



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE VILA DE REI

SÍNTESE

A Carta Municipal de Habitação de Vila de Rei (CMHVR) é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.

Conteúdo

INTRODUÇÃO	2
1. CARACTERIZAÇÃO HABITACIONAL DO CONCELHO DE VILA DE REI	4
1.1. Caracterização do concelho	4
1.2. Parque Habitacional.....	17
1.2.1. Análise das áreas habitacionais mais desfavorecidas	23
1.3. Análise Procura e Oferta	25
1.3.1. Análise da oferta.....	25
1.3.2. Numerário	35
1.3.3. Avaliação da procura	36
1.3.4. Rendimento e média de preços da habitação por tipologia.....	39
2. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO.....	43
3. INSTRUMENTOS DE APOIO EM ARTICULAÇÃO COM POLÍTICAS SECTORIAIS.....	57
3.1. Ordem de prioridade das soluções habitacionais	58
4. OPÇÕES ESTRATÉGICAS EM FUNÇÃO DO DIAGNÓSTICO DE CARÊNCIAS HABITACIONAIS E DAS OPÇÕES ESTRATÉGICAS AO NÍVEL DA OCUPAÇÃO DO SOLO E DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO	60
5. AVALIAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DA CONCRETIZAÇÃO DA CMH A 6 ANOS	65

INTRODUÇÃO

De acordo com a Lei de Bases da habitação aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 03 de setembro, da redação atual, “Incumbe ao Estado estabelecer a criação de um sistema de acesso à habitação com renda compatível com o rendimento familiar”, estabelecendo que “todos têm direito, para si e para 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 política de habitação integra medidas de proteção especial dirigidas a jovens, cidadãos com deficiência, pessoas idosas e famílias com menores, monoparentais ou numerosas. A Lei de Bases da Habitação confere, ainda, “proteção adicional às pessoas e famílias em situação de especial vulnerabilidade, nomeadamente as que se encontram em situação de sem abrigo, as menores vítimas de abandono ou maus tratos, as vítimas de violência doméstica e as vítimas de discriminação ou marginalização habitacional”.

O diploma enumera, também, as condições da habitação, o direito à proteção da habitação permanente, o direito à escolha do lugar de residência e o direito à morada, nomeadamente de pessoas em situação de sem abrigo que “têm direito de indicar como morada postal um local de sua escolha, ainda que nele não pernoitem, desde que autorizado pelo titular dessa morada postal”.

A política nacional de habitação, que integra a reabilitação urbana, “concretiza as tarefas e responsabilidades do Estado em matéria de direito à habitação e está em articulação com as grandes opções plurianuais do plano e com os orçamentos do Estado”. Tal implica o levantamento periódico da situação existente no país em matéria de habitação, com identificação das principais carências, a mobilização do património público para arrendamento, a manutenção e ocupação da habitação pública, e a promoção da construção, reabilitação ou aquisição para habitação pública, assim como “a integração do direito à habitação nas políticas sociais e nas estratégias nacionais com ele conexas, nomeadamente de combate à pobreza e à exclusão social, de erradicação da condição de pessoas em situação de sem abrigo ou outras direcionadas a grupos especialmente vulneráveis”. Neste campo “O Estado garante a existência de uma entidade pública promotora da política nacional de habitação” e, mediante proposta do Governo, deve ser criado o Programa Nacional de Habitação, que “é um documento plurianual, prospetivo e dinâmico”, e que estabelece “objetivos, prioridades, programas e medidas da política nacional de habitação”.



No caso dos municípios, estes devem acautelar “a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional”, bem como garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal.

É assim, criada a Carta Municipal de Habitação de Vila de Rei (CMHVR), para o decénio 2021/2030, que “é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal, com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal”. “No âmbito da elaboração da CMH, a assembleia municipal pode aprovar, sob proposta da câmara municipal, uma declaração fundamentada de carência habitacional”, segundo a Lei de Bases, acrescentando que, os municípios com declaração de carência habitacional aprovada têm prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas.

Anualmente “a câmara municipal elabora o relatório municipal da habitação, a submeter à apreciação da assembleia municipal, com o balanço da execução da política local da habitação e sua eventual revisão”. Poderá ser constituído um Conselho Local de Habitação, como órgão consultivo, ao qual caberá a emissão de pareceres sobre a CMH e sobre o Relatório Municipal de Habitação, tal como propor medidas e apresentar sugestões.



