MUNICIPIO DE BOTICAS
CÂMARA MUNICIPAL
Departamento de Administração Geral
Presente em Reunião de 17 MAR 2022
O Diretor de Departamento,
(Dr. Manuel A. S. Barreira)

Estratégia Local de Habitação do Município de **Boticas**

Fevereiro de 2022

BOTICAS
CÂMARA MUNICIPAL

Índice

MUNICIPIO DE BOTICAS
CÂMARA MUNICIPAL
Departamento de Administração Geral
Presente em Reunião de 17 MAR 2022
O Diretor de Departamento,
(Dr. Manuel A. S. Barreira)

P.

01. Introdução 8

1.1. Enquadramento 10
1.2. Objetivos de trabalho 11
1.3. Metodologia 13

02. Diagnóstico global atualizado das carências habitacionais 16

2.1. **Caraterização do parque habitacional** 17
2.1.1. O Parque Habitacional 17
2.1.2. Análise das áreas habitacionais mais desfavorecidas 25
2.1.3. Fatores relevantes no desenho da Estratégia Local de Habitação 27
2.1.4. Síntese 32
2.2. Oferta e procura 33
2.2.1. Descrição da dimensão da oferta 33
2.2.2. Oferta habitacional em Boticas 44
2.2.3. Avaliação da procura 45
2.2.4. Síntese 50
2.2.5. Desafios/Oportunidades 50
2.3. **Carências Habitacionais e Dificuldades de acesso à habitação** 51
2.3.1. Situações de carência habitacional 51
2.3.2. Acesso à habitação 58
2.3.3. Desencontros 60
2.3.4. Motivos dos pedidos por tipo de carência habitacional 64
2.4. **Análise SWOT** 67
2.4.1. Síntese 68
2.5. **Linhas prioritárias de intervenção** 71
2.6. **Política Municipal** 72

03. Soluções para a ELH em articulação com os princípios do 1º Direito 76

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 77
3.2. Ordem de prioridade das soluções habitacionais 78
3.3. Instrumentos de apoio em articulação com políticas setoriais 81
3.4. Estimativa financeira e orçamento de soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potencias fontes de financiamento 86

MUNICÍPIO DE BOTICAS
CÂMARA MUNICIPAL

04. Projeção dos objetivos: um futuro desejado 88

4.1. Plano de ação: objetivos, metas e ações necessárias em função dos recursos disponíveis 89

4.2. Avaliação, monitorização e acompanhamento da implementação da ELH a 6 anos . 93

05. Enquadramento das medidas do 1º Direito 96

06. Linhas de financiamento e comparticipações da ELH do Município de Boticas 99

07. Notas finais 101

Índice de gráficos

Gráfico 1 – Fogos concluídos (nº) em construções novas para habitação familiar entre 2011 - 2020 22

Gráfico 2 – Mediana das vendas por m² de alojamentos familiares (€) 34

Gráfico 3 – Preço médio de venda por m² por freguesia 34

Gráfico 4 – Valor médio dos prédios transacionados em Boticas e concelhos limítrofes 36

Gráfico 5 – Edifícios concluídos para habitação familiar 2011 – 2020 38

Gráfico 6 – Edifícios de habitação familiar clássica em Boticas e concelhos limítrofes 2009 – 2020 39

Gráfico 7 – Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem entre 2009 - 2019 40

Gráfico 8 – Valor mediano de venda por m² de alojamentos familiares (€) 43

Gráfico 9 – Núcleos familiares por tipologia 2011 44

Gráfico 10 – População residente 2009 – 2020 46

Gráfico 11 – Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2009 - 2019 46

Gráfico 12 – Evolução do número de jovens com 20 – 34 anos de Boticas entre 2009 - 2020 47

Gráfico 13 – Comparação da variação do preço do m² para venda e arrendamento com variação do ganho mensal de trabalhadores por conta de outrem 61

Índice de Tabelas

Tabela 1 – Etapas metodológicas 14
Tabela 2 – Evolução do nº de alojamentos familiares e população residente 1960 - 2021 19
Tabela 3 – Superfície média útil (m²) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual 21
Tabela 4 – Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de divisões 21
Tabela 5 – Número de habitações disponíveis para venda por freguesia 35
Tabela 6 – Preço por m² das casas à venda por tipologia 45
Tabela 7 – Número de divórcios em Boticas entre 2011 e 2019 47
Tabela 8 – Acesso à habitação por compra por tipo de agregado 49
Tabela 9 – Distribuição das situações de carência habitacional por freguesia 53
Tabela 10 – Situação face ao emprego dos elementos das famílias sinalizadas 56
Tabela 11 – Tipologia das famílias sinalizadas 57
Tabela 12 – Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.) 59
Tabela 13 – Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologia que regista mais oferta disponível 60
Tabela 14 – Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar por tipologia (%) 67
Tabela 15 – Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados 65
Tabela 16 – Análise SWOT do parque habitacional 67
Tabela 17 – Soluções habitacionais a promover no âmbito do 1º Direito 78
Tabela 18 – Soluções previstas no 1º Direito por ordem de prioridade 79
Tabela 19 – Pilares e medidas ENH 81
Tabela 20 – Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH 83
Tabela 21 – Estimativa financeira 87
Tabela 22 – Plano de ação da ELH do Município de Boticas 89
Tabela 23 – Previsão da implementação de soluções habitacionais /ano no âmbito do 1º Direito 93
Tabela 24 – Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito 100

Índice de figuras

Figura 1 – Remendo improvisado na cobertura da habitação 27
Figura 2 – Telhado com fissuras 27
Figura 3 – Habitação degradada 27
Figura 4 – Condicionantes económico-estruturais inerentes ao parque habitacional e situações de carência sinalizadas 31

Índice de anexos

Anexo 1 – Conceito de condições indignas de habitação no âmbito do Programa 1º Direito, segundo o art. 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018 104

Anexo 2 – Princípios do 1º Direito de acordo com o art. 3º do Decreto-Lei n.º 37/2018 105

01. Introdução

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

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

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

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

1.1. Enquadramento

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Objetivos de trabalho

O presente documento tem o objetivo de apresentar a Estratégia Local de Habitação do Município de Boticas, definida para o horizonte temporal 2022-2027 a partir de um diagnóstico atualizado das carências habitacionais das famílias que aí residem. Pretende ainda fazer o enquadramento e orientar a elaboração de uma candidatura ao **Programa 1º Direito** – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

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

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

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

- As soluções habitacionais que o Município pretende ver desenvolvidas em função do diagnóstico das carências habita-

2. Ver anexo 1 página 104.

cionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território;

- A programação das soluções habitacionais por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos;

- A ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover por forma a dar resposta habitacional a todas as pessoas e agregados que vivem no seu território em condições habitacionais indignas;

- A demonstração do enquadramento da ELH nos princípios do programa 1.º Direito, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018[3].

3. Ver anexo 2 página 105.

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 digna à população e da reabilitação urbana, assim como na dinamização do mercado de arrendamento.

A Estratégia Local de Habitação do Município de Boticas organiza-se nos seguintes pontos:

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

- Análise SWOT do panorama habitacional no concelho.

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

- Estimativa financeira e orçamento de soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potencias fontes de financiamento.

- Desenho de um plano de ação em função dos objetivos e recursos disponíveis.

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

1.3. Metodologia

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

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

Tabela 1
Etapas metodológicas

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

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

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

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

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

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

A escolha do portal de anúncios imobiliários Idealista para a pesquisa dos preços praticados prende-se com o facto de que entre os portais disponíveis, este ser o que regista mais observações com análise de preços por mês nos últimos anos. Os anúncios podem ser colocados de forma gratuita, inferindo-se que mais pessoas possam recorrer ao mesmo. A parca amostra de dados relativamente ao concelho de Boticas poderá comprometer uma inferência estatística sobre a realidade local, contribuindo, no entanto, com a descrição estatística sobre a oferta disponível à data do estudo. Este portal possibilita ainda a análise da oferta por freguesia e preços médios praticados no momento de pesquisa.

02. Diagnóstico global atualizado das carências habitacionais

2.1. Caraterização do parque habitacional

Com o objetivo de proceder à caraterização do Parque Habitacional de Boticas 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 Plano Diretor Municipal (PDM), Diagnóstico Social (DS), Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) e Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

2.1.1. O Parque Habitacional

2.1.1.1. Evolução

A evolução do parque habitacional está amplamente associada à sua localização geográfica, assim como à sua dinâmica demográfica e económica.

O concelho de Boticas, do distrito de Vila Real, situado na Região Norte e sub-região do Alto Tâmega, faz também parte da Associação de Municípios do Alto Tâmega (AMAT) e Comunidade Intermunicipal do Alto Tâmega (CIMAT), constituídas pelos concelhos de Boticas, Chaves, Montalegre, Ribeira de Pena, Valpaços e Vila Pouca de Aguiar. Os concelhos de Boticas e Montalegre constituem, por seu lado, a região do Barroso, unidade paisagística e natural caraterizada por uma topografia acidentada, com altas montanhas, relevo marcado e vastos planaltos com caraterísticas singulares nos aspetos humano, económico e cultural (Website da Câmara Municipal).

Delimitado a Norte pelo concelho de Montalegre, a Este pelo de Chaves, a Sul pelos concelhos de Vila Pouca de Aguiar e Ribeira de Pena, a Oeste pelos concelhos de Cabeceiras de Basto e Montalegre, o concelho de Boticas estende-se desde a Serra do Barroso até às Serras do Leiranco e Pindo, e da Serra das Melcas ou dos Marcos até ao Rio Tâmega. Abrange uma área de 321,96 km² (Instituto Geográfico Português, 2013), subdividida em 10 freguesias: Alturas do Barroso e Cerdedo, Ardãos e Bobadela, Beça, Boticas e Granja, Codessoso, Curros e Fiães do Tâmega, Covas do Barroso, Dornelas, Pinho, Sapiãos e Vilar e Viveiro.

Durante muitos séculos, as caraterísticas físicas do território, aliadas aos difíceis acessos, contribuíram para o isolamento

da região. Nos últimos anos, esta barreira tem vindo a ser suplantada com a melhoria significativa das condições de acessibilidade, nomeadamente, a beneficiação da rede viária, EN-103 e ER-311, construção de novas vias, como a A24, que liga a A25 a Chaves (fronteira com Espanha) e permite a ligação à A4 (em Vila Real) e à A7, que garante a acessibilidade desde o litoral norte (Póvoa de Varzim) até Vila Pouca de Aguiar. Esta proximidade a vias rodoviárias desta dimensão constitui-se uma mais-valia, dado que encurta a distância relativamente aos grandes polos urbanos.

Boticas tornou-se concelho no século XIX, no contexto da reforma administrativa de 1836, através do Decreto de 6 de novembro de 1836.

A evolução demográfica entre o final do século XIX e meados do século XX carateriza-se por um aumento de 31% na população, atingindo, na década de 60, 14 481 habitantes, número máximo de residentes, e registando 3 807 alojamentos familiares clássicos.

Em 1960, Boticas apresenta uma prevalência da população empregada no setor primário, correspondente a 94% (Pordata, 2011).

No período de 1960 a 1970, a tendência de crescimento da população residente é contrariada com uma diminuição de 25% e o mesmo se verifica na análise do número dos alojamentos familiares clássicos, onde é visível uma diminuição de 31%.

De acordo com dados dos censos de 2011, foram construídos até à década de 70, 33% dos alojamentos familiares clássicos que constituem o parque habitacional atual do concelho, enquanto 19% dos atuais alojamentos do parque habitacional foram construídos durante a década de 70 (INE, 2011).

A contração no crescimento da vila continua a manifestar-se durante as décadas subsequentes, nomeadamente na década de 80, com menos 2152 botiquenses, representando assim uma diminuição de 20% relativamente à década anterior. No entanto, é visível o aumento dos alojamentos familiares clássicos para 3688 (41%). Em termos económicos, a agricultura e pecuária mantêm um peso elevado, perdendo alguma expressividade em relação aos anos 60, sendo que, em 1981, emprega 77% da população ativa, em detrimento de 12% nos serviços e 11% de trabalhadores na indústria.

Em 1991, Boticas continua a perder habitantes, residindo, à data, no concelho, 7936 residentes (-10%), não se refletindo

ao nível do parque habitacional, onde há um crescimento de 19%, representativo de 750 unidades, do número de alojamentos no concelho.

O número de alojamentos volta a aumentar, na década seguinte, com menor expressividade, contabilizando-se 4 473, em 2001 (2%), acompanhado por uma evolução negativa notável em termos da população residente no concelho de Boticas, totalizando 6 417 pessoas (-19%).

Em 2001, a maioria da população empregada desenvolve atividade no setor terciário (39%) em detrimento do secundário (32%) e primário (30%), contrariando assim a tendência verificada até ao momento (Pordata, 2015).

Em 2011 e 2019, verificam-se diminuições da população, -10% e -13%, mas o mesmo não se verifica em termos do número de alojamentos familiares clássicos, tendo-se constatado um aumento de 2% e 4%, respetivamente. Entre os anos de 2001e 2019, foram construídos 16% dos alojamentos familiares clássicos que constituem o parque habitacional.

Atualmente, a estrutura económica concelhia assenta, essencialmente, no comércio de gado bovino, gado caprino e lanígero e no turismo.

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

ANO	Nº DE ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS	POPULAÇÃO RESIDENTE
1960	3 807	14 481
1970	2 615	10 925
1981	3 688	8 773
1991	4 403	7 936
2001	4 473	6 417
2011	4 631	5 750
2021*	4 731	5 002

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População 1960,1970,1981,1991,2001,2011,2021* (Dados Preliminares). INE, 2021.

De acordo com os dados disponíveis em 2021, o concelho é constituído por 4731 alojamentos familiares clássicos (INE, 2021), sendo a idade média dos edifícios à data dos censos de

2011 correspondente a 37,23 anos, ainda que 48% tenha 40 ou mais anos.

A proporção de edifícios muito degradados, em 2001, era de 3,80% e, em 2011, era de 0,37%, revelando uma melhoria no estado de conservação do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 2,66%. Neste âmbito, destaca-se a observação de 3,71% de edifícios vagos no concelho e considerando o número de alojamentos de 2021, estima-se que, atualmente, se encontrem vagos cerca de 176 alojamentos familiares.

Relativamente aos alojamentos de ocupação sazonal, estes correspondem a 46,86%, de acordo com o último período censitário, representando 2170 alojamentos. Este fator poderá constituir-se um dos desafios para famílias que procurem habitação e para os agregados que se encontrem economicamente vulneráveis, dado o elevado número destes edifícios que não se constitui oferta habitacional.

As freguesias de Boticas e Beça são as freguesias que concentram o maior número de alojamentos familiares clássicos, 16% e 15% respetivamente, sendo, em consonância, as que apresentam o número mais elevado de residentes, com 22% e 15% da população total (INE, 2011).

As áreas sinalizadas com maior número de famílias a viver em situação de carência habitacional encontram-se, maioritariamente, dispersas pelo território, em habitações privadas, concentrando-se a maior percentagem nas freguesias de Ardãos e Bobadela e freguesias de Boticas e Granja.

Atendendo aos dados enunciados e análise demográfica do concelho, o aumento do índice de envelhecimento populacional e a perda de população são dois dos maiores desafios do território. Um maior isolamento da região e o posicionamento periférico relativo aos grandes centros urbanos podem relacionar-se com uma tendência demográfica regressiva, tendo por consequência a desertificação.

A riqueza natural e patrimonial do concelho, a forte presença e aposta no turismo e os investimentos realizados pela autarquia ao longo dos últimos anos constituem-se fatores preponderantes para a sua coesão económica e social. Assim como, os investimentos ao nível da requalificação urbana e sustentabilidade, sendo impreterível que o mercado habitacional possa responder às necessidades da população.

2.1.1.2. Dimensão/tipologias

Avaliando a dimensão dos alojamentos e tipologias do parque habitacional de acordo com os últimos censos, e comparativamente com os concelhos limítrofes, Boticas ocupa a terceira posição entre os concelhos com alojamentos familiares clássicos de menor dimensão, com uma superfície média útil de 108,97 m².

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

CONCELHO	SUPERFÍCIE MÉDIA ÚTIL (M²)
Ribeira de Pena	104,41
Vila Pouca de Aguiar	104,82
Boticas	108,97
Cabeceiras de Basto	111,36
Montalegre	114,44
Chaves	123,07

Fonte: INE, 2011

Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 32% são constituídos por 5 divisões, 19% dos alojamentos são compostos por 4 divisões e 18% por 6 divisões.

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

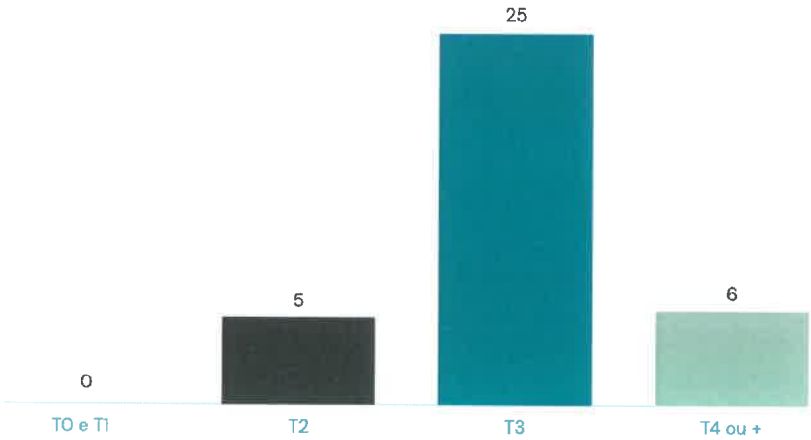
Nº DE DIVISÕES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 ou +
Nº DE ALOJAMENTOS	14	86	195	423	740	422	198	103	48	60

Fonte: INE, Censos 2011

No que diz respeito à lotação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, de acordo com os últimos censos, verifica-se que 72% estavam sublotados e 18% superlotados, evidenciando divisões em falta (INE, 2011).

