



# HABITAÇÃO E MERCADO IMOBILIÁRIO

caderno de análise e diagnóstico operativo  
maio 2023

revisão do

## PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA

**EQUIPA:**

Jorge Carvalho

João Pedro Ferreira

Alfredo Campos

Pedro Mendonça

## ÍNDICE:

Sumário Executivo.....	5
1. Introdução .....	7
2. Parque habitacional.....	8
2.1. Visão quantitativa .....	8
2.2. Caracterização .....	9
2.2.1. Alojamento versus edifícios .....	9
2.2.2. Ocupação .....	10
2.2.3. Regime de Ocupação .....	11
2.2.4. Carências.....	11
2.2.5. Estado de conservação .....	11
2.2.6. Conclusão.....	12
2.3. Alojamento para estudantes e turistas.....	12
2.3.1. Estudantes.....	12
2.3.2. Turismo – Hotéis e Alojamentos Locais .....	13
2.4. Procura específica de jovens e idosos por Unidade Territorial.....	16
2.5. Licenciamento desde 2004 .....	18
3. O mercado da habitação.....	21
3.1. Compra e venda de habitação .....	21
3.2. Mercado de arrendamento.....	26

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Indicadores do mercado da habitação.....	9
Tabela 2 - Distribuição dos alojamentos entre uso sazonal ou secundário e vagos, por freguesia. 10	
Tabela 3 - Residências universitárias públicas existentes em Évora.....	13
Tabela 4 - Edifícios afetos a dormidas turísticas, segundo o INE.....	14
Tabela 5 - Distribuição dos ALs por freguesia do perímetro urbano. ....	15
Tabela 6 - Distribuição dos ALs por tipo e freguesia.....	15
Tabela 7 - Número de utentes dos ALs por freguesia.....	16
Tabela 8 - Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar por ano e freguesia do município de Évora .....	19
Tabela 9 - Alterações, reconstruções e ampliações de edifícios licenciados para habitação familiar por ano e freguesia do município de Évora .....	20
Tabela 10 - Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) em Évora .....	21
Tabela 11 - Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) em Évora por Domicílio Fiscal.....	22
Tabela 12 - Vendas de alojamentos familiares por trimestre em Portugal e em Évora.....	23
Tabela 13 - Contratos de compra e venda (milhões de €) de prédios em Portugal e Évora e por tipo de prédio.....	24
Tabela 14 - Edifícios à venda em fevereiro de 2023 .....	24
Tabela 15 - Tipologia dos Alojamentos à venda em fevereiro de 2023.....	25
Tabela 16 - Novos contratos de alojamento nos últimos 12 meses em Évora.....	26

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar por ano no município de Évora .....	19
Figura 2 - Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) .....	27

## **Sumário Executivo**

Em termos da habitação e do mercado imobiliário, Évora dispõe neste momento de um *Plano Local de Habitação 2020-2026* (PLH), que integra uma detalhada documentação relativa à situação habitacional em Évora. Neste sentido, este documento realizado no contexto do Plano de Urbanização de Évora, complementa a extensa análise que é feita nesse documento com um registo e a análise sumária dos dados retirados do Censo de 2021, informação sobre licenciamentos recentes, uma análise às dinâmicas do alojamento local e um retrato mais atual do mercado habitacional e do mercado imobiliário.

Em termos de diagnóstico, a análise quantitativa feita no presente documento mostra uma relativa situação de estabilidade no concelho. Assim, o número de alojamentos ocupados por famílias cresceu de forma marginal em todas as freguesias do perímetro urbano com exceção do centro histórico. Existem mais casas arrendadas, ainda que o crescimento desse segmento de mercado tenha sido marginal. Existem mais famílias a viver em casas sobrelotadas e aumentou o índice de degradação dos edifícios, com exceção para o centro histórico. Existiu também um ligeiro crescimento no número de alojamentos vagos e de segunda habitação. Por último, destaca-se também o aumento na sobrelotação de alguns alojamentos e um crescimento que não acontece de forma igual por toda a cidade dos edifícios em fase considerável de degradação. Em termos do número de novos licenciamentos, os valores são relativamente baixos quando comparados com a última década e a nova construção acabou por concentrar-se no período entre 2014 até 2021, na UF da Malagueira e Horta das Figueiras.

As secções seguintes evidenciam importantes conclusões. Assim, a realidade do crescimento do turismo, em particular da realidade dos alojamentos locais, que são agora mais de 200 e com uma capacidade superior a 1800 dormidas. Estes novos Alojamentos locais concentram-se fundamentalmente na freguesia do Centro Histórico e têm contribuído para alterar a dinâmica nesta freguesia.

A par da realidade do alojamento local, este texto analisa também a realidade da procura de dormidas por estudantes universitários e sublinha a insuficiência existente em termos da oferta de dormidas em residências públicas quando comparada com o número de estudantes deslocados e internacionais.

Por último, é feita uma análise do mercado imobiliário e das suas dinâmicas. Assim, observa-se um aumento generalizado dos preços da habitação em particular no mercado de compra e venda. No mercado de arrendamento, este crescimento tem sido muito mais modesto. Este aumento de preços é particularmente relevante no último ano com o preço médio da oferta de habitação a

variar mais de 20% na generalidade das freguesias do espaço urbano. Em termos de mercado de compra e venda de habitação é possível observar que existem dinâmica no mercado, algo que já não acontece no mercado do arrendamento onde a disponibilidade de casas nas diferentes plataformas online é muito modesta considerando a dimensão da cidade e a procura que é expectável que exista por habitação arrendada.

## **1. Introdução**

Dispondo a CME de um *Plano Local de Habitação 2020-2026* (PLH), que integra extensa documentação relativa à situação habitacional em Évora, aqui a damos por reconhecida e, assim sendo, o presente relatório apenas a pretende complementar com:

- O registo e a análise sumária dos dados retirados do Censo de 2021 e informação sobre licenciamentos recentes.
- Uma análise das novas realidades associadas ao alojamento local.
- Uma análise do mercado habitacional e do mercado imobiliário.

Refere o PLH que o seu principal objetivo é dirigir-se às pessoas e ou agregados familiares que residem com graves carências habitacionais assim como, às pessoas ou agregados familiares que não têm acesso ao mercado de habitação no concelho. Competindo aos municípios a delineação de uma Estratégia local de habitação para as graves carências habitacionais, o Plano local de habitação procura resolver os problemas de oferta para estes grupos populacionais.

Neste documento, produzido a meio do período do corrente Plano Local de Habitação, partimos de um diagnóstico de um conjunto de dimensões distintas associadas com o edificado mas também com a realidade da habitação em Évora, de modo a compreender o impacto que esta realidade poderá ter no Plano de Urbanização de Évora, através das dinâmicas oferta e procura de habitação. Este documento não está, no entanto, desligado das dinâmicas populacionais e das conclusões que se obteve na análise demográfica e social do Concelho. Um concelho que reduziu a sua população entre 2011 e 2021, onde existiram saldos migratórios negativos ao nível do concelho, mas também da cidade e das suas freguesias e urbanas e que envelhece a um ritmo elevado mas mais lento do que a realidade nacional.

