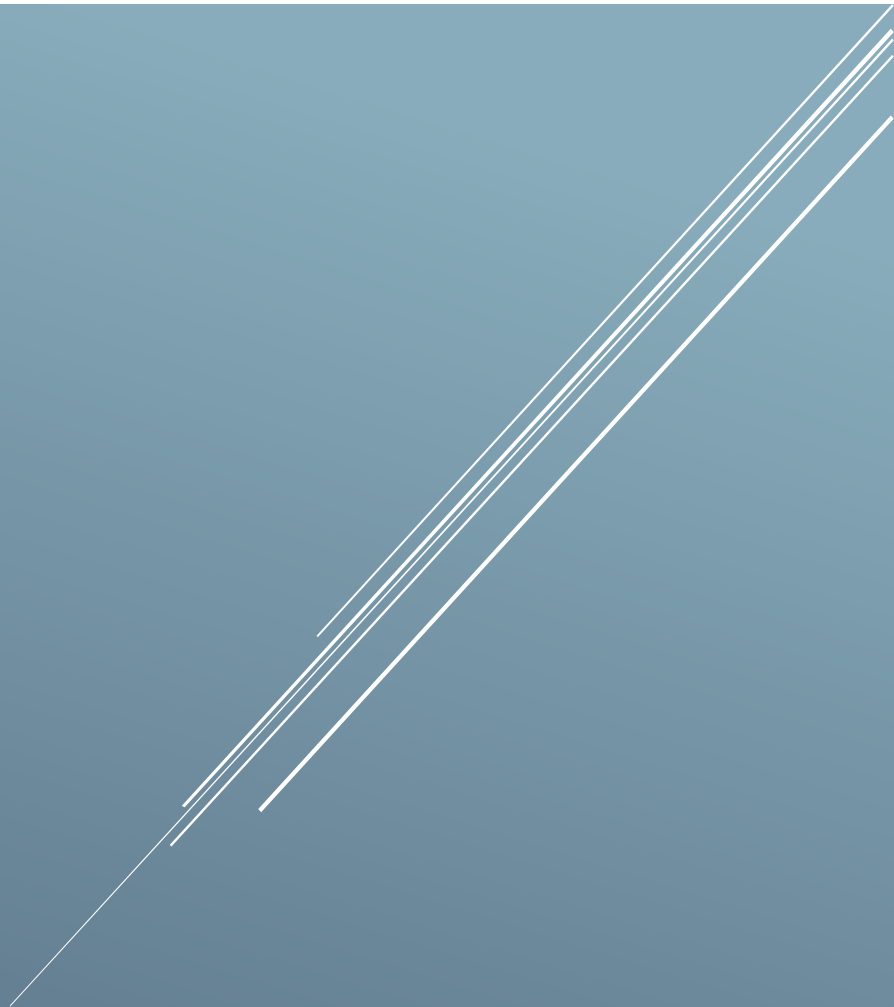




GRUPO DE TRABALHO “HABITAR NO INTERIOR”

RELATÓRIO FINAL

Relatório aprovado pelo Grupo de Trabalho “Habitar no Interior” a 11 de janeiro de 2022.

GRUPO DE TRABALHO “HABITAR NO INTERIOR” RELATÓRIO FINAL

Índice

I – Introdução.....	3
II – Enquadramento e metodologia do trabalho.....	6
III – Análise de resultados do questionário.....	8
III.1 – Diagnóstico da situação	9
III.2 – Caracterização da procura	17
III.3 – Intervenções desenvolvidas pelos municípios.....	21
III.4 – Referência às medidas e programas de apoio à habitação.....	22
III.5 – Síntese conclusiva dos questionários.....	26
IV - Medidas, projetos-piloto e perspetivas de trabalho futuro.....	28
Anexos.....	34
ANEXO 1 - SÍNTESE DE MEDIDAS E PROGRAMAS DE APOIO À HABITAÇÃO	34
ANEXO 2 - PROGRAMA HABITAR NO INTERIOR - GRUPO DE TRABALHO. RELATÓRIO – CCNDR-N .	34
ANEXO 3 - Diagnóstico dos constrangimentos no acesso à habitação – Região Centro GRUPO DE TRABALHO HABITAR NO INTERIOR - CCNDR-C.....	34
ANEXO 4 - DPPA DSDR Grupo de trabalho Habitar No Interior 2021; Relatório Síntese CCNDR- LVT	34
ANEXO 5 - HABITAR NO INTERIOR - Grupo de Trabalho - DIAGNÓSTICO CCNDR-ALENTEJO	34
ANEXO 6 - Grupo de Trabalho — Habitar no Interior – CCNDR – Algarve	34

I – Introdução

O «Grupo de Trabalho – Habitar no Interior», foi criado através do Despacho n.º 1210/2021, publicado no Diário da República, 2.ª Série, Parte C, n.º 20, de 29 de janeiro, das Senhoras Secretárias de Estado da Habitação e da Valorização do Interior.

Este grupo de trabalho surge na sequência da aprovação do Programa “Trabalhar no Interior”, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 16/2020, de 27 de março, enquanto programa estratégico de incentivo à mobilidade geográfica de trabalhadores e dos seus agregados familiares para os territórios do interior, tendo por objetivo implementar a medida relativa à componente da Habitação daquele programa. Assim, neste domínio, o Programa “Trabalhar no Interior” pretende implementar mecanismos facilitadores no plano da habitação, nomeadamente em articulação com o programa Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial, desenvolvendo redes de colaboração e apoio entre os diversos níveis de governo que permitam a ampla divulgação e disseminação destes programas, contribuindo assim para o cumprimento dos objetivos estratégicos do Programa “Trabalhar no Interior”.

Nos últimos dois anos, foram implementadas as medidas “Emprego Interior MAIS- Mobilidade Apoiada para um Interior Sustentável”, e a Medida “+CO3SO Emprego Interior”.

No âmbito do “Emprego Interior MAIS” é atribuído um apoio financeiro direto a trabalhadores que celebrem contratos de trabalho por conta de outrem ou que criem o seu próprio emprego ou empresa, passível de majoração em função da dimensão do agregado familiar que com ele se desloque a título permanente, e uma comparticipação dos custos associados ao transporte de bens, cujo local de prestação de trabalho implique a sua mobilidade geográfica para territórios do Interior.

Através do “+CO3SO Emprego” é atribuído, ao longo de três anos, um apoio direto sob a forma de subvenção não reembolsável (a fundo perdido) para a criação postos de trabalho, incluindo a criação do próprio de emprego, em microempresas, PME, e entidades da economia social. Surge, também, como instrumento fundamental para o cumprimento da medida do Programa do XXII Governo Constitucional, que identifica como primordial o apoio à capacitação das autarquias em matéria de política de habitação, através de apoio técnico e financeiro para a elaboração das estratégias locais de habitação, promovendo a informação, o conhecimento e o acesso aos programas e instrumentos de apoio à habitação e à reabilitação, reforçando a articulação e cooperação entre níveis de governo em matéria de política de habitação e a sua adequação às especificidades locais e garantindo uma resposta integrada à população.

Nos termos do despacho de criação do Grupo de Trabalho, este assume como objetivos:

- a) Propor os termos em que pode ser operacionalizada a criação e desenvolvimento de redes de parcerias locais e regionais de apoio à promoção dos instrumentos nacionais de política pública de habitação, como seja a articulação do programa Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2018, de 8 de maio, com outros instrumentos nacionais de apoio à habitação e à qualidade de vida nos espaços habitacionais, especialmente vocacionados para a prossecução dos objetivos que, neste eixo, o programa “Trabalhar no Interior” afirma;
- b) Identificação das necessidades territoriais e dos melhores instrumentos para promover a mobilidade habitacional para estes territórios;
- c) Identificação de eventuais projetos-piloto municipais, com vista à melhoria do acesso à habitação e das condições de vida das populações, propondo, em articulação prévia com os respetivos municípios, a criação de um, ou vários, projetos-piloto municipais, definindo os objetivos a alcançar, o modo de funcionamento, o prazo de duração e os meios necessários a alocar aos projetos.

Integram o grupo de trabalho, representantes das seguintes entidades:

- Gabinete da Secretária de Estado da Habitação, que coordena;
- Gabinete da Secretária de Estado da Valorização do Interior;
- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.);
- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte;
- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro;
- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo;
- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo;
- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve;
- Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP);
- Associação Nacional de Freguesias (ANAFRE).

Nos termos do mesmo despacho, poderiam ser convidados a integrar o grupo de trabalho representantes de outras entidades públicas, como por exemplo Comunidades Intermunicipais, bem como entidades privadas ou personalidades de reconhecido mérito nas matérias envolvidas que se considerem úteis para a prossecução da sua tarefa. Tal prerrogativa foi utilizada na primeira reunião do grupo de trabalho, tendo sido convidadas todas as Comunidades Intermunicipais.

O presente Relatório assenta em dois pressupostos:

- 1) O reconhecimento das especificidades regionais que devem ser identificadas e estudadas;
- 2) A necessidade de ações de proximidade para a implementação das políticas públicas de âmbito nacional, com o envolvimento das entidades e dos agentes regionais e locais.

II – Enquadramento e metodologia do trabalho

A primeira reunião do grupo de trabalho decorreu no dia 12 de março de 2021, e contou com a presença de Sua Excelência a Senhora Secretária de Estado da Habitação e Sua Excelência a Senhora Secretária de Estado da Valorização do Interior, que deram as boas vindas aos elementos do grupo de trabalho e enunciaram, sinteticamente, os objetivos de política pública que se pretendem atingir com a constituição do grupo de trabalho.

Nessa primeira reunião, foi ainda definida a metodologia de trabalho a seguir, tendo sido igualmente solicitado às Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional que procedessem à elaboração de um documento de diagnóstico que permitisse identificar e conhecer, de forma sintética, a realidade em cada área territorial das NUTS II.

Objetivamente, pretendia-se conhecer, com o maior detalhe possível, quais os constrangimentos existentes no acesso à habitação que dificultam ou, no limite, impedem, a mudança de residência para o interior do país, dando particular atenção, aos constrangimentos existentes para jovens e para as suas famílias.

Concretamente, a intenção do diagnóstico passava por identificar as situações em que as pessoas têm dificuldade em encontrar uma habitação e perceber que tipo de dificuldades, se ela resulta de inexistência de oferta ou se existindo oferta, a mesma é desadequada face ao rendimento auferido.

Importaria também identificar a eventual existência de imóveis desocupados, que pudessem, eventualmente, ser utilizados no âmbito de um programa como o “Habitar no Interior”.

Por último, o diagnóstico tinha ainda como objetivo perceber se os programas públicos de habitação existentes são conhecidos pelos seus destinatários e se seriam ou não

aptos para responder aos constrangimentos detetados nos territórios do Interior, concretamente quanto à atratividade dos incentivos concedidos para a mobilidade geográfica habitacional do litoral para o interior, tendo em conta a fraca adesão a alguns dos atuais programas neste domínio, como é o caso do Programa Chave na Mão.

Em síntese, o objetivo do diagnóstico era identificar as dificuldades habitacionais existentes e subsumi-las em categorias, i.e., pelo tipo de dificuldades existentes e se esses problemas se constituem como verdadeiros constrangimentos ao desenvolvimento do interior do país, bem como, poder concluir sobre a adequabilidade dos programas e medidas de apoio à habitação.

Foi igualmente distribuído um documento elaborado pelo IHRU, I.P., intitulado “SÍNTESE DE MEDIDAS E PROGRAMAS DE APOIO À HABITAÇÃO” (Anexo I ao presente Relatório), que enumera todas as medidas e programas de apoio à habitação existentes, resumizando o seu conteúdo e objetivos.

Na segunda reunião do Grupo de Trabalho, realizada no dia 19 de abril de 2021, foi discutida a metodologia a utilizar para a realização do diagnóstico, atendendo às dificuldades sentidas numa fase inicial, dada a falta de dados quantitativos disponíveis, fundamentalmente pela inexistência de dados de base, estatísticos ou outros.

Assim, foi proposto e aceite pelos representantes das entidades que integram o grupo de trabalho que o modelo a seguir passaria por construir um questionário que seria submetido aos municípios identificados na Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho, como territórios do interior.

Foi proposto um modelo de inquérito pela representante da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento de Lisboa e Vale do Tejo, tendo o mesmo sido aceite pelas restantes entidades.

O modelo de inquérito aprovado foi o seguinte:

Questão 1 - As pessoas/famílias têm acesso a um trabalho, mas têm dificuldade em encontrar uma habitação porque: (Escolha a(s) opção(s) mais adequada ao seu município)		Resposta
Opção 1	Não há oferta.	
Opção 2	Há oferta mas os preços são elevados para o rendimento auferido.	
Questão 2 - Há imóveis desocupados que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como o "Habitar no Interior"?		
Questão 3 - Que tipo de pessoas procura residência no Concelho (famílias/trabalhadores isolados/jovens) e qual o motivo para a deslocação (estudo/trabalho na indústria/agricultura/ensino)?		
Questão 4 - Que tipo de dificuldades existentes no acesso à habitação se podem caracterizar como limitadoras do desenvolvimento dos territórios do interior?		
Questão 5 - Sugira exemplos de projetos municipais no domínio da habitação que possam contribuir para fixar população no Concelho.		
Questão 6 - De que modo poderão os programas públicos de habitação (ver anexo) responder aos constrangimentos identificados na questão 4?		

Importa ainda referir que o modelo seguido foi, naturalmente, adaptado por cada uma das Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional, sendo, no entanto, garantida a homogeneização dos inquéritos, para que dos mesmos pudessem ser extraídos resultados comparáveis.

III – Análise de resultados do questionário

Tendo em conta a metodologia proposta, o questionário centrou-se na obtenção de dados em 4 eixos, a saber:

- **Diagnóstico da situação** na componente de análise da oferta disponível, identificação de eventual oferta existente, atualmente sem utilização que possa ser canalizada para este fim, e caracterização dos principais constrangimentos no acesso à habitação;
- **Caracterização da procura**, por tipo de agregado e idades;
- Identificação de **projetos municipais** existentes que pretendam dar resposta a esta problemática;
- **Informação sobre programas e instrumentos de política pública nacional** e sua adequação aos respetivos territórios.

De seguida, procede-se à síntese informativa constante dos relatórios das Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional, quanto às conclusões extraídas dos inquéritos, seguindo os 4 eixos identificados.

III.1 – Diagnóstico da situação

Na generalidade dos casos, foi identificado pelas Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional, a existência de **problemas de falta ou desadequação da oferta**, i.e., que ou não existe oferta disponível no mercado, ou a que existe é a preços elevados quando comparáveis com os rendimentos dos agregados.

Por outro lado, foi também genericamente identificado, embora com características diferentes e em graus diferentes, **a existência de imóveis devolutos**, com características que permitiriam a sua reafetação para habitação, no âmbito deste programa.

Dos relatórios elaborados, destacam-se as seguintes informações:

No **Relatório da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte (CCDR-N)**, destaca-se essencialmente a existência de um **problema de desadequação de oferta**, i.e., a oferta disponível mostra-se inoportável face aos rendimentos auferidos, por ser excessivamente cara¹.

¹ “Foi possível constatar que poderá haver oferta de habitação para as pessoas e/ou famílias com acesso a um trabalho mas, foi maioritariamente considerado que os preços são elevados para os rendimentos auferidos”, in “PROGRAMA HABITAR NO INTERIOR - GRUPO DE TRABALHO. RELATÓRIO – CCDR-N”, página 6.

Contudo, foi também identificado por alguns municípios um **problema de falta de oferta**, sobretudo nas tipologias T1 e T2, agravado ainda pelo “*envelhecimento do parque habitacional disponível, a necessitar de obras para garantir condições de habitabilidade*”.²

“Cerca de 70% dos municípios concordaram que os imóveis desocupados existentes são passíveis de poderem vir a integrar um Programa como o “Habitar no Interior”, salientando-se localizações em diferentes contextos, designadamente:

- Imóveis devolutos, abandonados ou desabitados, em cidades, vilas e aldeias, que poderiam ser ocupados, recuperados e reabilitados, quer em freguesias rurais, quer em freguesias urbanas;

- Imóveis localizados em centros históricos, em situação de desocupação e degradação.

Como constrangimentos a ponderar, foram identificadas situações críticas decorrentes de:

- Desconhecimento da potencial recetividade de proprietários para fazer obras e/ou arrendar;

- Imóveis em situação de ruína ou devolutos, propriedade de diversas entidades, como sejam Comissões Fabriqueiras, Ministérios e Santa Casa da Misericórdia”³.

“Das dificuldades existentes no acesso à habitação foram identificadas como limitadoras do desenvolvimento dos territórios do interior, a escassez da oferta de habitação, e particularmente, para arrendamento, com registo de cerca de 65% ao que se associam elevados preços de terrenos, consequente ausência de investimento quer no setor da habitação, quer investimento generalizado, designadamente, para fazer frente a necessidades no acesso qualificado a redes de comunicação digital, bem como de transporte coletivo ou transporte a pedido, acesso a escolas e equipamentos de saúde. Estes fatores são indutores de desemprego, crise económica e problemas sociais, despovoamento e envelhecimento populacional. Também a fragmentação da

² “PROGRAMA HABITAR NO INTERIOR - GRUPO DE TRABALHO. RELATÓRIO – CCDR-N”, página 7.

³ “PROGRAMA HABITAR NO INTERIOR - GRUPO DE TRABALHO. RELATÓRIO – CCDRN”, páginas 7 – 8.

propriedade e o afastamento e distanciamento de proprietários aos territórios constituem constrangimentos à dinâmica da habitação.”⁴

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR-C), no seu relatório, optou, dada a heterogeneidade territorial da Região, agregar os 54 municípios em 4 tipologias, tendo por base as suas características e dinâmicas demográficas e económicas.

- As 4 tipologias de território são as seguintes:
 - A1 - Municípios com centros urbanos de maior dinamismo (9);
 - A2 - Municípios com centros urbanos com algum dinamismo (19);
 - A3 - Municípios periféricos com pequenos centros urbanos (13);
 - A4 - Municípios periféricos (13).

Constata a CCDR do Centro que o número de alojamentos vagos face aos dados dos censos de 2011 é igual ou superior em todos os casos, exceto nos municípios A2, que afirmaram no inquérito realizado que este número é atualmente inferior ou igual ao número de alojamentos identificados nos Censos de 2011.

Em relação à quantidade de alojamentos vagos, disponíveis no mercado (venda ou arrendamento), as respostas também são homogéneas em relação às diversas tipologias de municípios, sendo que em todos eles é referido que a percentagem de alojamentos disponíveis no mercado é baixa (inferior a 25%), exceto nos municípios A3, que indica uma disponibilidade de imóveis no mercado entre os 25% e os 50%.

Quanto aos constrangimentos no acesso à habitação, a escassez de oferta e/ou os preços altos é indicado como fator principal, de forma exclusiva, nos municípios A1 e A2, como fator concorrente, juntamente com a falta de emprego, nos municípios A4, sendo que apenas não é indicado como fator relevante nos municípios A3, sendo nestes casos referido como muito relevante a falta de emprego e estabilidade no emprego.

Foram ainda assinalados como outros constrangimentos:

- *“Habitações com fracas condições de habitabilidade;*
- *Arrendamento ilegal (sem contrato) – as famílias não podem recorrer a apoios (ex. Porta 65);*

⁴ “PROGRAMA HABITAR NO INTERIOR - GRUPO DE TRABALHO. RELATÓRIO – CCDRN”, página 8.

- *Condicionantes aplicáveis ao ordenamento do território: limitação das regras dos PDM, legislação relacionada com a defesa da floresta contra incêndios, classificação do uso do solo nas classes florestais e agrícolas;*
- *Burocracia associada ao processo de acesso ao crédito bancário;*
- *Ausência de uma política de arrendamento acessível;*
- *Ausência de uma política de habitação concertada com estratégias de fixação e atração de jovens e famílias para os territórios do interior”⁵.*

No **Relatório da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT)**, foram identificadas quatro questões transversais, com reflexo de forma direta no acesso à habitação, as quais poderão constituir-se como um constrangimento efetivo neste âmbito, na medida em que existe cada vez mais procura nestes territórios.

- *“i) A falta de habitação existente para arrendar e/ou comprar;*
- *ii) A pouca habitação existente encontra-se na posse de privados e tem preços muito elevados;*
- *iii) Alguma desta habitação disponível não está em condições de habitabilidade, necessitando de intervenções de reabilitação do edificado;*
- *iv) Limitações dos Planos Diretores Municipais (menos referida)”⁶.*

“O valor das rendas praticado pelos proprietários é elevado, face aos rendimentos per capita da generalidade dos agregados familiares. Para além do elevado custo das rendas, são também recorrentes as referências à existência de imóveis devolutos dos particulares e a sua má conservação, bem como alguma resistência por parte dos proprietários em arrendar, reabilitar ou até mesmo vender. Sugerem que é necessário um enquadramento legislativo que possa apoiar os proprietários a disponibilizarem estas habitações no mercado de arrendamento.(...) Do universo das respostas ao questionário, salientamos que três municípios referiram ter “imóveis desocupados que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como o ‘Habitar no Interior’”, embora

⁵ “Diagnóstico dos constrangimentos no acesso à habitação – Região Centro GRUPO DE TRABALHO HABITAR NO INTERIOR - CCDR-C”, página 4.

⁶ DPPA|DSDR| Grupo de trabalho Habitar No Interior | 2021; Relatório Síntese CCDR-LVT; página 3.

a necessitarem de intervenções de reabilitação. Foram eles a Câmara Municipal de Abrantes, a Câmara Municipal de Coruche e a Câmara Municipal de Constância.”⁷

O **Relatório da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo (CCDR-Alentejo)**, identifica que *“a maioria dos municípios (mais de 60%) referem que as pessoas/famílias têm acesso a um trabalho mas têm dificuldade em encontrar uma habitação essencialmente porque não há oferta, e cerca de 25% refere que, existindo oferta, há dificuldade em encontrar habitação porque os preços são elevados para o rendimento auferido, e na sua maioria as condições de habitabilidade são insuficientes tanto para arrendamento com para venda. Esta situação regista-se essencialmente no Alto Alentejo e Alentejo Central”⁸.*

Estas situações estão relacionadas essencialmente a três fluxos principais de pessoas que geram forte pressão nas necessidades de habitação nos Concelhos:

- *Um, de menor intensidade e mais controlado, tem origem na atratividade turística da região. Essencialmente este fluxo dirige-se para empreendimentos turísticos legais, já instalados e em funcionamento. Mas gera também um mercado paralelo e mais informal de residência temporária e alugueres sazonais nos períodos de verão, que geram a ocupação temporária de imóveis devolutos durante a maior parte do ano. Este tipo de ocupação é tendencialmente mais rentável para os proprietários do que o arrendamento formal e de longa duração. Nesta situação destacam-se essencialmente o concelho de Grândola e Reguengos de Monsaraz.*
- *O segundo fluxo de pessoas gera-se pela forte necessidade de mão-de-obra, maioritariamente na agricultura. O problema dos trabalhadores agrícolas é essencialmente o de ser sazonal, logo, temporário, e em grande número, com um forte impacto local na relação com a população residente. Claramente, as necessidades de alojamento desta população trabalhadora flutuante, só é possível de resolver no mercado de arrendamento, que neste momento não está preparado para dar esta resposta. A Figura 3 evidencia esta ineficiência do mercado de arrendamento nos Concelhos de Odemira e Beja, seja de iniciativa pública ou privada.*

⁷ DPPA | DSDR | Grupo de trabalho Habitar No Interior | 2021; Relatório Síntese CCDR-LVT; páginas 3-4.

⁸ HABITAR NO INTERIOR - Grupo de Trabalho - DIAGNÓSTICO CCDR-ALENTEJO, página 9.

- *O terceiro fluxo de pessoas está associado ao movimento temporário de estudantes, em especial para onde existem estabelecimentos de ensino superior. Esta realidade está espelhada na Figura 3, onde, devido à situação pandémica dos últimos anos se verifica que em Évora e Portalegre houve uma variação negativa no mercado de arrendamento. Beja não reflete estes valores devido à dinâmica associada aos trabalhadores agrícolas, também eles sazonais”.*⁹

Em síntese, a partir da análise das respostas ao questionário remetido aos municípios, conclui-se no relatório do CCDR – Alentejo, que o principal constrangimento relaciona-se com uma **desadequação da oferta**, traduzida nos valores elevados face ao rendimento médio, associado ainda a um problema de degradação do parque habitacional, sendo “as condições de habitabilidade (...) insuficientes tanto [na oferta] para arrendamento com para venda. Mesmo nos casos onde existe oferta, esta caracteriza-se por necessitar grandes obras de manutenção ou de reabilitação integral, o que se traduz em custos elevados para os rendimentos auferidos”¹⁰.

Mais se refere que “tendo em atenção as respostas, os dados estatísticos analisados e o conhecimento da situação na Região, poderemos resumir os seguintes constrangimentos relativamente ao sector da Habitação:

- *Existe uma fraca dinâmica no mercado da construção e do imobiliário direccionada para a habitação familiar de baixa e média tipologia, seja para venda seja para arrendamento;*
- *O mercado de arrendamento é quase inexistente, e por isso muitas vezes especulativo, e clandestino;*
- *A maioria das habitações devolutas carece de profundas obras de reabilitação integral;*
- *Muitas habitações devolutas em que são desconhecidos os proprietários;*
- *A maioria dos terrenos referentes às zonas de expansão habitacionais preconizados em PDM são de privados, sem capacidade financeira para suportarem sistemas de taxas administrativas e urbanísticas, pouco claras, ou demasiado onerosas, e desincentivadoras do investimento particular e*

⁹ HABITAR NO INTERIOR - Grupo de Trabalho - DIAGNÓSTICO CCDR-ALENTEJO, página 9. Quanto à figura 3 referida no texto, ver página 7 do mesmo documento.

¹⁰ HABITAR NO INTERIOR - Grupo de Trabalho - DIAGNÓSTICO CCDR-ALENTEJO, página 10.

cooperativo na habitação para venda ou arrendamento, na construção nova ou na reabilitação;

- *Ausência de parque habitacional a custos acessíveis”.¹¹*

No **Algarve**, responderam ao questionário efetuado pela **Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR-Algarve)**, os municípios de Alcoutim, Aljezur, Monchique, Loulé, Silves e Tavira.

Em relação à pergunta: *“As pessoas/famílias têm acesso a um trabalho, mas têm dificuldade em encontrar uma habitação”*, Alcoutim, Loulé e Silves, identificaram como razões tanto a falta de oferta, como a sua desadequação, traduzida na existência de oferta a preços elevados para o rendimento auferido; Monchique identificou um problema de falta de oferta e Tavira identificou como um problema a desadequação da oferta.

Quanto aos municípios de Aljezur, Loulé e Silves, identificaram ainda outras situações como causas na dificuldade de acesso à habitação. Assim, Aljezur *identificou como problema a “oferta no mercado privado (...) reduzida e os valores praticados (...)”*

¹¹ HABITAR NO INTERIOR - Grupo de Trabalho - DIAGNÓSTICO CCDR-ALENTEJO, páginas 9-10. A este propósito, conclui-se ainda no relatório, página 10, que, numa *“perspetiva mais macro, existem determinados constrangimentos estruturais que, não sendo este o espaço de discussão, importa referir como situações a ter em atenção na definição de futuros instrumentos de Política Pública para a Habitação:*

- *Necessidade de estabilidade legislativa, neste sector (como noutros) que permita perspetivar investimentos de longo prazo com o mínimo de segurança;*
- *Necessário um mercado de arrendamento mais simples, fácil, eficaz e acessível ao mais comum dos cidadãos, quer na ótica do pequeno investimento quer na do arrendamento;*
- *A maioria dos PMOT's estão desatualizados (ainda há vários PDM de 1ª geração) e por isso têm dificuldade em responder às dinâmicas existentes (económicas e sociais) em cada concelho, gerando dificuldades na gestão urbanística dos municípios e na sua utilização pelos técnicos e pelo cidadão;*
- *Os sistemas administrativos locais são inoperantes e burocráticos que tornam demasiado longos e penosos os processos de licenciamento das operações urbanísticas. Associado a este tema, o facto dos procedimentos serem radicalmente diferentes de município para município, quando os regimes legais são exatamente os mesmos para todo o território nacional.*
- *Existe uma falta de conhecimento e de confiança nos Programas disponíveis, havendo necessidade de encontrar novas e mais eficazes formas de divulgação destes junto dos cidadãos;*
- *Por fim de realçar a falta crónica de mão-de-obra especializada no sector da construção civil e um crescente aumento de custo de matérias primas e materiais de construção, para além da escassez de alguns deles, que contribui fortemente para o agravamento, na Região, o custo médio da construção, e os prazos de execução e concretização dos empreendimentos, com consequências evidentes na disponibilização no mercado de unidades de habitação tanto para venda como para arrendamento. Mesmo quando há alguma dinâmica privada e/ou pública neste sector como forma de dar resposta às carências habitacionais locais, os tempos de resposta e os custos associados são por vezes inadequados às necessidades e às possibilidades”.*

bastante elevados considerando os rendimentos mensais que os agregados familiares/indivíduos apresentam”¹².

Já Loulé identifica a rigidez dos instrumentos de gestão territorial, designadamente o Plano Diretor Municipal (PDM), *“não permitindo a existência de quaisquer regimes alternativos de exceção, de carácter específico e fortemente fundamentado, para que as pessoas possam ocupar as suas propriedades com habitações próprias, para que seja iniciado e fomentado assim o processo de desenvolvimento sustentado do interior”¹³*, ao mesmo tempo que identifica, por *“parte dos particulares, é notória uma excessiva e desregulada especulação imobiliária dos terrenos que perante o PDM estão inseridos em zonas aptas para a construção, em que cada indivíduo considera que a sua propriedade poderá atingir valores de mercado exagerada e avassaladoramente altos, o que desincentiva completamente a sua transação e provoca que as terras fiquem abandonadas, desocupadas e eternamente expectantes, com todos os prejuízos que daí advêm, em termos de ordenamento do território e restantes disciplinas urbanísticas”¹⁴.*

“No que respeita a Silves, verifica-se que na zona mais litoral do concelho, os contratos de arrendamento para além das rendas terem um valor elevado, o período de arrendamento é temporário, normalmente entre outubro e maio. Os senhorios na sua maioria optam por rentabilizar os imóveis no período do verão, para arrendamento de férias. No resto do concelho há falta de casas e as disponíveis apresentam rendas elevadas.

Em síntese transparece a forte dicotomia litoral / interior para cada Concelho, a especulação imobiliária e, no caso de Loulé, é ainda identificada a “rigidez dos IGT”.¹⁵

“Quanto à disponibilidade de imóveis desocupados é identificada uma tendência negativa e os imóveis desocupados existentes carecem de obras de recuperação, todavia numa das freguesias de interior do Concelho de Tavira associado a redução demográfica deteta-se aumento de acréscimo de fogos vagos”.¹⁶

Em relação ao tipo de dificuldades existentes no acesso à habitação, que se constituam como constrangimentos ao desenvolvimento dos territórios do interior do Algarve,

¹² Grupo de Trabalho — Habitar no Interior — CCDR — Algarve, página 5.

¹³ Grupo de Trabalho — Habitar no Interior — CCDR — Algarve, página 5.

¹⁴ Grupo de Trabalho — Habitar no Interior — CCDR — Algarve, página 5.

¹⁵ Grupo de Trabalho — Habitar no Interior — CCDR — Algarve, página 5.

¹⁶ Grupo de Trabalho — Habitar no Interior — CCDR — Algarve, página 6.

conclui-se que estas “devem-se ao aumento do valor do arrendamento e consequentemente à preferência dos particulares pelo arrendamento sazonal e não anual, nalguns Concelhos apontam desequilíbrios de mercado induzidos pelo aumento da fixação da população com maior poder económico que os locais (normalmente estrangeira) no Concelho. Para além destes condicionalismos relacionados de ordem financeira mencionam também os físicos - dos alojamentos, seu estado de conservação e dificuldade de ampliação em face dos IGT, mencionam ainda aspetos tecnológicos ou de mobilidade em particular a rede de transportes públicos que não responde às necessidades dos trabalhadores”.¹⁷

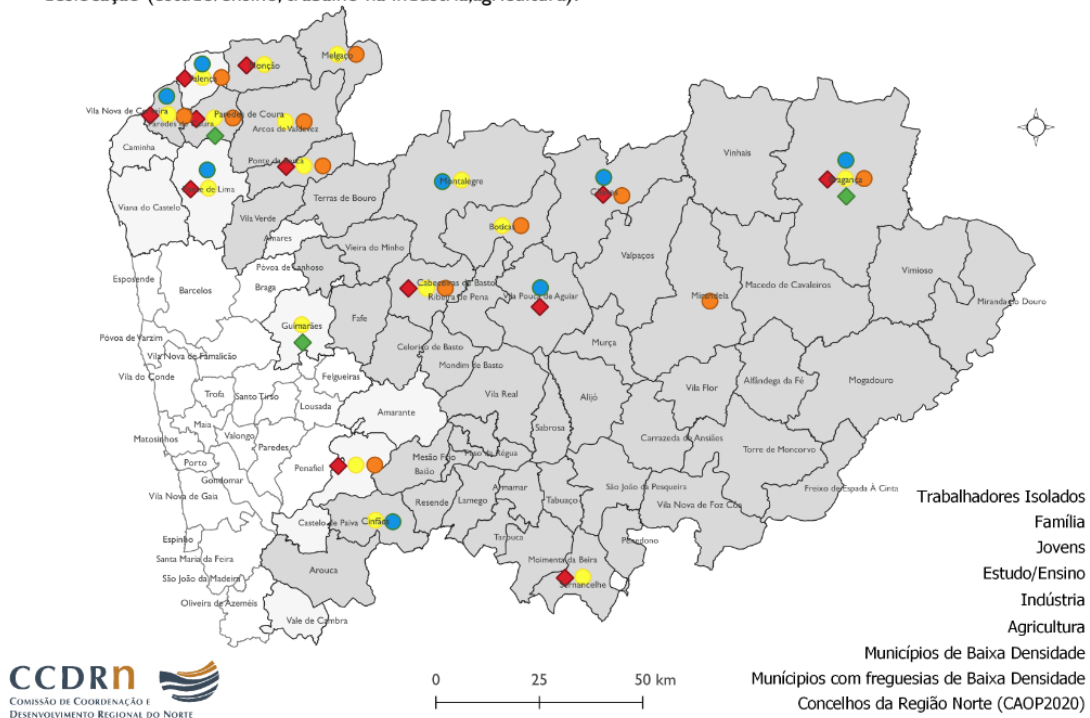
III.2 – Caracterização da procura

A partir dos inquéritos procedeu-se à caracterização da procura.

No caso da **CCDR-N**, a informação foi sistematizada no seguinte quadro, que se transcreve:

¹⁷ Grupo de Trabalho — Habitar no Interior – CCDR -Algarve, página 8.

Que tipo de pessoas procura residência no Concelho (famílias, trabalhadores isolados, jovens) e qual o motivo para a deslocação (estudo/ensino, trabalho na indústria, agricultura)?



Sistematizando a informação recolhida, conclui a CCDR-N¹⁸ que “cerca de 15% dos municípios inquiridos identificou a procura por todos os grupos identificados, designadamente, por famílias, por trabalhadores isolados e, também, por jovens.

Todavia, a procura por famílias dominou as respostas, essencialmente, famílias jovens, mas também, por reformados ou emigrantes.

Acrece que cerca de metade dos municípios identificaram uma procura por jovens e cerca de 40% associou a procura por trabalhadores isolados.

No que se refere ao motivo da deslocação, dominou a procura para trabalho na indústria que regista cerca de 60% da procura, seguindo-se o ensino com 25%, 20% relacionada com o estudo e, por fim, a agricultura com 10% da procura. Contudo, cerca de 25% dos municípios não especificou um motivo para as deslocações”.

A **CCDR-C**, seguindo a lógica de agregação dos municípios por 4 tipologias, tendo por base as suas características e dinâmicas demográficas e económicas, questionou os

¹⁸ “PROGRAMA HABITAR NO INTERIOR - GRUPO DE TRABALHO. RELATÓRIO – CCDR-N”, página 9.

municípios sobre a relação da procura de alojamentos, quer para compra quer para arrendamento, em relação à oferta por tipologia de área, subdividindo estas em “Áreas Predominantemente Urbanas”, “Áreas Mediamente Urbanas” e “Áreas Predominantemente Rurais”, tendo concluído que **a procura, nas áreas urbanas e mediamente urbanas é sempre superior ou muito superior em relação à oferta.**

Quanto à origem geográfica e intensidade da procura, para todas as tipologias de municípios, os dados dos inquéritos mostram que a **procura, quando proveniente do próprio município, é alta ou média alta**, quando a procura é **proveniente de outros municípios, ela é constantemente decrescente**, sendo alta nos municípios A1, média alta nos municípios A2, média nos municípios A3 e baixa nos municípios A4.