1. CARACTERIZAÇÃO HABITACIONAL DO CONCELHO DE VILA DE REI

1.1. Caracterização do concelho

O concelho de Vila de Rei situa-se na Região Centro do território Português, mais precisamente no Centro Geodésico de Portugal Continental e integra a Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo, pertencendo ao distrito de Castelo Branco e à Diocese de Portalegre e Castelo Branco.

Vila de Rei surge na zona do Pinhal Interior Sul da área administrativa do distrito de Castelo Branco, sendo o concelho que se encontra na extremidade sudoeste da região. Possui uma superfície de 193,44 Kms² e cerca de 3500 habitantes, que se repartem por 94 aldeias, numa área terrestre bastante distantes entre si¹ e três freguesias (Vila de Rei, Fundada e São João do Peso)².

Em termos administrativos, o concelho de Vila de Rei insere-se na Região NUT II - Região Centro e na Sub-região NUT III - Médio Tejo.

A sub-região NUTS III do Médio Tejo localiza-se na região Centro do país (NUTS II), mais especificamente nos distritos de Santarém (norte) e Castelo Branco (sudoeste), abrangendo os concelhos de Abrantes, Alcanena, Constância, Entroncamento, Ferreira do Zêzere, Mação, Ourém, Sardoal, Sertã, Tomar, Torres Novas, Vila de Rei e Vila Nova da Barquinha.

¹ CENSOS 2011 – XIV Recenseamento Geral da População / IV. Recenseamento Geral da Habitação; Estatísticas do Município de Vila de Rei 2008

² Acerca da criação das três freguesias que compõem hoje o concelho, pouca documentação nos chegou havendo somente referência à documentação da Paróquia de São João do Peso com dados a partir de 1611.

“Não conhecemos qualquer documento que nos revele a data precisa da criação da freguesia. Julgamos, no entanto, não andar muito longe da verdade, afirmando que terá sido criada por volta do ano 1618.

Justificamos esta afirmação no facto dessa data corresponder à criação da Freguesia da Fundada e de, até então, tanto Fundada como S. João do Peso estarem integradas na freguesia de Vila de Rei.

Por outro lado, acresce ainda que os registos de casamento se iniciaram em 1611, os de batismo em 1630 e os de óbito em 1654. Em 1839 aparece como pertencendo à comarca de Tomar e em 1872 já enquadrada na comarca da Sertã. Por Decreto de 7 de setembro de 1895, o qual suprimiu o concelho de Vila de Rei, foi anexada ao concelho da Sertã, voltando novamente ao primeiro, restaurado por Decreto, em 13 de janeiro de 1898.” OLIVEIRA, Martinho Mendes “Monografia de São João do Peso”, Vila de Rei, Município de Vila de Rei 2008, p7



A região do Médio Tejo conta com 247.330 habitantes distribuídos pelos 3.344 km² que constituem o território do Médio Tejo, sendo que a soma dos três valores municipais mais elevados, corresponde a Ourém (45.932 habitantes/ 416.68km²), Tomar (40.677 habitantes/ 351.20 km²) e Abrantes (39.325 habitantes/ 714.69km²), equivale a metade do total da população residente. Por outro lado, os valores mais baixos registam-se nos concelhos de Vila de Rei (3.452 habitantes/ 191.55 km²), Sardoal (3.941 habitantes/ 92.15 km²) e Constância (4.056 habitantes/ 80.37 km²).

Quanto à posição geográfica do concelho de Vila de Rei, verifica-se que é limitado a Norte pela Ribeira da Isna, fazendo fronteira com o concelho da Sertã. A Oeste, o rio Zêzere e a Albufeira do Castelo de Bode separam este concelho do de Ferreira do Zêzere; a Sul, é a ribeira do Codes e a mesma Albufeira que estabelecem a linha de fronteira com o Sardoal e Abrantes; a Este, pelo concelho de Mação.

No concelho de Vila de Rei é assinalado o Centro Geodésico de Portugal, no seu ponto mais alto (Serra da Milriça), a 592 m de altitude.

No que se refere a distâncias geográficas, o concelho de Vila de Rei encontra-se a 21 Km da Sertã, a 25 Km de Abrantes, a 90 Km de Castelo Branco, a 110 Km de Portalegre e a 190 Km de Lisboa.

