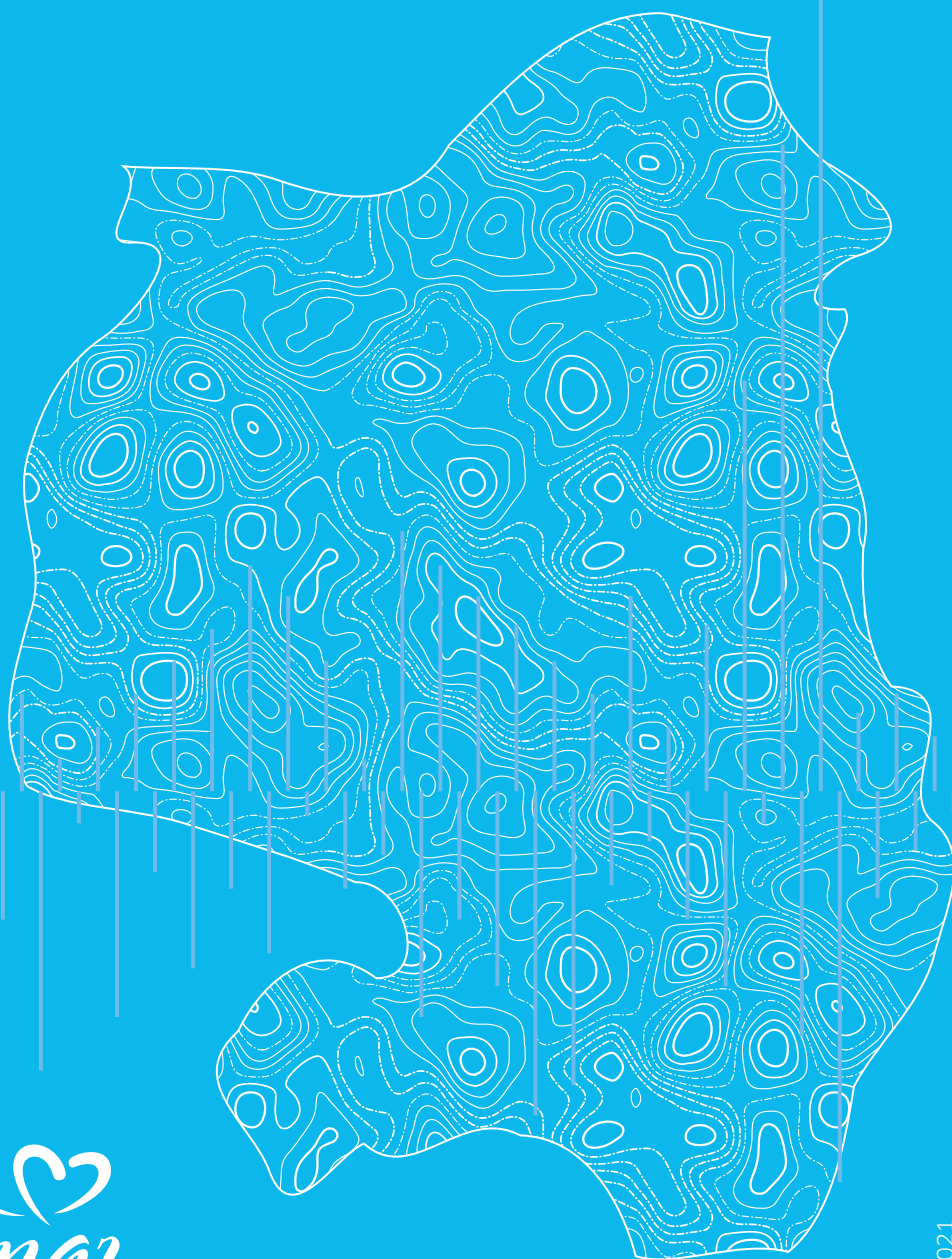


ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE ARMAMAR



Índice

1. INTRODUÇÃO	07
1.1. ENQUADRAMENTO	08
1.2. OBJETIVOS DE TRABALHO	09
1.3. METODOLOGIA	10
2. DIAGNÓSTICO GLOBAL ATUALIZADO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS	12
2.1. CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL	13
2.1.1. O Parque Habitacional	13
2.1.2. Análise das áreas habitacionais mais desfavorecidas	18
2.1.3. Fatores relevantes no desenho da Estratégia Local de Habitação	19
2.1.4. Síntese	23
2.2. OFERTA E PROCURA	23
2.2.1. Descrição da dimensão da oferta	24
2.2.2. Numerário	31
2.2.3. Avaliação da procura	32
2.2.4. Síntese	36
2.2.5. Desafios/Oportunidades	36
2.3. CARÊNCIAS HABITACIONAIS E DIFICULDADES DE ACESSO À HABITAÇÃO	37
2.3.1. Situações de carência habitacional	37
2.3.2. Acesso à habitação	41
2.3.3. Desencontros	42
2.3.4. Motivos dos pedidos por tipo de carência habitacional	44



2.4. ANÁLISE SWOT	46
2.4.1. Síntese	47
2.5. LINHAS PRIORITÁRIAS DE INTERVENÇÃO	49
3. SOLUÇÕES PARA A ELH EM ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO	50
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	51
3.2. ORDEM DE PRIORIDADE DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS	52
3.3. INSTRUMENTOS DE APOIO EM ARTICULAÇÃO COM POLÍTICAS SETORIAIS E ENQUADRAMENTO DAS POTENCIAIS FONTES DE FINANCIAMENTO	54
3.4. ESTIMATIVA FINANCEIRA E ORÇAMENTO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS IDENTIFICADAS	57
4. PROJEÇÃO DOS OBJETIVOS: UM FUTURO DESEJADO	60
4.1. PLANO DE AÇÃO: OBJETIVOS, METAS E AÇÕES NECESSÁRIAS EM FUNÇÃO DOS RECURSOS DISPONÍVEIS	61
4.2. AVALIAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DA IMPLEMENTAÇÃO DA ELH A 6 ANOS	64
5. ENQUADRAMENTO DAS MEDIDAS DO 1º DIREITO	65
6. LINHAS DE FINANCIAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES DA ELH DO MUNICÍPIO DE ARMAMAR	67
7. NOTAS FINAIS	69
8. ANEXOS	71
ANEXO 01	72
ANEXO 02	73

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar entre 2011 - 2019	15
Gráfico 2 - Mediana das vendas por m² de alojamentos familiares	24
Gráfico 3 - Preço médio de venda por m² por freguesia	25
Gráfico 4 - Valor médio dos prédios transacionados em Armamar e concelhos limítrofes	26
Gráfico 5 - Edifícios concluídos para habitação familiar 2011 - 2019	27
Gráfico 6 - Edifícios de habitação familiar clássica em Armamar e concelhos limítrofes 2009 - 2018	28
Gráfico 7 - Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2009 -2017	29
Gráfico 8 - Valor mediano de venda por m² de alojamentos familiares	31
Gráfico 9 - Núcleos familiares por tipologia 2011	32
Gráfico 10 - População residente 2009 - 2019	32
Gráfico 11 - Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2009 - 2019	33
Gráfico 12 - Evolução do número de jovens 20 - 34 anos de Armamar entre 2009 - 2019	34
Gráfico 13 - Comparação da variação do preço do m² para venda e arrendamento com variação do ganho mensal de trabalhadores por conta de outrem	42



Índice de Tabelas

Tabela 1 - Etapas metodológicas	10
Tabela 2- Evolução do n.º de alojamentos familiares e população residente 1960 - 2019	14
Tabela 3 - Superfície média útil (m²) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual	15
Tabela 4 - Alojamentos familiares clássicos de residência por escalão de divisões	15
Tabela 5 - Número de habitações disponíveis para venda por freguesia	25
Tabela 6 - Preço por m² das casas à venda por tipologia	32
Tabela 7 - Número de divórcios em Armamar entre 2011 e 2018	33
Tabela 8 - Acesso à habitação por arrendamento ou compra por tipo de agregado	35
Tabela 9 - Famílias sinalizadas por freguesia	39
Tabela 10 - Tipologia das famílias sinalizadas	40
Tabela 11 - Habitação social e ocupação	40
Tabela 12 - Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.)	41
Tabela 13 - Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologia que regista mais oferta disponível	42
Tabela 14 - Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados	45
Tabela 15 - Análise SWOT do parque habitacional	45
Tabela 16 - Soluções previstas no 1º Direito por ordem de prioridade	53
Tabela 17 - Pilares e medidas ENH	54
Tabela 18 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH	55
Tabela 19 - Soluções habitacionais	57

Tabela 20 - Estimativa financeira	58
Tabela 21 - Plano de ação da ELH do Município de Armamar	61
Tabela 22 - Previsão da implementação de soluções habitacionais /ano no âmbito do 1º Direito	63
Tabela 23 - Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito - Entidades	68



Índice de Figuras

Figura 1 – Habitação degradada e com barreiras arquitetónicas	19
Figura 2 – Habitação insalubre	19
Figura 3 – Habitação em pré-fabricado de madeira	19
Figura 4 - Condicionantes económico estruturais inerentes ao parque habitacional e situações de carência sinalizadas	22

Índice de Anexos

Anexo 1 – Conceito de condições indignas de habitação no âmbito do Programa 1º Direito, segundo o art. 5º do Decreto-Lei nº37/2018	72
Anexo 2 – Princípios do Programa 1º Direito	73

1. Introdução





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 a descoberto problemas estruturais 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 Programa 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.

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.

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 de 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.

1.2. Objetivos de trabalho

O presente documento tem o objetivo de apresentar a Estratégia Local de Habitação do município de Armamar, definida para o horizonte temporal 2021-2027, 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 1º Direito** – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

A Estratégia Local de Habitação do município de Armamar 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 indignas², tal como definidas no Decreto-Lei n.º 37/2018;
- 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;
- A demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do programa 1.º Direito³, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.

² Ver anexo 1
página 82.

³ Ver Anexo 2
página 83.

Com a definição da Estratégia Local de Habitação, o município de Armamar está mais próximo da resolução dos problemas habitacionais da população e consequentemente 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 o Gabinete de Desenvolvimento 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 6 anos.

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

Tabela 1 - Etapas metodológicas

FASE	SUBFASE	ATIVIDADES
1. DIAGNÓSTICO DE NECESSIDADES HABITACIONAIS	Carências Habitacionais	• 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, entrevistas, etc... + identificação das entidades mais relevantes a contactar • Agendamento de visita ao terreno • Análise da documentação enviada • Visita ao terreno para aplicação de entrevistas à população • 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	• Análise de documentos disponibilizados e estatísticas • Desenvolvimento do documento que evidencia o contexto de procura e da oferta de Habitação
	Análise Parque Habitacional	• Análise ao 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	• Análise da informação disponível • Agendamento de reuniões ou <i>follow up</i> telefónico para validação da informação junto de entidades locais • Desenvolvimento de Análise SWOT • Desenvolvimento de documento que evidencie as necessidades habitacionais locais
2. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO	Acompanhamento na implementação da ELH	• 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)
		• Desenvolvimento de Relatório Final: Estratégia Local de Habitação • Envio de Relatório Final

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 portal de anúncios imobiliários Idealista.

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.Caraterização do parque habitacional

Por forma a proceder à caraterização do Parque Habitacional de Armamar nos seguintes níveis - 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, o Diagnóstico Social (2017), o Plano Diretor Municipal (PDM), a Estratégia de Desenvolvimento Urbano e Plano de Ação de Regeneração Urbana de Armamar e o Plano de Desenvolvimento Social 2018-2020.

2.1.1. O PARQUE HABITACIONAL

2.1.1.1. EVOLUÇÃO

A evolução do parque habitacional está amplamente associada à dinâmica demográfica e económica do concelho. Inserindo-se na sub-região do Douro, o concelho de Armamar beneficia de uma paisagem rural distinta, de orografia acidentada. A norte predomina a viticultura, e a sul a fruticultura com especial enfoque na produção da maçã.

Até meados do século XX, a população foi aumentando, atingindo mais de 13 mil habitantes em 1950. A partir desta década, começa a assistir-se à inversão desta tendência, com a diminuição contínua da população. Associado à urbanização, industrialização e terciarização do país, de que resultou o êxodo rural, as dinâmicas demográficas alteraram-se substancialmente. Decorrente da sua localização no interior do país e riqueza de recursos, Armamar manteve-se um território rural, empregando a maioria da população na agricultura e atividades complementares (Pordata,2018).

Em 1960, Armamar contava com 12 159 habitantes e 4282 alojamentos familiares, empregando no setor primário mais de 80% da população residente (Pordata, 2019). De acordo com os últimos censos, foram construídos até à década de 60, 30% dos alojamentos familiares clássicos que constituem o parque habitacional do concelho.

Em 1970, Armamar perde 16% da população residente (1959 pessoas) face à década anterior, refletindo-se ao nível do parque habitacional pelo não crescimento do número de alojamentos no concelho. Em 1981 concentra 9426 residentes, representativo de uma perda de 8% da população residente face à década anterior (menos 774 pessoas). Para o mesmo período (1970 -1981), os censos revelam que o número de alojamentos familiares clássicos diminui, contabilizando-se 3227 alojamentos familiares clássicos. Não obstante, 14% dos atuais alojamentos do parque habitacional foram construídos durante a década de 70 (INE, 2011). Em termos económicos, o setor primário manteve um peso elevado. Empregava 65% da população ativa. Durante a década de 80, verifica-se uma nova diminuição da população residente, correspondente a 9%, em detrimento do aumento do número de alojamentos familiares clássicos (21%), sendo esta a década em que foram construídos a maioria dos alojamentos atuais do concelho, designadamente 15%. O número de alojamentos volta a aumentar consideravelmente, na década seguinte, contabilizando-se 5016 em 2001, ainda que continue a verificar-se a diminuição da população em mais 14%, totalizando 7438 residentes. Em 2001, a maioria da população empregue, desenvolve atividade no setor terciário (42%) em detrimento do secundário (20%) e primário (38%).



Nos anos seguintes, o número de alojamentos familiares mantém-se relativamente estável, no entanto, verifica-se uma diminuição acentuada da população correspondente a 15% em 2011 e de mais 8% até 2019. Foram construídos 15% dos alojamentos familiares clássicos do parque habitacional entre os anos de 2001 e 2011.

Tabela 2- Evolução do nº de alojamentos familiares e população residente 1960 - 2019

ANO	Nº de alojamentos familiares clássicos	População residente
1960	4282	12159
1970	4035	10200
1981	3227	9426
1991	3920	8677
2001	5016	7438
2011	4953	6291
2019	5037	5781

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População 1960, 1970, 1981, 1991, 2001, 2011. INE, 2019.

Atualmente, o concelho é constituído por 5037 alojamentos familiares clássicos (INE, 2019), sendo a idade média dos edifícios à data dos últimos censos correspondente a 40,94 anos, ainda que 35% tenha 40 ou mais anos.

A proporção de edifícios muito degradados em 2001 era de 2,2% e em 2011 era de 1,43%, 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 10%. Neste âmbito destaca-se a observação de edifícios vagos no concelho, ao nível dos alojamentos de habitação familiar clássicos de 18,31%, e uma percentagem relevante de alojamentos de ocupação sazonal, correspondente a 34,74% no último período censitário.

Face a esta percentagem, e considerando os dados de 2019, estima-se que atualmente se encontrem vagos cerca de 922 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 por várias freguesias do concelho, concentrando-se a maior percentagem na freguesia de Armamar (18%) e freguesia de Fontelo (12%).

Atendendo aos dados enunciados e análise demográfica do concelho, o envelhecimento populacional e a perda de população são exemplo dos maiores desafios do território. A riqueza de recursos naturais, o potencial turístico do concelho, e os investimentos realizados pela autarquia ao longo dos últimos anos constituem-se fatores preponderantes para a sua coesão económica e social, sendo de destacar o turismo de natureza, e a promoção de produtos regionais. Assim como os investimentos ao nível da requalificação urbana e sustentabilidade.

