



**Estratégia Local de
Habitação do Município de
Oliveira de Azeméis**

Índice

1. Introdução	6
1.1. Enquadramento	7
1.2. Objetivos de trabalho	9
1.3. Metodologia	10
2. Diagnóstico global atualizado das carências habitacionais	13
2.1. Caracterização do parque habitacional	13
2.1.1. O Parque Habitacional	13
2.1.2. Análise das áreas habitacionais mais desfavorecidas	20
2.1.3. Fatores relevantes no desenho da Estratégia Local de Habitação	22
2.1.4. Síntese	27
2.2. Oferta e procura	28
2.2.1. Descrição da dimensão da oferta	29
2.2.2. Numerário	38
2.2.3. Avaliação da procura	40
2.2.4. Síntese	45
2.2.5. Desafios/Oportunidades	46
2.3. Carências Habitacionais e Dificuldades de acesso à habitação	47
2.3.1. Situações de carência habitacional	47
2.3.2. Acesso à habitação	54
2.3.3. Desencontros	56
2.3.4. Motivos dos pedidos por tipo de carência habitacional	59
2.4. Análise SWOT.....	62
2.4.1. Síntese	65
2.5. Linhas prioritárias de intervenção.....	67
2.6. Política Municipal.....	68
3. Soluções para a ELH em articulação com os princípios do 1º Direito	73
3.1. Opções estratégicas em função do diagnóstico de carências habitacionais e das opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e desenvolvimento do território.....	73
3.2. Ordem de prioridade das soluções habitacionais	75
3.3. Instrumentos de apoio em articulação com políticas setoriais.....	79

3.4. Estimativa financeira e orçamento de soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento	83
4. Projeção dos objetivos: um futuro desejado.....	87
4.1. Plano de ação: objetivos, metas e ações necessárias em função dos recursos disponíveis	87
4.2. Avaliação, monitorização e acompanhamento da implementação da ELH a 6 anos	93
6. Enquadramento das medidas do 1º Direito	94
7. Linhas de financiamento e participações da ELH do Município de Oliveira de Azeméis.....	96
8. Notas finais.....	97

Índice de Gráficos

Gráfico 1- Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar entre 2011 – 2020	
Gráfico 2 - Mediana das vendas por m ² de alojamentos familiares	29
Gráfico 3 - Preço médio de venda por m ² por freguesia.....	30
Gráfico 4 - Valor médio dos prédios transacionados em Oliveira de Azeméis e concelhos limítrofes	31
Gráfico 5 - Valor mediano das rendas por m ² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares	33
Gráfico 6 - Edifícios concluídos para habitação familiar 2011 - 2019	34
Gráfico 7 - Edifícios de habitação familiar clássica em Oliveira de Azeméis e concelhos limítrofes 2009 – 2019	35
Gráfico 8 - Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2009 - 2018	36
Gráfico 9 - Valor mediano de venda por m ² de alojamentos familiares (€).....	38
Gráfico 10 - Núcleos familiares por tipologia.....	39
Gráfico 11 - População residente 2011 – 2019	41
Gráfico 12 - Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2009 - 2019	41
Gráfico 13- Evolução do número de jovens 20 – 34 anos de Oliveira de Azeméis entre 2009 - 2019.....	42
Gráfico 14 - Comparação da variação do preço do m ² para venda e arrendamento com variação do ganho mensal de trabalhadores por conta de outrem.....	56

Índice de Tabelas

Tabela 1 - Etapas metodológicas.....	11
Tabela 2 - Evolução do nº de alojamentos familiares e população residente 1960 - 2021 .	15
Tabela 3 - Superfície média útil (m ²) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual.....	16
Tabela 4 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de divisões.....	16
Tabela 5- Número de habitações disponíveis para venda por freguesia.....	30
Tabela 6 - Preço por m ² das casas à venda por tipologia.....	39
Tabela 7 - Preço por m ² das casas para arrendamento por tipologia.....	40
Tabela 8 – Número de divórcios em Oliveira de Azeméis entre 2011 e 2019.....	42
Tabela 9 – Acesso à habitação por compra por tipo de agregado.....	44
Tabela 10 – Distribuição das situações de carência habitacional por freguesia.....	49
Tabela 11 - Situação face ao emprego dos elementos das famílias sinalizadas.....	52
Tabela 12 – Tipologia das famílias sinalizadas.....	53
Tabela 13 - Habitação social e ocupação.....	54
Tabela 14 - Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.).....	54
Tabela 15 - Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologia que regista mais oferta disponível.....	55
Tabela 16 - Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar por tipologia entre 2011 e 2020 (%).....	59
Tabela 17 - Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados.....	61
Tabela 18 - Análise SWOT do parque habitacional.....	62
Tabela 19 - Soluções habitacionais a promover no âmbito do 1º Direito.....	74
Tabela 20 - Soluções previstas no 1º Direito por ordem de prioridade.....	75
Tabela 21 - Pilares e medidas ENH.....	79
Tabela 22 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH.....	80
Tabela 23 - Estimativa financeira.....	85
Tabela 24 - Plano de ação da ELH do Município de Oliveira de Azeméis.....	89
Tabela 25 - Previsão da implementação de soluções habitacionais /ano no âmbito do 1º Direito.....	92
Tabela 26 - Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito.....	96

Índice de Figuras

Figura 1 - Edifício de habitação social.....	22
Figura 2 - Habitação degradada.....	22
Figura 3 - Construção abarracada.....	22
Figura 4 - Condicionantes económico estruturais inerentes ao parque habitacional e situações de carência sinalizadas.....	26

Índice de Anexos

Anexo 1 – Conceito de condições indignas de habitação no âmbito do Programa 1º Direito, segundo o art. 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018	100
Anexo 2 – Princípios do 1º Direito de acordo com o art. 3º do do Decreto-Lei n.º 37/2018	101

1. Introdução

A Estratégia Local de Habitação (ELH) constitui-se um instrumento que define a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação. É concebida como ferramenta estratégica local que permite a adequação dos instrumentos definidos na Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) à realidade territorial e a sua implementação de forma integrada, visando a promoção de soluções habitacionais com enfoque nas comunidades mais vulneráveis.

Com efeito, pressupõe um diagnóstico das carências existentes no acesso à habitação, de acordo com os recursos e dinâmicas de transformação do território, que permita a definição de um futuro desejado a atingir ao longo da sua implementação. Deve especificar as soluções habitacionais a desenvolver, a sua priorização, e articular os objetivos e as ações a desenvolver com as outras políticas setoriais (urbanas, sociais, de emprego, educação, saúde, transportes, entre outras).

Os instrumentos de política nacional estão definidos no âmbito da Estratégia Nacional de Habitação (ENH) aprovada através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 48/2015 que contempla um conjunto de linhas orientadoras prioritárias às quais será imperativo dar resposta até 2031. Entre estes instrumentos foi concebido o Programa 1º Direito que tem como objetivo a promoção do acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.

A estratégia local de habitação de Oliveira de Azeméis encontra-se alinhada com os princípios do programa 1º Direito, contidos no Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho, ainda que, respeitando os condicionalismos impostos pela situação socioeconómica nacional:

- *Princípio da acessibilidade habitacional* – A ELH estabelece como uma das suas prioridades o acesso a habitação daqueles que, com condições elegíveis, se encontram em situação de grave carência habitacional.
- *Princípio do planeamento estratégico local* – A ELH desenvolve uma série de medidas que potencializam a eficiência do planeamento estratégico no domínio habitacional, uma vez que contempla outras Políticas Territoriais e Setoriais.
- *Princípio da integração social* – A promoção de habitação municipal, adaptando as soluções às características dos agregados familiares, fomentando a integração social e territorial.

- *Princípio da estabilidade* – A cooperação que se procurou com empreendedores privados e com todos os agentes económicos relevantes do concelho em matéria de habitação.
- *Princípio da cooperação* – A cooperação programada a obter com entidades terceiras, designadamente, para a construção de habitação para arrendamentos de longa duração e aquela que se procura no programa de monitorização do alojamento local.
- *Princípio da participação* – A participação pública procurada e obtida no diagnóstico e no debate de soluções para esta ELH com todos os agentes económicos e sociais relevantes para a Habitação em Aveiro, assim como o debate que se motivou internamente nos serviços municipais para o mesmo efeito.
- *Princípio da equidade* – O apoio financeiro muito relevante que representam as rendas sociais, assim como as medidas propostas para combate às desigualdades, através do envolvimento do setor privado e terceiro setor, na resposta aos problemas habitacionais.
- *Princípio da perequação* – As soluções que se desenvolverão no âmbito das oportunidades que o mercado revele para motivar o aparecimento de arrendamentos de longa duração.
- *Princípio da reabilitação do edificado* – A reabilitação urbana generalizada do parque social municipal.
- *Princípio do incentivo ao arrendamento* - As soluções programadas para arrendamento para técnicos, jovens casais e classe média baixa.
- *Princípio das acessibilidades* – A propositura de acessibilidade para os agregados em que existam pessoas com mobilidade reduzida.
- *Princípio da sustentabilidade ambiental* – A realização programada de projetos integrados para os bairros sociais municipais que deles necessitam.

1.1. Enquadramento

O direito à habitação consagrado no artigo 65º da Constituição da República portuguesa define que: “todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”. A habitação é fundamental à sobrevivência quotidiana, uma necessidade básica, satisfazendo um conjunto de funções desde abrigo, reprodução da família, sendo, elemento fundamental de integração social e de socialização.

O caminho percorrido até à data no âmbito da habitação em Portugal deixou problemas estruturais a descoberto, no que diz respeito ao acesso à habitação, equilíbrio entre a oferta habitacional, ao nível da qualificação do edificado e coesão socioterritorial, assim como na funcionalidade global do sistema.

Fruto de uma série de mudanças estruturais ocorridas nos últimos anos do ponto de vista financeiro, económico e social no país, urge a definição de uma visão estratégica ao nível da habitação que esteja adequada a essas alterações, tratando-se esta de um elemento-chave na estabilidade económica e social do país. Nesse sentido, surge a Estratégia Nacional de Habitação (ENH) aprovada através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 48/2015 que contempla um conjunto de linhas orientadoras prioritárias às quais será imperativo dar resposta até 2031.

O Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional realizado pelo IHRU em 2017/18 que serviu de base à preparação e implementação do 1.º Direito¹, revela a necessidade de alargar o acesso a uma habitação e de melhorar a qualidade de vida dos cidadãos pela implementação de respostas que passem pela:

- **Reabilitação** de fogos existentes, nomeadamente, de habitação social ou em casos de situações de reabilitação nos casos de alojamento em “Conjunto Urbano Consolidado Degradado” ou de propriedade própria em que seja possível uma intervenção de requalificação conducente a conferir-lhes as condições habitacionais adequadas;
- **Aquisição** e reabilitação de fogos devolutos;
- **Arrendamento** de fogos disponíveis no parque habitacional.

Dadas as especificidades de cada território e em prol da urgência da alteração do paradigma atual, assim como no âmbito da eficiência da Nova Geração da Políticas de Habitação (NGPH), uma Estratégia definida ao nível Local com base num diagnóstico integrado do que são as características da população e do território em causa, será um instrumento fundamental na prossecução das medidas estabelecidas na ENH e dos objetivos da NGPH de forma articulada com soluções urbanas sustentáveis.

A Estratégia Local de Habitação (ELH) constitui-se assim instrumento chave para a melhoria da qualidade de vida da população, para a qualificação e atratividade do território, assim como para a promoção da sustentabilidade no desenvolvimento urbano.

¹ Promove o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.

1.2. Objetivos de trabalho

O presente documento tem o objetivo de apresentar a Estratégia Local de Habitação do Município de Oliveira de Azeméis, definida para o horizonte temporal 2021-2026, a partir de um diagnóstico atualizado das carências habitacionais das famílias que aí residem. Pretende ainda fazer o enquadramento e orientar a elaboração de uma candidatura ao **Programa 1.º Direito** – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

A Estratégia Local de Habitação de Oliveira de Azeméis constitui-se um instrumento consolidado e concebido em articulação com os demais instrumentos de gestão estratégica e objetivos do município. Contempla um modelo de intervenção realístico, transparente, simples, pragmático e mensurável, que orienta e articula as políticas públicas de habitação e a atuação das entidades públicas e privadas.

Para efeito de candidatura ao programa 1.º Direito, a ELH deve incluir:

- O diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no seu território contendo as características e o número de situações de pessoas e agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas, tal como definidas no Decreto-Lei n.º 37/2018²;
- As soluções habitacionais que o município pretende ver desenvolvidas em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território;
- A programação das soluções habitacionais por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos;
- A ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover por forma a dar resposta habitacional a todas as pessoas e agregados que vivem no seu território em condições habitacionais indignas;

² Ver anexo 1 página 100.

- A demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do programa 1.º Direito, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018³.

Deverá, ainda, englobar a identificação e a mobilização de agentes privados e do Terceiro Setor que possam contribuir para a concretização dos objetivos estratégicos e medidas propostas, nomeadamente, na promoção de habitação e da reabilitação urbana, assim como na dinamização do mercado de arrendamento.

A Estratégia Local de Habitação do Município de Oliveira de Azeméis organiza-se nos seguintes pontos:

- Diagnóstico atualizado das situações de carência habitacional, quantitativa e qualitativa, do estado do mercado de habitação, sinalizando desencontros entre oferta e procura, do estado de conservação do parque habitacional, ocupação e áreas de intervenção prioritárias.
- Análise SWOT do panorama habitacional no concelho.
- Opções estratégicas em função do diagnóstico de carências habitacionais de acordo com grau de prioridade das soluções habitacionais a implementar em articulação com outras políticas de habitação em vigor.
- Estimativa financeira e orçamento de soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento.
- Desenho de um plano de ação em função dos objetivos e recursos disponíveis.

Com a definição da Estratégia Local de Habitação, o Município de Oliveira de Azeméis está um passo à frente na resolução dos problemas habitacionais da população e do desenvolvimento social do concelho, estando mais apto a mobilizar recursos financeiros para o seu território.

1.3. Metodologia

O trabalho desenvolvido foi realizado em estreita articulação com a Câmara Municipal, em particular com a Divisão Municipal de Ação social, assim como com as entidades públicas e privadas do concelho com papel relevante no levantamento das necessidades globais e definição do plano de ação ao qual obedece a Estratégia Local de Habitação. Desta forma inclui os vários setores num processo de concertação, e de cooperação, que garante a transparência, qualidade e potencial de implementação ao longo dos próximos anos.

³ Ver Anexo 2 página 101.

A elaboração técnica da ELH de Oliveira de Azeméis obedeceu às seguintes fases e etapas de desenvolvimento:

Tabela 1 - Etapas metodológicas

FASE	Subfase	Atividades
1. DIAGNÓSTICO DE NECESSIDADES HABITACIONAIS	Carências Habitacionais	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pesquisa de dados estatísticos e documentação on-line sobre as necessidades habitacionais do município ▪ Pedido de informação: Lista de pedidos de habitação, questionários já realizados, levantamentos, estudos e entrevistas + identificação das entidades mais relevantes a contactar ▪ Análise da documentação enviada ▪ Tratamento estatístico e análise de dados ▪ Desenvolvimento de documento demonstrativo das principais necessidades evidenciadas pelo trabalho de campo ▪ Validação do documento pelo município
	Análise da Procura e da Oferta	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Análise de documentos disponibilizados ▪ Desenvolvimento de documento que evidencia o contexto de procura e da oferta de Habitação
	Análise Parque Habitacional	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Análise Parque Habitacional ▪ Agendamento de reunião com a câmara municipal ▪ Desenvolvimento de documento de caracterização do Parque Habitacional do concelho
	Análise SWOT das Necessidades de Habitação Locais	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Análise da informação disponível ▪ Agendamento de reuniões ou <i>follow up</i> telefónico para validação da informação junto de entidades locais
2. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO	Acompanhamento na implementação da ELH	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Análise da documentação aferida nas fases anteriores ▪ Agendamento de reunião sobre diretrizes/soluções chave a integrar no relatório com a câmara municipal (Arrendamento, Reabilitação, Construção, Aquisição)

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desenvolvimento de Relatório Final: Estratégia Local de Habitação ▪ Envio do Relatório Final
--	--	---

Em linha com a metodologia prevista no Programa 1.º Direito para a conceção deste instrumento de âmbito estratégico, foram efetuados diversos momentos de participação, naturalmente influenciados pelos tempos de pandemia nos quais este instrumento de planeamento estratégico foi desenvolvido.

Ao longo do tempo foram sendo desenvolvidos contactos com as famílias para levantamento de dados, com a Juntas de Freguesias, bem como a realização de reuniões e levantamento de dados com as entidades imobiliárias, recorrendo a diversos instrumentos de recolha enviados aos atores económicos do concelho para obter opiniões/sugestões e dados adicionais. Foi mantido o diálogo permanente com os diferentes serviços municipais.

A realização do levantamento dos agregados com graves carências habitacionais no concelho foi levada a efeito com a participação plena de todas as entidades públicas e privadas.

Os principais recursos utilizados para o desenvolvimento do presente documento foram obtidos através de documentos municipais, Instituto Nacional de Estatística, Pordata, Website da Câmara Municipal, entrevistas a entidades públicas e privadas e análise de notícias.

O conjunto destes dados e a sua análise como um todo, a par do contacto e a disponibilidade da equipa da Câmara Municipal permitiu enriquecer a robustez dos dados e da pesquisa efetuada, tendo em conta a falta de dados atualizados pelas principais fontes estatísticas nacionais.

A escolha do portal de anúncios imobiliários Idealista para a pesquisa dos preços praticados prende-se com o facto de que entre os portais disponíveis, este ser o que regista mais observações com análise de preços por mês nos últimos anos. Os anúncios podem ser colocados de forma gratuita, inferindo-se que mais pessoas possam recorrer ao mesmo. Por outro lado, este portal possibilita análise da oferta por freguesia e preços médios praticados no momento de pesquisa.

2. Diagnóstico global atualizado das carências habitacionais

2.1. Caracterização do parque habitacional

Com o objetivo de proceder à caracterização do Parque Habitacional de Oliveira de Azeméis ao nível da sua dimensão, idade, estado de conservação e uso (forma e regime de ocupação, lotação), foi realizada uma análise *in loco* com visita presencial, assim como uma análise da documentação municipal, nomeadamente Plano Diretor Municipal (PDM), Diagnóstico Social (DS), Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) e Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

2.1.1. O Parque Habitacional

2.1.1.1. Evolução

A evolução do parque habitacional está amplamente associada à sua localização geográfica, assim como à sua dinâmica demográfica e económica.

O concelho de Oliveira de Azeméis, do distrito de Aveiro, situado na Grande Área Metropolitana do Porto, região Norte e NUT III de Entre Douro e Vouga, é limitado a norte por São João da Madeira, Feira e Arouca, a este por Vale de Cambra e Sever do Vouga, a sul por Albergaria-a-Velha e a oeste por Ovar e Estarreja. Oliveira de Azeméis está situado numa chã que divide os vales dos rios Antuã e Ul, a cerca de 220 metros de altitude. Abrange uma área de 163,2 km², subdividida em 19 freguesias, distribuídas por 12 unidades territoriais: União de Freguesias de Oliveira de Azeméis, Santiago Riba Ul, Ul, Macinhata da Seixa e Madail, União de Freguesias de Nogueira do Cravo e Pindelo, União de Freguesias de Pinheiro de Bemposta, Travanca e Palmaz, Carregosa, Cesar, Cucujães, Fajões, Loureiro, Macieira de Sarnes, Ossela, São Martinho da Gândara e São Roque.

A evolução demográfica entre o final do século XIX e meados do século XX caracteriza-se por um aumento de 66% na população, atingindo, na década de 50, os 41370 habitantes e registando 10241 alojamentos familiares clássicos. A estrutura económica concelhia assenta essencialmente na indústria, sendo de maior referência a produção de laticínios, de moldes, do descasque do arroz, do vidro, do calçado e das louças metálicas. Em 1960, associado à urbanização e forte industrialização do concelho, Oliveira de Azeméis mantinha

uma prevalência da população empregada no setor secundário, correspondente a 59% (Pordata, 2011).

No período de 1950 a 1960, perpetua-se a tendência de crescimento da população residente, com um aumento de 12%, e o mesmo se verifica quando se analisa o número dos alojamentos (20%).

O crescimento da cidade continua a manifestar-se durante as décadas subseqüentes, nomeadamente na década de 70, com o aumento dos alojamentos familiares clássicos para 14 095 (14%) e registados no concelho 55 970 oliveirenses, representando assim um crescimento de 21% relativamente à década anterior.

De acordo com dados dos últimos censos, foram construídos até à década de 70, 30% dos alojamentos familiares clássicos que constituem o parque habitacional atual do concelho.

Em 1981, Oliveira de Azeméis supera a barreira dos 60 mil habitantes, chegando mesmo aos 62821 residentes (12%), refletindo-se, também, ao nível do parque habitacional, onde há um crescimento de 21%, representativo de 2934, do número de alojamentos no concelho.

Não obstante, 17% dos atuais alojamentos do parque habitacional foram construídos durante a década de 70 (INE, 2011). Em termos económicos, a indústria mantém um peso elevado, ganhando alguma expressividade em relação aos anos 60, este setor emprega, em 1981, 67% da população ativa.

Durante a década de 80, verifica-se um novo incremento da população residente, correspondente a 6%, concomitante com número de alojamentos familiares clássicos, cujo aumento foi de 24%, sendo esta a década em que foram construídos a maioria dos alojamentos atuais do concelho, designadamente 17%.

O número de alojamentos volta a aumentar consideravelmente, na década seguinte, contabilizando-se 26360 em 2001 (25%), acompanhado com uma evolução positiva notável em termos da população residente no concelho de Oliveira de Azeméis, totalizando 70721 pessoas (6%).

Em 2001, a maioria da população empregada, em consonância com o que acontecia até ao momento, desenvolve atividade no setor secundário (65%) em detrimento do terciário (33%) e primário (2%) (Pordata, 2015).

Em 2011, verifica-se uma diminuição da população, mas o mesmo não se verifica em termos do número de alojamentos familiares clássicos, tendo se constatado um aumento de 14%.

Por fim, de acordo com os dados preliminares dos Censos de 2021, a população oliveirense volta a diminuir, constatando-se 4 pontos percentuais de decréscimo, complementado com o novo aumento de 2% nos alojamentos familiares clássicos.

Foram construídos 16% dos alojamentos familiares clássicos que constituem o parque habitacional entre os anos de 2001 e 2021.

Tabela 2 - Evolução do nº de alojamentos familiares e população residente 1960 - 2021

Ano	Nº de alojamentos familiares clássicos	População residente
1950	10241	41370
1960	12336	46263
1970	14095	55970
1981	17029	62821
1991	21171	66846
2001	26360	70721
2011	30001	68611
2021	30564	66212

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População 1950,1960,1970,1981,1991,2001,2011, 2021*

*Dados Preliminares dos Censos de 2021

Atualmente, o concelho é constituído por 30564 alojamentos familiares clássicos (INE, 2021), sendo a idade média dos edifícios à data dos últimos censos (2011) correspondente a 37,25 anos, ainda que 46% tenha 40 ou mais anos.

