

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE PAÇOS DE FERREIRA



Município de
Paços de Ferreira
Câmara Municipal

abr. 2021

Índice

1. INTRODUÇÃO	07
1.1. ENQUADRAMENTO	08
1.2. OBJETIVOS DE TRABALHO	09
1.3. METODOLOGIA	10
2. DIAGNÓSTICO GLOBAL ATUALIZADO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS	13
2.1. CARACTERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL	14
2.1.1. O Parque Habitacional	14
2.1.2. Análise das áreas habitacionais mais desfavorecidas	19
2.1.3. Fatores relevantes no desenho da estratégia local de habitação	20
2.1.4. Síntese	24
2.2. OFERTA E PROCURA	25
2.2.1. Descrição da dimensão da oferta	25
2.2.2. Numerário	31
2.2.3. Avaliação da procura	33
2.2.4. Síntese	36
2.2.5. Desafios/Oportunidades	37
2.3. CARÊNCIAS HABITACIONAIS E DIFICULDADES DE ACESSO À HABITAÇÃO	37
2.3.1. Situações de carência habitacional	37
2.3.2. Acesso à Habitação	42
2.3.3. Desencontros	44
2.3.4. Motivos dos pedidos por tipo de carência habitacional	46
2.3.5. Síntese	47



2.4. ANÁLISE SWOT	48
2.4.1. Síntese	49
2.5. LINHAS PRIORITÁRIAS DE INTERVENÇÃO	51
3. SOLUÇÕES PARA A ELH EM ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO	52
3.1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS EM FUNÇÃO DO DIAGNÓSTICO DE CARÊNCIAS HABITACIONAIS E DAS OPÇÕES ESTRATÉGICAS AO NÍVEL DA OCUPAÇÃO DO SOLO E DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO	53
3.2. ORDEM DE PRIORIDADE DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS	62
3.3. INSTRUMENTOS DE APOIO EM ARTICULAÇÃO COM POLÍTICAS SETORIAIS	54
3.4. ESTIMATIVA FINANCEIRA DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS IDENTIFICADAS	65
4. PROJEÇÃO DOS OBJETIVOS: UM FUTURO DESEJADO	72
4.1. PLANO DE AÇÃO: OBJETIVOS, METAS E AÇÕES NECESSÁRIAS EM FUNÇÃO DOS RECURSOS DISPONÍVEIS	73
4.2. AVALIAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DA IMPLEMENTAÇÃO DA ELH A 6 ANOS	77
5. ENQUADRAMENTO DAS MEDIDAS DO 10º DIREITO	78
6. LINHAS DE FINANCIAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES DA ELH DO MUNICÍPIO DE PAÇOS DE FERREIRA	80
7. NOTAS FINAIS	82
8. ANEXOS	84
ANEXO 01	85
ANEXO 02	86

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - Mediana das vendas por m ² de alojamentos familiares (€)	25
Gráfico 2 - Valor mediano das rendas por m ² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares	27
Gráfico 3 - Valor médio dos prédios transacionados em Paços de Ferreira e Concelhos limítrofes	27
Gráfico 4 - Número de alvarás emitidos para construção	28
Gráfico 5 - Edifícios de habitação familiar clássica em Paços de Ferreira e Concelhos limítrofes 2013 - 2019	29
Gráfico 6 - Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2013 - 2018	29
Gráfico 7 - Valor mediano de venda por m ² de alojamentos familiares (€)	31
Gráfico 8 - Núcleos familiares por tipologia 2011	32
Gráfico 9 - Valor mediano de venda por m ² de alojamentos familiares (€)	30
Gráfico 10 - Comparação da variação do preço do m ² para venda e arrendamento com variação do salário mínimo nacional	44



Índice de Tabelas

Tabela 1 - Etapas metodológicas	11
Tabela 2 - Alojamentos familiares clássicos de residência por escalão de divisões	15
Tabela 3 - Intervalo de preços por m ² praticados por freguesia e lugar	26
Tabela 4 - Número de habitações disponíveis para venda por freguesia	26
Tabela 5 - Preço por m ² das casas à venda por tipologia a fevereiro de 2020	32
Tabela 6 - Preço por m ² das casas para arrendar por tipologia a fevereiro de 2020	32
Tabela 7 - Número de divórcios em Paços de Ferreira entre 2011 e 2018	33
Tabela 8 - Acesso à habitação por arrendamento ou compra por tipo de agregado	36
Tabela 09 - Tipologia das famílias sinalizadas	41
Tabela 10 - Situação face ao emprego dos elementos das famílias sinalizadas	41
Tabela 11 - Habitação social e ocupação	42
Tabela 12 - Necessidades habitacionais	42
Tabela 13 - Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.)	43
Tabela 14 - Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologias que registam mais oferta disponível	43
Tabela 15 - Tipologias dos fogos do parque de habitação social	46
Tabela 16 - Principais situações de carência habitacional das famílias sinalizadas	46
Tabela 17 - Análise SWOT do parque habitacional	48
Tabela 18 - Soluções previstas no 1o Direito por ordem de prioridade	59

Tabela 19 - Pilares e medidas ENH	63
Tabela 20 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH	64
Tabela 21 - Soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1º Direito	67
Tabela 22 - Estimativa Financeira de Reabilitação de 356 fogos e Aquisição + Reabilitação de 105	69
Tabela 23 - Plano de ação da ELH do Município de Paços de Ferreira	73
Tabela 24 - Previsão da implementação de soluções habitacionais /ano no âmbito do 1º Direito	76
Tabela 25 - Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito	81



Índice de Figuras

Figura 1 - Núcleo precário	20
Figura 2 - Conjunto de habitação social de Penamaior	20
Figura 3 - Figura 3 - Anexos como complemento à habitação	20
Figura 4 - Condicionantes económico estruturais inerentes ao Parque Habitacional e situações de carência sinalizadas	23

1. Introdução





1.1. Enquadramento

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Objetivos de trabalho

O presente documento tem como objetivo apresentar a Estratégia Local de Habitação do Município de Paços de Ferreira, definida para o horizonte temporal 2021-2026, a partir de um diagnóstico atualizado das carências habitacionais das famílias que aí residem. Tem subjacente uma nova política de habitação de gestão Municipal. Pretende ainda fazer o enquadramento e orientação da elaboração de uma candidatura ao **Programa 1º Direito** - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação e a apresentação de novas estratégias de gestão do Parque Habitacional repondendo às necessidades dos Municípes a nível concelhio.

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

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

- O diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no seu território contendo as características e o número de situações de pessoas e agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas, tal como definidas no Decreto-Lei n.º 37/2018²;
- As soluções habitacionais que o Município pretende ver desenvolvidas em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território;
- A programação das soluções habitacionais por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos;
- A ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover por forma a dar resposta habitacional a todas as pessoas e agregados que vivem no seu território em condições habitacionais indignas;
- A demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do programa 1.º Direito, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018³.

² Ver anexo 1
página 85.

³ Ver anexo 2
página 86.

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



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

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

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

1.3. Metodologia

O trabalho desenvolvido foi realizado em estreita articulação com a Câmara Municipal, nomeadamente, com o Pelouro da Ação Social, o Pelouro da Habitação e o Departamento de Administração Geral do Território, assim como com as entidades públicas e privadas do Concelho com papel relevante no levantamento das necessidades globais e na definição do plano de ação ao qual obedece a Estratégia Local de Habitação. Desta forma, inclui os vários setores num processo de concertação e de cooperação, que garante a transparência, qualidade e potencial de implementação ao longo dos próximos anos.

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

Tabela 1 - Etapas metodológicas

FASE	SUBFASE	ATIVIDADES
1. DIAGNÓSTICO DE NECESSIDADES HABITACIONAIS	Carências Habitacionais	<ul style="list-style-type: none"> • Pesquisa de dados estatísticos e documentação on-line sobre as necessidades habitacionais do Município • Pedido de informação: lista de pedidos de habitação; questionários já realizados; levantamentos; estudos, entrevistas, etc... + identificação das entidades mais relevantes a contactar • Análise da documentação enviada • Realização de entrevistas, nomeadamente às Juntas de freguesias • Aplicação de questionários e recolha de dados disponibilizada pelo serviço local da Segurança Social de Paços de Ferreira • Tratamento estatístico e análise de dados • Desenvolvimento de documento demonstrativo das principais necessidades evidenciadas pelo trabalho de campo • Validação do documento pelo Município
	Análise da Procura e da Oferta	<ul style="list-style-type: none"> • Análise de documentos disponibilizados • Desenvolvimento de documento que evidencia o contexto de procura e da oferta de Habitação
	Análise Parque Habitacional	<ul style="list-style-type: none"> • Análise do Parque Habitacional • Agendamento de reunião com a Câmara Municipal • Desenvolvimento de documento de caracterização do Parque Habitacional do Concelho
	Análise SWOT das Necessidades de Habitação Locais	<ul style="list-style-type: none"> • Análise da informação disponível • Agendamento de reuniões ou <i>follow up</i> telefónico para validação da informação junto de entidades locais • Desenvolvimento de Análise SWOT • Desenvolvimento de documento que evidencie as necessidades habitacionais locais
2. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO	Acompanhamento na implementação da ELH	<ul style="list-style-type: none"> • Análise da documentação aferida nas fases anteriores • Agendamento de reunião sobre diretrizes/soluções chave a integrar no relatório com a câmara municipal (Arrendamento, Reabilitação, Construção, Aquisição)
		<ul style="list-style-type: none"> • Desenvolvimento de Relatório Final: Estratégia Local de Habitação • Envio de Relatório Final



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

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

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



2. Diagnóstico Global Atualizado das Carências Habitacionais





2.1. Caracterização do Parque Habitacional

Com o objetivo de proceder à caracterização do Parque Habitacional de Paços de Ferreira ao nível da sua dimensão, idade, estado de conservação e uso (forma e regime de ocupação, lotação), foi realizada uma análise *in loco* com visita presencial, assim como uma análise da documentação municipal, nomeadamente do Plano Diretor Municipal (PDM), de Diagnóstico Social (DS), da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e do Plano Estratégico Municipal (PEM).

2.1.1. O PARQUE HABITACIONAL

2.1.1.1. EVOLUÇÃO

A evolução do Parque Habitacional do Concelho é influenciada pelo desenvolvimento da sua estrutura económica e demográfica. Na primeira metade do século XX, Paços de Ferreira assumia uma economia rural, beneficiando da sua localização junto do rio Ferreira. A vinha, a par do milho e a criação de gado eram as principais atividades que suportavam a economia e a alimentação da população. A partir dos anos 60, são introduzidos novos mecanismos à produção agrícola, no entanto, o setor primário começa a entrar em declínio, devido à indústria que atrai elevados fluxos populacionais para os núcleos urbanos na procura de melhores oportunidades. Entre 1911 e 1960, a população residente quase duplica, aumentando em 98%, de 13 924 residentes para 27 537. Até 1960 são construídos 17% dos alojamentos familiares clássicos que compõem o Parque Habitacional concelhio.

Durante essa década, inicia-se um processo de industrialização acelerado, que se acentuou durante as duas décadas seguintes. A população residente aumenta em 22%, registando-se em 1970, 33 653 residentes. No mesmo período, o número de alojamentos familiares aumentou apenas 8%. As duas décadas seguintes continuaram a ser de expansão, marcadas por um crescimento extraordinário do setor secundário no Concelho, que justifica um aumento de 31% dos habitantes e de 33% do Parque Habitacional até 1990. Esta rápida evolução industrial, em particular nos anos 80 a localização geográfica do território, com características do interior predominantemente rural e urbanas industriais, refletiu-se numa ocupação pouco organizada e difusa ao longo dos principais eixos viários que atravessam o Concelho. Mais de 90% da habitação da época era constituída por casas com rés-do-chão em loja (comércio de mobiliário) e primeiro andar como habitação estando estas lojas atualmente desocupadas quase na sua totalidade. Nos anos 90, o cenário é de continuidade dessa mesma tendência de crescimento, década durante a qual foram construídos 27% dos alojamentos familiares clássicos existentes, e se registam mais 8 768 habitantes, representativo de um aumento de 20% da população. O peso da indústria transformadora na estrutura produtiva do território faz com que o setor secundário seja aquele que emprega mais população. Contrariando a tendência da maioria dos Concelhos a nível nacional e da sub-região do Tâmega e Sousa que, ao longo das últimas décadas, tem assistido a uma diminuição progressiva da população. Paços de Ferreira continua a atrair e a fixar residentes, tendo estes aumentado 6% entre 2001 e 2011, e sendo construídos 19% dos alojamentos familiares clássicos.

De acordo com os últimos dados disponíveis, o Concelho é constituído por 21 869 alojamentos familiares clássicos (INE, 2019). A idade média dos edifícios à data dos últimos Censos é de 30,3 anos, ainda que 33% do Parque Habitacional tenha mais de 40 anos. A proporção de edifícios muito degradados em 2001 era de 2,1% e, atualmente, é de 1,98%, revelando uma ligeira melhoria no estado do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 4,50%. A este nível, merece destaque a observação de edifícios vagos e devolutos no Concelho. De acordo com os últimos Censos, 9,56% dos alojamentos de habitação clássicos estavam vagos, o que corresponde a cerca de 2042 fogos. Verifica-se no presente um potencial de fixação de população no Concelho associado aos preços de mercado praticados face aos Concelhos limítrofes, e ao desenvolvimento económico evidenciado pelo aumento consistente do número de empresas nos últimos anos, sendo essencial que a habitação possa ajustar-se às necessidades e aspirações dos seus residentes, passando necessariamente por uma maior oferta.

As áreas sinalizadas com maior número de famílias a viver em situação de carência habitacional incidem em habitações dispersas pelas várias freguesias do território, com destaque para as freguesias mais densamente povoadas, nomeadamente, Paços de Ferreira, união de freguesias de Frazão e Arreigada e Freamunde, com ênfase nos conjuntos de habitação social, núcleos precários e pedidos de habitação.

2.1.1.2. DIMENSÃO/TIPOLOGIAS

Olhando para a dimensão e tipologias do Parque Habitacional, de acordo com os últimos Censos, e comparativamente com os Concelhos limítrofes, o Concelho de Paços de Ferreira é o terceiro Concelho com os alojamentos de maior dimensão, com superfície média útil dos mesmos, correspondente a 116,74 m².

Esta informação está alinhada com o número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual dado que na sua maioria, isto é, 38% é constituído por 5 divisões e 25% por 4 divisões.

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

Nº DE DIVISÕES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 ou +
Nº DE ALOJAMENTOS	57	289	1244	4353	6767	2362	1184	622	391	414

Fonte: INE, 2011

2.1.1.3. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A análise ao Parque Habitacional do Concelho de Paços de Ferreira teve especial enfoque no edificado e nos modos de habitar mais carenciados, no que diz respeito ao estado de conservação, permitindo identificar e observar exemplos significativos que indiquem as necessidades de intervenção mais relevantes.

Neste contexto, a avaliação será por força dividida em dois grupos, que não são equivalentes entre si na dimensão e, sobretudo, no estado de conservação: a habitação social concelhia, com os conjuntos da Boavista, Meixomil, Penamaior, Arreigada, Modelos, Freamunde, Paços de Ferreira e Seroa, na qual a gestão pública de maior parte das unidades de habitação permite uma avaliação mais sistematizada, embora com diferentes estados de conservação dentro dos conjuntos, fruto



de circunstâncias associadas à propriedade, o que levará inevitavelmente a uma classificação generalista de uma realidade nem sempre homogénea; o segundo grupo diz respeito à habitação de génese ilegal em habitados pela comunidade cigana. Estes aglomerados condensam, quer pela sua dimensão, como pelas características dos seus alojamentos não clássicos, muitas das situações mais extremas possíveis de observar em matéria de habitação, independentemente de um contexto social e cultural específico.

Neste contexto, categorizando o atual estado de conservação com base nas tabelas usadas no quadro do NRAU (Excelente; Bom; Médio; Mau; Péssimo), as classificações deverão ser as seguintes:

- **Conjunto habitacional da Boavista, com estado de conservação de Médio.**

Numa análise estrita do estado de conservação, o conjunto habitacional da Boavista apresenta um estado de conservação que reflete o facto de ter sido construído já no presente século. No entanto, são já observáveis patologias a emergir nas paredes exteriores, sobretudo, no coroamento. Caraterizado por albergar tipologias duplex sobrepostas, que apostam na verticalidade como forma de organização dos espaços, o que nem sempre se adequa às dificuldades de mobilidade associadas a uma população mais idosa e o facto do acesso comum aos duplexes superiores se efetuar apenas por escadas agudiza esta questão.

- **Conjunto habitacional de Meixomil, com estado de conservação de Médio/Mau.**

O conjunto habitacional de Meixomil é um conjunto habitacional com construções térreas, com método construtivo que aparenta o uso de painéis pré-fabricados e que, ao longo dos anos, foi adquirido, na sua maioria, por privados. Apesar do esforço na sua conservação, as próprias géneses construtivas deste género de edifícios, com envolventes exteriores verticais simples, têm significativas deficiências ao nível do conforto térmico e, conseqüentemente, ao nível de salubridade. Estas condicionantes são, em muitas das habitações, exacerbadas pela existência de coberturas em fibrocimento, que condensam muitos dos problemas térmicos e de salubridade acima descritos.

- **Conjunto habitacional de Penamaior, com estado de conservação de Médio/Mau.**

O conjunto habitacional de Penamaior, de 1996, tem uma avaliação média baixa no edificado, pois é visível, de forma muito significativa, o nível de conservação e de desgaste das fachadas exteriores, com muitas patologias visíveis, sobretudo, relacionadas com humidade e que se podem transformar em fatores negativos na conservação geral e nas condições de habitabilidade.

- **Conjunto Habitacional da Arreigada, com estado de conservação de Médio/Mau.**

O conjunto habitacional da Arreigada, é caraterizado por se agrupar em 2 conjuntos tipológicos, divididos pela orografia e uma substantiva diferença de cotas. As necessidades de requalificação construtiva, térmica e de acessibilidades decorrentes das patologias observáveis *in loco* são compagináveis com as indicadas para as situações anteriores. É ainda importante destacar neste conjunto habitacional duas situações significativas: a extrema fissuração dos revestimentos das fachadas a Noroeste dos edifícios na cota inferior e a existência de construções de apoio de génese ilegal nas traseiras dos edifícios sítos na Rua do Pinheiro Manso são fruto da iniciativa dos habitantes e dão uma resposta a necessidades espaciais e funcionais específicas que o módulo habitacional regular não contempla.

- **Conjunto habitacional de Modelos, com estado de conservação de Médio.**

O conjunto habitacional de Modelos é dos empreendimentos de habitação social mais recente. O estado de conservação médio, expectável pela menor idade deste empreendimento, influenciou nas opções construtivas tomadas em fase de projeto e que é perceptível na sua estrutura organizativa, escala, e enquadramento, como a existência de vãos com vidro duplo. Todas estas opções construtivas têm impacto no conforto térmico. No entanto, é possível observar algumas das patologias observadas noutros conjuntos habitacionais, em menor escala.

- **Conjunto habitacional de Freamunde, com estado de conservação de Médio/Mau.**

O conjunto habitacional de Freamunde é um conjunto habitacional de grande dimensão em que cerca de metade dos fogos são propriedade de privados. O estado de conservação é consequência dos métodos e materiais de uma época, como as coberturas em fibrocimento e armaduras descobertas em certos elementos avançados, que denotam uma degradação e desgaste dos materiais. É também, possível discernir diferentes estados de conservação dentro do conjunto, consequência dos diferentes géneros de propriedade, o que dificulta a gestão do património construído.

- **Conjunto habitacional de Paços de Ferreira, com estado de conservação de Médio.**

O conjunto habitacional de Paços de Ferreira distingue-se dos demais por estar integrado no tecido urbano e não contemplar apenas a função habitacional, o que lhe permite furar a dimensão monofuncional, que caracteriza a maioria dos conjuntos habitacionais de promoção pública e as consequentes dinâmicas de integração social. As patologias e deficiências no estado de conservação são ao nível de coberturas, vãos e elementos opacos verticais, à semelhança do observado no conjunto habitacional de Freamunde.

- **Conjunto habitacional de Seroa, com estado de conservação de Mau.**

O conjunto habitacional de Seroa é constituído por um conjunto de pré-fabricados erguidos, há quase três décadas. Apresenta graves deficiências construtivas básicas, desde o saneamento, isolamento e desgaste das infraestruturas. Estas condições expõem os fogos a condições de insalubridade, nomeadamente, ao nível da manutenção das condições de higienização e controlo da presença de roedores.

- **Habitacões de génese ilegal (núcleos precários), com estado de conservação Péssimo.**

A classificação para o caso do conjunto de génese ilegal da comunidade cigana, objeto de vistoria deverá ser de Péssimo. A concentração de alojamentos não clássicos neste conjunto, eufemismo técnico para barracas, não permite classificar de outra forma e sem qualquer tipo de atenuante ou justificação. A precariedade das construções e ausência de infraestruturas de abastecimento de água e eletricidade ou saneamento básico torna-as inaceitáveis como habitação para qualquer pessoa.

