

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CABECEIRAS DE BASTO



Índice

1. INTRODUÇÃO	07
1.1. ENQUADRAMENTO	08
1.2. OBJETIVOS DE TRABALHO	09
1.3. METODOLOGIA	10
2. DIAGNÓSTICO GLOBAL ATUALIZADO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS	13
2.1. CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL	14
2.1.1. O Parque Habitacional	14
2.1.2. Análise das áreas habitacionais mais desfavorecidas	18
2.1.3. Fatores relevantes no desenho da Estratégia Local de Habitação	20
2.1.4. Síntese	23
2.2. OFERTA E PROCURA	25
2.2.1. Descrição da dimensão da oferta	25
2.2.2. Numerário	33
2.2.3. Avaliação da procura	34
2.2.4. Síntese	37
2.2.5. Desafios/Oportunidades	37
2.3. CARÊNCIAS HABITACIONAIS E DIFICULDADES DE ACESSO À HABITAÇÃO	38
2.3.1. Situações de carência habitacional	38
2.3.2. Acesso à habitação	43
2.3.3. Desencontros	44
2.3.4. Motivos dos pedidos por tipo de carência habitacional	46
2.3.5. Síntese	47



2.4. ANÁLISE SWOT	48
2.4.1. Síntese	49
2.5. LINHAS PRIORITÁRIAS DE INTERVENÇÃO	51
3. SOLUÇÕES PARA A ELH EM ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO	52
3.1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS EM FUNÇÃO DO DIAGNÓSTICO DE CARÊNCIAS HABITACIONAIS E DAS OPÇÕES ESTRATÉGICAS AO NÍVEL DA OCUPAÇÃO DO SOLO E DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO	53
3.2. ORDEM DE PRIORIDADE DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS	55
3.3. INSTRUMENTOS DE APOIO EM ARTICULAÇÃO COM POLÍTICAS SETORIAIS E ENQUADRAMENTO DAS POTENCIAIS FONTES DE FINANCIAMENTO	57
3.4. ESTIMATIVA FINANCEIRA E ORÇAMENTO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS IDENTIFICADAS	60
4. PROJEÇÃO DOS OBJETIVOS: UM FUTURO DESEJADO	63
4.1. PLANO DE AÇÃO: OBJETIVOS, METAS E AÇÕES NECESSÁRIAS EM FUNÇÃO DOS RECURSOS DISPONÍVEIS	64
4.2. AVALIAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DA IMPLEMENTAÇÃO DA ELH A 6 ANOS	67
5. ENQUADRAMENTO DAS MEDIDAS DO 1º DIREITO	68
6. LINHAS DE FINANCIAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES DA ELH DO MUNICÍPIO DE CABECEIRAS DE BASTO	70
7. NOTAS FINAIS	72
8. ANEXOS	74
ANEXO 01	75
ANEXO 02	76

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar entre 2011 e 2019	16
Gráfico 2 - Mediana das vendas por m ² de alojamentos familiares	25
Gráfico 3 - Preço médio de venda por m ² por freguesia	26
Gráfico 4 - Valor mediano das rendas por m ² de novos contratos de arrendamento	27
Gráfico 5 - Valor médio dos prédios transacionados em Cabeceiras de Basto e concelhos limítrofes	27
Gráfico 6 - Edifícios concluídos por tipo de obra para habitação familiar 2011 - 2018	29
Gráfico 7 - Edifícios habitação familiar clássica em Cabeceiras de Basto e concelhos limítrofes 2009 - 2018	30
Gráfico 8 - Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2009 - 2018	31
Gráfico 9 - Valor mediano de venda por m ² de alojamentos familiares	32
Gráfico 10 - Núcleos familiares por tipologia 2011	33
Gráfico 11 - População residente 2009 - 2018	34
Gráfico 12 - Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2009 - 2018	34
Gráfico 13 - Evolução do número de jovens 20 - 34 anos em Cabeceiras de Basto entre 2009 - 2018	35
Gráfico 14 - Comparação da variação do preço do m ² para venda e arrendamento com variação do ganho mensal de trabalhadores por conta de outrem	44



Índice de Tabelas

Tabela 1 - Etapas metodológicas	11
Tabela 2- Evolução do n.º de alojamentos familiares e população residente 1960 - 2019	15
Tabela 3 - Superfície média útil (m ²) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual	16
Tabela 4 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de divisões	16
Tabela 5 - Número de habitações disponíveis para venda por freguesia	26
Tabela 6 - Preço por m ² das casas à venda por tipologia	33
Tabela 7 - Número de divórcios em Cabeceiras de Basto entre 2011 e 2019	35
Tabela 8 - Acesso à habitação por arrendamento ou compra por tipo de agregado	36
Tabela 9 - Distribuição das famílias em situação de carência habitacional por freguesia	40
Tabela 10 - Tipologia das famílias sinalizadas	42
Tabela 11 - Habitação social e ocupação	42
Tabela 12 - Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.)	43
Tabela 13 - Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologias que registam mais oferta disponível	44
Tabela 14 - Tipologias dos fogos do parque de habitação social	46
Tabela 15 - Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados	47
Tabela 16 - Análise SWOT do parque habitacional	48
Tabela 17 - Soluções previstas no 1º Direito por ordem de prioridade	56
Tabela 18 - Pilares e medidas ENH	58

Tabela 19 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH	59
Tabela 20 - Soluções habitacionais	61
Tabela 21 - Estimativa financeira	62
Tabela 22 - Plano de ação da ELH do município de Cabeceiras de Basto	64
Tabela 23 - Previsão da implementação de soluções habitacionais /ano no âmbito do 1º Direito	66
Tabela 24 - Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito	71



Índice de Figuras

Figura 1 - Teto em estado de degradação avançado	20
Figura 2 - Parede exterior de habitação insalubre	20
Figura 3 - Habitação exposta a elevado índice de humidade	20
Figura 4 - Condicionantes económico estruturais inerentes ao parque habitacional e situações de carência sinalizadas	23

1. Introdução





1.1. Enquadramento

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Objetivos de trabalho

O presente documento tem o objetivo de apresentar a Estratégia Local de Habitação do município de Cabeceiras de Basto, definida para o horizonte temporal 2021-2027, 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 Cabeceiras de Basto constitui-se um instrumento consolidado e concebido em articulação com os demais instrumentos de gestão estratégica e objetivos do município. Contempla um modelo de intervenção realístico, transparente, simples, pragmático e mensurável, que orienta e articula as políticas públicas de habitação e a atuação das entidades públicas e privadas.

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

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

² Ver anexo 1
página 75.

³ Ver anexo 2
página 76.

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



A Estratégia Local de Habitação do Município de Cabeceiras de Basto 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 potenciais fontes de financiamento.
- Desenho de um plano de ação em função dos objetivos e recursos disponíveis.

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

1.3. Metodologia

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

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

Tabela 1 - Etapas metodológicas

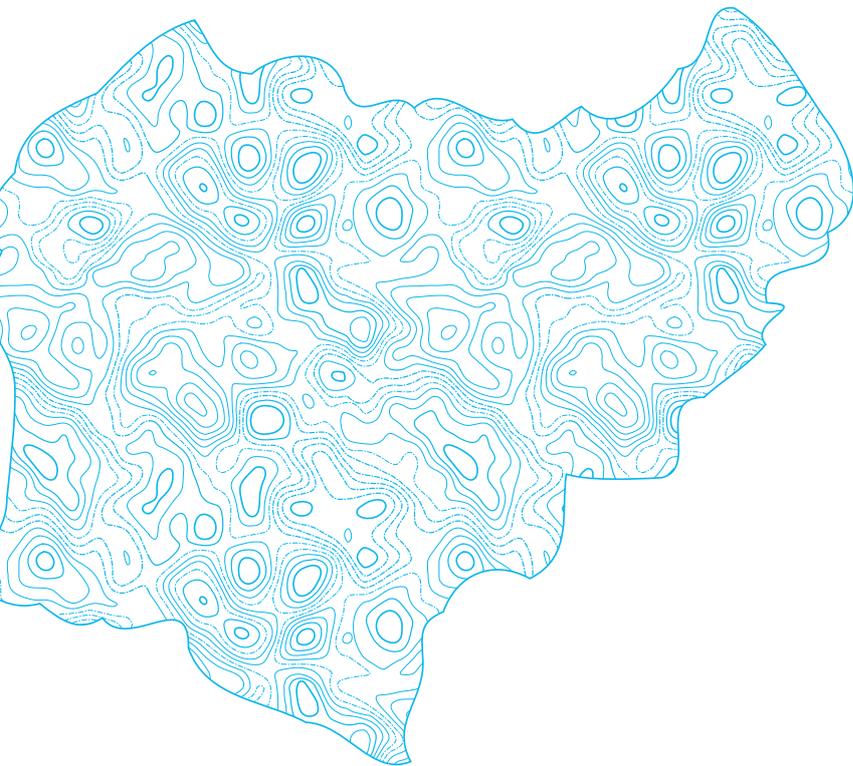
FASE	SUBFASE	ATIVIDADES
1. DIAGNÓSTICO DE NECESSIDADES HABITACIONAIS	Carências Habitacionais	<ul style="list-style-type: none"> • Pesquisa de dados estatísticos e documentação on-line sobre as necessidades habitacionais do município • Pedido de informação: Lista de pedidos de habitação; questionários já realizados; levantamentos; estudos, entrevistas, etc... + identificação das entidades mais relevantes a contactar • Agendamento de visita ao terreno • Análise da documentação enviada • Visita ao terreno para aplicação de entrevistas à população • Tratamento estatístico e análise de dados • Desenvolvimento de documento demonstrativo das principais necessidades evidenciadas pelo trabalho de campo • Validação do documento pelo município
	Análise da Procura e da Oferta	<ul style="list-style-type: none"> • Análise de documentos disponibilizados • Agendamento de entrevistas com os organismos públicos e privados locais no âmbito do setor da Habitação • Desenvolvimento do documento que evidencia o contexto de procura e da oferta de Habitação
	Análise Parque Habitacional	<ul style="list-style-type: none"> • Análise Parque Habitacional • Agendamento de reunião com a câmara municipal • Desenvolvimento de documento de caracterização do Parque Habitacional do concelho
	Análise SWOT das Necessidades de Habitação Locais	<ul style="list-style-type: none"> • Análise da informação disponível • Desenvolvimento de Análise SWOT • Desenvolvimento de documento que evidencie as necessidades habitacionais locais
2. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO	Acompanhamento na implementação da ELH	<ul style="list-style-type: none"> • Análise da documentação aferida nas fases anteriores • Agendamento de reunião sobre diretrizes/soluções chave a integrar no relatório com a câmara municipal (Arrendamento, Reabilitação, Construção, Aquisição)
		<ul style="list-style-type: none"> • Desenvolvimento de Relatório Final: Estratégia Local de Habitação • Envio de Relatório Final



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

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

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



2. Diagnóstico Global Atualizado das Carências Habitacionais





2.1. Caraterização do parque habitacional

Por forma a proceder à caraterização do Parque Habitacional de Cabeceiras de Basto nos seguintes níveis - dimensão, idade, estado de conservação e uso (forma e regime de ocupação, lotação): foi realizada uma análise in loco com visita presencial, assim como uma análise da documentação municipal, nomeadamente o Plano Diretor Municipal (PDM), Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (PERU), Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e Relatório do Estado do Ordenamento do Território (REOT).

2.1.1. O PARQUE HABITACIONAL

2.1.1.1. EVOLUÇÃO

A evolução do parque habitacional do concelho espelha a dinâmica demográfica e económica do território. Inserindo-se na sub-região do Ave, o concelho de Cabeceiras de Basto ocupa uma posição de transição entre o litoral e o interior, e entre o urbano e o rural, beneficiando de boas acessibilidades aos grandes centros urbanos (Guimarães, Braga, Área Metropolitana do Porto, Vila Nova de Famalicão).

Assistiu durante o século XX a oscilações na sua evolução demográfica. Entre 1920 e 1950, verificou-se um aumento contínuo da população. A partir desta década (50), esta dinâmica inverte-se, passando a registar-se nos anos seguintes, uma diminuição do número de residentes. Associado à urbanização, industrialização e terciarização do país, de que resultou o êxodo rural, as dinâmicas demográficas alteraram-se substancialmente.

Em 1960, Cabeceiras de Basto contava com 21141 habitantes e 5451 alojamentos familiares, empregando no setor primário 78% da população residente (Pordata, 2019). De acordo com os últimos censos, foram contruídos até à década de 60, 18% dos alojamentos familiares clássicos que constituem o parque habitacional do concelho.

Entre 1960 e 1970, Cabeceiras de Basto perde 10% da população residente (2191 pessoas), refletindo-se no número de alojamentos familiares clássicos que não aumenta ao longo desta década. Em 1981, o concelho já regista um aumento populacional de 3721 residentes, representativo de um aumento de 20% face ao período censitário anterior. O número de alojamentos familiares clássicos acompanha esta tendência, aumentando 15%. Foram contruídos neste período, 15% dos alojamentos familiares do concelho (INE, 2011). Em termos económicos, o setor primário continua a ser o que empregava a maior percentagem de população ativa (57%).

Ao longo da década de 80, verifica-se uma diminuição acentuada da população residente, correspondente em 1991 a 28% (menos 6303 pessoas). Não obstante, regista-se um aumento do número de alojamentos familiares clássicos de 6% (2380 fogos). Na década de 90, o número de alojamentos aumenta em 36% contabilizando-se 9023 alojamentos familiares clássicos em 2001, ainda que continue a verificar-se a diminuição da população, que correspondia a 17846 pessoas no mesmo ano (-9%). Em 2001, na estrutura económica do concelho destaca-se o setor secundário como aquele que concentra a maior percentagem da população empregada correspondendo a 44%, em detrimento do primário e do (13%) e terciário (43%).

Em 2011, o número de alojamentos familiares aumenta 4% (347), no entanto, segundo os últimos censos, 20% dos alojamentos familiares clássicos que compõem o parque habitacional do concelho foram construídos entre 2001 e 2011. A população reduz em 7%, neste período contabilizando-se 16659 residentes em 2011.

Analisando os dados mais recentes relativo a 2019, verifica-se a manutenção da tendência de diminuição populacional, representativa de menos 6% dos residentes (1031 pessoas), apesar do aumento do número de alojamentos familiares clássicos em 4% face a 2011 (356 alojamentos).

Tabela 2- Evolução do nº de alojamentos familiares e população residente 1960 - 2019

ANO	Nº de alojamentos familiares clássicos	População residente
1960	5451	21141
1970	5435	18950
1981	6251	22671
1991	6643	16368
2001	9023	17846
2011	9370	16659
2019	9726	15628

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

Atualmente, o concelho é constituído por 9726 alojamentos familiares clássicos (INE, 2019), sendo a idade média dos edifícios à data dos últimos censos correspondente a 33,98 anos, ainda que 40% tenha 40 ou mais anos.

A proporção de edifícios muito degradados em 2001 era de 4,7% e em 2011 era de 1,18%, revelando a melhoria do estado de conservação do parque habitacional. Se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 4,44%. Neste âmbito, destaca-se a observação de edifícios vagos no concelho. De acordo com os últimos dados, 7,98% dos alojamentos de habitação familiar clássicos estavam vagos (INE,2011). Face a esta percentagem, e considerando os dados de 2019, estima-se que atualmente se encontrem vagos cerca de 776 alojamentos familiares. As áreas sinalizadas com maior número de famílias a viver em situação de carência habitacional, incidem em habitações privadas com particular incidência na União de freguesias de Refojos, Outeiro e Painzela e Freguesia de Riodouro.

Atendendo aos dados enunciados e análise demográfica do concelho, o envelhecimento populacional e a perda de residentes nos últimos anos constituem-se dos maiores desafios do território. Os investimentos realizados pela autarquia ao longo dos últimos anos, nomeadamente ao nível das infraestruturas, no apoio às famílias, e na dinamização económica do concelho constituem-se fatores preponderantes para a coesão social. Em termos económicos destaca-se o setor do turismo, dada a variedade de oferta que proporciona aos visitantes, a par da adaptação de ações tecnológicas às experiências tradicionais.

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, Cabeceiras de Basto ocupa a quarta posição entre os concelhos com alojamentos familiares clássicos de maior dimensão, com uma superfície média útil de 111,36m².



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

CONCELHOS	Superfície média útil m ²
VIEIRA DO MINHO	119,06
CELORICO DE BASTO	115,26
MONTALEGRE	114,44
CABECEIRAS DE BASTO	111,36
FAFE	111,08
BOTICAS	108,97
MONDIM DE BASTO	107,72
RIBEIRA DE PENA	104,41
MÉDIA NACIONAL	111,5

Fonte: INE, 2011

Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 19%, são constituídos por 4 divisões e 36% por 5 divisões.