A proporção de edifícios muito degradados, em 2001, era de 3,20% e, em 2011, era de 1,20%, revelando uma melhoria no estado de conservação do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 3,52%. Neste âmbito, destaca-se a observação de edifícios vagos no concelho correspondente a 11,88%. Tendo em conta esta percentagem, e considerando os dados de 2021, estima-se que atualmente se encontrem vagos 3631 alojamentos familiares no concelho.

As áreas sinalizadas com maior número de famílias a viver em situação de carência habitacional incidem, maioritariamente, em habitações privadas dispersas pelas várias freguesias do concelho, concentrando-se a maior percentagem na União das freguesias de Oliveira de Azeméis, Santiago de Riba-Ul, Ul, Macinhata da Seixa e Madail.

Atendendo aos dados enunciados e análise demográfica do concelho, o aumento do índice de envelhecimento populacional e a recente perda de população são dois dos exemplos dos maiores desafios do território. A forte presença da indústria, a atual aposta no turismo e os investimentos realizados pela autarquia ao longo dos últimos anos constituem-se fatores

preponderantes para a sua coesão económica e social. Assim como os investimentos ao nível da requalificação urbana e sustentabilidade, sendo impreterível que o mercado habitacional possa responder às necessidades da população.

2.1.1.2. Dimensão/tipologias

Avaliando a dimensão dos alojamentos e tipologias do parque habitacional de acordo com os últimos censos, e comparativamente com os concelhos limítrofes, Oliveira de Azeméis ocupa a quarta posição entre os concelhos com alojamentos familiares clássicos de maior dimensão, com uma superfície média útil de 124,3 m².

Tabela 3 - Superfície média útil (m²) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual

Concelho	Superfície média útil (m ²)
Estarreja	126,75
Albergaria-a-Velha	125,33
Sever do Vouga	124,39
Oliveira de Azeméis	124,30
Santa Maria da Feira	120,93
Vale de Cambra	119,42
Arouca	118,83
Ovar	117,16
São João da Madeira	114,10

Fonte: INE, 2011

Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 38% são constituídos por 5 divisões, e 23% dos alojamentos são compostos por 4 divisões.

Tabela 4 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de divisões

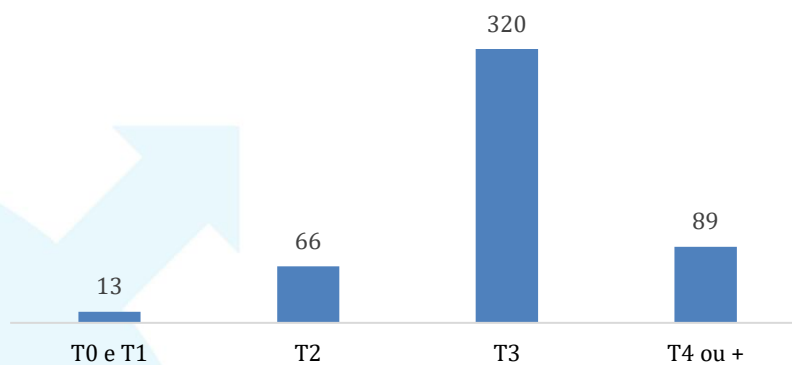
Nº de divisões	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 ou +
Nº de alojamentos	62	258	1246	5601	9231	3571	1981	999	571	582

Fonte: INE, Censos 2011

No que diz respeito à lotação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, de acordo com os últimos censos, verifica-se que 69% estavam sublotados e 9% superlotados, evidenciando divisões em falta (INE, 2011).

Ao nível das novas construções, realizadas entre 2011 e 2020, as mesmas incidem sobretudo na tipologia T3 (65%), seguidas de T4 ou mais (18%), da tipologia T2 (14%) e, por fim, da tipologia T0 ou T1 (3%) (INE,2020).

Gráfico 1- Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar entre 2011 – 2020



Fonte: INE,2020

2.1.1.3. Estado de conservação

A presente análise ao parque habitacional do concelho de Oliveira de Azeméis, no que diz respeito ao estado de conservação, incide intencionalmente no edificado e modos de habitar mais carenciado. Desta forma, poder-se-ão identificar e observar exemplos significativos que englobem os desafios mais prementes no concelho em termos de habitação carenciada. Enquadrada dentro dos parâmetros requeridos para a Estratégia Local de Habitação e programas subsequentes, esta caracterização do parque habitacional é referente ao município de Oliveira de Azeméis na sua globalidade. No entanto, a necessidade de caracterizar de forma objetiva o seu estado de conservação, nomeadamente, aquele com maior premência de intervenção e de supressão das carências habitacionais no Município, conduziu à identificação por parte dos vários intervenientes do processo de diversas situações habitacionais com tipologias e carências comuns. Através de um posterior processo de amostragem e de observação *in loco*, refinada por sobreposição de informação complementar através de entrevistas e levantamento estatístico, estes conjuntos permitem cumulativamente, traçar um quadro representativo do parque habitacional de Oliveira de Azeméis.

A ocupação do território do município de Oliveira de Azeméis constitui-se um testemunho do forte dinamismo económico, sobretudo industrial, característico do município supracitado. A proliferação, ao longo de décadas, de unidades industriais por um território de base rural, com orografia variável, despoletou o aparecimento de habitações para uma população que acompanhou e alimentou o dinamismo económico do município. As respostas habitacionais emanadas desse percurso, com um especial enfoque nas situações mais carenciadas, são agrupadas em dois grupos de análise do estado de conservação, com matrizes dominantes no que diz respeito às características construtivas, tipológicas e morfológicas.

No primeiro grupo, estão congregadas as habitações de iniciativa privada, seja de construção vernacular ou com soluções de transição para a construção corrente, sendo comum a debilidade técnica e material em ambas as situações. Embora existam neste grupo habitações isoladas, são predominantes os conjuntos habitacionais onde existe uma continuidade física entre as habitações. De referir a situação ilegal em termos de enquadramento jurídico de urbanização e edificação em que algumas destas habitações se encontram.

O segundo conjunto agrega habitação social multifamiliar, integrada numa urbanização com habitação de custos controlados, erigida em diferentes fases. Neste conjunto, parte dos blocos são de propriedade privada e outros de propriedade pública, o que terá benefícios em termos de operacionalização de intervenções futuras. A presente análise do estado de conservação incidirá sobre os blocos de habitações de propriedade pública, que não foram intervencionados recentemente na envolvente exterior do edificado.

Neste contexto, categorizando o atual estado de conservação com base nas tabelas usadas no quadro do NRAU⁴ (Excelente; Bom; Médio; Mau; Péssimo), as classificações deverão ser de **Péssimo, para o primeiro grupo**. Neste grupo de habitações, com exceção para um conjunto com umas intervenções mais recentes, são evidentes as debilidades construtivas, com os revestimentos e as estruturas em mau estado, com a alvenaria à vista, a óbvia inadequação no que diz respeito às acessibilidades, sendo claros os limites no acesso às habitações e, sobretudo, nos níveis de insegurança e insalubridade observados, decorrentes das debilidades e pobreza construtiva destas habitações.

Quanto ao conjunto de habitação social objeto de avaliação que compreende 5 blocos e que exclui os dois blocos já intervencionados, a classificação do estado de conservação destas habitações é **Médio**. As patologias construtivas da envolvente exterior, sejam nas fachadas

⁴ NRAU: Novo Regime do Arrendamento Urbano

exteriores, com óbvios sinais de degradação e das infiltrações em algumas das coberturas, com óbvias consequências no interior das habitações, são fruto do natural desgaste dos materiais e na desadequação das soluções às exigências regulamentares atuais de conforto térmico e das acessibilidades.

2.1.1.4. Usos/ocupação do espaço

De acordo com o regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual à data dos últimos censos, verifica-se que a maioria (68%) é ocupada pelo proprietário ou coproprietário. Os restantes regimes de ocupação dividem-se em arrendatário ou subarrendatário (25%), outra situação (6%) e proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (1%).

No âmbito da visita ao parque habitacional concelhio, foi possível constatar um uso diferenciado dos espaços, de acordo com as especificidades demográficas dos seus residentes e localização. A este nível estamos perante duas realidades diferenciadas de acordo com uma localização mais ou menos central no território, beneficiando em alguns casos de melhor integração na malha urbana em detrimento de habitações isoladas.

No concelho de Oliveira de Azeméis, verifica-se uma tendência para uma maior concentração de população no centro urbano do mesmo, sendo, estando a restantes zonas ocupadas de forma mais rural e dispersa.

Estando perante um território extenso e disperso, a população residente apropria-se de forma diferenciada do espaço, encontrando-se população tendencialmente mais envelhecida a trabalhar na agricultura de subsistência nas zonas menos densas em termos populacionais, em detrimento da terciarização junto dos grandes centros, na qual estão os principais serviços e equipamentos.

Atendendo ao último período censitário, anterior à organização administrativa do território das freguesias, constante da Lei n.º 22/2012, de 30 de maio, a freguesia de Oliveira de Azeméis é a que apresenta maior densidade populacional, com 1318,8 habitantes por km², sendo, também, a freguesia de Oliveira de Azeméis a que concentra maior percentagem de população residente, correspondente a 18% do total de residentes no Concelho. Do lado oposto, destaca-se a freguesia de Ossela com uma densidade populacional de 123,5 pessoas por km², e 2 208 residentes segundo os últimos censos, no entanto, a freguesia de Madail é a que apresenta menos residentes (809).

É de destacar, ainda, a dependência do transporte privado para a realização de deslocações no concelho que, dada a dispersão do povoamento, pode refletir dificuldades no acesso aos bens e serviços da população mais vulnerável que se encontra limitada por dificuldades financeiras e acumula dificuldades de mobilidade. No entanto, os Transportes Urbanos do Município de Oliveira de Azeméis (TUAZ) visam realizar um serviço de transporte urbano que responda aos trajetos de maior utilização, de forma a colmatar estas eventuais dificuldades de acesso a transportes públicos.

2.1.2. Análise das áreas habitacionais mais desfavorecidas

A análise ao parque habitacional de Oliveira de Azeméis é naturalmente indissociável do território e das forças geográficas, físicas e económicas que o moldam. A compreensão destas dinâmicas é fundamental para a definição de uma estratégia eficaz no âmbito da presente Estratégia Local de Habitação (ELH).

Num país em que a inércia parece ser a nota dominante, o que sobressai no município de Oliveira de Azeméis como nota dominante é a sobreposição de dinâmicas de várias índoles, que desenham o território e contrariam o carácter bucólico que a sua natureza e paisagem poderiam sugerir.

A dinâmica económica é fulcral na análise a este município. A presença da indústria no território, notória na dimensão que a mesma ocupa em comparação com a habitação, significa que é a grande força de transformação do território. Não obstante, a existência de referências de carácter histórico, cívico ou religioso a marcarem o território, são as grandes e pequenas unidades industriais, isoladas ou integradas em parques que predominam.

A sua localização geográfica permite interligar duas dinâmicas dominantes do sistema urbano do Noroeste. A sua posição, no extremo sul da área metropolitana do Porto, na continuidade da urbanização dispersa de elevada densidade entrecortada por áreas de carácter rural em torno da antiga Nacional 1, com uma progressiva diluição da densidade ao longo da sequência Vila Nova de Gaia - Santa Maria da Feira - São João da Madeira - Oliveira de Azeméis e, simultaneamente, na extremidade este do núcleo industrial Norte do Distrito de Aveiro, estabeleceram os padrões dominantes de ocupação do território, nas suas várias dimensões, seja urbanística, económica ou social.

A sua dinâmica orográfica, de vales e montes que progressivamente tomam pendentes e altimetrias mais significativas quando se afasta do mar, influem na forma de apropriação do território. Com o núcleo urbano principal localizado numa cota superior, a expansão da construção tem-se disseminado pelo município e pelos vários núcleos que o compõem.

Essa dispersão urbanística, acentuada pela orografia, pela dominância das estruturas produtivas na definição do território e pela concorrência das dinâmicas territoriais de caráter regional a que o município de Oliveira de Azeméis serve de rótula, provocam uma descontinuidade territorial que tem impacto na coesão urbanística e social e, consequentemente, na questão habitacional.

Embora a resolução de outras dimensões da questão habitacional numa perspetiva mais focada no edificado e na habitação estejam abaixo referidas, a descontinuidade territorial que se observa em Oliveira de Azeméis pode significar, por vezes, menor acesso a serviços e maior dependência do transporte privado para atividades quotidianas. Este facto torna o tecido construído e social mais sujeito às oscilações do mercado, seja no acesso à habitação, ao valor da mesma ou da performance económica das unidades produtivas que marcam o território. Essas alterações têm e terão sempre maior impacto nos sectores mais desfavorecidos economicamente da população, com menor capacidade de alterar residência, de aceder por meios próprios a novos locais de emprego ou a serviços. O sucesso da presente estratégia também dependerá da capacidade de implementar estratégias que permitam cerzir o território e assim dar-lhe maior resiliência e coesão social.

Tal como referido anteriormente, no âmbito da presente estratégia, existem eixos de atuação comuns e transversais a qualquer operação a desenvolver no âmbito da presente ELH.

É fundamental a aposta no reforço da qualidade construtiva e da eficiência térmica das habitações, sejam nas habitações privadas ou nos conjuntos multifamiliares de habitação social. O impacto nas condições de habitabilidade a médio prazo que advém do aumento do conforto térmico e a valorização do investimento financeiro efetuado, ampliam o efeito destas intervenções no tempo para lá da dimensão física das construções, com uma elevada relação custo/benefício.

É igualmente fundamental a adequação das construções ao DL163/2006, seja na acessibilidade no interior das habitações, como na relação destas com o espaço público. Permite-se, assim, aumentar o período de utilização das habitações por parte dos seus ocupantes, mesmo quando as necessidades de mobilidade crescem, sobretudo, na velhice. Desta forma, é também possível reduzir a necessidade de mudar os habitantes mais idosos para instituições de apoio, com consequente necessidade de criação de estruturas de apoio e libertação de verbas para serviços domiciliários de apoio, que induzem a permanência das pessoas nas suas habitações, com óbvios benefícios para o tecido social.

A acessibilidade não se reduz apenas ao edificado, mas constitui-se também na tentativa de redução de movimentos pendulares e da dependência do transporte privado, através de um processo de reabilitação e de consolidação da estrutura e do edificado existente e da aposta

no transporte público, com a reabilitação da linha do Vouga a afirmar-se como prioritária. A melhoria na acessibilidade de mobilidade permitirá um acesso a bens e serviços do quotidiano mais equitativo, independentemente de faixa etária ou de rendimentos, contribuindo assim para cerzir um território mais inclusivo.

No âmbito das premissas sugeridas nos atuais programas estatais dedicados à resolução da questão do acesso à habitação, a reabilitação do edificado, privado e público, assume-se como modo de operação preferencial no território no âmbito da presente Estratégia Local de Habitação, com especial atenção à dimensão patrimonial do edificado, ao conforto térmico das habitações e às acessibilidades dentro e fora das mesmas.



Figura 1 - Edifício de habitação social



Figura 2 - Habitação degradada



Figura 3 - Construção abarracada

Fonte: Imagens obtidas no âmbito da visita ao parque habitacional

2.1.3. Fatores relevantes no desenho da Estratégia Local de Habitação

2.1.3.1. Opções a evitar

Este ponto incide sobre a necessidade de sinalizar e evitar repetir erros passados ou replicar estratégias que levam a resultados insatisfatórios, tanto para promotor como para os habitantes.

Dimensões e rigidez tipológica – A opção recorrente de áreas mínimas, por vezes abaixo das indicadas em RGEU⁵ na habitação e resolução de habitação carenciada, tem levado a longo prazo a fenómenos de sobrelotação, de desgaste mais acelerado da habitação e redução das condições de habitabilidade e salubridade. A rigidez tipológica da organização

⁵ RGEU: Regulamento Geral das Edificações Urbanas

interior, ditada pelas questões de poupança económica de espaço e custo, leva a soluções de organização interior rígida, que impedem sem intervenções custosas, a adaptação às dinâmicas familiares e alterações do perfil demográfico da população. O facto de em muitos casos, as intervenções poderem ser sobre construções pré-existentes e diversificadas do ponto de vista tipológico e construtivo não deverá impedir a adoção dos critérios indicados.

Qualidade construtiva e conforto térmico – A construção de baixa qualidade, opção de perspectiva económica de curto prazo, no qual se faz a análise do investimento exclusivamente centrada no custo de obra, ao invés de uma análise de custo/benefício, tendo em conta o ciclo de vida do edifício, a sua durabilidade, e os custos de manutenção associados. Esta decisão recorrente por construções com baixa qualidade e um conforto térmico deficiente, levou a que num curto espaço temporal muitos investimentos se revelem desadequados. Paralelamente, o baixo conforto térmico e qualidade construtiva dessas habitações, diminui drasticamente as condições de habitabilidade e tem consequências diretas na saúde dos seus habitantes, podendo por vezes ser razão debilitante e cumulativa nos esforços de reinserção em sociedade e no mercado laboral.

Inserção no território e articulação com espaço público - A especificidade do território de Oliveira de Azeméis, com a sua dispersão de atividades e habitações, sugere evitar edificar habitação em localizações periféricas e isoladas que possam criar situações de exclusão física e social. A complexidade e densidade de um território espreado numa malha orgânica e vales e pendentes sucessivos, indicam que a solução mais vantajosa será a colmatação das discontinuidades e o reforço das áreas pré-existentes, com a implementação de respostas habitacionais na proximidade de polos de serviços e comércio. Desta forma, será possível mitigar os constrangimentos de mobilidade normalmente associados a populações mais desfavorecidas e reforçar o tecido construído e social.

Conceito de habitação básica – A noção de habitação básica foi nas últimas décadas, por constrangimentos económicos e materiais, muitas vezes sinónimo de abrigo ou de unidades de baixa qualidade, desarticuladas do território. Essas opções levaram a que a habitação de promoção pública ou as intervenções públicas em habitações privadas, instrumentos que deveriam servir de mola de políticas públicas para coesão social, como um espaço de segurança, conforto e inclusão, muitas vezes, se tenha limitado a intervenções com requisitos mínimos. Apesar de serem questões de constrangimentos financeiros a ditarem usualmente essas opções, no final tem-se assistido a um aprofundar e perpetuar da exclusão e a estigmatização de uma significativa parcela da população e do território. As

necessidades de habitação básica não significam, no entanto que não se investigue formas de construir habitação e estratégias que possam de forma positiva respeitar as especificidades culturais e sublinhar o papel da habitação como ferramenta de integração e valorização social.

2.1.3.2. Especificidades da população/território

O Município de Oliveira de Azeméis, distrito de Aveiro, situada na Grande Área Metropolitana do Porto, região Norte e NUT III de Entre Douro e Vouga, caracteriza-se por ser um território com uma densidade populacional bastante acima da média nacional (Oliveira de Azeméis – 425,9 hab./km²; Portugal – 112,4 hab./km²), no entanto, bastante abaixo da densidade da Área Metropolitana do Porto (846,6 hab./km²). O território de 163,2 km², comporta uma população de 66 011 habitantes tendo uma elevada dinâmica económica, com setores diversificados, que vão do agroalimentar à metalomecânica, aos plásticos, com uma forte predominância da indústria. A força económica do município é perceptível no crescimento do número de pessoas ao serviço de empresas não financeira, superior a 10% na última década, embora o município tenha tido uma redução da população, fruto do envelhecimento da pirâmide demográfica e de um saldo natural negativo. O perfil do município do Oliveira de Azeméis como local de emprego em oposição ao perfil mais residencial de outros municípios é visível no facto de o número de pessoas ao serviço de empresas não financeira ser em absoluto, superior ao de número de habitantes que deixaram de contar como residentes do município. Em termos de infraestruturas, o município é atravessado por várias infraestruturas rodoviárias e ferroviárias com especial destaque para a A32 e o IC2 e a Linha do Vouga, que tem um potencial estruturante subaproveitado em virtude da vetustez dos equipamentos e desadequação do serviço, que com investimentos devidos nesta ferrovia, podia ter um elevado impacto na mobilidade e economia de Oliveira de Azeméis e dos municípios atravessados por este eixo.

2.1.3.3. Condicionantes económico/estruturais

Existe um conjunto de condicionantes económico estruturais que explicam o estado do parque habitacional mais degradado. Da análise efetuada, identificam-se fragilidades ao nível do seu estado de conservação dada a idade do edificado, que apresenta uma média de 37,25 anos, o que traz consequências do ponto de vista da qualificação urbana do território.

É, portanto, necessário um entendimento sobre os principais objetivos em relação a esta temática, para que seja possível adequar medidas e planos de requalificação concelhio.

Outro fator relevante prende-se com a dispersão do território, representativa de um elevado desafio à consolidação de núcleos urbanos bem integrados na malha urbana com proximidade aos serviços e equipamentos designadamente de saúde, escolares e comércio. A existência de fogos vagos no concelho assume especial relevância, dado que à data dos últimos censos correspondia a 11,88% do total de alojamentos familiares. Como se verifica no diagnóstico, a maioria das pessoas identificadas em carência vive em habitação arrendada, constatando-se situações de precariedade, sobrelotação e inadequação nas mesmas, mas também famílias em habitação social, habitação cedida, habitação não clássica e situações de sem-abrigo. A percentagem de fogos vagos apresenta-se como uma resposta potencial à população que necessite de ser realojada, requalificando o edificado existente em detrimento da expansão urbana, mostrando-se uma solução viável.

Uma das condicionantes do acesso à habitação no território prende-se com a escassa oferta ao nível do arrendamento, limitando as opções das famílias à aquisição de imóveis. Deste modo, os agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória não conseguem aceder a empréstimo bancário, estando em causa o seu acesso a uma habitação.

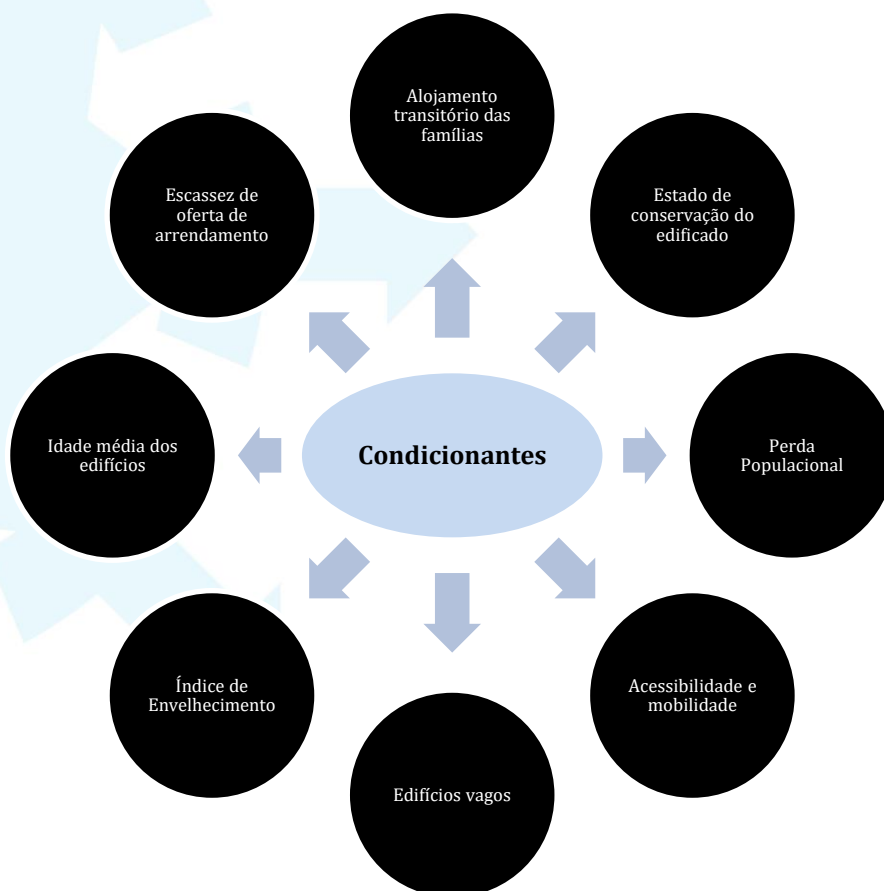
De considerar que as principais situações identificadas de carência habitacional recaem em habitação dispersa pelo território, com maior preponderância no centro urbano do concelho, situação que se acumula às várias insuficiências o facto de incidir em grupos socialmente mais vulneráveis, às quais estão associadas fontes de rendimento baixas que advêm em grande escala de prestações sociais.

