RELATÓRIO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE AROUCA

arouca

abr. 2020

Índice

1. INTRODUÇÃO	**07**
1.1. ENQUADRAMENTO	**08**
1.2. OBJETIVOS DE TRABALHO	**09**
1.3. METODOLOGIA	**10**
2. DIAGNÓSTICO GLOBAL ATUALIZADO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS	**13**
2.1. CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL	**14**
2.1.1. O Parque Habitacional	**14**
2.1.2. Análise das áreas habitacionais mais desfavorecidas	**18**
2.1.3. Fatores relevantes no desenho da Estratégia Local de Habitação	**21**
2.1.4. Síntese	**24**
2.2. OFERTA E PROCURA	**25**
2.2.1. Descrição da dimensão da oferta	**25**
2.2.2. Numerário	**33**
2.2.3. Avaliação da procura	**34**
2.2.4. Síntese	**38**
2.2.5. Desafios/Oportunidades	**39**
2.3. CARÊNCIAS HABITACIONAIS E DIFICULDADES DE ACESSO À HABITAÇÃO	**40**
2.3.1.Situações de carência habitacional	**40**
2.3.2. Acesso à habitação	**45**
2.3.3. Desencontros	**47**
2.3.4. Motivos dos pedidos por tipo de carência habitacional	**50**
2.3.5. Síntese	**51**

2.4. ANÁLISE SWOT	52
2.4.1. Síntese	53
2.5. LINHAS PRIORITÁRIAS DE INTERVENÇÃO	55
3. SOLUÇÕES PARA A ELH EM ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO	56
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	57
3.2. ORDEM DE PRIORIDADE DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS	58
3.3. INSTRUMENTOS DE APOIO EM ARTICULAÇÃO COM POLÍTICAS SETORIAIS	59
3.4. ESTIMATIVA FINANCEIRA E ORÇAMENTO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS IDENTIFICADAS E ENQUADRAMENTO DAS POTENCIAS FONTES DE FINANCIAMENTO	63
4. PROJEÇÃO DOS OBJETIVOS: UM FUTURO DESEJADO	65
4.1. PLANO DE AÇÃO: OBJETIVOS, METAS E AÇÕES NECESSÁRIAS EM FUNÇÃO DOS RECURSOS DISPONÍVEIS	66
4.2. AVALIAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DA IMPLEMENTAÇÃO DA ELH A 6 ANOS	69
5. ENQUADRAMENTO DAS MEDIDAS DO 1º DIREITO	71
6. LINHAS DE FINANCIAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES DA ELH DO MUNICÍPIO DE AROUCA	74
7. NOTAS FINAIS	77
8. ANEXOS	79
ANEXO 01	80
ANEXO 02	81

Índice de Gráficos

Gráfico 1- Mediana das vendas por m² de alojamentos familiares	26
Gráfico 2 - Preço médio de venda por m² por freguesia	27
Gráfico 3 – Valor mediano das rendas por m²	28
Gráfico 4 – Valor médio dos prédios transacionados e concelhos limítrofes	29
Gráfico 5 - Edifícios concluídos para habitação familiar por tipo de obra 2011 - 2018	29
Gráfico 6 - Edifícios de habitação familiar clássica Arouca e concelhos limítrofes 2011 – 2018	30
Gráfico 7 – Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2009 - 2017	31
Gráfico 8 – Valor mediano de venda por m² de alojamentos familiares	32
Gráfico 9 – Núcleos familiares por tipologia 2011	33
Gráfico 10 – População residente 2009 – 2018	35
Gráfico 11 - Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2009 - 2018	35
Gráfico 12 - Evolução do número de jovens 20 – 34 anos em Arouca entre 2009 - 2018	36
Gráfico 13 – Distribuição das situações de carência habitacional pelas freguesias do concelho	41
Gráfico 14 - Comparação da variação do preço do m² para venda e arrendamento com variação do salário mínimo nacional	48

Índice de Tabelas

Tabela 1 - Etapas metodológicas	11
Tabela 2 - Alojamentos familiares clássicos de residência por escalão de divisões	15
Tabela 3 – Número de habitações disponíveis para venda por freguesia	27
Tabela 4 - Preço por m² das casas à venda por tipologia a outubro de 2019	34
Tabela 5 - Preço por m² das casas para arrendar por tipologia a outubro de 2019	34
Tabela 6 - Número de divórcios em Arouca entre 2011 e 2017	36
Tabela 7 - Acesso à habitação por arrendamento ou compra por tipo de agregado	38
Tabela 8 - Tipologia das famílias sinalizadas	44
Tabela 9– Regime de ocupação das famílias em situação de carência habitacional	45
Tabela 10 - Habitação social e ocupação	45
Tabela 11 – Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.)	45
Tabela 12 - Taxas de Esforço por nível de rendimento e Tipologias que registam mais oferta disponível	46
Tabela 13 - Rendimento mensal das famílias sinalizadas por escalão de rendimento	47
Tabela 14 - Tipologias dos fogos do parque de habitação social	47
Tabela 15 - Principais situações de carência habitacional de acordo com as famílias sinalizadas	50
Tabela 16 - Análise SWOT do parque habitacional	52
Tabela 17 - Soluções previstas no 1o Direito por ordem de prioridade	58
Tabela 18 - Pilares e medidas ENH	59

Tabela 19 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH	60
Tabela 20 – Soluções habitacionais	62
Tabela 21 - Estimativa Financeira	63
Tabela 22 - Plano de ação ELH Arouca	67
Tabela 23 – Previsão da implementação de soluções habitacionais/ano no âmbito do 1o Direito	69
Tabela 24 - Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1o Direito	75

Índice de Figuras

Figura 1 - Distribuição das famílias em carência habitacional por freguesia	15
Figura 2 - Estado de degradação no interior de alojamentos do parque habitacional	20
Figura 3 - Condicionantes económico estruturais inerentes ao parque habitacional e situações de carência sinalizadas	24
Figura 4 - Edifícios Bairro do Outeiral	42
Figura 5 - Casa de banho de casa no Bairro do Outeiral	42
Figura 6 - Imagens conjunto habitacional do Bairro da Valdasna	42

1.
Introdução

1.1. Enquadramento

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

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

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

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

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

- **Aquisição e reabilitação** de fogos devolutos;

- **Arrendamento** de fogos disponíveis no parque habitacional.

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

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

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

1.2. Objetivos de trabalho

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

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

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

- O diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no seu território contendo as características e o número de situações de pessoas e agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas, tal como definidas no Decreto-Lei n.º 37/2018[2];

- 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[3].

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.

2 Ver anexo 1 página 80.

3 Ver anexo 2 página 81.

A Estratégia Local de Habitação de Arouca organiza-se nos seguintes pontos:

- Diagnóstico atualizado das situações de carência habitacional, quantitativa e qualitativa, do estado do mercado de habitação, sinalizando desencontros entre oferta e procura, do estado de conservação do parque habitacional, ocupação e áreas de intervenção prioritárias.

- Análise SWOT do panorama habitacional no concelho.

- Opções estratégicas em função do diagnóstico de carências habitacionais de acordo com grau de prioridade das soluções habitacionais a implementar em articulação com outras políticas de habitação em vigor.

- Estimativa financeira e orçamento de soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potencias 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 Arouca 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 Desenvolvimento Social, e Divisão de Planeamento e Obras, assim como as entidades públicas e privadas do concelho com papel relevante no levantamento das necessidades globais e definição do plano de ação ao qual obedece a Estratégia Local de Habitação. Desta forma inclui os vários setores num processo de concertação, e de cooperação, que garante a transparência, qualidade e potencial de implementação ao longo dos próximos 6 anos.

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

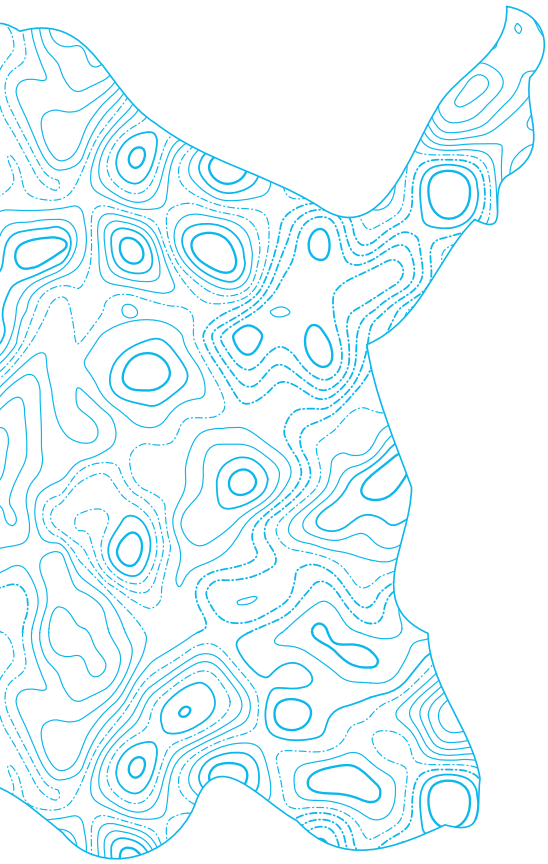
Tabela 1 - Etapas metodológicas

FASE	SUBFASE	ATIVIDADES
1. DIAGNÓSTICO DE NECESSIDADES HABITACIONAIS	Carências Habitacionais	• Pesquisa de dados estatísticos e documentação on-line sobre as necessidades habitacionais do município • Pedido de informação: Lista de pedidos de habitação; questionários já realizados; levantamentos; estudos, entrevistas, etc… + identificação das entidades mais relevantes a contactar • Agendamento ida ao terreno • Análise da documentação enviada • Visita ao terreno para aplicação de entrevistas à população • Tratamento estatístico e análise de dados • Desenvolvimento de documento demonstrativo das principais necessidades evidenciadas pelo trabalho de campo • Validação do documento pelo município
	Análise da Procura e da Oferta	• Análise de documentos disponibilizados • Desenvolver documento que evidencia o contexto de procura e da oferta de Habitação
	Análise Parque Habitacional	• Análise Parque Habitacional • Agendar reunião com a câmara municipal • Desenvolver documento de caracterização do Parque Habitacional do concelho
	Análise SWOT das Necessidades de Habitação Locais	• Análise da informação disponível • Agendamento de reuniões ou follow up telefónico para validação da informação junto de entidades locais • Desenvolvimento de Análise SWOT • Desenvolvimento de documento que evidencie as necessidades habitacionais locais
2. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO	Acompanhamento na implementação da ELH	• Análise da documentação aferida nas fases anteriores • Agendar reunião sobre diretrizes/soluções chave a integrar no relatório com a câmara municipal (Arrendamento, Reabilitação, Construção, Aquisição)
		• Desenvolvimento de Relatório Final: Estratégia Local de Habitação • Envio Relatório Final

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

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

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



2.
Diagnóstico Global Atualizado das Carências Habitacionais

2.1. Caraterização do parque habitacional

Com o objetivo de proceder à caracterização do Parque Habitacional de Arouca nos seguintes níveis: dimensão, idade, estado de conservação e uso (forma e regime de ocupação, lotação) foi realizada uma análise in loco com visita presencial ao local assim como uma análise da documentação municipal, nomeadamente PARU (Plano de Ação de Regeneração Urbana) do concelho de Arouca, REOT (Relatório do Estado de Ordenamento do Território) e Plano de Desenvolvimento Social.

2.1.1. O PARQUE HABITACIONAL

2.1.1.1. EVOLUÇÃO

O concelho de Arouca inserido no distrito de Aveiro apresenta uma evolução do parque habitacional incomum face aos restantes concelhos da Área Metropolitana do Porto (AMP). Se, na maioria dos concelhos urbanos se observa que áreas centrais perdem população para as áreas periféricas, por norma mais baratas e com uma forte oferta habitacional, cujos processos de suburbanização se associam a dinâmicas positivas nas periferias enquanto as antigas áreas centrais envelhecem e ficam despovoadas, em Arouca verifica-se o inverso. Evidencia-se uma concentração da população, em torno da sede de concelho com um total de 5178 pessoas à data dos últimos censos, só na União de Freguesias de Arouca e Burgo. À medida que nos afastamos do centro, a população tende a dispersar- se, sendo essa situação mais visível, nas áreas de montanha. Os residentes tendem a concentrar-se na sede do concelho, e nas proximidades das vias de comunicação e de pequenas zonas industriais, nomeadamente em Escariz e Chave.

Mais de metade das freguesias do concelho regista uma densidade inferior a 100 habitantes por Km^2, seguindo o parque habitacional esta mesma tendência. De destacar que se assiste a uma deslocação da população residente para a sede de concelho, mas também para os concelhos limítrofes, tal como se pode constatar pelos número de habitantes, que entre 1940 e 1970 apenas variou positivamente em 3%. E de 1970 à atualidade regista-se uma perda de quase 10% da população residente.

O concelho é constituído por 11 033 alojamentos de habitação familiar clássicos, dos quais, mais de 26% foram construídos entre a década de 70 e 80. Nos últimos 20 anos a proporção de edifícios construídos foi de 20%, sendo que destes a grande maioria nasceu entre 2001 e 2011.

A idade média dos edifícios do parque habitacional do concelho de Arouca à data dos últimos censos ronda os 35 anos, ainda que 40% do parque habitacional tenha mais 40 anos.

As situações de carência habitacional sinalizadas representam habitações já antigas que foram recebendo pequenas reparações, insuficientes para a resolução dos problemas estruturais que evidenciam e manifesta-se também pela falta de habitações a preços compatíveis com o rendimento dos agregados familiares.

As situações sinalizadas assumem um caráter disperso pelas várias freguesias do território desde as áreas mais rurais ao centro urbano, e distribuem-se da seguinte forma:

Figura 1 – Distribuição das famílias em carência habitacional por freguesia

As necessidades de intervenção no âmbito de respostas habitacionais realizam-se a vários níveis, tendo a autarquia vindo a desenvolver esforços nesse sentido, nomeadamente, pela intervenção realizada nos bairros de habitação social de São Pedro (União de Freguesias de Arouca e Burgo) e de Pade (Freguesia de Alvarenga). Simultaneamente, e no âmbito de resposta privada existem já projetos de resposta habitacional em marcha e outros a serem desenvolvidos noutros territórios, designadamente, na Quinta do Cerrado (União de Freguesias de Arouca e Burgo), Quinta do Reguengo (Freguesia de Chave), Vila Pavão (Freguesia de Escariz) e Vila Galega (Freguesia de Alvarenga).

No âmbito do 3º setor, destaca-se ainda a necessidade de intervenção, nos bairros de habitação social da paróquia como resposta às necessidades. São eles, o bairro do Outeiral (União de Freguesias de Arouca e Burgo), e o bairro de Valdasna (União de Freguesias de Arouca e Burgo).

2.1.1.2. DIMENSÃO/TIPOLOGIAS

Olhando para a dimensão e tipologias do parque habitacional, o concelho de Arouca está entre os municípios da AMP com os alojamentos de maior dimensão, com áreas úteis dos alojamentos superiores a 115m².

Esta informação está alinhada com o número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual dado que na sua maioria, isto é 74%, é constituído por 5 ou mais divisões conforme Tabela 2.

Tabela 2 - Alojamentos familiares clássicos de residência por escalão de divisões

Nº DE DIVISÕES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 ou +
Nº DE ALOJAMENTOS	28	141	397	1354	2630	1296	719	381	227	229

Fonte: INE, Censos 2011

Analisando as tipologias das novas construções entre os anos 2001 e 2018 verifica-se que a construção incidiu sobretudo nas tipologias T3, representativas de 66% das tipologias das novas construções entre esse período, seguidas das de tipologia T2 (21%).

Existem grandes diferenças tipológicas entre os edifícios incluídos na área mais histórica e consolidada da vila e os edifícios mais periféricos, existindo apenas no centro edifícios com mais de 2 pisos de altura. Nas restantes áreas verifica-se uma homogeneidade de cérceas, tendo a maioria dos edifícios 1 ou 2 pisos.

2.1.1.3. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A proporção de edifícios muito degradados no concelho em 2001 correspondia a 4,4% e em 2011 era de 1,86%, revelando uma melhoria no estado do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 4,90% de acordo com os últimos censos.

A análise ao parque habitacional do concelho de Arouca, teve especial enfoque no edificado e modos de habitar mais carenciados, no que diz respeito ao estado de conservação, permitindo identificar e observar conjuntos distintos e significativos, que englobem os desafios mais prementes no concelho de Arouca, em termos de habitação carenciada e se enquadrem nos objetivos do programa 1º Direito.

O município de Arouca alberga no seu território conjuntos habitacionais municipais, como o Bairro de São Pedro (Arouca-Burgo) e o Bairro de Pade (Alvarenga), ambos construídos em 1998, com reabilitação no âmbito do PEDU que, por força das suas características intrínsecas, notoriamente positivas, na sua configuração, características construtivas e sucessivo incremento das condições físicas, permitem uma resposta já relativamente qualificada para as necessidades de habitação.

O território arouquense, extenso e com uma orografia pronunciada, é ocupado, maioritariamente com habitações unifamiliares, dispersas no território do concelho. Apenas um mapeamento intensivo e um profundo conhecimento do terreno e das pessoas permite sinalizar situações de enorme carência em alojamento clássico, que por vezes se dissimula e passa despercebido num território vasto, atomizado, onde situações sociais, económicas e habitacionais diametralmente opostas por vezes convivem lado a lado.

Devido a esse contexto específico e à natureza do presente documento, foi a opção comum uma caracterização detalhada por amostragem, para o qual foram indicados dois conjuntos, o Bairro do Outeiral e o Bairro da Valdasna, ambos de propriedade da Paróquia e que absorvem respostas a vários tipos de necessidades habitacionais.