Este documento está estruturado de forma a começar pelo levantamento e de diferentes dimensões relacionadas com o mercado da habitação e a disponibilidade de alojamento na área urbana e no concelho. Depois passamos para a análise da evolução do mercado habitacional em termos dos preços de transação e dos preços associados ao mercado de arrendamento. Posteriormente, analisamos a atual situação da oferta do mercado de compra e do mercado de arrendamento. Seguidamente, analisamos segmentos específicos do mercado como a procura e oferta de casa para jovens e idosos. Por fim, analisamos a realidade da oferta existente para jovens estudantes e também para turistas que visitam a cidade.

## **2. Parque habitacional**

Esta secção está dedicada a enquadrar a realidade do parque habitacional. Assim, comparam-se os resultados existentes de acordo com o Recenseamento Geral da Habitação em 2021 com os valores em 2011 para as freguesias urbanas da Cidade mas também para o Município, Alentejo Central, Alentejo e Portugal. Em primeiro lugar é apresentada uma visão quantitativa que sustenta uma caracterização que aborda questões como o Alojamento versus edifícios, a ocupação da habitação pelas famílias, o regime de ocupação, as possíveis carências e o estado de conservação. Depois esta visão é complementada por uma caracterização específica da realidade dos estudantes e turistas. Na sub-secção final deste capítulo é analisada a questão dos novos licenciamentos.

### **2.1. Visão quantitativa**

Neste exercício são comparados dados relativos para 2011 com 2021. Para 2011, são utilizados os dados resultantes do Recenseamento da Habitação 2011, onde todas as unidades territoriais foram tratadas de forma desagregada pelo INE. Por sua vez, no caso de 2021, são utilizados cálculos próprios relativos às Unidades Territoriais definidas a partir da ferramenta de SIG's do INE. Para as Uniões de Freguesia e a freguesia do Centro Histórico e dos Canaviais, bem como da cidade alargada, os valores apresentados correspondem ao somatório das freguesias consideradas como urbanas. Os dados assinalados com N/A não estão disponíveis a nível da unidade territorial abaixo da União das Freguesias pelo que não foram apresentados.



Tabela 1 – Indicadores do mercado da habitação

Áreas Territoriais (a)	Ano (b)	Alojamentos Familiares Clássicos (d)					Carências (e)		Edifícios (f)	
		TOTAL	Ocupação (%)		Habitação própria (%)	Habitação arrendada (%)	Qualitativas (%)		TOTAL	Alojamento / Edifício
			Residência habitual	Vagos + 2ª residência			Sobrelocação dos alojamentos (g)	Degradação dos edifícios (h)		
Centro Histórico	2011	4,324	56.01%	43.99%	39.76%	52.39%	9.99%	11.38%	3,138	1.38
	2021	4,239	52.16%	47.63%	38.31%	51.20%	16.28%	10.27%	3,038	1.4
Canaviais	2011	1,497	81.30%	18.70%	75.10%	14.87%	10.11%	5.95%	1,160	1.29
	2021	1,548	77.91%	21.83%	77.11%	14.18%	12.02%	6.22%	1,189	1.30
Bacelo	2011	4,040	85.17%	14.83%	78.49%	14.53%	8.22%	2.52%	2,702	1.50
	2021	4,168	87.54%	12.31%	75.20%	18.94%	N/A	N/A	2,722	1.53
Sra da Saúde	2011	4,705	80.70%	19.30%	59.89%	33.39%	8.09%	4.33%	3,119	1.51
	2021	4,844	78.24%	21.47%	57.47%	34.70%	N/A	N/A	3,150	1.54
UF do Bacelo e Sra da Saúde	2011	8,745	82.77%	17.23%	68.73%	24.42%	8.15%	3.49%	5,821	1.51
	2021	9,012	82.29%	17.45%	66.16%	26.97%	9.78%	4.60%	5,872	1.53
Malagueira	2011	5,431	86.85%	13.15%	62.31%	29.53%	10.56%	5.49%	3,535	1.54
	2021	5,505	84.69%	14.90%	62.53%	30.76%	N/A	N/A	3,581	1.54
Horta das Figueiras	2011	4,448	84.98%	15.02%	71.88%	19.29%	8.33%	3.90%	2,669	1.67
	2021	4,821	84.67%	15.00%	72.44%	21.09%	N/A	N/A	2,841	1.7
Malagueira e Horta das Figueiras	2011	9,879	86.01%	13.99%	66.56%	24.97%	9.57%	4.66%	6,401	1.54
	2021	10,326	84.54%	14.94%	67.15%	26.25%	9.96%	6.48%	6,422	1.61
Cidade e envolvente	2011	24,445	79.26%	20.74%	64.56%	27.56%	9.13%	5.73%	16,323	1.5
	2021	25,125	77.86%	21.70%	64.14%	30.12%	10.72%	6.49%	16,521	1.52
Município	2011	29,171	76.87%	23.13%	66.38%	26.10%	9.01%	6.94%	20,676	1.41
	2021	29,785	74.95%	24.95%	64.87%	26.86%	10.40%	7.58%	20,823	1.43
Alentejo Central	2011	97,907	67.58%	32.42%	71.90%	19.71%	8.57%	7.06%	80,100	1.22
	2021	98,839	64.47%	35.53%	69.97%	20.95%	9.07%	9.47%	80,507	1.23
Alentejo	2011	469,287	63.66%	36.34%	76.41%	14.86%	9.11%	8.93%	383,866	1.22
	2021	472,808	61.47%	38.53%	73.62%	13.90%	10.13%	12.24%	383,527	1.23
Portugal continental	2011	5,621,098	67.93%	32.07%	73.00%	20.16%	10.92%	9.69%	3,353,610	1.68
	2021	5,726,841	69.20%	30.80%	69.80%	22.50%	12.39%	13.98%	3,381,968	1.69

## 2.2. Caracterização

### 2.2.1. Alojamento versus edifícios

Tanto o número de alojamentos como o número de edifícios cresce entre os dois períodos censitários. A única exceção é o Centro Histórico onde o número de alojamentos e de edifícios se reduziu ligeiramente na última década (-2% de alojamentos e -3% do total de edifícios). Nas restantes freguesias, sem exceção, o total de edifícios e alojamentos cresceu ainda que a um ritmo lento. Como o total de edifícios cresceu menos que o total de alojamentos isso significa que há agora mais alojamentos por edifícios (1.52) na cidade e envolvente. Este número é mais elevado nas freguesias a Malagueira e Horta das Figueiras onde existem 1.61 alojamentos por edifícios e é

mais baixo na freguesia dos Canaviais onde existem apenas 1.30 alojamentos por edifício. Este crescimento em termos do número de alojamentos e de edifícios acontece em claro contraciclo com o que foi a evolução da população no concelho.