Finalmente, é de referir, ainda, a perda de 2718 de residentes com idades compreendidas entre os 20 e os 35 anos de residentes no concelho, entre 2009 e 2019 e, nesse sentido, o desafio de atrair e fixar população no território com impacto na sua dinâmica económica. Pelo que, uma intervenção no âmbito das necessidades assinaladas deve ter em atenção as condicionantes económico estruturais que acarretam, nomeadamente:

- Assegurar o alojamento das famílias nos casos em que as intervenções a realizar o impliquem. Nem todas terão suporte familiar e comunitário para esta fase de transição;
- Idade dos edifícios do parque habitacional, visto que 46% tem 40 ou mais anos;

- Dada a escassa oferta no mercado de arrendamento, agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória também não conseguem aceder a empréstimo bancário, estando em causa o seu acesso a uma habitação.
- Distribuição heterogénea da população e dispersão da ocupação nas restantes como obstáculo à consolidação de núcleos urbanos e do acesso a bens e serviços;
- Existência de edifícios vagos com necessidade de reabilitação e com potencial de resposta integrada para famílias sinalizadas e de requalificação urbanística;
- O aumento do índice de envelhecimento e a perda de população, em particular, da população jovem.

Figura 4 - Condicionantes económico estruturais inerentes ao parque habitacional e situações de carência sinalizadas



2.1.4. Síntese

De acordo com os objetivos:

Caraterização do Parque habitacional		Fonte
<i>Dimensão</i>	<p>O parque habitacional é composto por 30564 alojamentos familiares clássicos (INE, 2021).</p> <p>A superfície média útil dos alojamentos corresponde a 124,30 m² de acordo com os últimos censos.</p> <p>Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, na sua maioria, são constituídos por 5 divisões (38%) e por 4 divisões (23%).</p> <p>Ao nível das novas construções entre 2011 e 2020, as tipologias incidem sobretudo em T3 (66%) e T4 ou mais (17%).</p>	<i>Instituto Nacional de Estatística</i>
<i>Idade</i>	<p>A idade média dos edifícios à data dos últimos censos é de 37,25 anos, ainda que 46% dos alojamentos de habitação familiar de residência habitual tenha mais de 40 anos. A proporção de edifícios muito degradados em 2001 era de 3,20% e em 2011 era de 1,20%, revelando uma melhoria no estado do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 3,52%, de acordo com os últimos censos.</p> <p>As zonas residenciais sinalizadas incidem em habitações dispersas pelas várias freguesias do concelho, com destaque para a união das freguesias de Oliveira de Azeméis, Santiago de Riba-Ul, Ul, Macinhata da Seixa e Madail e a freguesia de Vila de Cucujães.</p>	<i>Instituto Nacional de Estatística</i> <i>Visita ao parque habitacional</i>
<i>Estado de conservação</i>	<p>De acordo com o quadro do NRAU, face ao seu estado de conservação, as classificações deverão ser de Péssimo, para o grupo de habitações de iniciativa privada, tanto as que se encontram isoladas mas também os conjuntos habitacionais onde existe continuidade física entre as habitações, em que são visíveis gravíssimas patologias</p>	<i>Visita ao parque habitacional</i>

	<p>construtivas, e de Médio para o conjunto de habitação social, onde as patologias construtivas da envolvente exterior, tanto nas fachadas exteriores como nas coberturas, com óbvias consequências no interior das habitações, são fruto do desgaste natural dos materiais.</p>	<p><i>Novo Regime de Arrendamento Urbano</i></p>
<p><i>Usos - forma e regime de ocupação, lotação</i></p>	<p>Os alojamentos familiares são maioritariamente (68%) ocupados pelos proprietários ou coproprietário. Os restantes regimes de ocupação dividem-se em outra situação (25%), arrendatário ou subarrendatário (6%) e proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (1%).</p> <p>11,88% dos alojamentos familiares clássicos estavam vagos à data dos últimos censos.</p> <p>De acordo com os últimos censos, 72% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual estavam sublotados face a 18% em sobrelotação.</p>	<p><i>Instituto Nacional de Estatística</i></p> <p><i>Visita ao parque habitacional</i></p>

2.2. Oferta e procura

Pretende-se agora proceder à descrição da dimensão da oferta e da procura. Em termos de oferta o objetivo é dar conta do número de fogos vagos, número de edifícios com licenciamento, tipologias dos edifícios, preços de venda expectáveis, número de edifícios para venda/arrendamento, e localização. Ao nível da procura, pretende-se uma análise do crescimento populacional, movimentos migratórios, tipologias dos edifícios, preços praticados, número de edifícios para compra/arrendamento e localização.

2.2.1. Descrição da dimensão da oferta

2.2.1.1. Evolução dos preços

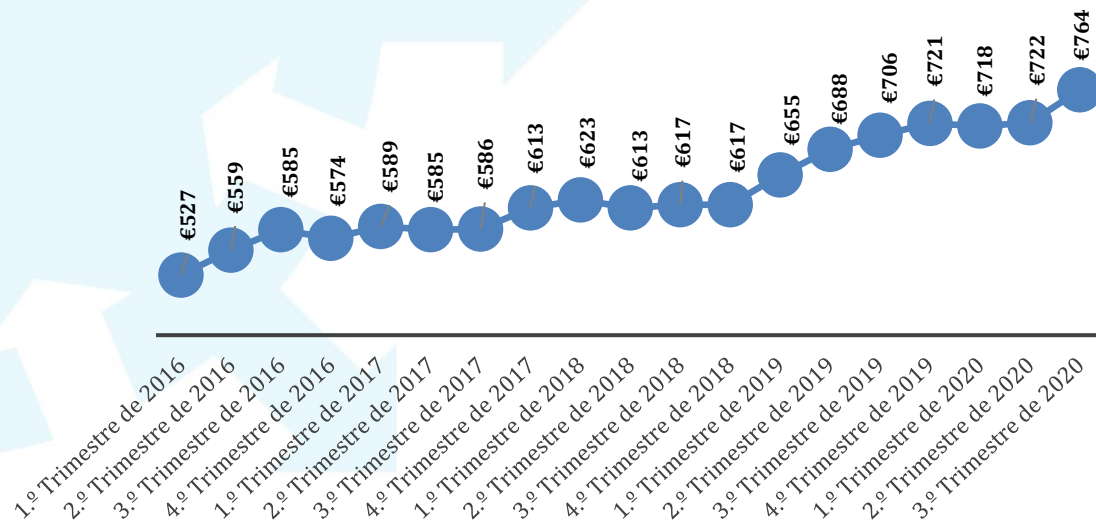
Compra

Tendo em conta o período entre o primeiro trimestre de 2016 e o terceiro trimestre de 2020, verifica-se que a evolução dos preços de venda de habitações, no concelho de Oliveira de Azeméis, se caracteriza por uma tendência de crescimento contínuo, correspondendo este a uma subida total de 45%.

Durante os anos de 2016 e 2017, o valor de preços de venda de habitações apresentou uma tendência crescente na ordem dos 9% e 4%, sendo que, em 2018, se observa um decréscimo de preços, na ordem dos 1%. Não obstante, a partir daí e até ao terceiro semestre de 2020, os preços voltaram a registar um crescimento anual, correspondendo esse aumento a 10%, 6% para os anos de 2019 e 2020, respetivamente.

Constata-se, portanto, que durante o período em análise ocorreu uma variação significativa no valor dos preços de venda das habitações no concelho, conforme se apresenta no seguinte gráfico:

Gráfico 2 - Mediana das vendas por m² de alojamentos familiares

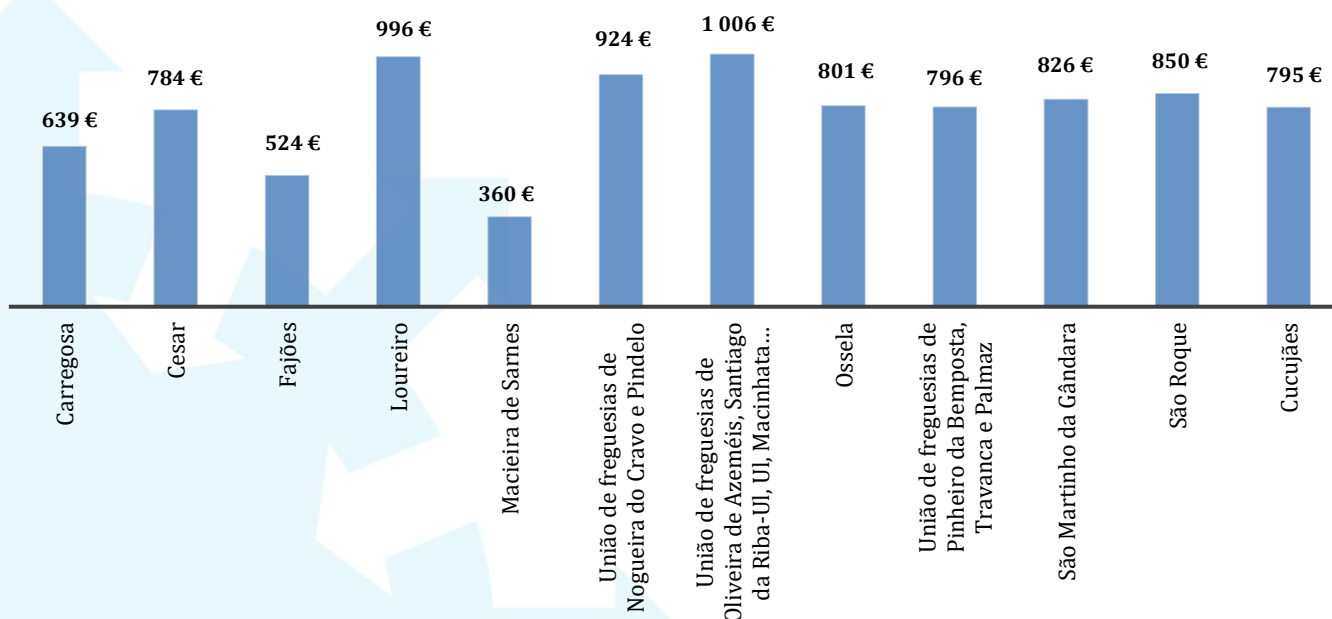


Fonte: INE, 2020

No que diz respeito às 12 freguesias do concelho e de acordo com as habitações à venda no portal de anúncios imobiliários Idealista em abril de 2021, o preço médio do m² para venda é mais elevado na União de freguesias de Oliveira de Azeméis, Santiago da Riba-Ul, Ul,

Macinhata da Seixa e Madail (1.006€/m²), Loureiro (996€/m²), União de freguesias de Nogueira do Cravo e Pindelo (924€/m²), São Roque (850€/m²) e São Martinho da Gândara (826€/m²). Os preços mais baixos observam-se nas freguesias de Macieira de Sarnes (360€/m²), Fajões (524€/m²) e Carregosa (639€/m²), conforme se constata no gráfico 3.

Gráfico 3 - Preço médio de venda por m² por freguesia



Fonte: Idealista, abril de 2021

A este respeito verifica-se que, das 938 habitações disponíveis para venda, em abril de 2021, grande parte se localiza na União de freguesias de Oliveira de Azeméis, Santiago da Riba-UI, UI, Macinhata da Seixa e Madail (498), Freguesia de Loureiro (94) e União de freguesias de Pinheiro da Bemposta, Travanca e Palmaz (72), como se constata na tabela 5.

Tabela 5- Número de habitações disponíveis para venda por freguesia

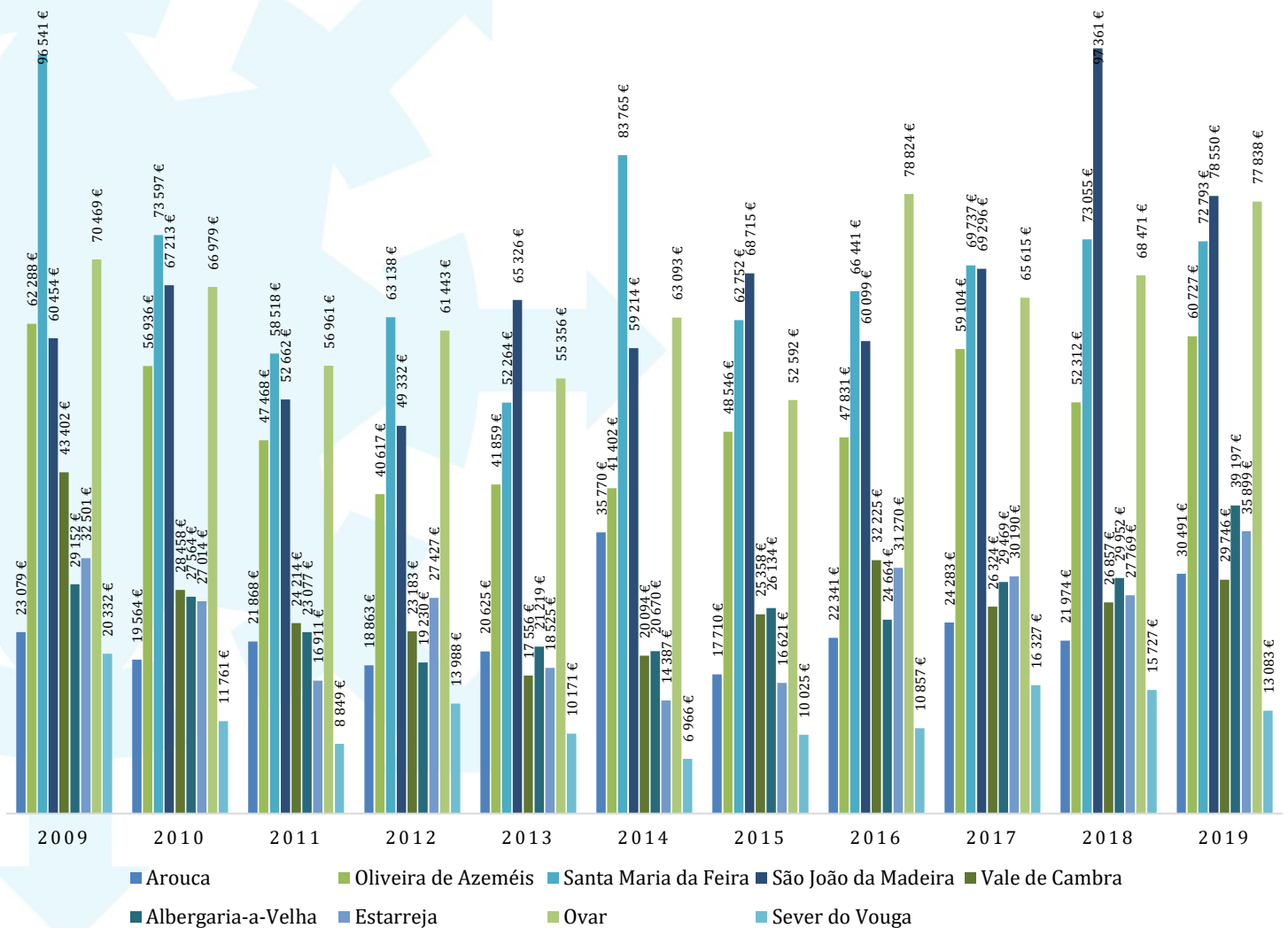
Freguesia	Nº de habitações disponíveis para venda
Carregosa	20
Cesar	34
Fajões	20
Loureiro	94
Macieira de Sarnes	5
União de freguesias de Nogueira do Cravo e Pindelo	38
União de freguesias de Oliveira de Azeméis, Santiago da Riba-UI, UI, Macinhata da Seixa e Madail	498

Ossela	24
União de freguesias de Pinheiro da Bemposta, Travanca e Palmaz	72
São Martinho da Gândara	11
São Roque	58
Cucujães	64

Fonte: Idealista, abril 2021

O gráfico seguinte (4) evidencia a evolução do valor médio dos prédios transacionados em Oliveira de Azeméis face aos seus concelhos limítrofes, tendo em consideração o distrito de Aveiro e Área Metropolitana do Porto, da qual é parte integrante.

Gráfico 4 - Valor médio dos prédios transacionados em Oliveira de Azeméis e concelhos limítrofes



Fonte: INE, 2019

Relativamente ao valor médio dos prédios transacionados entre 2009 e 2019 no concelho de Oliveira de Azeméis pode observar-se uma diminuição de 3% deste indicador. Esta tendência é acompanhada, de forma mais acentuada, pelos concelhos de Santa Maria da Feira (-25%), Vale de Cambra (-31%) e Sever do Vouga (-36%). Nos restantes concelhos, observa-se uma tendência oposta, em que o indicador em análise aumentou positivamente em 10% nos concelhos de Ovar e Estarreja, 30% no concelho de São João da Madeira, 32% no concelho de Arouca e 34% no concelho de Albergaria-a-Velha.

A crise financeira ocorrida entre 2008 e 2011, com efeitos em Portugal nos anos seguintes, teve impacto no mercado imobiliário, incrementando a descida da procura de imóveis e, consequentemente, uma diminuição do valor dos prédios transacionados. Oliveira de Azeméis não contrariou essa tendência tendo ocorrido uma queda nos valores transacionados até ao ano de 2013 correspondente a 31%, face a 2009.

Após a intervenção do Fundo Monetário Internacional no país, observa-se uma subida nas transações de cerca de 27% entre 2014 e 2019 no concelho em análise. Assim, verifica-se que Oliveira de Azeméis acompanha a conjuntura nacional ao nível da recuperação económica e o consequente aumento no valor médio dos prédios transacionados.

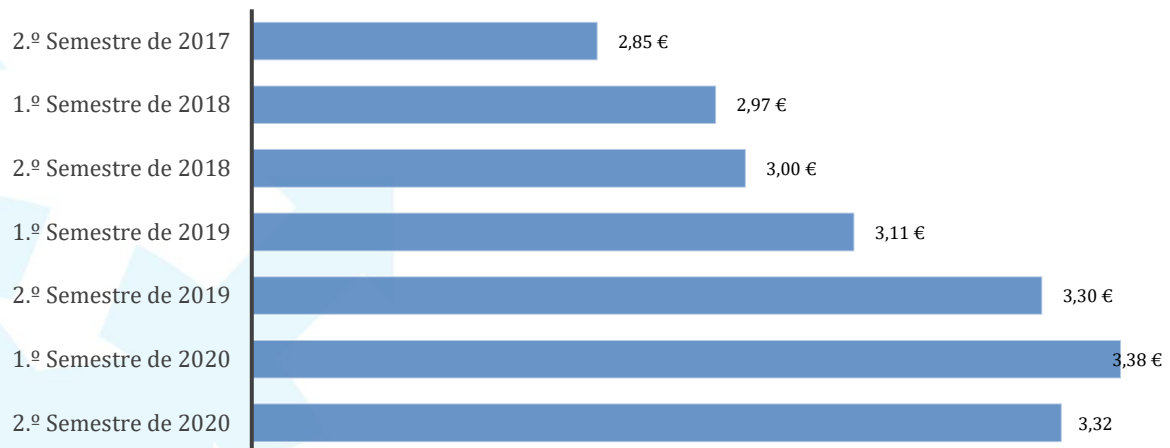
Ao analisar todos os concelhos limítrofes constata-se que em 2019, o concelho que apresenta o valor mais elevado é São João da Madeira (78 550€), seguindo-se Ovar (77 838€), Santa Maria da Feira (72 793€), Oliveira de Azeméis (60 727€), Albergaria-a-Velha (39 197€), Estarreja (35 899€), Arouca (30 491€), Vale de Cambra (29 746€) e Sever do Vouga (13 083€). Deste modo, Oliveira de Azeméis ocupa o quarto território com valor médio dos prédios transacionados mais alto, quando comparado com os restantes concelhos em análise.

Arrendamento

No que diz respeito ao mercado de arrendamento verifica-se que a oferta é parca, existindo à data do estudo, 7 habitações para arrendamento, 3 na União de freguesias de Oliveira de Azeméis, Santiago da Riba-Ul, Ul, Macinhata da Seixa e Madail, 2 na Freguesia de Carregosa, 1 na Freguesia de Fajões, e 1 na União de freguesias de Nogueira do Cravo e Pindelo. A pouca oferta no mercado de arrendamento limita a escolha da população por esta alternativa habitacional, podendo traduzir-se em consequências diretas na condição habitacional das pessoas, especialmente daquelas que não conseguem aceder ao mercado de aquisição. Assim, a pouca oferta de habitação para arrendar poderá conduzir à procura de habitação noutros locais.

Contudo, importa analisar a evolução do valor mediano das rendas por m² entre 2017 e 2020, sendo de destacar a existência de uma tendência de crescimento contínuo (16%), conforme o gráfico 5.

Gráfico 5 - Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares



Fonte: INE, 2020

2.2.1.2. Evolução da construção

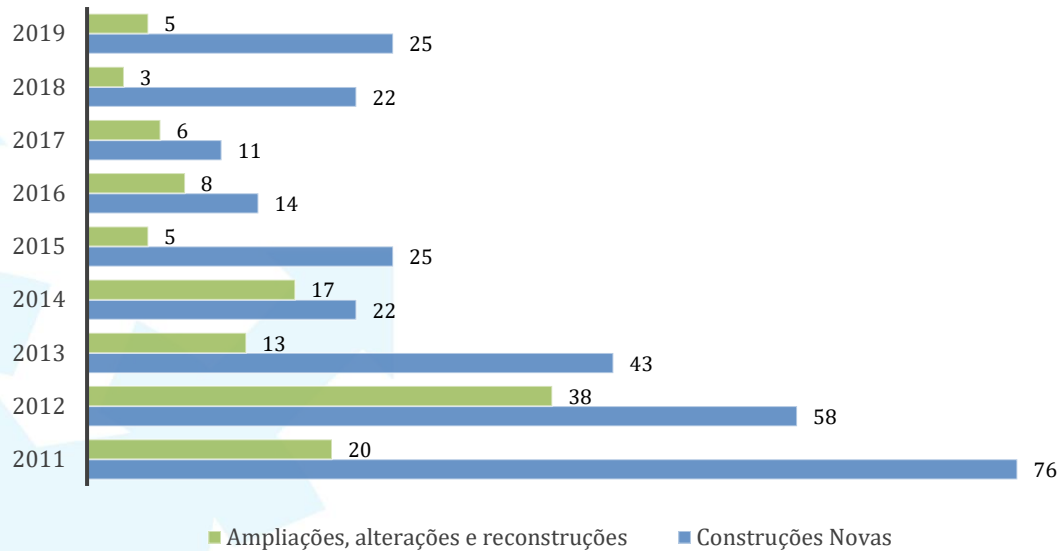
No que toca à conclusão de edifícios para habitação familiar, observa-se uma flutuação ao longo do período de 2011 e 2019, como se verifica no gráfico 5. 2011 e 2012 são os anos em que se regista o maior número de construções novas no concelho (76 e 58, respetivamente) e 2017 aquele em que se observa o menor (11). No período em análise foram construídos, em média, 33 novos edifícios de habitação familiar por ano.