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

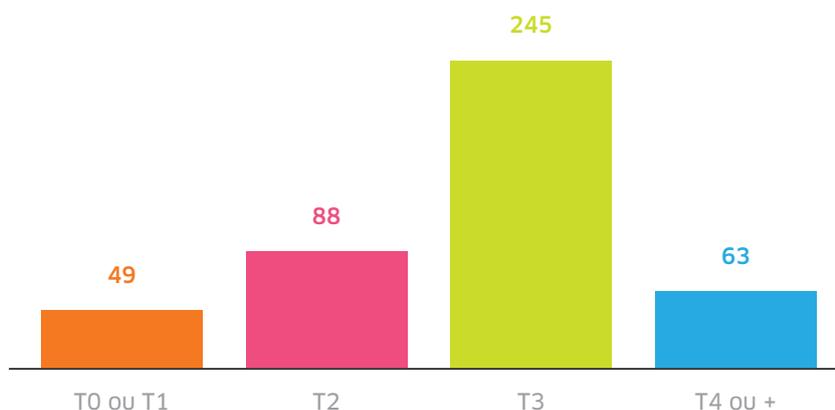
Nº DE DIVISÕES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 ou +
Nº DE ALOJAMENTOS	16	81	324	1062	2002	1046	524	271	147	144

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 67% estavam sublotados e 12% superlotados, evidenciando divisões em falta (INE, 2011).

Ao nível das novas construções, realizadas entre 2011 e 2019, as mesmas incidem sobretudo na tipologia T3 (55%) e T2 (20%) (INE, 2019).

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



Fonte: INE, 2019

2.1.1.3. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

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

A presente caracterização, enquadrada dentro dos parâmetros requeridos para a Estratégia Local de Habitação e programas subsequentes, é referente ao município de Cabeceiras de Basto. 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, 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 Cabeceiras de Basto, seja na observação estrita do estado de conservação do edificado, como na forma que se implanta e relaciona com a envolvente.

A predominância em unidades habitacionais independentes dispersas ou em pequenos núcleos, no território de Cabeceiras de Basto, seja próximo do núcleo central ou em áreas mais periféricas, é acompanhada por uma certa homogeneidade construtiva nos casos observados, que varia entre a construção corrente e a vernacular. A propriedade é esmagadoramente privada, com variações no uso, seja posse, arrendamento ou cedência, que irão influenciar a resposta à precariedade habitacional registada.

No entanto, é possível traçar um quadro comum às várias habitações objeto de análise in loco, em que as questões relacionadas com insalubridade, insegurança e inadequação são pronunciadas.

Neste contexto, categorizando o atual estado de conservação com base na tabela usada no quadro do NRAU⁴ (Excelente; Bom; Médio; Mau; Péssimo), as classificações de Péssimo para as habitações observadas em Cabeceiras de Basto.

A ausência recorrente de instalações sanitárias é o primeiro indício de níveis de higiene e salubridade inaceitáveis. As insuficiências construtivas, algumas vezes fruto da não adequação aos atuais requisitos de conforto no sentido mais lato e carência de obras de renovação das construções vernaculares, outras fruto da utilização de elementos construtivos precários, sublinham as deficientes condições de habitabilidade destas construções. A degradação física dos elementos construtivos, nomeadamente das coberturas, paredes e vãos exteriores, somadas em alguns casos a insuficiências estruturais significativas, evidenciam o elevado grau de insegurança que alguns dos ocupantes das habitações observadas enfrentam. A inadequação das acessibilidades, seja no interior das habitações, como no acesso das mesmas ao espaço público, geralmente decorrentes da vetustez e métodos construtivos das edificações, são um obstáculo a uma população com limitações de mobilidade.

⁴ Novo Regime do Arrendamento Urbano.



2.1.1.4. USOS/OCUPAÇÃO DO ESPAÇO

De acordo com o regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual à data dos últimos censos, verifica-se que a maioria (80,1%) é ocupada pelo proprietário ou coproprietário. Os restantes regimes de ocupação dividem-se em proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (0,5%), arrendatário ou subarrendatário (9,7%), e outra situação (9,7%). De acordo com os últimos censos 31,79% dos alojamentos familiares clássicos são de uso sazonal (INE, 2011).

No âmbito da visita ao parque habitacional concelhio, foi possível constatar um uso diferenciado dos espaços pela estrutura de ocupação da população, que tende a concentrar-se junto dos centros urbanos, em torno da Freguesia sede de concelho (Refojos de Basto). Por oposição, a ocupação é mais dispersa nas freguesias mais periféricas (Bucos, Vilar de Cunhas, Riodouro, Cabeceiras de Basto, Gondiaães, Abadim e Passos). Esta disposição, tende a explicar-se em parte pela localização das principais vias de comunicação nas freguesias mais densas, e orografia mais acidentada nas freguesias mais periféricas. Atendendo ao último período censitário, anterior à organização administrativa do território das freguesias, constante da Lei n.º 22/2012, de 30 de maio, as freguesias de Arco de Baúlhe e Refojos de Basto (sede do concelho) são as que concentram mais população, com 10% e 28% do total respetivamente, sendo também as mais densamente povoadas com 371,6 e 333,7 residentes por km². Por oposição, as freguesias que concentram menos residentes, são Vilar de Cunhas com 194 (1,2%) pessoas e Passos com 221 (1,3%). Do ponto de vista da densidade populacional, as freguesias com menor número de residentes por km² são as Freguesias de Vilar de Cunhas e Gondiaães, com 9,7 e 10,6 habitantes por km², respetivamente.

A habitação caracteriza-se sobretudo por moradias unifamiliares, predominando os edifícios de 1 ou 2 pisos, correspondente a 91% do total.

De destacar ainda a dependência do transporte privado para a realização de deslocações no concelho, que dada a sua extensão 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, em particular nas freguesias mais distantes da sede de concelho.

2.1.2. ANÁLISE DAS ÁREAS HABITACIONAIS MAIS DESFAVORECIDAS

O Mosteiro de São Miguel de Refojos de Basto, peça de arquitetura que surpreende pela qualidade excecional e dimensão assinalável, é o prenúncio para um território, que na sua extensão, encerra em si uma qualidade patrimonial e paisagística notável, que deverão definir primariamente as soluções inscritas na presente Estratégia Local de Habitação (ELH).

Apoiada num diagnóstico que irá quantificar e classificar as necessidades habitacionais no município, em que além das situações de carência sinalizadas, sobressai a necessidade de criar oferta habitacional para jovens famílias que possam dar resposta às ofertas de emprego geradas pela economia local, a estratégia deverá ter como premissa a reabilitação e valorização do património construído e ambiental do município.

O território de Cabeceiras de Basto, com exceção do seu núcleo central, que agrega alguma habitação multifamiliar e edifícios públicos, é caracterizado por uma sucessão de núcleos habitacionais, organizados ao longo de vias estreitas, não raras vezes ladeadas por muros, e de habitações isoladas ou quintas, com um valor patrimonial assinalável.

Enquadrados numa orografia com declives acentuados, recortada por rios, ribeiros e regatos, que moldam a paisagem, estes edifícios e conjuntos habitacionais, não poucas vezes abandonados ou expectantes de habitantes e intervenções, representam um ativo económico e cultural a preservar e potenciar. Seja numa perspetiva de valorização da paisagem e do tecido construído, como na otimização das infraestruturas existentes, que por força do modo disperso de ocupação do território, é constituída por finos capilares.

A dispersão das habitações ao longo dos caminhos que acompanham a sucessão de curvas de nível, reforça a importância da questão da acessibilidade à escala macro, sobretudo no que diz respeito à mobilidade no interior do concelho, da habitação aos serviços e aos espaços de convívio e a implementação de uma estratégia, que sirva de instrumento de mitigação das situações de isolamento.

O prolongamento de um planeamento que incida sobre a acessibilidade no interior das habitações, associada aos requisitos inscritos no D.L. 163 de 2006, a intervenção no tratamento do espaço público e da relação com o acesso das habitações ao exterior, poderá contribuir para a resolução das questões de inadequação habitacional, de regeneração física e para a coesão social do território.

No entanto, existe uma questão fulcral para o desenho e sucesso futuro da Estratégia Local de Habitação (ELH) do município Cabeceiras de Basto. A predominância de proprietários privados, em que insuficiências de capital, associadas a recorrentes imbróglis na definição da propriedade, elevam a complexidade de coordenação e operacionalização no terreno das entidades públicas com os proprietários no campo técnico, legal e financeiro. Sobretudo, as expectativas que os proprietários privados, como potenciais beneficiários diretos dos instrumentos financeiros, sejam a força motriz de uma estratégia que possa assentar na reabilitação, poderá ser um fator de risco na sua implementação. Estas condicionantes obrigam a incorporação de medidas preventivas que as mitiguem, de forma a atingir uma execução eficaz do plano de ação.

Simultaneamente, a reabilitação das edificações não deverá limitar-se a uma resposta linear de colmatação de necessidades habitacionais básicas, mas ser encarada como uma oportunidade para elevar os níveis dos padrões de conforto e habitabilidade e de manutenção de uma imagem e vivência que incorpore o legado patrimonial e cultural local e impulsione uma regeneração física e social que sirva de bases para um futuro mais sustentável.



Figura 1 - Habitação degradada

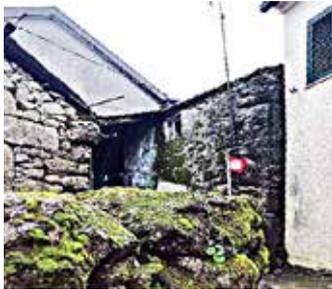


Figura 2 - Ampliação ilegal e precária de uma habitação



Figura 3 - Revestimento e paredes degradadas



Fonte: Imagens recolhidas no âmbito da visita ao parque habitacional.

2.1.3. FATORES RELEVANTES NO DESENHO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

2.1.3.1. OPÇÕES A EVITAR

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

Dimensões e rigidez tipológica – A opção recorrente de áreas mínimas, por vezes abaixo das indicadas em RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas) na habitação e resolução de habitação carenciada, tem levado a prazo a fenómenos de sobrelotação, de desgaste mais acelerado da habitação e redução das condições de habitabilidade e salubridade. A rigidez tipológica da organização interior, ditada pelas questões de poupança económica de espaço e custo, leva a soluções de organização interior rígida, que impedem sem intervenções custosas, a adaptação às dinâmicas familiares e alterações do perfil demográfico da população. O facto de em muitos 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 perspectiva económica de curto prazo, na qual se faz a análise do investimento exclusivamente centrada no custo de obra, ao invés de uma análise de custo/benefício, tendo em conta o ciclo de vida do edifício, a sua durabilidade, e os custos de manutenção associados. Esta decisão recorrente por construções com baixa qualidade e um conforto térmico deficiente, levou a que num curto espaço temporal muitos investimentos se revelem desadequados. Paralelamente, o baixo conforto térmico e qualidade construtiva dessas habitações, diminui drasticamente as condições de habitabilidade e tem consequências diretas na saúde dos seus habitantes, podendo por vezes ser razão debilitante e cumulativa nos esforços de reinserção em sociedade e no mercado laboral. No caso específico de Cabeceiras de Basto, 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 descuidar a dimensão patrimonial.

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

2.1.3.2. ESPECIFICIDADES DA POPULAÇÃO/TERRITÓRIO

O Município de Cabeceiras de Basto, distrito de Braga, sub-região do Ave, caracteriza-se por ser um território com uma densidade populacional significativamente inferior à da sub-região, que agrega concelhos como Guimarães e Vila Nova de Famalicão, (Cabeceiras de Basto - 66,4 hab./km²; Ave - 293,2 hab./km²; Portugal - 112,4 hab./km²).

A população de cerca de 15 628 habitantes distribui-se num território de 242 km², num Município inserido numa unidade territorial, de carácter histórico e não administrativo, as Terras de Basto, que faz a transição de um território a Poente, fortemente povoado e industrializado para uma realidade a Este, em que a densidade populacional e o dinamismo económico caem abruptamente. A estrutura económica é predominantemente assente no terciário, embora seja relevante o aumento significativo nos últimos anos de empresas ligadas ao setor primário, cujo acréscimo de atividade tem impacto na transformação e modelação da paisagem.

Quanto aos transportes, a dependência do transporte rodoviário é total, com as estradas nacionais EN205, EN206 e EN311 a servirem de artérias de estruturação intraconcelhia e de conectores com o grande eixo rodoviário da proximidade, a A7, que atravessa a ponta sul do município, a poucos quilómetros da sede de concelho. Regista-se uma redução de 25% da população residente desde os anos 50 do século passado, o que representa uma tendência decrescente que parece não se ter invertido. No entanto, uma taxa de envelhecimento da população inferior à média nacional, somada a um renovado dinamismo económico, atestado pelo aumento significativo do número de empresas, e um património cultural e ambiental que se assumem como ativos económicos, são fatores que se podem revelar como fundamentais para a manutenção da coesão e valorização territorial.

2.1.3.3. CONDICIONANTES ECONÓMICO/ESTRUTURAIS

Existe um conjunto de condicionantes económico estruturais que explicam o estado do parque habitacional mais degradado. Desde logo a idade do edificado, sendo que 40% apresenta 40 ou mais anos de idade, o que traz consequências do ponto de vista da qualificação urbana do território, em particular das áreas urbanas antigas.



Esta é uma questão sensível, com o movimento de abandono destas áreas por parte da população, influenciando negativamente a sua dinâmica económica e social, e que não se apresenta de solução fácil, dada a predominância de proprietários privados, muitas vezes de vários herdeiros, cumulativamente com insuficiências de capital que se constituem um desafio à requalificação do parque habitacional.

Verifica-se ainda uma dispersão heterogénea da população no território com maior concentração em duas das doze freguesias que compõem o concelho, apesar de se localizarem em aglomerados, nas freguesias mais dispersas é naturalmente mais difícil o acesso a bens e serviços, dado que estes, tendencialmente se localizarão junto dos núcleos urbanos consolidados. É, portanto, necessário adequar medidas e planos estratégicos à requalificação urbana. Além de uma elevada proporção de alojamentos familiares clássicos de usos sazonal (31,79%), destaca-se ainda a existência de fogos vagos no concelho, correspondente a 7,98% dos alojamentos familiares. A existência destes fogos traduzem-se numa potencial resposta a necessidades de realojamento e de requalificação urbana, com reaproveitamento das infraestruturas existentes, desde que bem integrados na malha urbana.

Da análise das habitações, verificam-se casos de insalubridade que acumulam a necessidade de adequação das habitações em prol de melhor mobilidade e acessibilidade da via pública às habitações e no interior das mesmas, que em muitos casos compromete a realização de atividades básicas diárias, nomeadamente pela ausência de casas de banho. As questões de acessibilidade promovem ainda o isolamento.

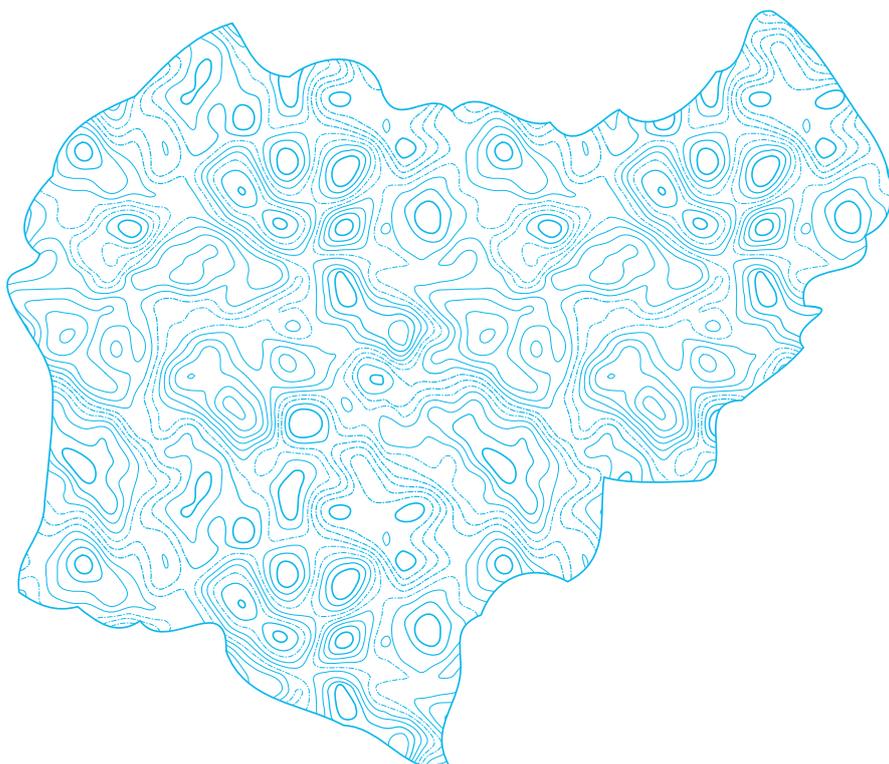
A perda de população residente nos últimos anos e o desafio de atrair e fixar população são dos principais desafios do território, com impacto na sua dinâmica económica.

