

Estratégia Local de Habitação do Município da Murtosa

2023 /2028



ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	7
1.1	ENQUADRAMENTO.....	8
1.2	OBJETIVOS DE TRABALHO.....	10
1.3	METODOLOGIA	11
2.	DIAGNÓSTICO GLOBAL ATUALIZADO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS.....	15
2.1	CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL	15
2.1.1	O PARQUE HABITACIONAL	15
2.1.2	ANÁLISE DAS ÁREAS HABITACIONAIS MAIS DESFAVORECIDAS.....	22
2.1.3	FATORES RELEVANTES NO DESENHO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO	23
2.1.4	SÍNTESE	27
2.2	OFERTA E PROCURA.....	28
2.2.1	DESCRIÇÃO DA DIMENSÃO DA OFERTA.....	29
2.2.2	NUMERÁRIO	37
2.2.3	AVALIAÇÃO DA PROCURA.....	39
2.2.4	SÍNTESE	43
2.2.5	DESAFIOS E OPORTUNIDADES	44
2.3	CARÊNCIAS HABITACIONAIS E DIFICULDADES DE ACESSO À HABITAÇÃO.....	45
2.3.1	SITUAÇÕES DE CARÊNCIA HABITACIONAL.....	45
2.3.2	ACESSO À HABITAÇÃO	50
2.3.3	DESENCONTROS	52
2.3.4	MOTIVOS DOS PEDIDOS POR TIPO DE CARÊNCIA HABITACIONAL	55
2.3.5	SÍNTESE	56
2.4	ANÁLISE SWOT.....	57
2.4.1	SÍNTESE	59
2.5	LINHAS PRIORITÁRIAS DE INTERVENÇÃO	62
2.6	POLÍTICA MUNICIPAL.....	62
3.	SOLUÇÕES PARA A ELH EM ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO	67
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	67
3.2	ORDEM DE PRIORIDADE DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS	69
3.3	INSTRUMENTOS DE APOIO EM ARTICULAÇÃO COM POLÍTICAS SETORIAIS	73
3.4	ESTIMATIVA FINANCEIRA E ORÇAMENTO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS IDENTIFICADAS E ENQUADRAMENTO DAS POTENCIAIS FONTES DE FINANCIAMENTO	78
4.	PROJEÇÃO DOS OBJETIVOS: UM FUTURO DESEJADO.....	83

4.1	PLANO DE AÇÃO: OBJETIVOS, METAS E AÇÕES NECESSÁRIAS EM FUNÇÃO DOS RECURSOS DISPONÍVEIS	83
4.2	AVALIAÇÃO, MONITORIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DA IMPLEMENTAÇÃO DA ELH A 6 ANOS.....	94
5.	ENQUADRAMENTO DAS MEDIDAS DO 1º DIREITO	96
6.	LINHAS DE FINANCIAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES DA ELH DO MUNICÍPIO DA MURTOSA	99
7.	NOTAS FINAIS.....	103
8.	ANEXOS.....	104

ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 - FOGOS CONCLUÍDOS (N.º) EM CONSTRUÇÕES NOVAS PARA HABITAÇÃO FAMILIAR ENTRE 2011 – 2020	19
GRÁFICO 2 - VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES	29
GRÁFICO 3 - PREÇO MÉDIO DE VENDA POR M² POR FREGUESIA	30
GRÁFICO 4 - VALOR MÉDIO DOS PRÉDIOS TRANSACIONADOS (€) NA MURTOSA E CONCELHOS LIMÍTROFES	32
GRÁFICO 5 - EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS PARA HABITAÇÃO FAMILIAR 2011-2020.....	33
GRÁFICO 6 - EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO FAMILIAR CLÁSSICA NA MURTOSA E CONCELHOS LIMÍTROFES 2011–2020.....	34
GRÁFICO 7 – POPULAÇÃO RESIDENTE NA MURTOSA E CONCELHOS LIMÍTROFES	34
GRÁFICO 8 - NÚMERO DE NOVAS EMPRESAS E NÚMERO DE TRABALHADORES POR CONTA DE OUTREM ENTRE 2009-2019	35
GRÁFICO 9 - VALOR MEDIANO DE VENDA POR M² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES (€)	37
GRÁFICO 10 - NÚCLEOS FAMILIARES POR TIPOLOGIA 2011	38
GRÁFICO 11 - POPULAÇÃO RESIDENTE 2009 – 2020.....	39
GRÁFICO 12 - SALDO POPULACIONAL ANUAL, TOTAL E POR TIPO ENTRE 2009-2020.....	40
GRÁFICO 13 - EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE JOVENS COM 20–34 ANOS DA MURTOSA ENTRE 2009-2020.....	41
GRÁFICO 14 - COMPARAÇÃO DA VARIAÇÃO DO PREÇO DO M² PARA VENDA E ARRENDAMENTO COM VARIAÇÃO DO GANHO MENSAL DE TRABALHADORES POR CONTA DE OUTREM	52

ÍNDICE DE TABELAS

TABELA 1 - ETAPAS METODOLÓGICAS	12
TABELA 2 - EVOLUÇÃO DO Nº DE ALOJAMENTOS FAMILIARES E POPULAÇÃO RESIDENTE (1950 – 2021)	17

TABELA 3 - SUPERFÍCIE MÉDIA ÚTIL (M ²) DOS ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL	18
TABELA 4 - ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL POR ESCALÃO DE DIVISÕES	18
TABELA 5 - NÚMERO DE HABITAÇÕES DISPONÍVEIS PARA VENDA POR FREGUESIA	30
TABELA 6 - PREÇO POR M ² DAS CASAS À VENDA POR TIPOLOGIA.....	38
TABELA 7 - NÚMERO DE DIVÓRCIOS NA MURTOSA ENTRE 2011 E 2019.....	40
TABELA 8 - ACESSO À HABITAÇÃO POR COMPRA POR TIPO DE AGREGADO	42
TABELA 9 - DISTRIBUIÇÃO DAS SITUAÇÕES DE CARÊNCIA HABITACIONAL POR FREGUESIA	46
TABELA 10 - SITUAÇÃO FACE AO EMPREGO DOS ELEMENTOS DAS FAMÍLIAS SINALIZADAS	48
TABELA 11 - TIPOLOGIA DAS FAMÍLIAS SINALIZADAS	49
TABELA 12 – HABITAÇÃO SOCIAL E OCUPAÇÃO	50
TABELA 13 - ANÁLISE COMPARATIVA DE TAXAS DE ESFORÇO (T.E.).....	50
TABELA 14 - TAXAS DE ESFORÇO POR NÍVEL DE RENDIMENTO E TIPOLOGIA QUE REGISTA MAIS OFERTA DISPONÍVEL	51
TABELA 15 - FOGOS CONCLUÍDOS EM CONSTRUÇÕES NOVAS PARA HABITAÇÃO FAMILIAR POR TIPOLOGIA ENTRE 2011 E 2020 (%).....	55
TABELA 16 - PRINCIPAIS SITUAÇÕES DE CARÊNCIA HABITACIONAL DE ACORDO COM OS CASOS SINALIZADOS	56
TABELA 17 - ANÁLISE SWOT DO PARQUE HABITACIONAL	57
TABELA 18 - SOLUÇÕES HABITACIONAIS A PROMOVER NO ÂMBITO DO 1º DIREITO	68
TABELA 19 - SOLUÇÕES PREVISTAS NO 1º DIREITO POR ORDEM DE PRIORIDADE	69
TABELA 20 - PILARES E MEDIDAS ENH	73
TABELA 21 - ENQUADRAMENTO DO DIAGNÓSTICO NOS INSTRUMENTOS DA NGPH	74
TABELA 22 – ESTIMATIVA FINANCEIRA	79
TABELA 23 - PLANO DE AÇÃO DA ELH DO MUNICÍPIO DA MURTOSA.....	84
TABELA 24 - PREVISÃO DA IMPLEMENTAÇÃO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS/ANO NO ÂMBITO DO 1º DIREITO.....	92
TABELA 25 - CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO AO ABRIGO DO PROGRAMA 1º DIREITO.....	99

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 – CONSTRUÇÃO VERNACULAR	23
FIGURA 2 – ACRESCENTOS ANEXOS ÀS HABITAÇÕES ORIGINAIS.....	23
FIGURA 3 – NÚCLEO PRECÁRIO	23
FIGURA 4 - CONDICIONANTES ECONÓMICAS E ESTRUTURAIS INERENTES AO PARQUE HABITACIONAL E SITUAÇÕES DE CARÊNCIA SINALIZADAS	27

01. Introdução

1. INTRODUÇÃO

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

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

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

A Estratégia Local de Habitação da Murtosa encontra-se alinhada com os princípios do programa 1º Direito, contidos no Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho, ainda que, respeitando os condicionalismos impostos pela situação socioeconómica nacional:

- **Princípio da acessibilidade habitacional** – A ELH estabelece como uma das suas prioridades o acesso a habitação digna das pessoas que, com condições elegíveis, se encontram em situação de grave carência habitacional;
- **Princípio do planeamento estratégico local** – A ELH desenvolve uma série de medidas que potencializam a eficiência do planeamento estratégico no domínio habitacional, uma vez que contempla os objetivos de desenvolvimento do território inerentes às diversas Políticas Territoriais e Setoriais;
- **Princípio da integração social** – A promoção de habitação municipal, adaptando as soluções às especificidades dos agregados familiares, fomentando a integração e a coesão social e territorial;
- **Princípio da estabilidade** – Pressupõe-se no desenvolvimento da Estratégia a mobilização de vários agentes privados e agentes económicos relevantes do concelho em matéria de habitação;

- **Princípio da cooperação** – Prevê-se a cooperação entre entidades terceiras, designadamente, para a promoção de habitação acessível às famílias, designadamente na promoção de arrendamento de longa duração;
- **Princípio da participação** – é cumprido na participação pública procurada e obtida no diagnóstico e no debate de soluções para esta ELH com as várias entidades locais, assim como o debate que se motivou internamente nos serviços municipais para o mesmo efeito;
- **Princípio da equidade** – É implementado através do envolvimento do setor privado e terceiro setor, na resposta aos problemas habitacionais;
- **Princípio da perequação** – As soluções a desenvolver visam assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos para os agregados familiares e entidades, promovendo o acesso à habitação digna e maiores oportunidades;
- **Princípio da reabilitação do edificado** – É privilegiada a reabilitação urbana generalizada do parque habitacional público e privado;
- **Princípio do incentivo ao arrendamento** – As soluções programadas preveem a promoção do arrendamento a longo prazo e promoção de incentivos ao arrendamento no concelho;
- **Princípio das acessibilidades** – É considerada a resolução dos problemas de acessibilidade para os agregados em que existam pessoas com mobilidade reduzida ou de habitações com barreiras arquitetónicas;
- **Princípio da sustentabilidade ambiental** – A realização programada das intervenções prevê um uso eficiente dos recursos e a promoção da eficiência energética dos edifícios.

1.1 ENQUADRAMENTO

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

O caminho percorrido até à data no âmbito da habitação em Portugal deixou problemas estruturais a descoberto, no que diz respeito ao acesso à habitação, equilíbrio entre a oferta habitacional, ao nível da qualificação do

edificado e coesão socioterritorial, assim como na funcionalidade global do sistema.

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

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

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

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

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

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

1.2 OBJETIVOS DE TRABALHO

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

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

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

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

² Ver anexo 1 página 105.

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

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

A Estratégia Local de Habitação do Município da Murtosa organiza-se nos seguintes pontos:

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

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

1.3 METODOLOGIA

O trabalho desenvolvido foi realizado em estreita articulação com a Câmara Municipal, em particular com a Divisão Municipal de Educação, Saúde e Ação social, assim como com as entidades públicas e privadas do concelho com papel relevante no levantamento das necessidades globais e definição do plano de

³ Ver Anexo 2 página 107.

ação ao qual obedece a Estratégia Local de Habitação. Desta forma inclui os vários setores num processo de concertação, e de cooperação, que garante a transparência, qualidade e potencial de implementação ao longo dos próximos anos.

A elaboração técnica da ELH da Murtosa 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 e entrevistas + identificação das entidades mais relevantes a contactar ▪ Análise da documentação enviada ▪ Tratamento estatístico e análise de dados ▪ Desenvolvimento de documento demonstrativo das principais necessidades evidenciadas pelo trabalho de campo ▪ Validação do documento pelo Município
	Análise da Procura e da Oferta	▪ Análise de documentos disponibilizados ▪ Desenvolvimento de documento que evidencia o contexto de procura e da oferta de Habitação
	Análise Parque Habitacional	▪ Análise do 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

FASE	SUBFASE	ATIVIDADES
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 do Relatório Final

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

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

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

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

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

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

02. Diagnóstico Global Atualizado das Carências Habitacionais

2. DIAGNÓSTICO GLOBAL ATUALIZADO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS

2.1 CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL

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

2.1.1 O PARQUE HABITACIONAL

2.1.1.1 EVOLUÇÃO

A evolução do parque habitacional está amplamente associada à dinâmica geográfica, demográfica e económica do território. O concelho da Murtosa, do distrito de Aveiro, localiza-se na Região Centro (NUT II), no Baixo Vouga (NUT III) e é limitado a norte por Ovar, a este por Estarreja, a sudeste por Albergaria-a-Velha, a sul por Aveiro e a oeste pelo oceano Atlântico. Ocupa uma área de 73,09 km² (INE, 2020), subdividida em quatro freguesias: Murtosa, Monte, Bunheiro e Torreira. O concelho situa-se numa região de planície, a cerca de 5 metros de altitude média, junto a dois dos principais braços da ria de Aveiro. Possui uma extensa área de praias, destacando-se a oceânica da Torreira e as estuarinas do Monte Branco e do Bico.

Em termos de evolução demográfica, desde o final do século XIX e o início da do século XXI, que o concelho da Murtosa se depara com uma diminuição populacional quase constante. A evolução demarcadamente negativa é contrariada nos anos 30 e 40 com um aumento de 2% e 4% respetivamente, sendo a população residente, na última década referida, de 13 794 habitantes, correspondente ao máximo de residentes registados ao longo do século XX (INE, 2021).

Em 1950, volta a constatar-se a tendência predominante de descida de população em 5%, contabilizando-se 13 172 residentes no concelho.

No ano de 1960, a Murtosa conta com 12 328 residentes e 3 942 fogos (INE, 1960). A predominância da população empregada encontra-se no setor primário, nomeadamente na pesca e agricultura, sendo a representatividade do setor, neste período, correspondente a 61% da população empregada do concelho (Pordata, 2011). Verifica-se, ainda, que 19% da se encontra a trabalhar no setor secundário e 19% no setor terciário.

No período de 1960 a 1970, regista-se um decréscimo de 25% da população residente no concelho, atingindo-se o mínimo de 9 190 residentes e uma diminuição igualmente significativa relativamente aos alojamentos, perfazendo os 2965 alojamentos familiares clássicos (-25%).

De acordo com os Censos de 2011, foram construídos até à década de 70, 31% dos alojamentos familiares clássicos que constituem o parque habitacional atual do concelho.

Em 1981, verifica-se o crescimento em 7% da população residente (626 pessoas) face à década anterior, o que se reflete ao nível do parque habitacional, com um aumento de 40% no número de alojamentos familiares clássicos, totalizando 4141 alojamentos (INE, 1980).

19% dos atuais alojamentos do parque habitacional foram construídos durante a década de 70 (INE, 2011). Em termos económicos, o setor primário perde alguma representatividade em relação aos anos 60, apesar de continuar a ser o setor com maior proporção de trabalhadores. A agricultura, a pesca, a pecuária e a mineração empregam, em 1981, 40% da população ativa. O setor secundário engloba 730 pessoas (19%) e o terciário engloba 648 pessoas, corresponde a 16% do total da população empregada (Pordata, 2011).

Durante a década de 80, volta-se a verificar uma diminuição da população residente, correspondente a 2%, representativo de menos 237 pessoas, em detrimento do aumento do número de alojamentos familiares clássicos em 46%, representativo de 1922 alojamentos, sendo, esta uma das décadas em que foram construídos mais alojamentos do atual parque habitacional do concelho, designadamente, 18%. O número de alojamentos volta a aumentar, durante os anos 90, contabilizando-se 6 612, em 2001 (+9%) acompanhado com uma evolução negativa em termos da população residente, que totaliza 9 458 pessoas (-1%).

Em 2001, a maioria da população empregada desenvolve atividade no setor terciário (43%) em detrimento do secundário (38%) e primário (19%) (Pordata, 2015).

Foram construídos 7% dos alojamentos familiares clássicos do parque habitacional entre os anos de 2001 e 2011 (INE, 2011).

Em 2011, a tendência de diminuição da população residente inverte-se, verificando-se uma subida de 12%. O mesmo ocorre em termos do número de alojamentos familiares clássicos, tendo se constatado um aumento de 15% entre 2001 e 2011 (INE, 2011).

Através dos dados analisados através dos Censos de 2021, apesar do abrandamento no crescimento, a tendência de aumento de alojamentos mantém-se, totalizando 7 789 alojamentos familiares clássicos (2%) e verifica-se uma ligeira diminuição de 1% na população murtoseira, perfazendo um total de 10 488 residentes (INE, 2021).

Tabela 2 - Evolução do nº de alojamentos familiares e população residente (1950 – 2021)

Ano	Nº de alojamentos familiares clássicos	População residente
1950	3 807	13 172
1960	3 942	12 328
1970	2 965	9 190
1981	4 141	9 816
1991	6 063	9 579
2001	6 612	9 458
2011	7 635	10 585
2021	7 812	10 478

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

*Dados Preliminares dos Censos de 2021

Atualmente, o concelho é constituído por 7 812 alojamentos familiares clássicos (INE, 2021), sendo a idade média dos edifícios à data dos censos de 2011 correspondente a 40,53 anos. 51% dos alojamentos familiares clássicos têm 40 ou mais anos.

A proporção de edifícios muito degradados, em 2001, é de 1,7% e, em 2011, de 0,15%, 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 1,06%. Neste âmbito, destaca-se a observação de edifícios vagos no concelho com uma percentagem de 4,86% que, de acordo com os Censos de 2011, corresponde a 371 alojamentos. Os alojamentos de ocupação sazonal correspondem a 45,37%, de acordo com o último período censitário, representativo de 3 464 alojamentos.

A freguesia de Torreira é a que concentra o maior número de alojamentos familiares clássicos (44%), sendo, no entanto, a freguesia da Murtosa aquela que apresenta o número mais elevado de residentes, com 33% da população total (INE, 2021).

As áreas sinalizadas com maior número de famílias a viver em situação de carência habitacional incidem, maioritariamente, em habitações sociais concentradas na freguesia da Torreira, estando as restantes habitações em carência dispersas pelo concelho, apresentando alguma concentração no eixo Arribação/Entrada de Sedouros (Monte/Bunheiro) e Outeiro da Maceda (Murtosa).

A riqueza ambiental, paisagística e de recursos naturais, a zona piscatória com uma comunidade específica de pescadores que engloba pesca tradicional, o potencial turístico, resultante da extensa área de praias 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, assim como os investimentos ao nível da requalificação urbana, sustentabilidade e empreendedorismo.

