



Estratégia Local de Habitação do Município de Vila de Rei

Índice

1.	Introdução.....	5
1.1.	Enquadramento	5
1.2.	Objetivos de trabalho	6
1.3.	Metodologia.....	8
2.	Diagnóstico global atualizado das carências habitacionais.....	10
2.1.	Caraterização do parque habitacional.....	10
2.1.1.	O Parque habitacional.....	10
2.1.2.	Análise das áreas habitacionais mais desfavorecidas	16
2.1.3.	Fatores relevantes no desenho da Estratégia Local de Habitação	18
2.1.4.	Síntese	23
2.2.	Oferta e procura.....	25
2.2.1.	Descrição da dimensão da oferta	25
2.2.2.	Numerário.....	34
2.2.3.	Avaliação da procura.....	35
2.2.4.	Síntese	40
2.2.5.	Desafios/Oportunidades.....	41
2.3.	Carências Habitacionais e dificuldades de acesso à habitação	41
2.3.1.	Situações de carência habitacional.....	42
2.3.2.	Acesso à habitação.....	46
2.3.3.	Desencontros.....	47
2.3.4.	Motivos dos pedidos por tipo de carência habitacional	50
2.4.	Análise SWOT.....	52
2.4.1.	Síntese	54
2.5.	Linhas prioritárias de intervenção.....	57
3.	Soluções para a ELH em articulação com os princípios do 1º Direito.....	58
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.....	58
3.2.	Ordem de prioridade das soluções habitacionais.....	63
3.3.	Instrumentos de apoio em articulação com políticas setoriais.....	66
4.	Projeção dos objetivos: um futuro desejado.....	74

4.1. Plano de ação: objetivos, metas e ações necessárias em função dos recursos disponíveis	74
4.2. Avaliação e acompanhamento da implementação da ELH a 6 anos.....	79
5. Enquadramento das medidas do 1º Direito.....	80
6. Linhas de financiamento e participações da ELH do município de Vila de Rei.....	82
Notas finais	83

Índice de Gráfico

Gráfico 1 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar entre 2011 - 2019.....	14
Gráfico 2 - Mediana das vendas por m ² de alojamentos familiares	26
Gráfico 3 - Preço médio de venda por m ² por freguesia.....	26
Gráfico 4 - Valor médio dos prédios transacionados em Vila de Rei e concelhos limítrofes	28
Gráfico 5 - Edifícios concluídos para habitação familiar 2011 - 2019	29
Gráfico 6 - Edifícios de habitação familiar clássica em Vila de Rei e concelhos limítrofes 2009 - 2019	30
Gráfico 7 - Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2009 - 2018.....	31
Gráfico 8 - Valor mediano de venda por m ² de alojamentos familiares (€).....	33
Gráfico 9 - Núcleos familiares por tipologia (2011).....	34
Gráfico 10 - População residente 2009 - 2019	36
Gráfico 11 - Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2009 - 2019.....	36
Gráfico 12 - Evolução do número de jovens 20 - 34 anos de Vila de Rei entre 2009 - 2019	38
Gráfico 13 - Comparação da variação do preço do m ² para venda e arrendamento com variação do ganho mensal de trabalhadores por conta de outrem.....	48

Índice de Tabela

Tabela 1 - Etapas metodológicas.....	8
Tabela 2 - Evolução do nº de alojamentos familiares e população residente 1940 - 2019	12
Tabela 3 - Superfície média útil (m ²) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual	13
Tabela 4 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de divisões	13

Tabela 5 - Número de habitações disponíveis para venda por freguesia.....	27
Tabela 6 - Preço por m ² das casas à venda por tipologia	35
Tabela 7 - Número de divórcios em Vila de Rei entre 2011 e 2019.....	37
Tabela 8 - Acesso à habitação por compra por tipo de agregado	39
Tabela 9 - Distribuição das situações de carência habitacional por freguesia.....	43
Tabela 10 - Tipologia das famílias sinalizadas	45
Tabela 11 - Habitação social e ocupação.....	45
Tabela 12 - Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.).....	46
Tabela 13 - Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologia que regista mais oferta disponível.....	47
Tabela 14 - Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados	51
Tabela 15 - Análise SWOT do parque habitacional.....	52
Tabela 16 - Soluções previstas no 1º Direito por ordem de prioridade	63
Tabela 17 - Pilares e medidas ENH.....	66
Tabela 18 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH.....	67
Tabela 19 - Soluções habitacionais a promover no âmbito do 1º Direito.....	70
Tabela 20 - Estimativa financeira	72
Tabela 21 - Plano de ação da ELH de Vila de Rei	75
Tabela 22 - Previsão da implementação de soluções habitacionais /ano no âmbito do 1º Direito.....	79
Tabela 23 - Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito	82

Índice de Figuras

Figura 1 - Teto com fissuras e caixilharia degradada	18
Figura 2 -Habitação insalubre com problemas de acessibilidade	18
Figura 3 - Pavimento degradado	18
Figura 4 - Condicionantes económico estruturais inerentes ao parque habitacional e situações de carência sinalizadas.....	23

Anexos

Anexo 1 - Conceito de condições habitacionais indignas	85
Anexo 2 - Princípios do Programa 1.º Direito.....	86

1. Introdução

1.1. Enquadramento

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

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

Fruto de uma série de mudanças estruturais ocorridas nos últimos anos do ponto de vista financeiro, económico e social no país, urge a definição de uma visão estratégica ao nível da habitação que esteja adequada a essas alterações, tratando-se esta de um elemento-chave na estabilidade económica e social do país. Nesse sentido, surge a Estratégia Nacional de Habitação (ENH) aprovada através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 15 de julho que contempla um conjunto de linhas orientadoras prioritárias às quais será imperativo dar resposta até 2031.

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

- **Reabilitação** de fogos existentes, nomeadamente, de habitação social ou em casos de situações de reabilitação nos casos de alojamento em “Conjunto Urbano Consolidado Degradado” ou de propriedade própria em que seja possível uma intervenção de requalificação conducente a conferir-lhes as condições habitacionais adequadas;

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.

- **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 de Políticas de Habitação (NGPH), uma Estratégia definida ao nível Local com base num diagnóstico integrado do que são as características da população e do território em causa, será um instrumento fundamental na prossecução das medidas estabelecidas na ENH² e dos objetivos da NGPH³ de forma articulada com soluções urbanas sustentáveis.

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

1.2. Objetivos de trabalho

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

A Estratégia Local de Habitação de Vila de Rei 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

² Estratégia Nacional de Habitação

³ Nova Geração de Políticas Habitacionais

agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas, tal como definidas no Decreto-Lei n.º 37/2018⁴ de 4 de junho;

- As soluções habitacionais que o Município pretende ver desenvolvidas em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território;
- A programação das soluções habitacionais por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos;
- A ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover por forma a dar resposta habitacional a todas as pessoas e agregados que vivem no seu território em condições habitacionais indignas;
- A demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do programa 1.º Direito, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho⁵.

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 de Vila de Rei organiza-se nos seguintes pontos:

- Diagnóstico atualizado das situações de carência habitacional, quantitativa e qualitativa, do estado do mercado de habitação, sinalizando desencontros entre oferta e procura, do estado de conservação do parque habitacional, ocupação e áreas de intervenção prioritárias.
- Análise SWOT do panorama habitacional no concelho.
- Opções estratégicas em função do diagnóstico de carências habitacionais de acordo com grau de prioridade das soluções habitacionais a implementar em articulação com outras políticas de habitação em vigor.

⁴ Ver anexo 1 página 85.

⁵ Ver Anexo 2 página 86.

- Estimativa financeira e orçamento de soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento.
- Desenho de um plano de ação em função dos objetivos e recursos disponíveis.

Com a definição da Estratégia Local de Habitação, o Município de Vila de Rei 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 de Planeamento, Coordenação Estratégica e Ambiente, assim como com as entidades públicas do concelho com papel relevante no levantamento das necessidades globais e definição do plano de ação ao qual obedece a Estratégia Local de Habitação. Desta forma, inclui os vários setores num processo de concertação, e de cooperação, que garante a transparência, qualidade e potencial de implementação ao longo dos próximos anos.

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

Tabela 1 - Etapas metodológicas

FASE	Subfase	Atividades
1. DIAGNÓSTICO DE NECESSIDADES HABITACIONAIS	Carências Habitacionais	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pesquisa de dados estatísticos e documentação online sobre as necessidades habitacionais do município ▪ Pedido de informação: Lista de pedidos de habitação; questionários já realizados; levantamentos; estudos, entrevistas, etc... + identificação das entidades mais relevantes a contactar ▪ Agendamento de visita ao terreno ▪ Análise da documentação enviada ▪ Visita ao terreno para aplicação de entrevistas à população ▪ Tratamento estatístico e análise de dados ▪ Desenvolvimento de documento demonstrativo das principais necessidades evidenciadas pelo trabalho de campo ▪ Validação do documento pelo município

	Análise da Procura e da Oferta	<ul style="list-style-type: none"> Análise de documentos disponibilizados Desenvolvimento de documento que evidencia o contexto de procura e da oferta de Habitação
	Análise Parque Habitacional	<ul style="list-style-type: none"> Análise Parque Habitacional Agendamento de reunião com a câmara municipal Desenvolvimento de documento de caracterização do Parque Habitacional do concelho
	Análise SWOT das Necessidades de Habitação Locais	<ul style="list-style-type: none"> Análise da informação disponível Agendamento de reuniões ou <i>follow up</i> telefónico para validação da informação junto de entidades locais
<ul style="list-style-type: none"> Desenvolvimento de Análise SWOT Desenvolvimento de documento que evidencie as necessidades habitacionais locais 		
2. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO	Acompanhamento na implementação da ELH	<ul style="list-style-type: none"> Análise da documentação aferida nas fases anteriores Desenvolvimento de Relatório Final: Estratégia Local de Habitação Envio de Relatório Final

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

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 a análise da oferta por freguesia e preços médios praticados no momento de pesquisa.

2. Diagnóstico global atualizado das carências habitacionais

2.1. Caracterização do parque habitacional

Com o objetivo de proceder à caracterização do Parque Habitacional de Vila de Rei 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, o Plano Diretor Municipal (PDM), a Área de Reabilitação Urbana de Vila de Rei (ARU) e Diagnóstico Social (DS).

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 de Vila de Rei, do distrito de Castelo Branco, localiza-se região Centro e sub-região do Médio Tejo. Ocupa uma área de 191,3 km² e abrange três freguesias: Fundada, S. João de Peso e Vila de Rei (INE, 2019).

O concelho encontra-se no centro geográfico de Portugal continental, e está limitado a este, a sul e a oeste pelo concelho de Mação (distrito de Santarém), a norte pelo concelho da Sertã, a sul pelo concelho de Sardoal e Abrantes e a oeste por Ferreira do Zêzere.

Possui um clima mediterrânico, com influências continentais, sendo os verões bastante quentes, com temperaturas que rondam os 30°C e os invernos consideravelmente frios, registando-se uma elevada amplitude térmica anual.

Dos recursos hídricos, o de maior importância é o rio Zêzere, que nasce na serra da Estrela e é considerado o segundo maior rio que nasce em território português, com 200 km de percurso.

O edificado estende-se por uma área de relevo bastante acidentado, sendo de referenciar a serra da Melriça, com 593 m de altitude, onde se encontra o picoto que marca o centro geodésico de Portugal.

A evolução demográfica entre o final do século XIX e meados do século XX caracteriza-se por um aumento de 36% na população, atingindo, na década de 40, o número máximo de habitantes (8 818), e registando 2 266 alojamentos familiares clássicos (INE, 1947).

A partir desta década, começa a assistir-se à inversão desta tendência, com a diminuição contínua da população, fazendo-se sentir esta propensão até aos anos 2000, devido ao progressivo envelhecimento e à corrente emigratória registada.

Em 1950, Vila de Rei verifica uma descida ligeira no número de alojamentos de habitação familiar, com 2 159 alojamentos, consonante com a diminuição da população correspondente a 5%, passando a contar com 8 407 habitantes.

Na década de 60, a tendência descendente volta a confirmar-se, havendo uma diminuição de 839 residentes (-10%), no entanto, constata-se o oposto em termos de alojamentos, havendo um pequeno aumento para 2395 (11%).

Decorrente da sua localização no interior do país e riqueza de recursos, Vila de Rei mantém, nos anos 60, uma prevalência da população empregada na agricultura e atividades complementares, correspondente a 81% (Pordata, 2011).

No período de 1960 a 1970, regista-se um novo decréscimo, correspondente a 19% na população residente no concelho de Vila de Rei, totalizando 6150 residentes e uma diminuição relativamente aos alojamentos de 175 alojamentos (-7%).

De acordo com os últimos censos, foram construídos até à década de 70, 35% dos alojamentos familiares clássicos que constituem o parque habitacional atual do concelho.

Em 1981, verifica-se perda de 24% da população residente, face à década anterior, totalizando o concelho 4654 pessoa. Esta diminuição não se reflete ao nível do parque habitacional, muito pelo contrário, há um crescimento de 12%, totalizando 2477 alojamentos no concelho.

Não obstante, 10% dos atuais alojamentos do parque habitacional foram construídos durante a década de 70 (INE, 2011). Em termos económicos, o setor primário mantém um peso elevado, perdendo apenas alguma expressividade em relação aos anos 60. A agricultura, a pesca, a pecuária e a mineração emprega, em 1981, 60% da população ativa.

Durante a década de 80, verifica-se uma nova diminuição da população residente, correspondente a 21%, representativa de menos 967 residentes no concelho e uma diminuição de 53 no número de alojamentos familiares clássicos, ou seja, 2%. O número de alojamentos volta a aumentar consideravelmente, na década seguinte, contabilizando-se 2 522 em 2001 (4%), não acompanhado a evolução negativa em termos da população residente no concelho de Vila de Rei, totalizando 3354 pessoas (-9%).

Em 2001, a maioria da população empregada desenvolve atividade no setor terciário (52%) em detrimento do secundário (40%) e primário (8%) (Pordata, 2015).

Em 2011, verifica-se um ligeiro aumento tanto da população como do número de alojamentos familiares clássicos, tendo se constatado um aumento de 3% e 17%, respetivamente.

De acordo com os últimos dados estatísticos disponíveis em 2019, no concelho residiam 3 323 Vilarregenses e foram construídos, entre os anos de 2001 e 2019, 49 novos alojamentos familiares clássicos no parque habitacional.

Tabela 2 - Evolução do nº de alojamentos familiares e população residente 1940 - 2019

Ano	Nº de alojamentos familiares clássicos	População residente
1940	2 266	8 818
1950	2 159	8 407
1960	2 395	7 568
1970	2 220	6 150
1981	2 477	4 654
1991	2 424	3 687
2001	2 522	3 354
2011	2 956	3 452
2019	3 005	3 323

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População 1940, 1950, 1960, 1970, 1981, 1991, 2001, 2011. INE, 2019.

Atualmente, o concelho é constituído por 3005 alojamentos familiares clássicos (INE, 2019), sendo a idade média dos edifícios à data dos últimos censos correspondente a 35,55 anos, ainda que 45% tenha 40 ou mais anos.

A proporção de edifícios muito degradados em 2001, era de 3% e em 2011, era de 1,2%, revelando uma melhoria no estado de conservação do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 3,27% (INE, 2011). Neste âmbito, destaca-se a observação de fogos vagos no concelho representativa de 7,58% dos alojamentos familiares clássicos. Verifica-se ainda uma percentagem relevante de alojamentos de ocupação sazonal, correspondente a 47,5% no último período censitário (INE, 2011).

Relativamente às residências secundárias, a freguesia que apresenta valores mais elevados deste tipo de alojamentos é a Freguesia de Vila de Rei, sendo expectável dado que se trata da freguesia que concentra mais alojamentos, e conseqüentemente mais população.

Tendo em conta a percentagem de fogos vagos registada nos últimos censos, e considerando os dados de 2019, estima-se que atualmente se encontrem vagos cerca de 228 alojamentos familiares no concelho.

As áreas sinalizadas com maior número de famílias a viver em situação de carência habitacional incidem, maioritariamente, em habitações privadas dispersas pelo território, concentrando-se a maior percentagem na freguesia de Vila de Rei.

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

2.1.1.2. Dimensão/tipologias

Avaliando a dimensão dos alojamentos e tipologias do parque habitacional de acordo com os últimos censos, e comparativamente com os concelhos limítrofes, Vila de Rei é o concelho com os alojamentos de menor dimensão, com uma superfície média útil de 105,44m².