As ampliações, alterações e reconstruções diminuíram, em média, 75% neste período, apresentando uma flutuação de aumento e diminuição anual entre 2011 e 2019. No entanto, em 2017 e 2018, a tendência decrescente acentuou-se, registando-se uma diminuição de 25% e 50%, respetivamente, sendo que, em 2019, o mercado torna a crescer 67%.

O mercado de construção de novos edifícios apresenta uma evolução distinta, ocorrendo uma diminuição do número de construções novas até 2014 (-71%) seguida de um crescimento anual em 2015 de 14%, voltando a apresentar uma variação negativa de 44% e 21% durante o ano de 2016 e 2017. Em 2018, o mercado da construção volta a apresentar um crescimento, registando-se uma duplicação do número de novas construções, mantendo-se a tendência em 2019 como um aumento de 14%.

Não obstante, em ambos os setores, o número de edifícios concluídos para habitação familiar em 2019 é bastante inferior quando comparado com o ano de 2011, tal como se verifica no gráfico 6.

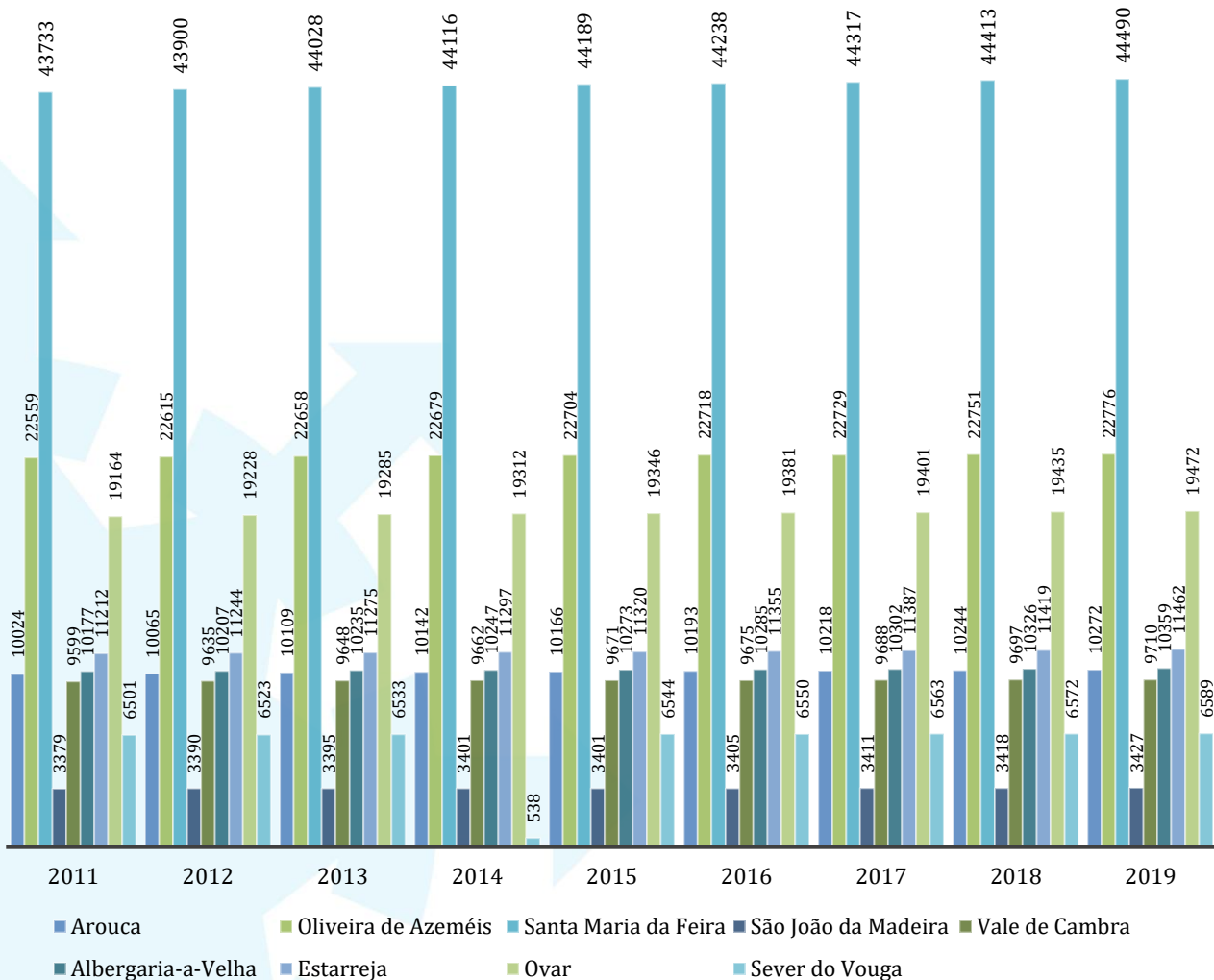
Gráfico 6 - Edifícios concluídos para habitação familiar 2011 - 2019



Fonte: Pordata, 2019

Analisando a evolução do número de edifícios de habitação familiar entre 2009 e 2019, e em comparação com os concelhos limítrofes, Oliveira de Azeméis é o segundo com mais edifícios de habitação familiar clássica, registando inclusivamente um aumento de 1% (gráfico 7). Entre os concelhos em análise, Oliveira de Azeméis ocupa também o segundo lugar no que respeita ao número de população residente, registando 66 001 habitantes no final de 2019 (Pordata, 2019).

Gráfico 7 - Edifícios de habitação familiar clássica em Oliveira de Azeméis e concelhos limítrofes 2009 – 2019



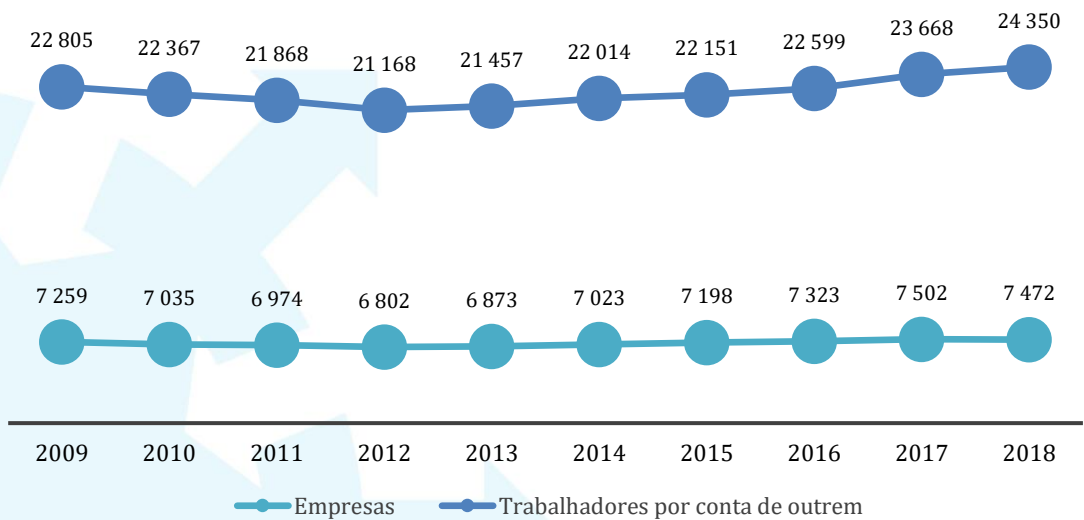
Fonte: Pordata, 2019

Por fim, importa ainda referir que, em 2019, foram licenciados 105 novos fogos em construções novas para habitação familiar no concelho, sendo 1% da tipologia T0 ou T1, 14% da tipologia T2, 78% da tipologia T3 e 7% da tipologia T4 ou mais (INE, 2020). Para o mesmo ano, verifica-se que as entidades promotoras dos referidos fogos foram pessoas singulares (52%) e empresas privadas (48%) (INE, 2020).

2.2.1.3. Investimentos

Em termos de investimentos relevantes para o concelho, constata-se um acréscimo de 3% do número de novas empresas por ano, entre 2009 e 2018. De igual forma, o número de trabalhadores também regista um aumento para o mesmo período, apresentando uma tendência crescente de 7%, conforme gráfico 8.

Gráfico 8 - Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2009 - 2018



Fonte: Pordata, 2018

Apesar de atravessar uma pandemia provocada pelo coronavírus Covid-19, a qualificação e a reabilitação do concelho continua a ser uma aposta da Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis, por forma a melhor servir os seus munícipes, promovendo um conjunto de investimentos com impacto na qualidade de vida da população residente, dos quais se destacam:

- Requalificação da EBS Fajões;
- Requalificação do antigo Hospital do sangue;
- Requalificação do Centro Cívico de Fajões e construção do Edifício de Coletividades;
- Construção da Estação Multimodal de transportes;
- Reabilitação da antiga Escola de Artes e Ofícios de “O Comércio do Porto”;
- Construção da Ponte dos Moinhos que liga o concelho a São João da Madeira;
- Ampliação da rede de saneamento em Cucujães e Nogueira do Cravo;
- Requalificação da estação de Cucujães;

- Requalificação das zonas industriais para atração de novos investidores e do reforço da competitividade empresarial;
- Requalificação do Troço da Antiga EN1.

Além da aposta continuada ao nível das infraestruturas, o Município tem vindo a investir em diferentes áreas, nomeadamente, na educação, através da atribuição de bolsas de estudo a jovens universitários e distribuição de refeições a alunos carenciados; na área da juventude e desporto, o Município promove uma série de atividades desportivas; ena área social, em especial no âmbito do combate à pandemia, o Município aprovou um conjunto de medidas com vista a apoiar as famílias carenciadas, designadamente oferta de vales de compras, apoio financeiro para pagamento de despesas correntes, apoio na compra de medicamentos, apoio nas despesas de educação, assim como apoio no pagamento da renda/prestação da habitação.

Além destes, também o setor do turismo tem vindo a assumir-se cada vez mais como uma atividade económico-social prioritária de atração de forasteiros, de variados perfis, de reforço da capacidade de retenção dos residentes e naturais e atração ou conquista de nova população para o território. De destacar que o concelho de Oliveira de Azeméis é considerado o “berço vidreiro” e reúne uma natureza, cultura e edificado ímpares na região de Aveiro, captando por isso inúmeros visitantes, destacando-se iniciativas gastronómicas e culturais promovidas ao longo do ano.

No que respeita à economia local, Oliveira de Azeméis diferencia-se pelo seu nível de empreendedorismo, consubstanciado pelo recente e contínuo aumento do número de novas empresas no território. Para tal, têm sido fundamentais as iniciativas do Município promovidas pelo Gabinete de Apoio ao Empresário, sendo de salientar as obras de requalificação da zona industrial, assim como o recente apoio financeiro criado para o empreendedorismo jovem para fomentar a economia local e a promoção e criação de emprego.

2.2.1.4. Comparação de preços nos concelhos limítrofes

Da análise comparativa dos preços praticados no concelho face aos concelhos limítrofes, verifica-se que todos registaram um aumento do preço do m² dos alojamentos familiares para venda entre 2017 e 2020. Dos concelhos em análise, verifica-se que, no 3º trimestre de 2020, Ovar (1 001€), Santa Maria da Feira (870€) e São João da Madeira (840€) são aqueles que praticam os preços mais elevados, seguidos de Albergaria-a-Velha (811€), Vale

de Cambra (791€), Estarreja (778€), Oliveira de Azeméis (764€), Arouca (710€) e Server do Vouga (576€), conforme se apresenta no gráfico 8.

Em termos relativos, aquele que regista a maior variação no aumento dos preços é o concelho de Server do Vouga, com um aumento 60%, seguido do concelho de Estarreja (46%) e Oliveira de Azeméis (45%).

Gráfico 9 - Valor mediano de venda por m² de alojamentos familiares (€)



Fonte: INE, 2020

2.2.2. Numerário

2.2.2.1. Preço por m² das habitações para compra e arrendamento

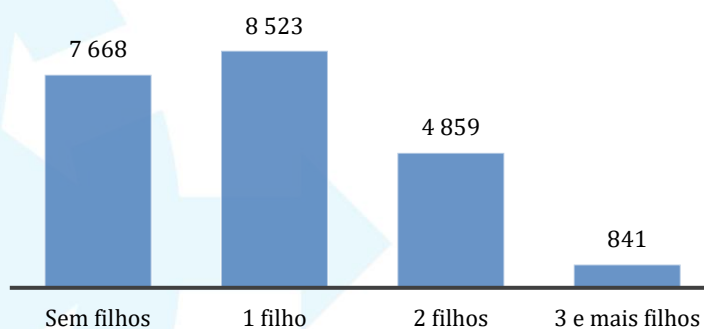
A meados de abril de 2021, e de acordo com o portal de anúncios imobiliários Idealista, estavam disponíveis para venda, no concelho de Oliveira de Azeméis, 938 habitações, registando um preço médio de venda por m² de 775€. Quanto às habitações disponíveis para arrendamento, registam-se 7 habitações com um preço médio de arrendamento por m² de 5,19€.

2.2.2.2. Avaliação da oferta

Se analisarmos a oferta disponível no concelho, em abril de 2021, verifica-se que a maioria das habitações disponíveis para venda correspondem à tipologia T3 (61%). As habitações de tipologia T4 ou mais representam 22% da oferta disponível, a tipologia T2 representa 13% e a tipologia T0 ou T1 4% da oferta disponível.

Perante o exposto e a informação constante o gráfico 9, conclui-se que a oferta disponível pode não se constituir a mais adequada à realidade das famílias típicas no Município de Oliveira de Azeméis, dado que a dimensão média das famílias no Concelho corresponde a 2,82 pessoas (INE, censos de 2011), e o número de núcleos familiares no Concelho é, na sua maioria, representado por casais com um filho (39%), seguido dos casais sem filhos (35%) e com 2 filhos (22%). Tendo por base estes indicadores, faria sentido a existência de um maior número de habitações de tipologia T1 e T2.

Gráfico 10 - Núcleos familiares por tipologia



Fonte: INE, 2011

2.2.2.3. Disponibilidade de habitação para arrendamento / compra

Na seguinte tabela, podemos verificar o preço médio praticado no concelho para cada uma das tipologias de habitação:

Tabela 6 - Preço por m² das casas à venda por tipologia

Tipologia	Preço médio eur/m ²	Número disponível em portal de habitação
T0	731 €	9
T1	1057 €	26
T2	903 €	123
T3	896 €	570
T4+	840 €	210

Fonte: Idealista, abril de 2021

No que concerne à venda de habitações, a tipologia T1 corresponde às habitações que apresentam preços de venda por m² mais elevados (1 057€/m²), sendo as tipologias T0 e T1 aquelas que de menor oferta dispõem. A tipologia T3 é a que concentra mais oferta para venda no Concelho e cujo preço médio por m² é apenas um pouco mais reduzido quando comparado com a tipologia T1, correspondendo essa diferença a 16%. É, também, de destacar que o preço por m² da tipologia T2 se apresenta logo de seguida (903€/m²).

Tabela 7 - Preço por m² das casas para arrendamento por tipologia

Tipologia	Preço médio eur/m ²	Número disponível em portal de habitação
T0	--	0
T1	7,71 €	1
T2	4,26 €	2
T3	3,59 €	4
T4+	--	0

Fonte: Idealista, abril de 2021

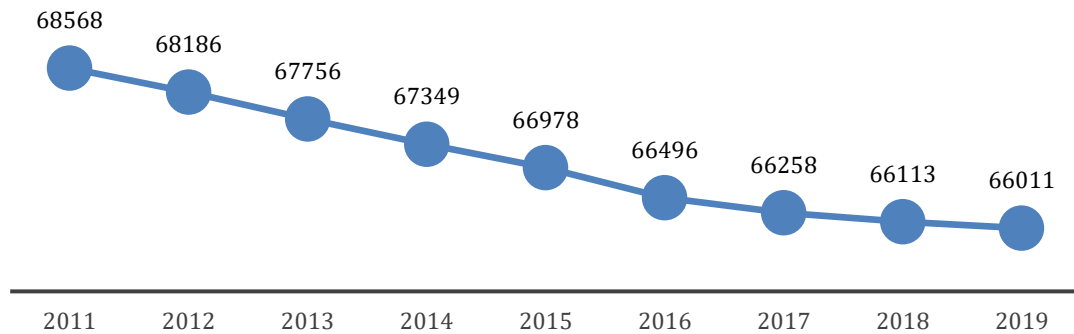
Quanto ao arrendamento, refira-se que à data existem apenas 7 habitações disponíveis no mercado. A tipologia T3 é aquela que regista um maior número de habitações disponíveis (4), sendo que o preço médio por m² é o mais baixo (3,59€). A tipologia T2 surge em segundo lugar no que concerne à sua disponibilidade, com 2 habitações, sendo que o preço por m² é um pouco mais elevado (4,26€). A tipologia T1, à semelhança do mercado de compra e venda, é aquela que apresenta menos disponibilidade e, também, aquela cujo preço médio por m² é o mais elevado.

2.2.3. Avaliação da procura

Evolução populacional e movimentos migratórios

A evolução populacional, entre os anos 2009 e 2019, na região Norte de Portugal, tem sido pautado por uma variação negativa, registando-se uma diminuição da população de 111 886 pessoas, que se traduz em menos 3% de população residente na região no final do período em análise. Em conformidade com o que foi apresentado, no Concelho de Oliveira de Azeméis, para o mesmo período, verifica-se igualmente um decréscimo populacional de 4%, correspondente a menos 1 489 residentes. Conforme se constata no gráfico 11, a população residente apresenta uma tendência decrescente contínua.

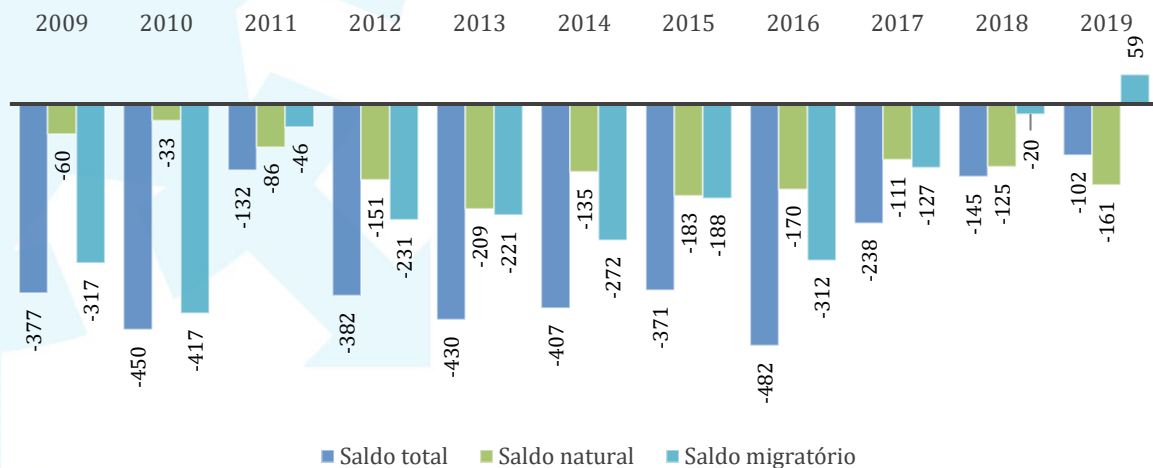
Gráfico 11 - População residente 2011 – 2019



Fonte: Pordata, 2019

Esta tendência populacional ilustra, essencialmente, o envelhecimento populacional do Concelho, pois como se pode observar no gráfico 11, o saldo populacional desde 2009 até 2019, é sempre negativo. Não obstante esta realidade de envelhecimento registada na última década, destaca-se o facto de, em 2019, o saldo migratório contrariar essa tendência negativa e apresentar um saldo positivo de 59 pessoas. Isto é, o número de pessoas que chegaram a Oliveira de Azeméis, em 2019, com vista a instalarem-se no Concelho é superior ao número indivíduos que abandonaram esta região. Apesar de ténue, esta tendência faz com que o Município tenha de concertar estratégias próprias para acolher um futuro aumento de população, por via de chegada de indivíduos de outras regiões.

Gráfico 12 - Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2009 - 2019



Fonte: Pordata, 2019

Número de divórcios

Outro indicador relevante na análise da procura de habitação prende-se com o constante número de divórcios que poderá implicar a procura de um novo lar para um dos elementos

do casal, de acordo com a capacidade financeira de cada pessoa. A este nível evidencia-se um número médio de divórcios de 150 por ano. Entre 2011 e 2019, 2 700 pessoas vivenciaram tal situação, o que se poderá traduzir na necessidade de uma nova resposta habitacional para, pelo menos, 1 350 pessoas.

Tabela 8 – Número de divórcios em Oliveira de Azeméis entre 2011 e 2019

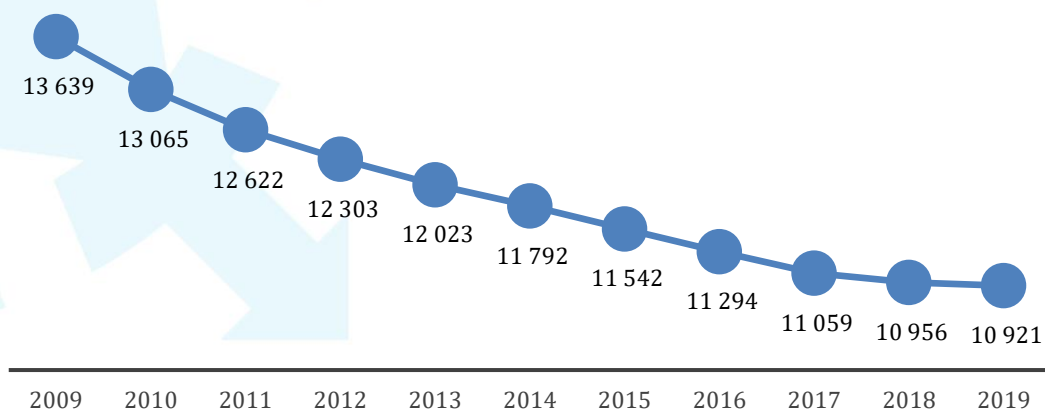
Ano	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nº de divórcios	157	146	165	132	172	149	148	147	134

Fonte: INE, 2019

Número de jovens

O número de jovens no Concelho de Oliveira de Azeméis apresenta-se como um fator relevante na dinâmica demográfica e, consequentemente, na procura de habitação. À semelhança da tendência do crescimento populacional (gráfico 11), entre 2011 e 2019, o número de jovens residentes foi diminuindo, registando-se menos 2 718 pessoas entre os 20 e os 34 anos de idade (gráfico 13). Note-se que esta perda de população jovem se explica, sobretudo, pelo envelhecimento populacional, com a passagem para as faixas etárias seguintes.