2.1.1.2 DIMENSÃO/TIPOLOGIAS

Avaliando a dimensão dos alojamentos e tipologias do parque habitacional, de acordo com os Censos de 2021, e comparativamente com os concelhos mais próximos, a Murtosa ocupa a segunda posição entre os concelhos com alojamentos familiares clássicos de menor dimensão, com uma superfície média útil de 122,39 m².

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

Concelho	Superfície média útil (m ²)
Estarreja	126,75
Albergaria-a-Velha	125,33
Aveiro	123,8
Murtosa	122,39
Ovar	117,16

Fonte: INE, 2011

Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, na sua maioria, são constituídos por 5 divisões (33%).

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

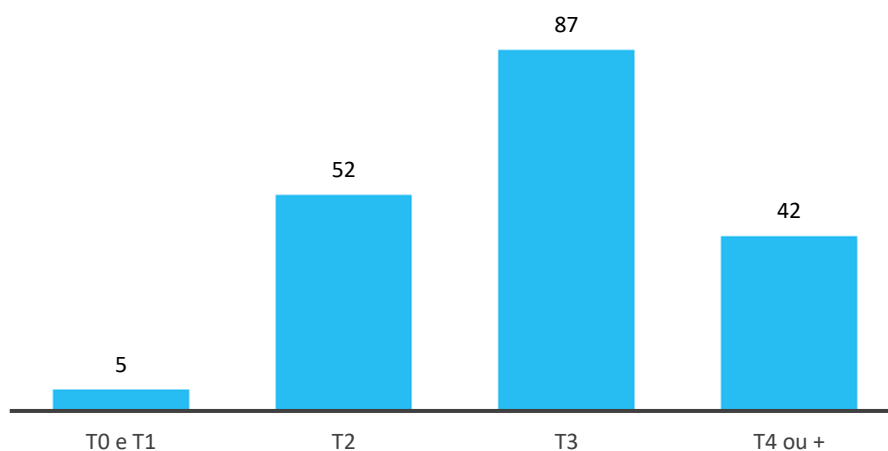
Nº de divisões	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 ou +
Nº de alojamentos	12	29	191	800	1271	768	367	195	76	91

Fonte: INE, Censos 2011

No que diz respeito à lotação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, de acordo com os Censos de 2011, verifica-se que 72% estavam sublotados e 10% sobrelotados (INE, 2011).

Ao nível das novas construções, realizadas entre 2011 e 2020, as mesmas incidem, sobretudo, na tipologia T3 (47%), seguidas da tipologia T2 (28%) e T4 ou mais (23%) (INE, 2019).

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



Fonte: INE, 2020

2.1.1.3 ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A presente análise ao parque habitacional do concelho da Murtosa, no que diz respeito ao estado de conservação, incide, intencionalmente, no edificado e modos de habitar mais carenciados, de forma a identificar e observar exemplos significativos que englobem os desafios mais prementes no concelho em termos de habitação carenciada.

Enquadrada dentro dos parâmetros requeridos para a Estratégia Local de Habitação e programas subsequentes, esta caracterização do parque habitacional é referente ao Município da Murtosa na sua globalidade. No entanto, a necessidade de caracterizar, de forma objetiva, o seu estado de conservação, nomeadamente aquele com maior premência de intervenção e de supressão das carências habitacionais no concelho, conduziu à identificação, por parte dos vários intervenientes, do processo de diversos conjuntos habitacionais tipológica e/ou morfologicamente coeso. Através de um posterior processo de amostragem e de observação *in loco*, refinada por sobreposição de informação complementar (entrevistas, levantamento estatístico), estes conjuntos permitem, cumulativamente, traçar um quadro representativo do parque habitacional da Murtosa.

A ocupação do território do concelho da Murtosa, marcada pela ria e pelo mar, reflete as condicionantes morfológicas, tipológicas, económicas e sociais que, ao longo dos tempos, se acumularam e moldaram as várias formas de habitar. Consequentemente, as diferentes características, por vezes vincadas, que se podem observar no parque habitacional deste concelho, significam que existem áreas mais suscetíveis de acumular carências habitacionais e que numa análise ao estado de conservação efetuada por amostragem, sejam realçadas. No entanto, tal não significa que as restantes áreas não sejam objeto de análise,

ou que não existam carências habitacionais, mas que as mesmas são unidades que pontificam o tecido urbano e que a sua identificação e colmatação será sempre fruto de um exigente levantamento. As áreas observadas *in loco*, contidas e circunscritas, em termos de território, são passíveis de serem agrupadas em dois grupos de análise do estado de conservação, pois partilham características, não apenas construtivas, tipológicas, morfológicas, que poderão influenciar a forma de intervenção futura.

Num primeiro grupo, estão compreendidas as habitações predominantemente não clássicas, não obstante, o uso de alguma alvenaria. Este conjunto que congrega os núcleos da Rua 10 de Junho, e o Bairro das Pedrinhas, com habitações que estão desligadas do tecido viário e urbano, no qual aproveitando pré-existências como âncora, se acumulam construções não clássicas ou extremamente precárias a nível construtivo e que ocupam terrenos não infraestruturados.

O segundo conjunto agrega um conjunto de habitação social, o Bairro Maria Augusta Cruz Barbosa. Este edificado, erigido de raiz com o propósito de albergar população ligada à economia do mar e da ria, integrada no tecido urbano da freguesia da Torreira e com um plano original que pretendia criar cidade. No entanto, este bairro, com habitações de dimensões diminutas, com pouca iluminação natural e baixo investimento, tem acumulado no interior dos seus quarteirões construções ilegais, precárias, anexadas sucessivamente ao longo das décadas pelos seus habitantes, para dar resposta a agregados familiares extensos e necessidades especiais às quais o programa original não dava resposta.

Neste contexto, categorizando o atual estado de conservação com base nas tabelas usadas no quadro do NRAU⁴ (Excelente; Bom; Médio; Mau; Péssimo), as classificações deverão ser de **Péssimo, para o primeiro grupo**. Nestas habitações, a nota dominante é a precariedade destas construções, as deficiências de génese construtiva e de conservação, a ausência registada em muitas situações da existência de instalações sanitárias nas habitações, mesmo nas aparentemente convencionais são visíveis questões construtivas com níveis de insegurança e insalubridade decorrentes de paredes e coberturas exteriores em mau estado, em que as deficientes condições dos revestimentos exteriores revelam os métodos construtivos. A total desadequação destas construções para o fim a que se utilizadas, impossibilita a sua reabilitação ou reutilização.

Quanto ao conjunto de habitação social Maria Augusta Cruz Barbosa, a classificação do estado de conservação destas habitações é de **Mau/Péssimo**. Neste conjunto, existem duas dimensões de análise. No que diz respeito às construções pré-existentes, as patologias construtivas que se observam na envolvente exterior, fruto das opções construtivas correntes à época da edificação de habitações deste género, e o natural desgaste dos materiais, visível nos paramentos verticais exteriores, na desadequação dos vãos às exigências regulamentares atuais de conforto térmico e no estado das

⁴ NRAU: Novo Regime do Arrendamento Urbano.

coberturas exteriores já sinalizam um estado de conservação baixo. A cumulação das construções precárias, ilegais, como extensões das construções originais, na sua maioria, salvo raras exceções em que a construção precária é a unidade habitacional, degrada significativamente o estado de conservação geral deste conjunto habitacional.

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 censos de 2011, verifica-se que a maioria é ocupada pelo proprietário ou coproprietário (83,7%). Os restantes regimes de ocupação dividem-se em arrendatário ou subarrendatário (7,7%), outra situação (8,3%) e proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (0,2%).

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 várias realidades diferenciadas de acordo com uma localização mais ou menos central no território ou mais ou menos próxima da ria e do mar.

No concelho da Murtosa, verifica-se uma tendência para uma maior concentração de população no centro urbano, localizado na freguesia da Murtosa, e na costa litoral, sendo este situado na freguesia da Torreira, estando as restantes zonas ocupadas de forma mais dispersa.

A habitação caracteriza-se, sobretudo, por alojamentos unifamiliares, constatando-se insuficiências construtivas e estado de degradação avançado dos fogos, e pela questão da construção de barracas, habitualmente, em terrenos cujos habitantes não são proprietários, estando, deste modo, sujeitos a viver em situações de precariedade e com pobres condições habitacionais.

Estando perante um território bastante disperso, a população residente apropria-se de forma diferenciada do espaço, encontrando-se uma parte da população tendencialmente mais desfavorecida a trabalhar na pesca, com destaque para a população da freguesia da Torreira, em detrimento de uma maior terciarização na sede de concelho, na qual estão os principais serviços e equipamentos.

Atendendo ao último período censitário, a freguesia que apresenta maior densidade populacional é a freguesia de Monte, com 685 habitantes por km², não sendo, no entanto, aquela que concentra maior percentagem de população residente. A Murtosa, sendo a freguesia que incorpora o centro do Município, é aquela que concentra mais residentes, 3 504, à data dos Censos de 2021. Do lado oposto, destaca-se a freguesia da Torreira com uma densidade populacional de 93 pessoas por km² e 2 909 residentes segundo os dados provisórios dos censos de 2021, não sendo também onde se verifica menor população, sendo esse lugar ocupado pela freguesia de Monte.

É de destacar, ainda, a dependência do transporte privado para a realização de deslocações dentro do 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. No entanto, em termos de transportes, o concelho da Murtosa é, atualmente, servido pela empresa Auto-Viação da Murtosa que faz a ligação entre a estação ferroviária de Estarreja e o concelho da Murtosa, bem como as ligações dentro do município.

Verifica-se que a Murtosa é o município onde mais se usa a bicicleta em Portugal, com 17% da população a utilizar diariamente este meio de transporte (Bike Friendly Index, 2018).

2.1.2 ANÁLISE DAS ÁREAS HABITACIONAIS MAIS DESFAVORECIDAS

A estratégia de resolução das carências habitacionais a delinear no presente documento deverá ter como matriz estruturante das intervenções a planejar e a promover, a compreensão do carácter multipolar e, por vezes, aparentemente antagónico do território, físico, económico e social das várias partes que compõe o concelho da Murtosa.

Estas diferenças, resultantes da riqueza do território, no seu sentido mais lato, são criadas e exacerbadas pela ria e comprimidas pelo oceano. De um lado, ligado à terra, com a agricultura e pecuária a servir de base económica a partir da qual a população se fixou originalmente, estabeleceu um padrão de habitações predominantemente unifamiliares dispostas de forma linear ao longo de uma estrutura viária de malha orgânica, que denunciam a base vernacular e agrária. A própria localização excêntrica da Câmara Municipal e de outros edifícios públicos e a sua implantação recente são testemunho da génese rural do território das freguesias a este.

A oeste, a água, salobra e salgada, domina a paisagem, a economia e a forma de apropriar o território. Seja pela construção motivada pelo turismo de praia ou pela fixação das comunidades ligadas à pesca em alto-mar e na ria, o território foi ocupado de forma mais concentrada e densificada, sobre uma estrutura ortogonal, à imagem de outras localidades costeiras.

Esta dicotomia terra-água, que molda as várias dimensões que compõe o habitar e viver no concelho da Murtosa, no qual as construções que albergam os habitantes são a expressão física dessas diferenças, obrigam a um cuidado aprofundamento e customização das medidas, de forma a atingir a coesão territorial.

A inclusão das diferenças no desenho da estratégia deverá, no entanto, ser acompanhada de medidas e objetivos comuns a todas as operações, sejam novas construções, renovações ou reabilitações. Um dos vetores deverá ser a aposta no reforço da qualidade construtiva e da eficiência térmica das habitações, que se reflete nas condições de habitabilidade a médio prazo e na

saúde dos seus habitantes que advém do aumento do conforto térmico, na manutenção do edificado. Outro vetor de atuação será a adequação das construções ao DL163/2006⁵, seja na acessibilidade no interior das habitações, como na relação destas com o espaço público. Estas medidas, além de o período de utilização das habitações por parte dos seus ocupantes, mesmo quando as necessidades de mobilidade crescem, permitem a valorização do investimento financeiro efetuado e ampliam o efeito destas intervenções no tempo para lá da dimensão física das construções. Sobretudo, se coordenadas com medidas de carácter imaterial e social, a presente estratégia poderá impulsionar a consolidação de um território e de um tecido social mais coeso e estável.



Figura 1 – Construção Vernacular



Figura 2 – Acrescentos anexos às habitações originais



Figura 3 – Núcleo precário

Fonte: Imagens obtidas no âmbito da visita ao parque habitacional.

2.1.3 FATORES RELEVANTES NO DESENHO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

2.1.3.1 OPÇÕES A EVITAR

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

Dimensões e rigidez tipológica – A opção recorrente de áreas mínimas, por vezes abaixo das indicadas no RGEU⁶ na habitação e resolução de habitação carenciada, tem levado a longo prazo a fenómenos de sobrelotação, de desgaste mais acelerado da habitação e redução das condições de habitabilidade e salubridade. A rigidez tipológica da organização interior, ditada pelas questões de poupança económica de espaço e custo, leva a soluções de

⁵ Define as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais.

⁶ RGEU: Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

organização interior rígida, que impedem sem intervenções custosas, a adaptação às dinâmicas familiares e alterações do perfil demográfico da população. O facto de muito 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 revelassem desadequados. Paralelamente, o baixo conforto térmico e qualidade construtiva dessas habitações, diminui drasticamente as condições de habitabilidade e tem consequências diretas na saúde dos seus habitantes, podendo por vezes ser razão debilitante e cumulativa nos esforços de reinserção em sociedade e no mercado laboral.

Inserção no território e articulação com espaço público – As especificidades do território da Murtosa, nomeadamente a nível ambiental, obrigam a um especial cuidado na articulação com o espaço público e o território envolvente. A dimensão ambiental e paisagística, crítica na definição e modelação do território, torna-se um fator importante na consolidação e construção de áreas habitacionais. As proximidades das áreas habitacionais a serviços básicos são fundamentais para mitigar os constrangimentos de mobilidade, normalmente associados a populações mais desfavorecidas e envelhecidas. Uma deficiente relação do edificado com os espaços públicos adjacentes poderá reforçar a exclusão social dos habitantes mais idosos destas áreas e agudizar as situações de isolamento, devendo por isso ser objeto de intervenção integrada com a regeneração das habitações.

Conceito de habitação básica – A noção de habitação básica foi, nas últimas décadas, por constrangimentos económicos e materiais, muitas vezes sinónimo de abrigo ou de unidades de baixa qualidade, desarticuladas do território. Essas opções levaram a que a habitação de promoção pública ou as intervenções públicas em habitações privadas, instrumentos que deveriam servir de mola de políticas públicas para coesão social, como um espaço de segurança, conforto e inclusão, muitas vezes, se tenha limitado a intervenções com requisitos mínimos. Apesar de serem questões de constrangimentos financeiros a ditarem usualmente essas opções, no final tem se assistido a um aprofundar e perpetuar da exclusão e a estigmatização de uma significativa parcela da população e do território. As necessidades de habitação básica não significam, no entanto, que não se investigue formas de construir habitação e estratégias que possam de forma positiva respeitar as especificidades culturais e sublinhar o papel da habitação como ferramenta de integração e valorização social. Tal situação é mais relevante em casos como o da Murtosa, cuja intervenção poderá por vezes desenvolver-se sobretudo em áreas com interesse patrimonial, com circunstâncias dimensionais e construtivas muito específicas

que obrigam a respostas adequadas e compatíveis com os requisitos contemporâneos de habitação acessível.

2.1.3.2 ESPECIFICIDADES DA POPULAÇÃO/TERRITÓRIO

O concelho da Murtosa, distrito de Aveiro e sub-região de Aveiro, caracteriza-se por ser um território com uma densidade populacional acima da média nacional (Murtosa – 142,4 hab./km²; Portugal – 112,4 hab./km²) mas abaixo da densidade da sub-região de Aveiro (220 hab./km²). O território de 73 km² que comporta uma população de 10 478 habitantes, tem a Ria de Aveiro e a faixa atlântica a conter e moldar o seu território, à semelhança de municípios próximos. No entanto, a sua localização no coração da Ria, na periferia dos grandes eixos viários e ferroviários, faz com que a indústria tenha uma presença menos significativa que nos outros municípios e que as atividades que emanam do setor primário, juntamente com os serviços tenham um papel significativo. Esse perfil distinto, menos denso, em que as condicionantes naturais são mais notórias, permitem que exista capacidade de atrair e reter população. Na questão económica, apesar de o rendimento estar abaixo da média nacional, a predominância de atividades sazonais efetuadas além-fronteiras, poderá influenciar em baixa os valores médios extraídos. Porque o que se obtém da leitura de outros dados é uma aparente capacidade de gerar atividade e agregar população. Este facto é sublinhado pela manutenção do número de habitantes (redução inferior a 1% na última década), o que num contexto de redução populacional generalizada em todo o território continental, são um sinal positivo para o futuro próximo da Murtosa.

2.1.3.3 CONDICIONANTES ECONÓMICAS E ESTRUTURAIS

Existe um conjunto de condicionantes económicas e 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 40-53 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, existindo 6,87% de fogos vagos, cuja sua requalificação depende da capacidade financeira e da mobilização dos seus proprietários. A percentagem de fogos vagos poderá apresentar-se como uma resposta potencial à população que necessite de ser realojada, requalificando o edificado existente em detrimento da expansão urbana.

Simultaneamente verifica-se uma elevada taxa de alojamentos de ocupação sazonal, correspondente a 41,17%, de acordo com os censos de 2021, representativo de 3 216 alojamentos. Neste facto, poderá residir uma limitação às respostas que poderão ser dadas em termos habitacionais.

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

De considerar que as principais situações identificadas de carência habitacional recaem em habitação unifamiliar concentrada num núcleo de habitação social gerida pelo Município, onde habitam, maioritariamente pescadores cujas condições de trabalho são, predominantemente, precárias, e a restante mais dispersa pelo território, situação que se 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.

Uma das condicionantes do acesso à habitação no território prende-se com a pouca oferta ao nível do arrendamento, limitando as opções das famílias à aquisição de imóveis. Deste modo, os agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória, não conseguindo aceder a este mercado ou a empréstimos bancários, veem o acesso a uma habitação digna posto em causa.

Assim, uma intervenção no âmbito das necessidades assinaladas deve ter em atenção as condicionantes económicas e 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 média dos edifícios do parque habitacional, visto que 51% tem 48 ou mais anos;
- Dada a pouca 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 evolução positiva na população residente, que se tem sentido desde o início do século, poderá contribuir para o aumento da procura habitacional;
- A distribuição heterogénea da população com concentração populacional no eixo Pardelhas-Monte e no núcleo urbano da Torreira e dispersão da ocupação nas restantes áreas como obstáculo à consolidação de núcleos urbanos e do acesso a bens e serviços nas áreas de maior dispersão;
- A existência de edifícios vagos com necessidade de reabilitação com potencial de resposta integrada para famílias sinalizadas;

- A existência de uma quantidade avultada de residências sazonais poderá ser, uma ameaça à fixação de população dada a escassez de habitações disponíveis para oferta.