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, Armamar ocupa a segunda posição entre os concelhos com alojamentos familiares clássicos de maior dimensão, com uma superfície média útil de 115,39m².

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

Fonte: INE, 2011

CONCELHOS	Superfície média útil m²
ARMAMAR	115,39
LAMEGO	114,50
MOIMENTA DA BEIRA	118,46
PESO DA RÉGUA	108,04
SABROSA	110,26
TAROUCA	115,24

Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 37% é constituído por 5 divisões e 20% por 6 divisões.

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

Nº DE DIVISÕES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 ou +
Nº DE ALOJAMENTOS	12	35	126	437	845	463	174	107	42	70

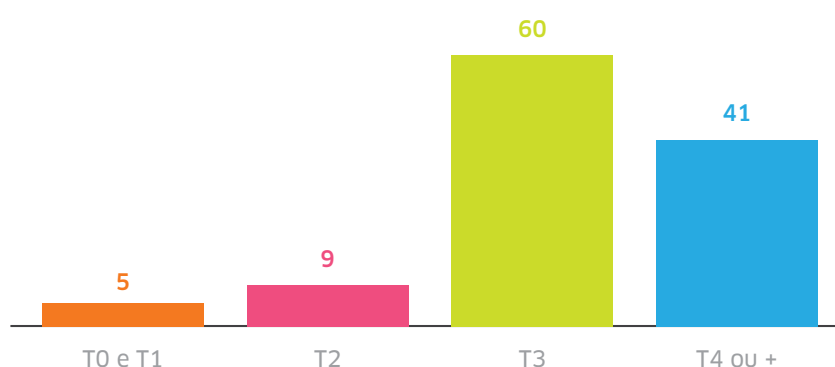
Fonte: INE, Censos 2011

No que diz respeito à lotação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, de acordo com os últimos censos, verifica-se que 74% estavam sublotados e 9% superlotados, evidenciando divisões em falta (INE, 2011).

Ao nível das novas construções, realizadas entre 2011 e 2019, as mesmas incidem sobretudo na tipologia T3 (52%) e T4 ou mais (36%) (INE, 2019).

Gráfico 1 - Fogos concluídos (nº) em construções novas para habitação familiar entre 2011 - 2019

Fonte: INE, 2019





2.1.1.3. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A análise ao parque habitacional do concelho de Armamar teve especial enfoque no edificado e modos de habitar mais carenciados, no que diz respeito ao estado de conservação, permitindo identificar e observar exemplos significativos, que caracterizam de forma transversal os desafios mais prementes no concelho de Armamar, em termos de habitação carenciada.

A presente caracterização, enquadrada dentro dos parâmetros requeridos para a Estratégia Local de Habitação e programas subsequentes, é referente ao município de Armamar no seu todo. No entanto, a necessidade de retratar de forma objetiva o estado de conservação do parque habitacional, nomeadamente aquele com maior premência de intervenção, conduziu à identificação, por parte dos vários intervenientes do processo e da sobreposição de informação complementar (entrevistas, levantamento estatístico), de diferentes unidades habitacionais, com diversos métodos construtivos, tipo de propriedade e destinatários. Este processo de amostragem e de observação *in loco*, permite traçar um quadro representativo do parque habitacional de Armamar.

A necessidade de sistematizar a análise do estado de conservação das habitações indicadas para amostragem, a predominância em unidades independentes dispersas no território, os vários tipos de propriedade, aliado à necessidade de salvaguardar a identidade e a localização precisa de alguns casos mais dramáticos e dos respetivos residentes, num documento de acesso público, sugere a divisão desta análise em 3 grupos distintos.

A transversalidade de certas características às várias habitações objeto de análise, como os métodos construtivos, levou a que a opção tenha recaído sobre a agregação das unidades em torno do tipo de propriedade, compreendendo a posse e/ou gestão das habitações, nos seguintes grupos –Município, IPSS/Comissões Fabriqueiras e Privados.

No primeiro conjunto estão habitações situadas na freguesia de Aldeias (Aldeias de Baixo e Aldeias de Cima) e freguesia de Cimbres. A diversidade construtiva é expressa tanto nos métodos como na época em que foram erigidas. Estão compreendidas habitações inseridas em edificado pré-existent, até conjuntos erigidos para dar respostas a situações de carência habitacional no passado.

O segundo grupo compreende habitações nas freguesias de Fontelo e São Cosmado, geridas por IPSS/Comissões Fabriqueiras das respetivas paróquias. As unidades habitacionais dão no presente respostas a necessidades muito específicas, nomeadamente a habitação social de emergência e também a população flutuante, imprescindível para determinados momentos da economia local e cuja esta resposta é vital, também no campo social.

Por fim, o terceiro grupo incide sobre habitações unifamiliares, de posse ou arrendadas por privados, com as habitações observadas *in loco*, a situarem-se nas freguesias de Aldeias, Fontelo, Queimadela, São Romão, Passos, Cimbres e Folgosa.

Neste contexto, categorizando o atual estado de conservação com base na tabela usada no quadro do NRAU⁴ (Excelente; Bom; Médio; Mau; Péssimo), as classificações para o primeiro grupo, de pertença do município, deverão ser de Médio/Mau, para o grupo de habitações em Aldeia de Baixo e de Mau/Péssimo para as restantes habitações. Não obstante, as melhorias evidentes ao nível das coberturas e dos revestimentos exteriores no

⁴ Novo Regime do Arrendamento Urbano

primeiro caso, as insuficiências construtivas, dimensionais e de acessibilidades são notórias. Nas restantes habitações, a estes fatores junta-se uma profunda degradação física dos elementos construtivos e das condições de salubridade.

No que diz respeito ao segundo conjunto, a classificação do estado de conservação destas habitações varia entre Médio e Mau. Apesar do estado aparentemente positivo do exterior das habitações, o interior tem debilidades assinaláveis ao nível do conforto térmico, da inadequação das acessibilidades, com algumas unidades a revelar inclusive deficientes condições de habitabilidade, decorrentes da vetustez e métodos construtivos das edificações.

Quanto às habitações privadas, sejam elas habitações próprias, arrendadas ou situações pendentes ao nível do registo, o panorama destas habitações, indicadas para servirem de amostra nesta análise é francamente desfavorável. Dessa forma, a classificação com base na tabela usada no quadro do NRAU é enquadrada em Péssimo. O estado destes edifícios torna-os totalmente inadequados de desempenharem a função de habitação no presente estado. Desde insuficiências estruturais significativas, a construções precárias distantes da noção de habitação clássica, o deficiente estado de conservação destas edificações, inclui até habitações em que a preparação das refeições implica lareiras no chão, sem exaustão de fumos, com enormes consequências nas condições de higiene e salubridade, inexistentes e inaceitáveis.

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 (87%) é ocupada pelo proprietário ou coproprietário. Os restantes regimes de ocupação dividem-se em proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (1%), arrendatário ou subarrendatário (5%), e outra situação (7%). 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.

A habitação dispersa pelo concelho caracteriza-se sobretudo por alojamentos unifamiliares, verificando-se insuficiências construtivas, estado de degradação avançado, e a antiguidade dos fogos.

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 do centro da vila de Armamar, 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 Armamar é a que apresenta maior densidade populacional, com 136,5 habitantes por km², sendo também a que concentra maior percentagem de população residente, correspondente a 20% do total de residentes no concelho. Do lado oposto, destaca-se a freguesia de Coura com uma densidade populacional de 9 pessoas por km², e 49 residentes segundo os últimos censos.



É de destacar, ainda, a dependência do transporte privado para a realização de deslocações no concelho que, dada a sua extensão, 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.

2.1.2. ANÁLISE DAS ÁREAS HABITACIONAIS MAIS DESFAVORECIDAS

A dimensão paisagística do município de Armamar, de qualidade excecional, é fundamental na análise ao seu território e das áreas habitadas que o compõem, pois, o seu carácter distinto não depende apenas da orografia e dos cursos fluviais que a dominam, mas sobretudo porque a intervenção humana, associada à produção de vinho, azeite e maçã é a principal força que molda esta paisagem.

A intensa utilização do território de Armamar como espaço de produção, com a predominância de pomares e vinhedos quase ininterruptos, está em oposição ao que se observa em grande parte dos territórios de baixa densidade em Portugal, nos quais se observa uma sucessão de espaços baldios, sem uso agrícola, a emergirem entre edificações e núcleos habitacionais. A paisagem, entendida não como elemento passivo, mas como força ativa de transformação contínua, assume em Armamar um papel primordial no território e, consequentemente, nas edificações e na estratégia habitacional a adotar para o município.

Com o espaço não construído, essa paisagem produtiva a assumir o papel de matriz dominante e vital para identidade e economia de Armamar, o espaço construído está naturalmente organizado em torno de pequenos aglomerados habitacionais que se sucedem em rede, contidos pelo território produtivo que tutelam. Estes aglomerados encerram em si um património construído relevante, muito do qual expectante de intervenções.

Esta sucessão de núcleos habitacionais, numa lógica de rede, com distâncias entre si que variam entre os 1000 e os 3000 metros lineares, demonstram que a acessibilidade, no que diz respeito à mobilidade no interior do Concelho, da habitação aos serviços, aos espaços de convívio, poderá permitir a implementação de uma estratégia eficaz que sirva de instrumento de mitigação das situações de isolamento.

Esta dimensão à escala macro da acessibilidade, conjuntamente com a mobilidade no interior das habitações, associada aos requisitos inscritos no D.L. 163 de 2006, e a intervenção no tratamento do espaço público e da relação com o acesso das habitações ao exterior, poderão contribuir simultaneamente para a resolução das questões de inadequação habitacional e de regeneração física e a coesão social do território.

De assinalar a existência de outras questões relevantes para a análise e desenho da Estratégia Local de Habitação (ELH) para o município de Armamar. A primeira é a predominância de proprietários privados, em que insuficiências de capital, associadas a recorrentes imbróglis na definição da propriedade, elevam a complexidade de coordenação e operacionalização no terreno das entidades públicas com os proprietários no campo técnico, legal e financeiro. Estas condicionantes obrigam a incorporação de medidas preventivas que as mitiguem, de forma a atingir uma execução eficaz do plano de ação.

Outra questão fundamental a ponderar na elaboração da presente ELH é consequência da estrutura económica e produtiva do concelho, intimamente ligada à paisagem. A necessidade de mão de obra sazonal em número relevante para as

atividades ligadas ao vinho e sobretudo à maçã, tem levado nos últimos anos ao aparecimento de uma população flutuante, de proveniências tão díspares como a Ásia ou a Europa de Leste. Estes trabalhadores, não poucas vezes acompanhados pela respetiva família nuclear, são fundamentais para a economia do município e não encontram no mercado local de arrendamento resposta para as suas necessidades. A ausência de resposta específica e digna para uma população flutuante poderá, a prazo, interferir de forma negativa na economia local, seja na produtividade económica ou numa pressão excessiva sobre o mercado de arrendamento para os habitantes permanentes.

Estes fatores primordiais, paisagísticos, territoriais e patrimoniais, associados a questões complementares de carácter social e económico, indiciam uma estratégia para a habitação que deverá assentar sobre uma preservação dinâmica da paisagem construída e natural como elemento estruturante, que aposte na contenção dos perímetros construídos e na reabilitação física das habitações e dos espaços públicos e da sua interligação. A reabilitação das edificações não se poderá limitar a uma resposta linear de supressão ou colmatação de necessidades habitacionais básicas. Deverá ter como premissas a elevação dos níveis dos padrões de conforto e habitabilidade que se coadunem com os requisitos com a legislação em vigor, a resolução das questões das acessibilidades em todas as suas dimensões, e sobretudo a preservação do património vernacular construído, ligado à noção de conjunto edificado e consequente manutenção de uma imagem e vivência, que se assume como ativo económico e cultural a preservar e potenciar.



Figura 1 - Habitação degradada e com barreiras arquitetónicas



Figura 2 - Habitação insalubre



Figura 3 - Habitação em pré-fabricado de madeira

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 no contexto nacional, tanto para promotor como para os habitantes.

Dimensões e rigidez tipológica – A opção recorrente de áreas mínimas, por vezes abaixo das indicadas em RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas) na habitação e resolução de habitação carenciada, tem levado, a prazo, a fenómenos de sobrelotação, de desgaste mais acelerado da habitação e redução das condições de habitabilidade e salubridade. A rigidez tipológica da organização 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 dos casos a intervenção poder 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, na 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. No caso específico de Armamar, esta situação é de maior importância, sobretudo nas construções vernaculares, em que as questões ligadas à eficiência energética passiva (paredes, coberturas e envidraçados) deverão ser consideradas no planeamento das intervenções a executar, sem descurar a dimensão patrimonial.

Inserção no território e articulação com o espaço público - A especificidade do território de Armamar, com habitações predominantemente unifamiliares, construção vernacular, num território extenso, escassamente povoado, agregado em pequenos núcleos habitacionais deverá passar fundamentalmente pela mitigação dos constrangimentos de mobilidade, normalmente associados a populações mais desfavorecidas e envelhecidas. O reforço e valorização da articulação com o tecido urbano com a paisagem dominante e a relação com espaços públicos adjacentes, serão uma forma de reduzir potenciais situações de exclusão social e isolamento.

Conceito 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 tenham 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 investiguem formas de construir habitação e estratégias que possam de forma positiva, respeitar 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 Armamar, distrito da Viseu, sub-região do Douro, caracteriza-se por ser um território com uma baixa densidade populacional, em linha com a densidade da sub-região, dominada pelo eixo urbano Vila Real – Peso da Régua e Lamego, (Armamar - 53,7 hab/km²; Douro - 50,9 hab/km²; Portugal - 112,4 hab./km²).

A população de 5781 habitantes distribui-se no território de 117km², em que a paisagem transformada pelo homem, sobretudo por força do cultivo da uva e da maçã assume um papel fundamental na estruturação do município, na sua dimensão económica, social e na organização dos seus aglomerados habitacionais. Com o Rio Douro a servir de fronteira setentrional, eixo cultural e económico que agrega a produção vitivinícola a um crescente sector turístico, o município divide-se aparentemente em dois quadrantes, com os vinhedos a Norte e os pomares a Sul e a sede de concelho a servir de charneira entre estas duas realidades complementares.

Quanto aos transportes, a dependência do transporte rodoviário é total, com as estradas nacionais EN313 e EN222 a servirem de artérias de estruturação intraconcelhia e de conectores com o grande eixo rodoviário da proximidade, a A24. O elevado envelhecimento da população e a redução superior a 50% da população residente no município, desde os anos 50 do século passado, cuja tendência decrescente parece não se ter invertido, é conflituante com a atual renovada dinâmica económica, que necessita de um fluxo de população flutuante sazonal para fazer face às necessidades da sua economia. A resolução deste paradoxo é um desafio fundamental para o futuro de Armamar..

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 40,94 anos, o que traz consequências do ponto de vista da qualificação urbana do território. Esta é uma questão sensível não se vislumbrando uma solução fácil, pois além de uma percentagem elevada de alojamentos de ocupação sazonal, a sua requalificação depende da capacidade financeira dos seus proprietários. 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 18,31% do total de alojamentos familiares. Ainda que se verifique que a maioria das pessoas é proprietária das habitações, esta percentagem de fogos vagos apresenta-se como uma resposta potencial à população que necessita de ser realojada, requalificando o edificado existente em detrimento da expansão urbana.