Gráfico 13- Evolução do número de jovens 20 – 34 anos de Oliveira de Azeméis entre 2009 - 2019



Fonte: Pordata, 2019

Em síntese

Tendo em conta os números apresentados sobre a diminuição contínua da população de Oliveira de Azeméis, pode concluir-se que a procura de habitação durante os últimos anos não esteja diretamente associada à chegada de novos residentes ao concelho. No entanto, a procura de habitação poderá estar inerente à emancipação de jovens que pretendem morar sozinhos, constituir família ou, ainda, à realidade após divórcio. No entanto, sabemos que com a escassez de oferta que se faz sentir no Concelho no mercado de compra e venda das habitações de tipologias T1 e T2, e em especial no que toca ao mercado de arrendamento, as opções dos jovens e famílias encontram-se, de alguma forma, limitadas.

Face aos investimentos no território nos últimos anos, especialmente no setor da requalificação urbana, da educação, do turismo e da ação social às famílias, a habitação constitui-se um fator preponderante na fixação de população que procura novas oportunidades laborais, nomeadamente a população jovem.

2.2.3.2. Rendimento médio e média de preços da habitação por tipologia

No sentido de aferir o custo mensal para um agregado familiar que opte por comprar uma habitação em Oliveira de Azeméis, através de financiamento a 90%, em abril de 2021, procedeu-se à simulação de crédito habitação para 30 anos, tendo-se concluído que, de acordo com a oferta disponível, em média, um T0/T1 de 81 3775,00€, representa um custo mensal de 234,91€, um T2 de 125 000,00€, representa um custo mensal de 362,52€, um T3 de 155 000,00€, representa um custo de 449,52€ por mês, e um T4 ou + de 275 000,00€, representa um custo 797,54€ por mês.

Usando como referencial o rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo para o Concelho de Oliveira de Azeméis, cujo valor mediano anual corresponde a 8 926,00€ (INE, 2018), e tendo por base os 12 meses de vencimentos, constata-se que os trabalhadores do Concelho auferem um rendimento mediano mensal de 743,83€. Partindo da taxa de esforço praticada pela banca atualmente, cujo pagamento de habitação não deve exceder os 30% do rendimento mensal do agregado, pode verificar-se de acordo com os preços praticados nas casas disponíveis para compra, que os agregados compostos por um adulto cujo rendimento corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no Concelho, não conseguem ter acesso a financiamento bancário para compra de casa. Para todas as tipologias, o pagamento

de empréstimos a 30 anos representa sempre uma taxa de esforço superior a 30% (tabela 9).

Os agregados compostos por dois adultos cujo rendimento médio mensal corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no Concelho, conseguem aceder a empréstimo bancário a 30 anos com uma taxa de esforço inferior ou igual a 30% nas tipologias T1, T2 e T3 (tabela 5).

Analisando a composição dos núcleos familiares do Concelho, segundo os últimos Censos, verifica-se que a sua maioria é constituída por casal sem filhos e casal com um filho, sendo de destacar a representatividade de 11% de famílias monoparentais no total dos núcleos familiares do Concelho. Do total de famílias monoparentais, 85% são compostas pela mãe com filhos (INE, 2011).

Tabela 9 – Acesso à habitação por compra por tipo de agregado

Tipo de agregado	Consegue aceder ao mercado de compra/venda	Taxa de Esforço – compra/venda
Unipessoal	T0/T1 – Não	32%
Monoparental	T0/T1 – Não	32%
	T2 - Sim	49%
Casal sem filhos	T1 – Sim	16%
	T2 - Sim	24%
Casal com 1 filho	T2 – Sim	24%
	T3 - Não	30%
Casal com 2 filhos	T2 – Sim	24%
	T3 - Não	30%
Casal com 3 filhos ou +	T3 – Não	30%
	T4+ - Não	54%

2.2.4. Síntese

De acordo com os objetivos:

	Oferta e Procura	Fonte
<i>Número de Fogos vagos</i>	Dos 30 001 alojamentos familiares clássicos em 2011, 3612 estavam vagos (11,88%).	<i>Instituto Nacional de Estatística</i>
<i>Edifícios com licenciamento</i>	Em 2020, e conforme informação disponível, foram licenciadas 105 construções novas para habitação familiar, sendo 78% de tipologia T3, 14% de tipologia T2, 7% de tipologia T4 ou mais e 1% de tipologia T0 ou T1.	<i>Instituto Nacional de Estatística</i> <i>Pordata</i>
<i>Tipologias dos edifícios</i>	Oferta disponível para venda: T3: 61% T4 ou +: 22% T2: 13% T0/T1: 4% Oferta disponível para arrendamento: T3: 57% T2: 29% T0/T1: 14%	<i>Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a abril de 2021</i>
<i>Preços</i>	Mediana de venda 3º trimestre de 2020: 764€ /m ² Mediana de arrendamento 2º semestre de 2020: 3,32€ /m ²	<i>Instituto Nacional de Estatística</i>
<i>Número de edifícios para venda e localização</i>	Carregosa - 20 Cesar - 34 Fajões - 20 Loureiro - 94 Macieira de Sarnes - 5 União de freguesias de Nogueira do Cravo e Pindelo - 38 União de freguesias de Oliveira de Azeméis, Santiago da Ribai-UI, UI, Macinhata da Seixa e Madail - 498 Ossela - 24	<i>Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a abril de 2021</i>

	União de freguesias de Pinheiro da Bemposta, Travanca e Palmaz - 72 São Martinho da Gândara - 11 São Roque - 58 Cucujães - 64	
<i>Crescimento populacional</i>	Entre 2009 e 2020, a população residente diminuiu 4%.	<i>Pordata</i>
<i>Movimentos migratórios</i>	O saldo migratório tem registado valores negativos de 2011 até 2018, impactando negativamente o saldo populacional. Em 2019, constata-se que o saldo migratório é positivo. A tendência negativa do saldo populacional pode ser sobretudo explicada pela diminuição do saldo natural e do envelhecimento populacional.	<i>Pordata</i>

2.2.5. Desafios/Oportunidades

- Os principais investimentos refletem a dinâmica económica que está a ser implementada, traduzindo-se em mais postos de trabalho, tal como se verifica pelo aumento da população empregue por conta de outrem, assim como no aumento do número de empresas. Este facto aliado à requalificação da zona industrial e apoio financeiro ao empreendedorismo jovem, pode impulsionar a maior procura habitacional e a necessidade de respostas adequadas.
- Relativamente à oferta, Oliveira de Azeméis encontra-se em quarto lugar quando comparados os preços por m² com os concelhos limítrofes, tendo em conta o 3º trimestre de 2020. Este facto pode influenciar positivamente a procura habitacional da população residente, assim como de nova população, que face aos preços e oferta existentes poderá optar por fixar-se no Concelho de Oliveira de Azeméis, em detrimento dos outros concelhos.
- Verifica-se a necessidade de dinamização do mercado de arrendamento no Concelho, pois sem uma aposta continuada no ramo imobiliário, a atração e a fixação de população mais jovem poderá ser mais difícil.

2.3. Carências Habitacionais e Dificuldades de acesso à habitação

Nesta fase procede-se a uma análise das dinâmicas habitacionais do concelho de Oliveira de Azeméis, à identificação de quantas pessoas e famílias estão em situação indigna, assim como as taxas de esforço, desencontros em termos de preços, localização e tipologias.

2.3.1. Situações de carência habitacional

2.3.1.1. Habitar em Oliveira de Azeméis

Oliveira de Azeméis é uma cidade portuguesa pertencente ao Distrito de Aveiro, situada na Grande Área Metropolitana do Porto, região Norte e NUT III de Entre Douro e Vouga.

O concelho é limitado a nordeste por Arouca, a leste por Vale de Cambra e Sever do Vouga, a sul por Albergaria-a-Velha, a oeste por Estarreja e Ovar e a noroeste por Santa Maria da Feira e São João da Madeira. Por efeito da sua íntima ligação com o Porto e outros concelhos a norte, é um dos três municípios da Beira Litoral que foi incluído na região Norte. Para fins estatísticos, no final de 2014, Oliveira de Azeméis deixa de integrar a NUT III do Entre Douro e Vouga e integra a nova NUT III da Área Metropolitana do Porto.

O acesso à cidade de Oliveira de Azeméis pode fazer-se através da A1 (autoestrada do Norte), nó de Estarreja e da Feira. Para além da A1, que atravessa o território concelhio, outras vias permitem o acesso fácil ao concelho, tais como, o Itinerário Complementar nº2 (IC2) e a Estrada Nacional 224 (EN224). O concelho de Oliveira de Azeméis está ligado diretamente à cidade do Porto através da A32 (autoestradas do Douro Litoral).

Em termos ferroviários, está em funcionamento a linha do Vale do Vouga que estabelece ligação com a linha do Norte em Espinho, podendo daí prosseguir para o Porto, Aveiro, Coimbra, Lisboa, entre outros. No entanto, por consequência da modernização da linha do Vouga e decorrer, nomeadamente no troço entre Oliveira de Azeméis e Espinho, os oliveirenses poderão usufruir de uma melhoria significativa dos transportes coletivos.

A ocupação do território tende a estender-se ao longo das principais vias rodoviárias, sendo os movimentos pendulares realizados predominantemente através do automóvel (70%) e a pé (23%) (INE, 2011). Apesar da predominância da utilização do automóvel como principal meio de transporte, Oliveira de Azeméis é provido de uma rede de transportes urbanos que responde aos trajetos de maior utilização, assegurado pelo TUAZ e SIM. O TUAZ é um serviço realizado em circuito urbano que garante o transporte público de passageiros

nos principais focos de afluência da cidade garantindo também a cobertura de alguns pontos das restantes freguesias.

Relativamente à distribuição da população residente, a união das freguesias de Oliveira de Azeméis, Santiago de Riba-Ul, Ul, Macinhata da Seixa e Madail, agregada no âmbito da reforma administrativa nacional, destaca-se com a concentração de 30% da população residente, sendo a sede de concelho, e assumindo características mais urbanas. Em consonância com a ocupação, a freguesia é a que concentra a maior percentagem de população empregada, correspondente a 31% (INE, 2011).

Do ponto de vista económico, destaca-se a preponderância do setor industrial, sendo de maior referência a produção de laticínios, de moldes, do descasque do arroz, do vidro, do calçado e das louças metálicas. Deste modo, o setor secundário é o que concentra a maior percentagem de população empregada (56%), segundo o INE (2011). No tecido empresarial, predominam as micro, pequenas e médias empresas, com particular incidência no comércio por grosso e a retalho (21%), nas atividades administrativas e dos serviços de apoio (18%) e nas indústrias transformadoras (16%) (Pordata, 2019).

Um dado a destacar é o facto de se verificar um aumento de 4% nas novas empresas entre 2009 e 2019, e o conseqüente aumento de 8% do número de trabalhadores por conta de outrem no concelho, constatando-se, não obstante, uma diminuição significativa na população residente entre 2009 e 2020 (-4%). Desta maneira, a atração e fixação de população residente poderá constituir-se um dos desafios do Município, que apesar do constante investimento e contínua promoção da dignidade e a integração social da população mais carenciada, encontra-se marcado pelo índice de envelhecimento de 198 idosos por cada 100 jovens em 2020, e uma representatividade de 22% na estrutura etária da população de pessoas com 65 ou mais anos (Portada, 2020).

Assim, a habitação assume-se como um fator fundamental na melhoria da qualidade de vida da população residente assim como na capacidade de atrair e fixar novos residentes. O acesso a uma habitação digna e o território onde se localiza são fatores essenciais no combate à pobreza e exclusão social e à promoção da coesão socioespacial. Tendo em conta esta premissa, e todos os esforços desenvolvidos ao longo dos anos pelo Município na promoção da dignidade e integração social da população mais carenciada, torna-se essencial um olhar sobre as situações que ainda carecem de resposta. Neste sentido, são identificados casos prioritários no âmbito das carências habitacionais, estando estes **dispersos pelo concelho**.

De modo geral, estas carências constituem-se situações graves de insalubridade. Além das insuficiências habitacionais ao nível estrutural, os agregados familiares em situação de carência habitacional são grupos socialmente mais vulneráveis. A estes estão associados baixos rendimentos, e baixas qualificações com repercussões diretas no emprego, influenciando a falta de condições de habitabilidade.

Estão identificados como casos prioritários, no âmbito das carências habitacionais, 147 famílias, concentradas maioritariamente na união das freguesias de Oliveira de Azeméis, Santiago de Riba-Ul, Ul, Macinhata da Seixa e Madail e na freguesia da Vila de Cucujães. Estas concentram 51% do total de famílias sinalizadas como se observa na seguinte tabela:

Tabela 10 – Distribuição das situações de carência habitacional por freguesia

Freguesias	Nº de Famílias	Nº de Pessoas
Carregosa	16	34
Cesar	3	4
Fajões	17	39
Loureiro	4	14
Macieira de Sarnes	5	19
Nogueira do Cravo e Pindelo	6	16
Oliveira de Azeméis, Santiago de Riba-Ul, Ul, Macinhata da Seixa e Madail	50	122
Ossela	6	11
Pinheiro da Bemposta, Travanca e Palmaz	3	3
São Martinho da Gândara	2	3
São Roque	11	23
Vila de Cucujães	24	40
Total	147	328

A união das freguesias de Oliveira de Azeméis, Santiago de Riba-Ul, Ul, Macinhata da Seixa e Madail é aquela que concentra mais famílias, com 50 agregados em carência habitacional. Tem um território de 25,95 km² de área, 20760 habitantes e densidade populacional de 800 hab./km² (INE, 2011). Assume um carácter central no concelho, concentrado 36% da população residente, dispondo de diversos equipamentos e com menos constrangimentos do ponto de vista das acessibilidades devido à sua proximidade de núcleos urbanos e ligações rodoviárias com elevado relevo na proximidade com o Norte de Portugal, apresentando diversas infraestruturas, equipamentos e serviços a par de acessos rodoviários.

A Vila de Cucujães é a segunda com mais agregados sinalizados, correspondente a 16% dos agregados familiares em situação de carência habitacional. Esta informação pode justificar-se pelo facto de Cucujães ser a freguesia com maior densidade populacional no concelho (1 027 habitantes/km²) e a segunda mais populosa de Oliveira de Azeméis. Grande maioria dos agregados identificados (67%) são isolados, podendo traduzir-se numa maior dificuldade financeira no acesso a habitação condigna.

Por outro lado, São Martinho da Gândara é aquela que apresenta menos agregados identificados, com apenas 2 famílias. De realçar que a freguesia de São Martinho da Gândara é uma das freguesias do concelho com menos oliveirenses (1 985 habitantes).

No que diz respeito ao regime de ocupação, os agregados sinalizados dividem-se em arrendatários (42%), seguidos dos agregados a viver em habitação social (29%), em regime de cedência de habitação por parte de familiares e amigos (14%), proprietários (11%), agregados em ocupação ilegal (3%) e sem-abrigo (1%).

2.3.1.2. Situação atual da habitação local

Da auscultação realizada no terreno, junto de entidades locais do setor público e privado a situação atual de carência habitacional resulta de vários fatores de gestão e de ocupação, designadamente:

- Pela dificuldade de acesso ao mercado habitacional devido à inflação dos preços, escassez de oferta, principalmente no que concerne ao arrendamento, degradação do edificado e habitações em ruínas tanto no centro do concelho, como nas freguesias mais ruralizadas e incapacidade financeira dos residentes para as reabilitar.
- Identificam-se vários agregados familiares com baixos recursos financeiros, designadamente pensionistas, beneficiários de Rendimento Social de Inserção, no desemprego e com baixa escolaridade. A premissa da carência financeira em que se encontram impedem, para além do acesso ao mercado imobiliário, que essas famílias consigam reabilitar e fazer obras nas habitações que estão degradadas, principalmente em meios mais rurais.

- Falta de habitação social tendo em consideração os pedidos que chegam às juntas de freguesia.
- Identificam-se casos de insalubridade e insegurança e de inadequação, em que as habitações apresentam graves questões de humidade, fragilidades construtivas relativamente a tetos ou telhados, ausência de casa de banho, saneamento, aquecimento e isolamento térmico.
- População mais envelhecida tem maior propensão para o isolamento e muitos vivem em condições indignas.
- Pouca oferta de arrendamento, apesar de, em algumas freguesias, existirem muitas habitações abandonadas e degradadas. Isto deve-se ao facto de as casas serem fruto de heranças.
- A falta de oferta nas freguesias periféricas ao centro torna-as menos aliciantes à fixação de jovens/novos residentes.
- Nas freguesias rurais, principalmente, sentem-se graves necessidades em termos de serviços, infraestruturas e trabalho. Este facto resulta na procura de outros locais para a população mais jovem se fixar e na consequente despovoação/desertificação e consequente centralização nos centros urbanos.
- As famílias enfrentam graves problemas financeiros e, por conseguinte, sociais e de habitabilidade, por via da falta de emprego, situação que se agravou com a pandemia COVID-19.
- Para além da carência financeira, as famílias enfrentam, ainda, problemas ao nível da gestão familiar, relacionado com o consumo excessivo de álcool, problemas do foro mental e violência doméstica.
- Necessidade de reabilitação de habitações com tipologias adequadas, sem barreiras arquitetónicas e com rendas que correspondam às necessidades das famílias, nomeadamente, ao nível da adequação para pessoas idosas com mobilidade reduzida.

2.3.1.3. Famílias sinalizadas e pedidos de habitação e auxílio

O concelho de Oliveira de Azeméis tem sinalizadas 147 famílias em situação de carência habitacional.

Analisando a condição face ao emprego dos elementos que constituem os agregados familiares, verifica-se que a sua maioria se encontra em situação de desempregado, observando-se 81 elementos nesta situação, seguido de reformado(a)s/pensionistas (16%). Segue-se a percentagem de estudantes (8%), trabalhadores por conta de outrem (8%), correspondente a 25 indivíduos (tabela 11). De notar que os trabalhadores por conta de outrem desenvolvem na sua maioria atividades de baixa qualificação profissional, o que se traduz numa baixa remuneração mensal, e reflete a situação de carência financeira destas famílias. Com uma representatividade de 2%, verificam-se os/as domésticos/as e apenas 1 trabalhador por conta própria. De referir que 42% dos elementos dos agregados em carência habitacional não indicam a sua situação face ao emprego.

Tabela 11 - Situação face ao emprego dos elementos das famílias sinalizadas

Emprego	Valor absoluto	Valor relativo
Desempregado	81	24,7%
Reformado/a/Pensionista	51	15,6%
Estudante	27	8,2%
Trabalhador por conta de outrem	25	7,6%
Doméstico/a	6	1,8%
Trabalhador por conta própria	1	0,3%
S/informação	137	41,8%
Total	328	100%

No que diz respeito às tipologias das famílias identificadas, verifica-se que, no concelho de Oliveira de Azeméis, as famílias sinalizadas são compostas, na sua maioria, por agregados isolados (38%), seguido de agregados familiares com filhos (26%) e agregados nucleares (16%), agregados monoparentais (13%) e agregados alargados (7%).

Tabela 12 – Tipologia das famílias sinalizadas

Tipologia agregados	Nº de famílias	Nº de pessoas
Agregados isolados	56	56
Nucleares com filhos	38	141
Nucleares	23	46
Monoparentais	19	51
Agregados alargados	11	34
Total	147	328

De acordo com o Diagnóstico Social de Oliveira de Azeméis, realizado em 2019, podemos constatar que segundo os dados dos últimos censos da população, existem 24 222 famílias clássicas em Oliveira de Azeméis, sendo que existem cerca de 3238 que são unipessoais e destas, 1756, ou seja, 54,2% das famílias oliveirenses unipessoais são constituídas por pessoas idosas.

Atualmente, verifica-se que o envelhecimento da população residente no concelho está refletido no aumento destacado do Índice de Envelhecimento que, entre 2011 e 2020, passou de 126 para 198, respetivamente (INE, 2020), estando neste momento ligeiramente acima da média nacional (165). Verifica-se, assim, ao nível concelhio, o acompanhamento da tendência regional de diminuição do número de jovens e o aumento do número da população idosa. Neste âmbito, refira-se que, de acordo com a Pordata, o índice de dependência dos idosos, em Oliveira de Azeméis, é de 33,5 idosos por cada 100 pessoas em idade ativa. Importa salientar que, neste dado, o concelho está subtilmente abaixo da média nacional que é de 34,7 idosos por 100 pessoa em idade ativa.

Esta tendência na composição sociodemográfica da população residente em Oliveira de Azeméis pode associar-se com o facto de uma grande parte das pessoas em situação de carência habitacional incidir em população idosa que vive sozinha.

Neste sentido, o concelho de Oliveira de Azeméis tem sido confrontado com diversas alterações demográficas, particularmente no que se refere ao envelhecimento populacional, como já foi referido anteriormente. Sabendo que o envelhecimento populacional é um fenómeno social, é fundamental desenvolver respostas capazes de responder a este problema dado o distinto número de idosos do concelho. Estes, são frequentemente confrontados com perda de autonomia e conseqüentemente, tendem a isolar-se perdendo as interações sociais.

O Município possui 52 fogos de habitação social, 43 deles arrendados, não existindo, por este facto, capacidade para dar resposta às necessidades de habitação que se fazem sentir no concelho.

Tabela 13 - Habitação social e ocupação

Total de Fogos	Fogos ocupados/arrendados	Fogos de habitação social vagos	Agregados identificados
52	43	9	147

Além da habitação social, o Município promove ainda o apoio ao arrendamento a várias famílias, para o pagamento da renda de casa, e o apoio a melhorias das condições habitacionais, através da atribuição de apoios económicos e a prestação de serviços para a reabilitação das habitações.

2.3.2. Acesso à habitação

2.3.2.1. Taxas de esforço

Tendo como referência o Indexante de Apoios Sociais (IAS), é realizada uma análise da capacidade financeira das famílias no acesso ao mercado de arrendamento. O programa 1º Direito define carência financeira quando o Rendimento Médio Mensal Bruto corrigido pela sua dimensão e composição é inferior a 4 vezes o IAS (1.755,24€). Para tal, são utilizados os referenciais normativos usados em Portugal, mais concretamente os programas de *Renda Apoiada*, *Renda Acessível* e *Porta de Entrada*, dos quais resultam uma renda máxima suportável para os agregados. A renda máxima é comparada com os preços praticados atualmente no mercado de arrendamento para o concelho de Oliveira de Azeméis (3,32€) tendo por base a média do m² das tipologias T3 (tipologias com maior oferta disponível no concelho).

Tabela 14 - Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.)