O Município de Vila de Rei tem uma área de 19.344 hectares (193 Km²) e é constituído por três freguesias: Vila de Rei, Fundada e S. João do Peso, contando com 94 povoações.

Cerca de 40 Km de margem com a albufeira, vales profundos, serras altaneiras, várias quedas de água, enormes conheiras resultantes de explorações auríferas do tempo dos romanos, aldeias típicas, museus temáticos, praias fluviais, enquadradas em ambiente de eleição, a gastronomia e a pureza do ar, constituem os atrativos naturais e patrimoniais que individualizam o concelho de Vila de Rei e se oferecem em bem-estar, conforto, lazer e deleite cultural a quem o visita com toda a comodidade, dadas as novas e rápidas acessibilidades viárias.

Freguesia da Fundada

A freguesia da Fundada foi criada em 1618, deixando do desmembramento de uma única, que então abrangia todo o concelho e tinha sede em Vila de Rei. Confronta a norte com a freguesia de Palhais (concelho da Sertã); a nascente com S. João do Peso; a sul com Vila de Rei; e, a poente com a Frazoeira (concelho de Ferreira do Zêzere).



Atualmente, tem 13 aglomerados, que se referem: Abrunheiro Grande, Abrunheiro Pequeno, Aldeia, Cabeça do Poço, Fonte das Eiras, Fouto, Lagoa Cimeira, Lagoa Fundeira, Monte Novo, Relva do Boi, Ribeira, Silveira e Vilar do Ruivo.

Freguesia de S. João do Peso

A freguesia de S. João do Peso tem como limites: a nascente a freguesia de Cardigos e o concelho de Mação; a ocidente, a Fundada; a norte, Sto. António do Marmeleiro (Concelho da Sertã); e a sul, a freguesia de Vila de Rei.

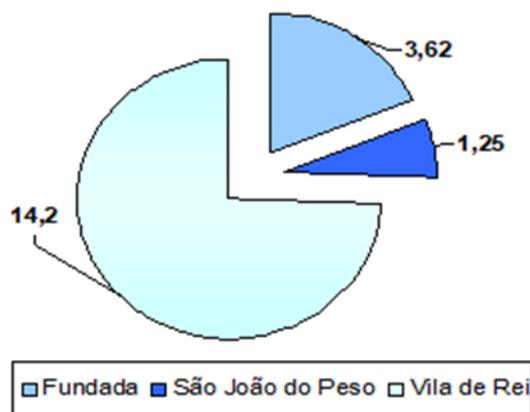
Fazem parte desta freguesia 7 aldeias: Algar, Lameiras do Algar, Ribeiro do Algar, Cimo de Valongo, S. João do Peso, Portela dos Colos e Sesmarias.

Tal como a Fundada, foi em 1618 que S. João do Peso surgiu como freguesia, tendo resultado no seguimento do crescimento populacional e da falta de acessibilidades que impediam as deslocações até à sede do concelho.

Freguesia de Vila de Rei

A sede de freguesia de Vila de Rei coincide com a sede de concelho. Situam-se nesta freguesia o Centro Geodésico de Portugal e alguns dos locais mais emblemáticos do território em questão, que se constitui por 73 aldeias, sendo elas: Água Formosa, Aivado, Alcamim, Aldeia do Couço, Almofala, Arrancoeira, Aveleira, Azenha Cimeira, Azenha do Meio, Azenha Fundeira, Boafarinha, Borda da Ribeira, Borreiros, Braçal, Brejo Cimeiro, Brejo do Cerro, Brejo Fundeiro, Cabecinha, Casais da Pereira, Casal Cimeiro, Casal Formoso, Casal Novo, Cercadas, Cidreiro, Couço Cimeiro, Eira, Eira Velha, Escalvadouro, Estevais, Fernandaires, Fonte Boa, Francelheira, Fundo da Lameira, Ladeira, Lavadouro, Lousa, Macieira, Malhada, Marmoural, Milreu, Milriça, Orgueira, Palhota, Paredes, Penedo, Pereiro Cimeiro, Pereiro Fundeiro, Pisão Cimeiro, Pisão Fundeiro, Portela, Portela do Curral, Quinta das Laranjeiras, Quinta do Pranto, Relva, Ribeiros, S. Martinho, Salavisa, Seada, Trutas, Valadas, Valadinhas, Painel, Vale da Urra, Vale das Casas, Vale do Grou, Vale Velido, Várzeas, Várzea de Ordem, Vila de Rei, Vilar, Vilar Chão, Zaboeira e Zevão

