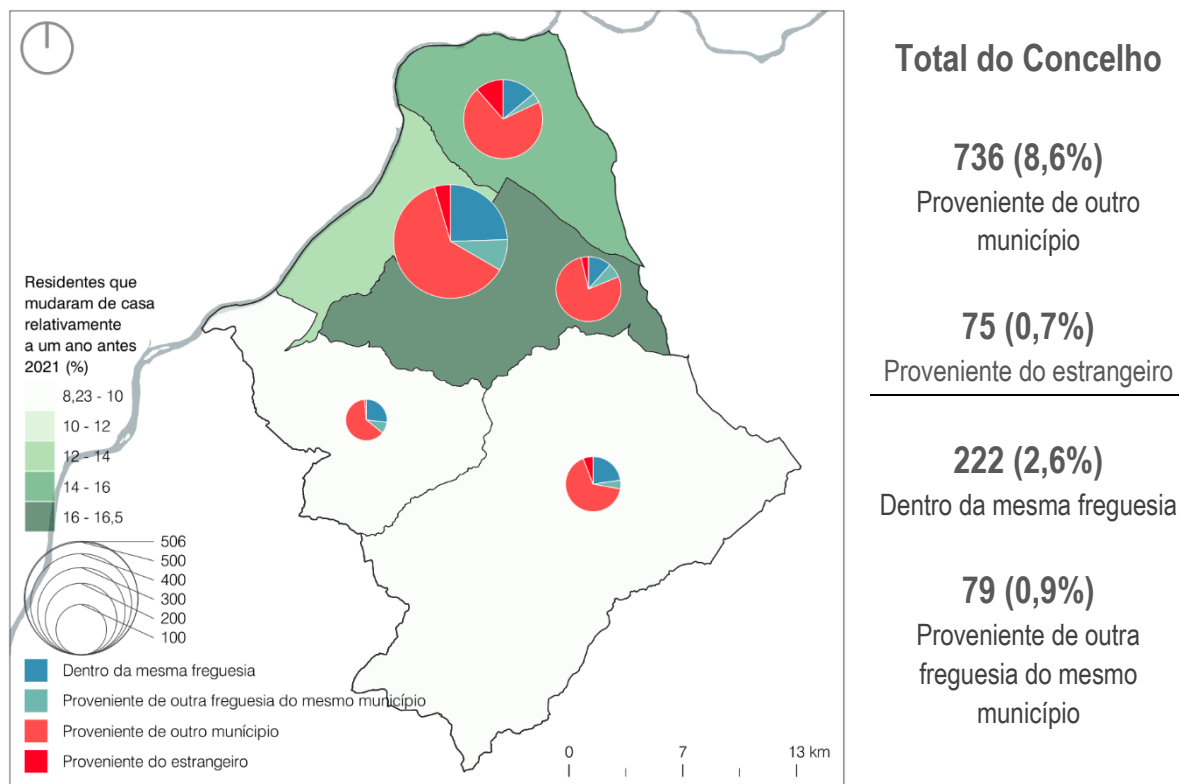
Quadro 8 - Residentes que mudaram de casa relativamente a um ano antes, Lezíria do Tejo, concelho e freguesias, 2011- 2021

Proporção da população residente que um ano antes residia noutra unidade territorial ou no estrangeiro (%)		
	2011	2021
Lezíria do Tejo	2,1 %	3,8 %
Chamusca	2,8 %	9,4 %
Carregueira	5,2 %	12,1 %
Ulme	3,0 %	14,6 %
U.F. da Chamusca e Pinheiro Grande	4,7 %	10,3 %
U.F. de Parreira e Chouto	2,7 %	7,3 %
Vale de Cavalos	3,9 %	6,0 %

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

Em 2021, 13% dos residentes tinham mudado de casa no ano anterior, valor ligeiramente inferior ao da sub-região (14%), sendo a freguesia mais dinâmica Ulme. Ao nível do concelho (Figura 18), verifica-se que, em 2021, a maior parte dos residentes que mudaram de casa no ano anterior **provêm de outro município** (8,6% do total de residentes), sendo também significativa a proporção de população que muda de casa **dentro da mesma freguesia** (2,6% do total de residentes). Também ao nível das freguesias, a maior parte dos residentes que mudaram de casa tê-lo-ão feito a partir de outro concelho. A U.F. da Chamusca e Pinheiro Grande tem o maior número absoluto de residentes que mudaram de casa no ano anterior e é aqui que a mobilidade intra-freguesia tem mais peso (25% dos residentes que mudaram de casa no ano anterior). A Carregueira é a freguesia com maior proporção de residentes que mudaram de casa que um ano antes residia no estrangeiro (11%).

Figura 18 – Residentes que mudaram de casa relativamente a um ano antes, por freguesia (mapa) e no concelho, 2021



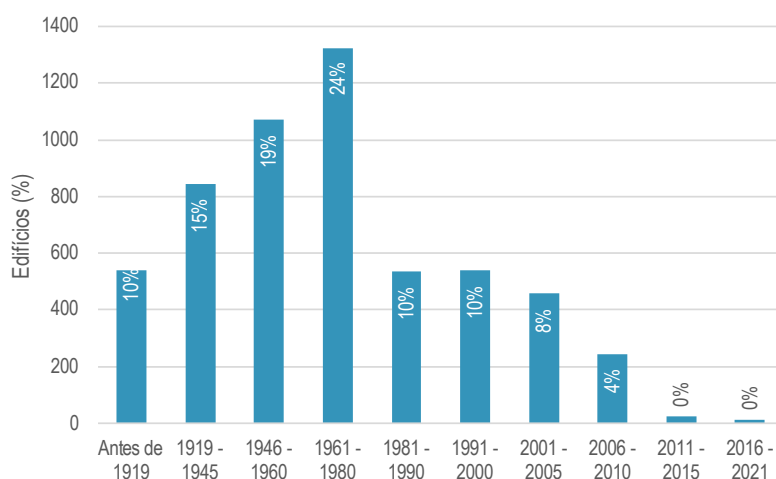
Fonte: Produção própria com base em INE, 2021

4.2 Dinâmica habitacional

4.2.1 Dinâmica da Construção

Dos 5.592 edifícios – habitacionais e não habitacionais - existentes na Chamusca à data dos Censos de 2021, 24% foram construídos nas décadas de 1960 a 1980 (Gráfico 15) – ligeiramente menos do que ao nível da sub-região (30%). No entanto, este é o concelho com a maior percentagem de edifícios construídos até 1960 (44%) ou mesmo até 1945 (25%) e o que tem a menor proporção posterior a 2010 (0,7%) o que torna o parque edificado o mais antigo da Lezíria do Tejo. Assim, o índice de envelhecimento do edificado⁴ é de 62,9 – valor substancialmente mais alto do que a média da sub-região (11,8) e o mais elevado entre os concelhos que a integram - indiciando uma **dinâmica de construção bastante inferior à média sub-regional** (Quadro 9). Este índice é mais baixo na freguesia da Carregueira (mais dinâmica) e mais elevado na freguesia de Ulme (menos dinâmica).

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



Fonte: INE, Censos 2021

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

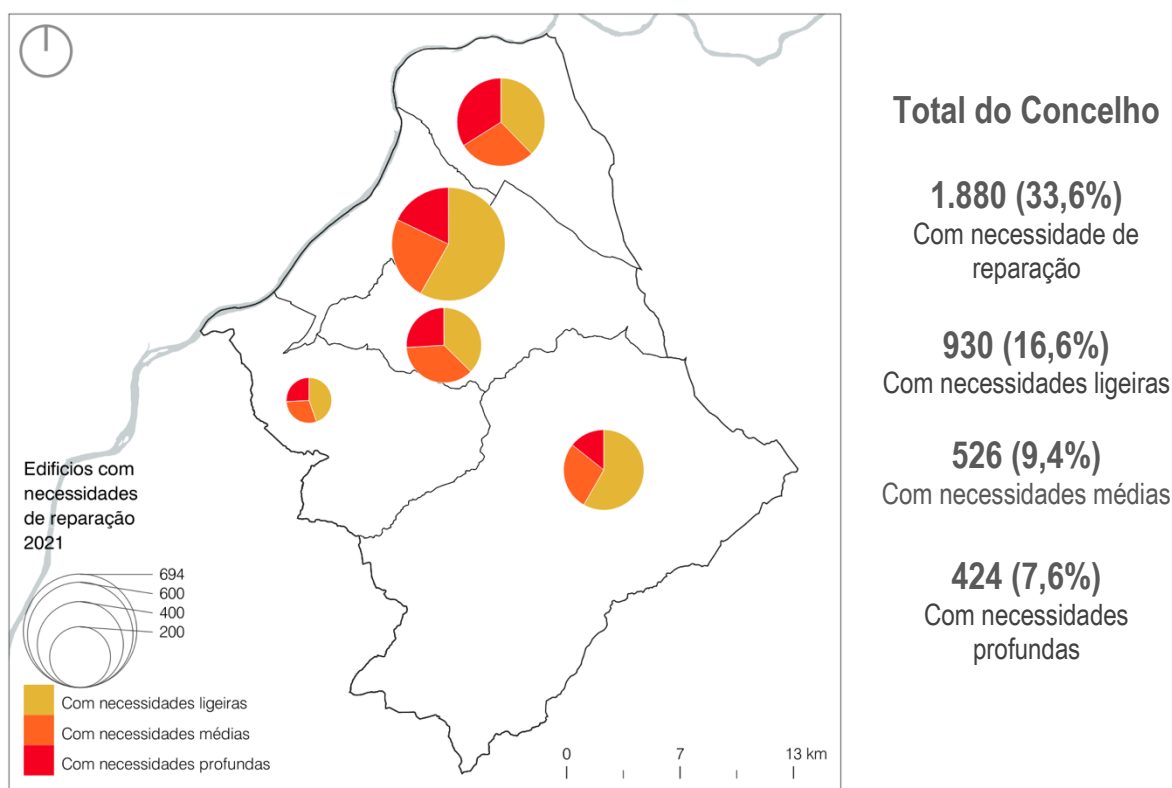
Quadro 9 – Edifícios (N.º) por época de construção e Índice de envelhecimento do Edificado, Lezíria do Tejo, concelho e freguesias, 2021

	Total de Edifícios (N.º)	Índice de Envelhecimento do Edificado (-)
Lezíria do Tejo	105 995	11,8
Chamusca	5 592	62,9
Carregueira	1 201	24,8
Ulme	657	326,0
U.F. da Chamusca e Pinheiro Grande	2 053	82,0
U.F. de Parreira e Chouto	1 032	126,8
Vale de Cavalos	649	45,7

Fonte: INE, Censos 2021

Daqui resulta também **que 34% dos edifícios necessitam de algum tipo de reparação** – proporção inferior à média sub-regional (36%). **A maior parte dos edifícios apenas carece de intervenção ligeira**, mas quase 8% carece de reparação profunda (Figura 19) – proporção mais elevada entre os concelhos da sub-região, cuja média fica pelos 4,7%. Ao nível das freguesias, a Ulme é a que requer mais intervenções (46% dos edifícios) e a que tem uma maior proporção de edifícios com necessidade de intervenção profunda (12%). Em termos absolutos, é na Carregueira que se encontra o maior número de edifícios a necessitar de intervenção profunda (142).

Figura 19 – Edifícios por dimensão da reparação, concelho, 2021



Fonte: INE, Censos 2021

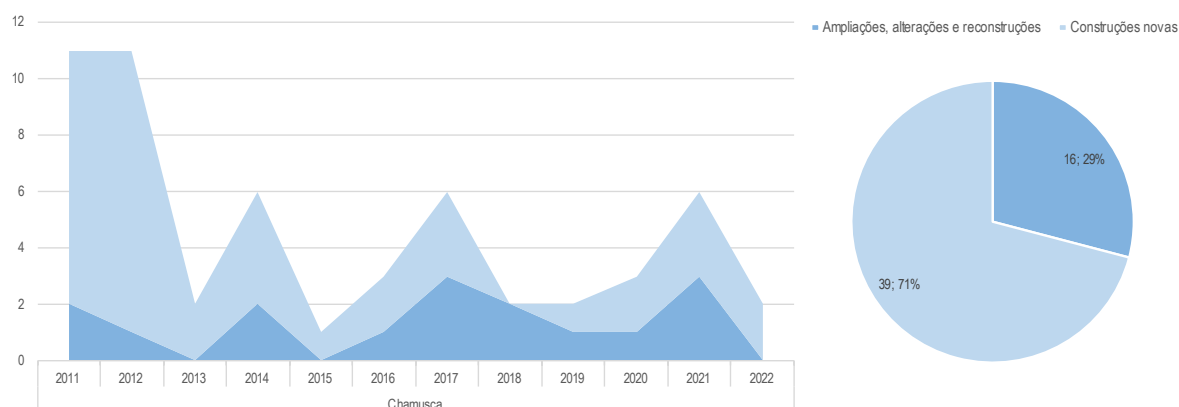
Em termos de dinâmica construtiva de habitação, desde o ano de 2011 que esta tem sido em larga medida também um reflexo de processos económico-financeiros globais, tal como se verificou também noutros sectores

da vida social portuguesa. Depois de uma primeira década do século XXI com um ritmo de construção bastante acelerado, a crise financeira e económica mundial (ela própria desencadeada pelo rebentamento de uma bolha imobiliária internacional) trouxe uma quebra abrupta da construção entre 2011 e 2013, seguida de uma fase de estagnação mais ou menos prolongada, por vezes com níveis de construção incipientes, variando entre os municípios, e, mais recentemente, de um crescimento relativamente moderado (sobretudo a partir de 2017/2018), com menos ou mais perturbações pelo contexto pandémico.

Não se desviando muito do padrão geral, mas em consonância com o seu carácter predominantemente rural, entre 2011 e 2022 foram **concluídos no concelho da Chamusca apenas 55 edifícios** destinados a habitação familiar, sendo **o concelho da Lezíria do Tejo onde menos se construiu** nesse período. **Quase metade desses (40%) foram concluídos nos anos de 2011 e 2012**, ainda no fim do ciclo positivo anterior, mas já no contexto da quebra da dinâmica associada aos anos da crise económico-financeira, e desde 2013 que a construção habitacional tem oscilado de modo evidente, muito embora em torno de **valores absolutos incipientes** (com máximos anuais de apenas 6 edifícios).

Apesar de apenas um terço dos edifícios do concelho apresentar necessidades de reparação (33,6%, como vimos), a proporção de edifícios concluídos para habitação familiar que resultam de intervenções de **ampliação, alteração ou reconstrução**, embora minoritária, não deixa de ser expressiva (29%), atingindo em alguns anos a metade dos (ainda que poucos) edifícios concluídos.

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

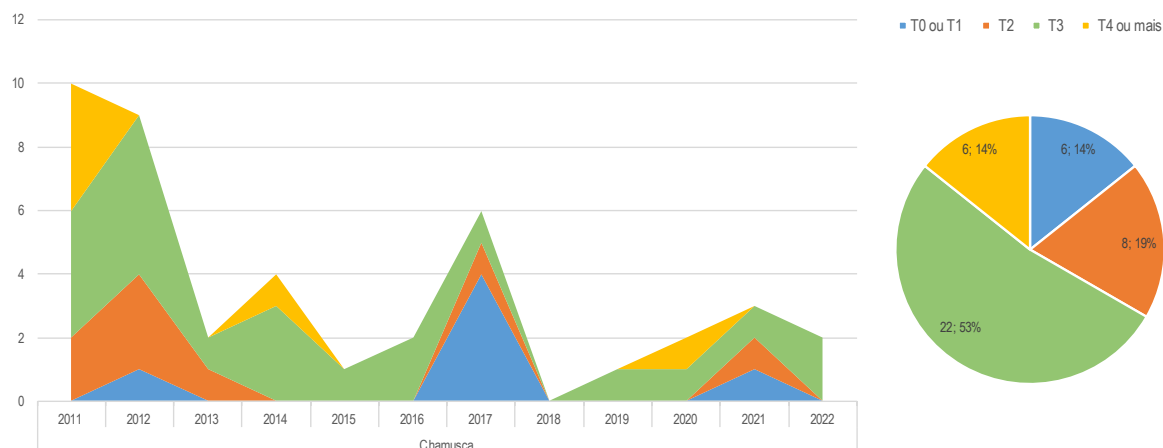


Fonte: INE

Essa fraca dinâmica construtiva traduziu-se na conclusão de **apenas 42 fogos em construção nova** durante o mesmo período (2011-2022), **60% (25) dos quais entre 2011 e 2014**. Se analisarmos a evolução da construção no concelho por tipologia é possível verificar que **o T3 representa mais de metade (22; 53%)** dos fogos concluídos desde 2011, sugerindo que o setor imobiliário local continua a apostar nas famílias com dois ou mais filhos como público-alvo e potencial perfil dos novos residentes no concelho, uma aposta que foi mesmo absoluta em 2022 (note-se, no entanto, que diz respeito a apenas 2 fogos).

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

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



4.2.2 Ocupação dos alojamentos

Na evolução recente do número de **alojamentos familiares clássicos** do concelho, entre 2011 e 2021, verificou-se um decrescimento ligeiro (-3,1%), tendência negativa em quase todas as freguesias do concelho, com exceção de Carregueira (+0,3%).

O número de alojamentos de **residência habitual** desceu de modo significativo (-10,9%) no concelho, sobretudo em Ulme (-16,3%). A **residência secundária** cresceu em geral cerca de 19%, com uma expressão mais evidente em Vale Cavalos (+53,5%) e Carregueira (+36,2%). A maior variação deu-se nos **fogos para venda ou arrendamento**, que mais do que triplicaram no concelho (+244,6%), com crescimentos ainda mais significativos nas freguesias de Carregueira, Ulme e Vale de Cavalos (embora com valores absolutos modestos). Os **vagos por outros motivos** diminuíram para metade em quase todo o concelho (-49,7%), uma tendência negativa registada em todas as freguesias, o que, visto à luz das restantes variações, parece sugerir que uma importante parcela deste tipo de alojamentos **se converteu para segunda residência ou entrou no mercado de venda ou arrendamento**.

Quadro 10 – Taxas de variação da forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos no concelho, 2011-2021

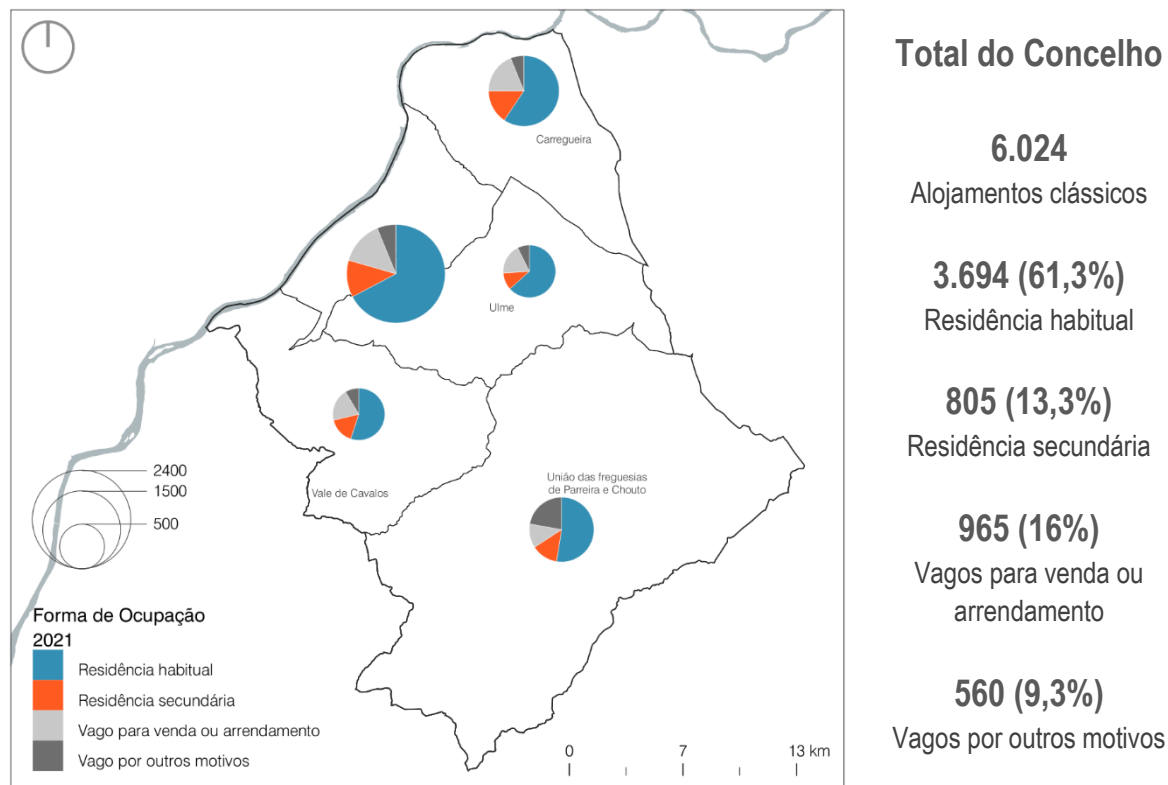
	Variação 2011-2021 (%)				
	Alojamentos	Residência habitual	Residência secundária	Vagos para venda ou arrendamento	Vagos por outros motivos
Lezíria do Tejo	-0,3	-0,2	-4,3	66,4	-21,4
Chamusca	-3,1	-10,9	19,1	244,6	-49,7
Carregueira	0,3	-10,3	36,2	325,5	-65,4
Ulme	-9,9	-16,3	-24,0	337,9	-56,9
U.F. da Chamusca e Pinheiro Grande	-2,5	-7,4	19,6	167,4	-57,0
U.F. de Parreira e Chouto	-0,9	-14,6	12,2	138,5	-1,3
Vale de Cavalos	-7,2	-14,6	53,5	800,0	-72,1

Fonte: INE 2011 e 2021

Dos 6.024 alojamentos clássicos registados em 2021 no concelho, a maioria destinava-se a **residência habitual (61,3%)**, um domínio verificado em todas as freguesias, enquanto a **residência secundária** representava 13,4% no concelho, tendo o máximo da sua representatividade em Vale de Cavalos (16,3%). Como vimos, o número de **vagos para venda ou arrendamento** subiu exponencialmente entre 2011 e 2021, representando 16% dos

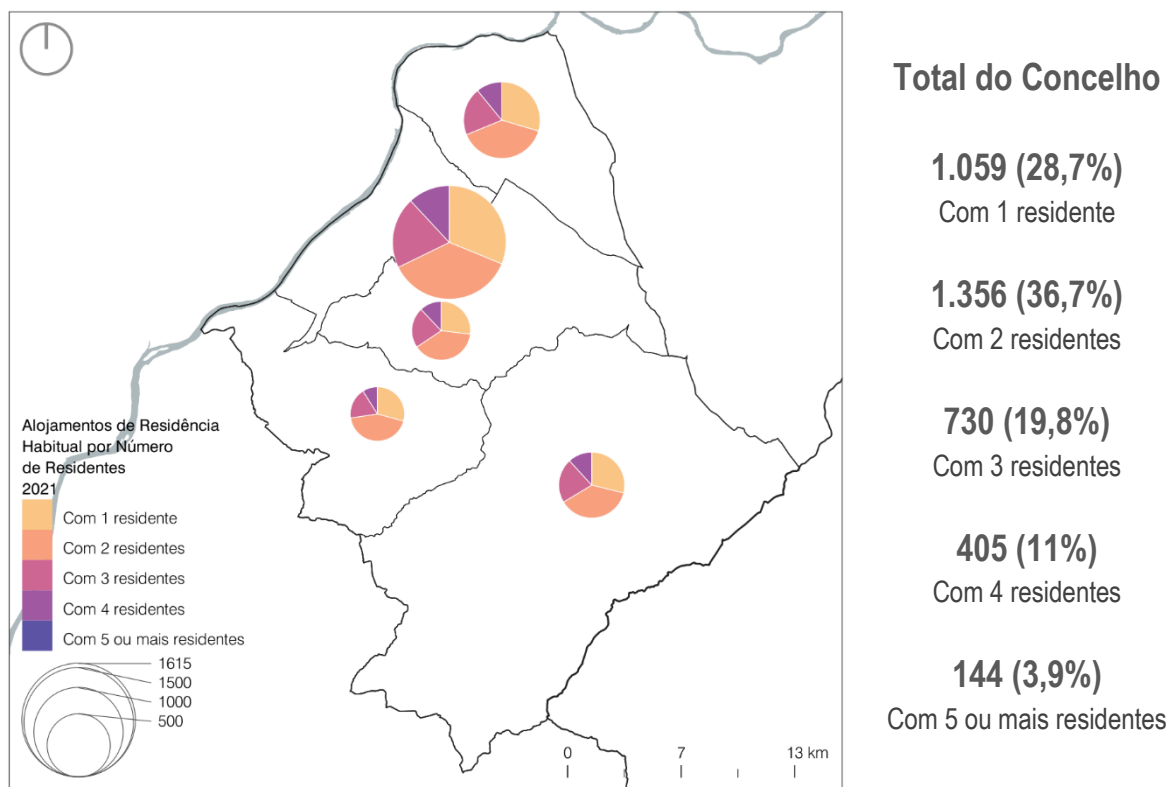
alojamentos, mas com uma proporção ainda maior em Carregueira (19%), Ulme (18,7%) e Vale Cavalos (20,2%), que em conjunto perfazem 496 fogos nestas condições. Os **vagos por outros motivos**, por sua vez, representam 9,3% dos fogos do concelho, mas com uma presença bem mais vincada na UF de freguesias de Parreira e Chouto (22,2%; 230 fogos), onde se localizam cerca de 40% do total de alojamentos do concelho nestas circunstâncias.