De considerar que as principais situações identificadas de carência habitacional recaem em habitação dispersa pelo território, situação que acumula às várias insuficiências a nível estrutural o facto de incidir em grupos socialmente mais vulneráveis, nomeadamente pessoas idosas, às quais estão associadas fontes de rendimento baixas que advêm em grande escala de prestações sociais. A este nível, destaca-se ainda a questão da acessibilidade da via pública às habitações, que se traduz num desafio a saída de casa para a população idosa e/ou com dificuldades de locomoção.



Finalmente, é de referir ainda a perda acentuada de população e 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 e estado de degradação avançado dos edifícios do parque habitacional;
- Dispersão do território como obstáculo à consolidação de núcleos urbanos e do acesso a bens e serviços;
- Problemas de acessibilidades às habitações, tendo em conta o perfil etário da população em situação de carência habitacional;
- Existência de edifícios vagos degradados com consequências na necessidade de requalificação urbanista e com potencial de resposta integrada para famílias sinalizadas;
- Diminuição acentuada da população, cumulativamente com um elevado índice de envelhecimento torna exigente a mobilização de recursos económicos para o território.

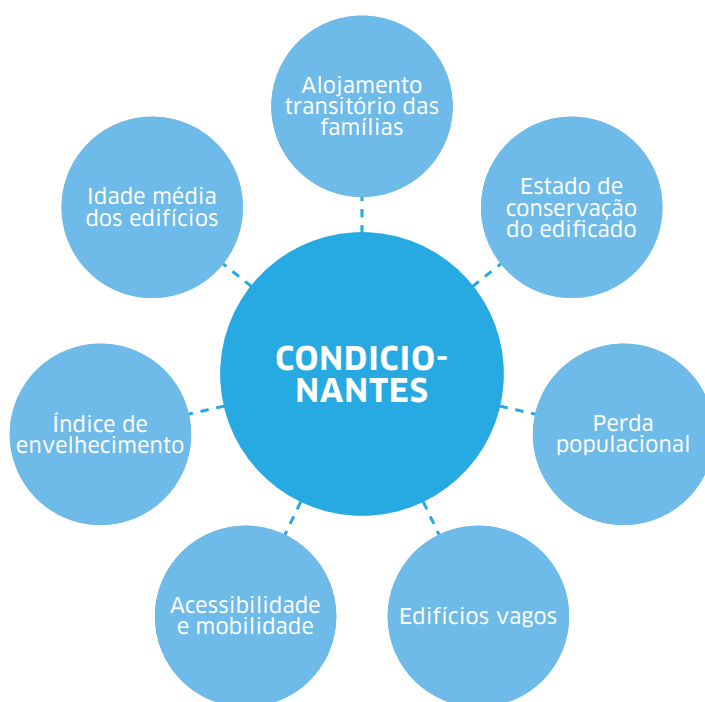


Figura 7 -
Condicionantes
económico
estruturais
inerentes
ao parque
habitacional
e situações
de carência
sinalizadas

2.1.4. SÍNTESE

De acordo com os objetivos:

CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL		FONTE
Dimensão	O parque habitacional é composto por 5037 alojamentos familiares clássicos (INE, 2019). A superfície média útil dos alojamentos corresponde a 115,39 m², de acordo com os últimos censos. Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual na sua maioria (35%), são constituídos por 5 divisões e por 6 divisões (19%). Ao nível das novas construções (2011-2019) as tipologias incidem sobretudo em T3 (52%) e T4+ (36%).	Instituto Nacional de Estatística
Idade	A idade média dos edifícios do parque habitacional do concelho de Armamar à data dos últimos censos é de 40,94 anos, ainda que 35% do parque habitacional tenha mais 40 anos. A proporção de edifícios muito degradados em 2001 era de 2,1% e em 2011 era de 1,43%, revelando uma melhoria no estado do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 10% de acordo com os últimos censos. As zonas sinalizadas com maior número de famílias a viver em situação de carência habitacional, estão dispersas pelas várias freguesias do concelho, e incidem sobretudo em habitação unifamiliar privada., concentrando-se a maior percentagem na freguesia de Armamar e de Queimadela.	Instituto Nacional de Estatística Visita ao parque habitacional
Estado de conservação	De acordo com o quadro do NRAU, face ao seu estado de conservação, as classificações para as habitações do concelho deverão ser de Médio/Mau, para o grupo de habitações do Município em Aldeia de Baixo e de Mau/Péssimo para as restantes (Aldeia e Cimbres), de Médio/Mau para as habitações sociais observadas geridas por IPSS/Comissões Fabriqueiras, e de Péssimo para as habitações privadas dispersas pelo concelho observadas <i>in loco</i> .	Visita ao parque habitacional Novo Regime de Arrendamento Urbano
Usos - forma e regime de ocupação, lotação	Os alojamentos familiares são maioritariamente (87%) ocupados pelos proprietários ou coproprietários. Verifica-se que, de acordo com os últimos censos, 74% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, estavam sublotados e 9% superlotados.	Instituto Nacional de Estatística

2.2. Oferta e procura

Pretende-se agora proceder à descrição da dimensão da oferta e da procura no concelho. 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

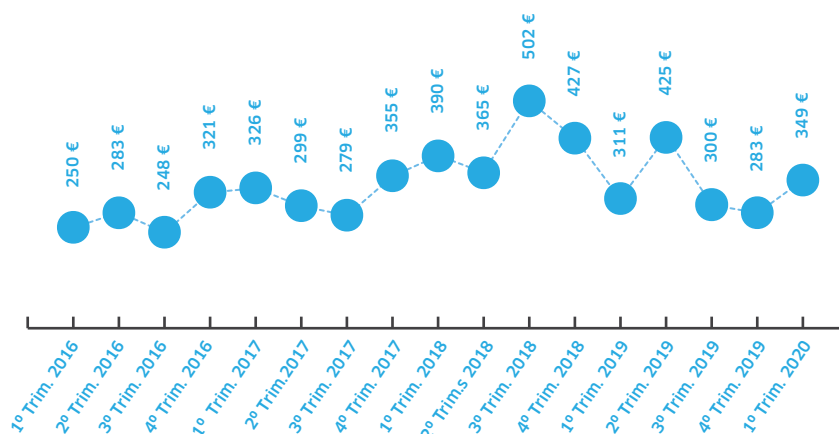
COMPRA

Da análise dos preços de venda de habitações no concelho de Armamar constata-se um acompanhamento da tendência nacional da subida de preços, não sendo esta uma evolução de preços linear ao longo do período em análise. A este respeito, observa-se uma descida dos preços mais acentuada entre o terceiro trimestre de 2018 e o primeiro trimestre de 2019 (38%) e entre o segundo e quarto trimestre de 2019 (33%), como se constata no gráfico 2. Porém, de um modo global, entre o primeiro trimestre de 2016 e o primeiro trimestre de 2020, ocorreu uma variação no aumento dos preços na ordem dos 40%. Esta tendência observa-se em todos os anos sob análise, excetuando no ano de 2019, onde se verifica uma variação contínua decrescente dos preços de 9%. Contudo, o primeiro trimestre de 2020 demonstra nova tendência de aumento.

É no terceiro trimestre de 2018 que o valor mediano das vendas por m² atinge o valor máximo do período em análise correspondente a 502€/m². Já o valor mais baixo dá-se no terceiro trimestre de 2016, no qual se registou o preço mediano de 248€/m², conforme se verifica no seguinte gráfico:

Gráfico 2 – Mediana das vendas por m² de alojamentos familiares

Fonte: INE, 2020



Quanto às quatorze freguesias do concelho, o preço médio do m² para venda é de 817€/m² (Idealista, 2020). Considerando os dados existentes a 17 de setembro de 2020 no portal de anúncios imobiliários Idealista, encontravam-se disponíveis para venda 40 habitações, das quais 35% correspondem a quintas e/ou casas rústicas.

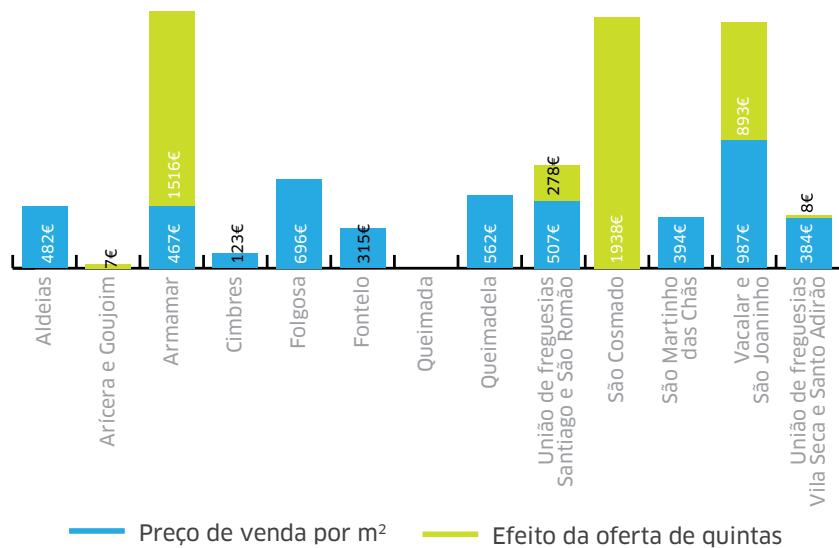
Tendo por base a análise do gráfico 3, e considerando todos os anúncios disponíveis à data da pesquisa, é possível aferir que os preços mais elevados se encontram nas freguesias de São Cosmado (1938€/m²) e Armamar (1516€/m²), contudo, controlando o efeito na oferta de quintas e habitação rústica é nas freguesias de Vacalar e São Joaninho e Folgosa onde se encontram os preços mais elevados, 987€/m² e 696€/m², respetivamente.

O preço médio do m² mais baixo regista-se na União das freguesias de Aricera e Goujoim (7€/m²), dado que existe apenas uma quinta à venda. Controlando esse efeito na oferta, as freguesias que apresentam preços mais baixos são a freguesia de Cimbres (123€), Fontelo (325€) e a união de Freguesias de Vila Seca e Santo Adrião (384€).

Acréscere referir que, para as freguesias de Queimada e Santa Cruz não existe oferta disponível à data do presente estudo.

Gráfico 3 - Preço médio de venda por m² por freguesia

Fonte: Idealista,
setembro de 2020



No âmbito da oferta disponível, verifica-se que, das 40 habitações disponíveis para venda em setembro de 2020, grande parte se localiza na União das Freguesias de Armamar (13), na União de Freguesias de Vila Seca e Santo Adrião (5) e nas freguesias de Aldeias (4) e Folgosa (4), como se constata na tabela que segue:

Tabela 5 - Número de habitações disponíveis para venda por freguesia

Freguesia	Nº de habitações para venda
Aldeias	4
União de Freguesias de Arçera e Goujoim	1
Armamar	13
Cimbres	1
Folgosa	4
Fontelo	2
Queimada	0
Queimadela	1
Santa Cruz	0
União de Freguesias de Santiago e São Romão	2
São Cosmado	2
São Martinho das Chãs	3
Vacalar e São Joaninho	2
União de Freguesias de Vila Seca e Santo Adrião	5

Fonte: Idealista,
setembro 2020



ARRENDAMENTO

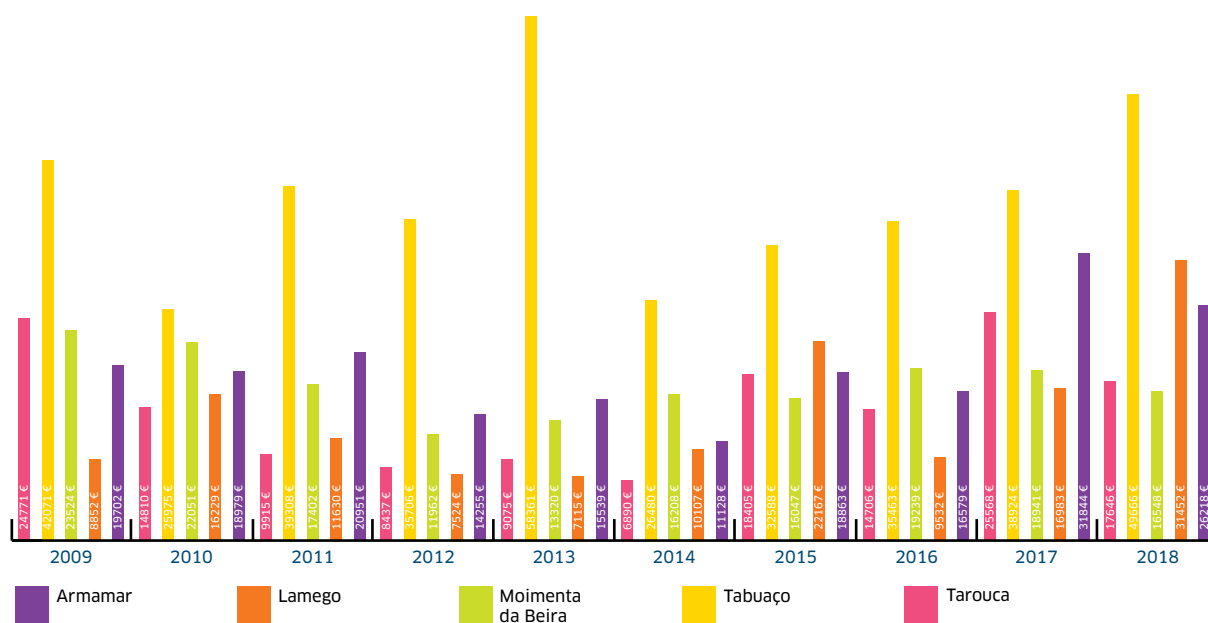
No âmbito do arrendamento à data da pesquisa, em todo o concelho não existiam habitações disponíveis. O mesmo ocorre quanto à evolução do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, não sendo possível avaliar a evolução dos preços ao nível do arrendamento no concelho. Conclui-se assim, a existência de fragilidades ao acesso habitacional através do arrendamento, o que impossibilita a escolha desta alternativa habitacional por parte da população de Armamar, podendo traduzir-se na procura deste tipo de habitação fora do concelho.

Com o intuito de complementar o presente estudo, procede-se à análise do valor médio dos prédios transacionados no concelho de Armamar e concelhos limítrofes.

Entre 2009 e 2018, em Armamar, o valor médio dos prédios transacionados desceu 29%. Entre os concelhos limítrofes, Moimenta da Beira segue a mesma tendência, registando um decréscimo de 30% para igual período. Os restantes concelhos limítrofes apresentam uma tendência de subida do valor médio dos prédios transacionados, designadamente em Lamego, onde se verifica um aumento de 18%, em Tarouca de 33% e em Tabuaço de 255%.

Não obstante, a variação do valor médio sofreu várias oscilações durante período 2009-2018, conforme demonstra o gráfico seguinte:

Gráfico 4 - Valor médio dos prédios transacionados em Armamar e concelhos limítrofes



Fonte: INE, 2018

Entre 2008 e 2010, Portugal esteve envolto numa crise financeira que influenciou diretamente o mercado imobiliário, potenciando a descida da procura de imóveis e, consequentemente, uma baixa no valor médio dos prédios transacionados. Esta tendência está latente no concelho de Armamar, tendo-se registado uma queda nos valores de 139% até 2014, ano que apresenta o valor mais baixo (6890€). Finda a intervenção do Fundo Monetário Internacional no país, as transações voltam a subir no concelho, entre 2015 e 2017, em 28%, acompanhando, deste modo, a conjuntura nacional ao nível da recuperação económica e o consequente aumento no valor do preço habitacional. No ano seguinte, o valor médio dos prédios transacionados volta a diminuir em 31%, registando valores inferiores aos praticados no ano de 2009.