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

Concelho	Superfície média útil (m ²)
Vila de Rei	105,44
Abrantes	107,75
Sertã	108,88
Mação	114,18
Ferreira do Zêzere	116,5
Sardoal	117,18

Fonte: INE, 2011

Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 34% dos alojamentos são constituídos por 5 divisões e 21% por 6 divisões.

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

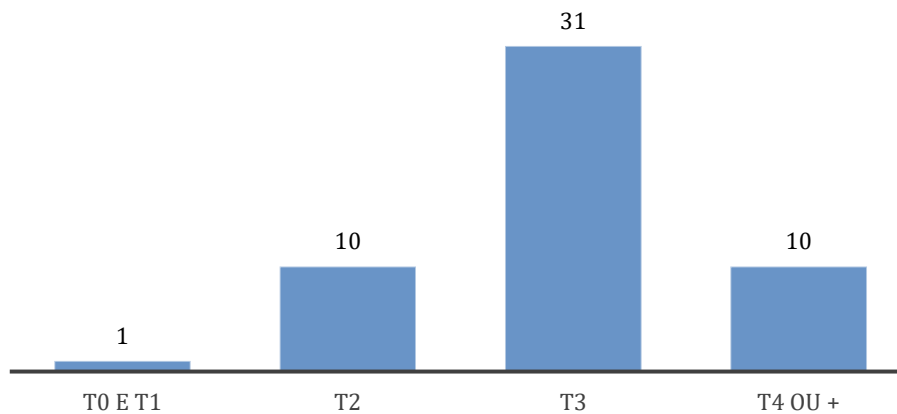
Nº de divisões	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 ou +
Nº de alojamentos	2	11	50	210	466	278	161	82	39	28

Fonte: INE, Censos 2011

No que diz respeito à lotação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, de acordo com os últimos censos, verifica-se que 83% estavam sublotados e 4% sobrelotados, evidenciando divisões em falta (INE, 2011).

Ao nível das novas construções, realizadas entre 2011 e 2019, as mesmas incidem sobretudo na tipologia T3 (60%), seguidas da tipologia T2 (19%) e T4 ou mais (19%) (INE,2019).

Gráfico 1 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar entre 2011 - 2019



Fonte: INE,2019

2.1.1.3. Estado de conservação

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

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

Embora a maioria das habitações que compõe o parque habitacional do concelho se situem no centro urbano, grande parte das habitações sinalizadas e fruto de observação no âmbito

da presente ELH estão dispersas pelo extenso território, localizadas em núcleos habitacionais rurais. Em termos construtivos, estas edificações são arquétipos da arquitetura vernacular local e contêm em si um valor patrimonial relevante.

Neste contexto, categorizando o atual estado de conservação, com base na tabela usada no quadro do NRAU (Excelente; Bom; Médio; Mau; Péssimo), as classificações deverão ser de Mau/Péssimo para as habitações observadas. As carências registadas variam entre pavimentos e revestimentos interiores degradados, alguns em iminente colapso, e coberturas exteriores e vãos em mau estado, incapazes de conter os elementos. Os deficientes níveis de salubridade comuns à maioria das habitações são agravados nas construções desprovidas de instalações sanitárias. A inadequação das acessibilidades, sobretudo, da via pública às habitações, frequentemente com pendentes assinaláveis, por força da topografia onde se implantam estas construções, tornam-se um obstáculo crescente a uma população tendencialmente envelhecida e isolada.

2.1.1.4. Usos/ocupação do espaço

De acordo com o regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual à data dos últimos censos, verifica-se que a maioria (90%) é ocupada pelo proprietário ou coproprietário. Os restantes regimes de ocupação dividem-se em arrendatário ou subarrendatário (5%), outra situação (4%) e proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (1%).

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

No concelho de Vila de Rei, verifica-se uma tendência para uma maior concentração de população num centro urbano, sendo este a freguesia de Vila de Rei, estando as restantes zonas ocupadas de forma mais rural.

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

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

Atendendo ao último período censitário, anterior à organização administrativa do território das freguesias, constante da Lei n.º 22/2012, de 30 de maio, a freguesia de Vila de Rei é a que apresenta maior densidade populacional, com 18,4 habitantes por km², sendo, também a que concentra maior percentagem de população residente, correspondente a 76% do total de residentes no concelho. Do lado oposto, destaca-se a freguesia de São João do Peso com 6% da população residente, e uma densidade populacional de 15,6 pessoas por km² segundo os últimos censos.

É de destacar, ainda, a dependência do transporte privado para a realização de deslocações no concelho que, dada a sua extensão, pode refletir dificuldades no acesso aos bens e serviços da população mais vulnerável que se encontra limitada por dificuldades financeiras e acumula dificuldades de mobilidade. No entanto, com vista a colmatar estas eventuais dificuldades de acesso a transportes públicos, o Município providencia circuitos intermunicipais na região definidos através do projeto LINK, o novo serviço de Transporte a Pedido da Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo, que une as sedes de concelho dos 13 municípios da região. Vila de Rei tem também o serviço Transporte a Pedido, ainda em implementação, que permite aos utilizadores viajarem de táxi desde a aldeia até à sede de concelho, com os preços a variar entre os 1€ e os 1,5€ e que os circuitos existentes incluem Fundada (21 localidades abrangidas), S. João do Peso (17 localidades), Borda da Ribeira (13 localidades) e Moita (21 localidades). Por outro lado, o Município de Vila de Rei continua a garantir, de forma gratuita, o 'Transporte Comunidade' – uma vez por semana, a autarquia assegura o transporte dos habitantes de todas as aldeias que manifestem a sua necessidade de transporte para a sede de concelho.

Mais recentemente, os habitantes de Vila de Rei passam a contar com um novo transporte de ligação entre o concelho e Lisboa. Os novos trajetos de autocarro estarão a cargo da empresa Portugal Bus, passando nos concelhos da Sertã, Vila de Rei, Ferreira do Zêzere e Tomar com destino a Lisboa, nomeadamente ao Aeroporto e Gare do Oriente, estando também previstos horários de regresso ao território do Médio Tejo.

2.1.2. Análise das áreas habitacionais mais desfavorecidas

A singularidade geográfica do Município de Vila de Rei, que lhe traz notoriedade no contexto nacional, acarreta consigo consequências na fixação de atividade económica, de população e, conseqüentemente, no plano habitacional. A baixa densidade de um território, que se estende numa orografia ondulante, não é exclusiva do Município de Vila de Rei, estendendo-se desta maneira aos concelhos limítrofes, o que acentua o paradoxo da centralidade geográfica, num país centralizado e inclinado para o mar.

Este contexto acarreta que as carências habitacionais no Município de Vila da Rei se situem em dois planos diferenciados e complementares, tanto a nível social como físico. Por um lado, existe a necessidade de dar resposta a uma população envelhecida, que ocupa muitos dos pequenos núcleos habitacionais de arquitetura vernacular, dispersos no território. Simultaneamente, verifica-se a necessidade de fixar população jovem. Esta parcela da população habita predominantemente a vila, que além de ser o núcleo que concentra a maioria da população e da atividade, caracteriza-se, também, por ser composta por construções correntes, edificadas, na sua grande maioria, durante os séculos XX e XXI.

A capacidade de gerar respostas complementares a uma aparente dicotomia no diagnóstico de necessidades será fundamental para o sucesso da estratégia a ser desenvolvida.

No caso dos núcleos rurais, habitados pela população com um perfil demográfico mais envelhecido, que concentram a maioria das situações sinalizadas de carências habitacionais, é fundamental promover respostas que corrijam as necessidades das habitações, seja ao nível construtivo do edificado como nas questões relacionadas com as acessibilidades. As dificuldades de acessibilidade e mobilidade, que não se cinjam apenas a uma aconselhável adequação à respetiva legislação do interior das habitações, que sugere que as intervenções tenham de se estender, ocasionalmente, para lá do perímetro das habitações e integrem o espaço público e as áreas intersticiais. A intervenção nestas habitações, com foco na melhoria das condições de habitabilidade e dos níveis de conforto térmico, deverá ter sempre como premissa o respeito pela dimensão patrimonial do edificado, intimamente ligada a métodos construtivos e a uma imagem que se coadune com a paisagem construída e natural. A proteção e valorização destas construções vernaculares, que possuem uma delicadeza, estabelecem um contraste com uma paisagem natural, por vezes, esmagadora, são assumidas como ativo social, cultural e económico primordial. As progressivas recuperações de construções vernaculares para as segundas habitações sublinham o potencial que estes núcleos encerram.

Noutro patamar de definição estratégica está a necessidade de fixar população jovem, em idade ativa e com potencial de constituir agregados familiares, de forma a imprimir dinamismo económico, social e demográfico ao Município. Com novas atividades ligadas ao turismo e à natureza a ganharem preponderância em contexto de pandemia, exacerbando os predicados naturais e paisagísticos do concelho, servidos por um eixo rodoviário de crescente relevância turística (N2), a somar a uma acentuada digitalização e desmaterialização do trabalho, permitem perspetivar uma diversificação da atividade económica. A somar aos generosos incentivos financeiros e de meios, proporcionados pelo Município, para promoção da natalidade e fixação de habitantes, a promoção da oferta de habitação e de habitação acessível, enquadrada em programas de financiamento de carácter

nacional, deverá também assumir-se como uma prioridade, de forma que, complementando a oferta privada e a habitação social existente, se possa dar uma resposta habitacional que promova a fixação de residentes, atuais e novos. Em conjunto com o investimento a realizar nos núcleos rurais, será possível reforçar a sustentabilidade e a coesão física e social do Município de Vila de Rei.



Figura 1 - Pavimento degradado



Figura 2 - Teto com fissuras e caixilharia degradada



Figura 3 - Habitação insalubre com problemas de acessibilidade

Fonte: Imagens obtidas no âmbito da visita ao parque habitacional

2.1.3. Fatores relevantes no desenho da Estratégia Local de Habitação

2.1.3.1. Opções a evitar

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

Dimensões e rigidez tipológica – A opção recorrente de áreas mínimas, por vezes abaixo das indicadas em 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 organização interior rígida, que impedem sem intervenções custosas, a adaptação às dinâmicas familiares e alterações do perfil demográfico da população. O facto de em muito

⁶ RGEU: Regulamento Geral das Edificações Urbanas

dos casos, as intervenções poderem ser sobre construções pré-existentes e diversificadas do ponto de vista tipológico e construtivo não deverá impedir a adoção dos critérios indicados.

Qualidade construtiva e conforto térmico – A construção de baixa qualidade, opção de perspectiva económica de curto prazo, no qual se faz a análise do investimento exclusivamente centrada no custo de obra, ao invés de uma análise de custo/benefício, tendo em conta o ciclo de vida do edifício, a sua durabilidade, e os custos de manutenção associados. Esta decisão recorrente por construções com baixa qualidade e um conforto térmico deficiente, levou a que num curto espaço temporal muitos investimentos se revelem desadequados. Paralelamente, o baixo conforto térmico e qualidade construtiva dessas habitações, diminui drasticamente as condições de habitabilidade e tem consequências diretas na saúde dos seus habitantes, podendo por vezes ser razão debilitante e cumulativa nos esforços de reinserção em sociedade e no mercado laboral. No caso específico de Vila de Rei, esta situação é de maior importância, sobretudo nas construções vernaculares, em que as questões ligadas à eficiência energética passiva (paredes, coberturas e envidraçados) deverão ser consideradas no planeamento das intervenções a executar, sem descurar a dimensão patrimonial.

Inserção no território e articulação com espaço público - A especificidade do território de Vila de Rei, sem conjuntos multifamiliares significativos, num território extenso, escassamente povoado, agregado em pequenos núcleos habitacionais, reflete a necessidade fundamental de mitigar os constrangimentos de mobilidade normalmente associados a populações mais desfavorecidas e envelhecidas. O afastamento físico e uma deficiente articulação com o tecido urbano/rural, visível na relação com espaços públicos adjacentes, reforçam a exclusão social dos habitantes destas áreas e as situações de isolamento.

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

de construir habitação e estratégias que possam de forma positiva respeitar as especificidades culturais e sublinhar o papel da habitação como ferramenta de integração e valorização social.

2.1.3.2. *Especificidades da população/território*

O Município de Vila de Rei, caracteriza-se por ser um território com uma baixa densidade populacional, substancialmente abaixo da densidade da sub-região, mas em consonância com alguns dos concelhos limítrofes (Vila de Rei - 18.0 hab/km²; Médio Tejo - 96.7 hab/km²; Portugal - 112,4 hab./km²).

A população de 3323 habitantes (INE, 2019) distribui-se no território de 192 km², com uma orografia acidentada, coberta por um ininterrupto manto florestal, dominada pela Serra da Melriça e com a extensa albufeira de Castelo de Bode a limitar a oeste o concelho. É significativa a importância do setor terciário na estrutura económica do concelho e na fixação de emprego. O incremento do turismo, ligado à natureza, às atividades desenvolvidas na albufeira e aos percursos potenciados pela N2 têm permitido amparar as alterações observadas no setor primário. A estrada Nacional 2 assume-se não apenas como infraestrutura geradora de fluxos turísticos, mas também como eixo fulcral para o transporte de pessoas, bens e mercadorias, o que assume maior importância vista a distância do centro da Vila às infraestruturas de elevada capacidade, como a A13 e a A23. A redução em mais de 60% da população residente desde os anos 40 do século passado aparenta ter sido contida no século de XXI, tendência a ser verificada nos Censos de 2021.

Muitos têm sido os esforços da autarquia, em diversas áreas da sua atuação, no sentido de promover a fixação de população e potenciar o desenvolvimento sócio-económico do concelho, como por exemplo: inúmeros apoios quer a nível social quer a nível da educação (desde o nascimento através de creche municipal gratuita, passando pelos diversos níveis de ensino até à atribuição de bolsas a nível do ensino superior); melhorias significativas em termos turísticos através da promoção e divulgação das praias fluviais (todas com a qualidade de ouro e uma bandeira azul), e de passadiços bem como a criação de três zonas industriais e espaço de cowork para teletrabalho (com protocolo celebrado com a Administração Central para redirecionamento de trabalhadores). Salienta-se a centralidade do concelho e as ótimas condições de acesso ferroviário.

O prolongamento das políticas de fixação de agregados familiares e relativas à natalidade é fundamental, para que, em conjunto com medidas de apoio à habitação e de fomento económico, se possa garantir a sustentabilidade e o futuro do Município de Vila de Rei.

2.1.3.3. *Condicionantes económico/estruturais*

Existe um conjunto de condicionantes económico estruturais que explicam o estado do parque habitacional mais degradado. Da análise efetuada, identificam-se fragilidades ao nível do seu estado de conservação dada a idade do edificado, que apresenta uma média de 35,55 anos, o que traz consequências do ponto de vista da qualificação urbana do território, com tendência de agravamento dada a diminuição da população residente. Esta é uma questão sensível, pois além de uma percentagem elevada de alojamentos de ocupação sazonal (47,5%), a requalificação dos alojamentos depende em grande parte da capacidade financeira dos seus proprietários e naturalmente da fixação de população. É, portanto, necessário um entendimento sobre os principais objetivos em relação a esta temática, para que seja possível adequar medidas e planos de requalificação concelhio.

Outro fator relevante prende-se com a dispersão do território, representativa de um elevado desafio à consolidação de núcleos urbanos bem integrados na malha urbana com proximidade aos serviços e equipamentos designadamente de saúde, escolares e comércio. A existência de fogos vagos no concelho assume especial relevância, dado que à data dos últimos censos correspondia a 7,58% do total de alojamentos familiares. A existência de fogos vagos apresenta-se como uma resposta potencial à procura de habitação, requalificando o edificado existente em detrimento da expansão urbana, mostrando-se uma solução viável e mais sustentável, potenciando as infraestruturas já existentes.

Ainda que se verifique que a maioria das pessoas é proprietária das habitações, verificam-se vários dos casos de famílias em carência a residir em habitação cedida.