### 2.2.2. Ocupação

Uma análise da tabela 1 permite compreender que, apesar de ter existido uma diminuição da população, existiu um aumento de quase 700 no número total de alojamentos na cidade e sua envolvente. Destes 77,8% são agora ocupados como residência habitual, o que significa que o uso de alojamentos como residência habitual manteve-se estável tendo caído pouco mais de 1% em relação ao peso no total de alojamentos que existia em 2011. O número de alojamentos vagos e de residência secundária por sua vez aumentaram quase 300, o que representa agora 21.70% do total de alojamentos na cidade. Este crescimento da propriedade vaga ou de segunda residência é particularmente de destacar na freguesia do Centro Histórico, na antiga freguesia da Senhora da Saúde e na área correspondente à antiga freguesia da Malagueira. Para perceber a diferença entre os alojamentos classificados como vagos ou de uso sazonal ou secundário, a tabela seguinte mostra a distribuição destes no município e por freguesia.

*Tabela 2 - Distribuição dos alojamentos entre uso sazonal ou secundário e vagos, por freguesia.*

Unidade Territorial	Total de Alojamentos para uso secundário e Vagos	Secundários para uso Sazonal	%	Vagos	%	Vagos para venda ou arrendamento	Outros motivos
Évora (concelho)	7430	3126	42.1%	4304	57.9%	2095	2209
Centro Histórico	2019	780	38.6%	1239	61.4%	588	651
UF de Bacelo e Senhora da Saúde	1554	784	50.5%	770	49.5%	349	421
UF da Malagueira e Horta das Figueiras	1535	635	41.4%	900	58.6%	418	482
Canaviais	338	147	43.5%	191	56.5%	123	68

Como é possível verificar, quando analisamos com mais detalhe o total de alojamentos que não se encontram ocupados como residência habitual mas antes para uso secundário ou vagos a realidade demonstra que no total do concelho existem mais imóveis vagos que os que são usado como

secundários para uso sazonal. A única freguesia onde esta situação é exceção é a UF de Bacelo e Senhora da Saúde. De facto, no Centro Histórico mais de 61% destes alojamentos estão vagos sendo que uma parte substancial (651) nem sequer está no mercado para venda ou arrendamento. Esta análise sublinha que existe edificado suficiente em Évora para absorver qualquer carência de habitação que exista, o que acontece é que muito dele está por agora inacessível.

### **2.2.3. Regime de Ocupação**

Do total de alojamentos familiares clássicos por tipo de contrato, há a destacar o aumento da habitação arrendada, que agora representa mais de 30% dos alojamentos ocupados na cidade e sua envolvente. Este crescimento do mercado de arrendamento aconteceu em praticamente todas as freguesias com exceção do Centro Histórico, onde a percentagem de casas arrendadas caiu embora se mantenha acima dos 50%. A freguesia dos canaviais é aquela que revela um valor mais baixo de percentagem de casas arrendadas sendo que apenas 14.18% do alojamento corresponde a esta tipologia de regime de ocupação. Em alternativa, o total de casas detidas como habitação própria diminui ligeiramente na zona da cidade e sua envolvente com exceção da freguesia dos Canaviais (onde aumenta para 77.1%, o valor mais alto de todas as freguesias) e para a União das Freguesias da Malagueira e Horta das Figueiras onde a percentagem de casa própria passa para os 67.15%.

### **2.2.4. Carências**

Em termos de carências é possível notar que os indicadores pioraram em geral tanto em termos da sobrelotação dos alojamentos como em termos da degradação dos edifícios com algumas exceções. Em termos da sobrelotação, esta aumentou de forma particularmente dramática no Centro histórico passando de 10% para 16% no espaço de 10 anos. Nas outras freguesias, o peso relativo dos alojamentos que se encontram em sobrelotação aumentou de forma importante. Por exemplo, na freguesia dos Canaviais, este valor passou de 10% em 2011 para 12% em 2021. A UF do Bacelo e da Senhora da Saúde apresenta o valor mais baixo com 9.8% dos alojamentos a terem um número de pessoas superior ao considerado adequado tendo em conta a dimensão da habitação. Assim, este indicador apresenta já um valor de 10,7% na cidade e de 10,4% no município.

### **2.2.5. Estado de conservação**

Em termos do estado de conservação dos edifícios, o nosso indicador contabiliza para 2011, os edifícios com necessidade de reparação média ou grande e em 2021 os classificados como

“dimensão da reparação média ou profunda”. Em termos de degradação, o número de edifícios em mau estado cresceu de 5,7% em 2011, para 6,5% em 2021. É importante realçar que este aumento está refletido em todas as freguesias com uma importante exceção, o Centro Histórico. Nesta freguesia, o número de edifícios em elevado estado de degradação diminuiu de 12% para 10%. Este valor está ainda acima da média do município mas revela uma importante tendência para a reconversão de uma parte do edificado. Em termos relativos, a freguesia que mais vê o número de edifícios em fase de degradação crescer é a UF da Malagueira e da Horta das Figueiras. Neste caso, o número de edifícios degradados cresce de 4.7% para 6.5% no espaço de 10 anos. É importante referir que o valor de Évora, tanto da cidade e envolvente como do município, está ainda abaixo do verificado no município (7,6%), no Alentejo e no País e importa destacar a evolução positiva que aconteceu a nível do Centro Histórico com o número de edifícios degradados a passar de 11,4% em 2011 para 10,3% em 2021.

#### **2.2.6. Conclusão**

Em suma, Évora revela uma situação relativamente estável em termos do mercado habitacional com a década entre 2011 e 2021 a não demonstrar alterações profundas no mercado habitacional evidenciando apenas um ligeiro crescimento no número de alojamentos vagos e de segunda habitação. Esta realidade há que somar ao aumento que é analisado na próxima secção dos Alojamentos Locais e do Turismo. De forma semelhante assiste-se a um aumento do mercado de arrendamento. Por último, destaca-se também o aumento na sobrelotação de alguns alojamentos e um crescimento que não acontece de forma igual por toda a cidade dos edifícios em fase considerável de degradação.

### **2.3. Alojamento para estudantes e turistas**

#### **2.3.1. Estudantes**

É particularmente difícil estabelecer onde vivem os estudantes na cidade com um elevado grau de detalhe em termo da desagregação territorial. No entanto, no exercício deste trabalho foi feito um exercício exaustivo sobre onde se localizam as residências de estudantes universitários em Évora. É de recordar que a Universidade de Évora tem mais de 8 mil alunos, muitos dos quais são deslocados de outras regiões do País mas também internacionalmente. De facto, segundo dados da própria Universidade mais de 1500 estudantes têm origem em outros países. Este facto promove uma procura adicional por casas em regime de arrendamento que importa considerar no caso do

corrente Plano de Urbanização. A Universidade disponibiliza camas em residências universitárias que apenas corresponde a uma pequena parte da procura existente por habitação estudantil. As residências universitárias estão essencialmente localizadas no centro histórico. A Tabela seguinte mostra descreve a localização e capacidade de cada uma das residências universitárias públicas existentes.