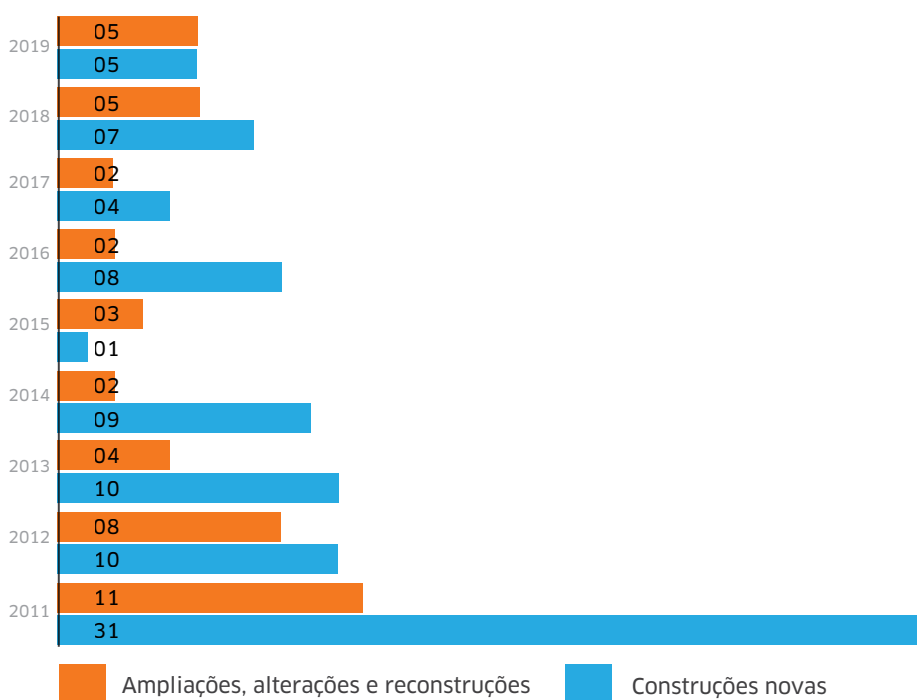
Comparando todos concelhos limítrofes, é possível observar a partir do gráfico anterior que o território que apresenta maior valor médio em 2018 é Lamego (49 666€), seguindo-se Tabuaço (31 452€), Tarouca (26 218€), Armamar (17 646€) e Moimenta da Beira (16 548€). Poderá inferir-se uma tendência de prática de preços baixos em Armamar, sendo o segundo concelho com o valor médio de prédios transacionados mais baixo, quando comparado com os restantes concelhos em análise.

2.2.1.2. EVOLUÇÃO DA CONSTRUÇÃO

A análise do gráfico 5 sintetiza a evolução da construção no concelho no período 2011-2019. No que respeita à conclusão de edifícios para habitação familiar, observa-se uma maior incidência em novas construções face a ampliações, alterações e reconstruções. Verifica-se que, até 2015, é perceptível uma diminuição dos indicadores, recuperando gradualmente até 2019, tendo ocorrido no ano de 2011 o maior número de construções novas no concelho (31), e em 2015 o menor (1).

No período em análise foram construídos em média 9,4 novos edifícios de habitação familiar por ano e realizaram-se cerca de 4,7 ampliações, alterações e reconstruções.

Gráfico 5 - Edifícios concluídos para habitação familiar 2011 - 2019



Fonte: Pordata,
2019



Analisando o número de edifícios de habitação familiar, observa-se, com base no gráfico 6, que nos últimos 10 anos não ocorreu uma variação significativa deste indicador em todos os concelhos. No período de 2009 a 2019, os edifícios de habitação familiar clássica aumentaram 2% em Tabuaço, 3% em Armamar, 4% em Moimenta da Beira e Tarouca e 5% em Lamego.

Gráfico 6 - Edifícios de habitação familiar clássica em Armamar e concelhos limítrofes 2009-2018



Fonte: Pordata, 2019

Em comparação com os concelhos limítrofes, Armamar é o segundo concelho a registar um menor número de edifícios de habitação familiar clássica em 2019, mais concretamente, 4865 edifícios para uma população residente de 5769 pessoas (Pordata, 2019). Do lado oposto, encontra-se Lamego que, em 2019, dispõe de 12 729 habitações familiares clássicas para 24 895 residentes (Pordata, 2019).

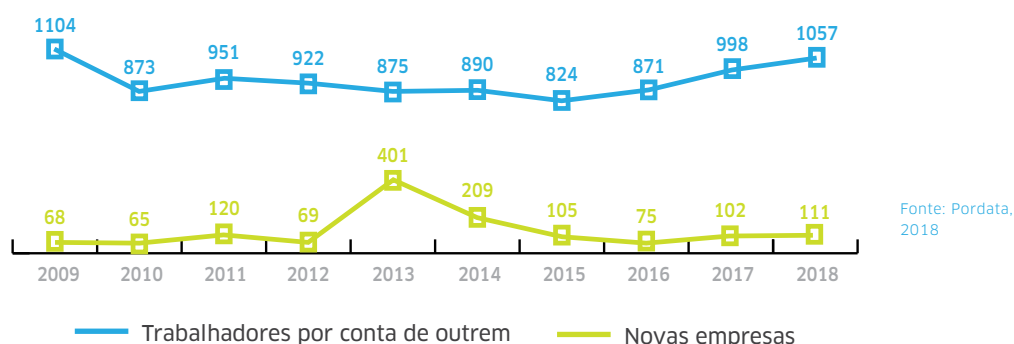
Por fim, acresce salientar que, em 2019, e conforme informação disponível, em Armamar, foram licenciados 5 novos fogos em construções novas para habitação familiar, sendo 60% de tipologia T3 e 40% da Tipologia T4 ou +. Verifica-se ainda que as entidades promotoras dos referidos fogos foram pessoas singulares (100%) (INE, 2019).

2.2.1.3. INVESTIMENTOS

No que concerne a investimentos relevantes para o concelho constata-se um aumento de 63% do número de novas empresas entre 2009 e 2018, não sendo um aumento linear. Verifica-se um aumento exponencial entre 2012 e 2013 do número de novas empresas correspondente a mais de 480%, tendo sido criadas 401 empresas em 2013 face às 69 em 2012. A partir de 2014, o número de novas empresas por ano mantém-se relativamente constante.

Por outro lado, e para o mesmo período, o número de trabalhadores por conta de outrem diminuiu 4% durante o período em análise. O ano que regista maior número de trabalhadores é 2009, descendo nos anos seguintes. Contudo observa-se desde 2016 uma tendência de crescimento deste indicador, ainda que este permaneça inferior em 2018 face a 2009, como se pode observar no gráfico que se segue:

Gráfico 7 - Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2009 - 2017



Outros investimentos importantes para o concelho estão ligados à produção agrícola e turismo local, nomeadamente, pela promoção de produtos regionais. O concelho possui fatores naturais especialmente atrativos para o turismo, devido à sua localização junto ao rio Douro, apresentando características territoriais de excelência, em particular no que respeita ao agroturismo. Em 2019, foi instalado o Hotel Vila Galé Douro Vineyards, que veio dinamizar o tecido económico da região. Armamar é conhecido como a Capital da Maçã de Montanha, realizando anualmente a Feira da Maçã, fortemente marcada pelos produtos agrícolas da região do Douro e Távora.

Reconhecendo a importância de alavancar o crescimento do concelho com infraestruturas capazes, o município tem vindo a apostar na requalificação de Espaços Públicos com o intuito de promover e dignificar os espaços, melhorar as condições de utilização, a circulação e segurança, e promover a qualidade de vida de residentes e visitantes, nomeadamente através da:

- Requalificação Urbana da Vila de Armamar;
- Requalificação do edifício do mercado municipal;
- Realização de obras de eficiência energética no edifício camarário, e novas instalações do posto da Guarda Nacional Republicana.

O desenvolvimento sustentável é uma grande preocupação do município, como se verifica através das boas práticas desenvolvidas, nomeadamente:



- Dinamização da margem junto ao rio Douro através da Ecovia do Douro promovendo uma área lúdica e de lazer e de usufruto da paisagem do Alto Douro Vinhateiro, aos seus munícipes e visitantes;
- Implementação de Reguladores de Fluxo na via pública, reduzindo assim o consumo energético e a redução de CO₂;
- Renovação da rede de Iluminação Pública no município de Armamar, através da instalação de um sistema de controlo, gestão e monitorização ponto a ponto, abrangendo 28 luminárias da rede de iluminação pública (BoPS- Boas Práticas de Sustentabilidade, Município de Armamar, 2017).

A qualificação e reabilitação do concelho tem sido uma aposta continuada por parte da Câmara Municipal de Armamar. Tendo por base as demonstrações previsionais do município para 2020 salienta-se ainda a aposta na requalificação de estradas, a implementação de redes WiFi no município, o incentivo à mobilidade ativa (uso de Bicicleta ou a pé) através da construção de ciclovia e via pedonal, a ampliação do sistema de rega para o setor primário (Monte Raso). Existe, ainda, a perspetiva de recuperar o edifício da Adega Cooperativa e colocá-lo ao serviço da cultura, do turismo, da economia e da valorização dos recursos endógenos do concelho e da região.

Com efeito, considera-se que os investimentos identificados permitirão fomentar e qualificar o turismo, o comércio tradicional e valorizar os recursos endógenos.

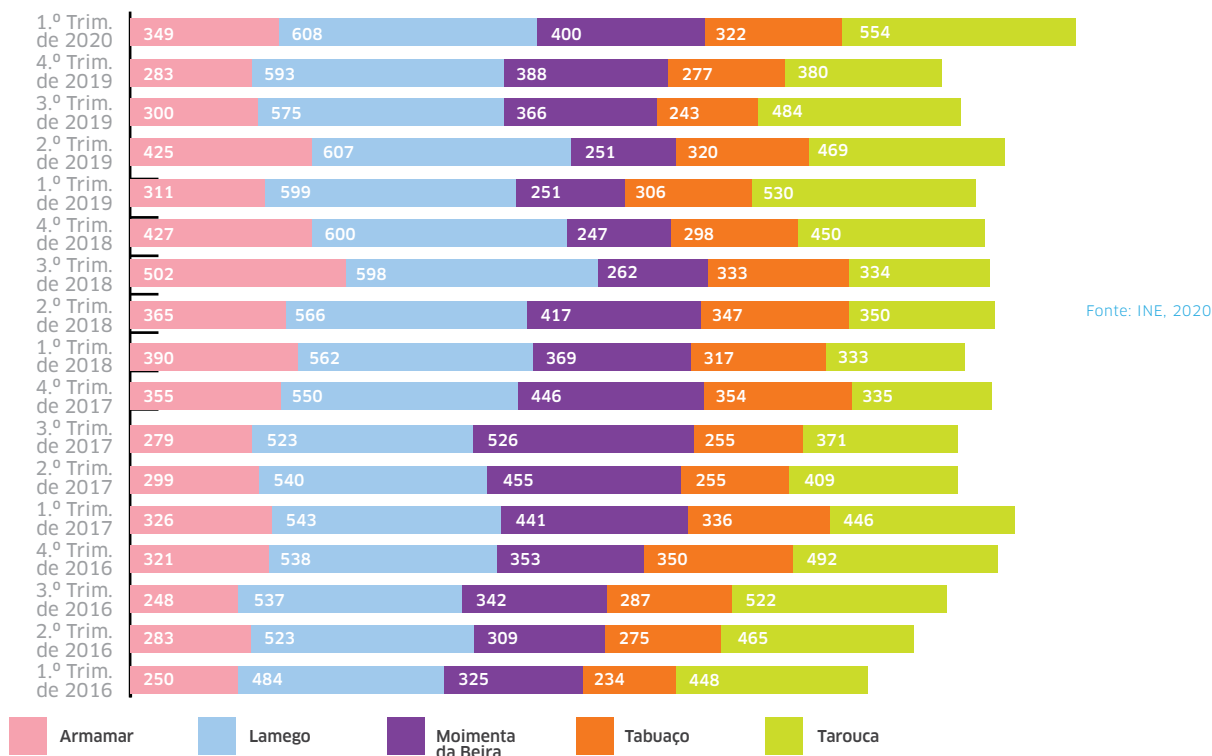
2.2.1.4. COMPARAÇÃO DE PREÇOS NOS CONCELHOS LIMÍTROFES

A análise comparativa dos preços praticados em Armamar e concelhos limítrofes é indicativa de um aumento dos preços do m² dos alojamentos familiares para venda entre 2016 e 2020, em todos os concelhos em análise (gráfico 8).

No 1.º trimestre de 2020, verifica-se que Lamego e Tarouca são os que praticam o preço mediano mais elevado, 608€/m² e 554 €/m², respetivamente, seguindo-se o concelho de Moimenta da Beira (400€/m²), Armamar (349€/m²) e Tabuaço (322€/m²).

Não obstante, em termos relativos, Armamar foi o concelho que registou uma maior variação no aumento de preço entre 2016 e 2020, correspondente a 40%, seguido dos concelhos de Tabuaço (38%), Lamego (26%), Tarouca (24%) e Moimenta da Beira (23%). Ainda assim, face à maioria dos concelhos limítrofes apresenta preços mais competitivos, podendo ser uma mais-valia na fixação e atração de população para o território.

Gráfico 8 - Valor mediano de venda por m² de alojamentos familiares



2.2.2. NUMERÁRIO

2.2.2.1. PREÇO POR M² DAS HABITAÇÕES PARA COMPRA E ARRENDAMENTO

A setembro de 2020, e de acordo com o portal de anúncios imobiliários Idealista, estavam disponíveis para venda no concelho de Armamar 40 habitações, registando um preço médio de venda por m² de 817€.

No mesmo mês não foi possível observar habitações disponíveis para arrendamento.

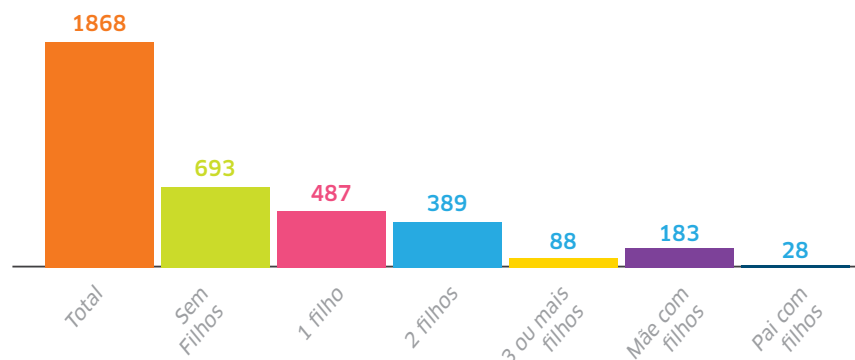
2.2.2.2. AVALIAÇÃO DA OFERTA

Com base na oferta disponível aferiu-se que das habitações para venda, 37,5% correspondem à tipologia T4 ou +. As habitações de tipologia T0 ou T1 representam 10% da oferta disponível, de tipologia T2 27,5% e T3 representam 25% da oferta disponível.

Da análise da oferta disponível e a tipologia dos agregados familiares, observa-se um desfasamento entre a oferta e a dimensão média das famílias, dado que esta corresponde a 2,6 pessoas (Pordata, 2015) e a maioria dos núcleos familiares corresponde a casal sem filhos (37%) ou com um filho (34%) (gráfico 9), fazendo assim sentido uma maior oferta habitacional de habitações de tipologia T0/T1 e T2, sendo que à data, a T4 ou + é a que tem maior representatividade (tabela 6).



