

Estratégia Local de Habitação do Município da Praia da Vitória

2022 - 2028

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	8
1.1	ENQUADRAMENTO.....	8
1.2	OBJETIVOS DE TRABALHO.....	10
1.3	METODOLOGIA.....	12
2.	DIAGNÓSTICO GLOBAL ATUALIZADO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS	16
2.1	CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL	16
2.1.1	O PARQUE HABITACIONAL	16
2.1.2	ANÁLISE DAS ÁREAS HABITACIONAIS MAIS DESFAVORECIDAS	23
2.1.3	FATORES RELEVANTES NO DESENHO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO	26
2.1.4	SÍNTESE	30
2.2	OFERTA E PROCURA.....	31
2.2.1	DESCRÍÇÃO DA DIMENSÃO DA OFERTA.....	32
2.2.2	NUMERÁRIO	42
2.2.3	AVALIAÇÃO DA PROCURA.....	44
2.2.4	SÍNTESE	49
2.2.5	DESAFIOS E OPORTUNIDADES	50
2.3	CARÊNCIAS HABITACIONAIS E DIFICULDADES DE ACESSO À HABITAÇÃO.....	50
2.3.1	SITUAÇÕES DE CARÊNCIA HABITACIONAL	51
2.3.2	ACESSO À HABITAÇÃO	57
2.3.3	DESENCONTROS	58
2.3.4	MOTIVOS DOS PEDIDOS POR TIPO DE CARÊNCIA HABITACIONAL	61
2.3.5	SÍNTESE	63
2.4	ANÁLISE SWOT	64
2.4.1	SÍNTESE	66
2.5	LINHAS PRIORITÁRIAS DE INTERVENÇÃO	68
3.	SOLUÇÕES PARA A ELH EM ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO	70
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	70
3.2	ORDEM DE PRIORIDADE DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS	74
3.3	INSTRUMENTOS DE APOIO EM ARTICULAÇÃO COM POLÍTICAS SETORIAIS	77

3.4	ESTIMATIVA FINANCEIRA E ORÇAMENTO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS IDENTIFICADAS E ENQUADRAMENTO DAS POTENCIAS FONTES DE FINANCIAMENTO	81
4.	PROJEÇÃO DOS OBJETIVOS: UM FUTURO DESEJADO	86
4.1	PLANO DE AÇÃO: OBJETIVOS, METAS E AÇÕES NECESSÁRIAS EM FUNÇÃO DOS RECURSOS DISPONÍVEIS	86
4.2	AVALIAÇÃO, MONITORIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DA IMPLEMENTAÇÃO DA ELH A 6 ANOS.....	94
5.	ENQUADRAMENTO DAS MEDIDAS DO 1º DIREITO	96
6.	LINHAS DE FINANCIAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES DA ELH DO MUNICÍPIO DA PRAIA DA VITÓRIA	99
7.	NOTAS FINAIS.....	102
8.	ANEXOS.....	103

ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 - FOGOS CONCLUÍDOS (N.º) EM CONSTRUÇÕES NOVAS PARA HABITAÇÃO FAMILIAR ENTRE 2011 – 2019.....	20
GRÁFICO 2 - VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M ² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES	33
GRÁFICO 3 - PREÇO MÉDIO DE VENDA POR M ² POR FREGUESIA	34
GRÁFICO 4 – VALOR MEDIANO DAS RENDAS POR M ² DE NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES	35
GRÁFICO 5 - VALOR MÉDIO DOS PRÉDIOS TRANSACIONADOS (€/N.º) EM PRAIA DA VITÓRIA E CONCELHOS DO GRUPO CENTRAL	36
GRÁFICO 6 - EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS PARA HABITAÇÃO FAMILIAR 2011 – 2019	37
GRÁFICO 7 - EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO FAMILIAR CLÁSSICA EM PRAIA DA VITÓRIA E CONCELHOS DO GRUPO CENTRAL 2009-2019	38
GRÁFICO 8 - NÚMERO DE NOVAS EMPRESAS E NÚMERO DE TRABALHADORES POR CONTA DE OUTREM ENTRE 2009-2018	39
GRÁFICO 9 - VALOR MEDIANO DE VENDA POR M ² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES (€)	41
GRÁFICO 10 - NÚCLEOS FAMILIARES POR TIPOLOGIA 2011	43
GRÁFICO 11 - POPULAÇÃO RESIDENTE 2009 – 2019	44
GRÁFICO 12 - SALDO POPULACIONAL ANUAL, TOTAL E POR TIPO ENTRE 2009-2019.....	45

GRÁFICO 13 - EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE JOVENS COM 20–34 ANOS DA PRAIA DA VITÓRIA ENTRE 2009-2019.....	46
GRÁFICO 14 - COMPARAÇÃO DA VARIAÇÃO DO PREÇO DO M ² PARA VENDA E ARRENDAMENTO COM VARIAÇÃO DO GANHO MENSAL DE TRABALHADORES POR CONTA DE OUTREM	59

ÍNDICE DE TABELAS

TABELA 1 - ETAPAS METODOLÓGICAS	12
TABELA 2 - EVOLUÇÃO DO Nº DE ALOJAMENTOS FAMILIARES E POPULAÇÃO RESIDENTE (1960 – 2021).....	18
TABELA 3 - SUPERFÍCIE MÉDIA ÚTIL (M ²) DOS ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL	19
TABELA 4 - ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL POR ESCALÃO DE DIVISÕES	19
TABELA 5 - DENSIDADE POPULACIONAL POR FREGUESIA.....	23
TABELA 6 - NÚMERO DE HABITAÇÕES DISPONÍVEIS PARA VENDA POR FREGUESIA	34
TABELA 7 - PREÇO POR M ² DAS CASAS À VENDA POR TIPOLOGIA	43
TABELA 8 - PREÇO POR M ² DAS CASAS PARA ARRENDAR POR TIPOLOGIA	43
TABELA 9 - NÚMERO DE DIVÓRCIOS EM PRAIA DA VITÓRIA ENTRE 2011 E 2020.....	45
TABELA 10 - ACESSO À HABITAÇÃO POR COMPRA POR TIPO DE AGREGADO	48
TABELA 11 – TIPOLOGIA DAS FAMÍLIAS SINALIZADAS	55
TABELA 12 – HABITAÇÃO SOCIAL E OCUPAÇÃO	56
TABELA 13 – FONTE DE RENDIMENTO DAS PESSOAS QUE COMPÕEM AS FAMÍLIAS EM SITUAÇÃO DE CARÊNCIA HABITACIONAL	56
TABELA 14 - ANÁLISE COMPARATIVA DE TAXAS DE ESFORÇO (T.E.)	57
TABELA 15 - TAXAS DE ESFORÇO POR NÍVEL DE RENDIMENTO E TIPOLOGIA QUE REGISTA MAIS OFERTA DISPONÍVEL.....	58
TABELA 16 – TIPOLOGIAS DOS FOGOS DO PARQUE DE HABITAÇÃO SOCIAL (%)	61
TABELA 17 - PRINCIPAIS SITUAÇÕES DE CARÊNCIA HABITACIONAL DE ACORDO COM OS CASOS SINALIZADOS	62
TABELA 18 - ANÁLISE SWOT DO PARQUE HABITACIONAL	64
TABELA 19 - SOLUÇÕES PREVISTAS NO 1º DIREITO POR ORDEM DE PRIORIDADE	74

TABELA 20 - PILARES E MEDIDAS ENH	77
TABELA 21 - ENQUADRAMENTO DO DIAGNÓSTICO NOS INSTRUMENTOS DA NGPH	78
TABELA 22 - ESTIMATIVA FINANCEIRA DE REABILITAÇÃO E AQUISIÇÃO + REABILITAÇÃO	83
TABELA 23 - PLANO DE AÇÃO DA ELH DO MUNICÍPIO DA PRAIA DA VITÓRIA	87
TABELA 24 - PREVISÃO DA IMPLEMENTAÇÃO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS/ANO NO ÂMBITO DO 1º DIREITO	93
TABELA 25 - CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO AO ABRIGO DO PROGRAMA 1º DIREITO	99

01. Introdução

1. INTRODUÇÃO

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

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

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

A estratégia local de habitação da Praia da Vitória encontra-se alinhada com os princípios do programa 1º Direito, contidos no Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho.

1.1 ENQUADRAMENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 OBJETIVOS DE TRABALHO

O presente documento tem o objetivo de apresentar a Estratégia Local de Habitação do Município da Praia da Vitória, definida para o horizonte temporal 2022-2026, a partir de um diagnóstico atualizado das carências habitacionais das famílias que aí residem. Pretende ainda fazer o enquadramento e orientar a elaboração de uma candidatura ao Programa 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

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

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

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

² Ver anexo 1 página 104.

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

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

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

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

Com a definição da Estratégia Local de Habitação, o Município da Praia da Vitória 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.

³ Ver Anexo 2 página 105.

1.3 METODOLOGIA

O trabalho desenvolvido foi realizado em estreita articulação o grupo Municipal, em particular com a Divisão de Solidariedade Social, assim como com as entidades públicas e privadas do concelho com papel relevante no levantamento das necessidades globais e definição do plano de ação ao qual obedece a Estratégia Local de Habitação. Desta forma inclui os vários setores num processo de concertação, e de cooperação, que garante a transparência, qualidade e potencial de implementação ao longo dos próximos 6 anos.

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

Tabela 1 - Etapas Metodológicas

FASE	SUBFASE	ATIVIDADES
1. DIAGNÓSTICO DE NECESSIDADES HABITACIONAIS	Carências Habitacionais	<ul style="list-style-type: none">■ Pesquisa de dados estatísticos e documentação online sobre as necessidades habitacionais do município■ Pedido de informação: lista de pedidos de habitação, questionários já realizados, levantamentos, estudos e entrevistas + identificação das entidades mais relevantes a contactar■ Análise da documentação enviada■ Tratamento estatístico e análise de dados■ Desenvolvimento de documento demonstrativo das principais necessidades evidenciadas pelo trabalho de campo■ Validação do documento pelo Município
	Análise da Procura e da Oferta	<ul style="list-style-type: none">■ Análise de documentos disponibilizados■ Desenvolvimento de documento que evidencia o contexto de procura e da oferta de Habitação
	Análise Parque Habitacional	<ul style="list-style-type: none">■ Análise do parque habitacional■ Agendamento de reunião com a Câmara Municipal■ Desenvolvimento de documento de caracterização do Parque Habitacional do concelho

FASE	SUBFASE	ATIVIDADES
	Análise SWOT das Necessidades de Habitação Locais	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Análise da documentação aferida nas fases anteriores ▪ Agendamento de reunião sobre diretrizes/soluções chave a integrar no relatório com a Câmara Municipal (Arrendamento, Reabilitação, Construção, Aquisição) ▪ Desenvolvimento de Relatório Final: Estratégia Local de Habitação ▪ Envio do Relatório Final

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

Ao longo do tempo, foi efetuado o levantamento de dados auscultadas às Juntas de Freguesia e imobiliárias, recorrendo a diversos instrumentos de recolha enviados aos atores económicos do concelho para obter opiniões/sugestões e dados adicionais. Foi mantido o diálogo permanente com os serviços municipais.

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

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

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

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

02. Diagnóstico Global Atualizado das Carências Habitacionais

2. DIAGNÓSTICO GLOBAL ATUALIZADO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS

2.1 CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL

Com o objetivo de proceder à caraterização do parque habitacional da Praia da Vitória ao nível da sua dimensão, idade, estado de conservação e uso (forma e regime de ocupação, lotação), foi realizada uma análise in loco com visita presencial, assim como uma análise da documentação municipal, Carta Social (2020), Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e Plano Diretor Municipal (PDM).

2.1.1 O PARQUE HABITACIONAL

2.1.1.1 EVOLUÇÃO

A evolução do parque habitacional da Praia da Vitória é influenciada pelo desenvolvimento da sua estrutura económica, que na primeira metade do século XX esteve sobretudo assente no setor primário. A existência do porto da Vila da Praia da Vitória também contribuiu em grande escala para o desenvolvimento económico do concelho, dada a sua localização estratégica nas rotas comerciais marítimas, tal como a Base das Lajes enquanto empregadora de população e polo social e economicamente dinamizador do território.

Em resultado da sua localização, importância do setor primário, e da sua orografia, o parque habitacional foi crescendo de forma dispersa com diferentes níveis de aglomeração e densidade populacional, com especial concentração na freguesia de Santa Cruz.

Ao longo do século XX verifica-se que a população tende a aumentar continuamente até à década de 60. De acordo com os últimos censos (2011), 35% dos alojamentos familiares do concelho foram construídos até 1960. Durante a década seguinte verifica-se que tanto os alojamentos de habitação familiar como a população residente diminuem em 9% e 8%, respetivamente. Na década de 70 foram construídos 10% dos alojamentos familiares do parque habitacional do concelho (INE, 2011). Em 1981, continua a verificar-se a tendência iniciada na década anterior de diminuição do número de alojamentos (-9%), mas sobretudo de diminuição acentuada de população correspondente a menos 5273 pessoas no concelho (-20%). 16% dos alojamentos de habitação clássicos que compõem o parque habitacional

atual, foram erigidos na década de 80. No final da década a população diminui, ainda que de forma muito menos acentuada, refletindo menos 326 habitantes (1,6%).

Nesta época, já a estrutura económica do concelho se tinha alterado substancialmente, sendo o setor terciário, o que empregava mais população (53%), face ao setor secundário (25%) e primário (22%).

Entre o período censitário de 1981 e 1991 o parque habitacional aumenta, em 16%, em detrimento da manutenção da população, dada a diminuição de apenas 100 habitantes.

Em 2001, Praia da Vitória contava com 20346 habitantes e 8 254 alojamentos de habitação familiar clássicos, representativo de um rácio de 2,5 pessoas por alojamento familiar. A dimensão média das famílias à data era de 3,2 pessoas. Até 2011, o parque habitacional continuou a aumentar na ordem dos 16%, acompanhando o aumento populacional de 5%, tendo sido construídos neste período 20% dos alojamentos de habitação familiar clássicos que compõem o concelho da Praia da Vitória. A evolução do número de residentes explica-se pelo saldo natural consistentemente positivo nesta década (INE,2011).

Atualmente, o concelho é constituído por 9 754 alojamentos familiares clássicos (INE, 2019). A idade média dos edifícios à data dos últimos censos é de 42,17 anos, ainda que 52% do parque habitacional tenha mais de 40.

A proporção de edifícios muito degradados em 2001 era de 3,3% e em 2011 de 0,49%, revelando uma melhoria no estado do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 1,54%. A este nível merece destaque a presença de vários edifícios devolutos dado que de acordo com os últimos censos, 10,80% dos alojamentos de habitação familiar clássicos estavam vagos, o que corresponde a cerca de 1033 fogos. Verifica-se no presente um potencial de fixação de população no concelho associado às acessibilidades existentes, e ao desenvolvimento económico evidenciado pelo aumento consistente do número de empresas nos últimos anos, sendo essencial que a habitação possa ajustar-se às necessidades e aspirações dos seus residentes. As áreas sinalizadas com maior número de famílias a viver em situação de carência habitacional, incidem em habitações dispersas pelas várias freguesias do território.

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

Ano	Nº de alojamentos familiares clássicos	População residente
1960	8028	28236
1970	7280	26035
1981	6626	20762
1991	7680	20436
2001	8254	20346
2011	9574	21268
2019	9754	21317

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

Atualmente, o concelho é constituído por 4 677 alojamentos familiares clássicos (INE, 2021), sendo a idade média dos edifícios à data do Censos de 2011 corresponde a 52 anos. A proporção de edifícios muito degradados, em 2011, é de 2,36%, sendo a freguesia de Alferce a que apresenta um valor proporcional mais elevado, na ordem dos 3,5%. Paralelamente, no que concerne à proporção de edifícios com necessidade de grandes reparações, em 2011, era de 6,93%, sendo, mais uma vez, a freguesia de Alferce a que detinha um valor proporcional mais elevado, a rondar os 13%. Neste âmbito, destaca-se a dimensão de edifícios vagos no concelho, na ordem dos 21,17%. Face à percentagem de fogos vagos, e considerando os dados de 2021, estima-se que atualmente se encontram vagos 995 alojamentos familiares no concelho.

O setor terciário é aquele que concentra atualmente mais população empregada, assumindo especial relevo o setor do comércio e turismo, que concentram um total de 53% do total de população a trabalhar neste setor em 2020 (INE, 2022).

As áreas sinalizadas com maior número de famílias a viver em situação de carência habitacional incidem, maioritariamente, em habitações privadas dispersas pelas várias freguesias do concelho, concentrando-se a maior percentagem na freguesia de Monchique.

Atendendo aos dados enunciados e análise demográfica do concelho, na qual se destaca a perda contínua de jovens, o Município poderá enfrentar alguns desafios. A forte presença do setor terciário, a atual aposta no turismo e os investimentos realizados pela autarquia ao longo dos últimos anos constituem-se fatores preponderantes para a sua coesão económica e social. Assim como os investimentos ao nível da requalificação urbana e

sustentabilidade, sendo impreterível que o mercado habitacional possa responder às necessidades da população.

2.1.1.2 DIMENSÃO/TIPOLOGIAS

Avaliando a dimensão dos alojamentos e tipologias do parque habitacional de acordo com os censos de 2011, e comparativamente com os concelhos do grupo central da Região Autónoma dos Açores, o concelho da Praia da Vitória é o terceiro com os alojamentos de maior dimensão, com superfície média dos mesmos correspondente a 120,62 m².

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

Concelho	Superfície média útil (m ²)
Praia da Vitória	120.62
Angra do Heroísmo	120.81
Horta	116.84
Santa Cruz da Graciosa	117.00
Lajes do Pico	119.19
Madalena	124.38
São Roque do Pico	118.69
Calheta	103.86
Velas	103.62
Média Nacional	109.09

Fonte: INE, 2011

Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 26% são constituídos por 5 divisões, e 20% dos alojamentos são compostos por 4 divisões.