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

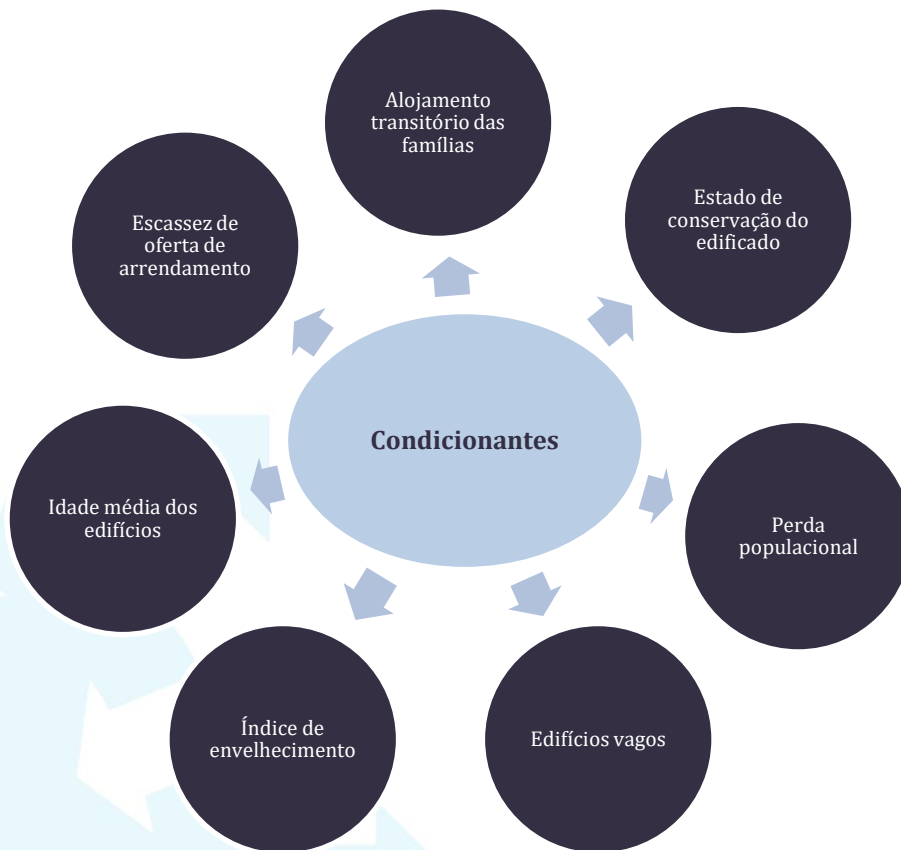
De considerar que as principais situações identificadas de carência habitacional recaem em habitação dispersa pelo território, situação que acumula às várias insuficiências a nível estrutural o facto de incidir em grupos socialmente mais vulneráveis, nomeadamente pessoas idosas, às quais estão associadas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

Finalmente, é de referir, ainda, a representatividade de 30% de população entre os 20 e os 35 anos na perda total de residentes no concelho, entre 2011 e 2019 e, nesse sentido, o desafio de atrair e fixar população no território com impacto na sua dinâmica económica.

Pelo que, uma intervenção no âmbito das necessidades assinaladas deve ter em atenção as condicionantes económico estruturais que acarretam, nomeadamente:

- Assegurar o alojamento das famílias nos casos em que as intervenções a realizar o impliquem o realojamento temporário. Nem todas terão suporte familiar e comunitário para esta fase de transição;
- Idade dos edifícios do parque habitacional, visto que 45% tem 40 ou mais anos;
- Dada a escassa oferta no mercado de arrendamento, agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória também não conseguem aceder a empréstimo bancário, estando em causa o seu acesso a uma habitação.
- Distribuição heterogénea da população com concentração populacional na freguesia de Vila de Rei e dispersão da ocupação nas restantes como obstáculo à consolidação de núcleos urbanos e do acesso a bens e serviços;
- Existência de edifícios vagos com necessidade de reabilitação e com potencial de resposta integrada para famílias sinalizadas e de requalificação urbanística;
- O aumento do índice de envelhecimento e a perda de população.

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



2.1.4. Síntese

De acordo com os objetivos:

Caraterização do Parque habitacional		Fonte
<i>Dimensão</i>	<p>O parque habitacional é composto por 3005 alojamentos familiares clássicos (INE, 2019). A superfície média útil dos alojamentos corresponde a 105,44 m², de acordo com os últimos censos.</p> <p>Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, na sua maioria, são constituídos por 5 divisões (34%), seguidos dos alojamentos compostos por 6 divisões (21%).</p>	<i>Instituto Nacional de Estatística</i>

	Ao nível de novas construções, entre 2011 e 2019, as mesmas incidem, sobretudo, na tipologia T3 (60%), seguidas da T2 (19%) e T4 ou mais (19%) (INE,2019).	
<i>Idade</i>	A idade média dos edifícios, à data dos últimos censos, é de 35,55 anos, ainda que 45% tenha 40 ou mais anos. A proporção de edifícios muito degradados, em 2001, era de 3% e em 2011 era de 1,2%, revelando uma melhoria no estado do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 3,27%, de acordo com os últimos censos.	<i>Instituto Nacional de Estatística</i>
<i>Estado de conservação</i>	De acordo com o quadro do NRAU, face ao seu estado de conservação, as classificações deverão ser de Mau/Péssimo para as habitações observadas. As carências registadas variam entre pavimentos e revestimentos interiores degradados e coberturas exteriores e vãos em mau estado. Os deficientes níveis de salubridade comuns à maioria das habitações são agravados nas construções desprovidas de instalações sanitárias e a inadequação das acessibilidades, sobretudo, da via pública às habitações tornam-se um obstáculo crescente a uma população tendencialmente envelhecida e isolada.	<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 ocupados pelos proprietários ou coproprietário (90%). Os restantes regimes de ocupação dividem-se em arrendatário ou subarrendatário (5%), outra situação (4%) e proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (1%). De acordo com os últimos censos, 83% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual estavam sublotados face a 4% em sobrelotação.	<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/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*

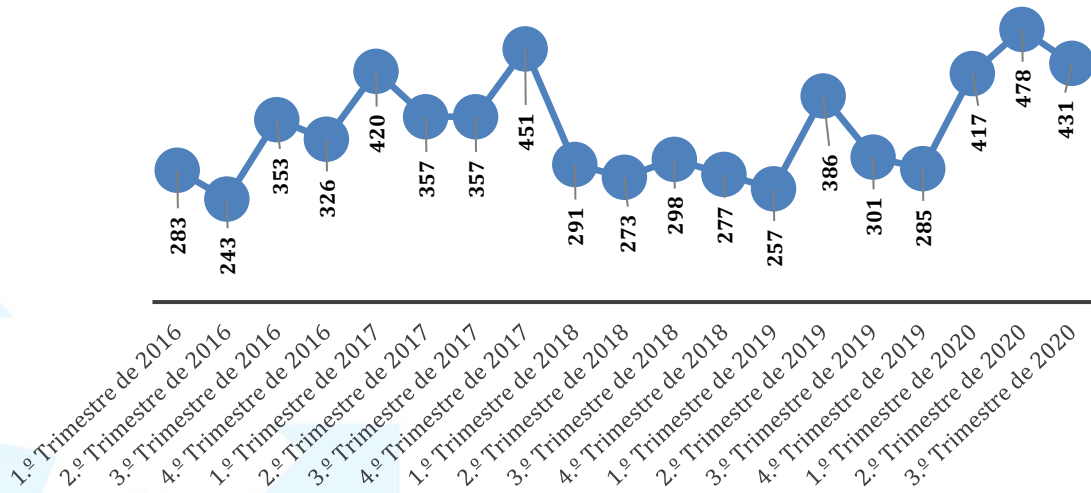
Tendo como base de análise o período entre o primeiro trimestre de 2016 e o terceiro trimestre de 2020, verifica-se que a evolução dos preços de venda de habitações, no concelho de Vila de Rei, se caracteriza por uma flutuação constante de acréscimos e decréscimos, verificando-se o valor mínimo no segundo trimestre de 2016 (243€) e o máximo no segundo trimestre de 2020 (478€). Não obstante esta dinâmica irregular, observa-se um crescimento total de 52% no período em análise.

Do primeiro trimestre de 2016 até ao fim de 2017, o valor de preços de venda de habitações apresentou uma tendência crescente na ordem dos 59%, embora, tal como referido, esse crescimento tenha ocorrido de forma inconstante. Em 2018, os preços desceram, atingindo um novo mínimo de 257€ no primeiro trimestre de 2019, para a partir daí crescerem novamente. No entanto, no decorrer do ano de 2019, os preços de venda de habitações registam novamente uma queda de cerca de 74%, face ao segundo trimestre desse ano.

O ano de 2020 caracteriza-se por uma tendência crescente na ordem dos 51% face ao ano anterior.

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

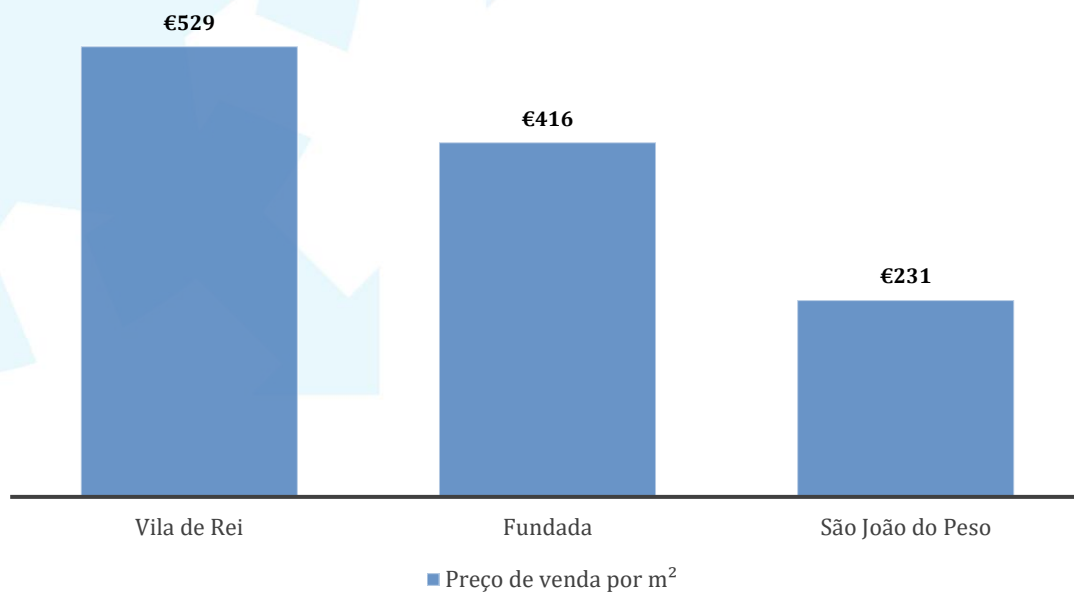
Gráfico 2 - Mediana das vendas por m² de alojamentos familiares



Fonte: INE, 2020

No que diz respeito às 3 freguesias do concelho e de acordo com as habitações à venda no portal de anúncios imobiliários Idealista, em junho de 2021, o preço médio do m² para venda é mais elevado na freguesia de Vila de Rei (529€/m²), seguido da freguesia de Fundada (416€/m²) e São João do Peso (231€/m²), conforme se constata no gráfico 3.

Gráfico 3 - Preço médio de venda por m² por freguesia



Fonte: Idealista, junho de 2021

A este respeito verifica-se que, das 71 habitações disponíveis para venda, em junho de 2021, grande parte se localiza na freguesia de Vila de Rei (59) e as restantes dispersas por Fundada e São João do Peso, tal se verifica na tabela 5.

Tabela 5 - Número de habitações disponíveis para venda por freguesia

Freguesia	Nº de habitações disponíveis para venda
Fundada	8
São João do Peso	4
Vila de Rei	59
Total	71

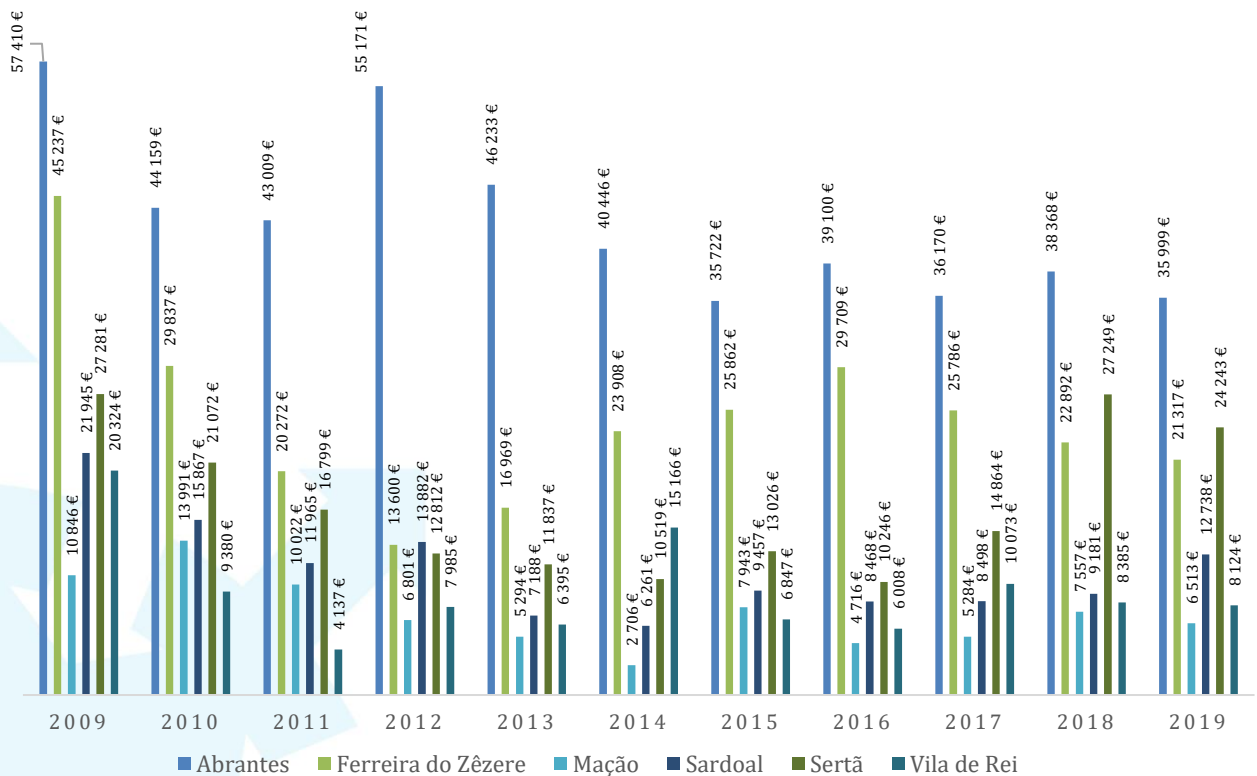
Fonte: Idealista, junho de 2021

No que diz respeito ao mercado de arrendamento verifica-se que a oferta é inexistente à data, 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 inexistência de oferta de habitação para arrendar poderá conduzir à procura de habitação noutros locais.

O gráfico seguinte (4) evidencia a evolução dos preços dos prédios transacionados em Vila de Rei face aos concelhos limítrofes.

Relativamente ao valor médio dos prédios transacionados, entre 2009 e 2019, no concelho de Vila de Rei pode observar-se um decréscimo de 60%. Esta tendência negativa é acompanhada por todos os concelhos limítrofes, sendo Vila de Rei e Ferreira do Zêzere os concelhos que apresentam o maior decréscimo do valor médio dos prédios transacionados (-60% e -53% respetivamente).

Gráfico 4 - Valor médio dos prédios transacionados em Vila de Rei 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. Vila de Rei não contrariou essa tendência, tendo ocorrido uma queda nos valores transacionados até ao ano de 2013 correspondente a 69%, face a 2009, observando-se um ligeiro crescimento em 2014, registando oscilações nos anos seguintes, pautadas por um decréscimo em 2015 e 2016, até atingir o valor mínimo do período em análise (6 008€).

Entre 2015 e 2019 em Vila de Rei, observa-se uma subida nas transações de 19%. Assim, verifica-se que o concelho acompanha a conjuntura de crescimento ao nível da recuperação económica ainda que não se trate de uma evolução linear do indicador em análise.

Ao analisar todos os concelhos limítrofes constata-se que em 2019, o concelho que apresenta o valor mais elevado é Abrantes (35 999€), seguindo-se Sertã (24 243€), Ferreira do Zêzere (21 317€), Sardoal (12 738€), Vila de Rei (8 124€) e Mação (6 513€). Deste modo, Vila de Rei ocupa o segundo território com o valor médio dos prédios transacionados mais baixo, quando comparado com os restantes concelhos em análise.