Por fim, quanto à procura por estrangeiros, ela é média nos municípios A1, baixa nos municípios A2, média baixa nos municípios A3 e alta nos municípios A4.

Em relação à estrutura social da procura e sua intensidade, foi perguntado sobre o grau de intensidade da procura, quanto aos seguintes segmentos: jovens em idade ativa (idade <40) famílias de jovens em idade ativa (idade <40), idade ativa, famílias em idade ativa, reformados e estudantes. Da análise dos dados dos inquéritos, resulta que a **intensidade da procura é sempre maior na população jovem ativa, famílias de população jovem ativa e população ativa**, havendo ainda uma referência a uma “intensidade média”, nos municípios de categoria A1, em relação a estudantes, quando existe uma Instituição de Ensino Superior ou escola técnico-profissional.

Quanto aos motivos da procura, constata-se que a **“oferta de emprego” apenas foi referida como motivação nos municípios de nível A1 e A2**, a **“procura de outros estilos de vida” e “razões familiares”**, sobretudo na procura de minimizar as deslocações para a sede do município (emprego e serviços), foi referido como motivação em todos as tipologias de município (A1 a A4).

No relatório da CCDR-C, são ainda referidos outros motivos da procura assinalados¹⁹, a saber:

- Razões económicas (preços mais baixos em centros de menor dimensão);
- Programa Europeu de Reinstalação de Refugiados (Município de Penela);
- Projetos de investimento na área do turismo;

¹⁹ “Diagnóstico dos constrangimentos no acesso à habitação – Região Centro GRUPO DE TRABALHO HABITAR NO INTERIOR - CCDR-C”, página 5.

- Teletrabalho.

Já no Relatório da **CCDR-LVT**, evidencia-se que, em *“relação à tipologia (tipo) de pessoas que procuram viver nestes territórios, poderemos caracterizá-la por ‘indivíduos isolados’, por ‘casais jovens’ e/ou ‘casais aposentados’. Esta tipologia está inevitavelmente associada ao ‘motivo’ da procura. Assim, os ‘indivíduos isolados’ são maioritariamente ‘estudantes’ e/ou ‘trabalhadores’ da agricultura, indústria transformadora, construção civil, hotelaria e em pequenas e médias empresas localizadas em áreas de acolhimento empresarial. Encontrámos também alguns municípios que referiram trabalhadores destacados da administração pública, como médicos e professores.*

No que concerne à deslocação para estes territórios do interior, por parte das ‘famílias’, os ‘motivos’ estão relacionados com a ‘qualidade de vida’ que cada vez mais as pessoas procuram. Destaque da procura por ‘casais jovens’ imigrantes que trabalham no concelho, e também ‘casais’ portugueses que têm segundas habitações e ‘casais’ estrangeiros aposentados (Europa Central)”²⁰.

No caso do **Alentejo**, em mais de 60% dos municípios a procura no mercado de arrendamento é oriunda de **famílias ou trabalhadores isolados por motivos de trabalho**, sobretudo relacionada com trabalhadores sazonais (indiferenciados ou qualificados), professores e estudantes de institutos politécnicos e de universidades ou polos universitários, com férias e lazer. O arrendamento de longa duração é procurado por jovens ou jovens casais como uma alternativa à aquisição de habitação própria e permanente²¹.

²⁰ DPPA|DSDR| Grupo de trabalho Habitar No Interior | 2021; Relatório Síntese CCDR-LVT; página 4.

²¹ HABITAR NO INTERIOR - Grupo de Trabalho - DIAGNÓSTICO CCDR-ALENTEJO, página 10-11. Refere-se ainda, título de “curiosidade, nos municípios com vocação mais turística identificam a existência de muita procura por não residentes, oferecendo valores inflacionados, o que contribui para o aumento do custo de mercado da habitação. (...) Genericamente pode-se concluir que, havendo os incentivos corretos e uma divulgação dos apoios existentes que chegue ao cidadão, há um enorme potencial para a reabilitação e requalificação urbana em todas as áreas urbanas da Região, incluindo as de índole rural, que tendencialmente serão colocadas no mercado de arrendamento se este se mostrar confiável e razoavelmente compensador, sem que forçosamente se caia no âmbito da especulação”.

Tendo por base a Estratégia 2030, verifica-se que o Alentejo tem um enorme potencial de desenvolvimento focado em diversas áreas que neste momento já demonstram importantes dinâmicas económicas com a respetiva implicação de âmbito social apesar de ainda faltar concretizar alguns investimentos absolutamente estruturantes ao nível das comunicações rodoviárias, ferroviárias e digitais. Esta dinâmica exercerá uma forte pressão no mercado habitacional o qual, se não estiver devidamente estruturado e programado, pode conduzir a situações menos dignas, que, pontualmente, já ocorrem”.

Já no Algarve, a procura tipo corresponde a “(1) *trabalhadores isolados das áreas de turismo, professores e profissionais da área de saúde incluindo atividades cuidadoras, indústria solar e co-workers/nómadas digitais ou (2) famílias novas ou provenientes de outros Concelhos*”²².

III.3 – Intervenções desenvolvidas pelos municípios

No âmbito do questionário efetuado aos municípios, indagou-se, junto destas entidades, se estão a ser implementados ou se estão em vias de implementação, projetos com o objetivo de ultrapassar os constrangimentos identificados no acesso à habitação.

Constata-se, em primeiro lugar, que na generalidade das respostas existe já uma identificação destes projetos com a “Estratégia Local de Habitação”, i.e., com os seus objetivos, metas e medidas, constituindo-se este documento como um referencial importante na aplicação de medidas de política pública local de habitação.

É neste âmbito que estão identificadas as principais medidas com vista ao reforço do parque público municipal, seja por via da construção nova ou da reabilitação.

Surgem também referências à promoção de habitação a custos controlados, tendo como destinatários principais os agregados jovens, como forma de fixar essas populações aos territórios do interior.

Para além destas medidas mais estruturadas, i.e., que surgem como prossecução de uma estratégia globalmente orientada para resolver os problemas habitacionais, são apresentados, por diversos municípios, outros programas ou medidas, sobretudo reconduzíveis à categoria dos incentivos à reabilitação (e.g., alienação de edifícios devolutos, a preços reduzidos para posterior reabilitação, apoios para a realização de obras de conservação ou reabilitação), benefícios fiscais (redução ou isenção de IMI, IMT e taxas municipais), subsídios (sobretudo subsídios ao arrendamento) ou promoção de autoconstrução, através da disponibilização de lotes municipais, a custos reduzidos, para posterior promoção da construção pelo beneficiário.

²² Grupo de Trabalho — Habitar no Interior – CCDR – Algarve, página 7.

III.4 – Referência às medidas e programas de apoio à habitação

Por último, o questionário remetido aos municípios pretendeu saber se os municípios conhecem os programas públicos de habitação geridos pelo IHRU, I.P., e se os mesmos são, na ótica dos municípios, idóneos para responder aos constrangimentos detetados.

No **Relatório da CCDR-N**, é referido que *“[g]enericamente foi considerado que os programas públicos são importantes por constituírem uma alavanca na reabilitação de imóveis, para o arrendamento acessível, proporcionarem um aumento de oferta de habitação para arrendamento, a preços compatíveis com os rendimentos das famílias, bem como ajudar a recuperação de casa própria a famílias que pretendam fixar-se em zonas de baixa densidade e ainda apoiar a construção de casa própria e permanente a baixos custos. São claramente reconhecidos como um incentivo e um reforço do atrativo nos territórios de interior.*

Foi considerado que no quadro das atuais políticas e programas de acesso à habitação, os apoios ao arrendamento serão determinantes como incentivo inicial para a fixação de pessoas e famílias. Por outro lado, os programas de construção a custos controlados e de reabilitação urbana serão igualmente importantes. No essencial, existe atualmente um conjunto de programas que poderão ser mobilizados para aumentar a oferta de habitação a preços mais acessíveis, especificamente nos centros urbanos, onde são geradas mais oportunidades de trabalho e de estudo. De referir que estes programas integram destinatários diferentes, abrangendo uma diversidade de situações e problemáticas sociais associadas a variados segmentos/perfis da população.

O programa Porta 65 Jovem foi considerado muito popular e de grande ajuda para a população jovem, que tendo baixos salários, consegue assim fixar-se no concelho. Eventualmente, muitos casais já poderiam ter emigrado. Regula os incentivos aos jovens arrendatários e a dinamização do mercado de arrendamento.

O programa 1º Direito, perspetiva a concessão de apoios financeiros que são essenciais para revitalizar o parque habitacional municipal, gerando novas soluções habitacionais. Permite a eliminação das situações de carência habitacional indigna, bem como a oferta pública de habitação.

Os Programas Arrendamento Acessível e ao Reabilitar para Arrendar que promovem uma oferta de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias.”²³

Quanto a elementos menos positivos, é referido no mesmo relatório que:

“-A operacionalização dos programas não poder ser demasiada burocrática e morosa;

- Podem responder a constrangimentos relativos ao arrendamento mas não respondem ao problema relacionado com o preço dos terrenos;

- Falta uma subvenção por mínima que seja, a exemplo do Fundo Ambiental;

- Legislação para obrigatoriedade de intervenção nas habitações devolutas com financiamento quando se justifique. Maior intervenção na gestão dos bairros sociais evitando ocupação indevida e habitações devolutas;

- Não obstante a importância dos programas elencados para apoiar os cidadãos e as famílias no acesso à habitação, convém perceber que a maioria dos mesmos apenas serão acessíveis em territórios com oferta de habitação, que nem sempre acontece;

- Investimento público noutras infraestruturas de todo o território do interior, nomeadamente nos meios rurais, designadamente, em redes de comunicação de alto débito. Se os investidores privados não investem na dotação destes territórios de redes de fibra ótica, será fundamental o apoio do Estado para investir ou partilhar o investimento. As redes 5G serão fundamentais para atrair jovens, famílias e investidores para o interior, repovoando e recuperando o património construído, bem como no aproveitamento dos recursos naturais endógenos. A agricultura, indústria e pecuária do futuro, também necessitam de acesso ao 5G, tendo em vista a automação e digitalização de processos e técnicas.”²⁴

A **CCDR-C** questionou os municípios sobre a “relevância dos instrumentos de política pública de habitação para colocar alojamentos vagos no mercado” e sobre a “relevância dos instrumentos de política pública de habitação fixar e atrair pessoas para o Município”.

Mais uma vez, de acordo com a tipologia de municípios (A1, A2, A3 e A4), foram considerados, muito relevantes, para colocar alojamentos vagos no mercado, nos

²³ “PROGRAMA HABITAR NO INTERIOR - GRUPO DE TRABALHO. RELATÓRIO – CCDR-N”, páginas 12 - 13.

²⁴ “PROGRAMA HABITAR NO INTERIOR - GRUPO DE TRABALHO. RELATÓRIO – CCDR-N”, página 13.

municípios A1, o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, o IFFRRU 2020 e o regime de habitação a custos controlados. Nos municípios A2, foram considerados muito relevantes o programa “Reabilitar para Arrendar”, o regime de habitação a custos controlados e o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado. Já os municípios A3 consideram muito relevantes, o Programa “1º direito”, o programa “Reabilitar para Arrendar” e o IFFRRU 2020. Por fim, os municípios A4 consideram muito relevantes o Programa “1º direito”, o “Programa de Arrendamento Acessível” e o “Reabilitar para Arrendar”.

Já quanto à relevância dos instrumentos de política pública de habitação fixar e atrair pessoas para o Município, foi identificado, pelos municípios A1 o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, o IFFRRU 2020 e o regime de habitação a custos controlados.

Os municípios A2 consideraram muito relevantes o “Reabilitar para Arrendar”, o “Porta 65 – Jovem” e o regime de habitação a custos controlados.

Os municípios A3 identificaram como muito relevantes o Programa “1º direito”, o Programa “Chave na mão” e o “Porta 65 – Jovem”.

Os municípios A4, por sua vez, identificaram o Programa “Chave na mão”, o regime de habitação a custos controlados e o “Porta 65 – Jovem”.

No relatório da **CCDR-LVT**, é referido que “[t]odos os municípios revelaram conhecer os programas em vigor, tendo sido os programas públicos de habitação mais referenciados o Programa 1º Direito, Programa Chave na Mão, IFFRRU 2020, Programa de Arrendamento Acessível, Regime de Habitação a Custos Controlados e Casa Eficiente 2020. Para além de revelarem o conhecimento dos programas, alguns dos municípios ainda quiseram dar a sua opinião relativamente à importância dos mesmos nos territórios do interior, nomeadamente na recuperação de casas devolutas e no acesso à habitação condigna por parte de famílias com baixos rendimentos.

Por outro lado, na generalidade os municípios concordam que a combinação destes instrumentos é fundamental para mitigar os constrangimentos identificados, mas também chamam a atenção para que estas soluções não dependam dos orçamentos dos municípios nem da sua capacidade de endividamento. Outros municípios referiram ainda que é necessário melhorar a divulgação destes programas e aumentar a acessibilidade aos mesmos tornando-os menos burocráticos. Evidenciam também que deverá existir um reforço aos programas de apoio ao arrendamento na zona do interior do país, de

*forma a contribuírem para a coesão dos territórios. Deverão ter em conta como medidas futuras, o incremento de benefícios fiscais quanto ao incentivo à reconstrução e à promoção do crescimento do imobiliário”.*²⁵

Em relação ao **Alentejo**, dos “46 municípios (...), apenas Évora e Grândola têm oferta de três dos quatro Programas com incidência regional, o que revela ainda uma pouca apetência dos municípios para a adoção/comunicação dos programas disponíveis. Seja por falta de conhecimento ou de sensibilidade para as questões relacionadas com a Habitação.

Em sentido contrário, dos 46 municípios existem 6 que não têm qualquer Programa em curso ou ELH em elaboração (Alcácer do Sal, Alter do Chão, Barrancos, Mértola, Mora e Nisa). No entanto alguns referem ter apoios neste âmbito relacionados com a atribuição de lotes a custos controlados, para construção de habitação própria, desenvolvimento de projetos de habitação social, programas sociais de arrendamento apoiado para atrair os jovens ou Programas como o referido pelo município de Nisa. Importava haver mais tempo para perceber a natureza e tipologia de beneficiários abrangidos”.

No **Relatório da CCDR – Algarve**, são sumarizadas as respostas dos municípios²⁶. Assim, Alcoutim identificou os Programas “1º Dto”, “Chave-na-mão”, “Arrendamento acessível” e “Reabilitar para Arrendar” como programas que “*poderão criar condições mais favoráveis para que seja mais atrativo o arrendamento, por parte dos proprietários, contribuindo assim para um aumento da oferta*”.

Já o Município de Loulé indica que, em seu entender, “os programas identificados são importantes e necessários. No entanto, cada território tem as suas características específicas o que leva a que alguns programas não tenham adesão concreta. Exemplo disso é o Programa Arrendamento Acessível. A iniciativa é interessante, uma vez que possibilita aos particulares “canalizar” os seus imóveis para a bolsa indicada. No entanto, achamos que no caso do concelho de Loulé não está a ter grande adesão pelo facto de não ser um produto “apetecível” para os proprietários, nomeadamente face aos limites de renda praticados. Talvez o desenvolvimento de uma campanha de comunicação específica, nomeadamente dirigida a proprietários de segundas residências, poderia ser interessante por forma a captar fogos no âmbito deste

²⁵ DPPA| DSDR| Grupo de trabalho Habitar No Interior | 2021; Relatório Síntese CCDR-LVT; páginas 5-6.

²⁶ Grupo de Trabalho — Habitar no Interior – CCDR – Algarve, página 10 e respetivo Anexo 1 “Questionário aos Municípios”, resposta à questão 6.

programa. O Programa 65 Jovem também é interessante, no entanto face a inexistência de stock disponível para arrendamento a nível local poderá não ter grande adesão/aplicação. Especificamente no que concerne ao Programa 1.º Direito o município tem estado ativamente a promover soluções neste âmbito, estando identificadas várias ações conforme indicado no ponto 5 deste questionário, dirigidas para todo o território municipal”.

O Município de Monchique entende que os programas habitacionais poderão dar um contributo para facilitar a aquisição de imóveis por parte das autarquias, quando estes estejam integrados em zona urbana e não reúnam condições de habitabilidade adequada, propondo ainda a possibilidade de agilização dos procedimentos e o Município de Aljezur acredita que os programas públicos de habitação podem combater alguns dos constrangimentos sentidos, como por exemplo o “Porta 65 Jovem”.

O Município de Silves identifica os benefícios fiscais como incentivo ao aumento da oferta e o Município de Tavira defende que o *“desenvolvimento e a priorização na implementação de programas públicos de habitação, com particular enfoque na ocupação de territórios do interior, poderá constituir um incentivo a uma maior dinâmica ocupacional, possibilitando responder a constrangimentos vários (de acordo com as especificidades locais)”*.

III.5 – Síntese conclusiva dos questionários

Da análise dos diagnósticos resulta uma certa homogeneidade dos problemas identificados, que perpassa também para as conclusões que a este nível os relatórios das CCDR extraem, no que às recomendações e perspetivas de futuro diz respeito.

Deste modo, identifica-se de forma transversal que o problema no acesso à habitação resulta, antes de mais, na falta ou desadequação da oferta, i.e., ou não existe oferta disponível no mercado, ou a que existe é a preços elevados quando comparáveis com os rendimentos dos agregados, ao mesmo tempo que se identifica a existência de imóveis devolutos, com características que permitiriam a sua canalização para habitação, no âmbito deste programa.

Quanto à caracterização da procura, identificam-se sempre os agregados familiares e a população ativa e dependendo das regiões, também os jovens (sobretudo estudantes)

e os agregados aposentados, essencialmente em zonas em que o turismo assume particular relevo enquanto atividade económica.

No que diz respeito ao conhecimento e implementação dos programas e medidas de apoio à habitação, assume destaque e relevo o Programa “1.º Direito”, em menor escala a promoção de habitação a custos controlados e outros instrumentos financeiros de apoio a esta promoção, tendo também uma adesão significativa o Programa “Porta 65 Jovem”.

Refere-se também que os programas e medidas de apoio à habitação, genericamente, têm potencial para contribuir para a resolução dos problemas habitacionais identificados, embora o grau de conhecimento concreto se revele insuficiente e as dúvidas quanto ao seu funcionamento muito amplo, o que afasta, quer municípios, quer população em geral da adesão aos mesmos.

Em relação às medidas desenvolvidas pelos municípios, constata-se a preocupação de responder às necessidades identificadas, sendo genericamente percecionado que os problemas no acesso à habitação atingem quase todos os setores da população, e não apenas os extratos mais carenciados, sendo por isso necessário promover políticas públicas de habitação muito mais amplas, no que aos seus destinatários diz respeito, face ao tradicionalmente implementado.

Para além das medidas mais estruturadas e já referidas, os municípios têm optado por promover medidas que são enquadradas ou como benefícios fiscais ou como subsídios ao arrendamento e/ou compra, dado que estas medidas são aquelas que podem produzir resultados mais rápidos, embora atuem apenas na conjuntura.

Assim, identifica-se a necessidade de se proceder a um reforço da divulgação dos programas e medidas de apoio à habitação, quer através de campanhas de divulgação e comunicação específicas, quer através de ações sistemáticas, estruturadas de divulgação e comunicação, junto dos seus potenciais destinatários, quer de forma imediata junto da população, quer de forma mediata junto dos municípios e comunidades intermunicipais.

IV - Medidas, projetos-piloto e perspetivas de trabalho futuro

Da análise dos questionários, conclui-se que o conhecimento dos programas e medidas de apoio à habitação é reduzido (sobretudo para a população em geral e em alguns programas e regiões, em relação aos próprios municípios) e mesmo quando os programas ou medidas são conhecidos, existem muitas dúvidas quanto ao seu âmbito de aplicação, ou sobre a sua operacionalização.

Ainda relacionado com esta matéria, é referido por alguns municípios, e expressamente mencionado no relatório da CCDDR – Alentejo, a “excessiva burocracia”, que constitui um entrave à promoção destes programas e iniciativas.

Por outro lado, foi também identificada a existência de imóveis devolutos, com características que permitiriam a sua reutilização para habitação, no âmbito destes programas ou de programas futuros.

Assim, na sequência da apresentação e discussão dos relatórios das CCDDR, e nos termos dos objetivos identificados no Despacho n.º 1210/2021, de 20 de janeiro, são apresentadas duas medidas, com a seguinte descrição sumária:

1 – Lançamento de um plano de ação de divulgação e capacitação dos instrumentos nacionais de política pública de habitação

Lançamento de um plano de ação de divulgação e capacitação dos instrumentos nacionais de política pública de Habitação, com início em 2022, nomeadamente através de:

- i) Campanhas publicitárias em meios de comunicação de grande abrangência, para divulgação dos programas em vigor e dos seus conteúdos, de forma atrativa para todos os cidadãos e grupos específicos aos quais se dirigem, quando aplicável;
- ii) Ações de capacitação organizadas e promovidas diretamente pelo IRHU, I.P., ou em colaboração com outras entidades, como sejam Comunidades Intermunicipais, Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional, Universidades ou outras a técnicos municipais sobre os programas e instrumentos de política pública em vigor;

- iii) Criação de uma rede de pontos focais, constituída pelo IRHU, I.P., pelas CCDR e pelas câmaras municipais para partilha de conteúdos e uniformização de procedimentos e de entendimentos, bem como para prestação de informação ao público, preferencialmente a funcionar nas estruturas do “Espaço Cidadão” e “Espaço Empresa” ou equiparados (serviços de atendimento das câmaras municipais), de modo a permitir que estas entidades passem a ter esta valência, integrando-a no conjunto dos serviços prestados de informação aos cidadãos e empresas;
- iv) Promoção de sessões de esclarecimento / divulgação dos instrumentos nacionais de política pública de habitação por eventuais interessados (cidadãos ou empresas) a promover pelos municípios e / ou CCDR em parceria com IHRU;
- v) Criação de um projeto piloto deste plano em pelo menos um município por NUTS II.

2 – Reabilitar património devoluto em vilas e aldeias do interior

Esta medida integra as seguintes ações:

- i) Identificação do património imobiliário devoluto que seja passível de ser reabilitado e utilizado para fins habitacionais, para disponibilização a preços acessíveis, em locais em que a procura não seja acompanhada por uma oferta adequada.

Deverão identificar-se, preferencialmente, imóveis de propriedade pública, seja do Estado ou dos Municípios, com vista à sua reabilitação, por via de parcerias entre os municípios e o IHRU, I.P., devidamente enquadradas na legislação em vigor, nomeadamente nos termos do Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro.

Quanto aos imóveis privados identificados, serão promovidos esclarecimentos quanto aos instrumentos de financiamento existentes e analisada a sua adequabilidade à reabilitação dos imóveis identificados.

Ainda quanto a estes imóveis, será estudada a adequabilidade da utilização dos instrumentos de financiamento existentes para a eventual reabilitação pelos municípios ao abrigo do regime previsto para as obras coercivas, quando sejam detetados imóveis em estado de degradação que justifiquem tal atuação, em face das razões de segurança de salubridade, sempre que os seus proprietários não as façam, ou indiquem não ter condições para as realizar.

ii) Criação de um projeto-piloto em pelo menos um município por NUTS II

Tendo sido solicitado às CCDR que verificassem junto dos municípios, quais estariam disponíveis para integrar os referidos projetos-piloto, os municípios que manifestaram interesse em participar são os que contam no quadro seguinte:

	CCDR – N	CCDR – C	CCDR –LVT	CCDR – Alentejo	CCDR - Algarve
Projeto Piloto 1	• Mirandela • Guimarães • Marco de Canaveses • Sernancelhe	• Castanheira de Pera • Figueiró dos Vinhos • Fundão • Góis • Gouveia • Lousã • Mêda • Oleiros • Oliveira de Frades • Pampilhosa da Serra • Penacova • Penela • Proença-a-Nova • Sabugal • Tábua • Trancoso • Vila de Rei • Vila Nova de Poiares	• Ourém • Sardoal • Chamusca • Ferreira do Zêzere*	• Alandroal • Gavião • Odemira • Ourique	• Alcoutim • Aljezur • Loulé • Monchique • Silves • Tavira
Projeto Piloto 2	• Mirandela • Marco de Canaveses • Sernancelhe	• Castanheira de Pera • Figueiró dos Vinhos	• Ourém • Sardoal • Chamusca	• Alandroal • Gavião • Odemira • Ourique	• Alcoutim • Aljezur • Loulé • Monchique

		• Fornos de Algodres • Fundão • Góis • Gouveia • Lousã • Mêda • Oleiros • Oliveira de Frades • Pampilhosa da Serra • Penacova • Penela • Proença-a-Nova • Sabugal • Tábua • Vila de Rei • Vila Nova de Poiares • Vila Velha de Ródão	Ferreira do Zêzere*		• Silves • Tavira
--	--	--	---------------------	--	--

*O Município de Ferreira do Zêzere, manifestou a intenção de “debater esta questão a nível regional o nacional, em eventuais reuniões que pretendam desenvolver no âmbito desta temática”.

Assim, cada um dos dois projetos-piloto desdobrar-se-á em 5 projetos, por referência à área territorial (NUTS II) respetiva.

No desenvolvimento de cada projeto-piloto participarão o município e representantes das entidades que constituem o presente grupo de trabalho, sendo que cada CCDR acompanhará o desenvolvimento dos projetos piloto que se inserirem na sua área territorial de competência.

A coordenação destes projetos será assumida nos termos previstos para o presente grupo de trabalho.

Tendo em conta que a disponibilidade manifestada pelos municípios foi claramente superior ao mínimo solicitado, sobretudo na área da CCDR-C, deverá ser equacionado, na primeira reunião do projeto-piloto, uma forma de tornar o projeto operacional,

eventualmente pela divisão dos municípios pelos dois projetos-piloto, ou, caso esta hipótese não se mostre viável, pela substituição dos municípios pelas respetivas Comunidades Intermunicipais (total ou parcialmente), garantindo sempre uma representatividade equilibrada das regiões em função do número de concelhos abrangidos.

Tendo em vista a implementação dos projetos-piloto referenciados, deverá existir uma reunião preparatória envolvendo as Secretarias de Estado da Habitação e da Valorização do Interior, as Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, densificando a missão, objetivos, resultados esperados e explicitando quais as tarefas e envolvimento de cada um dos intervenientes na prossecução dos projetos-piloto.

Os projetos-piloto funcionarão pelo prazo de um ano a partir da sua constituição, sendo apresentadas as respetivas conclusões findo este prazo e ponderada a possibilidade destes projetos poderem ser absorvidos na atividade ordinária do IHRU, I.P., a iniciar em data a acordar, no início de 2022.

Até lá, deverão ser contactados os municípios para confirmação da manifestação de interesse na participação dos projetos-piloto, uma vez que entre a sua pronúncia e o presente relatório, ocorreram eleições autárquicas e o IHRU, I.P. deverá preparar material informativo e de divulgação, bem como outros materiais que sejam necessários ao arranque dos projetos-piloto.

Relativamente ao grupo de trabalho, para além do acompanhamento da implementação dos projetos-piloto nos moldes expressos supra, deverá manter-se em funcionamento, para efeitos de monitorização global, devendo reunir trimestralmente durante o ano de 2022, decidindo, nesse âmbito, as ações que considere necessárias, em função da evolução dos projetos ou de outras situações que se afigurem pertinentes.

Por fim, foi ainda proposto pela CCDR-C, o desenvolvimento de um novo projeto-piloto, designado “habitação-demografia”, com o seguinte enquadramento:

“Dada a importância que a habitação e a demografia vão ter no desenvolvimento futuro da Região Centro, propomos um projeto-piloto que envolva a CCDR-Centro, as três universidades da Região, a Secretaria de Estado da Habitação e a Secretaria de Estado da Valorização do Interior.

O objetivo do projeto-piloto é desenvolver um sistema de indicadores de monitorização das necessidades de habitação da Região que integre a componente demográfica e os instrumentos de planeamento à escala local e regional através de uma interação sistemática destas entidades”.

Assim, em tempo oportuno, será iniciado o projeto piloto proposto pela CCDR – Centro, devendo a coordenação dos trabalhos ser assumida pela Secretaria de Estado da Habitação.

Anexos

ANEXO 1 - SÍNTESE DE MEDIDAS E PROGRAMAS DE APOIO À HABITAÇÃO

ANEXO 2 - PROGRAMA HABITAR NO INTERIOR - GRUPO DE TRABALHO. RELATÓRIO – CCDR-N

ANEXO 3 - Diagnóstico dos constrangimentos no acesso à habitação – Região Centro GRUPO DE TRABALHO HABITAR NO INTERIOR - CCDR-C

ANEXO 4 - DPPA|DSDR| Grupo de trabalho Habitar No Interior | 2021; Relatório Síntese CCDR-LVT

ANEXO 5 - HABITAR NO INTERIOR - Grupo de Trabalho - DIAGNÓSTICO CCDR-ALENTEJO

ANEXO 6 - Grupo de Trabalho — Habitar no Interior – CCDR – Algarve

SÍNTESE DE MEDIDAS E PROGRAMAS DE APOIO À HABITAÇÃO

ÍNDICE

QUADRO SÍNTESE	2
Programas e regime HCC	4
1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	4
Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente	5
Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial	6
Regime de Habitação a Custos Controlados.....	7
Porta 65 Jovem	7
Programa de Arrendamento Acessível (PAA)	8
Instrumentos Financeiros.....	8
Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível (RPA-HA)	8
<i>programas geridos por outras entidades.....</i>	9
IFFRRU 2020.....	9
Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado	9
Casa Eficiente 2020	10

QUADRO SÍNTESE

PROGRAMA / INSTRUMENTO	OBJETIVOS	DESTINATÁRIOS / PROMOTORES	APOIO / FINANCIAMENTO	INVESTIMENTOS APOIADOS / FINANCIADOS
1º Direito Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	<i>Eliminação das situações de carência habitacional indigna</i> <i>Aumento da oferta pública de Habitação</i>	ENTIDADES BENEFICIÁRIAS (Municípios e outras Entidades Públicas, Terceiro Setor e Setor Cooperativo) BENEFICIÁRIOS DIRETOS (Pessoas e Agregados)	COMPARTICIPAÇÃO EMPRÉSTIMO BONIFICADO BENEFÍCIOS FISCAIS	Reabilitação, Construção Aquisição, e/ou Arrendamento para destinar a HABITAÇÃO
Porta de Entrada Programa de Apoio ao Alojamento Urgente	<i>Eliminação das situações de carência habitacional indigna</i>	BENEFICIÁRIOS DIRETOS (Pessoas e Agregados)	COMPARTICIPAÇÃO EMPRÉSTIMO BONIFICADO	Arrendamento, Reabilitação, Construção e/ou Aquisição, para destinar a HABITAÇÃO
Chave na Mão	<i>Proporcionar a quem reside em habitação própria em territórios de forte pressão urbana condições para fixar a sua residência permanente num território de baixa densidade.</i> <i>Incentivar a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis em territórios de forte pressão urbana.</i>	PESSOAS E AGREGADOS (que mudem de territórios de forte pressão urbana para territórios de baixa densidade)	APOIO À GESTÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA	Arrendamento da HABITAÇÃO
HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS	<i>Incentivar a construção e reabilitação de habitação com valores acessíveis.</i>	ENTIDADES PÚBLICAS TERCEIRO SETOR COOPERATIVAS DE HABITAÇÃO EMPRESAS PRIVADAS	BENEFÍCIOS FISCAIS	Reabilitação e Construção de HABITAÇÃO para arrendamento ou venda com valores máximos de renda ou de preço
PORTA 65 Jovens	<i>Regular os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando estilos de vida mais autónomos por parte de jovens, a reabilitação de áreas urbanas degradadas e a dinamização do mercado de arrendamento.</i>	JOVENS (18 anos a 35 anos)	SUBVENÇÃO	Arrendamento de HABITAÇÃO

PROGRAMA / INSTRUMENTO	OBJETIVOS	DESTINATÁRIOS / PROMOTORES	APOIO / FINANCIAMENTO	INVESTIMENTOS APOIADOS / FINANCIADOS
	<i>Promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias.</i>	Proprietários públicos e privados de edifícios ou frações habitacionais e Arrendatários habitacionais.	BENEFÍCIOS FISCAIS	Arrendamento de HABITAÇÃO
	<i>Apoiar a reabilitação de património e o aumento de habitação disponível no mercado de arrendamento acessível.</i>	Pessoas singulares ou coletivas, de natureza pública ou privada, incluindo as administrações de condomínio	EMPRÉSTIMOS E BENEFÍCIOS FISCAIS	Reabilitação de HABITAÇÃO para arrendamento
	<i>Apoiar a reabilitação integral de edifícios, incluindo soluções de eficiência energética e espaço público envolvente de habitação social</i>	Pessoas singulares ou coletivas, de natureza pública ou privada	EMPRÉSTIMOS	Reabilitação de edifícios
 FNRE FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO	<i>Assegurar a reabilitação de edifícios públicos maioritariamente destinados a arrendamento acessível</i>	Autarquias, Instituições Particulares de Segurança Social e Administração Direta e Indireta do Estado	RENDIMENTODAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO NO FUNDO	Reabilitação de HABITAÇÃO para arrendamento
	<i>Melhorar o desempenho ambiental dos edifícios de habitação</i>	Proprietários de prédios ou frações habitacionais, incluindo condomínios.	EMPRÉSTIMOS	Intervenções no envelope dos edifícios e nos seus sistemas

Programas e regime HCC

Programas e regime vocacionados para o apoio à habitação.

- Vários tipos de promotores e margens de intervenção.
- Beneficiários com carência económica ou constrangimentos no acesso à habitação.
- Abordagem detalhada, de seguida.

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

[Decreto-lei n.º 37/2018, de 4 de junho \(consolidado\)](#)

[Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto \(consolidada\)](#)



<https://p1d.portaldahabitacao.pt/p1d/home>

É um programa de apoio público, através de comparticipação e empréstimo bonificado, à promoção de soluções habitacionais para pessoas que:

- Vivem em condições habitacionais indignas;
- Não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada;

O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. Aposta também em abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo.

→ O acesso ao 1.º Direito assenta na iniciativa dos municípios que promovem as suas **Estratégias Locais de habitação** (à data, 73 % dos 308 municípios portugueses têm a sua ELH elaborada ou em elaboração) que apresentam um diagnóstico das situações de carência habitacional no território e define e programa igual número de soluções habitacionais.

→ Prevê-se também ao acesso ao programa, através da **Bolsa Nacional de Alojamento urgente e Temporário** (em preparação), para soluções habitacionais destinadas a pessoas e agregados em situação vulnerável, “independentemente da sua consideração numa Estratégia Local de Habitação”.

Prevê-se inclusão do 1.º Direito no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

ENTIDADES BENEFICIÁRIAS - Apoio à promoção de soluções habitacionais para destinatários

- Estado, Regiões Autónomas, municípios e associações de municípios
- Empresas públicas, entidades públicas empresariais ou institutos públicos
- Misericórdias, instituições particulares de solidariedade social, cooperativas de habitação e construção, pessoas coletivas de direito público ou privado de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público e entidades gestoras de casas de abrigo e respostas de acolhimento para requerentes e beneficiários de proteção internacional, da Rede de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica e de pessoas em situação de sem-abrigo
- Associações de moradores e cooperativas (AUGI ou áreas delimitadas como «bairro», «núcleo» ou «acampamento»)
- Proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados (como «pátio», «ilha» ou «vila»)

BENEFICIÁRIOS DIRETOS - Apoio direto para acesso a uma habitação

- Pessoas e Agregados

SOLUÇÕES HABITACIONAIS

- Arrendamento de habitações para subarrendamento;
- Encargo com os moradores de núcleos degradados a que se refere o n.º 7 do artigo 12.º;
- Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais;
- Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais;
- Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação;
- Aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional;
- Aquisição, reabilitação ou construção de prédios ou frações destinadas a equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais financiados ao abrigo do 1.º Direito.