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

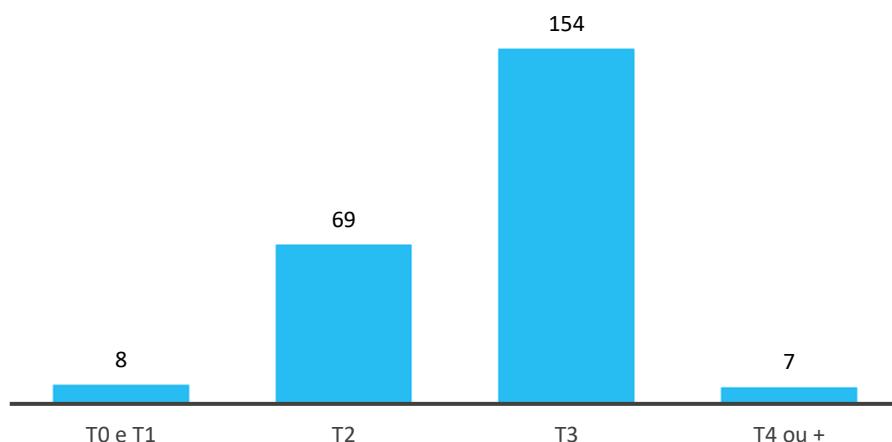
Nº de divisões	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 ou +
Nº de alojamentos	19	88	425	1 457	1 896	1 354	880	495	299	280

Fonte: INE, Censos 2011

No que diz respeito à lotação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, de acordo com os últimos Censos, verifica-se que 73% estavam sublotados e 10% superlotados, evidenciando divisões em falta (INE, 2011).

Ao nível das novas construções, realizadas entre 2011 e 2019, as mesmas incidem sobretudo na tipologia T3 (61%) e T2 (28%) (INE, 2019).

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



Fonte: INE, 2019

2.1.1.3 ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A análise ao parque habitacional do concelho da Praia da Vitória, teve especial enfoque no edificado e modos de habitar mais carenciados, no que diz respeito ao estado de conservação, ao mesmo tempo que estabelece uma visão mais ampla da questão da habitação no Município, permitindo observar exemplos significativos, que condensam os desafios mais prementes no concelho, em termos de habitação carenciada.

A presente caracterização, enquadrada dentro dos parâmetros requeridos para a Estratégia Local de Habitação e programas subsequentes, é referente ao Município da Praia da Vitória no seu todo. No entanto, a necessidade de retratar de forma objetiva o estado de conservação do parque habitacional, nomeadamente aquele com maior premência de intervenção, conduziu à identificação, por parte dos vários intervenientes do processo e da sobreposição de informação complementar (entrevistas, levantamento

estatístico), de diferentes unidades habitacionais, com diversos métodos construtivos, tipo de propriedade e destinatários. Este processo de amostragem permite traçar um quadro representativo do parque habitacional da Praia da Vitória.

As habitações unifamiliares, adjacentes à rede viária ou em banda nalguns conjuntos habitacionais, não obstante alguns núcleos mais densos, nomeadamente na cidade da Praia da Vitória, dominam tipologicamente neste concelho, independentemente de contextos sociais e económicos. Os dados disponíveis permitem identificar dois conjuntos distintos no parque habitacional do concelho, que permita sistematizar a avaliação do edificado.

O primeiro grupo agrupa habitações que se distinguem quer por questões morfológicas, construtivas ou de imagem, e que são exemplares paradigmáticos ou simples representações e apropriações da arquitetura local, que se poderá denominar por uma questão de síntese de vernacular no sentido mais amplo.

O segundo grupo já agrupa as habitações de configuração contemporânea, erigidas em décadas mais recentes, que já obedeceram a objetivos programáticos, enquadramentos legais e construtivos, observável em várias habitações ou em conjuntos como a Urbanização da Serra de Santiago, nas Lajes e no Curato de Santa Luzia.

Desta forma, categorizando o atual estado de conservação com base na tabela usada no quadro do NRAU⁴ (Excelente; Bom; Médio; Mau; Péssimo), embora salvo alguns casos observados que poderão ser considerados de Médio, as classificações do primeiro grupo são na sua maioria classificadas como Mau.

Comum à maioria destas habitações é o estado deficiente sobretudo de paredes e coberturas exteriores, que se refletem, devido à elevada humidade do ar em níveis deficientes de salubridade. Somam-se casos recorrentes de vãos exteriores com anomalias, pavimentos e revestimentos em estado preocupante, por vezes a indicar problemas estruturais. Esse desgaste do edificado sublinha a menor dimensão térmica e da qualidade do ar, cuja vetustez e menor qualidade construtiva de muitas habitações não permite contrariar. É também de relevar a questão da inadequação no que diz respeito às acessibilidades, dentro das habitações como no acesso do exterior ao interior das mesmas em muitas das habitações.

Quanto ao segundo conjunto, a classificação das habitações observadas é de Médio/Mau. A avaliação do estado de conservação destes edifícios é severa, pois apesar da existência de algumas unidades já objeto de reabilitação, o que se pode observar é o mau estado de muitos dos paramentos verticais, com

⁴ Novo Regime do Arrendamento Urbano

sinais de degradação e de má conservação evidentes, em que o impacto das condições climatéricas é muito superior ao que seria expectável em habitações tão recentes.

2.1.1.4 USOS/OCUPAÇÃO DO ESPAÇO

De acordo com o regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual à data dos últimos censos, verifica-se que a maioria (79%) 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 (13%), e outra situação (7%).

No âmbito da análise ao parque habitacional do concelho, nas áreas de intervenção prioritária, os usos são diferenciados, de acordo com as características demográficas dos seus residentes e por influência da localização geográfica das habitações. Apesar de estarmos perante um território primordialmente rural, pode proceder-se a uma distinção, entre as áreas que se localizam nos núcleos urbanos e as que estão nas áreas mais rurais.

Os usos e a ocupação do espaço distinguem-se desde logo pela densidade populacional, destacando-se a freguesia de Santa Cruz e a freguesia de Lajes, com 6690 e 3744 habitantes, respetivamente, concentrando 49% da população residente no concelho, e com 222,3 e 309,1 habitantes por km², bastante superior à média do concelho, correspondente a 130,4 habitantes por km². Em contrapartida, as freguesias de Quatro Ribeiras, Agualva e Biscoitos, localizadas no lado Noroeste do concelho e da ilha Terceira, contêm uma densidade inferior com 30,7, 37 e 52,6 habitantes por km².

Esta distribuição da população implica que os principais equipamentos e serviços se encontram nas freguesias que concentram mais população, nomeadamente juntos às faixas costeiras ao longo dos principais eixos rodoviários, como é o caso da freguesia de Praia da Vitória na qual se concentram a maioria dos serviços do concelho.

Neste sentido, a população residente nesta freguesia e nas mais próximas terá maior facilidade de acesso a bens e serviços, já que rede de transportes, que serve os principais aglomerados é sobretudo utilizada por estudantes, e esta freguesia oferece ainda um mini-bus com ligação a Santa Luzia e principais serviços. A população que reside nas freguesias mais rurais e de ocupação dispersa apresenta assim maior dependência de transporte privado para feitos de deslocação, enfrentando maiores adversidades no acesso aos serviços e bens, e consequentemente do ponto de vista da inclusão social.

A este respeito verifica-se que a habitação social do município corresponde aos mesmos padrões de ocupação descritos, concentrando-se a maioria dos núcleos habitacionais na freguesia de Santa Cruz, seguida da freguesia das Lajes, e apenas um núcleo habitacional integra a freguesia de Biscoitos.

As habitações degradadas dispersas pelo concelho, correspondem sobretudo a edifícios de 1 ou 2 pisos. Estes tipos de edifícios são predominantes no concelho, representando 96% do total (INE, 2011).

Verifica-se que, de uma forma geral, as áreas com maior necessidade de intervenção estão socialmente bem integradas dada a sua localização na malha urbana. Verifica-se além das parcias condições de habitabilidade, situações de inadequação, sobretudo, do ponto de vista das acessibilidades. A tabela seguinte demonstra a densidade populacional de todas as freguesias do concelho.

Tabela 5 - Densidade populacional por freguesia

Freguesia	Densidade Populacional
	hab./km ²
Agualva	37,0
Biscoitos	52,6
Cabo da Praia	223,8
Fonte do Bastardo	144,3
Fontinhas	131,3
Lajes	309,1
Santa Cruz	222,3
Quatro Ribeiras	30,7
São Brás	232,6
Vila Nova	206,2
Porto Martins	291,7

Fonte: INE, 2011

2.1.2 ANÁLISE DAS ÁREAS HABITACIONAIS MAIS DESFAVORECIDAS

A presente análise das áreas habitacionais mais desfavorecidas do Município da Praia da Vitória é indissociável de uma visão mais abrangente do município, que compreenda a sua excepcionalidade, moldado pela insularidade e sobreposição das suas especificidades de ordem paisagística,

patrimonial, social e económica, pouco usuais em território nacional, com as consequentes formas de apropriação deste território.

O cruzamento dos dados de ordem tipológica e construtiva obtidos, somados a uma análise morfológica, permitem iniciar um retrato do município da Praia da Vitória.

Com macroestruturas como o Aeroporto das Lajes e o Porto Oceânico da Praia da Vitória a servirem de âncoras excepcionais, dada a sua escala e função, o que sobressai é a sequência de campos murados que estabelecem uma grelha de grande escala, orientada predominantemente a Norte-Nordeste, que organiza o modo de apropriação do território. Essa matriz, quase abstrata, e com uma assinalável homogeneidade é apenas entrecortada nos limites pelo perfil das arribas e pelas estradas, ruas e núcleos, que introduzem uma organicidade à estrutura territorial. É ao longo dessas vias que se agregam as habitações, numa espécie de urbanismo linear, em cujas intersecções emergem os núcleos mais significativos para além do núcleo urbano da Praia da Vitória, que formam uma teia multipolar, num concelho com uma densidade construtiva e populacional assinalável.

No entanto, o impacto social e económico de fatores que emergiram de um latente conflito transcontinental, transformaram cultural e fisicamente o município da Praia da Vitória, de forma irreversível.

O crescimento da presença militar norte-americana na Base das Lajes após a Segunda Guerra Mundial, no contexto de Guerra Fria, com a instalação de inúmeros militares e das respetivas famílias, teve consequências para lá de um impacto social e económico elevado, fruto de uma oferta de emprego e remunerações acima da média nacional para muitos habitantes da ilha.

A pressão no parque habitacional devida ao crescente contingente norte-americano e à fixação de habitantes, atraídos pelo dinamismo económico, significou que ao longo das décadas, para além das infraestruturas habitacionais construídas pelos Estados Unidos, surgissem extensas áreas de génesis ilegal em volta da Base. Ao mesmo tempo erigiam-se habitações para arrendamento para dar resposta comercial à insuficiência de habitações no perímetro da Base e construía-se habitação de promoção pública para dar resposta social às necessidades de um número assinalável de pessoas que ocuparam habitações precárias, com a Base das Lajes como epicentro.

A enorme redução da presença norte-americana no século XXI, significou uma correspondente contração na procura, que se observa na existência de inúmeras habitações expectantes, sobretudo no perímetro da Base e numa queda significativa da procura das habitações erigidas para o mercado de arrendamento dirigido para os militares e respetivas famílias. Embora o posterior crescimento do turismo tenha permitido reconverter muitas destas habitações e absorver parcialmente o impacto económico e social decorrente

da decisão dos Estados Unidos, a realidade é que o lastro decorrente da presença americana ao longo das décadas e a sua posterior saída é ainda elevado.

A extensão e variedade das respostas habitacionais a gerar e a existência de um parque habitacional expectante, ainda não englobado na nova oferta turística, permite ponderar a sua reutilização. Sem descartar outro tipo de respostas, como a nova construção, essa visão da reabilitação como vetor fundamental da transformação e de resposta ao fenómeno de escassez e insuficiência habitacional não se deverá limitar a edificado privado, seja corrente, vernacular ou de relevância patrimonial. A dimensão dos conjuntos de habitação contemporâneos e o seu estado de conservação, sublinham a necessidade de estender o vetor da reabilitação para um sentido mais lato, reabilitação térmica, construtiva, imagética, que permita a otimização de infraestruturas e meios.

Sobretudo, a preservação e reabilitação da construção existente poderá simultaneamente dar resposta às necessidades habitacionais e servir de elemento de coesão económica e social do território.

Figura 1 – Questão de acessibilidade às habitações



Figura 2 – Habitação em estado avançado de degradação



Figura 3 – Fissuras nas paredes



Figura 4 – Exemplo de habitação insalubre



Figura 5 – Habitação com queda de telhado



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

2.1.3 FATORES RELEVANTES NO DESENHO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

2.1.3.1 OPÇÕES A EVITAR

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

Dimensões e rigidez tipológica – A opção recorrente de áreas mínimas, por vezes abaixo das indicadas no RGEU⁵ na habitação e resolução de habitação carenciada, tem levado a longo prazo a fenómenos de sobrelotação, de desgaste mais acelerado da habitação e redução das condições de habitabilidade e salubridade. A rigidez tipológica da organização interior, ditada pelas questões de poupança económica de espaço e custo, leva a soluções de organização interior rígida, que impedem sem intervenções custosas, a adaptação às dinâmicas familiares e alterações do perfil demográfico da população. O facto de muito dos casos a intervenção poder ser sobre construções pré-existentes e diversificadas do ponto de vista tipológico e construtivo não deverá impedir a adoção dos critérios indicados.

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

Inserção no território e articulação com espaço público – A especificidade do território da Praia da Vitória, sobretudo as suas qualidades patrimonial, paisagística e ambiental significativas obrigam a um especial cuidado na articulação com o espaço público e o território envolvente. O potencial expectante do património construído permite estratégias de habitação em

⁵ RGEU: Regulamento Geral das Edificações Urbanas

edificações pré-existentes e com um valor intrínseco que, potencialmente, mitigam os constrangimentos de mobilidade normalmente associados a populações mais desfavorecidas e envelhecidas, através da otimização de recursos e infraestruturas em áreas consolidadas. Esta regeneração permite uma valorização e integração mais articulada da construção na paisagem, além de que possibilita uma regeneração e fortalecimento do tecido social.

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

2.1.3.2 ESPECIFICIDADES DA POPULAÇÃO/TERRITÓRIO

O Município da Praia da Vitória, situado na metade Este da ilha da Terceira, no grupo central do arquipélago que constitui a Região Autónoma dos Açores, caracteriza-se por ser um território com uma densidade populacional que fica acima da média regional (Praia da Vitória - 129,61 hab/km²; R. A. Açores – 105,7 hab./km²). A sua extensão de 162,3 km², que equivale a menos de metade da superfície da ilha - 402 km². Apesar de não ser a maior cidade da ilha, a existência infraestruturas como o porto e o aeroporto dentro do concelho, sublinham sua relevância no arquipélago, inclusive numa dimensão geoestratégica, que acontecimentos políticos no final do século XX noutras geografias poderão ter mitigado.

A população de 21 317 habitantes tem se mantido estável nas últimas décadas, embora se registe um pico acentuado em 1960 (cerca de 40% numa década), e uma equivalente diminuição da população em 1980, facto este relacionado com o aumento e redução do efetivo da Base das Lajes. Apesar da estabilização populacional nas últimas décadas, é relevante assinalar que comparativamente com o país, o perfil demográfico do município é substancialmente mais favorável (índice de envelhecimento 2018; Praia da

Vitória - 103 idosos por cada 100 jovens; Portugal – 157 idosos por cada 100 jovens).

Quanto à dimensão económica, o setor agropecuário, sobretudo com o leite e o setor dos serviços assumem-se como a espinha dorsal da economia da Praia da Vitória. No setor terciário, a liberalização das viagens aéreas, com o posicionamento do Aeroporto das Lajes como uma das duas infraestruturas aeroportuárias do arquipélago, juntamente com o de Ponta Delgada, com ligações diretas internacionais e como plataforma de distribuição para as outras ilhas, permitiu um forte crescimento de um setor turístico que amorteceu o impacto da redução da presença militar norte-americana, como dínamo económico do concelho. A qualidade do património ambiental, construído e cultural permitem a existência e manutenção de uma oferta turística diferenciada, que num mundo progressivamente homogéneo e genérico, se afirma sobretudo pelos seus recursos endógenos.

2.1.3.3 CONDICIONANTES ECONÓMICAS E ESTRUTURAIS

Existe um conjunto de condicionantes económico estruturais que explica o estado do parque habitacional mais degradado. Com o aumento dos preços das habitações para venda e a falta de habitação para arrendamento, tornam-se mais limitadas as alternativas das famílias, em particular daquelas que não têm condições para solicitar empréstimos para a habitação junto da banca.

O parque habitacional apresenta fragilidades ao nível do seu estado de conservação dada a idade do edificado, sendo que 52% apresenta mais de 40 anos. A par disso, nas áreas sinalizadas verificam-se características construtivas das habitações que agravam o seu processo de degradação, o que traz consequências do ponto de vista da qualificação urbana do território, e que fruto da insularidade sofrem elevada influência da humidade com impacto no processo de degradação do edificado e consequências diretas na saúde dos residentes. Esta questão não se apresenta de solução fácil, estando amplamente dependente da capacidade financeira e perspetiva dos proprietários das habitações, exigindo uma sensibilização e um entendimento profundo das suas principais aspirações em relação a esta temática de modo que se possa adequar as medidas e planos de requalificação concelhios.

Outro fator relevante no âmbito do parque habitacional da Praia da Vitória prende-se com a dispersão e orografia do território que molda a consolidação de núcleos urbanos nas faixas costeiras com maior concentração a Este do território, mas que atua como potencial fator de isolamentos social, nas áreas mais rurais e de relevo accidentado. A este acresce o fator acessibilidade que revela um risco acrescido para a população, não só do ponto de vista do

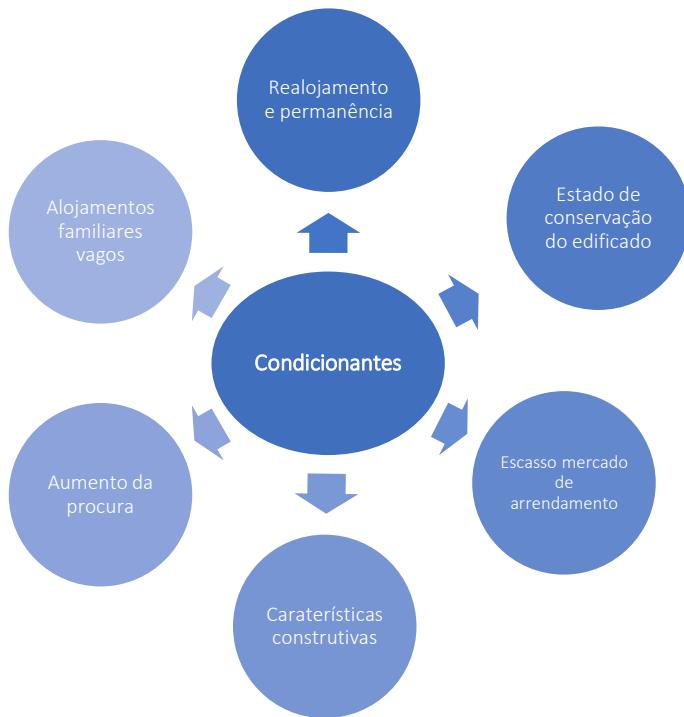
acesso a bens e serviços, mas também do ponto de vista do acompanhamento e apoio social. A par deste último é de destacar os constrangimentos de mobilidade que afetará sobretudo a população idosa ou com dificuldades de locomoção, dada a representatividade de pessoas com mais de 60 anos de idade a residir sozinhas no levantamento realizado para o presente diagnóstico.