2.1.1.4. USOS/OCUPAÇÃO DO ESPAÇO

De acordo com o regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual à data dos últimos Censos, verifica-se que a maioria (68%) é ocupada pelo proprietário ou coproprietário. Os restantes regimes de ocupação dividem-se em proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (1%), arrendatário ou subarrendatário (19%), e outra situação (11%).

No que diz respeito à lotação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, de acordo com os últimos Censos, 58% estavam sublotados e 15% em sobrelotação.



No âmbito da visita ao Parque Habitacional do Concelho, nas áreas de intervenção prioritária, os usos são diferenciados, de acordo com as características demográficas dos seus residentes. A este nível estamos perante três realidades diferenciadas, que são habitação privada dispersa pelo território, núcleos de habitação social e, com menor representatividade quantitativa, os núcleos precários (etnia cigana).

No que se refere à habitação privada dispersa, a maioria das famílias está em regime de cedência (10%). **As habitações degradadas de promoção privada dispersas pelo Concelho** correspondem sobretudo a edifícios de 1 ou 2 pisos. Estes tipos de edifícios são predominantes no Concelho, representando 86% do total de acordo com os últimos Censos.

Nos **núcleos de habitação social** a construção caracteriza-se, maioritariamente, por ser em altura com 3 ou mais pisos. Ao nível dos usos verificam-se, sobretudo, constrangimentos de mobilidade associados à inexistência ou não funcionamento dos elevadores, estando o acesso às habitações limitado por escadas, o que pode representar um fator com impacto negativo na qualidade de vida da população com menos mobilidade, como é o caso da mais envelhecida.

De destacar, ainda, que no caso do conjunto de habitação social de Arreigada, foram realizados acrescentos em construções de génese ilegal com função de cozinhas improvisadas e arrumos.

Ainda que os diferentes núcleos ocupem diferentes distâncias no acesso aos principais centros urbanos verifica-se, na generalidade, uma boa integração social dos seus elementos, evidenciando-se inclusive no tratamento das áreas comuns e jardins circundantes destes edifícios.

No que diz respeito aos **núcleos precários**, existem algumas famílias dispersas, merecendo destaque o acampamento na freguesia de Ferreira, localizado à face da estrada, numa zona de pouca visibilidade, colocando em risco as pessoas que lá residem e um conjunto onde predominam habitações não clássicas no Conjunto Habitacional da Boavista. Enquanto núcleos degradados, estes apresentam graves deficiências construtivas e do ponto de vista da salubridade.

Em termos de ocupação e usos, além das características da população que podem contribuir para agravar, de modo mais ou menos acelerado, o processo de degradação do edificado, a acessibilidade aos principais serviços encontra-se limitada sobretudo pela rede de transportes existente e pela dificuldade financeira das famílias.

2.1.2. ANÁLISE DAS ÁREAS HABITACIONAIS MAIS DESFAVORECIDAS

A análise das áreas habitacionais mais desfavorecidas do Município de Paços de Ferreira e a caracterização das mesmas são testemunho do crescimento económico e social deste Concelho nos últimos anos. O excecional dinamismo industrial no contexto português do Concelho de Paços de Ferreira, fruto de uma iniciativa privada pujante e disseminada, impulsionou um crescimento orgânico do tecido urbano e suburbano, em que as funções habitacionais e produtivas se mesclam, diluindo as fronteiras e aumentando a complexidade e dispersão do território. Esse crescimento económico fez-se acompanhar por um crescimento populacional,

com reflexo nas necessidades habitacionais dos últimos anos, o que implicou uma resposta pública com a construção de conjuntos de habitação social. No caso dos núcleos existentes, a questão manifesta de patologias construtivas significativas, consequência dos métodos e qualidade construtiva aquando da sua edificação e da complexidade acrescida na intervenção, poderá advir da existência de fogos de propriedade pública e privada em certos blocos habitacionais (ex: Freamunde) e da necessidade de uma maior integração no tecido urbano e de estruturas de apoio em alguns casos (ex: Arreigada). Desta forma, a opção mais racional será a consolidação e requalificação destes conjuntos, otimizando recursos materiais e financeiros.

A sua requalificação deverá ter em conta as seguintes questões:

- A questão construtiva e de conforto térmico exige abordagens que tenham em conta os objetivos, principalmente, ao nível de soluções passivas que se enquadrem nas exigências regulamentares atuais, de forma a solucionar as patologias, as questões de manutenção e, sobretudo, aumentar o conforto térmico e a eficiência energética, com óbvios benefícios em termos económicos e de saúde para a população;
- A desadequação em termos de acessibilidades no âmbito do D.L. 163 de 2006, relativa ao acesso aos edifícios no qual os obstáculos observados no acesso às habitações desde o espaço público à soleira das mesmas e a ausência de instalações mecânicas que permitam aceder aos pisos superiores, estão desajustados das necessidades da população que alberga, sobretudo, a mais envelhecida;

No caso do acampamento que abriga uma parte da comunidade cigana, devido à informalidade das construções e do seu uso, a sua caracterização dimensional não é efetuada pelo número de fogos, mas pelo número de núcleos familiares que alberga (12 famílias).

O que ressalta da análise é a total inadequação das condições das construções e a ausência de condições de habitabilidade, que são ostensivamente indignas para qualquer pessoa. O caráter extremo destas situações induz a uma única resposta de demolição destes aglomerados, de forma a proporcionar e assegurar habitações dignas a estas famílias, reforçando o papel da habitação como elemento de integração e coesão social.

Relativamente a questões usualmente associadas à comunidade cigana, como o nomadismo, esta verifica-se com pouca expressividade na comunidade em análise, realçando a necessidade de integrar estes núcleos, até pelo seu número relativamente reduzido, em alojamentos clássicos, integrados na estrutura urbana. Desta forma, evitar-se-á a replicação de fenómenos de exclusão. Tal solução implica não esquecer a dimensão social e cultural, o que obriga a que a abordagem para a resolução do problema habitacional, para ser um efetivo sucesso, não tenha uma visão puramente construtiva e material, mas que esteja associada a um acompanhamento que, respeitando a dimensão imaterial dos seus habitantes, aposte numa positiva integração com o restante território.



Por fim, a referida questão da dinâmica económica e social e da consequente demanda de novas habitações colocam a abordagem das necessidades de habitação não apenas numa perspetiva estática, de aferição de necessidades presentes, mas, também, na antecipação de promoção de uma resposta que absorva custos adequados para os habitantes, as necessidades primordiais de habitação e cumpra os objetivos de integração e valorização social. Esta face da estratégia para a habitação poderá ser um instrumento fulcral para a promoção de um tecido social e urbano mais coeso, qualificado, tanto na sua dimensão material como imaterial, reforçando a competitividade e sustentabilidade do Município.

Figura 1 - Núcleo precário



Figura 2 - Conjunto de habitação social de Penamaior



Figura 3 - Anexos como complemento à habitação



2.1.3. FATORES RELEVANTES NO DESENHO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

2.1.3.1. OPÇÕES A EVITAR

Este ponto incide sobre a necessidade de sinalizar e evitar repetir erros passados ou replicar estratégias que levam a resultados insatisfatórios, tanto para o promotor como para os habitantes. Estas observações também servem como guias para o caso de se verificar a necessidade de promover a habitação nova de iniciativa pública.

Dimensões e rigidez tipológica – A opção recorrente de áreas mínimas, por vezes, abaixo das indicadas em RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas), levou a fenómenos de sobrelotação, de desgaste mais acelerado da habitação e redução das condições de habitabilidade e salubridade. A rigidez tipológica da organização interior, ditada pelas questões de poupança económica de espaço e custo, leva a soluções de organização interior rígida, que impedem sem intervenções custosas, a adaptação às dinâmicas familiares e alterações do perfil demográfico da população.

Qualidade construtiva e conforto térmico – A construção de baixa qualidade, opção de perspetiva económica de curto prazo, no qual se faz a análise do investimento exclusivamente centrada no custo de obra, ao invés de uma análise de custo tendo em conta o ciclo de vida do edifício, a sua durabilidade, e os custos de manutenção associados. Esta decisão recorrente por construções com baixa qualidade e um conforto térmico deficiente, levou a que, num curto espaço temporal, muitos investimentos se revelem desadequados ou em fim de vida útil. Paralelamente, o baixo conforto térmico e qualidade construtiva dessas habitações diminuí drasticamente as condições de habitabilidade e tem consequências diretas na saúde dos seus habitantes, podendo por vezes ser a razão debilitante e cumulativa nos esforços de reinserção em sociedade e no mercado laboral.

Fonte: Imagens recolhidas no âmbito da visita ao Parque Habitacional

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

Conceito habitação básica - A noção de habitação básica foi, nas últimas décadas, por constrangimentos económicos e materiais, muitas vezes, sinónimo de abrigo ou de unidades de baixa qualidade, desarticuladas do território. Essas opções levaram a que a habitação de promoção pública, instrumento que deveria servir de mola de políticas públicas para a coesão social, como um espaço de segurança, conforto e inclusão, muitas vezes, se tenha limitado a intervenções com requisitos mínimos que no final aprofundam a exclusão e a estigmatização de uma significativa parcela da população e do território.

2.1.3.2. ESPECIFICIDADES DA POPULAÇÃO/TERRITÓRIO

O Município de Paços de Ferreira, parte da sub-região do Tâmega e Sousa, com 56 728 habitantes, caracteriza-se por ser um Município com uma densidade muito elevada (Paços de Ferreira - 793,6 hab./km²; Portugal - 115,3 hab./km²), muito superior à da NUT III onde está integrado (Tâmega e Sousa - 236,3 hab./km²), mas, curiosamente, em linha com a média da Área Metropolitana do Porto (AMP) que é de 844 hab./km². Esta semelhança numérica com a AMP é testemunho de uma certa continuidade demográfica e económica de nível metropolitano, ao mesmo tempo que é indicador do dinamismo económico e industrial deste território e da sua centralidade e significância no sistema territorial do Vale do Sousa. O Concelho tem uma ocupação difusa, com uma extensa área produtiva e comercial que se estende por todo o território e no qual a habitação, o pequeno lote e a atividade agrícola surgem lado a lado, em sobreposição, aumentando a complexidade da sua gestão, sendo garantia de uma fertilidade de atividades que alimentam e regeneram o território, absorvendo os impactos decorrentes da evolução da principal atividade económica do Concelho - o mobiliário.

Ao nível de infraestruturas de comunicação, o surgimento da A42, neste século, ajudou a atenuar o impacto que uma elevada densidade populacional e industrial tem numa rede viária absorvida pelo crescimento do edificado ao longo das suas margens e, sobretudo, da presença constante do tráfego rodoviário pesado.

Os movimentos pendulares significativos dentro do Concelho e os subsistemas urbanos demonstram que a resposta de transporte público atual é insuficiente e que a ferrovia é uma necessidade imperiosa.

Neste quadro, em que as dimensões demográfica, económica e social tomam preponderância, é fundamental destacar o património cultural, que tem o valor e a relevância suficiente para se destacar como elemento fundamental para a coesão, diversificação e valorização territorial.

2.1.3.3. CONDICIONANTES ECONÓMICO/ESTRUTURAIS

Existe um conjunto de condicionantes económicas e estruturais que, em larga escala, explicam o estado do Parque Habitacional mais degradado.



Com o aumento dos preços das habitações para venda e a falta de habitação para arrendamento, tornam-se mais limitadas as alternativas das famílias, em particular daquelas que não têm condições para solicitar empréstimos para a habitação junto da banca.

O Parque Habitacional apresenta fragilidades ao nível do seu estado de conservação dada a idade do edificado, sendo que 33% apresenta mais de 40 anos. A sua idade, associada à falta de manutenção desde a data de construção, traz consequências do ponto de vista da qualificação urbana do território. Esta questão não se apresenta de solução fácil, estando amplamente dependente da capacidade financeira e perspetiva dos proprietários das habitações, exigindo uma sensibilização e um entendimento profundo das suas principais aspirações em relação a esta temática, de modo que se possa adequar as medidas e planos de requalificação concelhio.

Outro fator relevante no âmbito do Parque Habitacional do Concelho, além da necessidade de reabilitação, prende-se com a incapacidade de resposta de habitação social face ao número de pedidos registados, já que os preços praticados e a falta de oferta no mercado de arrendamento não deixam alternativas a estas famílias. De tal forma que, atualmente, a abordagem à resolução das carências habitacionais terá de ir além das camadas mais vulneráveis da população, dado que as famílias de classe média enfrentam situações de ausência de alternativa, dadas as características de oferta que o Concelho apresenta. Esta questão apresenta-se, assim, preponderante do ponto de vista da articulação da abordagem habitacional com as áreas empresariais, atração e fixação de mão-de-obra jovem e qualificada, e ainda mais quando a autarquia se encontra a pagar habitação social construída há já vários anos, nomeadamente em Penamaior (1996) e Arreigada (1997).

Finalmente, outro dos principais constrangimentos associados à dinâmica do Parque Habitacional diz respeito às acessibilidades, seja no acesso às habitações e mobilidade no interior das mesmas, seja no acesso aos bens e serviços das áreas mais distantes dos núcleos urbanos, transformando-se num fator inibidor da inclusão e coesão territorial e social.

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

- O processo de realojamento e a permanência das famílias até à conclusão das intervenções. Independentemente do tipo de solução a realizar, é necessário garantir habitação de permanência das famílias até que as intervenções estejam garantidas. Nem todas terão suporte familiar e comunitário para esta fase de transição;
- Dada a escassa oferta no mercado de arrendamento, agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória também não conseguem aceder a empréstimo bancário, estando em causa o seu acesso a uma habitação;
- Constrangimentos de mobilidade no acesso às habitações que é realizado apenas através de escadas, tendo em conta a percentagem da população idosa em situação de carência habitacional (21%);

- Rede de transportes evidencia-se insuficiente para reduzir os constrangimentos de acessibilidade a equipamentos e serviços, e para acompanhar o elevado número de movimentos pendulares diários para fora do Concelho.
- Falta de resposta habitacional para famílias de classe média e jovens que pretendam emancipar-se com papel relevante na dinâmica empresarial e económica do território.



Figura 4 - Condicionantes económico estruturais inerentes ao Parque Habitacional e situações de carência sinalizadas



2.1.4. SÍNTESE

De acordo com os objetivos:

CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL		FONTE
Dimensão	<p>O Parque Habitacional é composto por 21 869 alojamentos familiares clássicos (INE, 2019).</p> <p>A superfície média útil dos alojamentos corresponde a 116,74 m² de acordo com os últimos Censos.</p> <p>Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, na sua maioria, são constituídos por 5 divisões (38%) e por 4 divisões (25%).</p>	Instituto Nacional de Estatística
Idade	<p>A idade média dos edifícios à data dos últimos Censos é de 30,3 anos, ainda que 33% do Parque Habitacional tenha mais de 40 anos. A proporção de edifícios muito degradados em 2001 era de 2,1% e em 2011 era de 1,98%, revelando uma melhoria no estado do Parque Habitacional.</p> <p>No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 4,5%, de acordo com os últimos Censos.</p> <p>As zonas residenciais sinalizadas incidem em habitações dispersas pelas várias freguesias do território com maior incidência nas freguesias de Paços de Ferreira, Frazão e Arreigada e Freamunde.</p>	Visita ao parque habitacional Instituto Nacional de Estatística
Estado de conservação	<p>De acordo com o quadro do NRAU, face ao seu estado de conservação, os conjuntos de habitação social da Boavista, Modelos e Paços de Ferreira situam-se na classificação de Médio. Os conjuntos de habitação social de Meixomil, Penamaior, Arreigada e Freamunde são classificados como Médio/Mau. O conjunto de habitação social da Seroa recebe a classificação de Mau. E o conjunto habitacional relativo ao núcleo precário é classificado como Péssimo.</p>	Visita ao parque habitacional Novo Regime de Arrendamento Urbano
Usos - forma e regime de ocupação, lotação	<p>Os alojamentos familiares são, maioritariamente, ocupados pelo proprietário ou coproprietário (68%). Os restantes regimes de ocupação dividem-se em propriedade coletiva de cooperativa de habitação (1%), arrendatário ou subarrendatário (19%), e outra situação (11%).</p> <p>9,56% dos alojamentos familiares clássicos estavam vagos à data dos últimos Censos.</p> <p>58% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual estavam sublotados face a 15% em sobrelotação (INE, 2011).</p>	Instituto Nacional de Estatística Visita ao parque habitacional

2.2. Oferta e procura

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

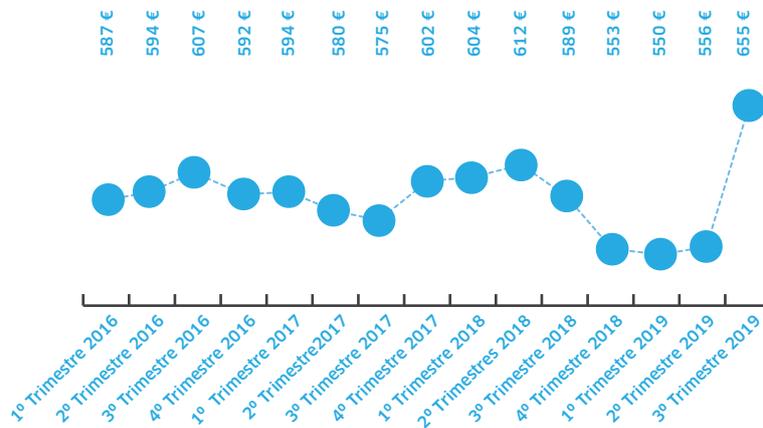
2.2.1. DESCRIÇÃO DA DIMENSÃO DA OFERTA

2.2.1.1. EVOLUÇÃO DOS PREÇOS

Compra: Analisando a evolução dos preços de venda de habitações no Concelho, verifica-se uma tendência de subida dos preços, ainda que de forma pouco linear. Os dados disponíveis evidenciam, entre o 1º trimestre de 2016 e o 3º trimestre de 2019, um aumento de preços na ordem dos 12%, embora a auscultação no terreno indique que esta tendência de aumento de preços já se verifica nos anos anteriores. O preço mediano de venda por m² registado foi oscilando como se verifica no Gráfico 1. No 2º e 3º trimestre de 2017, assim como no 4º de 2018 e 1º e 2º de 2019 os preços foram inferiores aos registados no início de 2016. No entanto, dá-se um crescimento abrupto no 3.º trimestre de 2019, registando-se o valor mais elevado do período em análise correspondente ao preço mediano de venda de 655€ por m².

Em média, o ano que manteve preços mais elevados foi 2016, na ordem dos 595€ por m².

Gráfico 1 – Mediana das vendas por m² de alojamentos familiares (€)



Fonte: INE, 2019

O Concelho de Paços de Ferreira é constituído por 12 freguesias. Nestas, o preço médio do m² para venda, e de acordo com a auscultação de entidades locais do setor imobiliário, é mais elevado nas freguesias e uniões de freguesia de Paços de Ferreira, Freamunde e Meixomil. Nas referidas freguesias o preço médio de compra de habitação de tipologia “Moradia” oscila entre 800€ e 1200€ por m² em Paços de Ferreira e entre 650€ e 1000€ nas restantes. No âmbito da aquisição de “Apartamento”, o preço médio varia entre 700€ e 1000€ em Paços de Ferreira, 650€ e 900€ em Freamunde, e 550€ a 850€ em Meixomil e Carvalhosa.



O preço médio do m² mais baixo regista-se na União de freguesias de Sanfins, Lamoso e Codessos e em Arreigada que, apesar de integrar a união de freguesias de Frazão e Arreigada, verifica preços mais baixos. Estes variam entre 450€ e 600€ por m². Na seguinte tabela, apresentam-se os intervalos de preço praticado por m² nas várias freguesias, com distinção dos lugares onde se verificam diferenças relevantes, inclusive de aquisição de terrenos. No que diz respeito à aquisição de terrenos para construção, verifica-se a mesma tendência, mas inclui-se entre as que praticam preços mais elevados, a freguesia de Ferreira com um intervalo de preços entre 25€ a 45€ por m², igualando a freguesia de Carvalhosa. Paços de Ferreira e Freamunde apresentam um intervalo de preços alargado, que pode ir dos 40€ por m² aos 100€ em Paços de Ferreira e dos 40€ por m² aos 90€ em Freamunde.