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

- Garantir a permanência das famílias até à conclusão das intervenções, pois nem todas terão suporte familiar e comunitário para esta fase de transição;
- Antiguidade dos edifícios do parque habitacional;
- Distribuição heterogénea da população com concentração populacional em duas freguesias e dispersão da ocupação nas restantes;
- Elevada percentagem de alojamentos clássicos de habitação familiar de uso sazonal (INE, 2011);
- Existência de edifícios vagos com consequências na necessidade de requalificação urbanista e com potencial de resposta integrada para necessidades habitacionais;
- Diminuição acentuada da população nos últimos anos, representativa de menos 12% da população residente entre 2001 e 2019;
- Dependência do transporte privado nas deslocações intraconcelhias;



Figura 4 - Condicionantes económico estruturais inerentes ao parque habitacional e situações de carência sinalizadas





2.1.4. SÍNTESE

De acordo com os objetivos:

CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL		FONTE
Dimensão	<p>O parque habitacional é composto por 9726 alojamentos familiares clássicos (INE, 2019).</p> <p>A superfície média útil dos alojamentos corresponde a 111,36 m², de acordo com os últimos censos.</p> <p>Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual na sua maioria (36%), são constituídos por 5 divisões e por 4 divisões (19%).</p> <p>Ao nível das novas construções (2011-2019) as tipologias incidem sobretudo em T3 (55%) e T2 (20%).</p>	Instituto Nacional de Estatística
Idade	<p>A idade média dos edifícios do parque habitacional do concelho de Cabeceiras de Basto à data dos últimos censos é de 33,98 anos, ainda que 40% do parque habitacional tenha 40 ou mais anos. A proporção de edifícios muito degradados em 2001 era de 4,7% e em 2011 era de 1,18%, revelando uma melhoria no estado do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 4,44% de acordo com os últimos censos.</p> <p>As áreas sinalizadas com maior número de famílias a viver em situação de carência habitacional, incidem em habitações privadas com particular incidência na União de freguesias de Refojos, Outeiro e Painzela e Freguesia de Riodouro.</p>	Instituto Nacional de Estatística Visita ao parque habitacional
Estado de conservação	<p>De acordo com o quadro do NRAU, face ao estado de conservação, das habitações privadas unifamiliares observadas no âmbito da visita ao parque habitacional as classificações deverão ser de Péssimo.</p>	Visita ao parque habitacional Novo Regime de Arrendamento Urbano
Usos - forma e regime de ocupação, lotação	<p>Os alojamentos familiares são maioritariamente (80,1%) ocupados pelos proprietários ou coproprietários. dividem-se em proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (0,5%), arrendatário ou subarrendatário (9,7%), e outra situação (9,7%).</p> <p>Verifica-se que, de acordo com os últimos censos, 67% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, estavam sublotados e 12% superlotados.</p>	Instituto Nacional de Estatística Visita ao parque habitacional

2.2. Oferta e procura

Pretende-se agora proceder à descrição da dimensão da oferta e da procura no concelho. 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

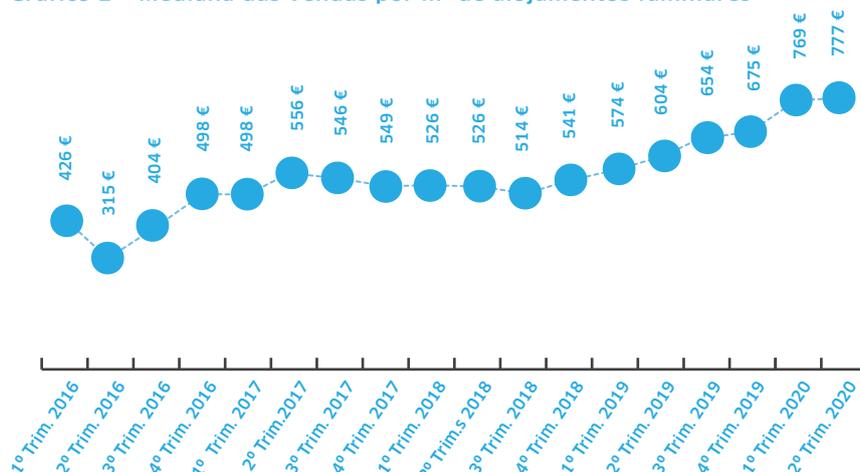
2.2.1.1. EVOLUÇÃO DOS PREÇOS

Compra: Tendo como base de análise o primeiro trimestre de 2016 e o segundo trimestre de 2020, verifica-se que a evolução dos preços de venda de habitações, no concelho de Cabeceiras de Basto, se caracteriza por uma tendência de crescimento contínuo, correspondendo este a uma subida total de 82%.

Durante o ano de 2016, o valor de preços de venda de habitações apresentou uma tendência crescente na ordem dos 17%. Apesar de ténue, em 2017 e 2018, observa-se igualmente uma tendência crescente de preços, na ordem dos 4% e 3% respetivamente. Não obstante, a partir daí e até ao final de 2019, os preços voltaram a registar um crescimento bastante significativo, correspondendo esse aumento a cerca de 25%. Em 2020, nos primeiro e segundo trimestres, verifica-se uma tendência igualmente crescente, sendo de destacar um acréscimo de 15% do preço de venda de habitações no concelho, face ao último trimestre de 2019.

Constata-se, portanto uma tendência de aumento dos preços de venda das habitações no concelho, ainda que não seja uma evolução linear ao longo do período em análise, foi consistente a subida de preços nos últimos dois anos, conforme se apresenta no seguinte gráfico:

Gráfico 2 - Mediana das vendas por m² de alojamentos familiares

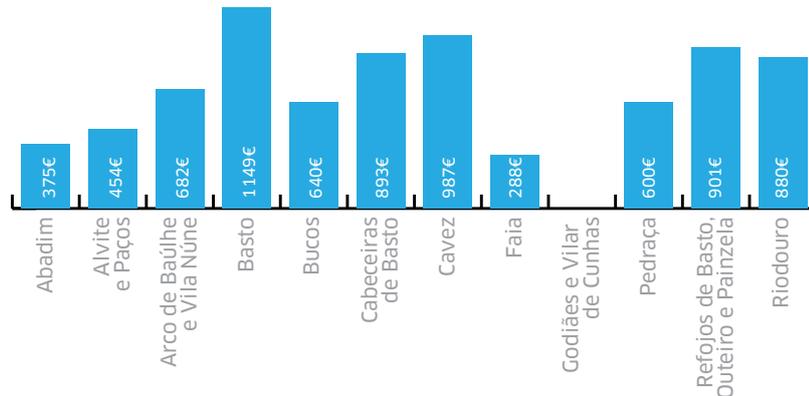


Fonte: INE, 2019

No que diz respeito às 12 freguesias do concelho e de acordo com as habitações à venda no portal de anúncios imobiliários Idealista a janeiro de 2021, o preço médio do m² para venda é mais elevado nas freguesias de Basto (1.149€/m²), Cavez (987€/m²), Refojos de Basto, Outeiro e Painzela (901€/m²) e Cabeceiras de Basto (893€/m²). Os preços mais baixos observam-se nas freguesias de Faia (288€/m²), Abadim (375€/m²) e Alvite e Passos (454€/m²), conforme se constata no gráfico 3.



Gráfico 3 - Preço médio de venda por m² por freguesia



Fonte: Idealista, janeiro de 2021

A este respeito verifica-se que das 127 habitações disponíveis para venda em janeiro de 2021, grande parte localiza-se na União de freguesias de Refojos de Basto, Outeiro e Painzela (40), na União de freguesias de Arco de Baúlhe e Vila Nune (30), freguesia de Basto (10) e freguesia de Riodouro (10), tal se verifica na tabela 5.

Tabela 5 - Número de habitações disponíveis para venda por freguesia

freguesia /União de Freguesia	Nº de habitações para venda
Abadim	1
Alvite e Passos	8
Arco de Baúlhe e Vila Nune	30
Basto	10
Bucos	9
Cabeceiras de Basto	3
Cavez	9
Faia	1
Godiães e Vilar de Cunhas	0
Pedraça	6
Refojos de Basto, Outeiro e Painzela	40
Riodouro	10

Fonte: Idealista, consultado no dia 03 de abril de 2020

No que diz respeito ao mercado de arrendamento verifica-se que a oferta é inexistente, o que impossibilita 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 falta de habitação para arrendar poderá conduzir à procura de habitação noutros locais.

Contudo, importa analisar a evolução do valor mediano das rendas por m² entre 2017 e 2020, sendo de destacar a existência de uma tendência crescente de 2017 até 2018 (cerca de 23%), verificando-se a inexistência de valores para o ano de 2019. No entanto, os preços de novos contratos de arrendamento praticados no 1º semestre de 2020 igualaram-se ao início de 2018, descendo de 2,94€ para 2,67€, conforme o gráfico 4.

Gráfico 4 - Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento

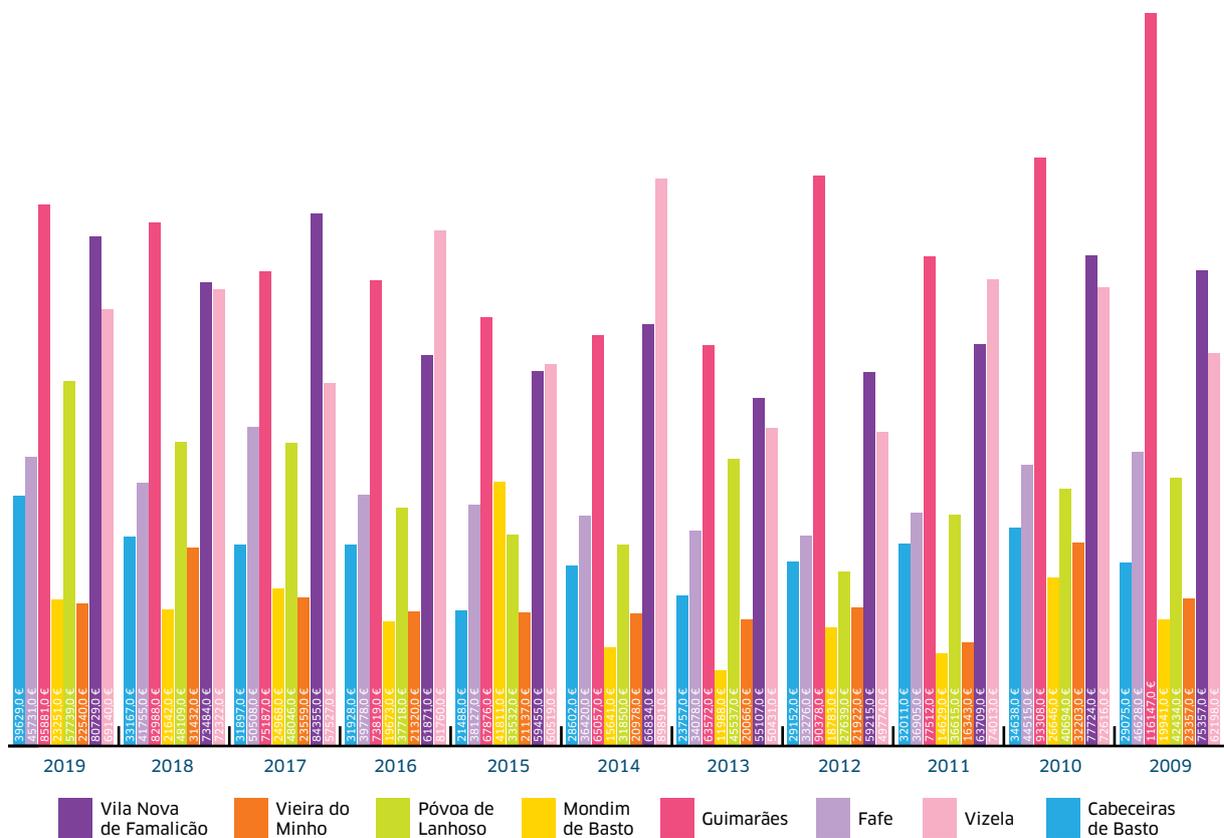


Fonte: INE, 2020

O gráfico seguinte (5) evidencia a evolução dos preços dos prédios transacionados em Cabeceiras de Basto face aos concelhos limítrofes, tendo em consideração a região do Ave do Norte de Portugal.

Relativamente ao valor médio dos prédios transacionados, entre 2009 e 2019, no concelho de Cabeceiras de Basto pode observar-se uma diminuição de 36%. Esta tendência é acompanhada pelos concelhos de Póvoa de Lanhoso (36%), Mondim de Basto (17%), Vizela (11%), e Vila Nova de Famalicão (7%). Tendência oposta observa-se apenas nos concelhos de Guimarães, Vieira do Minho e Fafe, onde o indicador em análise varia negativamente em 26%, 3% e 2%, respetivamente.

Gráfico 5 - Valor médio dos prédios transacionados em Cabeceiras de Basto 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 conseqüentemente uma diminuição do valor dos prédios transacionados. Cabeceiras de Basto não contrariou essa tendência tendo ocorrido uma queda nos valores transacionados até ao ano de 2015 correspondente a 26%, face a 2009.

Após a intervenção do Fundo Monetário Internacional no país, observa-se uma subida nas transações de cerca de 84% entre 2015 e 2019 no concelho em análise. Assim, verifica-se que Cabeceiras de Basto acompanha a conjuntura nacional ao nível da recuperação económica e o conseqüente aumento no valor médio dos prédios transacionados.

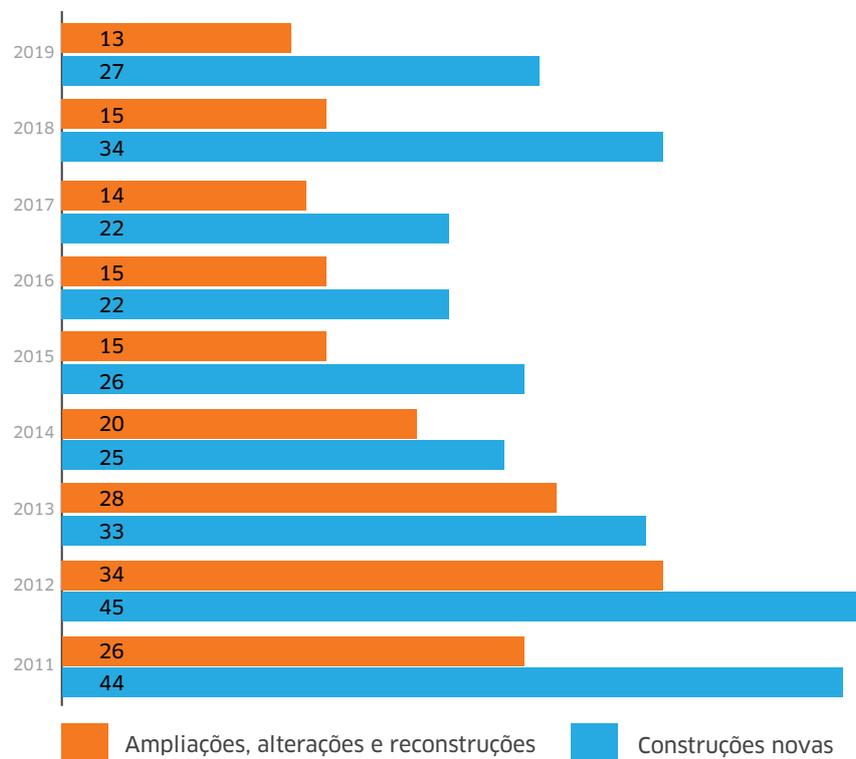
Ao analisar todos os concelhos limítrofes constata-se que em 2019 o concelho que apresenta o valor mais elevado é Guimarães (85 881€), seguindo-se Vila Nova de Famalicão (80 729€), Vizela (69 140€), Póvoa de Lanhoso (57 739€), Fafe (45 731€), Cabeceiras de Basto (39 629€), Mondim de Basto (23 251€) e Viera do Minho (22 540€). Deste modo, Cabeceiras de Basto ocupa o terceiro território com valor médio dos prédios transacionados mais baixo, quando comparado com os restantes concelhos em análise.

2.2.1.2. EVOLUÇÃO DA CONSTRUÇÃO

No que toca à conclusão de edifícios para habitação familiar, observa-se uma flutuação ao longo do período de 2011 e 2019 como se verifica no gráfico 6. 2011 e 2012 são os anos em que se regista o maior número de construções novas no concelho (45 e 44 respetivamente) e 2015/2016 aqueles em que se observa o menor (22). No período em análise foram construídos em média 31 novos edifícios de habitação familiar por ano.