Gráfico 9 - Núcleos familiares por tipologia 2011



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 de habitações disponíveis em portal de habitação
T0 e T1	431€/m ²	4
T2	833€/m ²	11
T3	899€/m ²	10
T4+	853€/m ²	15

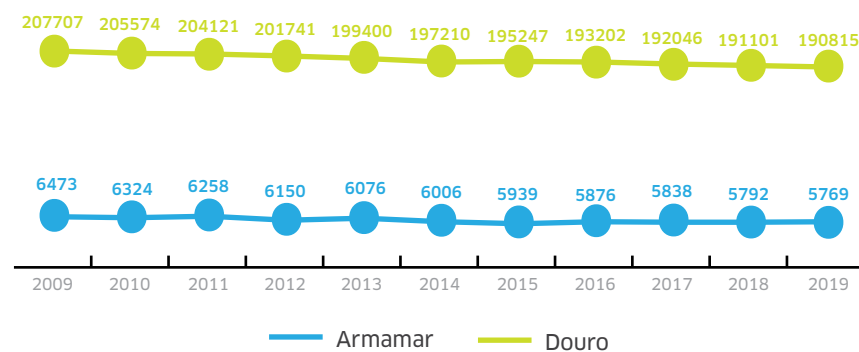
Font: eldealista, setembro de 2020

Relativamente à venda de habitações, as tipologias T3 e T4 ou + são as que apresentam preços de venda por m² mais elevados, sendo as tipologias T4 ou + e T2 as que concentram maior oferta. As tipologias T0 e T1, além de serem aquelas que de menor oferta dispõem, são também as que têm um preço por m² mais baixo.

2.2.3. AVALIAÇÃO DA PROCURA CRESCIMENTO POPULACIONAL E MOVIMENTOS MIGRATÓRIOS

Nos últimos anos, a região do Douro perdeu 16 892 pessoas, o que totaliza uma diminuição de 9%. Acompanhando este movimento descendente do número de população residente, Armamar perde, para o mesmo período, 704 pessoas, representando menos 12% da população residente, conforme gráfico 10.

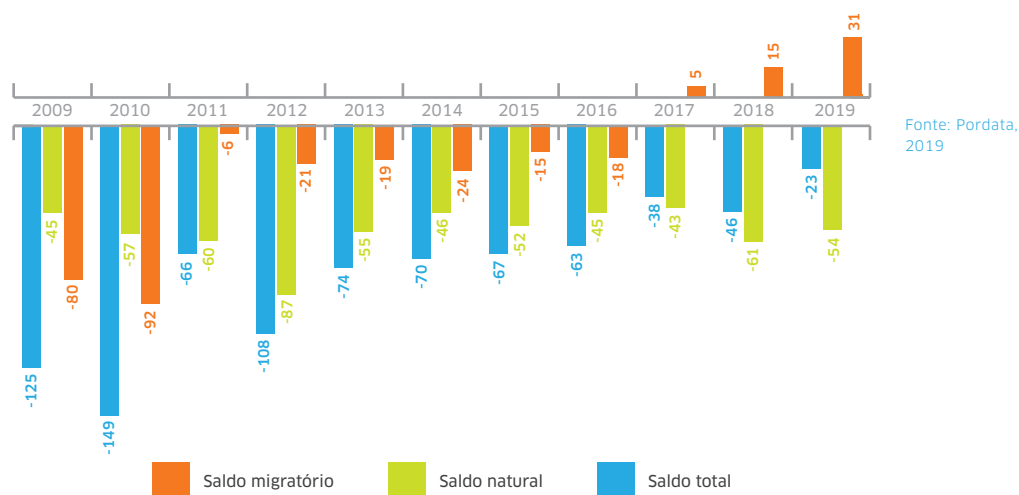
Gráfico 10 - População residente 2009 - 2019



Fonte: Pordata, 2019

Este fenómeno de perda populacional é, essencialmente, explicado pelo envelhecimento demográfico, como se constata no gráfico 11. O saldo populacional do concelho entre 2009 e 2019 não regista valores positivos para nenhum ano, mas antes uma tendência negativa acentuada, sem sinal de inversão. Verifica-se saldo positivo apenas nos últimos 3 anos (2017-2019) no que se refere ao saldo migratório, que apresenta uma tendência de crescimento, ainda que não seja suficiente para inverter o saldo populacional negativo, conforme gráfico seguinte:

Gráfico 11 - Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2009 - 2019



NÚMERO DE DIVÓRCIOS

O número de divórcios ocorridos num território tenderá a potenciar a procura de uma nova habitação por parte de, pelo menos, um dos elementos do casal. Verifica-se que, em Armamar, o número médio de divórcios por ano é de 11,13. Entre 2011 e 2018, 89 agregados vivenciaram a situação referida, o que se poderá traduzir em que pelo menos 44,5 pessoas precisaram de procurar nova habitação.

Tabela 7 - Número de divórcios em Armamar entre 2011 e 2018

Ano	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nº de divórcios	10	10	9	14	15	9	13	9

Fonte: INE, 2018

NÚMERO DE JOVENS

Outro fator relevante na dinâmica demográfica e, consequentemente, na procura de habitação diz respeito ao número de jovens no concelho. No período entre 2009 e 2019, o território veio a perder jovens residentes, registando-se uma perda total de 69 pessoas entre os 20 e os 34 anos de idade o que representa menos 7% do número de habitantes nesta faixa etária (gráfico 12).

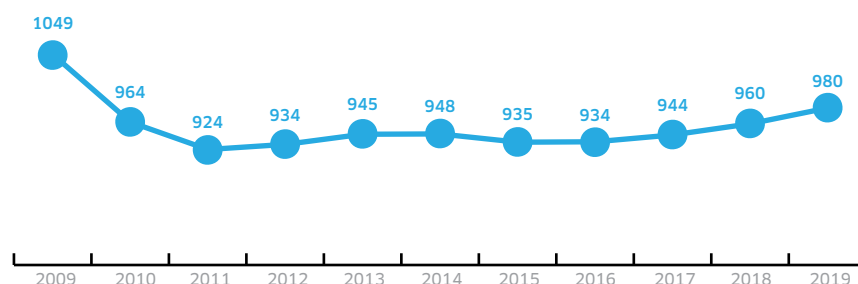
A diminuição do número de jovens não ocorre de modo progressivo, tendo sido mais acentuada entre 2009 e 2011, com menos 125 jovens. Posteriormente, pode verificar-se uma ligeira oscilação nos anos de 2015 e 2016, seguida de



uma tendência de aumento até 2019. Este aumento poderá explicar-se pelo saldo migratório positivo que ocorre desde 2017 (gráfico 11).

Face ao exposto, a perda da população jovem pode ainda estar associada ao envelhecimento populacional, registando-se no último ano um índice de envelhecimento de 296,8% no concelho (Pordata, 2019).

Gráfico 12 - Evolução do número de jovens 20 - 34 anos de Armamar entre 2009 - 2019



Fonte: Pordata, 2019

EM SÍNTESE

Os dados elencados demonstram que o número de jovens tem vindo a aumentar ligeiramente nos últimos 3 anos. A procura de nova habitação ocorre sobretudo nos jovens que pretendem emancipar-se, morar sozinhos ou constituir família. Deste modo, com um mercado de arrendamento inexistente e a escassez de oferta que se faz sentir no concelho no mercado de compra e venda (em especial em habitações de tipologias T0, T1), as opções dos jovens e famílias monoparentais/unipessoais, encontram-se bastante limitadas.

Porém, os preços do m² de habitação são inferiores a quase todos os concelhos limítrofes, potenciando a atratividade do concelho para os agregados que pretendam e se encontrem em condição de comprar habitação.

Os investimentos no setor do turismo e a aposta na sustentabilidade concelhia são fatores fundamentais para a atração e fixação de população no concelho, sendo necessário que o setor da habitação acompanhe essa tendência.

2.2.3.2. RENDIMENTO MÉDIO E MÉDIA DE PREÇOS DA HABITAÇÃO POR TIPOLOGIA

Partindo do referencial rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo para o concelho de Armamar, cujo valor mediano anual corresponde a 6443€ (INE, 2017), e tendo por base os 12 meses de vencimentos, infere-se que os trabalhadores do concelho obtêm um rendimento mediano mensal de 536,92 €.

De modo a aferir o custo mensal para um agregado familiar que opte por comprar uma habitação, através de financiamento a 90%, em setembro de 2020, procedeu-se à simulação de crédito habitação para 30 anos, tendo-se concluído que em média um T1 de 57 500€, representa um custo mensal de 169,82€, um T2 de 99 999€, representa um custo 295,34€ por mês, um T3 de 119 000€, representa um custo mensal de 351,46€, e um T4 ou + de 134 999€ representa um custo de 398,71€ por mês.

Partindo destes dados e considerando a taxa de esforço praticada pela banca atualmente, cujo pagamento de habitação não deve exceder os 30% do rendimento mensal do agregado, pode constatar-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 aceder a empréstimo bancário a 30 anos com uma taxa de esforço adequada, estando expostos a taxas de 32% no acesso a T0/T1 e 55% no acesso a T2 (tabela 8).

Já os agregados compostos por dois adultos cujo rendimento médio mensal corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo, apenas conseguem aceder a empréstimo bancário a 30 anos com uma taxa de esforço inferior a 30% nas tipologias T0/T1 (16%) e T2 (28%) (tabela 8).

Não foi possível à data da pesquisa proceder com esta simulação relativamente ao mercado de arrendamento devido à oferta inexistente e ausência de dados estatísticos.

Através da análise da composição dos núcleos familiares do concelho segundo os últimos censos constata-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 conjunto das famílias monoparentais, 87% são compostas pela mãe com filhos. Este é um fator pertinente no âmbito das carências habitacionais, devido à desigualdade de salários entre indivíduos do sexo masculino e feminino, visto que as mulheres auferem, em média, menos 95,5€ que os homens no concelho de Armamar (Pordata,2018).

Conclui-se, desta forma, que os preços praticados ao nível da compra e venda no concelho demonstram que os agregados familiares compostos por casais conseguem aceder ao mercado com taxas de esforço adequadas a tipologias que apresentam menor representatividade ao nível de oferta no concelho (T0/T1 e T2). O facto de não existirem casas disponíveis para arrendamento constitui-se um fator de maior vulnerabilidade, especialmente para famílias unipessoais, monoparentais e jovens que pretendem emancipar-se e/ou fixar-se no território.

Tabela 8 - Acesso à habitação por arrendamento ou compra por tipo de agregado

Tipo de agregado	Consegue aceder ao mercado de arrendamento	Taxa de Esforço - arrendamento	Consegue aceder ao mercado de compra/venda	Taxa de Esforço - compra/venda
Unipessoal	À data não existem T0 ou T1 disponíveis	-	T0/T1 - Sim	32%
Monoparental	À data não existem T1 ou T2 disponíveis	-	T0/T1 - Sim T2 - Sim	32% 55%
Casal sem filhos	À data não existem T1 ou T2 disponíveis	-	T1 - Sim T2 - Sim	16% 28%
Casal com 1 filho	À data não existem T2 ou T3 disponíveis	-	T2 - Sim T3 - Sim	28% 33%
Casal com 2 filhos	À data não existem T2 ou T3 disponíveis	-	T2 - Sim T3 - Sim	28% 33%
Casal com 3 filhos ou +	À data não existem T3 ou T4 disponíveis	-	T3 - Sim T4+ - Não	33% 37%



2.2.4. SÍNTESE

De acordo com os objetivos:

OFERTA E PROCURA		FONTE
Número de Fogos vagos	Dos 5037 alojamentos de habitação familiar clássica existentes em 2011, 18,31% estavam vagos, o que corresponde a cerca de 922 fogos.	Instituto Nacional de Estatística
Edifícios com licenciamento	No último ano (2019), foram licenciados 5 novos fogos em construções novas para habitação familiar, sendo 60% de tipologia T3 e 40% da tipologia T4 ou +.	Instituto Nacional de Estatística
Tipologias dos edifícios	Oferta disponível para venda: T4 ou +: 38%; T2: 27%; T3: 25% T0/T1: 10% Oferta disponível para arrendamento: Não existem dados disponíveis à data do estudo.	Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a setembro de 2020
Preços	Mediana de venda 1º trimestre de 2020: 349€ /m². Mediana de renda: Não existe informação disponível sobre preços praticados ao nível das rendas para o concelho.	Instituto Nacional de Estatística
Número de edifícios para venda e localização	Edifícios à venda por freguesia: Aldeias:4; União de Freguesias de Aricera e Goujoim:1; Armamar:13; Cimbres:1; Folgosa:4; Fontelo:2; Queimada:0; Queimada:1; Santa Cruz:0 União de Freguesias de Santiago e São Romão: 2; São Cosmado: 2; São Martinho das Chãs: 3; Vacalar e São Joaninho: 2; União de Freguesias de Vila Seca e Santo Adrião: 5	Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a setembro de 2020
Crescimento populacional	Entre 2009 e 2018, a população residente diminuiu em 704 habitantes.	Instituto Nacional de Estatística
Movimentos migratórios	Entre 2009 e 2019, o saldo migratório apresenta valores positivos desde 2017, mas insuficientes para inverter a tendência do saldo populacional negativo.	Pordata

2.2.5. DESAFIOS/OPORTUNIDADES

- A continuidade da prática de preços competitivos ao nível da compra/venda face à maioria dos concelhos limítrofes é um fator preponderante para manter e fixar população.
- Pouca dinâmica do mercado de arrendamento com impacto nas condições habitacionais da população, nomeadamente na população mais jovem no concelho e nas famílias que não têm condições de aceder à banca.
- Os principais investimentos municipais refletem a melhoria das condições de vida dos habitantes de Armamar. A aposta contínua na dinamização económica (especialmente na turística), poderá fomentar a fixação de nova população no concelho com a criação de novos postos de trabalho. Deste modo, é preponderante que o mercado habitacional possa acompanhar a dinâmica económica do território.

2.3. Carências Habitacionais e Dificuldades de acesso à habitação

Nesta fase procede-se a uma análise das dinâmicas habitacionais do concelho de Armamar, 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 ARMAMAR

O concelho de Armamar situa-se nas encostas do Douro, em plena Região Vinhateira do Alto Douro, num complexo sistema de montanha que encontra o planalto transmontano a sudoeste, o rio Douro a sul, a serra do Marão a noroeste e o rio Tedo a leste. Localizado no interior da região Norte de Portugal, as 14 freguesias de Armamar encontram-se limitadas a norte pelos concelhos de Sabrosa e Peso da Régua, a sul por Moimenta da Beira e Tarouca e a ocidente por Lamego.

À semelhança da grande parte dos territórios do interior do país e da região Norte, Armamar assume-se como um território de baixa densidade populacional, com apenas 54 habitantes por km², encontrando-se a população, residente no concelho, concentrada na freguesia sede de concelho (Armamar), o principal polo funcional do território, que acolhe mais de 23% da população residente, que em conjunto com as freguesias de Fontelo, São Cosmado e São Martinho das Chãs, concentram mais de metade dos habitantes.

Em termos de mobilidade e acessibilidades, importa destacar que o posicionamento geográfico do concelho de Armamar, garante-lhe uma proximidade aos principais polos urbanos da região, mas está relativamente afastado dos principais centros urbanos da região Norte. O território concelhio é atravessado por duas estradas nacionais que, conjuntamente, cobrem mais de metade das suas freguesias e permitem o acesso à A24, o eixo viário de ligação do concelho ao restante território da região Norte e ao resto do país. A EN 222, atravessa as freguesias de Fontelo, Vacalar, Folgosa e a união de freguesias de Vila Seca e Santo Adrião e a EN 313 serve as freguesias de Fontelo, Aldeias, Armamar, São Martinho das Chãs e São Cosmado. Nas restantes freguesias, as estradas e caminhos municipais configuram os eixos de ligação à principal rede viária do concelho. Estes eixos viários garantem boas condições de conectividade interna. A relação distância/tempo entre o centro urbano de Armamar e as sedes das restantes freguesias não ultrapassa os quinze minutos, apesar da distância que as separa da sede de concelho.