Ao nível das novas construções, realizadas entre 2011 e 2020, as mesmas incidem sobretudo na tipologia T3 (69%), seguidas de T4 ou mais (17%) e da tipologia T2 (14%) (INE, 2020).

Gráfico 1
Fogos concluídos (nº) em construções novas para habitação familiar entre 2011 – 2020



Fonte: INE, 2020

2.1.1.3. Estado de conservação das habitações carenciadas

A análise ao parque habitacional do concelho de Boticas, no que diz respeito ao estado de conservação, teve especial enfoque no edificado e modos de habitar mais carenciados, permitindo identificar e observar exemplos consideráveis, que caraterizam de forma transversal os desafios mais significativos da habitação no concelho de Boticas.

A presente caraterização, enquadrada nos parâmetros requeridos para a Estratégia Local de Habitação e programas subsequentes, é referente ao Município de Boticas. No entanto, a necessidade de retratar de forma objetiva o estado de conservação do parque habitacional, nomeadamente aquele com maior premência de intervenção, conduziu à identificação de diferentes unidades habitacionais, por parte dos vários intervenientes do processo, com diversos métodos construtivos, destinatários e tipos de propriedade, às quais a sobreposição de informação complementar (entrevistas e levantamento estatístico), permite afinar o diagnóstico. Este processo de amostragem e de observação *in loco*, condicionado pelo contexto pandémico, permite traçar um quadro representativo do parque habitacional de Boticas, seja na observação estrita do estado de conservação do edificado, seja na forma que se implementa e relaciona com a envolvente.

A maioria das unidades habitacionais observadas no contexto da presente estratégia constitui-se como habitações unifamiliares, que se encontram dispersas no território ou inseridas em pequenos aglomerados habitacionais que, em conjunto com o núcleo central mais urbano, compõem o tecido construído do concelho. Estas habitações, predominantemente de propriedade privada, com o uso a variar entre a propriedade plena, arrendamento e a cedência, variam entre a construção vernacular, alguma inclusive com apontamentos patrimoniais relevantes e uma construção corrente de baixa qualidade.

Por partilharem um quadro comum de caraterísticas tipológicas, morfológicas e construtivas, é possível traçar um diagnóstico que ilustre o estado de conservação das habitações objeto de análise, representativas das carências habitacionais do concelho. Desta análise *in loco*, a insalubridade, insegurança e inadequação, com diferentes graus de intensidade, são recorrentes em todas as habitações observadas.

Neste contexto, categorizando o atual estado de conservação com base na tabela usada no quadro do NRAU[4] (Excelente; Bom; Médio; Mau; Péssimo), as classificações para as habitações carenciadas observadas em Boticas inserem-se no estado de Péssimo.

4. Novo Regime do Arrendamento Urbano

A ausência recorrente de instalações sanitárias é o primeiro indício de níveis de higiene e salubridade inaceitáveis. A insuficiente qualidade do ar é uma constante, em que a peça central destas habitações, a lareira, não se cinge em exclusivo ao aquecimento e está coberta de fuligem negra que se espalha pela divisão onde se insere, denunciando uma deficiente tiragem do ar e com riscos associados. A insalubridade verifica-se, também, com a ausência de instalações sanitárias condignas e em alguns casos com situações assinaladas de total ausência de higiene. As deficientes condições de habitabilidade, agudizadas por um contexto climático com elevadas amplitudes térmicas, são agravadas pelas insuficiências construtivas, pela carência de obras de renovação e pela utilização de elementos construtivos precários. A inadequação das acessibilidades, seja no interior das habitações, como no acesso das mesmas ao espaço público, geralmente decorrentes da vetustez e do contexto orográfico das implantações das edificações, e também da morfologia dos núcleos populacionais, tornam-se um obstáculo a uma população cada vez mais envelhecida, com naturais limitações de mobilidade. A degradação física das coberturas, paredes e vãos exteriores e insuficiências estruturais significativas, em muitos casos, sublinham o elevado grau de insegurança que muitos dos ocupantes das habitações observadas enfrentam no seu quotidiano.

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 Censos de 2011, verifica-se que a maioria (92%) é ocupada pelo proprietário ou coproprietário. Os restantes regimes de ocupação dividem-se em outras situações (5%), arrendatário ou subarrendatário (2%) e proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (1%) (INE, 2011).

No âmbito da visita ao parque habitacional concelhio, foi possível constatar um uso diferenciado dos espaços, de acordo com as especificidades demográficas dos seus residentes e localização. A este nível estamos perante realidades diferenciadas: aglomerados com uma localização central no território, nomeadamente, nas freguesias de Boticas e Granja, onde se sediam os principais equipamentos e serviços geradores de dinamismo económico e social, beneficiando em alguns casos de melhor integração na malha urbana; aglomerados de menor densidade em polos como os de Beça e Sapiãos, tendo estes desenvolvido como consequência da proximidade dos principais acessos; e habitações isoladas nas freguesias marcadamente mais rurais.

Desta forma, no concelho de Boticas, verifica-se uma tendência para uma maior concentração de população no centro urbano e polos de maior densidade, onde a população pode satisfazer as necessidades de 1ª ordem, estando as restantes zonas ocupadas de forma mais rural e dispersa.

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

Atendendo ao último período censitário, anterior à organização administrativa do território das freguesias, constante da Lei n.º 22/2012, de 30 de maio, a freguesia de Boticas é a que apresenta maior densidade populacional, com 92 habitantes por km², sendo, também, a freguesia de Boticas a que concentra maior percentagem de população residente, correspondente a 22% do total de residentes no Concelho. Do lado oposto, destaca-se a freguesia de Curros com uma densidade populacional de 5,6 pessoas por km² e 67 residentes, segundo os últimos censos.

É de destacar, ainda, a dependência do transporte privado, nomeadamente, automóvel, para a realização de deslocações no concelho, resultante das carências de transporte público coletivo. Este fator, dada a dispersão do povoamento, pode refletir dificuldades no acesso aos bens e serviços da população mais vulnerável que se encontra limitada por dificuldades financeiras e acumula dificuldades de mobilidade. No entanto, apesar de escassa, a rede de transportes é assegurada pela empresa Auto Viação do Tâmega que visa realizar um serviço de transporte urbano que responda aos trajetos de maior utilização, de forma a colmatar estas eventuais dificuldades de acesso a transportes públicos. Verifica-se que existem ligações efetivas que asseguram a acessibilidade dos botiquenses às sedes dos concelhos vizinhos, por exemplo, Chaves, Montalegre e Vidago, e com os polos de maior densidade, como o Porto, Vila Real e Braga. No que concerne aos serviços de transporte escolar, estes são disponibilizados pela Auto Viação do Tâmega e pela Câmara Municipal de Boticas.

A carência de uma oferta consolidada de transportes coletivos de passageiros retratada reflete-se fortemente na realidade concelhia, intensificando o isolamento das zonas mais rurais e da população mais vulnerável económica e socialmente.

2.1.2. Análise das áreas habitacionais mais desfavorecidas

A análise ao parque habitacional de Boticas é um processo que, por força da extensão do seu território e baixa densidade populacional, deverá iniciar pela área não construída. Este território, com orografia desafiante, de declives acentuados e montanhas elevadas, vales criados pela força de rios como o Tâmega e planaltos, que faz parte integrante da Região de Barroso, Património Agrícola Mundial, moldou a forma como os seus habitantes dele se apropriaram e edificaram as suas habitações. Este território, entrecortado por acidentes geográficos significativos, organizou-se em torno de pequenos núcleos habitacionais, que ocupam pontualmente o terreno, em torno de áreas agrícolas relevantes, que possibilitavam uma certa autonomia de recursos, indispensável num território que, até há poucas décadas, estava relativamente isolado.

As caraterísticas que desde sempre foram favoráveis à produção agrícola e consequente implantação de agregados populacionais, são possíveis de observar em vários núcleos, o que explica o carácter ancestral de algumas destas povoações.

Este caráter revela-se não apenas na sua morfologia, mas também nos métodos construtivos originais das edificações e em apontamentos com relevo patrimonial que pontuam e datam algumas das habitações.

Essa relação entre território não construído, reconhecidamente de valor paisagístico, cultural e ambiental, com o espaço construído, torna indissociável a qualificação do espaço natural com a reabilitação e valorização do ambiente construído, sobretudo quando este possui elementos de relevo patrimonial. A compreensão destas dinâmicas é fundamental para a definição de uma estratégia eficaz no âmbito da presente Estratégia Local de Habitação (ELH) e sugere a reabilitação como forma de intervenção na resolução das carências habitacionais, tanto na valorização das pré-existências e da manutenção dos tecidos construídos e sociais, como na otimização dos recursos e infraestruturas existentes.

A reabilitação do edificado e valorização do património construído implica também, na persecução da resolução do problema da habitação como elemento fulcral na regeneração e coesão social do território, que as questões associadas ao conforto térmico e às acessibilidades, seja na adequação à lei em vigor do interior das habitações, como no tratamento do acesso das habitações ao exterior e ao espaço público, sejam incorporadas nos objetivos que definam as intervenções a desenvolver.

A dinâmica económica e social do concelho de Boticas, não obstante, alguma perda populacional observada, à imagem do país, fruto de um envelhecimento generalizado da população portuguesa, impõe o desenvolvimento de respostas habitacionais que vão além da supressão das carências habitacionais, mas que permitam também a oferta de habitação acessível a jovens, de forma a dar resposta à oferta laboral, e que estimulem a fixação e renovação da população.

Para que a presente Estratégia Local de Habitação (ELH) do Município de Boticas tenha sucesso na sua implementação, uma questão fulcral, à semelhança do que acontece noutros Municípios, deverá ser contemplada no desenho e operacionalização da ELH. Devido à predominância de proprietários privados como potenciais beneficiários diretos, geralmente com insuficiências de capital, recorrentes indefinições no registo de propriedade e complexos processos administrativos e operacionais a enfrentarem todo o ciclo, da candidatura ao fecho da obra, aumenta os riscos na implementação da estratégia e dos programas de financiamento a esta associados. A desejada mitigação desses riscos, que possam resultar

numa execução eficaz do plano de ação, sugere que o Município assuma um papel ativo como interlocutor que auxilie os proprietários em todo o ciclo associado à implementação da Estratégia Local de Habitação de Boticas.

Figura 1
Remendo improvisado na cobertura da habitação

Figura 2
Telhado com fissuras

Figura 3
Habitação degradada

Fonte: Imagens obtidas no âmbito da visita ao parque habitacional

2.1.3. Fatores relevantes no desenho da Estratégia Local de Habitação

2.3.1.3. 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 promotores como para os habitantes.

Dimensões e rigidez tipológica – A opção recorrente de áreas mínimas, por vezes abaixo das indicadas em RGEU na habitação, tem originado a longo prazo, fenómenos de sobrelotação, de desgaste mais acelerado da habitação e redução das condições de habitabilidade e salubridade. A rigidez tipológica da organização interior, ditada pelas questões de poupança económica de espaço e custo, leva a soluções de organização interior rígida, que impedem sem intervenções custosas, a adaptação às dinâmicas familiares e alterações do perfil demográfico da população. O facto de em muito dos casos a intervenção poder ser sobre construções pré-existentes e diversificadas do ponto de vista tipológico e construtivo não deverá impedir a adoção dos critérios indicados.

Qualidade construtiva e conforto térmico – A construção de baixa qualidade, opção de perspetiva económica de curto prazo, no qual se faz a análise do investimento exclusivamente centrada no custo de obra, ao invés de uma análise de custo/benefício, tendo em conta o ciclo de vida do edifício, a sua durabilidade, e os custos de manutenção associados. Esta decisão recorrente por construções com baixa qualidade e um

conforto térmico deficiente, levou a que, num curto espaço temporal, muitos investimentos se revelassem desadequados. Paralelamente, o baixo conforto térmico e qualidade construtiva dessas habitações, diminui drasticamente as condições de habitabilidade e tem consequências diretas na saúde dos seus habitantes, podendo por vezes ser razão debilitante e cumulativa nos esforços de reinserção em sociedade e no mercado laboral. No caso específico de Boticas, esta situação é de maior importância, sobretudo nas construções vernaculares, em que as questões ligadas à eficiência energética passiva (paredes, coberturas e envidraçados) deverão ser consideradas no planeamento das intervenções a executar, sem descurar a dimensão patrimonial.

Inserção no território e articulação com espaço público – A especificidade do território de Boticas, com habitações predominantemente unifamiliares, construção vernacular, num território extenso, agregado em pequenos núcleos habitacionais e habitações dispersas, deverá passar fundamentalmente pela mitigação dos constrangimentos de mobilidade, normalmente associados a populações mais desfavorecidas e envelhecidas. O reforço e valorização da articulação do tecido urbano com a paisagem dominante e a relação com espaços públicos adjacentes, serão uma forma de reduzir potenciais situações de exclusão social e isolamento.

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

2.1.3.2. Especificidades da população/território

O Município de Boticas, distrito de Vila Real, está integrado na NUTIII – Alto Trás-os-Montes, carateriza-se, de acordo com os dados disponíveis na Pordata (2020), por ser um território com uma densidade populacional bastante abaixo da média nacional populacional, e também inferior à da sub-região, (Boticas - 17,9 hab./km²; Alto Tâmega – 28,9hab/km²; Portugal – 112,4 hab./km²).

A população de 5002 habitantes distribui-se no território de 322 km², num Município inserido numa unidade territorial, de caráter histórico, patrimonial e sobretudo paisagístico e ambiental, a Região de Barroso, classificada como Património Agrícola Mundial em reconhecimento do sistema agro-pastoril de caráter distinto. A riqueza ambiental e diversidade paisagística, que compreende também a dimensão paisagística do vale do Tâmega e das Termas de Carvalhelhos, na freguesia de Beça, que emanam de uma paisagem dominada pelas Serras de Barroso, Melcas, Leiranco e Pindo, foram também fatores de isolamento durante séculos, que explicam em parte a baixa densidade deste território, em comparação com outros vales fluviais mais a Oeste.

Esse isolamento tem sido rompido nos últimos anos com a melhoria da rede viária regional e a construção nas proximidades de vias de alta capacidade, a A7 e a A24, que alteraram o posicionamento do Município de Boticas no contexto regional em termos de fluxos de pessoas e bens. As instalações de algumas indústrias são reflexo dessa maior proximidade e interconectividade, que também sugere a possibilidade de um maior dinamismo turístico, que potencie as mais valias ambientais e paisagísticas. No entanto, naturalmente, a estrutura económica é predominantemente assente no sector primário.

Em termos demográficos, a redução da população residente, desde os anos 60 do século passado, é superior a 60% e a tendência decrescente parece não se ter invertido. No entanto, nos dados provisórios dos Censos de 2021, o crescimento de freguesias centrais, em cruzamento com outros dados associados ao saldo natural, sugerem que tem existido capacidade de retenção de população mais jovem, em idade ativa, o que em conjugação com uma oferta laboral relevante, indicam que Boticas dispõe de argumentos para reforçar e regenerar a sua coesão territorial e social.

2.1.3.3. Condicionantes económico/estruturais

Existe um conjunto de condicionantes económico estruturais que explicam o estado do parque habitacional mais degradado. Da análise efetuada, identificam-se fragilidades ao nível do seu estado de conservação dada a idade do edificado, que apresenta uma média de 37,23 anos, o que traz consequências do ponto de vista da qualificação urbana do território. É, portanto, necessário um entendimento sobre os principais objetivos em relação a esta temática, para que seja possível adequar medidas e planos de requalificação concelhio.

Outro fator relevante prende-se com a dispersão e extensão do território, representativa de um elevado desafio à consolidação de núcleos urbanos bem integrados na malha urbana com proximidade aos serviços e equipamentos, designadamente, a Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Cartório Notarial de Boticas, Finanças, Segurança Social, Centro de Saúde e Correios.

A existência de uma taxa elevada de fogos de ocupação sazonal (46,86%) no concelho e uma baixa taxa de fogos vagos (3,71%) assumem especial relevância na dinâmica concelhia, principalmente, tendo em consideração, o obstáculo que se poderão constituir na procura de habitação e realojamento de agregados em carência, remetendo para a importância de promover construção nova. Não obstante, a maioria das pessoas identificadas em carência é proprietária das habitações, constatando-se situações de insalubridade e insegurança nas mesmas.

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

De considerar que as principais situações identificadas de carência habitacional recaem em habitação dispersa pelo território, estando frequentemente associadas a grupos socialmente mais vulneráveis e baixas fontes de rendimento que advêm, em grande escala, de prestações sociais.

Finalmente, é de referir, ainda, a perda de 184 de residentes com idades compreendidas entre os 20 e os 35 anos, entre 2009 e 2020 e, nesse sentido, o desafio de atrair e fixar população no território com impacto na sua dinâmica económica. Pelo que, uma intervenção no âmbito das necessidades assinaladas deve ter em atenção as condicionantes económico estruturais que acarretam, nomeadamente:

- Assegurar o alojamento das famílias nos casos em que as intervenções a realizar o impliquem. Nem todas terão suporte familiar e comunitário para esta fase de transição;

- Idade dos edifícios do parque habitacional, visto que 48% tem 40 ou mais anos;

- Dada a nula 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.

- A conjunção da distribuição heterogénea da população e da falta de articulação e ligação entre as diferentes áreas da vila poderão representar um obstáculo à consolidação de núcleos urbanos, à mobilidade e ao acesso a bens e serviços;

- A baixa representatividade de edifícios vagos em oposição à abundância de fogos de ocupação sazonal representa um potencial desafio a uma resposta integrada para famílias sinalizadas através da requalificação de fogos vagos e devolutos no concelho;

- O aumento do índice de envelhecimento e a perda de população, em particular, da população jovem.