*Tabela 3 - Residências universitárias públicas existentes em Évora*

Designação	Capacidade	Morada	Freguesia
<b>Residência António Gedeão</b>	291 camas	Rua Amadeu Sousa Cardoso	Horta das Figueiras
<b>Residência Manuel Álvares</b>	72 camas	Avenida da Universidade	Senhora da Saúde
<b>Residência Florbela Espanca</b>	50 camas	Rua da Rampa, 2	Centro Histórico
<b>Residência Soror Mariana</b>	46 camas	Rua Diogo Cão, 6	Centro Histórico
<b>Residência Bento de Jesus Caraça</b>	25 camas	Avenida D. Leonor Fernandes 43	Senhora da Saúde
<b>Residência Portas de Moura</b>	21 camas	Rua D. Augusto Eduardo Nunes, 18	Centro Histórico
<b>Residência Eborim</b>	20 camas	Rua do Eborim, 7	Centro Histórico

Em termos de preços praticados, a residência universitária estudantil apresenta-se como uma opção económica mas está essencialmente disponível apenas para aqueles que comprovem ter carências financeiras. Assim, no ano de 2022/23, os bolseiros de ação social pagavam 77.56 € por mês e os não bolseiros pagavam 145 €. A Universidade oferecia também a opção de Apartamento T0 em algumas das suas residências pelo preço médio de 215 €. Havia também a opção de quartos individuais pelo valor médio de 175/185 €. Alunos de Programas específicos designados pela Universidade de Évora pagariam cerca de 150 € enquanto investigadores que se deslocassem a Évora para estadias de curta duração podiam usufruir de um quarto individual por 200 €, quartos duplos ou triplo por 150 € por pessoa e de um apartamento T0 por 250 €.

### 2.3.2. Turismo – Hotéis e Alojamentos Locais

No quadro dos alojamentos com um fim coletivo existem também os hotéis e os alojamentos locais. Como foi observado no documento onde se faz a análise económica, o turismo no município de

Évora assistiu a uma importante expansão ao longo da última década. A tabela 4 discrimina o número atual de estabelecimentos hoteleiros no município.

*Tabela 4 - Edifícios afetos a dormidas turísticas, segundo o INE.*

	Estabelecimentos	Capacidade	Capacidade / Estabelecimento
Total (INE)	51	3300	65
Hóteis	17	2471	145
5 estrelas	2	...	...
4 estrelas	8	1355	169
3 estrelas	5	595	119
2 estrelas	2	...	...
Hotéis - Apartamentos	1	100	100
4 estrelas	1	100	100
Alojamento Local (com 10 camas ou mais)	20	481	24
Turismo no espaço rural e de habitação	13	248	19

Assim há mais de 17 hotéis que têm uma capacidade de 2471 hóspedes. Destes, 2 têm cinco estrelas, 8 têm quatro estrelas, 5 têm três estrelas e 2 têm duas estrelas. Os hotéis de 4 estrelas correspondem a mais de 50% da oferta hoteleira quando avaliada em termos da capacidade. Além disso, existe também um hotel-apartamento com 100 camas que é atualmente classificado como tendo quatro estrelas. Em termos do “Turismo no espaço rural e de habitação” existem 13 estabelecimentos com capacidade para 248 hóspedes. Estes estabelecimentos estão maioritariamente localizados na parte rural do município e, portanto, encontram-se fora do âmbito do corrente Plano de Urbanização.

Por fim, o quadro acima mostra que existem 20 alojamentos locais com mais de 10 camas, o que corresponde a uma capacidade de 481 hóspedes. No entanto, importa ter em consideração que segundo o Registo Nacional de Alojamentos Locais apenas 20% dos alojamentos locais têm mais de 10 camas. Assim, esta análise do INE deixa de fora 80% dos Alojamentos Locais que correspondem a cerca de 51% da capacidade de alojamento. Para melhor perceber a distribuição de Alojamentos Locais em Évora a tabela seguinte mostra a sua distribuição por freguesia.

*Tabela 5 – Distribuição dos ALs por freguesia do perímetro urbano.*

	Número de ALs	Percentagem do município
Évora	216	100%
Centro Histórico	193	78,5%
Bacelo e Senhora da Saúde	16	6,5%
Malagueira e Horta das Figueiras	15	6,1%
Canaviais	7	2,8%

Como é possível observar, dos 216 ALs existentes no município de Évora, a sua grande maioria está localizado no centro histórico, estando apenas 21,5% destes localizado fora. Fora do perímetro urbano existem apenas 15 ALs, tantos como aqueles que existem na UF da Malagueira e Horta das Figueiras e menos um do que existe na UF do Bacelo e da Senhora da Saúde. Em termos de tipo de alojamento, a distribuição pelas freguesias é também heterogénea. A tabela seguinte mostra como se dividem os ALs por tipo e freguesia.

*Tabela 6 - Distribuição dos ALs por tipo e freguesia.*

	Apartamento	Moradia	Quarto em casa partilhada	Estabelecimento de Hospedagem
Évora	95	118	4	29
Centro Histórico	87	80	4	22
Bacelo e Senhora da Saúde	2	11	0	3
Malagueira e Horta das Figueiras	5	8	0	2
Canaviais	0	6	0	1

Assim, podemos ver que o Centro Histórico tem uma variedade de ALs que engloba apartamentos (45%), moradias (41%) mas também 11% de estabelecimentos de hospedagem e ainda 2% correspondem a quartos em casas partilhadas. Nas outras freguesias a maior parte dos ALs correspondem a Moradias havendo um número residual de apartamentos. Em termos de dimensão, importa perceber a capacidade dos ALs localizados nas diferentes freguesias, assim a Tabela seguinte mostra qual é a capacidade, em termos do número de utentes.

*Tabela 7 – Número de utentes dos ALs por freguesia*

	Capacidade máxima dos ALs	% do total do município	Capacidade / Estabelecimento
Évora	1873	100%	7,6
Centro Histórico	1371	73,2%	7,1
Bacelo e Senhora da Saúde	159	8,5%	9,9
Malagueira e Horta das Figueiras	171	9,1%	11,4
Canaviais	55	2,9%	7,9

Assim, percebe-se que o Centro Histórico apresenta os ALs que têm menor dimensão de todas as freguesias urbanas do concelho. Por sua vez, na freguesia da Malagueira e Horta das Figueiras, os Alojamentos Locais têm uma dimensão superior de mais de 11 utentes por estabelecimento. Esta análise mostra como as Alojamentos Locais são já uma importante fatia da realidade turística da cidade que tem vindo a crescer de forma exponencial ao longo da última década.

#### **2.4. Procura específica de jovens e idosos por Unidade Territorial**

A procura por habitação diverge em grupos específicos da população. Por exemplo, pessoas mais idosas tendem a viver em casas mais pequenas, uma vez que os núcleos familiares tendem a ser mais pequenos, sendo em muitos casos compostos apenas por uma pessoa. Por outro lado, famílias de jovens adultos tendem a precisar de casas maiores por terem diversos filhos. Há ainda a especificidade já referida, dos estudantes universitários, que podem viver em casas maiores ocupando apenas um dos quartos com outros colegas. Para perceber melhor esta realidade procurámos olhar para a composição etária das diferentes unidades territoriais. Uma limitação nesta análise é que, por ser ano de pandemia, o INE não contabilizou nos Censos a população presente que, grosso modo, no caso de cidades universitárias tende a corresponder aos estudantes deslocados. Assim, limitamos a nossa análise à distribuição populacional dos segmentos mais jovens e mais idosos da população. Esta análise é baseada em unidades territoriais desenhadas e apresentadas já em outros documentos do PUÉ.