Figura 20 – Forma de ocupação dos alojamentos clássicos por freguesia, 2021



Fonte: Produção própria com base em INE, 2021

Figura 21 – Escalão do número de residentes dos alojamentos de residência habitual no concelho e por freguesia, 2021



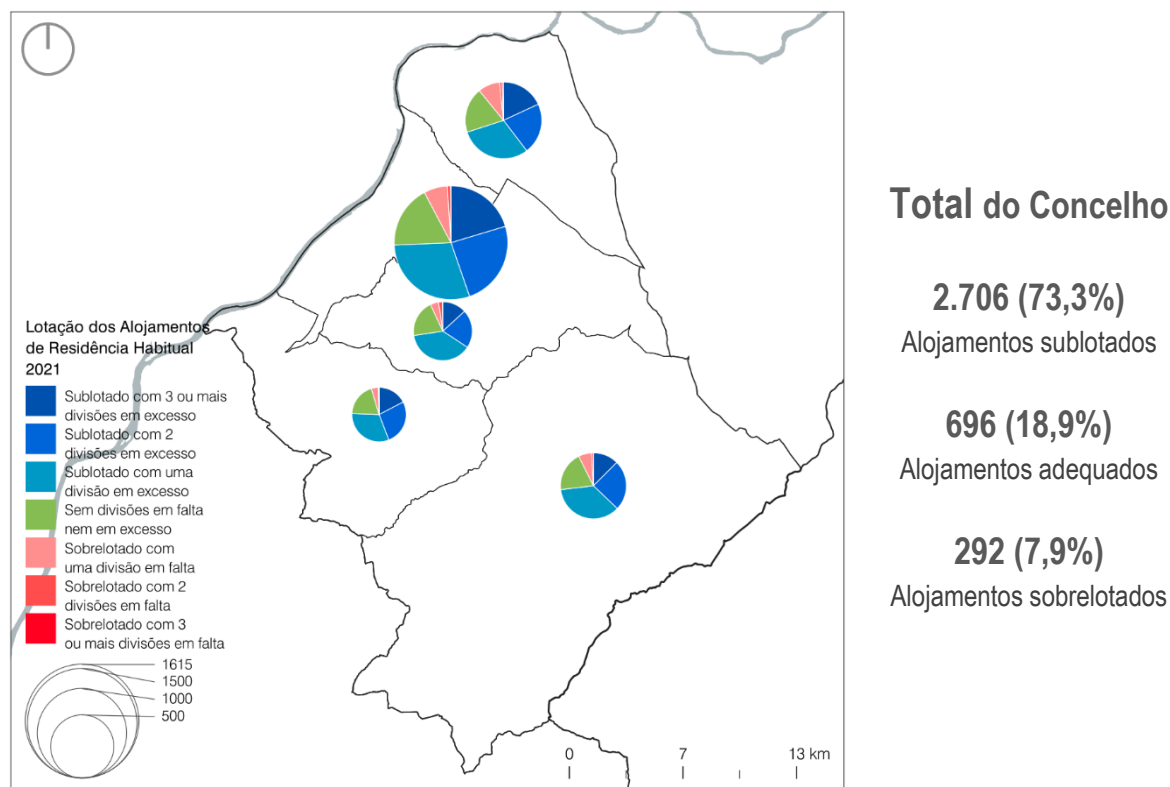
Fonte: Produção própria com base em INE, 2021

Seguindo tendências de âmbito nacional, o peso dos **alojamentos com apenas um residente** no Concelho é cada vez maior, e representava 28,7% dos fogos de residência habitual em 2021 (ver Figura 21), enquanto os de dois residentes ultrapassava um terço (36,7%). Em conjunto, os **alojamentos de um ou dois residentes representavam assim quase dois terços das residências habituais** (65,4%) do Concelho, chegando aos 70,7% em Vale de Cavalos. Ao nível das freguesias, os alojamentos com **três habitantes** rondavam os 20%, com **quatro habitantes** não ia além dos 11,6% (em Ulme) e com **cinco ou mais** dos 5,2% (na Carregueira).

Naturalmente, esta distribuição de residentes pelos alojamentos afeta a sua lotação⁵. Em 2021, no Concelho da Chamusca, **2.706 eram considerados sublotados, 44% (1201) dos quais na UF da Chamusca e Parreira**. A maioria apresentava uma divisão em excesso (1.180; 31,9% do total), enquanto quase um quarto (875; 23,7%) tinha duas divisões a mais e com três e mais divisões em excesso representava 17,6% (651 alojamentos). Os alojamentos considerados **“adequados”** (sem divisões em falta nem em excesso) representavam apenas 18,8% (696) dos alojamentos de residência habitual. Já os **alojamentos sobrelotados** constituíam 7,9% (292) das residências habituais, com cerca de 43% (125) localizados na UF da vila da Chamusca.

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

Figura 22 – Lotação dos alojamentos de residência habitual por freguesia, 2021



Fonte: Produção própria com base em INE, 2021

Analisando a dinâmica concelhia entre 2011 e 2021 do regime de ocupação no Concelho, é possível verificar-se que o número de alojamentos de residência habitual em **propriedade (ou copropriedade)** dos seus ocupantes diminuiu significativamente -11,3%.

Entretanto, a análise ao nível da modalidade dos encargos financeiros com aquisição da habitação mostra também diferenças muito significativas: enquanto o número de alojamentos **com encargos decresceu 41,5%** (uma intensidade bem superior à registada na Lezíria do Tejo), o número de alojamentos **sem encargos** aumentou cerca de 10% (entre as causas possíveis desde aumento está o pleno pagamento da dívida bancária associada ou a compra a pronto), com destaque para a freguesia da Carregueira (+20,6%).

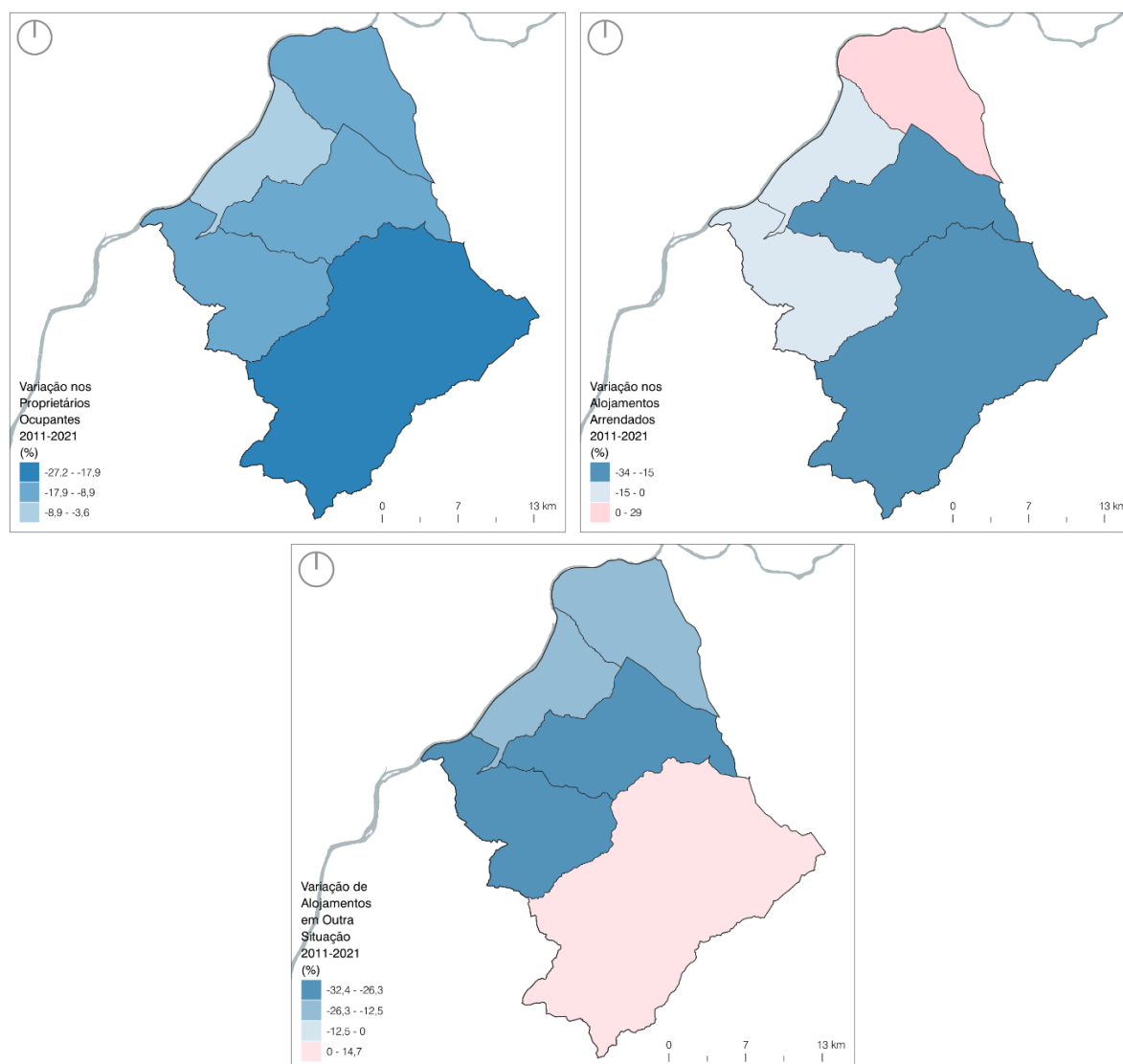
O número de **fogos arrendados** (ou subarrendados) **caiu ligeiramente (-5,6%)** no Concelho, contrariando a tendência de crescimento significativo registada na sub-região (+22,1%), com apenas a freguesia da Carregueira a expressar um valor positivo (16,7%). Os alojamentos em **outra situação** (que, de acordo com o INE, dizem respeito a “alojamentos cedidos sem renda”), por sua vez, diminuíram de modo significativo (-17%), sobretudo nas freguesias de Ulme (-32,4%) e Vale de Cavalos (-31,8%).

Quadro 11 – Taxas de variação do regime de ocupação dos alojamentos de residência habitual no concelho 2011-2021

	Variação 2011-2021 (%)				
	Total	Propriedade ou copropriedade Com encargos	Sem encargos	Arrendamento ou subarrendamento	Outra situação
Lezíria do Tejo	-4,35	-12,0	0,73	22,1	2,8
Chamusca	-11,3	-41,5	9,9	-5,6	-17,0
Carregueira	-12,6	-52,2	20,6	16,7	-21,2
Ulme	-13,4	-50,5	6,2	-14,8	-32,4
U.F. da Chamusca e Pinheiro Grande	-7,3	-	-	-4,7	-15,0
U.F. de Parreira e Chouto	-17,8	-	-	-18,7	4,1
Vale de Cavalos	-11,5	-58,4	17,0	-11,4	-31,8

Fonte: INE 2011 e 2021

Figura 23 – Evolução do regime de ocupação dos alojamentos por freguesia, 2011-2021



Fonte: Produção própria com base em INE, 2021

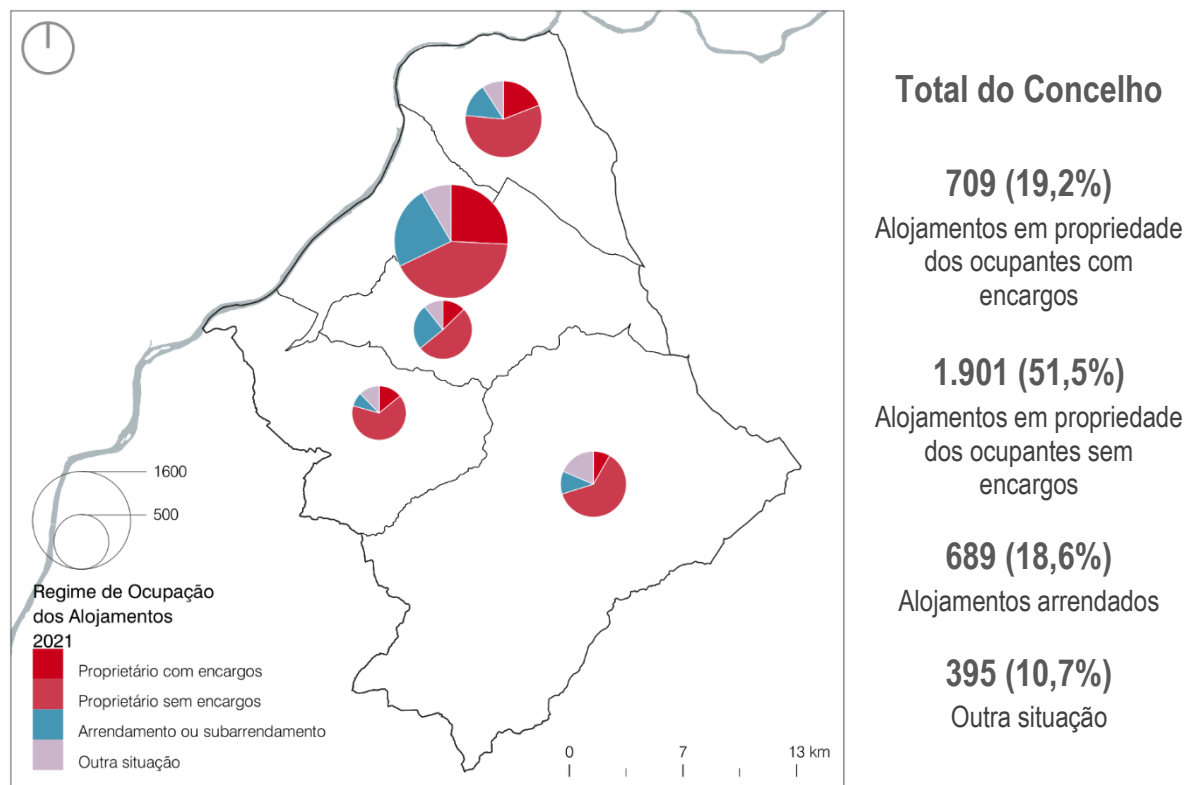
Num retrato da situação concelhia em 2021 (ver Figura 24), os alojamentos **em propriedade dos seus ocupantes** representavam **70,6%** dos alojamentos de residência habitual, um domínio quase nunca inferior a dois terços em todas as freguesias, e com uma frequência maior dos fogos **sem encargos** (51,5%), face aos **com encargos** (19,2%). Este último aspeto é relevante uma vez que os ocupantes dos alojamentos sem encargos também não são afetados pelas subidas recentes dos preços e das taxas de juro.

A representatividade dos alojamentos **arrendados** no concelho era de **18,6%**, atingindo valores ligeiramente superiores na freguesia da vila da Chamusca (23,7%) e de Ulme (25,2%), que em conjunto possuíam 71% dos fogos em arrendamento do Concelho. Por sua vez, os alojamentos **noutra situação** representavam cerca de **10,7%** (395), distribuídos de maneira equivalente pelas freguesias do concelho, mas com uma proporção relativamente maior na UF de Parreira e Chouto (18,8%; 101 alojamentos).

Em termos de **entidades proprietárias** dos alojamentos de residência habitual (ver Gráfico 18), para além dos proprietários ocupantes, existe um conjunto diversificado de outras entidades a deterem a propriedade dos restantes (arrendados ou noutra situação; cerca de 29%). Dos 1.084 fogos nessas condições em 2021, cerca de dois terços estão na posse de particulares ou empresas privadas (731; 67%), 18% de ascendentes ou descendentes do ocupante, 6% da Administração Central, empresa pública, instituto público ou outra instituição sem fins lucrativos, 6% da Autarquia da Chamusca e 3% de cooperativas.

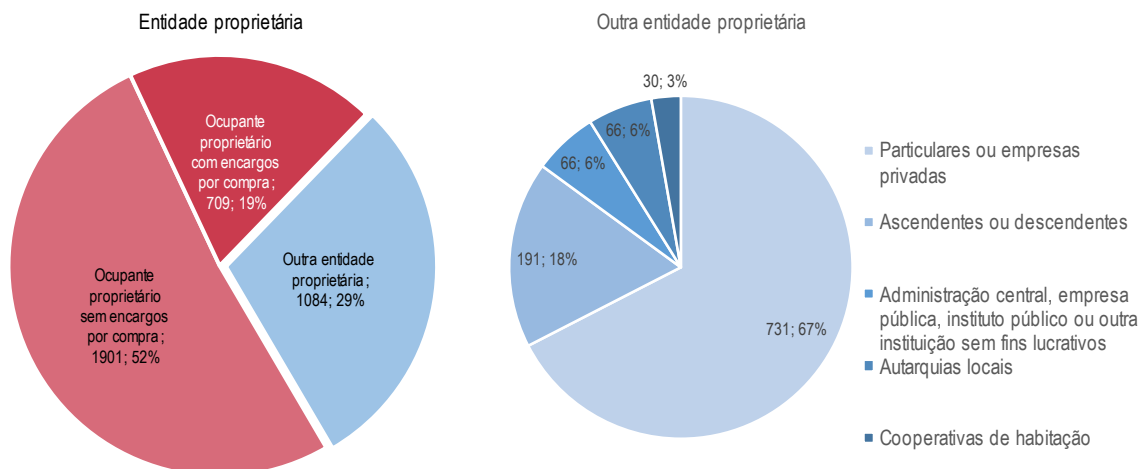
No cômputo geral, o número de alojamentos de residência habitual detidos por **entidades públicas e outras instituições sem fins lucrativos** (incluindo assim o município) é de 132, representando **3,6% dos fogos de residência habitual existentes no concelho**, sendo ligeiramente superior aos 3% verificados a nível nacional e estando significativamente acima da média sub-regional da Lezíria do Tejo (1,3%).

Figura 24 – Regime de ocupação dos alojamentos de residência habitual no concelho e por freguesia, 2021



Fonte: Produção própria com base em INE, 2021

Gráfico 18 – Alojamentos de residência habitual por tipo de entidade proprietária, 2021



Fonte: INE

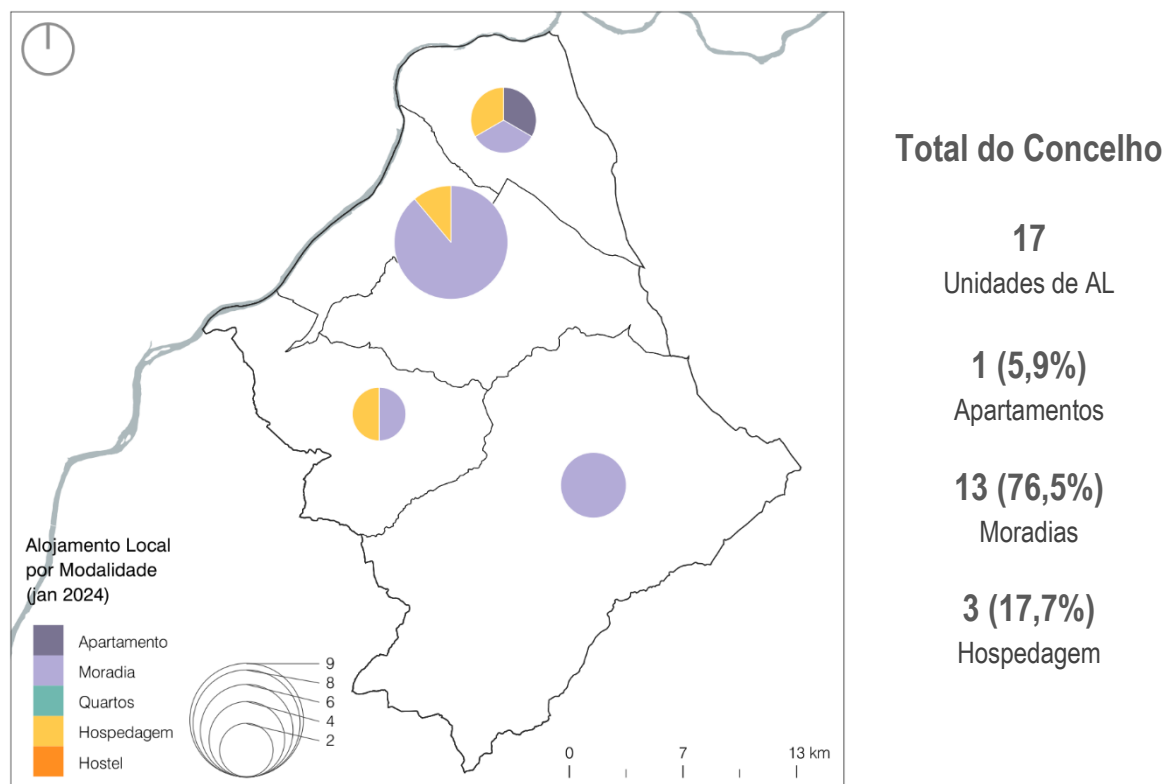
4.2.3 Alojamento turístico

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

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

No concelho da Chamusca existiam em janeiro de 2024 somente **17 unidades de AL**, mais de metade na freguesia-sede. A maior parte deste conjunto eram da modalidade moradia (13; 76,5%), seguida da hospedagem (3 unidades; 17,7%) e dos apartamentos, com apenas uma unidade. Considera-se que estes valores têm um carácter marginal no contexto do município, com uma influência negligenciável na dinâmica e nos preços do mercado de habitação.