As ampliações, alterações e reconstruções diminuíram cerca de 7% neste período, apresentando uma tendência de contração (até 2017) seguida de um ténue crescimento em 2018, para voltar a diminuir durante o ano de 2019. O mercado de construção de novos edifícios apresenta esta mesma propensão ocorrendo uma diminuição do número de construções novas até 2017 (-60%) seguida de um crescimento elevado em 2018 (55%), voltando a apresentar uma variação negativa de 21% durante o ano de 2019. Contudo, em ambos os setores, o número de edifícios concluídos para habitação familiar em 2019 é bastante inferior quando comparado com o ano de 2011, tal como se verifica no gráfico 6.

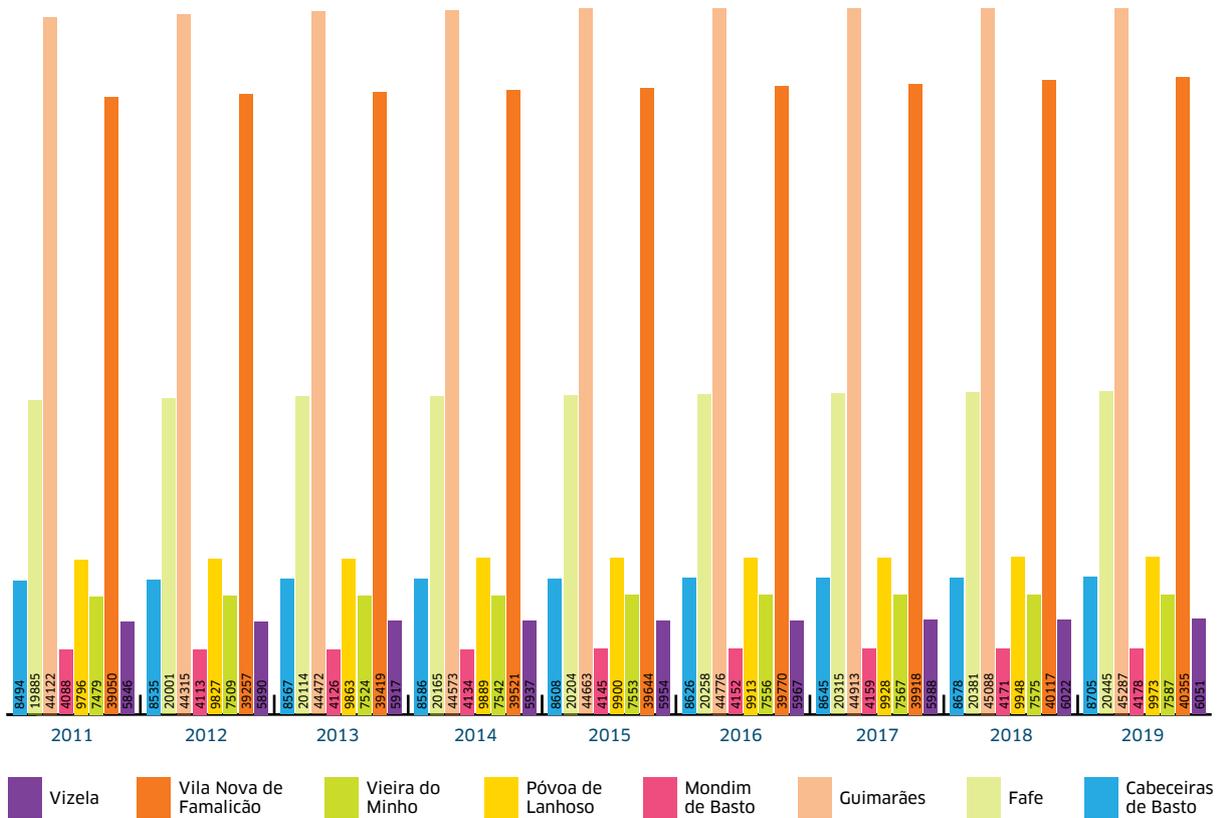
**Gráfico 6 - Edifícios concluídos por tipo de obra para habitação familiar
2011 - 2018**



Analisando a evolução do número de edifícios de habitação familiar entre 2009 e 2019, e em comparação com os concelhos limítrofes, Cabeceiras de Basto é o quinto concelho com mais edifícios de habitação familiar clássica, registando inclusivamente aumento de 2%, no período em análise (gráfico 7). Entre os concelhos em análise, Cabeceiras de Basto ocupa também o sexto lugar no que respeita aos concelhos com mais população residente, registando 16 116 habitantes no final de 2019 (Pordata, 2019).



Gráfico 7 - Edifícios habitação familiar clássica em Cabeceiras de Basto e concelhos limítrofes 2009 - 2019



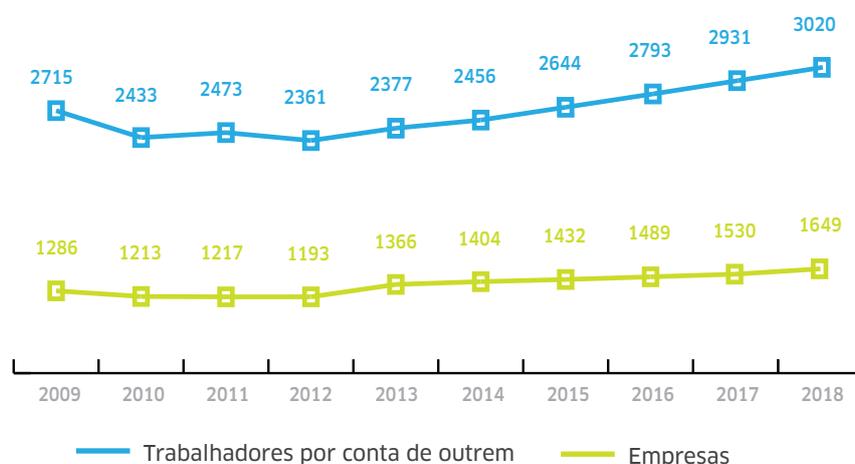
Fonte: Pordata, 2018

Por fim, importa ainda referir que em 2019 foram licenciados 69 novos fogos em construções novas para habitação familiar no concelho, sendo que 13% são de Tipologia T0 /T1, 35% da Tipologia T2, 52% da Tipologia T3 e 0% da Tipologia T4 ou mais (INE, 2019). Para o mesmo ano, verifica-se que as entidades promotoras dos referidos fogos foram pessoas singulares (54%) e empresas privadas (46%) (INE, 2019).

2.2.1.3. INVESTIMENTOS

Em termos de investimentos relevantes para o concelho, constata-se um aumento de 28% do número de novas empresas por ano, entre 2009 e 2018 - deve destacar-se, no entanto, o máximo de 1649 empresas novas em 2018, sendo evidente um aumento constante do número de novas empresas por ano, no período pós-crise financeira. Este indicador apresenta uma tendência constantemente crescente ao longo dos anos seguintes (média de crescimento de cerca de 6% desde 2013 a 2018). Simultaneamente, o número de trabalhadores diminuiu até 2012, apresentando uma tendência continuamente crescente desde 2013 até 2019 (gráfico 8).

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



Apesar do último ano ficar marcado pela pandemia provocada pelo coronavírus Covid-19, a qualificação e a reabilitação das infraestruturas e equipamentos, bem como a dinamização da economia local continuam a ser apostas da Câmara Municipal de Cabeceiras de Basto, por forma a promover a satisfação das necessidades básicas dos cidadãos, a melhoria da qualidade ambiental e a atratividade do território.

Dos projetos, intervenções, iniciativas e ações, entre tantos outros realizados, destacam-se:

- A requalificação urbanística do Campo do Seco e das entradas da vila de Cabeceiras de Basto e o início da regeneração urbana da Av. Capitão Elísio de Azevedo, importantes obras de renovação de infraestruturas básicas, melhoria dos espaços públicos e da promoção das acessibilidades para todos;
- A melhoria da rede de abastecimento público de água desde a beneficiação e reforço de captações à substituição de condutas ou à renovação de todo o sistema na extinta freguesia de Gondiaães;
- A melhoria e ampliação da rede de saneamento básico em diversas freguesias do concelho e das estações de tratamento;
- O reforço do serviço de recolha de resíduos sólidos urbanos e limpeza de lixeiras clandestinas;
- A beneficiação da rede de estradas e caminhos municipais com novas pavimentações e repavimentações em 23,6 Km, durante o ano de 2020;
- A continuada infraestruturização dos parques industriais do concelho com particular destaque, no último ano, para a construção de passeios;
- A promoção da eficiência energética em edifícios públicos e na rede de iluminação pública com a introdução da tecnologia LED, contribuindo para a implementação gradual da descarbonização, um dos pilares das novas políticas de transição energética;



- A permanente atenção dada aos equipamentos e edifícios públicos com intervenções de manutenção preventiva e outras que visam a criação de melhores condições para a sua fruição;
- A dinamização do Gabinete de Apoio ao Empresário e criação de programas de apoio à atividade económica com a implementação do Programa Municipal Extraordinário de Apoio Económico e Social #CabeceirasCuida ou da iniciativa Cabeceiras Turismo | ON;
- A instalação de um posto de carregamento de veículos elétricos, permitindo o carregamento de dois veículos em simultâneo e, acima de tudo, a promoção da mobilidade elétrica no concelho;

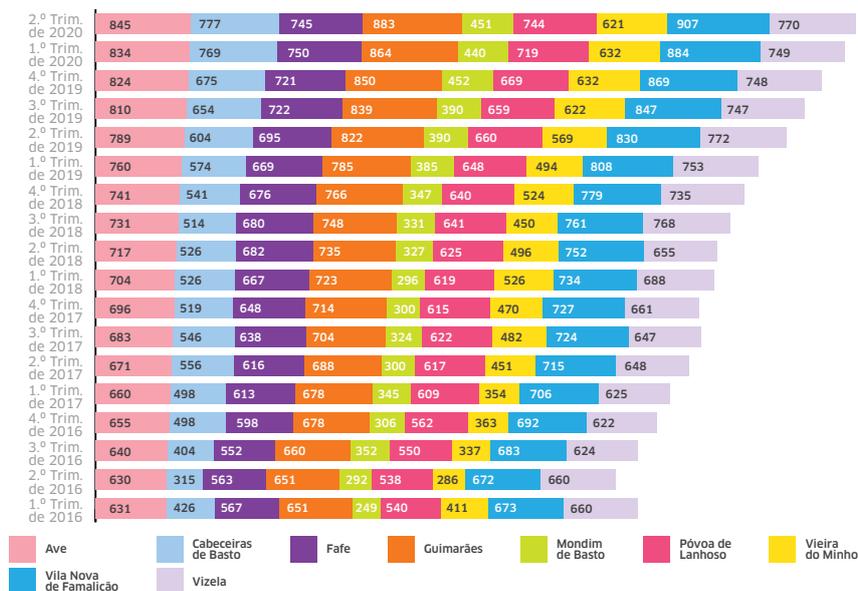
De referir que a Câmara Municipal deu, dá e continuará a dar especial atenção às áreas sociais promovendo a igualdade e equidade de oportunidades no acesso à educação, à cultura, ao desporto, ao apoio social.

2.2.1.4. COMPARAÇÃO DE PREÇOS NOS CONCELHOS LÍMITROFES

Da análise comparativa dos preços praticados no concelho face aos concelhos limítrofes, verifica-se que todos registaram um aumento do preço do m² dos alojamentos familiares para venda entre 2016 e 2020. Dos concelhos em análise, verifica-se que, no 2º trimestre de 2020, Vila Nova de Famalicão (907€), Guimarães (883€) e Cabeceiras de Basto (777€) são aqueles que praticam os preços mais elevados, seguidos de Vizela (770€), Fafe (745€), Póvoa de Lanhoso (744€), Vila Nova de Famalicão (749€), Ave (748€) e Mondim de Basto (451€), conforme se apresenta no gráfico 9.

Em termos relativos, aquele que regista a maior variação no aumento dos preços é o concelho de Cabeceiras de Basto, com um aumento 82%, seguido do concelho de Mondim de Basto (81%) e Vieira do Minho (51%). Assim, de acordo com os dados relativos ao 2º trimestre de 2020, conclui-se que entre os concelhos da região do Ave, Cabeceiras de Basto é o terceiro com os preços de venda por m² mais elevados, e o que regista o maior variação relativa de preços entre o período em análise.

Gráfico 9 – Valor mediano de venda por m² de alojamentos familiares



Fonte: INE, 2019

2.2.2. NUMERÁRIO

2.2.2.1. PREÇO POR M² DAS HABITAÇÕES PARA COMPRA E ARRENDAMENTO

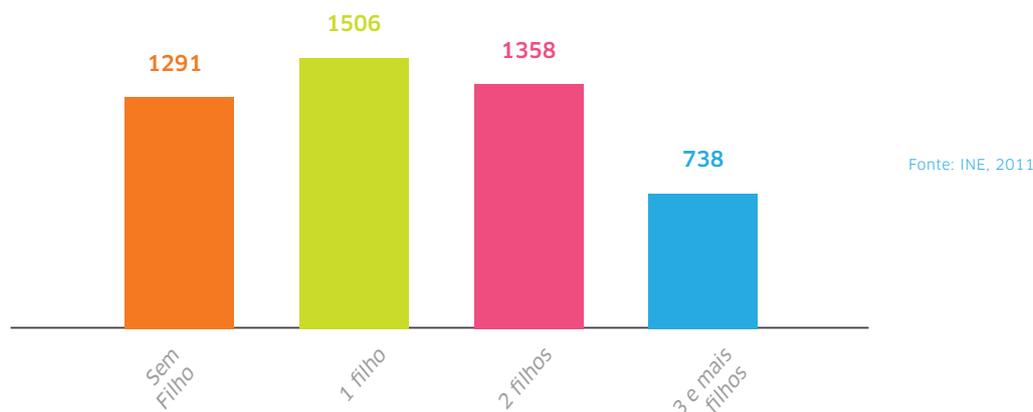
A janeiro de 2021, e de acordo com o portal de anúncios imobiliários Idealista, estavam disponíveis para venda, no Concelho de Cabeceiras de Basto, 127 habitações, registando um preço médio de venda por m² de 714€. À data não existem habitações disponíveis para arrendamento.

2.2.2.2. AVALIAÇÃO DA OFERTA

Se analisarmos a oferta disponível no Concelho, a janeiro de 2021, verifica-se que a maioria das habitações disponíveis para venda correspondem à tipologia T3 (41%). As habitações de tipologia T4 ou mais representam 38% da oferta disponível, a tipologia T2 18% e T0 ou T1 3% da oferta disponível.

Perante o exposto e a informação constante o gráfico 10, conclui-se que a oferta disponível não dá resposta à realidade das famílias típicas no município de Cabeceiras de Basto, dado que a dimensão média das famílias no concelho corresponde a 2,95 pessoas (INE, censos de 2011), e o número de núcleos familiares no concelho é na sua maioria representado por casais com um filho (31%), com 2 filhos (28%), sem filhos (26%) e com 3 ou mais filhos (15%). Tendo por base estes indicadores, faria sentido a existência de um maior número de habitações de tipologia T1 e T2.

Gráfico 10 - Núcleos familiares por tipologia 2011



2.2.2.3. DISPONIBILIDADE DE HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO | COMPRA

Na tabela que se segue 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/m ²	Número disponível em portal de habitação
T0	375,00 €	1
T1	967,00 €	3
T2	682,00 €	23
T3	837,00 €	52
T4+	823,00 €	48

Fonte: Idealista, janeiro de 2021



No que concerne à venda de habitações, a tipologia T1 corresponde às habitações que apresentam preços de venda por m² mais elevados (967€/m²), sendo as T0 e T1 aquelas que menor oferta dispõem. A tipologia T3 é a que concentra mais oferta para venda no concelho, cujo preço médio por m² é apenas um pouco mais reduzido face à tipologia T1 (837€/m²).

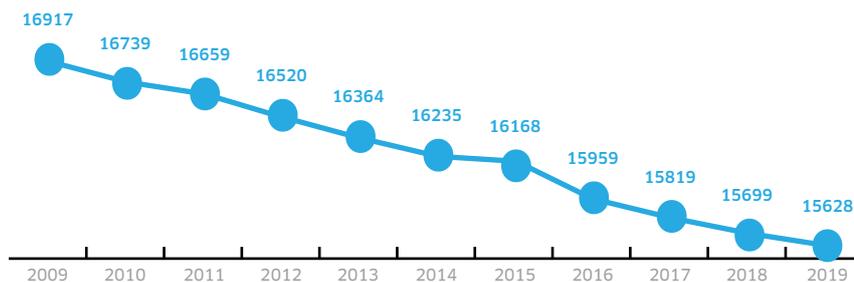
Quanto ao arrendamento, refira-se que não existem à data habitações disponíveis no respetivo mercado.