Tabela 3 - Intervalo de preços por m² praticados por freguesia e lugar

Lugares	Terrenos p/ construção	Moradias	Apartamentos
Paços de Ferreira	40€ a 100€	800€ a 1200€	700€ a 1000€
Freamunde	40€ a 90€	650€ a 1000€	650€ a 900€
Carvalhosa	25€ a 45€	650€ a 1000€	550€ a 850€
Eiriz	20€ a 30€	550€ a 850€	450€ a 700€
Meixomil	25€ a 50€	650€ a 1000€	550€ a 850€
Penamaior	20€ a 35€	600€ a 900€	500€ a 750€
Figueiró	20€ a 40€	600€ a 900€	500€ a 800€
Raimonda	20€ a 40€	600€ a 900€	500€ a 750€
Seroa	20€ a 40€	600€ a 900€	500€ a 750€
Sanfins	20€ a 30€	550€ a 850€	450€ a 600€
Lamoso	20€ a 30€	500€ a 800€	450€ a 600€
Codessos	20€ a 30€	500€ a 800€	450€ a 600€
Frazão	25€ a 40€	600€ a 900€	500€ a 800€
Arreigada	20€ a 30€	500€ a 850€	450€ a 600€
Ferreira	25€ a 45€	600€ a 900€	500€ a 750€
Modelos	20€ a 35€	550€ a 900€	500€ a 650€

Observando a oferta disponível, verifica-se que existem 185 casas para venda a fevereiro de 2020. Grande parte localiza-se na União de Freguesias de Frazão e Arreigada (15%), Freamunde (14%) e Paços de Ferreira (26%) como se verifica na seguinte tabela:

Tabela 4 - Número de habitações disponíveis para venda por freguesia

Freguesia	Nº de habitações
Carvalhosa	12
Eiriz	4
Ferreira	10
Figueiró	9
Frazão e Arreigada	27
Sanfins - Lamoso - Codessos	9

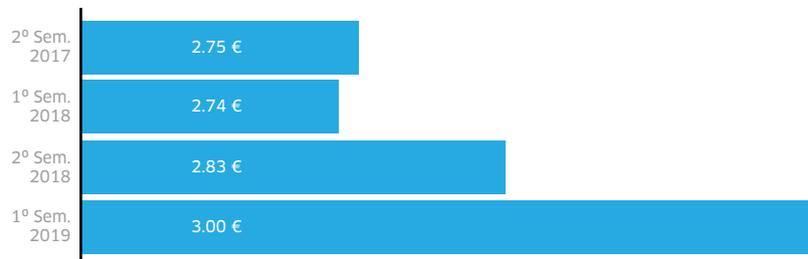
Freguesia	Nº de habitações
Freamunde	26
Meixomil	15
Paços de Ferreira	49
Penamaior	6
Raimonda	6
Seroa	12

Fonte: Idealista, consultado a fevereiro de 2020

Arrendamento: No âmbito do arrendamento, verifica-se que a oferta é quase inexistente. Atualmente, em todo o Concelho, estão disponíveis para arrendamento apenas 3 habitações. Conclui-se, assim, que quase não existe mercado de arrendamento, o que elimina a possibilidade de escolha da população paçense por esta alternativa habitacional e traduz-se em consequências diretas na condição habitacional das pessoas. Sem poder recorrer à opção de compra e com pouca oferta disponível no mercado de arrendamento são confrontadas com a necessidade de se manterem na condição atual ou de procurem habitação fora do Concelho.

A análise da evolução do valor mediano das rendas por m² entre 2017 e 2019 alinha-se com a evolução do preço mediano das vendas por m² de alojamentos familiares como se verifica no Gráfico 2. Regista-se um preço mediano de rendas crescente, de 2,75€ por m² no segundo semestre de 2017 para 3,00€ no primeiro semestre de 2019, traduzindo-se num aumento de 9,1%.

Gráfico 2 - Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares

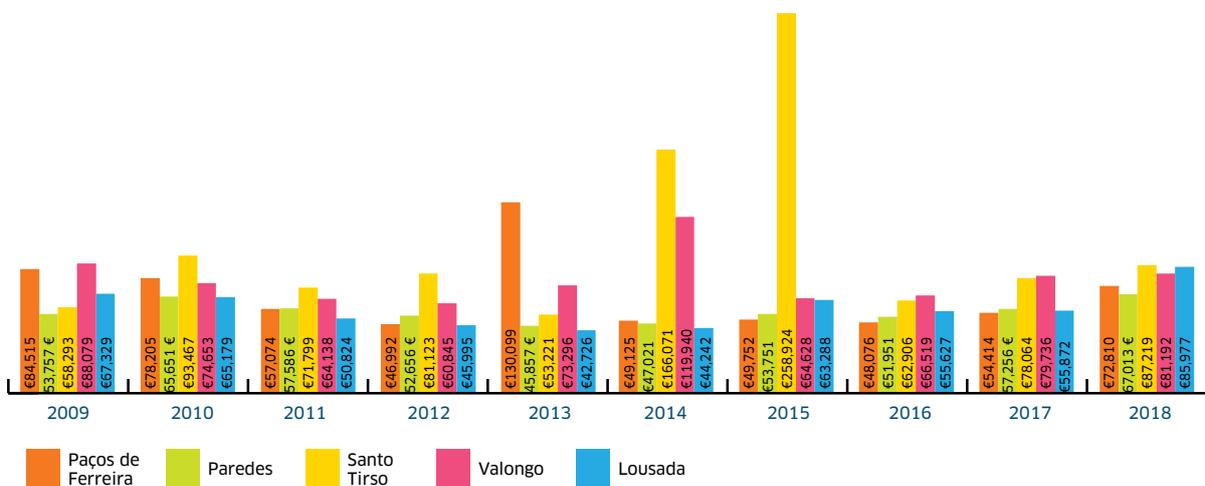


Fonte: INE, 2019

No aumento de preços é, também, de destacar que o aumento da procura e, conseqüentemente, do preço dos imóveis, está ligado à melhoria da economia, mas, sobretudo, à maior facilidade de acesso ao financiamento junto da banca.

O seguinte gráfico (3) evidencia a evolução dos preços dos prédios transacionados em Paços de Ferreira face aos Concelhos limítrofes, com uma tendência de aumento a partir de 2016.

Gráfico 3 - Valor médio dos prédios transacionados em Paços de Ferreira e Concelhos limítrofes



Fonte: INE, 2018



No período de crise e imediato pós crise, o acesso ao financiamento e o custo associado inibiram a procura de habitação, refletindo-se na diminuição do valor médio dos prédios transacionados, o que explica que, entre 2011 e 2014 se verifique uma tendência de diminuição do valor médio na maioria dos Municípios, e recuperando a partir daí, de forma consistente, até 2018.

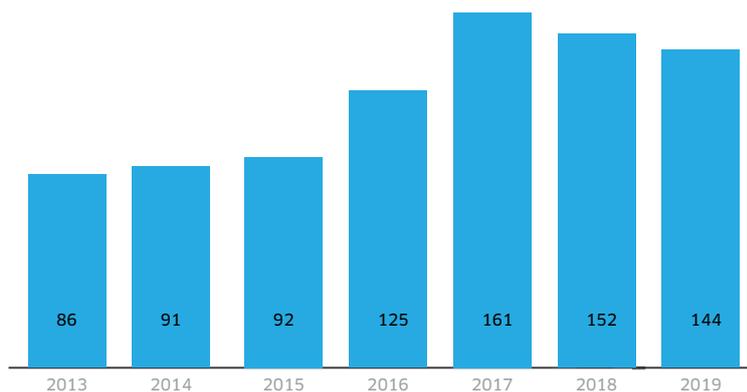
Identificam-se máximos de valores em Paços de Ferreira, Santo Tirso e Valongo em 2013, 2015 e 2014, respetivamente, que se justificam pela transação de grandes empreendimentos imobiliários nestes Concelhos, diminuindo depois nos anos seguintes e iniciando um período de recuperação crescente a partir de 2016. Nos casos de Lousada e Paredes, os preços evoluíram da mesma forma que no geral do mercado português - mínimos entre 2012 e 2014, e crescimento a partir de 2016 com máximos em 2018. Na análise 2009 - 2018, em Paços de Ferreira e Valongo, os preços médios diminuíram 16% e 8%, respetivamente, já em Paredes, Santo Tirso e Lousada os preços médios aumentaram 25%, 50% e 28%, respetivamente.

Em comparação com os Concelhos limítrofes, **o Concelho de Paços de Ferreira é dos que apresenta valores mais baixos**. Este cenário pode refletir uma vantagem comparativa para os Municípios de Paços de Ferreira, motivando a procura e a fixação da população no Concelho, face aos Concelhos limítrofes que registam preços superiores.

2.2.1.2. EVOLUÇÃO DA CONSTRUÇÃO

No que toca à construção de edifícios para habitação familiar, observa-se uma tendência geral de crescimento no Concelho nos últimos anos com ligeiras flutuações. Esta informação pode ser observada a partir do número de alvarás emitidos para construção pela autarquia, tendo registado o último ano um número superior em 67% ao emitido em 2013, correspondente a 86 alvarás emitidos, o mais baixo no período em análise.

Gráfico 4 - Número de alvarás emitidos para construção

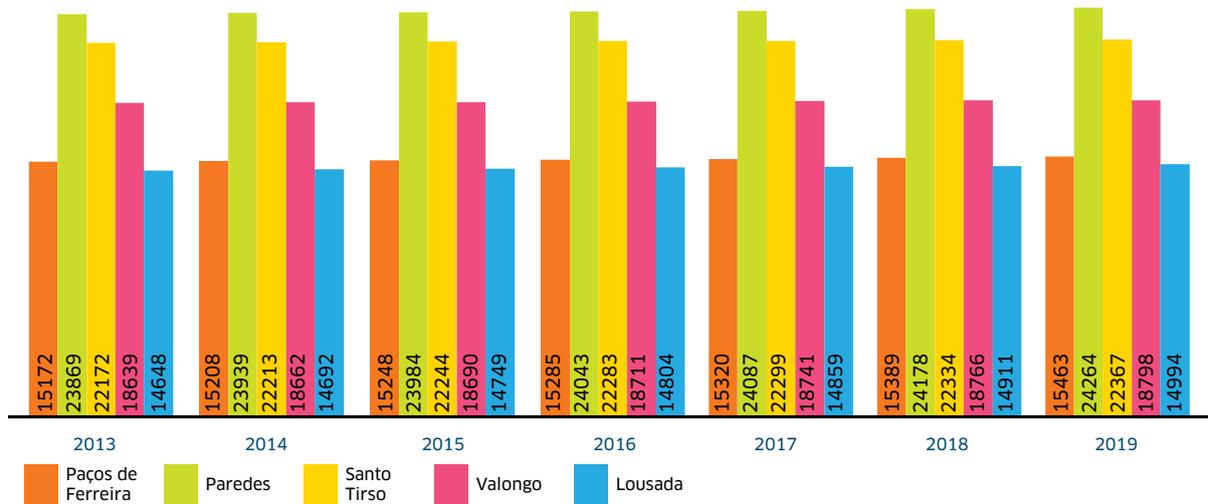


Fonte: Câmara Municipal da Paços de Ferreira

Analisando a evolução do número de edifícios de habitação familiar entre 2013 e 2019, e em comparação com os Concelhos limítrofes, Paços de Ferreira é o segundo Concelho que regista menos edifícios de habitação familiar clássica. No entanto, no período em análise (Gráfico 5) regista-se um aumento de 1,9%, mais 0,5 pontos percentuais face ao aumento de 1,4% no conjunto dos Concelhos limítrofes. Entre estes, Paços de Ferreira é também o segundo Concelho com menos população residente, registando 56 728 habitantes no final de 2019 (Pordata, 2019).

Nos últimos anos, entre 2013 e 2019, as construções novas para habitação familiar no Concelho, incidiram, sobretudo, na tipologia T3 representativa de 66% do total, seguida da tipologia T4 ou mais com 19%, T2 com 14% e T0 ou T1 com 1%. Para o mesmo período, verifica-se que as entidades promotoras dos referidos fogos foram, principalmente, pessoas singulares (82%) e empresas privadas (17%) (INE, 2019).

Gráfico 5 - Edifícios de habitação familiar clássica em Paços de Ferreira e Concelhos limítrofes 2013 - 2019

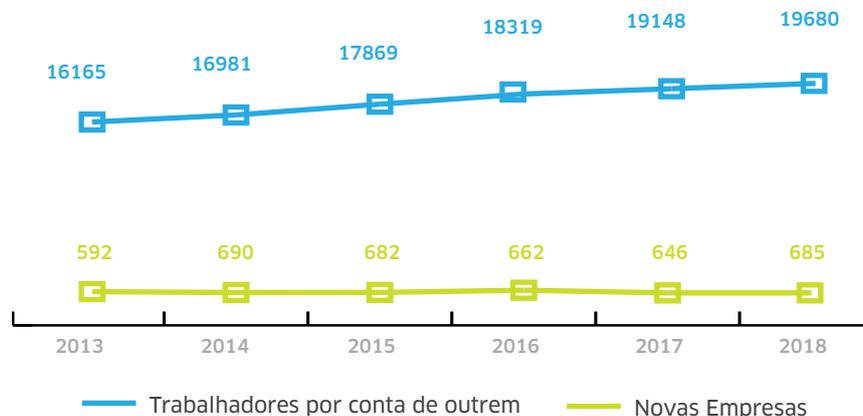


Fonte: INE, 2019

2.2.1.3. INVESTIMENTOS

Em termos de investimentos relevantes para o Concelho, verifica-se um aumento (18,5%) do número de novas empresas no Concelho de Paços de Ferreira nos últimos anos. Deve destacar-se, no entanto, o máximo de 690 empresas novas em 2014. O número de trabalhadores segue a mesma tendência, aumentando, consistentemente, a partir do ano de 2013, como se pode observar no seguinte gráfico:

Gráfico 6 - Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2013- 2018



Fonte: INE, 2018



O Concelho de Paços de Ferreira exportou cerca de 422 milhões de euros em 2018 (Fonte: Associação Empresarial de Paços de Ferreira, 2019), destacando-se no panorama nacional, graças à pujante indústria de mobiliário e têxtil.

Com cinco mil empresas, num raio de cinco quilómetros, Paços de Ferreira dispõe de uma área de exposição de mobiliário de cerca de 1 milhão de metros quadrados, 1,5 milhões de metros quadrados de área de produção, sendo o maior centro de exposição e produção de mobiliário da Europa. A sua feira de mobiliário, realizada, anualmente, sob o slogan “Capital do Móvel”, é a mais importante do sector em Portugal. O setor exporta 80% da produção.

A indústria têxtil é a segunda mais forte do Concelho, contando com 168 empresas que produzem 1,8% do vestuário nacional. Destaca-se o fabrico, numa fábrica da freguesia de Carvalhosa, de fatos de banho com a tecnologia LZR Racer, que permitiram a quebra de dezenas de recordes mundiais na natação, principalmente, durante os Jogos Olímpicos de 2008, utilizados por Michael Phelps. As confeções pacenses fornecem também várias marcas de renome mundial.

O reconhecimento da qualidade do sector secundário no Concelho pacense reflete-se no investimento atraído, nomeadamente, ao nível das indústrias de mobiliário, automóvel, têxtil e serralharia. Já em 2019, e percebendo a importância de “aproximar” o Concelho do litoral, encontra-se em análise a possibilidade de elaboração de um estudo técnico para a construção da linha ferroviária do Vale do Sousa, no âmbito do Programa Nacional de Investimentos 2030.

A autarquia encontra-se ainda a realizar obras de saneamento e colocação de betuminoso nas estradas em terra representativas de um grande esforço financeiro.

O forte desenvolvimento económico e o conseqüente volume de oferta de emprego, assim como a proximidade ao centro do Porto e ao litoral (a ser potenciado por investimentos como o da linha ferroviária do Vale do Sousa), aliados à qualidade de vida decorrente de preços de habitação mais baixos, face a outros Concelhos da periferia do Grande Porto, tornam Paços de Ferreira num Município muito atrativo para habitar.

2.2.1.4. COMPARAÇÃO DE PREÇOS NOS CONCELHOS LIMÍTROFES

Da análise comparativa dos preços praticados no Concelho face aos Concelhos limítrofes verifica-se que, de uma forma geral, todos registaram um aumento do preço do m² dos alojamentos familiares para venda entre 2016 e 2019. Destes, verifica-se que Santo Tirso e Valongo são aqueles que praticam o preço mediano mais elevado, seguidos do Concelho de Paredes, Lousada e Paços de Ferreira, conforme consta no Gráfico 7. O Concelho pacense apresenta mesmo um valor mediano bastante inferior à média dos valores dos 5 Concelhos no 3º trimestre de 2019 – menos 13,2%.

Em termos relativos, aquele que registou uma maior variação no aumento de preço foi o Concelho de Valongo, com um aumento mediano dos preços correspondente a 40%.

Gráfico 7 – Valor mediano de venda por m² de alojamentos familiares (€)

Fonte: INE, 2019

2.2.2. NUMERÁRIO

2.2.2.1. PREÇO POR M² DAS HABITAÇÕES PARA COMPRA E ARRENDAMENTO

Em fevereiro de 2020, e de acordo com o portal de anúncios imobiliários Idealista, estavam disponíveis para venda no Concelho de Paços de Ferreira 185 habitações, registando um preço médio de venda por m² de 646,18€.

No mesmo mês existiam 3 habitações disponíveis para arrendamento a um preço médio por m² de 4,92€/m².

2.2.2.2. AVALIAÇÃO DA OFERTA

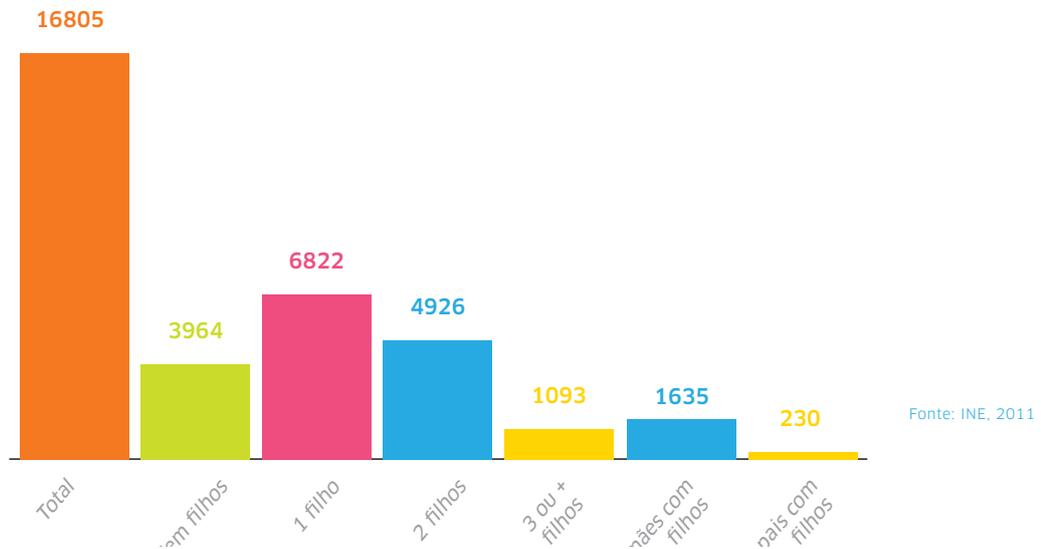
Se analisarmos a oferta disponível no Concelho, em fevereiro de 2020, verifica-se que a maioria das habitações disponíveis para venda, 50%, correspondem à tipologia T3. As habitações de tipologia T0 ou T1 representam 6% da oferta disponível, a tipologia T2 15%, T4 ou mais representam 30%.

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

Conclui-se que a oferta disponível dá resposta à realidade das famílias típicas no Município de Paços de Ferreira, dado que a dimensão média das famílias no Concelho corresponde a 3,1 pessoas de acordo com os últimos Censos e com o número de núcleos familiares no Concelho, cuja maioria corresponde a casal com um filho (41%) ou com dois filhos (29%). Desta forma, faria sentido que a oferta correspondesse sobretudo a habitações de tipologia T2 e T3 como se verifica no Gráfico 8. Acresce, ainda, o facto de que, apesar da tipologia T3 ser a que de mais oferta dispõe para venda no Concelho, é também a segunda tipologia que apresenta um preço médio por m² mais elevado, conforme Tabela 5 (620€/m²).



Gráfico 8 - Núcleos familiares por tipologia 2011



2.2.2.3. DISPONIBILIDADE DE HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO | COMPRA

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

Tabela 5 - Preço por m² das casas à venda por tipologia a fevereiro de 2020

Tipologia	Preço médio eur/m ²	Número disponível em portal de habitação
T0 e T1	491,79 eur/m ²	11
T2	620,64 eur/m ²	27
T3	637,73 eur/m ²	92
T4+	674,98 eur/m ²	55

Fonte: Idealista, fevereiro de 2020

Tabela 6 - Preço por m² das casas para arrendar por tipologia a fevereiro de 2020

Tipologia	Preço médio eur/m ²	Número disponível em portal de habitação
T0 e T1	6,25 eur/m ²	1
T2	4,50 eur/m ²	2
T3	-	0
T4+	-	0

Fonte: Idealista, fevereiro de 2020

No que concerne à venda de habitações, as tipologias T3 e T4+ são as habitações que apresentam preços de venda por m² mais elevados. Já as tipologias T0, T1 e T2, além de apresentarem menor oferta, têm o preço médio por m² mais baixo.