Figura 25 – Alojamento Local no concelho por modalidade e freguesia, 2024

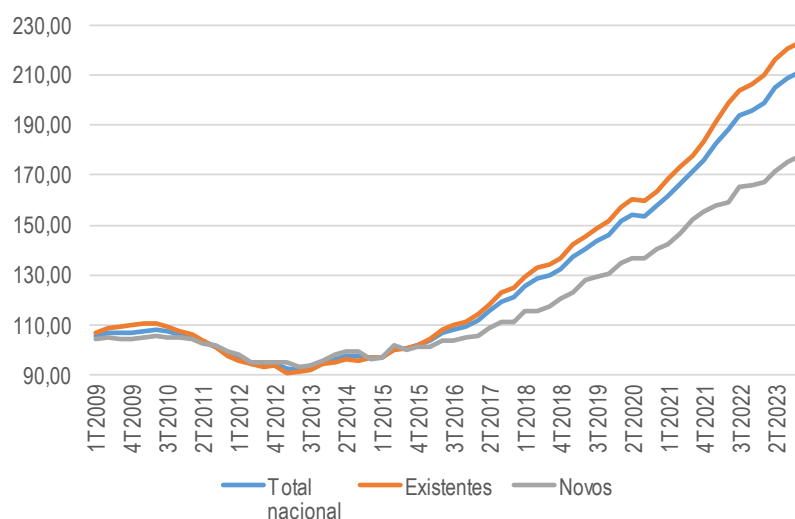


Fonte: Produção própria com base em SIGTUR, 2024

4.2.4 Mercado da Habitação

O mercado da habitação tem sido marcado por um intenso dinamismo nos últimos anos a nível nacional, indiciado, nomeadamente, pelo disparar dos valores do índice de preços de habitação, sobretudo a partir de 2015 (Gráfico 19). Este crescimento tem sido impulsionado pelos fogos existentes, o que pode indicar uma falta de oferta de fogos novos, face à procura crescente.

Gráfico 19 - Índice de preços de habitação

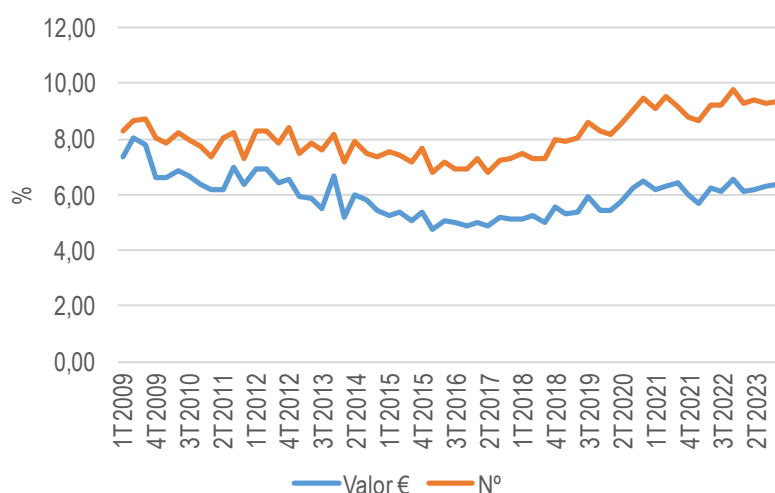


Fonte: INE – Índice de Preços Habitação

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

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

Gráfico 20 - Peso do valor (€) e do número de transações de alojamentos familiares do Oeste e Vale do Tejo a nível nacional

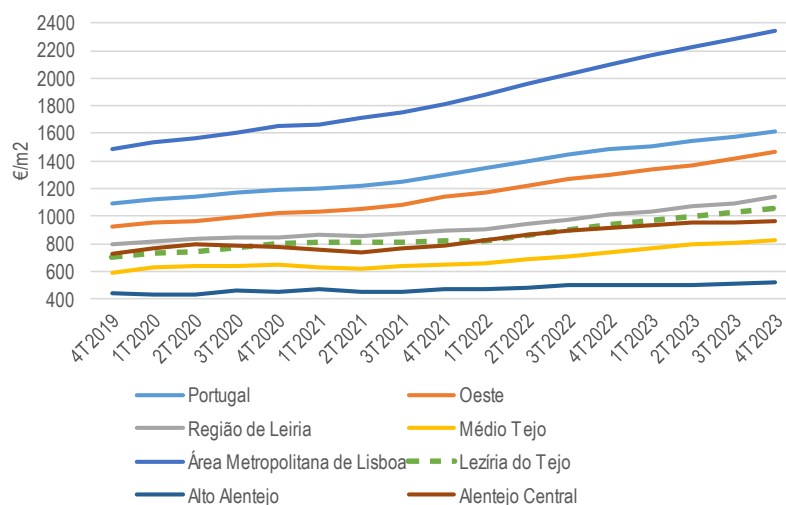


Fonte: INE – Índice de Preços Habitação

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

A evolução dos **valores medianos das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses**, na sub-região da Lezíria do Tejo e nas sub-regiões envolventes (Gráfico 21), permite verificar que têm aumentado os contrastes entre sub-regiões. Os valores praticados na Lezíria do Tejo são atualmente o dobro do valor do Alto Alentejo e ligeiramente superiores ao Alentejo Central e Médio Tejo. Por outro lado, os valores da Região de Leiria, Oeste e da média nacional já se apresentam superiores à média da sub-região. Porém, os valores da AML já são 2,2 vezes superiores ao da Lezíria do Tejo. Assim, podendo a **Lezíria do Tejo não ser competitiva face à sua envolvente mais direta, surge como uma alternativa residencial atrativa para os residentes da AML que não consigam suportar esta evolução.**

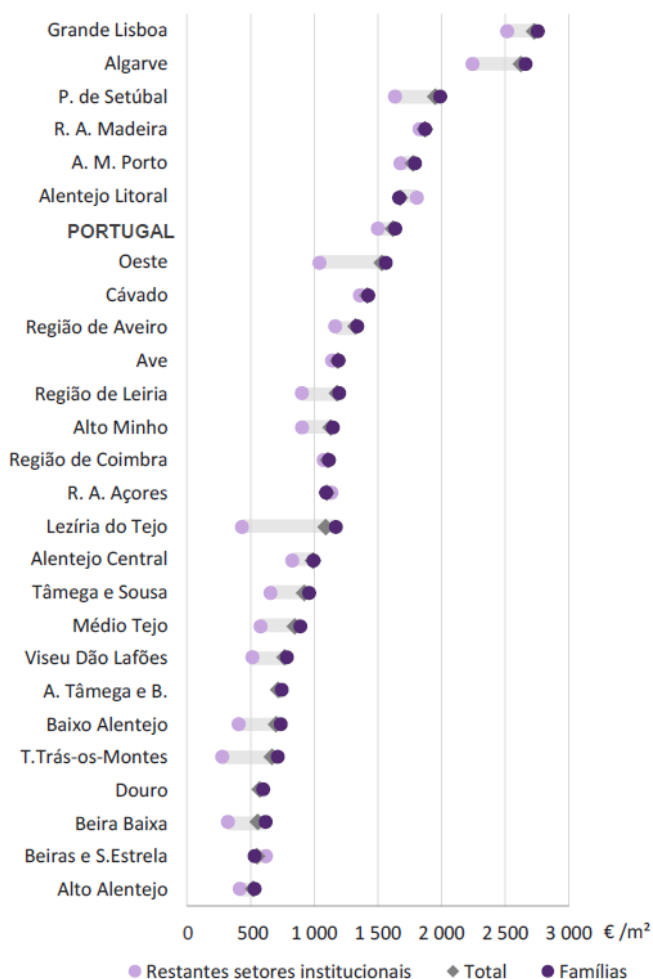
Gráfico 21 - Vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) – Portugal, Lezíria do Tejo e sub-regiões envolventes



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

A Lezíria do Tejo está também entre as sub-regiões onde o valor mediano das vendas por m² ao setor institucional é mais baixo, ultrapassada apenas pela Beira Baixa, Baixo Alentejo e Trás-os-Montes (Gráfico 22). É também a sub-região onde existe uma maior disparidade entre o valor pago pelas famílias e pelos setores institucionais. Tal indica que pode haver uma **oportunidade de crescimento dos compradores institucionais** na sub-região.

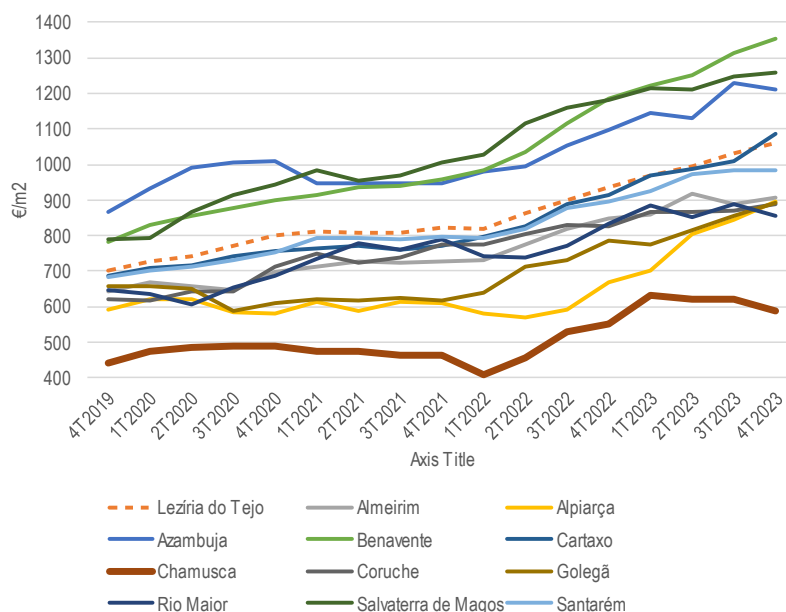
Gráfico 22 - Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por setor institucional do comprador, Portugal, 4T 2023



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

Na Chamusca (Gráfico 23), o **valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares cresceu 33%** entre o último trimestre de 2019 e o último trimestre de 2023, abaixo da variação nacional (47%, de 1.094 €/m² para 1.611 €/m²) e da Lezíria do Tejo (51%, de 703 para 1.061 €/m²). Ao nível da sub-região, a Chamusca é um dos concelhos (a par da Golegã e Rio Maior) este aumento foi menor, afastando-a do valor nacional e da sub-região. Assim, no final de 2023, **a Chamusca tinha o valor de 597 €/m²** - o valor mais baixo dos concelhos da Lezíria do Tejo.

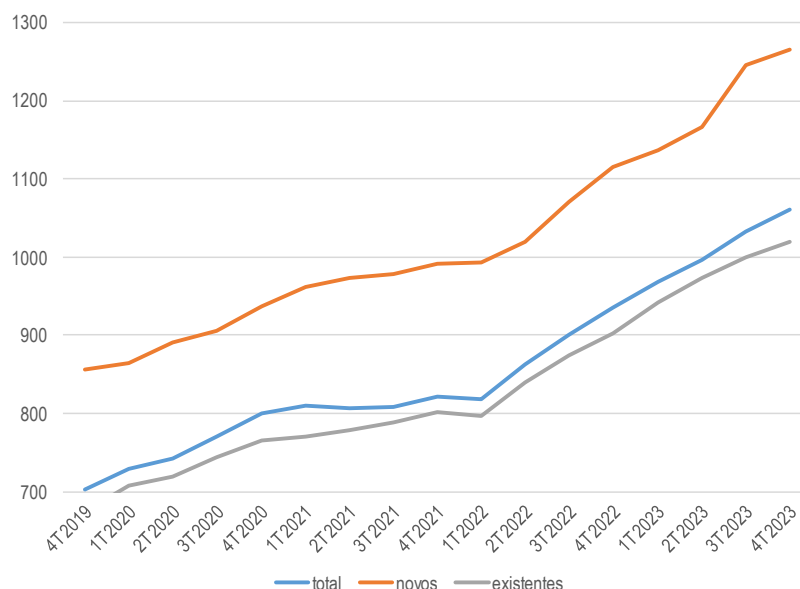
Gráfico 23- Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) – concelhos da Lezíria do Tejo



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

A análise mais detalhada deste indicador, entre alojamentos novos e existentes (gráfico seguinte) na sub-região da Lezíria do Tejo, permite notar que este **crescimento é impulsionado sobretudo pelo valor dos alojamentos novos**.

Gráfico 24 - Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) – total, novos e existentes, Lezíria do Tejo



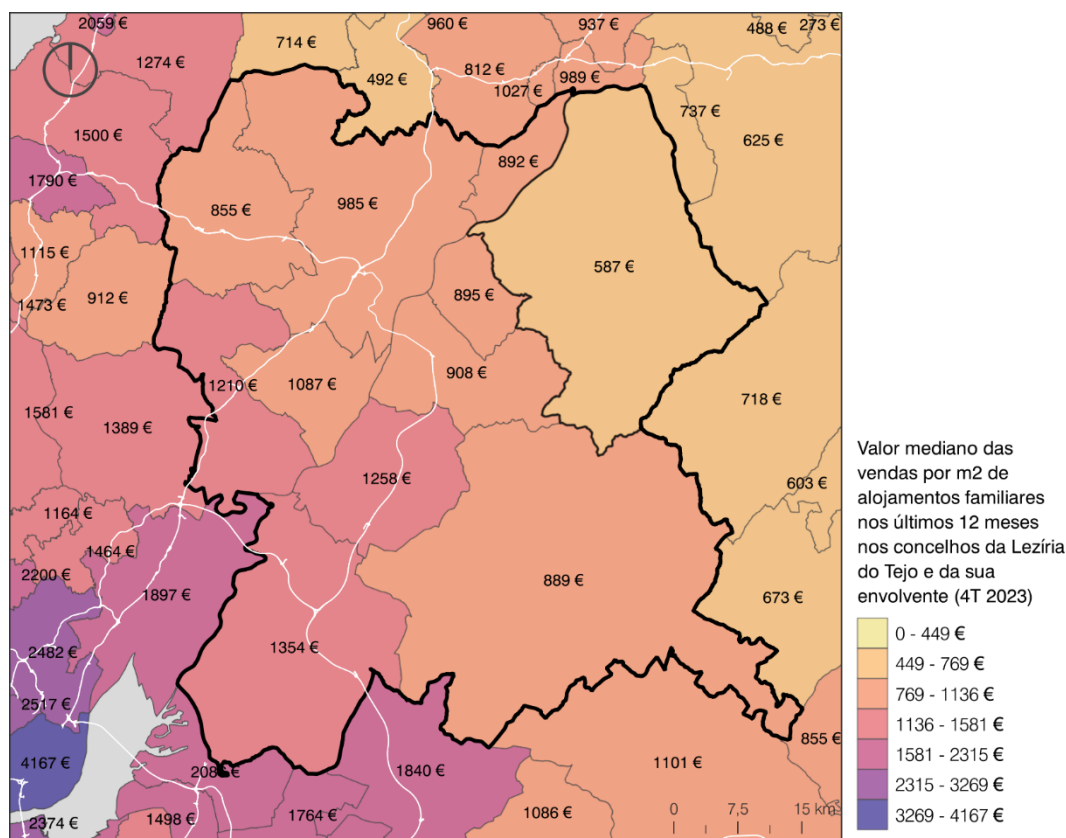
Fonte: INE - Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local

A análise deste indicador, mas separando pelo domicílio fiscal do comprador, permite notar que a nível nacional a diferença é relevante entre não-residentes e residentes em território nacional, sendo a proporção cerca de 1,5 vezes o valor para não-residentes (face ao valor de venda aos residentes em território nacional). No entanto, esta

diferença é praticamente inexistente na sub-região da Lezíria do Tejo. Para os concelhos da Lezíria de Tejo não existem dados nesta ótica.

A análise da distribuição geográfica do **valor mediano das vendas por m²** de alojamentos familiares nos últimos 12 meses, permite verificar que **Chamusca apresenta simultaneamente um dos valores concelhios mais baixo da Lezíria do Tejo e também dos mais baixos quando comparado com os concelhos vizinhos a norte e nascente** (Médio Tejo e Alto Alentejo)

Figura 26 – Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses, 4º trimestre 2023

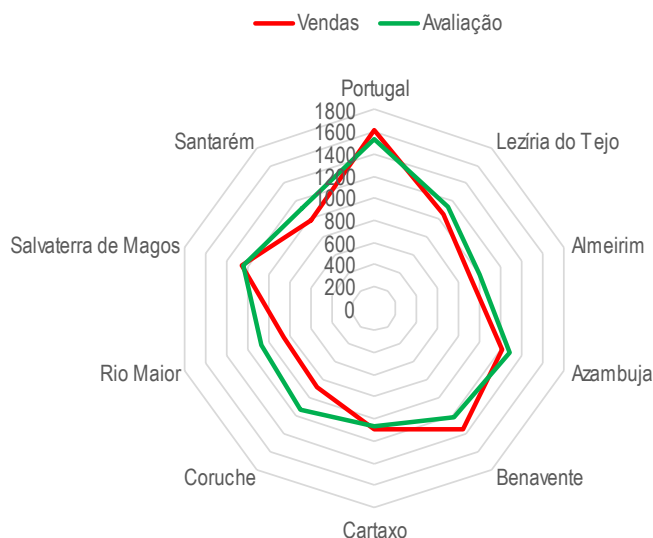


Fonte: INE - Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local

Comparando os valores medianos de avaliação bancária (€/ m²) e comparados com os valores de venda (para os valores de dezembro 2023 e 4º trimestre de 2023 respetivamente) é possível notar as situações onde o mercado está acima do valor da avaliação (ou seja, tendencialmente um mercado mais dinâmico e/ou inflacionado) e o inverso (um mercado onde os preços de venda são aparentes oportunidades face ao valor da avaliação). Verifica-se que, a nível nacional, os valores das vendas estão ligeiramente acima do valor mediano das avaliações bancárias e que o contrário sucede na Lezíria do Tejo. Benavente, Cartaxo e Salvaterra de Magos apresentam valores de venda acima dos valores da avaliação bancária. Em termos de concelhos onde o valor de avaliação é superior ao valor de venda em Coruche, Rio Maior, Santarém e Almeirim⁶. Infelizmente não existem dados para o município da Chamusca que permitam a análise deste indicador.

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

Gráfico 25 - Comparação valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses e valor mediano de avaliação bancária (€/m²), Portugal, Lezíria do Tejo, concelhos, 4T 2023/Dez 2023



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

O Quadro 12 mostra o **valor médio mensal das rendas** dos alojamentos familiares clássicos arrendados à escala nacional, da sub-região e nos seus concelhos, em 2011 e 2021. Os valores médios mensais das rendas aumentaram cerca de 42% em Portugal e cerca de 32% na Lezíria do Tejo. Ao nível concelhio, os maiores aumentos ocorreram em Coruche, Golegã e Santarém (na ordem dos 40%) e os menores em Rio Maior, Salvaterra de Magos e Azambuja. **Chamusca tem o valor de renda mais baixo em 2021 (161,1 €)**, seguido de Coruche e Golegã, sendo as rendas mais altas praticadas em Benavente, Azambuja e Rio Maior.

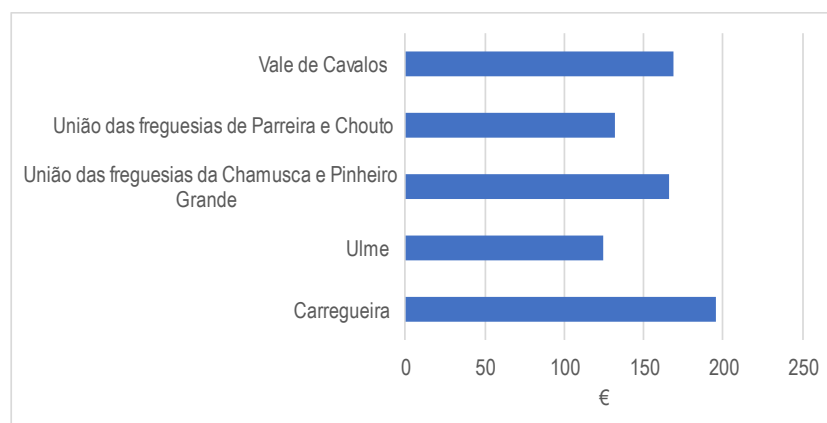
Quadro 12 - Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€), Portugal, Lezíria do Tejo e seus concelhos, 2011 e 2021

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

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

Ao nível das freguesias da Chamusca, ocorrem valores com diferenças relevantes, que variam entre os 195,7 € na Carregueira e os 124,5 € em Ulme. O maior aumento de renda deu-se na sede do concelho: cerca de 38 €, entre 2011 e 2021.