Após visita a estes dois conjuntos habitacionais indicados como representativos do parque habitacional de Arouca mais desfavorecidos, categorizando o estado de conservação com base na tabela usada no quadro do NRAU[4] (Excelente; Bom; Médio; Mau; Péssimo), as classificações deverão ser as seguintes:

4 Novo Regime de Arrendamento Urbano

» **O Bairro do Outeiral, com estado de conservação entre o Mau e o Péssimo.**

Numa análise estrita do estado de conservação, no Bairro do Outeiral, há a destacar o evidente mau estado das construções. A nível de coberturas, com falhas que permitem entradas de ar e chuva na habitação. Paredes exteriores em mau

estado que obrigam inclusive os moradores a fazer uso de soluções provisórias para solucionar questões de humidade no interior. Vãos exteriores com anomalias, pavimentos e revestimentos e interiores em mau estado. Além da aparente fadiga estrutural de alguns elementos, convém também destacar o péssimo estado das instalações técnicas, nomeadamente de água e eletricidade, que apresentam riscos consideráveis para a segurança do edificado e dos seus ocupantes.

» O Bairro da Valdasna, com estado de conservação entre o Médio e o Mau.

Quanto ao Bairro da Valdasna, apesar do estado de conservação aparentar um grau mais aceitável, fruto do empenho de alguns dos ocupantes e das entidades que acompanham, a fraca qualidade da construção e o carácter provisório de algumas soluções posteriores tem impacto na manutenção do estado de conservação do conjunto. De notar ainda o local onde está implantado este conjunto, no que assemelha ser um aterro, com uma pendente quase vertical relativamente aos terrenos adjacentes e que segundo indicações fornecidas aquando da visita, apresenta sinais que fazem duvidar da sua estabilidade. Os fenómenos climatéricos mais extremos, ligados à precipitação intensa, obrigam a que se faça uma avaliação urgente desta situação.

2.1.1.4. USOS/OCUPAÇÃO DO ESPAÇO

De acordo com o regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, verifica-se que a maioria (80%) é ocupada pelo proprietário ou coproprietário. Os restantes regimes de ocupação dividem-se em proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (1%), arrendatário ou subarrendatário (9%), e outra situação (10%) (INE, 2011). 9,30% dos alojamentos familiares clássicos estavam vagos.

À data dos últimos censos é expressiva a forma de ocupação dos alojamentos familiares como residência secundária, sendo esta superior a 20%. Este fenómeno está associado ao caráter rural do concelho e à emigração para outros concelhos ou para o estrangeiro.

No âmbito da visita ao parque habitacional do concelho, nas áreas de intervenção prioritária que foram visitadas, os usos são diferenciados, de acordo com as caraterísticas demográficas dos seus residentes. Embora predomine a população idosa nas famílias sinalizadas, no bairro do Outeiral predominam famílias isoladas. Em ambos os bairros visitados, a fonte de rendimento das famílias tem origem em apoios sociais, em particular o Rendimento Social de Inserção (RSI). Verifica-se a tendência de permanecer nas habitações, nomeadamente pela dificuldade de aceder aos serviços devido às deficiências em termos de acessibilidades, rede de transportes e da própria mobilidade dos residentes.

A deficitária rede de transportes e a falta de serviços e equipamentos públicos nas áreas mais periféricas, condiciona a mobilidade e a participação da população mais desfavorecida, confinando-se esta à sua zona residencial.

Os bairros analisados no âmbito da visita ao parque habitacional assumem no território alguma centralidade estando melhor servidos de transportes e acessibilidades ao nível dos serviços face às áreas mais rurais, o seu principal problema é a degradação e as caraterísticas do edificado.

Nas restantes áreas de intervenção sinalizadas, embora não tenham sido analisadas a este nível é possível realizar algumas considerações com base em documentação municipal e auscultação das várias entidades do 3º setor.

O **Bairro de Pade** estando localizado na Freguesia de Alvarenga, encontra-se a mais de 20km do centro urbano, pelo que a facilidade de acesso a serviços e equipamentos poderá estar mais comprometida. Destaca-se neste bairro as dificuldades sentidas nas relações de vizinhança, dada a frequência de conflitos entre as famílias. Já o **Bairro de S. Pedro** estando na freguesia de Arouca encontra-se melhor integrado na malha urbana sendo mais fácil o acesso aos principais serviços. Ao nível dos usos dos espaços nestes dois últimos bairros que integram o parque habitacional do município destaca-se as caraterísticas da população cujo enraizamento rural dificulta a sua adaptação a novas habitações, confrontando-se com dificuldades como, a falta de locais para armazenar lenha, estender roupa, ou ter animais domésticos. Ao mesmo tempo, as dificuldades financeiras a par da falta de hábitos de higiene e competências parentais atuam na manutenção de hábitos que tendem a acelerar o processo de degradação das habitações, explicando o facto de necessitarem frequentemente de intervenção.

A **Quinta do Cerrado** aparece sinalizada dado o potencial que representa no território para reabilitação e nova construção, com uma área bruta de construção expectável de 4231m^2. Localiza-se na União de Freguesias de Arouca e Burgo a cerca de 10 minutos do centro.

O **lugar de Vila Pavão** é também destacado pelo potencial de construção que representa, apesar de estar a cerca de 20km's do centro. Localizado na Freguesia de Escariz torna-se um eixo essencial para servir o seu núcleo industrial.

A **Quinta do Reguengo** é outro exemplo, localizando-se perto do núcleo industrial de Chave.

Por fim, a **Vila Galega**, atualmente em fase de projeto por parte da autarquia, localiza-se na freguesia de Alvarenga, uma área mais rural. Localiza-se a mais de 20 km do centro de Arouca.

2.1.2. ANÁLISE DAS ÁREAS HABITACIONAIS MAIS DESFAVORECIDAS

A análise das áreas habitacionais mais desfavorecidas do concelho de Arouca, enquadrada nos objetivos do 1º Direito, no qual esta Estratégia Local de Habitação incide com maior detalhe nas causas, condicionantes e idiossincrasias que levam a carências habitacionais, tem necessariamente um espectro de observação e reflexão mais alargado.

As dinâmicas sociais e económicas que influem as necessidades e o mercado da habitação em Arouca, parametrizadas neste documento, realçam a urgência de respostas habitacionais para uma multiplicidade de solicitações da população residente e também daquela que se pretende atrair e fixar. Um sector da população que se destaca, tanto pela procura de resposta habitacional dentro do concelho de Arouca, como pela relevância que têm na consolidação e fixação de atividades e pessoas que garantam a sustentabilidade de um tecido social plural e coeso é a dos jovens, nomeadamente dos jovens casais com filhos.

A reduzida oferta habitacional em quantidade e os valores desajustados aos rendimentos têm levado uma pronunciada deslocação deste grupo para municípios vizinhos. Esta fuga tem naturalmente repercussões sociais e económicas de monta, uma das quais é a consequente falta de mão de obra nas proximidades das zonas industriais do concelho – Escariz, Lameiradas e Mata (Mansores), S. Domingos e Mata (Arouca) Alvarenga, Farrapa (Chave), limitando potencial de um círculo virtuoso de crescimento de atividade económica, emprego e população. Uma das ações que possibilitariam ultrapassar este constrangimento seria prover

oferta habitacional de promoção pública próximo das áreas industriais, uma bolsa de habitações novas, a custos controlados, que permitiriam absorver a procura imediata e servirem de investimentos âncora para serviços de apoio e habitação.

O património concelhio, constituído por um stock de terrenos, loteamentos, quintas e construções anexas, como na Quinta do Reguengo, Quinta do Cerrado, Vila Pavão e Vila Galega, alguns com projetos em curso, poderá alavancar parte da oferta habitacional e o investimento associado. Por uma questão de recursos e eficiência de meios, a construção a custos controlados para habitações novas de promoção pública permitirão também ampliar o número de unidades de arrendamento. A integração neste esforço, da promoção da reabilitação e reconstrução do património construído vernacular, nas aldeias espalhadas pelo município, são uma forma de expandir a oferta habitacional, para arrendamento e aquisição e simultaneamente requalificar e coser o território. Esta opção, tal como as restantes acima mencionadas, enfrentam circunstâncias que têm impacto nas formas de habitar em Arouca e nos seus habitantes.

Os dois conjuntos edificados que serviram de exemplo do parque habitacional destinado a uma população mais desfavorecida económica e socialmente são ilustrativos dos desafios que o município enfrenta.

A distância de quase um quarto de século que diferencia ambos os bairros, observam-se no método construtivo - paredes de alvenaria de pedra no Bairro do Outeiral; paredes de alvenaria de tijolo no Bairro da Valdasna –, nos critérios e habitabilidade, ambos desajustados aos padrões e necessidades atuais, para além de óbvias deficiências construtivas, que descontando o desgaste acumulado das construções, será sempre mais visível na construção mais recente (anos 1970), devido à fraca qualidade construtiva praticada naquela época.

Numa análise sistemática destas áreas habitacionais, sublinhamos as condições de salubridade, quase inexistente em alguns casos, onde a manutenção de hábitos de higiene diária torna-se um desafio, pois os habitantes estão sujeitos a condições de privação para aceder ou usar os sanitários das suas habitações. A falta generalizada de condições de salubridade, decorrentes das fracas condições das construções e envolventes, com ventilação excessiva, humidades interiores, revestimentos interiores em evidente degradação, poderão ter impacto nas condições de saúde dos ocupantes. Não é demais reforçar o péssimo estado de algumas instalações técnicas, nomeadamente elétricas e o potencial perigo que apresentam.

A descrição das condições físicas acima enunciadas indicam claramente os baixíssimos níveis de conforto que enfrentam os ocupantes, que estão claramente abaixo dos mínimos do conceito de habitação básica de um país da União Europeia. A noção de conforto, neste caso de falta dele, é ainda mais preocupante no que diz respeito às questões de conforto térmico, que num contexto climático como o de Arouca, sobretudo no inverno, significa nos casos estudados, um enorme desconforto térmico.

Quanto às acessibilidades, existe uma dupla dimensão a analisar. A acessibilidade enquadrada no D.L. 163 de 2006[5], relativa ao acesso aos edifícios e mobilidade no interior das habitações, está comprometida pela observação de obstáculos no acesso às habitações desde o espaço público à soleira das mesmas, assim como o dimensionamento e organização interior destas habitações estão desajustados da lei e sobretudo das necessidades da população que alberga.

5 https://data.dre.pt/eli/dec-lei/163/2006/08/08/p/dre/pt/html na sua versão mais atualizada.

A segunda dimensão de acessibilidade analisada diz respeito à localização excêntrica destes conjuntos habitacionais face a serviços e comércio de proximidade. As dificuldades de locomoção de muitos dos habitantes, somado à carência económica que impede o uso de viatura própria (face à ausência de transportes públicos), o carácter disperso do território de Arouca e a sua orografia, acentuam o isolamento da população destes conjuntos habitacionais, ao duplicar as dificuldades de acessibilidade e de integração na Casa, no Lugar e na Sociedade, aprofundado os sentimentos e os efeitos de exclusão.

Numa perspetiva de resumo, além das questões ligadas ao isolamento destes bairros, que só poderão ser ultrapassados com relocalização ou medidas de mitigação, é possível indicar que, se alvo de correta reabilitação e reconstrução física do edificado, o bairro do Outeiral é passível de ser reabilitado e adequado paras funções de habitação, no caso do bairro da Valdasna, a fraca qualidade construtiva de base, o carácter provisório de muitas soluções construtivas e a questão da solidez do terreno onde está implantado levantam a questão da relação custo/benefício de reabilitar estas construções ou se substitui-la por outra construção mais adequada aos requisitos indicados nas políticas públicas de habitação.

Figura 2 - Estado de degradação no interior de alojamentos do parque habitacional

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 Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), levou 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.

Qualidade Construtiva e Conforto Térmico – A construção de baixa qualidade, opção de perspetiva 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 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 ou em fim de vida útil. 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 Arouca, esta situação é de maior importância.

Inserção no território e articulação com espaço publico - É fundamental evitar edificado com localizações periféricas relativas a polos de serviços e comércio, para mitigar os constrangimentos de mobilidade normalmente associados a populações mais desfavorecidas. O afastamento físico e uma deficiente articulação com o tecido urbano/rural, visível na relação com os espaços públicos e semipúblicos adjacentes, reforçam a exclusão social dos habitantes destas áreas.

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, instrumento que deveria 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 que no final aprofundam a exclusão e a estigmatização de uma significativa parcela da população e do território.

2.1.3.2. ESPECIFICIDADES DA POPULAÇÃO/TERRITÓRIO

As dinâmicas sociais e económicas que influem as necessidades e o mercado da habitação em Arouca, parametrizadas neste documento, realçam a urgência de respostas habitacionais para uma multiplicidade de solicitações da população residente e também daquela que se pretende atrair e fixar. Um setor da população que se destaca, tanto pela procura de resposta habitacional dentro do concelho de Arouca, como pela relevância que têm na consolidação e fixação de atividades e pessoas que garantam a sustentabilidade de um tecido social plural e coeso é a dos jovens, nomeadamente dos jovens casais com filhos.

A reduzida oferta habitacional em quantidade e os valores desajustados aos rendimentos têm levado uma pronunciada deslocação deste grupo para municípios vizinhos. Esta fuga tem naturalmente repercussões sociais e económicas de monta, uma das quais é a consequente falta de mão de obra nas proximidades das zonas industriais do concelho – Escariz, Lameiradas e Mata (Mansores), S. Domingos e Mata (Arouca) Alvarenga, Farrapa (Chave), limitando potencial de um círculo virtuoso de crescimento de atividade económica, emprego e população. Uma das ações que possibilitariam ultrapassar este constrangimento seria prover oferta habitacional de promoção pública próximo das áreas industriais, uma bolsa de habitações novas, a custos controlados, que permitiriam absorver a procura imediata e servirem de investimentos âncora para serviços de apoio e habitação.

O património concelhio, constituído por um stock de terrenos, loteamentos, quintas e construções anexas, como na Quinta do Reguengo, Quinta do Cerrado, Vila Pavão e Vila Galega, alguns com projetos em curso, poderá alavancar parte da oferta habitacional e o investimento associado.

2.1.3.3. CONDICIONANTES ECONÓMICO/ESTRUTURAIS

Existe um conjunto de condicionantes económico estruturais que em larga escala explicam o estado do parque habitacional mais degradado.

Por um lado, estamos perante a maioria de proprietários com idade avançada com uma forte ligação à casa onde cresceu e esteve todos estes anos, com grande resistência à mudança independentemente da gravidade da carência habitacional. Esta situação é recorrente, dada a prevalência da produção agrícola no concelho e nestas áreas. Com o definhar deste setor, as oportunidades para investir em reabilitação ficam muito reduzidas, dada a falta de condições financeiras para reabilitar e realizar a manutenção das habitações.

Por outro lado, temos também construções antigas cujos senhorios são mais velhos e muitos deles já falecidos, ocorrendo um fenómeno de congelação de rendas onde a população mais velha e com menores recursos reside. Muitos dos proprietários, destas habitações, não alteraram os preços das rendas, mas também não investiram na manutenção das suas casas, contribuindo para a sua degradação progressiva. A agravar esta condição está o facto de que a maioria das famílias residentes nestas habitações é isolada.

Ao mesmo tempo, o mercado imobiliário, a oferta e os preços praticados não deixam opção a várias famílias, em particular a procura de habitação por parte da população jovem, que não consegue encontrar habitação digna e preços comportáveis no concelho. O resultado é a saída da população mais jovem que acaba por se fixar em concelhos limítrofes.

Como a construção nova nos últimos anos incide sobretudo no centro mais urbano, os serviços seguem esta tendência, concentrando-se sobretudo na sede de concelho, agravando as situações de isolamento e exclusão social.

A falta de acessibilidade nas freguesias mais próximas da zona de montanha condiciona em grande escala a mobilidade das pessoas que lá residem, por norma população idosa sem opção de melhoria da qualidade de vida.

Estas questões são visíveis nas zonas sinalizadas como prioritárias no acesso à habitação digna. Assim, uma intervenção nestas áreas deve ter em atenção as condicionantes económico estruturais que acarretam, nomeadamente:

- O processo de realojamento, e a permanência das famílias até à conclusão das intervenções. Independentemente do tipo de solução a realizar é necessário garantir habitação temporária das famílias até que as intervenções estejam garantidas. Nem todas terão suporte familiar e comunitário para esta fase de transição.

- Atender às tipologias dos agregados familiares que se têm vindo a alterar ao longo dos últimos anos, destacando-se os agregados isolados e as famílias monoparentais nas situações de carência habitacional. Passará pelo ajuste entre as tipologias das habitações disponíveis e as necessidades das famílias atuais, combatendo o desencontro entre oferta e procura.

- A pressão do mercado imobiliário e dos preços praticados. O investimento em aquisição e reabilitação por parte de empresas privadas ou pessoa singular não está direcionada para as famílias em situação de carência habitacional, potenciando a reprodução do desencontro de preços e capacidade financeira dos agregados. Este investimento tem-se direcionado sobretudo para o alojamento local, comprometendo também a oferta disponível para habitação da população residente.

- Atualmente mesmo as famílias que não estão sinalizadas como socialmente desfavorecidas e os jovens que queiram emancipar-se não encontram resposta habitacional no concelho, pela parca oferta e preços praticados desajustados da sua capacidade financeira, o que explica em parte a dificuldade de fixar população jovem no concelho.

- Urbanizar e investir em áreas que não estão devidamente guarnecidas de serviços e equipamentos básicos, agudiza a vulnerabilidade das populações que aí residirem.

- As reabilitações dos alojamentos no centro mais urbano têm-se concentrado bastante no setor turístico, uma mais valia do concelho, pela riqueza do seu património cultural e natural, mas que pode agravar a falta de oferta de habitação para a população residente.

- Constrangimentos de mobilidade existentes nos fogos sinalizados, tendo em conta a percentagem da população idosa em situação de carência habitacional. Nos casos em que os acessos implicam escadas e em que a insalubridade agrava as tarefas diárias básicas de higiene e cuidados de saúde.