Uma questão relevante para a dinâmica do parque habitacional do concelho relativamente ao potencial de fixação de novos residentes prende-se com a dinâmica empresarial registada, com o aumento do número de novas empresas, e potencial turístico que lhe está associado e que tem estado na ordem dos investimentos no concelho. Ao mesmo tempo o saldo migratório registado nos últimos anos que tem contribuído para o aumento da população residente exige a criação de resposta habitacional para o expectável aumento da procura, questão de ver ter em conta o potencial de alojamentos vagos no concelho com potencial de reabilitação.

Desta forma, uma intervenção no âmbito das necessidades assinaladas 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 de permanência das famílias até que as intervenções estejam garantidas. Nem todas terão suporte familiar e comunitário para esta fase de transição.
- Dada a falta de oferta no mercado de arrendamento, agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória também não conseguem aceder a empréstimo bancário, estando em causa o seu acesso a uma habitação.
- O estado de conservação do edificado dada a idade média dos edifícios, correspondente a 42,17 anos, a par das características construtivas das habitações e das consequências do clima húmido da ilha.
- Existência de vários edifícios devolutos com consequências na necessidade de requalificação do tecido urbano e com potencial de resposta integrada para o aumento da procura habitacional associada à dinâmica económica concelhia e ao aumento populacional.

Figura 6 - Condicionantes económicas e estruturais inerentes ao parque habitacional e situações de carência sinalizadas



2.1.4 SÍNTSE

De acordo com os objetivos:

	Caraterização do Parque habitacional	Fonte
Dimensão	O parque habitacional é composto por 9 754 alojamentos familiares clássicos (INE, 2018). A superfície média útil dos alojamentos corresponde a 120,62 m ² , de acordo com os últimos censos. Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual na sua maioria (26%), são constituídos por 5 divisões e por 4 divisões (20%). Ao nível das novas construções (2011-2019) as tipologias incidem sobretudo em T3 (61%) e T2 (28%).	Instituto Nacional de Estatística
Idade	A idade média dos edifícios do parque habitacional do concelho da Praia da Vitória à data dos últimos censos é de 42,17 anos, ainda que 52% do parque habitacional tenha mais 40 anos. A	Instituto Nacional de Estatística

	<p>proporção de edifícios muito degradados em 2001 era de 3,3% e em 2011 era de 0,49%, revelando uma melhoria no estado do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 1,54% de acordo com os últimos censos.</p> <p>As áreas sinalizadas com maior número de famílias a viver em situação de carência habitacional, incidem em habitações dispersas pelas várias freguesias do território, com maior número nas freguesias de Santa Cruz e Vila das Lajes</p>	<i>Visita ao parque habitacional</i>
<i>Estado de conservação</i>	<p>De acordo com o quadro do NRAU, face ao seu estado de conservação o conjunto de habitações vernaculares que serviram de amostragem para a presente análise classifica-se como Mau. O segundo conjunto relativo a habitação de configuração contemporânea tem um estado de conservação de Médio/Mau.</p>	<i>Visita ao parque habitacional</i> <i>Novo Regime de Arrendamento Urbano</i>
<i>Usos - forma e regime de ocupação, lotação</i>	<p>Os alojamentos familiares são maioritariamente (79%) ocupados pelos proprietários ou coproprietários. Os restantes regimes de ocupação dividem-se em proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (1%), arrendatário ou subarrendatário (13%), e outra situação (7%).</p> <p>De acordo com os últimos censos, 73% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual estavam sublotados face a 10% em sobrelotação.</p>	<i>Instituto Nacional de Estatística</i> <i>Visita ao parque habitacional</i>

2.2 OFERTA E PROCURA

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

2.2.1 DESCRIÇÃO DA DIMENSÃO DA OFERTA

2.2.1.1 EVOLUÇÃO DOS PREÇOS

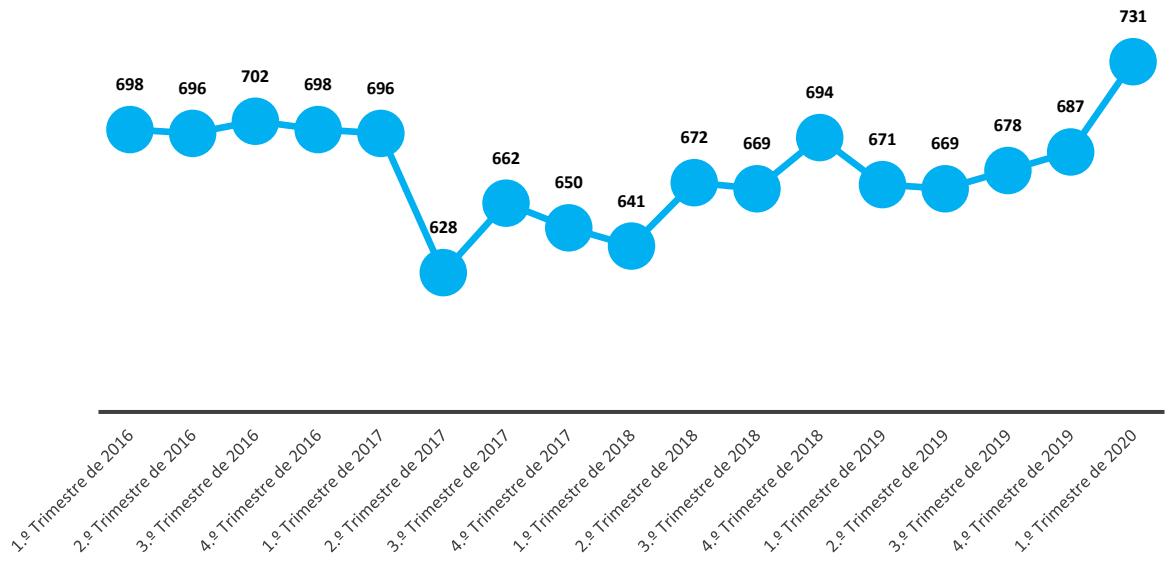
➤ COMPRA

A evolução dos preços de venda de habitações no concelho da Praia da Vitória tendo por base da análise o primeiro trimestre de 2016 e o primeiro trimestre de 2020, caracteriza-se por uma tendência de aumento, correspondente a uma subida de 5%.

Durante o ano de 2016 o valor de preços de venda de habitações manteve-se estável. Em 2017, observa-se uma descida de preços na ordem dos 10% entre o primeiro e o segundo trimestre, seguindo-se ligeira subida no trimestre seguinte, que evidencia uma descida de preços ao longo de 2017, mantendo-se até ao primeiro trimestre de 2018. Neste ano, a tendência é de aumento de preços, que entre o último trimestre de 2017 e o último de 2018 se traduz num aumento de 7%. Desde o final de 2018 e até ao final de 2019 os preços voltam a registar uma ligeira diminuição correspondente a uma variação de 1%. Já o primeiro trimestre de 2020 apresenta, uma tendência oposta, tendo sido neste período que se identifica o preço mais elevado do intervalo em análise (731€).

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

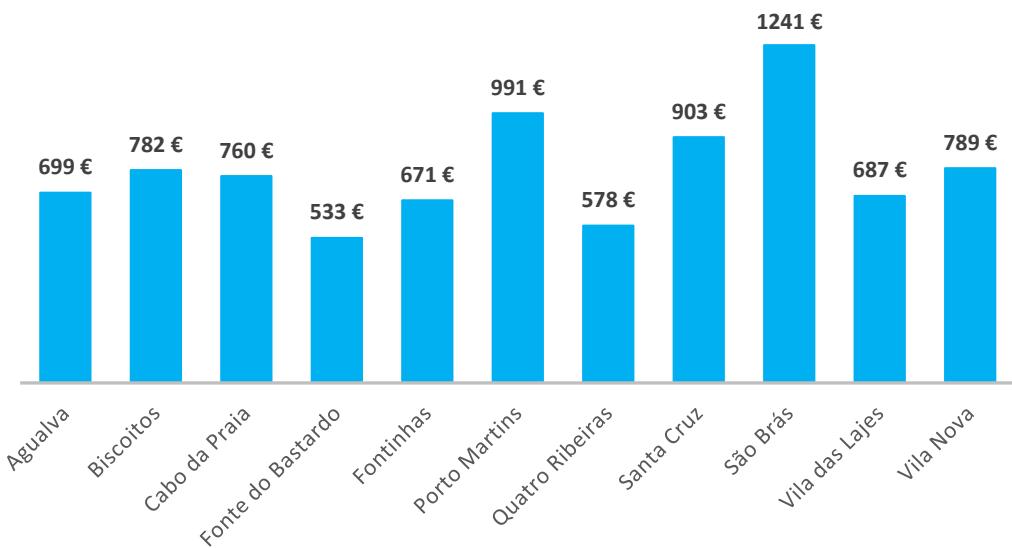
Gráfico 2 - Valor mediano das vendas por m² de aloamentos familiares



Fonte: INE, 2019

No que diz respeito às 11 freguesias do concelho e de acordo com as casas à venda no portal de anúncios imobiliários Idealista a setembro de 2020, o preço médio do m² para venda é mais elevado nas freguesias de São Brás (1241€/m²), Porto Martins (991€/m²) e Santa Cruz (903€/m²). Os preços mais baixos observam-se nas freguesias de Fonte do Bastardo (533€/m²), Quatro Ribeiras (578€/m²) e Fontinhas (671€/m²) (gráfico 2).

Gráfico 3 - Preço médio de venda por m² por freguesia



Fonte: Idealista, setembro 2020

A este respeito verifica-se que das 239 casas disponíveis para venda em setembro de 2020, grande parte localiza-se nas Freguesias de Santa Cruz (65), Vila das Lajes (40) e Biscoitos (28) como se verifica na tabela 6.

Tabela 6 - Número de habitações disponíveis para venda por freguesia

Freguesia	Nº de habitações disponíveis para venda
Agualva	15
Biscoitos	28
Cabo da Praia	2
Fonte do Bastardo	15
Fontinhas	25
Porto Martins	6
Quatro Ribeiras	9
Santa Cruz	65
São Brás	8
Vila das Lajes	40
Vila Nova	26
Total	239

Fonte: Idealista, setembro 2020

➤ ARRENDAMENTO

No que diz respeito ao mercado de arrendamento verifica-se que a oferta é quase inexistente estando disponíveis apenas duas habitações para o efeito à data do presente estudo, o que dificulta a escolha da população por esta alternativa habitacional, podendo traduzir-se em consequências diretas na condição habitacional das pessoas, especialmente daquelas que não conseguem aceder ao mercado de compra. Assim, a falta de habitação para arrendar poderá conduzir à procura de habitação noutros locais.

A análise da evolução do valor mediano das rendas por m² entre 2017 e 2019 é indicativa de uma tendência de aumento de 8%, passando de 3,98€ por m² no segundo semestre de 2017 para 4,42€ por m² no segundo semestre de 2019. No entanto, a evolução dos preços no mercado de arrendamento não ocorre de forma linear, registando-se até ao segundo semestre de 2018 uma variação positiva de 14% seguindo-se uma tendência de decréscimo até ao segundo semestre de 2019 reduzindo-se em 6%, conforme o gráfico 4.

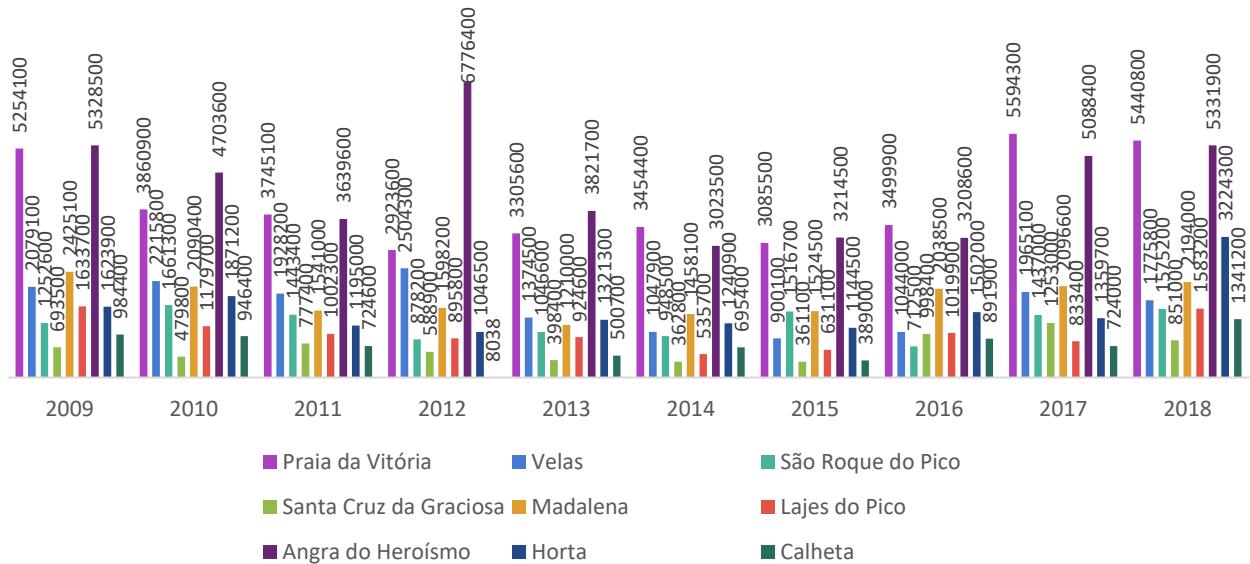
Gráfico 4 – Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares



Fonte: INE, 2020

O gráfico seguinte (5) evidencia a evolução dos preços dos prédios transacionados na Praia da Vitória face aos concelhos do grupo central. De modo a completar o presente estudo e obter uma amostragem mais significativa, considera-se concelhos limítrofes os pertencentes ao grupo central, no qual se insere a ilha da Terceira e o concelho da Praia da Vitória.

Gráfico 5 - Valor médio dos prédios transacionados (€/N.º) em Praia da Vitória e concelhos do grupo central



Fonte: INE, 2020

Relativamente ao valor médio dos prédios transacionados, entre 2009 e 2018, no concelho da Praia da Vitória pode observar-se uma diminuição de 3%. Esta tendência é acompanhada pelos concelhos de Angra do Heroísmo (-0,06%), Santa Cruz da Graciosa (-19%), São Roque do Pico (-20%), Calheta (-27%) e Horta (-50%). Tendência oposta apenas se observa nos concelhos de Lajes do Pico, Madalena e Velas, onde o indicador em análise varia positivamente em 3%, 11% e 17%, respetivamente (gráfico 4).

A crise financeira ocorrida entre 2008 e 2010 com efeitos em Portugal nos anos seguintes teve impacto no mercado imobiliário, incrementando a descida da procura de imóveis e consequentemente uma baixa no valor dos prédios transacionados. Praia da Vitória não foge a esta tendência tendo ocorrido uma queda nos valores transacionados até ao ano de 2015 correspondente a 46%.

Após a intervenção do Fundo Monetário Internacional no país, observa-se uma subida nas transações de 80% entre 2015 e 2018 no concelho. Assim, verifica-se que Praia da Vitória acompanha a conjuntura nacional ao nível da recuperação económica e o consequente aumento no valor médio dos prédios transacionados. Contudo, quando comparado com os valores praticados em 2009, os mesmos situam-se em valores inferiores.

Ao analisar todos os concelhos do grupo central do Arquipélago, constata-se que em 2018 o que apresenta o valor mais elevado é Angra do Heroísmo (53 285€), seguindo-se Praia da Vitória (52 541€), Madalena (24 251€), Velas (20 791€), Lajes do Pico (16 337€), Horta (16 239€), São Roque do Pico (12 526€), Calheta (9 844€) e Santa Cruz da Graciosa (6 935€). Deste modo, Praia da Vitória é o segundo território com valor médio dos prédios transacionados mais elevado, quando comparado com os restantes concelhos em análise.

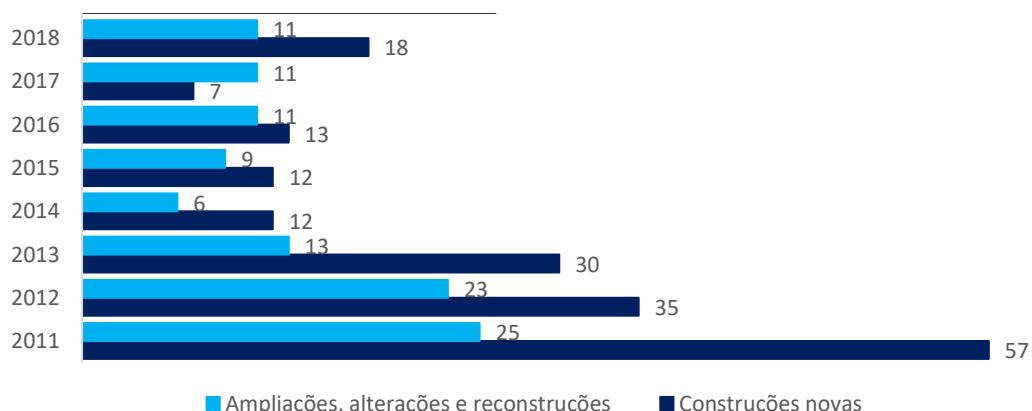
2.2.1.2 EVOLUÇÃO DA CONSTRUÇÃO

No que toca à conclusão de edifícios para habitação familiar, observa-se uma flutuação ao longo do período de 2011 e 2019 como se verifica no gráfico 6. 2011 é o ano em que se regista o maior número de construções novas no concelho (57) e 2017 aquele em que se observa o menor (7). No período em análise foram construídos em média 23,3 novos edifícios de habitação familiar por ano.