Quanto ao arrendamento, considera-se que as observações não são suficientes para realizar uma análise crítica. O preço médio por m² é superior nas tipologias T0 e T1, ao contrário do que se verifica na oferta de compra/venda; além disso, não há registo de propriedades para arrendar nas tipologias mais representativas (T3 e T4+).

2.2.3. AVALIAÇÃO DA PROCURA

Crescimento populacional e movimentos migratórios

O crescimento populacional entre os anos 2013 e 2019 tem sido pautado por valores negativos na zona do Tâmega e Sousa, perdendo, neste período, mais de 12 000 pessoas, o que se traduz em menos 2,8% de população residente no final do período em análise. No Concelho de Paços de Ferreira, a tendência não foi idêntica, mantendo-se a população residente em números constantes, destacando-se inclusive um crescimento nos últimos três anos. Regista-se, atualmente, 56 728 pessoas no Concelho (Pordata, 2019).

Este é um fenómeno que é sustentado, sobretudo, pelo saldo natural positivo no Concelho ao longo dos últimos anos.

Número de divórcios

Outro indicador relevante na análise da procura de habitação prende-se com o aumento do número de divórcios que implica a procura de um novo lar para um dos elementos do casal ou o regresso e integração na casa de familiares, de acordo com a capacidade financeira de cada pessoa. A este nível, no Concelho, verifica-se que o número médio de divórcios por ano é de 117, e que entre 2011 e 2018, 1864 pessoas vivenciaram tal situação, o que se poderá traduzir em que pelo menos 932 pessoas precisaram de procurar nova habitação.

Tabela 7 – Número de divórcios em Paços de Ferreira entre 2011 e 2018

Ano	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nº de divórcios	162	107	100	114	115	117	103	114

Fonte: INE, 2018

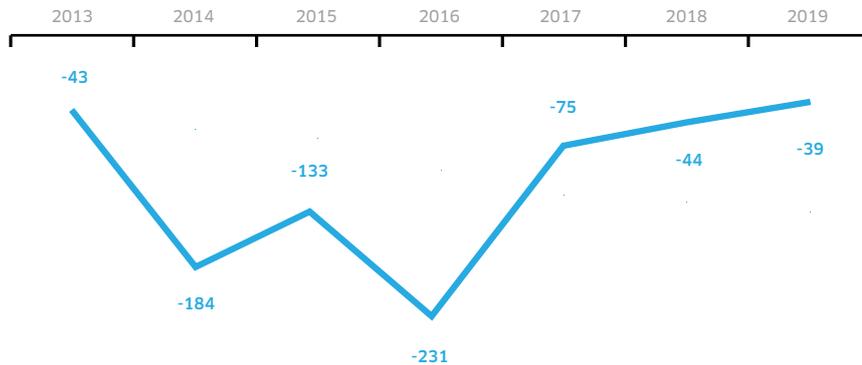
Número de jovens

Por outro lado, o número de jovens no Concelho de Paços de Ferreira apresenta-se como um fator relevante na dinâmica demográfica e, conseqüentemente, na procura de habitação. Entre 2013 e 2019, Paços de Ferreira tem vindo a perder jovens residentes no Município, registando-se uma perda de 706 pessoas entre os 20 e os 34 anos de idade, o que representa menos 6% do número de habitantes nesta faixa etária para o mesmo período (Gráfico 13). Ainda que o número de jovens venha a diminuir, verificam-se sinais de estabilidade do indicador, evidenciado por uma variação cada vez menor do número de jovens por ano. Nos últimos anos, o Concelho encontra-se a perder uma média de menos 109 jovens face aos anos anteriores.

Note-se, ainda, que esta perda de população jovem se explica, em parte, pelo envelhecimento populacional, registando-se no último ano um índice de envelhecimento de 102,8% no Concelho (Pordata, 2019).



Gráfico 9 – Variação do número de jovens 20 -34 anos de Paços de Ferreira entre 2013 - 2019



Fonte: Pordata, 2019

Em síntese

De acordo com os números apresentados sobre o crescimento da população de Paços de Ferreira e a auscultação realizada no terreno é perceptível um aumento expressivo na procura de habitação ao longo dos últimos anos. A procura de habitação tem origem, essencialmente, nos jovens que pretendem emancipar-se, morar sozinhos ou constituir família. No entanto, sabemos que, com a escassez de oferta que se faz sentir no Concelho no mercado de compra e venda (em especial em habitações de tipologias T0, T1 e T2) e de arrendamento, e tendo em conta os preços praticados, as opções dos jovens e famílias encontram-se bastante limitadas. Assim, estão criadas condições para a procura de habitação e conseqüentemente de oportunidades de trabalho noutros Concelhos, o que poderá implicar vários constrangimentos económicos e demográficos em Paços de Ferreira.

Dados os investimentos no setor do mobiliário e têxtil e a criação de novas empresas, a habitação pode constituir-se um fator absolutamente preponderante na atração de população, em particular da população jovem.

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

O ganho médio mensal bruto dos trabalhadores por conta de outrem, residentes no Concelho corresponde a 806,9€ (INE, 2017).

No sentido de aferir o custo mensal para um agregado familiar que opte por comprar uma habitação em Paços de Ferreira, através de financiamento a 90%, em fevereiro de 2020, procedeu-se à simulação de crédito habitação para 30 anos, tendo-se concluído que um T0 cujo valor mediano da oferta disponível, em fevereiro de 2020, corresponde a 95 000€, representa um custo mensal de 284,81 €, um T1 de 60 000€, representa um custo 179,88€, por mês, um T2 de 77 000€, representa um custo mensal de 230,85€, um T3 de 145000€, representa um custo de 434,71€, por mês, e um T4 ou + de 180 000€, representa um custo de 539,64€, por mês.

De acordo com estes dados, o valor mensal de um T1 para uma família unipessoal cujo rendimento médio bruto corresponda ao ganho medio mensal dos trabalhadores por conta de outrem, representa 22% do seu rendimento.

Numa família composta por um casal cujo rendimento médio mensal bruto corresponda ao rendimento médio mensal dos residentes no Concelho de Paços de Ferreira, o pagamento médio mensal de um T2 representa 14% do seu Rendimento Médio Mensal.

Com vista a uma análise mais fina, pode analisar-se o rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo, cujo valor mediano anual corresponde a 7231€ (INE, 2017). Neste sentido, e considerando 14 meses de vencimento, 50% dos trabalhadores do Concelho auferem um rendimento médio mensal de 516,50€. Partindo da taxa de esforço praticada pela banca, atualmente, cujo pagamento de habitação não deve exceder os 30% do rendimento mensal do agregado, pode verificar-se que, de acordo com os preços praticados, atualmente, nas casas disponíveis para compra que, os agregados compostos por um adulto cujo rendimento corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no Concelho, não conseguem ter acesso a financiamento bancário para compra de casa em nenhuma das tipologias, já que o pagamento de empréstimos a 30 anos representa sempre uma taxa de esforço superior a 30% (Tabela 8). Os agregados compostos por dois adultos cujo rendimento médio mensal corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no Concelho, conseguem aceder a empréstimo bancário a 30 anos com uma taxa de esforço inferior ou igual a 30% nas tipologias T0, T1 e T2.

Analisando-se a composição dos núcleos familiares do Concelho segundo os últimos Censos verifica-se que a sua maioria é constituída por casal com 1 filho e casal com 2 filhos, sendo de destacar a representatividade de 12% de famílias monoparentais no total dos núcleos familiares do Concelho. Do total de famílias monoparentais, 88% são compostas pela mãe com filhos. Este fator torna-se relevante no âmbito da carência habitacional tendo em conta que, no Concelho, as pessoas do sexo feminino auferem um rendimento médio 96,00€ mais baixo que as pessoas do sexo masculino, de acordo com os dados de 2016 (Pordata, 2016).

No que diz respeito ao mercado de arrendamento, conclui-se que à data este é praticamente inexistente, dado que tem disponíveis 3 habitações (uma T1 e duas T2) com uma renda mediana de 450€/mês nas habitações T2 e 400€/mês na habitação T1. Neste caso, para um agregado constituído por 2 adultos cujo rendimento médio mensal corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo, o arrendamento de habitação de tipologia T2 implica uma taxa de esforço de 44%.



Tabela 8 – Acesso à habitação por arrendamento ou compra por tipo de agregado

Tipo de agregado	Consegue aceder ao mercado de arrendamento	Taxa de Esforço – arrendamento	Consegue aceder ao mercado de compra/venda	Taxa de Esforço – compra/venda
Unipessoal	À data não existem T0 disponíveis T1 - Sim	- 77%	T0 - Não T1 - Não	55% 35%
Monoparental	T1 - Sim T2 - Sim	77% 87%	T1 - Não T2 - Não	35% 45%
Casal sem filhos	T1 - Sim T2 - Sim	39% 44%	T1 - Sim T2 - Sim	17% 23%
Casal com 1 filho	T2 - Sim À data não existem T3 disponíveis	44% -	T2 - Sim T3 - Não	23% 42%
Casal com 2 filhos	T2 - Sim À data não existem T3 disponíveis	44% -	T2 - Sim T3 - Não	23% 42%
Casal com 3 filhos ou +	À data não existem T3 ou T4 disponíveis	- -	T3 - Não T4+ - Não	42% 52%

2.2.4. SÍNTESE

De acordo com os objetivos:

OFERTA E PROCURA		FONTE
Número de Fogos vagos	Dos 21 360 alojamentos familiares clássicos, em 2011, 2082 estavam vagos (9,56%).	Instituto Nacional de Estatística
Edifícios com licenciamento	Em 2019, e conforme informação disponível, foram licenciados 146 edifícios, 142, em construções novas de habitação familiar.	Instituto Nacional de Estatística Câmara Municipal
Tipologias dos edifícios	Oferta disponível para venda: T3: 50%; T4 ou +: 29%; T2: 15%; T0/T1: 6% Oferta disponível para arrendamento: T3: 0% ; T4 ou +: 0%; T2: 67%; T0/T1: 33%	Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a março de 2020
Preços	Mediana de venda 2º trimestre de 2019: 250 €/m ² Mediana de renda 1º trimestre de 2019: Não existem dados sobre preços praticados ao nível das rendas para o Concelho.	Instituto Nacional de Estatística
Número de edifícios para venda e localização	Edifícios à venda por freguesia: Carvalhosa: 12; Eiriz: 4; Ferreira: 10; Figueiró: 9; Frazão e Arreigada: 27; Sanfins - Lamoso - Codessos: 9; Freamunde: 26; Meixomil: 15; Paços de Ferreira: 49; Penamaior: 6; Raimonda: 6; Seroa: 12	Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a fevereiro de 2020
Crescimento populacional	Entre 2013 e 2019, a população residente diminuiu 0,5%.	Pordata
Movimentos migratórios	O saldo migratório tem oscilado ao longo dos anos (2013-2019), apresentando valores positivos apenas em 2013, sendo o saldo total positivo nos últimos anos explicado pelo saldo natural consistentemente positivo no Concelho.	Pordata

2.2.5. DESAFIOS/OPORTUNIDADES

- Os principais investimentos refletem-se no crescimento das empresas na área do mobiliário e do têxtil, materializando-se em mais postos de trabalho, tal como se verifica pelo aumento (desde 2013) da população empregue por conta de outrem no Concelho. Este facto pode impulsionar a maior procura habitacional e a necessidade de respostas;
- Relativamente à oferta, face aos Concelhos limítrofes, o Concelho de Paços de Ferreira é dos que apresenta preços mais baixos e, tratando-se de um Concelho periférico do centro da Zona do Grande Porto e atendendo a uma pressão habitacional cada vez maior nesta região, estes podem configurar-se como fatores dinamizadores do mercado imobiliário em Paços de Ferreira;
- Um dos principais desafios do Concelho é o de atrair e fixar mão-de-obra jovem qualificada, sendo fundamental promover repostas habitacionais vocacionadas para a população jovem atrativas do ponto de vista das suas aspirações e capacidade económica;
- A necessidade de promover a construção nova, a custos controlados, dada a falta de oferta no mercado para responder à procura, ajustada à capacidade financeira das famílias.

2.3. Carências habitacionais e dificuldades de acesso à habitação

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

2.3.1. SITUAÇÕES DE CARÊNCIA HABITACIONAL

2.3.1.1. HABITAR EM PAÇOS DE FERREIRA

Com 71 km², Paços de Ferreira é dos Concelhos do Tâmega e Sousa de menor dimensão. No entanto, com os seus 56 mil habitantes é o mais densamente povoado. As cidades de Paços de Ferreira e Freamunde e as vilas de Frazão e Carvalhosa são os principais núcleos urbanos do Concelho. A percentagem da população a viver em localidades com mais de 2000 habitantes é a mais alta do Tâmega e Sousa, juntamente com Castelo de Paiva. A população residente é, a par do Concelho de Lousada, a mais jovem da Comunidade Intermunicipal do Tâmega e Sousa (CIM-TS). O Concelho integra o distrito do Porto e é composto por 12 freguesias.

Dentro da CIM-TS, Paços de Ferreira apenas faz fronteira com Lousada. Os restantes Concelhos limítrofes são Paredes, Santo Tirso e Valongo.

Paços de Ferreira é um Concelho fortemente industrializado, estando a sua imagem particularmente associada à indústria do mobiliário, mas havendo igualmente uma presença importante da indústria do têxtil.



Beneficia de uma posição privilegiada relativamente à rede de acessibilidades regional e de ligação ao interior e ao centro do país pela sua proximidade à Área Metropolitana do Porto.

Na verdade, o bem-estar e a qualidade de vida definem-se muito pela facilidade do acesso a um leque de bens e serviços que reforçam essa mesma qualidade.

Apesar do desenvolvimento das ligações rodoviárias registado nos últimos anos, persistem constrangimentos nas ligações entre as sedes dos Concelhos, da Região do Tâmega, e entre as freguesias do Concelho, o que condiciona a circulação de pessoas e bens e diminui a coesão territorial.

A rede de transportes públicos de passageiros do Concelho é assegurada por duas empresas privadas (Pacense e Transdev), sediadas no Concelho (a 1.^a empresa em Paços de Ferreira e a 2.^a em Figueiró). As dificuldades no sistema de transporte público de passageiros resultam do facto de as operações se encontrarem a cargo dos operadores privados, com âmbito territorial limitado, o que dificulta a articulação de horários e a coordenação de transbordo, bem como a intermodalidade. Interessa que esta situação seja alterada pela oferta de soluções de transportes públicos adequadas a uma procura não uniforme, com forte variabilidade temporal e territorial.

Com a delegação de competências em matéria de transporte público de passageiros na CIM-TS, encontra-se o Município neste momento a aguardar o resultado do concurso internacional para a concessão da rede de transportes públicos de passageiros, acreditando que muitas das situações hoje existentes poderão vir a ser minimizadas com a entrada em funcionamento do novo operador que venha a vencer o lote onde se encontram as linhas de Paços de Ferreira.

As dinâmicas descritas refletem-se naturalmente na forma de ocupação do território, nomeadamente, numa ocupação dispersa nas áreas mais rurais, concentrando-se, sobretudo, nos principais eixos viários. Se, por um lado, existem núcleos urbanos e industriais consolidados, no interior do território predominam características rurais.

A coesão social e espacial são fatores preponderantes na promoção da qualidade de vida dos cidadãos de um dado território. O acesso a uma habitação digna constitui-se num desses fatores principais. Tendo em conta esta premissa e considerando os esforços levados a cabo pelo Município de Paços de Ferreira, no apoio aos fragmentos sociais mais desfavorecidos, prevalecem necessidades no âmbito da habitação local desajustadas aos objetivos de promoção da qualidade de vida e de desenvolvimento do Concelho. Neste sentido, são identificados os casos prioritários no âmbito das carências habitacionais, que se distribuem entre os núcleos de habitação social e os pedidos de habitação, estando os vários casos dispersos pelas freguesias do Concelho.

No âmbito das famílias sinalizadas, destacam-se dois grandes grupos, nomeadamente, aquelas que efetuaram pedido de habitação social e as famílias que residem em habitação social que carecem de intervenção.

As freguesias que evidenciam o maior número de famílias em situação de carência habitacional, de acordo com os pedidos de habitação e núcleos de habitação social do Município são: Freamunde, Paços de Ferreira e a união das freguesias de Frazão e Arreigada.

A união de freguesias de Frazão e Arreigada concentra uma percentagem significativa dos casos sinalizados (19%). Sendo a quarta freguesia mais populosa do Concelho, de acordo com os últimos dados censitários (6263 habitantes), é das que concentra mais população ativa.

Verifica-se que a freguesia de Paços de Ferreira é a segunda com o maior número de situações (25%), isto porque é a freguesia mais povoada do Concelho e com densidade populacional superior face às restantes, mas também pelo facto de que nestas estão localizados dois núcleos de habitação social (Modelos e Paços de Ferreira).

Destaca-se, ainda, com um maior número de casos sinalizados, a freguesia de Freamunde (29%). É a segunda freguesia mais populosa do Concelho, integrando o seu centro tradicional a ocupação mais antiga do aglomerado urbano, e que se desenvolveu em torno do centro cívico e administrativo. É atravessada pela EN 207, à qual se foram ligando uma rede de novas vias, que, em conjunto com os traçados viários antigos, estruturaram a ocupação urbana irregular, onde se identificam, predominantemente, construções unifamiliares com 1 ou 2 pisos. É uma área que tem sido alvo de algumas ações de regeneração do espaço público e da abertura de novos eixos viários, que vão contrastando com um conjunto edificado envelhecido e com necessidades de reabilitação.

De sublinhar, ainda, a existência de um núcleo de etnia cigana na freguesia de Ferreira, composto por 16 agregados familiares, existindo ainda algumas famílias dispersas no Concelho. Os núcleos de etnia cigana estão especialmente expostos a condições indignas, na medida em que, dos alojamentos identificados, verifica-se que alguns não possuem eletricidade, água canalizada ou saneamento. De modo geral, as pessoas que habitam nestes núcleos, caracterizam-se por trajetos escolares muito curtos, com alta taxa de desemprego e com uma elevada percentagem de beneficiários de RSI.

Apesar da mobilização das várias entidades do setor público e privado, poderão existir casos de potenciais beneficiários que, por falta de recursos para pedir apoio, de conhecimento ou necessidade envergonhada, possam não estar a ser sinalizados no âmbito do presente diagnóstico. Nesse sentido, manter-se-á um processo de envolvimento dos potenciais beneficiários, de forma a ser possível dar conta desses casos.

2.3.1.2. SITUAÇÃO ATUAL DA HABITAÇÃO LOCAL

Pela auscultação realizada no terreno junto de diversas entidades concelhias, a situação atual resulta de vários fatores de gestão e ocupação do espaço. Caracteriza-se por:

- Desfasamento entre a oferta e a procura. A capacidade financeira das pessoas e os preços elevados e desproporcionados, mesmo em relação à qualidade da habitação;
- Falta de habitação para compra e arrendamento, em particular, para as famílias de classe baixa e média;



- Muita procura, sobretudo, por pessoas do Concelho que pretendem emancipar-se, embora também se verifique procura por pessoas de fora do Concelho. Destaca-se uma procura elevada no âmbito do arrendamento (muita carência com preços elevados), devido à incapacidade de aceder ao crédito habitação por parte de uma grande parte das famílias;
- Verificam-se deficiências no tipo de construção mais antiga, associadas à qualidade da construção;
- Necessidades fundamentalmente associadas à questão financeira e às necessidades de reabilitação dos fogos. Em muitos casos, tratam-se de obras estruturais, que implicam um elevado esforço financeiro das famílias;
- As famílias em situação de carência habitacional estão dispersas no território, alguns em casa de familiares, sem capacidade económica para ter acesso à habitação, ou recuperar as próprias casas. Maioria das famílias têm uma forte ligação à casa e freguesia de residência, não equacionam a hipótese de abandonar, sujeitando-se a situações precárias.;
- As pessoas não têm capacidade para recorrer aos empréstimos (os jovens têm dificuldades em obter empréstimos e alugar habitação sozinhos);
- Ausência de reabilitação por parte dos proprietários que devido a dificuldades financeiras não têm condições para realizar obras;
- Melhoria do contexto habitacional, ainda que seja insuficiente para satisfazer as necessidades, do ponto de vista da reabilitação e nova construção, e mesmo da nova construção de habitação social;
- Reconversão das famílias, antes eram alargadas e atualmente temos o idoso a viver sozinho (com suporte familiar).

2.3.1.3. FAMÍLIAS SINALIZADAS E PEDIDOS DE HABITAÇÃO E AUXÍLIO

O Concelho de Paços de Ferreira tem sinalizadas 468 famílias em situação de carência habitacional, correspondente a cerca de 1139 pessoas. Verifica-se que, na sua maioria, se tratam famílias isoladas (25%). Do total de famílias isoladas identificadas, 43% têm mais de 65 anos, revelando a necessidade de atentar às questões de mobilidade e acessibilidade no desenho das soluções habitacionais. De seguida, destacam-se os agregados nucleares com filhos (24%). Do total de agregados nucleares com filhos verifica-se que 59% é constituído por dois ou mais filhos. De destacar, ainda, a representatividade de núcleos monoparentais em situação de carência habitacional (20%) e de agregados nucleares sem filhos, representativos de vários casais jovens sem condições de acesso ao mercado imobiliário.