Tabela 8 – Distribuição dos indivíduos por unidade territorial e grupo etário

		Total de ind.	Ind. com menos de 15 anos	Ind. com idade entre os 15 e os 24 anos	Ind. com 65 ou mais anos de idade	% de indivíduos com menos de 15 anos	% de ind. com idade entre os 15 e os 24 anos	% de ind. com mais de 65 anos de idade
<b>Centro Histórico</b>	Centro Histórico	4315	454	404	1201	10.5%	9.4%	27.8%
	Leões	538	97	42	79	18.0%	7.8%	14.7%
<b>Bacelo</b>	Granito	2841	457	344	372	16.1%	12.1%	13.1%
	Baceló/Corunheiras	4116	554	445	879	13.5%	10.8%	21.4%
	Frei Aleixo	1138	165	114	231	14.5%	10.0%	20.3%
	Envolvente Norte Bacelo	604	76	46	180	12.6%	7.6%	29.8%
<b>Senhora da Saúde</b>	Porta de Machede	2127	298	191	494	14.0%	9.0%	23.2%
	Zona de Urbanização nº1	2202	258	202	687	11.7%	9.2%	31.2%
	Senhora da Saúde	2639	292	248	835	11.1%	9.4%	31.6%
	Envolvente Nascente	1617	225	203	362	13.9%	12.6%	22.4%
<b>Horta das Figueiras</b>	Rossio/Estação	1219	126	138	350	10.3%	11.3%	28.7%
	Estrada das Alcaçovas	2453	318	285	510	13.0%	11.6%	20.8%
	Horta das Figueiras	2956	425	386	413	14.4%	13.1%	14.0%
	Casinha	1286	216	159	245	16.8%	12.4%	19.1%
	Parque Industrial/Almeirim	1777	340	195	234	19.1%	11.0%	13.2%
	Parque Agrícola	95	10	11	29	10.5%	11.6%	30.5%
	São José da Ponte	414	91	41	49	22.0%	9.9%	11.8%
	Envolvente Sul	268	40	29	64	14.9%	10.8%	23.9%
<b>Malagueira</b>	Senhora da Glória	1206	154	101	379	12.8%	8.4%	31.4%
	Malagueira	2817	317	322	543	11.3%	11.4%	19.3%
	Alto dos Cucos/Cruz da Picada	2974	433	315	720	14.6%	10.6%	24.2%
	Vista Alegre	3201	416	330	954	13.0%	10.3%	29.8%
	Espaço Cultural	69	12	4	19	17.4%	5.8%	27.5%
	Envolvente Poente	860	116	109	183	13.5%	12.7%	21.3%
<b>Canaviais</b>	Canaviais	2153	346	252	331	16.1%	11.7%	15.4%
	Zona Envolvente Norte Canaviais	1161	140	134	318	12.1%	11.5%	27.4%

Assim, como é possível verificar, a unidade territorial que apresenta uma população mais jovem é a de São José da Ponte na freguesia da Horta das Figueiras. É também importante destacar as concentrações de mais de 15% de jovens com menos de 15 anos na zona dos Leões e Granito, na freguesia do Bacelo, da Casinha e do Parque Industrial na Horta das Figueiras, do Espaço cultural, uma área pouco habitada da freguesia da Malagueira e na freguesia dos Canaviais. Em sentido contrário, as zonas com menos jovens correspondem ao Centro Histórico, ao Rossio/Estação no centro da cidade e ao Parque Agrícola na freguesia da Horta das Figueiras.

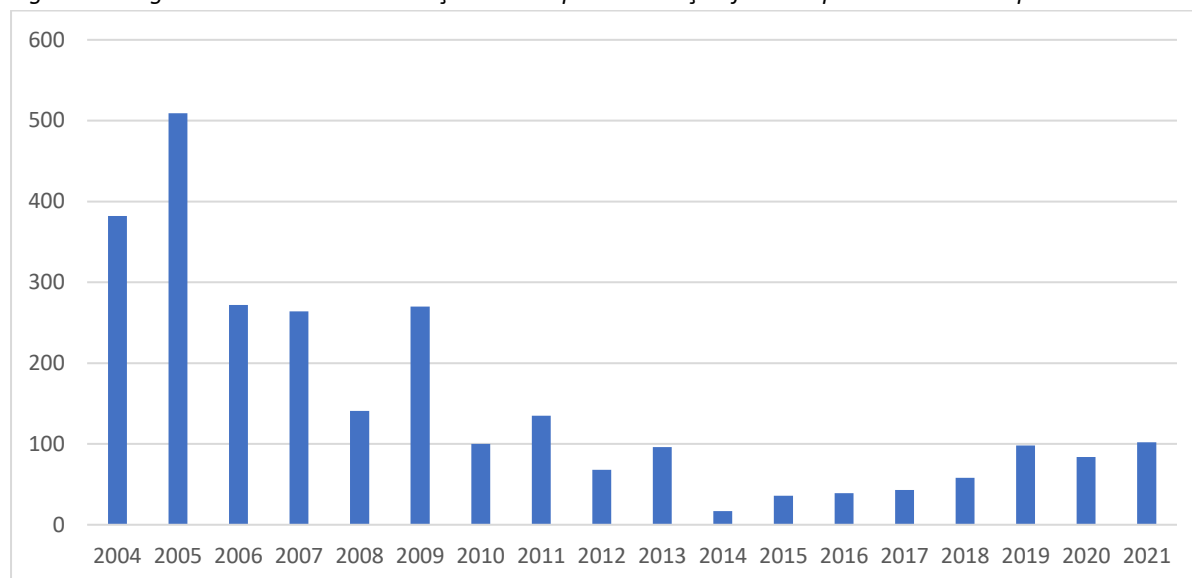
Em termos do segundo grupo etário analisado, com idades compreendidas entre os 15 e os 24 anos, encontramos os valores mais baixos na zona dos Leões, e da Envolveinte Norte da freguesia do Bacelo e do Espaço Cultural na freguesia da Malagueira. A zona da Horta das Figueiras, da freguesia da Horta das Figueiras é o que apresenta uma maior percentagem deste grupo etário no total da sua população. Há, no entanto, ainda a destacar a elevada percentagem observada nas zonas do Granito, da Envolveinte Poente e da Envolveinte Nascente.

Finalmente, em termos dos mais idosos, e ao contrário do que seria de esperar, a maior concentração em termos relativos não está na freguesia do Centro Histórico. De facto, os maiores de 65 anos representam 31.6% dos indivíduos que residem na zona da Senhora da Saúde e 31.4% dos que vivem na zona da Senhora da Glória, pertencente à antiga freguesia da Malagueira. Na ex-freguesia da Senhora da Saúde há também a destacar a zona da urbanização nº1 onde 31.2% dos indivíduos têm mais de 65 anos. Acima dos 30% está ainda a zona do Parque Agrícola, uma zona com apenas 95 habitantes localizada na antiga freguesia da Horta das Figueiras. Em contrapartida, as zonas onde a população envelhecida é mais rara estão localizadas na ex-freguesia do Bacelo, em particular nas zonas de Leões e Granito. Nestas duas zonas, os mais idosos representam menos de 15% da população. O mesmo acontece na zona das Hortas das Figueiras e de São José da Ponte embora esta freguesia apresenta outras zonas que se encontram acima dos 20% de população com mais de 65 anos (Rossio/Estação, Parque agrícola, Envolveinte Sul, Estrada das Alçaçovas). Na ex-freguesia da Malagueira, há apenas uma zona onde o peso dos maiores de 65 anos é inferior a 20% (zona da Malagueira). Por fim, a freguesia dos Canaviais apresenta uma percentagem menor da população idosa no centro da freguesia mas uma população relativamente idosa (27.4% com mais de 65 anos) quando olhamos para a sua envolvente.