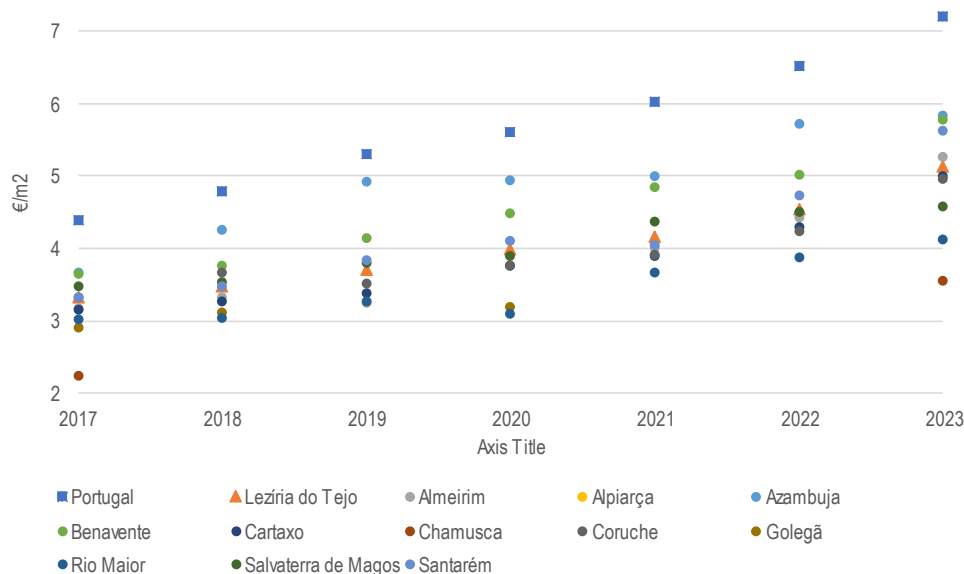
Gráfico 26 - Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€), freguesias da Chamusca, 2021



Fonte: INE

A evolução do **valor mediano das rendas por m² em novos contratos de arrendamento** entre 2017 e 2023⁷ tem sido galopante a nível nacional, passando de 4,39 €/m² para 7,21 €/m². O que tem sucedido na sub-região da Lezíria do Tejo é semelhante, ainda que com intensidade ligeiramente menor. Em 2023, **Chamusca era o município onde os valores eram mais baixos: 3,57 €/m² - valor que é cerca de 50% do valor nacional e 69% do valo da Lezíria do Tejo.**

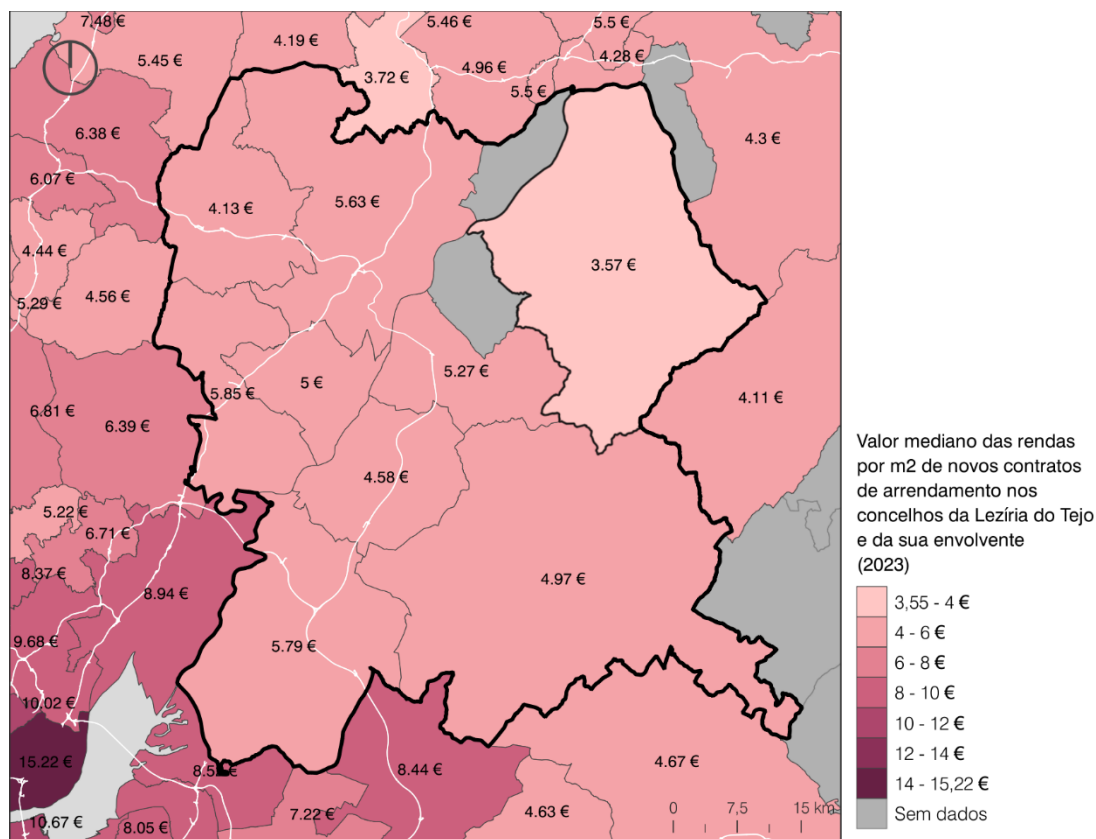
Gráfico 27 - Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares



Fonte: INE

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

Figura 27 – Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, 2023



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

A renda máxima definida no programa Porta 65 para o ano de 2024 está acima das rendas médias praticadas em todos os concelhos da Lezíria do Tejo, segundo os Censos de 2021, sendo certo que os dados dos Censos 2021 incluem as rendas mais antigas, mais baixas do que nos novos contratos. Por outro lado, tendo como referência as dimensões médias por tipologia da Habitação a Custos Controlados (HCC)⁸ e o valor mediano das rendas por m² dos novos contratos de arrendamento mais recente (2023), é possível observar que os valores do Porta 65 estão ajustados ao mercado nas diversas tipologias (Quadro 13). Daqui se conclui que, genericamente, o principal programa de apoio nacional ao arrendamento dá resposta aos valores de renda neste município, mas talvez já não é verdade em municípios com rendas mais elevadas.

Quadro 13 – Comparação entre valores do programa Porta 65 (2024) com valores de mercado arrendamento na Chamusca, 2023

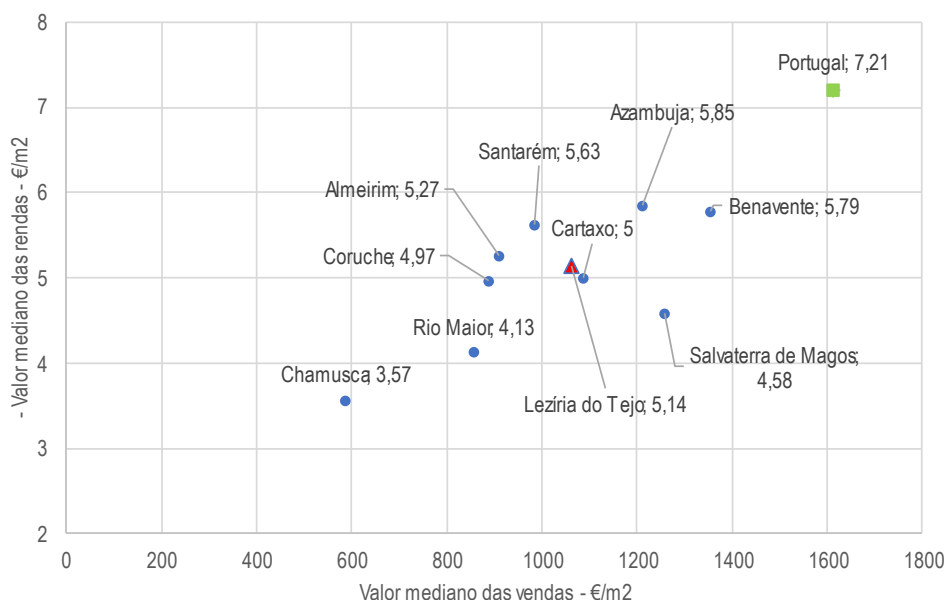
	T0	T1	T2	T3	T4	T5
Áreas por tipologia (HCC)	57 m ²	73 m ²	95 m ²	117 m ²	128 m ²	150 m ²
Valores renda Porta 65	421,0 €	421,0 €	572,0 €	572,0 €	736,0 €	736,0 €
Valores renda novos contratos arrendamento (INE), considerando tipologias e áreas HCC	203,5 €	260,6 €	339,2 €	417,7 €	457,0 €	535,5 €
Diferença	217,5 €	160,4 €	232,9 €	154,3 €	279,0 €	200,5 €

Fonte: INE e Porta 65

⁸ Portaria n.º 65/2019 de 19 de fevereiro na atual redação

O gráfico seguinte conjuga os valores medianos das rendas e os valores medianos de venda registados nos concelhos da Lezíria do Tejo em 2023. Esta análise conjugada permite posicionar os concelhos face à média da Lezíria do Tejo, identificando os mercados com valores maiores ou menores. Verifica-se que **Chamusca destaca-se por ter o valor mais baixo tanto no arrendamento como nas vendas**.

Gráfico 28 - Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares vs Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses, Portugal, Lezíria do Tejo e seus concelhos, 2023

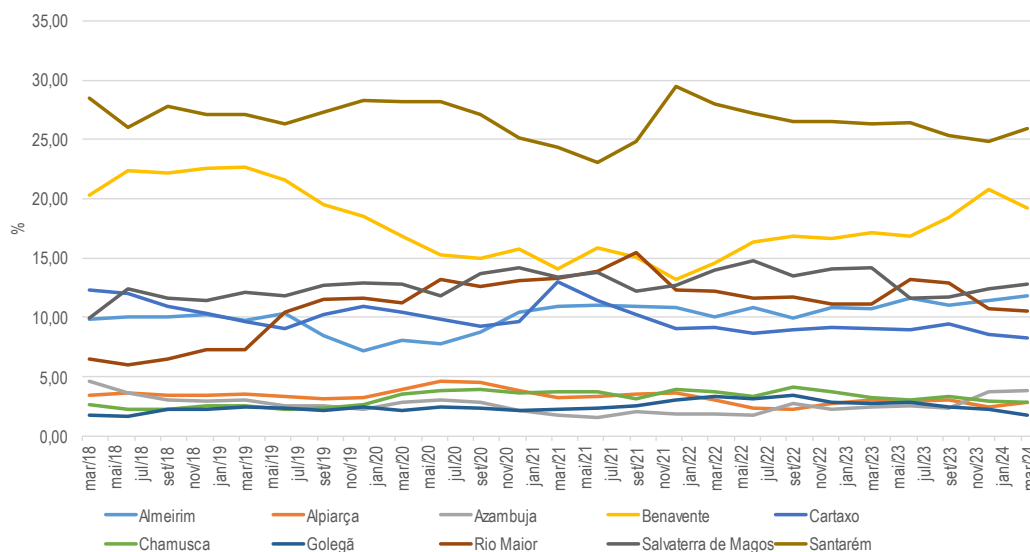


Fonte: INE e elaboração própria

Os dados da plataforma de imobiliária Idealista permitem ter uma ideia mais clara da **oferta**, nomeadamente a não satisfeita. Deste modo o indicador do número de anúncios⁹ para **venda** (Gráfico 33) mostra que cerca 80% dos anúncios (dos dez concelhos em análise) se concentram em cinco concelhos (Santarém 25,9%, Benavente 19,2%, Salvaterra de Magos 12,8%, Almeirim 11,8% e Rio Maior 10,6%). Ao longo do período em análise (2018 a início de 2024) a proporção da **Chamusca** tem oscilado entre 2% e 4%, **estando presentemente numa tendência estável**.

⁹ *Stock Asking* - Número de anúncios que foram publicados no Idealista, durante o período de análise, após a eliminação dos anúncios com valores anormais e dos que não registaram qualquer atividade.

Gráfico 29 - Evolução da quantidade de anúncios para venda no portal Idealista por peso de municípios da Lezíria do Tejo, 2018-2024

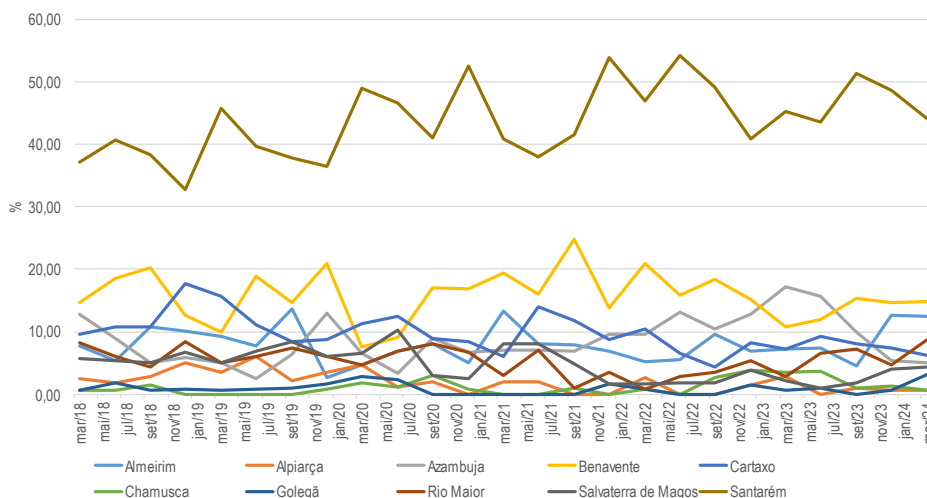


Fonte: Idealista e tratamento próprio

A análise ao nível da freguesia, o para os dados mais recente do início de 2023, permite notar que a freguesia da Chamusca tinha cerca de 47% dos anúncios para venda e que as freguesias da Carregueira e do Pinheiro Grande tinham cerca de 15% do total, cada. Do período em análise, a grande maioria dos anúncios era para moradias, sendo a parte para apartamentos pequena (cerca de 10%).

A quase totalidade dos anúncios é referente a venda, sendo os anúncios para arrendamento quase inexistentes. Analisando os anúncios para arrendamento (Gráfico 30) verifica-se que em cinco concelhos concentra-se 86% da oferta disponível nos dez concelhos da Lezíria do Tejo analisados (para o primeiro trimestre de 2024). Assim, o município de Santarém tinha 44% dos anúncios, seguido de Benavente com quase 15% e Almeirim com 12%. Finalmente Rio Maior tinha 8,7% dos anúncios, Cartaxo 6,2% e a Chamusca 3%. Comparando com o top 5 das vendas, temos que o concelho do Cartaxo é mais dinâmico no arrendamento e Salvaterra de Magos na venda de fogos. Refira-se ainda que a oferta de arrendamento (nestes municípios mais dinâmicos) se concentra nas sedes de município, com exceção de Benavente, que se divide entre Benavente e Samora Correia.

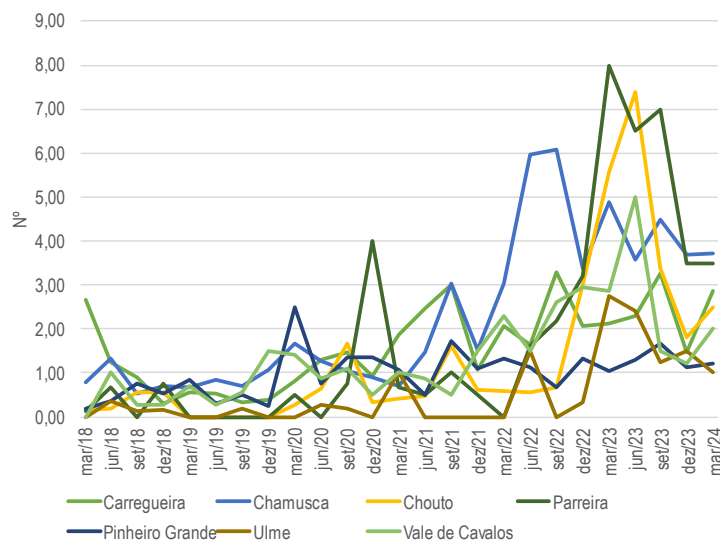
Gráfico 30 - Evolução da quantidade de anúncios para arrendamento no portal Idealista por peso de concelho da Lezíria do Tejo, 2018-2024



Fonte: Idealista e tratamento próprio

Os dados sobre o número de *leads*¹⁰ (Gráfico 31) permitem observar a **procura** por anúncio. As freguesias mais procuradas têm variado ao longo dos trimestres em análise (2018-2024) para a **venda de imóveis**. Por exemplo, tem sido frequente 4 a 5 freguesias de Azambuja (que vão mudando), a freguesia da Cidade de Santarém e a freguesia Benfica do Ribatejo (Almeirim) e 2 freguesias do Cartaxo (que vão mudando). A análise deste indicador nas freguesias da Chamusca mostra diversa oscilação, ainda que **as freguesias com mais dinâmica recentemente são a Parreira, Chouto e Chamusca**.

Gráfico 31 - Nº leads/contactos por anúncios para venda no portal Idealista, freguesias de Chamusca, 2018-2024

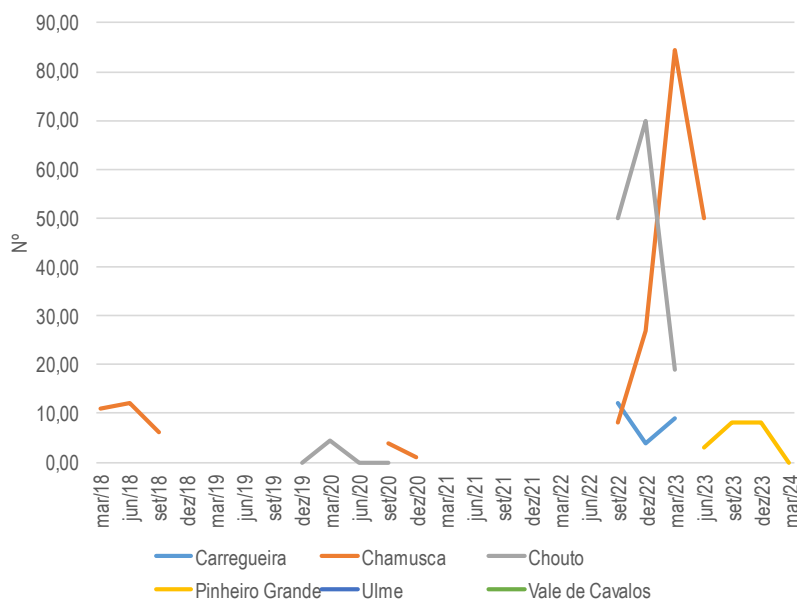


Fonte: Idealista e tratamento próprio

¹⁰ Média de contactos normalizados por anúncio no período de análise. São considerados contactos por email com o proprietário, partilhas a um amigo por email ou SMS. O processo de normalização mantém a escala para que períodos, zonas e anúncios possam ser comparado

A análise do número de *leads* permite também observar a **procura por anúncio, neste caso para arrendamento**. Havendo menos dados neste segmento, a análise deve ser mais cuidada. Não obstante, observa-se que a procura é mais significativa nas freguesias da Chamusca e do Chouto (gráfico seguinte).

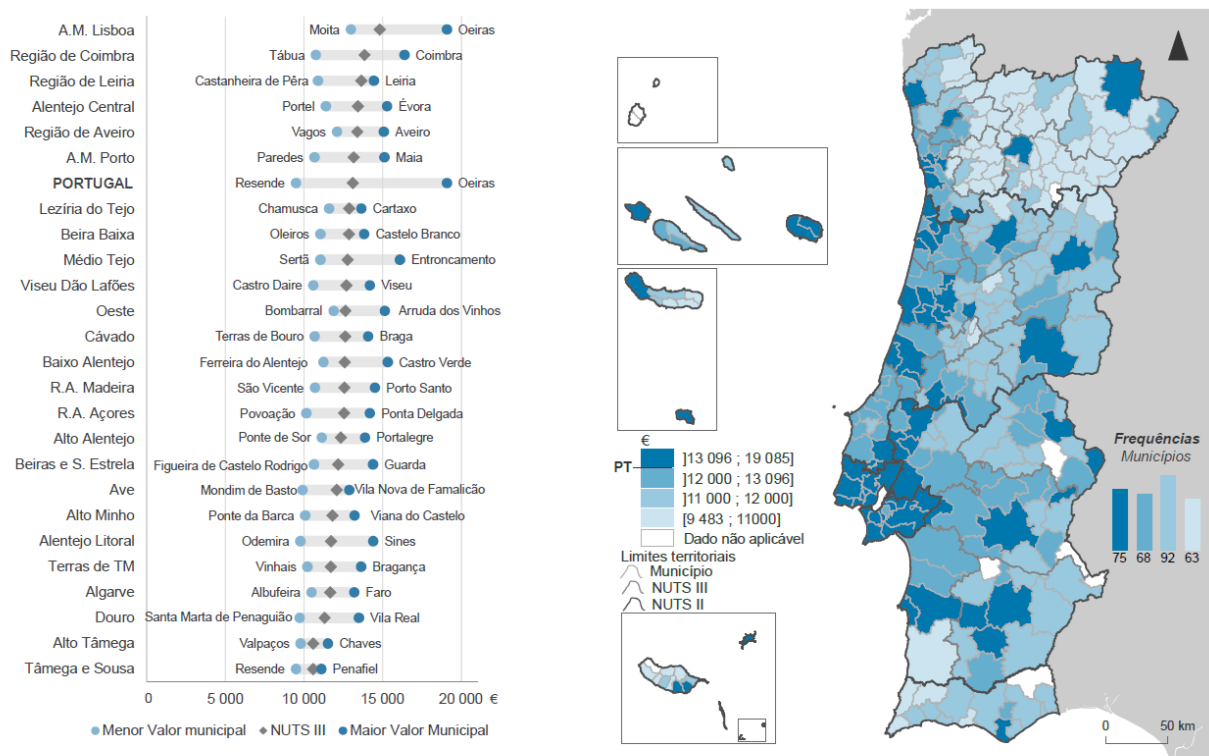
Gráfico 32 - Nº leads/contactos por anúncios para arrendamento no portal Idealista, freguesias de Chamusca, 2018-2024



Fonte: Idealista e tratamento próprio

Quando analisado o valor mediano do **rendimento bruto** declarado por agregado fiscal (Figura 28), é possível observar que a Lezíria do Tejo tem valores idênticos à média nacional, sendo apenas ultrapassado ao nível das NUTSIII pela AML, Região de Coimbra, Região de Leiria, Alentejo Central, Região de Aveiro e Área Metropolitana do Porto. Esta é também a sub-região onde há menos amplitude entre os concelhos com maiores e menores valores.

Figura 28 - Valor mediano do rendimento bruto declarado por agregado fiscal, Portugal, NUTS III e concelho, 2021

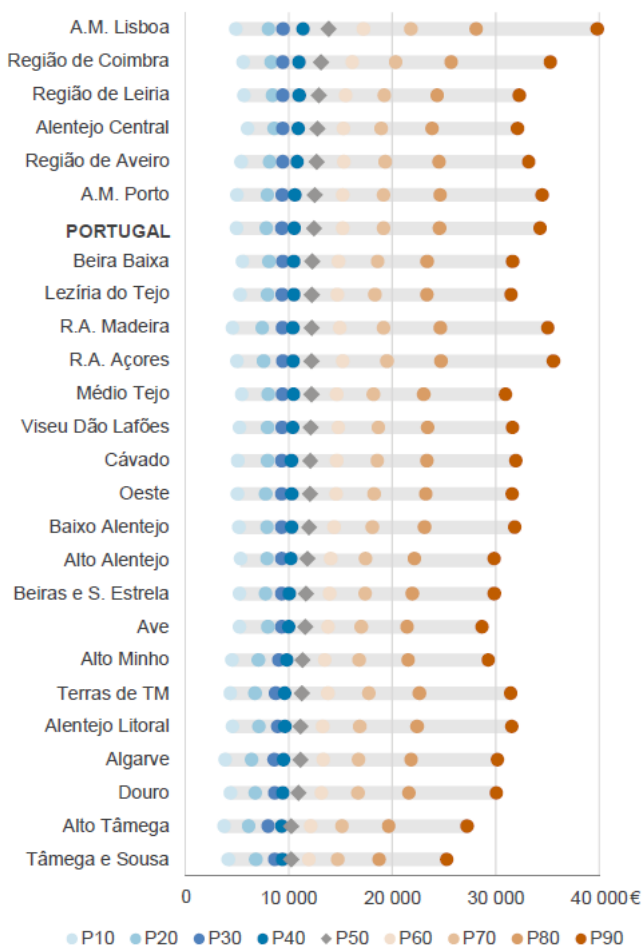


Nota: Apresentam-se resultados para os municípios com 2 000 ou mais sujeitos passivos.