- Resistência à reabilitação por parte dos proprietários de fogos antigos que estejam sinalizados pelo incumprimento do dever de conservação dos seus imóveis.

Figura 3 - Condicionantes económico estruturais inerentes ao parque habitacional e situações de carência sinalizadas

2.1.4. SÍNTESE

	CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL	FONTE
Dimensão	O parque habitacional é composto por 11 033 alojamentos familiares clássicos (INE, 2018). A superfície média útil dos alojamentos corresponde a 118,83m², de acordo com os últimos censos. Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual na sua maioria são constituídos por 5 ou mais divisões (74%). Ao nível das novas construções (2011-2018) as tipologias incidem sobretudo na tipologia T3 (66%).	**Instituto Nacional de Estatística**
Idade	A idade média dos edifícios do parque habitacional do concelho de Arouca à data dos últimos censos é de 35 anos, ainda que 40% do parque habitacional tenha mais 40 anos. A proporção de edifícios muito degradados em 2001 era de 4,4% e em 2011 era de 1,86%, revelando uma melhoria no estado do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 4,90% de acordo com os últimos censos.	**Instituto Nacional de Estatística** **Visita ao parque habitacional**

	CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL	FONTE
Estado de conservação	De acordo com o quadro do NRAU, face ao seu estado de conservação, o parque habitacional dos núcleos habitacionais visitados (Outeiral e Valdasna) podem ser classificados como Mau e Péssimo e Mau e Médio respetivamente.	Visita ao parque habitacional Novo Regime de Arrendamento Urbano
Usos - forma e regime de ocupação, lotação	Os alojamentos familiares são maioritariamente (80%) ocupados pelos proprietários. Os restantes regimes de ocupação dividem-se em proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (1%), arrendatário ou subarrendatário (9%), e outra situação (10%) (INE, 2011). 9,30% dos alojamentos familiares clássicos estavam vagos à data dos últimos censos. Estão retratadas situações de sobrelotação, não se sobrepondo às situações de insalubridade e precariedade com mais incidência no concelho, sendo estas cumulativas.	Instituto Nacional de Estatística Visita ao parque habitacional

2.2. Oferta e procura

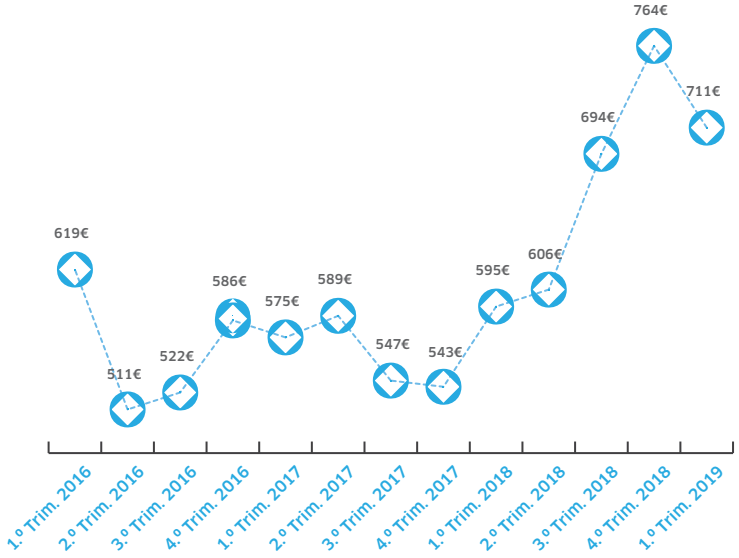
Pretende-se agora proceder à descrição da dimensão da oferta e da procura. Em termos de oferta o objetivo é dar conta do número de fogos vagos, número de edifícios com licenciamento, tipologias dos edifícios, preços de venda expectáveis, número de edifícios para venda/arrendamento, e localização. Ao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

2.2.1. DESCRIÇÃO DA DIMENSÃO DA OFERTA

2.2.1.1. EVOLUÇÃO DOS PREÇOS

Analisando a evolução dos preços de venda de habitações no concelho, verifica-se o acompanhamento da tendência nacional da subida de preços, não sendo esta evolução de preços linear. Entre o primeiro trimestre de 2016 e o primeiro trimestre de 2019, verifica-se uma variação no aumento do preço na ordem dos 15%. Durante o ano de 2016, no 2º e 3º trimestre os preços desceram, voltando a subir nos últimos meses do ano. Em 2017 mantiveram-se constantes com tendência de ligeira diminuição até ao final do ano, voltando a aumentar exponencialmente até ao último trimestre de 2018, período no qual se regista o maior valor mediano de vendas por m² no concelho. Regista-se uma ligeira descida novamente no 1º semestre de 2019, que corresponde ao 2º valor mais alto registado no período em análise como se verifica no Gráfico 1.

Gráfico 1- Mediana das vendas por m² de alojamentos familiares



Fonte: INE, 2019 – Evolução dos preços das casas à venda Arouca

No que diz respeito às 16 freguesias do concelho, o preço médio do m² para venda, e de acordo com as casas à venda atualmente, é mais elevado nas freguesias de Mansores, Arouca e Burgo e São Miguel do Mato. Como se pode observar no Gráfico 2, o preço médio do m² mais baixo regista-se nas freguesias de Urrô, Várzea e Cabreiros de Albergaria. No entanto, os valores registados estão a ser influenciados pela disponibilidade de quintas para venda, como é exemplo a freguesia de Mansores, na qual se registam atualmente 5 observações, 3 das quais correspondem a quintas remodeladas com vasto terreno. Se retirarmos estas observações desta pequena amostra, o preço médio por m² cai dos 2523,00€ para os 644,00€. O mesmo acontece com a freguesia de São Miguel do Mato, refletindo o caráter dual no município com traços de urbanismo e ruralidade.

Desta forma, e tendo em conta a oferta de habitação disponível por freguesia, aquela que regista preços médios de venda mais elevados é a freguesia de Arouca e Burgo com o preço médio por m² de 1268,00€ seguida da freguesia de Alvarenga que regista 895,00€.

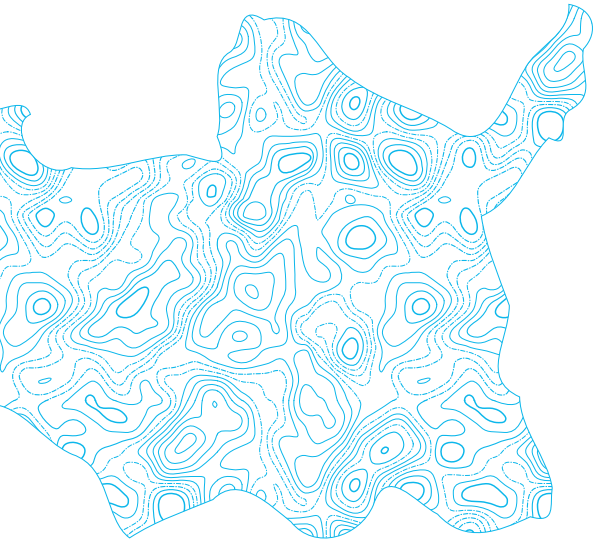
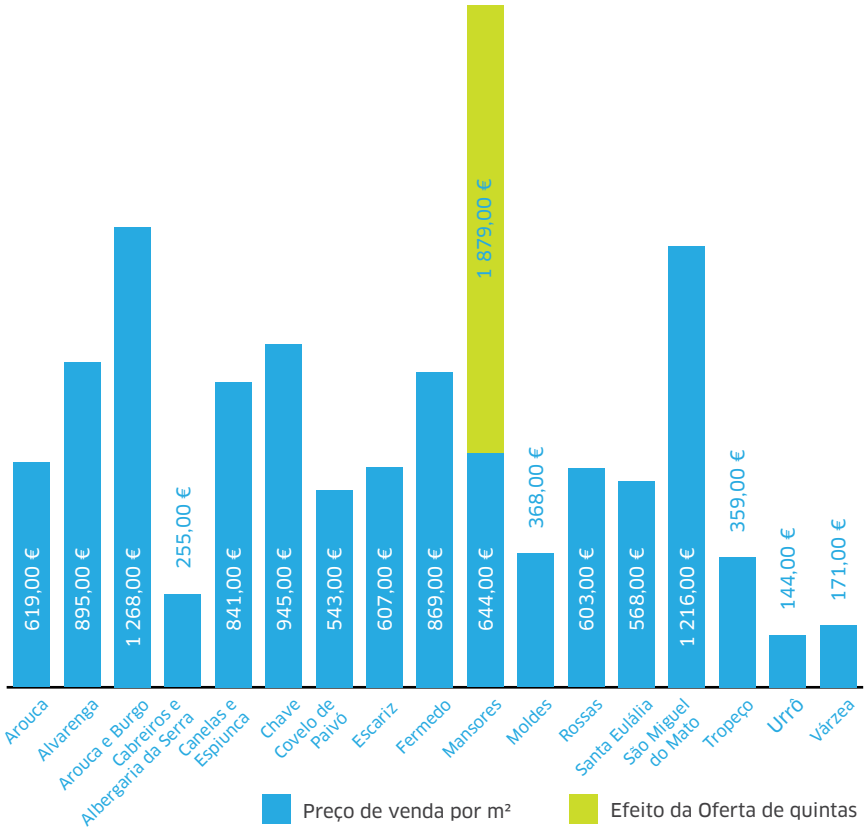


Gráfico 2 - Preço médio de venda por m² por freguesia

Fonte: Idealista, 2019



Ao nível da oferta verifica-se que das 101 casas disponíveis para venda em portal de anúncios imobiliários em outubro de 2019, grande parte localiza-se nas Freguesias de Alvarenga (19), Canelas e Espiunca (14) e Arouca e Burgo (11) conforme Tabela 3.

Tabela 3 – Número de habitações disponíveis para venda por freguesia

	Arouca e Burgo	Alvarenga	Cabreiros e Alberg-ria da Serra	Canelas e Espiunca	Chave	Covelo de Paivó	Escariz	Fermedo
Habitações	11	19	2	14	4	2	8	10
	Mansores	Moldes	Rossas	Santa Eulália	São Miguel do Mato	Tropeço	Urrô	Várzea
Habitações	5	6	3	3	3	2	2	3

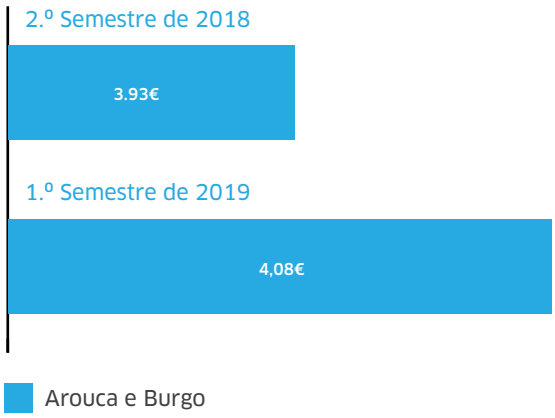
Fonte: Idealista, 2019

No âmbito do arrendamento verifica-se que a oferta é quase inexistente. Atualmente em todo concelho estão disponíveis para arrendamento apenas duas habitações, uma delas corresponde a uma quinta. Conclui-se assim que quase não existe mercado de arrendamento no concelho, o que elimina a possibilidade de escolha da população Arouquense por esta alternativa habitacional e se traduz em consequências diretas na condição habitacional das pessoas. Sem poder recorrer à opção de compra, e sem oferta disponível no mercado de arrendamento são obrigadas a manter-se na condição atual ou a procurar habitação fora do concelho.

A análise da evolução do valor mediano das rendas por m² entre 2017 e 2019 reforça a análise anterior, pois não existe no período em análise registo do valor de renda por m²para nenhuma freguesia do concelho à exceção da União de Freguesias de Arouca e Burgo que regista um preço mediano de rendas de 3,93€ por m² no segundo semestre de 2018 e 4,08€ no primeiro semestre de 2019 conforme Gráfico 3.

Gráfico 3 –Valor mediano das rendas por m²

Fonte: INE, 2019



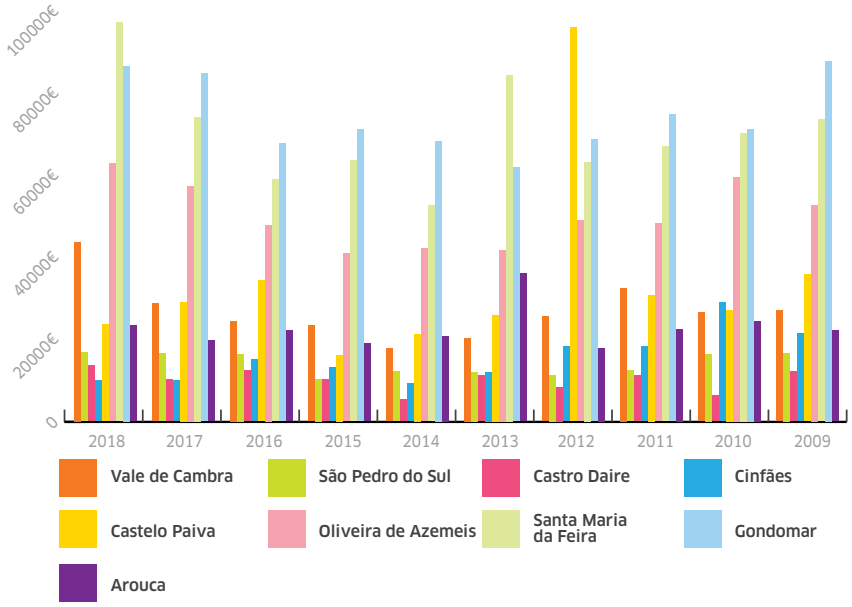
Não existem casas para arrendar nas restantes 15 freguesias do concelho.

No aumento de preços é de destacar também que o aumento da procura e consequentemente do preço dos imóveis se liga à melhoria da economia, mas sobretudo à maior facilidade de acesso ao financiamento junto da banca. No entanto, no concelho, verifica-se um aumento exponencial do valor médio do m² no ano 2014 de 73% face ao ano anterior. Este facto explica-se pela subida à 1ª divisão do Futebol Clube de Arouca na época 2013/2014. Com a contratação de novos jogadores e o incremento salarial associado a esta subida, registou-se um forte impacto no valor médio dos prédios[6] transacionados, assim como no valor dos contratos de compra e venda de prédios.

O seguinte gráfico evidencia a sua influência nos preços dos prédios transacionados em Arouca face aos concelhos limítrofes:

6 Prédio é definido pelo INE como toda a fração de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou coletiva.

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



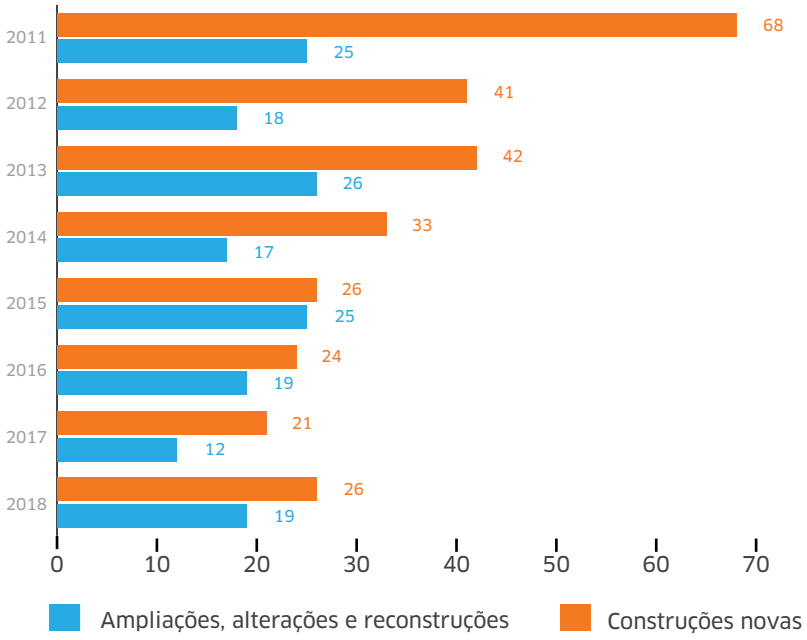
Fonte: Idealista, 2019

2.2.1.2. EVOLUÇÃO DA CONSTRUÇÃO

No que toca à conclusão de edifícios para habitação familiar, observa-se uma diminuição progressiva, entre 2011 e 2017, registando-se uma exceção no ano de 2015 resultado do aumento da procura e transações de compra e venda e um ligeiro aumento em 2018 face ao ano anterior (Gráfico 5).

As pessoas a título particular e o município não estão a construir novas habitações, pelo que a grande maioria das transações de compra e venda de habitação se realizam em edifícios e fogos que não são novos.

Gráfico 5 - Edifícios concluídos para habitação familiar 2011 - 2018



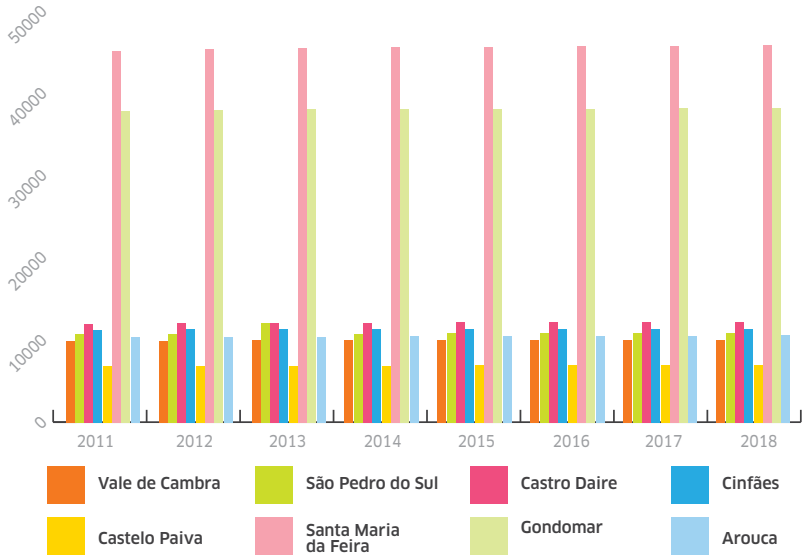
Fonte: Pordata, 2018

Por outro lado, verifica-se que a construção de nova habitação não acompanha a tendência do aumento da procura de habitação no concelho, registando valores no sentido inverso conforme gráfico 6 relativo aos edifícios de habitação familiar no concelho. Ao nível das ampliações, alterações e reconstruções, também se têm mantido baixas, o que indica que estas ampliações, alterações e reconstruções se encontram muito à quem das necessidades enunciadas no âmbito das entrevistas realizadas, informação disponibilizada pelo município e visitas ao parque habitacional, onde existem fogos sem saneamento básico, sendo que do total de edifícios do concelho à data dos últimos censos 4,9% necessitava de grandes reparações ou estavam muito degradados (INE, 2011).