2.2.3. AVALIAÇÃO DA PROCURA

Crescimento populacional e movimentos migratórios

O crescimento populacional entre os anos 2009 e 2019 na região Ave, do Norte de Portugal, tem sido pautado por uma oscilação negativa. Regista-se uma diminuição da população em 15 618 pessoas, que se traduz em menos 4% de população residente na região no final do período em análise. Já no concelho de Cabeceiras de Basto, para o mesmo período, verifica-se igualmente um decréscimo populacional de 7%, correspondente a menos 1289 residentes. Conforme se constata no gráfico 11, a população residente no concelho em análise apresenta uma tendência decrescente contínua.

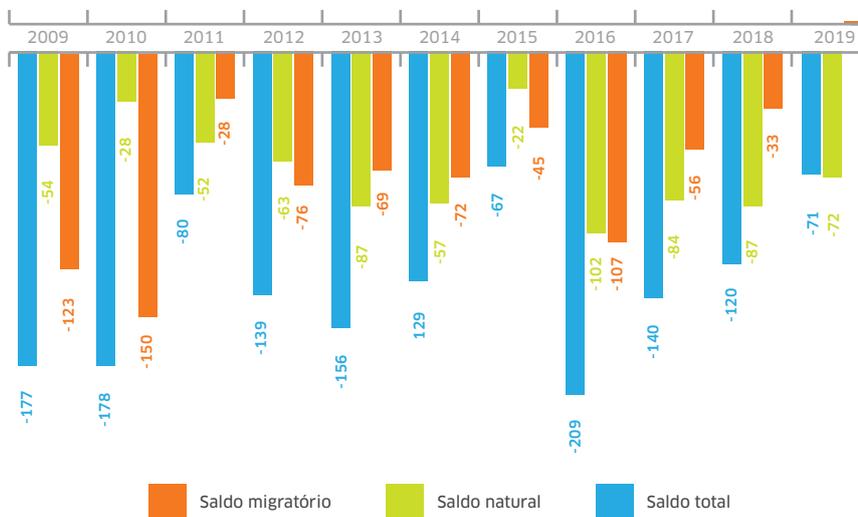
Gráfico 11 - População residente 2009 - 2018



Fonte: Pordata, 2019

Esta tendência populacional, ilustra essencialmente o envelhecimento populacional do concelho, pois como se pode observar no gráfico 12, o saldo populacional desde 2009 até 2019, é sempre negativo.

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



Fonte: Pordata, 2019

Número de divórcios

Outro indicador relevante na análise da procura de habitação prende-se com o constante número de divórcios que poderá implicar a procura de um novo lar para um dos elementos do casal, de acordo com a capacidade financeira de cada pessoa. A este nível evidencia-se um número médio de divórcios de 24 por ano. Entre 2011 e 2019, 524 pessoas vivenciaram tal situação, o que se poderá traduzir na necessidade de uma nova resposta habitacional para pelo menos 262 pessoas.

Tabela 7 - Número de divórcios em Cabeceiras de Basto entre 2011 e 2019

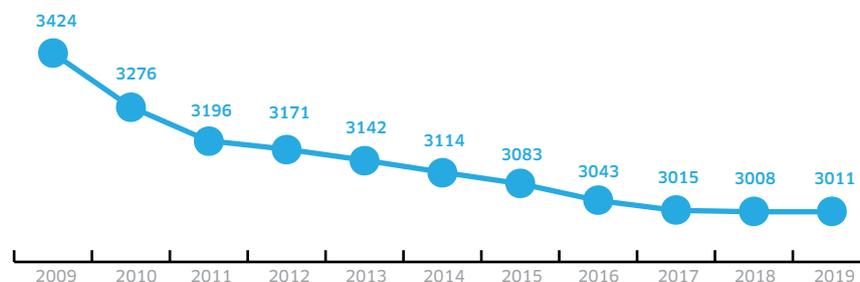
9Ano	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nº de divórcios	29	24	25	25	22	24	24	26	19

Fonte: INE, 2019

Número de jovens

O número de jovens no concelho de Cabeceiras de Basto apresenta-se como um fator relevante na dinâmica demográfica e, conseqüentemente, na procura de habitação. À semelhança da tendência do saldo migratório (gráfico 12), entre 2009 e 2019, o número de jovens residentes foi diminuindo, registando-se menos 413 pessoas entre os 20 e os 34 anos de idade (gráfico 13). Note-se que esta perda de população jovem se explica sobretudo pelo envelhecimento populacional, com a passagem para as faixas etárias seguintes.

Gráfico 13 - Evolução do número de jovens 20 - 34 anos em Cabeceiras de Basto entre 2009 - 2019



Fonte: Pordata, 2019

Em síntese

Tendo em conta os números apresentados sobre a diminuição contínua da população de Cabeceiras de Basto, pode concluir-se que a procura de habitação durante os últimos anos não esteja diretamente associada à chegada de novos residentes ao concelho. No entanto, a procura de habitação poderá estar inerente à emancipação de jovens que pretendem morar sozinhos, constituir família ou, ainda, à realidade após divórcio. No entanto, sabemos que com a escassez de oferta que se faz sentir no concelho no mercado de compra e venda das habitações de tipologias T1 e T2, em especial no que toca ao mercado de arrendamento (inexistente à data e com um histórico francamente escasso), as opções dos jovens e famílias encontram-se, de alguma forma, limitadas.



Face aos investimentos no território nos últimos anos, especialmente no setor da requalificação urbana, da educação, do turismo e da ação social às famílias, a 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 Cabeceiras de Basto, através de financiamento a 90%, a janeiro 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 T0/T1 de 90 000,00€, representa um custo mensal de 256,12€, um T2 de 110 000,00€, representa um custo mensal de 313,04€, um T3 de 140 000,00€, representa um custo de 398,04€ por mês, e um T4 ou + de 210 000,00€, representa um custo de 575,92€ por mês.

Usando como referencial o rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo para o concelho de Cabeceiras de Basto, cujo valor mediano anual corresponde a 7 000,00€ (INE, 2018), e tendo por base os 12 meses de vencimentos, constata-se que os trabalhadores do concelho auferem um rendimento mediano mensal de 583,33€. Partindo da taxa de esforço praticada pela banca atualmente, cujo pagamento de habitação não deve exceder os 30% do rendimento mensal do agregado, pode verificar-se que de acordo com os preços praticados atualmente nas casas disponíveis para compra que os agregados compostos por um adulto cujo rendimento corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no concelho, não conseguem ter acesso a financiamento bancário para compra de casa. Para todas as tipologias o pagamento de empréstimos a 30 anos representa sempre uma taxa de esforço superior a 30% (tabela 8).

Os agregados compostos por dois adultos cujo rendimento médio mensal corresponda ao rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no concelho, conseguem aceder a empréstimo bancário a 30 anos com uma taxa de esforço inferior ou igual a 30% nas tipologias T0/ T1 e T2 (tabela 8).

Analisando-se a composição dos núcleos familiares do concelho segundo os últimos censos, verifica-se que a sua maioria é constituída por casal sem filhos e casal com um filho, sendo de destacar a sua representatividade de 25% 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 arrendamento	Taxa de Esforço - arrendamento
Unipessoal	T0/T1 - Não	44%
Monoparental	T0/T1 - Não	44%
	T2 - Sim	28%
Casal sem filhos	T1 - Sim	22%
	T2 - Sim	27%
Casal com 1 filho	T2 - Sim	27%
	T3 - Não	34%
Casal com 2 filhos	T2 - Sim	27%
	T3 - Não	34%
Casal com 3 filhos ou +	T3 - Não	34%
	T4+ - Não	49%

2.2.4. SÍNTESE

De acordo com os objetivos:

OFERTA E PROCURA		FONTE
Número de Fogos vagos	Dos 9370 alojamentos de habitação familiar clássica existentes em 2011, 7,98% estavam vagos, o que corresponde a cerca de 748 fogos.	Instituto Nacional de Estatística
Edifícios com licenciamento	Em 2019 foram licenciados 69 novos fogos em construções novas para habitação familiar, sendo 13% de Tipologia T0 /T1, 35% da Tipologia T2, 52% da Tipologia T3 e 0% da Tipologia T4 ou mais (INE, 2019).	Instituto Nacional de Estatística
Tipologias dos edifícios	Oferta disponível para venda: T4 ou +: 38%; T2: 18%; T3: 41%; T0/T1: 3% Oferta disponível para arrendamento: Não existem dados disponíveis à data do estudo.	Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a janeiro de 2021
Preços	Mediana de venda 2º trimestre de 2021: 777€ /m ² . Mediana de renda: Não existe informação disponível sobre preços praticados ao nível das rendas para o concelho.	Instituto Nacional de Estatística
Número de edifícios para venda e localização	Edifícios à venda por freguesia: Abadim: 1; Alvite e Passos: 8; Arco de Baúlhe e Vila Nune: 30; Basto: 10; Bucos: 9; Cabeceiras de Basto: 3; Cavez: 9; Faia: 1; Gondiaães e Vilar de Cunhas: 0; Pedraça: 6; Refojos de Basto, Outeiro e Painzela: 40; Riodouro: 10	Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a janeiro de 2021
Crescimento populacional	Entre 2009 e 2019 a população residente diminui em 1289 habitantes.	Instituto Nacional de Estatística
Movimentos migratórios	Entre 2009 e 2019 o saldo migratório apresenta valores consistentemente negativos, à exceção do ano de 2019 em que regista o valor de 1.	Pordata

2.2.5. DESAFIOS/OPORTUNIDADES

- Os principais investimentos refletem a dinâmica económica que está a ser implementada traduzindo-se em mais postos de trabalho, tal como se verifica pelo aumento da população empregue por conta de outrem no concelho. Este facto pode impulsionar a maior procura habitacional e a necessidade de respostas.
- Relativamente à oferta, face aos concelhos limítrofes, Cabeceiras de Basto é o terceiro concelho que apresenta preços por m² mais elevados, o que pode influenciar negativamente a procura habitacional da população residente e de população nova, que face aos preços e oferta existentes poderá optar por fixar-se nos concelhos limítrofes.
- Verifica-se a necessidade de dinamização do mercado de arrendamento, pois sem uma aposta continuada neste ramo a atração e a fixação de população mais jovem 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 Cabeceiras de Basto, 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 CABECEIRAS DE BASTO

O Concelho de Cabeceiras de Basto localiza-se no centro da região norte de Portugal, província do Minho, distrito de Braga e está inserido na região de Basto, composta por quatro concelhos: Cabeceiras de Basto, Celorico de Basto, Ribeira de Pena e Mondim de Basto.

Este Concelho limítrofe entre o Minho e Trás-os-Montes, insere-se, desde 2006, na NUT III Ave da Região Norte (NUT II) de Portugal. Após a reorganização administrativa do território o concelho passou a dividir-se em 8 freguesias: Abadim, Basto (Sta Senhorinha), Bucos, Cavez, Faia, Pedraça, Riodouro e Cabeceiras de Basto (S. Nicolau) e 4 uniões de freguesias: Alvite e Passos, Arco de Baúlhe e Vila Nune, Gondiaães e Vilar de Cunhas, Refojos, Outeiro e Painzela.

Cabeceiras de Basto faz fronteira a norte, com os concelhos de Montalegre e Boticas; a sul com os concelhos de Mondim de Basto e Celorico de Basto; a noroeste com o concelho de Vieira do Minho; a poente com o concelho de Fafe e, por último, a nascente com o concelho de Ribeira de Pena, ocupando, atualmente, uma área total de cerca de 242 km².

Tem como limites naturais, a norte, as serras da Cabreira e Barroso, a este, o rio Bessa, a sul e sudeste, em grande parte o rio Tâmega e a oeste a serra da Lameira.

Encontrando-se numa mancha de transição entre o urbano e o rural, entre o litoral e o interior, está dotado de boas acessibilidades aos grandes centros urbanos, como são os casos de Guimarães (29 km/37 minutos), Vila Nova de Famalicão (60 km/39 minutos), Braga (57 km/39 minutos) e a Grande Área Metropolitana do Porto (80 km/ 53 minutos), através da A7/IC5, autoestrada transfronteiriça que o liga, também, de forma rápida à fronteira com Espanha, em Chaves (80 km/53 minutos), e à Europa, sendo de realçar a proximidade de Madrid. (505 km/5 horas). A esta ligação estruturante que dá acesso ao aeroporto Francisco Sá Carneiro, no Porto (77 km/51 minutos), e ao Porto de Leixões, em Matosinhos (84 km/55 minutos), é de salientar a ligação ao litoral (Vila do Conde: 76 km/49 minutos) e ao interior (Vila Real: 56 km/36 minutos), também através da EN206 e, ainda, a Amarante, através da Variante do Tâmega, constituindo esta uma ligação a Vila Real, ao Vale do Sousa ou ao Porto, via A4.

De realçar, também, a Variante à EN205 e EN210, a partir do nó da autoestrada A7 (Arco de Baúlhe), que permite o rápido acesso à sede de concelho (Vila de Cabeceiras de Basto), bem como a EN 206, num traçado quase paralelo ao rio Tâmega, que atravessa a freguesia de Cavez, sendo o principal acesso a esta freguesia, fazendo a ligação à Vila de Arco de Baúlhe e ao concelho de Ribeira de Pena. Destaque, ainda, para os acessos à sede do concelho realizados através da

EN 205 e pela EN 311, constituindo os eixos rodoviários com maior relevância turística e comercial e que contribuem para fortalecer o papel de Cabeceiras de Basto na envolvente sub-regional.

O Concelho de Cabeceiras de Basto reparte-se entre duas áreas de influência, com características distintas, que enriquecem as paisagens e tradições do município: por um lado, historicamente localizado na antiga província do Minho e, por outro lado, denotando-se algumas influências da antiga província de Trás-os-Montes e Alto Douro. Apresenta terrenos férteis, onde predomina o mosaico agrícola, denso e diversificado. Aqui, sucedem-se, de forma alternada, as hortas, as vinhas, os pomares, as áreas de pastagem e, ainda, algumas manchas florestais nas elevações e encostas de declives mais acentuados.

O Concelho é caracterizado por um rico, vasto e diversificado património histórico-cultural, dando especial destaque ao Mosteiro de S. Miguel de Refojos (classificado como Imóvel de Interesse Público e em reavaliação e ampliação de classificação para Monumento Nacional). Merecem, também, destaque a Ponte de Cavez sobre o rio Tâmega (Monumento Nacional), o Pelourinho de Cabeceiras de Basto, em Refojos de Basto (Imóvel de Interesse Público), a estátua do Basto em Refojos de Basto, o Pelourinho do Antigo Couto de Abadim (Imóvel de Interesse Público), a Casa da Breia, em Cabeceiras de Basto (Imóvel de Interesse Público), a Ponte Antiga sobre o rio Moimenta, em Cavez (Imóvel de Interesse Público) e a Ponte do Arco de Baúlhe (Imóvel de Interesse Municipal).

Paralelamente a este património, existem no Concelho diversos elementos naturais diferenciadores, com grandes potencialidades paisagísticas, sobretudo na Serra da Cabreira, cujos miradouros proporcionam interessantes vistas sobre a paisagem, que resultam principalmente, da diversidade geomorfológica do território, sendo um dos principais elementos naturais do concelho. A este património natural está associado um conjunto de aglomerados rurais (aldeias de montanha) característicos deste ambiente serrano e que muito contribuem para a beleza de todo o conjunto.

Atualmente, verifica-se que o envelhecimento da população residente no Município está refletido no aumento acentuado do Índice de Envelhecimento que, entre 2010 e 2019, passou de 110,8 para 152, respetivamente. Verifica-se, assim, ao nível municipal, o acompanhamento da tendência regional de diminuição do n.º de jovens e o aumento do número da população idosa.

No âmbito da atividade económica, refira-se que os setores de atividade mais relevantes para o concelho, no que respeita à população empregada, são, por ordem decrescente, a construção, o comércio por grosso e a retalho e a reparação de veículos automóveis e motociclos, as indústrias transformadoras, a educação e, ainda, a agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca. Neste âmbito, refira-se que ao nível da taxa de desemprego, verifica-se que o município regista, em dezembro de 2020, 724 desempregados inscritos nos Centros de Emprego e Formação Profissional, segundo a condição de procura de emprego.

Relativamente ao número de edifícios, entre 2001 e 2011, assistiu-se a um crescimento urbano, tendo-se registado um aumento do parque edificado (8,9%), importando ter em conta que, à semelhança do que aconteceu a nível nacional, a partir do último momento censitário, observou-se uma desaceleração da construção, sobretudo devido à crise económica e imobiliária.