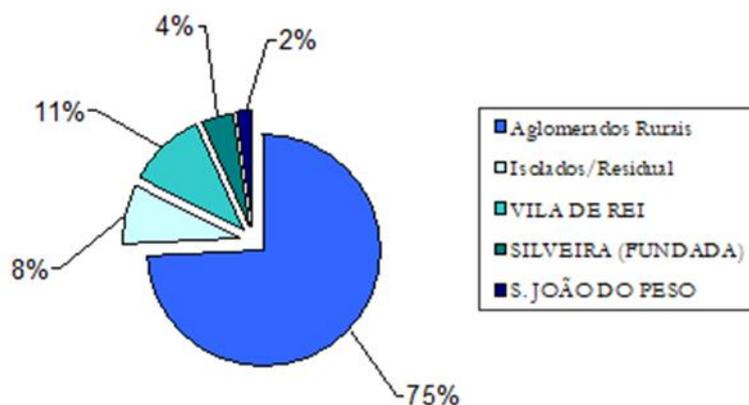
Gráfico n.º 1.1



Território Municipal – Área (ha) das Freguesias do Concelho de Vila de Rei. Fonte: INE, Censos, 2011

Através do gráfico anterior, é possível verificar as áreas oficiais das freguesias do concelho de Vila de Rei, relativamente à área territorial total do concelho – 19.07 ha. Destaca-se a freguesia de Vila de Rei, que representa cerca de 75% da área do concelho, e São João do Peso representa a menor, tanto em área como em população. Segundo os Censos 2011, a população total do concelho de Vila de Rei era de 3452 habitantes, com 638 na Fundada, 204 em S. João do Peso e 2610 em Vila de Rei.

Gráfico n.º 1.2

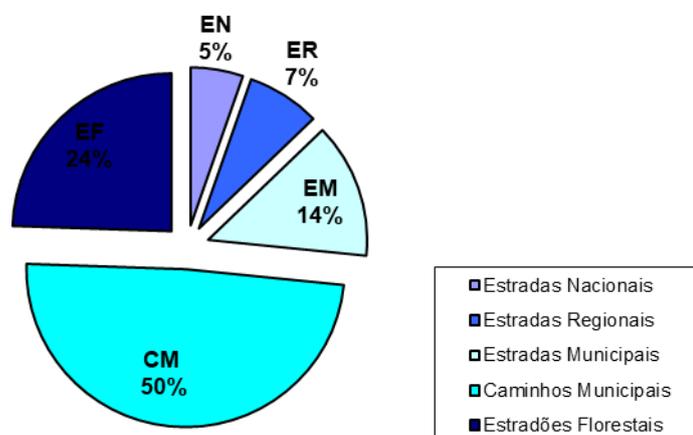


Distribuição da população dentro e fora das sedes de freguesia do concelho de Vila de Rei. Fonte: Câmara Municipal de Vila de Rei, 2011

Pela observação do gráfico anterior, verifica-se que 17% da população reside nas sedes de freguesia, enquanto que os restantes 83% se encontram dispersos pelos aglomerados rurais ou em pontos isolados do Município. A população destes aglomerados é considerada como isolada ou residual, provavelmente, devido ao reduzido número de habitantes e dispersão dos mesmos.

No que toca a acessibilidades e transportes, podemos caracterizar a estrutura rodoviária do concelho de Vila de Rei, como radial, sendo que a sede de concelho se encontra no centro do território municipal.