Figura 1 - Condicionantes económicas e estruturais inerentes ao parque habitacional e situações de carência sinalizadas



2.1.4 SÍNTESE

De acordo com os objetivos:

Caraterização do Parque habitacional		Fonte
<i>Dimensão</i>	O parque habitacional é composto por 7 812 alojamentos familiares clássicos (INE, 2021). A superfície média útil dos alojamentos corresponde a 122,39m² de acordo com os últimos censos. Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, na sua maioria, são constituídos por 5 divisões (33%) e por 4 divisões (21%). Ao nível das novas construções entre 2011 e 2020, as tipologias incidem sobretudo em T3 (47%) e T2 (28%) (INE,2019).	<i>Instituto Nacional de Estatística</i>
<i>Idade</i>	A idade média dos edifícios à data dos últimos censos é de 40,53 anos, ainda que 51% dos alojamentos de habitação familiar de	<i>Instituto Nacional de Estatística</i>

	residência habitual tenha 40 ou mais anos. A proporção de edifícios muito degradados em 2001 era de 1,7% e em 2011 era de 0,15%, revelando uma melhoria no estado do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 1,06%, de acordo com os últimos Censos. As zonas residenciais sinalizadas incidem em habitações dispersas pelas várias freguesias do concelho, com destaque para a freguesia da Torreira e freguesia da Murtosa.	<i>Visita ao parque habitacional</i>
<i>Estado de conservação</i>	De acordo com o quadro do NRAU, face ao seu estado de conservação das habitações, as classificações enquadram-se na classificação Péssimo, no que diz respeito às habitações predominantemente não clássicas, situadas na Rua 10 de Junho no Bairro das Pedrinhas, em que a precariedade é dominante nestas construções, as deficiências de génese construtiva e de conservação, a ausência registada em muitas situações da existência de instalações sanitárias nas habitações, e nas habitações sociais situadas no bairro Maria Augusta Cruz Barbosa, em que a classificação do estado de conservação é de é Mau/Péssimo.	<i>Visita ao parque habitacional</i> <i>Novo Regime de Arrendamento Urbano</i>
<i>Usos - forma e regime de ocupação, lotação</i>	Os alojamentos familiares são maioritariamente (83,7%) ocupados pelos proprietários ou coproprietário. Os restantes regimes de ocupação dividem-se em arrendatário ou subarrendatário (7,7%), outra situação (8,3%) e proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (0,2%). 6,87% dos alojamentos familiares clássicos estavam vagos à data dos últimos censos. 72% estavam sublotados e 10% sobrelotados (INE, 2011).	<i>Instituto Nacional de Estatística</i> <i>Visita ao parque habitacional</i>

2.2 OFERTA E PROCURA

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

2.2.1 DESCRIÇÃO DA DIMENSÃO DA OFERTA

2.2.1.1 EVOLUÇÃO DOS PREÇOS

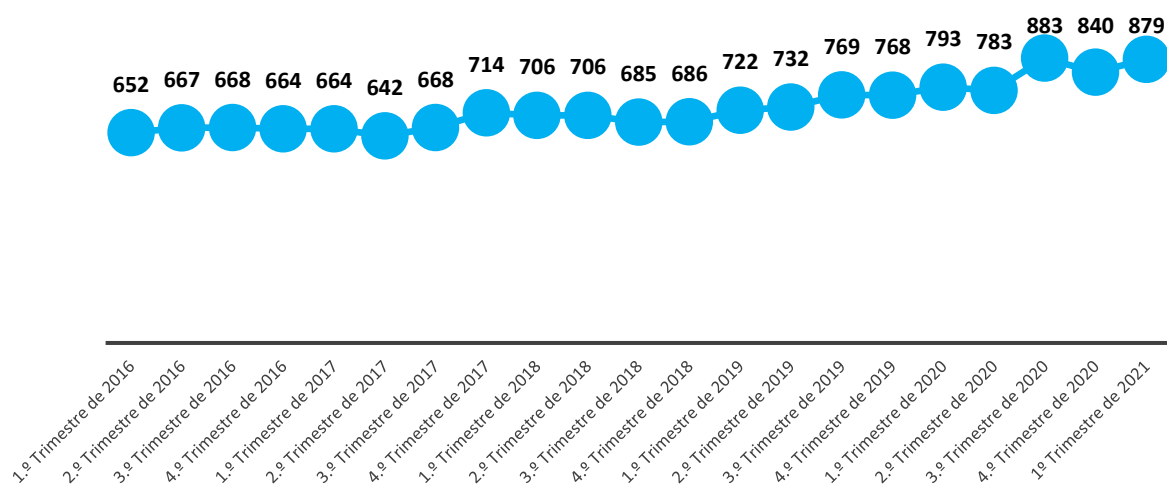
➤ COMPRA

Tendo como base de análise o primeiro trimestre de 2016 e o primeiro trimestre de 2021, verifica-se que a evolução dos preços de venda de habitações no concelho da Murtosa, se caracteriza por uma ligeira flutuação de preços, apresentando uma tendência global de aumento, correspondente a 35% no período em análise.

Entre o primeiro trimestre de 2016 e o primeiro trimestre de 2017, o valor mediano das vendas por m² mantém-se relativamente constante, apenas com uma variação positiva de 2%. Por sua vez, no segundo trimestre de 2017, regista-se o valor mais baixo do período em análise (642€), com um decréscimo de 3%, recuperando no trimestre seguinte (4%). O ano de 2018 é demarcado por uma descida no preço por m², tendo no primeiro e segundo trimestres demonstrado uma descida de 1% em relação ao último trimestre do ano anterior, perpetuando-se esta tendência decrescente até ao final do ano.

Em 2019, constata-se uma inversão da tendência vigente no ano transato com um aumento de 5% logo no primeiro trimestre. Em geral, a variância entre o primeiro trimestre e o quarto trimestre foi de 6%. No terceiro trimestre de 2020, é atingido o valor mediano mais elevado das vendas por m² (883€), com um aumento de 11% relativamente ao primeiro trimestre de 2020. Entre o último trimestre de 2020 e o primeiro trimestre de 2021, verifica-se um aumento de 5%.

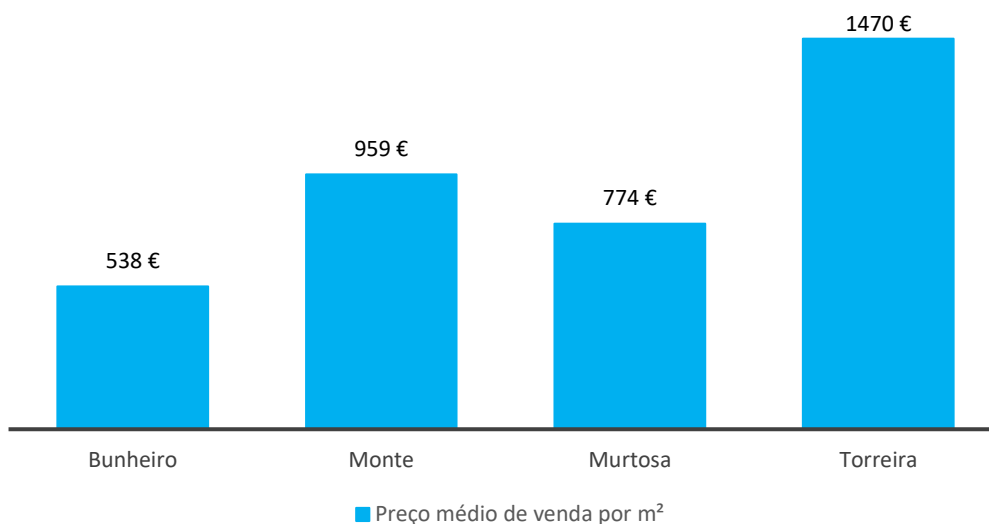
Gráfico 2 - Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares



Fonte: INE, 2021

No que diz respeito às 4 freguesias do concelho e, de acordo com as habitações à venda no portal de anúncios imobiliários Idealista, em setembro de 2021, o preço médio do m² para venda é mais elevado na freguesia da Torreira, onde se verifica um valor de 1 470€ por m², seguido da freguesia de Monte (959€/m²), Murtosa (774€/m²) e, por fim, Bunheiro (538€/m²), conforme se constata no gráfico 3.

Gráfico 3 - Preço médio de venda por m² por freguesia



Fonte: Idealista, setembro de 2021

A este respeito verifica-se que, das 73 habitações disponíveis para venda, em setembro de 2021, grande parte se localiza nas freguesias da Torreira (27) e as restantes encontram-se dispersas pelas restantes freguesias, tal como se verifica na tabela 5.

Tabela 5 - Número de habitações disponíveis para venda por freguesia

Freguesia	Nº de habitações disponíveis para venda
Bunheiro	11
Monte	18
Murtosa	17
Torreira	27
Total	73

Fonte: Idealista, setembro de 2021

No que diz respeito ao mercado de arrendamento, verifica-se que a oferta é reduzida à data, não existindo qualquer habitação para arrendar no concelho, o que limita a escolha da população por esta alternativa habitacional, podendo

traduzir-se em consequências diretas na condição habitacional das pessoas, especialmente daquelas que não conseguem aceder ao mercado de aquisição. Assim, a pouca oferta de habitação para arrendar poderá conduzir à procura de habitação noutros locais.

O gráfico seguinte (4) evidencia a evolução do preço médio dos prédios transacionados na Murtosa face aos concelhos limítrofes.

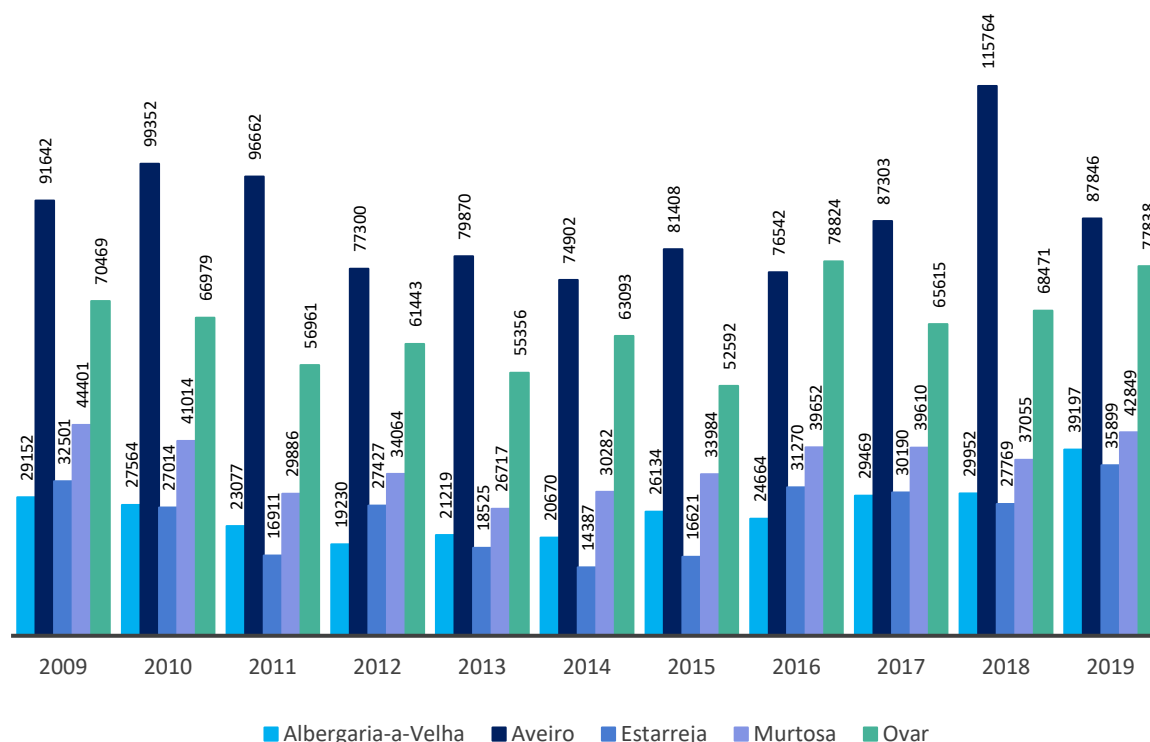
Entre 2009 e 2019, no concelho da Murtosa pode observar-se um decréscimo de 3% do valor médio dos prédios transacionados. Entre 2009 e 2011, verifica-se uma diminuição deste indicador em 33%. No ano seguinte, 2012, há uma recuperação de 14% no valor médio dos prédios transacionados, voltando a cair 22% em 2013.

A partir de 2014 e até 2016, verifica-se que o valor médio dos prédios transacionados foi aumentando, registando-se, no último ano referido, o valor de 39 652€, e que se mantém no ano de 2017.

Em 2018, volta a sentir-se uma diminuição do valor médio dos prédios transacionados, de 7%, rapidamente recuperado em 2019 (+16%).

No período em análise (2009-2019) regista-se um aumento do valor médio dos prédios transacionados na maioria dos concelhos limítrofes, à exceção de Aveiro (-4%) e Murtosa (-3%). Os concelhos com maior crescimento são, Albergaria-a-Velha, com um aumento de 34%, seguido de Estarreja (+10%) e Ovar (+10%).

Gráfico 4 - Valor médio dos prédios transacionados (€) na Murtosa e concelhos limítrofes



Fonte: INE, 2019

A crise financeira ocorrida entre 2008 e 2011, com efeitos em Portugal nos anos seguintes, teve impacto no mercado imobiliário, incrementando a descida da procura de imóveis e, consequentemente, uma diminuição do valor dos prédios transacionados. A Murtosa não contrariou essa tendência tendo ocorrido uma queda nos valores transacionados até ao ano de 2011 e depois em 2013 correspondente a 40%, face a 2009.

Após a intervenção do Fundo Monetário Internacional no país, observa-se uma subida do valor médio dos prédios transacionados. Assim, verifica-se que a Murtosa acompanha a conjuntura nacional ao nível da recuperação económica e o consequente aumento no valor médio dos prédios transacionados.

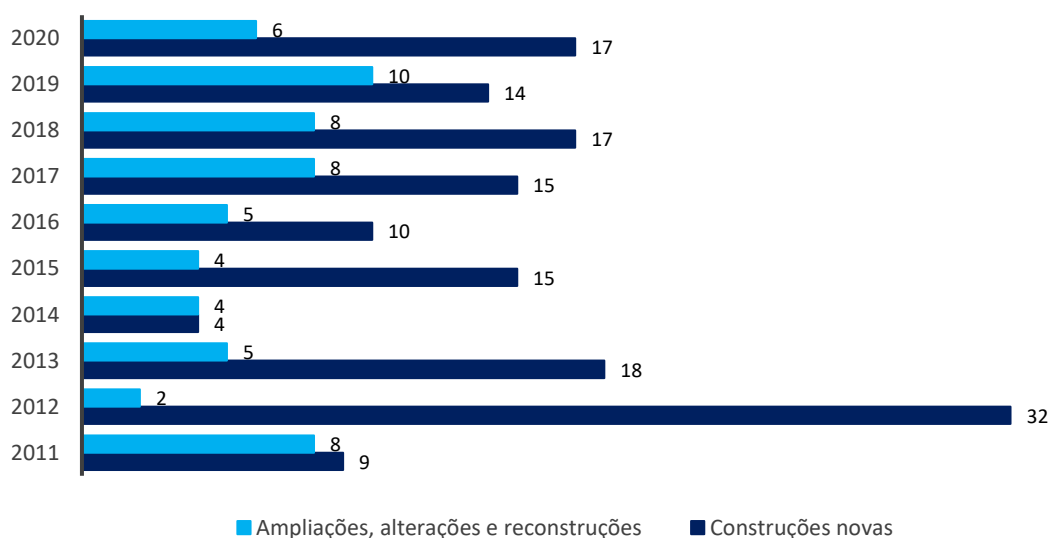
Ao analisar todos os concelhos limítrofes, constata-se que, em 2019, o concelho que apresenta o valor mais elevado é Aveiro (87 846€), seguindo-se Ovar (77 838€), Murtosa (42 849€), Albergaria-a-Velha (39 197€) e Estarreja (35 899€). Deste modo, a Murtosa ocupa o terceiro lugar entre os territórios com o valor médio dos prédios transacionados mais elevado, quando comparado com os concelhos limítrofes.

2.2.1.2 EVOLUÇÃO DA CONSTRUÇÃO

No que toca à conclusão de edifícios para habitação familiar, observa-se uma flutuação ao longo do período entre 2011 e 2020, sendo observável uma evolução positiva deste indicador, correspondente a um aumento de 35%. 2014 é o ano em que se regista o menor número de construções novas no concelho (4), enquanto 2012 é aquele em que se observa o maior número (32). No ano 2020, foram concluídos 17 edifícios, representando em média, 10 novos edifícios de habitação familiar por ano no concelho.

Relativamente às ampliações, alterações e reconstruções, estas diminuíram, em média, 100% neste período, apresentando várias oscilações no período em análise. O ano de 2012 é aquele em que se verifica o menor número de ampliações, alterações e reconstruções e 2019 aquele em que se verifica o maior. Verifica-se que o número de edifícios concluídos para habitação familiar em 2020 é bastante superior quando comparado com o ano de 2011, não obstante, o contrário verifica-se nas ampliações, com uma diminuição relativamente a 2011, tal como se verifica no gráfico 5.

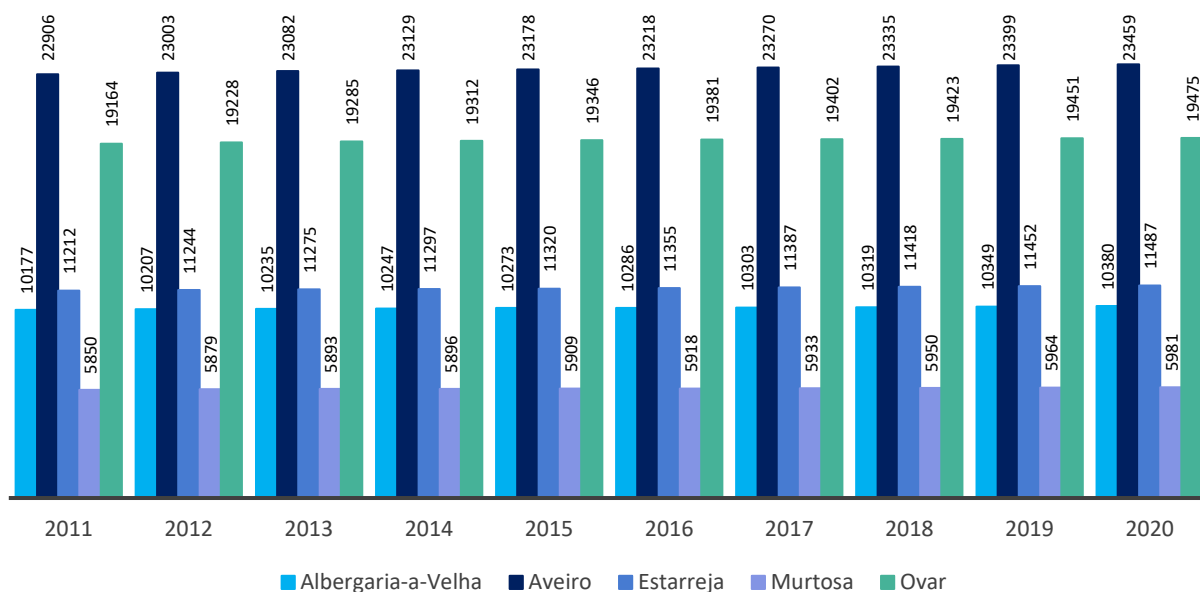
Gráfico 5 - Edifícios concluídos para habitação familiar 2011-2020



Fonte: Pordata, 2020

Analisando a evolução do número de edifícios de habitação familiar entre 2009 e 2020, e comparando com os concelhos limítrofes, a Murtosa é o concelho com menos edifícios de habitação familiar clássica, registando, no entanto, um aumento de 2%, no período em análise (gráfico 6).