Porta de Entrada – Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

[Decreto-Lei n.º 29/2018, de 22 de maio \(consolidada\)](#)

[Portaria n.º 167/2018, de 12 de junho \(consolidada\)](#)



**Porta de
Entrada**

Programa de Apoio
ao Alojamento Urgente

<https://www.portaldahabitacao.pt/web/quest/porta-de-entrada>

- Aplica-se às situações de necessidade de **alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação** ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de **acontecimento imprevisível ou excecional**.
- A concessão dos apoios ao abrigo do Porta de Entrada tem por base um **protocolo de cooperação institucional a celebrar entre o IHRU, I. P., e o município competente**, podendo as Regiões Autónomas intervir no protocolo juntamente com o município, ou em substituição deste, quando os acontecimentos ocorram nos respetivos territórios.

ACONTECIMENTOS IMPREVISÍVEIS OU EXCECIONAIS

«**Catástrofe**», o acidente grave ou a série de acidentes graves suscetível de provocar elevados prejuízos materiais e, eventualmente, vítimas, afetando intensamente as condições habitacionais e ou o tecido socioeconómico em áreas específicas ou na totalidade do território nacional, designadamente incêndios, inundações, sismos ou derrocadas;

«**Movimentos migratórios**», os movimentos de imigração de populações despoletados por conflitos políticos, étnicos ou religiosos ocorridos no local de origem e tendencialmente direcionados para áreas específicas ou para a totalidade do território nacional;

«**Edificação em situação de risco**», o prédio urbano ou a construção que, em virtude de anomalias estruturais críticas ou de características da zona da sua localização, evidencia um elevado risco de ruína ou de destruição, com consequências graves para a segurança e a saúde dos residentes, de acordo com avaliação efetuada pelo município competente.

TIPOS DE APOIO FINANCEIRO

Alojamento Temporário

- em empreendimentos turísticos
- ou arrendamento de uma habitação.

Alojamento Permanente:

- Arrendamento de uma habitação;
- Reconstrução ou reabilitação de habitação de que os beneficiários sejam proprietários ou usufrutuários, no todo ou em parte; ou
- Aquisição, aquisição e reabilitação ou construção de nova habitação.
- Reconstrução ou reabilitação de habitação das quais sejam arrendatárias pessoas elegíveis a apoio ao abrigo do programa Porta de Entrada.

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

[Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2018](#)

[Regulamento n.º 423/2020](#)



→ Proporcionar a quem reside em habitação própria em territórios de forte pressão urbana condições para fixar a sua residência permanente num território de baixa densidade.

→ Permite que as famílias residentes em territórios de forte pressão urbana, que queiram mudar a sua residência para territórios de baixa densidade (do interior), disponibilizem as suas habitações no arrendamento acessível.

→ Incentivar a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis em territórios de forte pressão urbana.

Territórios de forte pressão urbana, os correspondentes a municípios em que o valor mediano das rendas por m², relativo ao último ano divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., é superior ao valor da correspondente mediana nacional;

Territórios do interior, os correspondentes à delimitação das áreas territoriais beneficiárias de medidas do Programa Nacional para a Coesão Territorial, aprovados nos termos da [Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho](#);

→ O IHRU, I. P., irá assegurar a gestão do contrato de arrendamento ou irá arrendar a habitação para subsequente subarrendamento, mediante contrapartida.

→ A extensão e as condições do apoio por parte do IHRU, I. P., dependem dos poderes que lhe sejam atribuídos pelos proprietários.

Regime de Habitação a Custos Controlados

[Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro \(versão consolidada\)](#)

[Declaração de Retificação n.º 19/2019](#)

HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS

<https://www.portaldahabitacao.pt/web/quest/habitacao-a-custos-controlados>

→ São Habitações de Custos controlados as habitações e as unidades residenciais, construídas ou reabilitadas com o apoio do Estado, que obedeçam aos limites de área e de preço de venda ou de renda estabelecidos no regime HCC.

→ A concessão destes apoios tem como pressuposto a construção de qualidade, e que obedeçam aos limites de área bruta, custos de construção e preço de venda fixados no regime.

→ Podem promover habitações de custos controlados:

1. Entidades Públicas;
2. Terceiro Setor;
3. Cooperativas de Habitação ([mais informação](#));
4. Empresas Privadas ([mais informação](#)).

Os promotores de habitação a custos controlados têm acesso a diversas **linhas especiais de crédito**, que abrangem as várias vertentes do circuito da promoção habitacional, desde a aquisição e infraestrutura de solos, à construção dos empreendimentos e do equipamento social.

Os montantes máximos do financiamento podem atingir os 80% do valor de venda das habitações, com uma taxa de juro bonificado até 1/3 da taxa de referência para o cálculo das bonificações, ou taxa contratual se esta for menor.

Porta 65 Jovem

[Decreto-lei n.º 68/2019, de 22 de maio \(versão consolidada\)](#)

Portarias n.º 175, 176, 177, 179/2019, de 6 de junho

PORTA65
Jovem

<https://www.portaldahabitacao.pt/web/quest/porta-65-jovem>

→ Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por **jovens**, isolado, constituídos em agregados ou em coabitação.

Tem como objetivo regular os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando:

1. Estilos de vida mais autónomos por parte de jovens sozinhos, em família ou em coabitação jovem;
2. A reabilitação de áreas urbanas degradadas;
3. A dinamização do mercado de arrendamento.

Este programa apoia o arrendamento de habitações para residência, **atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal**.

→ Podem ser beneficiários, os jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos (no caso de um casal de jovens, um dos elementos pode ter 36 anos, o outro elemento 34 anos, no máximo) que reúnam as seguintes condições:

1. Sejam titulares de um contrato de arrendamento para habitação permanente;
2. Não usufruam, cumulativamente, de quaisquer subsídios ou de outra forma de apoio público à habitação;
3. Nenhum dos jovens membros do agregado seja proprietário ou arrendatário para fins habitacionais de outro prédio ou fração habitacional;
4. Nenhum dos jovens membros do agregado seja parente ou afim do senhorio.

Programa de Arrendamento Acessível (PAA)

[Decreto-lei n.º 68/2019, de 22 de maio \(versão consolidada\)](#)

Portarias n.º 175,176,177,179/2019, de 6 de junho (versão consolidada)



<https://paa.portaldahabitacao.pt/>

→ Visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias.

→ Adesão voluntária para senhorios e arrendatários, aplicável a novos contratos de arrendamento e suas renovações.

O Programa de Arrendamento Acessível (PAA) é um programa de política de habitação que visa **promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias**. Com este programa o Governo quer «contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades».

Assim, no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação, o Governo aprovou o Decreto-lei n.º 68/2019, de 22 de maio, que cria o PAA, o qual entrou em vigor a 1 de julho.

Instrumentos Financeiros

Medidas orientadas para a reabilitação do edificado em contexto urbano e para o arrendamento.

Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível (RPA-HA)



<https://www.portaldahabitacao.pt/web/quest/o-que-e-rpa-ha>

→ **Financiamento de operações de reabilitação de parte de um edifício, de edifícios ou de empreendimentos cujas habitações**, no fim da operação, se destinem, no todo ou maioritariamente, a arrendamento acessível ou a arrendamento com rendas de valor inferior aos limites aplicáveis no âmbito do **Programa de Arrendamento Acessível**.

→ Apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa

→ Podem candidatar-se a este programa **pessoa ou pessoas, singulares ou coletivas, de natureza pública ou privada, incluindo as administrações de condomínio**, que promovam, isolada ou conjuntamente, uma operação e que demonstrem ser titulares de direitos e poderes sobre o imóvel objeto da mesma que lhes permitem contratar e executar integralmente, e de forma autónoma, as empreitadas e os empréstimos ao abrigo do Programa.

programas geridos por outras entidades

IFFRRU 2020

Data de início: 23-07-2015

Data de conclusão: 31-12-2023



<https://ifrru.ihru.pt/>

→ Reúne num único instrumento financeiro diversas fontes de financiamento, quer Fundos Europeus Estruturais e de Investimento do PORTUGAL 2020, neste caso FEDER e Fundo de Coesão, quer outras, como o Banco Europeu de Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB), com vista à otimização e maximização dos recursos financeiros destinados a apoiar a reabilitação e revitalização urbanas no território nacional.

→ Disponibilizados produtos financeiros, com condições mais vantajosas face às praticadas no mercado, vocacionados especificamente para apoiar a reabilitação urbana e, complementarmente, a eficiência energética na habitação.

Pretende-se financiar a reabilitação integral de edifícios, situados em **áreas de reabilitação urbana**, com o objetivo de **promover a fixação de pessoas e de atividades económicas**, contribuindo, deste modo, para a criação de riqueza e de emprego nessas áreas, numa lógica de urbanismo sustentável, para a diminuição do consumo anual de energia primária na habitação e apoiando, ainda, a reabilitação urbana em comunidades desfavorecidas.

Cabe a **cada Município definir o território no qual terão lugar as intervenções a apoiar**, numa perspetiva de focalização dos apoios e de planeamento das intervenções de forma articulada entre investimentos públicos e privados.

PROTOCOLO DE COLABORAÇÃO INSTITUCIONAL COM A ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE MUNICÍPIOS PORTUGUESES

→ Prevê a designação de um **ponto focal específico para o IFRRU 2020 em cada Município**, interlocutor de proximidade e que permite agilizar os procedimentos, quer seja o parecer prévio, quer seja o licenciamento urbanístico, com um processo que é acompanhado pelo ponto focal e em que o candidato interage diretamente com a autarquia.

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

A criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) foi decidida pela Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016, publicada a 1 de setembro. É um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela Lei 16/2015, de 24 de fevereiro.

No âmbito do FNRE está prevista a constituição de vários Subfundos, cada qual com autonomia patrimonial e uma duração de 10 anos, eventualmente prorrogável.

Ao FNRE aplicam-se as normas e regulamentos gerais relativos aos fundos de investimento imobiliário e este está sujeito à supervisão da Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que aprova o respetivo regulamento.

À Fundiestamo, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, SA, detida integralmente por capitais públicos, foi atribuída a missão de gerir o FNRE.

O FNRE tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em



FNRE
FUNDO NACIONAL DE
REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

<https://fundiestamo.com/fundofnre/>

especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.

Casa Eficiente 2020



<https://casaeficiente2020.pt/>

O Programa "Casa Eficiente 2020" visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos.

As intervenções poderão incidir na envolvente construída do edifício (e.g., paredes, coberturas, janelas) e nos seus sistemas (e.g., sistemas de iluminação, ventilação, produção de água quente sanitária).

TIPOS DE EDIFÍCIOS

→ prédios urbanos ou frações autónomas, e sobre as partes comuns desses prédios, existentes e destinados a:

- habitação familiar (em edifícios coletivos ou unifamiliares);
- habitação em convivência (e.g., lares, orfanatos, conventos, casas de estudantes e similares).

→ EXCLUSÃO: estabelecimentos hoteleiros (e.g., hotéis, hotéis apartamentos, pensões, estalagens, motéis, pousadas).

CANDIDATOS

- qualquer pessoa singular ou coletiva de direito privado que seja proprietária de prédio ou fração autónoma destinado a habitação;
- arrendatário do prédio ou fração autónoma a reabilitar, desde que devidamente autorizado pelo proprietário;
- os condóminos de edifício em propriedade horizontal, isolada ou conjuntamente, no que respeita à execução de obras nas partes comuns devidamente autorizadas pela assembleia de condóminos;
- o titular de outro direito real que lhe permita promover a execução das intervenções.



PROGRAMA HABITAR NO INTERIOR GRUPO DE TRABALHO

RELATÓRIO – CCDRN

Direção de Serviços de Ordenamento do Território (DSOT)

Junho de 2021

ÍNDICE

I – ENQUADRAMENTO E NOTA METODOLÓGICA	3
II - ANÁLISE DE RESULTADOS DO QUESTIONÁRIOS	6
II.I - Diagnóstico da situação	7
II.II - Caracterização da procura	8
II.III - Intervenções desenvolvidas pelos municípios	9
II.IV - Referência às medidas e programas de apoio à habitação	11
III - RECOMENDAÇÕES E PERSPETIVAS DE TRABALHO FUTURO	14
III.I – Recomendações	14
III.I – Perspetivas de futuro	15
IV – ANEXOS	16

I – Enquadramento e nota metodológica

Iniciativa criada pelos Gabinetes das Senhoras Secretárias de Estado da Habitação e da Valorização do Interior com o intuito de implementar a medida relativa à componente da Habitação do Programa “Trabalhar no Interior”, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 16/2020, de 27 de março, enquanto programa estratégico de apoio à mobilidade geográfica de trabalhadores e dos seus agregados familiares para os territórios do interior.

Para esse efeito foi constituído um Grupo de Trabalho — Habitar no Interior, pelo Despacho n.º 1210/2021, de 29 de janeiro, no DR II Série, n.º 20, Parte C, que contou com a participação da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte (CCDR-N) em parceria com as restantes comissões de coordenação.

Na sequência da reunião realizada no dia 19 de abril, foi solicitada, às CCDR's, a recolha de informação necessária à elaboração de um Diagnóstico, com identificação dos principais constrangimentos que se colocam ao “Habitar no Interior”, diagnóstico que se pretende seja participativo, com o envolvimento de todos, em particular das Comunidades Intermunicipais e dos Municípios.

Este Diagnóstico tem por objetivo constituir um documento que permita conhecer, de forma sintética, a realidade em cada área territorial das NUTS II, em concreto, quais as condicionantes existentes no acesso à habitação que dificultem ou, no limite, impeçam, que as pessoas que desejem mudar a sua residência e passar a viver no interior do país, efetivamente o consigam, em particular (mas não exclusivamente) limitações para os jovens e para as famílias jovens.

Com o preenchimento de um inquérito, conforme figura seguinte, pretendeu-se identificar as situações de pessoas que tendo acesso a um trabalho mas têm dificuldade em encontrar uma habitação e perceber que tipo de dificuldades, foi solicitada ainda, que essa análise tivesse em consideração grupos etários, particularmente os jovens e as famílias jovens.

Grupo de Trabalho Habitar no Interior Questionário aos Municípios		CCDRn Comissão de Coordenação e Desenvolvimento da Região do Norte
Município:		
Serviço:		
Contactos:		
Questão 1 – As pessoas/famílias têm acesso a um trabalho, mas têm dificuldade em encontrar uma habitação porque: (Escolha até 3 opções/máx.)		
Opção 1 Não há oferta.		Responsta
Justificação quando aplicável:		Sim/Não
Opção 2 Há oferta mas os preços são elevados para o rendimento auferido.		Sim/Não
Justificação quando aplicável:		
Opção 3 Outra situação. (Especifique)		
Questão 2 – Há imóveis desocupados que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como o "Habitar no Interior"?		
Justificação quando aplicável:		Sim/Não
Questão 3 – Que tipo de pessoas procura residência no Concelho (famílias/trabalhadores isolados/jovens) e qual o motivo para a deslocação?		
Questão 4 – Que tipo de dificuldades existentes no acesso à habitação se podem caracterizar como limitadoras do desenvolvimento dos territórios do		
Questão 5 – Sugira exemplos de projetos municipais no domínio da habitação que possam contribuir para fixar população no Concelho.		
Questão 6 – De que modo poderão os programas públicos de habitação (ver anexo) responder aos contrangimentos identificados na questão 4?		

Figura 1 – Questionário adaptado pela CCDRN

Essa informação foi solicitada por email de 23 de abril a cada uma das CIM dos territórios de baixa densidade, conforme figura 1 seguinte.

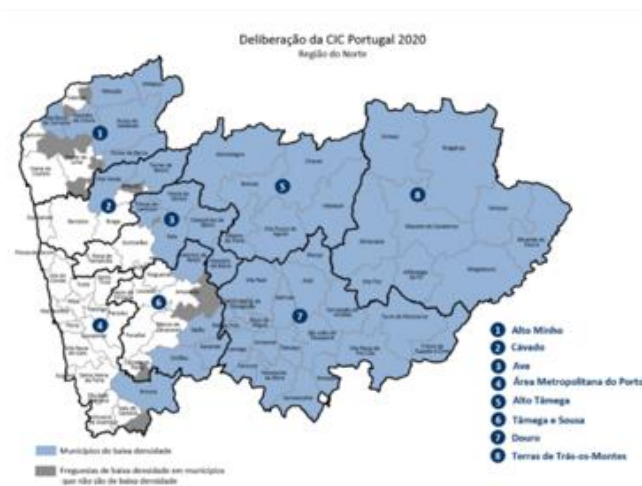


Figura 2 – Territórios de baixa densidade da Região Norte (Fonte: CCDRN)

Para auxiliar as respostas ao inquérito e para que possam ter em conta o diagnóstico pretendido, deu-se conhecimento do documento elaborado, para o efeito, pelo IHRU, I.P, conforme figura seguinte que pretende destacar, com breves resumos, um conjunto de Medidas e Programas de Apoio à Habitação, considerando:

→ Vários tipos de promotores e margens de intervenção.

→ Beneficiários com carência económica ou constrangimentos no acesso à habitação.

QUADRO SÍNTESE

PROGRAMA / INSTRUMENTO	OBJETIVOS	DESTINATÁRIOS / PROMOTORES	APOIO / FINANCIAMENTO	INVESTIMENTOS APOIADOS / FINANCIADOS
 1º Direito Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	<i>Eliminação das situações de carência habitacional indigna</i> <i>Aumento da oferta pública de Habitação</i>	ENTIDADES BENEFICIÁRIAS (Municípios e outras Entidades Públicas, Terceiro Setor e Setor Cooperativo) BENEFICIÁRIOS DIRETOS (Pessoas e Agregados)	COMPARTICIPAÇÃO EMPRÉSTIMO BONIFICADO BENEFÍCIOS FISCAIS	Reabilitação, Construção Aquisição, e/ou Arrendamento para destinar a HABITAÇÃO
 Porta de Entrada Programa de Apoio ao Alojamento Urgente	<i>Eliminação das situações de carência habitacional indigna</i>	BENEFICIÁRIOS DIRETOS (Pessoas e Agregados)	COMPARTICIPAÇÃO EMPRÉSTIMO BONIFICADO	Arrendamento, Reabilitação, Construção e/ou Aquisição, para destinar a HABITAÇÃO
 Chave na Mão	<i>Proporcionar a quem reside em habitação própria em territórios de forte pressão urbana condições para fixar a sua residência permanente num território de baixa densidade.</i> <i>Incentivar a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis em territórios de forte pressão urbana.</i>	PESSOAS E AGREGADOS (que mudem de territórios de forte pressão urbana para territórios de baixa densidade)	APOIO À GESTÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA	Arrendamento da HABITAÇÃO
HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS	<i>Incentivar a construção e reabilitação de habitação com valores acessíveis.</i>	ENTIDADES PÚBLICAS TERCEIRO SETOR COOPERATIVAS DE HABITAÇÃO EMPRESAS PRIVADAS	BENEFÍCIOS FISCAIS	Reabilitação e Construção de HABITAÇÃO para arrendamento ou venda com valores máximos de renda ou de preço
 PORTA65 Jovens	<i>Regular os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando estilos de vida mais autónomos por parte de jovens, a reabilitação de áreas urbanas degradadas e a dinamização do mercado de arrendamento.</i>	JOVENS (18 anos a 35 anos)	SUBVENÇÃO	Arrendamento de HABITAÇÃO
PROGRAMA / INSTRUMENTO	OBJETIVOS	DESTINATÁRIOS / PROMOTORES	APOIO / FINANCIAMENTO	INVESTIMENTOS APOIADOS / FINANCIADOS
 Arrendamento Acessível	<i>Promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias.</i>	Proprietários públicos e privados de edifícios ou frações habitacionais e Arrendatários habitacionais.	BENEFÍCIOS FISCAIS	Arrendamento de HABITAÇÃO
 REABILITAR ARRENDAR HABITAÇÃO ACESSÍVEL	<i>Apoiar a reabilitação de património e o aumento de habitação disponível no mercado de arrendamento acessível.</i>	Pessoas singulares ou coletivas, de natureza pública ou privada, incluindo as administrações de condomínio	EMPRÉSTIMOS E BENEFÍCIOS FISCAIS	Reabilitação de HABITAÇÃO para arrendamento
 IFR U2020 Iniciativa Europeia reabilitação e revitalização urbana	<i>Apoiar a reabilitação integral de edifícios, incluindo soluções de eficiência energética e espaço público envolvente de habitação social</i>	Pessoas singulares ou coletivas, de natureza pública ou privada	EMPRÉSTIMOS	Reabilitação de edifícios
 FNRE FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO	<i>Assegurar a reabilitação de edifícios públicos maioritariamente destinados a arrendamento acessível</i>	Autarquias, Instituições Particulares de Segurança Social e Administração Direta e Indireta do Estado	RENDIMENTOS DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO NO FUNDO	Reabilitação de HABITAÇÃO para arrendamento
 Casa Eficiente 2020	<i>Melhorar o desempenho ambiental dos edifícios de habitação</i>	Proprietários de prédios ou frações habitacionais, incluindo condomínios.	EMPRÉSTIMOS	Intervenções no envelope dos edifícios e nos seus sistemas

Figura 3 – Síntese de medidas e programas de apoio à habitação (Fonte: IHRU, IP, abril 2021)

Deste modo, pretende-se identificar dificuldades e o tipo dessas dificuldades, especificamente no acesso à habitação, que se constituam como verdadeiros constrangimentos ao desenvolvimento do interior.

Tendo em conta a calendarização dos trabalhos do Grupo de Trabalho, revelou-se indispensável dispor dos resultados desse inquérito, conforme figura 3 seguinte, preenchido até 3 de maio.

II – ANÁLISE DE RESULTADOS DOS QUESTIONÁRIOS

Uma primeira abordagem da leitura possível dos dados foi partilhada em reunião de 8 de junho, e posterior envio, em formato comum, para estabilização de toda a informação em reunião final de 28 de junho.

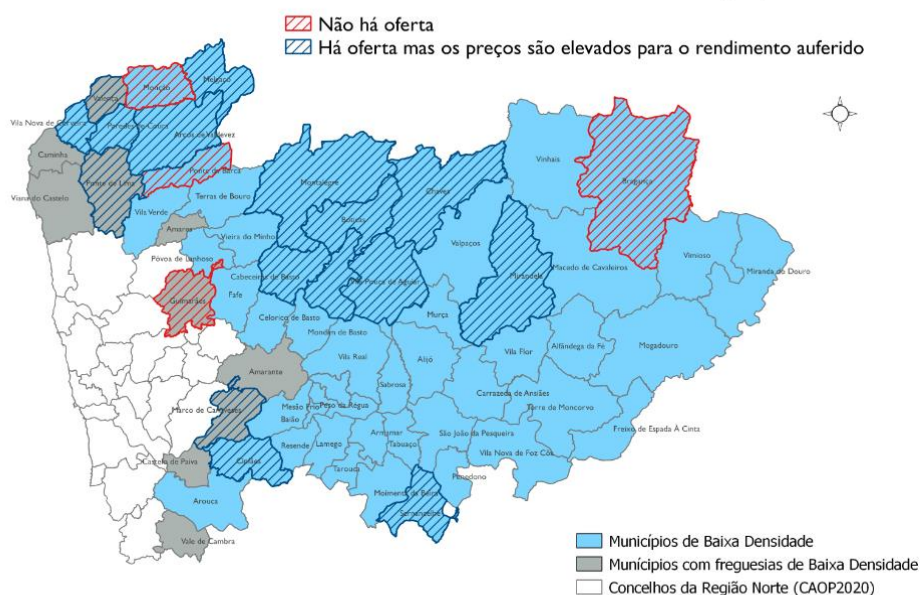
Com os dados obtidos através das respostas enviadas, foram elaborados cartogramas que ilustram a dimensão territorial das abordagens dos municípios, constituindo uma amostragem das dinâmicas da habitação no interior, passível de se extrapolar para os restantes territórios de baixa densidade.

Responderam ao inquérito cerca de 23% do total dos municípios da região norte que, no entanto, correspondem a cerca de 32% dos territórios, total ou parcialmente abrangidos por freguesias de baixa densidade, com uma distribuição por todas as comunidades intermunicipais, com particular incidência no Alto Minho e Alto Tâmega.

III.1 - Diagnóstico da situação

Foi possível constatar que poderá haver oferta de habitação para as pessoas e/ou famílias com acesso a um trabalho mas, foi maioria mente considerado que os preços são elevados para os rendimentos auferidos.

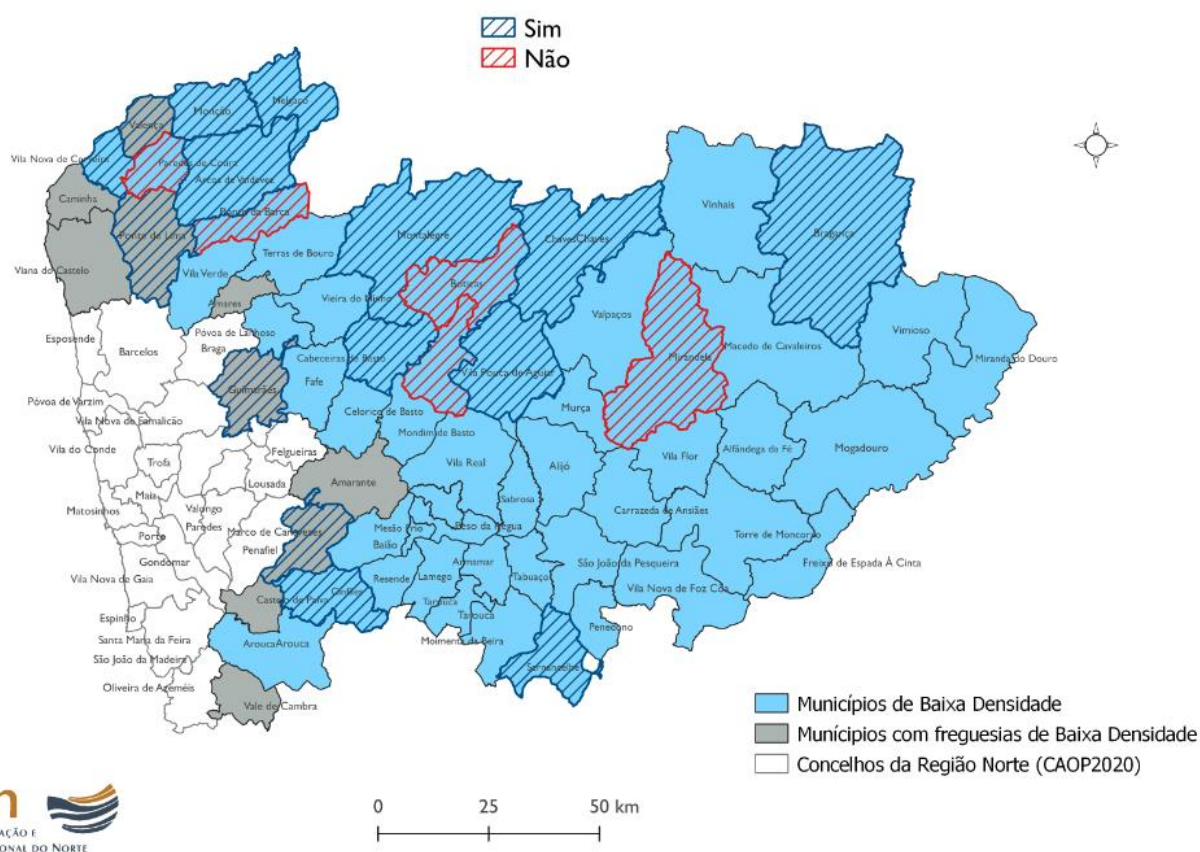
As pessoas/famílias têm acesso a um trabalho, mas têm dificuldade em encontrar uma habitação porque:



Todavia, salienta-se também a prevalência de um parque habitacional envelhecido.

Dos cerca de 20% de municípios que considerou não registarem oferta suficiente ou qualificada, foi destacado não apenas essa escassez da oferta, em particular das tipologias T1 e T2, mas também, o envelhecimento do parque habitacional disponível, a necessitar de obras para garantir condições de habitabilidade.

Há imóveis desocupados que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como o "Habitar no Interior"?



Cerca de 70% dos municípios concordaram que os imóveis desocupados existentes são passíveis de poderem vir a integrar um Programa como o "Habitar no Interior", salientando-se localizações em diferentes contextos, designadamente:

- Imóveis devolutos, abandonados ou desabitados, em cidades, vilas e aldeias, que poderiam ser ocupados, recuperados e reabilitados, quer em freguesias rurais, quer em freguesias urbanas;
- Imóveis localizados em centro históricos, em situação de desocupação e degradação.

Como **constrangimentos** a ponderar, foram identificadas situações críticas decorrentes de:

- Desconhecimento da potencial recetividade de proprietários para fazer obras e/ou arrendar;
- Imóveis em situação de ruína ou devolutos, propriedade de diversas entidades, como sejam Comissões Fabriqueiras, Ministérios e Santa Casa da Misericórdia.

Indicam-se, a seguir, os territórios que identificaram forte procura de arrendamento, principalmente por jovens estudantes e profissionais do ensino superior resultado da localização de equipamentos de ensino, nomeadamente:

- Bragança (Instituto Politécnico de Bragança),
- Guimarães (Escola Superior Artística de Guimarães, Pólo de Famalicão do Instituto Politécnico do Cávado e do Ave, e Pólo de Azurém da Universidade do Minho),
- Melgaço (Escola Superior de Desporto e Lazer do Instituto Politécnico de Viana do Castelo),
- Mirandela (Escola Superior de Comunicação, Administração e Turismo do Instituto Politécnico de Bragança);
- Vila Nova de Cerveira (Escola Superior Gallaecia).

Das dificuldades existentes no acesso à habitação foram identificadas como limitadoras do desenvolvimento dos territórios do interior, a escassez da oferta de habitação, e particularmente, para arrendamento, com registo de cerca de 65% ao que se associam elevados preços de terrenos, consequente ausência de investimento quer no setor da habitação, quer investimento generalizado, designadamente, para fazer frente a necessidades no acesso qualificado a redes de comunicação digital, bem como de transporte coletivo ou transporte a pedido, acesso a escolas e equipamentos de saúde. Este fatores são indutores de desemprego, crise económica e problemas sociais, despovoamento e envelhecimento populacional. Também a fragmentação da propriedade e o afastamento e distanciamento de proprietários aos territórios constituem constrangimentos à dinâmica da habitação.

Os apoios previstos nos programas públicos não foram considerados suficientemente atrativos para contrariar a tendência de crescimento do alojamento local, cuja modalidade simplificada de estabelecimento turístico está a gerar uma forte pressão no mercado imobiliário e os seus efeitos também já se sentem no interior.

II.II - Caracterização da procura

Que tipo de pessoas procura residência no Concelho (famílias, trabalhadores isolados, jovens) e qual o motivo para a deslocação (estudo/ensino, trabalho na indústria, agricultura)?

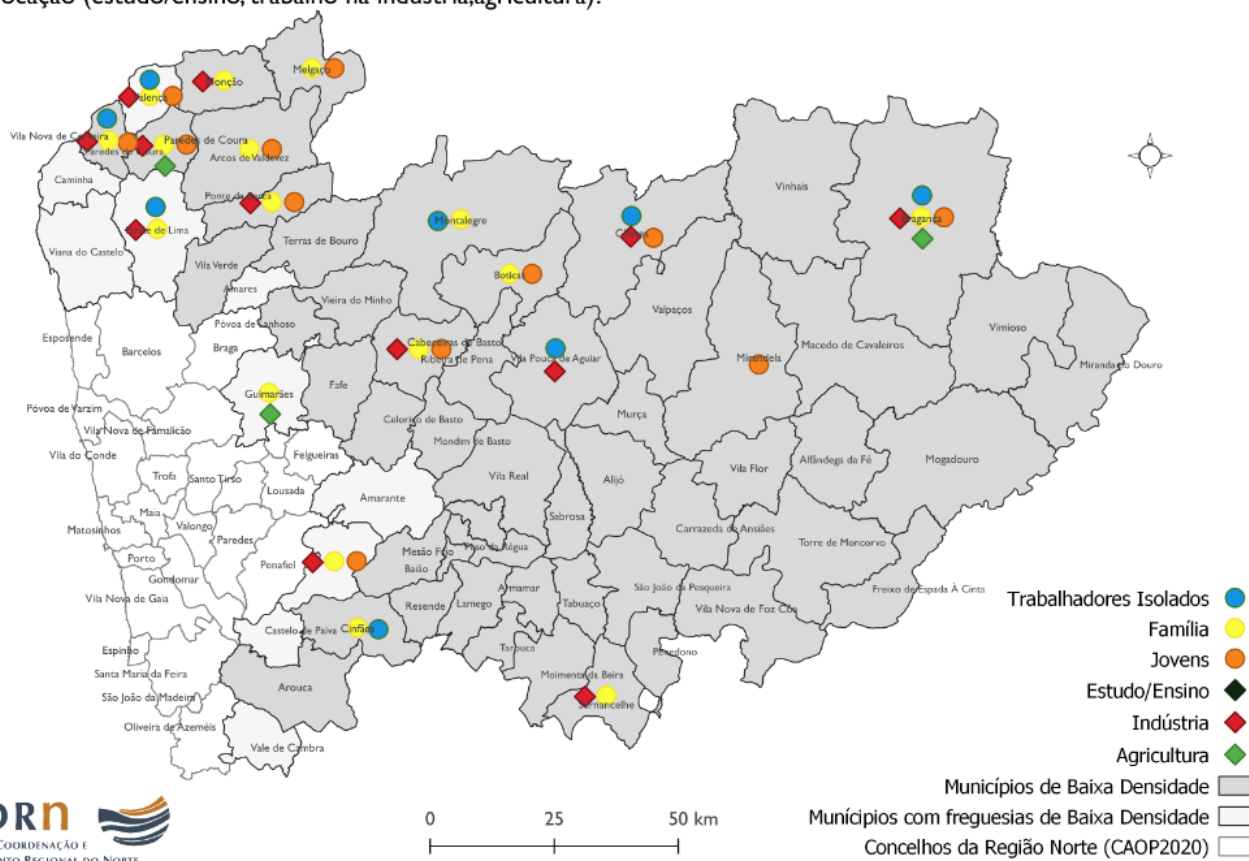


Figura 5 – Caracterização regional da procura

Importa salientar que cerca de 15% dos municípios inquiridos identificou a procura por todos os grupos identificados, designadamente, por famílias, por trabalhadores isolados e, também, por jovens.

Todavia, a procura por famílias dominou as respostas, essencialmente, famílias jovens, mas também, por reformados ou emigrantes.

Acresce que cerca de metade dos municípios identificaram uma procura por jovens e cerca de 40% associou a procura por trabalhadores isolados.

No que se refere ao motivo da deslocação, dominou a procura para trabalho na indústria que regista cerca de 60% da procura, seguindo-se o ensino com 25%, 20% relacionada com o estudo e, por fim, a agricultura com 10% da procura. Contudo, cerca de 25% dos municípios não especificou um motivo para as deslocações.

I.III - Intervenções desenvolvidas pelos municípios

Foram identificados projetos municipais no domínio da habitação que podem contribuir para fixar população nos Concelhos.

EXEMPLOS DE PROJETOS MUNICIPAIS EM CURSO:

- Programas no âmbito da Estratégia Local de Habitação de Arcos de Valdevez: "Repovoar Valdevez" que prevê um conjunto de incentivos à reabilitação do edificado, colocando para alienação em hasta pública, 14 edifícios devolutos, propriedade do Município para serem reabilitados para fins habitacionais ou para desenvolver atividades económicas, o "Arrendamento Jovem" que prevê apoio ao arrendamento jovem e a construção de habitação a custo controlado;

- Bragança apresentou medidas de promoção do emprego com a criação de zonas industriais com condições favoráveis à deslocação das empresas para o território e incentivos fiscais ao nível dos rendimentos do (IRD e IRS) e da reabilitação de edifícios (IMI e IMT). No domínio social referenciaram os programas de apoio a melhorias habitacionais (zonas urbana e rural) como forma de incentivar a fixação de pessoas e famílias no concelho, melhorando as condições habitacionais dos proprietários de imóveis, bem como o "Fundo Municipal de Apoio ao Arrendamento para Habitação", para atenuar o efeito do elevado valor das rendas, acima das possibilidades de pessoas e famílias em situação de fragilidade social, bem como fixar a sua residência no concelho. Recentemente foi criado o programa "Bragança. Liberdade para Recomeçar", sendo um projeto piloto para acolhimento de pessoas e famílias que queiram experimentar viver e trabalhar em Bragança. Foram recebidas 1879 candidaturas, sendo selecionadas 4 famílias neste programa experimental;

- Estratégia Local de Habitação do Marco de Canaveses (2020-2026) preconiza um conjunto de soluções alinhadas com os hábitos e tradições dos residentes mas que visam, em última instância, a sua fixação e a atração de novos munícipes e famílias jovens, destacando-se a reconversão e reabilitação de edifícios propriedade do Município para arrendamento acessível, a construção a custos controlados em zonas urbanas, a reabilitação do Parque Habitacional existente, quer de propriedade municipal, quer de propriedade privada e o arrendamento de fogos para subarrendamento a famílias.