As ampliações, alterações e reconstruções diminuíram 40% neste período, apresentando uma tendência de contração (até 2015) seguida de um ténue crescimento. O mercado de construção de novos edifícios apresenta esta mesma propensão ocorrendo uma diminuição do número de construções novas até 2017 (-88%) seguida de um crescimento elevado até 2019 com uma variação positiva de 271%. Contudo, em ambos os setores, os valores praticados em 2019 são inferiores quando comparados com 2011.

Para o mesmo período foram licenciados 551 edifícios, 353 em construções novas, sendo 2011 e 2012 são os anos que registam maior número de licenciamentos, com 110 e 81, respetivamente (INE, 2019).

Gráfico 6 - Edifícios concluídos para habitação familiar 2011 – 2019

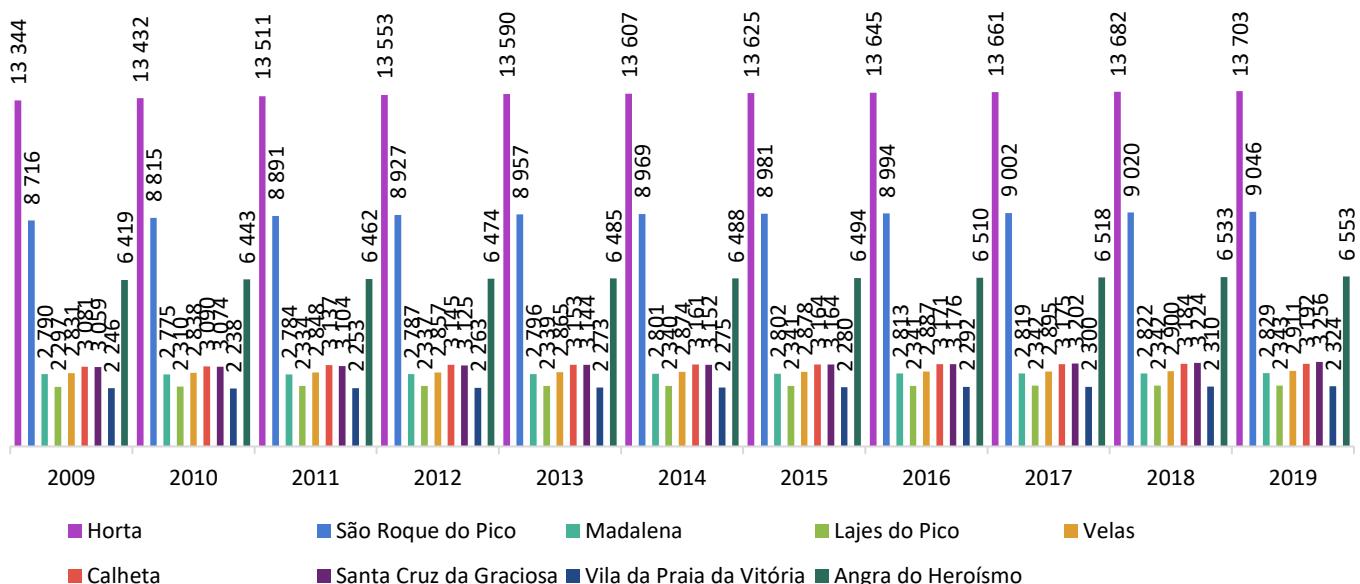


Fonte: Pordata, 2020

Analisando a evolução do número de edifícios de habitação familiar entre 2009 e 2019, e em comparação com os restantes concelhos, Praia da Vitória é o segundo com mais edifícios de habitação familiar clássica, registando inclusivamente aumento de 4%, no período em análise (gráfico 6). Entre os concelhos em análise, Praia da Vitória é também o segundo concelho com mais população residente, registando 21 317 habitantes no final de 2019, sendo apenas superado por Angra do Heroísmo com 13 703 edifícios de habitação familiar e 33 807 habitantes (Pordata, 2018).

No último ano (2019), foram licenciados 27 novos fogos em construções novas para habitação familiar no concelho, sendo que 4% são de tipologia T0 /T1, 7% da tipologia T2, 85% da tipologia T3 e 4% da tipologia T4 ou mais. Para o mesmo ano, verifica-se que as entidades promotoras dos referidos fogos foram pessoas singulares (93%) e empresas privadas (7%) (INE, 2019).

Gráfico 7 - Edifícios de habitação familiar clássica em Praia da Vitória e concelhos do grupo central 2009-2019

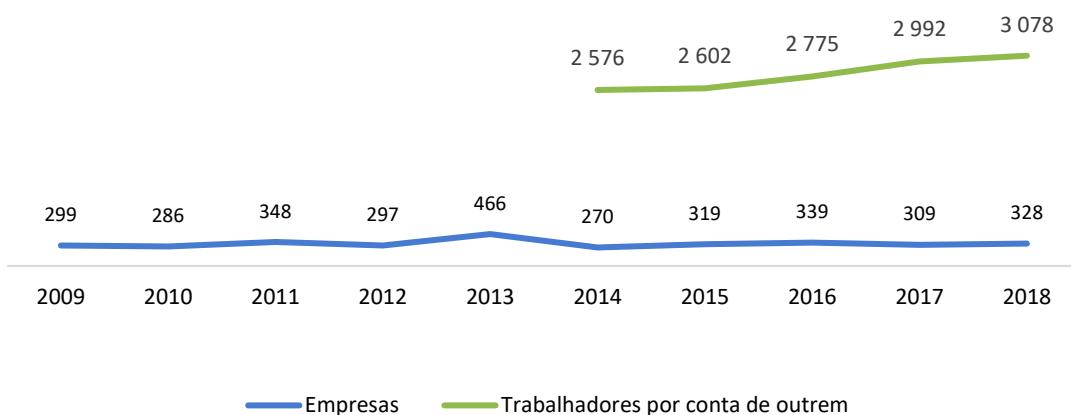


Fonte: Pordata, 2019

2.2.1.3 INVESTIMENTOS

Em termos de investimentos relevantes para o concelho, constata-se um aumento de 10% do número de novas empresas por ano, entre 2009 e 2019 – deve destacar-se, no entanto, o máximo de 466 empresas novas em 2013, sendo evidente um aumento do número de novas empresas por ano no período pós-crise financeira. Este indicador manteve-se relativamente estável ao longo dos anos seguintes. Simultaneamente, o número de trabalhadores tem vindo a aumentar consistentemente desde 2014 até 2019 (gráfico 8). Para os anos anteriores não existem dados estatísticos disponíveis.

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



Fonte: Pordata, 2019

Os investimentos do Município também têm impacto direto na qualidade de vida dos munícipes. Num território com características económicas fortemente ligadas ao setor primário e à indústria de lacticínios, o órgão camarário tem apostado ao longo dos últimos anos em investimentos que contribuem para inversão da contração económica concelhia. Foi assim criado em 2016, a PRAIA LINKS – Incubadora de Negócios e Ninho de Empresas da Praia da Vitória, com o intuito de modernizar, rentabilizar e potenciar a economia local, tendo como setores estratégicos o marítimo, turístico, agrocomercial, local e o setor tecnológico.

Associado ao projeto Terceira Tech Island, cujo objetivo é transformar o setor tecnológico na ilha Terceira, foram criadas 16 empresas no concelho, refletindo-se em mais de 130 os novos postos de trabalho (site Câmara municipal da Praia da Vitória).

A dinamização do tecido empresarial é uma aposta continuada levada a cabo pelo Município, de que é exemplo a construção do Parque Empresarial da Lajes, com localização estratégica (a 5km do porto oceânico da Praia da Vitória e a 1km do aeroporto das Lajes).

Além do setor económico, o setor habitacional e as melhorias ao nível das infraestruturas no concelho constituem-se também fatores fundamentais na fixação de nova população. Esta preocupação tem-se refletido também em investimentos do município, nomeadamente:

- Na requalificação de infraestruturas desportivas;
- Zonas de lazer;
- Rede de abastecimento de água ao setor agrícola, como é o caso do Reservatório de Armazenamento de Água nos Biscoitos;
- Inauguração do Posto de Atendimento dos Serviços de Desenvolvimento Agrário das Fontinhas no combate à desertificação dos meios rurais e valorização da agricultura;
- As intervenções de requalificação dos balneários de Santa Catarina com o intuito de fomentar os desportos náuticos e promover a baía da Praia da Vitória.

Além destes, o município apoia os agregados familiares mais vulneráveis através do seu Fundo de Emergência Social (FES) atribuindo “apoio financeiro e/ou em espécie, excepcional e temporário a agregados familiares carenciados, em situação de emergência social grave”, (Regulamento Municipal do Fundo de Emergência Social). E mais especificamente através do Regulamento Municipal de Apoio ao Arrendamento às Famílias com o intuito de determinar a atribuição de apoio económico ao arrendamento de habitações a estratos sociais desfavorecidos, como forma de combater as dificuldades decorrentes do acesso à habitação.

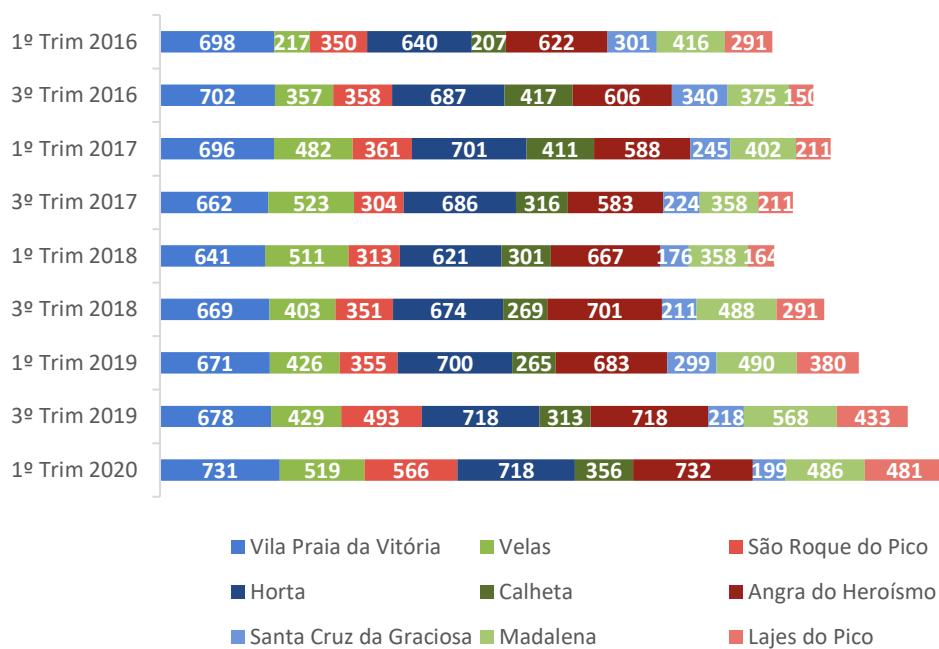
A escassa oferta no que toca ao mercado de arrendamento poderá vir a constituir-se um constrangimento no desenvolvimento económico do concelho comprometendo a dificuldade das empresas em integrar mão-de-obra local, principalmente dos jovens que pretendam emancipar-se.

2.2.1.4 COMPARAÇÃO DE PREÇOS NOS CONCELHOS LIMÍTROFES

Da análise comparativa dos preços praticados no concelho face aos concelhos do grupo central do Arquipélago, verifica-se que de uma forma geral todos registaram um aumento do preço do m² dos alojamentos familiares para venda entre 2016 e 2019, salvo exceção de Santa Cruz da Graciosa, onde se deu um decréscimo nos preços de 34%. Dos concelhos em análise, verifica-se que Angra do Heroísmo (732€), Praia da Vitória (731€) e Horta (718€) são aqueles que praticam os preços mais elevados, seguidos de São Roque do Pico (566€), Velas (519€), Madalena (486€), Lajes do Pico (481€), Calheta (356€) e Santa Cruz da Graciosa (199€), conforme se apresenta no gráfico 9.

Em termos relativos, aquele que regista a maior variação no aumento dos preços é o concelho de Velas, com um aumento 139%, seguido do concelho de Calheta (72%) e Lajes do Pico (65%). Apesar de estarem entre os concelhos que praticam preços mais elevados, Praia da Vitória é o concelho com a variação de preços menos significativa entre o primeiro trimestre de 2016 e o primeiro trimestre de 2020 correspondente a 5%.

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



Fonte: INE, 2020

2.2.2 NUMERÁRIO

2.2.2.1 PREÇO POR M² DAS HABITAÇÕES PARA COMPRA E ARRENDAMENTO

A setembro de 2020 e de acordo com o portal de anúncios imobiliários Idealista, estavam disponíveis para venda no concelho da Praia da Vitória 239 habitações, registando um preço médio de venda por m² de 780€.

À data existiam apenas 2 habitações disponíveis para arrendamento a um preço médio por m² de 4,60€/m².

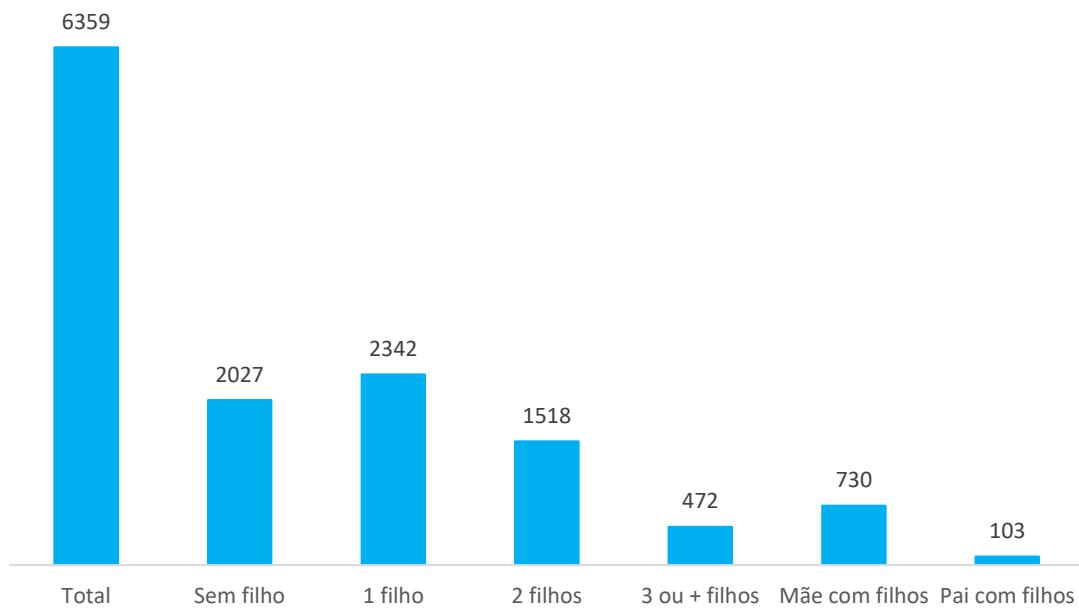
2.2.2.2 AVALIAÇÃO DA OFERTA

Se analisarmos a oferta disponível no concelho, a setembro de 2020 verifica-se que a maioria das habitações disponíveis para venda, 42% correspondem à tipologia T3. As habitações de tipologia T0 ou T1 representam 4% da oferta disponível, a tipologia T2 27% e T4 ou mais igualmente 27% da oferta disponível.

No âmbito da oferta disponível para arrendamento, a oferta é praticamente inexistente, considerando-se os dados disponíveis pouco relevantes, tendo em conta que existiam apenas dois apartamentos (1 de tipologia T1 e 1 de tipologia T2) em todo o concelho.

Conclui-se que oferta disponível não dá resposta à realidade das famílias típicas no município da Praia da Vitória, dado que a dimensão média das famílias no Concelho corresponde a 2,8 pessoas de acordo com os últimos censos, e o número de núcleos familiares no Concelho é na sua maioria representado por casais com um filho (37%) ou sem filhos (32%). Tendo por base estes indicadores, fariam sentido habitações de tipologia T1 e T2 como se verifica no gráfico 10.

Gráfico 10 - Núcleos familiares por tipologia 2011



Fonte: INE, 2011

2.2.2.3 DISPONIBILIDADE DE HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO E COMPRA

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

Tabela 7 - Preço por m² das casas à venda por tipologia

Tipologia	Preço médio €/m ²	Número disponível em portal de habitação
T0 e T1	1 070 eur/m ²	10
T2	798 eur/m ²	65
T3	700 eur/m ²	100
T4 ou +	841 eur/m ²	64

Fonte: Idealista, setembro de 2020

Tabela 8 - Preço por m² das casas para arrendar por tipologia

Tipologia	Preço médio €/m ²	Número disponível em portal de habitação
T0 e T1	4,44 eur/m ²	1
T2	4,75 eur/m ²	1
T3	-	0
T4 ou +	-	0

Fonte: Idealista, setembro de 2020

No que concerne à venda de habitações, as tipologias T0/T1 e as tipologias T2 são as habitações que apresentam preços de venda por m² mais elevados, sendo as T0 e T1 aquelas que menor oferta dispõem. A tipologia T3 é a que concentra mais oferta para venda no concelho e também aquela cujo preço médio por m² é mais baixo conforme tabela 7 (700€/m²).

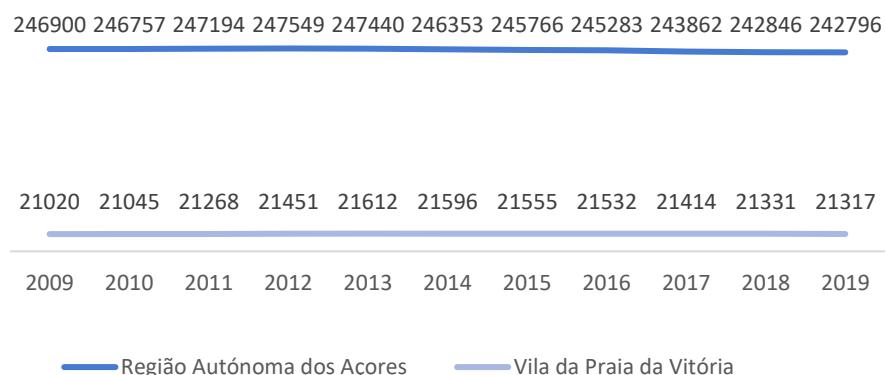
Quanto ao arrendamento, considera-se que as observações não são suficientes para realizar uma análise crítica.