Gráfico n.º 1.3

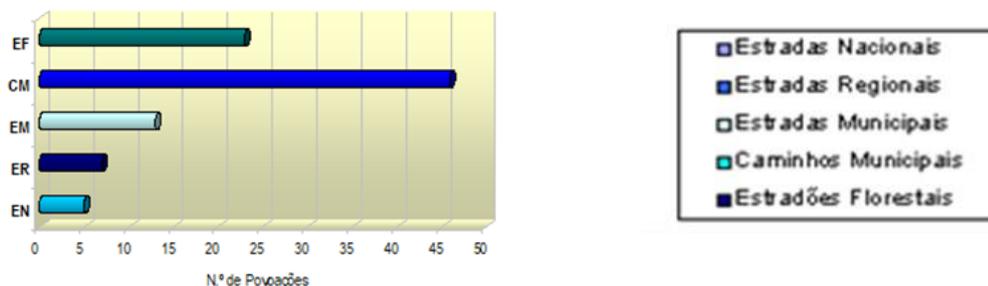


Povoações servidas por tipo de acesso (%). Fonte: Câmara Municipal de Vila de Rei, 2011

Tendo em conta o Gráfico n.º 1.3, verifica-se que a predominam os caminhos municipais e os estradões florestais, os quais servem grande parte das aldeias existentes.

A rede de estradões florestais é muito importante para o concelho, não só pelas suas características florestais que contribuem para o combate a incêndios, mas também por consistirem no único acesso a alguns locais de turismo, em particular, a praias fluviais e locais onde se desenvolvem atividades desportivas, as quais promovem o contacto com a natureza.

Gráfico n.º 1.4



N.º de Populações segundo os tipos de acessos rodoviários. Fonte: Câmara Municipal de Vila de Rei - 2011

A análise do gráfico anterior permite concluir que, aproximadamente, 46% das aldeias possuem os caminhos municipais como acesso principal, bem como que 24% das povoações só têm acesso através de estradões florestais. No entanto, estes últimos apresentam características municipais, ou seja, encontram-se pavimentadas e com bermas consolidadas. A rede rodoviária municipal é constituída por um número significativo de vias classificadas como caminhos municipais e estradões florestais, que se aproximam do que se entende por estradas municipais.

A maioria das vias existentes, excetuando os estradões florestais, encontram-se em bom estado de conservação, permitindo fáceis acessos a qualquer ponto do concelho. De igual modo, verifica-se que, aproximadamente, 29,8% das povoações possuem mais de um acesso, um principal e um secundário, este último de nível inferior, relativamente ao acesso principal.

A circulação entre as povoações é, no entanto, efetuada com recurso às vias estruturantes do concelho, resultado do estado de conservação dos acessos secundários.

Os eixos principais de transportes fazem-se, não obstante o transporte particular, pela EN2 e ER 348, com menor volume de tráfego na primeira. Observa-se que o tráfego médio anual da EN2 se situa entre 2001 a 2500 veículos/dia, enquanto que o tráfego médio da ER 348 se situa entre os 501 a 1000 veículos/dia, segundo dados das Estradas de Portugal.

Os transportes de mercadorias fazem-se sobretudo pela EN2, que estabelece a ligação entre a A23 e o IC8. Esta via é estruturante e de extrema importância para as três zonas industriais existentes no concelho. Assim, poder-se-á afirmar que a EN2 é, sobretudo,



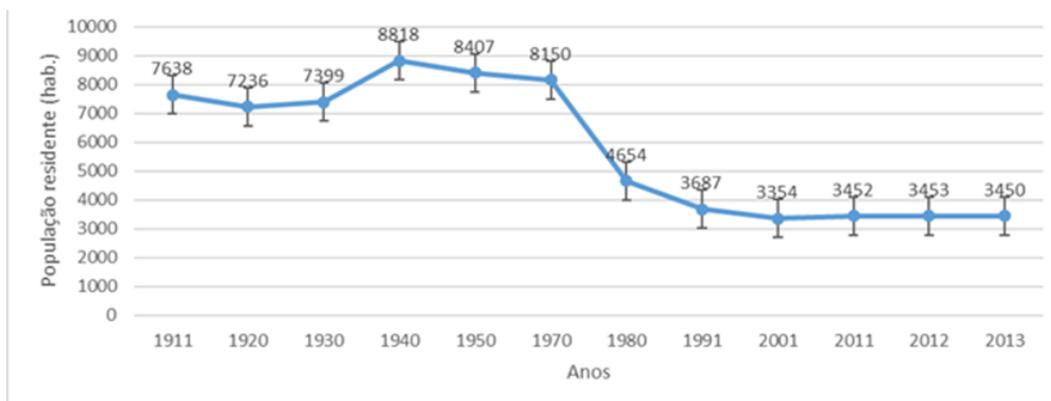
de utilização nacional e regional. De igual modo, a ER348 revela-se como uma via estruturante, predominantemente de utilização local e intermunicipal. Os transportes públicos existentes no concelho fazem a ligação entre os concelhos da Sertã e de Abrantes (via EN2) e entre os de Ferreira do Zêzere e Sertã (via ER 348 e EN2).