Entre 2011 e 2018, foram licenciados 20 edifícios de apartamentos em construções novas para habitação familiar e 305 edifícios correspondente a moradias (INE, 2018).

No seguinte gráfico (6) observa-se o número de edifícios de habitação familiar existentes no concelho e concelhos limítrofes:

Gráfico 6 -Edifícios de habitação familiar clássica Arouca e concelhos limítrofes 2011 - 2018



Fonte: Pordata, 2018

Para o mesmo período temporal, Arouca encontra-se abaixo da média (Arouca= 213) do crescimento do número de habitações familiares clássicas quando comparada com os concelhos limítrofes, que apresentam uma média de 250.

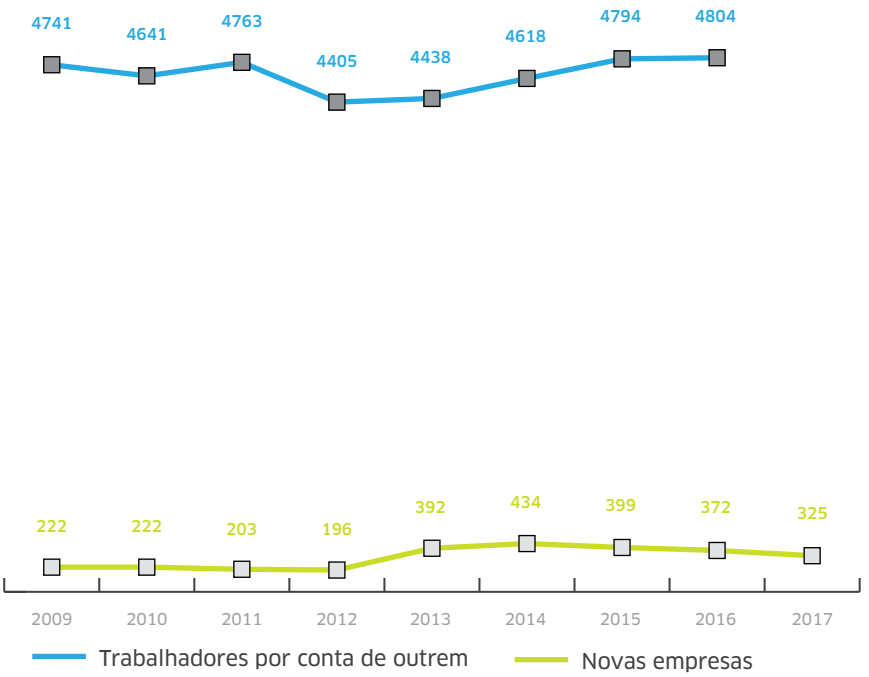
Face aos concelhos limítrofes é dos que possui menos edifícios de habitação familiar, o que reflete a grande dispersão habitacional e menos oferta disponível no âmbito do parque habitacional, sendo o 5º com mais população residente, registando 20 861 habitantes no final de 2018. Entre eles, Santa Maria da Feira é o concelho com mais edifícios de habitação familiar, ainda que não seja aquele que regista mais população residente.

Em Arouca, no ano de 2018, foram licenciados 42 novos fogos em construções novas para habitação familiar com uma média de 4,5 divisões. As entidades promotoras dos mesmos foram pessoas singulares (93%) e empresas privada (7%).

2.2.1.3. INVESTIMENTOS

Em termos de investimentos relevantes para o concelho, verifica-se um aumento de 46% do número de empresas no concelho entre 2009 e 2017. É de referir que no período pós-crise se notou um claro aumento do número de empresas com um crescimento de 95% entre 2009 e 2014. Após este ano, nota-se um decréscimo do número de empresa situando-se em 2017 com 325. Por outro lado, o número de trabalhadores tem vindo a aumentar desde 2012 até 2017, como se pode observar no seguinte gráfico:

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



Fonte: Pordata, 2017

Os principais investimentos em Arouca têm-se desenvolvido em particular no âmbito do turismo rural, sendo uma tendência de continuidade no território. Prova disso é a conjuntura atual em que as alterações climáticas dominam a agenda internacional, e aumentam as propostas de investimento ecológico e sustentável. Este tipo de empreendimento atrai investimento estrangeiro com o objetivo de desenvolver projetos na área do ecoturismo, conservação da natureza, da biodiversidade e na preservação do património natural.

Ainda no âmbito do turismo, a MS Hotels prevê investir 3,5 milhões de euros na renovação do mosteiro de Arouca, convertendo-o numa unidade hoteleira de 4 estrelas. Em sintonia com o mesmo, o Instituto Politécnico do Porto, a Câmara Municipal de Arouca e a Escola Secundária de Arouca assinaram um protocolo para a criação de um curso técnico superior de turismo. Trata-se de um Curso Técnico Superior Profissional em Turismo e Informação Turística, o primeiro com carácter universitário (de Nível V) a ser ministrado em Arouca.

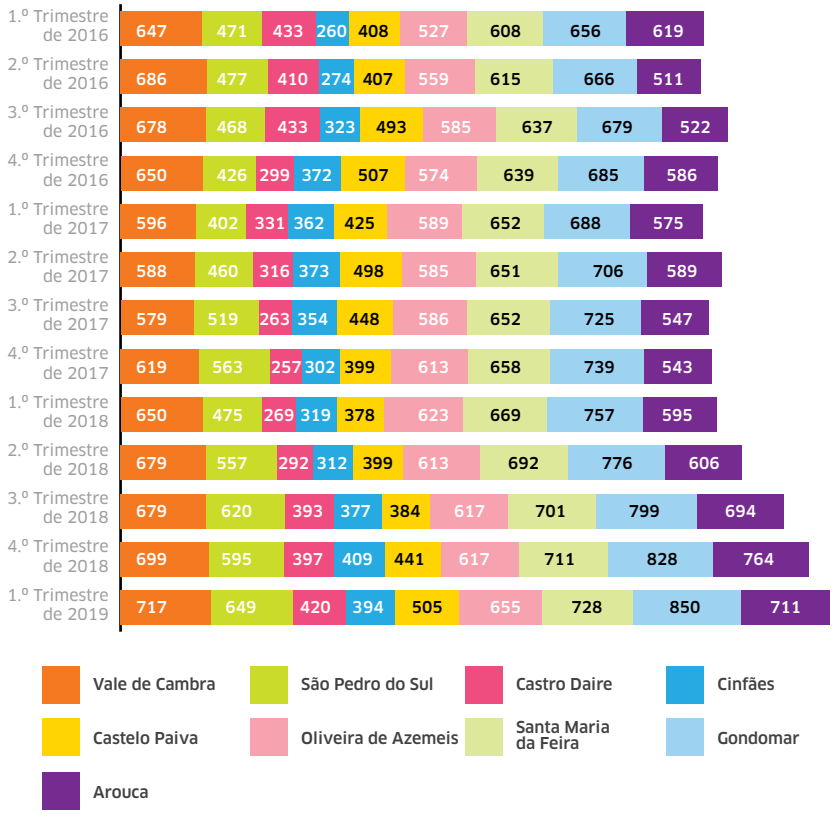
Estes investimentos poderão traduzir-se num aumento da procura de habitação no concelho, seja pelo aumento de postos de trabalho com origem no turismo, seja com a atração de professores e alunos no âmbito do Curso Técnico Superior em Turismo e Informação Turística.

É assim prioritário apostar na construção e reabilitação habitacional no concelho de modo a que seja possível fixar esta população. De outro modo este será um constrangimento relevante no desenvolvimento económico do concelho comprometendo a dificuldade das empresas em integrar mão-de-obra local que com a falta de oferta de habitação se vêm obrigadas a fixar-se nos concelhos limítrofes.

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, de uma forma geral todos registaram um aumento do preço do m² dos alojamentos familiares para venda entre 2016 e 2019 com exceção do concelho de Castro Daire. Destes, verifica-se que Gondomar e Santa Maria da Feira são aqueles que praticam o preço mediano mais elevado, seguidos do concelho de Vale de Cambra, Arouca, Oliveira de Azeméis e São Pedro do Sul. Os concelhos de Castelo de Paiva, Cinfães e Castro de Aire, apresentam um valor mediano inferior à média dos valores dos 9 concelhos de acordo com o 1º Trimestre de 2019. No entanto, em termos relativos aquele que registou uma maior variação no aumento de preço foi o concelho de Cinfães, com uma variação superior a 50%.

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



Fonte: INE, 2019

2.2.2. NUMERÁRIO

2.2.2.1. PREÇO POR M² DAS HABITAÇÕES PARA COMPRA E ARRENDAMENTO

A outubro de 2019, e de acordo com o portal de anúncios imobiliários Idealista, estavam disponíveis para venda no concelho de Arouca 101 habitações, registando um preço médio de venda por m² de 718€.

Auscultadas imobiliárias e construtoras no concelho de Arouca, os valores enunciados são muito superiores, situando o valor de venda por m² em 1400/1500€.

No mesmo mês existiam 2 habitações disponíveis para arrendamento a um preço médio por m² de 6,24€/m². De referir que uma das habitações se refere a uma quinta com um valor mensal de renda de 3.500€.

2.2.2.2. AVALIAÇÃO DA OFERTA

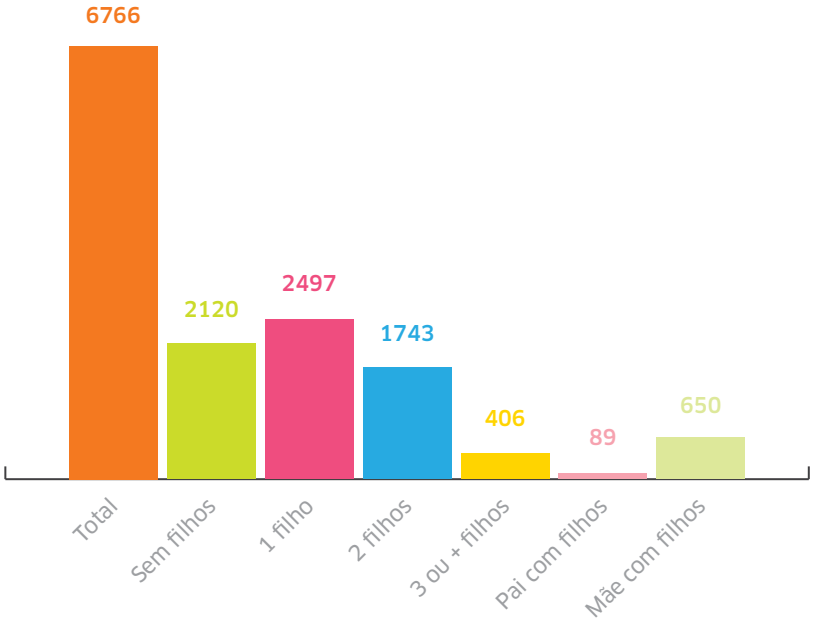
Se analisarmos a oferta disponível no concelho, a outubro de 2019 verifica-se que a maioria das habitações disponíveis para venda, 37%, correspondem à tipologia T3. As habitações de tipologia T0 ou T1 representam 22% da oferta disponível, a tipologia T2 19% e T4 ou mais representam 13%.

No âmbito da oferta disponível para arrendamento, a oferta é praticamente inexistente, considerando-se os dados disponíveis pouco relevantes, tendo em conta que existe apenas um apartamento (T3) e uma quinta (T4 + 1) para arrendamento em todo o concelho.

A oferta disponível alinha-se assim com a dimensão média das famílias no concelho que corresponde a 3 pessoas de acordo com os últimos censos e com o número de núcleos familiares no concelho, cuja maioria corresponde a casal sem filhos ou com um filho conforme Gráfico 9. Apesar da tipologia T3 ser claramente a que de mais oferta dispõe para venda no concelho, é também aquela cujo preço médio por m² é mais elevado.

Gráfico 9 – Núcleos familiares por tipologia 2011

Fonte: INE, 2011



2.2.2.3. DISPONIBILIDADE DE HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO | COMPRA

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

Tabela 4 - Preço por m² das casas à venda por tipologia a outubro de 2019

Tipologia	Preço médio eur/m²	Número disponível em portal de habitação
T0 e T1	825	22
T2	708	19
T3	889	37
T4 +	997	23

Fonte: Idealista, outubro de 2019

Tabela 5 - Preço por m² das casas para arrendar por tipologia a outubro de 2019

Tipologia	Preço médio eur/m²	Número disponível em portal de habitação
T0 e T1	-	0
T2	-	0
T3	2,75	1
T4+	9,72	1

Fonte: Idealista, outubro de 2019

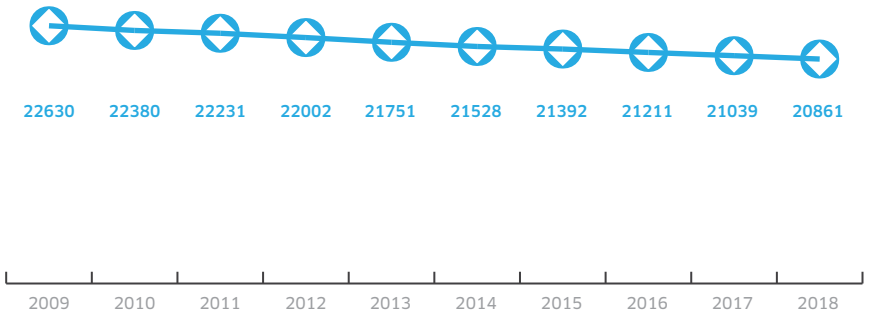
2.2.3. AVALIAÇÃO DA PROCURA

Crescimento populacional e movimentos migratórios

O crescimento populacional entre os anos 2009 e 2018 tem vindo a diminuir na Área Metropolitana do Porto, perdendo neste período cerca de 41000 pessoas. No concelho de Arouca verifica-se a mesma tendência com uma perda de 1769 pessoas (Gráfico 9).

Este é um fenómeno que é explicado sobretudo pelo envelhecimento demográfico, mas também pela saída da população residente para concelhos limítrofes. As principais razões apontadas para a deslocação de população para os concelhos limítrofes prendem-se com a falta de oferta de habitação, e a distância dos polos universitários que leva sobretudo população jovem a fixar-se fora do concelho.

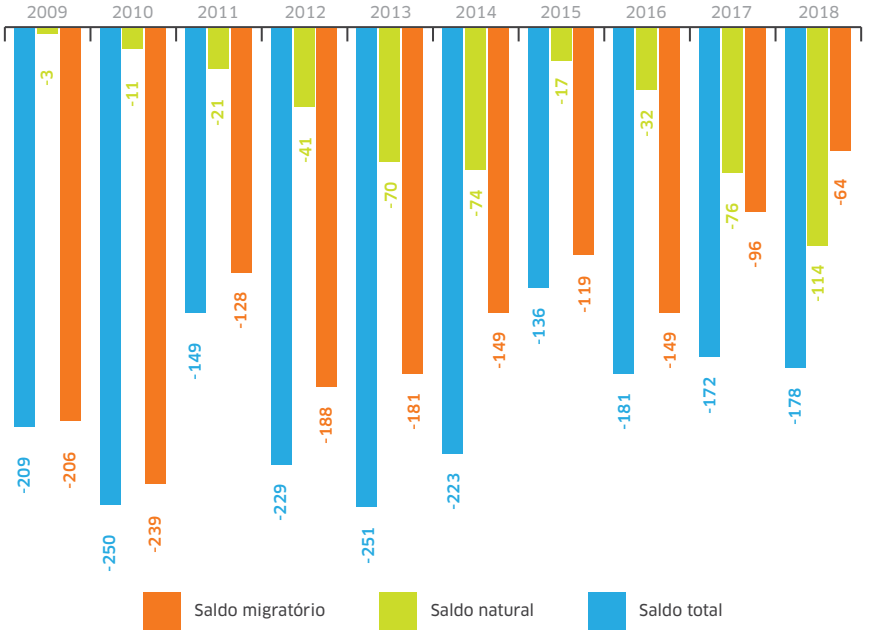
Gráfico 10 – População residente 2009 – 2018



Fonte:Pordata,2018

Durante o período em análise (2009-2018) não são verificados valores positivos no saldo populacional anual, registando-se um saldo migratório negativo acentuado no concelho, ainda que venha a diminuir positivamente em particular nos últimos 2 anos, a par de uma evolução negativa do saldo natural desde 2015, contribuem ambos negativamente para o saldo populacional do concelho como se observa no Gráfico 10.

Gráfico 11 - Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2009 - 2018



Fonte:Pordata,2018

Número de divórcios

Outro indicador relevante na análise da procura de habitação prende-se com o aumento do número de divórcios que implica que a procura de um novo lar para um dos elementos do casal ou o regresso ou integração na casa de familiares, de acordo com a capacidade financeira de cada pessoa. A este nível no concelho verifica-se que o número médio de divórcios por ano é de 34, e que entre 2011 e 2017 cerca de 478 vivenciaram tal situação, o que se poderá traduzir em que pelo menos 239 pessoas precisaram de mudar de casa.