A cobertura por transportes coletivos é garantida por trajetos diários. Não obstante, não servem todas as freguesias do território. O transporte escolar é assegurado, diariamente, para os alunos que se deslocam para a sede de concelho, pela Câmara Municipal, que organiza circuitos especiais para as localidades que não são servidas pela rede pública.



No que respeita às dinâmicas populacionais, observa-se nos últimos dez anos um crescente êxodo da população, principalmente jovem, originando um progressivo envelhecimento da população residente, ao qual se associa uma dificuldade em promover a reposição da mesma (desde 1992 que as taxas de natalidade no concelho são sistematicamente inferiores à região do Douro e ao do país). Por conseguinte, constata-se que estas tendências produzem efeitos, cumulativos, na estrutura habitacional da população residente, cada vez mais idosa, sozinha e, muitas vezes, com necessidades especiais, o que configura a ocorrência de situações de carência habitacional.

Com o intuito de promover a dinâmica populacional económica e social, o município estabeleceu a “reabilitação do parque habitacional, eliminando dissonâncias urbanísticas e dinamizando o mercado de arrendamento” como um dos objetivos da Estratégia de Desenvolvimento Urbano de Armamar. Por conseguinte, nos últimos 3 anos, tem vindo a investir na qualificação e na revitalização urbana do concelho, do ponto de vista do edificado, infraestruturas e equipamentos.

Indissociável à manutenção desta dinâmica está o mercado habitacional, pelo que o presente diagnóstico e o desenvolvimento da Estratégia Local de Habitação se constituem um elemento-chave no cumprimento deste objetivo.

De facto, a habitação é uma das áreas de intervenção consideradas prioritárias pelo Município de Armamar, através da qual se pretende garantir a melhoria das condições básicas dos agregados familiares mais carenciados e desfavorecidos que habitem em casa própria. 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 sócio espacial. Tendo em conta esta premissa, e todos os esforços desenvolvidos ao longo dos anos pelo município no combate à marginalização urbana e 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 pelas 14 freguesias do concelho. A este nível destaca-se a desertificação das aldeias do concelho, cada vez mais despovoadas, sendo crescente o número de casas vagas de segunda habitação, bem como de casas degradadas e devolutas, devido ao envelhecimento da população, sem capacidade para reabilitar as suas próprias habitações.

Centrando a atenção na localização das famílias que atualmente se encontram em situação de carência habitacional na Tabela 9, destacam-se com maior número a freguesia de Armamar, seguida das freguesias de Fontelo, Vacalar e, ainda, Queimadela.

Tabela 9 - Famílias sinalizadas por freguesia

Freguesia	Nº de famílias sinalizadas
Aldeias	6
União de Freguesias de Arícera e Goujoim	6
Armamar	15
Cimbres	6
Folgosa	7
Fontelo	10
Queimada	7
Queimadela	3
Santa Cruz	5
União de Freguesias de Santiago e São Romão	2
São Cosmado	6
São Martinho das Chãs	1
Vacalar e São Joaninho	7
União de Freguesias de Vila Seca e Santo Adrião	5

2.3.1.2. SITUAÇÃO ATUAL DA HABITAÇÃO LOCAL

Pela auscultação realizada no terreno, a situação atual resulta de vários fatores de gestão e ocupação do espaço. Caracteriza-se:

- De modo geral, pela dificuldade no acesso ao mercado habitacional devido à subida dos preços, escassez de oferta, degradação do edificado e incapacidade financeira dos residentes;
- Pelos baixos recursos financeiros das famílias que as impede de reabilitar as suas habitações;
- Pela existência de habitações abandonadas a precisar de reabilitação;
- Devido à diminuição da população, emigração e deslocação para grandes centros, a população residente é envelhecida, encontrando-se maior parte das pessoas em situação de isolamento;
- Baixa procura habitacional evidenciada pela diminuição do número de novos edifícios de habitação familiar, pela falta de mão de obra, e com consequências do ponto de vista da atração de investimentos e fixação de população jovem no concelho;
- Inexistência de oferta de arrendamento;



- Necessidade de reabilitação de habitações com tipologias adequadas, sem barreiras arquitetónicas e com rendas que correspondam às necessidades das famílias, nomeadamente a custos controlados.

2.3.1.3. FAMÍLIAS SINALIZADAS E PEDIDOS DE HABITAÇÃO E AUXÍLIO

O concelho de Armamar tem sinalizadas 86 famílias em situação de carência habitacional. No que diz respeito às tipologias das famílias identificadas, verifica-se que na sua maioria se trata de agregados isolados (60%) seguidos de famílias constituídas por 2 pessoas (20%). As famílias com 3 pessoas representam 8% das famílias sinalizadas, sendo que com uma representatividade de 10% surgem as famílias com 4 pessoas, e 2% as famílias com mais de 4 elementos, perfazendo um total de 150 pessoas.

Tabela 10 - Tipologia das famílias sinalizadas

Tipologia agregados	Nº de famílias	Nº de pessoas
Isolados	52	52
2 Pessoas	17	34
3 Pessoas	7	21
4 Pessoas	8	32
> 4 Pessoas	2	11
Total	86	150

Tem-se observado uma tendência de abandono de várias habitações no concelho com a saída de população e o aumento do índice de envelhecimento populacional, que entre 2011 e 2019 passou de 204,7 para 296,8, demonstrativo da prevalência de 296 pessoas idosas por cada 100 jovens. Este valor é superior em 184% à média nacional correspondente a 161,3 (Pordata, 2019). Esta tendência na composição sociodemográfica da população residente em Armamar associa-se com o facto de uma grande parte das pessoas em situação de carência habitacional incidir em população idosa que vive sozinha.

2.3.1.4. HABITAÇÃO SOCIAL

No concelho existem atualmente 23 fogos de habitação social, 6 de gestão municipal e os restantes de outras entidades do 3º Setor, nomeadamente, Fundação Gaspar e Manuel Cardoso, Santa Casa da Misericórdia de Armamar, Centro Social e Paroquial de Fontelo, Associação de Solidariedade Social e Recreativa de S. Cosmado e a Junta de Freguesia de Aldeias. A taxa de ocupação é de 65%, sendo que os restantes fogos estão degradados, não existindo capacidade para dar resposta às necessidades atuais.

Tabela 11 - Habitação social e ocupação

Total de Fogos	Fogos de habitação social ocupados/ arrendados	Agregados familiares identificados
23	15	86

Analisando um outro fator bastante relevante para a caracterização das famílias que estão em lista de pedidos de habitação social, como é o caso do seu regime de ocupação atual, verifica-se que a sua maioria reside em habitação própria (64%), seguida das famílias que estão em habitação cedida por familiares ou amigos (21%), e em menor percentagem famílias que residem em habitações arrendada (13%) e ocupação ilegal (2%). De destacar que 3 das famílias identificadas residem em habitação social. No que concerne às condições de habitabilidade, destaca-se o facto de 2 famílias não terem água quente e outras 5 famílias viverem numa habitação inacabada, sem telhado e sem WC.

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 (1755,24€). 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 (compra/venda), tendo por base a média do m² das tipologias T3 e T4 (tipologias com maior oferta disponível no concelho).

Tabela 12 -Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.)

Rendimento		Mensalidade para Compra		Renda Apoiada		Porta de Entrada		Renda Acessível	
		200 m² T3	254 m² T4	T.E	Renda máx.	T.E	Renda máx.	T.E	Renda máx.
1 IAS	438,81€	364,14€	621,47€	23%	100,22€	25%	108,94€	35%	152,52€
2 IAS	877,62€	364,14€	621,47€	23%	200,45€	25%	217,88€	35%	305,03€
2,5 IAS	1.097,03€	364,14€	621,47€	23%	250,56€	25%	275,35€	35%	381,29€
3 IAS	1.316,43€	364,14€	621,47€	23%	300,67€	25%	326,82€	35%	457,55€
3,5 IAS	1.535,84€	364,14€	621,47€	23%	350,79€	25%	381,29€	35%	533,81€
4 IAS	1.755,24€	364,14€	621,47€	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, na sua maioria, por via do pagamento de empréstimo bancário a uma taxa de esforço adequada comparativamente com alguns dos programas existentes nos escalões de rendimento mais baixos.

Esta é uma questão agravada no concelho pela fraca oferta de arrendamento, que associada a uma fraca variação positiva nos rendimentos poderá potenciar a dificuldade de acesso à habitação, nomeadamente o acesso ao crédito bancário.

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 a 2017, a partir do qual se verifica que 20% dos agregados fiscais têm um rendimento médio mensal disponível máximo de 338,33€/mês, e que quase metade dos agregados familiares obtinham um rendimento anual de 5.6736,00€, o que corresponde a um rendimento médio mensal de 472,75€.



A este respeito importa, ainda, verificar a taxa de esforço que a prestação, identificada na tabela anterior, implica nos diferentes escalões de rendimento do IAS, a partir da qual pode concluir-se que só as famílias com rendimento mensal igual ou superior a 3 vezes o IAS (1.316,43€) conseguem suportar a mensalidade de um crédito habitação a uma taxa de esforço inferior a 30% para as tipologias T3. No âmbito das tipologias T4, nenhum consegue suportar a mensalidade de um crédito habitação a uma taxa de esforço inferior a 30%.

Tabela 13 - Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologias que registam mais oferta disponível

Rendimento	Valor da Renda Mediana para Compra	
	T3	T4
1 IAS	83%	142%
2IAS	41%	71%
2,5 IAS	33%	57%
3 IAS	28%	47%
3,5 IAS	24%	40%
4 IAS	21%	35%

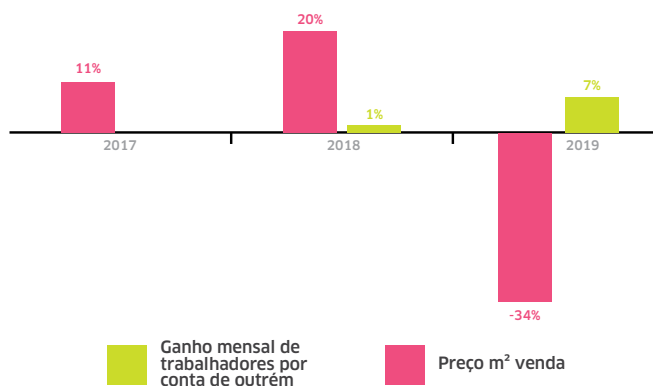
2.3.3. DESENCONTROS

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 há quem da sua capacidade de acesso ao mercado. Além disso, verifica-se que uma parte relevante das habitações carece de reabilitação dado o estado de degradação do edificado.

Gráfico 13 - 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 2018. Não existem dados estatísticos disponíveis sobre o arrendamento no concelho. No entanto é possível concluir sobre o desencontro de preços nos indicadores utilizados, em que a evolução do ganho médio mensal, não acompanha o aumento de preços, dos últimos dois anos, impactando negativamente a capacidade de acesso ao mercado.



No período em análise, 2016-2019, a tendência crescente dos preços de habitação é superior quando comparada com a variação do ganho médio mensal da população residente, registando-se uma variação divergente no ano de 2019. A parca oferta habitacional pode explicar esta tendência, ainda que não seja acompanhada de uma elevada procura. Deste modo, evidencia-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 setor de compra e venda.

2.3.3.2. LOCALIZAÇÃO

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

Em 2011, a freguesia com maior número de habitantes é Armamar com 1464 habitantes, correspondendo a 23% da população total do concelho. Em termos de dimensão territorial, a freguesia de Armamar destaca-se pelo facto de ocupar o terceiro lugar do concelho (9,3 km²). De referir que esta freguesia acolhe a sede de concelho, sendo de salientar o nível de degradação avançado de algum edificado no seu centro histórico e cultural, identificado em sede da Estratégia de Desenvolvimento Urbano e Plano de Ação de Regeneração Urbana de 2016 (cerca de 16% necessita de conservação/reparação). Apesar de concentrar mais famílias em situação de carência existe uma maior proximidade aos principais equipamentos e serviços por parte da população, com impacto na atenuação do isolamento e da falta de acessibilidades. As necessidades apresentam-se dispersas, destacando-se ainda, em termos de representatividade as freguesias de Vacalar e Queimada.

Quanto à freguesia de Fontelo, esta concentra a segunda maior percentagem relevante da população residente no concelho, correspondendo a mesma a 10% da população total. Em termos de dimensão do território, a freguesia de Fontelo ocupa uma área de 7,5 km² e encontra-se a uma distância de 5 km da sede de concelho. Dispõe de alguns equipamentos sociais e associativos, e de um centro mais urbanizado, inclusive um jardim de infância, uma escola de ensino básico e um centro social e paroquial que permite dar resposta às seguintes valências sociais: creche, pré-escolar, residência para idosos, apoio ao domicílio e, ainda, centro de dia.

O município de Armamar dispõe de uma rede de acessibilidade constituída por estradas nacionais, municipais e caminhos. As estradas nacionais (EN 222 e EM 313) cobrem 57% das freguesias do município (Fontelo, Vacalar, União de Freguesias de Vila Seca e Santa Adrião, assim como Aldeias, Armamar, São Martinho das Chãs e São Cosmado), sendo que nas restantes freguesias a conectividade da rede viária é realizada por estradas e caminhos.

As carências identificadas por grau de urgência são as seguintes:

- 1) **Insalubridade/Insegurança:** deve-se sobretudo ao avançado grau de degradação do edificado, ao nível dos telhados, eletricidade, água e saneamento, assim como infiltrações e humidade com consequências na saúde dos residentes. Destaca-se também pela ausência de WC em algumas habitações.



2) Precariedade: explica-se sobretudo pelas características sociodemográficas da população em situação de carência habitacional. Acumulam às graves vulnerabilidades económicas, disfunções familiares, com destaque para o consumo excessivo de álcool, assim como problemas ao nível da sua saúde mental.

3) Sobrelotação: as situações de sobrelotação ocorrem por via do aumento da família não planeado e da falta de recursos para adaptar as habitações, expondo os agregados a situações habitacionais indignas. De referir, ainda, a existência de comunidades búlgaras e marroquinas a vivem em situações de sobrelotação.

4) Inadequação: esta carência ocorre de forma cumulativa com outras carências descritas acima, sobretudo pela questão das acessibilidades, e barreiras arquitetónicas dado que estamos perante uma percentagem relevante de população envelhecida, com mobilidade reduzida e a viver sozinha.

2.3.3.3. TIPOLOGIAS

No que respeita ao parque habitacional, no concelho de Armamar existem 23 habitações sociais, maioritariamente de tipologia T2.

Se observarmos as tipologias dos fogos do parque habitacional do concelho e as famílias em situação de carência, verifica-se um claro desencontro entre a quantidade das habitações disponíveis e as necessárias, dado que na sua maioria se tratam de pessoas isoladas (60%), sendo de referir que, atualmente, não existem fogos disponíveis ao nível do parque habitacional público, dado que as habitações sociais vagas não se encontram em condições dignas para alojamento.

No âmbito da oferta privada, e aquando da elaboração do presente documento, existiam para venda 3 imóveis de tipologia T0/T1, 5 da tipologia T2, 9 de tipologia T3 e 13 de tipologia T4. De referir que para arrendamento, a oferta é inexistente à data. Porém e conforme detalhado anteriormente, o valor de venda desses imóveis encontra-se claramente desalinhado face aos rendimentos das famílias sinalizadas como carenciadas.

2.3.4. MOTIVOS DOS PEDIDOS POR TIPO DE CARÊNCIA HABITACIONAL

Todas as famílias sinalizadas enfrentam a situação de carência financeira, estando 3 famílias a residir em habitação social, 55 a residir em habitação própria, 18 em habitação cedida, 2 em ocupação ilegal e apesar de estarem sinalizadas 7 famílias em arrendamento, apenas 2 dessas cumprem os critérios de elegibilidade para o Programa 1º Direito.