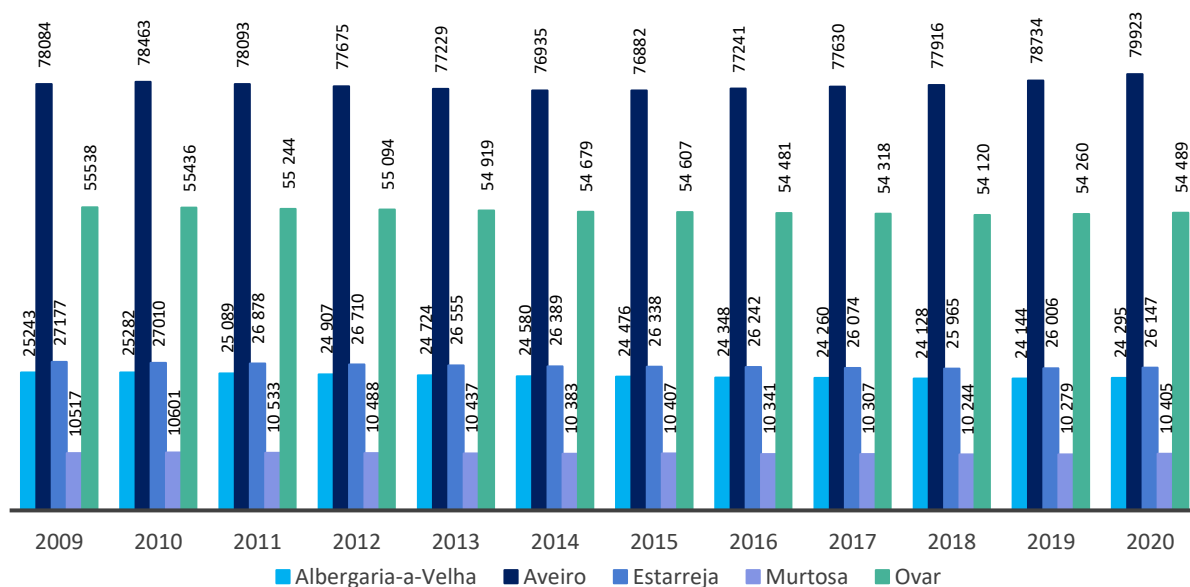
Gráfico 6 - Edifícios de habitação familiar clássica na Murtosa e concelhos limítrofes
2011–2020



Fonte: Pordata, 2020

Face aos concelhos limítrofes, a Murtosa ocupa também o primeiro lugar no que respeita aos concelhos com menos população residente, registando 10 405 habitantes no final de 2020 (Pordata, 2020).

Gráfico 7 – População residente na Murtosa e concelhos limítrofes



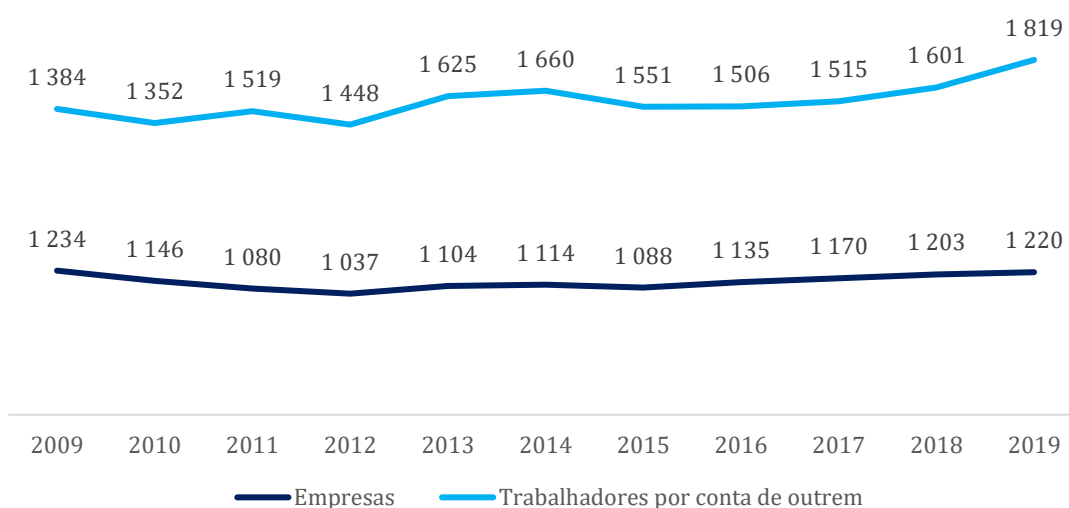
Fonte: Pordata, 2020

Por fim, importa ainda referir que, em 2020, foram licenciados 22 novos fogos em construções novas para habitação familiar no concelho, sendo que 1 é de tipologia T0 ou T1, 11 de tipologia T2, 8 correspondem a T3 e 2 de tipologia T4 ou mais (INE, 2020). Para o mesmo ano, verifica-se que as entidades promotoras dos referidos fogos, são na sua maioria, pessoas singulares (91%) e a empresas privadas (9%) (INE, 2020).

2.2.1.3 INVESTIMENTOS

Em termos de investimentos relevantes para o concelho, constata-se uma diminuição de 1% do número de novas empresas, entre 2009 e 2019. Destaca-se que, no período da crise económica (2009-2012), o número de novas empresas diminuiu cerca de 16%, assistindo-se a partir daí a um crescimento quase contínuo. Nesse período, o indicador apresenta uma tendência continuamente crescente, registando um crescimento médio anual de 2%. Simultaneamente, o número de trabalhadores diminuiu nos anos de 2010, 2012, 2015 e 2016, apresentando, no entanto, uma tendência global de crescimento. No total, verifica-se uma tendência crescente de 31% no período em análise, como se pode constar no gráfico 8.

Gráfico 8 - Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem entre 2009-2019



Fonte: Pordata, 2019

Apesar da conjuntura de pandemia provocada pelo coronavírus, Covid-19, a qualificação e a reabilitação do concelho continuam a ser uma aposta da Câmara Municipal da Murtosa, por forma a melhor servir os seus munícipes,

promovendo um conjunto de investimentos com impacto na qualidade de vida da população residente.

No âmbito da Ação Social, destaca-se:

Apoios municipais no âmbito da ação social escolar para o ano letivo 2020/2021, nomeadamente, uma componente de apoio à família no ensino pré-escolar, no primeiro, segundo e terceiro ciclos com o apoio à aquisição de manuais escolares, bolsas de estudos aos alunos que frequentam o ensino secundário na Murtosa, bolsas de estudos aos alunos da Murtosa que frequentam o ensino superior e subsídio de transportes escolares;

Apoios ao arrendamento Habitacional, em que para além de apoiar as famílias carenciadas, contribuindo, para a eliminação de situações de precariedade, o programa de apoio ao arrendamento habitacional pretende, igualmente, introduzir um dinamismo acrescido no mercado local de arrendamento, estimulando, por via do incremento na procura, o aumento da oferta.

No âmbito do Ambiente e Sustentabilidade, é de realçar:

O Projeto “Murtosa Ciclável” que assenta na aposta da mobilidade ciclável enquanto elemento estratégico de desenvolvimento, assentando a promoção da bicicleta em dois pilares fundamentais e simples: por um lado, como meio de transporte suave, amigo do ambiente, da saúde e da economia, e, por outro lado, com meio privilegiado de promoção e descoberta do património natural e cultural do concelho, situado em pleno coração da Ria de Aveiro.

Na Educação, a Câmara promove:

Escola a tempo inteiro, com atividades de enriquecimento curricular, férias ativas nas interrupções ativas, programa de combate ao insucesso escolar, formação artística, entre outras.

Relativamente ao Investimento e empreendedorismo:

Existe no Município, um polo da incubadora em rede da Região de Aveiro (IERA), sendo o Município entidade credenciada no âmbito da medida Empreende XXI.

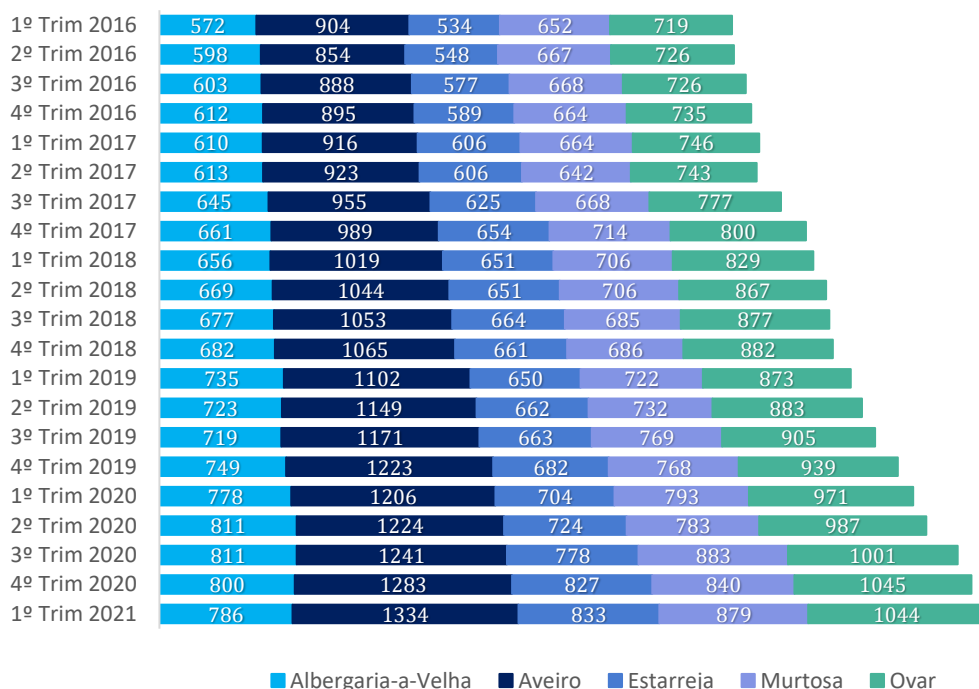
2.2.1.4 COMPARAÇÃO DE PREÇOS NOS CONCELHOS LIMÍTROFES

Da análise comparativa dos preços praticados no concelho face aos concelhos limítrofes, verifica-se que todos registaram um aumento do preço do m² dos alojamentos familiares para venda entre 2018 e 2021. Dos concelhos em análise, verifica-se que, no 1º trimestre de 2021, Aveiro (1 334€) e Ovar (1 044€)

são aqueles que praticam os preços mais elevados, seguidos da Murtosa (879€), Estarreja (833€) e Albergaria-a-Velha (786€), conforme se apresenta no gráfico 9.

Em termos relativos, aquele que regista a maior variação no aumento dos preços é o concelho de Ovar, com um aumento de 45%, seguido do concelho da Murtosa (35%).

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



Fonte: INE, 2021

2.2.2 NUMERÁRIO

2.2.2.1 PREÇO POR M² DAS HABITAÇÕES PARA COMPRA E ARRENDAMENTO

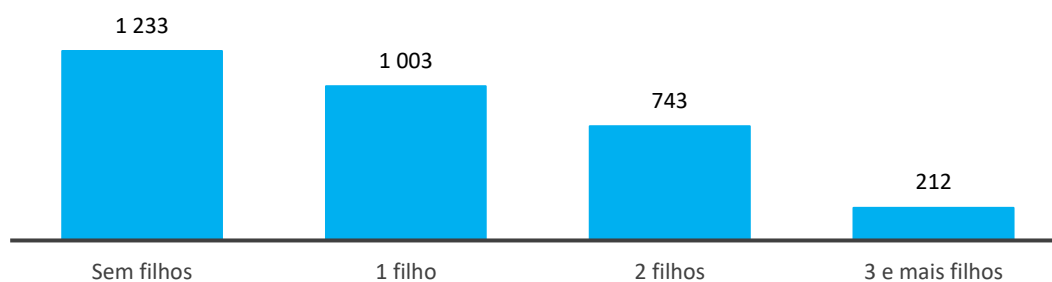
No início de setembro de 2021, e de acordo com o portal de anúncios imobiliários Idealista, estavam disponíveis para venda, no concelho da Murtosa, 73 habitações, registando um preço médio de venda por m² de 935€. Quanto ao mercado de arrendamento, à data não se registam habitações disponíveis.

2.2.2.2 AVALIAÇÃO DA OFERTA

Se analisarmos a oferta disponível no concelho, a setembro de 2021, verifica-se que a maioria das habitações disponíveis para venda correspondem à tipologia T3 (49%). As habitações de tipologia T4 ou mais representam 25% da oferta disponível, seguidas da tipologia T2 com 23% e T0 com 3%.

Perante o exposto e a informação constante no gráfico 10, conclui-se que a oferta disponível se pode apresentar um pouco desajustada à realidade da maioria dos agregados do concelho da Murtosa, dado que a dimensão média das famílias no concelho corresponde a 2,73 pessoas (INE, censos de 2011), e o número de núcleos familiares no concelho é, na sua maioria, representado por casais sem filhos (39%), seguido dos casais com 1 filho (31%). Tendo por base estes indicadores, faria sentido a existência de um maior número de habitações de tipologia T1 e T2.

Gráfico 10 - Núcleos familiares por tipologia 2011



Fonte: INE, 2011

2.2.2.3 DISPONIBILIDADE DE HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO E 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 €/m ²	Número disponível em portal de habitação
T0	291,00 €	2
T1	-	0
T2	1 731,00 €	17
T3	859,00 €	36
T4+	839,00 €	18

Fonte: Idealista, setembro de 2021

No que concerne à venda de habitações, a tipologia T2 corresponde às habitações que apresentam preços de venda por m² mais elevados (1 731€/m²), no entanto, as que de maior oferta dispõem são as habitações com tipologia T3, com 36 habitações. A tipologia T1 é a que concentra menos oferta para venda no concelho, não existindo, de momento, qualquer unidade, seguida da tipologia T0, com apenas 2 exemplares e cujo preço médio é de 291€/m².

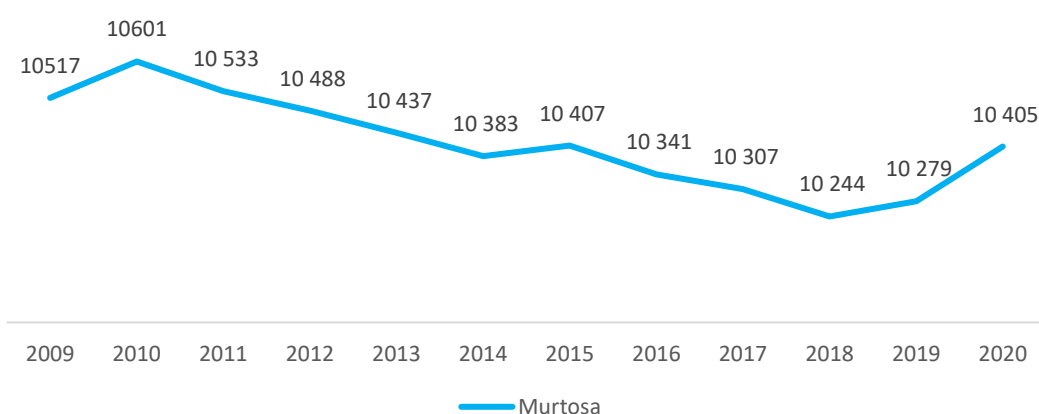
Quanto ao arrendamento, refira-se que, à data, não se registam habitações disponíveis no respetivo mercado, o que poderá limitar as famílias na procura de uma habitação digna. Tal não significa que não existam, mas que não passam pela exposição em portais de habitação on-line.

2.2.3 AVALIAÇÃO DA PROCURA

➤ CRESCIMENTO POPULACIONAL E MOVIMENTOS MIGRATÓRIOS

O crescimento populacional, entre os anos 2011 e 2020, na região de Aveiro, tem sido pautado por uma oscilação negativa. Regista-se uma diminuição da população em 3 633 pessoas, que se traduz em menos 1% de população residente na região no final do período em análise. Já no concelho da Murtosa, para o mesmo período, verifica-se igualmente um decréscimo populacional de 1%, correspondente a menos 112 residentes. No entanto, essa tendência parece estar a inverter o seu sentido desde 2018, com uma recuperação de 161 murtosenses em 2020, conforme se constata no gráfico 11.

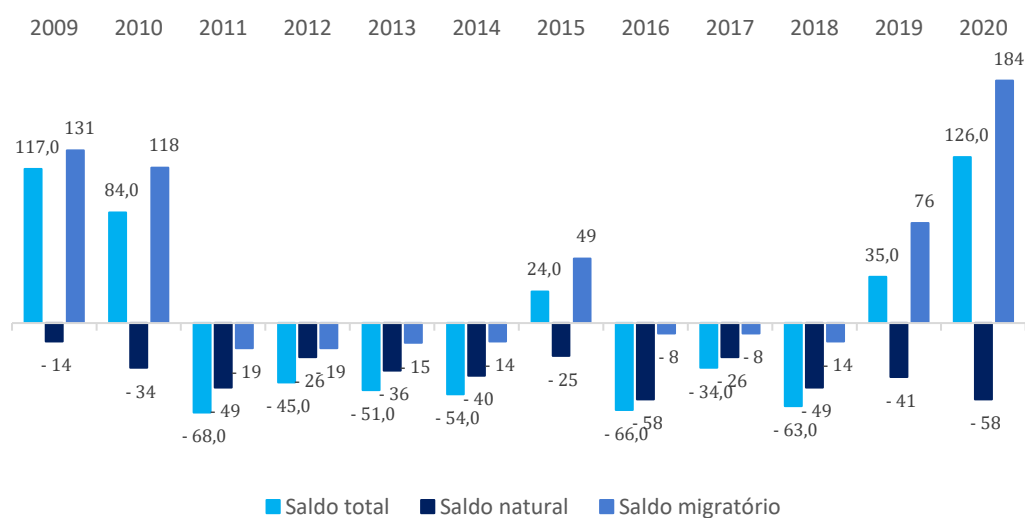
Gráfico 11 - População residente 2009 – 2020



Fonte: Pordata, 2020

Esta tendência populacional é ilustrada também no saldo populacional, pois como se pode observar no gráfico 12, este apresenta valores negativos entre os anos 2011 e 2014, recuperando ligeiramente no ano de 2015. Nos anos seguintes verifica-se uma tendência de diminuição da população através do saldo populacional negativo até 2018, ano a partir do qual se verifica a inversão da tendência até aí vigente, e que se explica pela chegada de novos residentes ao concelho sustentada pelo saldo migratório.

