



DIAGNÓSTICO SOCIAL

2020

3 - HABITAÇÃO

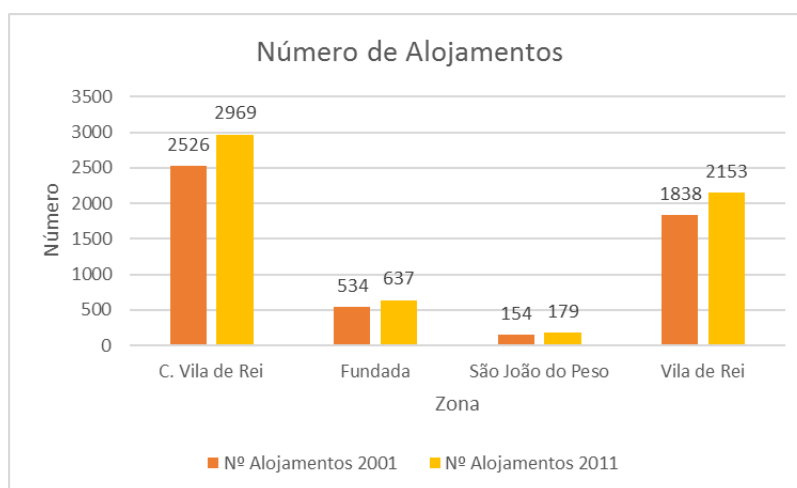
No concelho de Vila de Rei existiam, no ano de 2011, 2969 alojamentos, sendo que 2956 correspondiam a alojamentos familiares e 13 a alojamentos coletivos (Gráfico n.º 3.1).

O número de tipos de alojamentos existentes no concelho aumentou entre os Censos de 2001 e 2011, conforme se ilustra na Tabela 3.1.

O tipo de alojamentos mais frequente no concelho é o alojamento familiar de tipo clássico. (com cerca de 2522 unidades – em 2001 - e 2956 unidades – em 2011). Em relação aos alojamentos coletivos, as convivências são o mais prevalente (5 em 2001 e 10 em 2011).

Em suma, Vila de Rei corresponde à freguesia com maior diversidade de alojamentos.

Gráfico n.º 3.1



Número de Alojamentos familiares (Nº) por localização geográfica (à data dos Censos 2001); Decenal – INE, Censos – séries históricas; Alojamentos (Nº) por localização geográfica (à data dos Censos 2011) e Tipo (alojamento); Decenal – INE, Recenseamento da População e Habitação

Tabela n.º 3.1

Localização geográfica	Tipo de Alojamentos (N.º) por Localização geográfica e Tipo de Alojamento									
	Total		Alojamentos familiares				Alojamento Coletivo			
			Alojamentos clássicos		Alojamentos não clássicos		Hotéis e similares		Convivências	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
C. Vila de Rei	2533	2969	2522	2956	4	0	2	3	5	10
Fundada	535	637	534	636	0	0	0	0	1	1
S João do Peso	154	179	154	178	0	0	0	0	0	1
Vila de Rei	1844	2153	1834	2142	4	0	2	3	4	8

Número de alojamentos e tipos; Fontes: Alojamentos (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2001) e Tipo (alojamento); Decenal - INE, Recenseamento da População e Habitação;

De 2011 a 2015, deram entrada nos serviços técnicos do município, mais 78 processos de obras de habitação, sendo 43 referentes a construção nova e 35 referentes a processos de reconstrução ou alteração de habitações (Tabela n.º 3.2).

Tabela n.º 3.2

Ano	Construção nova de habitação	Ampliação alteração de habitação
2011	16	11
2012	5	7
2013	10	4
2014	6	10
2015	6	3

Número de processos com entrada nos serviços técnicos municipais entre 2011-2015

Ao contrário do país e das regiões onde se insere, o concelho de Vila de Rei registou um aumento na proporção de edifícios construídos até 10 anos antes do levantamento dos dados (*vide* gráfico seguinte). A freguesia de São João do Peso foi a que registou um maior aumento, passando de uma proporção de cerca de 11% para quase 42% de edifícios construídos.

Gráfico n.º 3.2



Proporção de edifícios construídos até 10 anos antes; Fontes: Proporção de edifícios construídos nos últimos 10 anos (%) por Localização geográfica (à data dos Censos 2001); Decenal - INE, Censos - séries históricas; Proporção de edifícios construídos nos últimos 10 anos (%) por Localização geográfica (à data dos Censos 2011); Decenal - INE, Recenseamento da População e Habitação

3.1. Taxa de variação dos edifícios

Nos períodos considerados, a taxa de variação aumentou para o concelho de Vila de Rei, tendo-se verificado igual situação na zona do Pinhal Interior Sul, mas diminuído no país (Tabela n.º 3.3). Na Fundada e S. João do Peso ocorreram, entre 1991 e 2001, taxas de variações negativas no número de alojamentos (-3,0% e -7,2%, respetivamente), havendo depois entre 2001 e 2011 variações positivas consideráveis (18,73% e 13,16%, respetivamente).