A maioria das famílias está em situação de insalubridade e insegurança, associada ao estado de degradação das habitações, com destaque para os telhados, pavimento e paredes das habitações, muitas delas apresentam elevados índices de humidade com impacto direto na saúde da população residente. Destacam-se ainda casos que apesar de possuírem WC, o mesmo só contém sanita e/ou não têm água quente. Contudo, estas situações de insalubridade são cumulativas com a existência de barreiras arquitetónicas, em particular para as pessoas mais velhas, cuja mobilidade e a execução das tarefas básicas diárias fica comprometida pela existência de escadas no interior da habitação ou pela falta de acesso à habitação através da rua. Destacam-se ainda situações de precariedade, destacando-se

razões ligadas ao consumo excessivo de álcool e despejo eminente da residência em habitações cedidas ou ocupação ilegal. Por fim são ainda de referir alguns casos de sobrelotação.

De notar que a evolução sociodemográfica concelhia dos últimos anos trouxe vários desafios ao concelho, particularmente associado ao envelhecimento populacional, exigindo uma resposta ajustada às necessidades dos habitantes, sem perder de vista um futuro desejado de desenvolvimento social e económico no território.

Tabela 14 - Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados

Situação de Carência Habitacional	Regime de ocupação	Nº de Famílias	Nº de Pessoas
Precariedade	Habitação cedida	18	26
	Ocupação ilegal	2	2
Insalubridade e insegurança	Proprietário	52	81
	Habitação Social Município	2	3
	Habitação social 3º setor	1	4
Sobrelotação	Proprietário	3	13
	Arrendamento	2	8
Inadequação	-	0	0
Total		80	137

SÍNTESE

De acordo com os objetivos:

CARÊNCIAS HABITACIONAIS		FONTE
Pessoas e famílias em situação habitacional indigna	Estão identificadas 86 famílias em situação de carência habitacional, correspondente a um total de 150 pessoas.	Câmara Municipal
Taxas de Esforço	Só as famílias com rendimento mensal igual ou superior a 3 vezes o IAS (1316,43€) conseguem suportar a mensalidade de um crédito habitação a uma taxa de esforço inferior a 30% para as tipologias T3.	Lista pedidos de habitação Portal de anúncios imobiliários Idealista Portaria 24/2019, 2019-01-17 - DRE
Desencontro de preços	Ocorreu uma tendência crescente dos preços de venda de habitação entre 2017-2018, seguido de uma variação oposta em 2019. O ganho mensal da população apresenta uma tendência de crescimento, mas pouco significativa. Este dado é corroborado pelas parcas condições financeiras da população, que dificulta o acesso à aquisição de habitação.	Lista pedidos de habitação Portal de anúncios imobiliários Idealista Instituto Nacional de Estatística



CARÊNCIAS HABITACIONAIS		FONTE
Desencontro de localização	No que respeita à localização, constata-se que as áreas de intervenção prioritária se diferenciam pela sua maior ou menor distância aos centros urbanos e sede de concelho. Nas áreas de intervenção junto da malha urbana, o acesso a bens e serviços está comprometido, essencialmente, devido aos baixos rendimentos das famílias. Já nas freguesias rurais, aos baixos rendimentos, acrescenta-se a maior distância no acesso a bens e serviços.	Câmara Municipal Visita ao parque habitacional
Desencontro de tipologias	A oferta do parque de habitação social é insuficiente face ao número de famílias sinalizadas, verificando-se em simultaneamente falta de condições dignas em algumas das habitações sociais.	Câmara Municipal Lista de famílias em carência habitacional Portal de anúncios imobiliários Idealista

2.4. Análise SWOT

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

Tabela 15 - Análise SWOT do parque habitacional

FORÇAS	FRAQUEZAS
• Armamar ocupa um posicionamento geográfico que lhe garante uma proximidade aos principais polos urbanos da região. • Forte dinâmica demográfica e empresarial evidenciada pelo aumento do número de novas empresas no concelho nos últimos anos (2009 – 2019). • Aumento significativo de novos investimentos nos últimos anos, nomeadamente ao nível da requalificação urbanística (2009-2019). • Adoção de boas práticas no âmbito do desenvolvimento sustentável e aposta continuada na dinamização económica (especialmente no setor do turismo). • Comparado com os concelhos limítrofes, Armamar é o concelho que apresenta o preço de imóveis por m² mais baixo (2019).	• O parque habitacional apresenta fragilidades ao nível do seu estado de conservação dada a idade do edificado, correspondente em média a 40,94 anos. 35% dos alojamentos familiares clássicos têm mais de 40 anos, o que traz consequências do ponto de vista da qualificação urbana do território. • Desencontro entre a variação do rendimento médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem e os preços praticados no mercado imobiliário. • Dada a inexistência de 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. • A oferta do parque de habitação social é insuficiente face às necessidades evidenciadas, verificando-se em simultâneo o desencontro de tipologias, dado que a oferta do parque de habitação social se constitui maioritariamente por T2, e a oferta privada por T3 e T4, e a maioria dos agregados sinalizados é isolado (60%); • Existência de habitações antigas sem casa de banho ou com barreiras arquitetónicas que dificultam a mobilidade da população no interior da habitação. • A construção de novas habitações nos últimos anos é bastante diminuta. • Armamar tem assistido a uma diminuição contínua do número de habitantes, explicado essencialmente pelo envelhecimento demográfico. • População envelhecida, com mobilidade reduzida, a viver sozinha

OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
• Aumento da procura habitacional no concelho devido à prática de preços dos alojamentos de habitação familiar inferiores face à maioria dos concelhos limítrofes. • Localização territorial privilegiada com uma rede viária que liga Armamar aos principais centros urbanos da região, e com existência de ferrovia, o que potencia o desenvolvimento industrial e a fixação de população. • Requalificação do centro urbano de Armamar, com enfoque no desenvolvimento sustentável e valorização do turismo, do comércio tradicional e recurso endógenos. • Promoção da dinâmica populacional económica e social.	• Preço de venda das habitações com aumento pronunciado entre 2016 e 2019 (40%). • Entre 2009 e 2018, Armamar tem vindo a perder jovens residentes no município entre os 20 e os 34 anos de idade. • Armamar é um território de baixa densidade populacional, com apenas 54 habitantes por km², sendo que no âmbito das carências habitacionais, as respetivas famílias estão dispersas pelas 14 freguesias do concelho. • A reduzida mobilidade e acessibilidade da população envelhecida. Os obstáculos habitacionais com consequência na mobilidade potenciam situações de isolamento social.

2.4.1. SÍNTESE

A análise SWOT permite sintetizar pontos de força e constrangimentos existentes no concelho de Armamar 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 as ligações existentes por via terrestre aos centros mais urbanos, alicerçados num parque industrial sustentado e serviços adjacentes, o desenvolvimento económico evidenciado pelo aumento do número de empresas no concelho, e o investimento realizado no âmbito da requalificação do centro urbano, assim como de atividades turísticas e valorização do desenvolvimento sustentável do concelho, apresentam-se como fatores fundamentais na atração e fixação de população. Assim, é essencial que a habitação possa ajustar-se às necessidades e aspirações dos seus residentes, passando necessariamente por uma maior oferta, nomeadamente no mercado de arrendamento (atualmente inexistente). Estes são fatores preponderantes na dinamização territorial e na mitigação das questões associadas à carência habitacional das famílias em situação indigna.

Desenvolver um concelho mais atrativo ao nível habitacional passa pela capacidade de aproveitar as oportunidades existentes, podendo assim tirar vantagens do facto de os preços praticados serem os mais baixos face aos concelhos limítrofes e centros urbanos, para responder às necessidade e carências habitacionais, assim como para promover a fixação de população.

No entanto, um parque habitacional com um número de unidades relativamente baixo, associado a um acréscimo bastante reduzido, em números absolutos e relativos, na construção/reconstrução de novos alojamentos familiares, nos



últimos anos, tem como sintomas mensuráveis a inexistência de um mercado de arrendamento e uma reduzida oferta de habitações para venda, com um aumento dos respetivos preços de 40% de 2016 a 2019. O impacto destas condicionantes faz-se notar na fuga da população para concelhos limítrofes, sobretudo na faixa etária mais jovem, com maior impacto na sustentabilidade económica e demográfica do município a médio e longo prazo.

Esta estratégia deve passar, necessariamente, por dar resposta aos grupos sinalizados como prioritários, na medida em que as condições habitacionais insalubres em que residem, são condicionantes efetivas no acesso a processos de mudança e de inserção social. Neste âmbito, destaca-se o facto de a atual oferta do parque habitacional social ser insuficiente face ao número de pedidos registados.

Considerando as ameaças e as fraquezas relevadas, os fatores de atração e fixação de população pela dimensão económica têm sido objeto de atenção com investimento público relevante, criação de incentivos financeiros e sociais a nível municipal e de condições para captação de novas empresas em diversas áreas, para diversificação económica e captação de emprego. 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 avançada do parque habitacional pode resultar numa deterioração urbanística do território, evidenciando a necessidade de mobilização dos proprietários.
- Inexistente oferta de habitações para arrendamento, dificulta o acesso à população mais jovem que procura emancipar-se ou estabelecer-se no concelho, e limita a opção de escolha dos agregados familiares mais carenciados (que não conseguem aceder à banca) no acesso a uma habitação digna.
- População envelhecida que enfrenta dificuldades de mobilidade, aumentando o risco de isolamento social e de situação de carência habitacional por inadequação.
- Criação alternativas para os agregados familiares mais carenciados (que não conseguem aceder à banca) no acesso a uma habitação digna.
- Otimização do parque habitacional disperso pelo município, com consequente expansão da oferta.
- Reconversão da oferta habitacional de acordo com os núcleos familiares que residem no concelho.

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 fogos de habitação social;
- 2- Reabilitação dos fogos de habitação privada das famílias em situação de carência;
- 3- Aquisição e reabilitação do edificado devoluto para promoção de arrendamento apoiado ou acessível, de modo a responder à procura existente e permitir o acesso à habitação a várias famílias do concelho;
- 4- Mapeamento dos edifícios vagos e devolutos, e mobilização dos proprietários para negociar reabilitação e prática de arrendamento a custos acessíveis.

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 86 famílias, sendo que ao abrigo do 1º Direito será promovida resposta habitacional para 80 famílias. Destas, 55 residem em habitação própria e 3 residem em habitação social, que requerem reabilitação. As restantes 22 famílias necessitam de uma nova resposta habitacional, implicando o seu realojamento, pois estão em regime de cedência (18), ocupação ilegal (2), e em arrendamento (2).

Do ponto de vista estratégico e em articulação com os objetivos de desenvolvimento do território, pretende-se que as ações visadas convirjam na consolidação da malha edificada e revitalização dos centros urbanos, incentivando a sua reabilitação e aumentando a oferta de habitação no concelho a custos acessíveis às famílias. Nesse sentido será fundamental envolver os proprietários de edifícios degradados para a reabilitação, nomeadamente através de programas como o Reabilitar para Arrendar, promovendo a oferta de habitação no concelho.

Entre os principais objetivos definidos em Plano Diretor Municipal (PDM) e em Plano de Ação para Regeneração Urbana (PARU) destacam-se com consequências mais diretas na habitação:

- Reforçar as infraestruturas de apoio à atividade produtiva local;
- Reabilitar os espaços comerciais, promovendo a modernização do comércio e atraindo novas funções
- Dinamizar o turismo e valorizar o património;
- Desenvolver estratégias inovadoras de ensino, formação e investigação;
- Melhorar as acessibilidades, sistema de transportes e comunicações e a oferta de serviços e equipamentos coletivos;
- Valorizar a sustentabilidade ambiental;
- Promover a inserção e apoio social;
- Reabilitar o parque habitacional, eliminando dissonâncias urbanísticas e dinamizando o mercado de arrendamento



- Promover o ordenamento do território e desenvolvimento local;
- Requalificar o espaço público, promovendo o seu embelezamento e sustentabilidade.

Estes objetivos em muito constituem fatores elementares para a melhoria das condições habitacionais relatadas neste estudo.

A promoção da equidade social e da coesão territorial implica necessariamente responder às necessidades habitacionais diagnosticadas, intimamente associadas a situações de inadequação e insalubridade. Assim, privilegia-se a reabilitação das habitações por parte dos proprietários, da habitação social que necessita de intervenção para dar resposta às necessidades das famílias, e a aquisição de edifícios devolutos para reabilitar e realojar as famílias, a par da mobilização dos proprietários de edifícios vagos que possam colocar as suas propriedades no mercado de arrendamento a custos controlados beneficiando de condições especiais específicas que visem a segurança e o benefício do arrendatário.

Obedecer às orientações do PDM e PARU de Armamar é fundamental, de modo a ir ao encontro dos seus objetivos, privilegiando a regeneração do centro urbano de Armamar, sem descurar a equidade territorial e a homogeneidade na qualidade das construções, suas envolventes urbanística, condições e habitacionais e as expectativas e aspirações das famílias, potenciando a mobilização de novos investimentos em habitação.

No cumprimento destes objetivos, e da estratégia do município, privilegiam-se as parcerias locais e institucionais que sejam capazes de promover a articulação entre atores públicos e privados, gerando sinergias, potenciando complementaridades e alavancando o investimento nos aglomerados urbanos do território e com impacto na dinamização sobre o tecido empresarial local.

Em processos de aquisição de habitações, a Câmara Municipal pode ainda, caso aplicável, usufruir do Direito de preferência.

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 16 - Soluções previstas no 1º Direito por ordem de prioridade

RESPOSTA	MEDIDA		DIAGNÓSTICO
Prioridade 1 - Reabilitação	Reabilitação de prédios ou de frações para habitação;	Aquisição e reabilitação ou construção de equipamento social funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional.	• “A idade média dos edifícios do parque habitacional do concelho de Armamar à data dos últimos censos é de 40,94 anos, ainda que 35% do parque habitacional tenha mais de 40 anos” • “... a sua maioria reside em habitação própria (64%), grande parte em situação de precariedade, seguida das famílias que estão em habitação cedida por amigos e familiares (17%), e em menor percentagem famílias que residem em habitação arrendada (16%) e ocupação ilegal (3%).” • “... avançado grau de degradação do edificado, ao nível dos telhados, eletricidade, água e saneamento, assim como infiltrações e humidade com consequências na saúde dos residentes. Destaca-se também pela ausência de WC em algumas habitações.” • “...construções vernaculares, em que as questões ligadas à eficiência energética passiva (paredes, coberturas e envidraçados) deverão ser consideradas no planeamento das intervenções a executar, sem descurar a dimensão patrimonial.” • “... acumula às várias insuficiências a nível estrutural o facto de incidir em grupos socialmente mais vulneráveis, nomeadamente pessoas idosas, às quais estão associadas fontes de rendimento baixas que advém em grande escala de prestações sociais. • “... destaca-se ainda a questão da acessibilidade da via pública às habitações, que se traduz num desafio a saída de casa para a população idosa e/ou com dificuldades de locomoção.”
	Autopromoção. ⁵		
Prioridade 2 - Aquisição e reabilitação de edifícios	Aquisição ou aquisição e reabilitação de prédios ou de frações para habitação.		• “...destaca-se a observação de edifícios vagos no concelho, ao nível dos alojamentos de habitação familiar clássicos de 18,31%, e uma percentagem relevante de alojamentos de ocupação sazonal, correspondente a 34,74% no último período censitário” • “Existência de edifícios vagos degradados com consequências na necessidade de requalificação urbanista e com potencial de resposta integrada para famílias sinalizadas.” • “Dos 5037 alojamentos de habitação familiar clássica existentes em 2011, 18,31% estavam vagos, o que corresponde a cerca de 922 fogos.” • “...observa-se um desfasamento entre a oferta e a dimensão média das famílias, dado que esta corresponde a 2,6 pessoas (Pordata, 2015) e a maioria dos núcleos familiares corresponde a casal sem filhos (37%) ou com um filho (34%).), fazendo assim sentido uma maior oferta habitacional de habitações de tipologia T0/T1 e T2, sendo que à data, a T4 ou + é a que tem maior representatividade.” • “...verifica-se um claro desencontro entre a quantidade das habitações disponíveis e as necessárias, dado que na sua maioria se tratam de pessoas isoladas (62%), sendo de referir que, atualmente, não existem fogos disponíveis ao nível do parque habitacional público, dado que as habitações sociais não se encontram em condições dignas para alojamento.” • “...aquando da elaboração do presente documento, existiam para venda 3 imóveis de tipologia T0/T1, 5 da tipologia T2, 9 de tipologia T3 e 13 de tipologia T4. De referir que para arrendamento, a oferta é inexistente à data.