Gráfico 12 - Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2009-2020



Fonte: Pordata, 2020

➤ NÚMERO DE DIVÓRCIOS

Outro indicador relevante na análise da procura de habitação prende-se com o número de divórcios que poderá implicar a procura de um novo lar para um dos elementos do casal, de acordo com a capacidade financeira de cada pessoa. A este nível, evidencia-se um número médio de 18 divórcios por ano. Entre 2011 e 2019, 392 pessoas vivenciaram tal situação, o que se poderá traduzir na necessidade de uma nova resposta habitacional para, pelo menos, 196 pessoas.

Tabela 7 - Número de divórcios na Murtosa entre 2011 e 2019

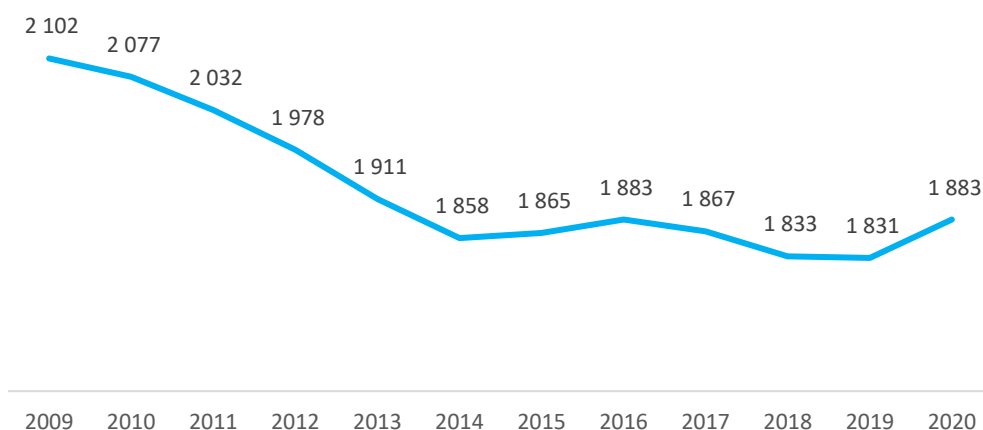
Ano	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nº de divórcios	16	17	19	15	14	21	26	18	15

Fonte: INE, 2019

➤ NÚMERO DE JOVENS

O número de jovens no concelho da Murtosa apresenta-se como um fator relevante na dinâmica demográfica e, consequentemente, na procura de habitação. O número de jovens murtosenses foi diminuindo abruptamente até 2014, registando-se menos 244 pessoas entre os 20 e os 34 anos de idade. Até 2016, verifica-se uma efémera recuperação (+1%). Entre 2019 e 2020, a população residente entre os 20 e os 34 anos volta a crescer com uma evolução positiva de 3%. No entanto, no período em análise, a Murtosa perde 10% da sua população entre os 20 e os 34 anos (gráfico 13). Note-se que esta perda de população jovem se explica, sobretudo, pelo envelhecimento populacional, com a passagem da população para as faixas etárias seguintes.

Gráfico 13 - Evolução do número de jovens com 20–34 anos da Murtosa entre 2009-2020



Fonte: Pordata, 2020

EM SÍNTESE

Tendo em conta os números apresentados sobre a ligeira recuperação do número de população do concelho da Murtosa e o saldo populacional positivo, pode concluir-se que a procura de habitação durante os últimos anos possa estar diretamente associada à chegada de novos residentes ao concelho. Poderá também estar inerente à emancipação de jovens que pretendem morar sozinhos, constituir família ou, ainda, à realidade após divórcio. No entanto, sabemos que com a escassez de oferta que se faz sentir no concelho no mercado de compra e venda das habitações de tipologias T0 e T1 e, em especial no que toca ao mercado de arrendamento, as opções dos jovens e famílias encontram-se, de alguma forma, limitadas.

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

2.2.3.1 RENDIMENTO MÉDIO E MÉDIA DE PREÇOS DA HABITAÇÃO POR TIPOLOGIA

No sentido de aferir o custo mensal para um agregado familiar que opte por comprar uma habitação na Murtosa, através de financiamento a 90%, a setembro de 2021, procedeu-se à simulação de crédito habitação para 30 anos, tendo-se concluído que, de acordo com a oferta disponível, em média um T0 de 79 750,00€, representa um custo mensal de 181,56€, um T1 de 94 500,00€, representa um custo mensal de 215,13€, um T2 de 180 500,00€, representa um custo de 410,92€ por mês, um T3 de 205 700€ representa um custo de 468,29€ e um T4 ou mais, de 360 700,00€, representa um custo de 821,15€ por mês.

Usando como referencial o rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo para o concelho da Murtosa cujo valor mediano anual corresponde a 8 709€ (INE, 2019), e tendo por base os 12 meses de vencimentos, constata-se que os trabalhadores do concelho auferem um rendimento mediano mensal de 725,75€. Partindo da taxa de esforço praticada pela banca, atualmente, cujo pagamento de habitação não deve exceder os 30% do rendimento mensal do agregado, pode verificar-se que, de acordo com os preços praticados atualmente nas casas disponíveis para compra, os agregados compostos por um adulto cujo rendimento corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no concelho, não conseguem ter acesso a financiamento bancário para compra de habitação para as tipologias T2, T3 e T4 ou mais.

Os agregados compostos por dois adultos cujo rendimento médio mensal corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no concelho, não conseguem aceder a empréstimo bancário a 30 anos com uma taxa de esforço inferior ou igual a 30% nas tipologias T3 e T4 ou mais (tabela 8).

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

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

Tipo de agregado	Consegue aceder ao mercado de compra/venda	Taxa de Esforço – compra/venda
Unipessoal	T0 - Sim	25%
	T1- Sim	30%
Monoparental	T2 - Não	57%
	T3 - Não	65%
Casal sem filhos	T1- Sim	15%

Tipo de agregado	Consegue aceder ao mercado de compra/venda	Taxa de Esforço – compra/venda
	T2- Sim	28%
Casal com 1 filho	T2 - Sim	28%
	T3 - Não	32%
Casal com 2 filhos	T2 - Sim	28%
	T3 - Não	32%
Casal com 3 filhos ou +	T3 - Não	32%
	T4 ou + - Não	57%

2.2.4 SÍNTESE

De acordo com os objetivos:

Oferta e Procura		Fonte
<i>Número de Fogos vagos</i>	Dos 7 635 alojamentos familiares clássicos em 2011, 523 estavam vagos (6,87%).	<i>Instituto Nacional de Estatística</i>
<i>Edifícios com licenciamento</i>	Em 2020, e conforme informação disponível, foram licenciados 22 novos fogos em construções novas para habitação familiar no concelho, sendo que 1 é de tipologia T0 ou T1, 11 de tipologia T2, 8 correspondem a T3 e 2 de tipologia T4 ou mais.	<i>Instituto Nacional de Estatística</i>
<i>Tipologias dos edifícios</i>	Oferta disponível para venda: T3: 49% T4 ou +: 25% T2: 23% T0/T1: 3% Quanto ao arrendamento, não se registam habitações disponíveis à data do presente estudo.	<i>Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a setembro de 2021</i>
<i>Preços</i>	Mediana de venda 1º trimestre de 2021: 879€/m² Mediana de arrendamento 2º semestre de 2021: 3,79€/m²	<i>Instituto Nacional de Estatística</i>
<i>Número de edifícios para venda e localização</i>	Bunheiro: 11 Monte: 18 Murtosa: 17 Torreira: 27	<i>Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a setembro de 2021</i>

<i>Crescimento populacional</i>	Entre 2011 e 2021, a população residente diminuiu 0,5%.	<i>Pordata Instituto Nacional de Estatística</i>
<i>Movimentos migratórios</i>	O saldo migratório tem registado valores negativos de 2011 até 2014, recuperando ligeiramente no ano de 2015. Nos anos seguintes verifica-se uma tendência de diminuição da população através do saldo populacional negativo até 2018, ano a partir do qual se verifica a inversão da tendência até aí vigente com a chegada de novos residentes ao concelho.	<i>Pordata</i>

2.2.5 DESAFIOS E OPORTUNIDADES

- Os principais investimentos, tanto a nível social, educacional e ambiental, a par do aumento do número de novas empresas e de trabalhadores por conta de outrem, nos últimos anos, poderá refletir maior dinâmica social e económica, traduzindo-se na necessidade de ajustar a oferta habitacional disponível às necessidades da população.
- Relativamente à oferta, face aos concelhos limítrofes, a Murtosa é o terceiro concelho que apresenta preços por m² mais elevados, tendo em conta o 1º trimestre de 2021. Dado que pratica preços inferiores aos concelhos de Aveiro e Ovar, este fator pode influenciar positivamente a procura habitacional da população residente e de população nova, que face aos preços e oferta existente nos concelhos limítrofes poderá optar por fixar-se na Murtosa.
- Verifica-se a necessidade de dinamização do mercado de arrendamento, pois sem uma aposta continuada no ramo imobiliário, a atração e a fixação de população mais jovem poderá ser mais difícil.

2.3 CARÊNCIAS HABITACIONAIS E DIFICULDADES DE ACESSO À HABITAÇÃO

Nesta fase procede-se a uma análise das dinâmicas habitacionais do concelho da Murtosa, 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 NA MURTOSA

O concelho da Murtosa é constituído por 4 freguesias: Bunheiro, Monte, Murtosa e Torreira, estendendo-se por um vasto território de 73,09 km² (INE, 2020), dividido, longitudinalmente, pelo canal de Ovar da Ria de Aveiro. A parte nascente (freguesias do Bunheiro, Monte e Murtosa) é limitada a nordeste pelo concelho de Estarreja e a sul pelos concelhos de Albergaria-a-Velha e Aveiro e a parte poente (freguesia da Torreira) é limitada a norte por Ovar e a sul de Aveiro, a este pela ria de Aveiro e a oeste pelo oceano Atlântico.

O concelho da Murtosa situa-se na faixa atlântica da Região Centro de Portugal, integrado na Comunidade Intermunicipal da Região de Aveiro, distando cerca de 60km do Porto e 30km de Aveiro. Deste modo, as características físicas do território e fáceis acessos contribuíram para uma tendência de integração. Ainda, nos últimos anos, a melhoria das condições de acessibilidade rodoviária e aposta na mobilidade suave constituiu-se como uma mais-valia para a Murtosa, tornando-o num concelho ainda mais atrativo.

Relativamente à distribuição da população residente, a freguesia da Murtosa destaca-se com a concentração de 33% da população residente, sendo a sede de concelho, e assumindo características mais urbanas. Também a freguesia da Torreira se constitui um importante centro populacional, com 2 909 murtosenses, o que reflete 28% da população total. Em consonância com a ocupação, a freguesia da Murtosa é a que concentra a maior percentagem de população empregada, correspondente a 30%, seguida da freguesia da Torreira (29%), segundo o INE (2011).

A ocupação do território tende a estender-se ao longo das principais vias rodoviárias, sendo os movimentos pendulares realizados predominantemente através do automóvel (54%) e de bicicleta (17%) (INE, 2011). Apesar da predominância da utilização do automóvel como principal meio de transporte, a Murtosa é servida por duas linhas de transportes públicos, asseguradas pela empresa Auto-Viação da Murtosa: a linha entre Estarreja e a Murtosa e a linha entre a Murtosa e a Torreira. A breve trecho, no âmbito da estratégia regional de mobilidade, será implementada a reformulação da rede de transporte público, com incremento de linhas e de oferta deste serviço.

Do ponto de vista económico, embora a agricultura, a pesca e a indústria sejam muito relevante, destaca-se o crescimento do setor do turismo. Deste modo, o setor terciário é o que concentra a maior percentagem de população empregada (52%) (Pordata, 2011).

Um dado a destacar é o facto de se verificar um aumento de 7% nas novas empresas entre 2016 e 2019, e o consequente aumento de 16% do número de trabalhadores por conta de outrem no concelho, entre 2009 e 2019. Desta maneira, a fixação de população empregada no concelho poderá constituir-se um dos grandes desafios do Município no âmbito da promoção de respostas habitacionais, pelo que a habitação se assume como um fator fundamental na melhoria da qualidade de vida da população residente assim como na capacidade de atrair e fixar novos residentes. O acesso a uma habitação digna e o território onde se localiza são fatores essenciais no combate à pobreza e exclusão social e à promoção da coesão socioespacial. Tendo em conta esta premissa, e todos os esforços desenvolvidos ao longo dos anos pelo Município na promoção da dignidade e integração social da população mais carenciada, torna-se essencial um olhar sobre as situações que ainda carecem de resposta. Neste sentido, são identificados casos prioritários no âmbito das carências habitacionais, estando estes dispersos pelo concelho, e com enfoque na existência de núcleos precários na freguesia da Torreira.

De modo geral, estas carências constituem-se em situações graves de insalubridade e insegurança. Além das insuficiências habitacionais ao nível estrutural, os agregados familiares que nelas habitam são grupos socialmente mais vulneráveis. A estes estão ainda associados baixos rendimentos e baixas qualificações, com repercussões diretas no emprego.

Estão identificados como casos prioritários, no âmbito das carências habitacionais, 213 famílias, concentradas maioritariamente na freguesia da Torreira. Estas concentram 65% do total de famílias sinalizadas como se observa na seguinte tabela:

Tabela 9 - Distribuição das situações de carência habitacional por freguesia

Freguesias	Nº de Famílias	Nº de Pessoas
Bunheiro	26	73
Monte	12	30
Murtosa	37	80
Torreira	138	404
Total	213	587

A freguesia da Torreira é aquela que concentra mais famílias, com 138 agregados em carência habitacional. Tem um território de 31,46 km² (INE, 2020), 2 908 habitantes (INE, 2022), o que representa 28% da população do concelho, e densidade populacional de 92,43 hab./km². Esta informação pode

justificar-se pelo facto da totalidade do parque habitacional social do Município se situar na presente freguesia. A Torreira é, também, a segunda freguesia com mais população no concelho (28%) e um grande polo dinamizador do mesmo por se localizar próximo do mar e da ria.

A freguesia da Murtosa é a segunda com mais agregados sinalizados, correspondente a 17% dos agregados familiares em situação de carência habitacional. A Murtosa assume um carácter central no concelho, concentrado 33% da população residente, totalizando 3 503 residentes (INE, 2022). Dispondo de diversos equipamentos e com menos constrangimentos do ponto de vista das acessibilidades devido à sua proximidade de núcleos urbanos e ligações rodoviárias com elevado relevo na proximidade com o Norte e Centro de Portugal, apresentando um nível adequado de infraestruturas ao nível de equipamentos e serviços a par de acessos rodoviários.

As freguesias de Bunheiro e do Monte concentram 18% dos agregados sinalizados. A freguesia de Bunheiro totaliza 2 497 habitantes, representando, 24% da população concelhia (INE, 2022), 24,79 km² de área e uma densidade de 100,7 habitantes por km². A freguesia do Monte é a localidade com menor número de residentes, totalizando 1 568 habitantes, o que consiste em 15% da população concelhia (INE, 2022), sendo também aquela na qual se identificam menos agregados. Destacam-se, nas duas freguesias referidas, como principais constrangimentos, a questão das acessibilidades e da mobilidade das pessoas com consequências na capacidade de acesso a bens e serviços.

2.3.1.2 SITUAÇÃO ATUAL DA HABITAÇÃO LOCAL

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

- Pela dificuldade de acesso ao mercado habitacional devido à inflação dos preços, escassez de oferta, principalmente no que concerne ao arrendamento, degradação do edificado e incapacidade financeira dos residentes para as reabilitar.
- As famílias enfrentam graves problemas financeiros e, por conseguinte, sociais e de habitabilidade, por via da falta de emprego, situação que se agravou com a pandemia COVID-19. Identificam-se vários agregados familiares com baixos recursos financeiros, designadamente pensionistas, beneficiários de Rendimento Social de Inserção, no desemprego, e com baixa escolaridade. Situações que impedem que essas famílias consigam promover e aceder a habitações dignas.
- Identificam-se casos de insalubridade e insegurança, em que as habitações têm graves insuficiências em termos de cobertura, casa de banho, saneamento e isolamento térmico.

- Pouca oferta de arrendamento, apesar de, em algumas freguesias, existirem muitas habitações abandonadas e degradadas.
- Para além da carência financeira, algumas famílias enfrentam, ainda, problemas ao nível da gestão familiar, relacionado com o consumo excessivo de álcool e problemas do foro mental.
- Necessidade de reabilitação de habitações com tipologias adequadas, sem barreiras arquitetónicas e com rendas que correspondam às necessidades das famílias, nomeadamente, ao nível da adequação para pessoas idosas com mobilidade reduzida.

2.3.1.3 FAMÍLIAS SINALIZADAS E PEDIDOS DE HABITAÇÃO E AUXÍLIO

O concelho da Murtosa tem sinalizadas 213 famílias em situação de carência habitacional.

Analisando a condição face ao emprego dos elementos que constituem os agregados familiares, verifica-se que a sua maioria são pescadores (14%), dos quais se desconhecem os vínculos laborais, e estudantes (14%), observando-se, respetivamente, 84 elementos. Segue-se a percentagem de trabalhadores por conta de outrem (9%), correspondente a 54 indivíduos. De notar que os trabalhadores por conta de outrem desenvolvem na sua maioria atividades de baixa qualificação profissional, o que se traduz numa baixa remuneração mensal, e reflete a situação de carência financeira destas famílias.

Entre os elementos dos agregados identificados em carência habitacional, destacam-se 8% pensionistas e 7% reformados. Com uma representatividade de 4%, verificam-se os/as domésticos/as, seguido de 2% desempregados e de 1% dos casos em que estas situações não se aplicam. Por fim, 0,3% de trabalhadores por conta própria.

Tabela 10 - Situação face ao emprego dos elementos das famílias sinalizadas

Emprego	Valor absoluto	Valor relativo
Pescador (cujos vínculos são desconhecidos)	84	14%
Estudante	84	14%
Trabalhador por conta de outrem	54	9%
Desempregado	14	2%
Reformado(a)	41	7%
Pensionista	46	8%
Doméstico(a)	21	4%

Não se aplica	4	1%
Trabalhador por conta própria	2	1%
S/informação	237	40%
Total	587	100%

No que diz respeito às tipologias das famílias identificadas, verifica-se que na sua maioria se tratam de agregados familiares nucleares com filhos (29%), seguido de agregados isolados (21%), agregados alargados (19%), agregados nucleares (12%) e agregados monoparentais (11%).