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	O parque habitacional é composto por 4 731 alojamentos familiares clássicos (INE, 2021). A superfície média útil dos alojamentos corresponde a 108,97 m² de acordo com os últimos censos. Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, na sua maioria, são constituídos por 5 divisões (32%), por 6 divisões (19%) e por 4 divisões (18%). Ao nível das novas construções entre 2011 e 2020, as tipologias incidem sobretudo em T3 (69%) e T4 ou mais (17%).	Instituto Nacional de Estatística
IDADE	A idade média dos edifícios à data dos últimos censos é de 37,23 anos, ainda que 48% dos alojamentos de habitação familiar de residência habitual tenha mais de 40 anos. A proporção de edifícios muito degradados em 2001 era de 3,8% e em 2011 era de 0,37%, revelando uma melhoria no estado do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 2,66%, de acordo com os últimos censos. As zonas residenciais sinalizadas incidem em habitações dispersas pelas várias freguesias do concelho, com destaque para as freguesias de Ardãos e Bobadela e as freguesias de Boticas e Granja.	Instituto Nacional de Estatística Visita ao parque habitacional
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	De acordo com o quadro do NRAU, face ao seu estado de conservação, as habitações próprias permanentes observadas no terreno classificam-se como Péssimo no âmbito das habitações localizadas em Boticas.	Visita ao parque habitacional Novo Regime de Arrendamento Urbano
USOS – FORMA E REGIME DE OCUPAÇÃO, LOTAÇÃO	Os alojamentos familiares são maioritariamente (92%) ocupados pelos proprietários ou coproprietário. Os restantes regimes de ocupação dividem-se em outra situação (5%), arrendatário ou subarrendatário (7%) e proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (1%). 3,71% dos alojamentos familiares clássicos estavam vagos à data dos últimos censos. De acordo com os últimos censos, 72% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual estavam sublotados face a 18% em sobrelotação.	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

Tendo como base de análise o período entre o primeiro trimestre de 2016 e o primeiro trimestre de 2021, verifica-se que a evolução dos preços de venda de habitações, no concelho de Boticas, se carateriza por uma flutuação constante de acréscimos e decréscimos, verificando-se o valor mínimo no terceiro trimestre de 2017 (118€/m²) e o máximo no primeiro e terceiro trimestres de 2018 (463€/m²). Não obstante esta dinâmica irregular, observa-se um crescimento total de 76%.

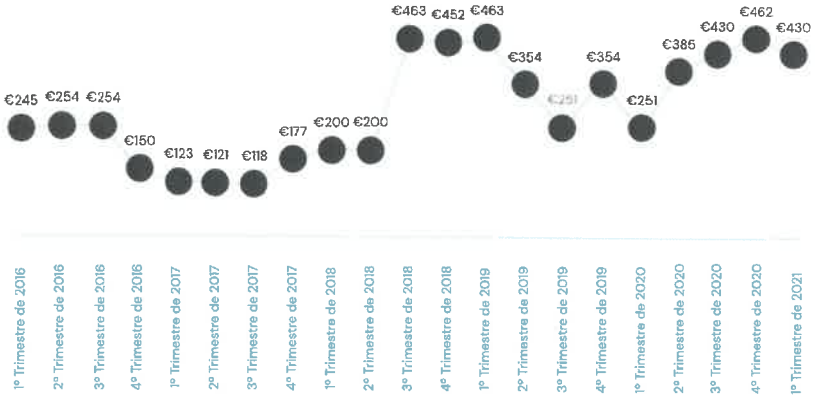
No ano de 2016, o valor de preços de venda de habitações apresentou uma tendência decrescente na ordem dos 39%, mantendo-se nulo no segundo e terceiro trimestres. Em 2017, os preços desceram, atingindo o valor de 118€ no terceiro trimestre de 2017, havendo um ligeiro aumento no último trimestre do ano.

O ano seguinte (2018), foi marcadamente positivo em termos dos valores medianos das vendas, com um crescimento de 126%. No início do ano de 2019, os preços de venda de habitações mostram-se ligeiramente mais elevados que o valor registado no quarto trimestre de 2018, oscilando negativamente apenas no segundo trimestre de 2019, e até ao final do ano.

O ano de 2020 carateriza-se por uma tendência crescente na ordem dos 31% face ao ano anterior.

Constata-se, portanto, uma tendência de subida de preços não linear durante o período em análise, pautado por diversas oscilações, conforme se apresenta no seguinte gráfico:

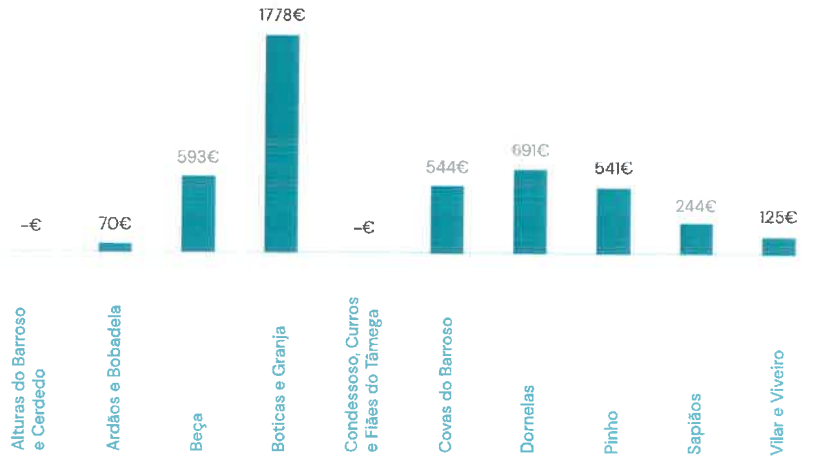
Gráfico 2
Mediana das vendas por m² de alojamentos familiares (€)



Fonte: INE, 2021

No que diz respeito às 10 freguesias do concelho e de acordo com as habitações à venda no portal de anúncios imobiliários Idealista, em setembro de 2021, o preço médio do m² para venda é mais elevado na freguesia de Boticas e Granja (1778€/m²), seguido da freguesia de Dornelas (691€/m²). No que toca ao preço médio mais baixo, este verifica-se na freguesia de Ardãos e Bobadela, conforme se constata no gráfico 3. Apesar de se verificarem casos em que a área tida em conta para o cálculo do m² corresponda à área de implantação, sendo a área de construção superior, conclui-se, que os dados apresentados vão ao encontro da informação disponível nas imobiliárias locais.

Gráfico 3
Preço médio de venda por m² por freguesia



Fonte: Idealista, setembro de 2021

A este respeito verifica-se que, das 17 habitações disponíveis para venda, em setembro de 2021, a freguesia com mais habitações é a de Beça (4) e as restantes dispersas pelas restantes freguesias.

Tabela 5
Número de habitações disponíveis para venda por freguesia

FREGUESIA	Nº DE HABITAÇÕES DISPONÍVEIS PARA VENDA
Alturas do Barroso e Cerdedo	0
Ardãos e Bobadela	1
Beça	4
Boticas e Granja	1
Codessoso, Curros e Fiães do Tâmega	0
Covas do Barroso	2
Dornelas	2
Pinho	3
Sapiãos	3
Vilar e Viveiro	1
Total	17

Fonte: Idealista, setembro de 2021

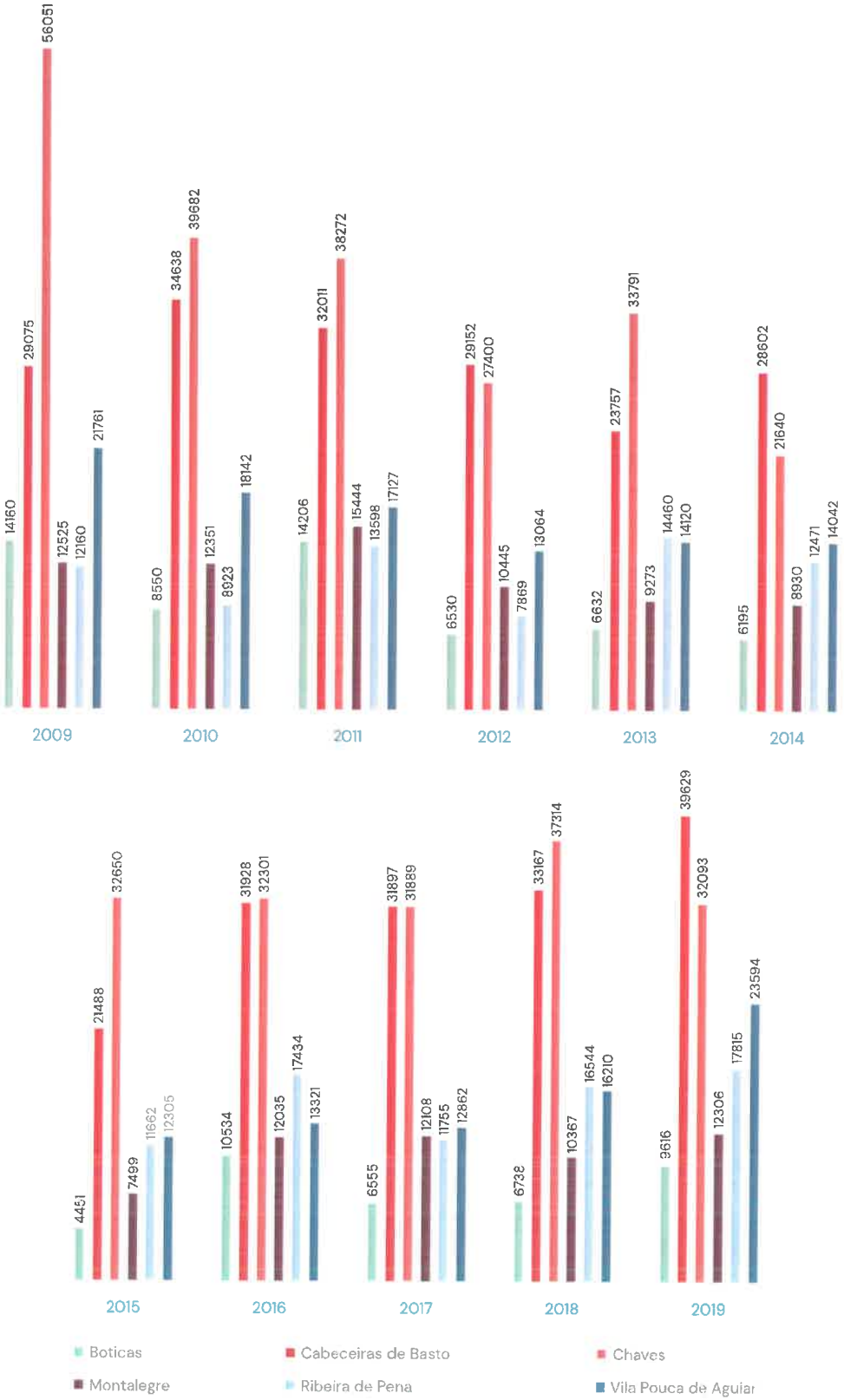
Ao confrontar estes dados com imobiliárias locais, verifica-se uma oferta escassa no concelho, consistente com a pesquisa realizada no portal imobiliário Idealista, e outros portais imobiliários, destacando-se a freguesia de Vilar e Viveiro com o preço médio por m² mais elevado, seguida da freguesia de Beça e freguesia de Boticas e Granja. O facto de existir um número reduzido de habitações à venda nas imobiliárias poderá estar a influenciar estes resultados, estimando-se que muitas das transações realizadas não passem pela promoção da oferta através de canais on-line.

O gráfico seguinte (4) evidencia a evolução do valor médio do preço dos prédios transacionados em Boticas face aos concelhos limítrofes.

Relativamente ao valor médio dos prédios transacionados, entre 2009 e 2019, no concelho de Boticas pode observar-se uma diminuição de 36%, não tendo sido esta tendência linear. Esta propensão negativa é acompanhada pelos concelhos limítrofes de Chaves, e Montalegre com -43% e -2%, respetivamente. Nos restantes concelhos limítrofes, regista-se o aumento do valor médios dos prédios transacionados entre 2009 e 2019, correspondente a 36% em Cabeceiras de Basto, 47% em Ribeira de Pena e 8% em Vila Pouca de Aguiar.

Gráfico 4

Valor médio dos prédios transacionados em Boticas e concelhos limítrofes



Fonte: INE, 2019

A crise financeira ocorrida entre 2008 e 2011, com efeitos em Portugal nos anos seguintes, teve impacto no mercado

imobiliário, incrementando a descida da procura de imóveis e, consequentemente, uma diminuição do valor dos prédios transacionados. Boticas não contrariou essa tendência, tendo ocorrido uma queda nos valores transacionados de 2010 para 2012, 2014 e 2015 correspondente a 40%, 54%, 7% e 28% respetivamente, observando-se aumentos em 2011 (66%), 2013 (2%), 2016 (137%), 2018 (3%) e 2019 (43%).

Assim, verifica-se que Boticas, no ano de 2019, apresenta um valor médio de 9 616€, acompanhando a conjuntura de crescimento ao nível da recuperação económica e o consequente aumento no valor médio dos prédios transacionados.

Ao analisar todos os concelhos limítrofes, constata-se que, em 2019, o concelho que apresenta o valor mais elevado é Cabeceiras de Basto (39 629€), seguido de Chaves (32 093€), Vila Pouca de Aguiar (23 594€), Ribeira de Pena (17 815€), Montalegre (12 306€) e Boticas (9616€). Deste modo, Boticas ocupa, de momento, o primeiro lugar no que concerne ao território com o valor médio dos prédios transacionados mais baixo, quando comparado com os concelhos limítrofes.

Arrendamento

No que diz respeito ao mercado de arrendamento, verifica-se que a oferta é nula à presente data, não existindo qualquer imóvel disponível no concelho de Boticas (Idealista, 2021). Este facto limita a escolha da população por esta alternativa habitacional, podendo traduzir-se em consequências diretas na condição habitacional das pessoas, especialmente daquelas que não conseguem aceder ao mercado de aquisição. Assim, a pouca oferta de habitação para arrendar poderá conduzir à procura de habitação noutros locais. Verifica-se a premência de salvaguardar que o mercado de arrendamento em meios mais pequenos e rurais poderá ser realizado de forma menos formal, não havendo a necessidade de anúncios em plataformas específicas para o efeito, principalmente tendo em conta que os possíveis arrendatários são, essencialmente, pessoas idosas.

2.2.1.2. Evolução da construção

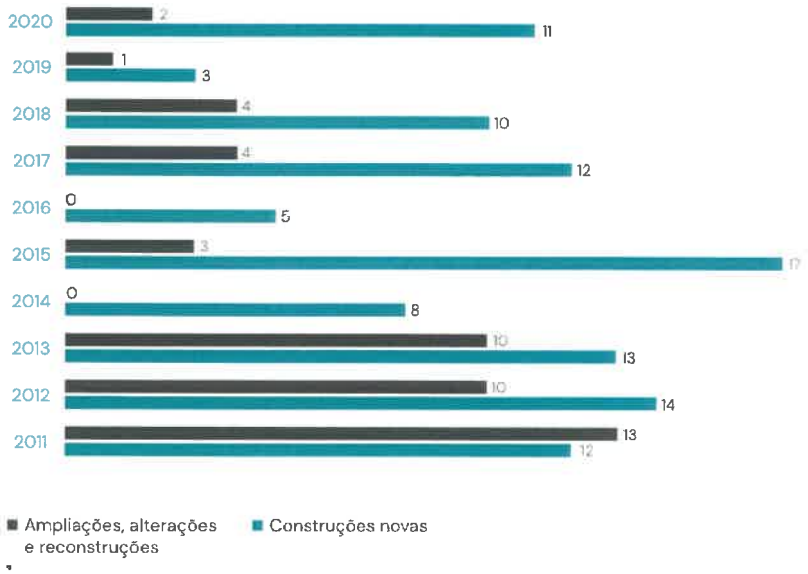
No que toca à conclusão de edifícios para habitação familiar, observa-se uma flutuação ao longo do período de 2011 e 2020, como se verifica no gráfico 4. 2015 é o ano em que se regista o maior número de construções novas no concelho (17) e 2019 o ano em que se observa o menor número, tendo sido registado a conclusão de 3 habitações familiares no concelho. No período em análise foram construídos, em média, 3 novos

edifícios de habitação familiar por ano.

As ampliações, alterações e reconstruções diminuíram neste período, apresentando uma tendência não linear até 2020. Verificou um aumento entre os anos 2014 e 2015, 2016 e 2017. O valor máximo de ampliações, alterações e reconstruções registou-se em 2011 com 13 unidades.

Não obstante, em ambos os setores, o número de edifícios concluídos para habitação familiar, em 2020, é inferior quando comparado com o ano de 2011, tal como se verifica no gráfico 4.

Gráfico 5
Edifícios concluídos para habitação familiar 2011 – 2020



Fonte: Pordata, 2020; Dados de 2017 a 2020 relativos às ampliações, alterações e reconstruções fornecidos pela Câmara Municipal de Boticas

Analisando a evolução do número de edifícios de habitação familiar entre 2011 e 2020, e em comparação com os concelhos limítrofes, Boticas é o concelho com menos edifícios de habitação familiar clássica, constituído por um total de 4581 edifícios e registando um aumento de 1%, no período em análise (gráfico 5). Entre os concelhos em análise, Boticas ocupa igualmente o primeiro lugar no que respeita aos concelhos com menos população residente, registando 4 926 habitantes no final de 2020 (Pordata, 2020).