Tabela n.º 3.3

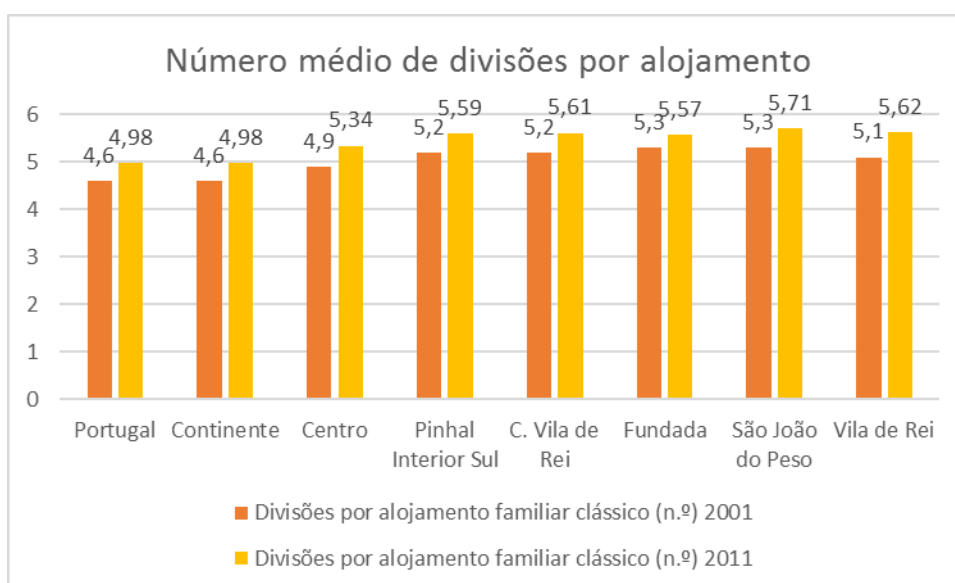
<i>Localização geográfica</i>	<i>Taxa de variação dos edifícios (%)</i>	
	<i>Período de referência dos dados</i>	
	<i>1991-2001</i>	<i>2001-2011</i>
<i>Portugal</i>	20,5	12,16
<i>Continente</i>	20,7	11,87
<i>Centro</i>	16,6	12,06
<i>Pinhal Interior Sul</i>	9,8	10,38
<i>Vila de Rei</i>	4,3	15,38
<i>Fundada</i>	-3	18,73
<i>São João do Peso</i>	-7,2	13,16
<i>Vila de Rei</i>	7,8	14,56

Taxa de variação dos edifícios; Fontes: Taxa de variação dos alojamentos (1991 - 2001) (%) por Localização geográfica (à data dos Censos 2001); Decenal - INE, Recenseamento da População e Habitação; Taxa de variação dos edifícios (2001 - 2011) (%) por Localização geográfica; Decenal - INE, Recenseamento da População e Habitação

3.2. Divisões por alojamento

O número médio de divisões por alojamento familiar clássico aumentou quer no país, quer no concelho e nas suas freguesias. O concelho de Vila de Rei possui uma média de divisões por alojamento superior à do país e também das regiões onde este se encontra (Gráfico n.º 3.3). A freguesia de São João do Peso possui, em média, o maior número de divisões por alojamento (5,3 e 5,57, respetivamente em 2001 e 2011).