Tabela 6 - Número de divórcios em Arouca entre 2011 e 2017

Ano	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nº de divórcios	34	41	16	30	42	41	35

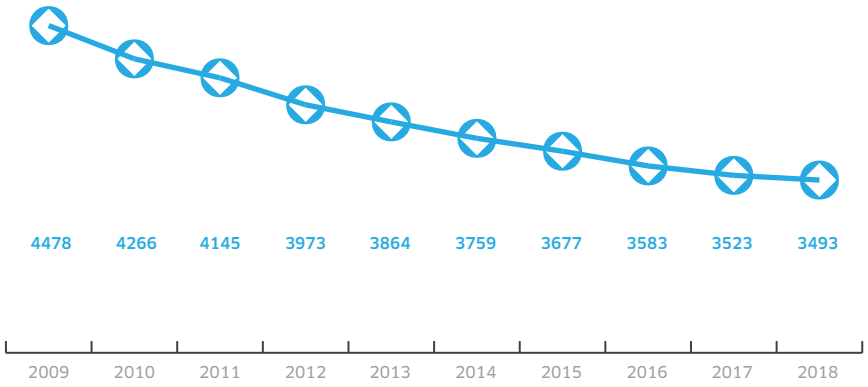
Fonte: INE, 2019

Número de jovens

Por outro lado, o número de jovens no concelho de Arouca apresenta-se como um fator relevante na dinâmica demográfica e consequentemente na procura de habitação. Entre 2009 e 2018, Arouca tem vindo a perder jovens residentes no município, registando-se uma perda de 985 pessoas entre os 20 e os 34 anos de idade o que representa 56% da perda do número de habitantes total para o mesmo período (Gráfico 11). Note-se que esta perda de população jovem resulta em parte da falta de acesso à habitação no concelho de Arouca o que leva os jovens a procurarem casa nos concelhos limítrofes, mas explica-se sobretudo pelo envelhecimento populacional, registando-se no último ano um índice de envelhecimento de 159,4% no concelho (INE,2018).

Gráfico 12 - Evolução do número de jovens 20 – 34 anos em Arouca entre 2009 - 2018

Fonte: INE, 2018



De acordo com os números apresentados sobre o crescimento da população em Arouca, não é percetível um aumento expressivo na procura de habitação durante os últimos 10 anos. A procura de habitação tem origem sobretudo nos jovens que pretendem emancipar-se, morar sozinhos ou constituir família. No entanto, sabemos que com a escassez de oferta que se faz sentir no concelho no mercado de compra

e venda e de arrendamento, as opções dos jovens e famílias circunscrevem-se aos concelhos limítrofes. Encontrando habitação noutros concelhos, estão criadas condições para a procura de oportunidades de trabalho mais próximas de casa, o que implica vários constrangimentos económicos e demográficos em Arouca.

A principal questão que se coloca é o estado de degradação do edificado dado o fraco investimento em habitação nova e reabilitações, a par da falta de oferta de habitação e do aumento dos preços praticados na compra e venda e no arrendamento.

Dado os investimentos no setor do turismo e a criação de novas empresas, a habitação constitui-se um fator absolutamente preponderante na atração de população, em particular da população jovem.

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

O ganho médio mensal bruto dos trabalhadores por contra do outrem residentes de Arouca é de 854€ (INE, 2017).

Tendo em conta a dimensão média das habitações disponíveis para compra no portal imobiliário Idealista, a outubro de 2019, conclui-se que em média um T0 ou T1 representa um custo mensal para um agregado de 255,41€ por mês, um T2 304,27€ por mês, um T3 530,66 € mensais, e um T4 ou + 900,64€.

De acordo com estes dados o valor mensal de um T1 para uma família unipessoal cujo rendimento médio bruto corresponda ao ganho medio mensal dos trabalhadores por conta de outrem, representa 30% do seu rendimento.

Numa família composta por um casal cujo rendimento médio mensal bruto corresponda ao rendimento médio mensal dos residentes no concelho de Arouca, o pagamento médio mensal de um T2 representa 18% do seu Rendimento Médio Mensal.

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 11% de famílias monoparentais no total dos núcleos familiares do concelho. Do total de famílias monoparentais, 88% são compostas pela mãe com filhos. Este fator torna-se relevante no âmbito da carência habitacional tendo em conta que no concelho as pessoas do sexo feminino auferem um rendimento médio 97€ mais baixo que as pessoas do sexo masculino de acordo com os dados de 2016.

Com vista a uma análise mais fina podemos analisar o rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo, cujo valor mediano anual corresponde a 7229€ (INE, 2017). Neste sentido, 50% desta população regista um rendimento mediano mensal até 602,42€. 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, atualmente os agregados compostos por um adulto cujo rendimento corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no concelho, não conseguem ter acesso a financiamento bancário para compra de casa em nenhuma das tipologias, dado que o pagamento de empréstimos a 30 anos representa sempre uma taxa de esforço superior a 30%. Os agregados compostos por dois adultos cujo rendimento medio mensal corresponda ao rendimento bruto

declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no concelho, consegue aceder a empréstimo bancário a 30 anos com uma taxa de esforço inferior ou igual a 30% nas tipologias T1 e T2.

No que diz respeito ao mercado de arrendamento, conclui-se que à data este é praticamente inexistente, dado que tem disponível uma habitação T3 com uma renda de 550€ mensais. Neste caso, para um agregado constituído por 2 adultos cujo rendimento medio mensal corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo, arrendar casa implica uma taxa de esforço de 54%.

Tabela 7 - Acesso à habitação por arrendamento ou compra por tipo de agregado

Tipo de agregado	Consegue aceder ao mercado de arrendamento	Taxa de Esforço – arrendamento	Consegue aceder ao mercado de compra/venda	Taxa de Esforço – compra/venda
Unipessoal	À data não existem T1 ou T2 disponíveis	-	T0/T1 - Não	42%
Monoparental	À data não existem T1 ou T2 disponíveis	-	T0/T1 – Não T2 - Não	42% 50%
Casal sem filhos	À data não existem T1 ou T2 disponíveis	-	T0/T1 – Sim T2 - Sim	25% 30%
Casal com 1 filho	À data não existem T2 disponíveis T3 - Sim	- 54%	T2 – Sim T3 - Não	30% 52%
Casal com 2 filhos	À data não existem T2 disponíveis T3 - Sim	- 54%	T2 – Sim T3 - Não	30% 52%
Casal com 3 filhos ou +	T3 - Sim À data não existem T4 disponíveis	54% -	T3 - Não T4+ - Não	52% 88%

2.2.4.SÍNTESE

	OFERTA E PROCURA	FONTE
Número de Fogos vagos	Dos 11033 alojamentos familiares clássicos em 2011, 1026 estavam vagos (9,0%).	Instituto Nacional de Estatística
Edifícios com licenciamento	Entre 2011 e 2018, foram licenciados 20 edifícios de apartamentos em construções novas para habitação familiar e 305 edifícios correspondente a moradias.	Instituto Nacional de Estatística
Tipologias dos edifícios	Oferta disponível para venda: T3: 36,6%; T4 ou +: 22,8%; T2: 18,8%; T0/T1: 21,8% Oferta disponível para arrendamento: T3: 50%; T4 ou +: 50%; T2: 0%; T0/T1: 0%	Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a outubro de 2019

	OFERTA E PROCURA	FONTE
Preços	Mediana de venda 1º trimestre de 2019: 711 € /m² Mediana de renda 1º trimestre de 2019: 3,63€/m²	Instituto Nacional de Estatística
Número de edifícios para venda e localização	Edifícios à venda por freguesia: Arouca e Burgo: 11; Alvarenga: 19; Cabreiros e Albergaria da Serra: 2; Canelas e Espiunca: 14; Chave: 4; Covelo de Paivó e Janarde: 2; Escariz: 8; Fermedo: 10; Mansores: 5; Moldes: 6; Rossas: 3; Santa Eulália: 3; São Miguel do Mato: 3; Tropeço: 2; Urrô: 2; Várzea: 3	Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a outubro de 2019
Crescimento populacional	Entre 2009 e 2018 a população residente diminuiu 8%.	Instituto Nacional de Estatística
Movimentos migratórios	Entre 2009-2018 não são verificados valores positivos no saldo populacional anual, registando-se um saldo migratório negativo acentuado no concelho, ainda que venha a diminuir positivamente em particular nos últimos 2 anos, a par de uma evolução negativa do saldo natural desde 2015.	Pordata

2.2.5. DESAFIOS/OPORTUNIDADES

- Os principais investimentos refletem-se essencialmente pela criação de novas empresas e na área do turismo rural e ecoturismo, refletindo-se em mais postos de trabalho, tal como se verifica pelo aumento da população empregue por conta de outrem no concelho.

- Este tipo de investimentos e a abertura de um curso de Técnico Superior de Turismo com caráter universitário podem ser um fator relevante na atração de população de população jovem e potencial fixação. Para que tal seja possível o mercado de habitação é absolutamente fundamental.

2.3. Carências Habitacionais e Dificuldades de acesso à habitação

Nesta fase procede-se a uma análise das dinâmicas habitacionais do concelho de Arouca, 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 AROUCA

As suas caraterísticas geográficas resultam de uma posição de charneira entre os distritos de Aveiro, Viseu e Porto e o litoral e o interior. Se, por um lado, beneficia da proximidade ao litoral com boas acessibilidades, bem servido do ponto de vista do desenvolvimento industrial e dos serviços e de relevo pouco acentuado, por outro, integra as caraterísticas do interior montanhoso, menos dinâmico e provido do ponto de vista económico, social e infraestrutural.

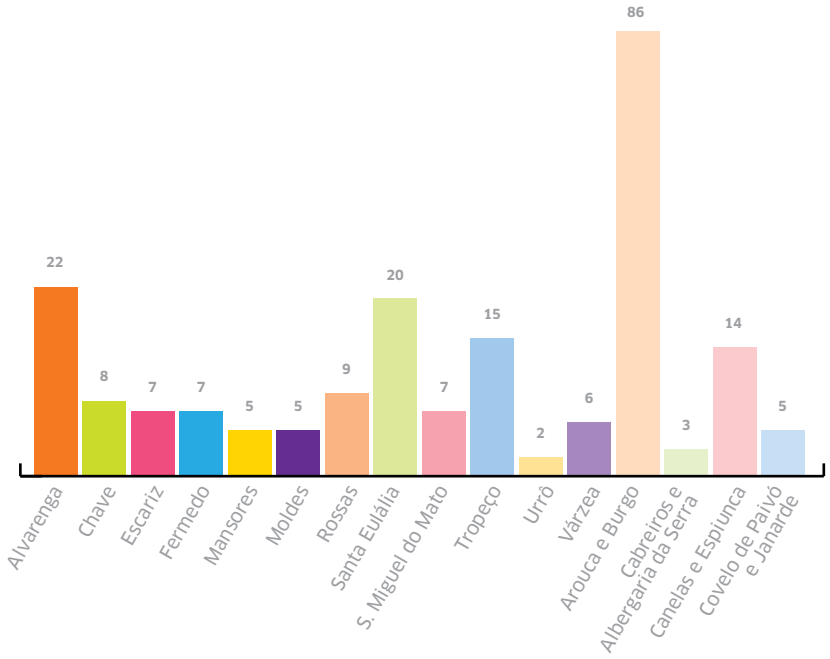
Neste sentido, apresenta uma dualidade entre o urbano e o rural ao longo do território com 329Km² e de ocupação dispersa.

Constitui-se de um núcleo urbano, de pequena dimensão, marcado por qualidade urbanística e elevado valor patrimonial, que em conjunto com a envolvente natural lhe conferem grande potencial no domínio da qualidade de vida e da capacidade de atracão de população. No entanto, além do pequeno centro urbano, o território acidentado do território de caráter rural, traz obstáculos do ponto de vista das acessibilidades, rede viária e comunicação interna e externa, dificultado o desenvolvimento económico sustentado.

Esses fatores refletem-se naturalmente no tipo e na forma de ocupação do território, na dinâmica demográfica e na situação habitacional.

A habitação continua a ser uma das áreas de maior carência das famílias e são várias e recorrentes as necessidades de apoio para melhoria habitacional. A partir do Gráfico 13, podemos verificar que as necessidades habitacionais se encontram dispersas pelo território, e que as freguesias com mais famílias em situação de carência habitacional são Arouca e Burgo (86) seguida de Alvarenga (22), e Santa Eulália (20).

Gráfico 13 – Distribuição das situações de carência habitacional pelas freguesias do concelho



Pelas várias freguesias do concelho as habitações constituem-se por norma de um ou dois pisos com terrenos exteriores. Na sua maioria os acessos são difíceis, e são habitadas por população mais velha que acumula problemas de mobilidade e que está sujeita a situações de exclusão. Acontece que a ligação à casa, à localidade e às redes de vizinhança se sobrepõe muitas vezes à disponibilidade para habitar noutros locais. A situação é ainda mais precária e de difícil intervenção quando se trata de ocupação de "casas de caseiro" que nunca foram reabilitadas e cuja resistência em intervir nas casas prevalece.

Analisemos agora as situações que estão inseridas em conjuntos habitacionais:

O **Bairro do Outeiral** localiza-se na União de Freguesias de Arouca e Burgo, próximo ao centro em termos de distâncias, mas distante no que à acessibilidade diz respeito, situando-se numa rua bastante ingreme e de difícil acesso, e sem transportes.

O **Bairro de Valdasna** localiza-se também na União de Freguesias de Arouca e Burgo. Este conjunto habitacional localiza-se na borda de uma arriba, apresentando riscos de segurança. Estas habitações apresentam graves problemas de insalubridade para os seus moradores.

O **Bairro de Pade** localiza-se na freguesia de Alvarenga. Constitui-se por 8 fogos de Tipologia T2 (2) e T3 (6). Apesar de estar integrado na área urbana de Alvarenga situa-se num núcleo de caraterísticas rurais estando mais vulnerável a fenómenos de isolamento social e problemas de integração. Acabado de ser requalificado, as necessidades de reabilitação são frequentes, pelo que se sinaliza na presente estratégia. Os défices em termos de organização familiar, hábitos de higiene pessoal e doméstica e a incapacidade financeira para assegurar ações básicas de manutenção dos espaços contribuem para uma degradação acelerada dos fogos.

O **Bairro de S. Pedro** insere-se na União de Freguesias de Arouca e Burgo, e é composto por 16 habitações, cujas tipologias se subdividem em T2 (8) e T3 (8). Estando localizado na sede de concelho, está mais próximo de serviços e equipamentos. Foi construído com a finalidade de realojar agregados familiares residentes em barracas, casas abarracadas ou situações semelhantes, sendo habitado por agregados familiares socialmente vulneráveis.Foi já alvo de beneficiação recente (2019), no espaço público exterior, apresentando necessidades de reabilitação.

As habitações dos bairros da Valdasna e do Outeiral pertencem à paróquia de Arouca.Residem nestas habitações 14 famílias, a maioria constituída por um elemento, com escassos recursos (RSI e Pensões). Já os bairros de Pade e S. Pedro constituem-se propriedade municipal, albergando no total 24 famílias.

Os restantes locais sinalizados (Quinta do Cerrado, Quinta do Reguengo e Vila Galega) constituem-se áreas cujos edifícios se encontram em estado de degradação avançado, mas com elevado potencial de reabilitação e requalificação para fins habitacionais. Em oposição, Vila Pavão é uma área de construção recente e em desenvolvimento, representando potencial de resposta relevante para satisfazer necessidades habitacionais do concelho.

Figura 4 - Edifícios Bairro do Outeiral

Figura 5 - Casa de banho de casa no Bairro do Outeiral

Fonte: imagens obtidas no âmbito da visita ao parque habitacional

Figura 6 - Imagens conjunto habitacional do Bairro da Valdasna

Fonte: imagens obtidas no âmbito da visita ao parque habitacional

No que diz respeito à evolução da habitação no concelho, verifica-se um aumento generalizado das necessidades habitacionais causado por diversos motivos, designadamente:

- Indisponibilidade financeira para reabilitação
- Situações de desemprego
- Inadequação da habitação às necessidades da população
- Emancipação de jovens que procuram nova habitação a preços comportáveis
- População envelhecida com baixos rendimentos
- Ausência de imóveis para arrendar
- Ausência de habitação social para responder às necessidades
- Preços da habitação
- Habitação disponível necessita de grandes obras

Consequências:

- Degradação da saúde
- Aumento da ocupação ilegal
- Aumento dos pedidos de ajuda e habitação social
- Exclusão social (falta de acessibilidade)
- Privação da habitação também por parte da classe média
- Perda de população jovem para os concelhos limítrofes

A Câmara Municipal tem disponibilizado desde 2015 uma rúbrica de serviços no seu orçamento anual, que permite apoiar com o financiamento de mão-de-obra em situações de carência habitacional para pequenos reparos e reabilitações, e apoio com materiais de construção, tendo apoiado 76 casos desde 2015.

2.3.1.2. SITUAÇÃO ATUAL DA HABITAÇÃO LOCAL

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

- Situação problemática, devido ao desfasamento entre a oferta e a procura, a capacidade financeira das pessoas e os preços elevados e desproporcionados, mesmo em relação à qualidade da habitação.
- Falta de habitação para arrendar, e a oferta disponível com preços muito elevados.

- As famílias em situação de carência habitacional estão dispersas no território, alguns em casa de familiares, sem capacidade económica para ter acesso à habitação, ou recuperar as próprias casas. Outras famílias têm uma forte ligação à casa e não equacionam a hipótese de a abandonar, sujeitando-se a situações precárias.

- Elevada relevância dos casos de famílias que estão em casas próprias em péssimo estado de insalubridade.

- A falta de alternativas no que concerne à habitação, e a escassez de serviços nas freguesias mais distantes do centro urbano, coloca as pessoas perante o dilema de ficar a trabalhar no concelho ou optar por ir viver para os concelhos limítrofes.

- Necessidade de mais escolha na habitação, uma vez que não dá resposta às necessidades sentidas no seio empresarial e com consequências para o desenvolvimento e estabilidade económica das empresas (saída da mão de obra).