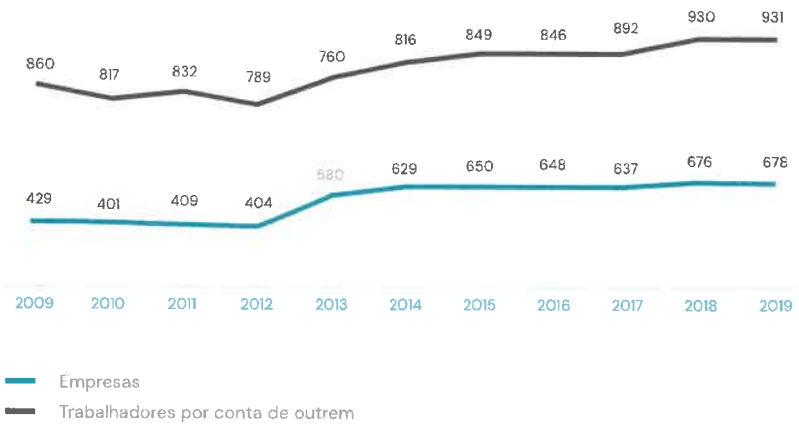
Gráfico 6
Edifícios de habitação familiar clássica em Boticas e concelhos limítrofes 2011 – 2020

Fonte: Pordata, 2020

2.2.1.3. Investimentos

Em termos de investimentos relevantes para o concelho, constata-se um crescimento de 58% do número de novas empresas entre 2009 e 2019. Destaca-se que, no período da crise económica, em particular entre os anos 2009-2012, o número de novas empresas diminuiu substancialmente, sendo em 2012, menos 10% do número de novas empresas de 2009, assistindo-se a partir daí a um crescimento quase contínuo. Nesse período, o indicador apresenta uma tendência crescente, até 2015, registando um crescimento médio anual de 18%. No ano de 2016, constata-se a manutenção deste indicador, registando-se uma diminuição em 2017, tendência contrariada em 2018, com um aumento de 6,1%. Simultaneamente, o número de trabalhadores por conta de outrem também regista um aumento no período em análise, correspondente a 8%. Verifica-se uma tendência de diminuição até 2013, seguida de uma tendência de aumento contínuo até 2019, com um ligeiro abrandamento do indicador nos anos de 2016 e 2017 (gráfico 7).

Gráfico 7
Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem entre 2009 – 2019



Fonte: Pordata, 2019

Apesar de atravessar uma pandemia provocada pelo coronavírus Covid-19, a qualificação e a reabilitação do concelho continua a ser uma aposta da Câmara Municipal de Boticas, por forma a melhor servir os seus munícipes, promovendo um conjunto de investimentos com impacto na qualidade de vida da população residente, nomeadamente, ao nível da colocação do IMI na taxa mínima, devolução da totalidade de participação do IRS dos seus munícipes, apoios à habitação, à

criação de emprego, à terceira idade, à natalidade e à educação de crianças e jovens.

Atendendo aos impactos negativos que o surto pandémico do novo coronavírus - Covid-19 provocou no setor económico do concelho, o Município de Boticas decidiu implementar um conjunto de medidas excecionais, destinadas ao comércio tradicional, restauração, feirantes e vendedores nas bancas do Mercado Municipal, de forma a mitigar os seus efeitos nestes setores. As medidas permitiram aos consumidores não domésticos beneficiarem de uma redução de 50% no valor total das faturas da água correspondentes aos meses de dezembro de 2020, janeiro e fevereiro de 2021, sendo esta medida avaliada de 3 em 3 meses.

O comércio tradicional e restauração usufruiu ainda de uma comparticipação financeira no valor de 150€, atribuída a cada comerciante ou restaurante sediado no concelho, como contrapartida de terem promovido decoração natalícia no seu estabelecimento. Ao todo foram contempladas 86 candidaturas, o que corresponde a um apoio da autarquia no total de 12.900,00€.

Também os feirantes e vendedores nas bancas do Mercado Municipal beneficiaram da isenção do valor das taxas correspondentes ao primeiro semestre de 2021.

Em termos de saúde mental e de forma a ajudar todos aqueles que se encontram em situação de maior fragilidade e vulnerabilidade social, o Município de Boticas disponibiliza uma linha telefónica de apoio aos munícipes que se sintam fragilizados e/ou afetados, a diversos níveis, pela atual situação pandémica.

No que diz respeito a medida no âmbito da promoção da natalidade, destaca-se a entrega dos apoios relativos ao "Enxoval do Bebé" - medida implementada pelo Município de Boticas desde 2009 com os principais objetivos de aliviar os encargos dos pais com os recém-nascidos, incentivar os casais do concelho a terem mais filhos e, consequentemente, a fixar população. Além do "enxoval", o apoio monetário, por cada nascimento, é de 1000€ e cada bebé irá, ainda, beneficiar, até aos três anos de idade, de um apoio mensal de 50€.

Com o intuito de contribuir para a dinamização do comércio tradicional e do setor da restauração e, simultaneamente, incentivar as pessoas a apoiarem os empresários do concelho, que devido à crise pandémica de Covid-19 tiveram de suspender durante vários meses as suas atividades, a Câmara Municipal de Boticas em colaboração com a Mais Boticas – As-

sociação Empresarial Botiquense, promoveu o Programa de Dinamização da Restauração e do Comércio Local designado de "Viver Boticas".

A nível educacional foram definidos os seguintes apoios:

- Oferta dos livros de fichas de trabalho aos alunos do agrupamento;

- Atribuição de bolsas de estudo aos alunos do ensino superior: os alunos abrangidos por esta medida receberam um apoio financeiro no valor de mil euros;

- Plano Integrado e Inovador de Combate ao Insucesso Escolar (PIICIE): Tem como objetivos melhorar o sucesso escolar das crianças e jovens do Concelho, prevenir o abandono escolar precoce e reduzir os níveis de retenção. Deste modo, a equipa do PIICIE pretende reforçar as competências ao nível das aprendizagens em diferentes áreas, diversificando, assim, as práticas de ensino. Privilegia, também, um acompanhamento personalizado e multidisciplinar de forma a fortalecer a relação escola/família.

Em termos ambientais, a Câmara de Boticas encontra-se a investir numa intervenção no edifício dos Paços do Concelho, estando, ainda, previstas no Plano Plurianual de Investimentos (PPI) intervenções no Complexo Desportivo de Boticas, na ETAR e no BNB. Encontra-se, igualmente, a decorrer a substituição da maioria das luminárias de iluminação pública por LEDs. Na mesma linha, a Câmara de Boticas vai investir na valorização do Boticas Parque – Natureza e Biodiversidade (BNB) para criação de infraestruturas que permitam aumentar a oferta turística, aproveitando os recursos endógenos existentes no concelho.

Relativamente à valorização da ação social, alicerce fundamental para o concelho, o Município de Boticas criou, no ano 2015, o Banco Local de Voluntariado de Boticas que visa estimular a população do concelho de Boticas para a participação cívica em projetos sociais. Promovendo, desta forma, o encontro e o intercâmbio entre os cidadãos e as instituições e entidades do concelho que possam enquadrá-los em projetos e atividades socialmente úteis, de acordo com os seus interesses, capacidades e disponibilidade.

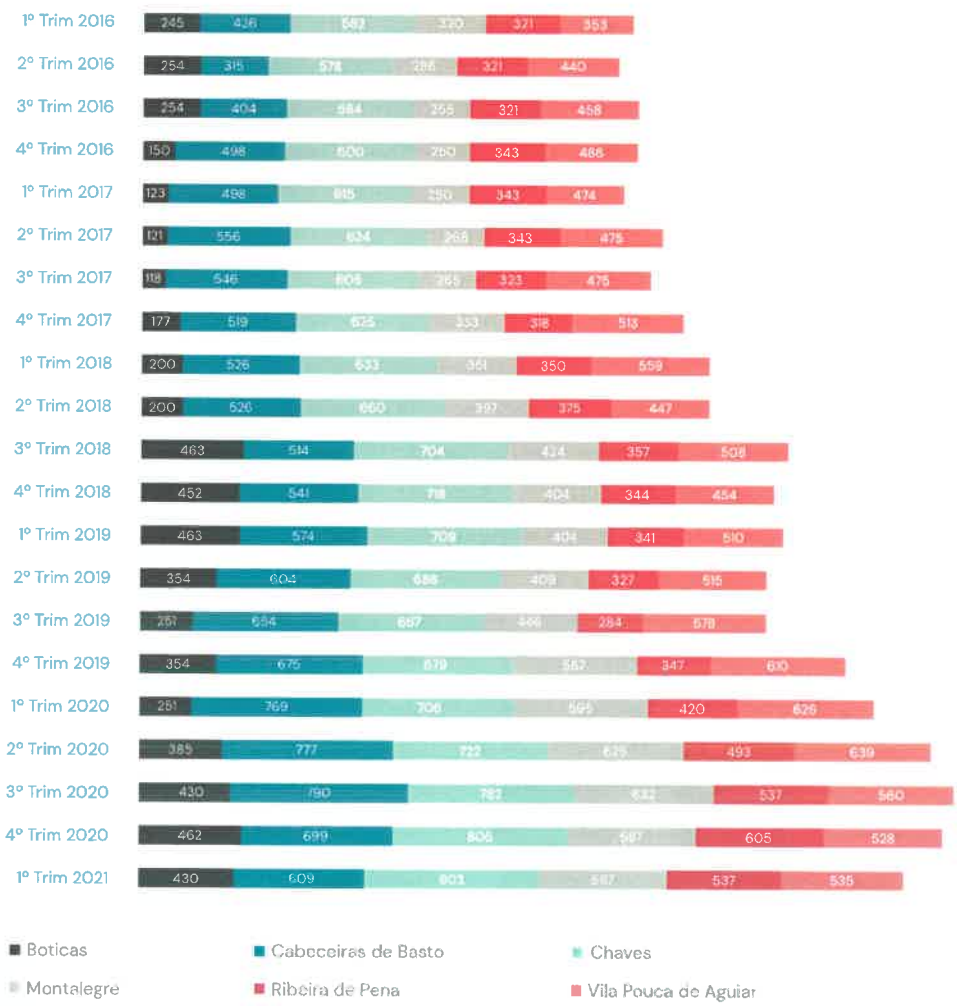
De referir que o Município, enquanto benefícios, abdica dos 5% de IRS a que teria direito por cada contribuinte e mantém a taxa de IMI no mínimo (3%).

2.2.1.4 Comparação de preços nos concelhos limítrofes

Da análise comparativa dos preços praticados em Boticas face aos concelhos limítrofes, verifica-se que todos registaram um aumento do preço do m² dos alojamentos familiares para venda entre 2016 e 2021. Dos concelhos em análise, verifica-se que, no 1º trimestre de 2021, Chaves (803€) e Cabeceiras de Basto (609€) são aqueles que praticam os preços mais elevados, seguidos de Montalegre (587€), Ribeira de Pena (537€), Vila Pouca de Aguiar (535€) e Boticas (430€), conforme se apresenta no gráfico 8.

Em termos relativos, aquele que regista a maior variação no aumento dos preços é o concelho de Montalegre, com um aumento 83%, seguido do concelho de Boticas (76%).

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



Fonte: INE, 2021

2.2.2. Oferta habitacional em Boticas

2.2.2.1. Preço por m² das habitações para compra e arrendamento

No mês de setembro de 2021, e de acordo com o portal de anúncios imobiliários Idealista, estavam disponíveis para venda, no concelho de Boticas, 21 habitações, registando um preço médio de venda por m² de 427€. Quanto ao mercado de arrendamento, não se encontram disponíveis quaisquer habitações para arrendamento.

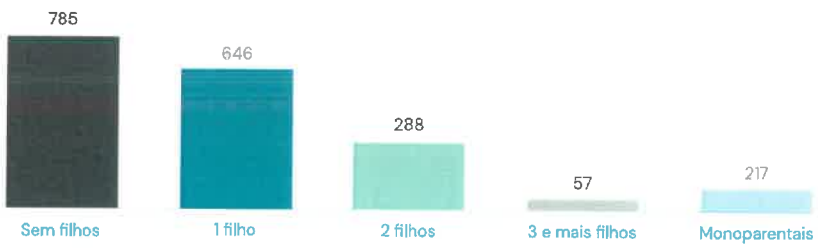
2.2.2.2. Avaliação da oferta

Se analisarmos a oferta disponível no concelho, a setembro de 2021, verifica-se que a maioria das habitações disponíveis para venda correspondem à tipologia T3 (48%). As habitações de tipologia T4 ou mais representam 29% da oferta disponível, a tipologia T2 19% e T1 5% da oferta disponível.

Perante o exposto e a informação constante no gráfico 9, conclui-se que a oferta disponível deverá dar resposta à realidade das famílias típicas no Município de Boticas, dado que a dimensão média das famílias no concelho corresponde a 2,45 pessoas (INE, censos de 2011) e o número de núcleos familiares no concelho é, na sua maioria, representado por casais sem filhos (44%), seguido dos casais com 1 filho (36%), com 2 filhos (16%) e 3 filhos ou mais (3%). Tendo por base estes indicadores, as tipologias com maior oferta no concelho vão ao encontro dos agregados predominantes no mesmo, dando assim resposta às necessidades.

Não obstante, do ponto de vista da procura, estima-se que esta seja realizada, sobretudo, por casais mais jovens com ou sem filhos, mas que, maioritariamente, procuram alojamentos com mais quartos.

Gráfico 9
Núcleos familiares por tipologia 2011



Fonte: INE, 2011

2.2.2.3. Disponibilidade de habitação para arrendamento | compra

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

Tabela 6
Preço por m² das casas à venda por tipologia

TIPOLOGIA	PREÇO MÉDIO EUR/M²	NÚMERO DISPONÍVEL EM PORTAL DE HABITAÇÃO
T0	0,00 €	0
T1	235,00 €	1
T2	525,00 €	4
T3	461,00 €	10
T4+	900,00 €	6

Fonte: Idealista, setembro de 2021

No que concerne à venda de habitações, a tipologia T4 ou mais, corresponde às habitações que apresentam preços de venda por m² mais elevados (900€/m²), representando 29% da oferta disponível. As tipologias T3 concentram 48% da oferta atual, cujo preço médio por m² é de 461€/m². A tipologia T1 é aquela onde se verificam os valores mais baixos e com menor disponibilidade no mercado (5%). O facto de se verificarem poucas observações poderá influenciar o preço médio registado.

Quanto ao arrendamento, a oferta é nula à data do presente estudo, o que evidência um fraco mercado de arrendamento no território, admitindo-se que este tipo de transação de arrendamento não passe pelos portais de habitação disponíveis on-line.

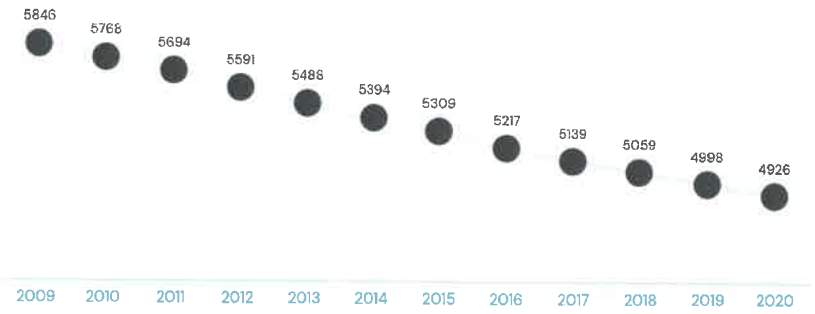
2.2.3. Avaliação da procura

Evolução populacional e movimentos migratórios

A evolução populacional entre os anos 2009 e 2020 na região Norte tem sido pautado por uma tendência negativa. Regista-se uma diminuição da população em 139 606 pessoas, que se traduz em menos 4% de população residente na região no final do período em análise. Já no concelho de Boticas, para o mesmo período, verifica-se igualmente um decréscimo populacional correspondente a 16%, representativo de menos 920

residentes. Conforme se constata no gráfico 10, a população residente apresenta uma tendência decrescente contínua.

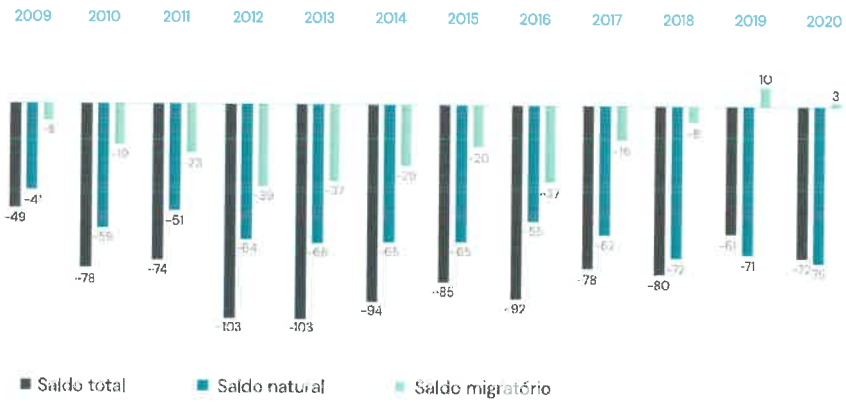
Gráfico 10
População residente 2009 – 2020



Fonte: Pordata, 2020

Esta tendência populacional pode explicar-se em parte pelo envelhecimento da população, como se pode constatar pelo aumento do índice de envelhecimento populacional sentido na última década, que evolui de 312 idosos por cada 100 jovens (2011) para 391 idosos por cada 100 jovens no concelho (2021). Esta tendência pode explicar-se ainda pela saída de residentes, pois como se pode observar no gráfico 10, o saldo populacional desde 2009 até 2020, é sempre negativo. No mesmo sentido, destaca-se o facto de o número de emigrantes ser superior ao número de imigrantes, durante quase todo o período em análise, resultando num saldo migratório negativo. Apenas nos últimos dois anos em análise, houve uma recuperação ligeira no saldo migratório.

Gráfico 11
Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2009 – 2020



Fonte: Pordata, 2020

Número de divórcios

Outro indicador relevante na análise da procura de habitação prende-se com o constante número de divórcios que poderá implicar a procura de um novo lar para um dos elementos do casal, e de acordo com a capacidade financeira de cada pessoa. A este nível, evidencia-se um número médio de divórcios de 7 por ano. Entre 2011 e 2019, 148 pessoas vivenciaram tal situação, o que se poderá traduzir na necessidade de uma nova resposta habitacional para, pelo menos, 74 pessoas.