Gráfico n.º 3.3

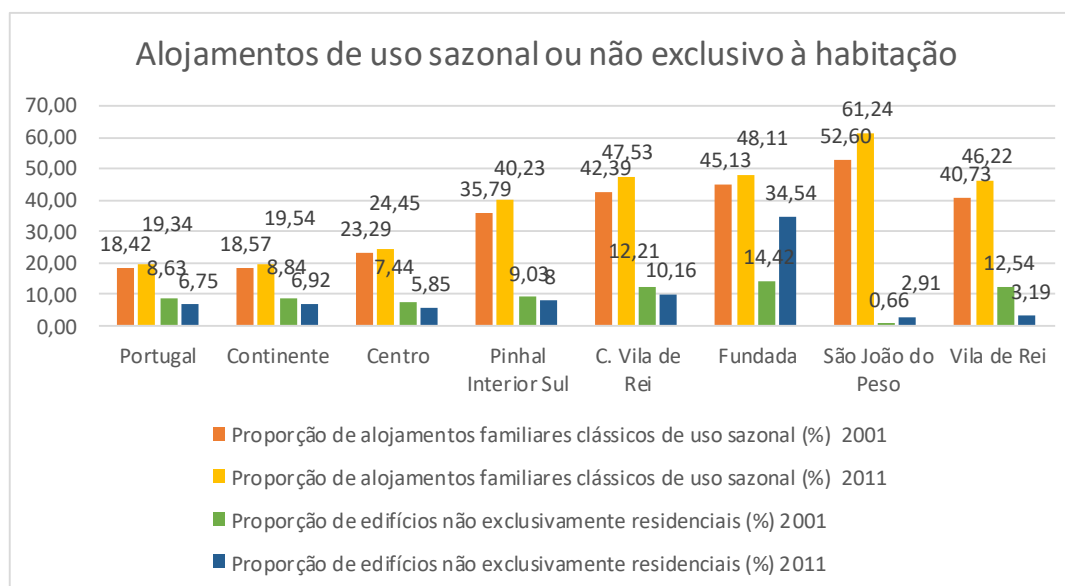


Número médio de divisões por alojamento; Fontes: Divisões por alojamento familiar clássico de residência habitual (N.º) por localização geográfica (à data dos Censos 2001); Decenal . INE, Recenseamento da População e Habitação

3.3. Tipologia de uso dos alojamentos

O concelho de Vila de Rei possui uma elevada proporção de alojamentos familiares clássicos de uso sazonal, tendo esta aumentado entre os anos de 2001 e 2011. A proporção deste tipo de edifícios no concelho também é superior à proporção nacional.

Gráfico n.º 3.4.



Alojamentos de uso sazonal ou de uso não exclusivo à habitação; Fontes: Proporção de alojamentos familiares clássicos de uso sazonal (%) por Localização geográfica (à data dos Censos 2001); Decenal - INE, Censos - séries históricas; Proporção de edifícios não exclusivamente residenciais (%) por Localização geográfica (à data dos Censos 2011); Decenal - INE, Recenseamento da População e Habitação

A freguesia onde existe uma maior proporção de edifícios de utilização sazonal é S. João do Peso (61,24% em 2011). Quanto aos edifícios de uso não exclusivamente residencial, a proporção diminuiu no concelho de Vila de Rei (de 12,21% para 10,16%), mas aumentou consideravelmente na freguesia da Fundada (onde existe uma maior proporção deste tipo de edifícios), passando de 14,42% para 34,54% dos edifícios.

3.4. Tipos de uso dos alojamentos: familiares clássicos de residência habitual

O total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual aumentou entre 2001 e 2011 (Tabela n.º 3.4), tendo aumentado em todos os tipos de entidades, exceto no de Ocupante sem encargos financeiros, que apesar de ter diminuído entre as duas datas consideradas continuava a apresentar maior frequência (com 1193 e 1001 alojamentos em 2001 e 2011, respetivamente).