Tabela 09 - Tipologia das famílias sinalizadas

Tipologia	Valor absoluto
Nuclear	84
Nuclear c/filhos	114
Monoparental	92
Isolados	117
Alargado	61

Fonte: Câmara Municipal de Paços de Ferreira

As principais fontes de rendimento dos elementos que compõem estas famílias dizem respeito a prestações sociais, nomeadamente RSI (Rendimento Social de Inserção), pensão de invalidez e complementos. Tal deve-se, a uma elevada percentagem de pessoas em situação de desemprego (30%). A situação face ao emprego dos seus elementos caracteriza-se da seguinte forma:

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

Situação face ao emprego	Valor absoluto	Valor relativo
Reformado/a/Pensionista	221	18%
Trabalhador/a por c/outrem	219	18%
Desempregado/a	372	30%
Estudante	204	17%
Conta própria	8	1%
Não se aplica	198	16%

Foram identificadas pelo serviço de Segurança Social 18 situações de sem abrigo no Concelho.

No que diz respeito à oferta em termos de habitação social, o Município possui 7 núcleos de habitação, que perfazem um total de 234 fogos. Através do levantamento realizado, verifica-se que existe um claro desencontro entre as necessidades habitacionais da população e a habitação social disponível. Não obstante, desde 2015, que o Município tem vindo a investir no seu parque habitacional, com obras de reabilitação e manutenção atenuando o processo de degradação célere do edificado.

No que se refere à tipificação dos agregados familiares com inscrição em habitação social verifica-se que as tipologias mais representativas são os isolados e os agregados familiares com menores a cargo, seguidos das famílias monoparentais.



Tabela 11 - Habitação social e ocupação

Edifícios	Alojamentos de habitação social		Pedidos de apoio habitacional
	Total	Arrendados	
42	234	234	116

No âmbito do programa 1º Direito, estão identificadas 468 famílias em situação de carência habitacional, das quais 335 residem em edifícios de habitação social, incluindo privados a residir nestes mesmos edifícios.

Tabela 12 - Necessidades habitacionais

Conjuntos habitacionais sinalizados	Número de habitações	Propriedade	
Núcleos de habitação social	335	101 habitação privada	234 habitação social
Habitação dispersa pelo território	133	17 Habitação privada	
		47 Habitação cedida	
		24 Alojamento não clássico	
		7 habitação arrendada (ação de despejo)	
		2 habitação arrendada (sobrelotação)	
		2 Ocupação ilegal	
		16 Núcleo precário	
		18 Sem abrigo	
TOTAL		468	

2.3.2. ACESSO À HABITAÇÃO

2.3.2.1. TAXAS DE ESFORÇO

Com o propósito de analisar a capacidade financeira das famílias para aceder ao mercado de arrendamento utiliza-se como modelo de referência o IAS (Indexante de Apoios Sociais), estando definido pelo programa 1º Direito, que especifica a situação de carência financeira quando o Rendimento Médio Mensal Bruto corrigido pela sua dimensão e composição é inferior a 4 vezes o IAS (1755,24€).

Na análise utilizam-se os referenciais normativos, utilizados em Portugal, nomeadamente para os programas de Renda Apoiada, Renda Acessível e Porta de Entrada, dos quais resultam uma renda máxima considerada comportável para os agregados. Essa renda máxima é comparada com os preços de arrendamento praticado no mercado, atualmente, de acordo com a mediana do m² de um T1 e um T2 no Concelho de Paços de Ferreira, as tipologias que à data apresentam oferta disponível em mercado de arrendamento.

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

Rendimento		Renda Mediana		Renda Apoiada		Porta de Entrada		Renda Acessível	
		64m ²	T2 (121,5m ²)	T.E	Renda máx.	T.E	Renda máx.	T.E	Renda máx.
1 IAS	438,81€	400,00€	450,00€	23%	100,93€	25%	109,70€	35%	153,58€
2IAS	877,62€	400,00€	450,00€	23%	201,85€	25%	219,41€	35%	307,17€
2,5IAS	1097,03€	400,00€	450,00€	23%	252,32€	25%	274,26€	35%	383,96€
3 IAS	1316,43€	400,00€	450,00€	23%	302,78€	25%	329,11€	35%	460,75€
3,5IAS	1535,84€	400,00€	450,00€	23%	353,24€	25%	383,96€	35%	537,54€
4 IAS	1755,24€	400,00€	450,00€	23%	403,71€	25%	438,81€	35%	614,33€

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

Em Paços de Ferreira esta questão tem a agravante da escassez da oferta de habitações para arrendar, dado que, de acordo com a oferta disponível em fevereiro de 2020, existem apenas 3 habitações para arrendar face 185 para venda (Idealista, 2020).

Os dados retratam as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento para os escalões de mais baixos rendimentos. A relevância desta questão pode ser aferida através do indicador relativo ao rendimento bruto declarado do agregado fiscal (deduzido do IRS liquidado) publicado pelo INE a 2017, a partir do qual se verifica que 20% dos agregados fiscais tem um rendimento médio mensal disponível máximo de 557,00€, e 40% dos agregados obtêm um rendimento anual inferior a 7914 €, correspondente a um rendimento médio mensal de 659,50€.

A este respeito importa, ainda, verificar a taxa de esforço que a renda mediana praticada implica nos diferentes escalões de rendimento do IAS acima representados (Tabela 14) através da qual se conclui que só os agregados com um rendimento mensal disponível igual ou superior a 3,5 vezes o IAS consegue aceder ao arrendamento para as tipologias T1 ou T2.

Tabela 14 – Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologias que registam mais oferta disponível

Rendimento	Renda Mediana	
	T1	T2
1 IAS	91%	103%
2IAS	46%	51%
2,5 IAS	36%	41%
3 IAS	30%	34%
3,5 IAS	26%	29%
4 IAS	23%	26%



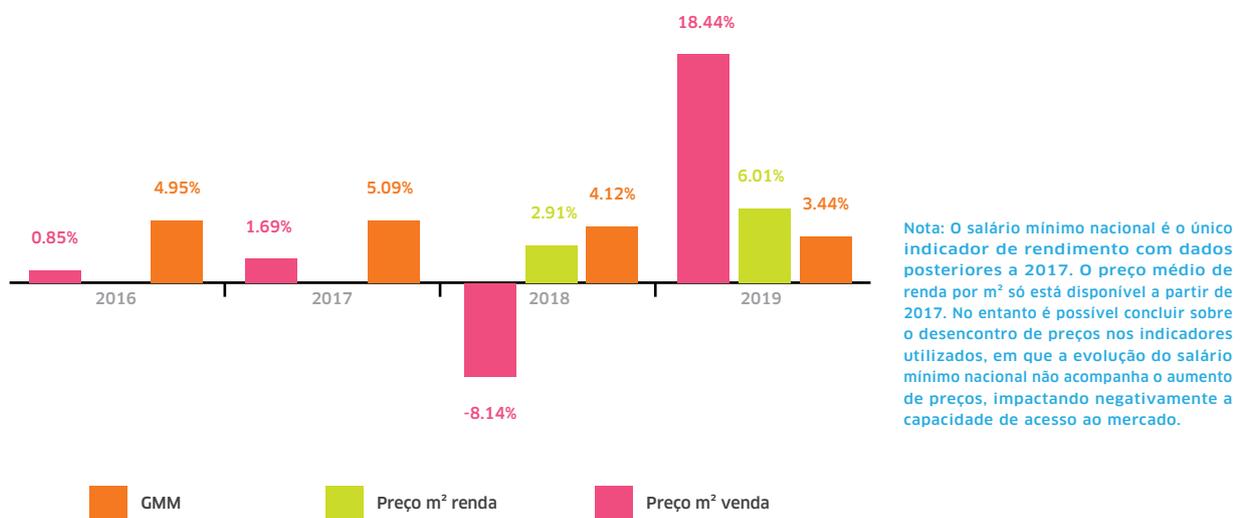
2.3.3. DESENCONTROS

2.3.3.1. PREÇOS

O principal fator que leva os agregados familiares a pedir auxílio em matérias de habitação prende-se, sobretudo, pela incapacidade financeira. Aliado aos baixos rendimentos, a variação dos preços do m² para venda tem sido crescente. Com vista à análise do desencontro de preços que fundamentem a incapacidade financeira para aceder a uma habitação digna, procede-se à comparação da evolução dos preços do m² para venda e para arrendamento no Concelho com a evolução do salário mínimo nacional.

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

Gráfico 10 – Comparação da variação do preço do m² para venda e arrendamento com variação do salário mínimo nacional



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

2.3.3.2. LOCALIZAÇÃO

As áreas habitacionais sinalizadas encontram-se dispersas pelas várias freguesias do território, sendo mais premente nas freguesias mais urbanas com maior densidade populacional. Nas freguesias mais rurais, além das situações de carência habitacional, acumulam-se constrangimentos associados às acessibilidades devido à falta de transportes públicos frequentes. A sua localização reforça, deste modo, fenómenos de exclusão, não tanto social, dada a forte identidade das relações de vizinhança, mas no acesso aos serviços, equipamentos sociais e transportes. Os únicos serviços de transportes que servem o Concelho são os das empresas Transdev e Pacense, ambas privadas.

Focando a análise nas áreas que concentram mais famílias em situação de carência habitacional destacam-se as freguesias de Paços de Ferreira, Frazão e Arreigada e Freamunde.

A freguesia de Paços de Ferreira assume uma localização central no território, embora Modelos, antiga freguesia do concelho assumam características de ruralidade próximo ao centro urbano de Paços de Ferreira. O parque de habitação social existente evidencia a necessidade de intervenção ao nível da manutenção do edificado evitando o agravamento do estado de degradação do mesmo.

A união de freguesias de Frazão e Arreigada combina as fortes tradições ligadas à moagem do milho, testemunhadas pela existência de vários moinhos ao longo do rio, hoje abandonados em Arreigada, que é atravessada pelo Rio Ferreira, com a forte vertente industrial e urbanizada característica de Frazão. Possui, ainda, uma Estação de Tratamento de Águas Residuais que serve todo o Concelho de Paços de Ferreira. As principais situações de carência evidenciadas na freguesia correspondem sobretudo a situações de inadequação seguida de sobrelotação e insalubridade.

A freguesia de Freamunde é atravessada pela EN 207, à qual se foi ligando uma rede de novas vias, que, em conjunto com os traçados viários antigos, estruturaram a ocupação urbana do território. Além da escassa oferta habitacional, no que toca às famílias em situação de carência destacam-se atualmente as situações de precariedade associada à insegurança do emprego que implica que muitas famílias não consigam honrar o compromisso de pagar uma renda ou contrair um empréstimo, particularmente no caso de população jovem.

Apesar de concentrarem mais famílias em situação de carência, estas freguesias dispõem de vários serviços e equipamentos, o que se traduz num fator preponderante de coesão e inclusão social. Em auscultação junto de algumas famílias mais carenciadas, foi possível verificar que, na generalidade, têm facilidade em deslocar-se aos serviços que beneficiam, nomeadamente segurança social e cantina social, destacando-se o desejo de estarem mais próximos de um hospital e centro de saúde.

As carências mais visíveis por grau de urgência são:

- 1) **Insalubridade/Insegurança:** dadas as condições de alguns edifícios com graves problemas ao nível de paredes em mau estado, fraca qualidade de construção a par dos alojamentos não clássicos, onde residem os núcleos precários (comunidade cigana).
- 2) **Precariedade:** ligada sobretudo às famílias que vivem em regime de cedência de habitação, em contexto de disfunção familiar e risco de despejo.
- 3) **Sobrelotação:** é, também, evidenciada pela identificação de núcleos familiares alargados e núcleos familiares com vários filhos, ainda que em menor número.

2.3.3.3. TIPOLOGIAS

O edificado do parque de habitação social do Concelho é constituído por 234 fogos, sendo a sua maioria correspondente às tipologias T2 e T3 (190), e a maioria dos pedidos identificados em condições de carência habitacional (25%) corresponde a núcleos familiares isolados, pelo que se verifica um desencontro de oferta e procura no âmbito das tipologias adequadas às famílias identificadas como estando em situação de carência.



Tabela 15 - Tipologias dos fogos do parque de habitação social

Tipologias Fogos	T0 e T1	T2 e T3	T4 ou +
	5%	82%	13%

Fonte: INE, 2015

O desencontro é claro entre as tipologias do parque de habitação social, assim como das tipologias disponíveis no mercado de habitação, dado que, na sua maioria, correspondem a T3.

Este desencontro é explicado, em parte, pela dinâmica demográfica recente do Concelho, associada à saída de população jovem e alterações na estrutura familiar, que se reflete na menor densidade de ocupação das habitações e a necessidade de tipologias mais reduzidas.

2.3.4. MOTIVOS DOS PEDIDOS POR TIPO DE CARÊNCIA HABITACIONAL

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

A incapacidade financeira para aceder a uma solução habitacional adequada é o elemento comum a todos os pedidos registados, consequência de uma multiplicidade de fatores, tais como, desemprego, emprego precário, baixos rendimentos associados muitas vezes às prestações sociais, e ao aumento dos valores do arrendamento e de compra. A reforçar este facto está a análise dos escalões de rendimento das famílias sinalizadas, estando a maioria delas com um rendimento mensal inferior ao Indexante de Apoios Sociais (438,81€).

De acordo com as situações de carência habitacional previstas no âmbito do programa 1º Direito, as principais situações de carência habitacional evidenciadas são:

Tabela 16 - Principais situações de carência habitacional das famílias sinalizadas

Situação de carência habitacional	Valor absoluto	Valor relativo
Precariedade	47 em habitação cedida	102
	24 em alojamento não clássico	52
	18 sem abrigo	18
	7 em habitação arrendada	23
	2 em ocupação ilegal	5
Sobrelotação	2 em habitação arrendada	12
Insalubridade e insegurança	234 habitação social	499
	16 em núcleo precário	37
	118 habitação privada	391
Total	468	1139

Além deste diagnóstico, a análise de terreno revela, ainda, a urgência em habitação disponível e preços comportáveis para a população ativa e jovem do Concelho. Inclusivamente, as empresas, que poderão deparar-se com dificuldade em encontrar mão-de-obra local, sobretudo, qualificada, devido ao facto de que a população ativa e a população mais jovem possam optar por habitar nos Concelhos mais próximos, acabando por encontrar nesse território um novo emprego.

Deste modo, um dos principais objetivos do Município de Paços de Ferreira passa por promover a nova construção de edifícios para dinamizar o mercado de arrendamento a custos controlados. Com esta meta pretende-se que exista uma alternativa à resposta habitacional para a população jovem residente no Concelho e nas áreas próximas, atraindo e fixando essa franja da população que não encontra oferta ajustada à sua capacidade financeira e aspirações no mercado e, assim, contribuir para a atração e fixação de mão-de-obra qualificada, atendendo às necessidades do tecido empresarial do Concelho.

A consideração deste objetivo na ELH do Município pretende colmatar os desafios associados às carências habitacionais e ao mercado de habitação do Concelho, reconhecendo os graves efeitos que estes apresentam para o seu desenvolvimento económico e sociodemográfico, sendo urgente converter a dinâmica habitacional atual controlando o seu impacto noutras áreas de desenvolvimento.

2.3.5. SÍNTESE

De acordo com os objetivos:

CARÊNCIAS HABITACIONAIS		FONTE
Pessoas e famílias em situação habitacional indigna	Estão identificadas 468 famílias em situação de carência habitacional, correspondente a 1139 pessoas. De acordo com as situações de carência habitacional identificadas, no âmbito do Programa 1º Direito, as que mais se verificam no Concelho cumulativamente com a carência financeira são: Insalubridade e insegurança e Precariedade.	Câmara Municipal
Taxas de Esforço	Tendo por base da análise o rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no Concelho, e de acordo com os preços registados no mês de fevereiro de 2020 no portal de anúncios imobiliários Idealista, verifica-se que os agregados compostos por um adulto não conseguem ter acesso a financiamento bancário para compra de casa. Os agregados compostos por dois adultos conseguem aceder a empréstimo bancário a 30 anos com uma taxa de esforço inferior a 30% nas tipologias T0, T1 e T2.	Lista de famílias em carência habitacional Portal de anúncios imobiliários Idealista
Desencontro de preços	O desencontro de preços verifica-se pela evolução dos preços no mercado de habitação comparativamente com o salário mínimo nacional, dado que é o único indicador de rendimento com dados posteriores a 2017. Com base nessa análise, verifica-se um aumento exponencial de preços face à variação do salário.	Lista de famílias em carência habitacional Portal de anúncios imobiliários Idealista Instituto Nacional de Estatística
Desencontro de localização	No que respeita à localização constata-se que as áreas de intervenção prioritárias se localizam nas freguesias com mais habitantes e de maior densidade no Concelho, beneficiando da proximidade aos principais equipamentos e serviços.	Câmara Municipal Lista de famílias em carência habitacional Visita ao parque habitacional



CARÊNCIAS HABITACIONAIS	FONTE
Desencontro de tipologias	Câmara Municipal Lista de famílias em carência habitacional Portal de anúncios imobiliários Idealista

2.4. Análise SWOT

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

Tabela 17 - Análise SWOT do parque habitacional

FORÇAS	FRAQUEZAS
<ul style="list-style-type: none">• Aumento do número de novas empresas por ano no Concelho nos últimos anos.• Reconhecimento da qualidade do sector secundário com capacidade de atração de investimento, nomeadamente ao nível das indústrias de mobiliário, automóvel, têxtil e serralharia.• Forte desenvolvimento económico e a consequente grande oferta de emprego refletem o aumento consistente do número de trabalhadores por conta de outrem desde 2013 até 2019.• Proximidade ao centro do Porto e ao litoral aliado à qualidade de vida decorrente de preços de habitação mais baixos face a outros Concelhos da periferia do Grande Porto, tornam Paços de Ferreira num Concelho muito atrativo para habitação. O Concelho pacense apresenta um valor mediano inferior em 13,2% à média dos valores dos Concelhos limítrofes no 3º trimestre de 2019.• Contrariamente à região onde se insere (Tâmega e Sousa), verifica um crescimento populacional nos últimos anos.• População ativa maioritariamente jovem (Pordata, 2011).	<ul style="list-style-type: none">• Ausência de obras de manutenção do edificado construído.• O Parque Habitacional apresenta fragilidades ao nível do seu estado de conservação, dada a idade do edificado e a qualidade construtiva - 33% apresenta mais de 40 anos e não é alvo de manutenção há várias décadas.• Incapacidade de resposta de habitação social face ao número de pedidos registados.• Constrangimentos de mobilidade no acesso às habitações e no interior das mesmas, e no acesso aos bens e serviços das áreas mais distantes dos núcleos urbanos, transformando-se num fator inibidor da inclusão e coesão territorial e social.• Rede de transportes incipiente para reduzir os constrangimentos de acessibilidade a equipamentos e serviços, e para acompanhar o elevado número de movimentos pendulares diários para fora do Concelho.• Falta de resposta habitacional para famílias de classe média e jovens que pretendam emancipar-se com papel relevante na dinâmica empresarial e económica do território.• Existência de núcleos precários a habitarem em construções insalubres, em alguns casos com ausência de infraestruturas de abastecimento de água, eletricidade ou saneamento básico.• Principais fontes de rendimento dos elementos que compõem as famílias em situação de carência habitacional dizem respeito a prestações sociais estando uma elevada percentagem de pessoas em situação de desemprego (31%).• Rendimento (taxa de variação do salário mínimo nacional) da população residente não acompanha as taxas de variação dos preços de venda e arrendamento do m², principalmente em 2019, sendo que neste período os preços de venda sofreram uma variação mais acentuada.

OPORTUNIDADES

- Possibilidade de elaboração de um estudo técnico para a construção da linha ferroviária do Vale do Sousa, no âmbito do Programa Nacional de Investimentos.
- Dados os investimentos no setor do mobiliário e têxtil, e a criação de novas empresas, a habitação pode constituir-se um fator absolutamente preponderante na atração de população, em particular da população jovem.
- As freguesias com mais famílias sinalizadas em situação de carência habitacional estão bem servidas de equipamentos (respostas sociais) e serviços.
- Em comparação com os Concelhos limítrofes, o Concelho de Paços de Ferreira é dos que apresenta valores mais baixos no mercado imobiliário. Este cenário pode refletir uma vantagem comparativa para os Municípios de Paços de Ferreira, motivando a procura e a fixação da população no Concelho.
- Quantidade de fogos vagos existentes no território correspondente a 2082 fogos segundo os últimos Censos, o que poderá representar potencial de reabilitação e consolidação do tecido urbano.