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

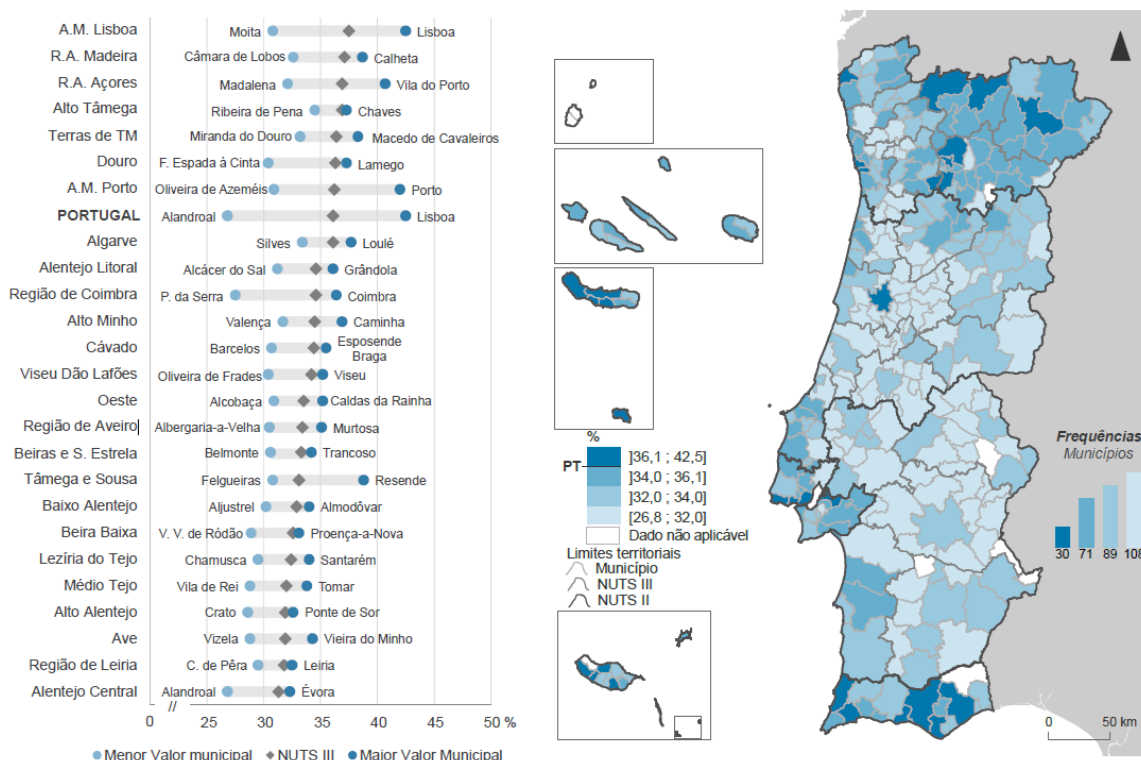
A análise do mesmo indicador, mas por percentis (gráfico seguinte), permite ver o equilíbrio entre os agregados ao nível do seu rendimento. A sub-região da Lezíria do Tejo não é das sub-regiões mais desiguais, mas destaca-se a desproporção dos três percentis de maiores rendimentos face aos restantes.

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



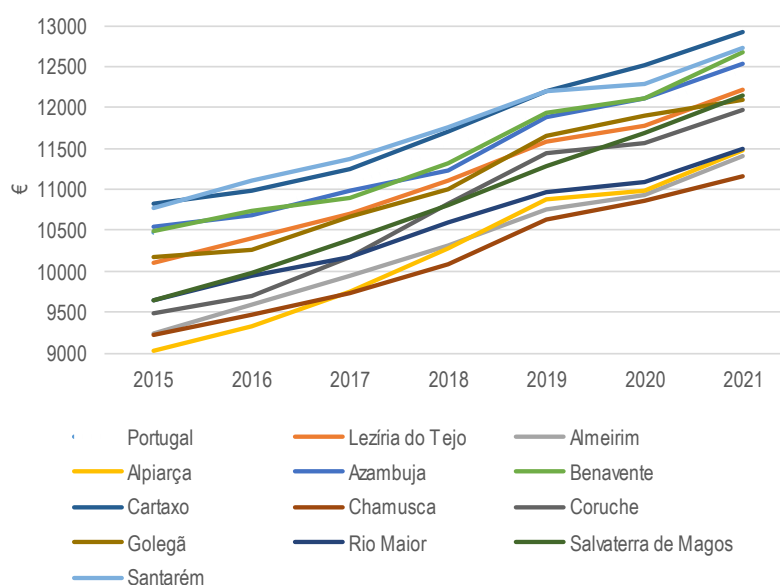
Fonte: INE- Estatísticas do rendimento ao nível local 2021 – Indicadores de rendimento declarado no IRS

Figura 29 - Coeficiente de Gini do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo, Portugal, NUTS III e concelho, 2021



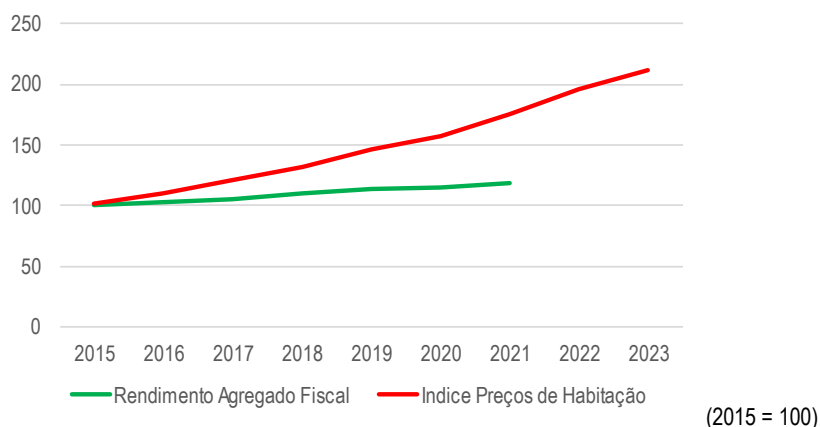
Chamusca é o concelho na Lezíria de Tejo com valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal mais baixo, atrás de Almeirim e Alpiarça (Gráfico 34). Entre 2015 e 2021, a diferença entre os valores praticados no concelho e na sub-região aumentou.

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



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

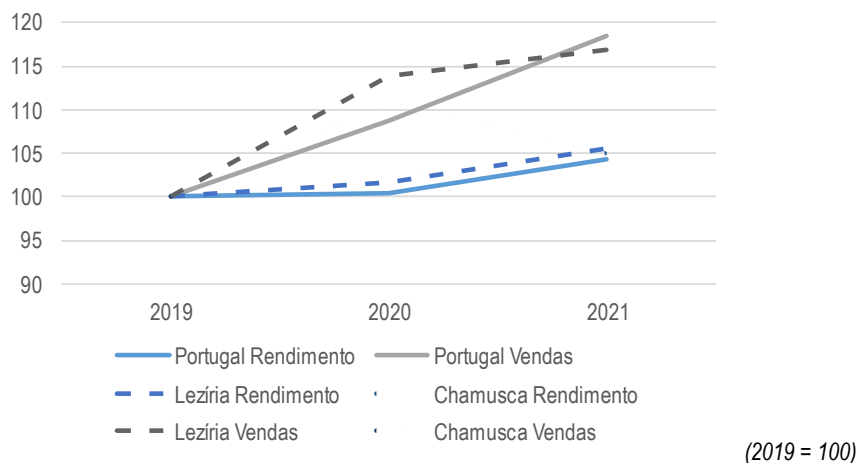
Gráfico 35 - Evolução do índice de preços de habitação vs valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal, Portugal, 2015-2023



Fonte: INE e elaboração própria

Para a mesma comparação, mas focado entre 2019 e 2021, verifica-se que, se Portugal e a Lezíria do Tejo têm tendências idênticas, na Chamusca os valores de venda têm tido maiores oscilações, tendo por vezes aumentos superiores aos aumentos no rendimento.

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



Fonte: INE e elaboração própria

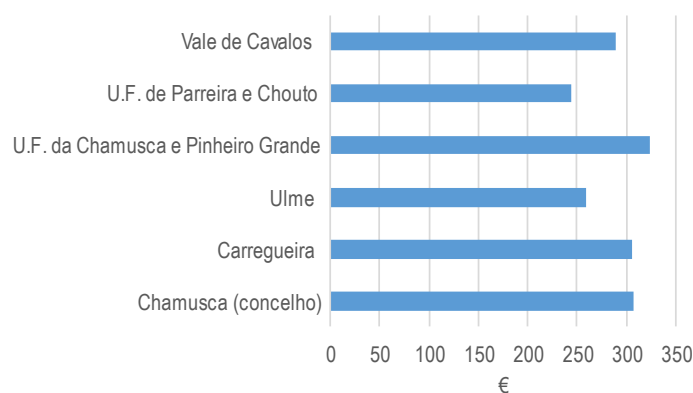
A despesa total anual medida por agregado (dados do INE de 2022 e 2023) permite notar que o peso das despesas de habitação, água, eletricidade, gás e outros combustíveis corresponde a 38% do total das despesas a nível nacional, sendo na AML cerca de 42%. Quando analisados os dados consoante o tipo de agregado, é possível notar que as despesas totais variam bastante. Em agregados sem crianças dependentes, onde existe um adulto com 65 ou mais anos, as despesas ascendem a 14.775 €; já num agregado com 2 ou mais adultos com 2 ou mais crianças dependentes, atingem os 31.234 €. Quando analisado o peso das despesas de habitação, água, eletricidade, gás e outros combustíveis, os valores variam entre os cerca de 34% do total de despesas nos agregados com 2 ou mais adultos e com 1 ou mais crianças dependentes, e os cerca de 43 % em agregados sem crianças dependentes (seja apenas um adulto com menos de 65 anos ou 2 ou mais adultos com pelo menos 1

com menos de 65 anos). O esforço maior ocorre nos agregados com apenas um adulto com mais de 65 anos, onde o peso de habitação é superior a metade das despesas.

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

Os valores dos **encargos médios mensais com aquisição de habitação própria** a nível nacional ascendem a 360,51€, e na Lezíria do Tejo a 343,53€. Na **Chamusca, o valor médio é de 305,6€ - abaixo da média sub-regional** - estando as freguesias alinhadas com este valor. As únicas exceções são a U.F. de Parreira e Chouto e a freguesia de Ulme, onde os valores rondam os 250 €.

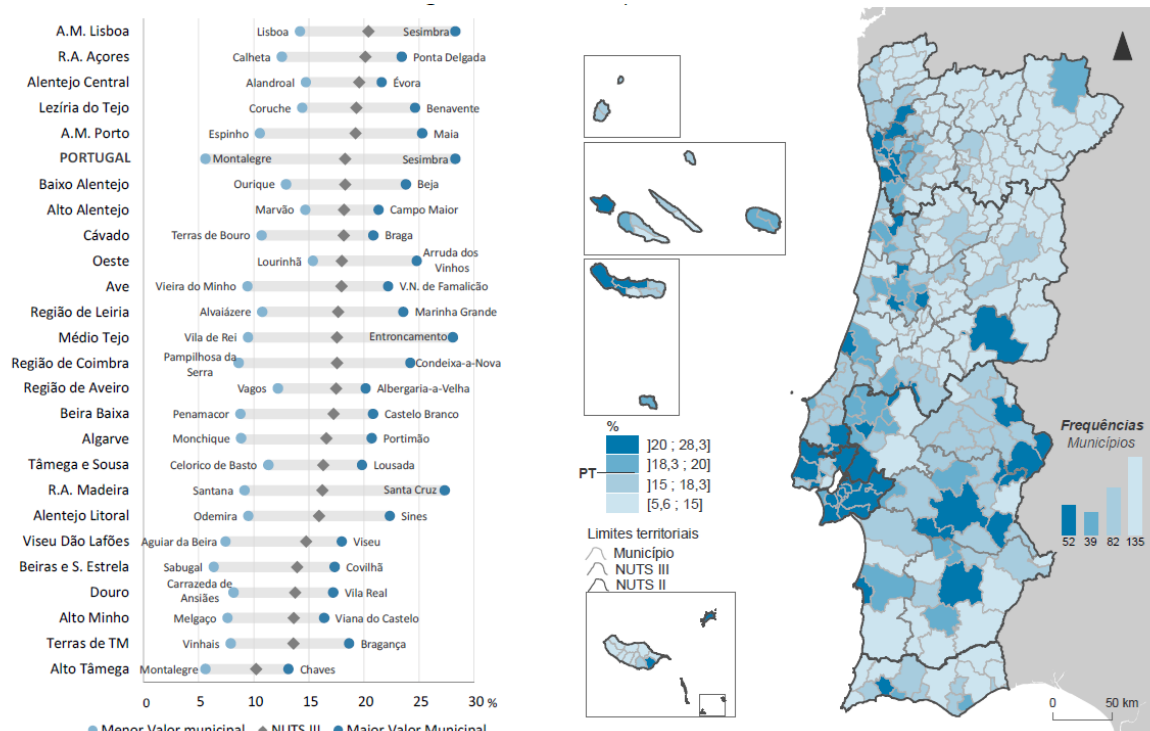
Gráfico 37 - Valor dos encargos médios mensais devido a aquisição de habitação própria (€) nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes por Localização geográfica à data dos Censos 2021, Chamusca



Fonte: INE

A Lezíria do Tejo era umas das sub-regiões de Portugal com maior proporção de mutuários com créditos para habitação permanente em 2021, ultrapassada apenas pela AML, Açores e Alentejo Central (Figura 30), sendo os concelhos de Coruche e Chamusca aqueles que nesse contexto apresentam a menor proporção.

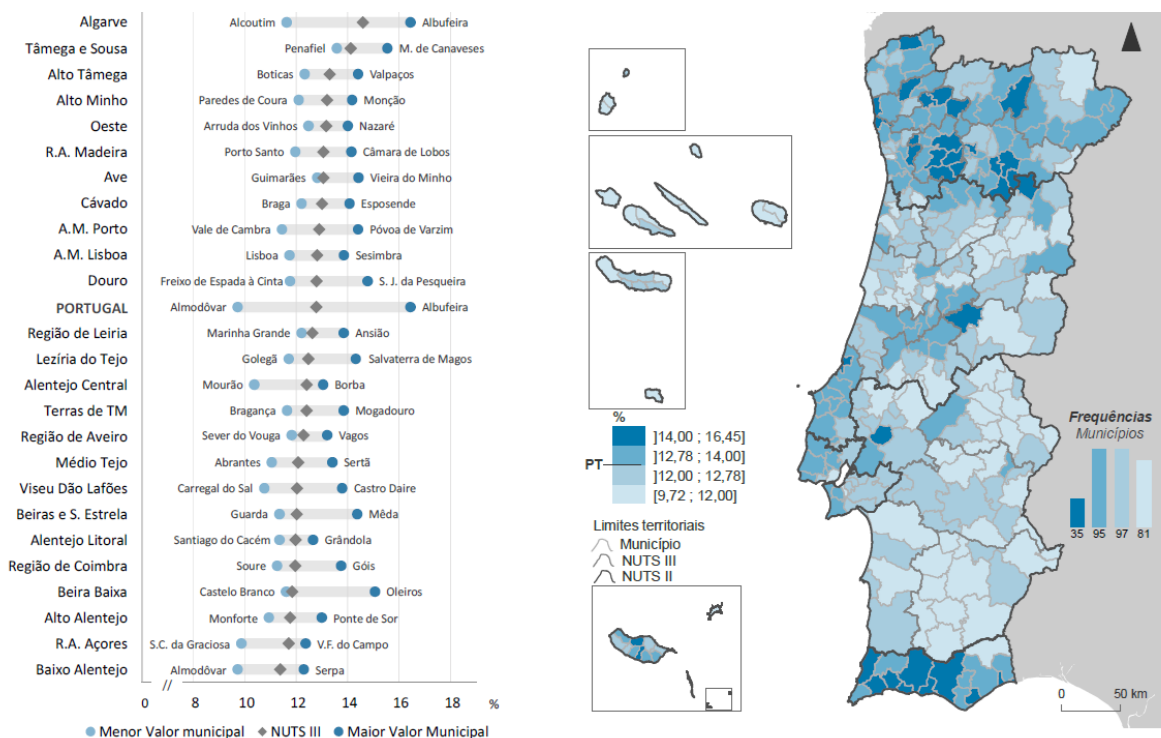
Figura 30 - Proporção de mutuários com créditos para habitação permanente na população residente com 18 ou mais anos, Portugal, NUTS III e concelho, dezembro 2021



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

No entanto, quando analisada a **taxa de esforço média do crédito para habitação** no mesmo ano, a sub-região apresenta-se abaixo da média nacional (12,78%).

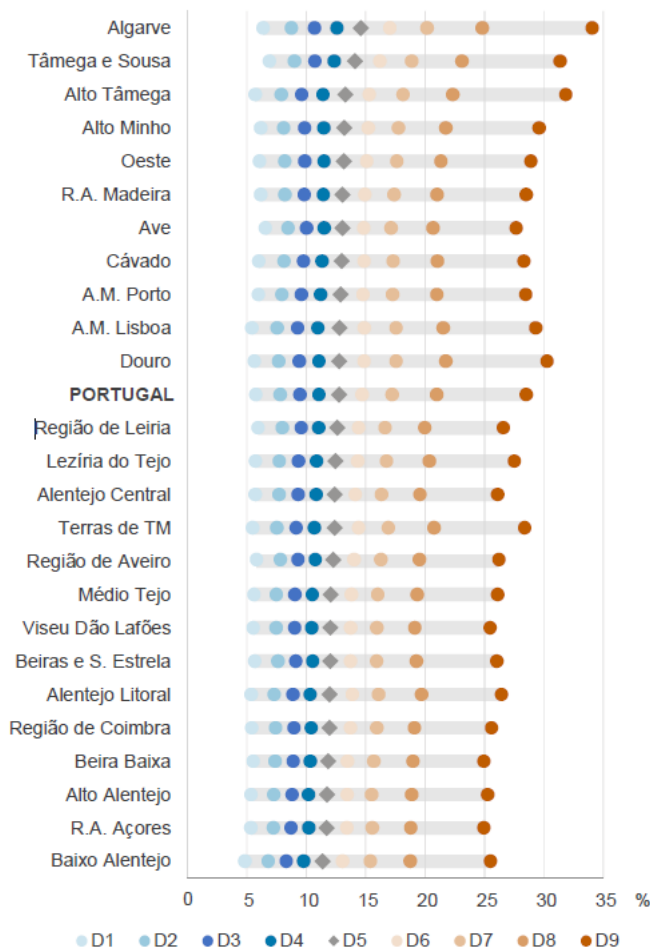
Figura 31 - Valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente, Portugal, NUTS III e concelho, dezembro 2021



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

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

Gráfico 38 - Decis da taxa de esforço do crédito para habitação permanente, Portugal e NUTS III, dezembro 2021



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

Para o cálculo da **taxa de esforço com o arrendamento**, adiante descrito, foram considerados os valores do INE de “valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal” e de “distribuição do rendimento bruto declarado deduzido de IRS liquidado dos agregados fiscais por quintis de rendimentos”, ambos relativos a 2021 (data mais recente disponível). Do lado das rendas foi considerado o “valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares” (para a data mais recente disponível: último trimestre de 2023), também disponibilizado pelo INE.

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

podem ser comparados diretamente com outros cálculos realizados pelo INE e descritos no presente relatório. Permitem, no entanto, uma comparação pela ordem de grandeza do resultado.

No Quadro 14 apresenta-se a taxa de esforço com o arrendamento, calculada com o quociente entre o valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares multiplicado pelas áreas por tipologias estabelecidas no regime de HCC, assumidas aqui como “habitação-tipo”, e o valor mediano do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal. **Chamusca**, a par de Rio Maior, **apresenta as taxas de esforço com arrendamento mais baixas da sub-região**. Para um T0, os valores são de 21,9% e para um T1 de 28%, sendo as únicas tipologias abaixo do limite de referência apontado no Programa de Apoio ao Arrendamento (35%)¹¹. Ou seja, **para tipologias maiores, os rendimentos médios auferidos no concelho não permitem o arrendamento com taxas de esforço sustentáveis**. Importa realçar que estes dados são de 2021 - por ser o ano mais recente com dados relativos ao rendimento -, pelo que as taxas de esforço atuais devem ser superiores, dada a contínua subida dos valores do mercado de arrendamento e compra a um ritmo superior ao da subida dos salários a nível nacional.

Quadro 14 – Taxa de esforço para arrendamentos na Lezíria do Tejo e seus concelhos, 2021

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

Fonte: INE e Porta65¹²

Analisando a Figura 32, verifica-se que, com o rendimento médio em Portugal, é possível o arrendamento de fogos de tipologias T0 ou T1 com taxas de esforço abaixo de 40% em grande parte dos concelhos do Continente (com a exceção das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, e os principais concelhos do Algarve). No entanto, é de notar que, quando comparado o rendimento por quintis com os valores de renda nos concelhos, o quadro altera-se substancialmente, uma vez que os rendimentos mais baixos, nomeadamente o 1º quintil, têm sérias dificuldades na taxa de esforço.

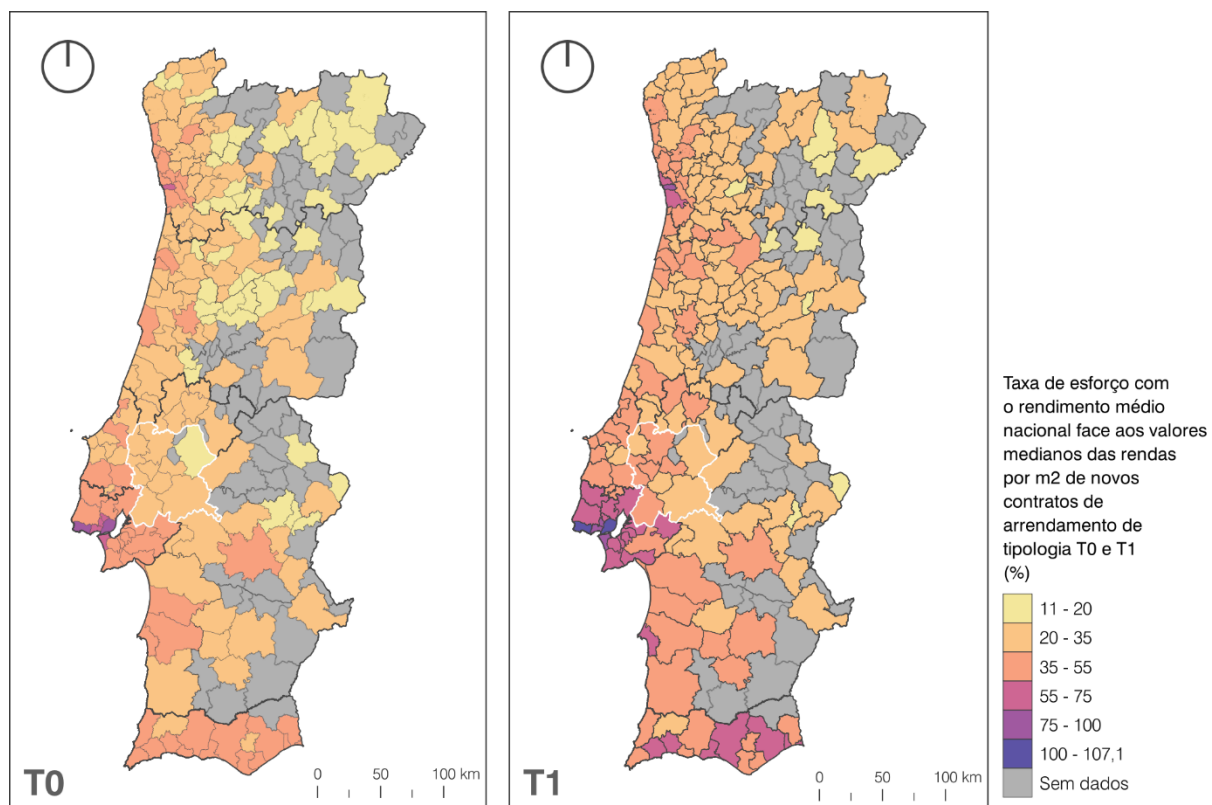
Com o rendimento médio dos agregados do concelho de Lisboa, é sustentável o arrendamento de tipologias até T2 ou T3 nos municípios da Lezíria, dentro de taxas de esforço sustentáveis. Isto permite ilustrar que pode existir

¹¹ Decreto-Lei n.º 68/2019 de 22 de maio com a atual redação (Designação “Programa de Arrendamento Acessível” alterada para “Programa de Apoio ao Arrendamento” pelo Decreto-Lei n.º 90-C/2022 de 30 de dezembro).