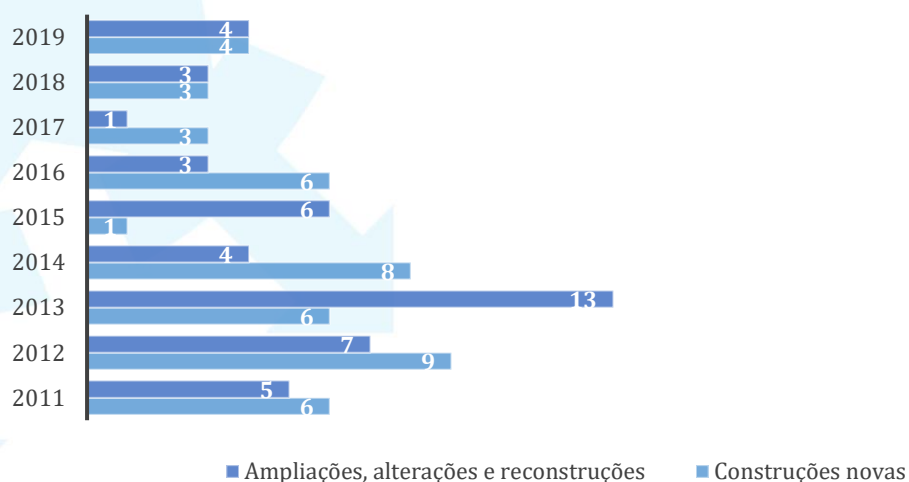
2.2.1.2. Evolução da construção

No que toca à conclusão de edifícios para habitação familiar, observa-se uma flutuação ao longo do período de 2011 e 2019, como se verifica no gráfico 4. 2015 é o ano em que se regista o menor número de construções novas no concelho (1) e 2019 aquele em que se observa o maior número (9). No período em análise foram construídos, em média, 5 novos edifícios de habitação familiar por ano.

As ampliações, alterações e reconstruções diminuíram em média 20% neste período, apresentando uma tendência de ascensão até 2013, seguida de um decréscimo até 2017. No entanto, entre 2018 e 2019, observa-se uma tendência crescente, até registar o valor de 4 intervenções de ampliações, alterações e reconstruções. O mercado de construção de novos edifícios apresenta uma evolução igualmente irregular, observando-se uma manutenção do número de edifícios, entre os 6 e 8 edifícios por ano e registando-se uma diminuição em 2015 de 88%, voltando a apresentar novamente aquela ordem de grandeza (6) em 2016. Contudo, em 2017, 2018 e 2019, o mercado de construção volta a apresentar um decréscimo, registando-se no final do período em análise apenas 4 habitações de nova construção.

Não obstante, em ambos os setores, o número de edifícios concluídos para habitação familiar, em 2019, é ligeiramente inferior quando comparado com o ano de 2011, tal como se verifica no gráfico 5.

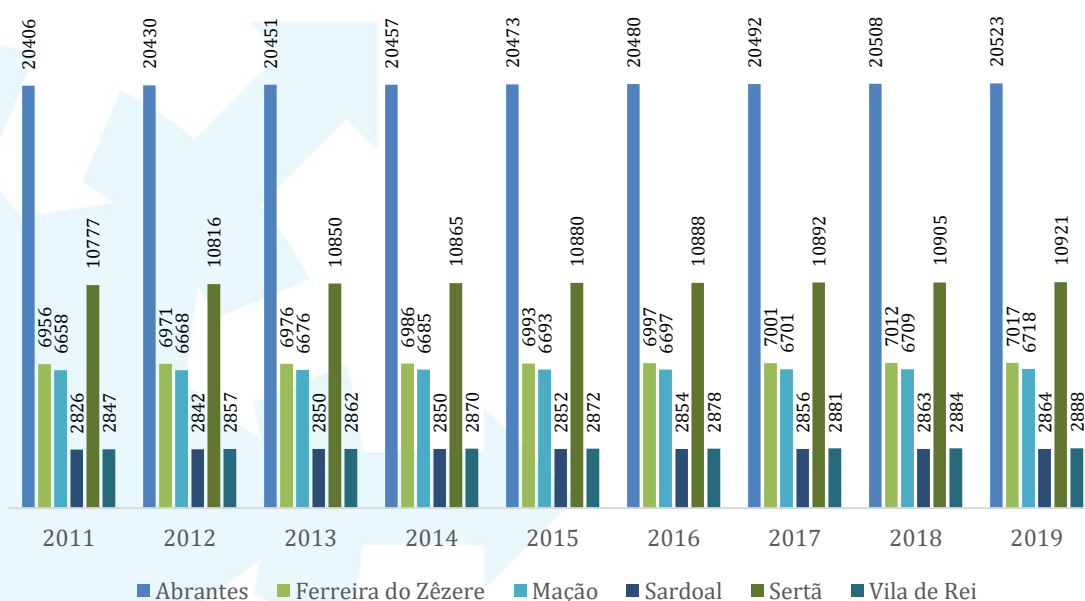
Gráfico 5 - Edifícios concluídos para habitação familiar 2011 - 2019



Fonte: Pordata, 2019

Analisando a evolução do número de edifícios de habitação familiar entre 2009 e 2019, e em comparação com os concelhos limítrofes, Vila de Rei é o segundo concelho com menos edifícios de habitação familiar clássica, registando apenas um aumento de 1%, na década em análise (gráfico 6). Entre os concelhos em análise, Vila de Rei ocupa também o segundo lugar no que respeita aos concelhos com menos população residente, registando 3 323 habitantes no final de 2019 (Pordata, 2019).

Gráfico 6 - Edifícios de habitação familiar clássica em Vila de Rei e concelhos limítrofes 2009 - 2019



Fonte: Pordata, 2019

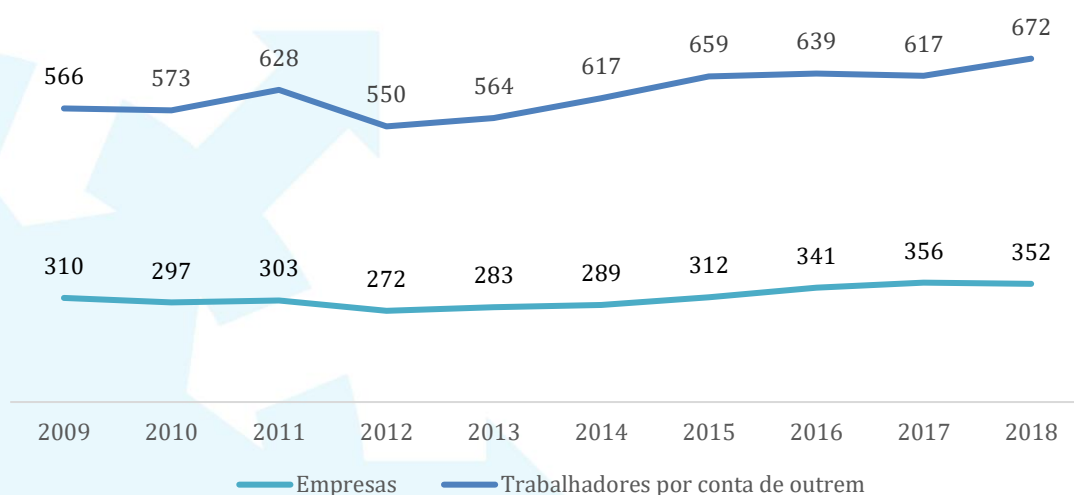
Por fim, importa ainda referir que em 2019 foram licenciados 9 novos fogos em construções novas para habitação familiar no concelho, sendo que 78% são de tipologia T3, 22% da tipologia T4 ou mais (INE, 2019). Para o mesmo ano, verifica-se que as entidades promotoras dos referidos fogos correspondem a pessoas singulares (33%) e a empresas privadas (67%) (INE, 2019).

2.2.1.3. Investimentos

Em termos de investimentos relevantes para o concelho, constata-se um crescimento de 14% do número de novas empresas por ano, entre 2009 e 2018. Destaca-se que no período da crise económica (2009-2012), o número de novas empresas diminuiu no total cerca de

12%, assistindo-se a partir daí a um crescimento contínuo. Nesse período, o indicador apresenta uma tendência continuamente crescente, registando um crescimento médio anual de 4%. Simultaneamente, o número de trabalhadores cresceu até 2011, observando-se uma queda em 2012, sendo que a partir daí esse indicador apresenta uma tendência continuamente crescente desde 2013 até 2018, registando-se um crescimento médio anual de 4% (gráfico 7).

Gráfico 7 - Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2009 - 2018



Fonte: Pordata, 2018

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

- Instalação de desumidificadora no complexo de Piscinas.
- Cobertura do espaço junto às Tasquinhas, no Parque de Feiras.
- Melhoramento na calçada de Salavisa.
- Adaptação e remodelação do antigo Quartel da GNR para residência de estudantes.
- Requalificação da Calçada da Fonte e criação de anel ciclável e pedonal.
- Instalação de um novo emissário de águas residuais do Carrascal.
- Requalificação da estrada municipal entre a EN2 e a Seada.
- Manutenção do separador central na ER348 entre Vila de Rei e Portela.
- Campanha de sensibilização para o melhor uso das redes de saneamento.

- Ampliação do Skate Park, com novas rampas e possibilidade para a prática de desporto.
- Instalação de desumidificadora no complexo de Piscinas.
- Limpeza de estradões florestais e valetas.
- Construção de edifícios de habitação, com tipologias T1 e T2, para venda e arrendamento, destinados a jovens.
- Investimento na expansão da zona industrial do Souto com criação de novos lotes e construção de um Centro de Instalação de Empresas e Serviços.

Além da aposta continuada ao nível das infraestruturas, o município tem vindo a investir em diferentes áreas, nomeadamente: na educação, através do acesso à creche e jardim-de-infância de forma gratuita (incluindo refeições), manuais escolares gratuitos todos os alunos dos estabelecimentos de ensino do concelho, bolsas de estudo, de mérito, explicações gratuitas, residência de estudantes gratuita, transporte escolar intraconcelhio gratuito, orientação vocacional gratuita; na área da saúde, o município comparticipa operações às cataratas e rastreios de retinopatia diabética, assim como dinamiza ações de prevenção e sensibilização regulares, promovendo descontos em medicamentos para doenças crónicas; no setor dos transportes interconcelhios, através da criação de uma nova linha (LINK) que permite viabilizar a circulação e a mobilidade da população pelas sedes de concelho da região do Médio Tejo; e na área social e de apoio às famílias, investindo cerca de 33 mil euros para apoiar a fixação da população, apoiar o casamento e a união de facto, assim como para apoiar o nascimento e atribuir bolsas de permanência em Vila de Rei.

Além destes, também o setor do turismo tem vindo a assumir-se cada vez mais como uma atividade económico-social prioritária de atração de forasteiros, de variados perfis, de reforço da capacidade de retenção dos residentes e naturais e atração ou conquista de nova população para o território. De destacar que em 2020, e no que diz respeito a este setor, deu-se início à terceira fase da construção dos passadiços no Penedo Furado.

No que respeita à economia local, Vila de Rei diferencia-se pelo seu nível de empreendedorismo, internacionalização das empresas e atração de novos investimentos, consubstanciado pelo recente e contínuo aumento do número de novas empresas no concelho. Para tal, tem sido fundamental a criação de condições de infraestruturas favoráveis à fixação de novas empresas de diferentes setores, como a polivalência da Zona Industrial, onde pequenas e médias empresas desenvolvem uma significativa diversidade de atividades económicas. Neste âmbito, salienta-se, ainda, a recente parceria com a Câmara do Comércio e Indústria Luso-Francesa, de forma a garantir novas possibilidades para que

as empresas Vilarregenses estabeleçam novos laços empresariais e novas formas de promoção e, como consequência, se possam fixar em Vila de Rei.

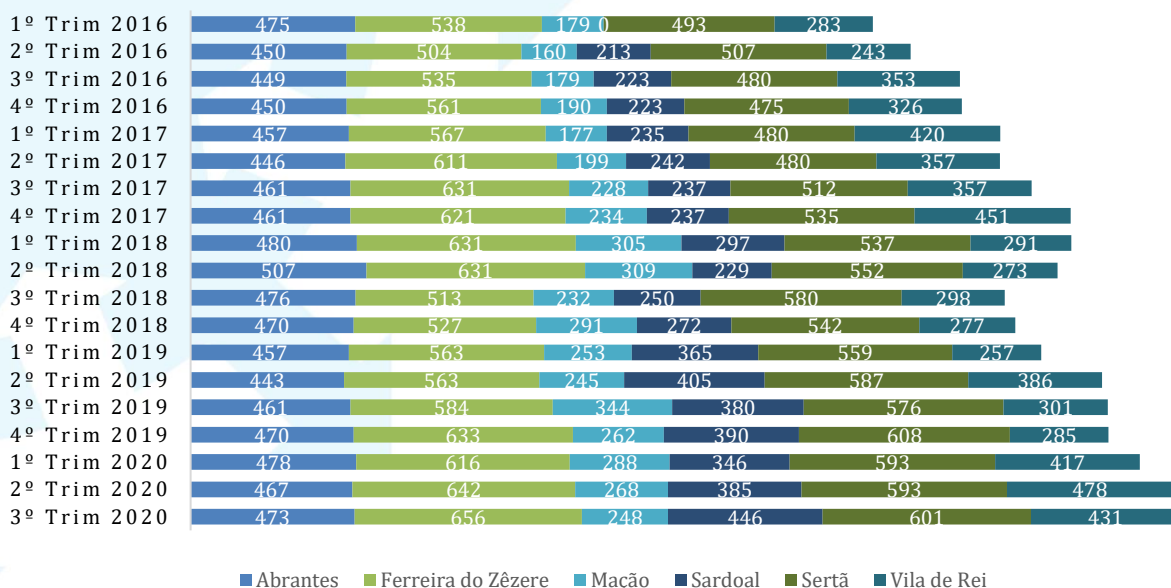
Por fim, importa destacar a redução da carga fiscal ao nível do IRS e IMI, com o objetivo de atrair e fixar população e empresas.

2.2.1.4. Comparação de preços nos concelhos limítrofes

Da análise comparativa dos preços praticados no concelho face aos concelhos limítrofes, verifica-se que todos registaram um aumento do preço do m² dos alojamentos familiares para venda entre 2017 e 2020, com a exceção de Abrantes cujo valor se manteve. Dos concelhos em análise, verifica-se que, no 3º trimestre de 2020, Ferreira do Zêzere (656€), Sertã (601€) e Abrantes (473€) são aqueles que praticam os preços mais elevados, seguidos dos concelhos de Sardoal (446€), Vila de Rei (431€) e Mação (248€), conforme se apresenta no gráfico 7.

Em termos relativos, aquele que regista a maior variação no aumento dos preços é o concelho de Sardoal, com um aumento 109%, seguido do concelho de Vila de Rei com 52% e Mação com um aumento de 39%.

Gráfico 8 - Valor mediano de venda por m² de alojamentos familiares (€)



Fonte: INE, 2020

2.2.2. Numerário

2.2.2.1. Preço por m² das habitações para compra e arrendamento

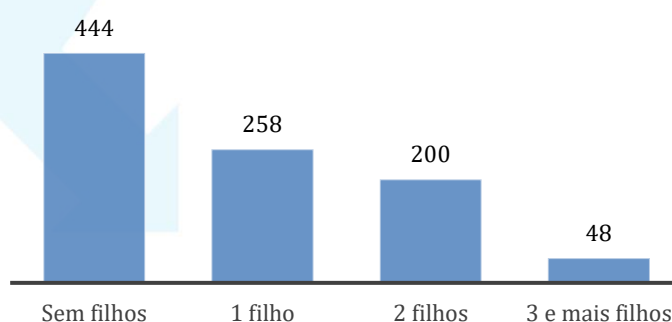
No início de junho de 2021, e de acordo com o portal de anúncios imobiliários Idealista, estavam disponíveis para venda, no concelho de Vila de Rei, 71 habitações, registando um preço médio de venda por m² de 499€. Quanto ao mercado de arrendamento, não se encontram disponíveis quaisquer habitações para arrendamento.

2.2.2.2. Avaliação da oferta

Se analisarmos a oferta disponível no concelho, em junho de 2021, verifica-se que a maioria das habitações disponíveis para venda correspondem à tipologia T3 (42%). As habitações de tipologia T2 representam 27% da oferta disponível, a tipologia T4 ou mais também 27% e T1 4% da oferta disponível.

Perante o exposto e a informação constante o gráfico 9, conclui-se que a oferta disponível não dá resposta à realidade das famílias típicas no município de Vila de Rei, dado que a dimensão média das famílias no concelho corresponde a 2,34 pessoas (INE, 2011), e o número de núcleos familiares no concelho é, na sua maioria, representado por casais sem filhos (47%), seguido dos casais com 1 filho (27%) e com 2 filhos (21%). Tendo por base estes indicadores, faria sentido a existência de um maior número de habitações de tipologia T1 e T2.