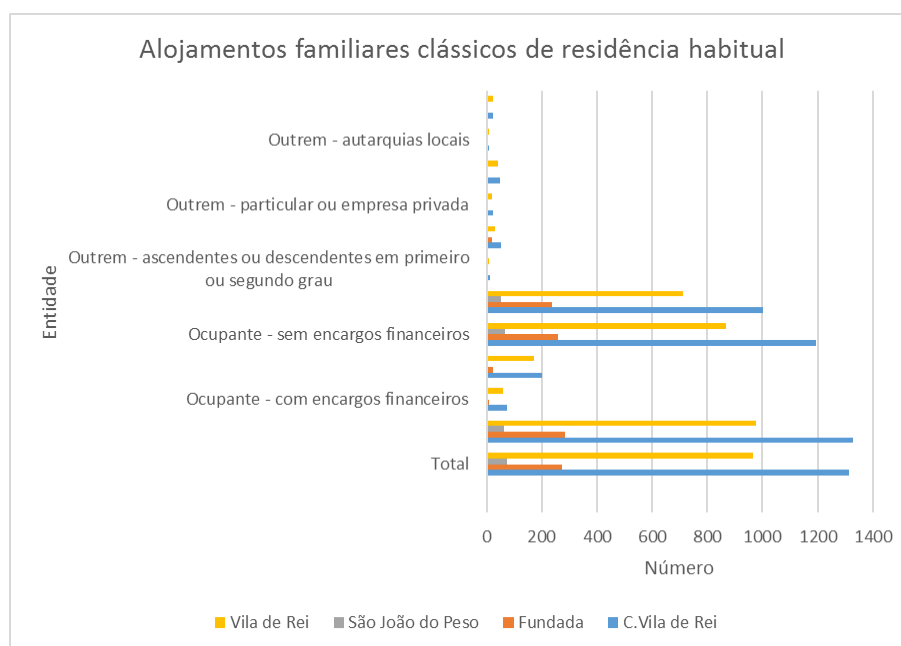
Tabela n.º 3.4

Localização geográfica	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) e Tipo de entidade proprietária											
	Total		Ocupante - com encargos financeiros		Ocupante - sem encargos financeiros		Outrem - ascendentes ou descendentes em primeiro ou segundo grau		Outrem - particular ou empresa privada		Outrem - autarquias locais	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
C. Vila de Rei	1314	1327	76	201	1193	1001	11	51	24	50	10	24
Fundada	275	286	10	24	260	236	3	20	2	5	0	1
S. J. do Peso	73	63	5	5	66	52	0	1	2	4	0	1
Vila de Rei	966	978	61	172	867	713	8	30	20	41	10	22

Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (n.º) e tipo de entidade proprietária; Fontes: Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2001), Tipo de entidade proprietária e Época de construção; Decenal - INE, Recenseamento da População e Habitação; Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2011), Época de construção e Tipo de entidade proprietária; Decenal - INE, Recenseamento da População e Habitação

Quanto às freguesias, a de Vila de Rei apresentava um número superior de alojamentos para todos os tipos de entidade proprietária.

Gráfico n.º 3.5



Alojamentos familiares clássicos de residência habitual; Fontes: Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2001), Tipo de entidade proprietária e Época de construção; Decenal - INE, Recenseamento da População e Habitação; Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2011), Época de construção e Tipo de entidade proprietária; Decenal - INE, Recenseamento da População e Habitação

3.5. Densidade de alojamentos

A densidade de alojamentos no concelho de Vila de Rei é inferior à densidade nacional e da zona do Pinhal interior sul (Tabela n.º 3.5), embora tenha aumentado entre as datas consideradas (passou de 13,2 em 2001 para 15,50 alojamentos por km² em 2011).

A freguesia com maior densidade de alojamentos é a Fundada, tendo passado de 14,6/km² em 2001 para 17,43/km² em 2011. Por seu turno, São João do Peso é a freguesia com menor densidade de alojamentos, tendo passado de 11,7/km² em 2001 para 13,72/km² em 2011.

Tabela n.º 3.5.

Localização geográfica	Densidade de alojamentos (N.º/ km²)	
	2001 N.º/ km ²	2011 N.º/ km ²
Portugal	54,8	63,75
Continente	54,6	63,30
Centro	44,4	51,37
Pinhal Interior Sul	15,6	17,44
C. Vila de Rei	13,2	15,50
Fundada	14,6	17,43
São João do Peso	11,7	13,72
Vila de Rei	13	15,17

Densidade alojamentos (n.º/km²); Fontes: Densidade de alojamentos (N.º/ km²) por Localização geográfica (à data dos Censos 2001); Decenal - INE, Recenseamento da População e Habitação