Rendimento		Mensalidade para Arrendamento	Renda Apoiada		Porta de Entrada		Renda Acessível	
		173 m ² T3	T.E	Renda máx.	T.E	Renda máx.	T.E	Renda máx.
1 IAS	438,81€	574,36€	23%	100,22€	25%	108,94€	35%	152,52€

2 IAS	877,62€	574,36€	23%	200,45€	25%	217,88€	35%	305,03€
2,5 IAS	1097,03€	574,36€	23%	250,56€	25%	275,35€	35%	381,29€
3 IAS	1316,43€	574,36€	23%	300,67€	25%	326,82€	35%	457,55€
3,5 IAS	1535,84€	574,36€	23%	350,79€	25%	381,29€	35%	533,81€
4 IAS	1755,24€	574,36€	23%	400,90€	25%	435,76€	35%	610,06€

Através do levantamento da taxa de esforço para os programas de apoio à habitação, representativa do que seria um preço comportável para as famílias cujo rendimento médio mensal é igual ou inferior a 4 vezes o IAS, verifica-se a incapacidade de aceder à habitação por via do arrendamento.

Em Oliveira de Azeméis, esta questão tem a agravante de que a oferta de arrendamento é escassa, dado que, de acordo com a oferta disponível em abril de 2021, existem apenas 7 habitações para arrendar (Idealista, 2021).

Os dados retratam as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento para os escalões de mais baixos rendimentos. A relevância desta questão pode ser aferida através do indicador relativo ao rendimento bruto declarado do agregado fiscal (deduzido do IRS liquidado) publicado pelo INE relativo a 2019, a partir do qual se verifica que 20% dos agregados fiscais têm um rendimento médio mensal disponível máximo de 656,83€ e 40% dos agregados obtêm um rendimento anual inferior a 10 496€, correspondente a um rendimento médio mensal de 874,67€.

A este respeito importa, ainda, verificar a taxa de esforço que a renda mediana praticada implica nos diferentes escalões de rendimento do IAS acima representados através da seguinte tabela:

Tabela 15 - Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologia que regista mais oferta disponível

Rendimento	Renda Mediana de Arrendamento
	T3
1 IAS	131%
2 IAS	65%
2,5 IAS	52%
3 IAS	44%
3,5 IAS	37%
4 IAS	32%

Perante o exposto, conclui-se que nenhuma família com rendimento até 4 vezes o IAS consegue aceder ao mercado do arrendamento com taxas de esforço adequadas, tendo em

conta os valores máximos de renda suportável para os agregados indicados pelos programas de apoio à renda e o seu rendimento disponível.

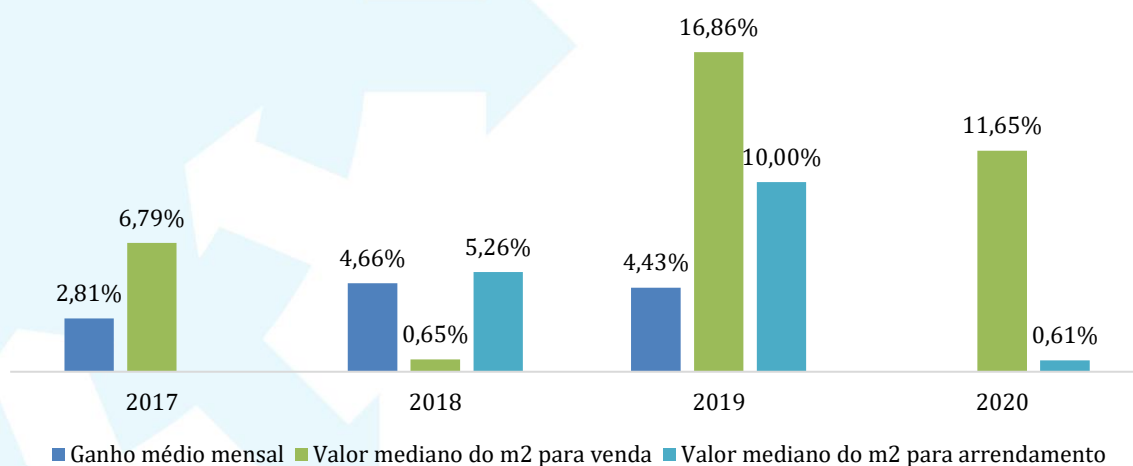
2.3.3. Desencontros

2.3.3.1. Preços

O principal fator que leva os agregados familiares a pedir auxílio em matérias de habitação prende-se, sobretudo, com a incapacidade financeira. Aliado aos baixos rendimentos, a oferta disponível revela que os preços praticados estão aquém da sua capacidade de acesso ao mercado combinado com outros fatores associados à deslocalização da residência habitual alicerçada em redes de vizinhança consolidadas.

A variação dos preços do m², especialmente no que toca ao arrendamento apresenta uma tendência sempre crescente. Além disso, verifica-se que uma parte relevante das habitações carece de reabilitação dado o estado de degradação do edificado.

Gráfico 14 - Comparação da variação do preço do m² para venda e arrendamento com variação do ganho mensal de trabalhadores por conta de outrem



Nota: os dados relativos ao Ganho médio mensal mais recentes correspondem a 2019.

No período em análise, de 2017 a 2020, a propensão crescente do ganho médio mensal da população residente no concelho de Oliveira de Azeméis encontra-se tendencialmente abaixo da variação do valor mediano das vendas e de arrendamento por m² de alojamentos familiares. Deste modo, verifica-se uma tendência de desencontro entre a taxa de variação do ganho médio mensal dos agregados e a taxa de variação dos preços praticados.

Esta situação é ainda mais desfavorável para as famílias carenciadas que não conseguem aceder ao crédito bancário.

2.3.3.2. Localização

As freguesias anteriormente identificadas como aquelas que concentram mais famílias em situação de carência habitacional são influenciadas pela sua localização no território. A este nível, verificam-se diferenças entre as áreas mais urbanas e as áreas rurais, mas, sobretudo, no acesso aos principais serviços e equipamentos.

Com localização mais central e acessibilidades privilegiadas, a união das freguesias de Oliveira de Azeméis, Santiago de Riba-Ul, Ul, Macinhata da Seixa e Madail e a freguesia de Vila de Cucujães beneficiam de maior facilidade de acesso aos principais equipamentos e serviços. A sua rede rodoviária contribui para uma boa integração dos núcleos habitacionais no tecido urbano, facilitando em certa medida a mobilidade da população nas zonas centrais do concelho e concelhos limítrofes. Este fator é absolutamente preponderante no acesso às instituições de ensino e ao mercado de trabalho refletindo-se necessariamente na dinâmica económica das freguesias. De acordo com o levantamento realizado, as freguesias mais povoadas no concelho de Oliveira de Azeméis, com 20 760 e 10 705 oliveirenses, respetivamente, são também as freguesias com maior número de famílias identificadas.

A união das freguesias de Oliveira de Azeméis, Santiago de Riba-Ul, Ul, Macinhata da Seixa e Madail é a que concentra mais famílias sinalizadas (34%) possivelmente associado ao facto de possuir o maior número de habitantes, tratando-se do “coração do concelho”, também pela sinalização de famílias a residir em habitação social que se localiza na sua maioria nesta freguesia. É nesta que se concentra o maior número de serviços públicos fundamentais à dinâmica do Município. Atualmente, destaca-se o comércio e serviços, cujos postos de trabalho acolhem pessoas do concelho e dos concelhos limítrofes, proporcionando, ainda, equipamentos socioculturais.

Com uma percentagem também significativa ao nível das famílias carenciadas e sinalizadas anteriormente, surge a freguesia de Vila de Cucujães com 16%, o que pode explicar-se pelo facto de ser a freguesia com a densidade populacional mais elevada do concelho (1 027 hab/km²) e a segunda freguesia com mais população (10 705).

Nas freguesias mais rurais, as necessidades habitacionais estão tendencialmente mais

dispersas pelo que, acumulando às vulnerabilidades habitacionais, está um risco de exclusão mais elevado. Os equipamentos e os serviços disponíveis são em menor número, e a mobilidade encontra-se condicionada pelas acessibilidades existentes, nomeadamente a escassez de transportes públicos o que contribui para uma maior propensão ao isolamento social nestas áreas.

As carências identificadas por grau de urgência são:

- 1) Insalubridade/Insegurança:** deve-se, sobretudo, ao avançado grau de degradação do edificado, ao nível dos telhados e paredes, isolamento térmico, infiltrações e humidade, com consequências na saúde dos residentes. Destaca-se, também, pela degradação dos tetos e telhados, casa de banhos, saneamento e aquecimento/isolamento térmico em algumas habitações sinalizadas. Esta situação de carência preconiza-se, também, pela necessidade de reabilitar habitações sociais localizadas na freguesia de Oliveira de Azeméis.
- 2) Precariedade:** explica-se, sobretudo, pelo facto de grande parte das famílias sinalizadas se encontrarem em habitações cedidas por familiares/amigos, outras em construções abarracadas, das quais são proprietárias ou arrendatárias, situações de agregados em ocupação ilegal e sem-abrigo. Neste âmbito, constata-se uma parte da população em situação de carência habitacional que acumula às graves vulnerabilidades económicas, baixa escolaridade e longos períodos de desemprego, o que resulta em que parte das famílias em situação de carência resida em habitação cedida por familiares e amigos. Contudo, importa referir que as referidas acumulam disfunções familiares, com destaque para o consumo excessivo de álcool e problemas do foro mental. De realçar a existência de pessoas, como referido, a viver sem habitação, estando temporariamente em pensões.
- 3) Inadequação:** Resulta da existência de barreiras arquitetónicas, particularmente exacerbadas pela elevada representatividade de população idosa sinalizada.
- 4) Sobrelotação:** As situações de sobrelotação ocorrem devido ao aumento dos elementos de agregado e conseqüente inadaptação da habitação ao número de residentes.

2.3.3.3. Tipologias

Analisando as tipologias adequadas às famílias, verifica-se que a maioria dos agregados se enquadra em habitações de tipologia T1 (54%), visto que a maioria das famílias sinalizadas

em carência habitacional se constitui por uma pessoa ou casal. Seguidamente, tendo em consideração a elevada percentagem de famílias nucleares com filhos (26%) e monoparentais (13%), verifica-se uma prevalência da necessidade de tipologias T3 e T2, respetivamente. Olhando, ainda, para a oferta disponível no mercado, verifica-se que existe uma desadequação de tipologias, dado que a maioria dos fogos para venda corresponde às tipologias T3 (61%) e T4 ou mais (22%), seguidas da tipologia T2 (13%).

Neste âmbito, relativamente à oferta de habitações para arrendamento, volta a verificar-se uma predominância de habitações T3 (57%) relativamente às restantes. A tipologia T2 apresenta uma representatividade de 29% e T1 de 14%.

Deste modo, tanto na oferta de habitação social como no mercado de arrendamento, verifica-se uma desadequação de tipologias face às necessidades dos agregados sinalizados, não obstante a procura seja mais elevada no âmbito das tipologias T3 ou T2.

Tabela 16 - Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar por tipologia entre 2011 e 2020 (%)

Tipologias dos fogos	T0 e T1	T2	T3	T4
		3%	14%	65%

Fonte: INE, 2020

Em linha com a informação anterior, estão os fogos concluídos em construções novas para habitação familiar na última década (2011 - 2020), nos quais assume novamente predominância a tipologia T3.

2.3.4. Motivos dos pedidos por tipo de carência habitacional

As famílias que solicitam apoio habitacional têm em comum a situação de carência financeira e de acordo com a análise dos agregados familiares identificados pela autarquia em carência habitacional, verifica-se que a sua maioria se encontra em situação de insalubridade e insegurança, cujas habitações apresentam fissuras nas paredes, tetos e telhados, humidade, infiltrações, a par de alguns casos de ausência de casas de banho.

Desta forma, o motivo de carência com mais casos sinalizados de acordo com os critérios de elegibilidade recai sobre a insalubridade e insegurança, representativa de 37% do total. Nestas situações, enquadram-se proprietários (12) e famílias em habitação social do município (42) e da junta de freguesia de Cesar (1). 2 das famílias em habitação social do município residem em pré-fabricados que deverão ser demolidos.

De seguida, e intimamente ligada à carência financeira e com necessidade de realojamento,

surtem, os agregados que enfrentam situações de precariedade. As famílias em situação de precariedade estão, frequentemente, associadas ao risco de despejo pela incapacidade de suportar as despesas e a situações de desemprego prolongado que as empurra para situações de cedência em habitações muitas vezes insalubres. Uma grande percentagem das famílias sinalizadas enfrenta este tipo de situações (22%), sendo que 19 famílias estão a residir em habitação cedida por familiares/amigos, 5 residem em barracas, sendo proprietários ou arrendatários, 4 agregados em ocupação ilegal e, ainda, 2 agregados residem temporariamente em pensões, por não terem casa.

31% dos agregados sinalizados não reúne os critérios de elegibilidade ao programa 1º Direito, dado encontrar-se no mercado de arrendamento privado e o pedido de auxílio remeter para taxas de esforço financeiras muito elevadas. Neste sentido e no âmbito da Estratégia concelhia será fundamental concertar estratégias que possam influenciar a prática de preços acessíveis no mercado de arrendamento.

De notar ainda, que, a par dos preços praticados, a evolução sociodemográfica concelhia, dos últimos anos, associada à diminuição de população, concretamente, a população jovem, e ao conseqüente aumento do envelhecimento populacional, trouxe vários desafios ao concelho, exigindo uma resposta ajustada às necessidades dos habitantes, sem perder de vista um futuro desejado de desenvolvimento social e económico no território.

Tabela 17 - Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados

Situação de Carência Habitacional	Regime de Ocupação	Nº de Famílias	Nº de Pessoas
Insalubridade e Insegurança	Proprietário	12	30
	Habitação Social	43	119
Precariedade	Proprietário (construções abarracadas ou anexos)	3	4
	Cedência por parte de familiares e amigos	21	27
	Arrendamento (construções abarracadas ou anexos)	3	3
	Ocupação Ilegal	4	4
	Sem casa (realojados temporariamente)	2	2
Inadequação	Proprietário	1	2
	Arrendamento	2	7
Sobrelotação	Arrendamento	11	45
Não elegíveis		45	85

Total	147	328
--------------	------------	------------

Síntese

De acordo com os objetivos:

Carências Habitacionais		Fonte
<i>Pessoas e famílias em situação habitacional indigna</i>	Estão identificadas 147 famílias em situação de carência habitacional, correspondente a um total de 328 pessoas. Destas, 42% são arrendatárias, 29% vivem em habitações sociais do Município, 14% em cedência de habitação por parte de familiares ou amigos, 11% são proprietárias, 3% residem em regime de ocupação ilegal e 1% dizem respeito a situações de precariedade, sem casa estando realojados temporariamente. Dos agregados em regime de arrendamento, 45 não são elegíveis no programa 1º Direito, havendo a necessidade de encontrar enquadramento noutros programas.	<i>Câmara Municipal</i>
<i>Taxas de Esforço</i>	Nenhuma família com rendimento até 4 vezes o IAS consegue aceder ao mercado do arrendamento com taxas de esforço adequadas, tendo em conta os valores máximos de renda suportável para os agregados indicados pelos programas de apoio à renda e o seu rendimento disponível.	<i>Lista de famílias em carência habitacional</i> <i>Portal de anúncios imobiliários Idealista</i> <i>Portaria 24/2019, 2019-01-17 - DRE</i>
<i>Desencontro de preços</i>	Verifica-se que existe um desencontro entre o ganho médio dos trabalhadores por conta de outrem e os preços praticados no mercado imobiliário.	<i>Lista de famílias em carência habitacional</i> <i>Portal de anúncios imobiliários Idealista</i> <i>Instituto Nacional de Estatística</i>

<p><i>Desencontro de localização</i></p>	<p>No que respeita à localização constata-se que as áreas de intervenção prioritária com maior número de sinalizações, se situam na união das freguesias de Oliveira de Azeméis, Santiago de Riba-Ul, Ul, Macinhata da Seixa e Madail e na freguesia de Vila de Cucujães. Dada a sua inserção na malha urbana, conclui-se que o acesso a bens e serviços está comprometido sobretudo devido aos baixos rendimentos das famílias.</p>	<p><i>Câmara Municipal</i></p> <p><i>Lista de famílias em carência habitacional</i></p> <p><i>Visita ao parque habitacional</i></p>
<p><i>Desencontro de tipologias</i></p>	<p>Ocorre um desencontro entre as tipologias do parque habitacional e os agregados familiares sinalizados, verifica-se que existe uma desadequação de tipologias, dado que a maioria dos fogos para venda corresponde às tipologias T3 (61%) e T4 ou mais (22%), seguidas da tipologia T2 (13%) e a maioria das famílias sinalizadas em carência habitacional se constitui por uma pessoa ou casal.</p>	<p><i>Câmara Municipal</i></p> <p><i>Lista de famílias em carência habitacional</i></p> <p><i>Portal de anúncios imobiliários Idealista</i></p>

2.4. Análise SWOT

Com o objetivo de identificar os pontos fortes, pontos fracos, ameaças e oportunidades do setor da Habitação no concelho de Oliveira de Azeméis procede-se à análise SWOT:

Tabela 17 - Análise SWOT do parque habitacional

FORÇAS	FRAQUEZAS
<ul style="list-style-type: none"> Boas condições de acessibilidade, através da A1 que atravessa o concelho, o Itinerário Complementar nº2 (IC2) e a Estrada Nacional 224 (EN224), beneficiando de ligação direta à cidade do Porto através da A32 (autoestradas do Douro Litoral). 	<ul style="list-style-type: none"> A idade média dos edifícios, à data dos últimos censos (2011), corresponde a 37,25 anos. 46% tem 40 ou mais anos. Pouca dinâmica do mercado de arrendamento, que se reflete na escassez da oferta. Não obstante,

<ul style="list-style-type: none"> • Oliveira de Azeméis pratica preços por m² inferiores aos concelhos limítrofes de Ovar, Santa Maria da Feira, São João da Madeira Albergaria-a-Velha, Vale de Cambra e Estarreja (INE, 3º trimestre de 2020). • Dinâmica de empreendedorismo, consubstanciado pelo recente e contínuo aumento do número de novas empresas no território, e reforçada pelas iniciativas do Município, nomeadamente pelo Gabinete de Apoio ao Empresário, obras de requalificação da zona industrial e apoio financeiro criado para o empreendedorismo jovem. • Aumento do número de trabalhadores por conta de outrem no concelho (8%) entre 2009 e 2018. 	<p>existem inúmeras casas abandonadas e degradadas, sobretudo nas freguesias periféricas ao centro, que as torna menos aliciantes à fixação de jovens e novos residentes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entre o primeiro trimestre de 2016 e o terceiro trimestre de 2020, verifica-se um aumento contínuo dos preços de venda de habitações correspondente a 45% (INE, 2020). • Dependência do transporte privado para a realização de deslocações no concelho que, dada a dispersão do povoamento, pode refletir dificuldades no acesso aos bens e serviços da população mais vulnerável que se encontra limitada por dificuldades financeiras e acumula dificuldades de mobilidade. • Dispersão urbanística, acentuada pela orografia, pela dominância das estruturas produtivas na definição do território, provocam uma descontinuidade territorial com impacto na coesão urbanística e social e, conseqüentemente, na questão habitacional.
<p>OPORTUNIDADES</p>	<p>AMEAÇAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • A dispersão do território traduz-se

<ul style="list-style-type: none"> • Modernização da linha do Vouga, nomeadamente no troço entre Oliveira de Azeméis e Espinho com impacto na melhoria dos transportes coletivos no território. • Investimentos com impacto na dinâmica económica do concelho, nomeadamente a requalificação da zona industrial e o apoio financeiro ao empreendedorismo jovem. Estas iniciativas refletem-se em mais postos de trabalho, podendo impulsionar a maior procura habitacional e a necessidade de respostas adequadas. • Percentagem de edifícios vagos no concelho correspondente a 11,88%, como potencial resposta e oportunidade de reabilitação urbanística. • Crescimento do número de pessoas ao serviço de empresas não financeiras, superior a 10% na última década, embora o município tenha tido uma redução da população. Verifica-se assim o incremento no número de pessoas ao serviço de empresas não financeiras em detrimento da redução do número de habitantes, sendo esta diferença representativa de uma parcela de população que poderia fixar-se no concelho, destacando a importância do setor da habitação na coesão económica. 	<p>num potencial obstáculo à consolidação de núcleos urbanos bem integrados na malha urbana com proximidade aos serviços e equipamentos designadamente de saúde, escolares e comércio.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Na última década, a população residente apresenta uma tendência decrescente contínua, com especial destaque para a população jovem entre os 20 e os 34 anos com uma redução de 2 718 pessoas entre 2009 e 2019. Esta questão é particularmente relevante no que toca à atração e fixação de população no território com impacto na sua dinâmica económica. • Verifica-se uma tendência de desencontro entre a taxa de variação do ganho médio mensal dos agregados e a taxa de variação dos preços praticados no mercado habitacional. • Verifica-se uma tendência de desadequação da oferta de tipologias no âmbito do mercado de compra/venda face à constituição dos agregados sinalizados em situação de carência, dado que a oferta existente se constitui maioritariamente por T3 (61%), T4 ou mais (22%) e T2 (13%), sendo
---	--

<ul style="list-style-type: none">• Não obstante a diminuição da população residente, importa destacar que o saldo migratório no concelho é positivo em 2019 (59 pessoas), exigindo a adoção de iniciativas para acolher essa a população que chega ao concelho.	que a maioria dos agregados sinalizados são isolados (40%).
--	---

2.4.1. Síntese

A análise SWOT permite sintetizar pontos de força e constrangimentos existentes no concelho de Oliveira de Azeméis ao nível do parque habitacional. Através desta é possível planear e delinear estratégias e objetivos face ao diagnóstico realizado.

Tendo por base o conjunto de constrangimentos e ameaças enunciadas, conclui-se sobre a importância de tirar o máximo partido das oportunidades a partir dos pontos fortes registados e ao mesmo tempo da relevância que uma Estratégia Local com soluções habitacionais de impacto pode trazer para o desenvolvimento social e urbano do concelho. Identificar e interpretar as oportunidades e benefícios de um território traduz-se na necessidade de obter respostas em linha com a realidade local. A este nível o facto de o preço dos imóveis no concelho ser tendencialmente mais baixo face aos concelhos limítrofes de Ovar, Santa Maria da Feira, São João da Madeira Albergaria-a-Velha, Vale de Cambra e Estarreja, acompanhado pelo aumento da dinâmica empresarial, evidenciada pelo aumento do número de novas empresas e trabalhadores por conta de outrem, assumem-se fatores propícios à atração e fixação de residentes. Estas condições, combinadas com os restantes investimentos realizados pelo Município, na requalificação da zona industrial, infraestruturas escolares, de saúde, rodovias, e ao nível do turismo que tem vindo a assumir-se cada vez mais como uma atividade económico-social prioritária de atração de forasteiros. Estas premissas vêm reforçar essa capacidade de retenção dos residentes e atração de nova população para o território. Torna-se, assim, essencial que a habitação possa ajustar-se às necessidades e aspirações dos seus residentes, enquanto fator de coesão económico e social. Aliando estas questões aos apoios financeiros atualmente existentes, verifica-se uma oportunidade de dinamização territorial e de mitigação das questões associadas à carência habitacional das famílias em situação indigna.