Tabela 7
Número de divórcios em Boticas entre 2011 e 2019

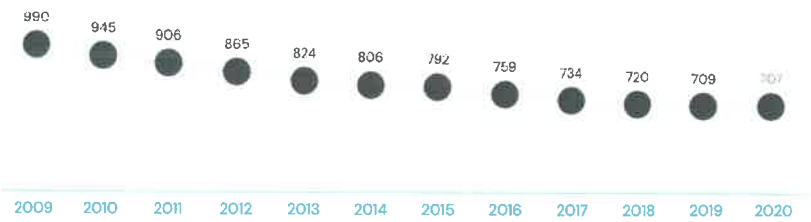
ANO	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nº DE DIVÓRCIOS	14	4	8	5	4	12	6	11	4

Fonte: INE, 2019

Número de jovens

O número de jovens no concelho de Boticas apresenta-se como um fator relevante na dinâmica demográfica e, consequentemente, na procura de habitação. Entre 2009 e 2020, o número de jovens residentes apresentou uma oscilação consistentemente negativa, registando-se menos 184 pessoas entre os 20 e os 34 anos de idade (gráfico 12). Tal realidade requer, assim, a capacidade de o Município adotar medidas para fazer face às necessidades de habitação digna para essa população específica e que se pretende emancipar para constituir família ou viver sozinha promovendo a atração e a fixação de residentes no território.

Gráfico 12
Evolução do número de jovens com 20 – 34 anos de Boticas entre 2009 – 2020



Fonte: Pordata, 2020

Em síntese

Tendo em conta os números apresentados, coerente com a diminuição contínua da população do concelho de Boticas, verifica-se a saída de residentes do concelho, evidenciada pela análise do saldo migratório e pelo elevado envelhecimento populacional.

Assim, a procura de habitação poderá estar inerente à emancipação de jovens que pretendem morar sozinhos, constituir família ou à realidade após divórcio.

Sabe-se que, atendendo à escassez de oferta que se faz sentir no mercado concelhio de compra e venda de habitações, assim como no mercado de arrendamento, as opções dos jovens e famílias na procura de habitação digna e ajustada às suas necessidades, se encontram muito limitadas.

Em conjunto com os investimentos no território nos últimos anos, especialmente no setor social, educacional, ambiental e os apoios atribuídos no âmbito da COVID-19, o investimento no setor da habitação constitui-se um fator preponderante na fixação de população que procura novas oportunidades laborais, nomeadamente, a população jovem.

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

No sentido de aferir o custo mensal para um agregado familiar que opte por comprar uma habitação em Boticas, através de financiamento a 90%, a setembro de 2021, procedeu-se à simulação de crédito habitação para 30 anos, tendo-se concluído que de acordo com a oferta disponível, em média um T1 de 29 000,00€, representa um custo mensal de 83,92€, um T2 de 92 000,00€, representa um custo mensal de 266,39€, um T3 de 104 000,00€, representa um custo de 301,14€ por mês, e um T4 ou + de 220 000,00€, representa um custo de 637,03€ por mês.

Usando como referencial o rendimento bruto declarado mediano, deduzido do IRS liquidado, por sujeito passivo, para o concelho de Boticas, cujo valor mediano anual corresponde a 7040,00€ (INE, 2018), e tendo por base os 12 meses de vencimentos, constata-se que os trabalhadores do concelho auferem um rendimento mediano mensal de 586,67€. 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, dedu-

zido do IRS liquidado, por sujeito passivo no concelho, apenas conseguem ter acesso a financiamento bancário para compra de habitação para tipologias T1 (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, não conseguem aceder a empréstimo bancário a 30 anos com uma taxa de esforço inferior ou igual a 30% para a tipologia T4 (tabela 8).

Analisando-se a composição dos núcleos familiares do concelho segundo os últimos censos, verifica-se que, a sua maioria, é constituída por casais sem filhos e casais com um filho, sendo de destacar na sua representatividade, 12% de famílias monoparentais no total dos núcleos familiares do concelho. Do total de famílias monoparentais, 87% são compostas pela mãe com filhos (INE, 2011).

Tabela 8
Acesso à habitação por compra por tipo de agregado

TIPO DE AGREGADO	CONSEGUE ACEDER AO MERCADO DE COMPRA/VENDA	TAXA DE ESFORÇO – COMPRA/VENDA
Unipessoal	T1 – sim	10%
Monoparental	T2 – Não T3 - Não	45% 51%
Casal sem filhos	T1 – Sim T2 – Sim T3 – Sim	5% 23% 26%
Casal com 1 filho	T2 – Sim T3 – Sim T4 - Não	23% 26% 54%
Casal com 2 filhos	T2 – Sim T3 – Sim T4 - Não	23% 26% 54%
Casal com 3 filhos ou +	T3 – Sim T4+ - Não	26% 54%

2.2.4. Síntese

De acordo com os objetivos:

	OFERTA E PROCURA	FONTE
NÚMERO DE FOGOS VAGOS	Dos 4 631 alojamentos familiares clássicos em 2011, 172 estavam vagos (3,71%).	Instituto Nacional de Estatística
EDIFÍCIOS COM LICENCIAMENTO	Em 2020, de acordo com o INE, foram licenciadas 11 construções novas para habitação familiar (referente a obras de edificação) sendo 33% de tipologia T3, 9% de tipologia T0 e T1, 9% de tipologia T2 e 9% de tipologia T4 ou +.	Instituto Nacional de Estatística Pordata
TIPOLOGIAS DOS EDIFÍCIOS	Oferta disponível para venda: T3: 48% T4 ou +: 29% T2: 18% T0/T1: 5% Quanto ao arrendamento, a oferta é nula à data do presente estudo.	Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a setembro de 2021
PREÇOS	Mediana de venda 1º trimestre de 2021: 430€ /m²	Instituto Nacional de Estatística
NÚMERO DE EDIFÍCIOS PARA VENDA E LOCALIZAÇÃO	Alturas do Barroso e Cerdedo - 0 Ardãos e Bobadela - 1 Beça - 4 Boticas e Granja - 1 Codessoso, Curros e Fiães do Tâmega - 0 Covas do Barroso - 2 Dornelas - 2 Pinho - 3 Sapiãos - 3 Vilar e Viveiro - 1	Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado setembro de 2021
CRESCIMENTO POPULACIONAL	Entre 2009 e 2020, a população residente diminuiu 16%.	Pordata
MOVIMENTOS MIGRATÓRIOS	O saldo migratório tem registado valores negativos de 2009 até 2018, impactando negativamente o saldo populacional. Em 2019 e 2020, constata-se que o saldo migratório é positivo. A tendência negativa do saldo populacional é sobretudo explicada pela diminuição do saldo natural e do envelhecimento populacional.	Pordata

2.2.5. Desafios/Oportunidades

•Os principais investimentos, tanto a nível social como educacional, a par do aumento do número de novas empresas e de

trabalhadores por conta de outrem, nos últimos anos, poderão refletir a maior dinâmica social e económica, traduzindo-se na necessidade de ajustar a oferta habitacional disponível às necessidades da população.

- Relativamente à oferta, face aos concelhos limítrofes, Boticas é o concelho com preços por m² mais baixos, o que pode influenciar positivamente a procura habitacional da população residente e de população nova, face aos preços e oferta existentes nos restantes concelhos, podendo, desta forma, constituir-se uma oportunidade à fixação de famílias em Boticas.

- Verifica-se a necessidade de dinamização do mercado imobiliário, principalmente o de arrendamento, pois sem uma aposta continuada neste ramo, a atração e a fixação de população poderá ser mais difícil.

2.3. Carências Habitacionais e Dificuldades de acesso à habitação

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

O concelho de Boticas é, atualmente, constituído por 10 freguesias: Alturas do Barroso e Cerdedo, Ardãos e Bobadela, Beça, Boticas e Granja, Codessoso, Curros e Fiães Do Tâmega, Covas do Barroso, Dornelas, Pinho, Sapiãos, Vilar e Viveiro; subdivididas em 52 povoações, estendendo-se por um vasto território de 321,96 km² (INE, 2020). Delimitado a Norte pelo concelho de Montalegre, a Este pelo de Chaves, a Sul pelos concelhos de Vila Pouca de Aguiar e Ribeira de Pena, a Oeste pelos concelhos de Cabeceiras de Basto e Montalegre, o concelho de Boticas estende-se desde a Serra do Barroso até às Serras do Leiranco e Pindo, e da Serra das Melcas ou dos Marcos até ao Rio Tâmega.

As caraterísticas físicas do território e difíceis acessos contribuíram para uma tendência de isolamento da região. No entanto,

nos últimos anos, a melhoria significativa das condições de acessibilidade rodoviária constituiu-se como uma mais-valia para Boticas, tornando-o num concelho ainda mais atrativo.

Relativamente à distribuição da população residente, a freguesia de Boticas destaca-se com a concentração de 22% da população residente, sendo a sede de concelho, e assumindo caraterísticas mais urbanas. Em consonância com a ocupação, a freguesia de Boticas é a que concentra a maior percentagem de população empregada, correspondente a 29% (INE, 2011). No âmbito da reforma administrativa nacional, deu-se a agregação das freguesias de Boticas e Granja, tendo sede em Boticas.

A ocupação do território tende a estender-se ao longo das principais vias rodoviárias, sendo os movimentos pendulares realizados predominantemente através do automóvel (53%) e a pé (23%) (INE, 2011). Apesar da predominância da utilização do automóvel como principal meio de transporte, Boticas é servido por três linhas de transportes públicos, asseguradas pela Comunidade Intermunicipal do Alto Tâmega, enquanto Autoridade de Transportes. A CIM do Alto Tâmega e os seus Municípios associados têm vindo a desenvolver e a implementar, nos últimos anos, uma estratégia territorial para a área da Mobilidade. A otimização do sistema de transportes, a diminuição da dependência do transporte individual, o aumento da eficiência de todo o sistema e, consequentemente, o aumento da atratividade do transporte público e a progressiva descarbonização associada à mobilidade, são as metas fixadas por essa estratégia.

Do ponto de vista económico, destaca-se a preponderância do setor do comércio de gado caprino, lanígero e bovino, em particular, da tradicional raça Barrosã, deste modo, o setor terciário é o que concentra a maior percentagem de população empregada (51%), segundo o INE (2011), principalmente o turismo rural.

Um dado a destacar é o facto de se verificar um aumento de 58% nas novas empresas entre 2009 e 2019, e o consequente aumento de 8% do número de trabalhadores por conta de outrem no concelho, constatando-se, não obstante, uma diminuição significativa na população residente entre 2009 e 2020 (-16%). Desta maneira, a atração e fixação de população residente poderá constituir-se um dos grandes desafios do Município, que apesar do constante investimento e contínua promoção da dignidade e da integração social da população mais carenciada, se encontra marcado pelo elevado índice de envelhecimento de 392 idosos por cada 100 jovens em 2020, e uma representatividade de 33% na estrutura etária da população de pessoas com 65 ou mais anos (Portada, 2020).

Assim, a habitação assume-se como um fator fundamental na melhoria da qualidade de vida da população residente assim como na capacidade de atrair e fixar novos residentes. O acesso a uma habitação digna e o território onde se localiza são fatores essenciais no combate à pobreza e exclusão social e à promoção da coesão socioespacial. Tendo em conta esta premissa, e todos os esforços desenvolvidos ao longo dos anos pelo Município na promoção da dignidade e integração social da população mais carenciada, torna-se essencial um olhar sobre as situações que ainda carecem de resposta. Neste sentido, são identificados casos prioritários no âmbito das carências habitacionais, estando estes **dispersos pelo concelho**.

De modo geral, estas carências constituem-se em situações graves de insalubridade. Além das insuficiências habitacionais ao nível estrutural, os agregados familiares que nelas habitam são grupos socialmente mais vulneráveis. A estes estão ainda associados baixos rendimentos e baixas qualificações, com repercussões diretas no emprego. Estão, assim, enumerados os principais fatores que levam estes agregados a viverem em casas sem condições mínimas de habitabilidade.

Estão identificados como casos prioritários, no âmbito das carências habitacionais, 92 famílias, concentradas maioritariamente nas freguesias de Ardãos e Bobadela, Boticas e Granja e Vilar e Viveiro. Estas concentram 40% do total de famílias sinalizadas como se observa na seguinte tabela:

Tabela 9
Distribuição das situações de carência habitational por freguesia

FREGUESIAS	Nº DE FAMÍLIAS	Nº DE PESSOAS
Alturas do Barroso e Cerdedo	10	16
Ardãos e Bobadela	15	23
Beça	10	20
Boticas e Granja	11	22
Codessoso, Curros e Fiães do Tâmega	6	16
Covas do Barroso	9	14
Dornelas	6	10
Pinho	10	14
Sapiãos	4	4
Vilar e Viveiro	11	24
Total	92	163

A freguesia de Ardãos e Bobadela é aquela que concentra mais famílias, com 15 agregados em carência habitacional. Tem um território de 37,13 km², 579 habitantes e densidade populacional de 15,6 hab./km² (INE, 2011). Esta informação pode justificar-se pelo facto da grande maioria dos agregados identificados (75%) serem isolados e a dimensão média das famílias é mais baixa quando comparada com as restantes freguesias (2,08), podendo traduzir-se numa maior dificuldade financeira no acesso a habitação condigna.

A freguesia de Boticas e Granja é a segunda com mais agregados sinalizados, correspondente a 12% dos agregados familiares em situação de carência habitacional. Boticas e Granja assume um caráter central no concelho, concentrado 26% da população residente, dispondo de diversos equipamentos e com menos constrangimentos do ponto de vista das acessibilidades devido à sua proximidade de núcleos urbanos e ligações rodoviárias com elevado relevo na proximidade com o Norte de Portugal, apresentando um nível adequado de infraestruturas ao nível de equipamentos e serviços a par de acessos rodoviários.

Por fim, a freguesia de Vilar e Viveiro concentra 12% dos agregados sinalizados, correspondendo a totalidade a famílias a residir em habitação própria, em situação de insalubridade e insegurança. Esta freguesia totaliza 487 habitantes, 30,88 km² de área e uma densidade de 15,8 habitantes por km². Por este facto, as habitações são mais dispersas, destacando-se como principais constrangimentos a questão das acessibilidades, e da mobilidade das pessoas com consequências na capacidade de acesso a bens e serviços. Volta a verificar-se que, apesar de ser uma freguesia com poucos habitantes, é uma das freguesias com maior número de famílias em carência habitacional.

Por outro lado, as freguesias de Sapiãos, Dornelas e Codessoso, Curros e Fiães do Tâmega são as que registam menos agregados sinalizados, com 4% e 7%, respetivamente. De realçar que a freguesia de Curros é a freguesia que regista a dimensão média dos agregados mais elevada do concelho, com 2,91.

2.3.1.2. Situação atual da habitação local

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

- Pela dificuldade de acesso ao mercado habitacional devido à inflação dos preços, escassez de oferta, principalmente no que

concerne ao arrendamento, degradação do edificado, habitações em ruínas, situação que se verifica ser mais recorrente nas aldeias, e incapacidade financeira dos residentes para as reabilitar.

- Identificam-se vários agregados familiares com baixos recursos financeiros, designadamente pensionistas, beneficiários de Rendimento Social de Inserção, no desemprego, e com baixa escolaridade. Situações que impedem que essas famílias consigam reabilitar e fazer obras nas habitações que estão degradadas, principalmente em meios mais rurais.

- Identificam-se casos de insalubridade e insegurança, em que as habitações apresentam cobertura ou telhados degradados, verificando-se, elevada humidade e entrada de chuva nas habitações, ausência de casa de banho, saneamento e aquecimento/isolamento térmico.

- População bastante envelhecida e isolada, a viver em condições indignas.

- Devido à diminuição da população e emigração, a população residente encontra-se cada vez mais envelhecida, existindo algumas pessoas em situação de isolamento.

- Pouca oferta de arrendamento, apesar de, em algumas freguesias, existirem muitas habitações abandonadas e degradadas. Isto deve-se ao facto de as casas serem fruto de heranças e os proprietários apenas as vendem em caso de necessidade extrema. Este pressuposto dá origem a preços exorbitantes na venda dos terrenos para construção.

- A falta de oferta nas aldeias torna-as pouco aliciantes à fixação de jovens/novos residentes.

- Nas aldeias, principalmente, sentem-se graves necessidades em termos de serviços, infraestruturas e trabalho, sendo a agricultura o principal meio de subsistência da população. Este facto resulta na procura de outros locais para a população mais jovem se fixar e na consequente despovoação/desertificação.

- As famílias enfrentam graves problemas financeiros e, por conseguinte, sociais e de habitabilidade, por via da falta de emprego, situação que se agravou com a pandemia COVID-19.

- Para além da carência financeira, as famílias enfrentam, ainda, problemas ao nível da gestão familiar, relacionado com o consumo excessivo de álcool e problemas do foro mental.

- Necessidade de reabilitação de habitações com tipologias adequadas, sem barreiras arquitetónicas e com rendas que correspondam às necessidades das famílias, nomeadamente, ao nível da adequação para pessoas idosas com mobilidade reduzida.

2.3.1.3. Famílias sinalizadas e pedidos de habitação e auxílio

O concelho de Boticas tem sinalizadas 92 famílias em situação de carência habitacional.

Analisando a condição face ao emprego de 79% dos elementos que constituem os agregados familiares, verifica-se que a sua maioria é pensionista ou reformado/a (27%), observando-se 44 elementos nesta situação, seguido de indivíduos que se encontram em situação de desemprego (26%). Segue-se a percentagem de trabalhadores por conta de outrem (8%), correspondente a 13 indivíduos. De notar que os trabalhadores por conta de outrem desenvolvem na sua maioria atividades de baixa qualificação profissional, o que se traduz numa baixa remuneração mensal, e reflete a situação de carência financeira destas famílias.

Com uma representatividade de 4%, verificam-se os/as domésticos/as, seguido de 3% de estudantes e 1% de trabalhadores por conta própria.

De acordo com o Diagnóstico Social realizado em 2019, existem 220 beneficiários de pensão de invalidez, 1 589 beneficiários de pensão de velhice e, finalmente, 563 beneficiários de pensão de sobrevivência. No Concelho de Boticas, em 2018, havia, ainda, 84 beneficiários abrangidos pelo Rendimento Social de Inserção.