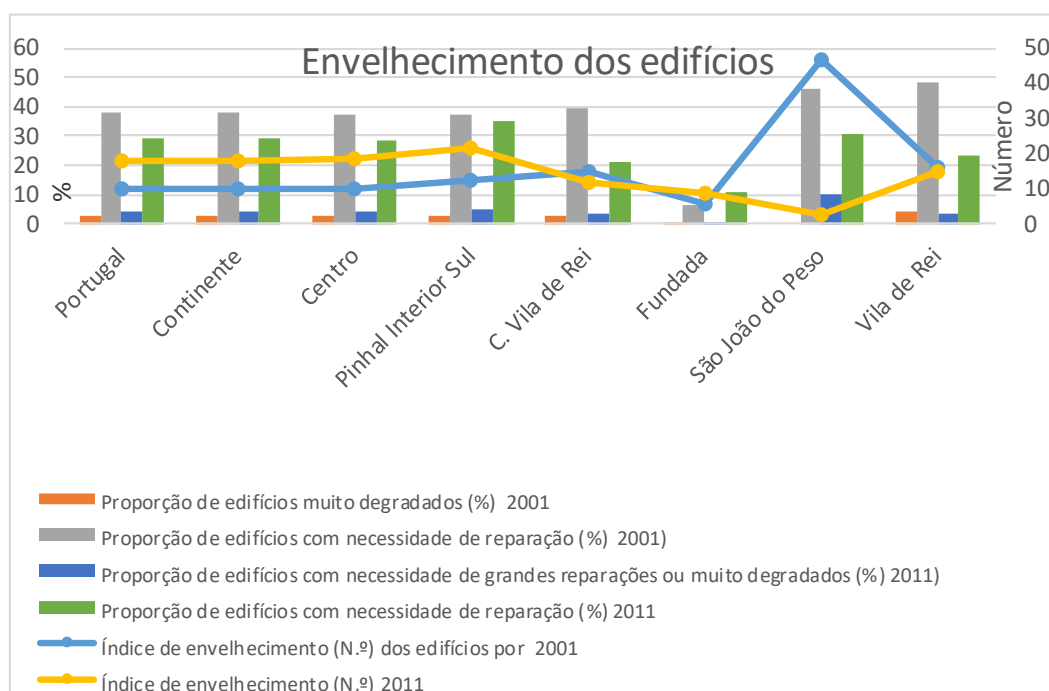
3.6. Envelhecimento dos edifícios

Em 2001, o concelho possuía um índice de envelhecimento dos edifícios muito superior quer ao do país, quer ao das zonas geográficas onde ele se encontrava inserido (Gráfico n.º 3.6). Para isso contribuía em grande parte a freguesia de São João do Peso, com um índice de envelhecimento mais de três vezes superior ao da média do concelho (464,7 contra 148,3 do concelho). Entre 2001 e 2011, este índice reduziu-se bastante, passando a estar abaixo da média nacional.

A proporção de edifícios muito degradados aumentou ligeiramente (de 3% para 3,27%), mas passou a colocar-se abaixo da média do país (4,41%). A freguesia da Fundada registou uma menor incidência de edifícios nesta categoria (0,10% em 2001 e 0,16% em 2011) e a de Vila de Rei a maior do concelho (4,20% em 2001 e 3,68% em 2011).

Quanto aos edifícios com algumas necessidades de reparação, a sua proporção diminuiu no concelho entre 2001 e 2011 (39,3% para 21,4%), passando este a colocar-se abaixo das médias regionais e da nacional. A freguesia com maior percentagem de edifícios a necessitar de alguma reparação deixou de ser Vila de Rei (48,60% em 2001) para passar a ser São João do Peso (30,81% em 2011).

Gráfico n.º 3.6



Envelhecimento e degradação dos edifícios: Fontes: Índice de envelhecimento (N.º) dos edifícios por Localização geográfica (à data dos Censos 2001); Decenal - INE, Recenseamento da População e Habitação; Proporção de edifícios muito degradados (%) por Localização geográfica (à data dos Censos 2001); Decenal - INE, Recenseamento da População e Habitação; Proporção de edifícios com necessidade de reparação (%) por Localização geográfica (à data dos Censos 2001); Decenal - INE, Recenseamento da População e Habitação; Proporção de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados (%) por Localização geográfica (à data dos Censos 2011); Decenal - INE, Recenseamento da População e Habitação; Índice de envelhecimento (N.º) dos edifícios por Localização geográfica (à data dos Censos 2011); Decenal - INE, Recenseamento da População e Habitação; Proporção de edifícios com necessidade de reparação (%) por Localização geográfica (à data dos Censos 2011); Decenal - INE, Recenseamento da População e Habitação

3.7. Idade média dos edifícios

A idade média dos edifícios do concelho diminuiu entre 2001 e 2011 (passou de 39,81 anos para 35,55 anos), ao invés da idade média dos edifícios das zonas onde o concelho se insere (Tabela n.º 3.6).

A freguesia de S. João do Peso que apresentava edifícios com uma média de idade mais elevada (54,64 anos em 2001), passou a ser a freguesia com uma média de edifícios mais jovens (20,48 anos em 2011).

Tabela n.º 3.6

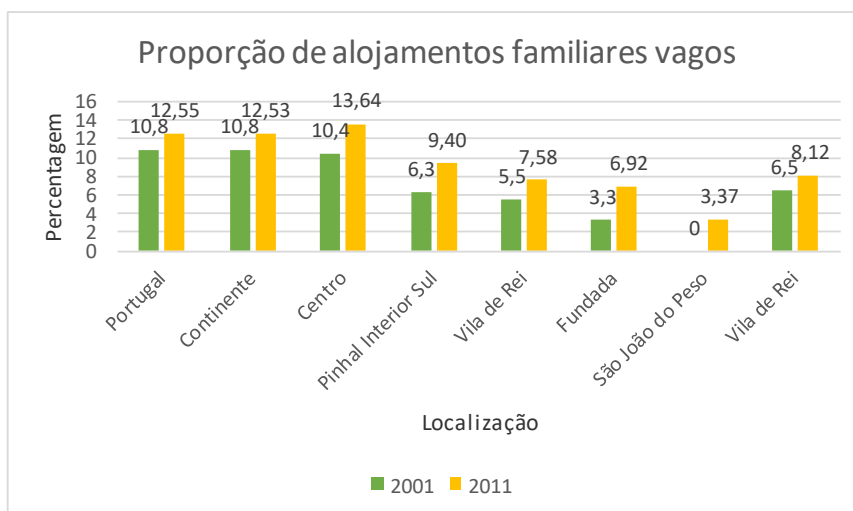
<i>Localização geográfica</i>	<i>Idade média dos edifícios</i>	
	<i>Período de referência dos dados</i>	
	<i>2001</i>	<i>2011</i>
Portugal	33,92	37,92
Continente	33,95	37,99
Centro	34,20	38,17
Pinhal Interior Sul	36,28	40,13
Vila de Rei	39,81	35,55
Fundada	29,58	32,55
São João do Peso	54,64	20,48
C. Vila de Rei	41,61	37,75