Gráfico 9 - Núcleos familiares por tipologia (2011)



Fonte: INE, 2011

2.2.2.3. Disponibilidade de habitação para compra / arrendamento

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

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

Tipologia	Preço médio eur/m ²	Número disponível em portal de habitação
T0	0,00 €	0
T1	349,00 €	3
T2	560,00 €	19
T3	537,00 €	30
T4+	403,00 €	19

Fonte: Idealista, junho de 2021

No que concerne à venda de habitações, a tipologia T2 é aquela que apresenta preços de venda por m² mais elevados (560€/m²). As habitações de tipologias T1 são as que concentram menos oferta para venda no concelho, cujo preço médio por m² é o mais reduzido face às restantes tipologias (349€/m²). A tipologia com mais oferta à data do presente estudo corresponde à tipologia T3.

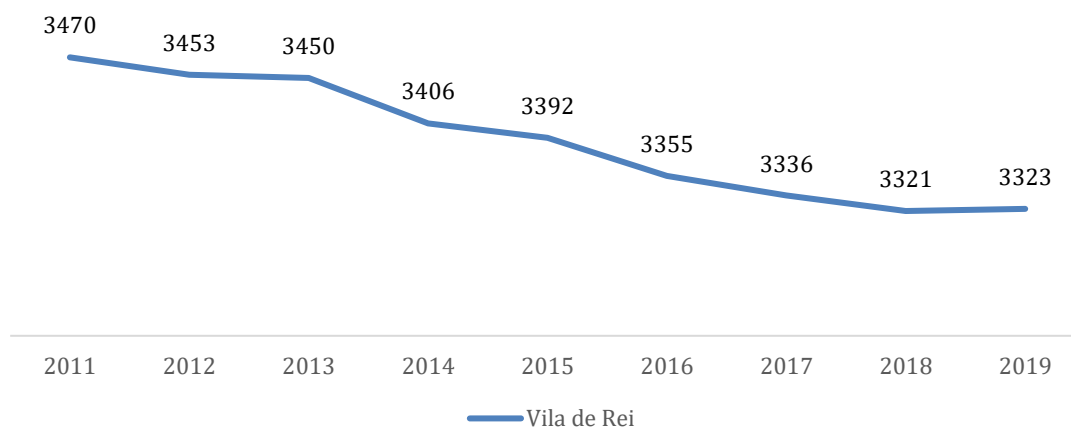
Quanto ao arrendamento, refira-se que, à data, não existem habitações disponíveis no respetivo mercado, o que poderá limitar as famílias na procura de uma habitação digna, em particular quando não conseguem aceder ao crédito habitação.

2.2.3. Avaliação da procura

Crescimento populacional e movimentos migratórios

O crescimento populacional entre os anos 2009 e 2019 na região do Médio Tejo, tem sido pautado por uma oscilação negativa. Regista-se uma diminuição da população em 7 664 pessoas, que se traduz em menos 5% de população residente na região no final do período em análise. O concelho de Vila de Rei, para o mesmo período, apresenta a mesma tendência de decréscimo populacional, correspondente a 4%, representativo de menos 147 residentes. Conforme se constata no gráfico 10, a população residente no concelho em análise apresenta uma tendência decrescente contínua.

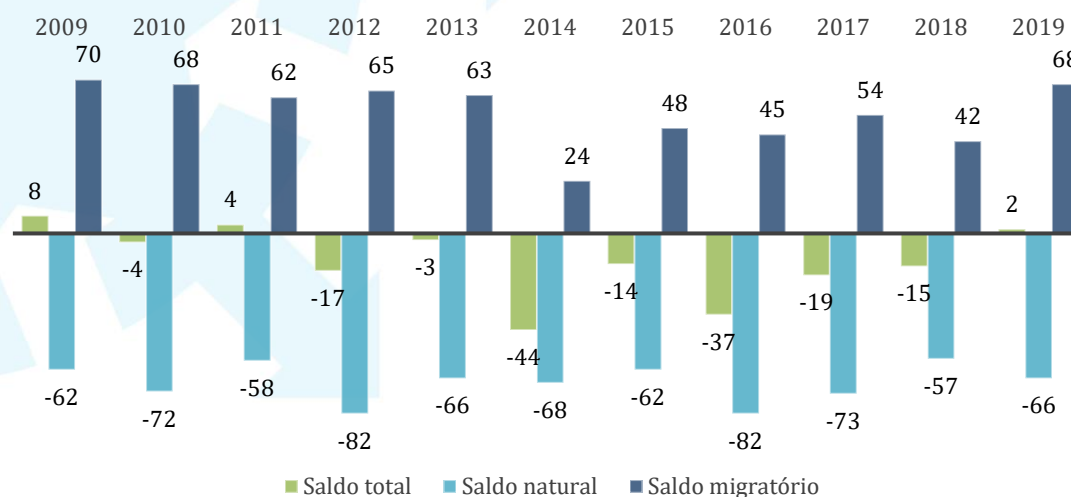
Gráfico 10 - População residente 2009 – 2019



Fonte: Pordata, 2019

Esta tendência populacional ilustra, essencialmente, o envelhecimento populacional do concelho, pois como se pode observar no gráfico 11, o saldo populacional desde 2009 até 2019, é sempre negativo. Não obstante, destaca-se o facto de o número de imigrantes ser superior ao número de migrantes no concelho de Vila de Rei, resultando num saldo migratório continuamente positivo, ainda que não seja suficiente para compensar o saldo total da população desde 2012.

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



Fonte: Pordata, 2019

Número de divórcios

Outro indicador relevante na análise da procura de habitação prende-se com o constante número de divórcios que poderá implicar a procura de um novo lar para um dos elementos do casal, de acordo com a capacidade financeira de cada pessoa. A este nível, evidencia-se um número médio de divórcios de 4 por ano. Entre 2011 e 2019, 76 pessoas vivenciaram tal situação, o que se poderá traduzir na necessidade de uma nova resposta habitacional para pelo menos 38 pessoas.

Tabela 7 - Número de divórcios em Vila de Rei entre 2011 e 2019

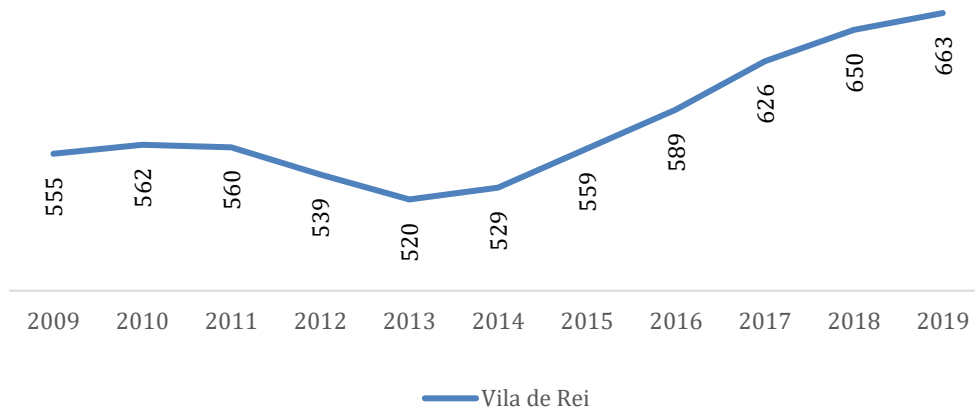
Ano	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nº de divórcios	1	5	4	3	4	3	9	4	5

Fonte: INE, 2019

Número de jovens

O número de jovens no concelho de Vila de Rei apresenta-se como um fator relevante na dinâmica demográfica e, conseqüentemente, na procura de habitação. À semelhança da tendência do saldo migratório (gráfico 11), entre 2009 e 2019, o número de jovens residentes foi crescendo, registando-se mais 108 pessoas entre os 20 e os 34 anos de idade (gráfico 12). Note-se que este aumento de população jovem se explica sobretudo pelo saldo migratório positivo, indiciando a fixação da população jovem no seu concelho. Tal realidade requer, assim, a capacidade de o município adotar medidas para fazer face às necessidades de habitação digna para essa população específica e que se pretende emancipar para constituir família ou viver sozinha.

Gráfico 12 - Evolução do número de jovens 20 – 34 anos de Vila de Rei entre 2009 - 2019



Fonte: Pordata, 2019

Em síntese

Tendo em conta os números apresentados sobre diminuição contínua da população do concelho de Vila de Rei, pode concluir-se que a procura de habitação durante os últimos anos esteja associada ao aumento de imigrantes no concelho. Além disso a procura de habitação poderá ainda estar inerente à emancipação de jovens que pretendem morar sozinhos e constituir família. No entanto, sabemos que, com a escassez de oferta que se faz sentir no concelho no mercado de compra e venda das habitações de tipologias T1 e T2, em especial no que toca ao mercado de arrendamento, inexistente à data, as opções dos jovens e famílias encontram-se, de alguma forma, limitadas.

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

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

No sentido de aferir o custo mensal para um agregado familiar que opte por comprar uma habitação em Vila de Rei, através de financiamento a 90%, a junho 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 T1 de 35 000,00€, representa um custo mensal de 101,30€, um T2 de 55 000,00€, representa um custo mensal de 159,64€, um T3 de 75 000,00€, representa um custo de 217,70€ por mês, e um T4 ou + de 99 000,00€, representa um custo 287,36€ por mês.

Usando como referencial o rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo para o concelho de Vila de Rei, cujo valor mediano anual corresponde a 8 254,00€ (INE, 2018), e tendo por base os 12 meses de vencimentos, constata-se que os trabalhadores do concelho auferem um rendimento mediano mensal de 687,83€. Partindo da taxa de esforço praticada pela banca, atualmente, cujo pagamento de habitação não deve exceder os 30% do rendimento mensal do agregado, pode verificar-se que de acordo com os preços praticados atualmente nas casas disponíveis para compra que os agregados compostos por um adulto cujo rendimento corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no concelho, conseguem aceder a financiamento bancário para compra de habitação das tipologias T1 e T2 (tabela 4). Se tivermos em conta a taxa de esforço por parte de um adulto, verifica-se que para as tipologias com maior oferta, T3 e T4, o acesso ao crédito já exige uma taxa de esforço superior a 30% (32% e 42%, respetivamente).

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

Analisando-se a composição dos núcleos familiares do concelho segundo os últimos censos, verifica-se que a sua maioria é constituída por casal sem filhos e casal com um filho, sendo de destacar a representatividade de 13% de famílias monoparentais no total dos núcleos familiares do concelho. Do total de famílias monoparentais, 83% 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/T1 – Sim	15%
	T2 – Sim	23%
	T3 – Não	32%
	T4+ - Não	42%
Monoparental	T0/T1 – Sim	15%
	T2 – Sim	23%

	T3 - Não	32%
	T4+ - Não	42%
Casal sem filhos	T1 - Sim	7%
	T2 - Sim	12%
	T3 - Sim	16%
	T4+ - Sim	21%
Casal com 1 filho	T2 - Sim	12%
	T3 - Não	16%
	T4+ - Sim	21%
Casal com 2 filhos	T2 - Sim	12%
	T3 - Sim	16%
	T4+ - Sim	21%
Casal com 3 filhos ou +	T3 - Sim	16%
	T4+ - Sim	21%

2.2.4. Síntese

De acordo com os objetivos:

Oferta e Procura		Fonte
<i>Número de fogos vagos</i>	Dos 3005 alojamentos familiares clássicos em 2011, 7,58% estavam vagos, correspondente a cerca de 228 fogos.	<i>Instituto Nacional de Estatística</i>
<i>Edifícios com licenciamento</i>	Em 2019, e conforme informação disponível na Pordata, foram licenciados 9 fogos em construções novas para habitação familiar, sendo 78% de Tipologia T3 e 22% da Tipologia T4 ou mais (INE, 2019).	<i>Pordata.</i>
<i>Tipologias dos edifícios</i>	Oferta disponível para venda: T3: 39% T2: 32% T4 ou +: 24% T0/T1: 5%	<i>Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a junho de 2021</i>
<i>Preços</i>	Mediana de venda 3º trimestre de 2020: 431€ /m ² Sem informação para o mercado de arrendamento.	<i>Instituto Nacional de Estatística</i>
<i>Número de edifícios para venda e localização</i>	Edifícios à venda por freguesia:	
	Fundada - 9 São João do Peso - 4	<i>Portal de anúncios imobiliários</i>

	Vila de Rei - 53	<i>Idealista consultado a junho de 2021</i>
<i>Crescimento populacional</i>	Entre 2009 e 2019, a população residente diminuiu 4%, correspondente a menos 147 residentes.	<i>Instituto Nacional de Estatística</i>
<i>Movimentos migratórios</i>	Destaca-se o facto de o número de imigrantes ser superior ao número de migrantes no concelho de Vila de Rei, resultando num saldo migratório continuamente positivo.	<i>Pordata</i>

2.2.5. Desafios/Oportunidades

- Os principais investimentos refletem a dinâmica económica que está a ser implementada traduzindo-se em mais postos de trabalho, tal como se verifica pelo aumento da população empregue por conta de outrem no concelho. Este facto, aliado ao alargamento da zona industrial do concelho, pode impulsionar a maior procura habitacional e a necessidade de respostas.
- Relativamente à oferta, face aos concelhos limítrofes, Vila de Rei é o segundo concelho que apresenta preços por m² mais baixo, tendo em conta o 3º trimestre de 2020, o que pode influenciar positivamente a procura habitacional da população residente e de população nova, que face aos preços e oferta existentes poderá optar por fixar-se em Vila de Rei, em detrimento dos concelhos limítrofes.
- 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 de Vila de Rei, à identificação de quantas pessoas e famílias estão em situação indigna, assim como as taxas de esforço, desencontros em termos de preços, localização e tipologias.

2.3.1. Situações de carência habitacional

2.3.1.1. *Habitar em Vila de Rei*

Vila de Rei apresenta uma paisagem singular predominando o terreno montanhoso, estando limitado a norte pela ribeira da Isna, a sul pela ribeira do Codes e a oeste pelo rio Zêzere. Estas características conferem uma vasta diversidade ao território, dotando-o de excelentes características para a prática turística, nomeadamente de desportos de natureza, passeios pedestres e usufruto de zonas balneares.

Ao nível das acessibilidades, o concelho é atravessado pela Estrada Nacional EN2 e beneficia da proximidade ao IP6 e A23, que liga o litoral a Castelo Branco e à fronteira espanhola. A ligação ao IP6/A23 é feita a sul pela EN2, que faz a ligação a norte à Sertã e consequentemente ao Itinerário Complementar IC8. Destaca-se ainda o acesso a outros centros urbanos pela Estrada Regional ER348 que faz a ligação a Ferreira do Zêzere favorecendo o acesso ao IC3/A13, e consequentemente ao IC9.

No tecido empresarial, predominam as pequenas e médias empresas, com particular incidência no comércio por grosso e a retalho, construção e agricultura, produção animal, floresta e pesca, ainda que a atividade que concentra a maior fatia de população empregada seja a indústria transformadora (27%) e o comércio por grosso e a retalho (16%) (Pordata, 2019).

O concelho caracteriza-se por alguns aglomerados urbanos, com destaque para o centro da vila da Freguesia de Vila de Rei face à predominância de pequenas localidades, sendo o bom estado da rede rodoviária interna essencial às deslocações intraconcelhias. De acordo com os últimos censos, verifica-se que o meio de transporte mais utilizado nos movimentos pendulares é o automóvel ligeiro (66%), seguido do transporte coletivo da empresa ou da escola (9,9%) (INE, 2011).

Nos últimos anos, a dinâmica demográfica e económica tem-se vindo a alterar decorrente da perda populacional associada à migração para fora do concelho e envelhecimento populacional, assim como uma perda da predominância das atividades económicas associadas à floresta devido à fustigação causada pelos incêndios. Com o intuito de atenuar esta tendência de desertificação e salvaguardar a economia do concelho, o Município tem promovido o desenvolvimento do território com vários investimentos, nomeadamente pela realização de diversas obras públicas, e na promoção da criação de postos de trabalho. Estes investimentos refletem-se em várias estruturas e equipamentos, vias rodoviárias, e parque industrial. Além destes o Município tem vindo a promover uma política de incentivo à natalidade e à fixação de jovens e famílias no concelho, nomeadamente, pelo apoio ao

casamento ou união de facto, apoio a famílias que se fixem no concelho, com apoio financeiro por filho até aos 16 anos, apoio ao nascimento e fertilização in-vitro. Em simultâneo, presta apoio ao domicílio de diversos serviços salvaguardando o bem-estar da população com mais idade, designadamente através da Teleassistência Domiciliária, Transporte Intraconcelhio grátis, Loja Social e Cartões Etários com descontos.