Tabela 10
Situação face ao emprego dos elementos das famílias sinalizadas

EMPREGO	VALOR ABSOLUTO	VALOR RELATIVO
Reformado/a/Pensionista	44	27%
Desempregado	43	26%
Trabalhador por conta de outrem	13	8%
Doméstico/a	6	4%
Estudante	4	3%
Trabalhador por conta própria	1	1%
S/informação	50	31%
Total	163	100%

No que diz respeito às tipologias das famílias identificadas, verifica-se que na sua maioria, se tratam de agregados isolados (59%), seguido de agregados familiares com filhos (12%) e agregados alargados (12%), com igual número, agregados nucleares (9%) e agregados monoparentais (9%).

Tabela 11
Tipologia das famílias sinalizadas

TIPOLOGIA AGREGADOS	Nº DE FAMÍLIAS	Nº DE PESSOAS
Agregados isolados	54	54
Nucleares com filhos	11	39
Agregados alargados	11	37
Nucleares	8	16
Monoparentais	8	17
Total	92	163

De acordo com o Diagnóstico Social de Boticas realizado em 2019, com dados do Observatório Social de 2010, podemos constatar que a maioria das famílias são compostas por 2 elementos, com uma percentagem de 36%, seguidas dos agregados compostos por 3 elementos (23%) e 21% constituídas por elementos isolados. Por fim, 14% dos agregados botiquenses são constituídos por 4 elementos e 6% pertencem a famílias com 5 elementos ou mais.

Atualmente, verifica-se que o envelhecimento da população residente no concelho está refletido no aumento acentuado do Índice de Envelhecimento que, entre 2011 e 2020, passou de 312 para 392, respetivamente (INE, 2020). Verifica-se, assim, ao nível concelhio, o acompanhamento da tendência regional de diminuição do número de jovens e o aumento do número da população idosa. Neste âmbito, refira-se que, de acordo com os Censos de 2011, o índice de dependência dos idosos, em Boticas, é de 54,7 idosos por cada 100 pessoas em idade ativa. Importa salientar que, neste dado, o concelho está acima da média nacional que é de 28,8 idosos por cada 100 jovens.

Esta tendência na composição sociodemográfica da população residente em Boticas associa-se com o facto de uma grande parte das pessoas em situação de carência habitacional incidir em população idosa que vive sozinha.

Neste sentido, o Concelho de Boticas tem sido confrontado com diversas alterações demográficas, particularmente no que se refere ao envelhecimento populacional, como já foi referido

anteriormente. Sabendo que o envelhecimento populacional é um fenómeno social, é fundamental desenvolver respostas capazes de responder a este problema dado o distinto número de idosos do Concelho. Estes, são frequentemente confrontados com perda de autonomia e consequentemente, tendem a isolar-se perdendo as interações sociais. Conforme referido no diagnóstico social de Boticas realizado em 2019 e segundo os autores Paúl e Fonseca (2005), "as populações rurais debatem-se com inúmeras necessidades não preenchidas, como a ausência de serviços sociais, de saúde e de transportes, apresentam dificuldades económicas evidentes para aceder a serviços e equipamentos afastados da sua zona residencial e a migração do mundo rural para zonas urbanas despovoou as comunidades e afastou potenciais prestadores e cuidados familiares. Isto faz com que haja, frequentemente, uma dupla ou tripla sobrecarga da condição de idoso, ou seja, vive-se em zonas fracamente povoadas e com poucos recursos, a que se associam ainda por vezes problemas de saúde, de baixos rendimentos e de solidão."

Atualmente, o Município não possui fogos de habitação social, não existindo, por este facto, capacidade para dar resposta às necessidades de habitação que se fazem sentir no Concelho.

Outro fator relevante na caraterização das famílias identificadas em situação de carência habitacional é o seu regime de ocupação atual. A este nível, verifica-se que 77% das famílias são proprietárias das habitações, 21% está em habitação cedida por amigos ou familiares e 2% estão em situação de arrendamento (quarto).

2.3.2. Acesso à habitação

2.3.2.1. Taxas de esforço

Tendo como referência o Indexante de Apoios Sociais (IAS), é realizada uma análise da capacidade financeira das famílias no acesso ao mercado de arrendamento. O programa 1º Direito define carência financeira quando o Rendimento Médio Mensal Bruto corrigido pela sua dimensão e composição é inferior a 4 vezes o IAS (1.755,24€). Para tal, são utilizados os referenciais normativos usados em Portugal, mais concretamente os programas de Renda Apoiada, Renda Acessível e Porta de Entrada, dos quais resultam uma renda máxima suportável para os agregados. A renda máxima é comparada com os preços praticados atualmente no mercado de arrendamento para a sub-região do Alto Tâmega (3,54€) tendo por base a média do m² das tipologias T3 e T4 (tipologias com maior oferta disponível no Concelho).

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

RENDIMENTO		MENSALIDADE PARA ARRENDAMENTO		RENDA APOIADA		PORTA DE ENTRADA		RENDA ACESSÍVEL	
		175 M² 3,54€/M² T3	234 M² 3,54€/M² T4	T.E	RENDA MÁX.	T.E	RENDA MÁX.	T.E	RENDA MÁX.
1 IAS	438,81€	619,50€	828,36€	23%	100,22€	25%	108,94€	35%	152,52€
2 IAS	877,62€	619,50€	828,36€	23%	200,45€	25%	217,88€	35%	305,03€
2,5 IAS	1.097,03€	619,50€	828,36€	23%	250,56€	25%	275,35€	35%	381,29€
3 IAS	1.316,43€	619,50€	828,36€	23%	300,67€	25%	326,82€	35%	457,55€
3,5 IAS	1.535,84€	619,50€	828,36€	23%	350,79€	25%	381,29€	35%	533,81€
4 IAS	1.755,24€	619,50€	828,36€	23%	400,90€	25%	435,76€	35%	610,06€

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

Em Boticas, esta questão tem a agravante de que a oferta de arrendamento é bastante limitada dado que, de acordo com a oferta disponível, em setembro de 2021, não existem habitações para arrendar (Idealista, 2021).

Os dados retratam as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento para os escalões de mais baixos rendimentos. A relevância desta questão pode ser aferida através do indicador relativo ao rendimento bruto declarado do agregado fiscal (deduzido do IRS liquidado) publicado pelo INE relativo a 2019, a partir do qual se verifica que 20% dos agregados fiscais têm um rendimento médio mensal disponível máximo de 457,83€ e 40% dos agregados obtêm um rendimento anual inferior a 8 400€, correspondente a um rendimento médio mensal de 700€.

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 na seguinte tabela:

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

RENDIMENTO	RENDA MEDIANA DE ARRENDAMENTO	
	T3	T4
1 IAS	141%	189%
2 IAS	71%	94%
2,5 IAS	56%	76%
3 IAS	47%	63%
3,5 IAS	40%	54%
4 IAS	35%	47%

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

2.3.3. Desencontros

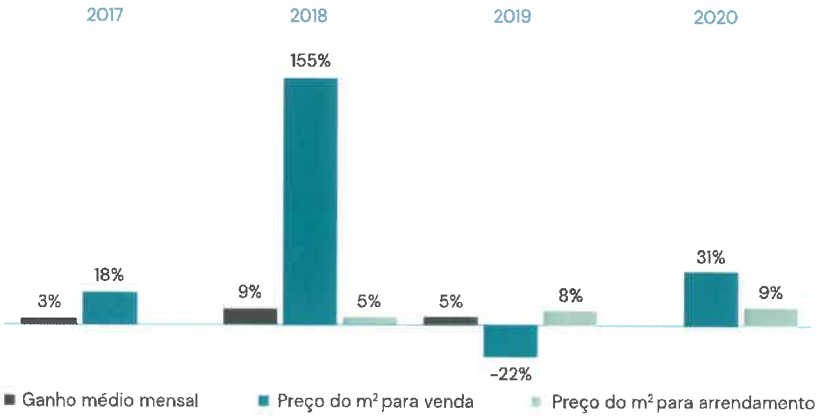
2.3.3.1. Preços

O principal fator que leva os agregados familiares a pedir auxílio em matérias de habitação é a incapacidade financeira. Os preços praticados nos imóveis disponíveis no mercado, aliados aos baixos rendimentos das famílias assinaladas, perpetuam a incapacidade de acesso a habitação digna por parte destes agregados.

A variação dos preços do m², especialmente no que toca ao arrendamento apresenta uma tendência crescente. Além disso, verifica-se que uma parte relevante das habitações carece de reabilitação, dado o estado de degradação do edificado.

Gráfico 13

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



Nota: os dados relativos ao Ganho médio mensal mais recentes correspondem a 2019. Dada a falta de informação estatística sobre o arrendamento no concelho é usado o valor disponível para a sub-região do Alto Tâmega

No período em análise, de 2017 a 2020, a propensão crescente do ganho médio mensal da população residente no concelho de Boticas encontra-se tendencialmente abaixo da variação do valor mediano das vendas e de arrendamento por m² de alojamentos familiares. Deste modo, verifica-se uma tendência de desencontro entre a taxa de variação do ganho médio mensal dos agregados e a taxa de variação dos preços praticados.

Esta situação é ainda mais desfavorável para as famílias carenciadas que não conseguem aceder ao crédito bancário.

2.3.3.2. Localização

As freguesias anteriormente identificadas como aquelas que concentram mais famílias em situação de carência habitacional são influenciadas pela sua localização no território. A este nível, verificam-se diferenças entre as áreas mais urbanas e as áreas rurais, mas, sobretudo, no acesso aos principais serviços e equipamentos.

Com localização mais central e acessibilidades privilegiadas, a freguesia de Boticas e Granja e a freguesia de Beça beneficiam de maior facilidade de acesso aos principais equipamentos e serviços. A sua rede rodoviária contribui para uma boa integração dos núcleos habitacionais no tecido urbano, facilitando em certa medida a mobilidade da população nas zonas centrais do concelho e concelhos limítrofes. Este fator é absolutamente preponderante no acesso às instituições de

ensino e ao mercado de trabalho refletindo-se necessariamente na dinâmica económica das freguesias. No entanto, e de acordo com o levantamento realizado, apesar de serem as freguesias mais povoadas no concelho de Boticas, com 1280 e 843 botiquenses, respetivamente, nenhuma destas freguesias concentra o maior número de famílias em carência habitacional.

A freguesia de Ardãos e Bobadela é a que concentra mais famílias sinalizadas (16%). Esta realidade pode ser, eventualmente, explicada pelo facto de esta freguesia apresentar um núcleo de habitações mais antigo, estando estas mais degradadas. Assim, verifica-se uma tendência de permanência de população mais idosa que, embora sem condições, não aceitam abandonar a casa na qual moraram grande parte da sua vida.

Embora, não seja uma freguesia com uma população residente elevada, tendo apenas 579 habitantes, tem uma vasta área territorial (37,13 km²), o que reflete o fenómeno da desertificação.

A freguesia de Boticas e Granja regista 12% dos casos de famílias em carência habitacional também devido ao facto de possuir o maior número de habitantes, sendo que se trata do "coração do Concelho". É a freguesia que integra a "cidade-sede" do concelho, onde residem os serviços públicos fundamentais à dinâmica do Município. Atualmente, esta sede é regida pelo comércio e serviços, cujos postos de trabalho acolhem pessoas do concelho de Boticas e dos concelhos limítrofes, proporcionando, ainda, equipamentos socioculturais.

Com uma percentagem também significativa ao nível das famílias carenciadas e sinalizadas anteriormente, surge a freguesia de Vilar e Viveiro com 12%, o que pode explicar-se pelo facto de, semelhantemente com o que sucede com Ardãos e Bobadela, serem freguesias com uma baixa densidade populacional, com vastíssimos territórios, fortemente marcadas pela ruralidade, factos que podem perpetuar um maior isolamento entre indivíduos e destes relativamente aos principais serviços e equipamentos.

As necessidades habitacionais das famílias sinalizadas nas freguesias mais rurais do concelho são, também, influenciadas pela sua localização, acumulando às vulnerabilidades habitacionais, um risco de exclusão mais elevado. Os equipamentos e os serviços disponíveis são em menor número, e a mobilidade encontra-se condicionada pelas acessibilidades existentes, nomeadamente a escassez de transportes públicos. A estes fatores acrescem as baixas qualificações da população socialmente desfavorecida, e o isolamento populacional natural das áreas rurais.

As carências identificadas por grau de urgência são:

1. Insalubridade/Insegurança: deve-se, sobretudo, ao avançado grau de degradação do edificado, ao nível dos telhados e paredes, isolamento térmico, infiltrações e humidade, com consequências na saúde dos residentes. Destaca-se, também, pela degradação ou ausência de cobertura, ausência de casa de banho, saneamento e aquecimento/isolamento térmico em algumas habitações sinalizadas.

2. Precariedade: explica-se, sobretudo, pelo facto de grande parte das famílias sinalizadas residirem em habitações cedidas por familiares/amigos e em construções abarracadas, das quais são proprietárias. Neste âmbito, constata-se uma parte da população em situação de carência habitacional à qual acrescem as graves vulnerabilidades económicas, baixa escolaridade e longos períodos de desemprego, o que resulta em que parte das famílias em situação de carência resida em habitação cedida por familiares e amigos. Contudo, importa referir que estas famílias apresentam, além das graves vulnerabilidades económicas, disfunções familiares, com destaque para o consumo excessivo de álcool, défices cognitivos e problemas do foro mental.

2.3.3.3. Tipologias

Analisando as tipologias adequadas às famílias, verifica-se que a maioria dos agregados necessita de habitações de tipologia T1 (58%), visto que a maioria das famílias em carência habitacional em Boticas se constitui por uma pessoa ou casal, seguida das tipologias T2 (26%). As tipologias T3 e T4 ou mais concentram 12% e 4% das tipologias necessárias dos agregados sinalizados, respetivamente. Tendo em conta a oferta do parque habitacional do concelho, verifica-se que existe uma desadequação da oferta de tipologias, dado que a maioria dos fogos corresponde às tipologias T3 (48%) e T4 ou mais (29%), seguidas da tipologia T2 (19%). Contudo, segundo a análise das tipologias adequadas, a que se verifica com maior frequência nas carências é a tipologia T1.

Neste âmbito, não é possível fazer a análise relativamente à oferta de habitações para arrendamento, dada a escassez de oferta à data do presente estudo. Deste modo, tanto na oferta de habitação social como no mercado de arrendamento, verifica-se que a oferta é insuficiente para satisfazer as necessidades habitacionais das famílias sinalizadas.

Tabela 14
Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar por tipologia (%)

TIPOLOGIAS DOS FOGOS	T0 e T1	T2	T3	T4
	3%	19%	64%	14%

Fonte: INE, 2019

Se observarmos o mercado de construção de novos edifícios no concelho de Boticas, no período de 2010-2020, volta a verificar-se um desencontro entre as tipologias necessárias para dar resposta às carências habitacionais sentidas no território e as tipologias dos fogos concluídos em construção nova.

2.3.4. Motivos dos pedidos por tipo de carência habitacional

As famílias que solicitam apoio habitacional têm em comum a situação de carência financeira, tendo a maioria dos pedidos efetuados sido realizados por proprietários das habitações, o que revela alguma incapacidade de fazer face às despesas com habitação, nomeadamente, de promover a sua reabilitação. De acordo com a análise dos agregados familiares identificados pela autarquia em carência habitacional, verifica-se que a sua maioria se encontra em situação de insalubridade e insegurança, cujas habitações apresentam fissuras nas paredes, na cobertura, humidade e infiltrações, necessidade de obras na cozinha, a par da ausência de casa de banho.

Desta forma, o motivo de carência com mais casos sinalizados de acordo com os critérios de elegibilidade recai sobre situações de Insalubridade e insegurança com 77% dos casos identificados constituindo 71 famílias. 7 destes agregados residem em alojamento não clássico, prevendo-se a necessidade de demolição desses fogos.

De seguida, e intimamente ligada à carência financeira e à necessidade de promover o acesso à habitação digna, surgem, também, os agregados que enfrentam situações de precariedade. As famílias em precariedade estão, frequentemente, associadas ao risco de despejo pela incapacidade de suportar as despesas e a situações de desemprego prolongado que as empurra para situações de cedência de habitação, ficando sem alternativa habitacional. 23% das famílias sinalizadas enfrenta uma situação de Precariedade, sendo que 19 famílias estão a residir em habitação cedida por familiares/amigos,

e 2 agregados residem em quarto em pensões locais arrendado sem capacidade de acesso à habitação.