Desenvolver um concelho mais atrativo ao nível habitacional passa também pela capacidade de aproveitar as oportunidades existentes, pelo que se pretende um desenvolvimento assente numa alternativa habitacional para Oliveira de Azeméis, que poderá beneficiar a este nível com a modernização da linha do Vouga, com o crescimento do número de pessoas ao serviço de empresas e a existência de edifícios vagos no concelho que se constitui uma potencial resposta e oportunidade de reabilitação urbanística e contenção da edificação dispersa.

No entanto, um parque habitacional degradado, com uma idade média de 37,25 anos, associado ao elevado número de fogos desocupados, tem como sintomas mensuráveis um escasso mercado de arrendamento.

O impacto destas condicionantes faz-se notar na dificuldade de fixação e atração de residentes, sobretudo, na faixa etária com maior impacto na sustentabilidade económica e demográfica do município a médio/longo prazo, observando-se, também, neste âmbito um envelhecimento contínuo da população residente. Associado a esta dificuldade, note-se o desencontro entre a variação do rendimento disponível das famílias e os preços praticados no mercado imobiliário, sendo que a escassa oferta no mercado de arrendamento exige que os agregados em situação de vulnerabilidade social, não consigam aceder ao arrendamento, encontrando-se em causa o acesso a uma habitação digna. Adicionalmente, refira-se que a população está heterogeneamente distribuída, verificando-se uma concentração da mesma na União de freguesias de Oliveira de Azeméis, Santiago da Riba-Ul, Ul, Macinhata da Seixa e Madail, o que pode configurar um obstáculo à consolidação de núcleos urbanos bem integrados na malha urbana com proximidade aos serviços e equipamentos designadamente de saúde, escolares e comércio. A agudizar esse processo de consolidação está a elevada dependência do transporte privado para a realização de deslocações no concelho, que pode refletir-se em dificuldades no acesso aos bens e serviços da população mais vulnerável que se encontra limitada por dificuldades financeiras e acumula dificuldades de mobilidade.

Por fim, refira-se, ainda, que não existe habitação social para fazer face às necessidades de realojamento identificadas, e que o mercado habitacional está desajustado face à capacidade financeira dos agregados, em particular isolados e monoparentais, pelo que o concelho necessita de adotar estratégias concertadas para mitigar essas situações.

Esta estratégia deve, assim, passar necessariamente por dar resposta aos grupos sinalizados como prioritários, na medida em que as condições habitacionais em que residem, são condicionantes efetivas no acesso a processos de mudança e inserção social.

Considerando as ameaças e as fraquezas relevadas, os fatores de atração e fixação de população pela dimensão económica e melhoria das condições das infraestruturas, das acessibilidades, têm sido objeto de atenção com investimento público relevante. No entanto, existem outras dimensões, que reportam ao acesso à habitação, tanto na fixação de população como na resposta às situações de carência habitacional, que destacam os seguintes eixos de intervenção prioritária:

- A idade do parque habitacional, assim como a existência de edifícios vagos e degradados pode resultar numa deterioração urbanística do território, evidenciando a necessidade de mobilização dos proprietários.
- Oferta de habitações para arrendamento reduzida, o que dificulta o acesso à população mais jovem que procura emancipar-se ou de trabalhadores que procuram estabelecer-se no concelho, limitando a opção de escolha dos agregados familiares mais carenciados (que não conseguem aceder à banca) no acesso a uma habitação digna.
- População envelhecida a viver sozinha, que enfrenta dificuldades de mobilidade aumentando o risco de isolamento social e de situação de carência habitacional por inadequação.
- Reversão da oferta habitacional de acordo com os núcleos familiares sinalizados.
- Dada a dispersão da ocupação territorial é essencial a promoção da mobilidade intraconcelhia no sentido de facilitar o acesso a bens e serviço e mitigar fenómenos de isolamento;

Os pontos enunciados são reveladores da importância de uma estratégia de investimento público e privado por forma a dar resposta às famílias mais vulneráveis e em situação de carência habitacional que por meios próprios não conseguem aceder a habitações dignas a preços comportáveis.

2.5. Linhas prioritárias de intervenção

Partindo do diagnóstico realizado, as prioridades de intervenção são:

- 1- Reabilitação de tecidos urbanos degradados ou em degradação, promovendo a melhoria das condições habitacionais, e em simultâneo, a proteção e promoção da valorização do património histórico e cultural;
- 2- Mobilização dos proprietários de fogos vagos e devolutos para negociar reabilitação e prática de arrendamento acessível, promovendo o mercado de arrendamento no concelho;
- 3- Reabilitação dos fogos passíveis de recuperação das famílias em carência habitacional que são proprietárias;
- 4- Promoção de habitação no regime de Habitação de Custos Controlados para população jovem para venda ou arrendamento;
- 5- Qualificação de áreas urbanas especialmente vulneráveis e a melhoria da mobilidade interna promovendo a inclusão e a coesão social.

2.6. Política Municipal

Entre os principais objetivos definidos em PDM, PERU e ARU's do Município de Oliveira de Azeméis destacam-se com consequências mais diretas na habitação:

- Melhorar a paisagem urbana;
- Reabilitar e valorizar os edifícios municipais;
- Reabilitar e reconverter edifícios escolares;
- Nova edificação de edifícios e arranjo de espaço exteriores;
- Requalificar o espaço público, nomeadamente implementar percursos pedonais, percursos acessíveis e requalificar passeios;
- Requalificar as vias de comunicação;
- Requalificar os espaços verdes de estadia e lazer;
- Promover e apoiar a reabilitação do edificado privado, e agilizar o procedimento de licenciamento dos imóveis alvo de reabilitação;
- Apoiar a elaboração de projetos em casos de insuficiência económica;
- Intermediar o acesso dos privados aos programas nacionais e municipais de reabilitação urbana existentes;
- Constituir uma bolsa de fogos volantes (municipais e/ou privados);
- Promover o património histórico e cultural, e a área envolvente;
- Fomentar a reabilitação dos edifícios com valor histórico e cultural;
- Melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade;

- Dinamizar o centro urbano, apostando na revitalização da dinâmica comercial;
- Sensibilizar os munícipes para a reabilitação urbana.

A promoção da equidade social e da coesão territorial implica necessariamente responder às necessidades habitacionais diagnosticadas, intimamente associadas a situações de insalubridade, e das dificuldades de acesso ao mercado habitacional.

São assim privilegiadas as soluções de reabilitação das habitações para os agregados proprietários das habitações, assim como do edificado devoluto, seja pela reconversão de edifícios municipais para fins habitacionais e a sensibilização de proprietários de fogos vagos para a sua reabilitação e promoção de oferta habitacional no concelho, nomeadamente do mercado de arrendamento acessível. Será importante que os proprietários de fogos vagos no concelho, possam beneficiar de condições especiais específicas que visem a segurança e o benefício do arrendatário, em particular dos edifícios que constam das Áreas de Reabilitação Urbana do concelho.

Não obstante os vários apoios promovidos aos munícipes no âmbito da habitação, olhando ao número de famílias em situação de carência habitacional e a oferta disponível no parque de habitação social poderá ser inevitável recorrer à promoção de nova habitação, sendo essencial a manutenção dos apoios à renda, tendo-se identificado a dificuldade financeira de vários agregados no pagamento das rendas.

Nas soluções habitacionais a promover, será assim fundamental obedecer às orientações do PDM de modo a ir ao encontro dos seus objetivos, privilegiando a equidade territorial sem descuidar as expectativas e aspirações das famílias a realojar, garantindo a qualidade das construções, suas envolventes urbanísticas, e potenciar a mobilização de novos investimentos para o território.

Do ponto de vista estratégico estão já definidas pela Câmara Municipal, medidas do ponto de vista fiscal com impacto na habitação em sede de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, a partir da qual os proprietários de prédios urbanos incluídos na área delimitada e cujas obras de reabilitação aconteçam dentro dos prazos indicados, passam a usufruir de benefícios nos seguintes níveis:

Imposto Municipal sobre Imóveis – IMI – para os prédios reabilitados

- a. Benefício fiscal decorrente do atual quadro legal

Isenção de imposto municipal sobre imóveis – IMI - por 5 anos para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação.

b. Benefício fiscal a conceder pelo município

O Município poderá renovar a isenção prevista em 1.1.1 por mais 5 anos. Nesse sentido, é admitida a renovação por mais 5 anos no caso de habitação própria e permanente, perfazendo uma isenção de IMI pelo período de 10 anos.

O Município poderá renovar a isenção prevista em 1.1.1 por mais 5 anos. Nesse sentido, é admitida a renovação por mais 2 anos no caso de edifícios habitacionais ou frações em arrendamento, perfazendo uma isenção de IMI pelo período de 7 anos.

Imposto Municipal sobre Imóveis – IMI– Redução da taxa aplicável

a. Benefício fiscal a conceder pelo município

- Redução da taxa de IMI em 30% para os prédios de uso habitacional localizados na área da ARU.

- Redução da taxa de IMI em 50% para os prédios urbanos, com mais de 30 anos, que se encontram devolutos e que sejam reabilitados (cumprimento dos requisitos previstos no art. 45º do EBF) e disponibilizados em mercado de arrendamento. Redução a vigorar pelo prazo de 2 anos.

- Redução da taxa de IMI em 15% para os prédios com uso não habitacional localizados na área da ARU

Agravamento da taxa relativa ao Imposto Municipal sobre Imóveis – IMI

a. Prédios devolutos e degradados

- Agravamento no triplo das taxas de IMI aplicáveis no caso de prédios devolutos há mais de 1 ano e de prédios em ruínas.

- Agravamento em 30% da taxa de IMI aplicável aos prédios urbanos degradados.

Imposto Municipal sobre Transações – IMT

a. Benefício fiscal a conceder pelo município

Iisenção de IMT no caso de agregados familiares para aquisição de habitação própria e permanente em que pelo menos um dos elementos do agregado familiar possua menos de 35 anos.

Imposto sobre Rendimentos Pessoas Singulares – IRS

a. Benefício fiscal decorrente do atual quadro legal

- Dedução à coleta, até ao limite de 500,00€ de 30% com os encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em área de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização da renda nos termos do art.º27 do NRAU.

- Tributação à taxa de 5% das mais-valias auferidas, sem prejuízo pelo seu englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais sem prejuízo pelo seu englobamento quando sejam inteiramente decorrentes de arrendamento de imóveis recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação e de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos do art.º27 do NRAU e que sejam objeto de ações de reabilitação.

Imposto sobre Rendimentos de Pessoas Coletivas – IRC

a. Benefício fiscal decorrente do atual quadro legal

Iisenção de IRC para os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimentos imobiliários que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

Imposto sobre o Valor Acrescentado - IVA

a. Benefício fiscal decorrente do atual quadro legal

Aplicação da taxa reduzida de 6% para as empreitadas de reabilitação urbana realizadas nos imóveis e no espaço público.

A par destas medidas, o Município promove um conjunto de apoios habitacionais às famílias, que vai desde a habitação social ao apoio ao arrendamento, medida que concede a atribuição de um apoio económico mensal para o pagamento da renda de casa e ainda o apoio a melhorias habitacionais, que visa a atribuição de apoios económicos e a prestação de serviços para a realização de melhorias habitacionais no sentido da melhoria das condições de habitabilidade e salubridade.

O conjunto destas ações a par da promoção dos programas habitacionais no âmbito da Nova Geração de Política Habitacional permitirão uma sinergia fundamental na mudança do paradigma habitacional, encontrando-se estritamente alinhados com os objetivos de desenvolvimento do território.

3. Soluções para a ELH em articulação com os princípios do 1º Direito

3.1. Opções estratégicas em função do diagnóstico de carências habitacionais e das opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e desenvolvimento do território

De acordo com o diagnóstico realizado é necessário desenvolver uma resposta habitacional digna para 147 famílias, correspondente a 328 pessoas, sendo que 16 famílias são proprietárias das habitações, embora 3 se encontrem em precariedade dado residirem em alojamento não clássico, 21 estão em regime de cedência de habitação por amigos e familiares, 16 em arrendamento, destacando-se nestes casos as situações de sobrelotação, 4 em ocupação ilegal e 2 sem-abrigo, que se encontram em realojados temporariamente em pensões. A estas famílias juntam-se ainda 43 famílias a residir em habitação social.

Analisando as necessidades das famílias sinalizadas, 54 casos poderão ser alvo de reabilitação no âmbito do 1º Direito, 13 deles enquanto beneficiários diretos. 48 famílias evidenciam necessidade de nova resposta habitacional que passará pela promoção de construção nova em terrenos propriedade da autarquia para 47 e a reabilitação de uma habitação social pertencente à junta de freguesia de Cesar. Destas 48, estão identificadas 33 famílias em situação de Precariedade das quais, 21 sem resposta habitacional a residir em casas cedidas por amigos ou familiares, 3 proprietários de alojamento não clássico sem alternativa habitacional, 3 em arrendamento a residir em alojamento não clássico, 2 sem abrigo realojados temporariamente, 2 agregados estão em habitação social mas que correspondem a pré-fabricados que devem ser demolidos, e 4 agregados que não tendo casa, ocuparam ilegalmente construções vagas, tendo em comum comportamentos aditivos. 2 agregados compostos por sem-abrigo e 4 em ocupação ilegal encontram-se na situação específica de “Pessoas vulneráveis”.

Além de sanar as carências habitacionais das famílias mais vulneráveis, objetiva-se promover o investimento económico e a fixação de população, com vocação para a população ativa em consonância com a dinâmica empresarial do concelho, nomeadamente, através da revitalização de espaços urbanos degradados com potencial de atração funções urbanas inovadoras e competitivas, capazes de revitalizar o tecido económico, em especial o comercial.

Tendo em conta o diagnóstico efetuado, as soluções habitacionais a promover passam pela reabilitação das habitações degradadas de edifícios municipais e a nova construção em terrenos da autarquia. Apresentam-se as soluções habitacionais a promover de acordo com as necessidades evidenciadas na seguinte tabela:

Tabela 18 - Soluções habitacionais a promover no âmbito do 1º Direito

Enquadramento	Regime de ocupação	Situação Indigna	Solução habitacional	Promotor	Nº de pessoas	
1º Direito (102 famílias)	43 Habitação Social	Insalubridade e insegurança	Reabilitação (40)	Câmara	112	
			Construção (2)	Municipal	6	
			Reabilitação (1)	Junta de Freguesia de Cesar	2	
	13 Privados	Insalubridade e insegurança (12)	Inadequação (1)	Reabilitação	Proprietários	32
	16 Arrendamento	Inadequação (2)	Precariedade (3)	Construção (terrenos do município)	Câmara Municipal	53
		Sobrelocação (10)	Sobrelocação (1)	Reabilitação	Junta de Freguesia de Cesar	2
	21 Cedência	Precariedade	Construção (terrenos do município)	Câmara Municipal	27	
	4 Ocupação Ilegal	Precariedade			4	
	3 Privados	Precariedade			3	
	2 Sem abrigo	Precariedade			2	
Sem enquadramento (45 famílias)	Arrendamento	-	-	-	85	
Total	147 famílias				328	

3.2. Ordem de prioridade das soluções habitacionais

De acordo com o diagnóstico realizado, as soluções habitacionais a implementar por grau de urgência são:

Tabela 20 - Soluções previstas no 1º Direito por ordem de prioridade

Resposta	Medida	Diagnóstico
Prioridade 1 - Reabilitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reabilitação de prédios ou de frações para habitação; ▪ Aquisição e reabilitação ou construção de equipamento social funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional. ▪ Autopromoção.⁶ 	<p><i>“...são evidentes as debilidades construtivas, com os revestimentos e as estruturas em mau estado, com a alvenaria à vista, a óbvia inadequação no que diz respeito às acessibilidades, sendo claros os limites no acesso às habitações e, sobretudo, nos níveis de insegurança e insalubridade observados, decorrentes das debilidades e pobreza construtiva destas habitações.”</i></p> <p><i>“As patologias construtivas da envolvente exterior, sejam nas fachadas exteriores, com óbvios sinais de degradação e das infiltrações em algumas das coberturas, com óbvias consequências no interior das habitações.”</i></p> <p><i>“De modo geral, estas carências constituem-se situações graves de insalubridade.”</i></p>

⁶ Promoção realizada pelo próprio agregado elegível ao abrigo do 1.º Direito, através de empreitada contratada diretamente pelo mesmo, para construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada.

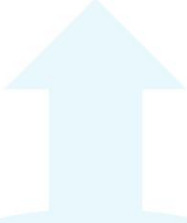
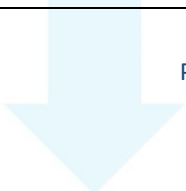
“A premissa da carência financeira em que se encontram impedem, para além do acesso ao mercado imobiliário, que essas famílias consigam reabilitar e fazer obras nas habitações que estão degradadas, principalmente em meios mais rurais.”

“Identificam-se casos de insalubridade e insegurança e de inadequação, em que as habitações apresentam graves questões de humidade, fragilidades construtivas relativamente a tetos ou telhados, ausência de casa de banho, saneamento, aquecimento e isolamento térmico.”

“... [a insalubridade e insegurança] deve-se, sobretudo, ao avançado grau de degradação do edificado, ao nível dos telhados e paredes, isolamento térmico, infiltrações e humidade, com conseqüências na saúde dos residentes. Destaca-se, também, pela degradação dos tetos e telhados, casa de banhos, saneamento e aquecimento/isolamento térmico em algumas habitações sinalizadas. Esta situação de carência preconiza-se, também, pela necessidade de reabilitar habitações sociais localizadas na freguesia de Oliveira de Azeméis.”

“Resulta da existência de barreiras arquitetónicas, particularmente exacerbadas pela elevada representatividade de população idosa sinalizada.”

“...verifica-se que a sua maioria se encontra em situação de insalubridade e insegurança, cujas habitações apresentam fissuras nas paredes, tetos e telhados, humidade, infiltrações, a par de alguns casos de ausência de casas de banho.”

		<p><i>“A idade média dos edifícios, à data dos últimos censos (2011), corresponde a 37,25 anos. 46% tem 40 ou mais anos.”</i></p> <p><i>“Existência de edifícios vagos com necessidade de reabilitação e com potencial de resposta integrada para famílias sinalizadas e de requalificação urbanística”</i></p>
Prioridade 2 – Construção	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Autopromoção (por parte do beneficiário direto). ▪ Construção de prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis no programa 1º direito. ▪ Construção de equipamento complementar. 	<p><i>“Dada a escassa oferta no mercado de arrendamento, agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória também não conseguem aceder a empréstimo bancário, estando em causa o seu acesso a uma habitação.”</i></p> <p><i>“No que diz respeito ao mercado de arrendamento verifica-se que a oferta é parca, existindo à data do estudo, 7 habitações para arrendamento”</i></p> <p><i>“...sabemos que com a escassez de oferta que se faz sentir no Concelho no mercado de compra e venda das habitações de tipologias T1 e T2, e em especial no que toca ao mercado de arrendamento, as opções dos jovens e famílias encontram-se, de alguma forma, limitadas.”</i></p> <p><i>“Verifica-se a necessidade de dinamização do mercado de arrendamento no Concelho, pois sem uma aposta continuada no ramo imobiliário, a atração e a fixação de população mais jovem poderá ser mais difícil.”</i></p> <p><i>“Falta de habitações adequadas para dar resposta à procura.”</i></p>

“O Município possui 52 fogos de habitação social, 43 deles arrendados, não existindo, por este facto, capacidade para dar resposta às necessidades de habitação que se fazem sentir no concelho.”

“Deste modo, verifica-se uma tendência de desencontro entre a taxa de variação do ganho médio mensal dos agregados e a taxa de variação dos preços praticados.”

“[a precariedade] explica-se, sobretudo, pelo facto de grande parte das famílias sinalizadas se encontrarem em habitações cedidas por familiares/amigos, outras em construções abarracadas, das quais são proprietárias ou arrendatárias, situações de agregados em ocupação ilegal e sem-abrigo (realojados temporariamente). Neste âmbito, constata-se uma parte da população em situação de carência habitacional que acumula às graves vulnerabilidades económicas, baixa escolaridade e longos períodos de desemprego, o que resulta em que parte das famílias em situação de carência resida em habitação cedida por familiares e amigos. Contudo, importa referir que as referidas acumulam disfunções familiares, com destaque para o consumo excessivo de álcool e problemas do foro mental. De realçar a existência de pessoas, como referido, a viver sem habitação, estando temporariamente em pensões.”

“... refira-se, ainda, que não existe habitação social para fazer face às necessidades de realojamento identificadas, e que o mercado habitacional está desajustado face à capacidade financeira dos agregados, em particular isolados e monoparentais, pelo que o concelho necessita de adotar estratégias concertadas para mitigar essas situações.”