¹² Não existem valores de renda disponíveis para Alpiarça e Golegã

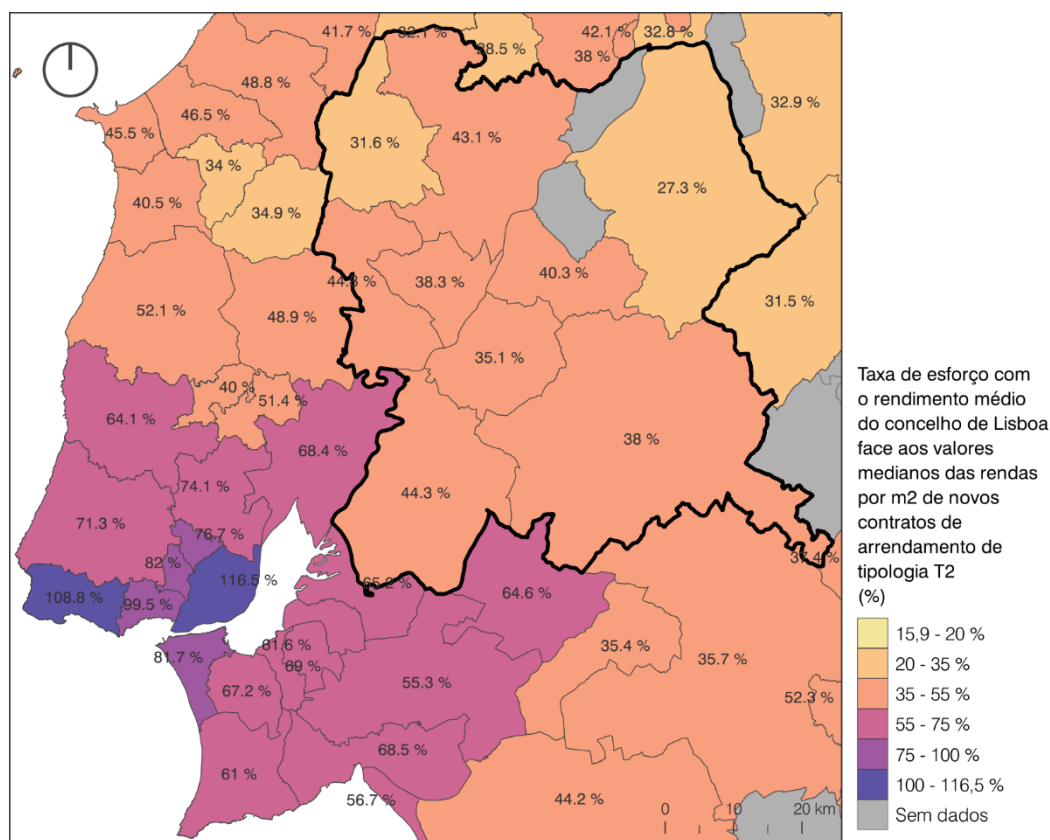
um potencial de atração ou simplesmente uma solução possível para quem não consegue arrendar casa na capital ou nos concelhos limítrofes.

Figura 32 – Taxa de esforço com o rendimento dos agregados nacionais (2021) face aos valores medianos das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares de tipologias T0 e T1 nos concelhos de Portugal Continental (2023)



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

Figura 33 – Taxa de esforço com o rendimento dos agregados do concelho de Lisboa (2021) face aos valores medianos das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares de tipologia T2 nos concelhos envolventes à Lezíria do Tejo (2023)

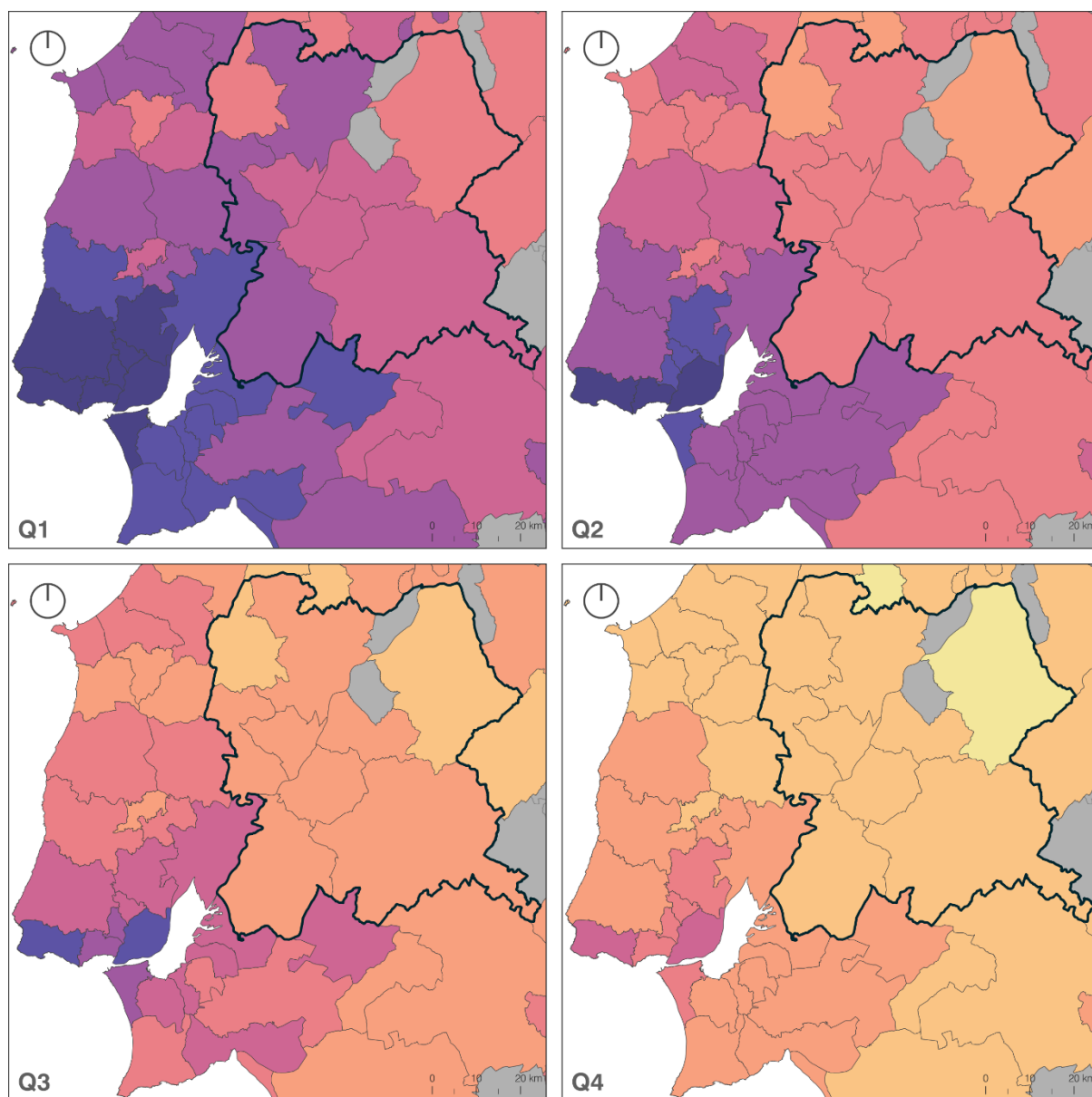


Fonte: Produção própria com base em INE, 2021 e 2024

A análise da **taxa de esforço com o arrendamento face ao rendimento da Lezíria do Tejo**, por quintis para a tipologia T1 (Figura 34), permite observar em que concelhos, em teoria, esse rendimento médio permitiria habitar com uma taxa de esforço considerada sustentável. Considerando todas as tipologias, e com os rendimentos do primeiro quintil (ou seja, os 20% de agregados com menores rendimentos) é possível arrendar um T0 e ficar abaixo de uma taxa de esforço de 40% em três concelhos. Sendo que **apenas a Chamusca está abaixo de 35%**. Com o aumento do rendimento, considerando o segundo quintil, são possíveis taxas de esforço mais confortáveis nos T0 em toda a sub-região, mas o **aluguer de um T1 apenas é sustentável na Chamusca (observando a sub região da Lezíria do Tejo)**. Para o rendimento médio, as taxas de esforço são sustentáveis para os T0 e genericamente para os T1 em todos os concelhos, com a exceção de Azambuja, Almeirim, Benavente, Cartaxo, Coruche e Santarém, com valores ligeiramente acima dos 35%. Deste modo, **o concelho da Chamusca destaca-se por permitir o arrendamento com taxas de esforço comparativamente baixas**, face aos rendimentos praticados na sub-região.

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

Figura 34 – Taxa de esforço dos quintis de rendimento dos agregados da Lezíria do Tejo (2021) face aos valores medianos das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) de tipologia T1 nos concelhos envoltantes à Lezíria do Tejo (2023)



Taxa de esforço dos quintis de rendimento da Lezíria do Tejo face aos valores medianos das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de tipologias T1, por concelho

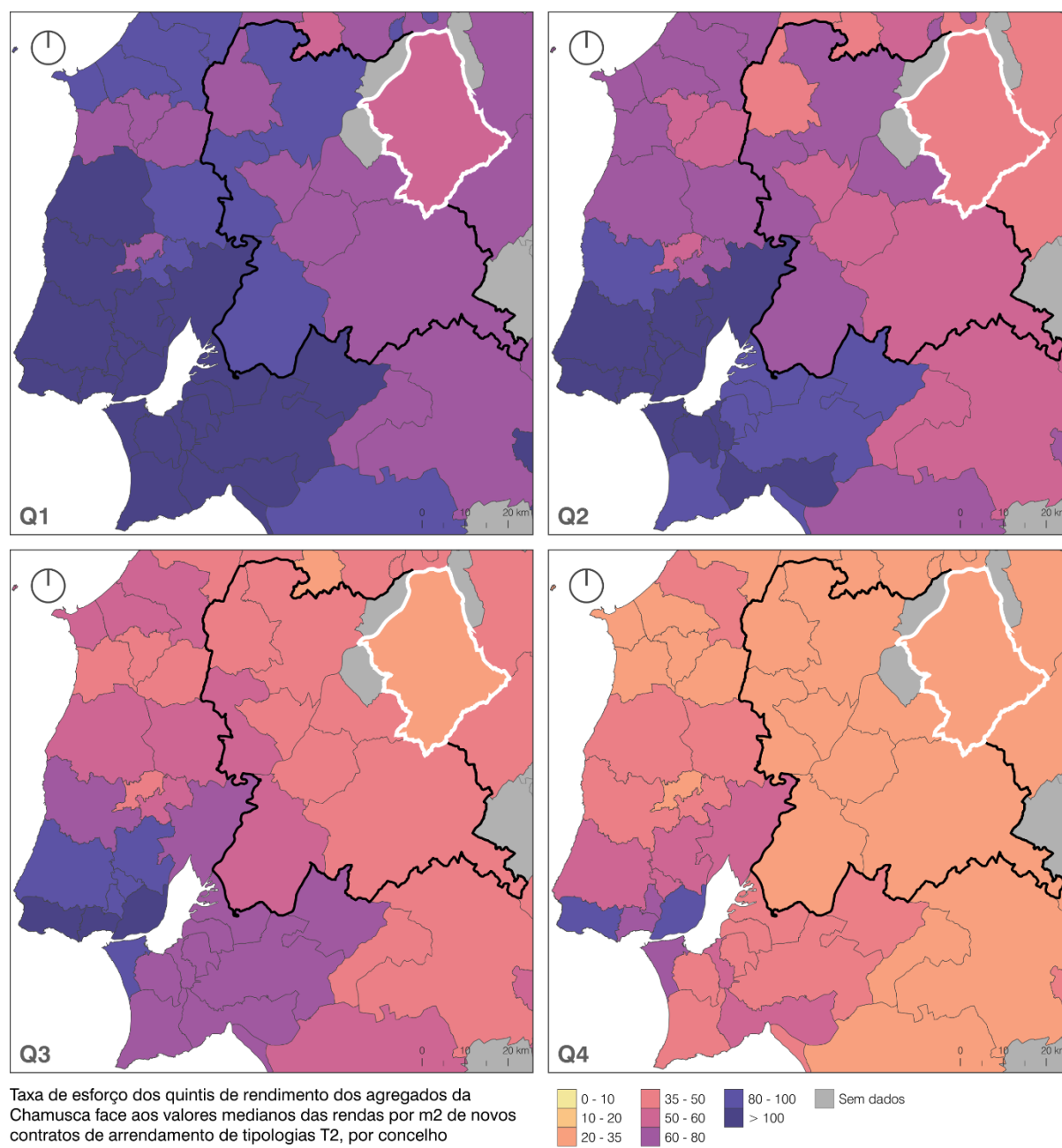
5 - 15 % 15 - 25 % 25 - 35 % 35 - 50 % 50 - 60 % 60 - 80 % 80 - 100 % 100 - 167,6 % Sem dados

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

Fazendo o exercício ao contrário, ou seja comparando a taxa de esforço das famílias da Chamusca face ao rendimento auferido no concelho e aos valores médios de arrendamento praticados na região, conclui-se sobre a **capacidade que os Chamusquenses têm de aceder a uma habitação nos concelhos vizinhos**. Face aos dados disponíveis, verifica-se que as famílias cujo rendimento se insere no primeiro quintil apenas conseguem alugar um T0 com taxa de esforço inferior a 35% (31,5%) na Chamusca. As famílias com rendimentos no segundo quintil, conseguem alugar um T0 em metade dos municípios da Lezíria do Tejo, mas para a tipologia T1 só na Chamusca. Para este escalão de rendimento, a taxa de esforço no concelho para T0 e T1 era respetivamente de 24,5% e 31,3%. **Para o rendimento médio das famílias Chamusquenses, a taxa de esforço é sustentável para o arrendamento de T0 e T1 no concelho. mas um T2 na Chamusca já ultrapassa a fasquia dos 35%**

(36,5%). Seguindo mesmo raciocínio, mas para a tipologia T2, a Figura 35 ilustra claramente o acima referido, bem como o facto de a Grande Lisboa, a Península de Setúbal e parte do Oeste serem apenas acessíveis a uma minoria dos agregados da Chamusca.

Figura 35 – Taxa de esforço dos quintis de rendimento dos agregados do concelho de Chamusca (2021) face aos valores medianos das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) de tipologia T2 nos concelhos envolventes à Lezíria do Tejo (2023)



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

A análise acima descrita evidencia **problemas de acessibilidade ao mercado de arrendamento**, nomeadamente **para rendimentos mais baixos**. Em súmula, conclui-se – com as ressalvas necessárias face às

aproximações realizadas, tendo por base valores de 2021 – que cerca de 50% dos agregados familiares do concelho conseguem aceder ao mercado livre de arrendamento, e que por isso não deverão carecer de intervenção dirigida pelo Município.

Por outro lado, **perto de 50% dos agregados da Chamusca terão dificuldade em aceder à habitação com taxas de esforço comportáveis**. Sendo certo que 52% dos alojamentos de residência habitual são ocupados por proprietários sem encargos, na eventualidade de estas famílias pretenderem ou necessitarem de mudar de habitação, podem ocorrer situações onde a acessibilidade não esteja garantida. Assim, uma parte significativa dos agregados residentes no concelho poderão necessitar de apoio público, seja na forma de apoio ao arrendamento ou pelo acesso a uma habitação de promoção pública, cooperativa ou privada, mas acessível e/ou a custos controlados.

Quando se observa o mercado de **compra e venda**, e considerando a unidade territorial da Lezíria do Tejo e o valor mediano por €/m² aqui praticado, é possível notar que um rendimento mensal líquido do agregado¹³ de 500, 1.000 e 1.500 euros permitiria adquirir um fogo com 59m², 119 m² e 178m², respetivamente. Quando se considera Chamusca em exercício análogo, obtêm-se áreas de 107m², 215m² e 322 m² – ou seja, os rendimentos e **os preços de venda praticados na Chamusca permitem adquirir a habitações maiores à média da sub-região**. Considerando que os rendimentos da Chamusca são dos mais baixos da Lezíria do Tejo, isto significa também que o concelho tem um mercado de venda atrativo para os residentes de outros concelhos.

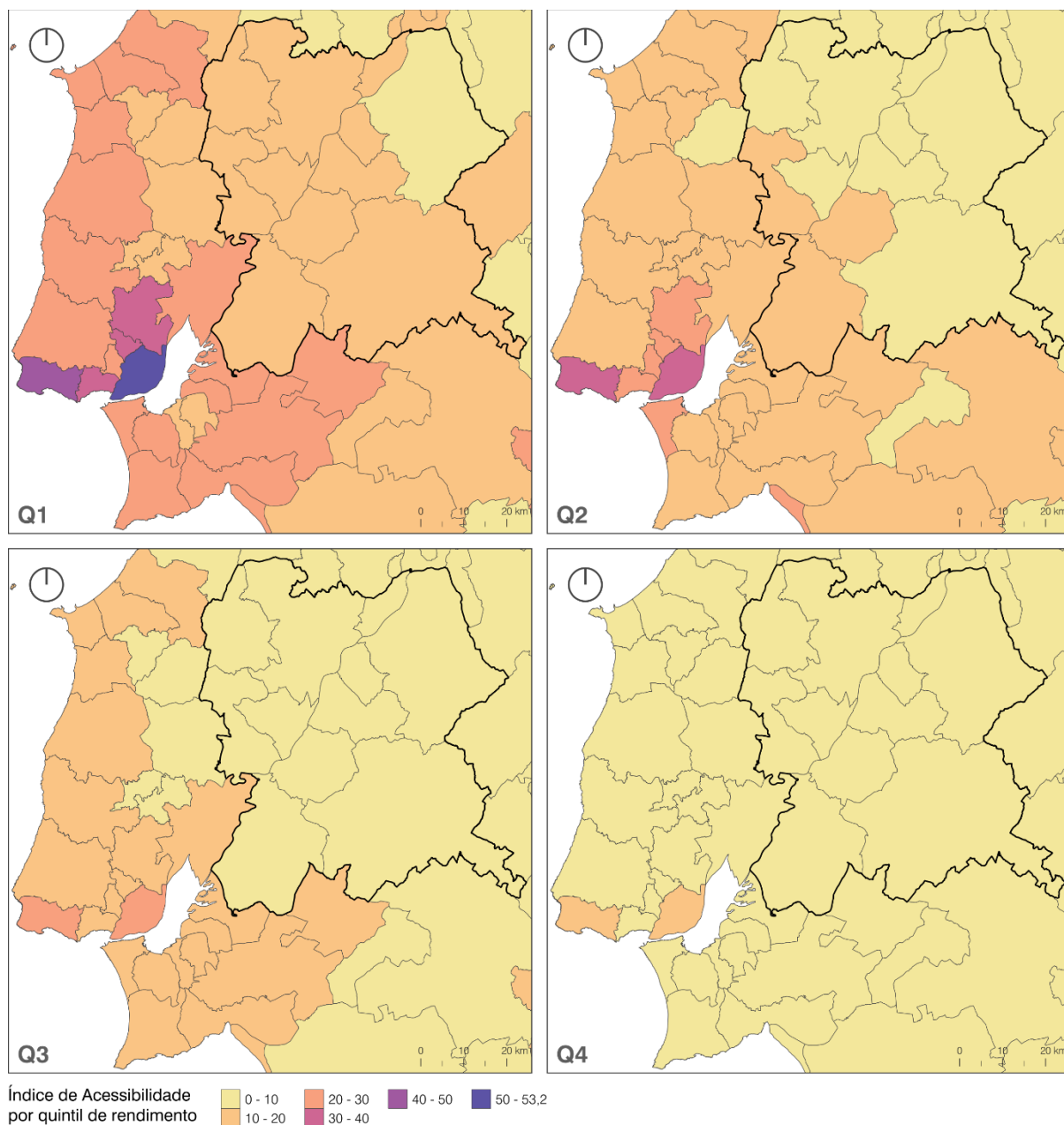
O cálculo realizado para o índice de acessibilidade na compra de casa¹⁴, descrito de seguida, é uma simplificação **do tempo necessário para a aquisição de fogo, em função dos valores de mercado** (valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses) e **do rendimento das famílias** (distribuição do rendimento bruto declarado deduzido de IRS liquidado dos agregados fiscais por quintis de rendimento), ignorando eventuais outros rendimentos, património, etc. Assim, este índice resulta do quociente entre o rendimento referido e o valor de um fogo-tipo com 100 m², considerando o valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (Figura 36).

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

¹³ Foi simulado um empréstimo para habitação própria permanente, sem outros empréstimos, com um mínimo de capitais próprios de 7500 € e para um empréstimo de 30 anos (que considera a diferença entre o limite de idade para empréstimo (70 anos) e a idade de pedir empréstimo de 40 anos. O empréstimo considerou uma taxa de juro de 2,9%.

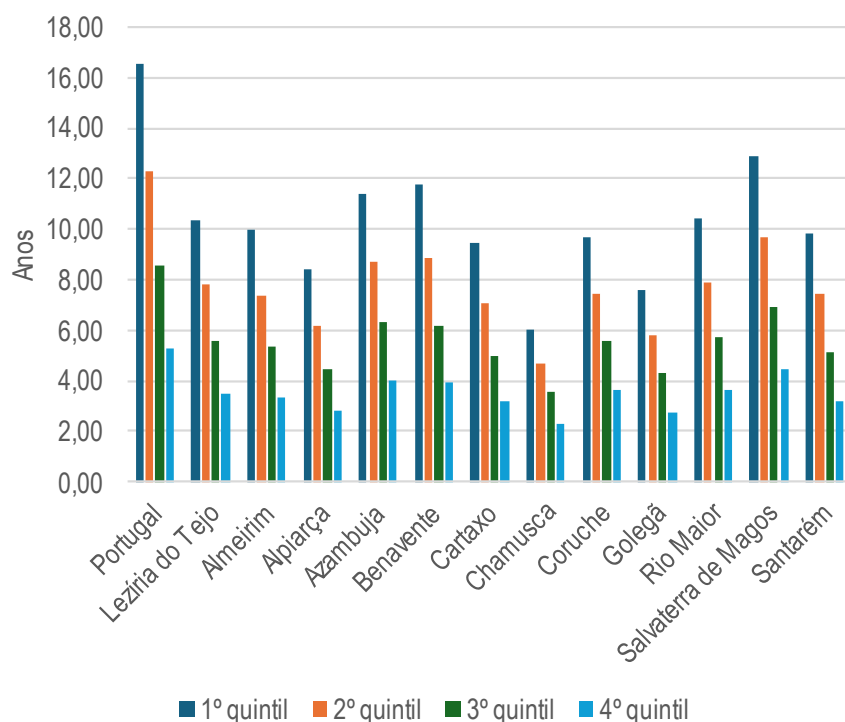
¹⁴ Com base no Lxhabidata, este índice foi construído pela *Demographia International Housing Affordability*, que mede o número de anos de rendimento líquido do agregado fiscal na sua totalidade necessários para cobrir o valor do imóvel no momento da compra.