## **2.5. Licenciamento desde 2004**

Um aspeto central que ainda não foi abordado é o da construção de habitação nova. Durante as últimas duas décadas a construção de nova habitação foi parte central da política de expansão do mercado habitacional. No entanto, mais recentemente, e em particular após a crise financeira, esta realidade perdeu importância e o número de licenciamentos para novos fogos caiu drasticamente sendo mesmo considerado de marginal em muitas áreas do país. A Figura seguinte mostra o número de novos licenciamentos em Évora na última década.

Figura 1 – Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar por ano no município de Évora



Fonte: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

Assim, observando a Figura 1, é evidente como os novos fogos foram perdendo relevância no quadro do mercado da habitação em Évora e que a sua disponibilidade ao longo da última década foi manifestamente inferior em relação ao que aconteceu na década de 2001 até 2011. De facto, entre os anos de 2014 e 2021 foram licenciados 477 fogos, valor inferior ao que foi licenciado apenas no ano de 2005, 509 fogos. Por outro lado, importa olhar onde é que estes novos fogos estão a ser construídos. A Tabela 8 mostra a ocorrência de novos licenciamentos entre 2014 e 2021 por freguesia.

Tabela 8 – Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar por ano e freguesia do município de Évora

	Município	Centro Histórico	UF Bacelo e Senhora da Saúde	UF da Malagueira e Horta das Figueiras	Canaviais	Rurais
2021	102	8	31	55	5	3
2020	84	0	31	44	4	5
2019	98	0	34	55	3	6
2018	58	0	24	30	1	3
2017	43	0	10	28	4	1
2016	39	1	6	26	2	4
2015	36	0	9	25	0	2
2014	17	0	11	4	2	0

Fonte: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

Assim, é possível concluir que a dinâmica de construção de novos fogos, embora a um ritmo lento quando comparado com a década anterior, aconteceu essencialmente na Freguesia da Malagueira e da Horta das Figueiras e, a um ritmo menor mas relevante, na UF do Bacelo e da Senhora da Saúde. Esta dinâmica de construção de novos fogos é praticamente inexistente no Centro Histórico, na freguesia dos Canaviais e nas freguesias rurais do município.

Por fim, e embora a informação estatística na rúbrica das renovações e ampliações seja mais questionável porque nem sempre são requisitadas licenças às autarquias, importa olhar para as licenças concedidas por freguesia e perceber como é que as dinâmicas diferem do licenciamento de novos fogos.

*Tabela 9 – Alterações, reconstruções e ampliações de edifícios licenciados para habitação familiar por ano e freguesia do município de Évora*

	Município	Centro Histórico	UF Bacelo e Senhora da Saúde	UF da Malagueira e Horta das Figueiras	Canaviais	Rurais
2021	25	15	4	2	2	2
2020	25	15	3	3	3	1
2019	16	4	5	2	2	3
2018	23	11	5	5	0	2
2017	9	5	1	0	0	3
2016	12	2	3	5	0	2
2015	10	4	2	4	0	0
2014	12	4	2	4	0	2

A tabela 9 sintetiza a distribuição espacial do licenciamento para ampliação, alteração e reconstrução de edifícios no município de Évora por freguesia com o destino de habitação familiar. É possível observar uma tendência recente mas acentuada de renovação da habitação do centro histórico quando comparado com as restantes freguesias, e que contrasta com a distribuição espacial de licenciamento de novos fogos.

### 3. O mercado da habitação

#### 3.1. Compra e venda de habitação

O mercado de compra e venda de habitação própria vive um momento crítico no país, com as tendências a afetarem sem exceção a realidade dos concelhos dos mais urbanos aos mais rurais, de forma extraordinária por todo o País. De acordo com dados do Eurostat, Portugal é dos países da União Europeia onde o preço das casas mais disparou na última década. Assim, enquanto na União Europeia o preço médio do m2 de habitação aumentou 48% entre 2010 e 2022, em Portugal o crescimento situou-se acima dos 80% tendo crescido de forma mais impressionante e exponencial a partir da pandemia como vai ser possível observar nas Tabelas seguintes. Évora não fugiu a esta dinâmica e a Tabela 10 mostra o valor mediano das vendas por m2 dos alojamentos familiares em Évora de acordo com as diferentes categorias de alojamento familiar.

*Tabela 10- Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) em Évora*

	Total	Novos	Existentes
<b>3.º Trimestre de 2022</b>	1558	1576	1557
<b>2.º Trimestre de 2022</b>	1502	1540	1500
<b>1.º Trimestre de 2022</b>	1473	1550	1434
<b>4.º Trimestre de 2021</b>	1402	1522	1370
<b>3.º Trimestre de 2021</b>	1343	1500	1316
<b>2.º Trimestre de 2021</b>	1316	1491	1288
<b>1.º Trimestre de 2021</b>	1322	1483	1305
<b>4.º Trimestre de 2020</b>	1316	1459	1296
<b>3.º Trimestre de 2020</b>	1288	1371	1279
<b>2.º Trimestre de 2020</b>	1268	1351	1250
<b>1.º Trimestre de 2020</b>	1243	1345	1217
<b>4.º Trimestre de 2019</b>	1194	1305	1179

Assim, como é possível verificar entre o quarto trimestre de 2019 o valor era de 1194 € por m2, o que significa que até ao terceiro trimestre de 2022 se verificou um aumento de 30% neste período. Este aumento é particularmente significativo no mercado dos alojamentos familiares existentes (ou usados), sendo que em 2022 o valor é quase igual ao valor dos alojamentos novos.

Uma das coisas que tem sido particularmente discutida no quadro político português é se o crescimento exponencial do valor do mercado da habitação está particularmente relacionado com

o aumento da exposição a mercados exteriores, seja por via da União Europeia seja através de medidas como o Vistos Gold. A tabela 11 desagrega os valores medianos das vendas por m<sup>2</sup> mas agora de acordo com o domicílio fiscal do comprador distinguindo entre os nacionais e os estrangeiros.