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

De facto, as dinâmicas sociais e as condições de coesão e de desenvolvimento social afirmam-se como um importante domínio de análise no quadro do desenvolvimento do concelho. E, nesse sentido, assistiu-se, nos últimos anos, a uma evolução bastante positiva ao nível da antiga habitação clandestina, tendo sido para tal fundamental o esforço e o apoio no município ao nível no apoio a crianças/ jovens, a idosos, a deficientes, a toxicodependentes e a alcoólicos, quer, no apoio à (re)construção de habitação para a população mais carenciada. Estes grupos apresentam uma condição social “fragilizada” tornando-os mais desprotegidos. Tratam-se, por isso, de grupos de população que, de qualquer forma, se deparam com problemas de integração, de vulnerabilidade e de exclusão social, pelo que esta dimensão social está relacionada com a qualidade de vida no concelho, e que o concelho tem vindo a promover.

Atualmente os casos prioritários, no âmbito das carências habitacionais, sugerem uma concentração na União de Freguesias de Refojos, Outeiro e Painzela e na Freguesia de Riodouro. Estas concentram 53% do total de famílias sinalizadas como se observa na seguinte tabela:

Tabela 9 - Distribuição das famílias em situação de carência habitacional por freguesia

Freguesia	Nº de famílias sinalizadas
Abadim	3
Basto (Sta Senhorinha)	2
Bucos	3
Cavez	3
Faia	1
Pedraça	4
Riodouro	15
Cabeceiras de Basto (S. Nicolau)	12
União de freguesias de Alvite e Passos	1
União de freguesias de Arco de Baúlhe e Vila Nune	6
União de freguesias de Condiães e Vilar de Cunhas	10
União de freguesias de Refojos, Outeiro e Painzela	24

2.3.1.2. SITUAÇÃO ATUAL DA HABITAÇÃO LOCAL

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

- De modo geral, pela dificuldade no acesso ao mercado habitacional devido à subida dos preços, escassez de oferta, degradação do edificado (sendo que algumas casas estão em ruínas) e incapacidade financeira dos residentes.
- Identificam-se vários agregados familiares com baixos recursos financeiros, designadamente beneficiários de RSI, no desemprego, com pensões baixas e baixa escolaridade, situações que impedem que essas famílias consigam reabilitar e fazer obras nas habitações que estão muito degradadas.
- Identificam-se casos de insalubridade e insegurança, em que as habitações não têm cobertura, casa de banho, saneamento e aquecimento/isolamento térmico.
- Devido à diminuição da população e emigração, a população residente encontra-se cada vez mais envelhecida, existindo algumas pessoas em situação de isolamento.
- No âmbito da habitação social, existem ainda fogos vagos, no entanto a sua tipologia não se coaduna com a tipologia do agregado familiar carenciado.
- Muita procura, mas pouca oferta de arrendamento, apesar de em algumas freguesias existirem muitas habitações abandonadas e degradadas. Isto deve-se ao facto de os proprietários preferirem não arrendar a famílias as habitações com receio de verem os seus bens destruídos.
- Para além da carência financeira, as famílias enfrentam ainda problemas ao nível da gestão familiar, relacionado com problemas de violência doméstica e consumo excessivo de álcool.
- Necessidade de reabilitação de habitações com tipologias adequadas, sem barreiras arquitetónicas e com rendas que correspondam às necessidades das famílias, nomeadamente ao nível de adequação para pessoas com deficiências ou com mobilidade reduzida.
- Existência de vários entraves para a aquisição de habitações e terrenos, maioritariamente associado ao elevado valor das casas disponíveis para compra e à diminuta disponibilidade financeiras das famílias para suportar o valor da prestação de um crédito à habitação.



2.3.1.3. FAMÍLIAS SINALIZADAS E PEDIDOS DE HABITAÇÃO E AUXÍLIO

Atualmente, estão sinalizadas 84 famílias em situação de carência habitacional, correspondente a 184 pessoas.

No que diz respeito às tipologias das famílias identificadas, verifica-se que, na sua maioria, são agregados isolados (43%), seguido de agregados constituídos por 2 pessoas (24%) e 3 pessoas (19%). De seguida, surgem os agregados com 4 pessoas (7%) ou mais (7%).

Tabela 10 - Tipologia das famílias sinalizadas

Emprego	Valor absoluto	Valor relativo
Isolados	36	43%
2 Pessoas	20	24%
3 Pessoas	16	19%
4 Pessoas	6	7%
>4 pessoas	6	7%

Nos últimos anos, observa-se uma tendência de abandono de várias habitações no concelho com a saída de população e o aumento do índice de envelhecimento populacional, que entre 2010 e 2019 passou de 110,8 para 152,0, demonstrativo da prevalência de 152 pessoas idosas por cada 100 jovens. De salientar que este valor é superior em 4% ao índice de envelhecimento da região do Ave, correspondente a 146,1 (Pordata, 2019). Esta tendência na composição sociodemográfica da população residente em Cabeceiras de Basto associa-se com o facto de uma grande parte das pessoas em situação de carência habitacional incidir em população idosa que vive sozinha.

2.2.1.4. HABITAÇÃO SOCIAL

Atualmente, o Município possui 21 fogos de habitação social com uma taxa de ocupação de 81%, não existindo por isso capacidade para dar resposta às necessidades atuais.

Tabela 11 - Habitação social e ocupação

Total de Fogos	Fogos de habitação social ocupados/ arrendados	Agregados familiares identificados
21	17	84

Analisando a fonte de rendimento das pessoas que compõem os agregados familiares sinalizados, verifica-se a predominância de pessoas desempregadas e beneficiários de prestações sociais.

Outro fator relevante na caracterização das famílias identificadas em situação de carência habitacional é o seu regime de ocupação atual. A este nível, verifica-se que 57% das famílias é proprietário das habitações, 28% está em habitação cedida por amigos ou familiares, 13% em habitação arrendada sem capacidade de pagar a renda e sem alternativa habitacional, e 2% está em ocupação ilegal, em alojamento não clássico.

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 (1755,24€). 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 (compra/venda), tendo por base a média do m² das tipologias T3 (tipologia com maior oferta disponível no concelho e que poderão corresponder às necessidades e à constituição dos agregados familiares sinalizados).

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

Rendimento		Mensalidade para Compra	Renda Apoiada		Porta de Entrada		Renda Acessível	
		181m ² T3	T.E	Renda máx.	T.E	Renda máx.	T.E	Renda máx.
1 IAS	438,81€	375,65€	23%	100,22€	25%	108,94€	35%	152,52€
2 IAS	877,62€	375,65€	23%	200,45€	25%	217,88€	35%	305,03€
2,5 IAS	1097,03€	375,65€	23%	250,56€	25%	275,35€	35%	381,29€
3 IAS	1316,43€	375,65€	23%	300,67€	25%	326,82€	35%	457,55€
3,5 IAS	1535,84€	375,65€	23%	350,79€	25%	381,29€	35%	533,81€
4 IAS	1755,24€	375,65€	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 pagamento de empréstimo bancário a uma taxa de esforço adequada comparativamente com alguns dos programas existentes nos escalões de rendimento mais baixos.

Esta é uma questão agravada no concelho pela fraca oferta de arrendamento (apenas 1 moradia, em fevereiro de 2021), que associada a uma fraca variação positiva nos rendimentos poderá potenciar a dificuldade de acesso à habitação, nomeadamente o acesso ao crédito bancário.

A relevância desta questão pode ser aferida através do indicador relativo ao rendimento bruto declarado do agregado fiscal (deduzido do IRS liquidado) publicado pelo INE a 2018, a partir do qual se verifica que 20% dos agregados fiscais têm um rendimento médio mensal disponível máximo de 470,75€ por mês, e que quase metade dos agregados familiares obtinham um rendimento anual de 8120,00€, o que corresponde a um rendimento médio mensal de 676,67€.

A este respeito importa, ainda, verificar a taxa de esforço que a prestação, identificada na tabela anterior, implica nos diferentes escalões de rendimento do IAS, a partir da qual pode concluir-se que só as famílias com rendimento mensal igual ou superior a 3 vezes o IAS (1316,43€) conseguem suportar a mensalidade de um crédito habitação a uma taxa de esforço inferior a 30% para as tipologias T3.



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

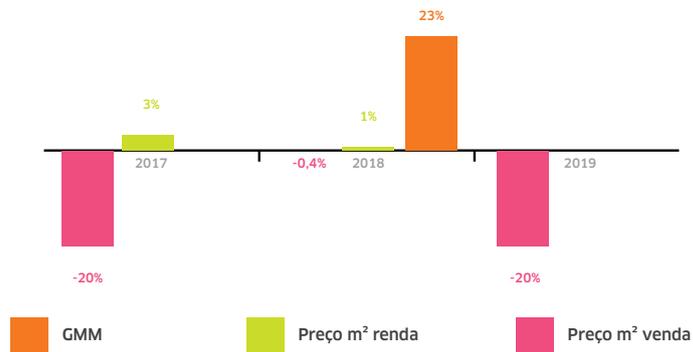
Rendimento	Renda mediana de compra
	T3
1 IAS	86%
2IAS	43%
2,5 IAS	34%
3 IAS	29%
3,5 IAS	24%
4 IAS	21%

2.3.3. DESENCONTROS

2.3.3.1. PREÇOS

O principal fator que leva os agregados familiares a pedir auxílio em matérias de habitação prende-se, sobretudo com a incapacidade financeira. Aliado aos baixos rendimentos, a oferta disponível revela que os preços praticados estão aquém da sua capacidade de acesso ao mercado. Além disso, verifica-se que uma parte relevante das habitações carece de reabilitação dado o estado de degradação do edificado.

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



Nota: os dados relativos ao Preço do m² de arrendamento e ao Ganho médio mensal mais recentes correspondem a 2018.

No período em análise, de 2016 a 2019, a tendência crescente do ganho médio mensal da população residente no concelho de Cabeceiras de Basto encontra-se sempre acima da variação do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares no mesmo concelho. No entanto, o preço mediano de arrendamento aumentou 23% de 2017 para 2018. Deste modo, verifica-se um efetivo desencontro entre a taxa de variação do ganho médio mensal dos agregados e a taxa de variação dos preços praticados no mercado de arrendamento. Esta situação é claramente desfavorável para as famílias carenciadas que não conseguem aceder ao crédito bancário, já que os preços de arrendamento aumentam muito mais por comparação ao aumento do ganho mensal disponível.

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.

A União das freguesias de Refojos de Basto, Outeiro e Painzela é a que concentra mais famílias sinalizadas (29%), o que pode explicar-se pelo facto de ser a freguesia que concentra mais população do concelho, correspondendo a cerca de 40,4% (Censos 2011). Para além de ser a maior freguesia em termos populacionais, com 6755 habitantes, a União das Freguesias de Refojos de Basto, Outeiro e Painzela destaca-se também pelo facto de ocupar o terceiro lugar do concelho em termos de dimensão territorial, com 28,95 km² (INE, 2019). Apesar de não haver registos de um elevado número de habitações degradadas ou abandonadas, denota-se um acréscimo contínuo de procura de habitação para arrendamento, sem que o nível de oferta consiga acompanhar essa tendência, já que os proprietários preferem não arrendar do que verem as suas habitações serem destruídas. Por outro lado, trata-se de uma União de freguesias que acolhe muitos turistas, pelo seu património histórico-cultural, o que poderá justificar a maior concentração e fixação de população e, por conseguinte, um maior número de pedidos de ajuda, agravado neste último ano pelo surgimento da pandemia Covid-19.

Com uma percentagem também significativa ao nível das famílias carenciadas e sinalizadas anteriormente, surge a Freguesia de Riodouro com 18%. Esta realidade pode ser, eventualmente, explicada pelo facto de esta freguesia ser a maior do concelho de Cabeceiras de Basto ao nível da dimensão territorial, ocupando cerca de 43,11 km² (INE, 2019). Pese embora não seja muito povoada, é uma freguesia caracterizada pela sua montanhosa e acidentada orografia, sendo marcada pelas elevadas alturas, onde os terrenos não são muito férteis e a população vive essencialmente da agricultura. Por outro lado, a distância à sede do concelho é significativa, pelo que a proximidade aos principais equipamentos e serviços por parte da população é necessariamente maior, com impacto no aumento do isolamento e da falta de acessibilidades.

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, infiltrações e humidade com consequências na saúde dos residentes. Destacam-se também casos de insuficiências estruturais que evidenciam o elevado grau de insegurança que alguns dos ocupantes das habitações enfrentam.
- 2) **Precariedade:** explica-se sobretudo pela representatividade de famílias que estão em habitação cedida, pela incapacidade de aceder a uma habitação digna, casos de despejo e que acumulam às graves vulnerabilidades económicas, disfunções familiares.
- 3) **Inadequação:** Esta carência destaca-se sobretudo pela questão das acessibilidades, seja no interior das habitações, como no acesso das mesmas ao espaço público, geralmente decorrentes da vetustez e métodos construtivos das edificações que se traduzem um obstáculo a pessoas com limitações de mobilidade.



4) Sobrelotação: As situações de sobrelotação ocorrem em agregados familiares a residir em habitações com tipologias inferiores às necessárias à sua composição.

2.3.3.3. TIPOLOGIAS

No que respeita ao parque habitacional (INE, 2015), no Concelho de Cabeceiras de Basto existem 21 habitações sociais, 4 de tipologia T0-T1, 14 de tipologia T2-T3, 3 de tipologia T4 ou mais, pelo que cerca de 67% dos fogos correspondem à tipologia T2-T3, conforme evidenciado na tabela 14.

Se observarmos a maioria das tipologias dos fogos do parque habitacional do concelho e as famílias em situação de carência, verifica-se um claro desencontro entre as tipologias habitacionais e dos agregados, dado que na sua maioria se tratam de agregados familiares isolados, evidenciando a necessidade de oferta de tipologia T1.

No âmbito da oferta privada, e aquando da elaboração do presente documento, existiam para venda 22 imóveis de tipologia T2, 45 de tipologia T3 e 28 de tipologia T4 (retirando o efeito de quintas e herdades). De referir que para arrendamento, a oferta é bastante parca (apenas 1 moradia). Porém e conforme detalhado anteriormente, o valor de venda desses imóveis encontra-se claramente desalinhado face aos rendimentos das famílias sinalizadas como carenciadas.

Tabela 14 –Tipologias dos fogos do parque de habitação social

Tipologias dos fogos	T0 e T1	T2 e T3	T4 ou mais
	19%	67%	14%

2.3.4. MOTIVOS DOS PEDIDOS POR TIPO DE CARÊNCIA HABITACIONAL

A maior fatia das famílias sinalizadas enfrenta uma situação de insalubridade e insegurança (51%), dada a falta de condições de habitabilidade, associada à degradação física dos elementos construtivos, nomeadamente das coberturas, paredes e vãos exteriores, somadas a insuficiências estruturais significativas. Com elevada representatividade, estão também as famílias em situação de precariedade (29%), pois várias estão em habitação cedida, por não terem capacidade financeira de aceder a uma habitação digna, acumulando falta de condições nas habitações, e casos de despejo iminente. Com menor peso, estão os casos de inadequação (12%) com ausência recorrente de instalações sanitárias e barreiras arquitetónicas desadequadas às características dos residentes, e os casos de sobrelotação (8%).