2.2.3 AVALIAÇÃO DA PROCURA

➤ CRESCIMENTO POPULACIONAL E MOVIMENTOS MIGRATÓRIOS

O crescimento populacional entre os anos 2009 e 2019 na Região Autónoma dos Açores tem sido pautado por uma oscilação pouco significativa. Regista-se uma diminuição da população em 4104 pessoas, que se traduz em menos de 2% de população residente no final do período em análise. Já no concelho da Praia da Vitória, para o mesmo período verifica-se um aumento populacional de 1%, correspondente a 297 residentes. Entre os anos 2009-2013 constata-se um aumento de 592 residentes, sendo observável a partir deste último ano um decréscimo contínuo de população até ao presente.

Gráfico 11 - População residente 2009 – 2019

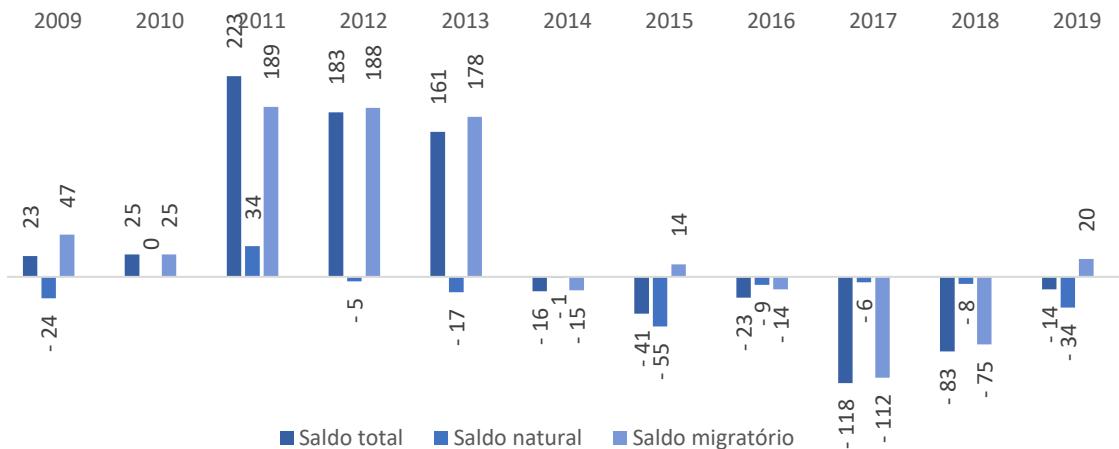


Fonte: Pordata, 2019

Esta tendência populacional, especialmente a dos últimos anos, ilustra essencialmente o envelhecimento populacional do concelho, pois como se pode observar no gráfico 12, o saldo populacional nos últimos anos (a partir

de 2014) é sempre negativo. Até 2013, o saldo populacional positivo foi suportado pelo saldo migratório, que atenuava o efeito negativo do saldo natural nesses anos.

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



Fonte: Pordata, 2019

➤ NÚMERO DE DIVÓRCIOS

Outro indicador relevante na análise da procura de habitação prende-se com o aumento do número de divórcios que poderá implicar a procura de um novo lar para um dos elementos do casal, de acordo com a capacidade financeira de cada pessoa. A este nível evidencia-se no concelho um número médio de divórcios por ano de 56,1. Entre 2011 e 2020, 561 pessoas vivenciaram tal situação, o que se poderá traduzir na necessidade de uma nova resposta habitacional para pelo menos 281 pessoas.

Tabela 9 - Número de divórcios em Praia da Vitória entre 2011 e 2020

Ano	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nº de divórcios	59	66	70	59	58	47	55	48	47	52

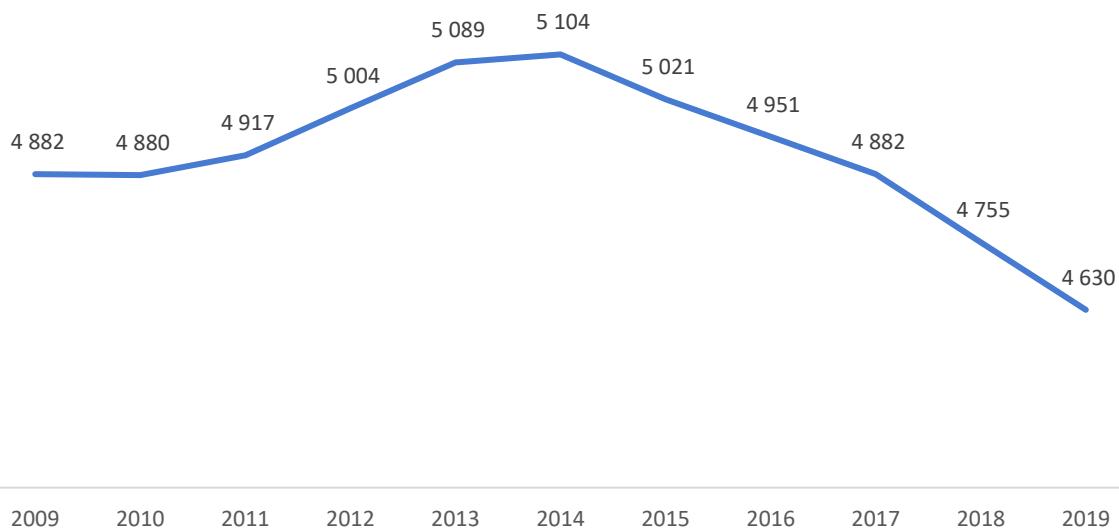
Fonte: INE, 2018

➤ NÚMERO DE JOVENS

O número de jovens no concelho apresenta-se como um fator relevante na dinâmica demográfica e consequentemente na procura de habitação. Entre 2009 e 2019, o concelho da Praia da Vitória regista menos 252 (-5%). Semelhante à tendência do saldo migratório (gráfico 11), entre 2009 e 2014

o número de jovens residentes foi aumentando, registando-se mais 222 pessoas entre os 20 e os 34 anos de idade. A partir deste ano (2014) observa-se uma diminuição contínua deste indicador, tendo o concelho perdido 474 pessoas nesta faixa etária entre 2014 e 2019 (gráfico 13). Note-se que esta perda de população jovem se explica sobretudo pelo envelhecimento populacional, com a passagem para as faixas etárias seguintes.

Gráfico 13 - Evolução do número de jovens com 20–34 anos da Praia da Vitória entre 2009-2019



Fonte: Pordata, 2019

EM SÍNTESE

Tendo em conta os números apresentados sobre o crescimento da população da Praia da Vitória, pode concluir-se sobre o aumento na procura de habitação durante os últimos anos fortemente associado à chegada de novos residentes ao concelho, a par da procura de habitação com origem 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 das habitações de tipologias T0 e T1 e de arrendamento, e tendo em conta os preços praticados, as opções dos jovens e famílias encontram-se limitadas. Dado que os preços são mais competitivos nos concelhos mais próximos, estão criadas condições para a procura de habitação e consequentemente de oportunidades de trabalho junto à área de residência, o que poderá implicar vários constrangimentos económicos e demográficos na Praia da Vitória.

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

2.2.3.1 RENDIMENTO MÉDIO E MÉDIA DE PREÇOS DA HABITAÇÃO POR TIPOLOGIA

No sentido de aferir o custo mensal para um agregado familiar que opte por comprar uma habitação na Praia da Vitória, através de financiamento a 90%, a setembro de 2020, procedeu-se à simulação de crédito habitação para 30 anos, tendo-se concluído que de acordo com a oferta disponível, em média um T0/T1 de 84 500 €, representa um custo mensal de 249,56 €, um T2 de 70 000 €, representa um custo mensal de 206,74€, um T3 de 150 000€, representa um custo de 443,01€ por mês, e um T4 ou + de 195 000€, representa uma custo 575,92€ por mês.

Usando como referencial o rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo para o concelho da Praia da Vitória, cujo valor mediano anual corresponde a 8 705€ (INE,2017), e tendo por base os 12 meses de vencimentos, constata-se que os trabalhadores do concelho auferem um rendimento mediano mensal de 725,42€. 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 os agregados compostos por um adulto cujo rendimento corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no concelho, apenas conseguem ter acesso a financiamento bancário para compra de casa de tipologia T2 a uma taxa de esforço de 28%. Nas restantes tipologias o pagamento de empréstimos a 30 anos representa sempre uma taxa de esforço superior a 30% (tabela 10).

Os agregados compostos por dois adultos cujo rendimento médio mensal corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no concelho, consegue aceder a empréstimo bancário a 30 anos com uma taxa de esforço inferior ou igual a 30% nas tipologias T0/ T1 e T2 (tabela 10).

Analizando-se a composição dos núcleos familiares do concelho segundo os últimos censos, verifica-se que a sua maioria é constituída por casal sem filhos e casal com um filho, sendo de destacar a representatividade de 13% de famílias monoparentais no total dos núcleos familiares do concelho. Do total de famílias monoparentais, 88% são compostas pela mãe com filhos (INE, 2011). 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 243,9€ mais baixo que as pessoas do sexo masculino de acordo com os dados de 2016 (Pordata,2016).

Relativamente ao mercado de arrendamento, conclui-se que à data este é praticamente inexistente, dado que à data do presente estudo estão disponíveis duas habitações com uma renda mediana de 400€/mês nas habitações T1 e 380€/mês nas habitações T2. Neste caso, para um agregado constituído por dois adultos cujo rendimento médio mensal corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo, arrendar um T1 implica uma taxa de esforço de 28% e um T2 implica uma taxa de esforço de 26% (tabela 10). No caso de serem famílias monoparentais ou unipessoais as taxas de esforço são superiores a 30% em ambas as tipologias, 55% para um T1 e 52% para um T2.

Tabela 10 - Acesso à habitação por 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	T0 – Não	-	T0/T1 – Não	34%
	T1 – Não	55%		
Monoparental	T1 – Não	55%	T0/T1 – Não	34%
	T2 – Não	52%	T2 – Sim	28%
Casal sem filhos	T1 – Sim	26%	T1 – Sim	17%
	T2 – Sim	28%	T2 – Sim	14%
Casal com 1 filho	T2 – Sim	28%	T2 – Sim	14%
	À data não existem T3 disponíveis		T3 – Não	31%
Casal com 2 filhos	T2 – Sim	28%	T2 – Sim	14%
	À data não existem T3 disponíveis		T3 – Não	31%
Casal com 3 filhos ou +	À data não existem T3 ou T4+ disponíveis	-	T3 – Não T4+ - Não	31% 40%

2.2.4 SÍNTESE

De acordo com os objetivos:

	Oferta e Procura	Fonte
<i>Número de Fogos vagos</i>	Dos 9 574 alojamentos de habitação familiar clássicos existentes em 2011, 10,80% estavam vagos, o que corresponde a cerca de 1 033 fogos.	<i>Instituto Nacional de Estatística</i>
<i>Edifícios com licenciamento</i>	Entre 2011 e 2019 foram licenciados 551 edifícios, 353 em construções novas. 2011 e 2012 são os anos que registam maior número de licenciamentos no período em análise, com 110 e 81, respetivamente (INE, 2019).	<i>Instituto Nacional de Estatística</i>
<i>Tipologias dos edifícios</i>	Oferta disponível para venda: T3: 42% T4 ou +: 27% T2: 27% T0 ou T1: 4% Oferta disponível para arrendamento: T2: 50% T0 ou T1: 50%	<i>Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a setembro de 2020</i>
<i>Preços</i>	Mediana de venda 1º trimestre de 2020: 731€/m ² Mediana de renda 2º semestre de 2019: 4,29€/m ²	<i>Instituto Nacional de Estatística</i>
<i>Número de edifícios para venda e localização</i>	Agualva: 15; Biscoitos: 28; Cabo da Praia: 2; Fonte do Bastardo: 15; Fontinhas: 25; Porto Martins: 6; Quatro Ribeiras: 9; Santa Cruz: 65 São Brás: 8; Vila das Lajes: 40; Vila Nova: 26	<i>Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a setembro de 2020</i>

<i>Crescimento populacional</i>	Entre 2009 e 2021, a população residente diminuiu em 297 habitantes.	<i>Pordata Instituto Nacional de Estatística</i>
<i>Movimentos migratórios</i>	Entre 2009 e 2019, o saldo migratório foi oscilando, mantendo-se sempre positivo entre 2009 e 2013, registando valores negativos nos anos de 2014, 2016, 2017 e 2018. No anos 2015 e 2019, apesar de positivo, manteve-se em níveis inferiores aos registados anteriormente.	<i>Pordata</i>

2.2.5 DESAFIOS E OPORTUNIDADES

- **Os principais investimentos** assentam essencialmente na criação de novas empresas e na área do turismo, refletindo-se em mais postos de trabalho, tal como se verifica pelo aumento da população empregue por conta de outrem no concelho. Este facto pode impulsionar a maior procura habitacional e a necessidade de respostas.
- **Relativamente à oferta**, face aos concelhos do grupo central, Praia da Vitória é o segundo que apresenta preços mais elevados, o que pode influenciar a procura habitacional da população residente e de população nova, que face aos preços e oferta praticada poderá optar por residir e fixar-se em outros concelhos.

2.3 CARÊNCIAS HABITACIONAIS E DIFICULDADES DE ACESSO À HABITAÇÃO

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

2.3.1 SITUAÇÕES DE CARÊNCIA HABITACIONAL

2.3.1.1 HABITAR NA PRAIA DA VITÓRIA

Localizado na parte nordeste da ilha Terceira, uma das ilhas do grupo Central do Arquipélago dos Açores, o concelho da Praia da Vitória conta com cerca de 162,29 km² de área e 21324 habitantes (Pordata, 2019). O concelho da Praia da Vitória é um território maioritariamente rural, sendo constituído por 10 freguesias: Biscoitos, Quatro Ribeiras, Agualva, Vila Nova, São Brás, Fontinhas, Santa Cruz, Cabo da Praia, Fonte Bastardo, Porto Martins e Vila das Lajes. A freguesia de Santa Cruz é a sede de concelho e inclui 4 lugares habitados: Casa da Ribeira, Santa Luzia, Juncal e Santa Rita.

Apesar da agricultura ser o setor dominante, o concelho dedica-se a várias atividades económicas, sendo o aeroporto internacional das Lajes, na Vila das Lajes, e o porto oceânico no Cabo da Praia, as principais portas de entrada e de mobilidade de pessoas e de comércio/exportação. Adicionalmente, Praia da Vitória conta ainda com o parque industrial, no Cabo da Praia, no qual se concentra a parcela mais industrializada das empresas locais, contribuindo de forma indubitável para o desenvolvimento do concelho.

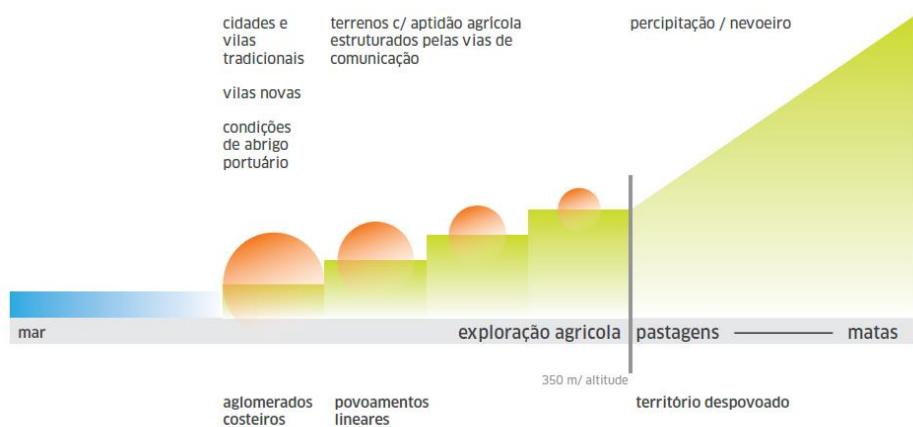
Para além destes aspetos, é de referir a incidência da Base das Lajes e o seu impacto em termos sociais e económicos no concelho, quer como entidade empregadora, mas também como agente de consumo e dinâmica socioeconómica. Destaca-se a existência de uma forte “parceria” entre o município e o Comando da Zona Aérea dos Açores (CZAA), no sentido de conciliar esforços em prol da comunidade praiense.

Adicionalmente, importa destacar que a cidade do concelho se situa voltada para o mar, com o seu extenso areal, sendo um forte atrativo turístico, bem como o seu centro histórico, com arquitetura e história singular.

Em termos de políticas de urbanização, o concelho da Praia da Vitória organiza-se numa lógica “do mar para a serra”, sendo que a orla litoral é encarada, como aliás desde sempre, como o porto seguro do concelho, onde se centram as dinâmicas populacionais, pelo facilitismo que oferece à circulação (entradas e saídas por via marítima) de bens. Por outro lado, é nas zonas limiares da orla costeira que se encontram os terrenos férteis, propícios às atividades agrícolas, estando estes ligados pelas estradas regionais, que interligam todas as freguesias do concelho. Assim, o interior da ilha caracteriza-se por zonas de maior altitude e densidade de vegetação,

facilitadores de ocorrências frequentes de precipitação e nevoeiro, conforme a seguinte figura⁶:

Figura 7 – Esquema de Povoamento



Deste modo, a ocupação centra-se nas faixas costeiras unidas pela sua rede de comunicação – estradas e caminhos, em contraposição às zonas de altitude superior a 350m, sendo estas condicionadas, pelas suas condições geomorfológicas e climatéricas, da produção agrícola e conforto ambiental das populações.

Em suma, o concelho da Praia da Vitória caracteriza-se por ter um padrão de urbanização linear disperso, com maior complexidade na proximidade das cidades e na zona nordeste: Vila das Lajes, Vila Nova e Agualva e nas localidades balneares: Porto Martins.

Ao nível das dinâmicas demográficas, importa destacar que a população da Praia da Vitória é considerada envelhecida e com dificuldade de renovação das gerações, sendo de referir que cerca de 22% da população idosa depende da população em idade ativa.

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

⁶ Fonte: Secretaria Regional do Ambiente e do Mar – Direção Regional do Ordenamento do Território e dos Recursos Hídricos (Dir.) (2008). Plano Regional de Ordenamento do Território para a Região Autónoma dos Açores. Ponta Delgada.