Figura 36 – Índice de acessibilidade da compra de um fogo-tipo de 100m² em Portugal para os 4 quintis por concelho, 2021



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

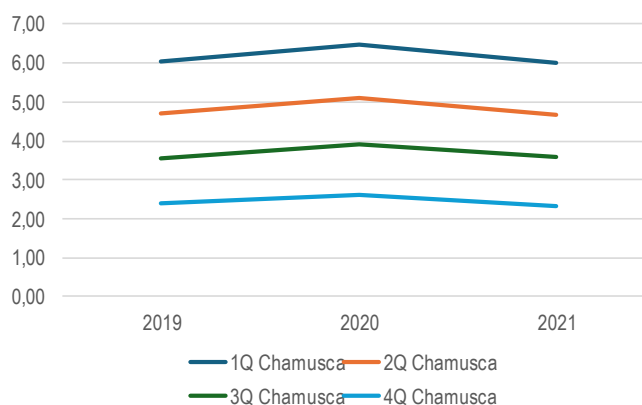
Gráfico 39 - Índice de acessibilidade da compra de casa por quintis de rendimento, Lezíria do Tejo e seus concelhos, 2021



Fonte: INE e elaboração própria

Para o mesmo indicador, mas observando a evolução de 2019 a 2021 (ano mais recente com dados disponíveis) na Chamusca (Gráfico 40), é possível verificar que em todos os níveis de rendimento o índice desceu ligeiramente, ou seja, **a compra de habitação tornou-se ligeiramente mais acessível**.

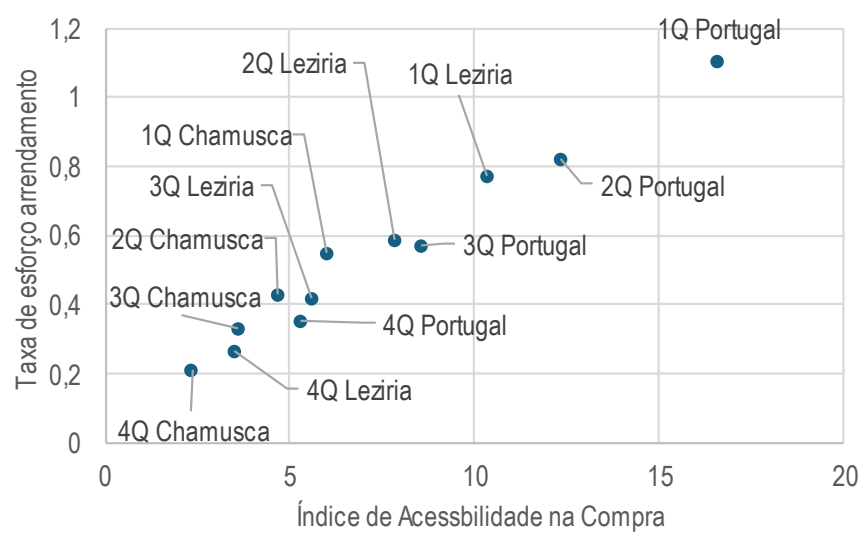
Gráfico 40 - Índice de acessibilidade da compra de habitação em Chamusca por quartis de rendimento, 2019-2021



Fonte: INE e elaboração própria

O cruzamento do índice de acessibilidade na compra de casa, com a taxa de esforço no arrendamento, para um fogo médio com área de 100 m² (Gráfico 41), permite observar que, para os rendimentos mais baixos, é extremamente complicado o acesso ao mercado. Sendo a situação a nível nacional mais dramática, o concelho de **Chamusca apresenta um quadro menos exigente do que a sub-região da Lezíria do Tejo**.

Gráfico 41 - Índice de acessibilidade vs taxa de esforço arrendamento por quartis de rendimento, Portugal, Lezíria do Tejo, Chamusca, 2021



Fonte: INE e elaboração própria

5 NECESSIDADES DE REALOJAMENTO: A EXECUÇÃO DA ELH

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

A ELH da Chamusca tem por base um levantamento de carências habitacionais realizado em 2021, tendo sido aprovada pela Assembleia Municipal em 2022.

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

5.1 Situações de habitação indigna

A ELH da Chamusca (2022) sinalizava **61 agregados familiares em situação de carência habitacional**, o que correspondia a **151** indivíduos. A totalidade das condições indignas sinalizadas corresponde a situações de **insalubridade e insegurança**. Destas, cerca de 84% corresponde a agregados que residem em habitações municipais (51 agregados) e as restantes situações a agregados que residem em habitação própria e permanente (10 agregados).

Os munícipes identificados em situação de insalubridade e insegurança, e a residir no parque habitacional municipal, correspondiam a 85% do total de agregados residentes em fogos municipais (60 fogos municipais ocupados identificados na ELH).

Após o levantamento presente na ELH, foram recebidos **21 pedidos de apoio à habitação**, não se encontrando tipificadas as condições de habitação indigna dos mesmos.

Desde o levantamento realizado no âmbito da ELH, o município da Chamusca conseguiu dar resposta a **2 agregados** que não se encontravam sinalizados, por situações de carácter urgente.

Quadro 15 - Situações de habitação indigna sinalizadas (maio, 2024)

Situação de habitação indigna sinalizada	Agregados familiares (Nº)
Insalubridade e Insegurança	61
• Residentes em fogos municipais	51
• Habitação própria e permanente	10
Situação não discriminada	21
• Pedidos de apoio à habitação	21
TOTAL	82

Fonte: Estratégia Local de Habitação da Chamusca (CMC, 2022) e CMC, maio 2024

Assim, à data estão sinalizadas **82 situações de habitação em condição indigna**¹⁵. Contudo, ressalva-se que esta sistematização não é estática, carecendo de constante atualização. É de referir que, aquando da elaboração da ELH, a crise na habitação ainda não tinha atingido a sua dimensão atual, apesar dos indícios já existentes, não se presumindo, na altura, que o setor público tivesse de acautelar medidas de emergência.

5.2 Execução das soluções programadas

Para as 61 situações identificadas no âmbito da ELH, prevê-se a reabilitação de 51 fogos do parque habitacional municipal, bem como a reabilitação de 10 habitações próprias pelos proprietários, através do regime de beneficiário direto previsto no Programa 1º Direito.

O Quadro 16 sistematiza, entre outras, as soluções habitacionais programadas na ELH por tipo de solução e promotor. Estas soluções serão enquadradas na CMH do concelho enquanto **soluções para realojamento por degradação habitacional**. Verifica-se que as soluções previstas assentam exclusivamente **na reabilitação**, sendo que a maioria das soluções (84%) passa pela reabilitação de frações ou prédios habitacionais existentes no parque habitacional municipal. O município da Chamusca, através destas novas soluções habitacionais, visa incentivar a reabilitação do património municipal edificado e a promoção do arrendamento urbano, em linha com as diretrizes identificadas na ELH. A decisão de não incluir opções para a construção ou aquisição de novos imóveis e/ou frações destinados à habitação é uma escolha deliberada, que surge em resposta às carências habitacionais identificadas e à constatada necessidade de manutenção dos fogos municipais já existentes.

Ainda no âmbito da ELH, mas desvinculado do Programa 1º Direito, o IHRU, I.P já adquiriu 10 fogos T2 para arrendamento de casais jovens no município da Chamusca, de acordo com a Medida 2.1.3 da ELH, sendo responsável pela atribuição dos mesmos.

Paralelamente, em janeiro de 2024, o IHRU, I.P e a CIMLT assinaram um Protocolo de Cooperação para a promoção de projetos de habitação a custos acessíveis para construção ou reabilitação na Lezíria do Tejo. O município da Chamusca integra este Protocolo, no qual ficou definida a cooperação para a reabilitação de **13 fogos** de tipologia T3 e natureza privada, no valor total de investimento de cerca de 880.000€.

¹⁵ Este dado diz respeito ao total de carências sinalizadas no âmbito da ELH somado aos novos pedidos de habitação social. Não são considerados os 2 realojamentos efetuados, pois as duas famílias não se encontravam sinalizadas.

Quadro 16 - Soluções habitacionais programadas

Promotor	Solução habitacional	Programado (Nº de Fogos)	Programado (Nº de Elementos)
Município	Reabilitação	51	131
	• Reabilitação do parque habitacional municipal	51	131
Beneficiários Diretos	Reabilitação	10	20
	• Reabilitação de habitação própria e permanente	10	20
TOTAL ELH		61	151
IHRU, I.P. / CIMLT / Município	Reabilitação	13	65¹⁶
	• Reabilitação de edificado existente	13	65
IHRU, I.P.	Arrendamento	10	20¹⁷
	• Aquisição de fogos para arrendamento de casais jovens	10	20
TOTAL		84	236

Fonte: Estratégia Local de Habitação da Chamusca (CMC, 2022) e Protocolo de Cooperação CIMLT-CMC (2024)

Em maio de 2024, ainda não tinha sido assinado o acordo de colaboração entre o município da Chamusca e o IHRU, I.P. para a execução dos fundos do Programa 1º Direito.

De acordo com a “Lista ordenada de candidaturas submetidas ao Aviso N.º 01/CO2-i01/2021”, publicada pelo IHRU, I.P., não foi igualmente submetida qualquer candidatura do Município ou de beneficiários diretos ao financiamento pelo PRR.

¹⁶ Valor aproximado. O Protocolo de Cooperação não determina o número exato de elementos a que as soluções habitacionais darão resposta. O valor foi calculado de acordo com as tipologias definidas (T3 – famílias com 5 elementos).

¹⁷ Valor aproximado. A ELH não determina o número exato de elementos a que esta solução habitacional dará resposta. O valor foi calculado de acordo com as tipologias definidas e pelo facto de a medida ser para casais jovens (2 elementos).

Quadro 17 - Operações em curso, por solução habitacional programada (dezembro, 2024)

Promotor	Solução habitacional	Programado (Nº de Fogos)	Candidatura aprovada (PRR) (2026) (Nº de Fogos)	Candidatura aprovada (após PRR) (2030) (Nº de Fogos)	Concluído (Nº de Fogos)
Município	Reabilitação	51	-	-	-
	• Reabilitação do parque habitacional municipal	51	-	-	-
Beneficiários Diretos	Reabilitação	10	-	-	-
	• Reabilitação de habitação própria e permanente	10	-	-	-
TOTAL ELH		61	0	0	0
IHRU, I.P. / CIMLT / Município	Reabilitação	13	-	-	-
	• Reabilitação de edifício existente	13	-	-	-
IHRU, I.P.	Arrendamento	10	-	-	10
	• Aquisição de fogos para arrendamento de casais jovens	10	-	-	10
TOTAL		84	0	0	10

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

Em 2023, através da colaboração com a Associação sem fins lucrativos *Just a Change*, foram apoiadas **15 famílias** não sinalizadas, através de pequenas obras de melhoria nas suas habitações.

6 RECURSOS HABITACIONAIS

6.1 Solo urbano por concretizar

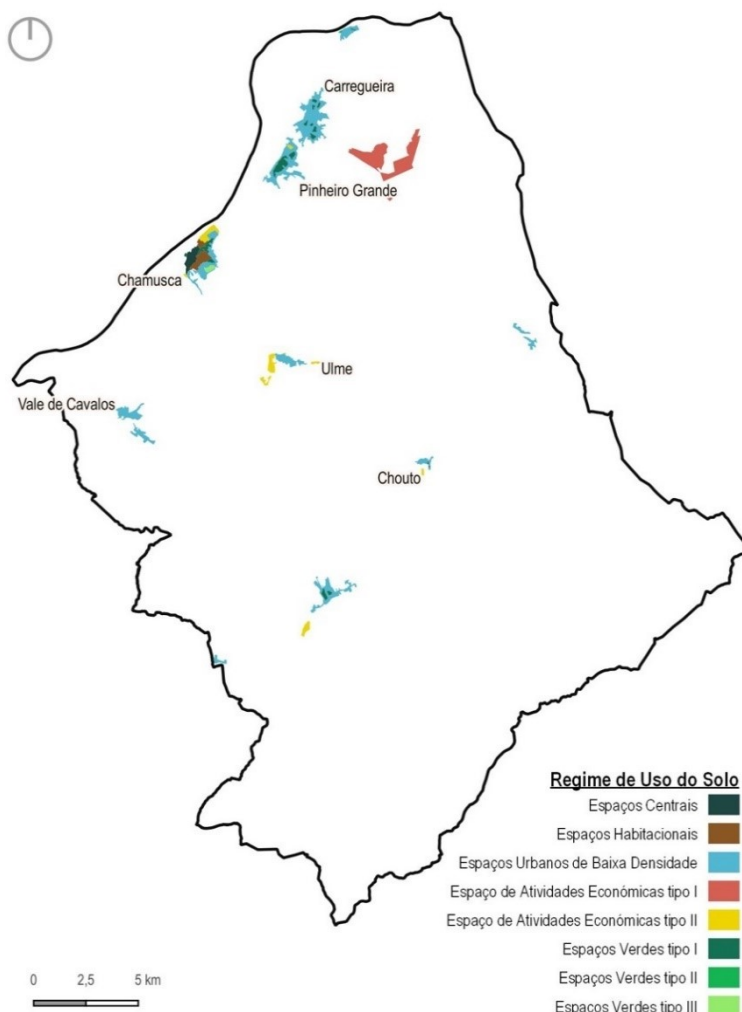
O solo urbano é, por definição, a área vocacionada para a função habitacional e para as atividades complementares que a suportam a vivência urbana. Assim, para efeitos do planeamento estratégico da política municipal e habitação, considera-se ser o solo urbano o principal recurso habitacional.

O PDM da Chamusca data de 1995 pelo que já foi alterado por diversas vezes, incluindo por adaptação ao PROT-OVT. Este plano encontra-se em revisão tendo em vista a conformidade com a atual legislação do ordenamento do território e necessárias alterações a adaptações a Planos e Programas em vigor.

A Revisão do PDM (em curso) propõe onze perímetros urbanos (figura seguinte). Segundo os dados cartográficos da proposta de ordenamento disponibilizados pelos serviços municipais em maio de 2024, o solo urbano proposta totaliza cerca de 800 ha. Isto corresponde a um aumento substancial face aos 265,1 ha de solo urbano no PDM em vigor.

O solo urbano proposto divide-se em Espaços Centrais, Espaços Habitacionais e Espaços Urbanos de Baixa Densidade – categorias passíveis que no seu conjunto de ter uso habitacional – que representam cerca de 64% do total do perímetro urbano proposto. Os “Espaços Urbanos de Baixa Densidade” ocupam a esmagadora maioria dos perímetros urbanos, com a exceção da sede de concelho.

Figura 37 - Proposta de Revisão do PDM - Solo urbano (2023)

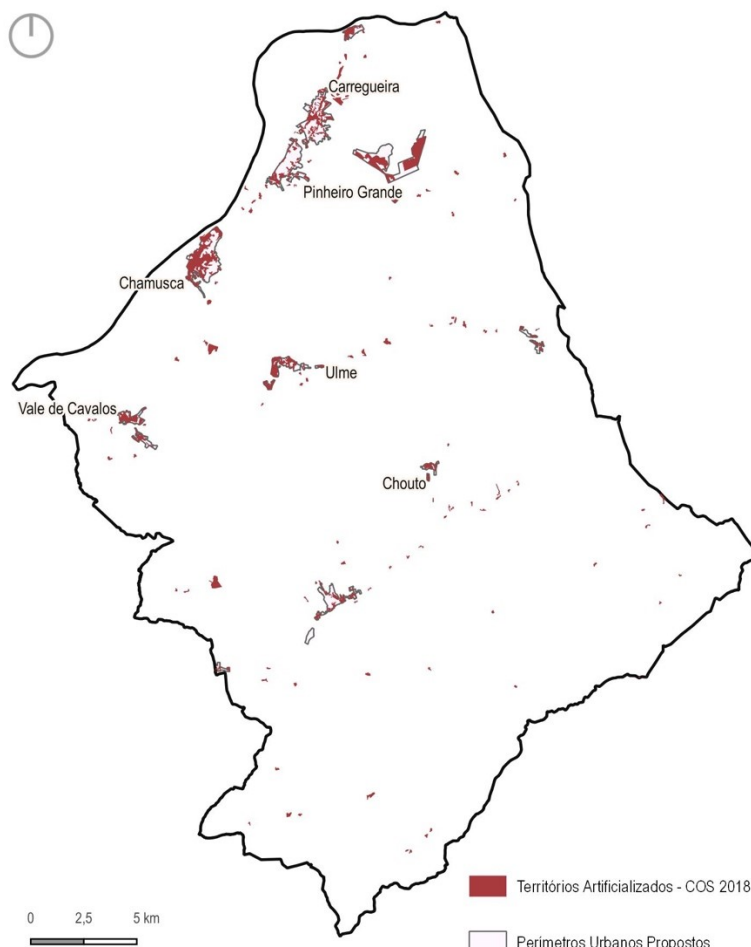


Fonte: CMC – Bases cartográficas da proposta de Revisão do PDM (maio 2024)

Para quantificar e localizar, mesmo que de forma aproximada, o solo urbano por concretizar, sobrepõem-se os perímetros urbanos propostos, mais concretamente as classes de espaço acima elencadas - com os a classe de solo “territórios artificializados” da Carta de Ocupação de Solo (COS) de 2018¹⁸ (DGT) (figura seguinte). Esta classe abrange tecido edificado, indústria, comércio e instalações agrícolas, transportes, áreas de extração de inertes, áreas de deposição de resíduos e estaleiros de construção, equipamentos, e parques e jardins (DGT, 2019). Assume-se que, no decurso do processo de delimitação dos perímetros urbanos no âmbito da Revisão do PDM, terão sido excluídas dos Espaços Centrais, Habitacionais e Urbanos de Baixa Densidade áreas que não se enquadrem nestes espaços, como sejam áreas de extração de inertes, de deposição de resíduos, equipamentos e áreas económicas significativas. Desta análise cruzada resulta uma **aproximação às áreas de vocação urbana por concretizar** (Figura 39 e Quadro 18).

¹⁸ Apesar de a COS ter versões mais recentes, a Direção Geral do Território recomenda que, para efeitos de planeamento, seja utilizada a versão de 2018 – terminada em novembro de 2019.

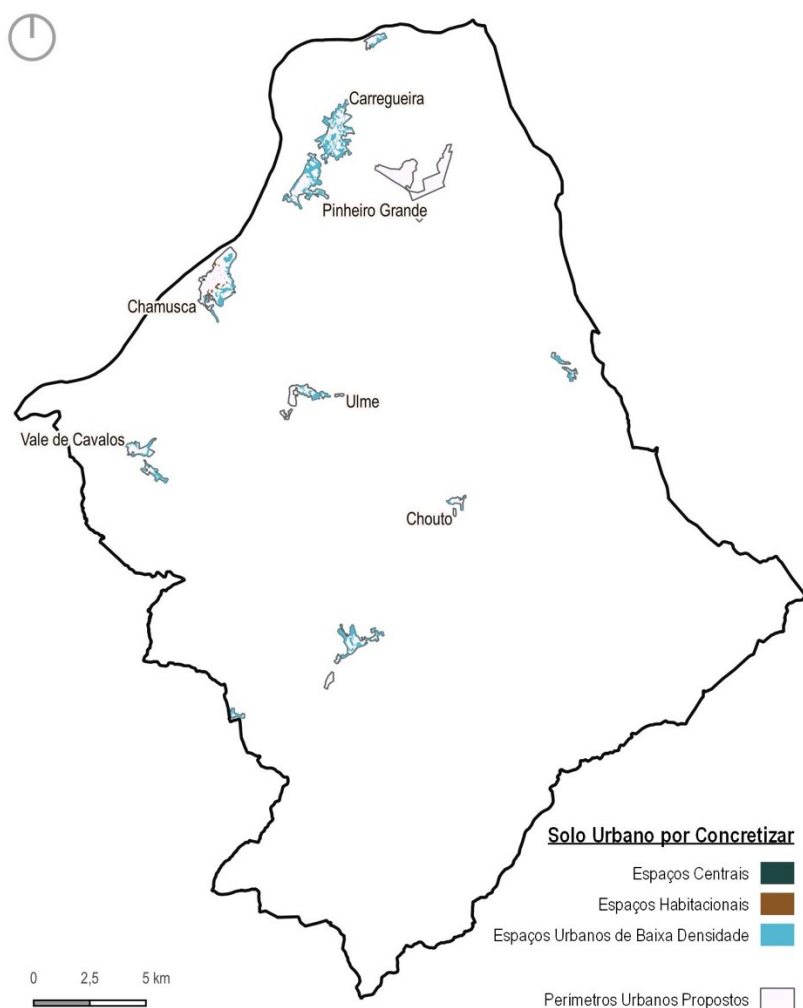
Figura 38 – Solo urbano por concretizar: exercício de sobreposição de perímetros urbanos propostos e território artificializado



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

Tratando-se de uma aproximação, importa ressaltar que a área quantificada não será recurso habitacional “líquido”, na medida em que nestas classes de espaço há também que acomodar áreas afetadas à estrutura ecológica, a infraestruturas urbanas e a equipamentos e serviços coletivos, além das demais funções desejáveis num tecido urbano multifuncional como seja o comércio e outros usos. A concretização de alojamentos depende também dos índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis, das especificidades locais como o cadastro predial, das características do terreno, e das servidões e restrições de utilidade pública, impossíveis de acomodar num exercício a esta escala.

Figura 39 – Solo urbano por concretizar



Fonte: Produção própria com base na COS 2018 (DGT) e nas bases cartográficas da proposta de Revisão do PDM (CMC, 2023)

Quadro 18 - Solo urbano por concretizar - quantificação

Classe de Espaço (Solo Urbano)	Área não artificializada / Por concretizar (ha)
Espaços Urbanos de Baixa Densidade	380,4
Espaços Habitacionais	9,9
Espaços Centrais	2,4
TOTAL	392,7

Fonte: Produção própria com base na COS 2018 (DGT) e nas bases cartográficas da proposta de Revisão do PDM (CMC, 2023)

Tendo em conta estas ressalvas, verifica-se que existirão **cerca de 392,7 hectares de solo por concretizar com vocação urbano-habitacional** (qualificado como urbano e classificado com função habitacional e/ou central) e também que a maior parte desta área (96%) surge classificada como **espaços urbanos de baixa densidade**, o que condiciona a sua capacidade edificatória. As áreas de Espaços Centrais e Espaços Habitacionais a Consolidar são residuais

6.2 Recursos habitacionais públicos

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

Quadro 19 - Património Habitacional Municipal Existente

Património Habitacional Municipal Existente	N.º Fogos / Unidades de alojamento	N.º Fogos / Unidades de alojamento Disponíveis
Fogos municipais	69	9
TOTAL	69	9

Quadro 20 - Património Habitacional Municipal Programado

Património Habitacional Municipal Programado	N.º Fogos / Unidades de alojamento
Parque público de habitação a custos acessíveis – Protocolo IHRU e CIMLT	13
TOTAL	13

Fonte: CMC, maio de 2024

O Quadro 20 demonstra um esforço relevante por parte do município da Chamusca, do qual resulta uma promoção clara da habitação municipal. Importa referir que o total de fogos existentes e programados (82 fogos) representa **1,4% do total de fogos existentes** (ligeiramente abaixo da média nacional de 2%) e 2,2% dos fogos de primeira residência de acordo com os Censos de 2021 (INE, 2021). Cerca de 64% dos fogos municipais existentes localizam-se na U.F. da Chamusca e Pinheiro Grande, sendo que não existe nenhum fogo municipal da U.F. da Parreira e do Chouto.