- Concelho com pouca oferta de habitação, sobretudo para quem está a iniciar a sua vida e a constituir família.

- Existência de graves problemas de acessibilidade, devido à dispersão das indústrias/serviços/residências pelo concelho.

- Verificam-se situações habitacionais sem casa de banho, sem isolamento, infraestruturas danificadas, abrangendo as principais situações de carência definidas pelo programa 1º Direito: Insalubridade, Precariedade e Inadequação.

2.3.1.3. FAMÍLIAS SINALIZADAS E PEDIDOS DE HABITAÇÃO E AUXÍLIO

O Concelho de Arouca tem sinalizadas **221 famílias** em situação de carência habitacional. Na sua maioria, tratam-se dos proprietários da habitação onde residem.

Ao nível das tipologias das famílias identificadas, verifica-se que se tratam, sobretudo, de agregados isolados (39%) e nucleares com filhos (19%), seguidos de agregados nucleares (16%), monoparentais (15%) e alargados (11%), perfazendo um total de 485 pessoas.

Tabela 8 - Tipologia das famílias sinalizadas

Tipologia agregados	Valor absoluto	Valor relativo
Nuclear	36	16%
Nuclear c/filhos	41	19%
Monoparental	33	15%
Isolados	86	39%
Alargado	25	11%

As principais fontes de rendimento das pessoas sinalizadas, sem contabilizar estudantes e crianças, dizem respeito a Reformas, Pensões e Trabalho Remunerado, estando um elevado número de pessoas sem qualquer fonte de rendimento. Do total de famílias isoladas, a sua maioria corresponde a pessoas reformadas ou pensionistas.

Os regimes de ocupação das habitações dividem-se em proprietários (67%), cedência de habitação por parte de amigos e familiares (13%) e arrendamento (20%). Ainda que as principais situações de carência se verifiquem nos regimes de ocupação de proprietários.

Tabela 9– Regime de ocupação das famílias em situação de carência habitacional

Regime de ocupação	Valor absoluto	Valor relativo
Habitação própria	149	336
Habitação social de gestão municipal	24	54
Habitação social de gestão da Paróquia	10	18
Habitação cedida por amigos e familiares	28	50
Habitação arrendada	10	27
Total	221	512

Mais de 50% das pessoas com idade igual ou superior a 65 anos vive sozinha, o que coloca vários desafios às condições necessárias para a garantia do bem-estar, associadas à necessidade de mobilidade e adequação das habitações.

Não estão identificadas situações de sem abrigo no concelho.

No que diz respeito à oferta em termos de habitação social, o município possui 24 edifícios que correspondem a 24 fogos. Desses, 100% estão arrendados. Através do levantamento realizado verifica-se que existe um claro desencontro entre as necessidades habitacionais da população e a habitação social disponível.

Tabela 10 - Habitação social e ocupação

Edifícios de habitação Social	Fogos de habitação Social	
	Total	Arrendados
24	24	24

2.3.2. ACESSO À HABITAÇÃO

2.3.2.1. TAXAS DE ESFORÇO

Com o propósito de analisar a capacidade financeira das famílias para aceder ao mercado de arrendamento utiliza-se como modelo de referência, o IAS (Indexante de Apoios Sociais), estando definido pelo programa 1º Direito que especifica a situação de carência financeira quando o Rendimento Medio Mensal Bruto corrigido pela sua dimensão e composição é inferior a 4 vezes o IAS (1743,04€).

Na análise utilizam-se os referenciais normativos, utilizados em Portugal, nomeadamente para os programas de Renda Apoiada, Renda Acessível e Porta de Entrada, dos quais resultam uma renda máxima considerada comportável para os agregados. Essa renda máxima é comparada com os preços de arrendamento praticado no mercado atualmente de acordo com a mediana do m² de um T1 e um T3 no concelho de Arouca, as tipologias com mais oferta no mercado.

Tabela 11 – Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.)

Rendimento		Renda Mediana		Renda Apoiada		Porta de Entrada		Renda Acessível	
		105m² (T1)	144m² (T3)	T.E	Renda máx.	T.E	Renda máx.	T.E	Renda máx.
1 IAS	435,76€	420,53€	576,72€	23%	100,22€	25%	108,94€	35%	152,52€
2 IAS	871,52€	420,53€	576,72€	23%	200,45€	25%	217,88€	35%	305,03€
2,5 IAS	1089,40€	420,53€	576,72€	23%	250,56€	25%	275,35€	35%	381,29€
3 IAS	1307,28€	420,53€	576,72€	23%	300,67€	25%	326,82€	35%	457,55€
3,5 IAS	1525,16€	420,53€	576,72€	23%	350,79€	25%	381,29€	35%	533,81€
4 IAS	1743,04€	420,53€	576,72€	23%	400,90€	25%	435,76€	35%	610,06€

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

Em Arouca, esta questão tem a agravante de que a oferta de arrendamento é escassa, dado que de acordo com a oferta disponível em outubro de 2019 existem 2 habitações para arrendar e 101 para venda (Idealista, 2019).

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 a 2017, a partir do qual se verifica que 25% dos agregados fiscais têm um rendimento médio mensal disponível máximo de 496,25€, e quase metade dos agregados obtêm um rendimento anual inferior a 8.337€, correspondente a um rendimento médio mensal de 694,75€.

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 12 - Taxas de Esforço por nível de rendimento e Tipologias que registam mais oferta disponível

Rendimento	Renda Mediana	
	T1	T3
1 IAS	97%	132%
2IAS	48%	66%
2,5 IAS	39%	53%
3 IAS	32%	44%
3,5 IAS	**28%**	38%
4 IAS	**24%**	33%

Comparando os rendimentos das famílias sinalizadas com os escalões de rendimento verifica-se que a sua maioria (66%) se localiza no escalão de rendimento mais baixo.

Tabela 13 - Rendimento mensal das famílias sinalizadas por escalão de rendimento

Escalão de rendimento	Valor absoluto	Valor relativo
0 - 1 IAS	114	66%
1 IAS - 2 IAS	62	28%
2IAS - 3 IAS	12	5%
3 IAS - 4 IAS	3	1%

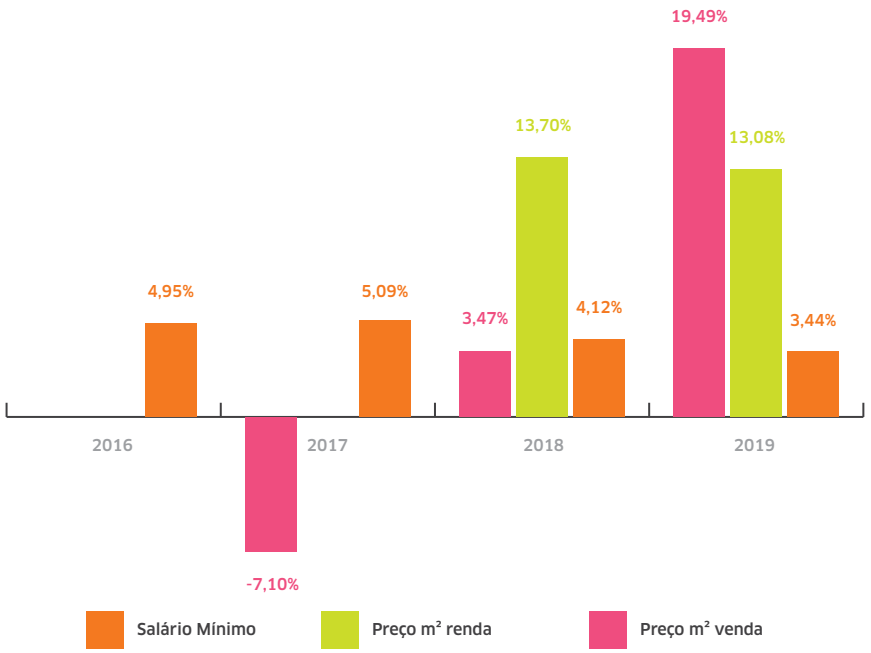
2.3.3. DESENCONTROS

2.3.3.1. PREÇOS

Com vista à análise do desencontro de preços que fundamente a incapacidade financeira para aceder a uma habitação digna, procede-se à comparação da evolução dos preços do m² para venda e para arrendamento no concelho com a evolução do salário mínimo nacional.

Com base no período entre 2016 e 2019 verifica-se um claro desencontro entre a evolução dos preços e dos salários. Observe-se o seguinte gráfico:

Gráfico 14 - Comparação da variação do preço do m² para venda e arrendamento com variação do salário mínimo nacional



Nota: o salário mínimo nacional é o único indicador de rendimento com dados posteriores a 2017. O preço médio de renda por m² só está disponível a partir de 2017. No entanto é possível concluir sobre o desencontro de preços nos indicadores utilizados, em que a evolução do salário mínimo nacional, não acompanha o aumento de preços, impactando negativamente a capacidade de acesso ao mercado.

Verifica-se que a taxa de variação do salário mínimo nacional evolui positivamente, mas não acompanha as das taxas de variação dos preços de venda e arrendamento do m², principalmente entre 2018 e 2019, sendo que neste período os preços de venda sofreram uma variação mais acentuada. Os preços de renda aumentam de forma progressiva nos últimos 3 anos com taxas sempre superiores ao salário. Este facto pode ser explicado pela e oferta de habitação para arrendamento no concelho ser residual, e a procura ser elevada.

2.3.3.2. LOCALIZAÇÃO

As zonas residenciais mais degradadas do parque habitacional, identificadas anteriormente são influenciadas pela sua localização no espaço urbano. A este nível, os territórios diferenciam-se sobretudo pela distância ao centro de Arouca, ao acesso a equipamentos e serviços, a transportes e à rede rodoviária que serve cada uma das freguesias.

As zonas rurais mais carenciadas enfrentam problemas de desertificação, sendo de destacar as carências nestas áreas, pela falta de acessibilidades e de sistema público de abastecimento de drenagem de águas residuais cuja morfologia do terreno dificulta a realização de uma intervenção, estando esta associada a elevados custos para o município.

Estas habitações são sobretudo ocupadas por população idosa que vive isolada, e que nunca foram alvo de reabilitação.

A sua localização reforça fenómenos de exclusão, não tanto social, dada a forte identidade das relações de vizinhança, mas no acesso aos serviços, equipamentos sociais e transportes. Acrescenta a agravante de que o concelho apresenta uma área de 329 Km², implicando distâncias e tempos de viagens elevados.

Os únicos serviços de transportes que servem o concelho são a Transdev, a Auto Viação Feirense. No entanto os horários são incipientes, e estão mais vocacionadas para ligações com outros concelhos do que para a mobilidade intraconcelhia.

Analisando os bairros que foram alvo de visita como exemplo do parque habitacional degradado, o Bairro do Outeiral localiza-se a cerca de 1km do centro, no entanto a sua localização em terreno acidentado e ingreme, torna inacessível a deslocação de pessoas com mobilidade reduzida. É comporto por 6 fogos, estando todos eles ocupados por 4 famílias isoladas, e duas famílias monoparentais. Trata-se sobretudo de população idosa, pelo que a sua localização é um obstáculo à deslocação destas pessoas, privando-as de aceder aos vários serviços e equipamentos sociais, mesmo estes estando relativamente próximos em termos de distância absoluta.

O Bairro da Valdasna localiza-se a cerca de 2km do centro. Está sujeito à sinuosidade do terreno, conferindo uma maior exigência física para a deslocação da população, que não tendo transporte próprio enfrenta dificuldades de acesso aos serviços. Está também isolado em termos de vizinhança. É composto por 4 fogos e duas famílias nucleares com filhos, uma nuclear e uma isolada.

Apresenta graves riscos de estabilidade, cujo o próprio solo da casa já deu sinais de erosão, destacando-se este conjunto habitacional como prioritário no âmbito de uma intervenção.

As carências mais visíveis por grau de urgência são:

1) **Insalubridade/Insegurança:** dadas as condições dos edifícios com graves problemas ao nível da rede de água, saneamento, isolamento, paredes em mau estado, falta de solidez do terreno, fraca qualidade de construção e instalações técnicas (elétricas).

2) **Inadequação:** dado que o tipo de construção e de localização não se coaduna com a população residente, colocando várias dificuldades às pessoas mais velhas e com mobilidade reduzida. A tendência para sair de casa diminui, enfatizando os processos de exclusão de que são alvo.

3) **Precariedade:** ligada a situações de alcoolismo, violência doméstica, disfunções familiares, e sobretudo a risco de despejo.

2.3.3.3. TIPOLOGIAS

O edificado do parque de habitação social do concelho é constituído por 24 edifícios, sendo a sua maioria correspondente às tipologias T2 (11) e T3 (13), e a maioria dos agregados identificados em condições de carência habitacional (35%) corresponde a núcleos familiares isolados, pelo que se verifica um desencontro de oferta e procura no âmbito das tipologias adequadas às famílias em situação de carência identificadas.

Tabela 14 - Tipologias dos fogos do parque de habitação social

Tipologias dos fogos	T0 e T1	T2 e T3	T4
	0%	100%	0

O desencontro é claro entre as tipologias do parque de habitação social assim como das tipologias disponíveis no mercado de habitação, dado que na sua maioria correspondem a T3, e a maior parte das famílias em situação de carência habitacional é isolada.

Este desencontro é explicado em parte pela dinâmica demográfica recente do concelho, caraterizada pelo envelhecimento e diminuição da população residente, e alterações na estrutura familiar, que se reflete na menor densidade de ocupação das habitações e a necessidade de tipologias mais reduzidas, tal como evidencia o Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU) do município.

Relativamente às dimensões dos alojamentos de acordo com os últimos censos, assumem uma superfície média útil de 118,83m², assumindo uma dimensão superior comparativamente à média nacional que corresponde em 2011 a 109,09m².

2.3.4. MOTIVOS DOS PEDIDOS POR TIPO DE CARÊNCIA HABITACIONAL

Os pedidos de apoio registados permitem discernir os principais motivos associados às situações de carência habitacional do concelho.

A incapacidade financeira para aceder a uma solução habitacional adequada é o elemento comum a todos os pedidos registados, consequência de uma multiplicidade de fatores, tais como, desemprego, emprego precário, baixos rendimentos associados muitas vezes às prestações sociais, e ao aumento dos valores do arrendamento e de compra. A reforçar este facto está a análise dos escalões de rendimento das famílias sinalizadas, estando a maioria delas com um rendimento mensal inferior ao Indexante de Apoios Sociais (435,76€).

De acordo com as situações de carência habitacional previstas no âmbito do Programa 1º Direito, as que concentram o maior número famílias de acordo com o levantamento realizado são, a Insalubridade e insegurança e a Inadequação.

Tabela 15 - Principais situações de carência habitacional de acordo com as famílias sinalizadass

Situação de carência habitacional	Nº de famílias	Regime de ocupação	Nº de pessoas
Insalubridade e insegurança	114	96 em habitação própria	199
		8 em habitação cedida	10
		10 em habitação social (paróquia)	18
Inadequação	99	53 em habitação própria	137
		24 em habitação social	54
		14 em habitação cedida	27
		8 em habitação arrendada	25
Sobrelotação	8	6 em habitação cedida	13
		2 em habitação arrendada	2

Além deste diagnóstico a análise de terreno revela ainda a urgência em habitação disponível a preços comportáveis para a população ativa e jovem do concelho, dada a incapacidade que se tem verificado em fixar e atrair população no concelho. Inclusivamente as empresas, que revelam dificuldade em encontrar mão-de-obra, sobretudo qualificada, e justificam essa dificuldade com o facto de que a população ativa e a população mais jovem tende a optar por habitar nos concelhos limítrofes, acabando por encontrar nesse território um novo emprego.

Desta forma, a carência habitacional, a par do mercado de habitação do concelho, poderão despoletar graves efeitos no seu desenvolvimento económico e socio-demográfico, sendo urgente converter a dinâmica habitacional atual controlando o seu impacto noutras áreas de desenvolvimento.

2.3.5. SÍNTESE

	CARÊNCIAS HABITACIONAIS	FONTE
Pessoas e famílias em situação habitacional indigna	As famílias em situação de carência habitacional residem em habitações dispersas pelo concelho, perfazendo um total de 221 famílias e 485 pessoas em situação de carência habitacional.	Câmara Municipal
Taxas de Esforço	As taxas de esforço associadas aos preços praticados no mercado de habitação estão fora dos parâmetros considerados comportáveis para vários programas de apoio à habitação. De acordo com o programa 1º direito, a situação de carência financeira que permite o acesso dos beneficiários corresponde ao Rendimento Medio Mensal Bruto do agregado corrigido de acordo com a sua composição. O RMMB máximo elegível deve ser igual ou inferior a 4 vezes o IAS (1743,04€). De referir que quase 50% dos agregados familiares obtém um rendimento bruto mensal até 694,75€, constatando-se a relevância da carência financeira das famílias do concelho de Arouca.	Lista pedidos de habitação Portal de anúncios imobiliários Idealista Portaria 24/2019, 2019-01-17 - DRE
Desencontro de preços	O desencontro de preços verifica-se pela evolução dos preços no mercado de habitação comparativamente com o salário mínimo nacional, dado que é o único indicador de rendimento com dados posteriores a 2017. Com base nessa análise verifica-se um aumento exponencial de preços face à variação do salário.	Lista pedidos de habitação Portal de anúncios imobiliários Idealista Instituto Nacional de Estatística
Desencontro de localização	Ao nível da localização verifica-se que o acesso aos serviços e principais equipamentos agravam processos de isolamento das populações, em particular na população idosa e nas situações de maior carência financeira. Esta situação é transversal a quase todos as habitações sinalizadas.	Câmara Municipal Lista pedidos de habitação Visita ao parque habitacional
Desencontro de tipologias	No que toca ao desencontro de tipologias, verifica-se a necessidade de habitação de tipologia T1 dada a representatividade de agregados isolados. Nas restantes, as tipologias vão de encontro às necessidades, ainda que se encontrem em severo estado de degradação.	Câmara Municipal Lista pedidos de habitação Portal de habitação Idealista

2.4. Análise SWOT

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

Tabela 16 - Análise SWOT do parque habitacional

FORÇAS	FRAQUEZAS
• Mais valia como alternativa habitacional aos grandes centros urbanos. • Investimento no parque industrial com a criação de novas empresas geradoras de postos de trabalho no concelho. • Baixo nível de desemprego reflete-se em pouca dependência de prestações sociais e maior capacidade financeira para despesas com a habitação.	• Inadequação da habitação às necessidades da população. • Ausência de imóveis para arrendar. • Preços da habitação. • Grande parte da habitação disponível necessita de grandes obras. • Área de 329 Km^2, implica distâncias e tempos de viagens elevados para deslocações dentro do município. • A deficitária rede de transportes e a falta de serviços e equipamentos públicos nas áreas mais periféricas, condiciona a mobilidade e a participação da população mais desfavorecida, confinando-se esta à sua zona residencial. • A acessibilidade enquadrada no D.L. 163 de 2006, relativa ao acesso aos edifícios e mobilidade no interior das habitações, está comprometida pela observação de obstáculos no acesso às habitações desde o espaço público à soleira das mesmas, assim como o dimensionamento e organização interior estão desajustados da lei e sobretudo das necessidades da população que alberga. • Elevado número de construções antigas cujos senhorios são mais velhos e muitos deles já falecidos, ocorrendo um fenómeno de congelação de rendas onde a população mais velha e com menores recursos reside. Muitos dos proprietários, destas habitações, não alteraram os preços das rendas, mas também não investiram na manutenção das suas casas, contribuindo para a sua degradação progressiva. • Concentração dos serviços e equipamentos na sede de concelho.

OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
• Comparado com os concelhos limítrofes, Arouca apresenta preços competitivos em relação aos concelhos mais urbanos. • A criação de novas empresas na área do turismo rural e ecoturismo, assim como no setor industrial, reflete-se em mais postos de trabalho, o que pode ser fator de atração e fixação de população no concelho. • Abertura de um curso de Técnico Superior de Turismo com caráter universitário podem contribuir para a retenção de população jovem no concelho, assim como para a atração e fixação de população de outras zonas do país.	• População jovem que procura nova habitação a preços comportáveis optam por outros concelhos cujas habitações à venda estejam em melhor estado de conservação e os preços sejam comportáveis. • Ao nível da localização verifica-se que o acesso aos serviços e principais equipamentos agravam processos de isolamento das populações, em particular na população idosa e nas situações de maior carência financeira. • A falta de alternativas no que concerne à habitação e a escassez de serviços nas freguesias mais distantes do centro urbano coloca às pessoas o dilema de ficar a trabalhar no concelho ou optar por ir viver para os concelhos limítrofes. • Dinâmica demográfica recente do concelho, caraterizada pelo envelhecimento e diminuição da população residente, e alterações na estrutura familiar, que se reflete na menor densidade de ocupação das habitações e a necessidade de tipologias mais reduzidas. • O investimento em aquisição e reabilitação por parte de empresas privadas ou pessoa singular não está direcionada para as famílias em situação de carência habitacional, potenciando a reprodução do desencontro de preços e capacidade financeira dos agregados. Este investimento tem-se direcionado sobretudo para o alojamento local, comprometendo também a oferta disponível para habitação da população residente. • Resistência à reabilitação por parte dos proprietários de fogos antigos que estejam sinalizados pelo incumprimento do dever de conservação dos seus imóveis.

2.4.1. SÍNTESE

Com base na análise SWOT, é possível observar de forma mais clara as vantagens e os constrangimentos que caraterizam o parque habitacional e o mercado da habitação no concelho. Analisando o conjunto de constrangimentos e ameaças 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 território.

Nas oportunidades destaca-se a importância do concelho se assumir como uma alternativa habitacional diferenciada das grandes cidades com caraterísticas ímpares no que toca à conjugação do património natural e cultural. A oferta habitacional a preços competitivos comparativamente aos concelhos limítrofes poderá ser fator diferenciador dado o contexto positivo do ponto de vista da abertura de novas empresas e de consolidação dos parques industriais.

Beneficiar dos pontos fortes poderá passar pela manutenção de preços competitivos face aos concelhos limítrofes e a reabilitação do edificado, de modo a que a habitação disponível responda às expetativas das pessoas e seja ajustada às suas necessidades. Esta reabilitação pode ser determinante na dinâmica habitacional do concelho dado que 40% do parque habitacional tem idade superior a 40 anos, e a oferta disponível assenta maioritariamente em habitações a necessitar de grandes obras.

Olhando para os pontos fracos, aqueles que serão passíveis de melhorias a curto prazo, poderão ser o envolvimento dos proprietários num processo de reabilitação do edificado, em cumprimento da lei que obriga à conservação das habitações, e do acesso aos edifícios a par de uma estratégia de controlo de preços praticados, para que seja possível responder à procura.

Ao mesmo tempo, importa analisar quais os pontos fortes que podem neutralizar as ameaças. A este nível é possível atuar no envelhecimento demográfico e na perda de população jovem para os concelhos limítrofes criando condições atrativas e de fixação da mesma. Esta estratégia deve passar necessariamente pelos preços, e pela melhoria das acessibilidades.

Aliando as ameaças às fraquezas, os pontos de intervenção prioritários que se destacam são:

- elevada representatividade dos agregados de população idosa com baixos rendimentos nas famílias em situação de carência habitacional, estando em situações de risco de saúde e de perda de autonomia devido à inadequação das habitações do ponto de vista estrutural e das condições para realização das atividades diárias de saúde e higiene. A este fenómeno está associada uma sobrecarga dos serviços de apoio e de ação social com a terceira idade.

- a idade avançada do tecido edificado, o que pode resultar numa deterioração acentuada do estado de conservação aumentando o risco de famílias em situação de carência habitacional.

- o aumento dos preços a par do estado do edificado, coloca o concelho fora das opções da população jovem que procura estabelecer-se na região.

- resistência à reabilitação por parte dos proprietários para reabilitação das habitações, não garantindo aos arrendatários condições dignas de habitabilidade.

Os pontos enunciados são reveladores da importância do investimento público, dado que o investimento privado está focado no setor turístico e em tirar partido da especulação do mercado imobiliário, não sendo uma resposta para as famílias em situação de carência habitacional.

2.5. Linhas prioritárias de intervenção

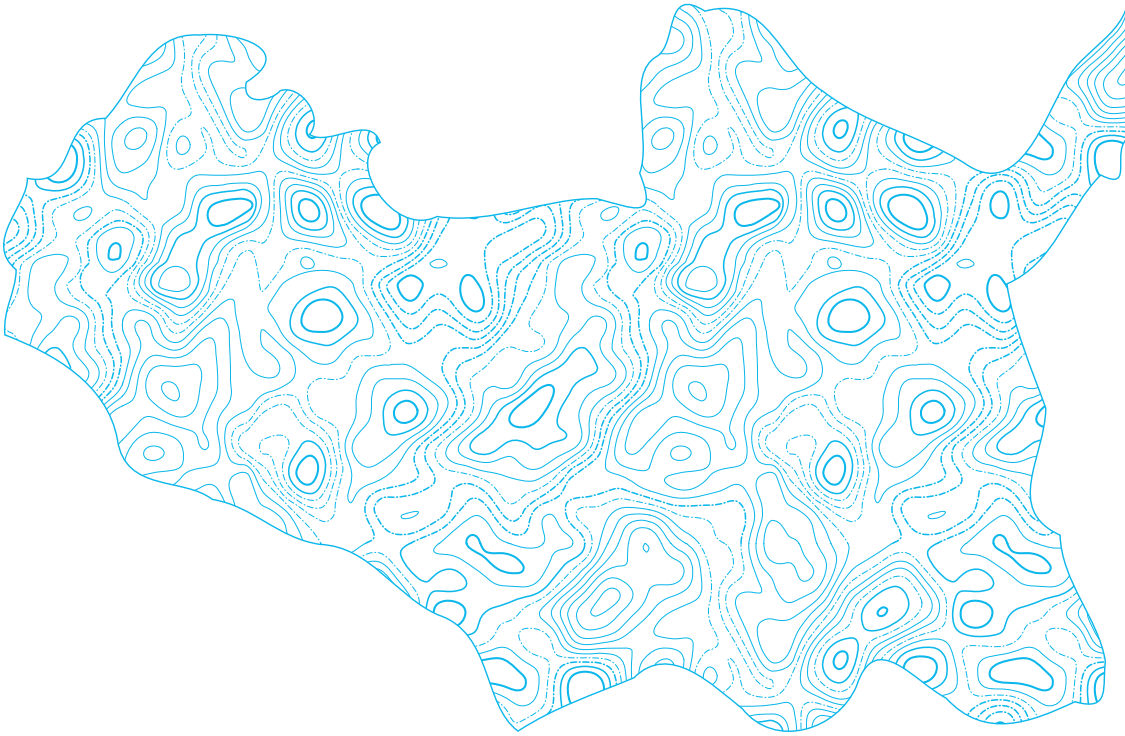
Partindo do diagnóstico realizado, as prioridades de intervenção são:

1- Reabilitação dos fogos de habitação em que essa solução se apresenta a mais viável de acordo com os custos financeiros e sociais associados

2- Construção de nova habitação em terrenos de propriedade municipal e junto às áreas de acolhimento empresarial com vista à prática de arrendamento a custos controlados, e de modo a responder à procura existente. E assim, permitir o acesso à habitação a várias famílias Arouquenses, nomeadamente à população jovem contribuindo para a sua fixação no território.

3- Mapeamento dos edifícios vagos e devolutos e mobilização dos proprietários para negociar reabilitação e prática de arrendamento a custos controlados.

4- Mitigação das barreiras arquitetónicas, procurando a melhoria das condições de vida e autonomia da população idosa.



3.
Soluções para a ELH em Articulação com os Princípios do 1º Direito

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

De acordo com o diagnóstico realizado, é necessário desenvolver uma resposta habitacional digna para 221 famílias do concelho de Arouca. Dada a predominância de proprietários nas famílias sinalizadas, privilegiam-se a reabilitação das habitações próprias e habitações municipais e a nova construção de habitação para as restantes famílias em terrenos municipais, privilegiando sempre que possível, os núcleos urbanos e as áreas de acolhimento empresarial. No entanto, o conhecimento de terreno revela a resistência de famílias em mudar de freguesia de residência.

Do ponto de vista estratégico e, em articulação com os objetivos de desenvolvimento do território, é premente aumentar a oferta de habitação no concelho a custos acessíveis às famílias, evitando processos de saída para concelhos limítrofes e grandes cidades, garantindo, desta forma, que as empresas do concelho possam manter a mão de obra e não enfrentem um problema já identificado de angariação de força de trabalho no território.

Além das graves situações de carência habitacional dos agregados socialmente mais vulneráveis, observa-se um aumento do número de famílias que passam a estar em risco de manter a sua habitação, devido ao esforço financeiro que representa a aceder à habitação digna no concelho.

O desafio da dispersão habitacional deverá ser respondido pela requalificação dessas áreas para que não se aprofunde o fosso entre o estado de conservação do edificado no centro mais urbano e as freguesias rurais, ultrapassando, em simultâneo, a questão da resistência dos agregados que estão em situação de habitação indigna em sair da sua área de residência, onde estão enraizados com particular ligação à prática agrícola de subsistência.

A requalificação urbana destas áreas constitui-se ponto de partida para a mobilização de novos investimentos que possam colmatar a falta de proximidade e acesso aos serviços.

Esgotando a oferta habitacional pública, o encontro de uma solução habitacional para as restantes famílias poderá passar pela construção em terrenos que sejam propriedade municipal, com particular enfoque em manter a proximidade dos núcleos industriais do concelho.

De acordo com os últimos censos, Arouca contava com 995 alojamentos vagos, estando a sua maioria localizada em Escariz (161), Arouca (139) e Chave (125).

Tendo em conta esta realidade a par da diminuição da população residente, poderá ser esta uma oportunidade para o município para 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

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

No sentido de responder à procura crescente de habitação no concelho, a mobilização dos proprietários de fogos vagos para promover a reabilitação e o arrendamento a custos controlados pode ser uma oportunidade.

Tanto as habitações do Bairro do Outeiral como do Bairro da Valdasna revelam a necessidade de reabilitação estrutural, designadamente ao nível do saneamento, isolamento térmico, revestimento e acessibilidades. No entanto, a entidade proprietária não é elegível como beneficiária do Programa 1º Direito, optando-se por identificar esta necessidade para os 10 fogos em sede de Estratégia Local de Habitação para promover uma intervenção ao abrigo de outros programas.

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

RESPOSTA	MEDIDA	DIAGNÓSTICO
Prioridade 1 - Reabilitação	Reabilitação de prédios ou de frações para habitação;	• Condições de salubridade, quase inexistente em alguns casos, onde a manutenção de hábitos de higiene diária torna-se um desafio, pois os habitantes estão sujeitos a condições de privação para aceder ou usar os sanitários das suas habitações. • A falta generalizada de condições de salubridade, decorrentes das fracas condições das construções e envolventes, com ventilação excessiva, humidades interiores, revestimentos interiores em evidente degradação, poderão ter impacto nas condições de saúde dos ocupantes. Não é demais reforçar o péssimo estado de algumas instalações técnicas, nomeadamente elétricas e o potencial perigo que apresentam. • Os acessos aos alojamentos são difíceis, e são habitados por população mais velha que acumula problemas de mobilidade e que assim está sujeita a situações de exclusão. Acontece que a ligação à casa, à localidade e às redes de vizinhança se sobrepõe muitas vezes à disponibilidade para habitar noutros locais. • As zonas residenciais sinalizadas compõem-se fogos, cuja idade habitacional é superior a 40 anos. • Grande parte da habitação disponível para venda necessita de grandes obras. Existem ainda situações de ausência de wc, apesar das inúmeras intervenções, e grandes níveis de precariedade nas condições habitacionais. • Elevado número de construções antigas cujos senhorios são mais velhos e muitos deles já falecidos, ocorrendo um fenómeno de congelação de rendas onde a população mais velha e com menores recursos reside. Muitos dos proprietários, destas habitações, não alteraram os preços das rendas, mas também não investiram na manutenção das suas casas, contribuindo para a sua degradação progressiva.

RESPOSTA	MEDIDA	DIAGNÓSTICO
Prioridade 2 - Construção	Construção de prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis no programa 1º direito.	• Revela a importância do investimento público, dado que o investimento privado está focado em tirar partido da especulação do mercado imobiliário que se faz sentir no setor turístico, não sendo uma resposta para as famílias em situação de carência habitacional. • Necessidade de mais oferta, uma vez que não dá resposta às necessidades sentidas no seio empresarial e com consequências para o desenvolvimento e estabilidade económica das empresas (saída da mão de obra).

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 18 - Pilares e medidas ENH

Reabilitação Urbana	• Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado • Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios • Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional
Arrendamento Habitacional	• Dinamizar o mercado de arrendamento • Integrar e valorizar os bairros e a habitação social
Qualificação dos Alojamentos	• Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos • Corresponder às novas realidades sociais e demográficas • Promover a melhoria das condições de alojamento

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

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;

- Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Os instrumentos que integram a **NGPH**:

- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

- Programa Porta de Entrada

- Programa de Arrendamento Acessível

- Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial

- Da Habitação ao Habitat

- Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração

- Alterações legislativas ao arrendamento urbano

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

Tabela 19 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH

CARÊNCIAS HABITACIONAIS	INSTRUMENTO	DEFINIÇÃO
A incapacidade financeira para aceder a uma solução habitacional adequada, é o elemento comum a todos os pedidos registados, consequência de uma multiplicidade de fatores, tais como, desemprego, emprego precário, baixos rendimentos associados muitas vezes às prestações sociais, e ao aumento dos valores do arrendamento e de compra. A reforçar este facto está a análise dos escalões de rendimento das famílias sinalizadas, estando a maioria delas com um rendimento mensal inferior ao Indexante de Apoios Sociais (435,76€). A insalubridade e a insegurança é a situação habitacional que mais atinge as famílias sinalizadas no concelho, seguida da precariedade. Dificuldade em arrendar e comprar casa devido à sua escassez no casso do arrendamento, e à prática de preços elevados, degradação do edificado e incapacidade financeira das pessoas.	**1º Direito**	Promove o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.

CARÊNCIAS HABITACIONAIS	INSTRUMENTO	DEFINIÇÃO
Independentemente do tipo de solução a realizar é necessário garantir habitação temporária das famílias até que as intervenções estejam garantidas. Nem todas terão suporte familiar e comunitário para esta fase de transição.	**Programa Porta de Entrada**	Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.
As taxas de esforço associadas aos preços praticados no mercado de habitação estão fora dos parâmetros considerados comportáveis para vários programas de apoio à habitação. O desencontro de preços verifica-se pela evolução dos preços no mercado de habitação comparativamente com o salário mínimo nacional, a partir da qual se pode verificar um aumento exponencial de preços face à variação dos ganhos.	**Programa de Arrendamento Acessível**	Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados.
Aumento da Procura.	**Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial**	Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.
Envolver os proprietários. De acordo com o regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, verifica-se que a maioria (80%) é ocupada pelo proprietário ou coproprietário. Arrendatários ou subarrendatário ocupam 9% dos alojamentos.	**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.
A pressão do mercado imobiliário e dos preços praticados. O investimento em aquisição e reabilitação por parte de empresas privadas ou pessoa singular não está direcionada para as famílias em situação de carência habitacional, potenciando a reprodução do desencontro de preços e capacidade financeira dos agregados. Resistência à reabilitação por parte dos proprietários de fogos antigos que estejam sinalizados pelo incumprimento do dever de conservação dos seus imóveis.	**Alterações legislativas ao arrendamento urbano**	Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.
Não aplicável, dado que não se verificam situações de habitação indigna nos bairros de arrendamento público.	**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 potencias fontes de financiamento

Tendo em conta o diagnóstico efetuado, as soluções habitacionais a promover ao abrigo do programa 1º Direito passam pela reabilitação da maioria das habitações (149) por parte dos proprietários, assim como a reabilitação das 24 habitações sociais de gestão municipal, a reconversão de 2 escolas e reabilitação de 2 habitações propriedade do município (Quinta do Reguengo). Assenta, ainda, na nova construção, dada a existência de famílias que vivenciam situações de violência doméstica, risco de despejo, e cedência de habitação. Ao abrigo de outros programas, prevê-se a reabilitação das habitações sociais de gestão da Paróquia.