Idade média dos edifícios; Fontes: Idade média dos edifícios (Ano) por Localização geográfica (à data dos Censos 2001); Decenal - INE, Censos - séries históricas; Idade média dos edifícios (Ano) por Localização geográfica (à data dos Censos 2011); Decenal - INE, Recenseamento da População e Habitação

3.8. Alojamentos vagos

A percentagem de alojamentos clássicos familiares vagos no concelho aumentou entre 2001 e 2011. Apesar disso, manteve-se abaixo das médias quer das regiões consideradas, quer da média nacional (Gráfico n.º 3.7).

Gráfico n.º 3.7



Proporção de alojamento familiares vagos; Fonte: *Proporção de alojamentos familiares clássicos vagos (%) por localização geográfica (à data dos Censos 2001); Decenal – INE, Recenseamento da População e Habitação*

São João do Peso é a freguesia com uma menor proporção de alojamentos familiares vagos (0% em 2001 e 3,37%) em 2011, e Vila de Rei é a freguesia com a maior proporção (6,5% em 2001 e 8,12% em 2011).

3.9. Proporção de edifícios sobrelotados

O concelho manteve uma proporção de edifícios sobrelotados inferior à proporção nacional, assim como à das regiões consideradas (Tabela n.º 3.7).

A freguesia da Fundada foi a que diminuiu mais a proporção de edifícios sobrelotados (passou de 5,09% para 2,10% no período de 2001 a 2011). A freguesia de S. João do Peso manteve a proporção mais elevada de edifícios sobrelotados (8,22% e 6,35%).

Tabela n.º 3.7

<i>Localização geográfica</i>	<i>Proporção de alojamentos sobrelotados (%)</i>	
	<i>Período de referência dos dados</i>	
	<i>2001</i>	<i>2011</i>
Portugal	15,90	11,36
Continente	15,50	10,99
Centro	10,24	7,28
Pinhal Interior Sul	6,88	4,72
C. Vila de Rei	5,24	4,37
Fundada	5,09	2,10
São João do Peso	8,22	6,35
Vila de Rei	5,05	4,91

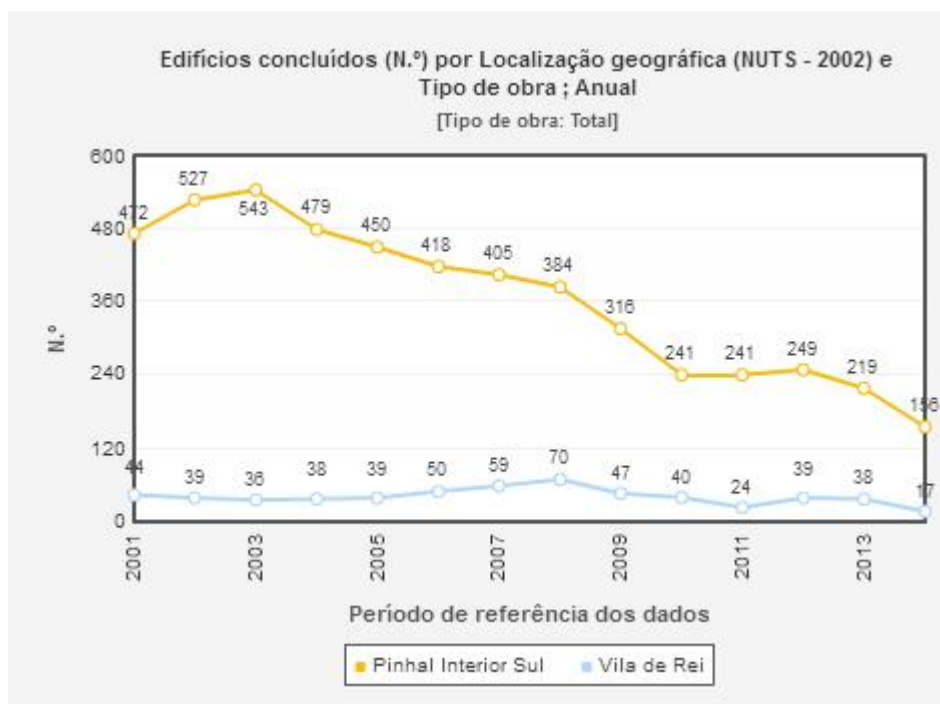
Proporção de alojamentos sobrelotados; Fontes: Proporção de alojamentos sobrelotados (%) por Localização geográfica (à data dos Censos 2011); Decenal - INE, Recenseamento da População e Habitação; Proporção de alojamentos superlotados (%) por Localização geográfica (à data dos Censos 2001); Decenal - INE, Censos - séries históricas