Do total de fogos existentes, cerca de 13% encontra-se vago (9 fogos), pois são fogos que necessitam de obras de reabilitação. Um dos fogos municipais atualmente ocupado é, igualmente, indicado pelos serviços municipais por necessitar de reparações. A maioria dos fogos estão afetos a um regime de arrendamento apoiado.

Para além do parque habitacional municipal identificado, existem no concelho 48 fogos, propriedade da **Santa Casa da Misericórdia da Chamusca**, 20 fogos da **Associação de Bombeiros Voluntários Chamusquenses** e, como acima referido, 10 fogos do **IHRU, I.P.**

A CMC tem ainda na sua posse **loteamentos municipais** com lotes por construir, nomeadamente o Loteamento da Terra Fria e o Loteamento da Parreira, todavia os serviços municipais consideram que a necessidade de aumento da oferta da habitação pública é reduzida, não justificando o investimento.

Considerando outras modalidades de alojamento, no concelho da Chamusca existem **quatro Estruturas Residenciais para Idosos**, tanto da esfera pública como privada, com uma capacidade total de 209 utentes. Cerca de 49% destas estruturas localiza-se na U.F. da Parreira e Chouto. O quadro seguinte sintetiza os recursos nesta vertente.

Quadro 21 - Estruturas Residenciais para Idosos

Freguesia	Estrutura Residencial para Idosos	Capacidade (Nº de Utentes)
U.F. da Parreira e Chouto	Centro de Acolhimento Social do Chouto	84
	Centro de Apoio Social da Parreira	18
Carregueira	Centro de Apoio Social da Carregueira	54
U.F. da Chamusca e de Pinheiro Grande	Lar de Idosos da Santa Casa da Misericórdia da Chamusca	53
TOTAL		209

Fonte: www.mapasocial.pt, acedido a 14 de março 2024

Para além dos investimentos previsto e definidos no âmbito da ELH, os serviços sociais indicaram que está prevista a **aquisição de residências temporárias em casas-contentor**, na ótica da construção mais ecológica e célere, em Vale Cavalos, com capacidade para alojar 14 agregados familiares.

Por ausência de dados disponíveis por parte dos serviços municipais relativamente a loteamentos privados com lotes por executar, não é possível quantificar ou localizar os recursos habitacionais da esfera privada. Todavia, apesar de não ser taxativo que os **560 fogos vagos por outros motivos**, registados em 2021, sejam privados (ver ponto 4.2.2), este é também um recurso habitacional subutilizado e que poderá ser mobilizado, uma vez que se encontram fora do mercado.

6.3 Medidas de apoio à habitação

A habitação a custos controlados ou a habitação social são respostas fundamentais no âmbito da habitação para a promoção da justiça social. No concelho da Chamusca, esta é dirigida a famílias com escassos recursos económicos, através dos critérios previstos no **Regulamento Municipal de Atribuição e Gestão de Habitação Municipal** (Aviso n.º 233/2015). De acordo com o dito Regulamento, a atribuição da habitação social é feita na modalidade de arrendamento apoiado.

No **Regulamento de Apoio aos Estratos Sociais Desfavorecidos do Município de Chamusca** (Aviso n.º 6110/2011), estão definidos apoios pecuniários e outros a agregados familiares e indivíduos em grave carência, de modo a mitigar as situações de risco. Estes apoios podem ser de diferentes naturezas, nomeadamente na área da habitação, e podem ser em materiais de construção, tanto para a recuperação de habitações degradadas como para a adaptação das mesmas a residentes com deficiência ou acamados.

Considerando a temática do combate à pobreza e exclusão social, o município da Chamusca aprovou o **Regulamento de Apoio a Pessoas em Situação de Vulnerabilidade do Município da Chamusca** (Aviso n.º 8656/2022), no qual estão consignados apoios económicos diretos e indiretos a munícipes em situação de vulnerabilidade económica e/ou social. Entre os apoios diretos incluem-se os apoios para a habitação própria ou arrendada e para o pagamento de dívidas referentes a encargos com a habitação, contraídas em virtude de desemprego conjuntural ou incapacidade temporária para o trabalho. Entre os apoios indiretos incluem-se a isenção ou redução de taxas em processos de licenciamento de obras de melhorias das condições de habitabilidade.

A U.F. da Parreira e do Chouto aprovou o **Regulamento de Apoio e Incentivo à Fixação e Captação de População**, que visa a promoção do equilíbrio demográfico na freguesia através da fixação dos atuais residentes e da captação de novos. Os apoios existentes são no âmbito do apoio ao pagamento de despesas correntes das famílias, bem como de despesas inerentes à construção ou aluguer de habitações.

Ainda no âmbito das medidas de apoio à habitação, o município da Chamusca detendo em seu domínio lotes de terreno na freguesia da Parreira, aprovou o **Regulamento Municipal de Venda de Lotes para a Construção de Habitações — Urbanização do Casal da Parreira de Baixo** (Aviso n.º 22129/2021). O dito regulamento estabelece os critérios a que deve obedecer o processo de alienação dos lotes de terreno, destinados a autoconstrução de habitação própria e permanente, com vista à dinamização da freguesia em questão.

Considerando a concessão de isenções e benefícios fiscais, no município da Chamusca vigora o **Regulamento Municipal de Identificação de Imóveis para Aplicação de Majoração ou Minoração da Taxa de IMI** (Aviso n.º 7217/2022). Neste documento é estabelecido o procedimento a seguir pela CMC na identificação de imóveis para aplicação de majoração da taxa de IMI a prédios urbanos devolutos, degradados e em ruínas ou minoração da mesma taxa a prédios urbanos arrendados e prédios classificados como de interesse público, de valor municipal ou património cultural e ainda a taxa a aplicar em áreas objeto de Operações de Reabilitação Urbana ou combate à desertificação.

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

A parceria com a **Associação Just a Change** foi bem-sucedida no verão de 2023, tal como anteriormente mencionado, e o município da Chamusca pretende manter este apoio aos seus munícipes. No presente ano, o município já manifestou interesse em voltar a contar com este contributo, previsto para o mês de julho.

No Concelho da Chamusca é ainda aplicado o benefício fiscal associado ao **IMI Familiar** que, de acordo com o artigo 112º-A do Código do IMI possibilita, às autarquias aderentes, variar a taxa do IMI em função da dimensão da família. O desconto aplicado varia entre 20€ e 70€, consoante as famílias são compostas por 1 ou mais filhos dependentes.

7 PERSPETIVAS PARA A HABITAÇÃO NA CHAMUSCA

Pretende-se que a CMH seja um instrumento de planeamento de longo prazo, que permita programar, mas sobretudo antecipar, as implicações das principais forças motrizes do setor da habitação no território concelhio. Assim, o **horizonte temporal proposto para a CMH é de 12 anos** – correspondente a 3 mandatos autárquicos –, apontando assim para **2036**.

Este horizonte permite traçar opções estratégicas com uma visão de longo prazo, sem descuidar a necessidade de um roteiro de cariz programático para os curto e médio prazo. Não obstante, este exercício desenvolve-se, por inerência dos prazos considerados, num contexto de incerteza. Neste quadro, importa esboçar **cenários de evolução dos fatores determinantes da decisão** – em particular da dinâmica demográfica. Os cenários, que a seguir se propõem, têm aqui uma utilidade instrumental, permitindo desenhar respostas dinâmicas que serão mobilizadas à medida que se forem confirmando as tendências apontadas, permitindo uma gestão flexível da estratégia adotada.

7.1 Perspetivas demográficas e incerteza no horizonte 2036

Os principais indicadores demográficos dos últimos 43 anos, detalhados no capítulo 4.1 e resumidos no quadro seguinte, apontam uma tendência forte de perda populacional. Em paralelo, fruto do envelhecimento populacional e da reestruturação de núcleos familiares, a dimensão média dos agregados domésticos tem vindo a diminuir, atingindo um mínimo histórico em 2021 (2,3) (quadro seguinte).

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

	1981	1991	2001	2011	2021
População Residente (N.º)	13 135	12 282	11 492	10 120	8 530
Variação populacional (Década) (%/ano)	-	-0,6%	-0,6%	-1,2%	-1,6%
Agregados domésticos (N.º)	4 514	4 349	4 487	4 167	3 704
Dimensão média do agregado (N.º)	2,9	2,8	2,5	2,4	2,3

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

Os estudos da Revisão do PDM incluem uma projeção populacional para 2031. Esta projeção tem como últimos dados conhecidos os censos de 2011, utiliza a metodologia *Cohorte-Survival* e assume que “difícilmente se inverterão as tendências associadas às duas principais componentes do crescimento natural (natalidade e mortalidade), como também dificilmente se poderão prever as alterações que poderão ocorrer ao nível dos saldos migratórios”. Desta abordagem resulta uma população residente total 9.333 habitantes em 2021 e 8.059 em 2031. Tal representaria uma perda populacional anual de 1,5%. Aplicando esta taxa de variação anual aos 5 anos seguintes, esta projeção resultaria em cerca de 7.500 residentes (Quadro 23).

No entanto, os valores projetados para 2021 ficaram aquém do registado nos censos desse ano, pelo que importa rever em baixa as projeções propostas pela revisão do PDM.

Quadro 23 – Projeção populacional Revisão do PDM (2031)

Cenário	População Residente 2031	Variação 2011-2031			Projeção 2036*
		População 2011: 11 492			
	(N.º)	(N.º)	(%)	(% / ano)	(N.º)
Revisão PDM	8 059	- 3 433	-29,9%	-1,5%	7.500

*Valor estimado através de regressão linear e propositalmente arredondado à centena

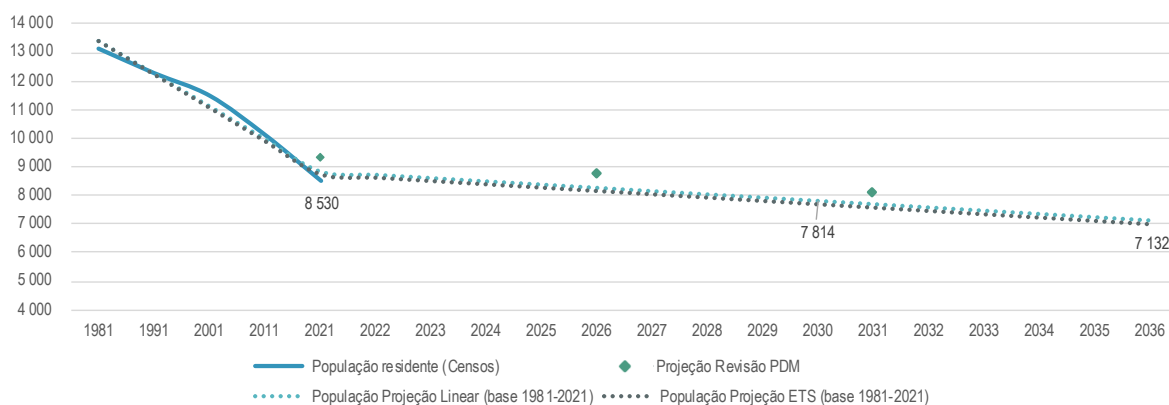
Produção própria com base em CMC, 2019

Cenário A) Evolução Tendencial (Cenário Base)

Neste cenário, assume-se – tal como na revisão do PDM - não existirem fatores exógenos ao concelho que alterem substancialmente os padrões de evolução demográfica observados nas últimas décadas.

O Gráfico 42 apresenta o resultado das projeções populacionais realizadas para o concelho com base nos dados demográficos dos Censos de 1981 a 2021 recorrendo a dois modelos matemáticos de regressão: linear e “Exponential smoothing” ou ETS. Em ambos os casos, o erro absoluto percentual médio é bastante inferior a 10% (2,1% e 2,2% respetivamente) pelo que as projeções se consideram adequadas. Representa-se também os valores projetados na Revisão do PDM para efeitos de comparação.

Gráfico 42 – Projeção populacional 2036 – regressão linear e ETS



Fonte: Produção própria com base em dados dos Censos de 1981 a 2021 e CMC, 2019

Estas projeções, resumidas no Quadro 24 adiante, apontam a **manutenção da perda populacional** com ritmo similar à década 2001 – 2011 (-1,1% ao ano). Daqui resulta uma dimensão populacional na casa dos **7.100 residentes em 2036** que corresponde a uma perda populacional face a 2021 de cerca de 17%.

Paralelamente, neste cenário assume-se também uma **consolidação do processo de diminuição da dimensão média das famílias**, fruto do processo demográfico endógeno – divisão das famílias e envelhecimento e isolamento da população sénior, resultando numa dimensão média de 2,0 pessoas por agregado. Com esta evolução, a par da perda populacional, o número de agregados domésticos reduz para cerca de **3.600**, menos cerca de 100 do que em 2021.

Cenário B) Evolução Otimista

Importa, no entanto, considerar como plausível a hipótese de concretização - no médio prazo – de investimentos estruturantes do desenvolvimento do concelho, em particular do troço do IC3 Almeirim – Chamusca previsto no PRN2000 e no PROT-OVT e a ligação deste ao EcoParque do Relvão. Estas infraestruturas reforçam a ligação do concelho ao eixo urbano do sul do Tejo e, em particular ao NAL, reforçando a posição de charneira que a Chamusca tem entre a Lezíria do Tejo e o Médio Tejo e posicionando-a relativamente à reestruturação que se antecipa que venha a ocorrer na região com a concretização do NAL. Ao colocar a Chamusca a menos de uma hora do principal *hub* aeroportuário do país, esta infraestrutura é essencial para permitir ao concelho captar algumas externalidades positivas, incluindo a fixação de atividade económicas subsidiárias. Ao mesmo tempo, reforçaria as condições para captação de residentes que, face ao inflacionamento dos custos da habitação nas urbes envolventes (Santarém, Entroncamento, Torres Novas e mesmo a vizinha Golegã que, com a conclusão do IC3, fica a menos de meia hora da Chamusca), não encontrem uma habitação financeiramente comportável,

capitalizando assim as amenidades ambientais, as tipologias habitacionais e o custo da habitação comparativamente baixo que a Chamusca oferece e que a tornam competitiva.

Ao mesmo tempo, a concretização desta rodovia deverá retirar carga da EN118, sobretudo de tráfego pesado que atualmente constitui um importante fator de desqualificação dos núcleos urbanos do concelho. Em paralelo, assume-se também a concretização da ligação deste novo troço do IC3 ao Eco Parque do Relvão o que permitirá potenciar este polo e o cluster económico associado.

Nestas circunstâncias, é plausível que as projeções propostas pela Revisão do PDM – atualizadas para 2036 – se concretizem, mantendo-se a **perda populacional mas a um ritmo atenuado de 0,8%/ano**. Tal resultaria em aproximadamente **7.500 residentes distribuídos em cerca de 3.800 agregados domésticos**, mais cerca de 100 do que em 2021.

O Quadro 24 quantifica estes dois cenários. De notar que estes valores estão imbuídos de **elevados graus de incerteza** e foram produzidos para enquadrar a tomada de decisão estratégica, não devendo por isso ser assumidos como projeções exatas.

Quadro 24 – Projeções populacionais: Cenários Prospetivos atualizados

Cenário	População Residente 2021	População Residente 2036*	Variação 2021-2036			Dimensão média da família 2036	Agregados Domésticos 2036* (N.º)
	(N.º)	(N.º)	(N.º)*	(%)	(% / ano)	(N.º)	(N.º)*
Otimista (Revisão PDM)	8 530	7 500	-1 030	-12,1%	-0,8%	2,0	3 800
Tendencial (Base)		7 100	-1 430	-16,8%	-1,1%	2,0	3 600

*Valores propositadamente arredondados à centena

Fonte: Produção própria com base em dados dos Censos de 1981 e 2021 e CMC, 2019

Para a concretização deste cenário, importa que a aposta patente na Revisão do PDM na estruturação e do ordenamento de áreas industriais integradas ou adjacentes a aglomerados urbanos, no turismo de natureza e patrimonial e no reforço e melhoria da fileira agro silvo pastoril assente no montado e na atividade agrícola intensiva de regadio também terão a capacidade de mitigar a tendência forte de perda populacional a que o concelho assiste.

7.2 Desafios da Política Municipal de Habitação para 2036

Os dois cenários considerados apontam uma **perda populacional** – realidade que dificilmente se inverterá no horizonte temporal mesmo com a hipótese de reforço da conectividade do concelho, como acima referido.

A proposta de Revisão do PDM (CMC, 2019) aponta um **aumento substancial dos perímetros urbanos do concelho**, o que **não está alinhado com os cenários acima apontados**. No entanto, conforme descrito no capítulo 4.2.4, o **acesso ao mercado de habitação**, em particular do arrendamento, tem vindo a agravar-se, seja pela evolução díspar dos rendimentos médios das famílias face ao custo da habitação ou pelo **reforço da residência secundária** que retira fogos do mercado sem contrapartida económica significativa. Assim, sem alteração de circunstâncias impactantes no rendimento das famílias, uma parte significativa dos agregados continuarão a ter dificuldade em aceder à habitação sem que tal afete a sua sustentabilidade financeira. Estas famílias carecerão de apoio público, seja na forma de apoio ao arrendamento ou pelo acesso a uma habitação de promoção pública, cooperativa ou privada, mas acessível e/ou a custos controlados.

Ao mesmo tempo, a **desadequação das tipologias** dos fogos existentes e novos face à redução da dimensão média da família coloca desafios acrescidos a famílias cada vez mais pequenas. Neste âmbito, a **reabilitação** é

uma mais-valia capaz de reduzir estas disparidades (oferta e adequação das tipologias) desde que devidamente incentivada e orientada.

Paralelamente, continuarão a existir **segmentos específicos** como imigrantes temporários, pessoas sem abrigo, refugiados, vítimas de violência doméstica, entre outros – situações não quantificáveis e pontuais mas que **requerem intervenção dirigida por parte do setor público**.

Por outro lado, verifica-se que o solo urbano tem área significativa por concretizar, que o Município tem recursos habitacionais (incluindo lotes) e que o custo da habitação na Chamusca é dos mais baixos da Lezíria do Tejo o que a coloca numa **posição bastante competitiva face à sua envolvente**.

Em sùmula, o setor público – e em particular o **Município da Chamusca** – **deverá ponderar o papel que pretende assumir no desenrolar das dinâmica habitacionais do concelho, como conduzir o setor privado e que parcerias forjar para o efeito**, considerando – nomeadamente – os recursos habitacionais que detém neste momento e esta posição competitiva (ponto 6.2).

Assim, pensar estrategicamente a habitação num território que, por um lado está em perda habitacional mas que, por outro, enfrenta desafios graves no acesso à habitação, implica ponderar respostas estruturantes e de longo prazo para o seguinte conjunto de questões-chave:

- Como tornar a habitação um fator de competitividade territorial **sem com isso agravar os desafios de acesso à habitação** pelos residentes ou promover processos de gentrificação, sobretudo num cenário com IC3 concluído?
- Como **impedir que a Chamusca se consolide como uma periferia** de centros urbanos mais dinâmicos face ao crescimento do peso das segundas residências?
- Como garantir a **disponibilidade de habitação acessível e adequada** face aos desafios que os Chamusquenses já vivem no acesso ao arrendamento e **que atores e recursos** mobilizar para o efeito?
- Como acomodar as **necessidades específicas de uma população em envelhecimento e de segmentos particularmente vulneráveis** que carecem de apoio estrutural por parte do setor público ?

8 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Banco Central Europeu (2024) - ECB Economic Bulletin, Issue 3/2024 "How big is the household housing burden? Evidence from the ECB Consumer Expectations Survey". Disponível em:

https://www.ecb.europa.eu/press/economic-bulletin/focus/2024/html/ecb.ebbox202403_03-5527657e02.en.html.

Banco de Portugal (2024) "Investimento direto: nota de informação estatística de dezembro de 2023". Disponível em: <https://bpstat.bportugal.pt/conteudos/noticias/2105>

Câmara Municipal da Chamusca (2019) "Revisão do Plano Diretor Municipal – Relatório de Análise e Caracterização", GEOIDEIA, Lda. março de 2019.

Câmara Municipal da Chamusca (2023) "Revisão do Plano Diretor Municipal – Relatório de Fundamentação do Plano", GEOIDEIA, Lda.

Câmara Municipal da Chamusca (2022) "Estratégia Local de Habitação da Chamusca". 2022

CCDR-LVT (2002) Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML). Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo.

CCDR-LVT (2008) "Sistema Urbano e Equipamentos. Relatório Final – Diagnóstico e Visão Estratégica" para o PROT-OVT. Marques, Teresa Sá (coord.). Disponível em: https://www.ccdr-lvt.pt/wp-content/uploads/2022/02/relatorio-sectorial-sistema-urbano_PROT-OVT.pdf

CCDR-LVT (2009) Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT). Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo.

CTI (2024) "Avaliação das opções estratégicas para o aumento da capacidade aeroportuária da região de Lisboa - Anexo III. Análise Input-Output. PT 5 – Análise Económico-Financeira e Análise Custo-Benefício. Efeitos diretos, indiretos e induzidos do aumento da capacidade aeroportuária da região de Lisboa: Análise input-output das diferentes opções estratégicas". Alexandre, F. (Coord.), Brinca, P. Ferreira, J., Rebolho, J., *et al*.

Fitch Wire (2024) "Iberian Housing Affordability Challenges to Persist". Disponível em: <https://www.fitchratings.com/research/structured-finance/iberian-housing-affordability-challenges-to-persist-04-04-2024>

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (2015) "1987-2011 - 25 anos de esforço do Orçamento do Estado com a habitação", de março de 2015. Disponível em: <https://www.portaldahabitacao.pt/documents/20126/58203/Esforco-do-Estado-em-Habitacao.pdf/732f4eae-210a-8df0-045b-e62d9c663d78?t=1549877472657>

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (2024), "Lista ordenada de candidaturas submetidas ao Aviso N.º 01/CO2-i01/2021", de dezembro de 2024. Disponível em: <https://www.portaldahabitacao.pt/prr-listacandidaturas01>

Instituto Nacional de Estatística (1981) "Censos de 1981 - XII Recenseamento Geral da População. II Recenseamento Geral da Habitação".

Instituto Nacional de Estatística (1996) "Censos 91: Resultados definitivos. Portugal"

Instituto Nacional de Estatística (2002) "Censos 2001 – Resultados Definitivos. Portugal"

Instituto Nacional de Estatística (2012) "Censos 2011 – Resultados Definitivos. Portugal"

Instituto Nacional de Estatística (2022) "Censos 2021 – Resultados Definitivos. Portugal"

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

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

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

Instituto Nacional de Estatística (2023) “Orçamentos Familiares”

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

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

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

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

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

Mapa Social (2024). Disponível em: <https://www.mapasocial.pt/>. Acedido em: 14 de março de 2024

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