Esta atuação do Município valeu, em 2020, a 12^a nomeação consecutiva do concelho de Vila de Rei como “Autarquia + Familiarmente Responsável”.

Um fator preponderante na promoção do bem-estar da população está necessariamente ligado às condições habitacionais. A este respeito, o Município tem vindo a promover apoios à Habitação através do arrendamento jovem, oficina doméstica, lotes a custos controlados, e apoio à recuperação habitações degradadas. No entanto, existem ainda situações que carecem de intervenção, e que são preponderantes na continuidade das políticas levadas a cabo.

Atualmente, estão identificados como casos prioritários, no âmbito das carências habitacionais, 49 famílias, concentradas maioritariamente na freguesia de Vila de Rei, que concentra 69% 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
Vila de Rei	34
Fundada	10
São João do Peso	5
Total	49

2.3.1.2. Situação atual da habitação local

Da auscultação realizada no terreno, análise ao parque habitacional, entrevistas junto de entidades locais, análise estatística e documental, a situação atual de carência habitacional local resulta de vários fatores de gestão e de ocupação, designadamente:

- De modo geral, pela dificuldade no acesso ao mercado habitacional devido à escassez de oferta, prática de preços elevados, degradação do edificado (sendo que algumas casas estão em ruínas) e incapacidade financeira dos residentes para as reabilitar;

- Procura particularmente elevada na Freguesia de Vila de Rei, e pouca oferta;
- Identificam-se vários agregados familiares constituídos por população idosa a residir sozinha em habitações antigas com graves problemas de salubridade e barreiras arquitetónicas;
- Existência de várias habitações fechadas, destacando-se uma grande relevância dos alojamentos de 2ª habitação que não são colocadas no mercado de arrendamento pelos proprietários;
- Elevada representatividade de pessoas idosas a residir em casas muito antigas, com construção dos anos 60/70;
- Existência de casas em ruínas, em particular nas aldeias e pequenas localidades;
- Predominância de situações de insalubridade devido à degradação estrutural das construções, e ausência de casas de banho, de inadequação associado à falta de acessibilidades, existindo ainda casos pontuais de precariedade associados ao consumo de álcool;
- 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

No que diz respeito às tipologias das famílias identificadas, verifica-se que, na sua maioria, são agregados isolados (59,2%), seguidos de agregados nucleares (18,4%), monoparentais (10,2%), alargados (8,1%) e, por fim, agregados nucleares com filhos (4,1%).

Tabela 10 - Tipologia das famílias sinalizadas

Tipologia agregados	Nº de famílias	Nº de pessoas
Agregados isolados	29	29
Nuclear	9	18
Monoparentais	5	13
Alargados	4	12
Nucleares com filhos	2	12
Total	49	84

A composição dos agregados sinalizados como estando em situação de carência habitacional são também um reflexo do envelhecimento da população residente no concelho como se pode constatar pela percentagem de agregados isolados em idade avançada, e pela evolução acentuada do Índice de Envelhecimento que de 392,1 em 2011 passou para 440,8 em 2019. Verifica-se assim o acompanhamento da tendência regional de diminuição do número de jovens e o aumento do número da população idosa. Neste âmbito, refira-se que o índice de dependência de jovens, em Vila de rei, é de 11,4 jovens por cada 100 pessoas em idade ativa.

O Município possui 36 fogos de habitação social, 18 de tipologia T2 e 18 de tipologia T3 localizados na Freguesia de Vila de Rei. Atualmente, encontram-se todos os fogos ocupados, pelo que não se constituem uma resposta para as necessidades de realojamento.

Nas sedes de freguesia, existem três habitações que estão disponíveis para situações de emergência social, duas na freguesia de São João do Peso e uma na freguesia da Fundada.

Tabela 11 - Habitação social e ocupação

Total de Fogos	Fogos de habitação social ocupados/arrendados	Necessidades de realojamento
36	36	6

Analisando a fonte de rendimento das pessoas que compõem os agregados familiares sinalizados, verifica-se a predominância de pessoas reformadas (51%), seguido dos trabalhadores por conta de outrem (21%), estudantes (13%) desempregados (8%) e pensionistas (7%).

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 85% das famílias são proprietárias das habitações e 15% está em habitação cedida por amigos ou familiares.

2.3.2. Acesso à habitação

2.3.2.1. Taxas de esforço

Tendo como referência o Indexante de Apoios Sociais (IAS), é realizada uma análise da capacidade financeira das famílias no acesso ao mercado de arrendamento. O programa 1º Direito define carência financeira quando o Rendimento Médio Mensal Bruto corrigido pela sua dimensão e composição é inferior a 4 vezes o IAS (1755,24€). Para tal, são utilizados os referenciais normativos usados em Portugal, mais concretamente os programas de *Renda Apoiada*, *Renda Acessível* e *Porta de Entrada*, dos quais resultam uma renda máxima suportável para os agregados. A renda máxima é comparada com os preços praticados atualmente no mercado de arrendamento na sub-região do Médio Tejo (3,60€), dada a ausência de dados para o Concelho, e tendo por base a mediana do preço do m² e da área da tipologia T3 (tipologia com maior oferta disponível no concelho).

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

Rendimento		Mensalidade para Arrendamento	Renda Apoiada		Porta de Entrada		Renda Acessível	
		165 m ² T3	T.E	Renda máx.	T.E	Renda máx.	T.E	Renda máx.
1 IAS	438,81€	594,00 €	23%	100,22€	25%	108,94€	35%	152,52€
2 IAS	877,62€	594,00 €	23%	200,45€	25%	217,88€	35%	305,03€
2,5 IAS	1097,03€	594,00 €	23%	250,56€	25%	275,35€	35%	381,29€
3 IAS	1316,43€	594,00 €	23%	300,67€	25%	326,82€	35%	457,55€
3,5 IAS	1535,84€	594,00 €	23%	350,79€	25%	381,29€	35%	533,81€
4 IAS	1755,24€	594,00 €	23%	400,90€	25%	435,76€	35%	610,06€

Através do levantamento da taxa de esforço para os programas de apoio à habitação, representativa do que seria um preço comportável para as famílias cujo rendimento médio mensal é igual ou inferior a 4 vezes o IAS, verifica-se a incapacidade de aceder à habitação por via do arrendamento. No Concelho de Vila de Rei, esta questão tem a agravante de que

a oferta de arrendamento é escassa, dado que, de acordo com a oferta disponível em junho de 2021, não existem habitações disponíveis para arrendar (Idealista, 2021).

Os dados retratam as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento para os escalões de mais baixos rendimentos. A relevância desta questão pode ser aferida através do indicador relativo ao rendimento bruto declarado do agregado fiscal (deduzido do IRS liquidado) publicado pelo INE relativo a 2018, a partir do qual se verifica que 20% dos agregados fiscais têm um rendimento mensal disponível máximo de 556,25€, e 40% dos agregados obtêm um rendimento anual inferior ou igual a 8 842€, correspondente a um rendimento médio mensal de 736,83 €.

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

Tabela 13 - Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologia que regista mais oferta disponível

Rendimento	Renda Mediana
	T3
1 IAS	135%
2IAS	68%
2,5 IAS	54%
3 IAS	45%
3,5 IAS	39%
4 IAS	34%

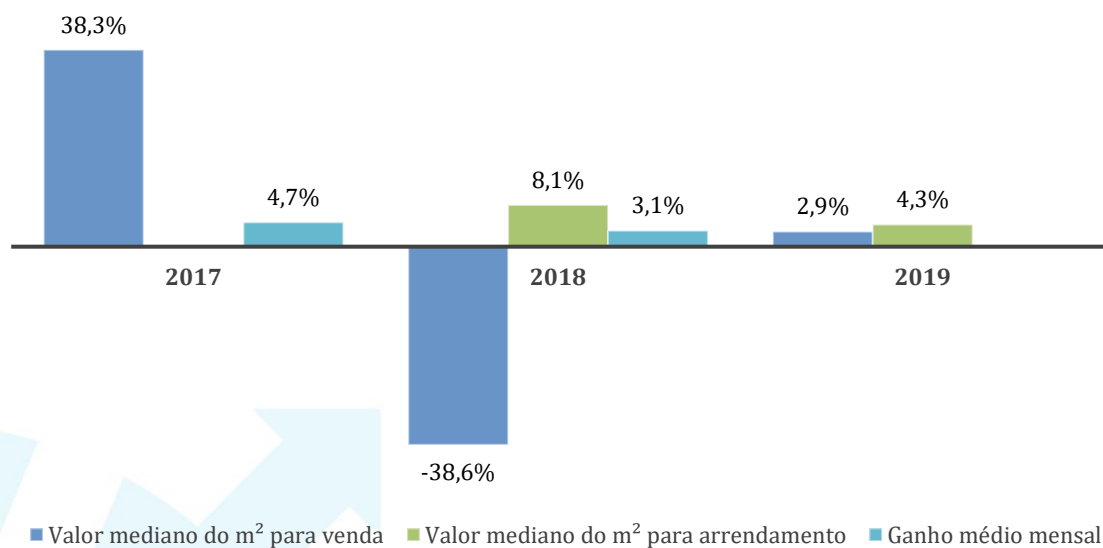
Perante o exposto, conclui-se que nenhuma família com rendimento até 4 vezes o IAS consegue aceder ao mercado do arrendamento com taxas de esforço adequadas, tendo em conta os valores máximos de renda suportável para os agregados, indicados pelos programas de apoio à renda e o seu rendimento disponível.

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 das famílias, a oferta disponível revela que os preços praticados estão aquém da sua capacidade de acesso ao mercado. Além disso, verifica-se que uma parte relevante das habitações carece de reabilitação dado o estado de degradação do edificado.

Gráfico 13 - Comparação da variação do preço do m² para venda e arrendamento com variação do ganho mensal de trabalhadores por conta de outrem



Nota: os dados relativos ao Ganho médio mensal mais recentes correspondem a 2018.

No período em análise, de 2016 a 2019, a variação do ganho médio mensal da população residente no concelho de Vila de Rei encontra-se desfasada da variação do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares do concelho e do valor mediano por m² dos novos contratos de arrendamento para a sub-região do Médio Tejo. Pode verificar-se que a variação do preço das habitações para venda não foi linear no período em análise, registando inclusive uma oscilação significativa entre 2016 e 2017 e entre 2017 e 2018. No entanto, pode verificar-se uma tendência de aumento dos preços entre 2018 e 2019. Ao nível do arrendamento, e apesar da informação reduzida, verifica-se sempre uma tendência de aumento nos preços praticados, e sempre superior à variação do ganho médio mensal da população residente no concelho.

Deste modo, conclui-se sobre uma tendência de desencontro entre a taxa de variação do ganho médio mensal dos agregados e a taxa de variação dos preços de habitação praticados no mercado. Esta situação é desfavorável para as famílias carenciadas, designadamente pelo facto de não conseguirem aceder ao crédito bancário, agravada pelo escasso mercado de arrendamento no concelho.

2.3.3.2. Localização

As situações de carência são também influenciadas pela sua localização no território. A este nível, verificam-se diferenças entre os aglomerados urbanos e as áreas rurais, mas, sobretudo, no acesso aos principais serviços e equipamentos.

A freguesia de Vila de Rei é a que concentra mais famílias sinalizadas (69%), sendo a que apresenta maior densidade populacional, de 18,4 habitantes por km² (INE, 2011).

É a freguesia que integra a sede do concelho, onde residem naturalmente se concentram a maioria dos serviços públicos fundamentais à dinâmica do município assim como os principais serviços e equipamentos. Nas restantes localidades que compõem a freguesia e em particular nas restantes freguesias verifica-se uma maior dispersão habitacional.

Assim, verifica-se que apesar de concentrar mais famílias em situação de carência, existe uma maior proximidade aos principais equipamentos e serviços por parte da população, com impacto na atenuação do isolamento e da falta de acessibilidades. Não obstante, o município de Vila de Rei proporciona Transporte à Comunidade semanalmente para deslocações intraconcelhias, abrangendo várias localidades, sendo de destacar a boa manutenção das vias rodoviárias, dada a elevada dependência do transporte privado. É ainda assegurado o transporte para fora do concelho através da disponibilização do serviço “Transporte a Pedido”.

As carências identificadas por grau de urgência são:

- 1) Insalubridade/Insegurança:** é a situação mais premente no território, associada sobretudo à antiguidade das construções, com níveis de degradação avançados, desde pavimentos e revestimentos interiores, alguns em risco de colapso, e coberturas exteriores e vãos em mau estado, incapazes de conter os elementos. Verifica-se ainda a ausência de instalações sanitárias e algumas localizadas no exterior.
- 2) Precariedade:** surge associada à existência de famílias sem casa, residente em habitações cedida por amigos e familiares, em muitos dos casos em casas com graves problemas de salubridade.
- 3) Sobrelotação:** As situações de sobrelotação são diminutas no total de famílias, no entanto ocorrem devido ao aumento dos elementos de agregado, e conseqüente inadaptação da habitação ao número de residentes.
- 4) Inadequação:** As situações de inadequação são bastante recorrentes dada a falta de acessibilidades no acesso às habitações e à existência de barreiras arquitetónicas

nas habitações, particularmente exacerbadas pela predominância de população idosa sinalizada. No entanto, as condições de insalubridade das habitações sinalizadas do ponto de vista estrutural do edificado sobrepõe-se à inadequação dos alojamentos.

2.3.3.3. Tipologias

Se observarmos a maioria das tipologias dos fogos do parque de habitação social do concelho e dos fogos disponíveis no mercado, verifica-se um claro desencontro entre as tipologias habitacionais e a tipologia dos agregados sinalizados. O parque de habitação social constitui-se apenas por fogos de tipologia T2 e T3. Já no âmbito da oferta privada, e aquando da elaboração do presente estudo, existiam para venda 71 imóveis, 69% de tipologia T3 e T4 ou mais, e apenas 4% de tipologia T1. Desta forma, verifica-se uma desadequação entre as tipologias disponíveis, e as famílias sinalizadas, dada a predominância de agregados isolados (69%). Em consonância com estes dados está a dimensão média dos agregados familiares do concelho correspondentemente a 2,3 pessoas de acordo com os últimos censos (Pordata, 2011).

2.3.4. Motivos dos pedidos por tipo de carência habitacional

Do total de agregados sinalizados, 41 residem em habitação própria e 8 em habitação cedida por familiares/amigos. Além da carência financeira, transversal às famílias sinalizadas, a maioria das famílias sinalizadas encontra-se em situação de insalubridade e insegurança (82%), seguida das situações de precariedade (16%).

As situações de insalubridade prendem-se com o estado de degradação das habitações, com destaque para os telhados e chão, em muitos casos em risco de colapso, paredes das habitações, nomeadamente elevados índices de humidade com impacto direto na saúde da população residente. A precariedade, surge pela existência de famílias que por ausência de recursos residem em habitação cedida. Além desta, destacam-se outros problemas cumulativos aos já descritos, particularmente associados às acessibilidades e problemas de mobilidade numa população predominantemente envelhecida cuja execução das tarefas básicas diárias fica comprometida.