De facto, a resposta social à família, designadamente ao nível da habitação, é uma das áreas de intervenção consideradas prioritárias pelo município da Praia da Vitória, existindo para tal um Departamento de Ação Social e um Gabinete de Infraestruturas e Habitação Social, cujas funções se centram nas seguintes:

- Atribuição e Gestão de Habitação Social;
- Apoio à Habitação Degradada;
- Apoio ao Arrendamento;
- Fundo de Emergência Social;
- Promoção de Medidas de Combate à Pobreza e Exclusão Social;
- Apoio Habitacional a Nível Social e Habitação Degradada.

O acesso a uma habitação digna e o território onde se localiza são fatores essenciais no combate à pobreza e exclusão social, e à promoção da coesão sócio espacial, pelo que o município tem vindo a promover e pretende intensificar a promoção da dignidade e a integração social da população mais carenciada, tornando-se essencial um diagnóstico e o estabelecimento de uma estratégia de habitação específica para as situações que carecem de resposta.

Nesse sentido, assistiu-se, nos últimos 15 anos, a uma evolução bastante positiva ao nível dos bairros de habitação social, existindo atualmente, em todo o concelho, cinco bairros sociais, a saber:

- Urbanização São Pedro, em Santa Rita na freguesia de Santa Cruz;
- Bairro da Serra de Santiago, Bairro das Pedreiras e Bairro João Paulo II da Vila das Lajes;
- Bairro das Igreijinhas da freguesia dos Biscoitos.

Atualmente, estão identificados como sendo casos prioritários, no âmbito das carências habitacionais, 271 famílias, concentradas, maioritariamente, na Vila das Lajes e em Santa Cruz. A este nível destaca-se a desertificação das aldeias do concelho, cada vez mais despovoadas, sendo crescente o número de casas vagas de segunda habitação, bem como de casas degradadas, devido ao envelhecimento da população, sem capacidade para reabilitar as suas próprias habitações.

2.3.1.2 SITUAÇÃO ATUAL DA HABITAÇÃO LOCAL

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

- De modo geral, pela dificuldade no acesso ao mercado habitacional devido à subida dos preços, escassez de oferta, degradação do edificado e incapacidade financeira dos residentes.
- Os baixos recursos financeiros impedem que as famílias possam reabilitar e fazer obras nas habitações.
- Elevado número de habitações vazias a precisar de reabilitação, devido ao abandono pela emigração, assim como pelo envelhecimento e consequente falecimento dos proprietários.
- Devido à diminuição da população e emigração, a população residente está envelhecida, existindo algumas pessoas em situação de isolamento.
- As situações de maior preocupação no âmbito da habitação concentram-se nos maiores centros populacionais, onde existem bairros sociais como, por exemplo, em Santa Cruz e na Vila das Lajes.
- Pouca oferta de arrendamento, apesar de em algumas freguesias existirem muitas habitações abandonadas. Isto deve-se ao facto de os proprietários preferirem não arrendar a famílias carenciadas para não verem os seus bens destruídos.
- Dada a falta de recursos financeiros e as carências evidenciadas, os apoios mostram-se insuficientes para sanar as necessidades habitacionais de todas as famílias carenciadas (que aumenta cada vez mais).
- Para além da carência financeira, as famílias enfrentam ainda problemas ao nível da gestão familiar relacionada com problemas de saúde mental, défices cognitivos e dependência de álcool.
- Necessidade de reabilitação de habitações com tipologias adequadas, sem barreiras arquitetónicas e

com rendas que correspondam às necessidades das famílias, nomeadamente ao nível de adequação para pessoas com deficiências (realidade que se encontra em crescimento no concelho).

- Existência de vários entraves para a aquisição de habitações e terrenos, maioritariamente associado ao elevado valor das casas disponíveis para compra e à diminuta disponibilidade financeira das famílias para suportar o valor da prestação de um crédito à habitação.

2.3.1.3 FAMÍLIAS SINALIZADAS E PEDIDOS DE HABITAÇÃO E AUXÍLIO

O concelho da Praia da Vitória tem sinalizadas 271 famílias em situação de carência habitacional, correspondente a um total de 683 pessoas. No que diz respeito às tipologias das famílias identificadas, verifica-se que, na sua maioria, correspondem a pessoas isoladas (28%), seguido de famílias com 2 e 3 pessoas (26% e 23% respetivamente). De seguida, surgem as famílias com 4 pessoas (14%) e com 5 ou mais pessoas (9%).

Tabela 11 – Tipologia das famílias sinalizadas

Tipologia das famílias	Nº de famílias	Nº de pessoas
1 pessoa	77	77
2 pessoas	71	142
3 pessoas	62	186
4 pessoas	37	148
5 ou + pessoas	24	130
Total	271	683

Nos últimos anos, observa-se uma tendência de substituição de habitações de caráter permanente para habitação local, no sentido de satisfazer o turismo, observando-se também o abandono de várias habitações no concelho derivada da migração de população, acompanhando esta a tendência negativa da Região Autónoma dos Açores (INE, 2019), assim como o aumento do índice de envelhecimento populacional, que entre 2011 e 2019 passou de 65,6 para 108,7, valor demonstrativo da prevalência de 108 pessoas idosas por cada 100 jovens (Pordata, 2019). Este valor é superior em 114% à média da Região Autónoma dos Açores correspondente a 95,1 (Pordata, 2019).

O Município possui 129 fogos de habitação social com uma taxa de ocupação de 100%, não existindo por isso capacidade para dar resposta às necessidades atuais.

Tabela 12 – Habitação social e ocupação

Total de Fogos	Fogos de habitação social ocupados/arrendados	Necessidades de realojamento
129	129	77

Analizando a fonte de rendimento das pessoas que compõem os agregados familiares em lista de espera para apoio habitacional, verifica-se que o rendimento médio das pessoas remuneradas é de 641,15 €. Detalhando a análise, de 334 pessoas sinalizadas com informação disponível relativa à fonte de rendimento, verifica-se que cerca de 35% das pessoas pertencentes às famílias sinalizadas beneficia de RSI ou subsídio de desemprego, 20% das pessoas está sem fonte oficial de rendimento. 25% das pessoas trabalha por conta de outrem e 20% são pessoas reformadas ou pensionistas.

Tabela 13 – Fonte de rendimento das pessoas que compõem as famílias em situação de carência habitacional

Fonte de rendimento	Valor absoluto	Valor relativo
RSI ou subsídio de desemprego	117	35%
Reformado/a Pensionista	66	20%
Trabalhador/a por c/outrem	84	25%
Sem fonte oficial de rendimento	67	20%

Nota: das 683 pessoas sinalizadas, só está disponível informação relativa à fonte de rendimento de 334 pessoas.

Outro fator relevante na caracterização das famílias que estão em lista de pedidos de habitação social é o seu regime de ocupação atual. A este nível, verifica-se que 129 famílias residem em habitação social em regime de arrendamento a necessitar de obras (48%), 68 famílias em habitação arrendada, (25%), 72 famílias residem em habitação própria (26%), e ainda, 1 família em cedência de habitação por parte de familiares ou amigos (0,5%) e 1 família em ocupação ilegal (0,5%).

Relativamente à localização das famílias em carência habitacional, as freguesias de Santa Cruz, Vila das Lajes e Agualva são as que identificam o

maior número de agregados nesta situação, enquanto Porto Martins, Fontinhas e Quatro Ribeiras são as freguesias com menor percentagem de famílias identificadas.

2.3.2 ACESSO À HABITAÇÃO

2.3.2.1 TAXAS DE ESFORÇO

Tendo como referência o indexante de apoios sociais (IAS), é realizada uma análise da capacidade financeira das famílias no acesso ao mercado de arrendamento. O programa 1º Direito define carência financeira quando o Rendimento Médio Mensal Bruto corrigido pela sua dimensão e composição é inferior a 4 vezes o IAS (1.755,24€). Para tal, são utilizados os referenciais normativos usados em Portugal, mais concretamente os programas de Renda Apoiada, Renda Acessível e Porta de Entrada, dos quais resultam uma renda máxima suportável para os agregados. A renda máxima é comparada com os preços praticados atualmente no mercado, tendo por base a média do m² das tipologias T3 e T4 definidos por referência (artigo 4º, da Portaria n.º 65/2019), dado que são as tipologias com maior oferta disponível no concelho.

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

Rendimento	Mensalidade para Arrendamento		Renda Apoiada		Porta de Entrada		Renda Acessível	
	101 m ² 4,07€/m ² T2	T.E	Renda máx.	T.E	Renda máx.	T.E	Renda máx.	
1 IAS	443,20€	411,07€	23%	101,94€	25%	110,80€	35%	155,12€
2 IAS	886,40€	411,07€	23%	203,87€	25%	221,60€	35%	310,24€
2,5 IAS	1108,00€	411,07€	23%	254,84€	25%	277,00€	35%	387,80€
3 IAS	1329,60€	411,07€	23%	305,81€	25%	332,40€	35%	465,36€
3,5 IAS	1551,20€	411,07€	23%	356,78€	25%	387,80€	35%	542,92€
4 IAS	1772,80€	411,07€	23%	407,74€	25%	443,20€	35%	620,48€

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 que só os agregados com um rendimento igual ou superior a 3,5 IAS poderiam aceder à habitação de acordo com a taxa de esforço prevista no âmbito da Renda Acessível.

Na Praia da Vitória, esta questão tem a agravante de que a oferta de arrendamento é escassa, dado que estão disponíveis apenas 2 habitações, o que associada a uma fraca variação positiva nos rendimentos poderá potenciar a dificuldade de acesso à habitação.

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 2018, a partir do qual se verifica que 20% dos agregados fiscais têm um rendimento médio mensal disponível máximo de 601,67€, e que quase metade dos agregados familiares obtém um rendimento anual de 10 006,00€, o que corresponde a um rendimento médio mensal de 833,83€.

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

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

Rendimento	Renda Mediana de Arrendamento	
	T3	T4
1 IAS	114%	125%
2 IAS	57%	63%
2,5 IAS	46%	46%
3 IAS	38%	42%
3,5 IAS	33%	36%
4 IAS	29%	31%

Adicionalmente, importa analisar o rendimento médio mensal das famílias sinalizadas por escalão de rendimento. E, nesse sentido, verifica-se que a sua maioria auferem rendimentos que se situam entre os 438,81€ e os 877,62€, sendo que quase 80% dessas famílias auferem rendimento inferior a 2 IAS.

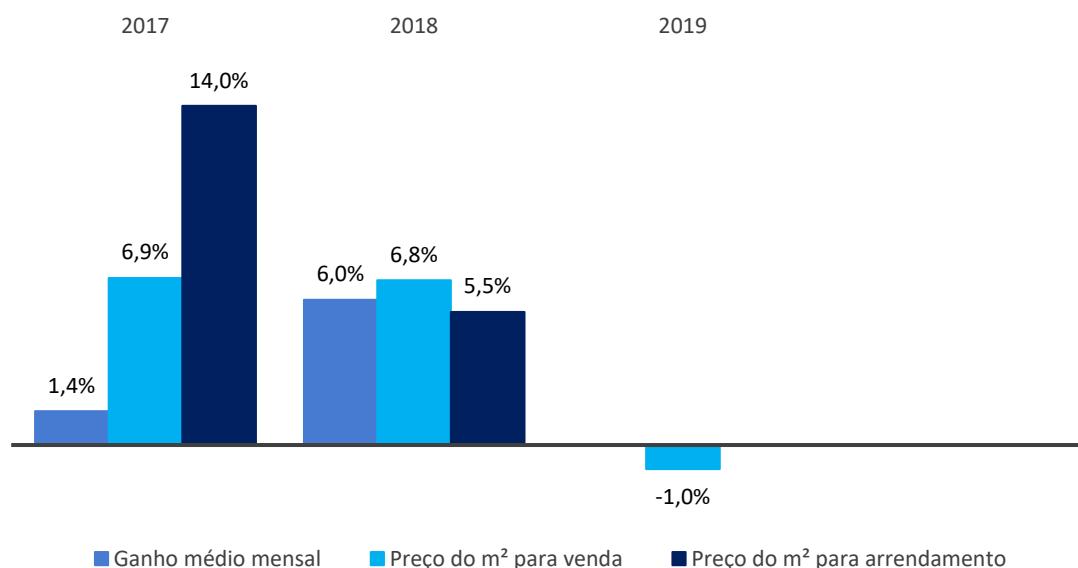
2.3.3 DESENCONTROS

2.3.3.1 PREÇOS

O principal fator que leva os agregados familiares a pedir auxílio em matérias de habitação prende-se, sobretudo com a incapacidade financeira. Aliado aos baixos rendimentos, a oferta disponível revela que os preços praticados estão aquém da sua capacidade de acesso ao mercado. Além disso, verifica-se que

uma parte relevante das habitações carece de reabilitação dado o estado de degradação do edificado.

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



Nota: os dados relativos ao Ganho médio mensal mais recentes correspondem a 2018. No entanto é possível concluir sobre o desencontro de preços nos indicadores utilizados, em que a evolução do ganho médio mensal, não acompanha o aumento de preços.

No período em análise, de 2016 a 2019, a tendência crescente do ganho médio mensal da população residente no concelho encontra-se abaixo da variação do valor mediano de venda praticado. O mesmo se verifica no mercado de arrendamento, cujo aumento de preços não é acompanhado pelo aumento do ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem em 2017. Já em 2018 verifica-se uma variação percentual semelhante. Esta tendência de desencontro é desfavorável para as famílias carenciadas que não conseguem aceder à habitação digna.

2.3.3.2 LOCALIZAÇÃO

As freguesias anteriormente identificadas como aquelas que concentram mais famílias em situação de carência habitacional são influenciadas pelo território onde se inserem. A este nível, verifica-se a existência de seis bairros de habitação social, distribuídos pela freguesia de Santa Cruz, Biscoitos e pela Vila das Lajes, conforme referido no início do presente diagnóstico, sendo em

Santa Cruz e na Vila das Lajes que se concentram as maiores necessidades ao nível da habitação digna e à integração social da respetiva população mais carenciada.

A freguesia de Santa Cruz é a que concentra mais famílias sinalizadas, o que pode explicar-se pelo facto de ser a maior e a que concentra mais população do concelho da Praia da Vitória. Nesta engloba-se a sede de concelho e o seu centro histórico, identificado em sede de delimitação de Área de Reabilitação Urbana, revelando o estado de degradação avançado do edificado. Apesar de concentrar mais famílias em situação de carência existe uma proximidade maior aos principais equipamentos e serviços por parte da população, com impacto na atenuação do isolamento e da falta de acessibilidades.

Adicionalmente, acresce referir que a Vila das Lajes se apresenta, neste aspeto, como a segunda freguesia com mais famílias sinalizadas e que apesar de não ser a localidade mais populacional é bastante vulnerável em termos de rendimento disponível das famílias, existindo situações de limiar de pobreza. Não obstante a existência de uma “ponte aérea” mais facilitada que promovia uma melhor comunicação e mobilidade da população, por via da base aérea, a Vila deparou-se com um número avultado de habitação abandonadas devido à redução do efetivo da base militar americana (considerada o sustento de muitas famílias), com impactos significativos também ao nível da economia paralela (arrendamento de casas a militares americanos, trabalhos nas limpezas e baby-sitting, etc.).

As situações habitacionais indignas identificadas por grau de urgência são:

1. **Insalubridade e insegurança:** deve-se sobretudo ao avançado grau de degradação do edificado, ao nível dos telhados e paredes, isolamento térmico, infiltrações e humidade, com consequências na saúde dos residentes. Destaca-se, também, pela ausência de cobertura, casa de banho, saneamento e isolamento térmico em algumas habitações sinalizadas.
2. **Sobrelotação:** verifica-se em agregados que residem em habitações com divisões insuficientes e de dimensões diminutas face ao número de elementos que compõem o agregado e à sua tipologia.
3. **Precariedade:** explica-se, sobretudo, pelo facto de parte das famílias sinalizadas se encontrarem em situações de carência financeira que não permite que possam aceder a uma habitação, empurrando os agregados para cedência de habitação. Neste âmbito, constata-se uma parte da população em situação de

carência habitacional que acumula às graves vulnerabilidades económicas, baixa escolaridade e longos períodos de desemprego.

4. **Inadequação:** explica-se sobretudo pelo facto da maioria das famílias sinalizadas habitarem em habitação social. Acumulam às graves vulnerabilidades económicas, disfunções familiares, com destaque para o consumo excessivo de álcool, défices cognitivos e problemas de saúde mental.

2.3.3.3 TIPOLOGIAS

O Município de Praia da Vitória tem na sua gestão 129 habitações sociais, 3 de tipologia T1, 56 de tipologia T2, 57 T3, 12 de tipologia T4 e 1 T5.

Se observarmos a maioria das tipologias dos fogos do parque habitacional do concelho e as famílias em situação de carência, verifica-se um claro desencontro entre as tipologias habitacionais e os agregados, dado que, na sua maioria, se trata de pessoas isoladas (28%), sendo de referir que, atualmente, não existem fogos disponíveis ao nível do parque habitacional público, dada a sua lotação já se encontrar no limite máximo. No âmbito da oferta privada, e aquando da elaboração do presente documento, existiam para venda 65 imóveis de tipologia T2, 100 de tipologia T3 e 64 de tipologia T4. De referir que, para arrendamento, a oferta é bastante parca (apenas 2 habitações). Porém e conforme detalhado anteriormente, o valor de venda desses imóveis encontra-se claramente desalinhado face aos rendimentos das famílias sinalizadas como carenciadas.

Tabela 16 – Tipologias dos fogos do parque de habitação social (%)

Tipologias dos fogos	T0 e T1	T2 e T3	T4 ou mais
	1%	87%	12%

2.3.4 MOTIVOS DOS PEDIDOS POR TIPO DE CARÊNCIA HABITACIONAL

Das 271 famílias, 61 agregados estão em habitação arrendada, evidenciando taxas de esforço elevadas face ao seu rendimento médio mensal, e não reúnem condições para serem beneficiárias das soluções habitacionais

previstas no âmbito do 1º Direito. Nesse sentido, o enquadramento nas situações de carência habitacional prevista no âmbito do 1º Direito é realizado para as famílias consideradas elegíveis, correspondentes 210 agregados. A maioria das famílias sinalizadas enfrenta uma situação de insalubridade e insegurança, encontrando-se a residir em habitação social ou em habitação própria, seguidas das famílias em precariedade, em ocupação ilegal ou em regime de cedência.