- Implementação do Programa 1º Direito em Mirandela;

- Desenvolvimento da Estratégia Local da Habitação em Monção.

- Paredes de Coura está a promover, enquadrado no programa de Habitação a Custos Controlados do IHRU, um projeto para três edifícios de habitação coletiva. Este conjunto colocará no mercado imobiliário 27 frações de

habitação e 3 de comércio, por valores significativamente mais baixos que o mercado convencional. Esta primeira fase está essencialmente direcionada para casais jovens que, trabalhando no concelho, também queiram aqui fixar a sua residência.

- Programa Centro com Vida promovido por Ponte de Lima como um estímulo ao arrendamento para residência permanente nos Centros históricos de Ponte de Lima e de Arcozelo, e que será alargado à zona urbana brevemente, que se traduz na concessão de uma subvenção mensal para novos residentes que pode atingir os 50% do valor da renda suportada. Este projeto, paralelamente, tem como objetivos a dinamização, conservação e manutenção do parque habitacional privado e melhoramento da qualidade de vida no Centro Histórico. Em termos de resultados em 2020 foram apoiados mais 21 jovens. Decorridos quase decorridos 8 anos da implementação do projeto, verifica-se a aprovação de 70 candidaturas e 55 renovações. Neste momento são 93 os jovens apoiados por este Programa.

- Programa Municipal de Apoio à renda de Ribeira de Pena, para apoio à realização de obras para melhoria e conforto habitacional (e.g. obras de conservação, reparação ou beneficiação de habitações degradadas; ampliação ou conclusão de obras em habitações; melhoria das condições de segurança e conforto de pessoas em situação de dificuldade ou risco relacionado com a mobilidade e/ou segurança no domicílio)

- Valença refere a existência de imóveis desocupados, alguns deles propriedade do município, a recuperar no âmbito do Programa 1º direito.

- Vila Pouca de Aguiar tem implementado um Regulamento Municipal de Apoio e incentivo à Fixação de Casais Jovens.

- Vila Nova de Cerveira tem conjunto habitacional de Apoio a Parque Empresarial UE05/06 - Conjunto habitacional do Monte Sebastião

OUTROS EXEMPLOS IDENTIFICADOS:

- Loteamentos urbanos a preços controlados que permita o acesso à construção da primeira habitação por jovens famílias;

- Investimento na construção de habitação a custos controlados;

- Apoio ao arrendamento para agregados familiares jovens, com baixos rendimentos;

- Mais ajudas à reabilitação urbana;

- Reabilitar edifícios devolutos em áreas de ARU;

- Consolidação de núcleos urbanos tradicionais, centros históricos;

- Criação de novas zonas de habitação a custos acessíveis para população com rendimentos médios;
- Facilitar o licenciamento em freguesias de baixa densidade populacional;
- Fixação do preço do m² para construção;
- Investimento na melhoria da gestão /condições habitacionais de Bairros Sociais;
- Apostar na dinamização de empreendedorismo/ criação de gabinetes de apoio a projetos inovadores/Aposta no turismo e indústria;
- Oferta de trabalho;
- Venda de terrenos a baixo custo;
- Incentivos para a reconstrução de casas degradadas.

II.IV - Referência às medidas e programas de apoio à habitação

Genericamente foi considerado que os programas públicos são importantes por constituírem uma alavanca na reabilitação de imóveis, para o arrendamento acessível, proporcionarem um aumento de oferta de habitação para arrendamento, a preços compatíveis com os rendimentos das famílias, bem como ajudar a recuperação de casa própria a famílias que pretendam fixar-se em zonas de baixa densidade e ainda apoiar a construção de casa própria e permanente a baixos custos. São claramente reconhecidos como um incentivo e um reforço do atrativo nos territórios de interior.

Foi considerado que no quadro das atuais políticas e programas de acesso à habitação, os apoios ao arrendamento serão determinantes como incentivo inicial para a fixação de pessoas e famílias. Por outro lado, os programas de construção a custos controlados e de reabilitação urbana serão igualmente importantes. No essencial, existe atualmente um conjunto de programas que poderão ser mobilizados para aumentar a oferta de habitação a preços mais acessíveis, especificamente nos centros urbanos, onde são geradas mais oportunidades de trabalho e de estudo. De referir que estes programas integram destinatários diferentes, abrangendo uma diversidade de situações e problemáticas sociais associadas a variados segmentos/perfis da população.

O programa Porta 65 Jovem foi considerado muito popular e de grande ajuda para a população jovem, que tendo baixos salários, consegue assim fixar-se no concelho. Eventualmente, muitos casais já poderiam ter emigrado. Regula os incentivos aos jovens arrendatários e a dinamização do mercado de arrendamento.

O programa 1º Direito, perspetiva a concessão de apoios financeiros que são essenciais para revitalizar o parque habitacional municipal, gerando novas soluções habitacionais. Permite a eliminação das situações de carência habitacional indigna, bem como a oferta pública de habitação. Habitação a custos controlados. Aumentando a oferta pública de Habitação.

Os Programas Arrendamento Acessível e ao Reabilitar para Arrenda que promovem uma oferta de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias.

Porta de entrada.

Todavia, também foi considerado que:

- A operacionalização dos programas não poder ser demasiada burocrática e morosa;
- Podem responder a constrangimentos relativos ao arrendamento mas não respondem ao problema relacionado com o preço dos terrenos;
- Falta uma subvenção por mínima que seja, a exemplo do Fundo Ambiental;
- Legislação para obrigatoriedade de intervenção nas habitações devolutas com financiamento quando se justifique. Maior intervenção na gestão dos bairros sociais evitando ocupação indevida e habitações devolutas;
- Não obstante a importância dos programas elencados para apoiar os cidadãos e as famílias no acesso à habitação, convém perceber que a maioria dos mesmos apenas serão acessíveis em territórios com oferta de habitação, que nem sempre acontece;
- Investimento público noutras infraestruturas de todo o território do interior, nomeadamente nos meios rurais, designadamente, em redes de comunicação de alto débito. Se os investidores privados não investem na dotação destes territórios de redes de fibra óptica, será fundamental o apoio do Estado para investir ou partilhar o investimento. As redes 5G serão fundamentais para atrair jovens, famílias e investidores para o interior, repovoando e recuperando o património construído, bem como no aproveitamento dos recursos naturais endógenos. A agricultura, indústria e pecuária do futuro, também necessitam de acesso ao 5G, tendo em vista a automação e digitalização de processos e técnicas.

III - RECOMENDAÇÕES E PERSPETIVAS DE TRABALHO FUTURO

III.1 - Recomendações

1 – **Comunicação e divulgação** – Recomenda-se que os programas existentes sejam amplamente divulgados pelos municípios e seus potenciais destinatários quer na perspetiva de chegar a toda a população potencialmente interessada e elegível quer para todos os territórios dentro do município, comunidades intermunicipais e, portanto, abrangendo toda a região do interior e de baixa densidade, em ações de proximidade, mobilizadoras e participativas;

2 – **Abrangência territorial** - Segundo dados do IHRU, de 11 junho de 2021 cerca de 91% dos concelhos da região norte registavam uma Estratégia Local de Habitação (ELH), pelo menos iniciada. Recomenda-se ponderar uma abordagem específica aos municípios que ainda não apresentaram uma ELH de modo a se colmatarem potenciais constrangimentos existentes, designadamente, em Amares, Oliveira de Azeméis, Resende, Sernancelhe, Terras de Bouro, Vieira do Minho, Vila Nova de Famalicão e Vila Nova de Foz Côa, nesta data sem registo;

3 – **Valorização territorial** - Recomenda-se a otimização de espaços construídos em detrimento de novas ocupações de solo não ocupado, recorrendo a reabilitação e reconstrução em territórios ocupados, sejam em áreas urbanas ou rurais. Oferta de espaço envolvente ao habitacional, qualificado e acessível às populações mais vulneráveis, designadamente, crianças e idosos;

4 – **Economia Circular** - Recomenda-se a ponderação de processos de construção sustentável, recorrendo a materiais naturais, saudáveis e preferencialmente locais, promovendo a desconstrução em vez da demolição, como sugerem as boas práticas de circularidade em cidades e territórios, valorizando reusos de espaços e até de possíveis materiais, por exemplo. Também novos modelos de economias de partilha, bioeconomia, entre outros modelos que poderão ser inovadores, inspiradores e atrativos dos territórios de baixa densidade;

5 – **Alterações climáticas e descarbonização** – Recomenda-se que as áreas habitacionais tenham em consideração a necessária adaptação aos efeitos das alterações climáticas recorrendo a processos de construção com preocupações térmicas, espaços verdes, zonas de infiltração natural de água, contribuindo para a normalização do ciclo da água, regularização térmica, eficiência energética, oferta de sombras, otimização da exposição solar, contribuindo também para a descarbonização dos territórios, em zonas com acessibilidade a serviços básicos e de interesse geral;

6 – **Avaliação e Monitorização** – Recomenda-se que os projetos sejam dotados de indicadores de realização e de resultado, em articulação com o programa regional e plano municipal de ordenamento do território, para avaliação e monitorização de resultados e orientação para os decorrentes ajustes necessários à optimização de resultados.

III.II – Perspetivas de futuro

1 – **Diversificação de soluções** – Em complemento às soluções existentes recomenda-se ponderar propostas que permitam integrar outras entidades elegíveis detentoras de património edificado passível de reabilitação para oferta habitacional bem como ponderação de soluções em função de pressões específicas decorrentes da procura turística, estudantil, emigrantes, empreendimentos, unidades industriais, atividades económicas, entre outras;

2 – **Projetos Integrados Piloto** – Ponderação de projetos inovadores numa visão integrada da habitação considerando o meio envolvente, conciliando as dimensões urbanísticas, ambientais, de conforto e qualidade de vida e de proximidade a transportes, equipamentos de saúde e de ensino e serviços;

3 – **Plataformas colaborativas** – Ponderar a criação de uma plataforma interativa que permita facilitar a comunicação, para localizar segmentos da população socialmente vulneráveis, eventualmente em parceria com outros setores, nomeadamente, segurança social, associação de municípios, autarquias e respetiva rede social, juntas de freguesia, com vista a ultrapassar constrangimentos da habitação e promover a coesão social, para além da apresentação da avaliação e monitorização da implementação dos projetos, eficácia das propostas e ponderação de novas medidas.

4 – **Desenvolvimento socioeconómico** – Complementaridade de investimentos quer no setor da habitação, quer investimento generalizado, para contrariar o desemprego, crises económicas e problemas sociais, despovoamento e envelhecimento populacional. Articulação com demais estratégias, designadamente, oferta de utilização de transporte coletivo ou transporte a pedido, mobilidade sustentável, para além de investimento público na infraestruturação de território do interior, nomeadamente nos meios rurais, com redes de comunicação de alto débito.

IV – ANEXOS

Apresentam-se a seguir os resultados do inquérito que suportou esta proposta que naturalmente poderá ser sempre atualizada e melhorada.

Grupo de Trabalho Habitar no Interior Questionário aos Municípios		CCDRn COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO NORTE
Município:	Arcos de Valdevez	
Serviço:		
Contactos:		
Questão 1 - As pessoas/famílias têm acesso a um trabalho, mas têm dificuldade em encontrar uma habitação porque: (Escolha a(s) opção(s))		
Opção 1	Não há oferta.	Resposta Sim
Opção 2	Há oferta mas os preços são elevados para o rendimento auferido.	Sim
Há pouca oferta e a existente apresenta preços elevados, que não são compatíveis com os rendimentos das famílias		
Opção 3	Outra	
Questão 2 - Há imóveis desocupados que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como o "Habitar no Interior"?		
Há vários imóveis desocupados no concelho, com condições de integrar o Programa "Habitar no Interior" e dessa forma aumentar a oferta de habitação para arrendamento.		Sim
Questão 3 - Que tipo de pessoas procura residência no Concelho (famílias/trabalhadores isolados/jovens) e qual o motivo para a deslocação?		
Famílias de emigrantes que por motivos diversos pretendem regressar ao País e ao concelho de origem, seja pela situação de crise política e social em que os países de acolhimento se encontram, como é o caso da Venezuela e Brasil, ou por motivos de ordem pessoal referente à situação precária vivida em grandes centros urbanos, procurando maior qualidade de vida. Por outro lado há também a procura por parte de agregados jovens, que se pretendem deslocar dos centros urbanos, e ambicionam viver num ambiente mais sustentável e saudável, bem como os jovens arcuenses que se pretendem fixar na terra. Há pessoas que trabalham em Arcos de Valdevez, mas não encontram habitação compatível com os seus rendimentos.		
Questão 4 - Que tipo de dificuldades existentes no acesso à habitação se podem caracterizar como limitadoras do desenvolvimento dos territórios do		
A escassez da oferta de habitação para arrendamento e para compra a preços acessíveis e os preços elevados dos terrenos dificultam a fixação de pessoas/famílias no concelho e por conseguinte o seu desenvolvimento económico, quer ao nível do investimento, quer ao nível da criação de emprego.		
Questão 5 - Sugira exemplos de projetos municipais no domínio da habitação que possam contribuir para fixar população no Concelho.		
Os programas municipais "Repovoar Valdevez", que prevê um conjunto de incentivos à reabilitação do edificado, colocando para alienação em hasta pública, 14 edifícios devolutos, propriedade do Município para serem reabilitados para fins habitacionais ou para desenvolver atividades económicas, o "Arrendamento Jovem" que prevê apoio ao arrendamento jovem e a construção de habitação a custo controlado. Estes programas e outros a desenvolver a nível municipal serão implementados e acompanhados no âmbito da Estratégia Local de Habitação.		
Questão 6 - De que modo poderão os programas públicos de habitação (ver anexo) responder aos contrangimentos identificados na questão 4?		
Os programas públicos municipais são importantes e poderão proporcionar um aumento de oferta de habitação para arrendamento, a preços compatíveis com os rendimentos das famílias, bem como ajudar a recuperação de casa própria a famílias que pretendam fixar-se em zonas de baixa densidade e ainda apoiar a construção de casa própria e permanente a baixos custos.		

Grupo de Trabalho Habitar no Interior | Questionário aos Municípios



Município:	BOTICAS	
Serviço:		
Contactos:		

Questão 1 - As pessoas/famílias têm acesso a um trabalho, mas têm dificuldade em encontrar uma habitação porque:	(Escolha a(s) opção(s))	Resposta
Opção 1 Não há oferta.		
Justificação quando aplicável:		
Opção 2 Há oferta mas os preços são elevados para o rendimento auferido.		Sim
Justificação quando aplicável: terrenos com preços elevados e casas com pouca oferta e preços elevados		
Opção 3 Outra situação. (Especifique.)		
Questão 2 - Há imóveis desocupados que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como o "Habitar no Interior"?		Não
Justificação quando aplicável:		
Questão 3 - Que tipo de pessoas procura residência no Concelho (famílias/trabalhadores isolados/jovens) e qual o motivo para a deslocação?		
famílias e jovens que trabalham no concelho famílias e jovens que trabalham no concelho		
Questão 4 - Que tipo de dificuldades existentes no acesso à habitação se podem caracterizar como limitadoras do desenvolvimento dos territórios do concelho?		
Pouca oferta e preços elevados		
Questão 5 - Sugira exemplos de projetos municipais no domínio da habitação que possam contribuir para fixar população no Concelho.		
Loteamento urbano a preços controlados vai permitir o acesso à construção da primeira habitação às jovens famílias; Ajudas ao arrendamento urbano para agregados familiares com baixos rendimentos		
Questão 6 - De que modo poderão os programas públicos de habitação (ver anexo) responder aos contrangimentos identificados na questão 4?		
Estes programas têm por base os benefícios fiscais e a concessão de empréstimos bonificados. Falta uma subvenção por mínima que seja a exemplo do Fundo ambiental.		

Grupo de Trabalho Habitar no Interior Questionário aos Municípios		CCDRn COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO NORTE
Município:	Bragança	
Serviço:		
Contactos:		
Questão 1 - As pessoas/famílias têm acesso a um trabalho, mas têm dificuldade em encontrar uma habitação porque: (Escolha a(s) opção(s) mais adequada ao seu município)		
Opção 1	Não há oferta.	Resposta
Justificação quando aplicável: Neste momento, a oferta de habitação, seja para compra ou para arrendamento é inferior à procura.		Sim
Opção 2	Há oferta mas os preços são elevados para o rendimento auferido.	Não
Justificação quando aplicável: O mercado de arrendamento local tem crescido em parte devido à constante procura de habitação para arrendamento por parte de uma comunidade estudantil (ascende à mais de 5.000 alunos) do Instituto Politécnico de Bragança, sendo inequívoco que o aumento dos valores médios de arrendamento nos últimos 10 anos tem criado dificuldades a algumas pessoas e famílias que possuem baixos salários, baixas pensões, baixas prestações sociais e outras situações em encontrar uma habitação a preços acessíveis. Existe, também, parcialmente, uma dificuldade por parte de algumas franjas populacionais, frequentemente associadas a grupos de risco, minorias étnicas (cultura cigana) e (im)migrantes em encontrarem habitação condigna, com valores de arrendamento adequados às capacidades financeiras deste perfil de famílias.		
Opção 3	Outra situação. (Especifique.)	
Será a conjugação de dois fatores: pouca oferta nas tipologias de T1/T2 e preços elevados para os rendimentos auferidos para as várias tipologias de habitação.		
Questão 2 - Há imóveis desocupados que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como a "Habitar no Interior"?		
Sim. Existem vários imóveis devolutos, abandonados ou desabitados nas cidades, vilas e aldeias, que poderiam ser ocupados, recuperados e reabilitados.		Sim/Não
Quer na realidade das freguesias rurais, quer nas freguesias urbanas, existem imóveis passíveis de serem recuperados ou adaptados para a criação de um maior número de habitações destinadas a jovens e/ou agregados familiares mais jovens. Por outro lado, a expansão, em tecido urbano, de novos empreendimentos de habitação, permita ao concelho de Bragança estar dotado de habitações com excelentes condições, a preços variáveis, dirigidas a uma diversidade de destinatários já residentes ou futuros residentes, num perfil socioeconómico de uma classe média em situação laboral estável e com rendimentos acima do salário mínimo nacional.		
Questão 3 - Que tipo de pessoas procura residência no Concelho (famílias/trabalhadores isolados/jovens) e qual o motivo para a deslocação (estudo/trabalho na indústria/agricultura/ensino)?		
Temos dois tipos de pessoas: trabalhadores isolados e jovens que procuram residência, uma vez que estudam no Instituto Politécnico de Bragança e famílias que procuram habitação por motivos de trabalho (serviços, ensino, indústria e agricultura). Sendo o concelho de Bragança sede de distrito, e com uma instituição de Ensino Superior aqui sediada, com um potencial de capacidade empregadora superior no contexto dos 12 concelhos, possui uma atratividade constante para se constituir como local de trabalho, residência e/ou de estudo. Por este facto, o relativo crescimento da população residente deve-se a uma diversidade de projetos de vida de pessoas e famílias, enquadradas em perfis habitacionais mais qualificados (ensino/investigação/serviços/empresas), quer nos menos qualificados (agricultura/indústria/serviços), oriundos de outros concelhos/distritos/países. De forma inequívoca, os estudantes do ensino superior (nacionais e estrangeiros) que terminam a sua formação no concelho optam, por vezes, em residir de forma permanente neste, apesar de algumas dificuldades na inserção profissional na sua área e adequada às suas qualificações.		
Questão 4 - Que tipo de dificuldades existentes no acesso à habitação se pode caracterizar como limitadoras do desenvolvimento dos territórios do interior?		
As maiores dificuldades estão associadas à fragmentação da propriedade (vários herdeiros), distanciamento dos proprietários (vivem nas grandes cidades ou no estrangeiro), bem como na dificuldade em conseguir bons acessos às redes de comunicação (rede de internet estável, veloz e de alto débito). Acresce que, no caso do meio rural, a possibilidade de utilização de transporte coletivo ou transporte a pedido, tendo em vista assegurar a deslocação de crianças e jovens para os Estabelecimentos de Ensino, é inexistente ou deficiente. Ressalta-se que é relevante observar que o dinamismo do mercado de arrendamento, impulsionado pela entrada constante de estudantes no Ensino Superior Politécnico, tem influenciado uma elevação do preço médio do valor de arrendamento de imóveis, pelo que o acesso à habitação pode ser considerado problemático de acordo com a variação dos preços no tecido urbano mais central.		
Questão 5 - Sugira exemplos de projetos municipais no domínio da habitação que possam contribuir para fixar população no Concelho.		
Dentro das competências dos municípios, as medidas que podem contribuir para a fixação de população, são as que já estão em prática, nomeadamente, a promoção do emprego com a criação de zonas industriais com condições favoráveis à deslocação das empresas para o nosso território e os incentivos fiscais ao nível dos rendimentos (IRC e IRS) e da reabilitação de edifícios (IMI e IMT). No domínio social podemos referenciar os programas de apoio a melhorias habitacionais (zonas urbana e rural) como forma de incentivar a fixação de pessoas e famílias no concelho, melhorando as condições habitacionais dos proprietários de imóveis, bem como o "Fundo Municipal de Apoio ao Arrendamento para Habitação", que permite atenuar o efeito do elevado valor das rendas, acima das possibilidades de pessoas e famílias em situação de fragilidade social, bem como fixar a sua residência no concelho. Recentemente foi criado o programa "Bragança. Liberdade para Recomeçar", sendo um projeto piloto para acolhimento de pessoas e famílias que queiram experimentar viver e trabalhar em Bragança. Foram recebidas 1879 candidaturas, sendo selecionadas 4 famílias neste programa experimental.		
Questão 6 - De que modo poderão os programas públicos de habitação (ver anexo) responder aos contrangimentos identificados na questão 4?		
Investimento público na infraestruturação de todo o território do interior, nomeadamente nos meios rurais, em redes de comunicação de alto débito. Se os investidores privados não investem na dotação destes territórios de redes de fibra óptica, deverá o Estado investir ou partilhar o investimento. As redes de 5G serão fundamentais para atrair jovens, famílias e investidores para o interior, repovoando e recuperando o património construído, bem como no aproveitamento dos recursos naturais e endógenos. A agricultura, indústria e pecuária do futuro, também necessita de acesso ao 5G, tendo em vista a automação e digitalização de processos e técnicas. Os apoios previstos nos programas públicos não são suficientemente atrativos para contrariar a tendência de crescimento do alojamento local. Esta modalidade simplificada de estabelecimento turístico está a gerar uma forte pressão no mercado imobiliário e os seus efeitos já se sentem no interior, não se restringem apenas ao litoral. Julgamos que no quadro das atuais políticas e programas de acesso à habitação, os apoios ao arrendamento serão determinantes como incentivo inicial para a fixação de pessoas e famílias num território de destino como Bragança. Por outro lado, os programas de construção a custos controlados e de Reabilitação Urbana serão igualmente importantes. No essencial, existe atualmente um conjunto de programas que poderão ser mobilizados para aumentar a oferta de habitação a preços mais acessíveis, especificamente no centro da cidade, onde são geradas mais oportunidades de trabalho e de estudo. De referir que estes programas integram destinatários diferentes, abrangendo uma diversidade de situações e problemáticas sociais associadas a variados segmentos/perfis da população.		

Grupo de Trabalho Habitar no Interior Questionário aos Municípios		CCDRn COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO NORTE
Município:	Cabeceiras de Basto	
Serviço:		
Contactos:		
Questão 1 - As pessoas/famílias têm acesso a um trabalho, mas têm dificuldade em encontrar uma habitação porque: (Escolha a(s) opção(s) mais adequada ao seu município)		
Opção 1	Não há oferta.	Resposta Sim
A oferta de arrendamento é escassa, o dificulta o acesso à população mais jovem que procura fixar no concelho		
Opção 2	Há oferta mas os preços são elevados para o rendimento auferido.	Sim
Limita a opção de escolha dos agregados mais carenciados, que não conseguem aceder ao crédito bancário, no acesso a uma habitação digna		
Opção 3	Outra situação. (Especifique.)	
Idade avançada do parque habitacional.		
Questão 2 - Há imóveis desocupados que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como o "Habitar no Interior"?		Sim
Edifícios desabitados localizados em ARU's na Vila de Cabeceiras de Basto, na Vila de Arco de Baúlhe e na Vila de Cavez		
Questão 3 - Que tipo de pessoas procura residência no Concelho (famílias/trabalhadores isolados/jovens) e qual o motivo para a deslocação (estudo/trabalho na indústria/agricultura/ensino)?		
Novas famílias compostas por jovens casais		
Questão 4 - Que tipo de dificuldades existentes no acesso à habitação se podem caracterizar como limitadoras do desenvolvimento dos territórios do interior?		
A falta de alojamento é o grande impedimento para fixação jovem mesmo trabalhando em concelhos vizinhos poderiam habitar em Cabeceiras de Basto		
Questão 5 - Sugira exemplos de projetos municipais no domínio da habitação que possam contribuir para fixar população no Concelho.		
Reabilitar edifícios devolutos em áreas de ARU, consolidando núcleos urbanos tradicionais		
Questão 6 - De que modo poderão os programas públicos de habitação (ver anexo) responder aos contrangimentos identificados na questão 4?		
Poderão constituir uma alavancagem na reabilitação de imóveis para o arrendamento acessível		

Grupo de Trabalho Habitar no Interior | Questionário aos Municípios



Município:	Chaves
Serviço:	
Contactos:	

Questão 1 - As pessoas/famílias têm acesso a um trabalho, mas têm dificuldade em encontrar uma habitação porque:	(Escolha a(s) opção(s))	Resposta
Opção 1 Não há oferta.		SIM
Pouca oferta ao nível das tipologias mais baixas (0, 1)		

Opção 2 Há oferta mas os preços são elevados para o rendimento auferido.	ão
Se tivermos em conta, as tipologias mais pequenas (1 e 2), verificamos um crescendo no valor do arrendamento praticado no concelho.	

Opção 3 Outra situação. (Especifique.)

Questão 2 - Há imóveis desocupados que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como o "Habitar no Interior"?	Sim/Não
Sim. Imóveis localizados em centro históricos, em situação de desocupação e degradação.	

Questão 3 - Que tipo de pessoas procura residência no Concelho (famílias/trabalhadores isolados/jovens) e qual o motivo para a deslocação
Jovens e trabalhadores isolados, em busca de trabalho na indústria e/ou para estudar.

Questão 4 - Que tipo de dificuldades existentes no acesso à habitação se podem caracterizar como limitadoras do desenvolvimento dos territórios do
Primeiro temos a questão relacionada com as assimetrias entre litoral e interior. O primeiro, mais jovem, rico em infraestruturas e serviços e um inter

Questão 5 - Sugira exemplos de projetos municipais no domínio da habitação que possam contribuir para fixar população no Concelho.
Criação de novas zonas de habitação a custos acessíveis para população com rendimentos médios. Reabilitação dos centros históricos. Facilitar o

Questão 6 - De que modo poderão os programas públicos de habitação (ver anexo) responder aos contrangimentos identificados na questão 4?
A nova geração de políticas habitacionais, são claramente, um incentivo e um reforço do atrativo nos territórios de interior. O porta 65, por exemplo, é uma programa muito popular e de grande ajuda para a população jovem, que tendo baixos salários, conseguem assim fixar-se no concelho. Eventualmente, muitos casais já poderiam ter emigrado. O programa 1º Direito, prespetiva a concessão de apoios financeiros que são essenciais para revitalizar o parque habitacional municipal, gerando novas soluções habitacionais.

Grupo de Trabalho Habitar no Interior Questionário aos Municípios		CCDRn COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO NORTE
Município:	CINFÕES	
Serviço:		
Contactos:		
Questão 1 - As pessoas/famílias têm acesso a um trabalho, mas têm dificuldade em encontrar uma habitação porque: (Escolha a(s) opção(s))		
Opção 1	Não há oferta.	Resposta NÃO
Justificação quando aplicável:		
Opção 2	Há oferta mas os preços são elevados para o rendimento auferido.	SIM
Justificação quando aplicável:		
Opção 3	Outra situação. (Especifique.)	
Questão 2 - Há imóveis desocupados que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como o "Habitar no Interior"?		
Com condições para serem habitados poucos.		Não
Questão 3 - Que tipo de pessoas procura residência no Concelho (famílias/trabalhadores isolados/jovens) e qual o motivo para a deslocação (estudo/trabalho na indústria/agricultura/etc)?		
Famílias que se querem manter cá e famílias/trabalhadores isolados que trabalham cá e querem residir cá.		
Questão 4 - Que tipo de dificuldades existentes no acesso à habitação se podem caracterizar como limitadoras do desenvolvimento dos territórios do		
O valor dos terrenos para construção própria encontra-se sobrevalorizado, isto é, como é praticamente inexistente a oferta de habitação (apartamentos novos, habitação geminada ou unifamiliar) motiva o aumento muito significativo do preço dos terrenos. Por outro lado, e também pelo mesmo motivo, o mercado de arrendamento está sobrevalorizado já que, em média por um apartamento T2 o valor da renda situa-se nos 300,00€.		
Questão 5 - Sugira exemplos de projetos municipais no domínio da habitação que possam contribuir para fixar população no Concelho.		
Fixação do preço do m2 para construção.		
Questão 6 - De que modo poderão os programas públicos de habitação (ver anexo) responder aos contrangimentos identificados na questão 4?		
Os programas de habitação disponíveis no IRHU podem responder aos contrangimentos do concelho relativos ao arrendamento mas não respondem ao problema relacionado com o preço dos terrenos.		

Grupo de Trabalho Habitar no Interior Questionário aos Municípios		
Município:	Guimarães - união de freguesias de Arosa e Castelões	
Serviço:		
Contactos:		
Questão 1 - As pessoas/famílias têm acesso a um trabalho, mas têm dificuldade em encontrar uma habitação porque: (Escolha a(s) opção(s))		
Opção 1	Não há oferta.	Resposta
Justificação quando aplicável: na verdade, trata-se da conjugação de várias realidades - uma actividade económica que não se afirma nem se desenvolve; uma população que envelhece e não se renova; falta de promoção imobiliária e atractividade para o seu desenvolvimento; falta de procura em "quantidade suficiente" que justifique investimento e possibilite retorno; falta de ajustamento da "residual" construção (e seu custo) com os recursos financeiros da população potencialmente interessada...		Sim
Opção 2	Há oferta mas os preços são elevados para o rendimento auferido.	Não
Justificação quando aplicável: em função da resposta à questão 1, não se verifica esta situação		
Opção 3	Outra situação. (Especifique.)	
Questão 2 - Há imóveis desocupados que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como o "Habitar no Interior"?		
		Sim
Justificação quando aplicável:		
Questão 3 - Que tipo de pessoas procura residência no Concelho (famílias/trabalhadores isolados/jovens) e qual o motivo para a deslocação?		
Estudantes que desejam regressar, pessoas que desejam desenvolver projectos de natureza agrícola ou turística, naturais da freguesia.		
Questão 4 - Que tipo de dificuldades existentes no acesso à habitação se podem caracterizar como limitadoras do desenvolvimento dos territórios do		
ver questão 1		
Questão 5 - Sugira exemplos de projetos municipais no domínio da habitação que possam contribuir para fixar população no Concelho.		
Questão 6 - De que modo poderão os programas públicos de habitação (ver anexo) responder aos contrangimentos identificados na questão 4?		
Tratar do problema da habitação colocando o foco nas pessoas (e não na habitação em si mesmo); Permitir apoio e acesso financeiro directo aos programas habitacionais		

Grupo de Trabalho Habitar no Interior | Questionário aos Municípios



Município:	Marco de Canaveses
Serviço:	
Contactos:	

Questão 1 - As pessoas/famílias têm acesso a um trabalho, mas têm dificuldade em encontrar uma habitação porque: (Escolha a(s) opção(s)) **Resposta**

Opção 1 **Não há oferta.** **Não**

A resposta indicada tem por base o disposto na Estratégia Local de Habitação do Marco de Canaveses (2020-2026) e refere-se exclusivamente à única freguesia do Concelho do Marco de Canaveses que se encontra identificada como território de baixa densidade (Várzea, Alviada e Folhada)

Opção 2 **Há oferta mas os preços são elevados para o rendimento auferido.** **Sim**

A resposta indicada tem por base o disposto na Estratégia Local de Habitação do Marco de Canaveses (2020-2026) e refere-se exclusivamente à única freguesia do Concelho do Marco de Canaveses que se encontra identificada como território de baixa densidade (Várzea, Alviada e Folhada)

Opção 3 **Outra situação.** (Especifique.)

Questão 2 - Há imóveis desocupados que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como o "Habitar no Interior"? **Sim**

A Estratégia Local de Habitação do Marco de Canaveses (2020-2026) prevê a conversão e reabilitações de imóveis de utilização pública para fins habitacionais ao abrigo do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (programa 1º Direito), também na única freguesia do Concelho do Marco de Canaveses que se encontra identificada como território de baixa densidade (Várzea, Alviada e Folhada)

Questão 3 - Que tipo de pessoas procura residência no Concelho (famílias/trabalhadores isolados/jovens) e qual o motivo para a deslocação?

O Concelho do Marco de Canaveses possui, na Comunidade Intermunicipal do Tâmega e Sousa, um valor muito elevado nos escalões etários mais jovens e ativos da sua população residente, sendo um território habitado por mais de 17 700 famílias (2011) e fortemente procurado por motivos profissionais, dado a sua tradição industrial e empresarial, servida pela excelente localização e pelas múltiplas vias de comunicação. É por isso, um Concelho facilmente atrativo a qualquer tipo de família, capaz de responder às suas mais diversas necessidades e motivações.

Questão 4 - Que tipo de dificuldades existentes no acesso à habitação se podem caracterizar como limitadoras do desenvolvimento dos territórios do

Com a crise económica e pandémica, as dificuldades no acesso à habitação continuaram a aumentar também associados à financeirização do mercado imobiliário e que tem conduzido a um aumento dos preços da propriedade e do arrendamento habitacional, causando a diminuição na oferta de imóveis a preços acessíveis. Esta constatação assume uma relevância maior em territórios de baixa densidade, como é o caso da freguesia de Várzea, Alviada e Folhada no Concelho do Marco de Canaveses, onde a renovação geracional é mais difícil e as oportunidades de trabalho são mais escassas ou menos diversificadas.

Questão 5 - Sugira exemplos de projetos municipais no domínio da habitação que possam contribuir para fixar população no Concelho.

A Estratégia Local de Habitação do Marco de Canaveses (2020-2026) preconiza um conjunto de soluções alinhadas com os hábitos e tradições dos residentes mas que visam, em última instância, a sua fixação e a atração de novos munícipes e famílias jovens, destacando-se a reconversão e reabilitação de edifícios propriedade do Município para arrendamento acessível, a construção a custos controlados em zonas urbanas, a reabilitação do Parque Habitacional existente, quer de propriedade municipal, quer de propriedade privada e o arrendamento de fogos para subarrendamento a famílias.

Questão 6 - De que modo poderão os programas públicos de habitação (ver anexo) responder aos contrangimentos identificados na questão 4?

A Nova Estratégia de Políticas de Habitação vem permitir a promoção de um conjunto de soluções que visam aumentar o acesso à habitação aos cidadãos mais jovens, as classes socialmente desfavorecidas e às classes médias, dinamizando a reabilitação e promovendo uma política de planeamento territorial que apoia o acesso à habitação num quadro global de qualificação dos territórios. É com esta convicção que o Município do Marco de Canaveses tem vindo e quer continuar a assumir-se como uma referência na região Norte e na Comunidade Intermunicipal do Tâmega e Sousa, potenciando a qualidade do seu tecido urbano e bem-estar social, capaz de atrair e fixar população pela garantia de acesso a uma habitação condigna.