Tabela 11 - Tipologia das famílias sinalizadas

Tipologia agregados	Nº de famílias	Nº de pessoas
Agregados isolados	44	44
Nucleares com filhos	62	230
Agregados alargados	41	162
Nucleares	26	52
Monoparentais	24	54
Sem informação	16	45
Total	213	587

Atualmente, verifica-se que o envelhecimento da população residente no concelho está refletido no aumento do Índice de Envelhecimento que, entre 2011 e 2020, passou de 124,7 para 152,5 (INE, 2020). Verifica-se, assim, ao nível do concelho, o acompanhamento da tendência regional de diminuição do número de jovens e o aumento do número da população idosa. Neste âmbito, refira-se que, de acordo com os Censos de 2011, o índice de dependência dos idosos, na Murtosa, é de 30,8 idosos por cada 100 pessoas em idade ativa. Importa salientar que, neste dado, o concelho está abaixo da média nacional que é de 35 idosos por cada 100 jovens, observando-se a uma estrutura etária a evidenciar níveis de envelhecimento relativamente baixos face à Região de Aveiro.

Não obstante o fenómeno do envelhecimento reflete-se nas famílias sinalizadas, incidindo uma parte significativa das pessoas em situação de carência habitacional sobre população idosa que vive sozinha. Sabendo que o envelhecimento populacional é um fenómeno social, é fundamental desenvolver respostas capazes de responder a este problema dada a tendência de aumento destas faixas etárias na composição sociodemográfica do concelho. Estas pessoas, são frequentemente confrontadas com perda de autonomia e consequentemente, tendem a isolar-se perdendo as interações sociais familiares.

Atualmente, a Murtosa possui 133 fogos de habitação social, estando grande parte ocupados, não existindo, capacidade para dar resposta às necessidades de habitação que se fazem sentir no concelho.

Tabela 12 – Habitação social e ocupação

Total de Fogos	Fogos ocupados/arrendados	Fogos de habitação social vagos
133	129	4

Outro fator relevante na caracterização das famílias identificadas em situação de carência habitacional é o seu regime de ocupação atual. A este nível, verifica-se que 57% das famílias residem em habitações sociais, 17% são proprietárias das habitações, 12% está em habitação cedida por amigos ou familiares, 10% em ocupação ilegal e 4% são arrendatários.

2.3.2 ACESSO À HABITAÇÃO

2.3.2.1 TAXAS DE ESFORÇO

Tendo como referência o Indexante de Apoios Sociais (IAS), é realizada uma análise da capacidade financeira das famílias no acesso ao mercado de arrendamento. O programa 1º Direito define carência financeira quando o Rendimento Médio Mensal Bruto corrigido pela sua dimensão e composição é inferior a 4 vezes o IAS (1 921,72€). 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 (1º semestre de 2021) no mercado de arrendamento para o concelho da Murtosa (3,76€) tendo por base a média do m² das tipologias T3 (tipologias com maior oferta disponível no concelho).

Tabela 13 - Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.)

Rendimento		Mensalidade para Arrendamento	Renda Apoiada		Porta de Entrada		Renda Acessível	
		214 m ² 3,76€/m ² T3	T.E	Renda máx.	T.E	Renda máx.	T.E	Renda máx.
1 IAS	480,43€	804,64€	23%	110,50€	25%	120,11€	35%	168,15€
2 IAS	960,86€	804,64€	23%	221,00€	25%	240,22€	35%	336,30€
2,5 IAS	1 201,08€	804,64€	23%	276,25€	25%	300,27€	35%	420,38€

3 IAS	1 441,29€	804,64€	23%	331,50€	25%	360,32€	35%	504,45€
3,5 IAS	1 681,51€	804,64€	23%	386,75€	25%	420,38€	35%	588,53€
4 IAS	1 921,72€	804,64€	23%	442,00€	25%	480,43€	35%	672,60€

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

Os dados retratam as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento para os escalões de mais baixos rendimentos. A relevância desta questão pode ser aferida através do indicador relativo ao rendimento bruto declarado do agregado fiscal (deduzido do IRS liquidado) publicado pelo INE relativo a 2019, a partir do qual se verifica que 20% dos agregados fiscais têm um rendimento médio mensal disponível máximo de 480,25€ e 40% dos agregados obtêm um rendimento anual inferior a 9 155€, correspondente a um rendimento médio mensal de 762,92€.

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

Tabela 14 - Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologia que regista mais oferta disponível

Rendimento	Renda Mediana de Arrendamento
	T3
1 IAS	167%
2 IAS	84%
2,5 IAS	67%
3 IAS	56%
3,5 IAS	48%
4 IAS	42%

Perante o exposto, conclui-se que nenhuma família com rendimento até 4 vezes o IAS consegue aceder ao mercado do arrendamento com taxas de esforço adequadas, tendo em conta os valores máximos de renda suportável para os agregados indicados pelos programas de apoio à renda e o seu rendimento disponível.

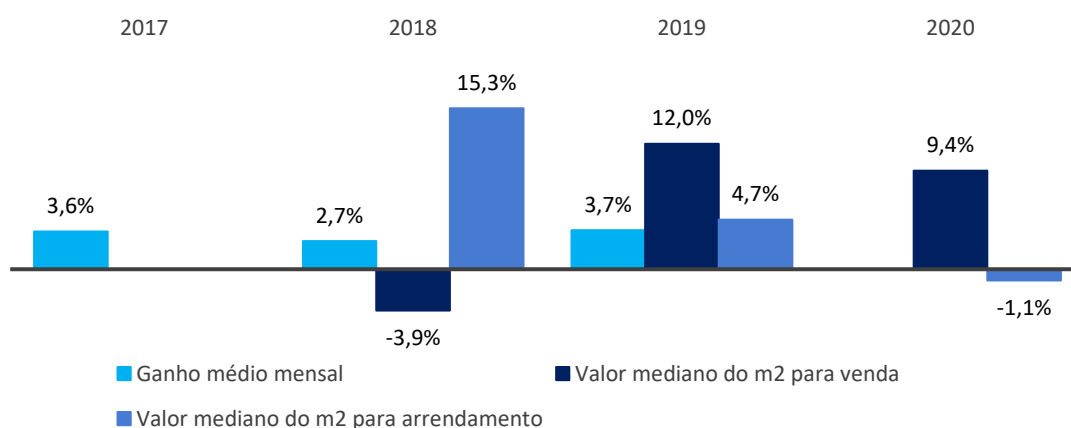
2.3.3 DESENCONTROS

2.3.3.1 PREÇOS

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

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

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



Nota: os dados relativos ao Ganho médio mensal mais recentes correspondem a 2019. Dada a falta de informação estatística sobre o arrendamento no concelho é usado o valor disponível para a sub-região do Alto Tâmega.

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

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

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

A freguesia da Torreira é a que concentra mais famílias sinalizadas (65%). Esta realidade é explicada em parte, pelo facto de esta freguesia concentrar o maior número de habitações sociais, estando estas degradadas, apresentando, necessidade de reestruturações profundas. Assim, verifica-se uma tendência de permanência de população mais idosa e mais empobrecida, nomeadamente, pescadores ou indivíduos dependentes do trabalho da ria, sendo que estes trabalhadores têm tendência para possuir vínculos de trabalho mais precários.

Com localização mais central e acessibilidades privilegiadas, na freguesia da Murtosa os agregados beneficiam de maior facilidade de acesso aos principais equipamentos e serviços. A sua rede rodoviária contribui para uma boa integração dos núcleos habitacionais no tecido urbano, facilitando em certa medida a mobilidade da população nas zonas centrais do concelho e concelhos limítrofes. Este fator é absolutamente preponderante no acesso às instituições de ensino e ao mercado de trabalho refletindo-se necessariamente na dinâmica económica das freguesias. De realçar que o concelho da Murtosa é o concelho nacional com maior expressão de movimentos intraconcelhios realizados através da bicicleta. A freguesia da Murtosa regista 17% dos casos de famílias em carência habitacional também devido ao facto de possuir o maior número de habitantes, sendo que se trata do “coração do Concelho”. É a freguesia que integra a “cidade-sede”, onde se localiza os serviços públicos fundamentais à dinâmica do Município. Atualmente, esta sede é regida pelo comércio e serviços, cujos postos de trabalho acolhem pessoas do concelho da Murtosa e dos concelhos limítrofes.

As necessidades habitacionais das famílias sinalizadas nas freguesias menos urbanas do concelho são, também, influenciadas pela sua localização, acumulando às vulnerabilidades habitacionais, um risco de exclusão mais elevado. Os equipamentos e os serviços disponíveis são em menor número e a mobilidade encontra-se condicionada pelas acessibilidades existentes, nomeadamente a escassez de transportes públicos. A estes fatores acrescem as baixas qualificações da população socialmente desfavorecida e o isolamento populacional natural das destas áreas.

As situações habitacionais indignas identificadas por grau de urgência são:

1. **Insalubridade e insegurança:** deve-se sobretudo ao avançado grau de degradação do edificado, ao nível dos telhados e paredes, isolamento térmico, infiltrações e humidade, com consequências na saúde dos residentes. Destaca-se, também, pela ausência de cobertura, casa de banho, saneamento e

isolamento térmico em algumas habitações sinalizadas.

2. **Precariedade:** explica-se, sobretudo, pelo facto de parte das famílias sinalizadas se encontrarem em habitações cedidas por familiares/amigos e em ocupação ilegal. Neste âmbito, constata-se uma parte da população em situação de carência habitacional que acumula às graves vulnerabilidades económicas, baixa escolaridade e longos períodos de desemprego, o que resulta em que parte das famílias em situação de carência resida em habitação cedida por familiares e amigos. Contudo, importa referir que estas acumulam às graves vulnerabilidades económicas, disfunções familiares, com destaque para o consumo excessivo de álcool, défices cognitivos e problemas do foro mental;
3. **Sobrelotação:** as situações de sobrelotação ocorrem devido ao aumento dos elementos de agregado e consequente inadaptação da habitação ao número de residentes;
4. **Inadequação:** resulta da existência de barreiras arquitetónicas, particularmente exacerbadas pela elevada representatividade de população idosa sinalizada.

2.3.3.3 TIPOLOGIAS

Analisando as tipologias adequadas às famílias, verifica-se que a maioria dos agregados necessita de habitações de tipologia T2 (49%), visto que uma grande parte das famílias em carência habitacional na Murtosa se constitui por um casal com filho(s), seguida das tipologias T3 (27%). As tipologias T1 e T4 ou mais concentram 24% (T1=19% e T4 ou mais=5%) das tipologias necessárias dos agregados sinalizados. Tendo em conta a oferta do parque habitacional do concelho, verifica-se que existe uma ligeira desadequação da oferta de tipologias, dado que a maioria dos fogos corresponde às tipologias T3 (47%), seguidas da tipologia T2 (29%), T4 ou mais (16%) e, por fim, a tipologia T1 (9%). Contudo, segundo a análise das tipologias adequadas, a que se verifica com maior frequência nas carências é a tipologia T2, T3 e T1.

Neste âmbito, não é possível fazer a análise relativamente à oferta de habitações para arrendamento, dada a escassez de oferta à data do presente estudo. Deste modo, tanto na oferta de habitação social como no mercado de arrendamento, verifica-se que a oferta é insuficiente para satisfazer as necessidades habitacionais das famílias sinalizadas.

Tabela 15 - Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar por tipologia entre 2011 e 2020 (%)

Tipologias dos fogos	T0 e T1	T2	T3	T4
	3%	28%	47%	22%

Fonte: INE, 2020

Se observarmos o mercado de construção de novos edifícios no concelho da Murtosa, no período de 2011-2020, verificasse um ligeiro desencontro entre as tipologias necessárias para dar resposta às carências habitacionais no que concerne às tipologias T1 e T4 ou mais.

2.3.4 MOTIVOS DOS PEDIDOS POR TIPO DE CARÊNCIA HABITACIONAL

De acordo com a análise dos agregados familiares identificados pela autarquia em carência habitacional, verifica-se que a sua maioria reside em habitação social, o que revela a preocupação por parte do Município em fazer face a uma parte da população que, por si só, não conseguiria obter uma habitação própria nem tão pouco promover a sua reabilitação. Paralelamente, uma parte considerável dos pedidos efetuados foram realizados por proprietários das habitações, o que revela, igualmente, alguma incapacidade de fazer face às despesas com habitação, nomeadamente, de promover a sua reabilitação.

Verifica-se que a maioria dos pedidos se encontra em situação de insalubridade e insegurança, cujas habitações apresentam fissuras nas paredes, na cobertura, humidade e infiltrações, necessidade de obras na cozinha, a par da ausência de casa de banho. Desta forma, o motivo de carência com mais casos sinalizados de acordo com os critérios de elegibilidade recai sobre a Insalubridade e insegurança com 70% dos casos, representativo de 150 famílias, das quais 121 em habitação social e 29 proprietários.

De seguida, e intimamente ligada à carência financeira e à necessidade de proceder à reabilitação das habitações, surgem, também, os agregados que enfrentam situações de precariedade. As famílias em precariedade estão, frequentemente, associadas ao risco de despejo pela incapacidade de suportar as despesas e a situações de desemprego prolongado que as empurra para situações de cedência de habitações degradadas. Deste modo, uma grande percentagem das famílias sinalizadas enfrenta uma situação de precariedade (27%), sendo que 25 famílias estão a residir em habitação cedida por familiares/amigos, 27 residem em ocupação ilegal e 6 agregados residem em habitações arrendadas.

Com menor frequência encontram-se 3 agregados proprietários das suas habitações, a residir em sobrelotação (2%), e outros 2 agregados arrendatários em inadequação (1%).

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

Tabela 16 - Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados

Situação de Carência Habitacional	Regime de Ocupação	Nº de Famílias	Nº de Pessoas
Insalubridade e Insegurança	Habitação Social	121	360
	Proprietário	29	59
Precariedade	Cedência por parte de familiares e amigos	25	54
	Ocupação ilegal	27	73
	Arrendamento	6	13
Sobrelotação	Proprietário	3	22
Inadequação	Arrendamento	2	6
Total		213	587

2.3.5 SÍNTESE

De acordo com os objetivos:

Carências Habitacionais		Fonte
<i>Pessoas e famílias em situação habitacional indigna</i>	Estão identificadas 213 famílias em situação de carência habitacional, correspondente a um total de 587 pessoas. Destas, 56% dos agregados residem em habitação social, 15% são proprietários, 12% estão em regime de cedência de habitação por amigos e familiares, 13% encontram-se em ocupação ilegal e 4% dizem respeito a situações de agregados em arrendamento.	<i>Câmara Municipal</i>
<i>Taxas de Esforço</i>	Nenhuma família com rendimento até 4 vezes o IAS consegue aceder ao mercado do arrendamento com taxas de esforço adequadas, tendo em conta os valores máximos de renda suportável para os agregados indicados pelos programas de apoio à renda e o seu rendimento disponível.	<i>Portal de anúncios imobiliários Idealista</i> <i>Portaria 24/2019, 2019-01-17 - DRE</i>

<i>Desencontro de preços</i>	Verifica-se que existe um desencontro entre o ganho médio dos trabalhadores por conta de outrem e os preços praticados no mercado imobiliário.	<i>Portal de anúncios imobiliários Idealista</i> <i>Instituto Nacional de Estatística</i>
<i>Desencontro de localização</i>	No que respeita à localização constata-se que as áreas de intervenção prioritária com maior número de sinalizações, se situam na freguesia da Torreira. Dada a sua inserção na malha urbana, conclui-se que o acesso a bens e serviços está comprometido sobretudo devido aos baixos rendimentos das famílias.	<i>Câmara Municipal</i> <i>Lista de famílias em carência habitacional</i> <i>Visita ao parque habitacional</i>
<i>Desencontro de tipologias</i>	Ocorre um ligeiro desencontro da oferta de tipologias, dado que a maioria dos fogos corresponde às tipologias T3 (47%), seguidas da tipologia T2 (29%), T4 ou mais (16%) e, por fim, a tipologia T1 (9%). Contudo, segundo a análise das tipologias adequadas às famílias sinalizadas, a que se verifica com maior frequência nas carências é a tipologia T2, T3 e T1.	<i>Câmara Municipal</i> <i>Lista de famílias em carência habitacional</i> <i>Portal de anúncios imobiliários Idealista</i>

2.4 ANÁLISE SWOT

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

Tabela 17 - Análise SWOT do parque habitacional

FORÇAS	FRAQUEZAS
A riqueza ambiental, paisagística e de recursos naturais, e o potencial turístico, resultante da extensa área de praias 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, assim como os investimentos ao nível da requalificação urbana, sustentabilidade e empreendedorismo.	- A idade média dos edifícios, à data dos últimos censos (2011), corresponde a 40,53 anos. 51% dos alojamentos familiares clássicos têm 40 ou mais anos. - Pouca dinâmica do mercado de arrendamento, que se reflete na escassez da oferta.

• Atratividade do concelho pelas suas características físicas e fáceis acessos. • Aumento de 7% nas novas empresas entre 2016 e 2019, e o consequente aumento de 16% do número de trabalhadores por conta de outrem no concelho, entre 2009 e 2019, a par dos investimentos, tanto a nível social, educacional e ambiental refletem maior a dinâmica social e económica. • A Murtosa pratica preços por m² inferiores aos concelhos limítrofes de Ovar e Aveiro (INE, 3º trimestre de 2021). • Inversão da tendência de saldo migratório negativo a partir de 2018, que se explica pelo aumento pela chegada de novos residentes ao concelho. • Capacidade de atrair e reter população num contexto nacional de assinalável retração.	• Entre o primeiro trimestre de 2016 e o terceiro trimestre de 2021, verifica-se um aumento global dos preços de venda de habitações correspondente a 42% (INE, 2021). • Dependência do transporte privado para a realização de deslocações dentro do 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.
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
• A evolução positiva na população residente, desde 2018 poderá contribuir para o aumento da procura habitacional. • A localização do concelho no coração da Ria, na periferia dos grandes eixos viários e ferroviários, e a sua riqueza territorial e paisagística, expressa numa dicotomia terra-água, induz a uma economia baseada nos recursos endógenos, em que a dimensão ambiental permite uma base económica diversificada e a oferta de áreas habitacionais distintas com elevado potencial de atração e fixação de pessoas, num contexto regional dominado pela presença da indústria pesada. • A existência de edifícios vagos com necessidade de reabilitação com potencial de resposta integrada para famílias	• A existência de uma quantidade avultada de residências sazonais poderá ser, uma ameaça à fixação de população dada a escassez de habitações disponíveis para oferta. • O fenómeno do envelhecimento reflete-se nas famílias sinalizadas, incidindo uma parte significativa das pessoas em situação de carência habitacional sobre população idosa que vive sozinha. • Comparado com os concelhos limítrofes, a Murtosa é o terceiro concelho com o valor mediano de venda por m² mais elevado. • No período em análise, de 2017 a 2020, a propensão crescente do ganho médio

sinalizadas e oportunidade de reabilitação urbanística (6,78%).	mensal da população residente no concelho da Murtosa encontra-se tendencialmente abaixo da variação do valor mediano das vendas e de arrendamento por m² de alojamentos familiares. Deste modo, verifica-se uma tendência de desencontro entre a taxa de variação do ganho médio mensal dos agregados e a taxa de variação dos preços praticados. • Tendo em conta a oferta do parque habitacional do concelho, verifica-se que existe uma desadequação da oferta de tipologias, dado que a maioria dos fogos corresponde às tipologias T3 (47%), seguidas da tipologia T2 (29%), T4 ou mais (16%) e, por fim, a tipologia T1 (9%). Contudo, segundo a análise das tipologias adequadas, a que se verifica com maior frequência nas carências é a tipologia T1. • Entre 2009 e 2020, verifica-se uma perda quase continua de jovens residentes no município entre os 20 e os 34 anos de idade (-13%), no entanto, no ano de 2020, ocorre um ligeiro crescimento de 3% no número de jovens murtosenses, correspondente a 1883 jovens.
--	---

2.4.1 SÍNTESE

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

Tendo por base o conjunto de constrangimentos e ameaças enunciadas, conclui-se sobre a importância de tirar o máximo partido das oportunidades a partir dos pontos fortes registados e ao mesmo tempo da relevância que uma Estratégia Local com soluções habitacionais de impacto pode trazer para o desenvolvimento social e urbano do concelho.