O Município de Vila de Rei assegura na sua área territorial o transporte a todas as crianças e jovens, desde o ensino pré-escolar ao ensino secundário, para o Agrupamento de Escolas de Vila de Rei assegurando ainda os transportes municipais, gratuitos e direcionados à população em geral. Estas viagens realizam-se entre as várias aldeias e a sede do concelho, todas as terças e quintas-feiras, tendo o início às 9h00 e o regresso às 14h00. Todas as terças-feiras são transportados os habitantes das freguesias da Fundada e São João do Peso e todas as quintas-feiras são transportados os habitantes de toda a freguesia de Vila de Rei. Este apoio do município tem uma função muito importante, mas sendo a frequência deste transporte apenas de uma vez por semana, torna-se diminuto face à procura da população, uma vez que se assume como o único recurso que possuem para deslocações a consultas médicas e/ou a serviços específicos.

Para além destes transportes, são disponibilizados táxis em Vila de Rei, na Fundada e em São João do Peso permitindo a deslocação da população residente que não possui veículo, a que acresce o serviço de transporte a pedido e o LINK.

A evolução demográfica do concelho de Vila de Rei não se tem diferenciado dos demais concelhos do interior do País, consequência do êxodo rural e da emigração. Nos anos 40, apresentava um volume populacional de, aproximadamente, 9 mil habitantes, devido ao facto de, naquela década, um número significativo de pessoas se dedicarem exclusivamente às explorações agrícolas e florestais.

Gráfico n.º 1.5

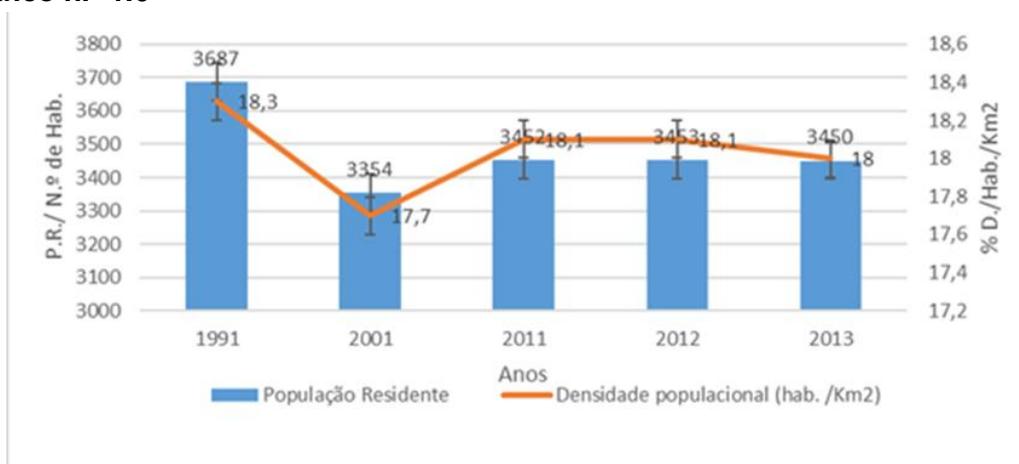


Evolução demográfica do concelho entre 1900 a 2013. Fonte: INE Censos 1900/2011 e População residente (N.º) por Local de residência (NUTS - 2002), Sexo e Grupo etário; Anual - INE, Estimativas Anuais da População Residente

Posteriormente, verificou-se uma acentuada redução do efetivo populacional (58%, entre 1940 a 1991), a qual suavizou somente a partir de 1991. A migração, principalmente para a cidade de Lisboa, em busca de melhores condições de vida, será considerada responsável pelo decréscimo populacional.

Entre 2001 e 2011, a população residente no concelho de Vila de Rei aumentou, uma vez que passou de 3354 para 3452 habitantes. Segundo estimativas provisórias, verificou-se um aumento ligeiro, em 2012, seguido de um pequeno decréscimo (2013). Neste sentido, a evolução demográfica do concelho tem sido desvantajosa, proveniente do acentuado envelhecimento populacional, pesando o fator de mortalidade que, nos últimos anos, tem contribuído para a situação (vide gráfico anterior).