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

Situação de Carência Habitacional	Nº famílias	Nº de pessoas
Precariedade	8	20
Sobrelotação	1	6
Inadequação	0	0
Insalubridade e insegurança	40	58
Total	49	84

Síntese

De acordo com os objetivos:

Carências Habitacionais		Fonte
<i>Pessoas e famílias em situação habitacional indigna</i>	Estão identificadas 49 famílias com necessidade de apoio habitacional correspondente a 84 pessoas.	<i>Câmara Municipal</i>
<i>Taxas de Esforço</i>	Nenhuma família com rendimento igual ou inferior a 4 vezes o IAS, consegue aceder ao mercado do arrendamento a uma taxa de esforço inferior a 30%, tendo em conta os preços praticados e as tipologias com maior oferta disponível no mercado.	<i>Lista de famílias em carência habitacional</i> <i>Portal de anúncios imobiliários Idealista</i> <i>Portaria 24/2019, 2019-01-17 - DRE</i>
<i>Desencontro de preços</i>	Verifica-se uma tendência de desencontro entre a ganho médio mensal dos agregados e os preços praticados no mercado de compra/venda. Esta situação é desfavorável para as famílias carenciadas que não conseguem aceder ao crédito bancário, visto que o aumento do ganho médio mensal dos trabalhadores não acompanha o aumento do valor do preço do m ² das habitações.	<i>Lista de famílias em carência habitacional</i> <i>Portal de anúncios imobiliários Idealista</i>

		<i>Instituto Nacional de Estatística</i>
<i>Desencontro de localização</i>	Geograficamente, as áreas sinalizadas distribuem-se de forma dispersa pelo concelho, no entanto verifica-se uma elevada concentração na freguesia de Vila de Rei, que concentra 69% dos casos sinalizados.	<i>Câmara Municipal</i> <i>Lista de famílias em carência habitacional</i> <i>Visita ao parque habitacional</i>
<i>Desencontro de tipologias</i>	Verifica-se um claro desencontro entre as tipologias habitacionais existentes no mercado de compra e venda, dado existir uma predominância de tipologias T3 e T4 ou mais e os referidos agregados em carência, tratando-se estes, essencialmente, de agregados isolados (59,2%), seguido de agregados familiares nucleares (18,4%), monoparentais (10,2%), agregados alargados (8,1%) e nucleares com filhos (4,1%).	<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 de Vila de Rei procede-se à análise SWOT:

Tabela 15 - Análise SWOT do parque habitacional

FORÇAS	FRAQUEZAS
<ul style="list-style-type: none"> • Diversidade de recursos do território, dotando o concelho de excelentes características para uma vasta oferta de práticas turísticas; • Localização geográfica e boas acessibilidades que permitem ligar o concelho a Espanha; 	<ul style="list-style-type: none"> • O parque habitacional apresenta fragilidades ao nível do seu estado de conservação dada a idade média dos edifícios corresponder a 35,55 anos. 45% destes, apresenta 40 ou mais anos; • Distribuição heterogénea da população com concentração populacional na

<ul style="list-style-type: none"> • Comparado com os concelhos limítrofes, Vila de Rei é o segundo concelho com o preço de imóveis mais baixo (2019); • Forte dinâmica demográfica e empresarial evidenciada pelo aumento do número de novas empresas e trabalhadores por conta de outrem no concelho na última década (2009 – 2018); • Aumento significativo de novos investimentos nos últimos anos, nomeadamente ao nível da requalificação urbanística, do património histórico-cultural, zonas de lazer, zonas industriais assim como da rede de saneamento e das zonas florestais; • Construção de edifícios de habitação vocacionada para venda e arrendamento para jovens do concelho; 	<p>freguesia de Vila de Rei e dispersão da ocupação nas restantes como obstáculo à consolidação de núcleos urbanos e do acesso a bens e serviços;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dada a escassa oferta no mercado de arrendamento, os agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória não conseguem aceder ao arrendamento, estando em causa o seu acesso a uma habitação digna; • Aumento do índice de envelhecimento populacional que, entre 2011 e 2019, passou de 392,1 para 440,8, valor demonstrativo da prevalência de 440 pessoas idosas por cada 100 jovens; <p>A maioria das famílias sinalizadas encontra-se em situação de insalubridade e insegurança (82%), cujo motivo está relacionado com o estado de degradação das habitações, com destaque para os telhados e chão, com risco de colapso, assim como elevados índices de humidade.</p>
<p>OPORTUNIDADES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Existência de edifícios vagos com necessidade de reabilitação e com potencial de resposta integrada para famílias sinalizadas e de requalificação urbanística; 	<p>AMEAÇAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Saldo natural negativo, o que tem contribuído para a diminuição da população residente, exigindo, conseqüentemente, a criação de mecanismos diferenciados para fixar a população no concelho;

<ul style="list-style-type: none"> • Prática de preços dos alojamentos de habitação familiar inferiores face à maioria dos concelhos limítrofes poderá atrair a procura de habitação face a esses concelhos; • Aumento do número de novas empresas e o potencial turístico do concelho que tem estado na ordem dos investimentos no local, implicando a criação de novos postos de trabalho; • Forte dinâmica ao nível do turismo, quer pelas paisagens naturais, quer pelos percursos pedestres recentemente construídos; • Na última década, Vila de Rei tem visto o número de jovens residentes entre os 20 e os 34 anos de idade a crescer de uma forma contínua; • Boas acessibilidades rodoviárias entre os concelhos limítrofes e com Espanha. 	<p>Questão de mobilidade e acessibilidade da população envelhecida. Os obstáculos habitacionais com consequência na mobilidade potenciam situações de isolamento social.</p>
--	--

2.4.1. Síntese

A análise SWOT permite sintetizar pontos de força e constrangimentos existentes no concelho de Vila de Rei 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 de Vila de Rei.

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 a vasta diversidade do território que dota o concelho de excelentes características para a prática turística, a boa localização geográfica, assim como a existência de boas acessibilidade e rápido acesso a Espanha, alicerçada na crescente indústria e serviços, o desenvolvimento económico evidenciado pelo aumento da população empregue por conta de outrem no concelho e o investimento realizado pelo município no âmbito da requalificação do centro urbano e construção de edifícios de habitação para venda e arrendamento para jovens, apresentam-se como fatores fundamentais na atração e fixação de população, sendo essencial que a habitação possa ajustar-se às necessidades e aspirações dos seus residentes, passando necessariamente por uma maior oferta, nomeadamente no que diz respeito ao mercado de arrendamento (que atualmente é parco ou mesmo inexistente). Estes são fatores, que aliados ao facto de Vila de Rei ser o segundo concelho com o preço de imóveis mais baixo face aos concelhos limítrofes, se apresentam como preponderantes na dinamização territorial e na mitigação das questões associadas à carência habitacional das famílias em situação indigna.

Desenvolver um concelho mais atrativo ao nível habitacional passa pela capacidade de aproveitar as oportunidades existentes, pelo que se pretende um desenvolvimento assente numa alternativa habitacional, podendo assim tirar vantagens pelo facto de existirem edifícios vagos com necessidade de reabilitação e com potencial de resposta integrada para famílias sinalizadas e de requalificação urbanística. Adicionalmente, importa salientar a prática de preços dos alojamentos de habitação familiar ser inferior face à maioria dos concelhos limítrofes, o que poderá atrair a procura de habitação face a esses concelhos e, ainda, o facto de o número de empresas estar a aumentar, fruto do investimento do município nesse sentido e, ainda, pelo potencial e forte dinâmica do concelho ao nível do turismo, quer pelas paisagens naturais, quer pelos percursos pedestres recentemente construídos. Por fim, infere-se salientar as boas acessibilidades rodoviárias que permitem estabelecer uma rápida ligação com Espanha e, ainda, o facto da população jovem entre os 20 e os 34 anos estar a apresentar uma tendência crescente desde 2014.

No entanto, um parque habitacional degradado, com uma idade média de 35,55 anos tem como sintomas mensuráveis um escasso, ou mesmo inexistente, mercado de arrendamento e uma reduzida oferta de habitações para venda, aliado à distribuição heterogénea da população que se encontra concentrada na freguesia de Vila de Rei e dispersa na ocupação nas restantes, apresentando-se este como um obstáculo à consolidação de núcleos urbanos

e, porventura, de acesso a bens e serviços. Importa ainda referir que o índice de envelhecimento populacional do concelho está a aumentar, sendo que existem cerca de 440 pessoas idosas por cada 100 jovens. O impacto destas condicionantes faz-se notar na fuga da população, sobretudo na faixa etária com maior impacto na sustentabilidade económica e demográfica do município a médio/longo prazo. Refira-se ainda que a maioria das famílias sinalizadas se encontra em situação de insalubridade e insegurança (82%), devido ao estado de degradação avançado das habitações, ainda que acumulem problemas de acessibilidade graves, as condições das habitações sobrepõem-se às barreiras arquitetónicas existentes. E, por isso, o concelho necessita de adotar estratégias concertadas para mitigar essas situações.

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

Considerando as ameaças e as fraquezas relevadas, os fatores de atração e fixação de população pela dimensão económica têm sido objeto de atenção com investimento público relevante, criação de incentivos financeiros a nível municipal e de condições para captação de novas empresas para diversificação económica e captação de emprego, assim como uma forte aposta no turismo. No entanto, existem outras dimensões, que reportam ao acesso à habitação, tanto na fixação de população como na resposta às situações de carência habitacional, que destacam os seguintes eixos de intervenção prioritária:

- A idade avançada do parque habitacional pode resultar numa deterioração urbanística do território, evidenciando a necessidade de mobilização dos proprietários.
- Parca oferta de habitações para arrendamento, o que dificulta o acesso à população mais jovem que procura emancipar-se ou estabelecer-se no concelho, e limita a opção de escolha dos agregados familiares mais carenciados (que não conseguem aceder ao crédito bancário) no acesso a uma habitação digna.
- População envelhecida enfrenta dificuldades de mobilidade, aumentando o risco de isolamento social e de situação de carência habitacional por inadequação.
- Criação de alternativas para os agregados familiares mais carenciados (que não conseguem aceder ao crédito bancário) no acesso a uma habitação digna.

- Reconversão da oferta habitacional de acordo com os núcleos familiares que residem no concelho.

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

2.5. Linhas prioritárias de intervenção

Partindo do diagnóstico realizado, as prioridades de intervenção são:

- 1- Reabilitação dos fogos passíveis de recuperação por parte dos proprietários.
- 2- Aquisição e reabilitação de edifícios degradados, preferencialmente localizados em Área de Reabilitação Urbana, para a prática de rendas reduzidas, promovendo o mercado de arrendamento no concelho.
- 3- Construção pelo Município de habitações para futuro arrendamento e/ou venda, quer através da tipologia de habitação coletiva quer de moradias familiares (condições do programa a estabelecer em regulamento municipal a criar).
- 4- Assegurar a oferta de habitação a preços acessíveis considerando os rendimentos médios, bem como o conforto térmico e eficiência energética das habitações.
- 5- Mobilização dos proprietários de fogos vagos e devolutos para negociar reabilitação e prática de rendas reduzidas.
- 6- Consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes.

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 intervir na promoção de habitação digna para pelo menos 49 famílias, correspondente a 84 pessoas. Do levantamento realizado, a maioria dos casos sinalizados, correspondente a 41 agregados residem em habitação própria que necessita de ser reabilitada, e 8 famílias residem em habitações cedidas, evidenciando a necessidade de realojamento. Para esse efeito, recorrer-se-á à aquisição e reabilitação de edifícios vagos e devolutos do concelho, bem inseridos na malha urbana.

Além da resposta a estas famílias existem outros desafios no setor da habitação. A região na qual o concelho de Vila de Rei se insere tem assistido, tal como muitas zonas do interior a um declínio demográfico e económico cuja trajetória urge alterar. Contudo, o desenvolvimento de um concelho, apenas se consegue através de vários fatores de entre os quais assume particular relevância a existência de pessoas as quais por sua vez, para se fixarem nestes territórios, necessitam de habitação.

Atualmente, urge, pois, adequar o parque habitacional do município de Vila de Rei não só às novas políticas nomeadamente de teletrabalho e de modo a permitir a efetiva deslocalização das pessoas dos grandes centros urbanos para os territórios de baixa densidade, mas também criar condições para que a ocupação dos postos de trabalho possa representar uma atração e fixação de nova população. Considera-se, pois, fundamental assegurar não só a existência de um mercado habitacional, mas também que o mesmo seja dinâmico e energeticamente sustentável através da potenciação da recuperação do parque habitacional existente, assegurar a oferta de habitação a preços acessíveis considerando os rendimentos médios, bem como o conforto térmico e eficiência energética.

Na sequência do abandono destes territórios assistiu-se ao longo dos anos a um abandono do edificado existente o qual importa reabilitar, mas porque nem sempre o mercado assegura todos os bens necessários importa igualmente assegurar que o município disponha de ferramentas que permitam colmatar as falhas de mercado e assegurar a disponibilização de habitação quer para arrendamento quer para venda ainda que com necessidade de recurso quer a reabilitação quer a construção nova.

Entre os principais objetivos definidos em PDM, PARU e ARU do Município de Vila de Rei destacam-se com consequências mais diretas na habitação:

- Consolidar Vila de Rei enquanto sede de município, reforçando a sua função urbana;
- Qualificar áreas prioritárias de atuação através da reabilitação urbana;
- Aferir e consolidar os limites dos aglomerados existentes e integrar um conjunto de aglomerados não contemplados no PDM em vigor;
- Desenvolver a componente turística, em particular a relacionada com os de forte relação com os recursos hídricos, com o restante património natural e cultural;
- Consolidar e reforçar as áreas de localização empresarial numa perspetiva de desenvolvimento económico;
- Reforçar a política de infraestruturas de saneamento básico nos aglomerados urbanos e rurais;
- Adequar a oferta de equipamentos coletivos e de serviços às necessidades da população;
- Promover condições de utilização sustentável dos recursos existentes tendo em consideração os efeitos decorrentes das alterações climáticas;
- Fomentar novas oportunidades de investimento e desenvolvimento em torno da qualidade do património natural, cultural e construído;
- Dinamizar a dinâmica económica e competitiva através da revitalização do setor primário e da dinamização e captação de investimento empresarial;
- Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas a reabilitar;
- Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

Estes objetivos em muito constituem fatores elementares para a melhoria das condições habitacionais relatadas no presente estudo.

Assim, com recurso à Nova Geração de Políticas de Habitação, inclusive o Programa 1º direito, privilegia-se a reabilitação das habitações cujos agregados em que essa solução seja

possível, a aquisição e reabilitação de edifícios degradados, preferencialmente localizados em Área de Reabilitação Urbana, para a prática de rendas reduzidas, promovendo o mercado de arrendamento no concelho, em simultâneo, a mobilização dos proprietários de edifícios devolutos que possam colocar as suas propriedades no mercado de arrendamento acessível e a consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes.

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

Tendo em conta esta realidade, poderá ser uma oportunidade para o Município a implementação de soluções de aquisição com vantagens associadas, nomeadamente, ao nível da requalificação urbanística existente, menor necessidade de mobilização de recursos, dada a possibilidade de reaproveitar as infraestruturas dos edifícios, refletindo-se em custos de intervenção inferiores, e a otimização de infraestruturas viárias e equipamentos sociais associados.

A Câmara Municipal pode ainda, caso aplicável, usufruir do Direito de preferência no processo de aquisição de habitações.

Do ponto de vista estratégico estão definidas pela Câmara Municipal, um conjunto de medidas para promover a melhoria das condições habitacionais a todas as famílias do território, designadamente:

- Financiamento através da atribuição de um subsídio não reembolsável (limite a estipular em regulamento próprio, e que poderá variar em função quer da idade quer do atual estado do imóvel) de operações de reabilitação de edifícios existentes em qualquer lugar do concelho que, finda a reabilitação se destinem a arrendamento cujos valores máximos mensais serão definidos em regulamento municipal.
- Financiamento ao arrendatário (valores a definir em regulamento municipal) que opte por arrendar edifício beneficiário do apoio descrito no ponto anterior.
- Para obtenção do apoio previsto para a reabilitação dos edifícios, os mesmos terão que assegurar uma melhoria do grau de conservação e da eficiência energética dos edifícios/frações habitacionais;

- Do referido regulamento municipal a criar constarão outros benefícios a conceder tais como, entre outros, isenção de IMI e/ou de IMT, isenção de taxas municipais para obras de reabilitação, taxas relativas a licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas, emissão de alvarás, ocupação de domínio público;
- Financiamento através da atribuição de um subsídio não reembolsável (limite a estipular em regulamento próprio) para aquisição de edifício a submeter a operações de reabilitação de edifícios existentes em qualquer lugar do concelho que, finda a reabilitação se destinem a arrendamento cujos valores máximos mensais serão definidos em regulamento municipal.
- Construção pelo Município de habitações para futuro arrendamento e/ou venda, quer através da tipologia de habitação coletiva quer de moradias familiares (condições do programa a estabelecer em regulamento municipal a criar).

Do ponto de vista fiscal estão atualmente definidas medidas com impacto na habitação em sede de Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, a partir das quais os proprietários de prédios urbanos incluídos na área delimitada e cujas obras de reabilitação aconteçam dentro dos prazos estabelecidos, passam a usufruir de benefícios nos seguintes níveis:

Imposto municipal sobre imóveis (IMI)

- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.

- Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária.

Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT)

- São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na 'área de reabilitação urbana'.

- Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.

Imposto sobre o rendimento singular (IRS)

- São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação.

Mais-valias

- As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

Rendimentos prediais

- Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento.

Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)

- No âmbito do Código do IVA, o imposto nas empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais é cobrado à taxa reduzida de 6%, ao invés dos normais 23% (Artigo 18º do CIVA | verba 2.23 da Lista I anexa).