*Tabela 11 - Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) em Évora por Domicílio Fiscal*

	Total	Território Nacional	Estrangeiro
<b>3.º Trimestre de 2022</b>	1558	1534	2309
<b>2.º Trimestre de 2022</b>	1502	1491	2196
<b>1.º Trimestre de 2022</b>	1473	1455	2227
<b>4.º Trimestre de 2021</b>	1402	1389	
<b>3.º Trimestre de 2021</b>	1343	1329	
<b>2.º Trimestre de 2021</b>	1316	1305	
<b>1.º Trimestre de 2021</b>	1322	1315	
<b>4.º Trimestre de 2020</b>	1316	1306	
<b>3.º Trimestre de 2020</b>	1288	1283	
<b>2.º Trimestre de 2020</b>	1268	1258	
<b>1.º Trimestre de 2020</b>	1243	1237	
<b>4.º Trimestre de 2019</b>	1194	1187	

Assim, desde que o INE começou a reportar estes valores em 2022, observa-se que de facto, existe uma diferença significativa entre o valor pago por aqueles com domicílio fiscal no estrangeiro e os que têm domicílio fiscal em Portugal. De facto, isto revela que aqueles com domicílio fiscal no estrangeiro têm maior capacidade de investimento e/ou vêm à procura de adquirir casa nos segmentos mais caros do mercado habitacional. No entanto, importa também salientar que estes correspondem a uma parte pequena do mercado habitacional de Évora.

Este aumento dos preços não tem sido exatamente acompanhado por uma diminuição da intensidade do mercado da habitação tendo-se mantido relativamente estável o valor de número de compras e vendas para o mesmo período considerado na Tabela 12.

*Tabela 12 - Vendas de alojamentos familiares por trimestre em Portugal e em Évora*

	Portugal	Évora
<b>2.º Trimestre de 2022</b>	41020	184
<b>1.º Trimestre de 2022</b>	40972	192
<b>4.º Trimestre de 2021</b>	42735	203
<b>3.º Trimestre de 2021</b>	40673	179
<b>2.º Trimestre de 2021</b>	39600	161
<b>1.º Trimestre de 2021</b>	32842	147
<b>4.º Trimestre de 2020</b>	37126	192
<b>3.º Trimestre de 2020</b>	33801	125
<b>2.º Trimestre de 2020</b>	24935	146
<b>1.º Trimestre de 2020</b>	34747	194
<b>4.º Trimestre de 2019</b>	39741	206

Fonte: INE (2023)

Assim, ao olhar a variação entre o quarto trimestre de 2019 e o segundo trimestre de 2022 é possível verificar valores muito semelhantes ao longo do período. De facto, se se admitir que existe alguma sazonalidade no mercado da habitação é possível perceber que o número de casas transacionadas no quarto trimestre de 2021 é praticamente igual ao número do quarto trimestre de 2019 e está inclusivamente acima do quarto trimestre de 2020. De facto, seguindo a mesma lógica, o segundo trimestre de 2022 está até bastante acima do segundo trimestre de 2020, sendo que este foi no auge da pandemia e da aplicação das primeiras medidas de isolamento.

Por fim, importa compreender se o crescimento dos valores transacionados no mercado habitacional é algo recente dos últimos anos ou se já se verificava como tendência ao longo da última década. Assim, a Tabela 13 mostra como, a preços correntes, o valor total dos contratos de compra e venda no mercado imobiliário cresceram em Évora e no país.

Tabela 13 - Contratos de compra e venda (milhões de €) de prédios em Portugal e Évora e por tipo de prédio

	Portugal				Évora			
	Total	Urbanos	Rústicos	Mistos	Total	Urbanos	Rústicos	Mistos
2019	25955	24352	1057	547	113	98	9	6
2018	26150	24582	1049	519	115	100	7	8
2017	24334	22967	868	500	96	74	7	15
2016	18223	17117	741	364	97	77	17	3
2015	15131	14225	596	310	62	53	5	4
2014	12118	11299	558	260	45	36	6	3
2013	10673	9493	969	211	65	59	3	3
2012	9490	8654	588	249	40	35	1	3
2011	12291	11286	709	296	75	67	3	5
Δ 2011/19	111%	116%	49%	85%	50%	47%	161%	12%

Assim, como é possível verificar existiu um crescimento importante das dinâmicas do mercado habitacional para compra e venda no País e em Évora sendo que em Évora foi substancialmente menor mas ainda relevante com um aumento de 50% no espaço de 10 anos. Este crescimento é explicado simultaneamente pelo aumento de transações (ver Tabela 4) mas também pelo aumento do valor médio das mesmas como já observámos.

Em termos da oferta para aquisição de casa, para melhor compreender as atuais dinâmicas da oferta imobiliária da cidade e as diferenças entre as freguesias efetuámos um levantamento da atual disponibilidade. A Tabela 14 sintetiza estes resultados por freguesia da cidade.

Tabela 14 – Edifícios à venda em fevereiro de 2023

	Apartamentos nº	Moradias nº	Lojas nº	Preços em janeiro/2023 €/m <sup>2</sup> ac	Evolução de preços desde janeiro/2022
Cidade	52	168	58	2046	+ 39,1%
Centro Histórico	23	51	41	2491	+ 41,6%
Malagueira / Horta Figueiras	21	44	11	1885	+27,9%
Bacelo / Sra. Saúde	8	36	5	2109	+23,9%
Canaviais	0	12	1		

Fonte: Idealista



Sendo este o valor médio das ofertas disponíveis não é surpreendente que o valor esteja acima da média das transações efetuadas demonstrado na Tabela 3. Ainda assim, é fácil de concluir que perante a evolução dos atuais valores da oferta o mercado mostra uma dinâmica de valorização forte que pode ter profundos impactos na disponibilidade de habitação para certos segmentos mais carenciados da população. Importa compreender que isto acontece ao mesmo tempo que a evolução das taxas Euribor cria uma pressão acentuada no pagamento de habitação nos novos contratos de hipoteca de compra e venda e naqueles que adquiriram casa com base em taxas variáveis. Mesmo considerando que os preços pedidos são habitualmente superiores aos de venda, conclui-se que a compra de um alojamento de 100 m<sup>2</sup>ac, o que corresponde a T2 ou a T3 pequeno, não anda longe dos 200 mil€.

Um aspeto interessante é perceber que o Centro histórico mantém o valor mais alto do m<sup>2</sup> seguido pelo Bacelo e a Senhora da Saúde. É também interessante perceber que hoje existe um valor significativo de disponibilidade de oferta na área central da cidade, nomeadamente no centro histórico e que representa 71% das lojas, 44% dos apartamentos e um valor menos significativo mas ainda importante das moradias (30%). A Tabela 15 complementa a análise anterior com a tipologia dos edifícios que estavam à venda neste período.

*Tabela 15 – Tipologia dos Alojamentos à venda em fevereiro de 2023*

	Apartamentos	Moradias
T0	6	2
T1	11	14
T2	13	36
T3	17	62
T4	5	27
T5 ou mais	0	27
Total	52	168

Estavam então à venda, no início de 2023, pelo menos 220 alojamentos. Eram sobretudo moradias (168), na sua maioria T2 e T3 (98), mas muitos de maior dimensão (54). Mantendo a tradição de Évora de edificação unifamiliar, apartamentos eram apenas 52, sobretudo T2 e T3 (30), mas alguns mais pequenos (17). Esta disponibilidade de alojamentos que pode ser aferida através deste site, que, quando incluindo as lojas, compreende uma parte substancial da oferta de imobiliário em Évora, corresponde a cerca de mais 50% que o número de imóveis transacionados no total do concelho por semestre, como registado na Tabela 12. A análise conjunta destes valores sugere que a atual dinâmica do mercado imobiliário é caracterizada por uma inflação dos preços de anúncio

para venda e por uma simultânea capacidade de escoamento uma vez que, mesmo num quadro com subida de taxas de juro e preços de compra, a oferta continua a encontrar comprador. A oferta não sendo vasta parece ser suficiente para este mercado continuar em funcionamento, embora a expansão deste, em termos monetários, tenha acontecido mais por causa do efeito preço do que pelo efeito de quantidade de imóveis que é transacionado.