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

Tabela 15
Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados

SITUAÇÃO DE CARÊNCIA HABITACIONAL	REGIME DE OCUPAÇÃO	Nº DE FAMÍLIAS	Nº DE PESSOAS
Insalubridade e Insegurança	Proprietário	64	113
		7 (em alojamento não clássico)	10
Precariedade	Cedência por parte de familiares e amigos	19	38
	Arrendamento (quarto)	2	2
Total		92	163

Síntese

De acordo com os objetivos:

	CARÊNCIAS HABITACIONAIS	FONTE
PESSOAS E FAMÍLIAS EM SITUAÇÃO HABITACIONAL INDIGNA	Estão identificadas 92 famílias em situação de carência habitacional, correspondente a um total de 163 pessoas. Destas, 77% são proprietárias, 21% estão em regime de cedência de habitação por amigos e familiares e 2% dos agregados estão em quarto alugado em pensões locais.	Câmara Municipal
TAXAS DE ESFORÇO	As famílias com rendimento mensal inferior ou igual a 4 vezes o IAS (1755,24€) não conseguem aceder à habitação em nenhum dos escalões de rendimento com taxa de esforço adequada para as tipologias T3 e T4.	Lista de famílias em carência habitacional Portal de anúncios imobiliários Idealista Portaria 24/2019, 2019-01-17 - DRE
DESENCONTRO DE PREÇOS	Verifica-se que existe um desencontro entre o ganho médio dos trabalhadores por conta de outrem e os preços praticados no mercado imobiliário.	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 prioritária com maior número de sinalizações, se situam nas freguesias de Ardãos e Bobadela, Boticas e Granja, e Vilar e Viveiro. Dada a inserção da freguesia de Boticas e Granja na malha urbana, conclui-se que o acesso a bens e serviços está comprometido, sobretudo, devido aos baixos rendimentos das famílias. Contudo, o mesmo não se verifica nas freguesias de Ardãos e Bobadela e Vilar e Viveiro, onde a distância e a mobilidade são também fatores que dificultam o acesso a bens e serviços.	Câmara Municipal Lista de famílias em carência habitacional Visita ao parque habitacional
DESENCONTRO DE TIPOLOGIAS	Ocorre um desencontro entre as tipologias do parque habitacional e os agregados familiares sinalizados, dado que as tipologias T0 e T1 são as que têm menor representatividade ao nível da oferta no mercado imobiliário e uma percentagem de 58% dos agregados necessita de habitações de tipologia T1.	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 Boticas procede-se à análise SWOT:

Tabela 16
Análise SWOT do parque habitacional

FORÇAS	FRAQUEZAS
• Riqueza natural e patrimonial do concelho, a forte presença e aposta no turismo e os investimentos realizados pela autarquia ao longo dos últimos anos. • Melhoria das condições de acessibilidade, nomeadamente, com a beneficiação da rede viária, EN-103 e ER-311 e construção de novas vias, como a A24 e a A7, que aproximam o concelho de Espanha, nomeadamente à Galiza e outros centros urbanos, como a cidade do Porto. • Aumento do número de novas empresas (58%) e trabalhadores por conta de outrem no concelho (8%) entre 2009 e 2019. • Face aos concelhos limítrofes, Boticas é o concelho com preços por m² mais baixos (2020). • Promoção municipal de um conjunto de investimentos com impacto na qualidade de vida da população residente, nomeadamente, ao nível da colocação do IMI na taxa mínima e devolução da totalidade de participação do IRS dos seus munícipes.	• Caraterísticas físicas do território, aliadas aos difíceis acessos, contribuíram para uma tendência de isolamento e desertificação da região. • A idade média dos edifícios, à data dos censos de 2011, corresponde a 37,23 anos. 48% dos edifícios tem 40 ou mais anos. • Dispersão e extensão do território, representativa de um elevado desafio à consolidação de núcleos urbanos bem integrados na malha urbana com proximidade aos serviços e equipamentos. • Pouca dinâmica do mercado de arrendamento. • Entre o primeiro trimestre de 2016 e o primeiro trimestre de 2021, observa-se um crescimento total de 76%, no que respeita ao valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, ainda que não se trate de uma dinâmica de aumento linear. • Por comparação aos concelhos limítrofes, relativamente ao valor mediano de venda por m² dos alojamentos familiares, Boticas é o segundo com o maior aumento de preços. • Elevada representatividade de alojamentos de ocupação sazonal, correspondente a 46,86%, de acordo com o último período censitário, representando 2170 alojamentos.

OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
• A CIM do Alto Tâmega tem vindo a desenvolver e a implementar, nos últimos anos, uma estratégia territorial para a área da Mobilidade. A otimização do sistema de transportes, a diminuição da dependência do transporte individual e o aumento da eficiência de todo o sistema beneficiarão a mobilidade da população residente dentro e fora do concelho. • Em Boticas, 3,71% dos edifícios estão vagos e, considerando o número de alojamentos de 2021, estima-se que, atualmente, se encontrem vagos aproximadamente 176 alojamentos familiares. • Contrariamente à tendência dos anos anteriores, nos últimos 2 anos verificou-se um saldo migratório positivo (2009-2020).	• População bastante envelhecida e isolada, a viver em condições indignas. • Elevado índice de envelhecimento de 392 idosos por cada 100 jovens em 2020, e uma representatividade de 33% na estrutura etária da população de pessoas com 65 ou mais anos (Portada, 2020). • Verifica-se uma tendência de desencontro entre a taxa de variação do ganho médio mensal dos agregados e a taxa de variação dos preços praticados no mercado habitacional. • Verifica-se uma tendência de desadequação da oferta de tipologias, dado que a maioria dos fogos disponíveis corresponde às tipologias T3 (48%) e T4 ou mais (29%), seguidas da tipologia T2 (19%). Contudo, segundo a análise das tipologias adequadas às famílias sinalizadas, a que se verifica com maior frequência nas carências é a tipologia T1. • Decréscimo populacional correspondente a 16% entre 2009 e 2020, representativo de menos 920 residentes. 184 pessoas correspondem a jovens entre os 20 e os 34 anos de idade.

2.4.1. Síntese

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

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

Identificar e interpretar as oportunidades e benefícios de um território traduz-se na necessidade de obter respostas em linha com a realidade local. A este nível o facto de o preço dos imóveis no concelho de Boticas ser o mais baixo, quan-

do comparado com os concelhos limítrofes, acompanhado pelo aumento da dinâmica empresarial, evidenciada pelo aumento do número de novas empresas e trabalhadores por conta de outrem, alicerçada no crescente número de serviços existentes em torno do turismo, os investimentos realizados no âmbito da eficiência energética, e infraestruturas que permitam aumentar a oferta turística, aproveitando os recursos endógenos existentes no concelho e ainda na melhoria da mobilidade intra e interconcelhia constituem-se fatores essenciais na atração e fixação de população. Em consonância com estes elementos, a autarquia promove um conjunto de incentivos à promoção do bem-estar da população e em particular no apoio à realização de pequenas reparações de habitações, educação, terceira idade e comércio local, sendo essencial que a habitação possa ajustar-se às necessidades e aspirações dos seus residentes. Aliando estas questões aos apoios financeiros atualmente existentes, verifica-se uma oportunidade de dinamização territorial e de mitigação das questões associadas à carência habitacional das famílias em situação indigna.

Desenvolver um concelho mais atrativo ao nível habitacional passa pela capacidade de aproveitar as oportunidades existentes, pelo que se pretende um desenvolvimento assente numa alternativa habitacional. Poderá assim tirar partido do facto de os preços de venda das habitações praticado no concelho serem em média inferiores, por comparação aos concelhos limítrofes, assim como o número de novas empresas ter vindo a aumentar, aliado ao aumento do saldo migratório registado.

No entanto, um parque habitacional degradado, com uma idade média de 37,23 anos, associado ao elevado número de fogos desocupados, tem como sintomas mensuráveis um escasso mercado de arrendamento e uma reduzida oferta de habitações para venda. O impacto destas condicionantes faz-se notar na dificuldade de fixação e atração de residentes, sobretudo, na faixa etária com maior impacto na sustentabilidade económica e demográfica do Município a médio/longo prazo, observando-se, também, neste âmbito um envelhecimento contínuo da população residente. Associado a esta dificuldade, note-se o desencontro entre a variação do rendimento disponível das famílias e os preços praticados no mercado imobiliário, sendo que a escassa oferta no mercado de arrendamento exige que os agregados em situação de vulnerabilidade social ou em situação transitória, como é o caso de mão-de-obra em regime de trabalho temporário, não conseguem aceder ao arrendamento, encontrando-se em causa o acesso a uma habitação digna. Adicionalmente, refira-se que a população

está heterogeneamente distribuída, verificando-se uma concentração da mesma na freguesia de Boticas e Granja e na freguesia de Beça e a dispersão da ocupação nas restantes, o que poderá ser um obstáculo à consolidação de núcleos urbanos e do acesso a bens e serviços. Por fim, refira-se, ainda, que não existe habitação social para fazer face às necessidades de realojamento identificadas e que o mercado habitacional está desajustado face à capacidade financeira dos agregados, pelo que o concelho necessita de adotar estratégias concertadas para mitigar essas situações de realojamento.

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

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

- A idade avançada do parque habitacional, assim como a existência de casas vagas e notoriamente degradadas pode resultar numa deterioração urbanística do território, evidenciando a necessidade de mobilização dos proprietários.

- Oferta de habitações para arrendamento escassa, o que dificulta o acesso à população mais jovem que procura emancipar-se ou de trabalhadores temporários que procuram estabelecer-se no concelho, limitando a opção de escolha dos agregados familiares mais carenciados (que não conseguem aceder à banca) no acesso a uma habitação digna.

- População envelhecida a viver sozinha, que enfrenta dificuldades de mobilidade aumentando o risco de isolamento social e de situação de carência habitacional por inadequação.

- Criação de alternativas para os agregados familiares mais carenciados (que não conseguem aceder à banca) no acesso a uma habitação digna.

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

- Dada a dispersão da ocupação territorial é essencial a promoção das acessibilidades intraconcelhias no sentido de facilitar o acesso a bens e serviço e mitigar fenómenos de isolamento;

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 tecidos urbanos degradados ou em degradação, promovendo a melhoria das condições habitacionais, e em simultâneo, a proteção e promoção da valorização do património cultural e histórico/arquitetónico.

2. Mobilização dos proprietários de fogos vagos e devolutos para negociar reabilitação e prática de arrendamento acessível.

3. Reabilitação dos fogos das famílias carenciadas que são proprietárias, nos casos em que estes são passíveis de recuperação.

4. Promoção de nova construção para a prática de rendas reduzidas.

5. Promoção de habitação no regime específico de Habitação de Custos Controlados para população jovem para venda ou arrendamento.

6. Qualificação de áreas urbanas especialmente vulneráveis e melhoria da mobilidade interna promovendo a inclusão e a coesão social.

2.6. Política municipal

Entre os principais objetivos definidos em Plano Diretor Municipal (PDM), Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), Planos de Urbanização (PU's) e Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Município de Boticas destacam-se, com consequências mais diretas na habitação:

a. Desenvolver a função residencial e acelerar o processo de reabilitação do parque edificado, particularmente nas áreas mais degradadas, disponibilizando um sistema adequado de apoios e incentivos aos particulares;

b. Dinamizar novas funções urbanas, equipamentos e serviços de proximidade, aproveitando, sempre que possível, o património reabilitado;

c. Promover a articulação entre diferentes espaços da vila, designadamente com o núcleo da Granja e outros antigos núcleos rurais (e.g. Sangunhedo, Ventuzelos, Eiró, ...);

d. Fomentar a qualificação envolvente e a estrutura ecológica, dando continuidade às intervenções desenvolvidas no Ribeiro do Fontão;

e. Estimular a articulação da vila de Boticas com a sua envolvente rural, explorando as complementaridades económicas e socioculturais resultantes dessa proximidade;

f. Estimular o sentimento de pertença e a autoestima através da qualificação do ambiente urbano, do espaço público e das vivências por ele proporcionadas;

g. Conter a expansão dos perímetros do aglomerado urbano, estruturando e qualificando as frentes urbanas;

h. Valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular;

i. Articular um sistema de espaços coletivos qualificados, dando continuidade a funções recentes;

j. Revitalizar, atrair e fixar um conjunto de atividades económicas diferenciadas, nomeadamente ao nível do comércio e serviços de proximidade;

k. Assegurar a adequada cobertura da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais, com particular enfoque em zonas críticas.

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

Assim, privilegia-se a reabilitação das habitações para os agregados em que essa solução seja possível, e a nova construção de habitação, beneficiando de boa integração na malha urbana e contendo a dispersão da ocupação. Nestas soluções habitacionais será assim fundamental obedecer às orientações do PDM de modo a ir ao encontro dos seus objetivos, consolidando a articulação entre diferentes espaços urbano e rural, designadamente com o núcleo da Granja e outros antigos núcleos rurais, e desenvolvendo a reabilitação do parque edificado, particularmente nas áreas mais degradadas, sem descurar as expectativas e aspirações das famílias a realojar, garantindo a qualidade das construções, suas envolventes urbanísticas, e potenciando a mobilização de novos investimentos para o território.

Do ponto de vista estratégico, estão já definidas, pela Câmara Municipal, 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.

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em "área de reabilitação urbana", 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.

Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)
Aplicação de taxa reduzida de 6% nos seguintes casos: Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida 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.

Fundos de Investimento Imobiliário (IRS E 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 tenham sido constituídos 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 (Estatuto dos Benefícios Fiscais). 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.

03. Soluções para a ELH em articulação com os princípios do 1º Direito

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

De acordo com o diagnóstico realizado é necessário desenvolver uma resposta habitacional digna para 92 famílias, correspondente a 163 pessoas, sendo que 71 famílias são proprietárias das habitações, 19 estão em regime de cedência e 2 em situações de arrendamento de quarto em pensão por falta de alternativa habitacional. Com base na análise das necessidades das famílias sinalizadas, 64 casos poderão ser alvo de reabilitação no âmbito do 1º Direito, enquanto beneficiários diretos e 28 famílias evidenciam necessidade de nova resposta habitacional, enquadrando-se em situação de precariedade (19 em regime de cedência de habitação por parte de famílias e amigos, 7 proprietários a viver em construções abarracadas e 2 situações de arrendamento em pensão por falta de alternativa habitacional).

Além de sanar as carências habitacionais das famílias mais vulneráveis, objetiva-se promover o investimento económico e a fixação de população no território, através da consolidação da articulação entre o urbano e o rural e a promoção de novos espaços com potencial de atração de funções urbanas inovadoras e competitivas, capazes de revitalizar o tecido económico, em especial o comercial e empresarial. Para o efeito é preponderante promover o mercado habitacional no concelho, pelo que se pretende promover a construção de habitação a custos acessíveis para a prática de rendas condicionadas às famílias, orientada para a atração e fixação de população.

Tendo em conta o diagnóstico efetuado, as soluções habitacionais a promover no âmbito do 1º Direito passam pela reabilitação das habitações degradadas e a nova construção de fogos para a promoção de rendas reduzidas ou condicionadas. Apresentam-se as soluções habitacionais a promover de acordo com as necessidades evidenciadas na seguinte tabela:

Tabela 17
Soluções habitacionais a promover no âmbito do 1º Direito

ENQUADRAMENTO	REGIME DE OCUPAÇÃO	SITUAÇÃO INDIGNA	SOLUÇÃO HABITACIONAL	PROMOTOR	Nº DE PESSOAS
1º Direito	71 Proprietários	71 em Insalubridade e Insegurança	Reabilitação (64)	Proprietários (Beneficiários Diretos)	113
			Construção (com aquisição de terreno) (7)	Câmara Municipal	10
	19 em Cedência por parte de familiares e amigos	Precariedade	Construção (com aquisição de terreno) (21)		38
	2 em Arrendamento				2
Total	92 famílias				163

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; • Aquisição e reabilitação ou construção de equipamento social funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional. • Autopromoção.[6]	• "A insuficiente qualidade do ar é uma constante, em que a peça central destas habitações, a lareira, muitas vezes de uso não exclusivo para aquecimento, está coberta de fuligem negra que se espalha pela divisão onde se insere, denunciando uma deficiente tiragem do ar e com riscos associados." • "A insalubridade verifica-se também com a ausência de instalações sanitárias condignas e em alguns casos com situações assinaladas de total ausência de higiene. As deficientes condições de habitabilidade, agudizadas por um contexto climático com elevadas amplitudes térmicas, são agravadas pelas insuficiências construtivas, pela carência de obras renovação e pela utilização de elementos construtivos precários." • "A degradação física das coberturas, paredes e vãos exteriores, insuficiências estruturais significativas, em muitos casos sublinham o elevado grau de insegurança que muitos dos ocupantes das habitações observadas enfrentam no seu quotidiano." • "... identificam-se fragilidades ao nível do seu estado de conservação dada a idade do edificado, (...) o que traz consequências do ponto de vista da qualificação urbana do território." • "... sendo a idade média dos edifícios à data dos censos de 2011 correspondente a 37,23 anos, ainda que 48% tenha 40 ou mais anos." • "Não obstante, a maioria das pessoas identificadas em carência é proprietária das habitações, constatando-se situações de insalubridade e insegurança nas mesmas." • "... se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 2,66%." • "As famílias que solicitam apoio habitacional têm em comum a situação de carência financeira, tendo a maioria dos pedidos efetuados sido por parte de proprietários das habitações, o que revela alguma incapacidade de fazer face às despesas com habitação, nomeadamente, de promover a sua reabilitação." "... o motivo de carência com mais casos sinalizados de acordo com os critérios de elegibilidade recai sobre a Insalubridade e insegurança com 70% de todas as famílias sinalizadas."

6. 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.

PRIORIDADE 2 - CONSTRUÇÃO	• Autopromoção (por parte do beneficiário direto). • Construção de prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis no programa 1º direito. • Construção de equipamento complementar.	• "... verifica-se uma tendência de desencontro entre a taxa de variação do ganho médio mensal dos agregados e a taxa de variação dos preços praticados no mercado de compra/venda. Esta situação é desfavorável para as famílias carenciadas que não conseguem aceder ao crédito bancário, já que o aumento do ganho médio mensal dos trabalhadores não acompanha o aumento do valor do preço do m² das habitações." • "... explica-se, sobretudo, pelo facto de grande parte das famílias sinalizadas habitarem em habitações cedidas por familiares/amigos e em construções abarracadas, das quais são proprietários. Neste âmbito, constata-se uma parte da população em situação de carência habitacional que acumula às graves vulnerabilidades económicas, baixa escolaridade e longos períodos de desemprego, o que resulta em que parte das famílias em situação de carência resida em habitação cedida por familiares e amigos." • "De realçar a existência de pessoas a viver em quarto arrendado em pensão, sem alternativa habitacional." • "Deste modo, tanto na oferta de habitação social como no mercado de arrendamento, verifica-se que a oferta é insuficiente para satisfazer as necessidades habitacionais das famílias sinalizadas." • "Uma grande percentagem das famílias sinalizadas enfrenta uma situação de Precariedade (30%), sendo que 19 famílias estão a residir em habitação cedida por familiares/amigos, 7 residem em barracas e verificam-se 2 pessoas a viver em quarto arrendado em pensão, sem alternativa habitacional." • "Nenhuma família com rendimento até 4 vezes o IAS consegue aceder ao mercado do arrendamento com taxas de esforço adequadas, tendo em conta os valores máximos de renda suportável para os agregados indicados pelos programas de apoio à renda e o seu rendimento disponível." • "Atualmente, o Município não possui fogos de habitação social, não existindo, por este facto, capacidade para dar resposta às necessidades de habitação que se fazem sentir no concelho."