3.2. Ordem de prioridade das soluções habitacionais

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

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

Resposta	Medida	Diagnóstico
Prioridade 1 - Reabilitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reabilitação de prédios ou de frações para habitação; ▪ Aquisição e reabilitação ou construção de equipamento social funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional. ▪ Autopromoção.⁷ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>“...a idade média dos edifícios à data dos últimos censos correspondente a 35,55 anos, ainda que 45% tenha 40 ou mais anos.”</i> ▪ <i>“...áreas sinalizadas com maior número de famílias a viver em situação de carência habitacional incidem, maioritariamente, em habitações privadas dispersas pelo território.”</i> ▪ <i>“Existência de edifícios vagos com necessidade de reabilitação e com potencial de resposta integrada para famílias sinalizadas e de requalificação urbanística.”</i> ▪ <i>“...vários agregados familiares constituídos por população idosa a residir sozinha em habitações antigas com graves problemas de salubridade e barreiras arquitetónicas;”</i> ▪ <i>“Existência de casas em ruínas, em particular nas aldeias e pequenas localidades;”</i> ▪ <i>“Predominância de situações de insalubridade devido à degradação estrutural das construções, e ausência de casas de banho, de inadequação associado à falta de acessibilidades...”</i> ▪ <i>“Necessidade de reabilitação de habitações com tipologias adequadas, sem barreiras</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.



		<p><i>arquitetónicas e com rendas que correspondam às necessidades das famílias, nomeadamente, ao nível da adequação para pessoas idosas com mobilidade reduzida.”</i></p> <ul style="list-style-type: none">▪ <i>“As carências registadas variam entre pavimentos e revestimentos interiores degradados, alguns em iminente colapso, e coberturas exteriores e vãos em mau estado, incapazes de conter os elementos.”</i>▪ <i>“Os deficientes níveis de salubridade comuns à maioria das habitações são agravados nas construções desprovidas de instalações sanitárias.”</i>▪ <i>“A inadequação das acessibilidades, sobretudo, da via pública às habitações, frequentemente com pendentes assinaláveis, por força da topografia onde se implantam estas construções, tornam-se um obstáculo crescente a uma população tendencialmente envelhecida e isolada.”</i>▪ <i>“... insuficiências construtivas e estado de degradação avançado dos fogos.”</i>
<p>Prioridade 2 - Aquisição e reabilitação</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Aquisição ou aquisição e reabilitação de prédios ou de frações para habitação.	<ul style="list-style-type: none">▪ <i>“Existência de várias habitações fechadas, destacando-se uma grande relevância dos alojamentos de 2ª habitação que não são colocadas no mercado de arrendamento pelos proprietários;”</i>▪ <i>“...existência de famílias que por ausência de recursos residem em habitação cedida.”</i>▪ <i>“...verifica-se a necessidade de fixar população jovem.”</i>▪ <i>“...destaca-se a observação de fogos vagos no concelho representativa de 7,58% dos alojamentos familiares clássicos. Verifica-se ainda uma percentagem relevante de alojamentos de ocupação sazonal, correspondente a 47,5% no último período censitário (INE, 2011).”</i>



- *“O mercado de arrendamento é, à data, inexistente, sendo que referir que esta escassez de habitação para arrendamento pode dificultar o acesso a uma casa digna para a população carenciada.”*

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 17 - Pilares e medidas ENH

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

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


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

Os instrumentos que integram a **NGPH**:

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

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

Tabela 18 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH

Carências habitacionais	Instrumento	Definição
<p><i>Atualmente, estão sinalizadas no concelho 49 famílias, correspondente a 84 pessoas em situação de carência habitacional.</i></p> <p><i>Maioria dos agregados familiares sinalizados são proprietários das habitações (59,2%), mas não têm capacidade para suportar os custos inerentes à sua reabilitação.</i></p> <p><i>Além da carência financeira, 85% das famílias sinalizadas está em situação de insalubridade e insegurança, associado ao estado de degradação avançado e desadequação construtiva, nomeadamente ao nível dos pavimentos e revestimentos</i></p>	 <p>1º Direito</p>	<p>Promove o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.</p>

<p><i>interiores, alguns em iminente colapso, e coberturas exteriores e vãos em mau estado. Os deficientes níveis de salubridade comuns à maioria das habitações são agravados nas construções desprovidas de instalações sanitárias.</i></p> <p><i>Destaque para a possibilidade de aquisição e reabilitação de edifícios devolutos, tendo em conta as especificidades dos agregados a integrar.</i></p>		
<p><i>Não se aplica.</i></p>	<p>Programa Porta de Entrada</p>	<p>Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.</p>
<p><i>O fraco mercado de arrendamento dificulta o acesso à habitação no concelho, principalmente a população mais jovem e dos agregados que não conseguem aceder a crédito bancário.</i></p>	<p>Programa de Arrendamento Acessível</p>	<p>Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados.</p>
<p><i>Relevante para o concelho dada a tendência de perda populacional verificada.</i></p>	<p>Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial</p>	<p>Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade.</p>

		Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.
<i>Importância de mobilizar os proprietários para requalificar os edifícios imputando vantagens ao arrendamento.</i> <i>O mercado de arrendamento em Vila de Rei é escasso.</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>Questão relevante no âmbito das famílias sinalizadas, economicamente vulneráveis, dada a relevância de agregados isolados e agregados monoparentais com parques rendimentos.</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

Tendo em conta o diagnóstico efetuado, as soluções habitacionais propostas dividem-se entre a resolução das carências habitacionais dos agregados sinalizados e dos constrangimentos de acesso à habitação existentes de forma a que a habitação possa atuar como fator estruturante nos objetivos de desenvolvimento do território.

No que diz respeito ao levantamento realizado as soluções a promover ao abrigo do Programa 1º Direito consistem na reabilitação das habitações degradadas por parte dos proprietários, designadamente pela reabilitação de 41 fogos privados, e a aquisição e reabilitação de edifícios degradados para promover rendas reduzidas para 8 famílias.

Propõe-se, ainda, em concertação com proprietários de edifícios devolutos, a reabilitação desses edifícios, beneficiando de uma localização de proximidade dos principais serviços e

equipamentos, e núcleos empresariais, de modo a responder à procura, atraindo e fixando população, mantendo a traça arquitetónica de valor patrimonial.

Apresentam-se assim as soluções habitacionais a promover de acordo com as necessidades evidenciadas na seguinte figura:

Tabela 19 - Soluções habitacionais a promover no âmbito do 1º Direito

49 Famílias	Enquadramento	Regime de ocupação	Situação indigna	Nº de pessoas	Solução habitacional	Promotor
	1º Direito	41 proprietários	40 Insalubridade e insegurança 1 Sobrelocação	58	Reabilitação	Proprietários (beneficiários diretos)
				6		
		8 habitação cedida	Precariedade	20	Aquisição e reabilitação	Câmara Municipal
Total				84		

Das 49 famílias que carecem de apoio habitacional, 41 evidenciam apoio na reabilitação das habitações e 8 necessitam de nova habitação, digna, ajustada à sua capacidade financeira. Considerando ainda a necessidade de dinamizar o mercado habitacional e responder à procura de acordo com as aspirações e capacidade financeira das famílias, e tendo em conta a identificação de vários fogos devolutos dispersos pelo concelho com potencial de reabilitação que beneficiam de integração privilegiada na malha urbana, propõem-se as seguintes soluções para responder às necessidades das famílias:

- a) Reabilitação de fogos passíveis de recuperação por parte dos proprietários;
- b) Aquisição e reabilitação de edifícios degradados, preferencialmente localizados em Área de Reabilitação Urbana, para a prática de rendas reduzidas, promovendo o mercado de arrendamento no concelho;
- c) Mobilização dos proprietários de fogos vagos e devolutos para negociar reabilitação e prática de rendas reduzidas;
- d) Consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes;
- e) Promoção de construção a custos controlados para futuro arrendamento e/ou venda, quer através da tipologia de habitação coletiva quer de moradias familiares;

No âmbito das soluções descritas e enquadradas nas operações a promover no âmbito do Programam 1º Direito, procedeu-se a uma estimativa financeira que contempla a reabilitação de 41 fogos privados e a aquisição e reabilitação de 8 fogos. Dessa forma

estima-se um investimento necessário na ordem dos 4 milhões e 800 mil euros. Note-se que é considerada a reabilitação integral dos alojamentos.



Tabela 20 - Estimativa financeira

A.

**Reabilitação
- Privados**

notas	#1			#2
Tipologia	Áreas brutas (por tipologia referência) m ²	Unidades	Áreas brutas totais por tipologia (m ²)	Reabilitação €/ m ²
Tipologia	m ²			1000
T2	95	26	2470	2 470 000 €
T3	117	15	1755	1 755 000 €
Total		41	4225	4 225 000 €

B.

**Aquisição e
reabilitação**

notas	#1			#3
Tipologia	Áreas brutas (por tipologia referência) m ²	Unidades	Áreas brutas totais por tipologia (m ²)	Aquisição + Reabilitação €/ m ²
Tipologia	m ²			742
T1	73	4	292	216 664 €
T2	95	2	190	140 980 €
T3	117	1	117	86 814 €
T5	150	1	150	111 300 €
Total		8	599	555 758 €

A + B	Reabilitação + Aquisição com reabilitação	4 780 758 €	Total
--------------	--	--------------------	--------------

Notas

- #1 Segundo artigo 4º, da Portaria n.º 65/2019.
- #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 Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos, por concelho (INE).

4. Projeção dos objetivos: um futuro desejado

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

Um futuro desejado prevê o cumprimento dos seguintes objetivos:

- a.** Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias;
- b.** Requalificar o tecido urbano e reabilitação dos edifícios devolutos com função habitacional, mantendo a traça arquitetónica de valor patrimonial, visando a sua eficiência energética;
- c.** Promover a construção de habitação a custos controlados para futuro arrendamento e/ou venda;
- d.** Reabilitação do edificado com vista à consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes;
- e.** Promover o mercado de arrendamento no concelho;
- f.** Atrair e fixar população jovem.

Apresenta-se de seguida um Plano de Ação relativo à implementação da ELH do Município de Vila de Rei:

Tabela 21 - Plano de ação da ELH de Vila de Rei

Objetivos	Metas	Ações	Indicadores	Promotor	Cronograma					
					2022	2023	2024	2025	2026	
A) Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias	Todas as famílias que beneficiam do 1º Direito passam a ter condições dignas de habitação Aumento da oferta em habitação a custos acessíveis às famílias	Reabilitar as habitações passíveis de recuperação dos agregados privados	% de fogos de reabilitados pelos beneficiários diretos	Câmara Municipal						
		Adquirir edifícios para reabilitação e posterior arrendamento	Nº de edifícios adquiridos							Investidores
		Atrair investimento privado para reabilitação do edificado e posteriormente colocar a habitação no mercado de arrendamento acessível	Nº de edifícios reabilitados	Proprietários						
	€ de investimento privado na habitação									
B) Requalificar o tecido urbano e reabilitação dos edifícios devolutos com função habitacional, mantendo a traça arquitetónica de valor patrimonial, edificado	Consolidação do edificado junto dos principais aglomerados urbanos Recuperação de edifícios vagos e devolutos nos principais núcleos urbanos para responder às famílias em situação de carência habitacional	Adquirir e reabilitar edifícios vagos e devolutos	Nº de habitações adquiridas	Câmara Municipal						
		Mobilizar os proprietários de fogos vagos para reabilitar as habitações e colocar no mercado	Nº de edifícios reabilitados		Proprietários					
		Recuperar e requalificar paisagisticamente as zonas degradadas	Valor (€) de investimento público na reabilitação			Investidores				
	Valor (€) de investimento privado na reabilitação									

visando a sua eficiência energética		<p>Garantir o aumento dos níveis de eficiência energética nos edifícios reabilitados</p> <p>Promover o arrendamento acessível</p>	% de edifícios com aumento de eficiência energética						
C) Promover a construção de habitação a custos controlados para futuro arrendamento e/ou venda	<p>Construção, quer através da tipologia de habitação coletiva quer de moradias familiares a custos controlados</p> <p>Disponibilização de habitação no mercado para arrendamento ou venda a custos acessíveis às famílias</p>	<p>Construir nova habitação a custos controlados em áreas próximas as zonas empresariais</p> <p>Promover a oferta de habitação a preços acessíveis</p>	<p>Nº de edifícios construídos</p> <p>Valor (€) de investimento na promoção de habitação a custos controlados</p> <p>Nº de fogos vendidos /arrendados</p>	Câmara Municipal					
D) Reabilitação do edificado com vista à consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes	<p>Consolidação dos aglomerados urbanos com potencial de atração de população e novos serviços</p> <p>Melhoria da perceção das condições habitacionais</p>	<p>Conter a edificação dispersa</p> <p>Atrair investimento privado</p> <p>Adquirir e reabilitar edifícios degradados</p> <p>Atrair novos serviços</p>	<p>Nº de edifícios intervencionados</p> <p>Valor (€) de investimento privado na reabilitação</p> <p>Nº de habitações adquiridas</p>	<p>Câmara Municipal</p> <p>Proprietários</p> <p>Investidores</p>					

			Valor (€) de investimento privado na reabilitação						
			Nº de novos serviços						
E) Promover o mercado de arrendamento no concelho	Promoção de mecanismos de apoio ao arrendamento no concelho Aumento do nº fogos para arrendamento a custos controlados	Desenvolver mecanismos de apoio ao arrendamento no concelho Criar mecanismos de apoio para aquisição de edifício a submeter a operações de reabilitação de edifícios existentes que, finda a reabilitação se destinem a arrendamento cujos valores máximos mensais serão definidos em regulamento municipal Mobilizar os proprietários para reabilitar as habitações e aplicação de rendas a custos controlados a longo prazo Atrair investimento privado para reabilitação do edificado e colocação de habitação no mercado de arrendamento	Nº de beneficiários de programas municipais de apoio ao arrendamento Nº de novos contratos de arrendamento acessível Aumento do nº de fogos disponíveis no mercado para arrendamento	Câmara Municipal Proprietários Investidores					

<p>F) Atrair e fixar população jovem</p>	<p>Aumento de população residente jovem em idade ativa</p>	<p>Promover a oferta de habitação a preços acessíveis próximo às áreas empresariais</p> <p>Criar mecanismos de apoio à aquisição/arrendamento habitacional</p>	<p>% de jovens em idade ativa no concelho</p> <p>Nº de população residente</p>	<p>Câmara Municipal</p> <p>Investidores</p>					
---	--	--	--	---	--	--	--	--	--

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

Solução	2022	2023	2024	2025
Reabilitação de 41 fogos privados	T2: 13 T3: 8	T2: 13 T3: 7		
Estimativa (€)	2 171 000€	2 054 000€		
Aquisição e reabilitação de 8 fogos	T1: 2 T2: 1 - - T5: 1	T1: 2 T2: 1 - - -		
Estimativa (€)	376 936€	178 822€		
TOTAL	2 547 936€	2 232 822€		

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

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

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

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

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

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

A avaliação ex-post implicará:

- a. Reuniões semestrais a fim de manter os problemas habitacionais sanados a longo prazo

- b. Aplicação de questionários
- c. Avaliação anual do estado de conservação do edificado intervencionado

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

5. Enquadramento das medidas do 1º Direito

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

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

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

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

b) A intervenção de reabilitação insere-se em processo de legalização das construções que faculta aos respetivos moradores o acesso a uma habitação adequada, podendo aplicar-se, em caso de expropriação pelo município, o financiamento de soluções habitacionais 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 comparticipação são acrescidas em 10 % e o empréstimo pode ter por objeto a totalidade da parte não comparticipada do financiamento.

6. Linhas de financiamento e participações da ELH do município de Vila de Rei

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

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

Exemplo 1 – Reabilitação 41 fogos (privados)

Estimativa Total	Valor de referência reabilitação ⁹	Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)	Montante financiado 4 132 100,70 €	
4 225 000,00 €	4 591 223,00 €	4 132 100,70 €	40% (1 652 840,28€) <i>Fundo perdido</i>	60% (2 479 260,42 €) <i>Empréstimo bonificado</i>

Exemplo 2 – Aquisição + reabilitação de 8 fogos

Estimativa Total	Valor de referência	Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)	Montante financiado 500 182,20 €	
555 758,00 €	555 758,00 € ¹⁰	500 182,20 €	35% (175 063,77 €) <i>Fundo perdido</i>	65% (325 118,43 €) <i>Empréstimo bonificado</i>

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

¹⁰ Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos, por concelho (INE).

Notas finais

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

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

3 - Para efeito do cálculo das comparticipações às áreas habitacionais, a parcela das despesas com obras e equipamentos destinados a conferir aos prédios e às habitações as condições de cumprimento das normas técnicas de acessibilidade e de soluções de sustentabilidade ambiental é acrescentada na totalidade ao correspondente valor de referência, até ao máximo de 10 % do valor total da empreitada de construção ou de reabilitação, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

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

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



ANEXOS

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

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

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

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

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

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

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

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

Anexo 2 – Princípios do 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.”