3.10. Construções

a) Edifícios concluídos

Na zona do Pinhal interior sul, o número de edifícios concluídos diminuiu entre 2001 e 2014. Por sua vez, o número de edifícios concluídos no concelho foi variando ligeiramente no período 2001-2014 (Gráfico n.º 3.8), tendo atingido o máximo de 70 edifícios (em 2008), e o mínimo de 17 (em 2014).

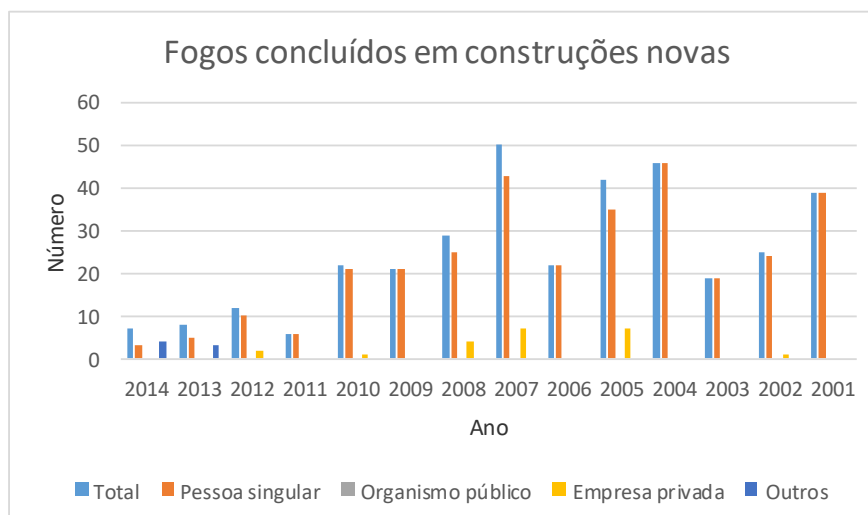
Gráfico n.º 3.8



Edifícios concluídos (N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2002) e Tipo de obra; Anual - INE, Estatísticas das Obras Concluídas

b) Fogos concluídos em construções novas

Gráfico n.º 3.9



Fogos concluídos em construções novas; **Fonte:** Edifícios concluídos (N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2002) e Tipo de obra; Anual - INE, Estatísticas das Obras Concluídas

No geral, o número total de fogos concluídos no concelho para construções novas para habitação familiar diminuiu entre 2001 e 2014, tendo a descida sido mais acentuada após o ano de 2010 (Gráfico n.º 3.9).

No ano de 2007, registou-se um número mais elevado (50) de fogos concluídos, enquanto o número mais reduzido (6) ocorreu no ano de 2011. Em todos os anos, o tipo de entidade prevalente é o da pessoa singular. Contudo, entre os anos de 2011 e 2015, foram emitidas 137 autorizações de utilização, conforme se demonstra na tabela seguinte.

Tabela n.º 3.8

Ano	N.º de autorizações de utilização emitidas
2011	33
2012	25
2013	27
2014	22
2015	30

c) Habitação Social

No âmbito da habitação social, o município de Vila de Rei dispõe, até à presente data, de 36 fogos destinados à habitação com rendas a custos controlados, localizados no Loteamento do Vale Galego.

Os fogos são constituídos por apartamentos T2 e T3, não se encontrando totalmente ocupados, uma vez que apenas estão ocupados 18 fogos.

Tabela n.º 3.9

Ano	N.º de ocupações	Desistências	N.º de Fogos vagos
2010	11	1	26
2011	6		30
2012	13		23
2013	12		24
2014	18		18
2015	18		18
2016	18		18

Para além dos 36 fogos, o município ainda dispõe de dois apartamentos, em Vila de Rei, um na antiga GNR e outro no edifício Rainha Santa Isabel, que permite dar resposta a necessidades sociais.