Grupo de Trabalho Habitar no Interior | Questionário aos Municípios



Município:	Melgaço
Serviço:	
Contactos:	

Questão 1 - As pessoas/famílias têm acesso a um trabalho, mas têm dificuldade em encontrar uma habitação porque: (Escolha a(s) opção(s)) **Resposta**

Opção 1 Não há oferta. **Não**

Justificação quando aplicável:

Opção 2 Há oferta mas os preços são elevados para o rendimento auferido. **Sim**

Justificação quando aplicável: há oferta mas é escassa, e para os imóveis existentes no mercado, os preços são proibitivos. Esta situação advém, a maior parte das vezes, de os imóveis desocupados serem de emigrantes (2ª habitação) que não os querem arrendar, nem precisam desse rendimento, ficando fechados praticamente todo o ano.

Opção 3 Outra situação. (Especifique.)

Questão 2 - Há imóveis desocupados que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como o "Habitar no Interior"? **Não**

Justificação quando aplicável: há imóveis desocupados, mas não há intenção de os colocar no mercado de arrendamento por pertencerem a emigrantes que os querem ter disponíveis aquando das suas deslocações ao país.

Questão 3 - Que tipo de pessoas procura residência no Concelho (famílias/trabalhadores isolados/jovens) e qual o motivo para a deslocação (estudo/trabalho na indústria/agricultura/pecuária)?

Maioritariamente alunos do ensino superior e famílias que procuram oportunidades e apoios que não encontram em contextos mais urbanos.

Questão 4 - Que tipo de dificuldades existentes no acesso à habitação se podem caracterizar como limitadoras do desenvolvimento dos territórios do

Rendas altas e pouca oferta.

Questão 5 - Sugira exemplos de projetos municipais no domínio da habitação que possam contribuir para fixar população no Concelho.

Habitação a custos controlados ou em regime de renda apoiada.

Questão 6 - De que modo poderão os programas públicos de habitação (ver anexo) responder aos contrangimentos identificados na questão 4?

1.º Direito e Habitação a custos controlados.

Grupo de Trabalho Habitar no Interior | Questionário aos Municípios



Município:	Mirandela
Serviço:	
Contactos:	

Questão 1 - As pessoas/famílias têm acesso a um trabalho, mas têm dificuldade em encontrar uma habitação porque:	(Escolha a(s) opção(s))	Resposta
Opção 1	Não há oferta.	Sim/Não
Justificação quando aplicável: Não		

Opção 2	Há oferta mas os preços são elevados para o rendimento auferido.	Sim/Não
Justificação quando aplicável: Sim. Existe uma desadequação entre os rendimentos das famílias e os custos das rendas de casa.		

Opção 3	Outra situação. (Especifique.)	
----------------	---------------------------------------	--

Questão 2 - Há imóveis desocupados que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como o "Habitar no Interior"?	Sim/Não
Justificação quando aplicável: De momento não.	

Questão 3 - Que tipo de pessoas procura residência no Concelho (famílias/trabalhadores isolados/jovens) e qual o motivo para a deslocação?	
Segundo a perceção existente são estudantes do ensino superior/ensino profissional e procura de qualidade de vida.	

Questão 4 - Que tipo de dificuldades existentes no acesso à habitação se podem caracterizar como limitadoras do desenvolvimento dos territórios do Concelho?	
Oferta de emprego insuficiente/desemprego, o que leva a problemas sociais no acesso à habitação, levando à desadequação entre os custos da habitação com os rendimentos das famílias. Existência de um número significativo de pessoas em situação de carência económicas com necessidades ao nível da habitação.	

Questão 5 - Sugira exemplos de projetos municipais no domínio da habitação que possam contribuir para fixar população no Concelho.	
Investimento na construção de habitação a custos controlados, podendo atrair novos públicos e investidores para dinamizar e rejuvenescer o tecido empresarial. Apostar na dinamização de empreendedorismo/ criação de gabinetes de apoio a projetos inovadores/ Apostar no turismo e indústria.	

No concelho de Mirandela existe uma grande aposta na dinamização de políticas de habitação, nomeadamente na implementação da nova Geração destas políticas, através da elaboração da estratégia local da habitação, já aprovada em Assembleia Municipal, o que permitiu a assinatura do protocolo entre a Câmara e o IHRU para a implementação do Programa 1º Direito. Atualmente já existe um gabinete com duas técnicas afetas para a elaboração de candidaturas no âmbito do mesmo. Na Estratégia Local de Habitação, a Câmara Municipal prevê operacionalizar alguns programas referidos no anexo enviado e que poderão ser consultados na Estratégia Local da Habitação. Mirandela tem também o programa PAICD - Plano de Apoio à Integração das Comunidades Desfavorecidas, que permite a reabilitação dos Bairros Sociais do Concelho de Mirandela, no âmbito do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU).

Grupo de Trabalho Habitar no Interior Questionário aos Municípios		 COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO NORTE
Município:	Monção	
Serviço:		
Contactos:		
Questão 1 - As pessoas/famílias têm acesso a um trabalho, mas têm dificuldade em encontrar uma habitação porque: (Escolha a(s) opção(s))		
Opção 1	Não há oferta.	Resposta Sim
Justificação quando aplicável: Atualmente não há habitação disponível para arrendamento. Quando há os preços são elevados face aos rendimentos das famílias.		
	Há oferta mas os preços são elevados para o rendimento auferido.	Não
Justificação quando aplicável:		
Opção 3	Outra situação. (Especifique.)	
Questão 2 - Há imóveis desocupados que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como o "Habitar no Interior"?		
		Sim
Justificação quando aplicável: Há muita habitação devoluta no concelho. Não temos informação relativamente à possibilidade dos proprietários estarem recetivos para fazer obras e/ou arrendar.		
Questão 3 - Que tipo de pessoas procura residência no Concelho (famílias/trabalhadores isolados/jovens) e qual o motivo para a deslocação (estudo/trabalho na indústria/agricultura/etc)?		
famílias trabalho		
Questão 4 - Que tipo de dificuldades existentes no acesso à habitação se podem caracterizar como limitadoras do desenvolvimento dos territórios do		
Pouca habitação disponível para arrendamento e preço elevado das rendas		
Questão 5 - Sugira exemplos de projetos municipais no domínio da habitação que possam contribuir para fixar população no Concelho.		
Desenvolvimento da Estratégia Local da Habitação. Investimento na melhoria da gestão / condições habitacionais dos Bairros Sociais		
Questão 6- que modo os programas públicos de habitação (ver anexo) podem responder aos constrangimentos identificados na questão 4?		
Legislação para obrigatoriedade de intervenção nas habitações devolutas com financiamento quando se justifique. Maior intervenção na gestão dos Bairros sociais evitando ocupação indevida e habitações devolutas.		

Grupo de Trabalho Habitar no Interior | Questionário aos Municípios



Município:	MONTALEGRE		
Serviço:			
Contactos:			

Questão 1 - As pessoas/famílias têm acesso a um trabalho, mas têm dificuldade em encontrar uma habitação porque:		(Escolha a(s) opção(s))	Resposta
Opção 1	Não há oferta.		Não
Justificação quando aplicável:			
Opção 2	Há oferta mas os preços são elevados para o rendimento auferido.		Sim
Há pouca oferta mas com preços elevados para o rendimento auferido			
Opção 3	Outra situação. (Especifique.)		
Questão 2	Há imóveis desocupados que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como o "Habitar no Interior"?		Sim
Existem muitos imóveis desocupados e muitos degradados			
Questão 3 - Que tipo de pessoas procura residência no Concelho (famílias/trabalhadores isolados/jovens) e qual o motivo para a deslocação?			
Estudo/trabalho na indústria/agricultura/ensino?			
Pessoas isoladas deslocadas por motivo de trabalho e tem havido contactos de famílias que pretendem vir residir para o interior (em teletrabalho)			
Questão 4 - Que tipo de dificuldades existentes no acesso à habitação se podem caracterizar como limitadoras do desenvolvimento dos territórios do interior?			
Falta de habitações para arrendamento acessível; Preço de mercado habitacional demasiado alto			
Questão 5 - Sugira exemplos de projetos municipais no domínio da habitação que possam contribuir para fixar população no Concelho.			
Apoio temporário ao arrendamento; Habitações a custos controlados.			
Questão 6 - De que modo poderão os programas públicos de habitação (ver anexo) responder aos contrangimentos identificados na questão 4?			
Poderão permitir a requalificação de habitações devolutas, permitindo o acesso a rendas acessíveis e adequadas aos rendimentos familiares e ou à aquisição de habitações com custos controlados.			

Grupo de Trabalho Habitar no Interior | Questionário aos Municípios



Município:	Paredes de Coura
Serviço:	
Contactos:	

Questão 1 - As pessoas/famílias têm acesso a um trabalho, mas têm dificuldade em encontrar uma habitação porque: (Escolha a(s) opção(s)) **Resposta**

Opção 1 Não há oferta. **Sim/Não**

Opção 2 Há oferta mas os preços são elevados para o rendimento auferido. **Sim/Não**

Opção 3 Outra situação. (Especifique.)

Há pouca oferta (o parque habitacional existente é antigo) e os preços são elevados para os rendimentos auferidos.

Questão 2 - Há imóveis desocupados que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como o "Habitar no Interior"? **Sim/Não**

Não. Não há imóveis habitacionais desocupados ou devolutos, sejam de propriedade pública ou privada.

Questão 3 - Que tipo de pessoas procura residência no Concelho (famílias/trabalhadores isolados/jovens) e qual o motivo para a deslocação (estudo/trabalho na indústria/agricultura/emprego)?

A procura de residência no concelho, nos últimos 10 anos, é maioritariamente constituído por famílias, jovens, mas também reformados. A sua origem é tanto nacional (com ou sem raízes no concelho) como internacional. Os motivos são vários: crescente oferta de emprego no sector industrial; criação e implementação de projetos turísticos ou agrícolas de pequena dimensão; usufruir de um nível de vida acessível, que o concelho/país apresenta (educação, saúde, segurança, serviços públicos).

Questão 4 - Que tipo de dificuldades existentes no acesso à habitação se podem caracterizar como limitadoras do desenvolvimento dos territórios do concelho?

No caso do nosso concelho, tanto a perceção estereotipada de interioridade e subdesenvolvimento, como a falta de agentes imobiliários com interesse ou capacidade financeira fizeram com que a construção de habitação coletiva quase não existisse nos últimos 15 anos. Neste período, as necessidades de habitação foram sendo acomodadas pela construção de habitações unifamiliares pelos privados por todo o território do concelho, incrementando a dispersão dos aglomerados habitacionais e todos os problemas que provocam (ocupação do solo, redes de infraestruturas, impacto paisagístico, etc.). Nos tempos mais recentes, mesmo a solução de autoconstrução começou a perder viabilidade devido ao aumento do custo de construção e à pouca disponibilidade de terrenos com capacidade construtiva.

O que foi identificado como problema é a falta de oferta de habitação a preços que sejam compatíveis com o nível de rendimentos auferidos, sobretudo para empregos no sector industrial que atualmente predominam.

Questão 5 - Sugira exemplos de projetos municipais no domínio da habitação que possam contribuir para fixar população no Concelho.

Neste momento, o município está a promover, enquadrado no programa de Habitação a Custos Controlados do IHRU, um projeto para três edifícios de habitação coletiva. Este conjunto colocará no mercado imobiliário 27 frações de habitação e 3 de comércio, por valores significativamente mais baixos que o mercado convencional. Esta primeira fase está essencialmente direcionada para casais jovens que, trabalhando no concelho, também queiram aqui fixar a sua residência.

Para uma segunda fase, está a ser desenvolvido um projeto de loteamento noutro terreno municipal, com o objetivo de ampliar ainda mais a oferta de habitação, seja no programa de Custos Controlados ou 1.º Direito.

Questão 6 - De que modo poderão os programas públicos de habitação (ver anexo) responder aos contrangimentos identificados na questão 4?

Atendendo às limitações que os orçamentos municipais normalmente revelam, à falta de quadros especializados em municípios de menor dimensão, qualquer apoio - técnico e financeiro - por parte do estado ajudará a potenciar o desenvolvimento de soluções habitacionais ajustadas e integradas às diferentes realidades locais.

Grupo de Trabalho Habitar no Interior Questionário aos Municípios		 COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO NORTE
Município:	Ponte da Barca	
Serviço:		
Contactos:		
Questão 1 - As pessoas/famílias têm acesso a um trabalho, mas têm dificuldade em encontrar uma habitação porque:(Escolha a(s) opção(s) mais adequada ao seu município)		
Opção 1	Não há oferta.	Resposta Sim
Justificação quando aplicável:		
Opção 2	Há oferta mas os preços são elevados para o rendimento auferido.	Não
Justificação quando aplicável:		
Opção 3	Outra situação.(Especifique.)	
Questão 2 - Há imóveis desocupados que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como o "Habitar no Interior"?		Não
Justificação quando aplicável:		
Questão 3 - Que tipo de pessoas procura residência no Concelho (famílias/trabalhadores isolados/jovens) e qual o motivo para a deslocação (estudo/trabalho na indústria/agricultura/ensino)?		
- A procura de residência no concelho de Ponte da Barca é feita essencialmente por famílias residentes no concelho, algumas detentoras de parcas condições económicas. - Casais Jovens que trabalham na indústria.		
Questão 4 - Que tipo de dificuldades existentes no acesso à habitação se podem caracterizar como limitadoras do desenvolvimento dos territórios do interior?		
- O custo da habitação.		
Questão 5 - Sugira exemplos de projetos municipais no domínio da habitação que possam contribuir para fixar população no Concelho.		
- Apoios ao arrendamento e construção para a população jovem.		
Questão 6 - De que modo poderão os programas públicos de habitação (ver anexo) responder aos constrangimentos identificados na questão 4?		
- 1.º Direito, pois permite a eliminação das situações de carência habitacional indigna, bem como a oferta pública de habitação. - Habitação a custos controlados. - Porta 65 Jovem.		

Grupo de Trabalho Habitar no Interior | Questionário aos Municípios



Município:	Ponte de Lima
Serviço:	
Contactos:	

Questão 1 - As pessoas/famílias têm acesso a um trabalho, mas têm dificuldade em encontrar uma habitação porque: (Escolha a(s) opção(s)) **Resposta**

Opção 1 **Não há oferta.** **Sim**

Há pouca oferta e a que há é a um preço elevado.

Opção 2 **Há oferta mas os preços são elevados para o rendimento auferido.** **Sim**

Há pouca oferta e a que há é a um preço elevado para o rendimento auferido pela grande maioria da população.

Opção 3 **Outra situação.** (Especifique.)

Questão 2 - Há imóveis desocupados que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como o "Habitar no Interior"? **Sim/Não**

Há imóveis disponíveis que não estão no mercado por falta de condições de habitabilidade.

Questão 3 - Que tipo de pessoas procura residência no Concelho (famílias/trabalhadores isolados/jovens) e qual o motivo para a deslocação?

(atividade/trabalho na indústria/agricultura/pecuária)
Pessoas reformadas de outros países. Trabalhadores isolados (professores) e trabalhadores na indústria.

Questão 4 - Que tipo de dificuldades existentes no acesso à habitação se podem caracterizar como limitadoras do desenvolvimento dos territórios do interior?

Havendo oportunidades de emprego no território apenas se promoverá a fixação da população se a remuneração associada for o suficientemente alta que permita assumir esses encargos sem uma elevada taxa de esforço. Considerando que o aumento de salários será um caminho difícil de vislumbrar, mas o desejável, será fundamental para o desenvolvimento dos territórios de interior, como o caso de Ponte de Lima, o aumento da oferta de habitação o que poderá contribuir, por si só, para fazer baixar os preços da mesma.

Questão 5 - Sugira exemplos de projetos municipais no domínio da habitação que possam contribuir para fixar população no Concelho.

O programa Centro com Vida promovido pelo Município apresenta-se como um estímulo ao arrendamento para residência permanente nos Centros históricos de Ponte de Lima e de Arouzel, e que será alargado à zona urbana brevemente, que se traduz na concessão de uma subvenção mensal para novos residentes que pode atingir os 50% do valor da renda suportada. Este projeto, paralelamente, tem como objetivos a dinamização, conservação e manutenção do parque habitacional privado e melhoramento da qualidade de vida no Centro Histórico. Em termos de resultados em 2020 foram apoiados mais 21 jovens. Decorridos quase decorridos 8 anos da implementação do projeto, verifica-se a aprovação de 70 candidaturas e 55 renovações. Neste momento são 93 os jovens apoiados por este Programa.

Questão 6 - De que modo poderão os programas públicos de habitação (ver anexo) responder aos contrangimentos identificados na questão 4?

Alguns programas como o 1.º Direito podem resolver situações de habitação indigna, mas não estimulam o surgimento de novas ofertas habitacionais. Sem a oferta de habitação e a preços mais baixos outros programas poderão também não ser tão bem sucedidos como desejável, tal como a Porta 65. É de todo fundamental a promoção de habitação a custos controlados no sentido do aumento da oferta habitacional para uma franja significativa da população. Outros programas serão também importantes para a oferta habitacional, mas certamente não será a custos de arrendamento ou venda acessíveis à classe média/baixa, falamos nomeadamente do IFRRU e outros que promovem a reabilitação do edificado e reabilitação urbana.

Grupo de Trabalho Habitar no Interior | Questionário aos Municípios



Município:	Ribeira de Pena
Serviço:	
Contactos:	

Questão 1 - As pessoas/famílias têm acesso a um trabalho, mas têm dificuldade em encontrar uma habitação porque: (Escolha a(s) opção(s))		Resposta
Opção 1	Não há oferta.	Sim/Não
Justificação quando aplicável:		
Opção 2	Há oferta mas os preços são elevados para o rendimento auferido.	Sim/Não
Justificação quando aplicável:		
Opção 3	Outra situação. (Especifique.)	
Questão 2 - Há imóveis desocupados que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como o "Habitar no Interior"?		Sim/Não
Justificação quando aplicável:		
Questão 3 - Que tipo de pessoas procura residência no Concelho (famílias/trabalhadores isolados/jovens) e qual o motivo para a deslocação (estudo/trabalho na indústria/agricultura/pecuária)?		
As pessoas que procuram residência no concelho são essencialmente trabalhadores da Indústria.		
Questão 4 - Que tipo de dificuldades existentes no acesso à habitação se podem caracterizar como limitadoras do desenvolvimento dos territórios do		
As dificuldades associadas ao preço dos imóveis e os baixos rendimentos dos agregados familiares; pouca oferta de estruturas habitacionais para compra e arrendamento.		
Questão 5 - Sugira exemplos de projetos municipais no domínio da habitação que possam contribuir para fixar população no Concelho.		
Programa Municipal de Apoio à renda; apoio à realização de obras para melhoria e conforto habitacional (e.g. obras de conservação, reparação ou beneficiação de habitações degradadas; ampliação ou conclusão de obras em habitações; melhoria das condições de segurança e conforto de pessoas em situação de dificuldade ou risco relacionado com a mobilidade e/ou segurança no domicílio)		
Questão 6 - De que modo poderão os programas públicos de habitação (ver anexo) responder aos contrangimentos identificados na questão 4?		
Facilitar o acesso ao arrendamento; promover a mobilidade para o interior.		

Grupo de Trabalho Habitar no Interior | Questionário aos Municípios



Município:	SERNANCELHE
Serviço:	
Contactos:	

Questão 1 - As pessoas/famílias têm acesso a um trabalho, mas têm dificuldade em encontrar uma habitação porque:	(Escolha a(s) opção(s))	Resposta
Opção 1	Não há oferta.	Sim

Justificação quando aplicável:

Opção 2	Há oferta mas os preços são elevados para o rendimento auferido.	ão
----------------	---	-----------

Justificação quando aplicável:

Opção 3	Outra situação. (Especifique.)
----------------	---------------------------------------

Questão 2 - Há imóveis desocupados que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como o "Habitar no Interior"?	Sim
---	------------

Existe um conjunto de imóveis desocupados a necessitarem de obras e que podem ser enquadrados em Programas como o "Habitar no Interior".

Questão 3 - Que tipo de pessoas procura residência no Concelho (famílias/trabalhadores isolados/jovens) e qual o motivo para a deslocação?

Geralmente são pessoas que vêm trabalhar para o nosso concelho e precisam de habitação.

Questão 4 - Que tipo de dificuldades existentes no acesso à habitação se podem caracterizar como limitadoras do desenvolvimento dos territórios do interior?

A Falta de habitações prontas a habitar; Habitações fechadas em que os Senhores não querem alugar; no interior não tem havido incentivos capaz de promover o arrendamento.

Questão 5 - Sugira exemplos de projetos municipais no domínio da habitação que possam contribuir para fixar população no Concelho.

Oferta de trabalho, venda de terrenos a baixo custo, habitações com rendas com custos controlados. Incentivos para a reconstrução de casas degradadas.

Questão 6 - De que modo poderão os programas públicos de habitação (ver anexo) responder aos contrangimentos identificados na questão 4?

Podem ser um incentivo à fixação da população e podem responder às dificuldades na questão 4. Todavia a sua operacionalização não poder ser demasiada burocrática e morosa.

Grupo de Trabalho Habitar no Interior Questionário aos Municípios		CCDRn COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO NORTE		
Município:	Valença			
Serviço:				
Contactos:				
Questão 1 - As pessoas/famílias têm acesso e um trabalho, mas têm dificuldade em encontrar uma habitação porque: (Escolha a(s) opção(s) mais adequada ao seu município)		Resposta		
Opção 1	Há alguma oferta, no entanto os preços não são acessíveis para grande parte das famílias.	Sim/Não		
Opção 2	Há oferta mas os preços são elevados para o rendimento auferido. Justificação quando aplicável:	Sim/Não		
Opção 3	Outra situação. (Especifique.)			
Questão 2 - Há imóveis desocupados que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como o "Habitar no Interior"?		Sim/Não		
Sim, há alguns imóveis desocupados e alguns deles, propriedade do município, vão ser recuperados no âmbito do 1º direito.				
Questão 3 - Que tipo de pessoas procura residência no Concelho (famílias/trabalhadores isolados/jovens) e qual o motivo para a deslocação (estudo/trabalho na indústria/agricultura/ensino)?				
Famílias	Trabalha- dores isolados	Jovens	Estudo	Trabalho na indústria
Questão 4 - Que tipo de dificuldades existentes no acesso à habitação se podem caracterizar como limitadoras do desenvolvimento dos territórios do interior?				
preços altos				
Pouca oferta				
Questão 5 - Sugira exemplos de projetos municipais no domínio da habitação que possam contribuir para fixar população no Concelho.				
1º direito				
Questão 6 - De que modo poderão os programas públicos de habitação (ver anexo) responder aos contrangimentos identificados na questão 4?				
Vai proporcionar oferta a preços mais acessíveis e permitir que famílias de baixos rendimentos se possam candidatar ao 1º direito como beneficiários diretos.				

Grupo de Trabalho Habitar no Interior | Questionário aos Municípios



Município:	Vila Nova de Cerveira
Serviço:	
Contactar:	

Questão 1 - As pessoas/famílias têm acesso a um trabalho, mas têm dificuldade em encontrar uma habitação porque: (Escolha a(s) opção(s) que melhor se adequa(m) à realidade)	Resposta
Opção 1 - Não há oferta.	Sim

A principal dificuldade de acesso à habitação decorre da pouca oferta disponível da mercado habitacional, principalmente na mercado de arrendamento. A procura de habitação em VNC é caracterizada, essencialmente, por uma população flutuante constituída por famílias nacionais e estrangeiras e trabalhadores iraladar do ariquem estrangeira, que trabalham na zona industrial da cancelha.

Em dezembro de 2019, no âmbito da elaboração da estratégia local de habitação, foi feita a caracterização da oferta habitacional disponível, tendo por base a consulta a diversos setores da imobiliária local, confirmando-se a quase ausência de oferta no mercado de arrendamento apesar de existir em faixas variadas na cancelha. Efetivamente, as faixas variadas representam 9% do total da alojamento disponível não correspondendo à realidade de uma eventual disponibilidade de alojamento, uma vez que não se encontram na mercado de arrendamento.

Opção 2 - Há oferta mas as condições são elevadas para o rendimento auferido.	Sim
--	------------

No que se refere ao mercado de aquisição apesar de existir alguma oferta, verifica-se que uma parte do destino abrange a um mercado de 2ª habitação, uma vez que a oferta diz respeito muito mais a proprietários localizados em zonas rurais e de dimensão superior ao requerido pela procura, sendo fundamentalmente constituída por proprietários agrícolas com habitação (quinta), e cuja procura é direcionada ao rendimento médio auferido na cancelha.

Opção 3 - Outra situação. (Especifique.)	
---	--

Questão 2 - Há imóveis disponíveis que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como a "Habitar no Interior"?	Sim
---	------------

A oferta é limitada. Os poucos imóveis identificados que, eventualmente, poderiam ser utilizados no âmbito do programa "Habitar no Interior" encontram-se em situação de ruína ou devaluar e são propriedade de diversas entidades, como sejam Camiões Fabriqueiros, Ministérios e Santa Casa da Misericórdia.

Refira-se a este propósito que na cancelha de Vila Nova de Cerveira existem aproximadamente uma trintena de edifícios na posse de diversas entidades, que se encontram desocupados ou devaluar e disponíveis para serem reabilitados.

Questão 3 - Que tipo de procura procura residência na Cancelha (familiar/trabalhadores iraladar/jovens) e qual a motivação para a deslocação?	
--	--

A falta de disponibilidade de habitação afeta logo à partida as famílias do ariquem cerveirense, que não encontram habitação na zona cancelha do ariquem, sendo obrigados a fixar-se na cancelha limitadora e até mesmo na zona vizinha.

Vila Nova de Cerveira é um cancelha onde se verifica oferta de emprego do setor industrial, sendo este a principal motivação da atração da população, quer sejam famílias nacionais e estrangeiras e trabalhadores iraladar do ariquem estrangeira.

Existe, ainda, uma escola de ensino superior, frequentada por alunos de diversas partes do país e também da vizinha Galiza, os quais não encontram alojamento na cancelha de Vila Nova de Cerveira.

Questão 4 - Que tipo de dificuldades existem no acesso à habitação e podem caracterizar como limitadoras do desenvolvimento das territórios?	
---	--

A principal dificuldade de acesso à habitação decorre, por um lado, da pouca oferta existente disponível da mercado habitacional quer para arrendamento quer para compra, devida ao curto prazo de tempo que não é compatível com as necessidades habitacionais requeridas. Contudo, devida às características da procura, que diz respeito a uma população flutuante, verifica-se que a maior dificuldade, na zona de Vila Nova de Cerveira, consiste na ausência de mercado de arrendamento quer para a população local, para os imigrantes e para os estudantes universitários. Ou seja, esta indisponibilidade de habitação condiciona desde o crescimento das empresas instaladas pela falta de mão de obra disponível, e consequentemente toda a desenvolvimento económico e social da cancelha é afetada.

Questão 5 - Segue exemplar de projetos municipais no domínio da habitação que possam contribuir para fixar população na Cancelha.	
--	--

Conjunta habitacional do Apoio a Parque Empresarial
UE05/06 - Conjunta habitacional da Monte Sebartião

Questão 6 - De que modo poderão os programas públicos de habitação (ver anexo) responder aos constrangimentos identificados na questão 4?	
--	--

Na ausência da importância dos programas elencados para apoiar as famílias e as famílias no acesso à habitação, convém perceber que a maioria das mesmas apenas serão acessíveis em territórios com oferta de habitação. Na zona de Vila Nova de Cerveira, onde a oferta de habitação não é suficiente para a procura existente, grande parte dos programas disponíveis não se concretizam como solução para os problemas habitacionais existentes, ou para a atração de novos residentes.

Azém, importa perceber, que no território do interior, com uma oferta habitacional reduzida, sobretudo na mercado de arrendamento, é fundamental. Dos programas apresentados, aquele que poderá contribuir para solucionar o acesso de habitação disponível, é o programa "Habitação a Custo Controlado".

Grupo de Trabalho Habitar no Interior | Questionário aos Municípios



Município:	Vila Pouca de Aguiar
Serviço:	
Contactos:	

Questão 1 - As pessoas/famílias têm acesso a um trabalho, mas têm dificuldade em encontrar uma habitação porque:	(Escolha a(s) opção(s))	Resposta
Opção 1	Não há oferta.	Sim/Não

Justificação quando aplicável:

Opção 2	Há oferta mas os preços são elevados para o rendimento auferido.	Sim
----------------	---	------------

Os preços do arrendamento no mercado livre são especulativos e elevados face ao rendimento médio das famílias. Taxa de esforço elevada.

Opção 3	Outra situação. (Especifique.)	
----------------	---------------------------------------	--

Questão 2 - Há imóveis desocupados que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como o "Habitar no Interior"?	Sim/Não
---	----------------

Justificação quando aplicável:

Questão 3 - Que tipo de pessoas procura residência no Concelho (famílias/trabalhadores isolados/jovens) e qual o motivo para a deslocação?	
---	--

Estudo de trabalho na indústria agroalimentar e turística.

Nos últimos cinco anos tem-se verificado uma procura essencialmente de trabalhadores que se deslocaram para trabalhar no empreendimento hidroelétrico do Tâmega.

Questão 4 - Que tipo de dificuldades existentes no acesso à habitação se podem caracterizar como limitadoras do desenvolvimento dos territórios do interior?	
---	--

Essencialmente económicas.

Questão 5 - Sugira exemplos de projetos municipais no domínio da habitação que possam contribuir para fixar população no Concelho.	
---	--

No Município de Vila Pouca de Aguiar está implementado um Regulamento Municipal de Apoio e incentivo à Fixação de Casais Jovens.

Questão 6 - De que modo poderão os programas públicos de habitação (ver anexo) responder aos contrangimentos identificados na questão 4?	
---	--

Aumentando a oferta pública de Habitação, no âmbito do 1.º Direito. Regular os incentivos aos jovens arrendatários e a dinamização do mercado de arrendamento, através da Porta 65. Promover uma oferta de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias, acedendo aos Programas Arrendamento Acessível e ao Reabilitar para Arrendar.

Diagnóstico dos constrangimentos no acesso à habitação – Região Centro

GRUPO DE TRABALHO HABITAR NO INTERIOR

CCDR-CENTRO 16 DE DEZEMBRO

Índice

1. Enquadramento e nota metodológica	2
2. Análise dos resultados.....	3
2.1. Oferta	3
2.2. Procura	4
2.3. Constrangimentos no acesso à habitação.....	5
2.4. Intervenções desenvolvidas pelos municípios no âmbito da habitação.....	5
2.5. Programas e medidas de apoio à habitação	7
3. Projetos-Piloto.....	7
3.1 Tipologia de projetos-piloto	7
1 - Projeto piloto – Conhecer, divulgar e aplicar os instrumentos nacionais de política pública de habitação	7
2 – Projeto piloto – Reabilitar vilas e aldeias do interior	8
3.2 Interesse de participação dos municípios nos projetos-piloto	8
4. Perspetivas de trabalho futuro	9
5. Proposta de Projeto-Piloto habitação-demografia	9
ANEXO	10
Classificação dos municípios	10
Inquérito.....	11

Grupo de Trabalho *Habitar no Interior*

Diagnóstico dos constrangimentos no acesso à habitação - Região Centro

CCDR Centro

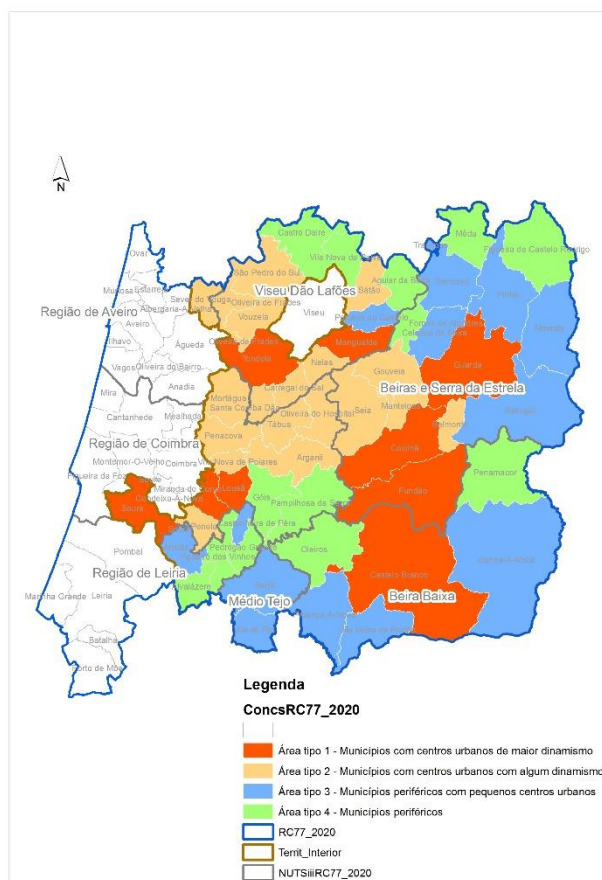
1. Enquadramento e nota metodológica

De acordo com a Portaria 208/2017, do total dos 77 municípios que constituem o território da Região Centro, 54 destes municípios fazem parte dos *Territórios do Interior*.

Dada a heterogeneidade territorial da Região, os 54 municípios podem ser agregados em 4 tipologias de área tendo por base as suas características e dinâmicas demográficas e económicas. As 4 tipologias de território são as seguintes:

- A1 - Municípios com centros urbanos de maior dinamismo (9)
- A2 - Municípios com centros urbanos com algum dinamismo (19)
- A3 - Municípios periféricos com pequenos centros urbanos (13)
- A4 - Municípios periféricos (13)

Estas áreas estão representadas no mapa em baixo.



A cada um destes 54 municípios foi enviado um inquérito (*ver anexo*) sobre questões relativas ao seu parque habitacional. Responderam ao inquérito 31 municípios (*ver anexo*), ou seja, aproximadamente 57,4% do total dos municípios considerados Territórios do Interior.

Embora as questões colocadas aos municípios tenham sido as mesmas, no enquadramento do inquérito de cada município constava os dados estatísticos disponíveis no INE relativamente ao parque habitacional da Região Centro (*ver tabela em baixo*) e do próprio município.

Tipologia área	Alojamentos familiares (INE)					Alojamentos vagos 2011 (%)
	2019	%	2011	%	Variação 2011-2019	
Região Centro	1 473 440	100%	1 449 357	100%	1,7%	13,6%
A1	186 178	13%	184 186	13%	1,1%	14,3%
A2	158 375	11%	156 469	11%	1,2%	14,7%
A3	95 917	7%	94 994	7%	1,0%	11,9%
A4	73 646	5%	72 833	5%	1,1%	12,1%
Total A1,A2,A3 e A4	514 116	35%	508 482	35%	1,1%	13,7%

É importante salientar que as respostas obtidas são qualitativas e foram baseadas em perceções dos técnicos relativamente à realidade atual do seu município.

2. Análise dos resultados

2.1. Oferta

Proporção de alojamentos vagos face a 2011

A1	A2	A3	A4
- Igual ou superior - Diminuição nas áreas urbanas e aumento nas áreas rurais	Igual ou inferior	Igual ou superior	Igual ou superior

Quantidade de alojamentos vagos que estão no mercado (venda ou arrendamento)

A1	A2	A3	A4
Inferior a 25%	Inferior a 25%	Entre 25% e 50%	Inferior a 25%

2.2. Procura

Procura de alojamentos (compra ou arrendamento) em relação à oferta

A1	A2	A3	A4
• Procura superior ou muito superior à oferta; • Áreas urbanas	• Procura superior ou muito superior à oferta; • Áreas urbanas e mediantemente urbanas	• Procura superior à oferta. • Áreas mediantemente urbanas.	• Procura superior à oferta; • Áreas mediantemente urbanas.