### **3.2. Mercado de arrendamento**

O mercado de arrendamento é um outro segmento do mercado da habitação em Évora e como vimos anteriormente representa uma parte cada vez mais significativa, em particular na freguesia do Centro Histórico, mas também na área da Senhora da Saúde, onde representa cerca de 35%. Nesta subsecção vamos analisar a evolução deste mercado. Em alturas ditas normais e no longo termo é espectável que este mercado reflita parte da dinâmica do mercado imobiliário pois um preço mais elevado das casas acaba por também se refletir numa maior disponibilidade para pagar pelo arrendamento. No entanto, no curto prazo estas dinâmicas não são tão claras e importa perceber certas distorções que podem acontecer momentaneamente e que podem levar por uma maior ou menor preferência por este mercado. Numa primeira abordagem vamos olhar para a dinâmica deste mercado e para o número de contratos de arrendamento que foram celebrados no município ao longo dos últimos anos. A Tabela 16 sintetiza estes resultados.

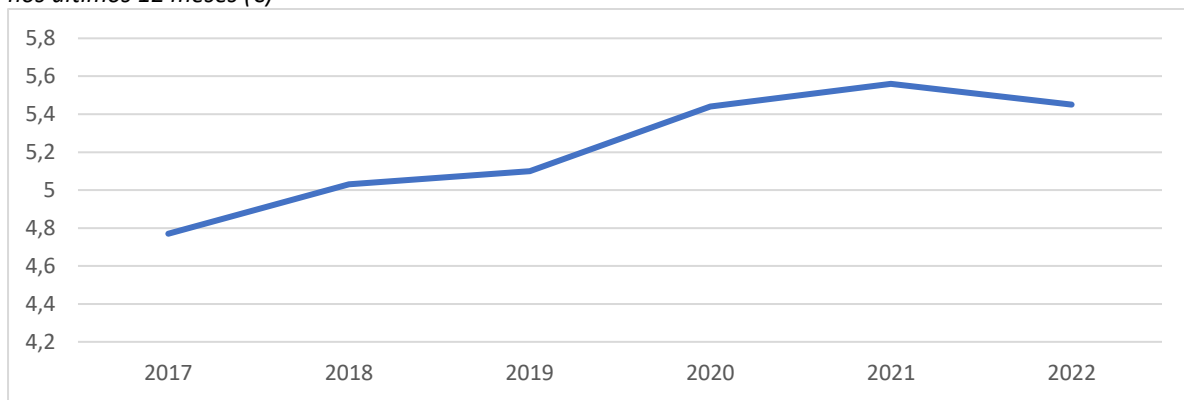
*Tabela 16 – Novos contratos de alojamento nos últimos 12 meses em Évora*

	Município de Évora
2022	532
2021	532
2020	468
2019	474
2018	444
2017	578

Ou seja, o número de contrato de arrendamentos tem-se mantido estável em Évora ao longo dos últimos 5 anos, tendo até ocorrido um ligeiro declínio até 2020 com uma recuperação a partir de 2021 para um total de 532 contratos por ano, mas ainda abaixo do valor de 2017. Importa salientar que, no caso de 2022, este valor corresponde a uma média mensal de cerca de 45 novos contratos de arrendamento por mês. Para ter uma perspetiva mais clara da relevância deste mercado nos novos contratos existiam no município, em 2022, cerca de 61 alojamentos transacionados

mensalmente, o que significa que o mercado de arrendamento tem demonstrado uma dinâmica relativamente mais fraca do que o mercado de compra e venda. É uma dinâmica que subverte a expectativa de que o mercado de arrendamento apresente uma troca mais intensa e a celebração de mais contratos, uma vez que em média as pessoas estão menos tempo numa casa arrendada do que numa casa habitada. A julgar pelos dados disponíveis, este mercado não conseguiu evoluir de forma tão dinâmica como o mercado de habitação e este indicador parece indicar alguma estagnação. Na Tabela 17 observamos o valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> dos novos contratos de arrendamento para o município de Évora.

*Figura 2 - Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€)*



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

Assistiu-se assim a um aumento do valor das rendas no município mas numa percentagem substancialmente menor do que se verificou no caso da compra de habitação. Assim, entre 2017 e 2022 o valor mediano do m<sup>2</sup> de arrendamento cresceu 14%, valor abaixo do verificado no mercado de habitação própria. No entanto, este valor que pode indicar uma menor dinâmica neste segmento pode também querer dizer que em termos relativos, o mercado do arrendamento emerge como solução para os grupos que não têm tanto poder de compra ou que não querem no imediato recorrer a habitação própria como os estudantes do Ensino Superior e os jovens adultos que ainda não conseguem ter poupança suficiente para comprar casa. Ainda assim, importa considerar que no caso de uma família média e não havendo informação sobre a provável subida recente, estes números permitem concluir que as rendas praticadas desde 2018 ultrapassam, para um fogo de 100 m<sup>2</sup>ac, o valor mensal de 500€.

Usando a metodologia e fontes de informação semelhantes para perceber a dinâmica do mercado de arrendamento fica clara a maior inelasticidade e desajustamento do ponto de vista da oferta. Por exemplo, recorrendo na mesma data ao site idealista foi possível observar que no início de

Fevereiro de 2023 constavam em todo o município de Évora para arrendar apenas 8 apartamentos, 4 moradias e 17 lojas. Ou seja, de forma não surpreendente o mercado de arrendamento parece funcionar de forma mais eficaz para espaços comerciais, de alguma maneira ainda existe para apartamentos, mas no que concerne ao segmento de moradias, o mercado da habitação própria parece ser o principal motor das dinâmicas habitacionais.

Por muitas vezes a oferta para arrendamento estar dispersa por diversos sites verificámos também a oferta no site Imovirtual e no site OLX. Para o efeito foram usados apenas anúncios que foram colocados há menos de 30 dias. O resultado não é muito diferente. No site Imovirtual existiam para arrendar 3 apartamentos, 8 moradias e 18 lojas. Já no OLX existiam 3 apartamentos, 15 moradias e 15 lojas. Um valor muito abaixo das dinâmicas do mercado de compra e venda e que podem explicar dificuldades adicionais para certos sectores da população para encontrarem de forma expedita e rápida uma quantidade suficiente de imóveis disponíveis que lhes permitam considerar este mercado como uma boa solução de médio ou longo prazo para a habitação em Évora. Em suma, a conclusão mais decisiva é que apesar de um crescimento do mercado de arrendamento, em termos de dinâmicas o mercado de compra e venda tem sido o preferencial para o providenciar de habitação para as famílias de Évora. Este mercado tem estado sobre uma forte pressão inflacionista o que pode indiciar o aumento dos problemas de carências e de acessibilidade dos sectores mais fragilizados da população.