Tabela n.º 3.10

Freguesia	N.º Total de Habitações sociais
Vila de Rei	38
Fundada	1
São João do Peso	2

Número total de habitações sociais por freguesia

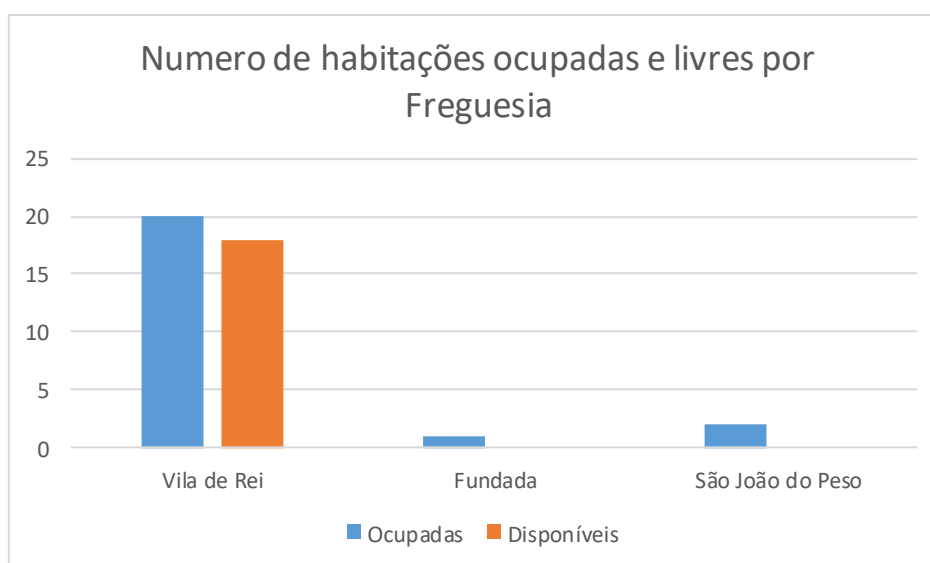
Nas sedes de freguesia existem três habitações que estão disponíveis para acolher pessoas com dificuldades económicas e/ou em risco: duas na freguesia de São João do Peso e uma na freguesia da Fundada. As habitações sociais da freguesia de S. João do Peso resultam da adaptação da antiga escola primária da freguesia em casas de habitação. Por seu turno, o edifício da freguesia da Fundada, destinado a esta função é o da antiga biblioteca.

Tabela n.º 3.11

Freguesia	Habitações Sociais	
	Ocupadas	Disponíveis
Vila de Rei	20	18
Fundada	1	0
São João do Peso	2	0

Ocupação de habitações sociais por freguesia

Gráfico n.º 3.11

*Número de Habitações sociais, ocupadas e disponíveis por Freguesia***d) Loteamentos**

O Município com o intuito de fixar população desenvolveu dois loteamentos a custos controlados, um em Vila de Rei e outro na freguesia da Fundada.

O Loteamento do Vale Galego (Vila de Rei) possui ainda 25 lotes para venda a 22.45€/m². Por seu turno, o Loteamento municipal da Fundada possui ainda 12 lotes para venda pelo valor de 15 €/m².

Tabela n.º 3.11

Ano	Loteamento do Vale Galego	Loteamento da Fundada
2004	2	-
2005	10	-
2006	10	-
2007	10	-
2008	19	2
2009	3	0
2010	2	0
2011	0	0
2012	0	0
2013	0	0
2014	0	0
2015	0	0
2016	1	0
TOTAL	57	2

Número de Lotes vendidos por ano (2004-2016)

ANÁLISE SWOT	
Demografia, População Residente e Envelhecimento	
FORÇAS	FRAQUEZAS
• Ação Social interventiva; • Incentivos à fixação da população e à criação de postos de trabalho; • Apoio à população envelhecida; • Baixo valor na aquisição de terrenos para habitação e indústria; • Baixo valor / gratuidade para acesso aos equipamentos municipais; • Segurança; • Preço reduzido da água; • Estímulo ao investimento no concelho, através de apoios; • Apoio à recuperação de edificações degradadas.	• Falta de pessoas ativas e dinâmicas; • Existências de distúrbios mentais e falta de orientação;
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
• Centralidade do concelho; • Boas acessibilidades; • Elevado número de instituições sociais; • Baixo custo de vida; • Boa qualidade de vida; • Autarquia mais familiarmente responsável; • Habitação social recente, disponível e com boas condições;	• Inexistências de transportes públicos; • Envelhecimento da população; • Baixa natalidade; • Falta de postos de trabalho especializado; • Falta de empreendedores; • Dependência de instituições.