Origem geográfica e intensidade da procura

A1	A2	A3	A4
• Procura alta – próprio município e outros municípios • Procura média - Estrangeiros	• Procura média-alta – próprio município e outros municípios • Procura baixa - Estrangeiros	• Procura média-alta – próprio município • Procura média – outros municípios • Procura média-baixa - Estrangeiros	• Procura média-alta – próprio município e estrangeiros • Procura baixa – outros municípios

Estrutura social da procura e sua intensidade

A1	A2	A3	A4
• Com intensidade alta: - ativos jovens; - famílias de ativos jovens; - ativos. • Com intensidade média: - estudantes quando existe uma IES ou escola técnica/profissional	• Com intensidade média-alta: - ativos jovens; - famílias de ativos jovens; - ativos.	• Com intensidade média: - ativos - famílias de ativos • Com intensidade baixa: - ativos jovens; - famílias de ativos jovens;	• Com intensidade média-alta: - famílias de ativos jovens; • Com intensidade média: - ativos jovens - famílias de ativos

Motivos da procura

A1	A2	A3	A4
• Oferta de emprego • Estilo de vida • Razões familiares – minimizar deslocamentos para a sede do município (emprego e serviços)	• Estilo de vida • Razões familiares – minimizar deslocamentos para a sede do município (emprego e serviços) • Oferta de emprego	• Estilo de vida • Razões familiares – minimizar deslocamentos para a sede do município (emprego e serviços)	• Estilo de vida • Razões familiares – minimizar deslocamentos para a sede do município (emprego e serviços)

Outros motivos da procura assinalados:

- Razões económicas (preços mais baixos em centros de menor dimensão)
- Programa Europeu de Reinstalação de Refugiados (Município de Penela)
- Projetos de investimento na área do turismo
- Teletrabalho

2.3. Constrangimentos no acesso à habitação

Constrangimentos no acesso à habitação por parte dos jovens/famílias jovens

A1	A2	A3	A4
• Muito relevante: - Escassez da oferta - Preços altos	• Muito relevante: - Escassez da oferta - Preços altos	• Muito relevante: - Falta de emprego e estabilidade no emprego	• Muito relevante: - Escassez da oferta - Preços altos - Falta de emprego

Outros constrangimentos assinalados:

- Habitações com fracas condições de habitabilidade
- Arrendamento ilegal (sem contrato) – as famílias não podem recorrer a apoios (ex. porta 65)
- Condicionantes aplicáveis ao ordenamento do território: limitação das regras dos PDM, legislação relacionada com a defesa da floresta contra incêndios, classificação do uso do solo nas classes florestais e agrícolas
- Burocracia associada ao processo de acesso ao crédito bancário
- Ausência de uma política de arrendamento acessível
- Ausência de uma política de habitação concertada com estratégias de fixação e atração de jovens e famílias para os territórios do interior

2.4. Intervenções desenvolvidas pelos municípios no âmbito da habitação

Estratégias Locais de Habitação

A generalidade dos municípios está em fase de elaboração da ELH.

Intervenções dos municípios

Fundão

- Bolsa de Arrendamento Pública – aproximadamente 250 fogos ocupados na Cidade com regulamento que diferencia o valor da renda no 1º ano no caso da mão-de-obra altamente especializada;
- Programa Cidade Sem Idade – diferenciação fiscal para espaços comerciais orientados para todas as idades;

- Regulamento para casas-oficinas com o objetivo de fomentar o teletrabalho – em conceção.

Mêda

- Projeto de apoio à recuperação de habitações degradadas de famílias carenciadas – baixa taxa de execução.

Penela

- Programa europeu para criação de *smart villages* (*smart rural 21*) - Embora ainda em estado embrionário de implementação, pretende-se que a aldeia da Cumieira seja transformada em *smart village*, com o intuito de dar todo o apoio e acompanhamento aos idosos e promover o turismo sénior, cativando todos os que necessitem de algum apoio.

Sabugal

- Apoio para requalificação de habitação em casos de carência habitacional indigna, no âmbito do regulamento de apoios sociais;
- Apoio ao arrendamento no âmbito de regulamento de apoios sociais e isenção de taxas para jovens casais cuja soma das idades não ultrapasse os 80 anos, ou individualmente nas idades compreendidas entre os 18 e os 40 anos e ambos os casos, se destinem a habitação própria e permanente.

Satão

- Regulamento de ação social para a melhoria das condições de vida das famílias.

Seia

- Regulamento para apoio habitacional à população mais desfavorecida.

2.5. Programas e medidas de apoio à habitação

Relevância dos instrumentos de política pública de habitação para colocar alojamentos vagos no mercado

A1	A2	A3	A4
• Muito relevantes - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado - IFFRRU 2020 - Regime de hab. custos controlados	• Muito relevantes - RPA-HA - Regime de hab. custos controlados - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado	• Muito relevantes - 1º direito - RPA-HA - IFFRRU 2020	• Muito relevantes - 1º direito - Prog. arrend. acessív. - RPA-HA

Relevância dos instrumentos de política pública de habitação fixar e atrair pessoas para o Município

A1	A2	A3	A4
• Muito relevantes - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado - IFFRRU 2020 - Regime de hab. custos controlados	• Muito relevantes - RPA-HA - Porta 65 - Regime de hab. custos controlados	• Muito relevantes - 1º direito - Chave na mão - Porta 65	• Muito relevantes - Chave na mão - Regime de hab. custos controlados - Porta 65

3. Projetos-Piloto

3.1 Tipologia de projetos-piloto

Na sequência do trabalho desenvolvido no âmbito do «Grupo de Trabalho — Habitar no Interior» e da resposta ao inquérito da habitação, foi questionado aos municípios do seu interesse em participar em dois projetos-piloto descritos de seguida.

1 - Projeto piloto – Conhecer, divulgar e aplicar os instrumentos nacionais de política pública de habitação

Criação de redes de parcerias locais e regionais de apoio à promoção dos instrumentos nacionais de política pública, através da capacitação de técnicos municipais sobre os instrumentos de política pública, preferencialmente a funcionar nas estruturas do “Espaço Cidadão” e “Espaço Empresa” ou equiparados (serviços de atendimento das câmaras municipais), de modo a permitir que estas entidades passem a ter esta valência, integrando-a no conjunto dos serviços prestados de informação aos cidadãos e empresas.

Servirá igualmente como ponto de divulgação de informação específica sobre os instrumentos nacionais de política pública de habitação, através de meios de divulgação a fornecer pelo IHRU, I.P..

Serão igualmente promovidas sessões de esclarecimento/divulgação dos instrumentos nacionais de política pública de habitação por eventuais interessados (cidadãos ou empresas) a promover pelos municípios e / ou CCDR em parceria com IHRU.

2 – Projeto piloto – Reabilitar vilas e aldeias do interior

Identificação do património imobiliário devoluto que seja passível de ser reabilitado e utilizado para fins habitacionais, para disponibilização a preços acessíveis, em locais em que a procura não seja acompanhada por uma oferta adequada.

Deverão identificar-se, preferencialmente, imóveis de propriedade pública, seja do Estado ou dos Municípios, com vista à sua reabilitação, por via de parcerias entre os municípios e o IHRU.

Quanto aos imóveis privados identificados, serão promovidos esclarecimentos quantos aos instrumentos de financiamento existentes e analisada a sua adequabilidade à reabilitação dos imóveis identificados.

Ainda quanto a estes imóveis, será estudada a adequabilidade da utilização dos instrumentos de financiamento existentes para a eventual reabilitação pelos municípios ao abrigo do regime previsto para as obras coercivas, quando sejam detetados imóveis em estado de degradação que justifiquem tal atuação, em face das razões de segurança de salubridade, sempre que os seus proprietários não as façam, ou indiquem não ter condições para as realizar.

3.2 Interesse de participação dos municípios nos projetos-piloto

projeto-piloto 1	projeto-piloto 2
Castanheira de Pera	Castanheira de Pera
Figueiró dos Vinhos	Figueiró dos Vinhos
-	Fornos de Algodres
Fundão	Fundão
Góis	Góis
Gouveia	Gouveia
Lousã	Lousã
Mêda	Mêda
Oleiros	Oleiros
Oliveira de Frades	Oliveira de Frades
Pampilhosa da Serra	Pampilhosa da Serra
Penacova	Penacova
Penela	Penela
Proença-a-Nova	Proença-a-Nova
Sabugal	Sabugal
Tábua	Tábua
Trancoso	-
Vila de Rei	Vila de Rei

Vila Nova de Poiares	Vila Nova de Poiares
-	Vila Velha de Ródão

4. Perspetivas de trabalho futuro

- i. Atualização do diagnóstico com base nos resultados dos CENSOS 2021
- ii. Monitorização da implementação dos instrumentos e medidas de política pública de habitação no âmbito do Grupo de Trabalho
- iii. Acompanhamento da implementação dos Projetos-Piloto no âmbito do Grupo de Trabalho

5. Proposta de Projeto-Piloto habitação-demografia

Dada a importância que a **habitação** e a **demografia** vão ter no desenvolvimento futuro da Região Centro, propomos um projeto-piloto que envolva a CCDR-Centro, as três universidades da Região e a Secretaria de Estado da Habitação.

O objetivo do projeto-piloto é desenvolver um sistema de indicadores de monitorização das necessidades de habitação da Região que integre a componente demográfica e os instrumentos de planeamento à escala local e regional através de uma interação sistemática destas entidades.

ANEXO

Classificação dos municípios

Classificação dos municípios de acordo com a seguinte tipologia:

- A1 - Municípios com centros urbanos de maior dinamismo (9)
- A2 - Municípios com centros urbanos com algum dinamismo (19)
- A3 - Municípios periféricos com pequenos centros urbanos (13)
- A4 - Municípios periféricos (13)

Município	Tipologia de área
Castelo Branco	A1
Covilhã	A1
Fundão	A1
Guarda	A1
Lousã	A1
Mangualde	A1
Miranda do Corvo	A1
Soure	A1
Tondela	A1
Arganil	A2
Belmonte	A2
Carregal do Sal	A2
Gouveia	A2
Manteigas	A2
Mortágua	A2
Nelas	A2
Oliveira de Frades	A2
Oliveira do Hospital	A2
Penacova	A2
Penela	A2
Santa Comba Dão	A2
São Pedro do Sul	A2
Sátão	A2
Seia	A2
Sever do Vouga	A2
Tábua	A2
Vila Nova de Poiares	A2
Vouzela	A2

Município	Tipologia de área
Almeida	A3
Ansião	A3
Castanheira de Pêra	A3
Celorico da Beira	A3
Idanha -a -Nova	A3
Penalva do Castelo	A3
Pinhel	A3
Proença -a -Nova	A3
Sabugal	A3
Sertão	A3
Trancoso	A3
Vila de Rei	A3
Vila Velha de Ródão	A3
Aguiar da Beira	A4
Alvaiázere	A4
Castro Daire	A4
Figueira de Castelo Rodrigo	A4
Figueiró dos Vinhos	A4
Fornos de Algodres	A4
Góis	A4
Meda	A4
Oleiros	A4
Pampilhosa da Serra	A4
Pedrógão Grande	A4
Penamacor	A4
Vila Nova de Paiva	A4

Inquérito relativo a questões da habitação

Enquadramento

Em linha com as prioridades definidas no Programa de Valorização do Interior, a Resolução do Conselho de Ministros n.º 16/2020, de 27 de março, aprovou o Programa «Trabalhar no Interior», enquanto programa estratégico de apoio à mobilidade geográfica de trabalhadores e dos seus agregados familiares para os territórios do interior.

No domínio da habitação, este programa pretende implementar mecanismos facilitadores no plano da habitação, nomeadamente em articulação com o programa Chave na Mão — Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial, desenvolvendo redes de colaboração e apoio entre os diversos níveis de governo que permitam a ampla divulgação e disseminação destes programas, contribuindo assim para o cumprimento dos objetivos estratégicos do Programa da Valorização do Interior.

Neste sentido, foi constituído pela Secretaria de Estado da Habitação e pela Secretaria de Estado da Valorização do Interior da Valorização do Interior um grupo de trabalho designado «Grupo de Trabalho — Habitar no Interior» com os seguintes objetivos:

- a) Propor os termos em que pode ser operacionalizada a criação e desenvolvimento de redes de parcerias locais e regionais de apoio à promoção dos instrumentos nacionais de política pública de habitação;
- b) Identificação das necessidades territoriais e dos melhores instrumentos para promover a mobilidade habitacional para estes territórios;
- c) Identificação de projetos -pilotos municipais no domínio da habitação e das condições de vida das populações em cada realidade socioeconómica e territorial, com o envolvimento dos municípios e atores locais relevantes em cada contexto.

O Grupo de Trabalho é constituído por representantes das seguintes entidades:

- a) Gabinete da Secretária de Estado da Habitação, que coordena;
- b) Gabinete da Secretária de Estado da Valorização do Interior;
- c) Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.);
- d) **As 5 Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional;**
- e) Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP);
- f) Associação Nacional de Freguesias (ANAFRE).

O objetivo do inquérito nesta fase é diagnosticar os principais constrangimentos existentes nos Municípios do Interior da Região Centro no acesso à habitação que dificultem a fixação e atração de pessoas.

Inquérito

Em 2011 (censos), o parque habitacional do Município **X** era o seguinte:

Total alojamentos familiares	Alojamentos ocupados	%	Alojamentos vagos	%
4 943	4 191	85%	752	15%

Alojamentos ocupados	Residência habitual	%	Uso sazonal ou residência secundária	%
4 191	2 222	53%	1 969	47%

Alojamentos vagos	Para venda	%	Para aluguer	%	Para demolir	%	Outros	%
752	92	12%	42	6%	45	6%	573	76%

Em **2019**, de acordo com estimativas dos INE para o parque habitacional do Município, o total de alojamentos familiares era de **5003** (aumento de **1,2%** face a 2011)

1. Qual a proporção de alojamentos vagos relativamente a 2011?

- a) aproximadamente igual ☐
- b) superior ☐
- c) inferior ☐
- d) muito superior ☐
- e) muito inferior ☐

2. Qual a quantidade de alojamentos vagos que estão no mercado (venda ou arrendamento)?

- a) alta (>75%) ☐
- b) média-alta ☐
- c) aproximadamente metade ☐
- d) média-baixa ☐
- e) baixa (<25%) ☐

3. Como classifica a procura de alojamentos (compra ou arrendamento) em relação à oferta por tipologia de área?

	APU	AMU	APR
a) procura muito superior à oferta	☐	☐	☐
b) procura superior à oferta	☐	☐	☐
c) procura aproximadamente igual à oferta	☐	☐	☐
d) procura inferior à oferta	☐	☐	☐
e) procura muito inferior à oferta	☐	☐	☐
f) não aplicável	☐	☐	☐

APU - Áreas Predominantemente Urbanas

AMU - Áreas Mediamente Urbanas

APR - Áreas Predominantemente Rurais

4. Qual a origem geográfica da procura e respetiva intensidade?

	alta	média	baixa	muito baixa
a) próprio Município	☐	☐	☐	☐
b) outros municípios	☐	☐	☐	☐
c) estrangeiro	☐	☐	☐	☐

5. Qual a estrutura social da procura e respetiva intensidade?

	alta	média	baixa	muito baixa	inexistente
a) ativos jovens (idade<40)	☐	☐	☐	☐	☐
b) famílias de ativos jovens (idade<40)	☐	☐	☐	☐	☐
c) ativos	☐	☐	☐	☐	☐
d) famílias de ativos	☐	☐	☐	☐	☐
e) reformados	☐	☐	☐	☐	☐
f) estudantes	☐	☐	☐	☐	☐

6. Qual(ais) o(s) motivo(s) da procura?

a) incremento substancial da oferta de emprego ☐

b) procura de outros estilos de vida ☐

c) razões familiares ☐

d) outros (especifique) ☐

.....

.....

7. Qual(ais) o(s) constrangimento(s) no acesso à habitação por parte dos jovens/famílias jovens? (1-pouco relevante; 5-muito relevante)

a) oferta escassa

b) há oferta mas os preços são altos para o rendimento

c) falta de estabilidade no emprego

d) falta de emprego

e) outros (especifique)

	1	2	3	4	5
a) oferta escassa	☐	☐	☐	☐	☐
b) há oferta mas os preços são altos para o rendimento	☐	☐	☐	☐	☐
c) falta de estabilidade no emprego	☐	☐	☐	☐	☐
d) falta de emprego	☐	☐	☐	☐	☐
e) outros (especifique)	☐	☐	☐	☐	☐

.....

.....

.....

8. Classifique os instrumentos de política pública de habitação que constam na tabela em termos de relevância para: (1-pouco relevante; 5-muito relevante); (instrumentos detalhados em anexo)

a) colocar alojamentos vagos no mercado

b) fixar e atrair pessoas para o Município

Programas	Objetivos	a) alojamentos vagos					b) fixar e atrair pessoas				
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
1º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	Eliminação das situações de carência habitacional indigna Aumento da oferta pública de Habitação										
Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente	Eliminação das situações de carência habitacional indigna.										
Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial	Proporcionar a quem reside em habitação própria em territórios de forte pressão urbana condições para fixar a sua residência permanente num território de baixa densidade. Incentivar a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis em territórios de forte pressão urbana.										
Regime de Habitação a Custos Controlados	Incentivar a construção e reabilitação de habitação com valores acessíveis.										
Porta 65 Jovem	Regular os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando estilos de vida mais autónomos por parte de jovens, a reabilitação de áreas urbanas degradadas e a dinamização do mercado de arrendamento.										
Programa de Arrendamento Acessível	Promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias.										
Instrumentos Financeiros	Objetivos	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível (RPA-HA)	Apoiar a reabilitação de património e o aumento de habitação disponível no mercado de arrendamento acessível.										
IFFRRU 2020	Apoiar a reabilitação integral de edifícios, incluindo soluções de eficiência energética e espaço público envolvente de habitação social.										
Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado	Assegurar a reabilitação de edifícios públicos maioritariamente destinados a arrendamento acessível.										
Casa Eficiente 2020	Melhorar o desempenho ambiental dos edifícios de habitação.										

9. Caso existam no Município Projetos-Piloto no âmbito da habitação, pf indique o âmbito e estado de implementação de cada um.

.....

.....

.....

Relatório Síntese RLVT

Índice

I. Enquadramento e nota metodológica

II. Análise de resultados dos questionários

- 2.1. Diagnóstico da situação
- 2.2. Caracterização da procura
- 2.3. Intervenções desenvolvidas pelos municípios
- 2.4. Referência às medidas e programas de apoio à habitação

III. Recomendações e perspectivas de trabalho futuro

Anexo I – Questionário

Anexo II – Síntese do resultado dos questionários

Anexo III – Quadro dos programas IHRU por municípios

Anexo IV - Síntese dos resultados – Inquérito aos municípios Apoios e Incentivos a empresas e famílias (CCDR-LVT, 2019)

Relatório Síntese RLVT

I. Enquadramento e nota metodológica

O Grupo de Trabalho “Habitar no Interior”, criado pelo Despacho 1210/2021 de 29 de janeiro, apresenta como objetivos:

- *Propor os termos em que pode ser operacionalizada a criação e desenvolvimento de redes de parcerias locais e regionais de apoio à promoção dos instrumentos nacionais de política pública de habitação;*
- *Identificar as necessidades territoriais e os melhores instrumentos para promover a mobilidade habitacional para os territórios do interior;*
- *Identificar projetos-âncora municipais no domínio da habitação e das condições de vida das populações e cada realidade socioeconómica e territorial.*

Integra representantes da Secretaria de Estado da Habitação (que coordena), Secretaria de Estado da Valorização do Interior, Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional, Associação Nacional dos Municípios Portugueses e Associação Nacional de Freguesias, e deve apresentar aos membros do governo representados, até 30 de junho, relatório com as respetivas propostas.

Os territórios do interior são beneficiários de medidas do Programa Nacional para a Coesão Territorial, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros nº72/2016 de 24 de novembro, e delimitados na portaria 208/2017 de 13 de julho.

No caso da Região de Lisboa e Vale do Tejo, esta categoria abrange a totalidade da área dos concelhos da Chamusca, Coruche, Abrantes, Constância, Ferreira do Zêzere, Mação, Sardoal, Vila Nova da Barquinha e parte dos territórios de Tomar, Ourém e Santarém, perfazendo assim, um total de 11 municípios.

A coordenação do Grupo de Trabalho solicitou às CCDR um “*diagnóstico que permita conhecer, de forma sintética, a realidade em cada área territorial das NUTS II, em concreto, quais os constrangimentos existentes no acesso à habitação que dificultem ou, no limite, impeçam, que as pessoas que desejem mudar a sua residência e passar a viver no interior do país, efetivamente o consigam; em particular (mas não exclusivamente) os constrangimentos para os jovens e para as famílias jovens*”; email de 19.04.21

No caso da Região de Lisboa e Vale do Tejo, foi feita uma auscultação aos serviços de ordenamento, administração local e ainda, à delegação sub-regional do Vale do Tejo, com vista à recolha de informação relevante sobre a matéria em apreço. Desta compilação resultou a informação relativa à temática da habitação, que integra o Anexo IV.

Dada a ausência de informação sistemática sobre a matéria do diagnóstico em presença, a CCDR-LVT organizou um questionário específico, que dirigiu aos municípios com territórios de interior e cujo prazo de resposta decorreu entre 05 de abril e 17 de maio, tendo respondido todos os municípios abrangidos. (vide Anexo I)

Relatório Síntese RLVT

II. Análise de resultados do questionário

O questionário direcionado pela CCDR-LVT aos municípios que integram os territórios do interior desta região, organiza-se em torno de cinco grupos de questões:

- 1) Caracterização das dificuldades em aceder a habitação nestes territórios;
- 2) Existência de imóveis disponíveis;
- 3) Caracterização da procura de habitação;
- 4) Avaliação do contributo dos Programas Públicos de Habitação para os constrangimentos existentes;
- 5) Existência de Projetos Municipais no domínio da habitação.

2.1. Diagnóstico da situação

Da análise das respostas recolhidas pelos 11 municípios da RLVT, reconhecidos como 'Territórios do Interior' na Portaria n.º 208/2017 de 13 de julho, identificámos quatro questões transversais e que se refletem de forma direta no acesso à Habitação.

Questões identificadas:

- i) A falta de habitação existente para arrendar e/ou comprar;
- ii) A pouca habitação existente encontra-se na posse de privados e tem preços muito elevados;
- iii) Alguma desta habitação disponível não está em condições de habitabilidade, necessitando de intervenções de reabilitação do edificado;
- iv) Limitações dos Planos Diretores Municipais (menos referida).

A crescente procura de habitação nestes territórios é um dado efetivo e reconhecido por todos os concelhos inquiridos, o que se poderá transformar num constrangimento para os municípios na medida em que existe cada vez mais procura por estes territórios. Esta informação poderá ser constatada nos dados que se apresentam no [Relatório de Balanço de Execução do Programa Valorização do Interior](#) (Publicado a 15-06-2021).

O valor das rendas praticado pelos proprietários é elevado, face aos rendimentos *per capita* da generalidade dos agregados familiares. Para além do elevado custo das rendas, são também recorrentes as referências à existência de imóveis devolutos dos particulares e a sua má conservação, bem como alguma resistência por parte dos proprietários em arrendar, reabilitar ou até mesmo vender. Sugerem que é necessário um enquadramento legislativo que possa apoiar os proprietários a disponibilizarem estas habitações no mercado de arrendamento.

Destacamos uma outra justificação para a escassez de habitação nestes territórios, e que está sobretudo relacionada com as limitações impostas pelos Planos Diretores Municipais (PDM),

Relatório Síntese RLV

na medida em muitas vezes não permitem a construção nova e/ou não permitem acrescentos às habitações existentes. As consequências diretas destas limitações são um desincentivo à fixação de pessoas nestes territórios.

Por último, houve um município que referiu algumas dificuldades no acesso ao terreno para construção e consequentemente, na complexidade do processo de construção dada a inexistência de oferta especializada (empresas de construção civil, promotores imobiliários, etc.).

Do universo das respostas ao questionário, salientamos que três municípios referiram ter “imóveis desocupados que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como o ‘Habitar no Interior’”, embora a necessitem de intervenções de reabilitação. Foram eles a Câmara Municipal de Abrantes, a Câmara Municipal de Coruche e a Câmara Municipal de Constância.

2.2. Caracterização da procura

Em relação à tipologia (tipo) de pessoas que procuram viver nestes territórios, poderemos caracterizá-la por ‘indivíduos isolados’, por ‘casais jovens’ e/ou ‘casais aposentados’. Esta tipologia está inevitavelmente associada ao ‘motivo’ da procura. Assim, os ‘indivíduos isolados’ são maioritariamente ‘estudantes’ e/ou ‘trabalhadores’ da agricultura, indústria transformadora, construção civil, hotelaria e em pequenas e médias empresas localizadas em áreas de acolhimento empresarial. Encontrámos também alguns municípios que referiram trabalhadores destacados da administração pública, como médicos e professores.

No que concerne à deslocação para estes territórios do interior, por parte das ‘famílias’, os ‘motivos’ estão relacionados com a ‘qualidade de vida’ que cada vez mais as pessoas procuram. Destaque da procura por ‘casais jovens’ imigrantes que trabalham no concelho, e também ‘casais’ portugueses que têm segundas habitações e ‘casais’ estrangeiros aposentados (Europa Central).

2.3. Referência às medidas e programas de apoio à habitação

Sugerimos aos municípios que nos dessem alguns exemplos de projetos municipais no domínio da habitação que pudessem contribuir para fixar população no Concelho, e as respostas foram muito diversificadas. Destacamos algumas medidas para o Arrendamento, para a Reabilitação e com menos incidência mas também referida, para a Construção de nova habitação.

Arrendamento

- Casas Com Gente
- Apoio ao Arrendamento Jovem;
- Programa de Apoio à Melhoria do Conforto Habitacional;
- Banco de imóveis particulares geridos pelo município (mercado de arrendamento);
- Programa de apoio municipal ao arrendamento (apoio económico para o efeito);

Relatório Síntese RLV

- Intervenções pontuais (facilitar a fixação residencial de segmentos profissionais específicos como os profissionais de saúde);

Reabilitação

- Bairros habitacionais no âmbito do PEDU / PAICD;
- Mecanismos de incentivo à conservação/reabilitação do edificado habitacional – medidas como uma penalização fiscal de imóveis devolutos;
- Reabilitação de edificado antigo (centros históricos).

Construção

- ✓ Venda de lotes (valores simbólicos por m²);
- ✓ Promoção de loteamentos municipais;
- ✓ Loteamentos a preços acessíveis para construção e/ou reabilitação para arrendamento a preços condicionados;
- ✓ Execução de loteamentos municipais para colocar no mercado e disponibilização de lotes para a construção de habitação.

Outras medidas apresentadas

"Novas políticas de PDM, assentes no ativo imobiliário existente e com bolsas urbanas sustentáveis e com possibilidade, em alguns casos, de alargamento urbano realista e devidamente planeado, tendo como linha de partida o desenvolvimento estratégico do território e equilíbrio em termos de infra-estruturas públicas básicas (...)"

- Medidas de Apoio ao Investimento e Emprego no Interior e o Programa de Incentivos à instalação de novos estabelecimentos de comércio.

2.4. Referência às medidas e programas de apoio à habitação

Perguntámos aos municípios *de que modo os programas públicos de habitação geridos pelo IHRU poderão responder aos constrangimentos que identificaram* e, mais uma vez, as respostas foram diversificadas.

Todos os municípios revelaram conhecer os programas em vigor, tendo sido os programas públicos de habitação mais referenciados o *Programa 1º Direito*, *Programa Chave na Mão*, *IFFRRU 2020*, *Programa de Arrendamento Acessível*, *Regime de Habitação a Custos Controlados* e *Casa Eficiente 2020*. Para além de revelarem o conhecimento dos programas, alguns dos municípios ainda quiseram dar a sua opinião relativamente à importância dos mesmos nos territórios do interior, nomeadamente na *recuperação de casas devolutas* e no *acesso à habitação condigna* por parte de famílias com baixos rendimentos.

Por outro lado, na generalidade os municípios concordam que a combinação destes instrumentos é fundamental para mitigar os constrangimentos identificados, mas também



Relatório Síntese RLV

chamam a atenção para que estas soluções *não dependam dos orçamentos* dos municípios nem da sua *capacidade de endividamento*. Outros municípios referiram ainda que é necessário *melhorar a divulgação destes programas* e *aumentar a acessibilidade aos mesmos tornando-os menos burocráticos*. Evidenciam também que deverá existir um reforço aos programas de apoio ao arrendamento na *zona do interior do país*, de forma a contribuírem para a coesão dos territórios. Deverão ter em conta como medidas futuras, o incremento de benefícios fiscais quanto ao incentivo à reconstrução e à promoção do crescimento do imobiliário.

Seleccionámos os dados dos concelhos da Região de Lisboa e Vale do Tejo relativamente à adesão dos programas do IHRU (ver Anexo III). Estes dados foram retirados da tabela dos dados dos municípios do continente, enviada pelo IHRU a este grupo de trabalho.

Verificámos que, dos 11 concelhos do nosso estudo, apenas foram identificados 3 programas de habitação do IHRU, são estes o *Porta 65 Jovem*, Habitação a Custos Controlados e o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação *1º Direito*. Assim, dos 3 programas elencados, constatamos que o *Porta 65 Jovem* é o programa mais recorrente, com a adesão de praticamente todos os municípios (excepção de Coruche), sendo Ourém o mais significativo com 65 contratos. Referência também ao *Programa 1º Direito*, onde Chamusca tem 104, Mação 26 e Vila Nova da Barquinha 50 contratos efectuados. Por último, o programa *Habitação a Custos Controlados* com representação nos municípios de Abrantes (57) e Chamusca (2).

Relativamente às Estratégias Locais de Habitação, 2 municípios já aprovaram no executivo da Câmara Municipal (CM) e na Assembleia Municipal (AM) e submeteram ao IHRU (Tomar e Vila Nova da Barquinha); 4 municípios já submeteram ao IHRU a versão preliminar (Chamusca, Coruche, Mação e Santarém) e os restantes 5 ainda estão a elaborar as suas estratégias (Abrantes, Constância, Ferreira do Zêzere, Ourém e Sardoal).

III. Recomendações e perspectivas de trabalho futuro

A intervenção do *Grupo de Trabalho Habitar no Interior* incidiu sobre o diagnóstico da situação da oferta habitacional que caracteriza estes territórios e numa identificação dos programas e medidas que permitam contrariar os constrangimentos à fixação de população fora dos espaços de forte pressão urbana.

A questão da habitação constitui um dos domínios identificados como fundamentais no contexto do Programa de Valorização do Interior e que integra medidas de *apoio ao investimento, à ciência, ao emprego e à contratação de recursos humanos qualificados, à mobilidade, à valorização da fronteira e à redução de custos de contexto*, in Programa de Valorização do Interior – Relatório de Balanço de Execução, março de 2021.

A ausência de dinâmica e os preços praticados pelo mercado privado de produção de habitação para arrendamento, o processo de abandono dos centros históricos, a escassa capacidade de produção de habitação pública e a rigidez dos Instrumentos de Gestão do

Relatório Síntese RLVT

Território, são os fatores como responsáveis pela insuficiente oferta de habitação a preços comportáveis pelas famílias que procuram fixar-se nestes territórios.

De facto, na região de Lisboa e Vale do Tejo, foi identificada pela generalidade destes municípios, alguma dinâmica de procura habitacional por parte de ativos e estudantes, mas que não encontra, no atual contexto, oferta adequada.

As medidas de apoio atualmente disponíveis por iniciativa dos municípios assumem múltiplas formas, mas têm-se direcionado, predominantemente, para extratos populacionais de maior carência económica. Concretizam-se através da atribuição direta de fogos municipais, ou por meio da concessão de apoio financeiro para a habitação própria ou arrendada para a realização de obras, pagamento de rendas, redução das tarifas de saneamento e ligação de água, atribuição de materiais para obras e beneficiações, fornecimento de projetos e apoio técnico para autoconstrução, acompanhamento técnico de projetos e realização de vistorias.

Por outro lado, refere-se a existência de fogos desocupados, de imóveis degradados e de habitações com tipologias desadequadas face às necessidades da procura e valoriza-se a reabilitação urbana para responder à necessidade de gerar novas dinâmicas demográficas nestes territórios.

A generalidade dos municípios parece conferir importância aos programas de apoio público que integram a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) e valorizar a necessidade de encetar políticas que contribuam, não só para responder à procura de população de baixos rendimentos, mas também como instrumento para a promoção da coesão socio territorial e para a atração e fixação de população nos respetivos territórios.

A grande diversidade e especificidade da expressão territorial das carências habitacionais nos territórios do interior conduz à necessidade de definir respostas de proximidade, mais flexibilidade na gestão do território e o alargamento do perfil de beneficiários destas políticas, matérias em grande medida equacionadas na preparação das Estratégias Locais de Habitação. O já identificado necessário reforço do parque habitacional público ou com apoio público, nomeadamente através da reabilitação do edificado, deverá ser desenvolvido de forma integrada com as políticas territoriais e urbanas e apresentar flexibilidade e adaptabilidade às diferentes realidades, públicos-alvo e territórios.

Neste contexto, aponta-se a necessidade de dar continuidade ao trabalho de diagnóstico desenvolvido, ao reforço da divulgação dos Programas e Medidas de Apoio à Habitação e à identificação de municípios que manifestem disponibilidade de participar na configuração de projetos-piloto que possam dar lugar a uma fase mais propositiva.

HABITAR NO INTERIOR

Grupo de Trabalho

DIAGNÓSTICO ALENTEJO

Évora, junho 2021

Índice

Índice Geral

Enquadramento e Nota Metodológica.....	2
Breve retrato do Alentejo	3
➤ População residente.....	3
➤ Dinâmica habitacional concelhia.....	4
Análise dos Questionários.....	8
➤ Diagnóstico da Situação	8
Constrangimentos detetados.....	9
➤ Caracterização da Procura.....	10
➤ Intervenções Desenvolvidas pelos Municípios.....	11
➤ Referência às medidas e programas de apoio à habitação.....	12
PORTA 65 Jovem.....	13
Programa Arrendamento Acessível (PAA).....	13
Regime de Habitação a Custos Controlados (HCC)	13
1º DIREITO	14
Restantes Programas.....	14
➤ Recomendações a Perspetivas de Trabalho Futuro	15
Anexos	16

Índice de Figuras

Figura 1 - Ampliações, alterações e reconstruções de habitações familiares.....	5
Figura 2 – Número de Edifícios Licenciados	6
Figura 3 – Rendas e contratos de arrendamento.....	7
Figura 4 – Questionário aos Municípios.....	18

Índice de Tabelas

Tabela 1 – Programas públicos de apoio à habitação	13
Tabela 2 – População residente no Alentejo	16
Tabela 3 – Aplicação no Alentejo dos Programas Públicos de Apoio à Habitação.....	17
Tabela 4 – Resposta aos questionários (Pergunta 1 e 2)	18
Tabela 5 – Resposta aos questionários (Pergunta 3 a 6).....	18

Enquadramento e Nota Metodológica

“A habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.”

in Resolução do Conselho de Ministros n.º 50 A/2018, 2 de maio

O direito à habitação constitui-se como um princípio constitucional fundamental para a coesão territorial e a inclusão social, cuja concretização ainda constitui um dos principais desafios da nossa sociedade. As recentes dinâmicas globais que conduziram a profundas transformações, colocam importantes desafios às dinâmicas habitacionais.

Estas dinâmicas têm conduzido a novos modos de habitar que devem conciliar as necessidades em termos de estabilidade e de segurança na ocupação do alojamento com a flexibilidade e mobilidade. Impõe-se, assim, a dinamização de soluções de habitação ajustada aos diversos segmentos da procura, combinada com a requalificação das amenidades dos territórios.

A Nova Geração de Políticas de Habitação (RCM n.º50-A/2018, de 2 de maio) tem patente estas dinâmicas, cujas prioridades salientam como fundamental o acesso universal a uma habitação adequada e reconhece a necessidade de inovar ao nível dos instrumentos de política pública em matéria de habitação e de criação de instrumentos mais flexíveis e adaptáveis a diferentes realidades e públicos-alvo, capazes de dar resposta aos desafios da atualidade.

Dos novos instrumentos de política pública encontra-se o Programa «Trabalhar no Interior», enquanto programa estratégico de apoio à mobilidade geográfica de trabalhadores e dos seus agregados familiares para os territórios do interior e que, através do Despacho n.º 1210/2021 de 29.01, promove a constituição de um grupo de trabalho multidisciplinar designado «Grupo de Trabalho - Habitar no Interior» que tem por objetivo a identificação das necessidades territoriais e dos melhores instrumentos para promover a mobilidade habitacional para estes territórios.

Neste âmbito, a Estratégia Regional 2030 (ER2030) para o Alentejo, refere que as dinâmicas recentes de diversos e diversificados setores económicos têm contribuído para uma dinamização das oportunidades de emprego na Região. Perante as dificuldades de recrutamento de mão-de-obra, as empresas têm recorrido predominante de mão-de-obra imigrante fazendo com que o enquadramento territorial destes fluxos de mão-de-obra tem-se revelado de grande complexidade a nível de soluções de habitação. Esta constatação conduziu à identificação “da insuficiência da oferta de habitação para diferentes segmentos da procura gerada pela atração de novos residentes, associada a diversas dinâmicas investimento-emprego”, como um dos fatores condicionantes do desenvolvimento regional.