AMEAÇAS

- Desencontro entre a procura/oferta habitacional. Com a escassez de oferta no mercado de compra e venda (em especial em habitações de tipologias T0, T1 e T2) e de arrendamento, e tendo em conta os preços praticados, as opções dos jovens e famílias encontram-se bastante limitadas, o que pode incentivar a procura de habitação e conseqüentemente de oportunidades de trabalho noutros Concelhos.
- Desencontro entre os agregados familiares em situação de carência habitacional e as tipologias do parque de habitação social, assim como das tipologias disponíveis no mercado de habitação.
- Entre 2013 e 2019, Paços de Ferreira tem vindo a perder jovens residentes, registando-se uma perda de 706 pessoas entre os 20 e os 34 anos de idade (Pordata, 2019).
- O investimento em aquisição e reabilitação por parte de empresas privadas ou pessoa singular não está direcionada para as famílias em situação de carência habitacional, potenciando a reprodução do desencontro de preços praticados e capacidade financeira dos agregados.

2.4.1. SÍNTESE

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

Os pressupostos para uma Estratégia Local com soluções habitacionais de impacto no desenvolvimento social e urbano do Concelho são moldados pelo território, por dinâmicas económicas, sociais e demográficas.

A existência de um setor económico relevante em Paços de Ferreira que tem demonstrado resiliência face às adversidades, potenciado pelo reconhecimento e qualidade do setor secundário, e por uma localização e acessibilidades a eixos que possibilitam o escoamento de mercadorias e a fixação de indústrias, permite um dinamismo que se destaca positivamente no contexto da sub-região onde se insere. A este nível as ligações existentes alicerçadas na forte indústria existente e na aposta continuada do Município no âmbito do empreendedorismo, são fatores preponderantes na dinamização territorial.

Desenvolver um Concelho mais atrativo ao nível habitacional passa pela capacidade de aproveitar as oportunidades existentes, pelo que se pretende um desenvolvimento assente numa alternativa habitacional, podendo, assim, tirar vantagens pelo facto de os preços praticados serem inferiores aos dos Concelhos limítrofes e competitivos face aos praticados na Área Metropolitana do Porto. A vantagem comparativa com os Municípios adjacentes, ao nível dos preços e qualidade de vida, fariam supor uma situação positiva no setor da habitação. No entanto, verifica-se uma oferta de arrendamento quase inexistente e um acréscimo reduzido dos investimentos em construção/reconstrução de novos alojamentos familiares nos últimos anos.



O impacto destas condicionantes poderá resultar na fuga da população para outros Concelhos, sobretudo, na faixa etária com maior impacto na sustentabilidade económica e demográfica do Município a médio e longo prazo.

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

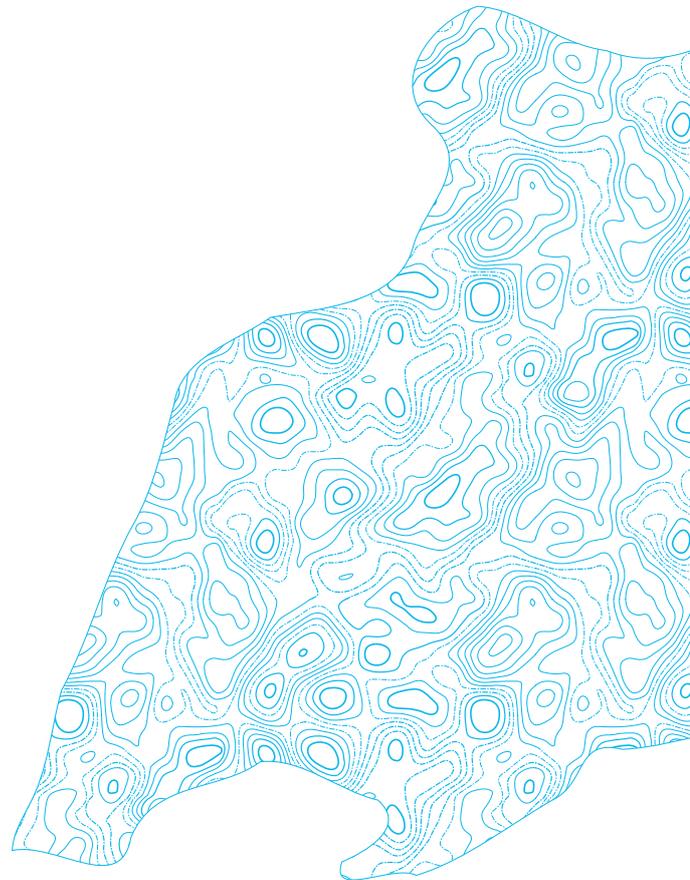
- Necessidade de mobilização dos proprietários na requalificação e reabilitação das habitações dada a existência de edifícios de habitação mistos (propriedade municipal e privada), assim como adequação do investimento no setor orientado para as necessidades das famílias;
- Existência de famílias que necessitam de uma resposta urgente e integrada, nomeadamente núcleos precários e sem-abrigo. Deverá construir-se uma estratégia que responda às necessidades básicas e estruturais, mas, também, de integração social das camadas mais vulneráveis;
- Inexistente oferta de habitações para arrendamento dificulta o acesso à população mais jovem que procura emancipar-se ou estabelecer-se no Concelho, e limita a opção de escolha dos agregados familiares mais carenciados (que não conseguem aceder à banca) no acesso a uma habitação digna;
- População em situação de carência habitacional com baixos rendimentos poderá enfrentar dificuldades de mobilidade dentro do Concelho pela ausência de uma rede de transportes públicos mais musculada, aumentando o risco de exclusão e isolamento social.;
- Forte dinâmica económica do território implica necessidade de respostas habitacionais que acompanhem esse desenvolvimento, sendo urgente converter a dinâmica habitacional atual.

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

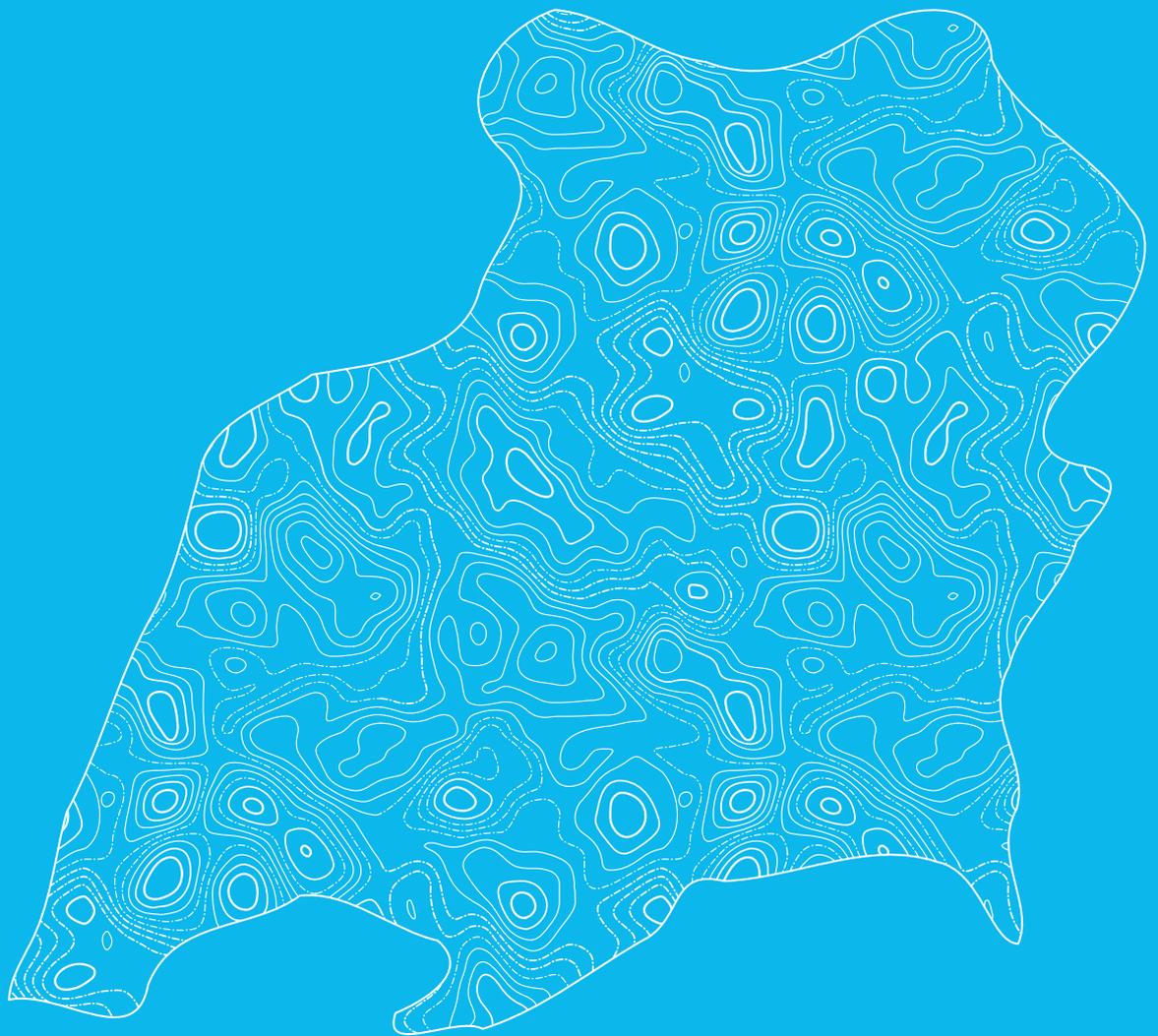
2.5. Linhas prioritárias de intervenção

Partindo do diagnóstico realizado, as prioridades de intervenção são:

- 1- Reabilitação de núcleos urbanos degradados ou em degradação, promovendo a melhoria das condições habitacionais;
- 2- Construção habitacional, privilegiando terrenos municipais, por forma a responder à procura e incapacidade de acesso ao mercado habitacional;
- 3- Aquisição de edifícios para dar resposta à elevada procura, procurando promover a valorização de todo o Concelho e não apenas as zonas *premium* da cidade;
- 4- Qualificação de áreas urbanas especialmente vulneráveis e melhoria da mobilidade promovendo a inclusão e a coesão social;
- 5- Mobilização dos proprietários de fogos e edifícios vagos e devolutos para negociar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado para dinamização do mercado de arrendamento custos controlados.



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



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

De acordo com o diagnóstico realizado é necessário desenvolver uma resposta habitacional digna para 468 famílias, correspondente a 1139 pessoas, sendo que 118 famílias são proprietárias das habitações, 47 estão em regime de cedência, 234 em habitação social, e 44 em habitação ilegal, alojamento não clássico ou sem abrigo, 16 em núcleo precário e 9 em habitação arrendada. Com base na análise das necessidades das famílias sinalizadas, 234 fogos são de habitação social e 118 fogos são de propriedade privada, prevendo-se a reabilitação de 224, e a demolição de 10 fogos de habitação social. As restantes 116 famílias e as 10 que residem em habitação social em edifícios pré-fabricados carecem de habitação nova. Para estas, prevê-se assim a construção de 90 fogos em terrenos municipais, a aquisição de terrenos e construção de 16 habitações para núcleos precários, e de 18 habitações para pessoas singulares, isoladas sem retaguarda, e ainda a aquisição e reabilitação de 2 fogos.

Do ponto de vista estratégico, e em articulação com os objetivos de desenvolvimento do território, pretende-se desenvolver um conjunto de ações que promovem a reabilitação de tecidos urbanos degradados ou em degradação, a qualidade de vida da população e a dinamização do mercado habitacional, de acordo com a dinâmica demográfica do Concelho e as necessidades da população, garantindo a modernização das infraestruturas urbanas e a qualificação de áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão social. Para o efeito e com recurso aos apoios criados pelo IHRU, objetiva-se uma integração das famílias de forma dispersa pelo Concelho, assente sempre numa lógica de transição, esperando que, num futuro desejado os agregados possam estar em condições de acesso ao mercado imobiliário.

O contexto de pandemia atual impactará, necessariamente, nas condições habitacionais das famílias, prevendo-se a necessidade de uma adaptação das respostas à conjuntura económica e dinâmicas sociodemográficas. Esta estratégia assenta assim em três pilares fundamentais, como a Reabilitação do Parque Habitacional (pela nova construção e reabilitação do Parque Habitacional existente), as rendas reduzidas ou aquisição de imóveis construídos com custos controlados e o arrendamento das habitações para capacitação social, promovendo o caráter transitório da habitação municipal.

A situação financeira do Município constitui um desafio à resolução destas necessidades. O pagamento da dívida implica constrangimentos financeiros por décadas que impossibilitam que o Município per si possa responder às necessidades habitacionais do Concelho, designadamente na construção de nova habitação social.

Além de sanar as carências habitacionais das famílias mais vulneráveis, objetiva-se promover o investimento económico e a fixação de população no território, com vocação para a população jovem e capital humano qualificado.



As questões da pobreza e da exclusão social estão presentes na sociedade atual e, por isso, com reflexo necessariamente no contexto educativo, influenciando o seu funcionamento, o sucesso e a qualidade do sucesso e das aprendizagens das crianças e jovens.

Para vários autores, o conceito de exclusão está associado à impossibilidade de usufruir plenamente da cidadania, nas suas várias dimensões: económica (privações múltiplas), social (fragilidade de laços sociais), cultural (dificuldade de integração e de acesso à cultura), patológica (doença mental) e por comportamentos autodestrutivos.

O Município, ao longo dos anos, tem vindo a implementar medidas que visam criar as condições para a integração social e escolar dos alunos, o combate ao insucesso e abandono escolar precoce. Dessas medidas destacam-se:

- Concessão de refeições escolares gratuitas às crianças e alunos, desde a educação pré-escolar até ao ensino secundário;
- Empréstimo e/ou participação nos manuais escolares e fichas de atividades para os alunos do ensino básico e secundário - medida que terminou com a implementação da medida de política pública;
- Distribuição gratuita de fruta escolar aos alunos do 1º ciclo da rede pública;
- Construção do Projeto Educativo Municipal, envolvendo toda a comunidade educativa, assente em 3 eixos de intervenção estratégica: Cidadania; Conhecimento e Emprego e Empreendedorismo. Anualmente, é consensualizado e executado um plano de atividades dirigido a toda a comunidade educativa onde se destaca: O Concerto Municipal de Flautas; Atividade Património, Arte e Cultura, Assembleias Municipais de Jovens, Encontros, Seminários, Formações, Torneios desportivos interescolas, entre outras;
- Plano Integrado e Inovador de Combate ao Insucesso Escolar, no terreno desde 2018, que integra uma equipa multidisciplinar de 10 técnicos das áreas da psicologia, serviço social, terapia da fala e ciências da educação. Esta equipa intervém particularmente com a escola e os seus docentes, junto das crianças, alunos, famílias e comunidade. Tem por principal objetivo detetar e acompanhar crianças e alunos e famílias evitando o insucesso escolar, o desinteresse, o abandono escolar e outros fatores de risco social. No âmbito deste projeto, foram instaladas e estão em funcionamento 4 Salas do Futuro ou Laboratórios de aprendizagem nas 4 escolas do 2º e 3º ciclos do Concelho. No âmbito das ciências experimentais, foram equipados os laboratórios das escolas básicas do 1º ciclo.
- A situação de pandemia da COVID-19 trouxe novos desafios às escolas e aos alunos com o ensino à distância. O Município atribuiu apoio financeiro às escolas da rede pública para aquisição de equipamentos informáticos para a escola e alunos.

- Desde o ano letivo de 2018/2019 que o Município retomou a promoção das Atividades de Enriquecimento Curricular em parceria com os Agrupamentos de Escolas. A aposta nestas atividades tem sido contínua e em 2019/2020 os técnicos voltam a ser contratados pelo Município para as áreas:
 - Atividade Física e Desportiva introduzindo a ginástica Artística e Acrobática em parceria com o AcroClube da Maia;
 - Música
 - Expressão Dramática
 - Inglês
 - Robótica
 - Xadrez
- Todos os estabelecimentos de educação pré-escolar oferecem as Atividades de Animação e Apoio à família, com o objetivo de apoiar as famílias na conciliação da vida profissional e familiar;
- O passe dos alunos do ensino básico que residem a mais de 3 km da escola é gratuito, sendo ainda apoiado, no âmbito da Ação Social Escolar, aos alunos que residem entre os 2200 m e os 3 km;
- Lançamento da Academia Profissional. A academia será um espaço adequado à criação de respostas de ensino e formação profissional, respondendo às necessidades das empresas, dos trabalhadores e da população que pretendem ingressar no mercado de trabalho;
- Requalificação e manutenção do parque escolar de forma a garantir as melhores condições físicas para o processo de ensino e aprendizagem;
- Apoio nas modalidades de desporto escolar;
- Rácio de Pessoal não docente para além do determinado na lei, para responder de forma mais personalizada, às necessidades dos alunos e do funcionamento das escolas;
- Articulação permanente com as escolas e comunidade educativa para responder às solicitações da população escolar, aos desafios do sistema educativo, sempre numa perspetiva de trabalho articulado e em rede.

O Município está plenamente comprometido com o bem-estar de todos, pretendendo contribuir para a melhoria do bem-estar social, do bem-estar físico, psíquico e económico do indivíduo inserido na família e na comunidade.

Na promoção do objetivo estratégico de promoção da melhoria do serviço público na área de ação social, almeja-se um melhor acesso a bens e serviços. No âmbito do desenvolvimento de uma política de maior proximidade aos Municípios e, conseqüente, acessibilidade aos serviços de apoio a capacitação social destacam-se também um conjunto de medidas:



- **Balção social único** - Através de um serviço de proximidade, é objetivo garantir soluções integradas para famílias em situação de vulnerabilidade económica e social, otimizando recursos, reduzindo o tempo de espera na resposta aos problemas identificados. Este serviço visa o desenvolvimento de ações de acompanhamento dos Municípios com o objetivo de promover a sua autonomia e inserção social e profissional, as quais compreendem a elaboração de projeto de vida e inserção profissional;
- **Gabinete de Apoio à Vítima de Paços de Ferreira** - APAV - O gabinete presta apoio emocional, psicológico, jurídico e social a vítimas de violência e de crime, bem como aos seus familiares e amigos;
- **Comissão de Proteção de Criança e Jovens** - CPCJ - Visa a promoção dos direitos da criança e do jovem, bem como a prevenção de situações que possam afetar a sua segurança, saúde, formação, educação ou desenvolvimento integral;
- **Gabinete de Psico-Oncologia** - O Gabinete de Psico-Oncologia resulta de um protocolo estabelecido entre a Câmara Municipal de Paços de Ferreira e a Liga Portuguesa Contra o Cancro, permitindo a realização de sessões de psicoterapia individual e o acompanhamento a doentes oncológicos e seus familiares numa fase da sua vida de maior fragilidade psicológica;
- **Promoção da Saúde Oral** - Esta medida resulta de uma parceria com a CESPU, Cooperativa de Ensino Superior Politécnico e Universitário, CRL, e consiste no encaminhamento de crianças, jovens, adultos e séniores, pertencentes a agregados familiares identificados com carência económica, para tratamento dentário, a custo reduzido e com transporte gratuito;
- **A Unidade Móvel – Saúde em Movimento** - Desenvolve o seu trabalho em três áreas distintas e complementares: prevenção e vigilância da saúde, promoção do bem-estar e apoio e acompanhamento social. O público-alvo desta Unidade Móvel é constituído por pessoas em situação de isolamento social, pessoas com elevado grau de dependência, pessoas idosas, pessoas em idade ativa com patologias e cuidadores informais, pertencentes ao Concelho de Paços de Ferreira;
- **Acompanhamento Cuidadores Informais** - O acompanhamento dos cuidadores informais, no âmbito da Unidade Móvel – Saúde em Movimento, tem como finalidade perceber e apoiar nas necessidades inerentes aos responsáveis pelo acompanhamento dos Municípios, assim como, à pessoa cuidada sem capacidade para uma vida autónoma e independente;
- **Casa de Transição de Arreigada** - É um projeto piloto desenvolvido no sentido de acompanhar de perto as pessoas que se encontram em condição de sem abrigo, ligados aos contextos sociais de origem, às dificuldades no contexto familiar e profissional, aos percursos associados a consumos de droga e

álcool, tal como a perceção dos processos de rutura familiar e conjugal como parte integrante da sua condição de sem-abrigo. Os Munícipes que se encontram na Casa de Transição de Arreigada, têm sido acompanhados, para além da atribuição de um abrigo, na procura ativa de emprego e formação no acompanhamento clínico, marcando consultas, acompanhando as mesmas, dando apoio psicológico, adquirindo medicação, dando sempre prioridade ao desenvolvimento diário de competências sociais, nas regras de convivência, de partilha de espaços comuns, bem como o desenvolvimento, promovendo um trabalho de proximidade na retaguarda familiar;

- **Projeto Habilit'arte** - Prende-se com intervenções, junto de comunidades que residem no Parque habitacional do Município, moradores de Modelos, Arreigada, Boavista e Penamaior (EHS), e consubstancia-se na capacitação social; mediação familiar; gestão de conflitos; ações de sensibilização para a manutenção e cuidados na gestão e manutenção do parque habitacional;
- **Projeto CLDS 4G “Guerreiros a Capacit@r”**: Promove a procura ativa de emprego; Atendimento, capacitação e encaminhamento de Munícipes para ofertas de trabalho, com o objetivo de inserção profissional; Acompanhamento/Orientação de situações já encaminhadas para entidades empregadoras e formativas; Realização de Passaportes de Competências;
- **Percursos (De)talhados - Programa Escolhas 8.ª Geração**: Integração da população alvo (comunidade de etnia cigana e população residente no conjunto habitacional de Arreigada) através da realização de várias atividades que visam a promoção e o desenvolvimento de competências individuais e coletivas, nomeadamente articulação e mediação família e escola.