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	Nº de Famílias	Ocupação	Nº de Pessoas
Precariedade	24	21 em cedência	34
		2 arrendamento	4
		1 ocupação ilegal	1
Sobrelotação	7	1 arrendamento	6
		6 proprietários	29
Inadequação	10	8 arrendamento	15
		2 proprietários	3
Insalubridade e insegurança	43	40 proprietários	88
		2 em cedência	3
		1 ocupação ilegal	1
Total	84		184

2.3.5. SÍNTESE

De acordo com os objetivos:

CARÊNCIAS HABITACIONAIS		FONTE
Pessoas e famílias em situação habitacional indigna	Estão identificadas 84 famílias em situação de carência habitacional, correspondente a um total de 184 pessoas.	Câmara Municipal
Taxas de Esforço	Só as famílias com rendimento mensal igual ou superior a 3 vezes o IAS (1316,43€) conseguem suportar a mensalidade de um crédito habitação a uma taxa de esforço inferior a 30% para as tipologias T3.	Lista de famílias sinalizadas Portal de anúncios imobiliários Idealista Portaria 24/2019, 2019-01-17 - DRE
Desencontro de preços	Verifica-se um efetivo desencontro entre a taxa de variação do ganho médio mensal dos agregados e a taxa de variação dos preços praticados no mercado de arrendamento. Por comparação à variação do valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares, o Ganho médio mensal da população residente no concelho manteve-se superior (2016 -2019).	Lista de famílias sinalizadas Portal de anúncios imobiliários Idealista Instituto Nacional de Estatística
Desencontro de localização	No que respeita à localização das famílias carenciadas sinalizadas constata-se uma concentração na freguesia sede de concelho, estando estas naturalmente bem integradas na malha urbana e consequentemente beneficiando de maior proximidade aos bens e serviços. Verifica-se por outro lado um elevado número de famílias em freguesias mais rurais, com destaque para a freguesia de Riodouro. Nestas áreas, o acesso aos principais bens e serviços torna-se menos fácil, dada a distância e as acessibilidades, implicando uma elevada dependência do transporte privado.	Câmara Municipal Visita ao parque habitacional



CARÊNCIAS HABITACIONAIS		FONTE
Desencontro de tipologias	A oferta do parque habitacional social é insuficiente face ao número de necessidades, verificando-se em simultâneo o desencontro de tipologias, dado que a oferta do parque habitacional social se constitui maioritariamente por T2 e T3, e a maioria dos agregados sinalizados é isolado.	Câmara Municipal Lista de famílias sinalizadas 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 Cabeceiras de Basto procede-se à análise SWOT:

Tabela 16 - Análise SWOT do parque habitacional

FORÇAS	FRAQUEZAS
<ul style="list-style-type: none">Localização central na região norte de Portugal, com boas acessibilidades aos grandes centros urbanos, como Guimarães, Vila Nova de Famalicão, Braga e Área Metropolitana do Porto e, ainda, Chaves e Espanha;Comparado com os concelhos limítrofes, Cabeceiras de Basto é o terceiro concelho com o preço de imóveis mais baixo (2019);Dinâmica empresarial evidenciada pelo aumento do número de novas empresas e trabalhadores por conta de outrem no concelho na última década (2009 – 2018);Aumento significativo de novos investimentos nos últimos anos, nomeadamente ao nível da requalificação urbanística, do património histórico-cultural, zonas de lazer, assim como da rede de saneamento e de iluminação rodoviária;Apoio financeiro às famílias mais carenciadas, designadamente ao nível da renda da habitação e da energia elétrica, no âmbito do contexto de pandemia;Forte dinâmica ao nível do turismo, quer pelas paisagens naturais, quer pelo património histórico-cultural.	<ul style="list-style-type: none">O parque habitacional apresenta fragilidades ao nível do seu estado de conservação dada a idade média dos edifícios corresponder a 33,98 anos. 40% dos alojamentos familiares clássicos têm mais de 40 anos, o que traz consequências do ponto de vista da qualificação urbana do território;Dispersão heterogénea da população no território, com maior concentração em duas das 12 freguesias, pelo que se torna mais difícil o acesso a bens e serviços, dado que estes, tendencialmente se localizarão junto dos núcleos urbanos;Desencontro entre a variação do rendimento médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem e os preços praticados no mercado de arrendamento imobiliário;Dada a escassa oferta no mercado de arrendamento, os agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória não conseguem aceder ao arrendamento, estando em causa o seu acesso a uma habitação digna;A oferta do parque de habitação social é insuficiente face às necessidades evidenciadas, verificando-se em simultâneo o desencontro de tipologias, dado que a oferta do parque de habitação social se constitui maioritariamente por T2, e a maioria dos agregados sinalizados é isolado (43%);Aumento do índice de envelhecimento populacional, que entre 2010 e 2019, passou de 110,8 para 152, valor demonstrativo da prevalência de 152 pessoas idosas por cada 100 jovens;Número de habitantes residentes em decréscimo contínuo na última década;Existência de habitações antigas sem casa de banho ou com casa de banho no exterior;

OPORTUNIDADES

- Prática de preços dos alojamentos de habitação familiar inferiores face à maioria dos concelhos limítrofes poderá atrair a procura de habitação face a esses concelhos;
- Aumento do número de novas empresas, e potencial turístico que lhe está associado e que tem estado na ordem dos investimentos no concelho;
- Localização privilegiada, com boas acessibilidades rodoviárias entre os concelhos limítrofes e com grandes centros urbanos, como Guimarães, Braga, Chaves e Porto;
- Requalificação do centro urbano, infraestruturas municipais, assim como no âmbito do património.

AMEAÇAS

- Na última década, Cabeceiras de Basto tem vindo a perder continuamente jovens residentes entre os 20 e os 34 anos de idade, sendo que o índice de envelhecimento apresenta necessariamente uma tendência crescente;
- Saldo migratório negativa, o que tem contribuído para a diminuição da população residente, contribuindo conseqüentemente a criação de mecanismos diferenciados para fixar a população no concelho;
- Questão de mobilidade e acessibilidade da população envelhecida. As barreiras arquitetónicas com conseqüência na mobilidade potenciam situações de isolamento social.

2.4.1. SÍNTESE

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

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

Identificar e interpretar as oportunidades e benefícios de um território traduz-se na necessidade de obter respostas em linha com a realidade local. A este nível, a localização do concelho e a existência de boas acessibilidade aos grandes centros urbanos da região norte de Portugal, assim como o rápido acesso a Espanha, alicerçada na crescente indústria e serviços existentes, o desenvolvimento económico evidenciado pelo aumento da população empregue por conta de outrem no concelho, e o investimento realizado no âmbito da requalificação do centro urbano, património, e instalações de rede de abastecimento de saneamento, iluminação e condutas de água, apresentam-se como fatores fundamentais na atração e fixação de população. É assim essencial que a habitação possa ajustar-se às necessidades e aspirações dos seus residentes, passando necessariamente por uma maior oferta, nomeadamente no mercado de arrendamento. Estes são fatores, que aliados aos apoios financeiros, atualmente existentes, se apresentam como preponderantes na dinamização territorial e na mitigação das questões associadas à carência habitacional das famílias em situação indigna.

Desenvolver um Concelho mais atrativo ao nível habitacional passa pela capacidade de aproveitar as oportunidades existentes, pelo que se pretende um desenvolvimento assente numa alternativa habitacional, podendo assim tirar vantagens pelo facto de o número de novas empresas ter vindo a aumentar, o que contribuirá certamente para o aumento da população residente, potenciando a reversão do saldo migratório para valores positivos. Adicionalmente, importa salientar o facto de Cabeceiras de Basto ser o terceiro concelho com o preço de imóveis mais baixo, o que poderá atrair nova população, exigindo conseqüentemente a criação de uma resposta habitacional adequada ao expectável aumento da procura.



No entanto, um parque habitacional degradado, tem como sintomas mensuráveis um escasso mercado de arrendamento e uma reduzida oferta de habitações para venda. O impacto destas condicionantes faz-se notar na fuga da população, sobretudo na faixa etária com maior impacto na sustentabilidade económica e demográfica do município a médio longo prazo. E, por isso, o concelho necessita de adotar estratégias concertadas para mitigar essas situações.

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

Considerando as ameaças e 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 financeiros a nível municipal e de condições para captação de novas empresas para diversificação económica e captação de emprego. No entanto, existem outras dimensões, que reportam ao acesso à habitação, tanto na fixação de população como na resposta às situações de carência habitacional, que destacam os seguintes eixos de intervenção prioritária:

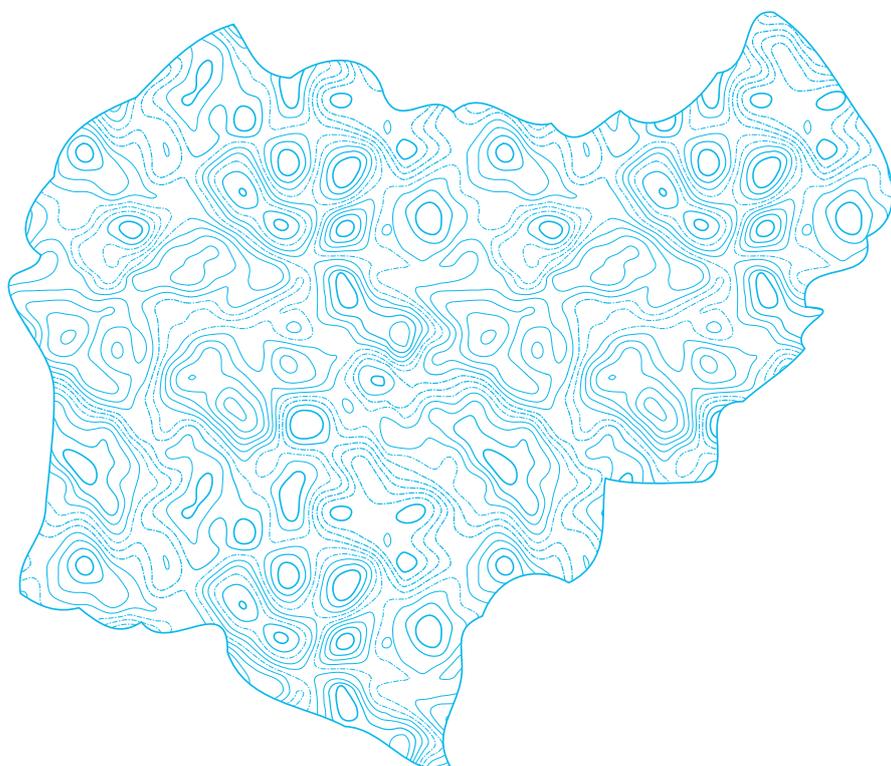
- A idade avançada do parque habitacional pode resultar numa deterioração urbanística do território, evidenciando a necessidade de mobilização dos proprietários.
- Parca oferta de habitações para arrendamento, o que dificulta o acesso à população mais jovem que procura emancipar-se ou estabelecer-se no concelho, e limita a opção de escolha dos agregados familiares mais carenciados (que não conseguem aceder ao crédito bancário) no acesso a uma habitação digna.
- População envelhecida 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 ao crédito bancário) no acesso a uma habitação digna.
- Reconversão da oferta habitacional de acordo com os núcleos familiares que residem no concelho.
- Questão da acessibilidade e mobilidade intraconcelhia como fator de coesão territorial, otimização do parque habitacional disperso pelo município, com consequente expansão da oferta.

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

2.5. Linhas prioritárias de intervenção

Partindo do diagnóstico realizado, as prioridades de intervenção são:

- 1- Reabilitação dos fogos de habitação privada das famílias em situação de carência;
- 2- Aquisição e reabilitação do edificado devoluto com primazia para as Áreas de Reabilitação Urbana (Vila de Cabeceiras de Basto, Vila de Arco de Baúlhe e Vila de Cavez) para promoção de arrendamento apoiado ou acessível;
- 3- Mapeamento dos edifícios vagos e devolutos, e mobilização dos proprietários para negociar reabilitação e prática de arrendamento a custos controlados;
- 4- Mitigação das barreiras arquitetónicas, procurando a melhoria das condições de vida e autonomia da população idosa;
- 5- Promoção de nova habitação e junto às áreas de acolhimento empresarial e comercial com funções urbanas diferenciadas com vista à prática de arrendamento a custos controlados e de modo a responder à procura existente.



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



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

De acordo com o diagnóstico realizado é necessário desenvolver uma resposta habitacional digna para 84 famílias, sendo que 48 residem em habitação própria e 36 necessitam de nova resposta habitacional. Entre as necessidades de realojamento, 23 agregados encontram-se em habitação cedida por amigos ou familiares, 11 em arrendamento e 2 em ocupação indevida.

Do ponto de vista estratégico e em articulação com os objetivos de desenvolvimento do território, pretende-se que as ações estabelecidas contribuam para a consolidação da malha edificada e revitalização de centros históricos de elevado valor patrimonial e arquitetónico, incentivando a sua reabilitação e aumentando a oferta de habitação no concelho a custos acessíveis às famílias. Face à tendência de desenvolvimento da expansão urbana ocorrido nas últimas décadas em Portugal, que levou em muitos casos a um abandono dos centros históricos, a reabilitação constitui-se uma opção indissociável da revitalização das cidades e da dinamização da atividade económico-social dos núcleos urbanos. Privilegiam-se em termos estratégicos, a intervenção nos territórios delimitados em Áreas de Reabilitação Urbana, nomeadamente, a Vila de Cabeceiras de Basto, Vila de Arco de Baúlhe e Vila de Cavez, estando estes núcleos dotados de fatores atrativos com potencial de criação de novas funções urbanas e dinamização económica para o concelho.

Entre os principais objetivos definidos em Plano Diretor Municipal (PDM) e Áreas de Reabilitação Urbana do concelho (ARU) destacam-se com consequências mais diretas na habitação:

- Fixar e dinamizar atividades económicas e funções urbanas diferenciadas;
- Qualificar as vivências e promover a identidade do concelho.
- Consolidar a identidade do concelho no contexto regional reforçando níveis de qualificação urbana e ambiental, promovendo um território socialmente mais coeso a partir da valorização dos recursos naturais, culturais e turísticos.
- Reforçar a coesão social e territorial;
- Promover condições favoráveis ao desenvolvimento educativo, social e cultural;
- Dotar a administração municipal de maior capacidade de intervenção, para continuar a desempenhar o papel de elemento dinamizador da inovação e do desenvolvimento local.



Estes objetivos em muito constituem fatores elementares para a melhoria das condições habitacionais relatadas neste estudo.

A promoção da equidade social e da coesão territorial implica necessariamente responder às necessidades habitacionais diagnosticadas, intimamente associadas a situações de insalubridade e insegurança. Assim, privilegia-se a reabilitação das habitações por parte dos proprietários, a aquisição de edifícios devolutos para reabilitar e realojar as famílias, a par da mobilização dos proprietários de edifícios vagos que possam colocar as suas propriedades no mercado de arrendamento a custos controlados beneficiando de condições especiais específicas que visem a segurança e o benefício do arrendatário, e também a construção em terrenos municipais.

Estas opções e o envolvimento de vários atores numa lógica de concertação, é essencial para responder à procura habitacional existente, e em simultâneo satisfazer necessidades do mercado de trabalho, potenciando a canalização de mão de obra local para as empresas do território, qualificando as vivências da população residente.

Obedecer às orientações do PDM e PERU de Cabeceiras de Basto é fundamental, de modo a ir ao encontro dos seus objetivos, privilegiando a regeneração dos centros urbanos, mantendo a traça arquitetónica de valor patrimonial, sem descuidar a equidade territorial e a homogeneidade na qualidade das construções, suas envolventes urbanísticas, condições habitacionais e as aspirações das famílias, potenciando a mobilização de novos investimentos em habitação.

Tendo em conta as prioridades descritas, poderá ser uma oportunidade para o município a implementação de soluções de aquisição com vantagens associadas, nomeadamente:

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

Em processos de aquisição de habitações, a Câmara Municipal pode ainda, caso aplicável, usufruir do Direito de preferência.

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 das Áreas de Reabilitação Urbana, a partir das quais os proprietários de prédios urbanos incluídos nas áreas delimitadas 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 três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária para os prédios urbanos objeto de reabilitação (n.º 1 do art.º 45.º do EBF), que se enquadrem no n.º 3 do art.º 45.º do EBF.
- Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para os prédios

urbanos localizados na ARU, objetos de ações de reabilitação, por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, nos termos do n.º 7 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF).

- **Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT)** – Isenção de IMT nas aquisições de prédios destinados a reabilitação urbana, desde que no prazo de três anos a contar da data da aquisição o adquirente inicie as obras (n.º 2 do art.º 45.º do EBF), que se enquadrem no n.º 3 do art.º 45.º do EBF;
- Isenção de IMT nas aquisições de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado – n.º 8 do art.º 71º do EBF.
- **Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)** – Estão sujeitos a taxa reduzida do IVA (6% as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em documento específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais (CIVA Anexo Lista I na redação em vigor).
- **Imposto sobre o rendimento singular (IRS)** - Dedução à coleta com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com ações de reabilitação de edifícios – n.º 4 do art.º 71.º do EBF;
- Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis localizados na ARU, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 5 do artigo 71º do EBF).
- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados na ARU, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 6 do artigo 71º do EBF).

3.2. Ordem de prioridade das soluções habitacionais

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



Tabela 17 - Soluções previstas no 1.º 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 ⁵	<ul style="list-style-type: none">• a idade média dos edifícios à data dos últimos censos correspondente a 33,98 anos, ainda que 40% tenha 40 ou mais anos.• “...questões relacionadas com insalubridade, insegurança e inadequação são pronunciadas.”• “As insuficiências construtivas, algumas vezes fruto da não adequação aos atuais requisitos de conforto...”• “... carência de obras de renovação das construções vernaculares, (...) utilização de elementos construtivos precários, sublinham as deficientes condições de habitabilidade destas construções.”• “A degradação física dos elementos construtivos, nomeadamente das coberturas, paredes e vãos exteriores, somadas em alguns casos a insuficiências estruturais significativas, evidenciam o elevado grau de insegurança que alguns dos ocupantes das habitações observadas enfrentam. “• “A inadequação das acessibilidades, seja no interior das habitações, como no acesso das mesmas ao espaço público, geralmente decorrentes da vetustez e métodos construtivos das edificações, são um obstáculo a uma população com limitações de mobilidade.”• “...um território, que na sua extensão, encerra em si uma qualidade patrimonial e paisagística notável...”• “Da análise das habitações, verificam-se casos de insalubridade que acumulam a necessidade de adequação das habitações em prol de melhor mobilidade e acessibilidade da via pública às habitações e no interior das mesmas...”• “Necessidade de reabilitação de habitações com tipologias adequadas, sem barreiras arquitetónicas e com rendas que correspondam às necessidades das famílias...”
Prioridade 2 - Aquisição de edifícios	Aquisição ou aquisição e reabilitação de prédios ou de frações para habitação.	<ul style="list-style-type: none">• “De acordo com os últimos dados, 7,98% dos alojamentos de habitação familiar clássicos estavam vagos...”• “dificuldade no acesso ao mercado habitacional devido à subida dos preços, escassez de oferta, degradação do edificado (sendo que algumas casas estão em ruínas) e incapacidade financeira dos residentes.”• “Muita procura, mas pouca oferta de arrendamento, apesar de em algumas freguesias existirem muitas habitações abandonadas e degradadas...”• “...deve-se ao facto de os proprietários preferirem não arrendar a famílias carenciadas para não verem os seus bens destruídos.”• “No que diz respeito ao mercado de arrendamento verifica-se que a oferta é inexistente...”• “...a oferta disponível não dá resposta à realidade das famílias típicas no município de Cabeceiras de Basto...”