O presente documento procura efetuar um diagnóstico sobre os problemas com que o Alentejo se depara e que se constitua como um elemento que permita conhecer, de forma sintética, a realidade da Região. A análise foi efetuada teve por base, essencialmente, um questionário dirigido aos 47 municípios do Alentejo, que tinha por objetivo identificar quais os constrangimentos existentes no acesso à habitação que dificultem ou, no limite, impeçam, que as pessoas que desejem mudar a sua residência e passar a

viver no interior do país, efetivamente o consigam; em particular (mas não exclusivamente) os constrangimentos para os jovens e para as famílias jovens.

Neste ponto de destacar que, apesar do questionário se ter aplicado a todos os municípios do Alentejo (47), no entanto, e tendo em atenção a Portaria n.º 208/2017 de 13 de julho que identifica as áreas abrangidas como “Territórios do Interior”, a análise efetuada não integra o município de Sines, uma vez que é o único município do Alentejo que não integra as áreas abrangidas identificadas na referida Portaria. Como complemento também se recorreu a alguns dados estatísticos provenientes do INE - dinâmica demográfica (residentes e agregados familiares), aos alojamentos familiares, ao licenciamento urbanístico e ao mercado habitacional (compra e arrendamento), e do IHRU – Quadro síntese de medidas e programas de apoio à habitação por município.

Por último, o documento integra um conjunto de recomendações e propostas de trabalho futuro.

Breve retrato do Alentejo

➤ População residente

Nos anos mais recentes, a dinâmica populacional do Alentejo tem sido negativa (-8%), representando uma perda significativamente mais elevada do que a registada em Portugal (-2,3%). Esta tendência, identificada como uma das tendências pesadas do Alentejo na ER2030, estará relacionada com o despovoamento e declínio económico dos territórios de muito baixa densidade, com encerramento de funções administrativas e económicas, condicionando o potencial para atrair e fixar novos residentes.

Segundo os dados censitários, Quadro I, o Alentejo Litoral foi a NUT III que registou a menor perda populacional (-4,6% entre 2011 e 2019) com destaque para o município de Grândola com uma variação de -1,9% (Anexo I). Em sentido contrário, no Alto Alentejo o número de residentes demonstra uma tendência para diminuir -10,9%, para o que contribuíram significativamente os municípios de Gavião e Nisa (-19,8% e 17,4%, respetivamente).

De acordo com os Censos de 2011, a dimensão média dos agregados familiares no Alentejo é de 2,45 indivíduos, ligeiramente inferior à média nacional, sendo que este valor inclui a Lezíria do Tejo, com um valor de 2,50. Ao nível das NUT III, este indicador varia entre 2,37 dimensão média do Alentejo Litoral e 2,45 correspondente à dimensão média do Baixo Alentejo.

No Alentejo, cerca de 51% da população encontra-se em idade ativa (2019, segundo as estimativas do INE). A ausência de condições de regeneração da população ativa reflete-se na maior proporção de idosos (26,4% de população com mais de 65 anos) em contraponto com os 18,7% do país e na menor expressão da população jovem (21,8% de população com menos de 25 anos) face os 24,2% do país.

Quadro I – Caracterização da População

	População residente		Dimensão Média das Famílias Clássicas (2011)	População Residente < 25 anos (2019*)		População Residente > 65 anos(2019)*	
	Nº	Var. (2019-2011)	Nº	Nº	% Residentes 2019*	Nº	% Residentes 2019*
Portugal	10 295 909	-2,3	2,58	2 492 751	24,2	1 927 170	18,7
Alentejo	452 975	-8,0	2,45	98 903	21,8	119 519	26,4
Alentejo Litoral	79 806	-4,6	2,37	16 504	20,7	21 860	27,4
Baixo Alentejo	116 332	-7,6	2,45	26 657	22,9	29 028	25,0
Alto Alentejo	104 538	-10,9	2,42	22 278	21,3	23 275	22,3
Alentejo Central	152 299	-8,1	2,44	33 464	22,0	32 714	21,5

Fonte: INE, Censos 2011 e Estimativas anuais da população residente 2019*

Este fenómeno de envelhecimento da população residente verifica-se com maior acentuação no Alentejo Litoral (27,4% de idosos e 20,7% de jovens) com forte contributo do município de Alcácer do Sal (Anexo I), sendo o Alentejo Central, a NUT III que representa a menor percentagem de idosos (21,5%). Os municípios menos envelhecidos são: Vidigueira, Campo Maior, Mourão e Viana do Alentejo por apresentarem valores abaixo da média nacional na proporção de idosos (18,1; 18,6; 17,6 e 17,5 respetivamente) e como municípios com população mais jovem do que a média nacional (mais de um quarto da sua população tem menos de 25 anos) são: Campo Maior e Mourão (25,1%) e Monforte (25,2%). Estes fatores já se encontram explanados na ER2030 onde, na identificação das tendências pesadas, é referido que a ausência de condições de regeneração da população ativa terá implicações negativas na (re)qualificação e desenvolvimento do tecido empresarial. Como forma de contrariar esta tendência, a ER 2030 tem como objetivo estratégico atenuar os efeitos do constrangimento demográfico através de uma estratégia integrada investimento-emprego e pela excelência dos serviços de acolhimento e de suporte à família que se concretiza através dos objetivos específicos:

Dinamização de soluções de habitação ajustada aos diversos segmentos da procura, combinada com a requalificação das amenidades dos territórios;

Melhoria da rede regional de equipamentos de saúde (valências especializadas, unidades de cuidados continuados, ...).

➤ Dinâmica habitacional concelhia

Como forma de identificar a dinâmica habitacional concelhia, recorreu-se aos dados estatísticos disponibilizados pelo INE relativos à dinâmica demográfica (residentes e agregados familiares), aos alojamentos familiares, ao licenciamento urbanístico e ao mercado habitacional (compra e arrendamento), as quais serão confrontadas com a perceção formada a partir das informações recolhidas do questionário dirigido aos municípios do Alentejo (com exceção de Sines).

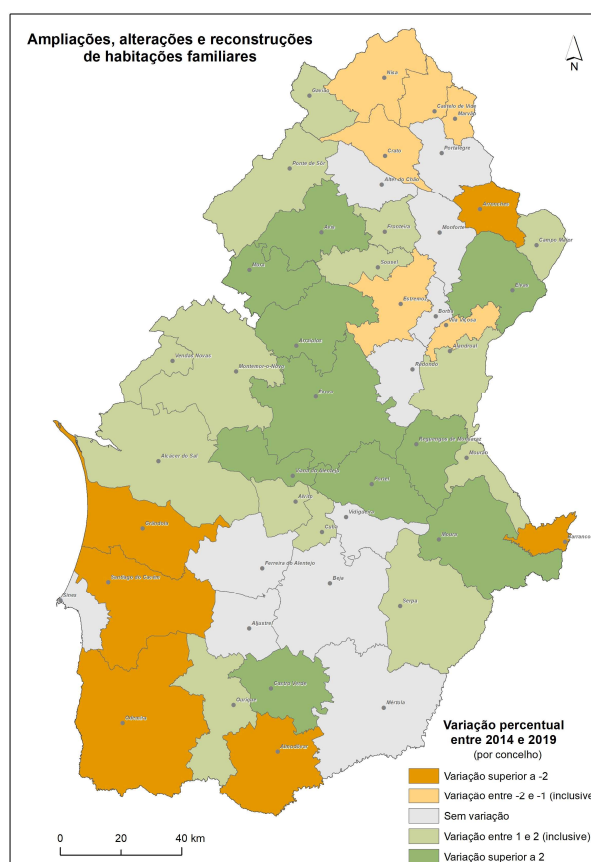
Sustentados nos indicadores do INE construíram-se cartogramas que traduzem os indicadores numa visão gráfica por Concelho e Freguesia, que permite uma análise visual rápida, mas rigorosa das dinâmicas territoriais.

Relativamente às “Ampliações, alterações e reconstruções de habitações familiares” (Figura 1) a tradução gráfica é feita em cinco níveis por Concelho. Estes dados permitem ter uma perceção sobre a dinâmica ao nível da reabilitação e reutilização de edifícios existentes destinados à habitação familiar, e por isso com particular interesse para os aglomerados urbanos com Centros Históricos ou para Áreas de Reabilitação Urbana (ARUs) delimitadas e ações concretas por parte dos municípios respetivos sobre essas áreas de reabilitação urbana.

Conclui-se haver duas realidades distintas no Alentejo:

- Por um lado, a existência de uma maior dinâmica ao nível da reabilitação num eixo formado pelos Concelhos do Alentejo Central e que se estende parcialmente ao Alto Alentejo (sobretudo Avis e Elvas). De destaque também a dinâmica positiva no que se refere ao município de Castro Verde no Baixo Alentejo
- Em contraponto, a menor dinâmica verifica-se nos municípios do Alentejo Litoral com casos pontuais na raia como Arronches e Barrancos e de Almodôvar, no Baixo Alentejo.

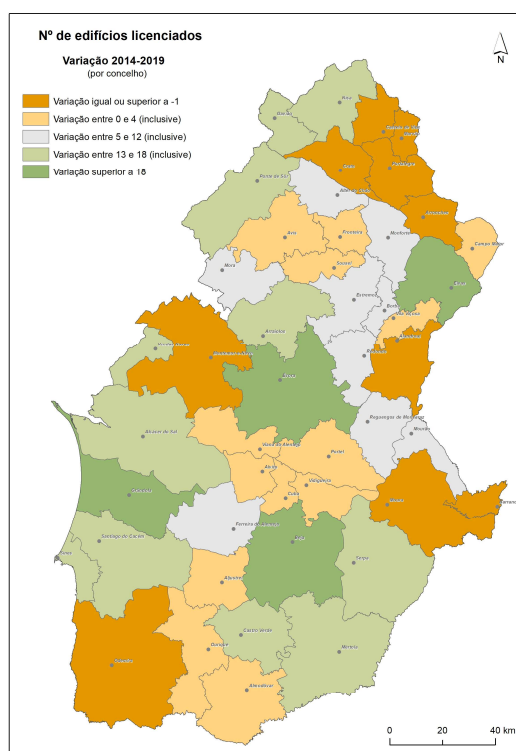
Figura 1 - Ampliações, alterações e reconstruções de habitações familiares



Analisando o “N.º de edifícios licenciados” (Figura 2) é possível identificar, em termos percentuais, a dinâmica relativa à nova edificação de habitação familiar na Região. Da leitura gráfica pode-se concluir que:

- Há uma maior dinâmica de construção nos Concelhos à partida mais relevantes do ponto de vista económico, social e também turístico. É o caso de Évora, Beja, Elvas e Grândola que claramente se destacam dos restantes;
- O Alentejo Litoral, ao contrário do registado na Figura 1, revela uma dinâmica licenciamentos positiva, com forte destaque para o município de Grândola, muito associado ao desenvolvimento turístico;
- Os concelhos de Almodôvar, Arronches, Barrancos e Odemira também aqui apresentam-se como os concelhos com as variações percentuais entre 2014-2019 das mais baixas registadas no Alentejo,
- Associada a áreas com fortes constrangimentos tanto do ponto de vista económico como demográfico, temos os Concelhos de Moura, Barrancos e Alandroal na área raiana, o Concelho de Montemor-o-Novo que tem uma dinâmica interessante na sede de Concelho, é prejudicado pela fraca dinâmica das restantes áreas urbanas fora dos eixos de desenvolvimento regionais.
- Destaca-se o Concelho de Odemira num paradoxo difícil de explicar, dado que é um Município com forte dinâmica e crescimento económico baseado na indústria agroalimentar e na atividade turística, com um fortíssimo crescimento demográfico baseado na emigração, mas que não tem tido a necessária e atempada resposta ao nível do alojamento familiar para esta dinâmica, seja por parte das políticas públicas seja a partir da iniciativa privada.

Figura 2 – Número de Edifícios Licenciados

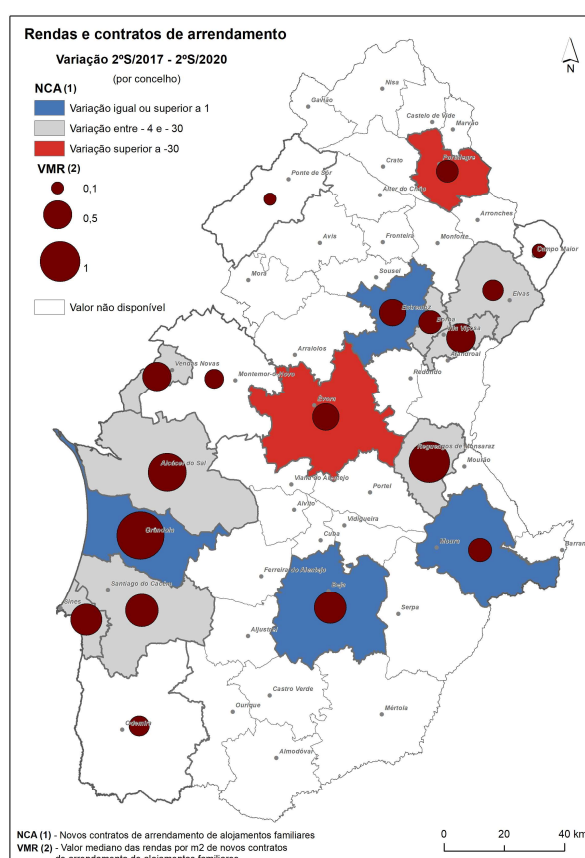


Já no que se refere às “Rendas e contratos de arrendamento” (Figura 3) a análise incidiu sobre a variação entre o segundo semestre de 2017 e o segundo semestre de 2020 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e sobre o valor mediano das rendas por m² dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, permitindo perceber a dinâmica do mercado de arrendamento na região.

Analisando a Figura 3 podemos concluir que:

- logo uma primeira conclusão que se destaca é a incipiência de concelhos com contratos de arrendamento uma vez que nem existem dados disponíveis para fins estatísticos (motivo que também pode estar associado à não celebração de contratos de arrendamento quando a sua celebração. Destaca-se ainda assim, e sem surpresa, que onde se regista alguma dinâmica neste mercado é nos Concelhos do Alentejo Litoral, onde o turismo será o fator com maior influência neste item, no Concelho de Évora, Beja e Portalegre capitais de Distrito, e o eixo Estremoz-Elvas por causa da região dos mármore e da forte dinâmica empresarial e económica que lhe é inerente. Não deixa, no entanto, de ser relevante em termos regionais a muito fraca presença do mercado de arrendamento como uma opção consistente para o acesso à habitação. Longe disso. Registe-se ainda o facto de, onde este mercado tem algum significado, o valor medio do arrendamento por m2 tem tido uma tendência de subida, com maior significado nos Concelhos do Alentejo Litoral, mas sempre com alguma relevância nos restantes Concelhos acime referidos.

Figura 3 – Rendas e contratos de arrendamento



Análise dos Questionários

Seguindo a metodologia de trabalho definida pelo Grupo de Trabalho - Habitar no Interior, foi enviado a todos os 46 municípios abrangidos pelo presente documento um questionário (Tabela 4), ao qual responderam 36, o que representa mais de 75% de respostas. Analisando por NUT III as NUT III Baixo Alentejo e Alentejo Central tiveram uma taxa de resposta de cerca de 50%, considerando-se, no entanto, que as respostas obtidas representam a região.

➤ Diagnóstico da Situação

Do ponto de vista do alojamento familiar, os Concelhos enfrentam desafios e dinâmicas, quase sempre em movimentos disruptivos com as estratégias e normativas dos respetivos Planos Municipais de ordenamento territorial.

De acordo com as análises efetuadas, e com as respostas ao questionário identificamos que a maioria dos municípios (mais de 60%) referem que as pessoas/famílias têm acesso a um trabalho mas têm dificuldade em encontrar uma habitação essencialmente porque não há oferta, e cerca de 25% refere que, existindo oferta, há dificuldade em encontrar habitação porque os preços são elevados para o rendimento auferido, e na sua maioria as condições de habitabilidade são insuficientes tanto para arrendamento como para venda. Esta situação regista-se essencialmente no Alto Alentejo e Alentejo Central, o que coincide com os dados registados na Figura 3. No entanto, analisando as respostas, verifica-se que o considerar que a não existência de oferta está relacionado com a não disponibilidade de edifícios, mas com os custos relacionados com a recuperação/alteração/ampliação dos edifícios disponíveis ou com as rendas em si perante o rendimento disponível.

Estas situações estão relacionadas essencialmente a três fluxos principais de pessoas que geram forte pressão nas necessidades de habitação nos Concelhos:

- Um, de menor intensidade e mais controlado, tem origem na atratividade turística da região. Essencialmente este fluxo dirige-se para empreendimentos turísticos legais, já instalados e em funcionamento. Mas gera também um mercado paralelo e mais informal de residência temporária e alugueres sazonais nos períodos de verão, que geram a ocupação temporária de imóveis devolutos durante a maior parte do ano. Este tipo de ocupação é tendencialmente mais rentável para os proprietários do que o arrendamento formal e de longa duração. Nesta situação destacam-se essencialmente o concelho de Grândola e Reguengos de Monsaraz
- O segundo fluxo de pessoas gera-se pela forte necessidade de mão-de-obra, maioritariamente na agricultura. O problema dos trabalhadores agrícolas é essencialmente o de ser sazonal, logo, temporário, e em grande número, com um forte impacto local na relação com a população residente. Claramente, as necessidades de alojamento desta população trabalhadora flutuante,

só é possível de resolver no mercado de arrendamento, que neste momento não está preparado para dar esta resposta. A Figura 3 evidencia esta ineficiência do mercado de arrendamento nos Concelhos de Odemira e Beja, seja de iniciativa publica ou privada.

- O terceiro fluxo de pessoas está associado ao movimento temporário de estudantes, em especial para onde existem estabelecimentos de ensino superior. Esta realidade está espelhada na Figura 3, onde, devido à situação pandémica dos últimos anos se verifica que em Évora e Portalegre houve uma variação negativa no mercado de arrendamento. Beja não reflete estes valores devido à dinâmica associada aos trabalhadores agrícolas, também eles sazonais

Ao nível da construção de novos alojamentos familiares há alguma dinâmica essencialmente nos Concelhos mais atrativos da região, com destaque para Evora, Beja, Grândola e Elvas, o conjunto dos Concelhos da zona dos mármore, Reguengos de Monsaraz e Mourão e finalmente Ferreira do Alentejo.

A reabilitação de edifícios e a reabilitação urbana está intimamente ligada aos centros urbanos com núcleos históricos relevantes em que a dimensão patrimonial assume particular relevância, induzindo a reabilitação do edificado quer a partir das estratégias municipais (PDM's e ARU's) quer por via das políticas publicas nacionais através dos Programas implementados e geridos pelo IHRU.

Analizadas as respostas dos municípios, cerca de 50% refere haver disponibilidade de imóveis que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como o "Habitar no Interior" ou, não existindo o município tem intenção de adquirir edifícios que possam ser utilizados. No entanto, muitos dos municípios referem a existência de edifícios desocupados, mas, sendo de propriedade privada e não se encontrando em condições de habitabilidade, a sua recuperação/manutenção é onerosa e os proprietários não têm condições financeiras para proceder à sua recuperação e colocação no mercado de arrendamento.

Neste ponto de destacar que cerca de 15% das respostas indicam não existir disponibilidade de imóveis uma vez que a maioria necessita de obras de reabilitação e, sendo privados, os proprietários não demonstram vontade de os recuperar ou porque o número de alojamentos é muito superior ao número de famílias residentes no concelho o que indica que uma parte do parque habitacional é para uso sazonal pois também não se encontram disponíveis no mercado de arrendamento privado.

Constrangimentos detetados

Da análise às respostas ao Questionário os principais constrangimentos existentes estão relacionados com os valores elevados bem como com as condições de habitabilidade que são insuficientes tanto para arrendamento como para venda. Mesmo nos casos onde existe oferta, esta caracteriza-se por necessitar grandes obras de manutenção ou de reabilitação integral, o que se traduz em custos elevados para os rendimentos auferidos.

Tendo em atenção as respostas, os dados estatísticos analisados e o conhecimento da situação na Região, poderemos resumir os seguintes constrangimentos relativamente ao sector da Habitação:

- Existe uma fraca dinâmica no mercado da construção e do imobiliário direcionada para a habitação familiar de baixa e média tipologia, seja para venda seja para arrendamento;
- O mercado de arrendamento é quase inexistente, e por isso muitas vezes especulativo, e clandestino;

- A maioria das habitações devolutas carece de profundas obras de reabilitação integral;
- Muitas habitações devolutas em que são desconhecidos os proprietários;
- A maioria dos terrenos referentes às zonas de expansão habitacionais preconizados em PDM são de privados, sem capacidade financeira para suportarem sistemas de taxas administrativas e urbanísticas, pouco claras, ou demasiado onerosas, e desincentivadoras do investimento particular e cooperativo na habitação para venda ou arrendamento, na construção nova ou na reabilitação;
- Ausência de parque habitacional a custos acessíveis.

Numa perspetiva mais macro, existem determinados constrangimentos estruturais que, não sendo este o espaço de discussão, importa referir como situações a ter em atenção na definição de futuros instrumentos de Política Pública para a Habitação:

- Necessidade de estabilidade legislativa, neste sector (como noutros) que permita perspectivar investimentos de longo prazo com o mínimo de segurança;
- Necessário um mercado de arrendamento mais simples, fácil, eficaz e acessível ao mais comum dos cidadãos, quer na ótica do pequeno investimento quer na do arrendamento;
- A maioria dos PMOT's estão desatualizados (ainda há vários PDM de 1ª geração) e por isso têm dificuldade em responder às dinâmicas existentes (económicas e sociais) em cada concelho, gerando dificuldades na gestão urbanística dos municípios e na sua utilização pelos técnicos e pelo cidadão;
- Os sistemas administrativos locais são inoperantes e burocráticos que tornam demasiado longos e penosos os processos de licenciamento das operações urbanísticas. Associado a este tema, o facto dos procedimentos processuais serem radicalmente diferentes de município para município, quando os regimes legais são exatamente os mesmos para todo o território nacional.
- Existe uma falta de conhecimento e de confiança nos Programas disponíveis, havendo necessidade de encontrar novas e mais eficazes formas de divulgação destes junto dos cidadãos;
- Por fim de realçar a falta crónica de mão-de-obra especializada no sector da construção civil e um crescente aumento de custo de matérias primas e materiais de construção, para além da escassez de alguns deles, que contribui fortemente para o agravamento, na Região, o custo médio da construção, e os prazos de execução e concretização dos empreendimentos, com consequências evidentes na disponibilização no mercado de unidades de habitação tanto para venda como para arrendamento. Mesmo quando há alguma dinâmica privada e/ou publica neste sector como forma de dar resposta às carências habitacionais locais, os tempos de resposta e os custos associados são por vezes inadequados às necessidades e às possibilidades.

➤ Caracterização da Procura

De acordo com as respostas, mais de 60% dos municípios refere que há procura no mercado de arrendamento por parte de famílias ou trabalhadores isolados por motivos de trabalho (Tabela 4). Esta procura relaciona-se com trabalhadores sazonais (indiferenciados ou qualificados), professores e estudantes de politécnicos e polos universitários, com férias e lazer. Relativamente ao

arrendamento de longa duração como uma verdadeira alternativa à aquisição de habitação própria e permanente, este é procurado por jovens ou jovens casais.

Uma curiosidade, nos municípios com vocação mais turística identificam a existência de muita procura por não residentes, oferecendo valores inflacionados, o que contribui para o aumento do custo de mercado da habitação.

Analisando o tipo de dificuldades existentes, no acesso à habitação que se podem caracterizar como limitadoras do desenvolvimento dos territórios do interior e identificadas pelos municípios, destacam-se o desfasamento entre rendimento disponível e o valor das rendas praticadas, a degradação das habitações disponíveis e o custo associado à sua reabilitação e a falta de oferta de emprego qualificado no município.

Genericamente pode-se concluir que, havendo os incentivos corretos e uma divulgação dos apoios existentes que chegue ao cidadão, há um enorme potencial para a reabilitação e requalificação urbana em todas as áreas urbanas da Região, incluindo as de índole rural, que tendencialmente serão colocadas no mercado de arrendamento se este se mostrar confiável e razoavelmente compensador, sem que forçosamente se caia no âmbito da especulação.

Tendo por base a Estratégia 2030, verifica-se que o Alentejo tem um enorme potencial de desenvolvimento focado em diversas áreas que neste momento já demonstram importantes dinâmicas económicas com a respetiva implicação de âmbito social apesar de ainda faltar concretizar alguns investimentos absolutamente estruturantes ao nível das comunicações rodoviárias, ferroviárias e digitais. Esta dinâmica exercerá uma forte pressão no mercado habitacional o qual, se não estiver devidamente estruturado e programado, pode conduzir a situações menos dignas, que, pontualmente, já ocorrem.

➤ Intervenções Desenvolvidas pelos Municípios

Quando se questionaram os municípios sobre exemplos de projetos municipais no domínio da habitação que possam contribuir para fixar população no Concelho, grande parte dos municípios identificou a Estratégia Local de Habitação, com vista à reabilitação do edificado e criação de mecanismos de arrendamento acessível e à iniciativa 1º Direito (Tabela 5). Outros referiram a requalificação do edificado municipal devoluto para colocar no mercado com rendas acessíveis, alguns focados nos centros históricos das localidades.

Das informações recebidas, destaca-se o município de Nisa com o programa “Vamos, juntos, dar um novo brilho à Vila!” que tem por objetivo que tem como objetivo recuperar as fachadas dos imóveis, situados no Centro Histórico de Nisa através do apoio da Câmara Municipal através do fornecimento de materiais, disponibilização de equipamentos, cedência de mão de obra (para os beneficiários do Nisa Social) e isenção de taxas. Este é um exemplo do tipo de apoios, além do financeiro, que os municípios podem dar.

Das respostas recebidas verifica-se existir pouca criatividade, salvo raras exceções, na dinamização de iniciativas por parte dos municípios de apoio à habitação, em especial no recurso a benefícios fiscais

municipais para gerar atratividade para o investimento em habitação para a classe média e baixa, para a aquisição e arrendamento, incluindo a construção nova e a reabilitação, e o incentivo para o recurso aos aglomerados urbanos de menor dimensão normalmente em clara perda demográfica, em detrimento das sedes de Concelho.

Constatando-se que alguns dos municípios já têm ou estão em fase de conclusão das suas ELH e no âmbito da intervenção dos municípios importa referir que:

- A generalidade das ELH, identifica muito bem os problemas locais relacionados com as carências de habitação, faz levantamentos exaustivos da situação, aponta alguns caminhos e soluções para a sua resolução, nomeadamente ao nível do recurso aos programas de financiamento e benefícios fiscais existentes. No entanto nenhum faz alguma autocritica relacionada com os constrangimentos relacionados com o funcionamento interno dos seus serviços técnicos e administrativos, a revisão do sistema de taxas, ou de incentivos locais ao nível da isenção de taxa e custos administrativos em determinado tipo de investimentos;
- Como nota positiva constata-se que, mesmo sendo uma minoria, existem municípios que revelam uma cultura de utilização intensa dos instrumentos de gestão territorial, como ferramenta de gestão e estratégia municipal fundamental que, para além de terem PDMs de última geração têm inúmeros outros PMOT em vigor, nomeadamente PU's e PP's (para além dos turísticos) que utilizam como ferramenta de gestão urbanística efetiva e consequente. Esta situação traduz-se no alinhamento das ELH propostas com os instrumentos de planeamento estratégico.

➤ Referência às medidas e programas de apoio à habitação

Analisando os dados disponibilizados pelo IRUH referentes à implementação dos programas públicos de habitação nos territórios do interior, verifica-se que no Alentejo apenas três deles tiveram implementação efetiva no território (

Tabela 1) com destaque para o 1º Direito e alinhado com as respostas aos questionários. Dos 46 municípios do Alentejo, apenas Évora e Grândola têm oferta de três dos quatro Programas com incidência regional, o que revela ainda uma pouca apetência dos municípios para a adoção/comunicação dos programas disponíveis. Seja por falta de conhecimento ou de sensibilidade para as questões relacionadas com a Habitação.

Em sentido contrário, dos 46 municípios existem 6 que não têm qualquer Programa em curso ou ELH em elaboração (Alcácer do Sal, Alter do Chão, Barrancos, Mértola, Mora e Nisa). No entanto alguns referem ter apoios neste âmbito relacionados com a atribuição de lotes a custos controlados, para construção de habitação própria, desenvolvimento de projetos de habitação social, programas sociais de arrendamento apoiado para atrair os jovens ou Programas como o referido pelo município de Nisa. Importava haver mais tempo para perceber a natureza e tipologia de beneficiários abrangidos.

Tabela 1 – Programas públicos de apoio à habitação

Programas	Porta 65 Jovem Nº Subvenções	PAA Nº Contratos arrendamentos	HCC Fogos promovidos	1.º Direito (famílias) Nº Soluções Habitacionais
Total	10 362	440	849	44 896
Alentejo	156	3	155	2 729
Alentejo Litoral	17	0	12	305
Baixo Alentejo	20	1	18	495
Alto Alentejo	30	1	7	254
Alentejo Central	89	1	118	1 675

Fonte: IRHU

Dos programas de apoio com incidência no Alentejo fazemos uma pequena análise dos que demonstraram ter maior potencial de gerar uma maior dinâmica no contributo para a resolução da questão da habitação no Alentejo, nomeadamente:

PORTA 65 Jovem

Sistema de apoio financeiro por municípios ao arrendamento por jovens, isolado, constituídos em agregados ou em coabitação. Tem como objetivo regular os incentivos aos jovens arrendatários através do apoio ao arrendamento de habitações para residência, atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal.

Com implementação em mais de 65% dos municípios do Alentejo, revela forte adesão nos municípios do Alentejo Central, nomeadamente em Évora, Estremos, Redondo, e no município de Elvas no Alto Alentejo e de Beja, no Baixo Alentejo.

Programa Arrendamento Acessível (PAA)

Destinado essencialmente aos proprietários como forma de incentivo à colocação dos seus ativos imobiliários no mercado do arrendamento, com benefícios fiscais, e visando a promoção de uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. O programa é em si mesmo interessante e potencialmente atrativo, no entanto a sua regulamentação e operacionalização tem tendência a afastar potenciais interessados uma vez que os valores de arrendamento a que estes ficam condicionados são muito desfasados dos valores de mercado, mesmo considerando o conceito de arrendamento acessível inerente ao programa.

No Alentejo apenas os municípios de Aljustrel, Portalegre e Vendas Novas têm esta opção.

Regime de Habitação a Custos Controlados (HCC)

Este Regime refere-se a apoios a habitações e a unidades residenciais, construídas ou reabilitadas com o apoio do Estado, que obedeçam aos limites de área e de preço de venda ou de renda estabelecidos no regime HCC. Destinaram-se a habitação própria e permanente dos adquirentes, ou a arrendamento.

Tendo a vantagem de ter uma enorme estabilidade legislativa e regulamentar desde há longos anos, e viver já de longa experiência feita, maioritariamente aplicada e utilizada pelo movimento cooperativo, é acessível também aos municípios, ao terceiro sector e aos privados através das empresas de construção civil que queiram recorrer aos programas de Construção de Desenvolvimento de Habitação – CDH. No Alentejo apenas teve incidência em quatro municípios (Beja, Évora, Grândola e Marvão). Sendo um programa muito abrangente, flexível, bem financiado e bem apoiado, tecnicamente muito bem enquadrado, este programa muito interessante para toda a região, onde tem tido uma aplicação continua ao longo dos anos embora com algumas diferenças de intensidade entre municípios.

Dos concelhos onde incide destaca-se Évora onde representa um recurso significativo, inclusivamente com destaque em termos nacionais. Estando tradicionalmente dependente da atividade de Cooperativas de Habitação, o seu desaparecimento ao longo dos anos tem feito diminuir o recurso a este programa. No entanto, ele está disponível também para empresas de construção, no regime de CDH's, normalmente com a parceria das próprias Câmaras Municipais, e que teve já bons resultados conforme comprova o histórico deste programa no IHRU. Uma maior divulgação junto das Câmaras Municipais, das CIM e das empresas de construção e respetivas associações, poderia aumentar significativamente a sua abrangência a outros Concelhos da região e do país.

Uma nota final para a possibilidade de uma maior divulgação do Programa, nomeadamente junto das empresas de construção e respetivas associações representativas, que poderiam ter um papel muito significativo sobretudo no mercado do arrendamento.

1.º DIREITO

Sendo também um programa destinado a situações de carência habitacional e habitação indigna está muito relacionado com a concretização das ELH e é dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento.

Partindo da necessidade de diagnosticar as situações habitacionais indignas existentes, este programa pressupõe a construção da Estratégia Local de Habitação do Município (ELH). Esta ELH enquadra a validação de todos os apoios financeiros a conceder no território municipal no âmbito do 1.º Direito.

Tendo por base a elaboração das ELH verifica-se que no Alentejo, dos 46 municípios mais de 70% ou já tem a ELH aprovada ou está em elaboração o que demonstra uma adesão significativa por parte de diversos Municípios a este programa, pelo que revela ser suficientemente atrativo nos seus pressupostos para os municípios. Importa agora um acompanhamento de proximidade e a aferição do seu impacto junto dos munícipes e na dinâmica da Habitação.

Restantes Programas

Tendo em atenção os princípios subjacentes a cada um dos Programas consideram-se os mesmos bons, inovadores e atrativos. No entanto a adesão na região não parece ter grande impacto devido às condições do arrendamento da habitação original não parecerem ser suficientemente atrativas, ao conceito de calculo dos valores das rendas inerentes ao financiamento, à falta de divulgação junto dos proprietários e entidades diretamente interessadas e a alguma burocracia associada.

➤ Recomendações a Perspetivas de Trabalho Futuro

Como recomendações, e tendo em atenção o exposto acima destacamos:

- Ponderação da revisão da regulamentação de alguns dos programas disponíveis, de forma a que a criatividade e atractividade que lhes está inerente não se perca na burocracia, na falta de informação/divulgação, ou no desfasamento com a realidade nomeadamente no que se refere às formulas e criterios de calculo dos valores de construção, venda ou arrendamento;
- Ponderar desenvolver programas junto dos municípios em que, além dos apoios financeiros, sejam equacionadas outras formas de apoio na recuperação/monitorização do edificado, à semelhança do exemplo do município de Nisa;
- Estender a elaboração de ELH não só a situações de carência habitacional e habitação indigna, mas a situações em que o rendimento disponível não se ajusta ao preço praticado no mercado de arrendamento local;
- Definir um programa de divulgação sistemática e eficaz dos programas disponíveis junto das CIM, dos Municipios e outros actores publicos e privados directamente associados ao sector da habitação, o qual poderia contar com a colaboração das CCDR.

A um nível mais macro, recomenda-se desenvolver as primeiras etapas visando:

- A harmonização de procedimentos entre os Municipios para a aplicação dos regimes legais no controlo prévio das operações urbanísticas, e da necessidade de digitalização dos procedimentos com o recurso sistematico às plataformas electronicas já disponíveis;
- Incentivar os Municipios a que façam uso efectivo dos instrumentos de gestão urbanística e de ordenamento do territorio que têm à disposição, para agilizarem processos, estabelecerem estrategias adequadas e fiquem aptos a poderem responder atempadamente às dinâmicas territoriais que se vão formando;
- A concretização dos processos de revisão e actualização dos PMOT em vigor, da sua adequação às estrategias nacionais nomeadamente no que se refere à politica de habitação, conforme dispõe o PNPOT, o PROTA e outros instrumentos estrategicos publicados.

Relativamente a perspectivas futuras de trabalho, destacamos:

- A disponibilidade total desta CCDR para colaborar na actualização/melhoria da informação recolhida e tratada sobre a Habitação na região;
- Disponibilidade para o estabelecimento de contacto com as autarquias visando identificar potenciais parceiros para desenvolver projetos piloto no âmbito desta temática;
- A elaboração/implementação das ELH devia contar com uma participação efetiva das CCDR com o objetivo de alinhar as mesmas com os instrumentos de gestão territorial em vigor bem como na preparação das revisões desses IGT ou de Estratégias Regionais mais globais.