⁵ 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.



3.3. Instrumentos de apoio em articulação com políticas setoriais e enquadramento das potenciais fontes de financiamento

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 17 - Pilares e medidas ENH

Reabilitação Urbana	• 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	• Dinamizar o mercado de arrendamento • Integrar e valorizar os bairros e a habitação social
Qualificação dos Alojamentos	• 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 18 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH

CARÊNCIAS HABITACIONAIS	INSTRUMENTO	DEFINIÇÃO
Atualmente, estão sinalizadas no concelho 86 famílias, correspondente a cerca de 150 pessoas em situação de carência habitacional. Além da carência financeira transversal às famílias sinalizadas, 72% está em situação de insalubridade e insegurança, associado a problemas estruturais graves das habitações onde residem. A oferta atual do parque habitacional social é insuficiente face ao número de famílias sinalizadas, verificando-se um claro desencontro entre a quantidade das habitações disponíveis e as necessárias, dado que na sua maioria se trata de pessoas isoladas (60%). Destaque para a possibilidade de aquisição e reabilitação de edifícios devolutos.	1º Direito	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.
Não se aplica.	Programa Porta de Entrada	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 residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.



CARÊNCIAS HABITACIONAIS	INSTRUMENTO	DEFINIÇÃO
Evidência de dificuldade em arrendar e comprar casa devido à prática de preços elevados, inexistente oferta de habitação para arrendar, e incapacidade financeira das pessoas. Apenas os agregados familiares com rendimento mensal igual ou superior a 3 vezes o IAS (1316,43€) conseguem suportar a mensalidade de um crédito habitação a uma taxa de esforço inferior a 30% para a tipologia com maior oferta no concelho (T3). Para tipologias T4, nenhuma família consegue suportar a mensalidade de um crédito habitação a uma taxa de esforço inferior a 30% Dada a falta de oferta no mercado de arrendamento, agregados em vulnerabilidade social também não conseguem aceder a empréstimo bancário, estando em causa o seu acesso a uma habitação.	Programa de Arrendamento Acessível	Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados.
Não se aplica.	Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial	Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.
Importância de mobilizar os proprietários e investidores para a prática de arrendamento a custos controlados. Potencial associado à presença de vários edifícios devolutos dado que de acordo com os últimos censos, 18,31%, dos alojamentos de habitação familiar clássicos estavam vagos.	Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração	Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais.
Inexistente oferta de habitação para arrendar.	Alterações legislativas ao arrendamento urbano	Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.
Não se aplica dado que o concelho de Armamar não está sinalizado como território de intervenção piloto de acordo com o Despacho n.º 6295/2018.	Da Habitação ao Habitat	Promove a coesão e a integração socio territorial dos bairros de arrendamento público com vista à melhoria global das condições de vida dos seus moradores.

3.4. Estimativa financeira de soluções habitacionais identificadas

Tendo em conta o diagnóstico efetuado, as soluções habitacionais propostas consistem na reabilitação das habitações degradadas de gestão privada e pública (habitações sociais), e na aquisição e reabilitação de edifícios degradados por parte da autarquia, para colocar no mercado de arrendamento acessível ou apoiado para as famílias que evidenciam a necessidade de nova resposta habitacional. A priorização da aquisição dependerá da negociação e regularização da propriedade junto dos proprietários, do seu potencial de reabilitação e da sua adequação às necessidades e especificidades das famílias em situação de carência, com vista a uma efetiva integração social. Apresenta-se de seguida as soluções habitacionais de acordo com as necessidades evidenciadas:

Tabela 19 - Soluções habitacionais

	Carência habitacional	Regime de ocupação	Nº de Famílias	Nº de Pessoas	Soluções	Promotor
80 Famílias	Insalubridade e insegurança	Proprietário	52	81	Reabilitação	Privados
		Habitação Social Município	2	3		Município
		Habitação social Centro Social e paroquial de Fontelo	1	4		Centro Social e paroquial de Fontelo
	Precariedade	Habitação cedida	18	26	Reabilitação de fogos de habitação social vagos (8)	Município (4)
						Associação de Solidariedade social e recreativa de S. Cosmado (1)
						Santa casa de Misericórdia de Armamar (2)
						Centro Social e Paroquial de Fontelo (1)
					Aquisição e reabilitação de edifícios devolutos (10)	Município
		Ocupação ilegal	2	2	Aquisição e reabilitação de edifícios devolutos	Município
	Sobrelotação	Proprietário	3	13	Reabilitação	Privados
		Arrendamento	2	8	Aquisição e reabilitação de edifícios devolutos	Município
	Total		80	137		



Das 80 famílias em carência habitacional elegíveis ao programa 1º direito, 55 agregados evidenciam a necessidade de apoio na reabilitação das suas habitações enquanto beneficiários diretos, e 3 estão em habitação social que deverão ser alvo de reabilitação. As restantes 22 famílias necessitam de ser realojadas. Para o efeito prevê-se a reabilitação de 4 fogos de habitação social do município e 4 fogos de entidades do 3º setor, nomeadamente a Santa Casa da Misericórdia de Armamar (2), Associação de Solidariedade Social e recreativa de S. Cosmado (1), e o Centro Social e Paroquial de Fontelo (1) que estão vagos, carecendo de intervenção para poderem constituir resposta habitacional para as necessidades de realojamento. Para as restantes, prevê-se a aquisição e reabilitação de edifícios devolutos pelo Município. Nesse sentido prevê-se a reabilitação de 66 fogos, 55 fogos promovidos por privados, 6 pelo município e 5 por entidades do concelho e a aquisição e reabilitação de 14 habitações pelo município em edifícios devolutos nos núcleos urbanos, beneficiando de boa integração no território. Do ponto de vista estratégico propõem-se as seguintes soluções para responder às necessidades das famílias:

- a) promoção da reabilitação das habitações pelos proprietários;
- b) a reabilitação da habitação social;
- c) a aquisição de fogos/edifícios devolutos para reabilitar e arrendar posteriormente com recurso a programas de arrendamento acessível ou apoiado;
- d) a mobilização de proprietários de fogos devolutos para reabilitar e colocar no mercado de arrendamento a custos acessíveis beneficiando de contrapartidas fiscais e de segurança do arrendatário;

No âmbito das opções descritas procedeu-se a uma estimativa financeira que contempla a reabilitação de 55 fogos de propriedade privada, 11 de habitação social, e a aquisição e reabilitação de 14 fogos. Dessa forma estima-se um investimento necessário na ordem dos 6 milhões e 350 mil euros. Note-se que é considerada a reabilitação integral dos alojamentos.

Tabela 20 - Estimativa financeira

Reabilitação Privados				
Tipologia	#1 Áreas brutas (por tipologia referência)	Unidades	Áreas brutas totais por tipologia (m²)	#3 Reabilitação € / m²
	m²			1000 €
T1	73	20	1460	1 460 000 €
T2	95	23	2185	2 185 000 €
T3	117	11	1287	1 287 000 €
T4	128	1	150	150 000 €
Total		55	5082	5 082 000 €

Aquisição e reabilitação				
Tipologia	#1 Áreas brutas (por tipologia referência)	Unidades	Áreas brutas Totais por tipologia (m²)	#4 Aquisição edifícios existentes €/ m²
	m²			827
T1	73	10	730	603 710 €
T2	95	0	0	0 €
T3	117	4	468	387 036 €
Total		14	1198	990 746 €

Reabilitação Habitação Social				
Tipologia	#1 Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas Totais por tipologia (m²)	#3 Construção €/ m²
	m²			25 000 €
T2	73	1	73	25 000 €
T2	95	9	855	225 000 €
T2	117	1	117	25 000 €
Total		11	1045	275 000 €

Reabilitação privados + Aquisição com reabilitação + Reabilitação habitação social	6 347 746 € TOTAL
---	--------------------------

- #1** Áreas estimadas dos fogos existentes
- #2** Áreas Comuns existentes afetas proporcionalmente a cada fogo
- #3** * 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).
- #4** Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos, por concelho (INE).

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. Promover o acesso a uma habitação digna a todas as famílias
- b. Requalificar o tecido urbano promovendo a sua sustentabilidade
- c. Consolidar núcleos urbanos, eliminando dissonâncias urbanísticas
- d. Promover o mercado de arrendamento no concelho
- e. Atrair e fixar população jovem

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

Tabela 21 - Plano de ação da ELH do município de Armamar

OBJETIVOS	METAS	AÇÕES	INDICADORES	PROMOTOR	2022	2023	2024	2025	2026
A) Promover o acesso a uma habitação digna a todas as famílias	Todas as famílias identificadas passam a ter condições dignas de habitação Aumento da oferta em habitação social Aumento de oferta de habitação a custos controlados	Reabilitar de fogos de habitação social Atrair investimento privado para reabilitação do edificado e posteriormente colocação de habitação no mercado de arrendamento a custos controlados Adquirir edifícios para reabilitação e posterior arrendamento apoiado	Pedidos de habitação social reduzem em 50% Todos os fogos (100%) de habitação social reúnem condições de habitação digna Aquisição de N edifícios com capacidade de reabilitação Valor (€) de investimento privado na habitação	Câmara Municipal 3º Setor Proprietários Investidores					
B) Requalificar o tecido urbano promovendo a sua sustentabilidade	Mapeamento de edifícios vagos e devolutos Reabilitação de edifícios devolutos juntos dos principais núcleos urbanos e semiurbanos	Requalificar o espaço público mantendo a traça arquitetónica de valor patrimonial	Nº de intervenções em espaços públicos/ano Nº de edifícios alvo de reabilitação em núcleos urbanos e semiurbanos	Câmara Municipal Proprietários Investidores					



OBJETIVOS	METAS	AÇÕES	INDICADORES	PROMOTOR	2022	2023	2024	2025	2026
C) Consolidar núcleos urbanos, eliminando dissonâncias urbanísticas	Contenção da edificação dispersa e da heterogeneidade a nível morfológico Promoção da mobilidade urbana Promoção da distribuição heterogênea dos serviços e equipamentos	Promover a reabilitação de edificado existente Reforçar os transportes públicos e fomento da mobilidade urbana Atrair serviços e equipamentos para áreas com menor oferta	Nº de edifícios reabilitados Nº de ações de promoção da mobilidade urbana Nº de novos serviços	Câmara Municipal Proprietário Investidores					
D) Promover o Mercado de Arrendamento no Concelho	Valor médio das rendas ajustado a uma taxa de esforço inferior a 40% de acordo com o Rendimento Mediano Bruto Declarado deduzido do IRS liquidado Aumento do nº fogos para arrendamento no concelho	Mobilizar os proprietários para reabilitar as habitações e aplicação de rendas a custos controlados a longo prazo. Avaliar necessidade de aquisição de edifícios ou privados ou municipais para reabilitação e posterior arrendamento a custos controlados	% de novas construções/ reabilitações para prática de renda apoiada ou acessível Aumento de 20% de fogos disponíveis no mercado para arrendamento promovido por proprietários Nº de novas habitações para arrendar/ano	Câmara Municipal Proprietários Investidores					
E) Atrair e fixar população jovem	Aumento de população residente jovem em idade ativa	Reabilitar os espaços comerciais, promovendo a modernização do comércio e atraindo novas funções e postos de trabalho Reabilitação do edificado e promoção de habitação a preços acessíveis nos principais núcleos urbanos	% de jovens em idade ativa no concelho Nº de novos postos de trabalho criados	Câmara Municipal Investidores					

Tabela 22 – Previsão da implementação de soluções habitacionais /ano no âmbito do 1º Direito

SOLUÇÃO	2022	2023	2024	2025
Reabilitação de 55 fogos (privados)	T1: 7 T2:12 T3: 4 -	T1: 7 T2: 11 T3: 4 T5: 1	T1: 6 - T3: 3 -	
Estimativa (€)	2 119 000 €	2 174 000 €	789 000 €	0 €
Aquisição + Reabilitação de 14 fogos (Município)	T1:5 - T3:2	T1:5 - T3: 2		
Estimativa (€)	495 373 €	495 373 €	0 €	0 €
Reabilitação habitação social – Município (6 fogos)	T1:1 T2: 4 T3:1			
Estimativa (€)	150 000 €	0 €	0 €	0 €
Reabilitação habitação social - Centro Social e paroquial de Fontelo (2 fogos)	T2: 2			
Estimativa (€)	50 000 €	0 €	0 €	0 €
Reabilitação habitação social - Santa casa de Misericórdia de Armamar (2 fogos)	T2: 2			
Estimativa (€)	50 000 €	0 €	0 €	0 €
Reabilitação habitação social Associação de Solidariedade social e recreativa de S. Cosmado (1 fogo)	T2: 1			
Estimativa (€)	25 000 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	2 889 373 €	2 669 373 €	789 000 €	0 €



4.2. Avaliação 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 Ordenamento 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.

5. Enquadramento das Medidas do 1º 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 especiais⁶.

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.

⁶ 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.

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.

6. Linhas de financiamento e comparticipações da ELH do município de Armamar





Tabela 23 - Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito - Entidades

<i>Solução</i>	<i>Comparticipação não reembolsável</i>	<i>Investimento total por parte do promotor com recurso a Empréstimo com taxa de juro bonificada em 50%</i>	<i>Cronograma</i>
Reabilitação	40%	60%	Até 2024
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 55 fogos (privados)

<i>Estimativa Total da Reabilitação</i>	<i>Valor de referência reabilitação ⁷</i>	<i>Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)</i>	<i>Montante financiado</i> 4 970 256,98 €	
5 082 000,00 €	5 522 507,76 €	4 970 256,98 €	40% (1 988 102,79€) Fundo perdido	60% (2 982 154,19€) Empréstimo bonificado

⁷ Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados.

Exemplo 2 – Aquisição + reabilitação de 14 fogos

<i>Estimativa Total</i>	<i>Valor de referência</i>	<i>Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)</i>	<i>Montante financiado</i> 891 671,40 €	
990 746,00 €	990 746,00 € ⁸	891 671,40 €	35% (312 084,99 €) Fundo perdido	65% (579 586,41€) Empréstimo bonificado

⁸ Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos, por concelho (INE).

Exemplo 3 – Reabilitação de 11 fogos (habitação social)

<i>Estimativa Total da Reabilitação</i>	<i>Valor de referência reabilitação⁹</i>	<i>Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)</i>	<i>Montante financiado</i> 275 000,00 €	
275 000,00 €	1 135 601,66 €	1 022 041,49 €	40% (408 816,60 €) Fundo perdido	60% (613 224,90 €) Empréstimo bonificado

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

7. Notas Finais





Notas finais

1. As comparticipações 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 comparticipação 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 comparticipações 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 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 %.

8. Anexos





» **Anexo 01 – 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 02 – 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."



Praça General Humberto Delgado, n.º 287,
3º andar, salas 28 e 30
4000-288 Porto

927 525 544 / 918 529 932

www.valeconsultores.pt

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE ARMAMAR



VALECONSULTORES
CONSULTORIA SOCIAL

ago. 2021