3.3. Instrumentos de apoio em articulação com políticas setoriais

Na prossecução do diagnóstico realizado no âmbito da **Estratégia Nacional da Habitação** (2015 – 2031), existe um conjunto de desafios e metas às quais se pretende dar resposta. A Estratégia Nacional de Habitação e o alcance dessas metas decorre em torno de **3 grandes Pilares**, nomeadamente:

1. Reabilitação Urbana
2. Arrendamento Habitacional
3. Qualificação dos Alojamentos

Os desafios que se colocam em cada um destes pilares orientam a política pública dos próximos anos, e as estratégias locais de habitação nos próximos 6 anos. São eles:

Tabela 19 - Pilares e medidas ENH

Reabilitação Urbana	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado ✓ Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios ✓ Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional
Arrendamento Habitacional	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Dinamizar o mercado de arrendamento ✓ Integrar e valorizar os bairros e a habitação social
Qualificação dos Alojamentos	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos ✓ Corresponder às novas realidades sociais e demográficas ✓ Promover a melhoria das condições de alojamento

Surge então em 2017, a **Nova Geração de Política Habitacional** que cria um conjunto de instrumentos de política que visam:

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
- Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Os instrumentos que integram a **NGPH**:

- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
- Programa Porta de Entrada
- Programa de Arrendamento Acessível
- Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial
- Da Habitação ao Habitat
- Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração
- Alterações legislativas ao arrendamento urbano

Realizado o diagnóstico das situações de carência, procede-se ao enquadramento das várias problemáticas nos instrumentos da NGPH na seguinte tabela:

Tabela 20 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH

Carências habitacionais	Instrumento	Definição
<p><i>Atualmente, estão sinalizadas no concelho 147 famílias, correspondente a 328 pessoas em situação de carência habitacional.</i></p> <p><i>Os agregados sinalizados dividem-se em arrendatários (42%), seguidos dos agregados a viver em habitação social (29%), em regime de cedência de habitação por parte de familiares e amigos (14%), proprietários (11%), agregados em ocupação ilegal (3%) e sem-abrigo (1%).</i></p> <p><i>6 das famílias identificadas residem em construções abarracadas.</i></p> <p><i>São visíveis questões construtivas com níveis de insalubridade decorrentes de paredes e coberturas exteriores em mau</i></p>	<p>1º Direito</p>	<p>Promove o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.</p>

<p><i>estado, com infiltrações e humidades que são perceptíveis nos tetos interiores e com impacto relevante na qualidade do ar interior.</i></p> <p><i>Além de vãos exteriores com anomalias, pavimentos, revestimentos e interiores em estado preocupante, uma situação recorrentemente observada é a deficiente condição das instalações e sistemas técnicos, como a rede elétrica interna ou dos equipamentos de produção de águas quentes sanitárias.</i></p> <p><i>Além da carência financeira, 22% está em situação de precariedade, sendo que 21 famílias estão a residir em habitação cedida por familiares/amigos, 6 residem em barracas, sendo proprietários ou arrendatários, 4 agregados em ocupação ilegal e, ainda, 2 agregados residem temporariamente em pensões, por não terem casa. As situações de insalubridade prendem-se com o estado de degradação das habitações, com destaque para as coberturas e paredes exteriores das habitações. Muitas delas apresentam elevados índices de humidade com impacto direto na saúde da população residente.</i></p>		
<p><i>Estão identificadas 2 pessoas sem abrigo, estando realojadas temporariamente.</i></p>	<p>Programa Porta de Entrada</p>	<p>Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua</p>

		residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.
<p><i>Analisando a condição face ao emprego dos elementos que constituem os agregados familiares, verifica-se que a sua maioria se encontra em situação de desemprego, observando-se 81 elementos nesta situação, seguido de reformado(a)s/pensionistas (16%). Segue-se a percentagem de estudantes (8%), trabalhadores por conta de outrem (8%), correspondente a 25 indivíduos. A escassez de oferta no mercado de arrendamento dificulta o acesso à habitação no concelho, principalmente a população mais jovem que procura emancipar-se e dos agregados que não conseguem aceder a crédito bancário.</i></p>	<p>Programa de Arrendamento Acessível</p>	<p>Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados.</p>
<p><i>Diminuição da população residente.</i></p> <p><i>Escassa oferta de habitação para arrendamento.</i></p> <p><i>A dispersão do território traz consigo um grande desafio à inversão de uma tendência de envelhecimento e isolamento populacional.</i></p>	<p>Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial</p>	<p>Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade.</p> <p>Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.</p>
<p><i>O mercado de arrendamento é escasso, o que limita a escolha da população do concelho por esta alternativa habitacional.</i></p>	<p>Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com</p>	<p>Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais.</p>

	contratos de longa duração	
<i>Importância de mobilizar os proprietários e investidores para a prática de arrendamento.</i>	Alterações legislativas ao arrendamento urbano	Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.
<i>Não se Aplica.</i>	Da Habitação ao Habitat	Promove a coesão e a integração socioterritorial dos bairros de arrendamento público com vista à melhoria global das condições de vida dos seus moradores.

3.4. Estimativa financeira e orçamento de soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento

Das 147 famílias em carência habitacional, prevê-se que 102 possam integrar uma resposta habitacional ao abrigo do Programa 1º Direito, e as restantes estando no mercado de arrendamento privado com taxas de esforço elevadas devem enquadrar-se em programa de acesso ao arrendamento ajustado à sua capacidade financeira. 13 famílias evidenciam a necessidade de apoio na reabilitação de habitação própria e 41 de reabilitação no âmbito da habitação social. 48 necessita de nova habitação, digna, ajustada à sua capacidade financeira. Tendo em conta o diagnóstico efetuado, as soluções habitacionais passam pela reabilitação das habitações degradadas por parte dos proprietários e da habitação social por parte do município e ainda para as necessidades de realojamento, a nova construção de habitação social para 47 famílias e a reabilitação de uma habitação da junta de freguesia de Cesar, promovendo a prática de rendas reduzidas.

Apresentam-se, de seguida, soluções habitacionais a promover de acordo com as necessidades evidenciadas:

- a) reabilitação dos alojamentos familiares passíveis de recuperação e adaptação pelos proprietários;
- b) reabilitação de edifícios de habitação social;
- c) promoção de nova construção de habitação em terrenos do município;

- d) a mobilização de proprietários de fogos devolutos para reabilitar e colocar no mercado de arrendamento a custos controlados, beneficiando de contrapartidas fiscais e da segurança do arrendatário;

No âmbito das soluções descritas procedeu-se a uma estimativa financeira que contempla a reabilitação de 54 fogos, 13 beneficiários diretos, 41 de habitação social, a nova construção de 47 em terrenos do município e a reabilitação de uma habitação social da junta de freguesia de Cesar. Dessa forma, estima-se um investimento necessário na ordem dos 7 milhões de euros. Note-se que é considerada a reabilitação integral dos alojamentos.

Tabela 21 - Estimativa financeira

A_Reabilitação habitação social do município (40 fogos)

notas	#1		#2			
	Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas Totais por tipologia (m ²)	Reabilitação € / Unidade		
Tipologia	m ²			25000		
T2	95	16	1520	400 000 €		
T3	117	24	2808	600 000 €		
Total		40	4328	1 000 000 €	1 000 000 €	TOTAL

B_Reabilitação habitação social da junta de freguesia de Cesar (2 fogos)

notas	#1		#2			
	Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas totais por tipologia (m ²)	Reabilitação € / Unidade		
Tipologia	m ²			25000		
T2	95	2	190	50 000 €		
Total		2	245	50 000 €	50 000 €	TOTAL

C_Reabilitação privados (13)

notas	#1		#2			
	Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas Totais por tipologia (m ²)	Reabilitação € / m ²		
Tipologia	m ²			1000		
T1	73	2	146	146 000€		
T2	95	5	475	475 000€		
T3	117	6	702	702 000€		
Total		13	1323	1 323 000€	1 323 000€	TOTAL

D_Construção nova em terrenos municipais (47)

<i>notas</i>	<i>#1</i>			<i>#3</i>		
	Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas Totais por tipologia (m ²)	Construção € / m ²		
Tipologia	m ²			1100		
T1	73	30	2190	2 409 000€		
T2	95	3	285	313 500€		
T3	117	11	1287	1 415 700€		
T4	128	2	256	281 600€		
T5	150	1	150	165 000€		
Total		47	4168	4 584 800€	4 584 800€	TOTAL
Reabilitação (A_B_C) + Construção (D)				6 957 800€	TOTAL	

Notas

- #1 Áreas estimadas dos fogos existentes
- #2 CRE - Custo estimado Reabilitação, tomando como referência o CP, exceto terreno e titularidade, de forma a considerar melhoria da eficiência energética, projeto, certificações, coordenação e segurança de obra, assistência técnica e fiscalização, administração e financiamento, impostos e taxas (incluindo IVA).
- #3 Segundo valor ponderado com base na metodologia prevista no artigo 8º e a majoração prevista no artigo 10º da Portaria n.º 65/2019.

4. Projeção dos objetivos: um futuro desejado

4.1. Plano de ação: objetivos, metas e ações necessárias em função dos recursos disponíveis

Um futuro desejado prevê o cumprimento dos seguintes objetivos:

- a. Melhoria das condições habitacionais da população
- b. Promover a reabilitação dos núcleos urbanos e reabilitação dos edifícios devolutos
- c. Dinamizar o mercado de arrendamento no concelho
- d. Promover a mobilidade intraconcelhia
- e. Consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes

Apresenta-se de seguida um Plano de Ação relativo à implementação da ELH de Oliveira de Azeméis.

Tabela 22 - Plano de ação da ELH do Município de Oliveira de Azeméis

Objetivos	Metas	Ações	Indicadores	Promotor	Cronograma				
					2022	2023	2024	2025	2026
A) Melhoria das condições habitacionais da população	Todas as famílias identificadas passam a ter condições dignas de habitação	Reabilitação do edificado por parte dos proprietários	% de diminuição dos pedidos de apoio habitacional	Câmara Municipal					
			Nº de fogos reabilitados						
	Construção de fogos municipais para prática de rendas reduzidas	Nº de fogos construídos	Investidores						
	Aumento do número de famílias a usufruir de programas habitacionais	€ de investimento público na habitação	Proprietários						
		Promoção e divulgação de programas de apoio habitacional	€ de investimento privado na habitação						
			Nº de agregados apoiados por programas de apoio						
B) Promover a revitalização dos núcleos urbanos e reabilitação dos edifícios devolutos	Consolidação de aglomerados urbanos novos e já existentes com potencial de atração de	Levantamento do nº de edifícios devolutos no território	Valor (€) de investimento público na reabilitação	Câmara Municipal					
			Valor (€) de investimento privado na reabilitação	Proprietários					
		Mobilização dos proprietários	N m ² de área reabilitada	Investidores					

	<p>população e comércio</p> <p>Reabilitação de edifícios vagos e devolutos para função habitacional</p> <p>Adequação da cobertura da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais de acordo com a ocupação</p>	<p>para reabilitar as habitações</p> <p>Recuperação e requalificação paisagística de zonas degradadas mantendo a traça arquitetónica de valor patrimonial</p>	<p>Nº de habitações e equipamentos intervencionadas/reabilitado(as)</p> <p>Nº de novos serviços e equipamentos</p>						
<p>C) Dinamizar o mercado de arrendamento no concelho</p>	<p>Aumento do nº fogos disponíveis para arrendamento acessível</p> <p>Promoção de mecanismos de</p>	<p>Mobilização dos proprietários para reabilitar as habitações e prática de arrendamento acessível</p>	<p>Nº de novos contratos de arrendamento acessível</p> <p>Aumento da % de fogos disponíveis no mercado para renda acessível promovida por proprietários</p>	<p>Câmara Municipal</p> <p>Proprietários</p>					

	apoio ao arrendamento no concelho Sensibilização dos proprietários de fogos vagos para reabilitar e promover a oferta de habitação	Atração de investimento privado para reabilitação do edificado e colocação de habitação no mercado Divulgação de programas habitacionais com benefícios para o senhorio	Nº de candidaturas a programas habitacionais						
D) Promover a mobilidade intraconcelhia	Adoção de padrões de mobilidade urbana seguros e sustentáveis Diminuição da dependência do transporte privado	Melhorar as acessibilidades e da rede de transportes Recuperar e requalificar zonas degradadas	Valor (€) de investimento em rede de transportes Perceção de maior mobilidade por parte da população residente	Câmara Municipal Investidores					

		Modernizar as infraestruturas							
E) Consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes	Contenção da edificação dispersa	Conter a edificação dispersa							
	Reabilitação de edifícios nos principais núcleos providos de serviços e equipamentos	Atrair investimento privado	Nº de edifícios/espacos reabilitados	Câmara Municipal					
	Requalificação das zonas urbanas históricas e património edificado	Adquirir e reabilitar edifícios degradados	Valor (€) de investimento público na reabilitação	Proprietários					
		Requalificar o espaço público	Nº de novos serviços	Investidores					

Tabela 23 - Previsão da implementação de soluções habitacionais/ano no âmbito do 1º Direito

Solução	Carência Habitacional	Regime de ocupação	2022	2023	2024	2025
Reabilitação 40 fogos de habitação social (Município)	Insalubridade e insegurança	Habitação Social	T2: 2 T3: 4	T2: 4 T3: 6	T2: 4 T3: 7	T2: 6 T3: 7
Estimativa Financeira			150 000€	250 000€	275 000€	325 000€
Reabilitação 2 fogos de habitação social (JF Cesar)	Insalubridade e insegurança	Habitação Social			T2: 1	
	Sobrelotação	Arrendamento			T2: 1	
					50 000 €	
Reabilitação de 13 fogos privados	Insalubridade e insegurança (12)	Proprietários	T1: 1	T1: 1 T2: 1	T2: 1 T3: 3	T2: 2 T3: 3
	Inadequação (1)		-	-	-	T2: 1
Estimativa Financeira			73 000€	168 000€	446 000€	636 000€
Construção de 47 fogos em terrenos municipais	Precariedade	21 Cedência	T2: 2	T1: 5	T1:5 T3: 1	T1: 8
	Insalubridade e insegurança	2 Habitação social		T1: 1 T3: 1		
	Inadequação (2)	15 Arrendamento		T3: 2		
	Precariedade (3)				T1: 3	
	Sobrelotação (10)				T3: 7 T5: 1	T4: 2
	Precariedade	4 Ocupação Illegal				T1: 4
	Precariedade	3 Privados		T1: 2 T2: 1		
	Precariedade	2 Sem abrigo	T1: 2			
Estimativa Financeira			369 600€	1 133 000€	1 837 000€	1 245 200€
TOTAL			592 600€	1 551 000€	2 608 000€	2 206 200€

4.2. Avaliação, monitorização e acompanhamento da implementação da ELH a 6 anos

A monitorização da implementação da ELH é um instrumento fundamental na orientação, eficácia da intervenção e no cumprimento dos objetivos propostos no âmbito do cronograma previsto.

O processo de avaliação será interno e externo. Ao nível interno, o executivo, as equipas de Ação Social, Habitação e Urbanismo e Planeamento do Território assumirão o processo de acompanhamento e avaliação, e ao nível externo contamos com o IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, assim como o apoio de consultoria da ValeConsultores.

A avaliação *on-going* passará pela monitorização do Plano de Ação, que permitirá avaliar a forma de concretização dos objetivos da ELH assim como o seu afinamento ou correção, a avaliação *ex-post* permitirá medir os resultados e os efeitos gerados pelas intervenções.

A avaliação on-going ocorrerá a partir dos seguintes processos:

- a) Reuniões mensais
- b) Questionários intermédios semestrais de avaliação
- c) Focus Grupo
- d) Relatórios trimestrais

A avaliação ex-post implicará:

- a. Reuniões semestrais a fim de manter os problemas habitacionais sanados a longo prazo
- b. Aplicação de questionários
- c. Avaliação anual do estado de conservação do edificado intervencionado

Em ambos os momentos de avaliação, pretende-se o envolvimento de todos os *stakeholders*, equipas técnicas, beneficiários, entidades locais públicas e privadas, sendo chamados a envolver-se e a participar de forma a garantir que se construam compromissos para a ação e para a mudança e que se tome consciência das potencialidades e constrangimentos inerentes à concretização de cada uma das ações do plano acima exposto.

6. Enquadramento das medidas do 1.º Direito

O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, orientado para assegurar o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder, sem apoio, a uma solução habitacional adequada prevê um conjunto de soluções que podem passar por:

- 1. Reabilitar o edificado:** A reabilitação pode ser realizada em Habitação própria pelo agregado em regime de autopromoção. Isto é, o próprio agregado contrata diretamente a empreitada, da construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada. Assim como também pode ser realizada por entidades públicas para arrendamento (incluindo bairros de que sejam proprietários), em prédios em áreas urbanas degradadas e em equipamento complementar.
- 2. Arrendar:** Passa pelo arrendamento de fogos para subarrendamento (Prazo inicial mínimo de 5 anos) e pelo arrendamento a moradores de núcleos degradados por prazo mínimo de 10 anos.
- 3. Construir:** A construção pode realizar-se em habitação própria pelo agregado em regime de autopromoção e em prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis ou ao nível de equipamento complementar.
- 4. Adquirir:** A aquisição pode ser aplicada a prédios ou frações habitacionais para arrendamento ou de prédios em núcleos precários ou degradados.

As soluções habitacionais podem ser financiadas ao abrigo do 1.º Direito desde que cumpram os seguintes requisitos:

- a) A aquisição de terrenos, e a construção ou aquisição de prédios habitacionais destinam-se a assegurar uma habitação adequada noutra local às pessoas e agregados identificados em levantamento efetuado pelo município competente e está assegurada a demolição de todas as construções não licenciadas aquando da respetiva desocupação;

b) A intervenção de reabilitação insere-se em processo de legalização das construções que faculta aos respetivos moradores o acesso a uma habitação adequada, podendo aplicar-se, em caso de expropriação pelo município, o financiamento de soluções habitacionais especiais⁷.

As despesas elegíveis previstas são:

- O preço das aquisições ou das empreitadas;
- Os trabalhos e fornecimentos necessários às soluções de acessibilidades e de sustentabilidade ambiental que não estejam incluídos nos fornecimentos da empreitada;
- As prestações de serviços relacionadas com projetos, fiscalização e segurança da obra;
- Os atos notariais e de registo de que dependa a regular contratação e garantia dos apoios.
- As despesas referidas incluem o valor do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) aplicável, salvo no caso de a entidade financiada poder exercer o direito à sua dedução.

⁷ No caso de soluções habitacionais de reabilitação, de aquisição e reabilitação ou de aquisição de terrenos e construção no âmbito dos artigos 11.º e 12.º, as percentagens máximas de comparticipação são acrescidas em 10 % e o empréstimo pode ter por objeto a totalidade da parte não comparticipada do financiamento.

7. Linhas de financiamento e participações da ELH do Município de Oliveira de Azeméis

Tabela 24 - Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito

Solução	Comparticipação não reembolsável	Investimento total por parte do promotor com recurso a Empréstimo com taxa de juro bonificada em 50%	Cronograma
Reabilitação	40%	60%	Até 2026
Construção	35%	65%	
Aquisição prédios	30%	70%	
Aquisição terrenos	35%	65%	
Pós intervenção			
Arrendamento	50% 5 anos iniciais 25% entre 5 a 10 anos seguintes	Não Aplicável	Até 10 anos após aprovação da candidatura ao 1º Direito

Exemplo 1 - Reabilitação 40 fogos de habitação social (Município)

Estimativa Total da Reabilitação	Valor de referência reabilitação ⁸	Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)	Montante financiado <u>1 000 000,00 €</u>	
1 000 000,00 €	4 857 660,64 €	4 371 894,576€	40% (400 000,00 €) <i>Fundo perdido</i>	60% (600 000,00 €) <i>Empréstimo bonificado</i>

Exemplo 2 - Reabilitação de 2 fogos (JF Cesar)

Estimativa Total	Valor de referência	Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)	Montante financiado <u>50 000,00 €</u>	
50 000,00 €	213 252,20 €	191 926,98 €	40% (20 000,00€) <i>Fundo perdido</i>	60% (30 000,00€) <i>Empréstimo bonificado</i>

⁸ Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados.

Exemplo 3 – Reabilitação 13 fogos privados

Estimativa Total da Reabilitação	Valor de referência reabilitação ⁹	Teto máximo de financiamento (100% do VRef.)	Montante financiado <u>1 323 000,00€</u>	
1 323 000,00 €	1 484 908,74 €	1 323 000,00 €	50% (661 500€) <i>Fundo perdido</i>	50% (661 500€) <i>Empréstimo bonificado</i>

Exemplo 4 – Construção de 47 fogos (terrenos municipais)

Estimativa Total	Valor de referência	Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)	Montante financiado <u>4 210 271,86 €</u>	
4 584 800,00 €	4 678 079,84 €	4 210 271,86 €	35% (1 473 595,15€) <i>Fundo perdido</i>	65% (2 736 676,71€) <i>Empréstimo bonificado</i>

8. Notas finais

1 - As participações relativas a reabilitação, construção ou aquisição reportam-se exclusivamente à parte das despesas elegíveis relativa às frações habitacionais e áreas habitacionais dos prédios, tal como definidas nas alíneas l) a o) do artigo 4.º, que se destinem a habitação própria e permanente, arrendamento apoiado, renda condicionada, rendas reduzidas por efeito de programas especiais ou propriedade resolúvel, sendo o respetivo montante calculado com base na parcela do total das despesas elegíveis proporcional àquelas áreas, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 - No caso de unidades residenciais, são consideradas para efeito de participação as despesas elegíveis relativas à totalidade da área do prédio ou da fração destinadas às mesmas, tal como definidas na alínea q) do artigo 4.º

3 - Para efeito do cálculo das participações às áreas habitacionais, a parcela das despesas com obras e equipamentos destinados a conferir aos prédios e às habitações as condições de cumprimento das normas técnicas de acessibilidade e de soluções de

⁹ Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados.

sustentabilidade ambiental é acrescentada na totalidade ao correspondente valor de referência, até ao máximo de 10 % do valor total da empreitada de construção ou de reabilitação, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

4 - No caso de intervenções de reabilitação, apenas são comparticipáveis as despesas relativas a soluções de eficiência energética que permitam um aumento da classe energética, certificada antes das obras, em, pelo menos, dois níveis.

5 - Com exceção do apoio ao arrendamento para subarrendamento, quando haja lugar à aplicação conjugada de duas ou mais majorações da comparticipação, a percentagem total dessas majorações não pode ser superior a 25 %.



ANEXOS

Anexo 1 – Conceito de condições indignas de habitação no âmbito do Programa 1º Direito, segundo o art. 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018:

“Vivem em **condições indignas** as pessoas que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente, nomeadamente, em situação de:

a) **Precariedade**, considerando-se como tais as situações de pessoas sem abrigo, tal como definidas nos termos da alínea f) do artigo anterior, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos;

b) **Insalubridade e insegurança**, nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;

c) **Sobrelotação**, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, esta constitui um espaço de habitação insuficiente, por falta de 2 ou mais divisões, nos termos do conceito espaço de habitação sobrelotado usado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.);

d) **Inadequação**, por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação:

i) Tem **barreiras no acesso** ao piso em que se situa; e ou

ii) As **medidas dos vãos e áreas interiores** impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.”

Anexo 2 – Princípios do 1º Direito de acordo com o art. 3º do do Decreto-Lei n.º 37/2018:

“a) Princípio da acessibilidade habitacional, segundo o qual uma pessoa ou um agregado tem direito a que sejam criadas condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam comportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas;

b) Princípio do planeamento estratégico local, em função do qual as soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação, no quadro das opções definidas pelos municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação e da modernização do parque imobiliário urbano, da coesão socioterritorial e económica, da igualdade e não discriminação e da sustentabilidade os espaços urbanos;

c) Princípio da integração social, no sentido de o apoio ao acesso à habitação não significar o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes e evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão socioterritorial;

d) Princípio da estabilidade, segundo o qual deve existir uma atuação conjugada dos diferentes atores institucionais envolvidos na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais desprotegidas, bem como ao nível da sua proteção, integração e autonomização, por forma a que estas sejam providas, não apenas de uma habitação, mas das condições habitacionais, financeiras e sociais necessárias à sua autonomização e à estabilidade das soluções apoiadas ao abrigo do 1.º Direito;

e) Princípio da cooperação, pelo qual todos os atores, sejam públicos ou privados, devem promover a definição e concretização de procedimentos convergentes e articulados entre eles de modo a assegurar que as soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após a respetiva promoção, no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade;

f) Princípio da participação, no sentido de ser assegurado que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas, em particular quando estão em causa

interesses específicos de pessoas e grupos mais vulneráveis, nomeadamente as comunidades ciganas e as pessoas em situação de sem abrigo;

g) Princípio da equidade, segundo o qual deve ser assegurada uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções habitacionais que permitam garantir o acesso à habitação por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna;

h) Princípio da perequação, pelo qual o município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito e para efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito;

i) Princípio da reabilitação do edificado, segundo o qual o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos;

j) Princípio do incentivo ao arrendamento, no sentido de que o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento;

k) Princípio das acessibilidades, de acordo com o qual as obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados a habitação devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade, exigíveis nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma;

l) Princípio da sustentabilidade ambiental, segundo o qual, na promoção das intervenções de reabilitação e de construção apoiadas ao abrigo do 1.º Direito, são de adotar equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, otimizar os consumos e favorecer a sustentabilidade energética e hídrica.”