Anexos

Tabela 2 – População residente no Alentejo

	População residente						
	2019*	2011	Var.% (2019*-2011)	< 25 anos (2019*)		> 65 anos(2019)*	
				Nº	% Residentes 2019*	Nº	% Residentes 2019*
Alcácer do Sal	11 659	12 938	-9,9	2 357	20,2	3 546	30,4
Grândola	14 639	14 915	-1,9	3 077	21,0	3 736	25,5
Odemira	24 717	26 010	-5,0	5 117	20,7	6 763	27,4
Santiago do Cacém	28 791	29 830	-3,5	5 953	20,7	7 815	27,1
Aljustrel	8 247	9 146	-9,8	1 361	16,5	1 946	23,6
Almodôvar	6 725	7 387	-9,0	1 154	17,2	1 626	24,2
Alvito	2 477	2 527	-2,0	420	17,0	471	19,0
Barrancos	1 634	1 807	-9,6	293	17,9	314	19,2
Beja	33 579	35 616	-5,7	6 835	20,4	6 503	19,4
Castro Verde	6 949	7 295	-4,7	1 353	19,5	1 362	19,6
Cuba	4 595	4 898	-6,2	935	20,3	884	19,2
Ferreira do Alentejo	7 845	8 253	-4,9	1 383	17,6	1 644	21,0
Mértola	6 142	7 147	-14,1	837	13,6	1 591	25,9
Moura	13 718	15 005	-8,6	2 951	21,5	2 680	19,5
Ourique	4 607	5 322	-13,4	711	15,4	1 152	25,0
Serpa	14 304	15 570	-8,1	2 482	17,4	3 080	21,5
Vidigueira	5 510	5 902	-6,6	1 139	20,7	996	18,1
Alter do Chão	3 165	3 556	-11,0	634	20,0	708	22,4
Arronches	2 820	3 136	-10,1	491	17,4	646	22,9
Avis	4 247	4 571	-7,1	788	18,6	997	23,5
Campo Maior	7 874	8 429	-6,6	1 975	25,1	1 465	18,6
Castelo de Vide	2 919	3 371	-13,4	556	19,0	703	24,1
Crato	3 129	3 660	-14,5	541	17,3	832	26,6
Elvas	20 528	22 890	-10,3	4 847	23,6	3 956	19,3
Fronteira	2 974	3 364	-11,6	585	19,7	700	23,5
Gavião	3 263	4 069	-19,8	506	15,5	860	26,4
Marvão	3 005	3 482	-13,7	528	17,6	722	24,0
Monforte	2 975	3 304	-10,0	749	25,2	563	18,9
Nisa	6 061	7 337	-17,4	1 070	17,7	1 632	26,9
Ponte de Sor	14 994	16 570	-9,5	3 196	21,3	3 194	21,3
Portalegre	22 172	24 602	-9,9	4 886	22,0	5 058	22,8
Sousel	4 412	5 016	-12,0	926	21,0	1 045	23,7
Alandroal	4 992	5 787	-13,7	932	18,7	1 158	23,2
Arraiolos	6 928	7 373	-6,0	1 416	20,4	1 469	21,2
Borba	6 736	7 317	-7,9	1 339	19,9	1 520	22,6
Estremoz	12 728	14 186	-10,3	2 497	19,6	2 885	22,7
Évora	52 428	56 218	-6,7	12 468	23,8	10 563	20,1
Montemor-o-Novo	15 647	17 275	-9,4	3 057	19,5	3 690	23,6
Mora	4 138	4 893	-15,4	757	18,3	1 101	26,6
Mourão	2 450	2 644	-7,3	615	25,1	431	17,6
Portel	5 828	6 381	-8,7	1 240	21,3	1 308	22,4
Redondo	6 353	6 994	-9,2	1 433	22,6	1 250	19,7
Reguengos de Monsaraz	10 015	10 784	-7,1	2 334	23,3	2 030	20,3
Vendas Novas	11 255	11 857	-5,1	2 540	22,6	2 601	23,1
Viana do Alentejo	5 145	5 706	-9,8	1 232	23,9	898	17,5
Vila Viçosa	7 656	8 273	-7,5	1 604	21,0	1 553	20,3

Fonte: INE, Censos 2011 e Estimativas anuais da população residente 2019*

Tabela 3 – Aplicação no Alentejo dos Programas Públicos de Apoio à Habitação

Município	Porta 65 Jovem	PAA	HCC	1.º Direito (famílias)
Alandroal	0	0	0	76
Alcácer do Sal	0	0	0	0
Aljustrel	0	1	0	0
Almodôvar	3	0	0	345
Alter do Chão	0	0	0	0
Alvito	0	0	0	48
Arraiolos	2	0	0	0
Arronches	0	0	0	0
Avis	0	0	0	199
Barrancos	0	0	0	0
Beja	13	0	18	0
Borba	3	0	0	0
Campo Maior	2	0	0	0
Castelo de Vide	0	0	0	0
Castro Verde	0	0	0	0
Crato	0	0	0	0
Cuba	0	0	0	0
Elvas	12	0	0	0
Estremoz	11	0	0	73
Évora	39	0	118	1 336
Ferreira do Alentejo	0	0	0	0
Fronteira	1	0	0	0
Gavião	1	0	0	0
Grândola	7	0	12	305
Marvão	0	0	7	33
Mértola	0	0	0	0
Monforte	0	0	0	0
Montemor-o-Novo	7	0	0	0
Mora	0	0	0	0
Moura	1	0	0	102
Mourão	0	0	0	0
Nisa	0	0	0	0
Odemira	3	0	0	0
Ourique	1	0	0	0
Ponte de Sor	4	0	0	22
Portalegre	9	1	0	0
Portel	1	0	0	0
Redondo	12	0	0	0
Reguengos de Monsaraz	4	0	0	190
Santiago do Cacém	7	0	0	0
Serpa	1	0	0	0
Sines	3	0	0	585
Sousel	1	0	0	0
Vendas Novas	2	1	0	0
Viana do Alentejo	0	0	0	0
Vidigueira	1	0	0	0
Vila Viçosa	8	0	0	0
47	10 362	440	849	3 314

Fonte: IRHU

Figura 4 – Questionário aos Municípios

Grupo de Trabalho Habitar no Interior | Questionário aos Municípios

Município:	
Serviço:	
Contactos:	

Questão 1 - As pessoas/famílias têm acesso a um trabalho, mas têm dificuldade em encontrar uma habitação porque:	(Escolha a(s) opção(s) mais adequada ao seu município)	Resposta
Opção 1 Não há oferta.		Sim/Não
Justificação quando aplicável:		
Opção 2 Há oferta mas os preços são elevados para o rendimento auferido.		Sim/Não
Justificação quando aplicável:		
Opção 3 Outra situação. (Especifique.)		
Questão 2 - Há imóveis desocupados que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como o "Habitar no Interior"?		
Justificação quando aplicável:		
Questão 3 - Que tipo de pessoas procura residência no Concelho (famílias/trabalhadores isolados/jovens) e qual o motivo para a deslocação (estudo/trabalho na indústria/agricultura/ensino)?		
Questão 4 - Que tipo de dificuldades existentes no acesso à habitação se podem caracterizar como limitadoras do desenvolvimento dos territórios do interior?		
Questão 5 - Sugira exemplos de projetos municipais no domínio da habitação que possam contribuir para fixar população no Concelho.		
Questão 6 - De que modo poderão os programas públicos de habitação (ver anexo) responder aos contrangimentos identificados na questão 4?		
Questão 7 - Tem essa autarquia uma Estratégia Local de Habitação?		
Sim/Não		
Indicar link de acesso ou informação sobre a possibilidade de sua disponibilização		

Tabela 4 – Resposta aos questionários (Pergunta 1 e 2)

MUNICÍPIO	Respostas	Questão 1 - As pessoas/famílias têm acesso a um trabalho, mas têm dificuldade em encontrar uma			Questão 2 - Há imóveis desocupados que podem ser	
		Opção 1 - Não há oferta	Opção 2 - Há oferta mas os preços são elevados para o rendimento auferido	Opção 3 - Outra situação	Sim/Não	Justificação quando aplicável:
Alentejo Central	9	5	6	Há imóveis desocupados, fora do mercado e com carência de reabilitação	Sim: 17	Há imóveis desocupados mas são propriedade privada, contudo o município pretende adquirir alguns para recuperação no âmbito da ELH
Alentejo Litoral	5	2	0	Há muita procura por não residentes, oferecendo valores inflacionados, o que contribui para o aumento do custo de mercado da habitação;		Há imóveis disponíveis, sobretudo nos centros históricos
Alto Alentejo	15	10	4	Parque habitacional muito degradado, que obriga a obras muito profundas;	Não: 5	A maioria necessita de obras de reabilitação e, sendo privados, os proprietários não demonstram vontade de os recuperar;
Baixo Alentejo	7	6	0	Sim, claramente		O número de alojamentos é muito superior ao número de famílias residentes no concelho o que indica que uma parte do parque habitacional é para uso sazonal pois também não se encontram disponíveis no mercado de arrendamento privado
	36	23	10			

Fonte: Respostas aos questionários

Tabela 5 – Resposta aos questionários (Pergunta 3 a 6)

MUNICÍPIO	Questão 3 - Que tipo de pessoas procura residência no	Questão 4 - Que tipo de dificuldades existentes no acesso à habitação se podem caracterizar como limitadoras	Questão 5 - Sugira exemplos de projetos municipais no domínio da habitação que possam contribuir para fixar população no Concelho	Questão 6 - De que modo poderão os programas públicos de habitação (ver anexo) responder aos contrangimentos
Alentejo Central	Famílias - 23 Trabalhadores agrícolas - 6 Trabalhadores isolados - 10 Professores - 4	Valor das rendas praticadas; Escassez do mercado de arrendamento; rendas elevadas para os rendimentos auferidos pelas famílias; Dificuldades em reabilitar, falta de conhecimentos técnicos, falta de mão de obra qualificada. Não têm sido promovidas construções novas de habitação coletiva; Pouca oferta e oferta desajustada da procura existente; Contrangimentos ao nível do licenciamento urbanístico. Imóveis de múltiplos herdeiros.	Estratégias Locais de Habitação; Programa 1.º Direito e Estratégia Local de Habitação (em progresso); Reabilitação de edifícios devolutos no Centro Histórico, construção a custos controlados para arrendamento acessível; Recentemente concluiu-se a reabilitação de imóveis para habitação social, que foram imediatamente ocupados. Pagamento de renda de casa a agregados familiares, cujos rendimentos se enquadram no respetivo Regulamento. Cedência de materiais de construção para recuperação de habitações; Programa "Vamos, juntos, dar um novo brilho à Vila!" com o objetivo recuperar as fachadas dos imóveis, situados no Centro Histórico através do fornecimento de materiais, disponibilização de equipamentos, cedência de mão de obra (para os beneficiários do Nisa Social) e isenção de taxas	Através da prática de rendas mais acessíveis; Dando-lhes acesso a apoios financeiros; Sobretudo, o "Porta 65" e o "1ºDireito" parecem ter grande impacto na minimização desta problemática; Maior incentivo e apoios à reabilitação de imóveis para arrendar a valores acessíveis; Incentivar a fixação de jovens através do apoio às rendas, na totalidade numa fase inicial e parcial nos meses seguintes; Disponibilizando instrumentos e apoios financeiros para a reabilitação urbana e do edificado.
Alentejo Litoral				
Alto Alentejo				
Baixo Alentejo				

Fonte: Respostas aos questionários

Grupo de Trabalho — Habitar no Interior

Índice:

Enquadramento e nota metodológica

Análise de resultados dos questionários:

- Diagnóstico da situação
- Caracterização da procura
- Intervenções desenvolvidas pelos municípios
- Referência às medidas e programas de apoio à habitação

Recomendações a perspetivas de trabalho futuro

Anexos

Faro, 28.06.2021, rev. 5.07.2021

1. Enquadramento

O Programa do XXII Governo Constitucional elegeu como desafios estratégicos da governação a preparação para enfrentar as alterações climáticas, a resposta aos desafios demográficos, a redução das desigualdades e a construção da sociedade digital, da criatividade e da inovação. Uma das dimensões do desafio do combate às desigualdades é a promoção da coesão territorial, através de uma estratégia integrada de desenvolvimento regional e de valorização dos territórios do interior.

Em consonância, o Governo aprovou, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 18/2020, de 27 de março, a revisão do Programa de valorização do interior, cujo terceiro eixo tem por objetivo promover políticas visando captar investimento e fixar pessoas no interior. Igualmente, a Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, reconheceu, no âmbito das suas prioridades políticas, o papel central da habitação e da reabilitação para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade das cidades e para a coesão social e territorial, aprovando uma Nova Geração de Políticas de Habitação, relevando-se o objetivo de promover a inclusão social e territorial.

Posteriormente, por via do Despacho n.º 1210/2021, de 29 de janeiro, as Secretárias de Estado da Habitação e da Valorização do Interior criaram um grupo de trabalho, designado “Grupo de Trabalho — Habitar no Interior” (GT), para implementar mecanismos facilitadores no plano da habitação, nomeadamente em articulação com o programa Chave na Mão — Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial, desenvolvendo redes de colaboração e apoio entre os diversos níveis de governo que permitam a ampla divulgação e disseminação destes programas, contribuindo assim para o cumprimento dos objetivos estratégicos do Programa da Valorização do Interior.

O Grupo de Trabalho – Habitar no interior, prossegue os seguintes objetivos:

Propor os termos em que pode ser operacionalizada a criação e desenvolvimento de redes de parcerias locais e regionais de apoio à promoção dos instrumentos nacionais de política pública de habitação, como seja a articulação do programa Chave na Mão — Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2018, de 8 de maio, com outros instrumentos nacionais de apoio à habitação e à qualidade de vida nos espaços habitacionais, especialmente vocacionados para a prossecução dos objetivos que neste eixo o programa «Trabalhar no Interior» afirma;

Identificação das necessidades territoriais e dos melhores instrumentos para promover a mobilidade habitacional para estes territórios;

Identificação de projetos-pilotos municipais no domínio da habitação e das condições de vida das populações em cada realidade socioeconómica e territorial, com o envolvimento dos municípios e atores locais relevantes em cada contexto, e definindo os objetivos a alcançar, o modo de funcionamento, o prazo de duração e os meios necessários para o desenvolvimento dos projetos.

Integram o referido Grupo de Trabalho representantes da Secretária de Estado da Habitação, da Secretária de Estado da Valorização do Interior, do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), de cada uma das Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional, da Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) e da Associação Nacional de Freguesias (ANAFRE).

Atendendo à importância da temática para a missão da CCDR Algarve, considerou-se relevante que a representação regional da CCDR Algarve fosse acompanhada, no diagnóstico e na elaboração de propostas, por um corpo técnico das unidades orgânicas com atribuições relevantes para o processo, interno à CCDR, e por representantes dos principais atores que, nos territórios do interior algarvio, têm o conhecimento da experiência na animação e promoção do desenvolvimento e do emprego desses territórios, convidando-os, para os trabalhos que se entender por necessários. Os referidos atores externos identificados representam a Comunidade Intermunicipal do Algarve (AMAL), as Juntas de Freguesia, a Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve (DRAP) e cada uma das Associações de Desenvolvimento Local – Associação Vicentina; Associação In-loco, Associação Terras de Baixo Guadiana.

2. Nota Metodológica

A metodologia de trabalho foi estabelecida no contexto do Grupo de Trabalho – “Habitar no interior”, dada a ausência de dados atualizados e uma vez que os resultados dos censos ainda não estão disponíveis e os censos anteriores (2011) não refletem a realidade atual, propôs-se a aplicação de inquérito direto aos Municípios do interior através da realização de questionário.

Dos 16 municípios do Algarve, 5 encontram-se integralmente no Interior de acordo com a Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho, que no seu artigo 2º identifica os Territórios do Interior: Alcoutim, Aljezur, Castro Marim, Monchique e Vila do Bispo e 3 têm freguesias no interior: Loulé, Silves e Tavira.

Os questionários foram dirigidos aos endereços de e-mail dos Chefes de Gabinete dos Presidentes de todos os (16) Municípios do Algarve em 27.04.2021; em 17.05.2021 foram

feitas insistências pela mesma via apenas para os 8 Municípios assinalados na tabela abaixo, remetendo também para os secretariados dos Presidentes e, em 19.05.2021, foram iniciadas as insistências telefónicas a todos. A última resposta foi rececionada no dia 24.06.2021. Após finalização do relatório e sua divulgação aos Municípios foi ainda recebida, em 2.07.2021, uma resposta que se integra no relatório. Respondeu ainda um Município que não se inclui na listagem da Portaria supracitada, pelo que as suas respostas não constam das tabelas apesar de se encontrarem em anexo e terem contribuído para reforçar conclusões dado ser um Concelho com forte dicotomia litoral/interior.

3. Análise de resultados dos questionários:

a. Diagnóstico da situação

A síntese das respostas recebidas está refletida na tabela 1.

Os questionários respondidos encontram-se em Anexo.

Tabela 1 – respostas recebidas

Concelhos	Respondeu Questionário	Tem ELH	Disponível para projeto-piloto
Alcoutim	sim	Em elaboração	Não contactado diretamente sobre este ponto
Aljezur	sim	Em elaboração	
Castro Marim	sim	Em elaboração	
Monchique	sim	Sem informação	
Vila do Bispo	-	Sem informação	
Loulé	sim	sim	sim
Silves	sim	sim	sim
Tavira	sim	sim	sim
Albufeira	sim	não	Não contactado diretamente sobre este ponto não

Para cada uma das questões sintetizam-se as respostas:

	Questão 1 - As pessoas/famílias têm acesso a um trabalho, mas têm dificuldade em encontrar uma habitação porque:		
	Opção 1 - Não há oferta	Opção 2 - Há oferta mas os preços são elevados para o rendimento auferido	Opção 3 - Outra situação
Alcoutim	Sim	Sim	-
Aljezur	-	-	X
Castro Marim	Sim	Sim	X
Loulé	Sim	Sim	X
Monchique	Sim	-	-
Silves	Sim	Sim	X
Tavira	-	Sim	-

Detalham-se as respostas à Opção 3 – outra situação: no caso de Aljezur: *A oferta no mercado privado é reduzida e os valores praticados são bastante elevados considerando os rendimentos mensais que os agregados familiares/indivíduos apresentam.* Quanto a Loulé: *em termos de instrumentos de gestão territorial, que regulam o uso, ocupação e transformação do solo, designadamente o Plano Diretor Municipal (PDM), temos a apontar que estes são bastante rígidos, não permitindo a existência de quaisquer regimes alternativos de exceção, de carácter específico e fortemente fundamentado, para que as pessoas possam ocupar as suas propriedades com habitações próprias, para que seja iniciado e fomentado assim o processo de desenvolvimento sustentado do interior; Por parte dos particulares, é notória uma excessiva e desregulada especulação imobiliária dos terrenos que perante o PDM estão inseridos em zonas aptas para a construção, em que cada indivíduo considera que a sua propriedade poderá atingir valores de mercado exagerada e avassaladoramente altos, o que desincentiva completamente a sua transação e provoca que as terras fiquem abandonadas, desocupadas e eternamente expectantes, com todos os prejuízos que daí advêm, em termos de ordenamento do território e restantes disciplinas urbanísticas.* Também Castro Marim indica a rigidez dos IGT ao que acresce *A legislação de proteção de floresta contra incêndio veio dificultar a edificação em meio rural.*

No que respeita a Silves, *verifica-se que na zona mais litoral do concelho, os contratos de arrendamento para além das rendas terem um valor elevado o período de arrendamento é temporário normalmente entre outubro e maio. Os senhorios na sua maioria optam por*

rentabilizar os imóveis no período do verão, para arrendamento de férias. No resto do concelho há falta de casas e as disponíveis apresentam rendas elevadas.

Em síntese transparece a forte dicotomia litoral / interior para cada Concelho, a especulação imobiliária e, no caso de Loulé, é ainda identificada a "rigidez dos IGT".

Questão 2 - Há imóveis desocupados que podem ser utilizados no âmbito de um Programa como o "Habitar no Interior"?	
Alcoutim	Sim nos montes e aldeias; na vila já não existe essa disponibilidade
Aljezur	Não
Castro Marim	Existem imóveis desocupados no interior, contudo os proprietário não mostram grande interesse em vender ou arrendar. Os proprietários que optam pela venda colocam estes imóveis no mercado a preços elevados
Loulé	(1) propriedade do município de Loulé não existem fogos desocupados no território do "interior"; (2) propriedade de particulares: sejam em situação "vagos" ou "de segunda residência".
Monchique	Sim, contudo, os imóveis desocupados precisam de grandes intervenções e os proprietários não demonstram grande interesse em querer vender ou em querer reabilitar.
Silves	Não têm dados específicos nesse sentido
Tavira	Entre 1991 e 2011, redução demográfica nas freguesias do interior: Santa Catarina da Fonte do Bispo e Cachopo. Verifica-se, ainda, que entre 2001 e 2011 a distribuição das formas de ocupação refletem uma tendência de acréscimo dos alojamento vagos no concelho, tornando-se possível evidenciar que a freguesia de Cachopo detêm um peso superior de fogos vagos.

Quanto à disponibilidade de imóveis desocupados é identificada uma tendência negativa e os imóveis desocupados existentes carecem de obras de recuperação, todavia numa das freguesias de interior do Concelho de Tavira associado a redução demográfica deteta-se aumento de acréscimo de fogos vagos.

b. Caracterização da procura

Questão 3 - Que tipo de pessoas procura residência no Concelho (famílias/trabalhadores isolados/jovens) e qual o motivo para a deslocação (estudo/trabalho na indústria/agricultura/ensino)?	
Alcoutim	Famílias e trabalhadores isolados; indústria solar, atividades cuidadoras, ensino e co-workers
Aljezur	Procuram residência no Concelho de Aljezur (1) trabalhadores isolados (especialmente professores e profissionais da área de saúde), (2) famílias, jovens e mais recentemente, grupos designados por "nómada digital". Os principais motivos da procura são laborais, sendo que, a área de trabalho que mais população atrai é o turismo. De salientar que, nos últimos anos, se registou um acréscimo de procura por se tratar de um território perto da praia e natureza, proporcionando um aumento da qualidade de vida;
Castro Marim	Famílias e trabalhadores. O carácter precário dos vínculos laborais e os baixos salários têm dificultado grandemente o acesso à habitação (quer por arrendamento, quer por aquisição) o que dificulta a autonomização dos agregados. Procura por indivíduos oriundos de outras zonas do país ou oriundos de outros países.
Loulé	A procura no concelho de Loulé é tão expressiva que abarca todos os segmentos indicados. Loulé mantém uma capacidade de atratividade residencial/ laboral muito significativa, sendo atestada por via da dinâmica migratória ao nível nos vários momentos censitários. Destacar que o município de Loulé desenvolveu um estudo de opinião/ mercado por forma a aferir o seu potencial de atratividade residencial nos próximos três anos tendo sido detetado que: 1) 3.344 famílias pretendem mudar de casa no concelho de Loulé; 2) 29% dos indivíduos que mudaram de casa e vivem em Loulé vieram de fora de Loulé. Destacar que este estudo mercado atesta que Loulé é o município, inserido num conjunto de 6 municípios do Algarve, com maior potencial de procura habitacional. No mesmo estudo os principais fatores para a mudança de casa são: 1) Quer uma casa com melhor localização; 2) Quer sair de casa dos pais; 3) Quer ter espaço próprio/ independência/ liberdade; 4) Quer ter uma casa maior; 5) Tenciona comprar casa.
Monchique	Novas famílias (jovens) ou famílias provenientes de outros concelhos para trabalhar e também de outros países
Silves	Na sua maioria são famílias nucleares com descendentes ou monoparentais; são agregados familiares residentes no concelho e que constituíram a sua própria família ou outros oriundos de diversas zonas do país e/ou estrangeiro que se deslocaram para o concelho de Silves à procura de trabalho e nova oportunidade de vida.
Tavira	Famílias monoparentais femininas (na faixa etária 35-39 anos), com dependente a cargo (15-19 anos), a habitar em alojamento arrendado, cuja taxa de esforço (média de 43%) evidência a dificuldade em suportar o montante de renda perante os rendimentos auferidos (na ordem da remuneração mínima mensal garantida). Por outro lado, constata-se que a população estrangeira com estatuto legal de residente tem vindo a aumentar, a um ritmo superior à tendência da região e do país.

Observa-se que o tipo de pessoas que procura residência nos Concelhos que responderam são sobretudo
(1) trabalhadores isolados, professores e profissionais da área de saúde incluindo atividades cuidadoras, das áreas de turismo, indústria solar e co-workers/nómadas digitais ou
(2) famílias novas ou provenientes de outros Concelhos.

Questão 4 - Que tipo de dificuldades existentes no acesso à habitação se podem caracterizar como limitadoras do desenvolvimento dos territórios do interior?	
Alcoutim	A falta de oferta, é o principal travão para a fixação de pessoas, limitando desta forma o desenvolvimento do território
Aljezur	Concretamente no caso do Concelho de Aljezur, um dos fatores limitadores mais preocupantes para a fixação de população, passa pelo facto, do concelho se ter vindo a consagrar um ponto turístico com bastante procura. Tal facto, levou ao aumento do valor do arrendamento e consequentemente a preferência dos particulares pelo arrendamento sazonal e não anual. Para além disto, o aumento da fixação da população estrangeira no Concelho, com maior poder económico que os locais, levou ao desequilíbrio no mercado. Estes constrangimentos podem tornar-se limitadores, especialmente, para a fixação da população mais jovem que nasceu no concelho mas que não tem oportunidade de permanecer no mesmo por falta de habitação.
Castro Marim	Falta de dinamismo do mercado habitacional. Fraco ou inexistente acesso a rede móvel. Existem aglomerados no concelho que ainda não estão dotados de rede de abastecimento de água e saneamento, o que desmotiva o investimento/fixação no interior. Dificuldades inerentes à legislação urbanística.
Loulé	1) Despovoamento; 2) Desertificação; 3) Envelhecimento da população residente; 4) Perda de capacidade produtiva; 5) Diminuição da atratividade empresarial; 6) Inexistência de oportunidades de emprego; 7) Baixa oferta de equipamentos e serviços coletivos; 8) Baixa cobertura de acesso internet e telecomunicações; 9) Rigidez dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis.
Monchique	Casas a necessitar de grandes intervenções/obras com vários herdeiros, os IGT e a legislação vigente sobre a edificação em território rural são muito limitadoras à edificação e/ou ampliação de construções para habitação.
Silves	As dificuldades que se podem detetar no acesso à habitação no interior do concelho, dever-se-á à falta de oferta imobiliária com valores acessíveis, e também porque muitos dos senhorios não celebram contratos de arrendamento devido à elevada carga fiscal.
Tavira	Condicionalismos relacionados com as condições de acessibilidade, sejam de ordem financeira (incentivos numa dupla vertente, habitação e à criação de emprego), física (dos alojamentos e de aspetos relacionados com o conforto e estado de conservação), tecnológica ou em termos da rede viária (conjugada com a rede de transportes públicos...). A adequação do mercado de habitação à procura implicará, também, um maior equilíbrio entre a oferta de alojamento, o número de famílias e a diversidade de quadros familiares. A maior mutabilidade na composição da família associada eventual incremento da mobilidade residencial em função do mercado de trabalho, aconselha uma maior flexibilidade do mercado de habitação.

As dificuldades no acesso à habitação devem-se ao aumento do valor do arrendamento e consequentemente à preferência dos particulares pelo arrendamento sazonal e não anual, nalguns Concelhos apontam desequilíbrios de mercado induzidos pelo aumento da fixação da população com maior poder económico que os locais (normalmente estrangeira) no Concelho. Para além destes condicionalismos relacionados de ordem financeira mencionam também os físicos - dos alojamentos, seu estado de conservação e dificuldade de ampliação em face dos IGT, mencionam ainda aspetos

tecnológica ou de mobilidade em particular a rede de transportes públicos que não responde às necessidades dos trabalhadores.

c. Intervenções desenvolvidas pelos municípios

Questão 5 - Sugira exemplos de projetos municipais no domínio da habitação que possam contribuir para fixar população no Concelho	
Alcoutim	Construção municipal para arrendamento , em substituição da iniciativa privada de forma a combater dificuldades de acesso ao mercado
Aljezur	Programas Municipais tais como habitação social e de venda de lotes em loteamentos municipais para autoconstrução; a Câmara Municipal está a elaborar a ELH.
Castro Marim	1. Área de Reabilitação Urbana em Castro Marim; 2. Regulamento de Ação Social - Apoio ao Arrendamento; 3. Regulamento para alienação de lotes para habitação permanente para jovens, prevendo o município a disponibilização de lotes para essa finalidade.
Loulé	No âmbito da Estratégia Local de Habitação 2019-2030 do município de Loulé encontra-se previsto o Objetivo Estratégico (OE) 1 "Coesão Social e Territorial" e a Prioridade 1.6 "Promover o Povoamento dos Territórios Rurais", lógica que reforça a pertinência estratégica e programática para o desenvolvimento de projetos/ ações no domínio da habitação no concelho de Loulé. Neste âmbito têm sido dados vários passos no sentido de materializar esta ambição, nomeadamente através: 1) Do lançamento das empreitadas para a construção de 17 fogos habitacionais (moradias em banda), na freguesia de Salir, a partir de financiamento já contratualizado com o IHRU, I.P., no âmbito do Acordo de Colaboração do 1.º Direito; 2) A perspetiva de se desenvolver mais 14 fogos no mesmo local, dos quais 5 encontram-se previamente contratualizados no Acordo de Colaboração do Programa 1.º Direito, celebrado com o IHRU, I.P.; 3) O lançamento, que se encontra em curso, de um concurso para Arrendamento Acessível de 2 fogos habitacionais localizados na freguesia no Ameixial; 4) O desenvolvimento de projeto de arquitetura e especialidades, em curso, para o desenvolvimento de mais 4 fogos na freguesia do Ameixial, à partida a dirigir para o segmento do Arrendamento Acessível; 5) A aquisição recente de um fogo para reabilitação na freguesia de Alte, estando em curso trabalhos de levantamento, seguindo-se a elaboração do projeto de arquitetura e especialidades; 6) Em curso trabalhos de prospeção e de avaliação imobiliária tendo em vista a aquisição de algumas ruínas que confinam com um imóvel que é de propriedade do município de Loulé, localizado no interior da Aldeia de Alte; 7) Desenvolvimento de trabalhos de levantamento e prospeção imobiliária na União de Freguesia Querença, Tôr e Benafim, tendo em vista a aquisição de imóveis dirigidos à política municipal de habitação; 8) Lançamento do concurso "Subsídio Municipal ao Arrendamento Habitacional", previsto no Regulamento Municipal do Direito à Habitação (RMDH) do Município de Loulé, tendo em vista apoiar os agregados familiares em situação de sobrecarga financeira, com um limite de apoio, por agregado familiar ou habitacional, fixado em 2.400€ por ano; 9) A criação de um mecanismo de discriminação positiva dirigido aos territórios do interior do concelho de Loulé, consagrado no Regulamento Municipal do Direito à Habitação (RMDH), nomeadamente através da criação de uma abordagem territorializada ao nível da gama de rendas para Arrendamento Acessível onde o interior é discriminado positivamente (valores de renda mais baixos do que nos territórios de maior pressão habitacional - litoral).

Monchique	Programa Habita Jovem; Programa Municipal para a Concessão de Apoio a Estruturas Sociais Desfavorecidas ou Dependentes
Silves	Implementação de Modalidade de alojamento para famílias unipessoais, com autonomia no mesmo espaço habitacional ; Implementação de Programas de arrendamento com opção de compra e Programas de arrendamento acessível.
Tavira	O Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento , embora ainda com uma baixa expressão a este nível (perante a apresentação de reduzidas candidaturas), tem possibilitado apoiar famílias em situação de vulnerabilidade social no sentido de suportarem adequadamente os valores de renda. Por outro lado, o município, desenvolveu concursos para acesso a habitação em regime de arrendamento apoiado na modalidade de bolsa territorial , facultando assim o reforço da coesão territorial ao possibilitar priorizar agregados residentes ou que desenvolvam atividade profissional nas freguesias interiores, mediante a vacatura de fogos municipais. Ainda ao presente nível importará referir o estabelecimento de benefícios tributários e incentivos urbanísticos para habitação aprovados em Assembleia Municipal .

Vários concelhos mencionam o Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento e Subsídio de Arrendamento, todavia todos reconhecem que estes apoios ao arrendamento, não são suficientes para alavancar as famílias para soluções mais estáveis pelo que os Municípios já com ELH apresentam outras soluções como no caso de Tavira: concursos para acesso a habitação em regime de arrendamento apoiado na modalidade de bolsa territorial e benefícios tributários e incentivos urbanísticos para habitação aprovados em Assembleia Municipal ou, no caso de Loulé, que para o interior atua a uma escala de proximidade, com destaque para a construção de 17 fogos habitacionais na freguesia de Salir, mais 4 fogos na freguesia do Ameixial, trabalhos de levantamento e prospeção imobiliária na União de Freguesia Querença, Tôr e Benafim, destaque ainda para o Regulamento Municipal do Direito à Habitação (RMDH) do Município de Loulé que inscreveu um mecanismo de discriminação positiva para arrendamento.

d. Referência às medidas e programas de apoio à habitação

Questão 6 - De que modo poderão os programas públicos de habitação responder aos constrangimentos identificados na questão 4?	
Alcoutim	1ºDto; Chave-na-mão; Arrendamento acessível; Reabilitar para arrendar podem criar condições mais favoráveis para que arrendamento seja atrativo para proprietários
Aljezur	Os programas públicos de habitação podem combater alguns dos constrangimentos sentidos, como por exemplo a porta 65Jovem, em que podem ser beneficiários os jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos.
Castro Marim	Os programas de apoio à habitação públicos respondem aos constrangimentos identificados nesta área, contudo devem ser articulados com outros programas de promoção do emprego, investimento económico, apoio social, ambiental, entre outros. O RJGIT deveria ter um mecanismo ligeiro articulado com um diagnóstico que facilitasse programas de habitação a custos controlados. A Estratégia de Habitação Local não deveria estar condicionada aos limites que impedem a sua

	concretização. Adaptação da política fiscal, diferenciando positivamente fogos com uso habitacional, ou outros, preterindo fogos sem uso.
Loulé	Os programas identificados são importantes e necessários . No entanto, cada território tem as suas características específicas o que leva a que alguns programas não tenham adesão concreta. Exemplo disso é o Arrendamento Acessível. A iniciativa é interessante, uma vez que possibilita aos particulares "canalizar" os seus imóveis para a bolsa indicada. No entanto, no caso do concelho de Loulé não está a ter grande adesão pelo facto de não ser um produto "apetecível" para os proprietários, nomeadamente face aos limites de renda praticados . Talvez o. O 65 Jovem também é interessante, no entanto face a inexistência de stock disponível para arrendamento a nível local poderá não ter grande adesão/aplicação. Especificamente no que concerne ao 1.º Direito o município tem estado ativamente a promover soluções neste âmbito, estando identificadas várias ações conforme indicado no ponto 5 deste questionário, dirigidas para todo o território municipal.
Monchique	Promover uma aquisição facilitada por parte das autarquias dos imóveis quando estes estejam integrados em zona urbana e não sejam cuidados, manchando o quadro habitacional. Possibilidade de agilização dos procedimentos
Silves	Poderão responder de forma a incentivar os proprietários a arrendar os seus imóveis com contratos de longa duração através de contrapartida de benefícios fiscais (IMI, IRS e taxas municipais).
Tavira	O desenvolvimento e a priorização na implementação de programas públicos de habitação, com particular enfoque na ocupação de territórios do interior, poderá constituir um incentivo a uma maior dinâmica ocupacional, possibilitando responder a constrangimentos vários (de acordo com as especificidades locais).

4. Recomendações a perspetivas de trabalho futuro

Para contrariar a ausência de alojamentos disponíveis, Loulé propõe a criação de um programa específico que permita "integrar" parte desses fogos numa política pública de habitação o poderia ser uma solução interessante, nomeadamente numa fase em que o município se encontra em fase de aquisição e lançamento de projetos de arquitetura e de empreitadas.

Das sugestões quanto à resposta dos programas públicos sobretudo no que concerne ao Arrendamento Acessível destaca-se a importância do desenvolvimento de campanha de comunicação específica, nomeadamente dirigida a proprietários de segundas residências, por forma a captar fogos no âmbito deste programa.

Como reflexão, para que uma atuação integrada e concertada possa emergir do nível de atuação sugere-se que a habitação seja conjugada com outras políticas setoriais, nomeadamente a política de emprego, agrícola, industrial, energética, de mobilidade e transportes e ambiental.

Anexo 1 - Questionários respondidos pelos Municípios.

- Alcoutim
- Aljezur
- Castro Marim
- Loulé
- Monchique
- Silves
- Tavira