As situações sinalizadas prendem-se com o estado de degradação das habitações, com destaque para os telhados e paredes. Muitas delas apresentam elevado índice de humidade com impacto direto na saúde da população residente. Conforme referido na Carta Social do Município, o número de população com deficiência tem vindo a aumentar, exigindo a adaptação de infraestruturas sociais, em particular da habitação social.

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

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

Situação de Carência Habitacional	Regime de Ocupação	Nº de Famílias	Nº de Pessoas
Insalubridade e Insegurança	Habitação Social (arrendamento)	129	346
	Proprietário	70	162
Precariedade	Ocupação ilegal	1	1
	Cedência por amigos ou familiares	1	3
Sobrelotação	Arrendamento	7	38
Inadequação	Proprietário	2	6
Não elegíveis		61	127
Total		271	683

2.3.5 SÍNTSE

De acordo com os objetivos:

	Carências Habitacionais	Fonte
<i>Pessoas e famílias em situação habitacional indigna</i>	Estão identificadas 271 famílias em situação de carência habitacional, correspondente a um total de 683 pessoas.	<i>Câmara Municipal</i>
<i>Taxas de Esforço</i>	As famílias só conseguem aceder ao mercado de arrendamento a uma taxa de esforço inferior a 30% nas tipologias que registam maior oferta no concelho, no caso da tipologia T3, e para um rendimento igual ou superior a 4 vezes o IAS (1755,24€).	<i>Lista de famílias em carência habitacional</i> <i>Portal de anúncios imobiliários Idealista</i> <i>Portaria 24/2019, 2019-01-17 - DRE</i>
<i>Desencontro de preços</i>	No período em análise, de 2016 a 2019, a tendência crescente do ganho médio mensal da população residente no concelho da Praia da Vitória encontra-se sempre acima do valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares no mesmo concelho. Deste modo, não se verificam desencontros entre a taxa de variação do ganho médio mensal dos agregados e a taxa de variação dos preços praticados no setor de compra e venda.	<i>Lista de famílias em carência habitacional</i> <i>Portal de anúncios imobiliários Idealista</i> <i>Instituto Nacional de Estatística</i>
<i>Desencontro de localização</i>	No que respeita à localização das famílias carenciadas sinalizadas constata-se que as áreas de intervenção prioritária se prendem com a sede de concelho (Santa Cruz), assim como com a Vila das Lajes. Nas áreas de intervenção junto da malha urbana, o acesso a bens e serviços não está comprometido pela distância, mas devido essencialmente aos baixos rendimentos das famílias. Já na Vila das Lajes, aos baixos rendimentos acrescenta-se a dificuldade do acesso a trabalho, por via da desistência de gestão da base aérea por parte dos EUA e, por conseguinte, o término de muito postos de trabalho.	<i>Câmara Municipal</i> <i>Lista de famílias em carência habitacional</i> <i>Visita ao parque habitacional</i>

<p><i>Desencontro de tipologias</i></p> <p>A oferta do parque habitacional social é insuficiente face ao número de pedidos registado, verificando-se em simultâneo o desencontro de tipologias, dado que a oferta do parque habitacional social se constitui por T2, e a maioria dos agregados sinalizados é constituído por pessoas isoladas e famílias constituídas só por 2 pessoas.</p> <p>No que diz respeito à oferta disponível no mercado verifica-se a mesma tendência, dado que das habitações disponíveis para venda a maioria correspondia a T3 (42%) e T4 (27%).</p>	<p><i>Portal de anúncios imobiliários Idealista</i></p>
---	---

2.4 ANÁLISE SWOT

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

Tabela 18 - Análise SWOT do parque habitacional

FORÇAS	FRAQUEZAS
<ul style="list-style-type: none"> ● Existência de infraestruturas geoestratégicas, como sejam o porto e o aeroporto; ● Forte dinâmica demográfica e empresarial evidenciada pelo aumento do número de novas empresas e trabalhadores por conta de outrem no concelho nos últimos anos (2009 – 2018); ● Aumento significativo de novos investimentos nos últimos anos, nomeadamente ao nível da requalificação urbanística, das infraestruturas desportivas, zonas de lazer, rede de abastecimento de água ao setor agrícola; ● Incentivos na área da formação e do empreendedorismo, assim como investimento na construção de um Parque Empresarial da Lajes; 	<ul style="list-style-type: none"> ● O parque habitacional apresenta fragilidades ao nível do seu estado de conservação dada a idade média dos edifícios corresponder a 42,17 anos. 52% dos alojamentos familiares clássicos têm mais de 40 anos, o que traz consequências do ponto de vista da qualificação urbana do território; ● As habitações degradadas estão dispersas pelas várias freguesias do concelho, com destaque para os fogos de habitação social e freguesias que concentram mais população, nomeadamente, Santa Cruz e Vila das Lajes; ● Comparado com os concelhos do grupo central, Praia da Vitória é o segundo

<ul style="list-style-type: none"> ● Apoio económico ao arrendamento de habitações a estratos sociais desfavorecidos; ● Número de habitantes estável nas últimas décadas. 	<ul style="list-style-type: none"> ● concelho com o preço de imóveis mais elevado (2019); ● Desencontro entre a variação do rendimento médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem e os preços praticados no mercado imobiliário; ● Dada a escassa oferta no mercado de arrendamento, agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória também não conseguem aceder ao arrendamento, estando em causa o seu acesso a uma habitação; ● A oferta do parque de habitação social é insuficiente face às necessidades evidenciadas, verificando-se em simultâneo o desencontro de tipologias, dado que a oferta do parque de habitação social se constitui maioritariamente por T2, e a maioria dos agregados sinalizados é isolado (29%); ● Aumento do índice de envelhecimento populacional que, entre 2011 e 2019, passou de 65,6 para 108,7, valor demonstrativo da prevalência de 108 pessoas idosas por cada 100 jovens; ● Existência de habitações antigas sem casa de banho, água quente e/ou eletricidade; ● Forte dependência do funcionamento da base aérea para o desenvolvimento económico do concelho.
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS

<p>resposta habitacional adequada ao expectável aumento da procura;</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Requalificação do centro urbano, rede de abastecimento ao setor agrícola, infraestruturas desportivas e de lazer, assim como no âmbito da formação e do empreendedorismo, traduzindo-se no aumento do número de postos de trabalho, impulsionando a procura habitacional no concelho. 	<p>mobilidade potenciam situações de isolamento social;</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Na Vila das Lajes, aos baixos rendimentos, acrescenta-se a dificuldade do acesso a trabalho, por via da desistência de gestão da base aérea por parte dos EUA e, por conseguinte, o término de muitos postos de trabalho.
---	---

2.4.1 SÍNTES

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

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

Identificar e interpretar as oportunidades e benefícios de um território traduz-se na necessidade de obter respostas em linha com a realidade local. A este nível a existência de infraestruturas geoestratégicas, como sejam o porto e o aeroporto, alicerçada na crescente indústria e serviços existentes, o desenvolvimento económico evidenciado pelo aumento da população empregue por conta de outrem no concelho, e o investimento realizado no âmbito da requalificação do centro urbano, infraestruturas desportivas e de lazer, e instalações de rede de abastecimento de água no setor agrícola, apresentam-se como fatores fundamentais na atração e fixação de população, sendo essencial que a habitação possa ajustar-se às necessidades e aspirações dos seus residentes, passando necessariamente por uma maior oferta, nomeadamente no mercado de arrendamento. Estes são fatores, que aliados aos apoios financeiros atualmente existentes, se apresentam como preponderantes na dinamização territorial e na mitigação das questões associadas à carência habitacional das famílias em situação indigna.

Desenvolver um concelho mais atrativo ao nível habitacional passa pela capacidade de aproveitar as oportunidades existentes, pelo que se pretende um desenvolvimento assente numa alternativa habitacional, podendo assim tirar vantagens pelo facto de o valor dos preços de venda das habitações no concelho se manter, de alguma forma, estável na última década, assim como

o número de novas empresas ter vindo a aumentar, potenciando o turismo no concelho, e ainda que o saldo migratório seja positivo, o que tem contribuí para o aumento da população residente, exigindo consequentemente a criação de uma resposta habitacional adequada ao expectável aumento da procura.

No entanto, um parque habitacional degradado, com uma idade média de 42,17 anos, associado ao facto da Praia da Vitória ser o segundo concelho com o preço de imóveis mais elevado por comparação aos concelhos que integram o Grupo Central do Arquipélago dos Açores, tem como sintomas mensuráveis um escasso mercado de arrendamento e uma reduzida oferta de habitações para venda. O impacto destas condicionantes faz-se notar na fuga da população para outros concelhos, sobretudo na faixa etária com maior impacto na sustentabilidade económica e demográfica do município a médio longo prazo. Adicionalmente, referia-se que o poder de compra da população residente no concelho, em especial na Vila das Lajes, é muito mais reduzido quando comparada com os concelhos do grupo central, o que poderá prejudicar o acesso à aquisição de habitação, apresentando-se a opção de arrendamento como uma solução mais viável. Associado a esta dificuldade, note-se que a desistência de gestão da base aérea por parte dos EUA e, por conseguinte, o término de muitos postos de trabalho, poderá motivar o acréscimo de agregados familiares em situação de carência. E, por isso, o concelho necessita de adotar estratégias concertadas para mitigar essas situações.

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

Considerando as ameaças e fraquezas relevadas, os fatores de atração e fixação de população pela dimensão económica têm sido objeto de atenção com investimento público relevante, e de condições para captação de novas empresas em diversas áreas, para diversificação económica e captação de emprego. No entanto, existem outras dimensões, que reportam ao acesso à habitação, tanto na fixação de população como na resposta às situações de carência habitacional, que destacam os seguintes eixos de intervenção prioritária:

- A idade avançada do parque habitacional pode resultar numa deterioração urbanística do território, evidenciando a necessidade de mobilização dos proprietários.
- Parca oferta de habitações para arrendamento, o que dificulta o acesso à população mais jovem que procura emancipar-se ou estabelecer-se no concelho,

e limita a opção de escolha dos agregados familiares mais carenciados (que não conseguem aceder à banca) no acesso a uma habitação digna.

- População envelhecida com baixos rendimentos enfrentam dificuldades de mobilidade aumentando o risco de isolamento social e de situação de carência habitacional por inadequação.
- Criar alternativas para os agregados familiares mais carenciados (que não conseguem aceder à banca) no acesso a uma habitação digna.
- Reversão da oferta habitacional de acordo com os núcleos familiares que residem no concelho.

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

2.5 LINHAS PRIORITÁRIAS DE INTERVENÇÃO

Partindo do diagnóstico realizado, as prioridades de intervenção são:

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

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

3. SOLUÇÕES PARA A ELH EM ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO

3.1 OPÇÕES ESTRATÉGICAS EM FUNÇÃO DO DIAGNÓSTICO DE CARÊNCIAS HABITACIONAIS E DAS OPÇÕES ESTRATÉGICAS AO NÍVEL DA OCUPAÇÃO DO SOLO E DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO

De acordo com o diagnóstico realizado, é necessário desenvolver uma resposta habitacional digna para 271 famílias, sendo que 129 residem em habitação social, 72 são proprietárias das habitações, 68 famílias em habitação arrendada, porém 61 delas não se encontram elegíveis para o programa 1º Direito, sendo elegível apenas 7 por se encontrarem em sobrelocação. Por fim, 1 família encontra-se em regime de cedência de habitação por parte de familiares ou amigos e 1 família em ocupação ilegal (precariedade).

Do ponto de vista estratégico e em articulação com os objetivos de desenvolvimento do território, pretende-se que as ações visadas convirjam na consolidação da malha edificada e revitalização dos aglomerados urbanos, incentivando a sua reabilitação e aumentando a oferta de habitação no concelho dando resposta à procura, com a prática de preços ajustados à sua capacidade financeira.

Entre os principais objetivos definidos em PDM e ARU do concelho da Praia da Vitória destacam-se com consequências mais diretas na habitação:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;

- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Assim privilegia-se a reabilitação das habitações onde residem os agregados assinalados, a par da mobilização dos proprietários de edifícios devolutos que possam colocar as suas propriedades no mercado de arrendamento acessível beneficiando de condições especiais específicas que visem a segurança e o benefício do arrendatário, a promoção da homogeneidade e equidade territorial. Prevê-se ainda a reabilitação dos fogos de habitação social. Para as

famílias que necessitam de nova habitação propõe-se a aquisição e reabilitação de fogos devolutos que se encontrem bem integrados na malha urbana.

Nestas soluções habitacionais será fundamental obedecer às orientações do PDM de modo a ir ao encontro dos seus objetivos. Privilegiando a regeneração e reabilitação urbana do espaço público, contendo a edificação dispersa e a heterogeneidade a nível morfotipológico, sem descurar as expectativas e aspirações das famílias garantindo a qualidade das construções e suas envolventes urbanísticas, e potenciar a mobilização de novos investimentos em habitação para responder à procura e fixar população jovem. Estes objetivos em muito constituem fatores elementares para a melhoria das condições habitacionais relatadas neste estudo.

Tendo em conta a identificação de edifícios devolutos, nomeadamente em sede de Área de Reabilitação Urbana, poderá ser uma oportunidade para o Município a implementação de soluções de aquisição com vantagens associadas, nomeadamente:

- Ao nível da requalificação urbanística existente;
- Menor necessidade de mobilização de recursos, dada a possibilidade de reaproveitar as infraestruturas dos edifícios, refletindo-se em custos de intervenção inferiores;
- Otimização de infraestruturas viárias e equipamentos sociais associados.

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

Do ponto de vista estratégico estão já previstas pela autarquia medidas do ponto de vista fiscal com impacto na habitação em sede de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do concelho da Praia da Vitória, a partir das quais os proprietários de prédios urbanos incluídos na área delimitada e cujas obras de reabilitação aconteçam dentro dos prazos indicados, passam a usufruir de benefícios ao nível:

- IMI – Minorar em 25% a taxa de IMI, para edifícios que sejam objeto de operações de reabilitação urbana, nos termos do artigo 112º, nº6, do Decreto-Lei nº 287/2013 de 12 de novembro (Aprovação do Código de Imposto Municipal sobre Imóveis);
- IMT – Isentar da taxa de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados à reabilitação urbana, desde que, no prazo de 3 anos a contar da data da aquisição, o

adquirente inicie as respetivas obras, nos termos do artigo 45º, nº2 e nº3 do Decreto-Lei nº 108/2008 (Estatuto dos Benefícios Fiscais);

3.2 ORDEM DE PRIORIDADE DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS

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

Tabela 19 - Soluções previstas no 1º Direito por ordem de prioridade

RESPOSTA	MEDIDA	DIAGNÓSTICO
PRIORIDADE 1 - REABILITAÇÃO	<ul style="list-style-type: none">▪ Reabilitação de prédios ou de frações para habitação;▪ Aquisição e reabilitação ou construção de equipamento social funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional.▪ Autopromoção⁷	<p><i>“...estado deficiente sobretudo de paredes e coberturas exteriores, que se refletem, devido à elevada humidade do ar em níveis deficientes de salubridade.”</i></p> <p><i>“...casos recorrentes de vãos exteriores com anomalias, pavimentos e revestimentos em estado preocupante, por vezes a indicar problemas estruturais. Esse desgaste do edificado sublinha a menor dimensão térmica e da qualidade do ar, cuja vetustez e menor qualidade construtiva de muitas habitações não permite contrariar.”</i></p> <p><i>“É também de relevar a questão da inadequação no que diz respeito às acessibilidades, dentro das habitações como no acesso do exterior ao interior das mesmas em muitas das habitações.”</i></p> <p><i>“...mau estado de muitos dos paramentos verticais, com sinais de degradação e de má conservação evidentes, em que o impacto das</i></p>

⁷ Promoção realizada pelo próprio agregado elegível ao abrigo do 1º Direito, através de empreitada contratada diretamente pelo mesmo, para construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada.

		<p><i>condições climatéricas é muito superior ao que seria expectável em habitações tão recentes.</i>"</p> <p><i>"A dimensão dos conjuntos de habitação contemporâneos e o estado de conservação, sublinham a necessidade de estender o vetor da reabilitação para um sentido mais lato, reabilitação térmica, construtiva, imagética, que permita a otimização de infraestruturas e meios..."</i></p> <p><i>"O parque habitacional apresenta fragilidades ao nível do seu estado de conservação dada a idade do edificado, sendo que 52% apresenta mais de 40 anos."</i></p> <p><i>"os constrangimentos de mobilidade que afetará sobretudo a população idosa ou com dificuldades de locomoção, dada a representatividade de pessoas com mais de 60 anos de idade a residir sozinhas..."</i></p> <p><i>"Necessidade de reabilitação de habitações com tipologias adequadas, sem barreiras arquitetónicas e com rendas que correspondam às necessidades das famílias, nomeadamente ao nível de adequação para pessoas com deficiências (realidade que se encontra em crescimento no concelho)."</i></p> <p><i>"... ausência de água quente e eletricidade em algumas das habitações."</i></p>
PRIORIDADE 2 – AQUISIÇÃO E REABILITAÇÃO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aquisição ou aquisição e reabilitação de prédios ou de frações para habitação. 	<p><i>"...o saldo migratório registado nos últimos anos que tem contribuído para o aumento da população residente exige a criação de resposta habitacional para o expectável aumento da procura, questão que deve ter em conta o potencial de alojamentos vagos no concelho com potencial de reabilitação."</i></p>

	<p><i>"Dada a falta de oferta no mercado de arrendamento, agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória também não conseguem aceder a empréstimo bancário, estando em causa o seu acesso a uma habitação."</i></p> <p><i>"Existência de vários edifícios devolutos com consequências na necessidade de requalificação do tecido urbano e com potencial de resposta integrada para o aumento da procura habitacional associada à dinâmica económica concelhia e ao aumento populacional."</i></p> <p><i>"dificuldade no acesso ao mercado habitacional devido à subida dos preços, escassez de oferta, degradação do edificado e incapacidade financeira dos residentes."</i></p> <p><i>"Elevado número de habitações vazias a precisar de reabilitação, devido ao abandono pela emigração, assim como pelo envelhecimento e consequente falecimento dos proprietários."</i></p> <p><i>"Pouca oferta de arrendamento, apesar de em algumas freguesias existirem muitas habitações abandonadas. Isto deve-se ao facto de os proprietários preferirem não arrendar a famílias carenciadas para não verem os seus bens destruídos."</i></p> <p><i>"O Município possui 129 fogos de habitação social com uma taxa de ocupação de 100%, não existindo por isso capacidade para dar resposta às necessidades atuais."</i></p>
--	--

3.3 INSTRUMENTOS DE APOIO EM ARTICULAÇÃO COM POLÍTICAS SETORIAIS

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

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

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

Tabela 20 - Pilares e medidas ENH

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

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

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

Os instrumentos que integram a NGPH:

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

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

Tabela 21 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH

Carências habitacionais	Instrumento	Definição
<p>Atualmente, de acordo com os requisitos de elegibilidade para o programa 1º Direito, estão sinalizadas no concelho 271 famílias, correspondente a 683 pessoas em situação de carência habitacional.</p> <p>As situações de carência habitacional com maior evidência correspondem a insalubridade e precariedade.</p> <p>Ausência de habitações disponíveis para arrendamento.</p> <p>Verifica-se que os agregados compostos por um adulto apenas conseguem ter acesso a</p>	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.