Identificar e interpretar as oportunidades e benefícios de um território traduz-se na necessidade de obter respostas em linha com a realidade local.

A este nível o facto de o preço dos imóveis no concelho ser tendencialmente mais baixo face aos concelhos limítrofes de Ovar, e Aveiro, mais populosos, acompanhado pelo aumento da dinâmica empresarial, evidenciada pelo aumento do número de novas empresas e trabalhadores por conta de outrem, assumem-se fatores propícios à atração e fixação de residentes. A este respeito verifica-se o aumento do saldo migratório nos últimos 2 anos.

Estas condições, combinadas com os restantes investimentos realizados pelo Município, especialmente no setor da educação, ação social, sustentabilidade e empreendedorismo, vêm reforçar essa capacidade de retenção dos residentes e atração de nova população para o território. Torna-se, assim, essencial que a habitação possa ajustar-se às necessidades e aspirações dos seus residentes, enquanto fator de coesão económico e social. Aliando estas questões aos apoios financeiros atualmente existentes, verifica-se uma oportunidade de dinamização territorial e de mitigação das questões associadas à carência habitacional das famílias em situação indigna.

Desenvolver um concelho mais atrativo ao nível habitacional passa também pela capacidade de aproveitar as oportunidades existentes, pelo que se pretende um desenvolvimento assente numa alternativa habitacional para a Murtosa, que poderá beneficiar a este nível da existência de edifícios vagos com necessidade de reabilitação com potencial de resposta integrada para famílias sinalizadas e oportunidade de reabilitação urbanística e em simultâneo da própria localização do concelho no coração da Ria, com uma vasta oferta no âmbito do setor terciário, nomeadamente do turismo.

Por outro lado, um parque habitacional degradado, com uma idade média de 40,53 anos, associado ao número de fogos desocupados, tem como sintomas mensuráveis uma escassa oferta habitacional, especialmente no âmbito do mercado de arrendamento. No concelho, o valor mediano de venda por m² é mais elevado face aos concelhos limítrofes de Estarreja e Albergaria-a-Velha.

O impacto destas condicionantes poderá limitar a fixação e atração de residentes, sobretudo, na faixa etária com maior impacto na sustentabilidade económica e demográfica do município a médio/longo prazo, observando-se, também, neste âmbito um envelhecimento contínuo da população residente. Associado a esta dificuldade, note-se o desencontro entre a variação do rendimento disponível das famílias e os preços praticados no mercado imobiliário, sendo que a escassa oferta no mercado de arrendamento exige que os agregados em situação de vulnerabilidade social, não consigam aceder ao arrendamento, encontrando-se em causa o acesso a uma habitação digna.

Verifica-se que a população está heterogeneamente distribuída, o que pode configurar um obstáculo à consolidação de núcleos urbanos bem integrados na malha urbana com proximidade aos serviços e equipamentos designadamente de saúde, escolares e comércio. A agudizar esse processo de consolidação está a elevada dependência do transporte privado para a realização de deslocações no concelho, que pode refletir-se em dificuldades no acesso aos bens e serviços da população mais vulnerável que se encontra limitada por dificuldades financeiras e acumula dificuldades de mobilidade.

Por fim, refira-se, ainda, que não existe habitação social disponível para fazer

face às necessidades de realojamento identificadas, e que o mercado habitacional está desajustado face à capacidade financeira dos agregados, inclusive ao nível das tipologias disponíveis, em particular para agregados compostos por um elemento e monoparentais, pelo que o concelho necessita de adotar estratégias concertadas para mitigar essas situações.

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

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

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

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

2.5 LINHAS PRIORITÁRIAS DE INTERVENÇÃO

Partindo do diagnóstico realizado, as prioridades de intervenção são:

1. Melhoria das condições de habitação, através da promoção da reabilitação do parque edificado privado e público, e em simultâneo, a proteção e promoção da valorização do património cultural e natural;
2. Requalificação dos bairros sociais e resolução dos constrangimentos relacionados com a construção ilegal;
3. Mobilização dos proprietários de fogos vagos e devolutos para negociar reabilitação e prática de arrendamento acessível, promovendo o mercado de arrendamento no concelho;
4. Promoção de habitação no regime de Habitação de Custos Controlados para população jovem para venda ou arrendamento;
5. Qualificação de áreas urbanas especialmente vulneráveis e a melhoria da mobilidade interna promovendo a inclusão e a coesão social.
6. Criação de condições de atração e de fixação de população no centro, invertendo a lógica de crescimento urbanístico que foi, progressivamente, afastando as pessoas dos centros tradicionais.

2.6 POLÍTICA MUNICIPAL

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

- Melhorar as condições da habitação a qualidade de vida da comunidade local através do acesso a uma rede integrada de equipamentos e respostas sociais e através do apoio a processos contínuos de empreendedorismo e inovação social;
- Criar e ativar âncoras de dinamização urbana multifuncionais, que se afirmem como polos económicos, sociais e culturais renovados e contribuam para a vitalização dos espaços urbanos e para o reforço da qualidade de vida da comunidade local;
- Requalificar os espaços públicos e incrementar a mobilidade urbana com especial enfoque nos modos suaves e valorizar a integração dos

espaços rurais e de transição (urbano-rurais) como elementos estruturantes do aglomerado;

- Reintegrar espaços públicos devolutos nas dinâmicas urbanas e promover a sua apropriação por parte da comunidade, através da reconversão física e/ou funcional;
- Valorizar a ligação do aglomerado urbano com a sua envolvente natural e espaços de suporte à atividade económica situados fora do perímetro urbano;
- Promover condições de usufruto integrado e inclusivo das centralidades da ARU;
- Promover a afirmação de uma imagem urbana mais coerente, mais atrativa e mais agradável que motive os residentes e o interesse de eventuais visitantes e investidores;
- Incentivar e motivar a reabilitação do edificado abandonado e degradado e promovendo, assim, a atração e fixação de gente e de atividades de animação (comércio e serviços) no centro;
- Criar e fomentar a afirmação de uma centralidade urbana que se assuma como um dos principais lugares de encontro e de sociabilidade urbana;
- Afirmar o centro como lugar e sítio agradável, atrativo e o mais socialmente justo e solidário possível;
- Intervir sobre o espaço público adotando soluções de pavimento que garantam o uso e a fruição por todos (espaço universal e incluso) e que garanta condições de mobilidade amigáveis e para todos;
- Requalificar equipamentos devolutos e/ou em mau estado de conservação, promover a sua revitalização e refuncionalização para a prestação de serviços públicos diferenciados;
- Qualificar o território polinucleado constituído por três centralidades - Pardelhas, Monte e Murtosa - valorizando complementaridades funcionais e consolidando um espaço urbano atrativo para os residentes e para a fixação de atividades económicas;
- Garantir o equilíbrio ecológico através do reforço da estrutura verde urbana, criando espaços de lazer e corredores verdes.

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

São assim privilegiadas as soluções de reabilitação das habitações para os agregados proprietários das habitações, da habitação social do Município e da Casa da Misericórdia, a promoção da construção nova promovendo a consolidação de núcleos urbanos, e a sensibilização de proprietários de fogos vagos para a sua reabilitação e promoção de oferta habitacional no concelho, nomeadamente do mercado de arrendamento acessível. Será importante que os proprietários de fogos vagos no concelho, possam beneficiar de condições especiais específicas que visem a segurança e o benefício do arrendatário, em particular dos edifícios que constam das Áreas de Reabilitação Urbana do concelho (Murtosa, Monte e Pardelhas).

Não obstante os vários apoios promovidos aos munícipes no âmbito da habitação, olhando ao número de famílias em situação de carência habitacional e a oferta disponível no parque de habitação social será imperativo recorrer à promoção de nova habitação.

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

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

Incentivos Financeiros:

Redução de 75% do valor das taxas de entrada e apreciação de processos de obras, relativos a ações de reabilitação realizadas em imóveis localizados na ARU da Murtosa previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas em vigor, podendo, em sede de ORU esta percentagem atingir 90%;

Redução de 85% do valor das taxas inerentes à emissão de alvará de licença de obras ou à admissão de comunicação prévia de obras relativas a ações de reabilitação realizadas em imóveis localizados na ARU da Murtosa, previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas em vigor;

Isenção de taxas referentes à ocupação do espaço público, associado ao processo de reabilitação dos imóveis localizados na ARU da Murtosa.

Benefícios Fiscais:

Imposto Municipal sobre Imóveis – IMI:

Redução de 50 % de imposto municipal sobre imóveis (IMI) para os prédios urbanos localizados na ARU da Murtosa, objeto de ações de reabilitação, por

um período de cinco anos (podendo ser renovável por mais cinco anos), a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, nos termos do n.º 7 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF).

Imposto Municipal sobre Transações – IMT:

Isenção de imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT) para as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano localizado na ARU da Murtosa, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, nos termos do n.º 8 do artigo 71º do EBF.

Imposto sobre Rendimentos Pessoas Singulares – IRS:

Dedução à coleta, em sede de Imposto sobre Rendimento Singular (IRS), com um limite de 500€, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados na ARU da Murtosa (n.º 4 do artigo 71º do EBF).

Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis localizados na ARU da Murtosa, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 5 do artigo 71º do EBF).

Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU da Murtosa. 174 arrendamento de imóveis localizados na ARU da Murtosa, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 6 do artigo 71º do EBF).

Imposto sobre o Valor Acrescentado - IVA

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana (Lista I anexa ao Código do IVA, na redação em vigor).

Além destas, o Município da Murtosa dispõe de um Regulamento de Atribuição de Lotes de Terreno para Autoconstrução, com o objetivo de incentivar a construção nova no território destinado a agregados familiares para habitação própria.

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

03. Soluções para a ELH em Articulação com os Princípios do 1º Direito

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 213 famílias, correspondente a 587 pessoas. 121 agregados residem em habitação social do Município, 32 famílias são proprietárias das habitações, 25 estão em regime de cedência de habitação por amigos/ familiares e pela Igreja, 27 em ocupação ilegal e 8 em arrendamento. Destaca-se a existência de 2 núcleos precários, constituídos por 7 agregados a residir em alojamento não clássico (barraca e construções em alvenaria inacabadas), estando em ocupação ilegal.

Analisando as necessidades das famílias sinalizadas, 159 casos poderão ser alvo de reabilitação no âmbito do 1º Direito, 32 deles enquanto beneficiários diretos, 121 enquanto residentes de habitação do Município, 4 em habitações vagas do Município e 2 em habitações vagas da Santa Casa da Misericórdia da Murtosa. Outras 54 famílias evidenciam necessidade de nova resposta habitacional que passará pela promoção de construção nova em terrenos municipais. Das 60 famílias com necessidade de realojamento, 53 encontram-se em situação de precariedade das quais, 25 sem resposta habitacional a residir em casas cedidas por amigos/familiares e pela Igreja, 27 em ocupação ilegal (alojamento não clássicos) e 6 em arrendamento, correspondentes a casos de insolvência do agregado. As restantes 2 famílias estão em inadequação e arrendamento.

Além de sanar as carências habitacionais das famílias mais vulneráveis, objetiva-se promover o investimento económico e a fixação de população, com vocação para a população ativa, nomeadamente, através da revitalização de espaços urbanos degradados, do edificado abandonado e degradado, com potencial de atração funções urbanas inovadoras e competitivas, capazes de revitalizar o tecido económico e de promover a afirmação de uma imagem urbana mais coerente, mais atrativa. As ações levadas a cabo serão orientadas por uma ótica de valorização da ligação do aglomerado urbano com a sua envolvente natural e espaços de suporte à atividade económica situados fora do perímetro urbano, tendo sempre subjacente, objetivos de sustentabilidade ambiental e eficiência energética.

Tendo em conta o diagnóstico efetuado, as soluções habitacionais a promover passam pela reabilitação das habitações degradadas de edifícios privados e

municipais e a nova construção em terrenos do Município. Apresentam-se as soluções habitacionais a promover de acordo com as necessidades evidenciadas na seguinte tabela:

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

Enquadramento	Regime de ocupação	Situação Indigna	Solução habitacional	Promotor	Nº de pessoas
1º Direito	121 Habitação Social	Insalubridade e insegurança (121)	Reabilitação (72)	Câmara Municipal	200
			Reabilitação (49)		160
	32 Proprietários	Insalubridade e insegurança (29)	Reabilitação (32)	Proprietários	59
		Sobrelotação (3)			22
	25 Cedência por parte de familiares/ amigos e Igreja	Precariedade	Construção (19)	Câmara Municipal	33
			Reabilitação (4)		15
			Reabilitação (2)	Santa Casa da Misericórdia	6
	27 Ocupação ilegal	Precariedade (7 em núcleos precários)	Construção (35)	Câmara Municipal	73
	8 Arrendamento	Precariedade (6)			19
		Inadequação (2)			
Total	213 Famílias				587

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 19 - 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. ▪ Autopromoção⁷	<i>“Identificam-se casos de insalubridade e insegurança, em que as habitações têm graves insuficiências em termos de cobertura, casa de banho, saneamento e isolamento térmico.”</i> <i>“Necessidade de reabilitação de habitações com tipologias adequadas, sem barreiras arquitetónicas e com rendas que correspondam às necessidades das famílias, nomeadamente, ao nível da adequação para pessoas idosas com mobilidade reduzida.”</i> <i>“...avançado grau de degradação do edificado, ao nível dos telhados e paredes, isolamento térmico, infiltrações e humidade, com consequências na saúde dos residentes. Destaca-se, também, pela ausência de cobertura,</i>

⁷ 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.

		<i>casa de banho, saneamento e isolamento térmico em algumas habitações sinalizadas.”</i> <i>“...existência de barreiras arquitetônicas, particularmente exacerbadas pela elevada representatividade de população idosa sinalizada.”</i> <i>“...verifica-se que a sua maioria se encontra em situação de insalubridade e insegurança, cujas habitações apresentam fissuras nas paredes, na cobertura, humidade e infiltrações, necessidade de obras na cozinha, a par da ausência de casa de banho.”</i> <i>“...a idade média dos edifícios à data dos censos de 2011 correspondente a 40,53 anos. 51% dos alojamentos familiares clássicos têm 40 ou mais anos.”</i> <i>“...deficiências de génese construtiva e de conservação, a ausência registada em muitas situações da existência de instalações sanitárias nas habitações, mesmo nas aparentemente convencionais são visíveis questões construtivas com níveis de insegurança e insalubridade decorrentes de paredes e coberturas exteriores em mau estado...”</i> <i>“...natural desgaste dos materiais, visível nos paramentos verticais exteriores, na desadequação dos vãos às exigências regulamentares atuais</i>
--	--	---

		<i>de conforto térmico e no estado das coberturas exteriores já sinalizam um estado de conservação baixo.”</i> <i>“A habitação caracteriza-se, sobretudo, por alojamentos unifamiliares, constatando-se insuficiências construtivas e estado de degradação avançado dos fogos...”</i> <i>“A percentagem de fogos vagos poderá apresentar-se como uma resposta potencial à população que necessite de ser realojada, requalificando o edificado existente em detrimento da expansão urbana.”</i>
PRIORIDADE 2 – CONSTRUÇÃO	▪ Autopromoção (por parte do beneficiário direto). ▪ Construção de prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis no programa 1º direito. ▪ Construção de equipamento complementar.	<i>“...dificuldade de acesso ao mercado habitacional devido à inflação dos preços, escassez de oferta, principalmente no que concerne ao arrendamento...”</i> <i>“... a oferta de arrendamento é reduzida.”</i> <i>“...os dados retratam as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento para os escalões de mais baixos rendimentos.”</i> <i>“Atualmente, o Município possui 133 fogos de habitação social (INE, 2015),</i>

		<i>não existindo, por este facto, capacidade para dar resposta às necessidades de habitação que se fazem sentir no concelho.”</i> <i>“Entre 2009 e 2020, verifica-se uma perda quase continua de jovens residentes no município entre os 20 e os 34 anos de idade (-13%), no entanto, no ano de 2020, ocorre um ligeiro crescimento de 3% no número de jovens murtosenses...”</i> <i>“Os alojamentos de ocupação sazonal correspondem a 45,37%, de acordo com o último período censitário, representativo de 3 464 alojamentos.”</i> <i>“A total desadequação destas construções para o fim a que se utilizadas, impossibilita a sua reabilitação ou reutilização.”</i> <i>“Uma das condicionantes do acesso à habitação no território prende-se com a pouca oferta ao nível do arrendamento, limitando as opções das famílias à aquisição de imóveis.”</i> <i>“...evolução positiva na população residente, que se tem sentido desde o início do século, poderá contribuir para o aumento da procura habitacional...”</i>
--	--	--

3.3 INSTRUMENTOS DE APOIO EM ARTICULAÇÃO COM POLÍTICAS SETORIAIS

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

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

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

Tabela 20 - 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 21 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH

Carências habitacionais	Instrumento	Definição
<i>Atualmente, estão sinalizadas no concelho 213 famílias, correspondente a 587 pessoas em situação de carência habitacional.</i> <i>Os agregados sinalizados dividem-se em 57% residem em habitação social, 15% são proprietários, 12% estão em regime de cedência de habitação por amigos e familiares, 13% encontram-se em ocupação ilegal e 3% dizem respeito a situações de agregados em arrendamento.</i>	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.