Entre os principais objetivos definidos em Plano Diretor Municipal, Plano Estratégico Municipal e Área de Reabilitação Urbana de Paços de Ferreira destacam-se com consequências mais diretas na habitação:

- O reforço da compatibilidade dos usos industriais e de armazenagem com a função residencial, aumentando a qualidade de vida e bem-estar dos seus habitantes, numa lógica de promoção de cidades mais compactas, privilegiando um uso mais eficiente do solo, menores deslocações dos seus habitantes e uma oferta de maior qualidade e mais racional de serviços públicos e coletivos;
- O fortalecimento da mobilidade inter e intramunicipal, no sentido de reforçar a inclusão social, a qualidade de vida e a coesão territorial;
- A consolidação de uma centralidade urbana qualificada e sustentável capaz de apoiar um processo de desenvolvimento integrado com elevados padrões de qualidade, promovendo a longo prazo o papel de destaque nacional e internacional da atividade económica do território.



Além destas, de acordo com a auscultação no terreno, poderá fazer sentido um enfoque na promoção da reocupação do edificado/frações desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento e atraindo novos públicos. A este nível destaca-se de facto um elevado número de lojas que eram construídas no rés-do-chão das habitações e que atualmente se encontram desocupadas. Assim, uma das opções estratégicas que tem vindo já a ser desenvolvida pela Câmara Municipal nos últimos anos, e à qual se pretende dar continuidade com recurso ao Programa 1º Direito passa pela reabilitação destas lojas para criação de apartamentos.

A promoção da equidade social e da coesão territorial implica, necessariamente, responder às necessidades habitacionais diagnosticadas, intimamente associadas a situações de insalubridade e precariedade.

Assim, privilegia-se a construção de habitação para dar resposta à elevada procura, tendo em conta o número de famílias em situação de carência habitacional e a oferta disponível no Concelho, nomeadamente no parque de habitação social. Nesta solução habitacional será fundamental obedecer às orientações do PDM, de modo a ir ao encontro dos seus objetivos, privilegiando a equidade territorial sem descuidar as expectativas e aspirações das famílias a realojar, garantindo a qualidade das construções, suas envolventes urbanísticas, e potenciar a mobilização de novos investimentos para o território.

Em simultâneo, a reabilitação ocupará destaque nas soluções propostas no âmbito dos conjuntos de habitação social que requerem intervenção.

Em simultâneo, reconhece-se a importância da mobilização dos proprietários de edifícios devolutos que possam colocar as suas propriedades no mercado de arrendamento acessível. Estes irão beneficiar, por exemplo, de condições especiais específicas que visem a segurança e o benefício do arrendatário.

Tendo em conta esta realidade, poderá ser uma oportunidade para o Município a implementação de soluções de aquisição com vantagens associadas, nomeadamente:

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

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

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

- **Imposto Municipal sobre imóveis (IMI)** – Isenção por um período de 5 anos, prorrogável por mais 5 anos a contar da data de conclusão da ação de reabilitação. Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto Municipal sobre Imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.

- **Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)** – Isenção na 1ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente. São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ‘área de reabilitação urbana’.

- **Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS)** – São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação.

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

- **Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC)** – Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou Benefícios Fiscais 2014 mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF.

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.



- **Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)** - Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definido em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU.

Em obras de reabilitação a ARU refere os seguintes incentivos:

- **Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)** - Isenção de IMI, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação, dos prédios ou frações autónomas, situados na ARU de Paços de Ferreira e Freamunde, e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana comprovadamente iniciadas a partir da data da aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.
- **Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)** - Isenção de IMT na primeira transmissão onerosa os prédios ou frações autónomas reabilitadas, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente situado em áreas de reabilitação urbana aprovadas e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana, comprovadamente iniciadas a partir da data de aprovação da ARU e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

No âmbito da ARU e do PARU, a Câmara Municipal tem apostado nos anos mais recentes na regeneração/reestruturação dos centros das cidades de Paços de Ferreira e Freamunde, e tem atualmente 70% de obra executada, continuando a levar a cabo a transformação das cidades.

Orientada para a importância de atrair população, nomeadamente, população jovem, a autarquia tem vindo a tomar um conjunto de medidas com impacto no mercado habitacional, nomeadamente através da aplicação da taxa mínima de IMI, revisão dos coeficientes de localização e isenção das taxas para os jovens na construção de casa própria.

3.2. Ordem de prioridade das soluções habitacionais

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

Tabela 18 - Soluções previstas no 1º Direito por ordem de prioridade

RESPOSTA	MEDIDA	DIAGNÓSTICO
Prioridade 1 - Reabilitação	Reabilitação de prédios ou de frações para habitação;	<ul style="list-style-type: none"> • “...famílias têm uma forte ligação à casa e freguesia de residência, não equacionam a hipótese de a abandonar, sujeitando-se a situações precárias.” • “Do total de famílias isoladas identificadas, 42% têm mais de 65 anos, revelando a necessidade de atentar às questões de mobilidade e acessibilidade no desenho das soluções habitacionais.” • “Apesar de concentrarem mais famílias em situação de carência, estas freguesias dispõem de vários serviços e equipamentos...foi possível verificar que na generalidade têm facilidade em deslocar-se aos serviços que beneficiam, nomeadamente segurança social e cantina social...” • “...necessidade de reabilitação ao nível de coberturas e paredes e em alguns casos, das acessibilidades e instalações que não se coadunam com a população residente, colocando dificuldades às pessoas mais velhas e com mobilidade reduzida.” • “...33% do Parque Habitacional tenha mais de 40 anos.” • “Nos núcleos de habitação social...verificam-se sobretudo constrangimentos de mobilidade associados à inexistência ou não funcionamento dos elevadores, estando o acesso às habitações limitado por escadas...” • “No caso dos conjuntos de habitação social existentes, apesar da questão manifesta de patologias construtivas significativas, não poucas vezes consequência dos métodos e qualidade construtiva aquando da sua edificação e da complexidade acrescida na intervenção...a opção mais racional será a consolidação e requalificação destes conjuntos, otimizando recursos materiais e financeiros.” • “...outro dos principais constrangimentos associados à dinâmica do Parque Habitacional diz respeito às acessibilidades seja no acesso às habitações e mobilidade no interior das mesmas, seja no acesso aos bens e serviços das áreas mais distantes dos núcleos urbanos, transformando-se num fator inibidor da inclusão e coesão territorial e social.”



RESPOSTA	MEDIDA	DIAGNÓSTICO
Prioridade 2 – Construção	<p>Autopromoção⁴ (por parte do beneficiário direto).</p> <p>Construção de prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis no programa 1.º Direito.</p> <p>Construção de equipamento complementar.</p>	<ul style="list-style-type: none">• “... conjunto de pré-fabricados erguidos, há quase três décadas. Apresenta graves deficiências construtivas básicas, desde o saneamento, isolamento e desgaste das infraestruturas.”• “Estas condições expõem os fogos a condições de insalubridade, nomeadamente, ao nível da manutenção das condições de higienização e controlo da presença de roedores.”• “O que ressalta da análise é a total inadequação das condições das construções e a ausência de condições de habitabilidade, que são ostensivamente indignas para qualquer pessoa.”• “...mantendo-se a população residente em números constantes, destacando-se inclusive um crescimento nos últimos três anos.”
Prioridade 3 – Aquisição de edifícios	<p>Aquisição e reabilitação ou construção de equipamento social funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional.</p> <p>Autopromoção.⁴</p>	<ul style="list-style-type: none">• “Desfasamento entre a oferta e a procura, a capacidade financeira das pessoas e os preços elevados e desproporcionados, mesmo em relação à qualidade da habitação.”• “...famílias que vivem em regime de cedência de habitação, em contexto de disfunção familiar, e risco de despejo.”• “...condições de alguns edifícios com graves problemas ao nível de paredes em mau estado, fraca qualidade de construção a par dos alojamentos não clássicos, onde residem os núcleos degradados (comunidade cigana).”• “...a análise de terreno revela ainda a urgência em habitação disponível e preços comportáveis para a população ativa e jovem do Concelho. Inclusivamente as empresas, que poderão encontrar dificuldade em encontrar mão de obra local, sobretudo qualificada...”

⁴ Promoção realizada pelo próprio agregado elegível ao abrigo do 1.º Direito, através de empreitada contratada diretamente pelo mesmo, para construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada.

3.3. Instrumentos de apoio em articulação com políticas setoriais

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

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

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

Tabela 19 - Pilares e medidas ENH

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

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

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

Os instrumentos que integram a **NGPH**:

- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
- Programa Porta de Entrada
- Programa de Arrendamento Acessível



- Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial
- Da Habitação ao Habitat
- Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração
- Alterações legislativas ao arrendamento urbano

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

Tabela 20 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH

CARÊNCIAS HABITACIONAIS	INSTRUMENTO	DEFINIÇÃO
<p>Atualmente, estão sinalizadas no Concelho 468 famílias, correspondente a 1139 pessoas em situação de carência habitacional</p> <p>As principais fontes de rendimento dos elementos que compõem estas famílias dizem respeito a prestações sociais, nomeadamente RSI (Rendimento Social de Inserção), pensão de invalidez e complementos.</p> <p>Elevada percentagem de pessoas em situação de desemprego (30%).</p> <p>A maioria das famílias reside em habitação social (50%), seguindo-se as famílias em habitação privada (25%). Destaca-se ainda que 10% residem em regime de cedência de habitação por parte de amigos ou familiares.</p> <p>24 Famílias identificadas residem em alojamento não clássico e 18 sem-abrigo (teto vulnerável).</p> <p>Além da carência financeira, transversal às famílias sinalizadas, 392 famílias estão em insalubridade e insegurança, destacando-se razões ligadas ao estado das coberturas e isolamento térmico.</p> <p>Atualmente os agregados compostos por um adulto, cujo rendimento corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo, não conseguem ter acesso a financiamento bancário para compra de casa em nenhuma das tipologias.</p>	<p>1º Direito</p>	<p>Promove o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.</p>

CARÊNCIAS HABITACIONAIS	INSTRUMENTO	DEFINIÇÃO
Não se Aplica.	Programa Porta de Entrada	Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excepcional.
Fraco mercado de arrendamento dificulta o acesso à habitação no Concelho principalmente a população mais jovem que procura emancipar-se e dos agregados que não conseguem aceder a crédito bancário. O principal fator que leva os agregados familiares a pedir auxílio em matérias de habitação prende-se sobretudo com a incapacidade financeira.	Programa de Arrendamento Acessível	Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados.
Elevada procura. Escassa oferta de habitação para arrendamento.	Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial	Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.
O mercado de arrendamento é escasso atualmente. Importância de mobilizar os proprietários para requalificar os edifícios imputando vantagens ao arrendamento. Edifícios vagos com potencial de reconversão em função habitacional.	Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração	Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais.



CARÊNCIAS HABITACIONAIS	INSTRUMENTO	DEFINIÇÃO
<p>Importância de mobilizar os proprietários e investidores para a prática de arrendamento a custos controlados.</p> <p>Potencial associado à presença de edifícios vagos dado que de acordo com os últimos Censos, 9,56% dos alojamentos de habitação familiar clássicos estavam vagos e de infraestrutura com potencial de reconversão para fins habitacionais (salões de exposição de mobiliário).</p>	Alterações legislativas ao arrendamento urbano	Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.
Não se Aplica.	Da Habitação ao Habitat	Promove a coesão e a integração socioterritorial dos bairros de arrendamento público com vista à melhoria global das condições de vida dos seus moradores.



3.4. Estimativa financeira de soluções habitacionais identificadas

Tendo em conta o diagnóstico efetuado, as soluções habitacionais passarão, necessariamente, pela criação de uma resposta habitacional a custos controlados e requalificação do Parque Habitacional público e privado, estando orientada para a reabilitação e a construção de edifícios para colocar no mercado de arrendamento. Prevê-se também a mobilização dos proprietários para a reabilitação de edifícios devolutos nos núcleos urbanos que estejam bem servidos de serviços e equipamentos, mas de forma dispersa pelo território.

Mediante a avaliação do potencial de aproveitamento do edificado existente, podem ser ajustadas as necessidades às especificidades das famílias em situação de carência, seja pela questão das acessibilidades, seja em prol de uma melhor integração e coesão social.

A solução de aquisição dependerá da negociação e regularização da propriedade junto dos proprietários, do seu potencial de reabilitação e da sua adequação às necessidades e aspirações das famílias a serem integradas. 10 Habitações sociais devem ser demolidas e reconstruídas dado o avançado estado de degradação.

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

Tabela 21 - Soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1º Direito

Número de famílias	Regime de ocupação	Número de pessoas	Solução	Promotor	
234	habitação social (arrendamento)	472	Construção de 10 fogos (demolição)	Município	
101	proprietários integrados em edifícios de habitação social	346	Reabilitação	Beneficiários diretos	
17	proprietários	45			
10	Habitação social (pré-fabricado para demolição)	27	Construção de 90 fogos em terrenos municipais	Município	
24	alojamento não clássico	52			
18	sem-abrigo (teto vulnerável)	18	Aquisição de terrenos e construção de 34 fogos de habitação social		
16	núcleo precário	37			
7	arrendamento (ação de despejo)	23	Aquisição e reabilitação de 2 fogos		
2	arrendamento (sobrelotação)	12			
2	ocupação ilegal	5			
468		1139			



Das 468 famílias em carência habitacional, 342 evidenciam a necessidade de reabilitação das habitações e 126 famílias necessitam de nova habitação digna. Destas, 10 estão em habitação social, mas devido ao estado de degradação avançado destas habitações, prevê-se a sua demolição e a construção de 90 fogos em terrenos municipais e a aquisição de terrenos para construção de 34 fogos, 16 deles direcionados para núcleos precários e 18 para núcleos isolados sem retaguarda familiar. Prevê-se, ainda, a aquisição com reabilitação de 2 fogos. No âmbito destas intervenções e do realojamento destas famílias, serão praticadas rendas reduzidas.

Não existem, atualmente, fogos de habitação social vagos. No entanto, identificam-se cerca de 2000 fogos vagos no Concelho, de acordo com os últimos Censos, em particular fogos de propriedade privada constituídos por lojas associadas ao comércio de móveis no rés-do-chão dos edifícios. Estes podem constituir-se uma potencial resposta a necessidades habitacionais, cumprindo os objetivos de requalificação urbana do Município. Neste âmbito, reconhece-se, também, a importância do setor imobiliário no Concelho, que contribuiu para que várias famílias investissem em mais do que uma habitação que permanece desocupada, muitas vezes, pensada como alternativa habitacional para os filhos e que, por esse motivo, também não pretendem colocar essa habitação no mercado. Dadas as características semiurbanas, a retaguarda familiar é muito forte na realidade concelhia, sendo necessário um levantamento mais exaustivo do potencial de aproveitamento das infraestruturas existentes. Partindo das necessidades identificadas, propõem-se as seguintes respostas às necessidades das famílias:

- a) Reabilitação da habitação social e alojamentos familiares privados passíveis de recuperação e adaptação;
- b) Construção de habitação social, privilegiando a construção em lotes de propriedade municipal;
- c) Aquisição de fogos/edifícios devolutos para reabilitar e arrendar posteriormente com recurso a programas de arrendamento acessível ou apoiado;
- d) Mobilização de proprietários de fogos devolutos para reabilitar e colocar no mercado de arrendamento a custos acessíveis beneficiando de contrapartidas fiscais e de segurança do arrendatário;

No âmbito do cenário descrito, procedeu-se a uma estimativa financeira que contempla a reabilitação de 224 habitações sociais e de 118 habitações privadas, a nova construção de 90 fogos de habitação social em terrenos municipais, 34 fogos em terrenos a adquirir e a aquisição e reabilitação de 2 fogos, para promoção de rendas adequadas à capacidade financeira das famílias. Dessa forma, estima-se que por parte dos vários promotores seja necessário um investimento total na ordem dos 20 milhões de euros (tabela 22). Note-se que é considerada a reabilitação integral dos alojamentos.

Fora do âmbito do 1º Direito, preferencialmente com recurso a outros programas, prevê-se a promoção de habitação de custos controlados para arrendamento acessível em Freamunde e Paços de Ferreira para venda direcionada para a população jovem, dando continuidade ao conjunto de medidas com impacto no mercado habitacional orientado para o objetivo de fixação de população jovem e capital humano qualificado.

Tabela 22 - Estimativa financeira

Habitação Social Municipal – Reabilitação				
Tipologia	#1 ÁREAS BRUTAS (POR TIPOLOGIA)	UNIDADES	ÁREAS BRUTAS TOTAIS POR TIPOLOGIA (M²)	#3 REABILITAÇÃO € / M²
	m²			236
T1	73	11	803	275 000€
T2	95	85	8075	212 500€
T3	117	108	12636	270 000€
T4	128	17	2176	425 000€
T5	150	3	450	75 000€
áreas exteriores				
Total		224	23690	5 600 000€
				5 600 000 € TOTAL

Habitação Privada em edifícios de habitação social – Reabilitação				
Tipologia	#1 ÁREAS BRUTAS (POR TIPOLOGIA REFERÊNCIA)	UNIDADES	ÁREAS BRUTAS TOTAIS POR TIPOLOGIA (M²)	#3 REABILITAÇÃO € / M²
	m²			222
T1	73	1	73	25 000 €
T2	95	29	2755	725 000 €
T3	117	48	5616	1 200 000 €
T4	128	23	2944	575 000 €
áreas ext.				
Total		101	11388	2 525 000 €
				2 525 000 € TOTAL

Habitação Privada dispersa – Reabilitação				
Tipologia	#1 Áreas brutas (por tipologia referência)	Unidades	Áreas brutas totais por tipologia (m²)	#4 Reabilitação € / m²
	m²			1000
T1	73	7	511	511 000 €
T2	95	4	380	380 000 €
T3	117	6	702	702 000 €
áreas ext.				
Total		17	1593	1 593 000 €
				1 593 000 € TOTAL



Construção 90 fogos Seroa					
Tipologia	#8 ÁREAS BRUTAS (POR TIPOLOGIA REFERÊNCIA)	UNIDADES	ÁREAS BRUTAS TOTAIS POR TIPOLOGIA (M²)	#7 DEMOL.	#2 CONSTRUÇÃO NOVA HABITAÇÃO €/ M²
	m²				
T1	55	38	2090		2 384 690 €
T2	75	40	3000		3 423 000 €
T3	95	12	1140		1 300 740 €
aquisição					
Total		90	6230	129 840 €	7 108 430 €
					7 238 270 TOTAL

Construção 34 fogos (aquisição de terreno)					
Tipologia	#1 ÁREAS BRUTAS (POR TIPOLOGIA REFERÊNCIA)	UNIDADES	ÁREAS BRUTAS TOTAIS POR TIPOLOGIA (M²)	#5 AQUISIÇÃO DE TERRENOS €/ M²	25 CONSTRUÇÃO NOVA HABITAÇÃO €/ M²
	m²				
T0	59	18	1062		1 211 742 €
T1	73	8	440		502 040 €
T2	95	3	225		256 725 €
T3	117	3	285		325 185 €
T4	128	1	128		146 048 €
T5	150	1	150		171 150 €
áreas ext.					
Total		34	2290	257 625 €	2 612 890 €
					2 870 515 € TOTAL

Aquisição e reabilitação				
Tipologia	#1 ÁREAS BRUTAS (POR TIPOLOGIA REFERÊNCIA)	UNIDADES	ÁREAS BRUTAS TOTAIS POR TIPOLOGIA (M²)	#6 AQUISIÇÃO EDIFÍCIOS EXISTENTES €/ M²
	m²			
T1	73			
T2	95			
T3	117	2	234	198 432 €
áreas ext.				
Total		2		198 432 €
				198 432 € TOTAL
REABILITAÇÃO + CONSTRUÇÃO + AQUISIÇÃO C/ REABILITAÇÃO				20 025 217 € TOTAL

- #1 Segundo artigo 4º, da Portaria n.º 65/2019
- #2 Segundo artigo 7º da Portaria n.º 65/2019
- #3 * CRE - Custo estimado Reabilitação, com base em operações similares (valor unitário)
- #4 * CRE - Custo estimado Reabilitação, ponderação com base no valor de #5 (por m²)
- #5 Custo estimado aquisição de terrenos - Análise do intervalo de preços por m² praticados por freguesia e lugar - Paços de Ferreira 2020 (imobiliárias)
- #6 Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos por localização geográfica (INE)
- #7 Custo estimado demolição e trabalhos complementares _ Valor m2 com base em operações similares
- #8 Áreas estimadas dos fogos para novas construções (CMPF)



4. Projeção dos Objetivos: um Futuro Desejado



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

Um futuro desejado prevê o cumprimento dos seguintes objetivos:

- a. Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias;
- b. Reabilitar o Parque Habitacional público;
- c. Promover o mercado de arrendamento no Concelho;
- d. Promover a oferta habitacional a custos controlados;
- e. Promover a mobilidade intraconcelhia;
- f. Atrair população jovem para o Concelho;
- g. Reabilitação do edificado vago com vista à consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes.