A nova construção acima referida permitirá ir ao encontro dos objetivos de reabilitação urbana do município, pela consolidação das áreas de acolhimento empresarial que poderá contribuir para um outro objetivo, o combate à regressão demográfica pela atração e fixação de jovens no concelho.

Dada a lotação dos 24 fogos de habitação social e o número de famílias sinalizadas, verifica-se a necessidade de criar maior oferta habitacional no concelho que possa acolher esta população. Para responder às necessidades das famílias sinalizadas propõem-se as seguintes intervenções:

Tabela 20 – Soluções habitacionais

	Solução	Regime de ocupação	Carência habitacional	Nº de pessoas
1º Direito	**Reabilitação de 149 fogos de propriedade privada – Beneficiários diretos**	Proprietários	96 insalubridade e insegurança	199
			53 em inadequação	137
	Reabilitação de 24 fogos de habitação social	Arrendamento (habitação social)	24 em inadequação	54
	Construção de 34 fogos de habitação social	Habitação cedida	8 insalubridade e insegurança	10
			2 em precariedade	2
			14 em inadequação	27
		Arrendamento	8 em inadequação	25
			2 em precariedade	2
	Reconversão/ reabilitação de 4 edifícios propriedade do município	Habitação cedida	4 em precariedade	11
	Reabilitação de 10 fogos de habitação social propriedade da Paróquia	Habitação cedida	10 em insalubridade e insegurança	18

Ao abrigo do 1º Direito, as soluções previstas são as seguintes:

a) a reabilitação de 149 fogos de propriedade privada (beneficiários diretos);

d) a reabilitação de 24 fogos de habitação social de gestão municipal;

c) Reconversão de 4 edifícios municipais em habitação social (4 fogos);

d) a construção de 34 fogos de habitação social adequada às necessidades e aspirações das famílias sinalizadas promovendo novos núcleos urbanos coesos e diminuindo o isolamento a que estão expostas as famílias nas áreas mais rurais;

Face às intervenções consideradas, estima-se um investimento necessário na ordem dos 18 milhões de euros explanados na seguinte tabela:

Tabela 21 - Estimativa Financeira

Habitações Notas – Construção Nova				
Tipologia	#1 Áreas brutas (por tipologia referência)	Unidades	Áreas brutas Totais por tipologia (m²)	#2 Construção Nova Habitação € / m²
	m²			1 103,28 €
T1	73	19	1387	1 530 249 €
T2	95	12	1140	1 257 739 €
T3	117	2	234	258 168 €
T4	128	1	128	141 220 €
Total		34	2761	3 187 376 €
				3 187 376 € **TOTAL**

Habitações Notas – Reabilitação beneficiários diretos				
Tipologia	#1 Áreas brutas (por tipologia referência)	Unidades	Áreas brutas Totais por tipologia (m²)	#3 Reabilitação € / m²
	m²			1000
T0	59	5	295	295 000 €
T1	73	43	3139	3 139 000 €
T2	95	70	6650	6 650 000 €
T3	117	29	3393	3 393 000 €
T4	128	1	128	128 000 €
T6	161	1	161	161 000 €
Total		149	13766	13 766 000 €
				13 766 000 € **TOTAL**

Habitações Notas – Reabilitação habitação social				
Tipologia	#1 Áreas brutas (por tipologia referência)	Unidades	Áreas brutas Totais por tipologia (m^2)	#4 Reabilitação € / unidade
	m^2			**25 000 €**
T1	73	0	0	
T2	95	10	1064	250 000 €
T3	117	14	196	350 000 €
T4	128	0	0	
Total		24	1260	600 000 €
				600 000 € **TOTAL**

Habitações Notas – Reabilitação edifícios municipais				
Tipologia	#1 Áreas brutas (por tipologia referência)	Unidades	Áreas brutas Totais por tipologia (m^2)	#3 Reabilitação €/m^2
	m^2			**1000**
T1	73	0	0	0 €
T2	95	4	380	380 000 €
T3	117	0	0	0 €
T4	128	0	0	0 €
Total		4	380	380 000 €
				380 000 € **TOTAL**
		Construção + Reabilitação		17 933 376 € **TOTAL**

NOTAS:

#1 Áreas estimadas dos fogos existentes

#2 Segundo metodologia prevista no artigo 8º e a majoração prevista no artigo 10º da Portaria n.º 65/2019

#3 * CRE - Custo estimado Reabilitação, tomando como referência o CP, exceto terreno e titularidade, de forma a considerar melhoria da eficiência energética, projeto, certificações, coordenação e segurança de obra, assistência técnica e fiscalização, administração e financiamento, impostos e taxas (incluindo IVA).

#4 Valor m^2 - Histórico habitação social

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. Garantir habitação de emergência para situações transitórias sem resposta habitacional (sem abrigo, violência doméstica e maus tratos, expulsões do seio familiar, altas clínicas, colocação em liberdade de reclusos sem suporte familiar)

c. Qualificar o Tecido Urbano nas áreas rurais e a consolidação de novos núcleos urbanos

d. Atender à consolidação do edificado nas áreas de acolhimento industrial

e. Promover o Mercado de Arrendamento no concelho

Apresenta-se de seguida um Plano de Ação relativo à implementação da ELH de Arouca:

Tabela 22 - Plano de ação ELH Arouca

OBJETIVOS	METAS	AÇÕES	INDICADORES	PROMOTOR	CRONOGRAMA						
					2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
A) Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias	Todas as famílias identificadas passam a ter condições dignas de habitação Aumento da oferta em habitação social Médias de Taxas de esforço inferior 40% de acordo com o Rendimento Mediano Bruto Declarado deduzido do IRS liquidado mensal (602,42€) Mitigação de barreiras arquitetónicas	Reabilitação dos fogos sinalizados Construção de Nova Habitação Aquisição de terrenos par anova construção Atrair investimento privado para reabilitação do edificado e posteriormente colocar a habitação no mercado de arrendamento a custos controlados Promover apoio na adequação das condições habitacionais com barreiras arquitetónicas.	Pedidos de habitação social reduzem em 90% Todos os fogos (100%) de habitação Social reúnem condições de habitação digna Construção de 10 fogos de habitação social (dispersos pelas freguesias de acordo com as necessidades diagnosticadas e nunca no formato tradicional de habitação social) € de investimento privado na habitação Nº de habitações intervencionadas	Câmara Municipal Investidor Proprietários							
B) Garantir habitação de emergência para situações transitórias sem resposta habitacional	2 Habitações para efeitos de situações de emergência e caráter transitório	Construção de nova habitação	Nº de fogos disponíveis para habitação de emergência	Câmara Municipal							

OBJETIVOS	METAS	AÇÕES	INDICADORES	PROMOTOR	CRONOGRAMA						
					2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
C) Qualificar o Tecido Urbano nas áreas rurais	70% das famílias residentes nestas áreas percecionam um maior acesso a serviços e equipamentos	Requalificar as áreas habitacionais nos pequenos centros urbanos nas freguesias mais rurais Atrair serviços e equipamentos socias para estas áreas	m² de área reabilitada Nº de novos serviços Nº de novos equipamentos	Câmara Municipal Investidor							
D) Atender à consolidação do edificado nas áreas de acolhimento industrial	Consolidar edificado junto dos núcleos industriais	Construção de novas habitações próximo aos núcleos industriais De acordo com projeto em definição pela Autarquia para os parques industriais	Nº de novas construções	Câmara Municipal Investidor							
E) Promover o Mercado de Arrendamento no Concelho	Valor médio das rendas ajustado a uma taxa de esforço inferior a 40% de acordo com o Rendimento Mediano Bruto Declarado deduzido do IRS liquidado	Mobilização dos proprietários para reabilitar as habitações e aplicação de rendas a custos controlados a longo prazo Atração de investimento privado para reabilitação do edificado e colocação de habitação no mercado de arrendamento a custos controlados	Nº de novas habitações para arrendar/ ano Nº de novos contratos de arrendamento a custos controlados	Câmara Municipal Proprietário Investidor							

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

OBJETIVO	SOLUÇÃO	2022	2023	2024
A C	Reabilitação de 149 fogos	T0:5 T1: 12 T2: 32 T3: 14 - -	- T1: 18 T2: 30 T3: 15 - T6: 1	- T1: 13 T2: 8 T3: 0 T4: 1 -
Estimativa (€)		6 138 000 €	6 208 000 €	1 998 000 €
A	Reabilitação de 24 fogos de habitação social	- T2: 8 T3: 8 -	- T2: 2 T3: 6 -	
Estimativa (€)		400 000 €	200 000 €	
A B E	Reabilitação de 4 fogos em edifícios municipais	- T2: 4 - -		
Estimativa (€)		380 000 €		
A C D	Nova construção de 34 fogos	T1:6 T2: 6 T3: 1 - -	T1:7 T2: 6 T3: 1 T4:1 -	T1:6 - - - -
Estimativa (€)		1 241 190 €	1 462 949 €	483 237 €

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 DA Reabilitação e Urbanismo 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

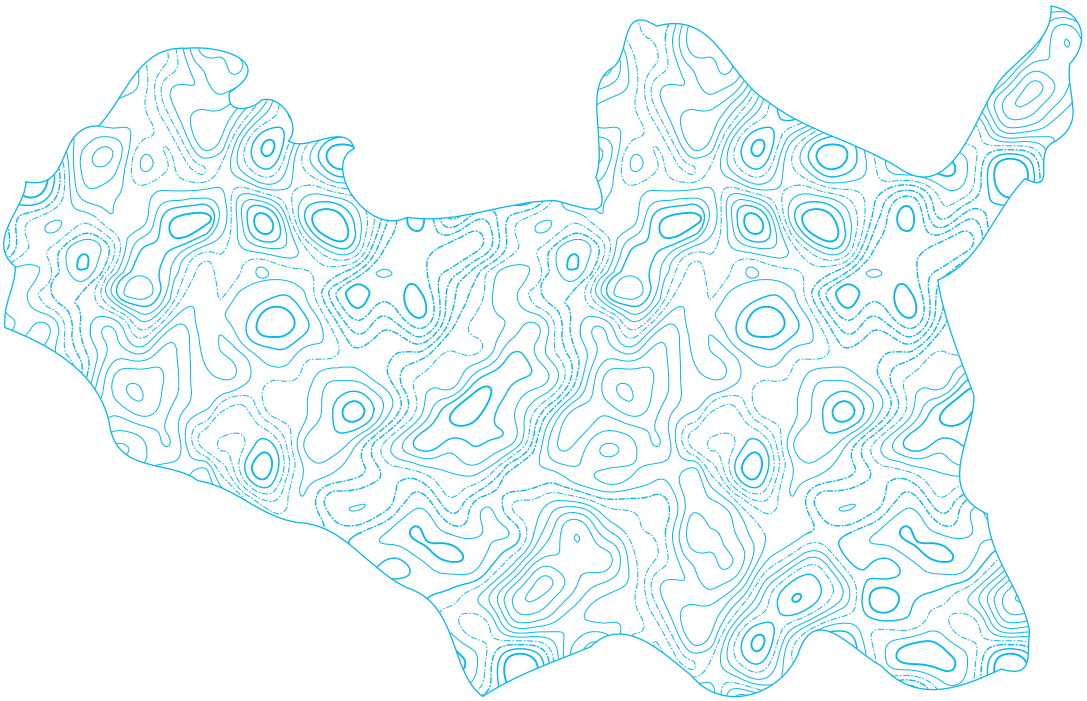
A avaliação *ex-post* implicará:

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.

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 noutro 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 especiais[9].

As despesas elegíveis previstas são:

- O preço das aquisições ou das empreitadas;

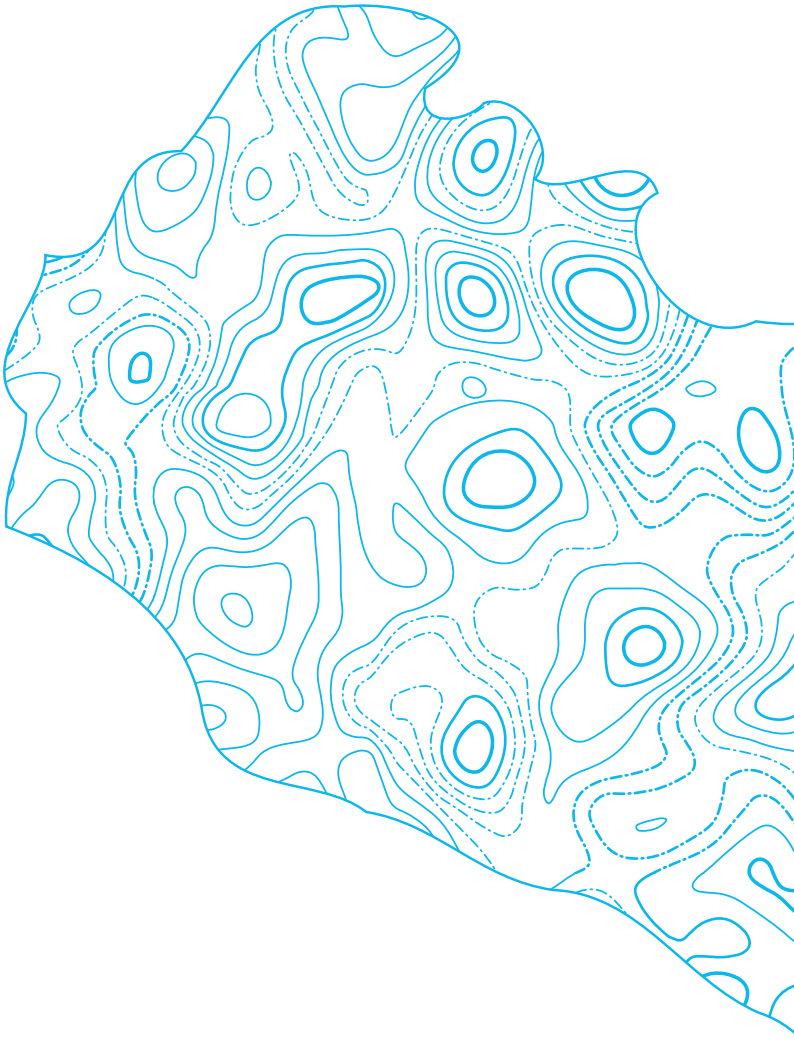
- Os trabalhos e fornecimentos necessários às soluções de acessibilidades e de sustentabilidade ambiental que não estejam incluídos nos fornecimentos da empreitada;

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

- As 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.



6. Linhas de Financiamento e Comparticipações da ELH do Município de Arouca

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

Solução	*Comparticipação não reembolsável*	*Investimento total por parte do promotor com recurso a Empréstimo com taxa de juro bonificada em 50%*	*Cronograma*
Reabilitação	40%	60%	**Até 2024**
Construção	35%	65%	
Aquisição prédios	30%	70%	
Aquisição terrenos	35%	65%	
PÓS INTERVENÇÃO			
Arrendamento	50% 5 anos iniciais 25% entre 5 a 10 anos seguintes	Não Aplicável	Até 10 anos após aprovação da candidatura ao 1º Direito

Exemplo 1 – Reabilitação 149 fogos

Estimativa Total da reabilitação	Valor de referência reabilitação [9]	Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)	Montante financiado 13 668 977 €	
13 766 000 €	15 187 752 €	13 668 977 €	40% (5 467 591 €) Fundo perdido	60% (8 201 386 €) Empréstimo bonificado

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

Exemplo 2 – Reabilitação de 24 fogos – habitação social

Estimativa Total da reabilitação	Valor de referência reabilitação	Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)	Montante financiado 600 000 €	
600 000 €	1 390 133 €	1 251 120 €	40% (240 000 €) Fundo perdido	60% (360 000 €) Empréstimo bonificado

Exemplo 3 – Reabilitação de 4 fogos em edifícios municipais

Estimativa Total da reabilitação	Valor de referência reabilitação	Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)	Montante financiado 377 322 €	
380 000 €	419 246 €	377 322 €	40% (150 929€) Fundo perdido	60% (226 393€) Empréstimo bonificado

Exemplo 4 – Construção de 34 fogos

Estimativa Total dacConstrução	Valor de referência construção [10]	Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)	Montante financiado 2 832 786 €	
3 147 540 €	3 147 540 €	2 832 786 €	35% (991 475,10€) Fundo perdido	65% (1 841 310,90€) Empréstimo bonificado

10 Custos de construção e preço de venda fixados na Portaria n.º 65/2019.

7.
Notas Finais

Notas finais

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

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

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

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

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

8.
Anexos

» Anexo 01 – Conceito de condições indignas de habitação no âmbito do Programa 1º Direito, segundo o art. 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018:

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

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

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

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

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

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

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

» Anexo 02 – Princípios do 1º Direito de acordo com o art. 3º do do Decreto-Lei n.º 37/2018:

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

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

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

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

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

f) Princípio da participação, no sentido de ser assegurado que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas, em particular quando estão em causa interesses específicos de pessoas e grupos mais vulneráveis, nomeadamente as comunidades ciganas e as pessoas em situação de sem abrigo;

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

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

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

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

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

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

VALECONSULTORES
CONSULTORIA SOCIAL

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

927 525 544 / 918 529 932

www.valeconsultores.pt

RELATÓRIO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DA AROUCA

VALECONSULTORES
CONSULTORIA SOCIAL

abr. 2020