<i>7 das famílias identificadas residem em núcleos precários.</i> <i>São visíveis questões construtivas com níveis de insalubridade decorrentes de paredes e coberturas exteriores em mau estado, em que as deficientes condições dos revestimentos exteriores revelam os métodos construtivos.</i> <i>Verifica-se um natural desgaste dos materiais, visível nos paramentos verticais exteriores, na desadequação dos vãos às exigências regulamentares atuais de conforto térmico e no estado das coberturas exteriores.</i> <i>Em alguns casos junto à habitação social acumulam-se construções precárias, ilegais, como extensões das construções originais.</i> <i>Além da carência financeira, 27% das famílias encontra-se em situação de precariedade, sendo que 25 famílias estão a residir em habitação cedida por familiares/amigos, 27 residem em ocupação ilegal e 6 agregados residem em habitações arrendadas.</i> <i>Com menor frequência encontram-se 3 agregados proprietários das suas habitações, a residir em sobrelotação, e outros 2 agregados arrendatários em inadequação.</i>		
<i>Não se aplica.</i>	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.
<i>Analisando a condição face ao emprego dos elementos que constituem os agregados familiares, verifica-se que a sua maioria corresponde a pescadores (14%), dos quais se desconhecem os vínculos laborais, e estudantes (14%), observando-se, respetivamente, 84 elementos. Segue-se a percentagem de trabalhadores por conta de outrem (9%), correspondente a 54 indivíduos. De notar que os trabalhadores por conta de outrem desenvolvem na sua maioria atividades de baixa qualificação profissional, o que se traduz numa baixa remuneração mensal, e reflete a situação de carência financeira destas famílias.</i> <i>Entre os elementos dos agregados identificados em carência habitacional, destacam-se 8% pensionistas e 7% reformados. Com uma representatividade de 4%, verificam-se os/as domésticos/as, seguido de 2% desempregados e de 1% dos casos em que estas situações não se aplicam. Por fim, 0,3% de trabalhadores por conta própria.</i> <i>A escassez de oferta no mercado de arrendamento dificulta o acesso à habitação no concelho, principalmente a população mais jovem que procura emancipar-se e dos agregados que não conseguem aceder a crédito bancário.</i>	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.
<i>Diminuição da população residente.</i>	Chave na Mão - Programa de	Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de

<i>Escassa oferta de habitação para arrendamento.</i>	Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial	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.
<i>O mercado de arrendamento é escasso, o que limita a escolha da população do concelho por esta alternativa habitacional.</i>	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.
<i>Importância de mobilizar os proprietários e investidores para a prática de arrendamento.</i>	Alterações legislativas ao arrendamento urbano	Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.
<i>Não se Aplica.</i>	Da Habitação ao Habitat	Promove a coesão e a integração socioterritorial dos bairros de arrendamento público com vista à melhoria global das condições de vida dos seus moradores.

3.4 ESTIMATIVA FINANCEIRA E ORÇAMENTO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS IDENTIFICADAS E ENQUADRAMENTO DAS POTENCIAIS FONTES DE FINANCIAMENTO

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

- a. Reabilitação dos alojamentos familiares passíveis de recuperação e adaptação pelos proprietários;
- b. Reabilitação de edifícios de habitação social do município e entidades locais;
- c. Promoção de nova construção de habitação social;
- d. Mobilização de proprietários de fogos devolutos para reabilitar e colocar no mercado de arrendamento a custos controlados, beneficiando de contrapartidas fiscais e da segurança do arrendatário.
- e. Promoção de construção a custos controlados contornando a falta de oferta habitacional adequando a oferta à capacidade financeira dos agregados familiares do concelho.

No âmbito das soluções descritas procedeu-se a uma estimativa financeira que contempla a reabilitação de 159 fogos, 32 de beneficiários diretos, 125 de habitação social do Município, 2 de habitação social da Santa Casa da Misericórdia da Murtosa, e a nova construção de 54 fogos em terrenos próprios por parte do Município. Prevê-se ainda a necessidade de promover o realojamento temporário faseado dos agregados familiares, recorrendo-se à solução de arrendamento.

Dessa forma, estima-se um investimento necessário na ordem dos 24 milhões de euros.

Tabela 22 – Estimativa financeira

A_Reabilitação habitação social do Município (74 fogos)

notas		#1	#2		
	Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas totais por tipologia (m²)	Reabilitação € / m²	
Tipologia	m²			1288	
T1	73	8	584	752 192€	
T2	95	46	4 370	5 628 560€	
T3	117	20	2 340	3 013 920€	
Total		74	7 294	9 394 672€	9 394 672€ TOTAL

B_Reabilitação habitação social do Município _ 2010 (51 fogos)

notas		#1	#2		
	Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas totais por tipologia (m²)	Reabilitação € / m²	
Tipologia	m²			600	
T1	73	5	365	219 000€	
T2	95	26	2 470	1 482 000 €	
T3	117	15	1 755	1 053 000 €	
T4	128	5	640	384 000€	
Total		51	5 230	3 138 000€	3 138 000€ TOTAL

C_Reabilitação habitação social Santa Casa da Misericórdia (2 fogos)

notas		#1	#2		
	Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas totais por tipologia (m²)	Reabilitação € / m²	
Tipologia	m²			1300	
T2	95	1	95	123 500€	
T3	117	1	117	152 100€	
Total		2	212	275 600€	275 600€ TOTAL

D_Reabilitação privados (32 fogos)

notas	#1		#2			
	Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas totais por tipologia (m²)	Reabilitação € / m²		
Tipologia	m²			1300		
T1	73	6	438	569 400€		
T2	95	17	1615	2 099 500€		
T3	117	6	702	912 600€		
T4	128	1	128	166 400€		
T5	150	2	300	390 000€		
Total		32	3183	4 137 900€	4 137 900€	TOTAL

E_Construção (54 fogos)

notas	#1		#3			
	Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas totais por tipologia (m²)	Construção € / m²		
Tipologia	m²			1300		
T1	73	21	1 533	1 992 900€		
T2	95	13	1 235	1 605 500€		
T3	117	18	2106	2 737 800€		
T4	128	2	256	332 800€		
Total		54	5130	6 669 000€	6 669 000€	TOTAL

F_Arendamento – Realojamento temporário (25 fogos)

notas	#1		#4			
	Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas totais por tipologia (m²)	Arrendamento € / m²	Nº de meses	
Tipologia	m²			4.15€	24	
T2	95	15	1 425	5 913,75€	141 930€	
T3	117	10	1 170	4 855,50€	116 532€	
Total		25			258 462€	258 462€ TOTAL

Reabilitação (A, B, C, D) + Construção (E) + Arrendamento (F)

23 873 634€

TOTAL

Notas

- #1** Áreas estimadas dos fogos existentes
- #2** CRE - Custo estimado Reabilitação, tomando como referência o CP, exceto terreno e titularidade, de forma a considerar melhoria da eficiência energética, projeto, certificações, coordenação e segurança de obra, assistência técnica e fiscalização, administração e financiamento, impostos e taxas (incluindo IVA).
- #3** Segundo valor ponderado com base na metodologia prevista no artigo 8º e a majoração prevista no artigo 10º da Portaria n.º 65/2019.
- #4** Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013); semestral

04. Projeção dos Objetivos: um Futuro Desejado

4. PROJEÇÃO DOS OBJETIVOS: UM FUTURO DESEJADO

4.1 PLANO DE AÇÃO: OBJETIVOS, METAS E AÇÕES NECESSÁRIAS EM FUNÇÃO DOS RECURSOS DISPONÍVEIS

Um futuro desejado prevê o cumprimento dos seguintes objetivos:

- a. Melhoria das condições habitacionais da população e a qualidade de vida da comunidade local;
- b. Promover a reabilitação dos núcleos urbanos e reabilitação dos edifícios devolutos;
- c. Dinamizar o mercado de arrendamento no concelho;
- d. Promover a mobilidade intraconcelhia urbana com especial enfoque nos modos suaves e valorizar a integração dos espaços rurais e de transição (urbano-rurais);
- e. Promoção de habitação a custos controlados;
- f. Consolidar núcleos urbanos, com funções diferenciadas, promovendo uma imagem urbana mais coerente e atrativa.

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

Tabela 23 - Plano de ação da ELH do Município da Murtosa

Objetivos	Metas	Ações	Indicadores	Promotor	Cronograma					
					2023	2024	2025	2026	2027	2028
A) Melhoria das condições habitacionais da população e a qualidade de vida da comunidade local	Aumento da qualidade de vida da população	Reabilitar o edificado por parte dos proprietários	Nº de fogos reabilitados Nº de fogos construídos	Câmara Municipal						
	Todas as famílias identificadas	Reabilitar a habitação social	€ de investimento público na habitação	Terceiro Setor						
	passam a ter condições dignas de habitação	Construir fogos municipais para prática de rendas reduzidas	Nº de agregados apoiados por programas de apoio Perceção da qualidade de vida da população	Investidores						
	Aumento do número de famílias a usufruir de	Promover e divulgar programas de	€ de investimento privado na habitação e serviços	Proprietários						

	programas habitacionais	apoio habitacional								
	Atração de investimento privado para o concelho na promoção de habitação e serviços	Mobilizar investimento privado para o território								
B) Promover a revitalização dos núcleos urbanos e reabilitação dos edifícios devolutos	Reabilitação de edifícios vagos e devolutos para função habitacional Consolidação de aglomerados urbanos novos	Levantar o nº de edifícios devolutos no território com potencial de reabilitação Mobilizar os proprietários	Nº de edifícios devolutos Nº de habitações e equipamentos intervencionadas/reabilitados(as)	Câmara Municipal Proprietários Investidores						

	e já existentes com potencial de atração de população e comércio Adequação da cobertura da rede de infraestruturas urbanas, serviços e equipamentos de acordo com a ocupação	para reabilitar as habitações Recuperar e requalificar paisagisticamente zonas degradadas com enfoque nas Áreas de Reabilitação Urbana	Nº de novos serviços e equipamentos Valor (€) de investimento privado na reabilitação N m² de área reabilitada							
c) Dinamizar o mercado de arrendamento no concelho	Promoção de mecanismos de apoio ao arrendamento no concelho	Mobilizar os proprietários para reabilitar as habitações e prática de	Nº de novos contratos de arrendamento acessível Aumento da % de fogos disponíveis no mercado para	Câmara Municipal Proprietários						

	Sensibilização dos proprietários de fogos vagos para reabilitar e promover a oferta de habitação para arrendamento acessível Aumento do nº fogos disponíveis para arrendamento acessível Promover programas habitacionais	arrendamento acessível Construir fogos municipais para a promoção de rendas reduzidas ou condicionadas Desenhar e divulgar programas habitacionais com benefícios para o senhorio	renda acessível promovida por proprietários Nº de fogos contruídos promovidos pelo município para arrendamento Nº de candidaturas a programas habitacionais							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	com benefícios para o senhorio, promovendo o arrendamento									
D) Promover a mobilidade intraconcelhia urbana com especial enfoque nos modos suaves e valorizar a integração dos espaços rurais e de transição (urbano-rurais)	Adoção de padrões de mobilidade urbana seguros e sustentáveis Diminuição da dependência do transporte privado	Melhorar as acessibilidades e promover a rede de transportes intra e interconcelhia Promover condições de utilização de meios de transporte alternativos	Valor (€) de investimento em rede de transportes Perceção de maior mobilidade por parte da população residente	Câmara Municipal Investidores						

		Recuperar e requalificar zonas degradadas								
		Modernizar as infraestruturas								
E) Promoção de habitação a custos controlados	Construção de habitação a custos controlados	Construir nova habitação a custos controlados com vista à integração dos espaços rurais	Nº de edifícios construídos							
	Disponibilização de habitação no mercado para arrendamento ou venda a custos acessíveis às famílias	Promover a oferta de habitação a preços acessíveis	Valor (€) de investimento na promoção de habitação a custos controlados	Câmara Municipal						
			Nº de fogos vendidos /arrendados							

F) Consolidar núcleos urbanos, com funções diferenciadas, promovendo uma imagem urbana mais coerente e atrativa	Contenção da edificação dispersa	Conter a edificação dispersa	Nº de edifícios/espacos intervencionados							
	Consolidação dos aglomerados urbanos com potencial de atração de população e novos serviços	Atrair investimento privado	Valor (€) de investimento público na reabilitação							
		Adquirir e reabilitar edifícios degradados	Valor (€) de investimento privado na reabilitação	Câmara Municipal						
			Nº de ações de divulgação de incentivos à reabilitação e fixação de novos serviços no concelho	Investidores						
	Melhoria da perceção das condições habitacionais	Requalificar o espaço público		Proprietários						
	Promoção de mecanismos de apoio à	Desenvolver e divulgar mecanismos de apoio à reabilitação e	Nº de novos serviços							

	reabilitação do edificado	fixação de novos serviços no concelho								
	Reabilitação de edifícios nos principais núcleos providos de serviços e equipamentos									

Tabela 24 - Previsão da implementação de soluções habitacionais/ano no âmbito do 1º Direito

Solução	Carência Habitacional	Regime de ocupação	2024	2025	2026
Reabilitação 74 fogos de habitação social (Município)	Insalubridade e insegurança (72)	Habitação Social		T1: 8 T2: 33 T3: 15	T2: 11 T3: 5
	Precariedade (2)	Cedência de habitação			T2: 2
Estimativa Financeira				7 050 512€	2 344 160€
Reabilitação 51 fogos de habitação social 2010 (Município)	Insalubridade e insegurança	Habitação Social		T2: 12 T3: 15 T4: 2	T1: 4 T2: 14 T4: 2
	Precariedade (2)	Cedência de habitação		T4: 1	T1: 1
Estimativa Financeira				1 967 400€	1 170 600€
Reabilitação 2 fogos de habitação social (Santa Casa da Misericórdia da Murtosa)	Precariedade	Cedência de habitação	T2: 1 T3: 1		
Estimativa Financeira			275 600€		
Reabilitação de 32 fogos privados	Insalubridade e insegurança (29)	Proprietários	T1: 3 T2: 10 T3: 3	T1: 3 T2: 7 T3: 3	
	Sobrelotação (3)			T4: 1 T5: 2	
Estimativa Financeira			1 976 000€	2 161 900€	
Construção de 54 fogos (Município)	Precariedade	19 Cedência		T1: 9 T2: 3 T3: 7	

		27 Ocupação Ilegal (7 núcleos precários)		T1: 8 T2: 9 T3: 8 T4: 2	
		8 Arrendamento		T1: 3 T2: 1 T3: 2	
	Inadequação (2)			T1: 1 T3: 1	
Estimativa Financeira				6 669 000€	
Realojamento temporário			T2: 15	T2: 15	T2: 15
			T3: 10	T3: 10	T3: 10
Estimativa Financeira			64 615,50 €	129 231 €	64 615,50 €
TOTAL			2 316 215,50€	18 054 843€	3 502 575,50€

4.2 AVALIAÇÃO, MONITORIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DA IMPLEMENTAÇÃO DA ELH A 6 ANOS

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

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

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.

05.

Enquadramento das medidas do 1º Direito

5. ENQUADRAMENTO DAS MEDIDAS DO 1.º DIREITO

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

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

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

- a. A aquisição de terrenos, e a construção ou aquisição de prédios habitacionais destinam-

se a assegurar uma habitação adequada noutra local às pessoas e agregados identificados em levantamento efetuado pelo município competente e está assegurada a demolição de todas as construções não licenciadas aquando da respetiva desocupação;

- b. A intervenção de reabilitação insere-se em processo de legalização das construções que faculta aos respetivos moradores o acesso a uma habitação adequada, podendo aplicar-se, em caso de expropriação pelo município, o financiamento de soluções habitacionais especiais⁸.

As despesas elegíveis previstas são:

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

⁸ 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 participação são acrescidas em 10 % e o empréstimo pode ter por objeto a totalidade da parte não participada do financiamento.

06. Linhas de Financiamento e Comparticipações da ELH do Município da Murtosa

6. LINHAS DE FINANCIAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES DA ELH DO MUNICÍPIO DA MURTOSA

Tabela 25 - Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito

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

Exemplo 1 – Reabilitação 74 fogos de habitação social (Município)

Estimativa total	Valor de referência ⁹	Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)	Montante financiado <u>8 458 290,16€</u>	
9 394 672,00€	9 398 100,18€	8 458 290,16€	40% (3 383 316,06€) <i>Fundo perdido</i>	60% (5 074 974,10€) <i>Empréstimo bonificado</i>

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

Exemplo 2 – Reabilitação 51 fogos de habitação social 2010 (Município)

Estimativa total	Valor de referência¹⁰	Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)	Montante financiado <u>5 735 890,25€</u>	
3 138 000,00€	6 373 211,39€	5 735 890,25€	40% (2 294 356,10€) <i>Fundo perdido</i>	60% (3 441 534,15€) <i>Empréstimo bonificado</i>

Exemplo 3 – Reabilitação de 2 fogos (Santa Casa da Misericórdia da Murtosa)

Estimativa total	Valor de referência¹¹	Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)	Montante financiado <u>248 007,56 €</u>	
275 600,00 €	275 682,68€	248 114,41€	40% (99 245,76€) <i>Fundo perdido</i>	60% (148 804,54€) <i>Empréstimo bonificado</i>

Exemplo 4 – Reabilitação de 32 fogos privados¹²

Estimativa total	Valor de referência reabilitação¹³	Teto máximo de financiamento (100% do VRef.)	Montante financiado <u>4 139 141,37€</u>	
4 137 900,00€	4 139 141,37€	4 139 141,37€	50% (2 069 570,69€) <i>Fundo perdido</i>	50% (2 069 570,68€) <i>Empréstimo bonificado</i>

¹⁰ Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados.

¹¹ Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados.

¹² Percentagem de financiamento a fundo perdido e empréstimo vai variar de acordo com o Rendimento Médio Mensal de cada agregado familiar.

¹³ Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados.

Exemplo 5 – Construção de 54 fogos

Estimativa total	Valor de referência ¹⁴	Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)	Montante financiado	
			<u>6 003 900,63€</u>	
6 669 000,00€	6 671 000,70€	6 003 900,63€	35% (2 101 365,22€) <i>Fundo perdido</i>	65% (3 902 535,41€) <i>Empréstimo bonificado</i>

¹⁴ Limites do Regime de Habitação de Custos Controlados (Portaria n.º 65/2019).

07. Notas Finais

7. 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 do Decreto-Lei n.º 37/2018, 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 do Decreto-Lei n.º 37/2018.

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 %.

The background is a solid light blue color. It features several abstract geometric elements: a large, light blue triangle pointing downwards on the right side; a smaller, medium blue triangle pointing upwards on the left side; and a small, light blue triangle pointing right at the top right. There are also three thin, white diagonal lines crossing the page: one from the top left towards the center, one from the top right towards the center, and one from the bottom left towards the center.

Anexos

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

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

a) **Precariedade**, considerando-se como tais as situações de pessoas sem abrigo, tal como definidas nos termos da alínea f) do artigo anterior¹⁵, 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 sobrelotado¹⁶ usado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.);

¹⁵ «Pessoa em situação de sem-abrigo», aquela que se encontre:

i) Sem teto, vivendo no espaço público, alojada em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário; ou

ii) Sem casa, encontrando-se em alojamento temporário destinado para o efeito.

¹⁶ Considera-se que o número de divisões é suficiente quando existe uma divisão comum, uma divisão para cada casal, uma divisão para cada adulto, uma divisão para cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, uma divisão para cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos, uma divisão para cada duas pessoas com menos de 12 anos. Este conceito estatístico é usado no Inquérito às Condições de Vida e Rendimento (ICOR).

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

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

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

**Anexo 2 – Princípios do 1.º Direito de acordo com o art. 3.º 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, 267,

S/L 3 E 4, 4000-288 PORTO

927 525 544 | 918 529 932

[HTTP://WWW.VALECONSULTORES.PT](http://www.valeconsultores.pt)

Estratégia Local de Habitação do Município da Murtosa



REPÚBLICA
PORTUGUESA



Financiado pela
União Europeia
NextGenerationEU