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

Tabela 23 - Plano de ação da ELH do Município de Paços de Ferreira

OBJETIVOS	METAS	AÇÕES	INDICADORES	PROMOTOR	CRONOGRAMA					
					2021	2022	2023	2024	2025	2026
A) Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias	Todas as famílias identificadas passam a ter condições dignas de habitação Aumento da oferta de habitação a custos controlados Média de taxas de esforço inferior a 40% de acordo com o Rendimento Mediano Bruto Declarado deduzido do IRS liquidado mensal (581,5 €).	Construção ou aquisição de edifícios para reabilitação e posterior arrendamento Atrair investimento privado para reabilitação do edificado e posteriormente colocar a habitação no mercado de arrendamento a custos controlados.	% de diminuição dos pedidos de habitação social % de fogos de habitação social que reúnem condições de habitação digna Nº de edifícios construídos/adquiridos € de investimento privado na habitação	Câmara Municipal Investidores Proprietários						

OBJETIVOS	METAS	AÇÕES	INDICADORES	PROMOTOR	CRONOGRAMA					
					2021	2022	2023	2024	2025	2026
B) Reabilitar o Parque Habitacional público	Melhoria das condições de habitabilidade e manutenção do parque de habitação social Melhoria da perceção das condições habitacionais	Reabilitação dos fogos de habitação social atendendo às necessidades das famílias	Nº de edifícios reabilitados	Câmara Municipal						
C) Promover o mercado de arrendamento no Concelho	Valor médio das rendas ajustado a uma taxa de esforço inferior a 40% de acordo com o Rendimento Mediano Bruto Declarado deduzido do IRS liquidado Aumento do nº de fogos para arrendamento (rendas reduzidas)	Mobilização dos proprietários para reabilitar as habitações e aplicação de rendas a custos controlados a longo prazo Atração de investimento privado para reabilitação do edificado e colocação de habitação no mercado de arrendamento a custos controlados Construção e aquisição de fogos para arrendamento	Nº de novas habitações para arrendar/ano Nº de novos contratos de arrendamento (rendas reduzidas) Aumento de 20% de fogos no disponíveis no mercado para renda acessível promovida por proprietários Nº de fogos construídos / adquiridos para arrendamento	Câmara Municipal Proprietários Investidores						
D) Promover a oferta habitacional a custos controlados	Aumentar a oferta de habitação ajustada à capacidade financeira das famílias de classe média Promoção de Paços de Ferreira como alternativa habitacional mais eficiente	Criação de bolsa habitacional para dar resposta à elevada procura sentida por parte de agregados jovens que procuram emancipar-se (construção nova a custos controlados) Fomentar e divulgar a marca do Concelho como alternativa habitacional mais sustentável para núcleos familiares jovens	Nº de fogos no mercado a custos controlados Aumento da procura habitacional no Concelho por parte de população jovem	Câmara Municipal Investidores						

OBJETIVOS	METAS	AÇÕES	INDICADORES	PROMOTOR	CRONOGRAMA					
					2021	2022	2023	2024	2025	2026
E) Promover a mobilidade intraconcelhia	Adoção de padrões de mobilidade urbana mais seguros e sustentáveis	Consolidação da rede de transportes de acordo com as necessidades da população residente	Valor (€) de investimento na melhoria da rede de transportes	Câmara Municipal						
	Consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas, equipamentos e serviços	Contenção da edificação dispersa Modernização das infraestruturas	Perceção de maior mobilidade por parte da população residente	Investidores						
F) Atrair população jovem para o Concelho	Aumento de população jovem em idade ativa	Construção de habitação a custos controlados para venda	% de jovens em idade ativa no Concelho	Câmara Municipal						
		Promoção de habitação a preços acessíveis junto das áreas empresariais	Nº de fogos construídos Nº de fogos vendidos	Investidores						
G) Reabilitação do edificado vago com vista à consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes	Aquisição e reconversão de edifícios vagos e devolutos (lojas) para colocação no mercado	Levantamento do nº de edifícios devolutos no território (lojas) com potencial de reconversão em apartamentos	Valor (€) de investimento na reabilitação	Câmara Municipal						
	Requalificação das zonas urbanas históricas e do património edificado	Aquisição de edifícios vagos Mobilização dos proprietários para reverter edifícios para fins habitacionais	Nº de edifícios intervencionados Nº de habitações novas reconvertidas		Proprietários					
	Consolidação de núcleos urbanos compatíveis com áreas empresariais com potencial de atração de novos serviços	Atração de investimento privado para reabilitação do edificado e colocação de habitação no mercado de arrendamento a custos controlados	Nº de novos equipamentos Nº de habitações intervencionadas/reabilitadas	Investidores						
	Melhoria da perceção das condições habitacionais	Contenção da edificação dispersa								

 As ações previstas para 2021 serão de planeamento e organização dos estudos e projetos relativos às atividades referidas.



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

OBJETIVO	SOLUÇÃO	2022	2023	2024	2025	2026
A B	Reabilitação de 224 fogos de habitação social	T1: 11 T2: 14 T3: 35 T4: 14 -	- T2: 44 T3:44 - -	T2: 27 T3: 29 T4: 3 T5: 3		
Estimativa (€)		1 850 000 €	2 200 000 €	1 550 000 €	0 €	0 €
A C G	Reabilitação de 101 fogos privado em edifícios de hab. social	T1: 1 T2: 14 T3: 33 T4: 14 -		- T2: 15 T3: 15 T4: 9 -		
Estimativa (€)		1 550 000 €	0 €	975 000 €	0 €	0€
A	Reabilitação de 17 fogos privados	T1:7 T2: 4 T3: 6				
Estimativa (€)		1 593 000 €	0 €	0 €	0 €	0€
A C	Construção de 90 fogos de habitação social	Demolição de 10 fogos	T1: 19 T2: 20 T3: 6	T1: 19 T2: 20 T3: 6		
Estimativa (€)		129 840 €	3 554 215 €	3 554 215 €	0 €	0€
A C	Construção de 34 fogos de habitação social	Aquisição de terrenos	0: 9 T1: 4 T2: 1 T3: 2 T4: 1 -	T0: 9 T1: 4 T2: 2 T3: 1 - T5:1		
Estimativa (€)		257 625 €	1 305 304 €	1 307 586 €	0 €	0€
A C G	Aquisição e reabilitação de 2 fogos	T3: 2				
Estimativa (€)		198 432 €	0 €	0 €	0 €	0€
TOTAL		5 578 897€	7 059 519 €	7 386 801 €	0 €	0€

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

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

O processo de avaliação será interno e externo. Ao nível interno, o Executivo Municipal, as equipas de Ação Social, Habitação, Urbanismo e Planeamento do Território assumirão o processo de acompanhamento e avaliação. Ao nível externo conta-se com o IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.

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

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

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

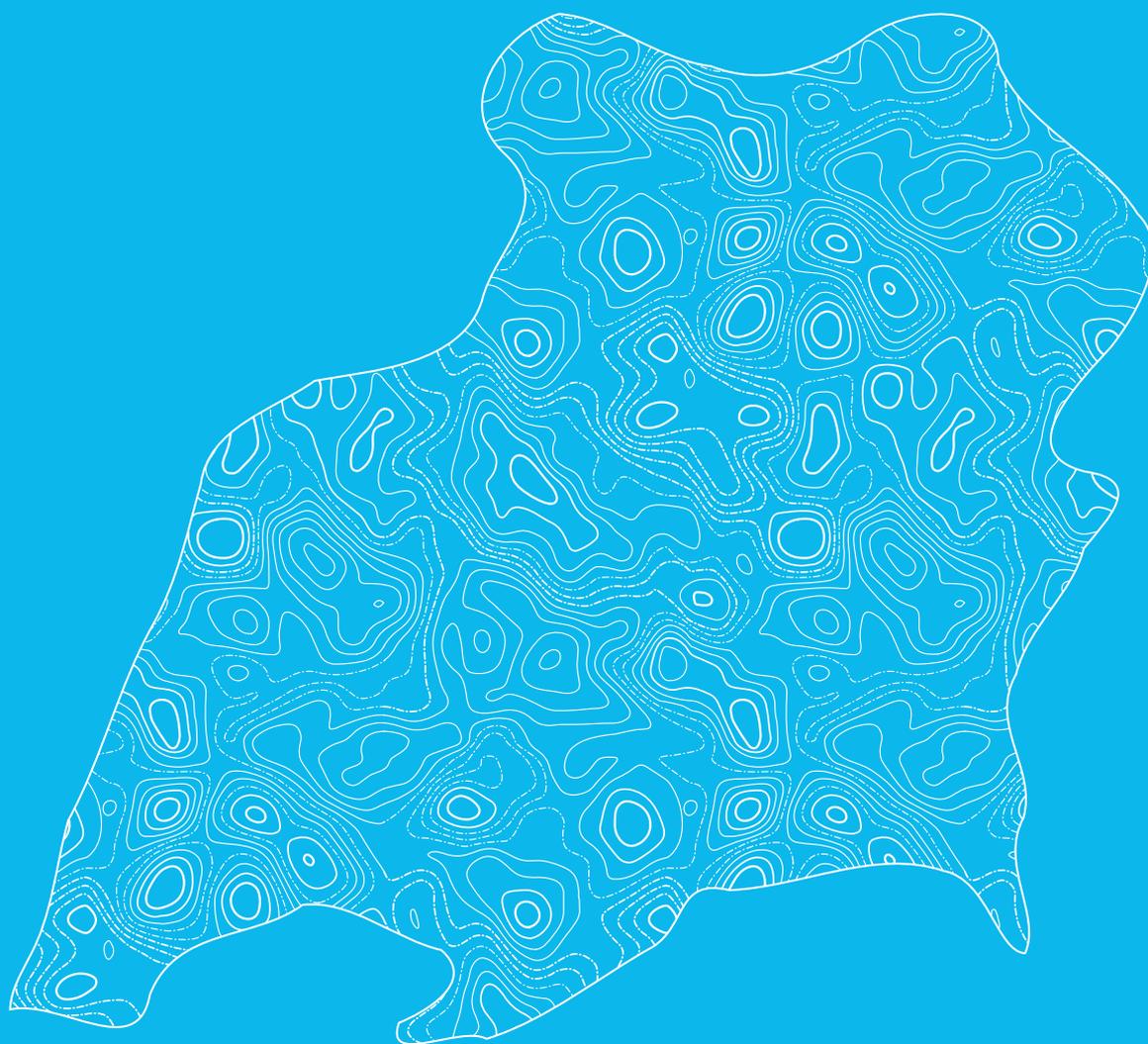
A avaliação ex-post implicará:

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

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

Este estudo foi desenvolvido anteriormente ao contexto de pandemia COVID-19, que vem reforçar e intensificar a importância da habitação como condição de dignidade e unidade social. Não sendo possível a sua medição, estima-se que esta circunstância seja de impacto social muito elevado, pelo que a implementação da Estratégia Local de Habitação implicará necessariamente uma reavaliação das situações de carência no território e uma reestruturação dos recursos disponíveis para a sua resolução.

5. Enquadramento das Medidas do Programa 1^o Direito



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

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

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

- a) A aquisição de terrenos e a construção ou aquisição de prédios habitacionais destinam-se a assegurar uma habitação adequada noutra local às pessoas e agregados, identificados em levantamento efetuado pelo Município, e está assegurada a demolição de todas as construções não licenciadas aquando da respetiva desocupação;
- b) A intervenção de reabilitação insere-se em processo de legalização das construções que faculta aos respetivos moradores o acesso a uma habitação adequada, podendo aplicar-se, em caso de expropriação pelo Município, o financiamento de soluções habitacionais especiais⁵.

As despesas elegíveis previstas são:

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

⁵ No caso de soluções habitacionais de reabilitação, de aquisição e reabilitação ou de aquisição de terrenos e construção no âmbito dos artigos 11.º e 12.º, as percentagens máximas de comparticipação são acrescidas em 10 % e o empréstimo pode ter por objeto a totalidade da parte não comparticipada do financiamento.

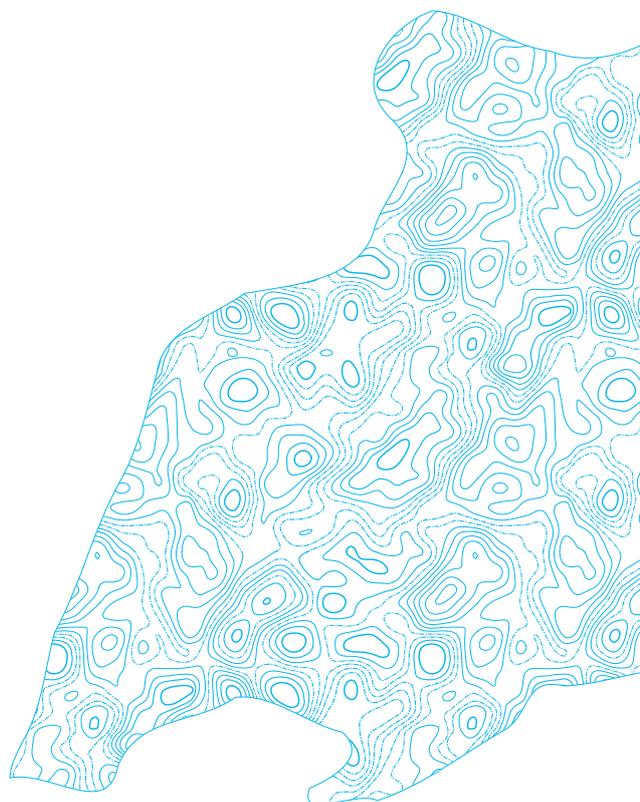
As despesas referidas incluem o valor do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) aplicável, salvo no caso de a entidade financiada poder exercer o direito à sua dedução.

6. Linhas de financiamento e comparticipações da ELH do Município de Paços de Ferreira

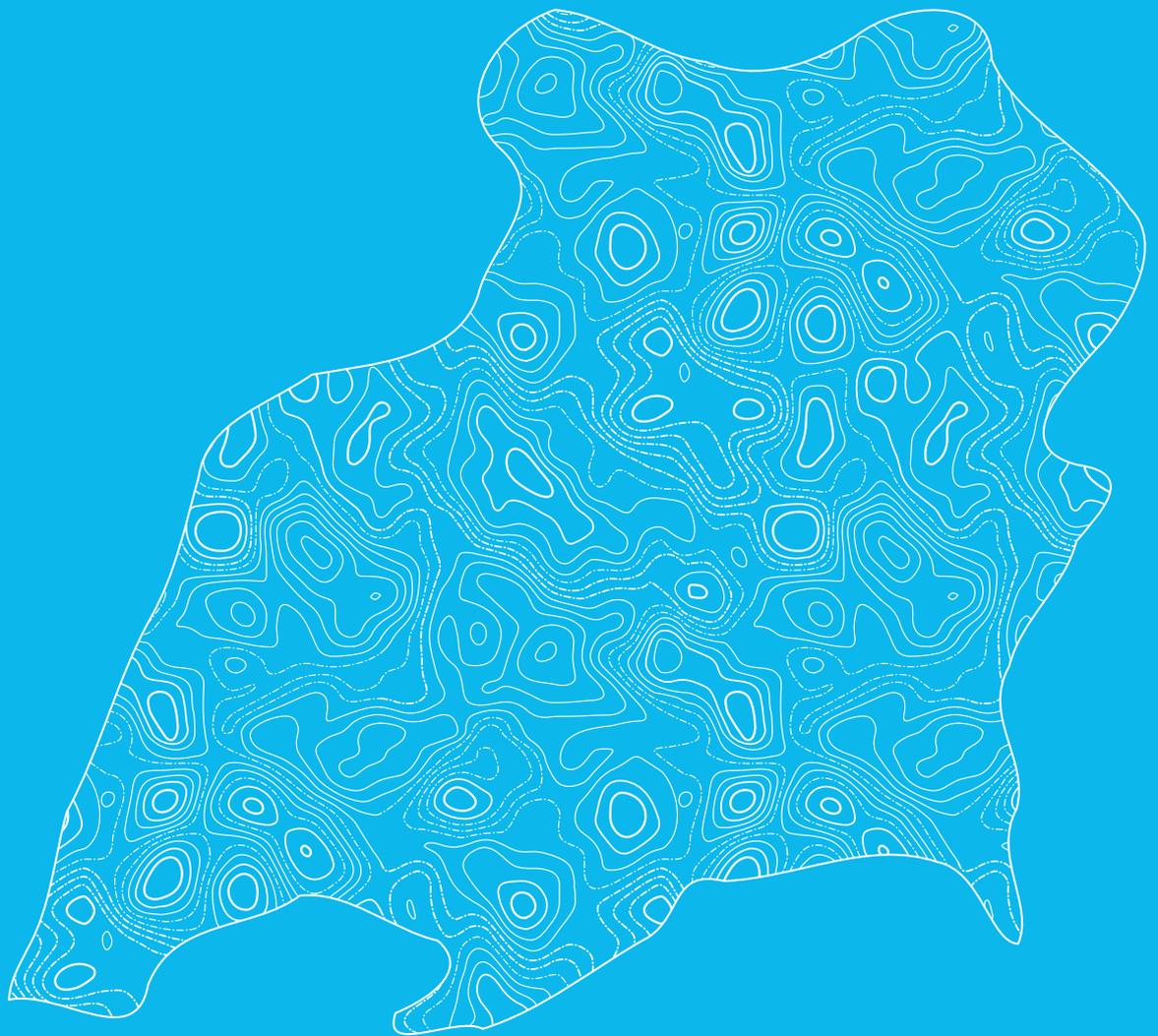


Tabela 25 - Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito

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



7. Notas Finais



Notas finais

1. As comparticipações relativas a reabilitação, construção ou aquisição reportam-se exclusivamente à parte das despesas elegíveis relativa às frações habitacionais e áreas habitacionais dos prédios, tal como definido nas alíneas l) a o) do artigo 4.º, que se destinem a habitação própria e permanente, arrendamento apoiado, renda condicionada, rendas reduzidas por efeito de programas especiais ou propriedade resolúvel, sendo o respetivo montante calculado com base na parcela do total das despesas elegíveis proporcional àquelas áreas, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
2. No caso de unidades residenciais, são consideradas para efeito de comparticipação as despesas elegíveis relativas à totalidade da área do prédio ou da fração destinadas às mesmas, tal como definido na alínea q) do artigo 4.º
3. Para efeito do cálculo das comparticipações às áreas habitacionais, a parcela das despesas com obras e equipamentos destinados a conferir aos prédios e às habitações as condições de cumprimento das normas técnicas de acessibilidade e de soluções de sustentabilidade ambiental é acrescentada na totalidade ao correspondente valor de referência, até ao máximo de 10 % do valor total da empreitada de construção ou de reabilitação, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
4. No caso de intervenções de reabilitação, apenas são comparticipáveis as despesas relativas a soluções de eficiência energética que permitam um aumento da classe energética, certificada antes das obras, em, pelo menos, dois níveis.
5. Com exceção do apoio ao arrendamento para subarrendamento, quando haja lugar à aplicação conjugada de duas ou mais majorações da comparticipação, a percentagem total dessas majorações não pode ser superior a 25 %.

8. Anexos



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

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

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



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

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

- h) Princípio da perequação, pelo qual o Município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito e para efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito;
- i) Princípio da reabilitação do edificado, segundo o qual o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos;
- j) Princípio do incentivo ao arrendamento, no sentido de que o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento;
- k) Princípio das acessibilidades, de acordo com o qual as obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados a habitação devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade, exigíveis nos termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma;
- l) Princípio da sustentabilidade ambiental, segundo o qual, na promoção das intervenções de reabilitação e de construção apoiadas ao abrigo do 1.º Direito, são de adotar equipamentos, tecnologias e ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, otimizar os consumos e favorecer a sustentabilidade energética e hídrica.”



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

927 525 544 / 918 529 932

www.valeconsultores.pt

RELATÓRIO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE PAÇOS DE FERREIRA