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	✓ Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado ✓ Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios ✓ Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional
ARRENDAMENTO HABITACIONAL	✓ Dinamizar o mercado de arrendamento ✓ Integrar e valorizar os bairros e a habitação social
QUALIFICAÇÃO DOS ALOJAMENTOS	✓ Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos ✓ Corresponder às novas realidades sociais e demográficas ✓ Promover a melhoria das condições de alojamento

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

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

Os instrumentos que integram a **NGPH**:

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

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

Tabela 20

Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH

CARÊNCIAS HABITACIONAIS	INSTRUMENTO	DEFINIÇÃO
Atualmente, estão sinalizadas no concelho 92 famílias, correspondente a 163 pessoas em situação de carência habitacional. A maioria das famílias sinalizadas reside em habitação própria (77%), grande parte em situação de insalubridade e insegurança, seguida das famílias que estão em habitações cedidas por amigos e familiares (21%) e, em menor percentagem, as famílias em situação de arrendamento (2%). 11 das famílias identificadas residem em construções abarracadas (7 proprietários e 4 em cedência por parte de familiares e amigos). São visíveis questões construtivas com níveis de insalubridade decorrentes de paredes e coberturas exteriores em mau estado, com infiltrações e humidades que são percetíveis nos tetos interiores e com impacto relevante na qualidade do ar interior. Além de vãos exteriores com anomalias, pavimentos, revestimentos e interiores em estado preocupante, uma situação recorrentemente observada é a deficiente condição das instalações e sistemas técnicos, como a rede elétrica interna ou dos equipamentos de produção de águas quentes sanitárias. Além da carência financeira, 30% está em situação de precariedade, residindo em habitações cedidas por familiares e amigos. As situações de insalubridade prendem-se com o estado de degradação das habitações, com destaque para as coberturas e paredes exteriores das habitações. Muitas delas apresentam elevados índices de humidade com impacto direto na saúde da população residente. Destaque para a possibilidade de aquisição e reabilitação de edifícios vagos.	1º DIREITO	Promove o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.

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 excecional.
Analisando a situação face ao emprego das pessoas que compõem os agregados familiares sinalizados verifica-se que a sua maioria são reformados ou pensionistas (27%) seguindo-se os indivíduos que se encontram desempregados (26%). De seguida destaca-se em termos de representatividade, trabalhadores por conta de outrem e conta própria, estando empregadas apenas 9% das pessoas, o que reflete a situação de carência financeira destas famílias. A escassez de oferta no 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.	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.

Diminuição da população residente Escassa oferta de habitação para arrendamento. A dispersão do território traz consigo um grande desafio à inversão de uma tendência de envelhecimento e isolamento populacional.	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.
Importância de mobilizar os proprietários para requalificar os edifícios imputando vantagens ao arrendamento. O mercado de arrendamento é escasso, o que limita a escolha da população do concelho por esta alternativa habitacional. Percentagem de fogos vagos no concelho.	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.
Importância de mobilizar os proprietários e investidores para a prática de arrendamento a custos controlados.	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 e orçamento de soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento

Das 92 famílias em carência habitacional, 70% evidencia a necessidade de apoio na reabilitação das habitações e 30% necessita de nova habitação, digna e ajustada à sua capacidade financeira. Tendo em conta o diagnóstico efetuado, as soluções habitacionais passam pela reabilitação das habitações degradadas por parte dos proprietários e, ainda, nova construção de habitação para responder às necessidades de realojamento, promovendo rendas reduzidas ou condicionadas.

Apresentam-se, de seguida, soluções habitacionais a promover de acordo com as necessidades evidenciadas:

a) A reabilitação dos alojamentos familiares passíveis de recuperação e adaptação pelos proprietários;

b) A mobilização de proprietários de fogos devolutos para reabilitar e colocar no mercado de arrendamento acessível beneficiando de contrapartidas fiscais e de segurança do arrendatário;

c) A nova construção de habitação para a prática de rendas reduzidas ou condicionadas;

No âmbito das soluções descritas procedeu-se a uma estimativa financeira que contempla:

- A reabilitação de 64 fogos, assumindo-se a capacidade de legalizar as habitações e a possível reabilitação das casas habitadas pelos proprietários em carência;
- A nova construção de 28 fogos para realojamento dos agregados sinalizados.

Dessa forma, estima-se um investimento necessário na ordem dos 9 milhões de euros. Note-se que é considerada a reabilitação integral dos alojamentos

Tabela 21
Estimativa financeira

Habitações	Reabilitação					
Notas	#1			#2		
	ÁREAS BRUTAS (POR TIPOLOGIA)	UNIDADES	ÁREAS BRUTAS TOTAIS POR TIPOLOGIA	REABILITAÇÃO € / M²		
Tipologia	m²		m²	1000		
T1	73	32	2336	2 336 000€		
T2	95	24	2280	2 280 000€		
T3	117	8	936	936 000€		
Total		64	5552	5 552 000€	5 552 000€	TOTAL

Habitações	Construção						
Notas	#1			#4	#3		
	ÁREAS BRUTAS (POR TIPOLOGIA)	UNIDADES	ÁREAS BRUTAS TOTAIS POR TIPOLOGIA	CUSTO TERRENO (ESTIMATIVA) € / M²	CONSTRUÇÃO € / M²		
Tipologia	m²		m²	40€ / m²	1087		
T2	95	25	2 375		2 581 625€		
T3	117	1	117		127 179€		
T4	128	1	128		139 136€		
T5	150	1	150		163 050€		
Área Terreno	5600 m²			224 000€			
Total		28	2770		3 010 990 €	3 234 990€	TOTAL

REABILITAÇÃO + CONSTRUÇÃO	8 786 990 €	TOTAL[7]

Notas:

1. Áreas estimadas dos fogos existentes.

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

3. Segundo valor ponderado com base na metodologia prevista no artigo 8º e a majoração prevista no artigo 10º da Portaria n.º 65/2019.

4. Área de terreno indicada pelo Município.

7. Valores da estimativa arredondados à unidade.

04. 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. Promover a mobilidade intraconcelhia

c. Promover a construção a custos controlados de edifícios de habitação familiar

d. Requalificar os núcleos urbanos e reabilitar os edifícios devolutos

e. Promover o mercado de arrendamento no concelho

f. Consolidar a 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 Boticas.

Tabela 22
Plano de ação da ELH do Município de Boticas

OBJETIVOS	METAS	AÇÕES	INDICADORES	PROMOTOR	CRONOGRAMA					
					2022	2023	2024	2025	2026	2027
A) **Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias**	Todas as famílias identificadas passam a ter condições dignas de habitação	Construção de fogos municipais para prática de rendas condicionadas ou reduzidas Reabilitação do edificado por parte dos proprietários Atração de investimento privado para reabilitação do edificado e posterior colocação da habitação no mercado de arrendamento acessível Promoção e divulgação de programas de apoio habitacional	% de diminuição dos pedidos de apoio habitacional Nº de fogos construídos Nº de edifícios reabilitados € de investimento público na habitação € de investimento privado na habitação Nº de agregados apoiados por programas de apoio	Câmara Municipal Investidores Proprietários						
B) **Promover a mobilidade intraconcelhia**	Adoção de padrões de mobilidade urbana seguros e sustentáveis Diminuição da dependência do transporte privado	Melhorar as acessibilidades e da rede de transportes Recuperar e requalificar zonas degradadas Modernizar as infraestruturas	Valor (€) de investimento em rede de transportes Perceção de maior mobilidade por parte da população residente	Câmara Municipal Investidores						

C) **Requalificar os núcleos urbanos e reabilitar os edifícios devolutos**	Consolidação de aglomerados urbanos novos e já existentes com potencial de atração de população e novos serviços Reabilitação de edifícios vagos e devolutos para função habitacional Disponibilização de habitação no mercado para arrendamento ou venda a custos acessíveis às famílias Adequação da cobertura da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais, com particular enfoque em zonas críticas.	Levantamento do nº de edifícios devolutos no território Mobilização dos proprietários para reabilitar as habitações Atração de investimento privado para reabilitação do edificado e colocação de habitação no mercado de arrendamento acessível Recuperação e requalificação paisagística de zonas degradadas	Valor (€) de investimento privado na reabilitação M² de área reabilitada Nº de habitações intervencionadas/ reabilitadas Nº de novos serviços e equipamentos	Câmara Municipal Proprietários Investidores		
D) **Promover a construção a custos controlados de edifícios de habitação familiar**	Aumento da disponibilidade de habitação para aquisição Aumento do nº fogos para a prática de rendas reduzidas Aumento da oferta habitacional bem integrada na malha urbana	Construção de habitação nova a custos controlados em núcleos urbanos Promoção da oferta de habitação a preços acessíveis	Nº de edifícios construídos Valor (€) de investimento na promoção de habitação a custos controlados Nº de fogos vendidos / arrendados	Câmara Municipal Proprietários Investidores		

E) **Promover o mercado de arrendamento no concelho**	Aumento do nº de fogos para arrendamento acessível Promoção de mecanismos de apoio ao arrendamento no concelho	Mobilização dos proprietários para reabilitar as habitações e aplicação de rendas a acessíveis a longo prazo Contenção da edificação dispersa Atração de investimento privado para reabilitação do edificado e colocação de habitação no mercado de arrendamento acessível	Nº de novos contratos de arrendamento acessível Aumento da % de fogos disponíveis no mercado para renda apoiada ou acessível promovida por proprietários	Câmara Municipal Proprietários Investidores
F) **Consolidar a ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes**	Contenção da edificação dispersa Reabilitação de edifícios nos principais núcleos providos de serviços e equipamentos Requalificação das zonas urbanas históricas e património edificado	Conter a edificação dispersa Atrair investimento privado Adquirir e reabilitar edifícios degradados Atrair novos serviços	Nº de edifícios Reabilitados Valor (€) de investimento privado na reabilitação Nº de novos serviços	Câmara Municipal Proprietários Investidores

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

SOLUÇÃO	CARÊNCIA HABITACIONAL	REGIME DE OCUPAÇÃO	2022	2023	2024	2025
Reabilitação de 64 fogos	Insalubridade e insegurança	Proprietários	T1: 5 T2: 4 T3: 2	T1: 16 T2: 10 T3: 3	T1: 11 T2: 10 T3: 3	
Estimativa (€)			979 000€	2 469 000€	2 104 000€	
Construção de 28 fogos	Precariedade	Proprietários (alojamento não clássico)	Aquisição de terreno	T2: 3	T2: 2	T2: 2
		Cedência de habitação		T2: 2 T3: 1	T2: 7 T5:1	T2: 7 T4:1
		Arrendatários		T2: 2		
Estimativa (€)			224 000€	850 034€	1 092 435€	1 068 521€
TOTAL			1 203 000€	3 319 034€	3 196 435€	1 068 521€

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

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

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

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

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

a) Reuniões mensais

b) Questionários intermédios semestrais de avaliação

c) Focus Grupo

d) Relatórios trimestrais

A avaliação *ex-post* implicará:

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

b) Aplicação de questionários

c) Avaliação anual do estado de conservação do edificado intervencionado

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

No que a este processo basilar diz respeito, entende-se ser primordial ser efetuada a monitorização contínua dos seguintes indicadores de execução da Estratégia, por forma a conseguir proceder à realização de uma avaliação real:

a) Número de beneficiários diretos apoiados (agregados familiares);

b) Número de m^2 adquiridos pelo Município;

c) Número de habitações adjudicadas;

d) Número de m^2 de habitações reabilitadas;

e) Número de m^2 de habitações construídas;

f) Projetos executados de habitação a custos controlados, de iniciativa pública ou privada, efetuados, no período definido na ELH do Município;

g) Medidas de restruturação levadas à prática;

h) Taxas de execução material de projetos integrados e de reabilitação/renovação urbana.

05. Enquadramento das medidas do 1º Direito

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

1. O Arrendamento de habitações para subarrendamento (Prazo inicial mínimo de 5 anos) e pelo arrendamento a moradores de núcleos degradados por prazo mínimo de 10 anos.

2. A Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais, podendo ser realizada em Habitação própria, pelo agregado, em regime de autopromoção. Isto é, o próprio agregado contrata diretamente a empreitada de reabilitação 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.

3. A Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais. Pode realizar-se em habitação em regime de autopromoção e em prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis ou ao nível de equipamento complementar.

4. A Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação. Pode ser aplicada a prédios ou frações habitacionais para arrendamento ou a prédios em núcleos precários ou degradados.

5. Aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional.

6. A Aquisição, reabilitação ou construção de prédios ou frações destinadas a equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais.

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

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

b) A intervenção de reabilitação insere-se em processo de legalização das construções que faculta aos respetivos moradores o acesso a uma habitação adequada, podendo aplicar-se,

em caso de expropriação pelo Município, o financiamento de soluções habitacionais especiais[8].

As despesas elegíveis previstas são:

- O preço das aquisições ou das empreitadas;
- Os trabalhos e fornecimentos necessários às soluções de acessibilidades e de sustentabilidade ambiental que não estejam incluídos nos fornecimentos da empreitada;
- As prestações de serviços relacionadas com projetos, fiscalização e segurança da obra;
- Os atos notariais e de registo de que dependa a regular contratação e garantia dos apoios.
- As despesas referidas incluem o valor do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) aplicável, salvo no caso de a entidade financiada poder exercer o direito à sua dedução.

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

06. Linhas de financiamento e comparticipações da ELH do Município de Boticas

Tabela 24

Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito

SOLUÇÃO	COMPARTICIPAÇÃO NÃO REEMBOLSÁVEL	INVESTIMENTO TOTAL POR PARTE DO PROMOTOR COM RECURSO A EMPRÉSTIMO COM TAXA DE JURO BONIFICADA EM 50%	CRONOGRAMA
Reabilitação	40%	60%	Até 2026
Construção	35%	65%	
Aquisição prédios	30%	70%	
Aquisição terrenos	35%	65%	
PÓS INTERVENÇÃO			
Arrendamento	50% 5 anos iniciais 25% entre 5 a 10 anos seguintes	Não Aplicável	Até 10 anos após aprovação da candidatura ao 1º Direito

Exemplo 1
Reabilitação 64 fogos (Beneficiários diretos)

ESTIMATIVA TOTAL	VALOR DE REFERÊNCIA[9]	TETO MÁXIMO DE FINANCIAMENTO (100% DO VREF.)	MONTANTE FINANCIADO 5 552 000,00€	
5 552 000, 00 €	6 033 247,36 €	6 033 247,36 €	50% (2 776 000,00 €) *Fundo perdido*	50% (2 776 000,00 €) *Empréstimo bonificado*

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

Exemplo 2
Construção de 28 fogos com aquisição de terreno (Município)

ESTIMATIVA TOTAL	VALOR DE REFERÊNCIA[10]	TETO MÁXIMO DE FINANCIAMENTO (90% DO VREF.)	MONTANTE FINANCIADO 3 234 990,00 €	
3 234 990,00 €	3 612 124,32 €	3 250 911,89 €	35% (1 132 246,50 €) *Fundo perdido*	65% (2 102 743,50 €) *Empréstimo bonificado*

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

07. Notas finais

1. As comparticipações relativas a reabilitação, construção ou aquisição reportam-se exclusivamente à parte das despesas elegíveis relativa às frações habitacionais e áreas habitacionais dos prédios, tal como definidas nas alíneas l) a o) do artigo 4.º[11], que se destinem a habitação própria e permanente, arrendamento apoiado, renda condicionada, rendas reduzidas por efeito de programas especiais ou propriedade resolúvel, sendo o respetivo montante calculado com base na parcela do total das despesas elegíveis proporcional àquelas áreas, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2. No caso de unidades residenciais, são consideradas para efeito de comparticipação as despesas elegíveis relativas à totalidade da área do prédio ou da fração destinadas às mesmas, tal como definidas na alínea q) do artigo 4.º[12].

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 %.

11. **l)** «Fração», cada uma das partes de um prédio, esteja ou não em regime de propriedade horizontal, que constitui uma unidade independente, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública, e as respetivas partes acessórias;

m) «Partes acessórias da fração», os espaços destinados a garagem ou estacionamento e a arrecadação ou arrumos, que estejam afetos ao uso exclusivo da fração, e as áreas privativas de acesso e circulação, bem como, se for o caso, a quota-parte em partes comuns do prédio;

n) «Fração habitacional», a fração destinada a fins habitacionais;

o) 'Área habitacional de um prédio', o somatório das áreas brutas das frações habitacionais de um prédio, sendo consideradas as áreas brutas privativas das frações quando o valor de referência para cálculo da comparticipação for o valor mediano das vendas por m² divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. (INE, I. P.);

12. **q)** «Unidades residenciais» as áreas destinadas a utilização habitacional, exclusiva ou coletiva, de pessoas e de agregados familiares, delimitadas por paredes separadoras e integradas numa fração ou num prédio dotado de espaços complementares de utilização comum afetos a socialização e a assistência aos residentes;

Anexos

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

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

a) **Precariedade**, considerando-se como tais as situações de pessoas sem abrigo, tal como definidas nos termos da alínea f) do artigo anterior[13], 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[14] 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."

13. «Pessoa em situação de sem-abrigo», aquela que se encontre:
i) Sem teto, vivendo no espaço público, alojada em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário; ou
ii) Sem casa, encontrando-se em alojamento temporário destinado para o efeito.

14. Considera-se que o número de divisões é suficiente quanto existe uma divisão comum, uma divisão para cada casal, uma divisão para cada adulto, uma divisão para cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, uma divisão para cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos, uma divisão para cada duas pessoas com menos de 12 anos. Este conceito estatístico é usado no Inquérito às Condições de Vida e Rendimento (ICOR).

Anexo 2 – Princípios do 1º Direito de acordo com o art. 3º 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."

Estratégia Local de Habitação
do Município de
Boticas

Fevereiro de 2022

BOTICAS
CÂMARA MUNICIPAL

VALECONSULTORES
CONSULTORIA SOCIAL