<p><i>financiamento bancário para compra de casa de tipologia T2 a uma taxa de esforço de 28%. Nas restantes tipologias o pagamento de empréstimos a 30 anos representa sempre uma taxa de esforço superior a 30%. Os agregados compostos por dois adultos conseguem aceder a empréstimo bancário a 30 anos com uma taxa de esforço inferior ou igual a 30% nas tipologias T0/ T1 e T2.</i></p> <p><i>A oferta atual do parque habitacional social é insuficiente face ao número de pedidos registado nos concursos habitacionais, verificando-se em simultâneo o desencontro de tipologias, dado que a oferta do parque habitacional se constitui na sua maioria por T3 e T2, e a maioria dos agregados sinalizados necessita de habitações de tipologia T0 e T1.</i></p>		
<p><i>Não se aplica.</i></p>	<p>Programa Porta de Entrada</p>	<p>Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excepcional.</p>
<p><i>Evidência de dificuldade em arrendar e comprar casa devido à prática de preços elevados, parca oferta de habitação para arrendar, e incapacidade financeira das famílias.</i></p> <p><i>De acordo com os escalões do IAS, cujo escalão máximo previsto no âmbito do Programa 1º Direito corresponde a um rendimento médio</i></p>	<p>Programa de Arrendamento Acessível</p>	<p>Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados.</p>

<p><i>mensal de 1755,24€, verifica-se que só as famílias com rendimento mensal igual ou supero a 4 vezes o IAS (1755,24€) conseguem aceder ao mercado de arrendamento a uma taxa de esforço inferior a 30% para as tipologias T3 (as que registam maior oferta no mercado).</i></p> <p><i>Dada a falta de oferta no mercado de arrendamento, agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória também não conseguem aceder a empréstimo bancário, estando em causa o seu acesso a uma habitação.</i></p>		
Não se aplica.	Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial	<p>Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade.</p> <p>Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.</p>
<p><i>Importância de mobilizar os proprietários e investidores para a prática de arrendamento a custos controlados.</i></p> <p><i>Potencial associado à presença de vários edifícios devolutos dado que de acordo com os últimos censos, 10,88% dos alojamentos de habitação familiar clássicos estavam vagos.</i></p>	Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração	<p>Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais.</p>
<p><i>Escassa oferta de habitação para arrendamento.</i></p>	Alterações legislativas ao arrendamento urbano	<p>Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.</p>

Não se aplica, dado que o concelho da Praia da Vitória não está sinalizado como território de intervenção piloto de acordo com o Despacho n.º 6295/2018.	Da Habitação ao Habitat	Promove a coesão e a integração 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 propostas passam pela reabilitação das 72 habitações degradadas por parte dos seus proprietários, a reabilitação de 129 fogos de habitação social e ainda a aquisição de 9 fogos devolutos.

Das 271 famílias identificadas, 61 famílias terão de ser abrangidas por outros programas, nomeadamente arrendamento acessível.

Tabela 22 - Soluções habitacionais a promover no âmbito do 1º Direito

Enquadramento	Regime de ocupação	Situação Indigna	Solução habitacional	Promotor	Nº de pessoas
1º Direito	129 Habitação Social	Insalubridade e Insegurança	Reabilitação	Câmara Municipal	346
	72 Proprietários	Insalubridade e Insegurança (70)	Reabilitação	Proprietários (Beneficiários Diretos)	168
		Inadequação (2)			
	7 Arrendamento	Sobrelotação (7)	Aquisição e Reabilitação	Câmara Municipal	38
	1 em Cedência por parte de Amigos e Familiares	Precariedade (2)			3
	1 em Ocupação Ilegal				1
Programas de apoio ao arrendamento	61 Arrendamento (Não elegíveis)				127
Total	271 famílias				683

Desta forma, totalizam-se 201 famílias que necessitam de apoio na reabilitação das habitações e 9 evidenciam a necessidade de uma nova resposta habitacional, que passará pela aquisição e reabilitação de fogos devolutos para promoção de rendas reduzidas. Propõem-se as seguintes ações para responder às necessidades habitacionais:

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

No âmbito das opções descritas procedeu-se a uma estimativa financeira que contempla a reabilitação de 201 fogos, e a aquisição e reabilitação de 9. Dessa forma estima-se um investimento necessário na ordem dos 13 milhões e 100 mil euros. Note-se que é considerada a reabilitação integral dos alojamentos.

Tabela 22 - Estimativa financeira de reabilitação e aquisição + reabilitação

A_Reabilitação_Habitação Social

	#1 Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas totais (m ²)	Reabilitação € / unidade		
Tipologia	m ²		m ²	25 000		
T1	73	3	146	75 000 €		
T2	95	56	5320	1 400 000 €		
T3	117	57	6669	1 425 000 €		
T4	128	12	1536	300 000 €		
T5	150	1	150	25 000 €		
Total		129	13821	3 225 000 €	3 225 000 €	TOTAL

B_Reabilitação_Privados

	#1 Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas totais (m ²)	#2 Reabilitação € / m ²		
Tipologia	m ²		m ²	1350		
T1	73	32	2336	3 153 600 €		
T2	95	25	2375	3 206 250 €		
T3	117	10	1170	1 579 500 €		
T4	128	2	256	345 600 €		
T5	150	3	450	607 500 €		
Total		72	6587	8 892 450 €	8 892 450 €	TOTAL

C_Aquisição + reabilitação_Realojamento

	#1 Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas totais (m ²)	#3 Aquisição e reabilitação €/ m ²		
Tipologia	m ²		m ²	907		
T1	73	1	73	66 211 €		
T2	95	1	95	86 165 €		
T3	117	2	234	212 238 €		
T4	128	2	256	232 192 €		
T5	150	3	450	408 150 €		
Total		9	1108	1 004 956 €	1 004 956 €	TOTAL

Reabilitação (A) + Reabilitação (B) + Aquisição e Reabilitação (C)

13 122 406 € TOTAL

Notas

- #1 Áreas estimadas dos fogos existentes
- #2 CRE - Custo estimado Reabilitação, tomando como referência o CP, exceto terreno e titularidade, de forma a considerar melhoria da eficiência energética, projeto, certificações, coordenação e segurança de obra, assistência técnica e fiscalização, administração e financiamento, impostos e taxas (incluindo IVA).
- #3 Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Categoria do alojamento familiar: Trimestral - IN

04. Projeção dos Objetivos: um Futuro Desejado

4. PROJEÇÃO DOS OBJETIVOS: UM FUTURO DESEJADO

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

Um futuro desejado prevê o cumprimento dos seguintes objetivos:

- a. Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias
- b. Revitalizar o tecido urbano adaptando-o à dinâmica demográfica do concelho
- c. Promover a homogeneidade e equidade territorial
- d. Promover o mercado de arrendamento no concelho
- e. Fixar residentes e atrair população jovem
- f. Estimular a reabilitação urbana, envolvendo os diversos stakeholders (Câmara Municipal, Entidades do Terceiro Setor, privadas, proprietários e potenciais investidores).

Apresenta-se de seguida um Plano de Ação relativo à implementação da ELH do Município da Praia da Vitória.

Tabela 23 - Plano de ação da ELH do Município da Praia da Vitória

Objetivos	Metas	Ações	Indicadores	Promotor	Cronograma				
					2023	2024	2025	2026	2027
A) Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias	Todas as famílias identificadas passam a ter condições dignas de habitação	Reabilitar de 129 fogos de habitação social Atrair investimento privado para reabilitação do edificado e posteriormente colocação de habitação no mercado de arrendamento a custos controlados	Pedidos de habitação social reduzem em 50% Adquirir edifícios para reabilitação e posterior arrendamento apoiado Todos os fogos (100%) de habitação social reúnem condições de habitação digna Aquisição de N edifícios com capacidade de reabilitação	Câmara Municipal Investidores Proprietários					

			Adquirir edifícios para reabilitação e posterior arrendamento apoiado					
B) Revitalizar o tecido urbano adaptando-o à dinâmica demográfica do concelho	Famílias constituídas por pessoas idosas percecionam melhores condições de mobilidade no interior e acesso às habitações Mobilização de proprietários	Promover a adaptação das habitações diminuindo as barreiras arquitetónicas Identificar e promover negociação com os proprietários dos fogos devolutos em sede de ARU	Nº de habitações intervencionadas % de proprietários contactados que desenvolvem ações de reabilitação	Câmara Municipal Investidores				

	de fogos devolutos							
c) Promover a homogeneidade e equidade territorial	Promoção de maior facilidade no acesso a bens e serviços Consolidação de núcleos urbanos Contenção da edificação dispersa Reabilitação de edifícios nos principais núcleos	Reforçar os transportes públicos e fomentar a mobilidade urbana Recuperação e requalificação paisagística de zonas degradadas Conter a edificação dispersa e heterogeneidad	% de cobertura da rede de transportes públicos Nº de transportes públicos por hora Nº de intervenções de requalificação Nº de novos serviços e equipamentos	Câmara Municipal Proprietários Investidores				

	providos de serviços e equipamentos	e a nível morfotipológico Promover a instalação de novos serviços em áreas com potencial de consolidação de núcleos urbanos						
D) Promover o mercado de arrendamento no concelho	Aumento do nº de fogos para arrendamento a custos controlados	Mobilizar os proprietários para reabilitar as habitações e aplicação de rendas a custos controlados a longo prazo Atrair investimento	% de novas construções/reabilitações para prática de renda apoiada ou acessível Aumento de 20% de fogos disponíveis no mercado para renda a custos controlados ou acessível promovida por proprietários	Câmara Municipal Proprietários Investidores				

		<p>privado para reabilitação do edificado e colocação de habitação no mercado de arrendamento a custos controlados.</p>	<p>Nº de novas habitações para arrendar/ano</p>				
E)	<p>Fixar residentes, e atrair população jovem</p>	<p>Aumento do número de jovens na população residente</p>	<p>Captar investimento habitacional e novos serviços</p> <p>Promover a oferta habitacional junto dos principais núcleos empresariais</p>	<p>€ investido em reabilitação e nova habitação</p> <p>Nº de novos serviços</p> <p>Nº de habitações adquiridas/arrendadas por população entre os 20 e os 34 anos</p>			

F)	Estimular a reabilitação urbana envolvendo os diversos stakeholders (Câmara Municipal, entidades do terceiro setor, privadas, proprietários e potenciais investidores)	Revitalização dos núcleos urbanos	Mobilizar os diversos stakeholders e promover ações de requalificação do edificado e do espaço público	Nº de intervenções realizadas Nº de acordos de parceria				
----	--	-----------------------------------	--	--	--	--	--	--

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

Solução	Carência Habitacional	Regime de ocupação	2023	2024	2025	2026
Reabilitação de 72 fogos (privados)	Insalubridade e insegurança (70)	Proprietários		T1: 11 T2: 11 T3: 4 T4: 1 T5: 2	T1: 21 T2: 13 T3: 5 T4: 1 T5: 1	
	Inadequação (2)			T2: 1 T3: 1		
Estimativa Financeira				3 990 600 €	4 901 850 €	
Reabilitação de 129 fogos (CM Praia da Vitória)	Insalubridade e insegurança	Habitação Social		T1: 3 T2: 28 T3: 29 T4: 6 T5: 1	- T2: 28 T3: 28 T4: 6 -	
Estimativa Financeira				1 675 000 €	1 550 000 €	
Aquisição e Reabilitação de 9 fogos (CM Praia da Vitória)	Precariedade (2)	Cedência por parte de familiares ou amigos (1)		T2: 1		
		Ocupação ilegal (1)		T1: 1		
	Sobrelotação (7)	Arrendamento (7)		T3: 1 T4: 1 T5: 2	T3: 1 T4: 1 T5: 1	
Estimativa Financeira				646 691 €	358 265 €	
TOTAL				6 312 291 €	6 810 115 €	

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

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

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

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

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

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

A avaliação ex-post implicará:

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

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

05.

Enquadramento das medidas do 1º Direito

5. ENQUADRAMENTO DAS MEDIDAS DO 1º DIREITO

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

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

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

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

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

As despesas elegíveis previstas são:

1. O preço das aquisições ou das empreitadas;
2. Os trabalhos e fornecimentos necessários às soluções de acessibilidades e de sustentabilidade ambiental que não estejam incluídos nos fornecimentos da empreitada;
3. As prestações de serviços relacionadas com projetos, fiscalização e segurança da obra;
4. Os atos notariais e de registo de que dependa a regular contratação e garantia dos apoios.
5. 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.

As despesas referidas incluem o valor do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) aplicável, salvo no caso de a entidade financiada poder exercer o direito à sua dedução.

⁸ No caso de soluções habitacionais de reabilitação, de aquisição e reabilitação ou de aquisição de terrenos e construção no âmbito dos artigos 11.º e 12.º, as percentagens máximas de comparticipação são acrescidas em 10 % e o empréstimo pode ter por objeto a totalidade da parte não comparticipada do financiamento.

06. Linhas de Financiamento e Comparticipações da ELH do Município da Praia da Vitória

6. LINHAS DE FINANCIAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES DA ELH DO MUNICÍPIO DA PRAIA DA VITÓRIA

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

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

Exemplo 1 – Reabilitação 72 fogos privados

Estimativa total	Valor de referência ⁹	Teto máximo de financiamento (100% do VRef.)	Montante financiado	
8 892 450,00 €	8 897 851,34€	8 897 851,34 €	50% (4 446 225,00€) <i>Fundo perdido</i>	50% (4 446 225,00€) <i>Empréstimo bonificado</i>

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

¹⁰ O valor financiado a fundo perdido depende do rendimento mínimo mensal do agregado familiar.

Exemplo 2 – Reabilitação 129 fogos de habitação social (Câmara Municipal)

Estimativa total	Valor de referência¹¹	Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)	Montante financiado	
3 225 000,00 €	16 744 764,72€	15 070 288,25€	40% (1 290 000,00€) <i>Fundo perdido</i>	60% (1 935 000,00€) <i>Empréstimo bonificado</i>

Exemplo 3 – Aquisição e reabilitação de 9 fogos (Câmara Municipal)

Estimativa total	Valor de referência¹²	Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)	Montante financiado	
1 004 956,00€	1 004 956,00€	904 460,40€	35% (316 561,14€) <i>Fundo perdido</i>	65% (587 899,26€) <i>Empréstimo bonificado</i>

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

¹² Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral - INE

07. Notas Finais

7. NOTAS FINAIS

1 - As comparticipações relativas a reabilitação, construção ou aquisição reportam-se exclusivamente à parte das despesas elegíveis relativa às frações habitacionais e áreas habitacionais dos prédios, tal como definidas nas alíneas I) a o) do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, que se destinem a habitação própria e permanente, arrendamento apoiado, renda condicionada, rendas reduzidas por efeito de programas especiais ou propriedade resolúvel, sendo o respetivo montante calculado com base na parcela do total das despesas elegíveis proporcional àquelas áreas, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

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

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

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

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

Anexos

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

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

- a) **Precariedade**, considerando-se como tais as situações de pessoas sem abrigo, tal como definidas nos termos da alínea f) do artigo anterior, bem como os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos;
- b) **Insalubridade e insegurança**, nos casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;
- c) **Sobrelotação**, quando, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, esta constitui um espaço de habitação insuficiente, por falta de 2 ou mais divisões, nos termos do conceito espaço de habitação sobrelotado usado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.);
- d) **Inadequação**, por incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação:
 - i) Tem **barreiras no acesso** ao piso em que se situa; e ou
 - ii) As **medidas dos vãos e áreas interiores** impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.”

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

37/2018:

- “a) Princípio da acessibilidade habitacional, segundo o qual uma pessoa ou um agregado tem direito a que sejam criadas condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam comportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas;
- b) Princípio do planeamento estratégico local, em função do qual as soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação, no quadro das opções definidas pelos Municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação e da modernização do parque imobiliário urbano, da coesão socioterritorial e económica, da igualdade e não discriminação e da sustentabilidade os espaços urbanos;
- c) Princípio da integração social, no sentido de o apoio ao acesso à habitação não significar o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano, assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes e evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão socioterritorial;
- d) Princípio da estabilidade, segundo o qual deve existir uma atuação conjugada dos diferentes atores institucionais envolvidos na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais desprotegidas, bem como ao nível da sua proteção, integração e autonomização, por forma a que estas sejam providas, não apenas de uma habitação, mas das condições habitacionais, financeiras e sociais necessárias à sua autonomização e à estabilidade das soluções apoiadas ao abrigo do 1.º Direito;
- e) Princípio da cooperação, pelo qual todos os atores, sejam públicos ou privados, devem promover a definição e concretização de procedimentos convergentes e articulados entre eles de modo a assegurar que as soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após a respetiva promoção, no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade;
- f) Princípio da participação, no sentido de ser assegurado que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas, em particular quando estão em causa interesses específicos de pessoas e grupos mais vulneráveis, nomeadamente as comunidades ciganas e as pessoas em situação de sem abrigo;
- g) Princípio da equidade, segundo o qual deve ser assegurada uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas,

envolvidas na promoção de soluções habitacionais que permitam garantir o acesso à habitação por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna;

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

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

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

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

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



PRAÇA GENERAL HUMBERTO DELGADO, 267,
S/L 3 E 4, 4000-288 PORTO
927 525 544 | 918 529 932
[HTTP://WWW.VALECONSULTORES.PT](http://www.valeconsultores.pt)

Estratégia Local de Habitação do Município da Praia da Vitória



**PRAIA
DA VITÓRIA**
Município