⁵ 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.

RESPOSTA	MEDIDA	DIAGNÓSTICO
Prioridade 3 - Construção	<p>Autopromoção (por parte do beneficiário direto).</p> <p>Construção de prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis no programa 1º direito.</p> <p>Construção de equipamento complementar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • “...sobressai a necessidade de criar oferta habitacional para jovens famílias que possam dar resposta às ofertas de emprego geradas pela economia local, a estratégia deverá ter como premissa a reabilitação e valorização do património construído e ambiental do município...” • “...verifica-se um claro desencontro entre as tipologias habitacionais e dos agregados, dado que na sua maioria se tratam de agregados familiares isolados, evidenciando a necessidade de oferta de tipologia T1.” • “A oferta do parque habitacional social é insuficiente face ao número de necessidades...”

3.3. Instrumentos de apoio em articulação com políticas setoriais e enquadramento das potenciais fontes de financiamento

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

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

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



Tabela 18 - Pilares e medidas ENH

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

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

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

Os instrumentos que integram a **NGPH**:

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

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

Tabela 19 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH

CARÊNCIAS HABITACIONAIS	INSTRUMENTO	DEFINIÇÃO
<p>Atualmente, estão sinalizadas no concelho 84 famílias, correspondente a cerca de 184 pessoas em situação de carência habitacional.</p> <p>Além da carência financeira transversal às famílias sinalizadas, 51% está em situação de insalubridade e insegurança devido a problemas estruturais graves das habitações onde residem, e 29% está em situação de precariedade por estarem a residir habitações cedidas, ou arrendamento sem alternativa habitacional e incapacidade de suportar os custos da habitação.</p> <p>A oferta atual do parque habitacional social é insuficiente face ao número de famílias sinalizadas, verificando-se um claro desencontro de tipologias, dado que a maioria das habitações são de tipologia T2 e T3, e a maioria dos agregados sinalizados são isolados.</p> <p>Destaque para a possibilidade de aquisição e reabilitação de edifícios devolutos em Áreas de Reabilitação Urbana.</p>	<p>1º Direito</p>	<p>Promove o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.</p>
<p>Não se aplica.</p>	<p>Programa Porta de Entrada</p>	<p>Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excepcional.</p>
<p>Evidência de dificuldade em arrendar e comprar casa devido à prática de preços elevados, inexistente oferta de habitação para arrendar, e incapacidade financeira das famílias.</p> <p>Só as famílias com rendimento mensal igual ou superior a 3 vezes o IAS (1316,43€) conseguem suportar a mensalidade de um crédito habitação a uma taxa de esforço inferior a 30% para as tipologias T3 (tipologia com mais oferta).</p> <p>Dada a falta de oferta no mercado de arrendamento, agregados em vulnerabilidade social também não conseguem aceder a empréstimo bancário, estando em causa o seu acesso a uma habitação.</p>	<p>Programa de Arrendamento Acessível</p>	<p>Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados.</p>



CARÊNCIAS HABITACIONAIS	INSTRUMENTO	DEFINIÇÃO
Não se aplica.	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 e investidores para a prática de arrendamento a custos controlados. Potencial associado à presença de fogos vagos, que de acordo com os últimos censos, correspondia a 7,98%, dos alojamentos de habitação familiar clássicos.	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.
Inexistente oferta de habitação para arrendar.	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, dado que o concelho de Cabeceiras de Basto não está sinalizado como território de intervenção piloto de acordo com o Despacho n.º 6295/2018.	Da Habitação ao Habitat	Promove a coesão e a integração socioterritorial dos bairros de arrendamento público com vista à melhoria global das condições de vida dos seus moradores.

3.4. Estimativa financeira de soluções habitacionais identificadas

Tendo em conta o diagnóstico efetuado, as soluções habitacionais propostas consistem na reabilitação das habitações degradadas de gestão privada, na aquisição e reabilitação de edifícios degradados por parte da autarquia, para colocar no mercado de arrendamento acessível ou apoiado e a nova construção em terrenos municipais para as famílias que evidenciam a necessidade de nova resposta habitacional. A priorização da aquisição dependerá da negociação e regularização da propriedade junto dos proprietários, do seu potencial de reabilitação e da sua adequação às necessidades e especificidades das famílias em situação de carência, com vista a uma efetiva integração social. Apresenta-se de seguida as soluções habitacionais de acordo com as necessidades evidenciadas:

Tabela 20 - Soluções habitacionais

Número total de famílias	Identificação	Soluções habitacionais
84 Famílias	48 proprietários em alojamento clássico - 120 pessoas	Reabilitação
	23 agregados em habitação cedida - 37 pessoas	Aquisição e reabilitação (13 fogos) Construção (10 fogos)
	11 agregados em habitação arrendada - 25 pessoas	Aquisição e reabilitação
	2 agregados de ocupação indevida - 2 pessoas	Aquisição e reabilitação

Das 84 famílias em carência habitacional, 48 agregados evidenciam a necessidade de apoio na reabilitação das suas habitações. As restantes 36 famílias evidenciam a necessidade de uma nova resposta habitacional. Nesse sentido prevê-se a reabilitação de 48 fogos, promovidos por privados, a aquisição e reabilitação de 26 fogos que estejam devolutos nos núcleos urbanos, beneficiando de boa integração no território, privilegiando as Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas, e a construção de 10 fogos em terrenos municipais. Em síntese, do ponto de vista estratégico propõem-se as seguintes soluções para responder às necessidades das famílias:

- a) promoção da reabilitação das habitações pelos proprietários;
- b) a aquisição de fogos/edifícios devolutos para reabilitar e arrendar posteriormente com recurso a programas de arrendamento acessível ou apoiado;
- c) a mobilização de proprietários de fogos devolutos para reabilitar e colocar no mercado de arrendamento a custos acessíveis beneficiando de contrapartidas fiscais e de segurança do arrendatário;
- d) a construção de fogos em terrenos municipais para a prática de renda reduzidas.

No âmbito das opções descritas procedeu-se a uma estimativa financeira que contempla a reabilitação de 48 fogos de propriedade privada, e a aquisição e reabilitação de 26 fogos. E a construção de 10 fogos. Dessa forma estima-se um investimento necessário na ordem dos 7 milhões e 500 mil euros. Note-se que é considerada a reabilitação integral dos alojamentos.



Tabela 21 - Estimativa financeira

Habitações – Reabilitação Privados				
Tipologia	#1 Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas Totais por tipologia (m ²)	#2 Reabilitação €/ m ²
	m ²			1000
T0	59	3	177	177 000€
T1	73	11	803	803 000€
T2	95	22	2090	2 090 000€
T3	117	10	1170	1 170 000 €
T4	128	1	128	128 000 €
T5	150	1	150	150 000 €
áreas exteriores				
Total		48	4518	4 518 000 €
				4 518 000 € TOTAL

Habitações – Aquisição e reabilitação				
Tipologia	#1 Áreas brutas (por tipologia referência)	Unidades	Áreas brutas Totais por tipologia (m ²)	#3 Aquisição edifícios existentes €/ m ²
	m ²			964
T1	73	22	1606	1 548 184€
T2	95	3	285	274 740 €
T5	150	1	150	144 600 €
áreas exteriores				
Total		26	2041	1 967 524€
				1 967 524 €

Habitações – Construção				
Tipologia	#1 Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	Áreas brutas Totais por tipologia (m ²)	#4 Construção €/ m ²
	m ²			1000
T1	73	0	0	0 €
T2	95	6	570	570 000 €
T3	117	4	468	468 000 €
áreas exteriores				
Total		10	2933	1 038 000 €
				1 038 000 € TOTAL

Reabilitação + Aquisição com reabilitação + Construção	7 523 524 € TOTAL
--	--------------------------

- #1 Áreas estimadas dos fogos existentes
- #2 * CRE - Custo estimado Reabilitação, tomando como referência o CP, exceto terreno e titularidade, de forma a considerar melhoria da eficiência energética, projeto, certificações, coordenação e segurança de obra, assistência técnica e fiscalização, administração e financiamento, impostos e taxas (incluindo IVA).
- #3 Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos, por concelho (INE).
- #4 Segundo metodologia prevista no artigo 8º e a majoração prevista no artigo 10º da Portaria n.º 65/2019

4. Projeção dos Objetivos: um Futuro Desejado





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

Um futuro desejado prevê o cumprimento dos seguintes objetivos:

- Promover o acesso a uma habitação digna a todas as famílias
- Requalificar o tecido urbano e reabilitação dos edifícios devolutos, mantendo a traça arquitetónica de valor patrimonial
- Consolidar núcleos urbanos, com funções diferenciadas;
- Promover o Mercado de Arrendamento no concelho
- Atrair e fixar população jovem

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

Tabela 22 - Plano de ação da ELH do Município de Cabeceiras de Basto

OBJETIVOS	METAS	AÇÕES	INDICADORES	PROMOTOR	CRONOGRAMA					
					2021	2022	2023	2024	2025	2026
A) Promover o acesso a uma habitação digna a todas as famílias	Todas as famílias identificadas passam a ter condições dignas de habitação Aumento da oferta em habitação social com tipologias adequadas Aumento de oferta de habitação a custos controlados	Promover a reabilitação de fogos por parte dos proprietários Atrair investimento privado para reabilitação do edificado e posteriormente colocação de habitação no mercado de arrendamento a custos controlados Adquirir edifícios para reabilitação e posterior arrendamento apoiado	Pedidos de habitação social reduzem em 60% Aquisição de N edifícios com capacidade de reabilitação Valor (€) de investimento privado na habitação	Câmara Municipal Proprietários Investidores						
B) Requalificar o tecido urbano e reabilitação dos edifícios devolutos, mantendo a traça arquitetónica de valor patrimonial	Mapeamento de edifícios vagos e devolutos Reabilitação de edifícios devolutos privilegiando as Áreas de Reabilitação Urbana Melhoria da perceção das condições habitacionais	Requalificar o espaço público mantendo a traça arquitetónica de valor patrimonial Adquirir e reabilitar de edifícios urbanisticamente integrados Mobilizar proprietários para reabilitar as habitações	Nº de intervenções em espaços públicos/ano Nº de edifícios adquiridos Nº de edifícios alvo de reabilitação	Câmara Municipal Proprietários Investidores						

OBJETIVOS	METAS	AÇÕES	INDICADORES	PROMOTOR	CRONOGRAMA					
					2021	2022	2023	2024	2025	2026
C) Consolidar núcleos urbanos, com funções diferenciadas	<p>Contenção da edificação dispersa</p> <p>Consolidação dos núcleos urbanos com potencial de atração de população e novos serviços</p> <p>Promoção da mobilidade urbana</p> <p>Promoção da distribuição heterogénea dos serviços e equipamentos</p>	<p>Promover a reabilitação de edificado existente</p> <p>Requalificar paisagisticamente zonas degradadas</p> <p>Reforçar os transportes públicos e fomento da mobilidade urbana</p> <p>Atrair serviços e equipamentos para áreas com menor oferta</p>	<p>Nº de edifícios reabilitados</p> <p>Valor (€) de investimento privado na reabilitação</p> <p>Nº de ações de promoção da mobilidade urbana</p> <p>Nº de novos serviços</p>	<p>Câmara Municipal</p> <p>Proprietário</p> <p>Investidores</p>						
D) Promover o Mercado de Arrendamento no Concelho	<p>Aumento do nº fogos para arrendamento no Concelho, nomeadamente a custos controlados</p>	<p>Mobilizar os proprietários para reabilitar as habitações e aplicação de rendas a custos controlados a longo prazo.</p> <p>Avaliar necessidade de aquisição de edifícios ou privados ou municipais para reabilitação e posterior arrendamento a custos controlados</p>	<p>% de novas construções/ reabilitações para prática de renda apoiada ou acessível</p> <p>Aumento de 20% de fogos disponíveis no mercado para arrendamento promovido por proprietários</p> <p>Nº de novas habitações para arrendar/ano</p> <p>Nº de novas habitações para arrendar/ ano a custos controlados</p>	<p>Câmara Municipal</p> <p>Proprietários</p> <p>Investidores</p>						
E) Atrair e fixar população jovem	<p>Aumento de população residente jovem em idade ativa</p>	<p>Reabilitar o edificado e promoção de habitação a preços acessíveis próximo às áreas empresariais</p> <p>Promover a modernização do comércio e o turismo, atraindo novas funções e postos de trabalho</p>	<p>% de jovens em idade ativa no concelho</p> <p>Nº de novos postos de trabalho criados</p>	<p>Câmara Municipal</p> <p>Investidores</p>						



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

SOLUÇÃO	2021	2022	2023	2024
Reabilitação de 48 fogos (privados)	T0:3 T1: 4 T2:11 T3: 5 T5: 1	- T1: 7 T2: 11 T3: 5 T4: 1		
Estimativa (€)	2 249 000€	2 269 000€	0 €	0 €
Aquisição + Reabilitação de 26 fogos	T1: 7 T2: 1 - - -	T1:10 - - - T5: 1	T1:5 T2: 2 - - -	- - - -
Estimativa (€)	584 184€	848 320 €	535 020 €	0€
Construção de 10 fogos		T2:3 T3: 2	T2:3 T3: 2	
Estimativa (€)	0€	519 000 €	519 000 €	0€
TOTAL	2 833 184€	3 636 320€	1 054 020 €	0€



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

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

O processo de avaliação será interno e externo. Ao nível interno, o executivo, as equipas de Ação Social, Habitação, Urbanismo e Ordenamento 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.

5. Enquadramento das Medidas do 1º Direito



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

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

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

- a) A aquisição de terrenos, e a construção ou aquisição de prédios habitacionais destinam-se a assegurar uma habitação adequada noutra local às pessoas e agregados identificados em levantamento efetuado pelo município competente e está assegurada a demolição de todas as construções não licenciadas aquando da respetiva desocupação;
- b) A intervenção de reabilitação insere-se em processo de legalização das construções que faculta aos respetivos moradores o acesso a uma habitação adequada, podendo aplicar-se, em caso de expropriação pelo município, o financiamento de soluções habitacionais especiais⁶.

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.

⁶ 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 participação são acrescidas em 10 % e o empréstimo pode ter por objeto a totalidade da parte não participada do financiamento.

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

6. Linhas de financiamento e participações da ELH do Município de Cabeceiras de Basto



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

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

Exemplo 1 - Reabilitação de 48 fogos (privados)

<i>Estimativa Total da Reabilitação</i>	<i>Valor de referência reabilitação⁷</i>	<i>Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)</i>	<i>Montante financiado</i> 4 418 658,22 €	
4 518 000,00 €	4 909 620,24 €	4 418 658,22 €	40% (1 767 463,29 €) Fundo perdido	60% (2 651 194,93 €) Empréstimo bonificado

⁷ Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados.

Exemplo 2 - Aquisição + reabilitação de 26 fogos

<i>Estimativa Total</i>	<i>Valor de referência reabilitação</i>	<i>Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)</i>	<i>Montante financiado</i> 1 770 771,60 €	
1 967 524,00 €	1 967 524,00 € ⁸	1 770 771,60 €	35% (619 770,06 €) Fundo perdido	65% (1 151 001,54 €) Empréstimo bonificado

⁸ Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos, por concelho (INE).

Exemplo 3 - Construção de 10 fogos

<i>Estimativa Total</i>	<i>Valor de referência reabilitação</i>	<i>Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)</i>	<i>Montante financiado</i> 1 015 176,46 €	
1 038 000,00 €	1 127 973,84 € ⁹	1 015 176,46 €	35% (355 311,76 €) Fundo perdido	65% (659 864,70 €) Empréstimo bonificado

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

7. Notas Finais



Notas finais

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

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

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

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

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

8. Anexos



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

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

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



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

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

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



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

927 525 544 / 918 529 932

www.valeconsultores.pt

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CABECEIRAS DE BASTO