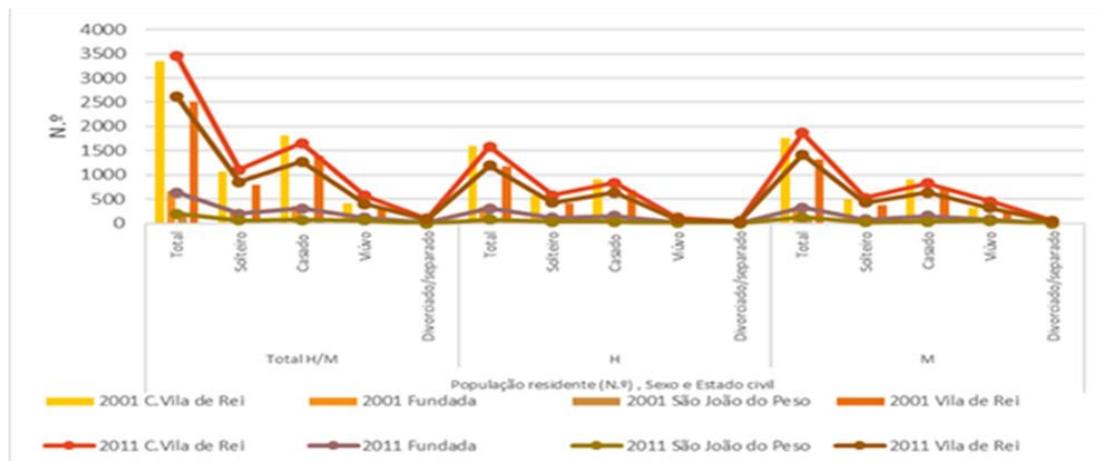
Gráfico n.º 1.6



Evolução da população residente e da Densidade populacional. Fonte: INE Censos 1981/2011 e População residente (N.º) por Local de residência (NUTS - 2002), Sexo e Grupo etário; Anual - INE, Estimativas Anuais da População Residente (2012 e 1013)

O gráfico anterior demonstra a evolução da densidade populacional a qual, apesar do acréscimo verificado entre 2001 e 2011, tem sofrido uma ligeira quebra até 2013.

Gráfico n.º 1.7



População residente

Tabela n.º 1.1

Zona Geográfica	População Residente por sexo					
	2001			2011		
	HM	H	M	HM	H	M
Vila de Rei	2604	1176	1428	2610	1192	1418
Fundada	676	338	338	638	311	327
São João do Peso	174	77	97	204	79	125
Concelho Vila de Rei	3354	1591	1763	3452	1582	1870

População residente por sexo. Fonte: INE Censos 2001/2011

Analisando a tabela anterior com os dados da população residente, constata-se que o número total de residentes no concelho, em 2011, era de 3452, dos quais 1582 homens e 1870 mulheres.

Constata-se que o número total de homens diminuiu ligeiramente entre os dois momentos considerados (passou de 1591 para 1582). De igual modo, o número de

homens casados também diminuiu (passou de 910 para 833). Por sua vez, o número de viúvos e divorciados aumentou (de 86 para 120 e de 22 para 44, respetivamente).

No caso das mulheres, verificou-se um aumento do seu número total (de 1763 para 1870), sendo que também aumentou o número de viúvas e divorciadas (passou de 325 para 457, e de 19 para 55, respetivamente). Por sua vez, o número de mulheres casadas diminuiu (passou de 914 para 828).

Quanto aos dados das freguesias, Vila de Rei era a que possuía maior população residente (2504 em 2001; e 2610 em 2011), sendo o número de homens de 1192 e de mulheres de 1418 (em 2011).

A freguesia da Fundada possui uma população residente total de 638, dos quais 311 são homens e 327 mulheres. Por seu lado, a freguesia de S. João do Peso tem um total populacional de 204 habitantes, sendo 79 homens e 125 mulheres. Esta é a freguesia que possui uma menor porção de indivíduos divorciados, quer homens quer mulheres (5 em 2001 e 4 em 2011).

Tabela n.º 1.2

Local de residência	Idade média (Anos) da população residente	
	2001	2011
Portugal	39,01	41,83
Continente	39,19	42,01
Centro	40,79	43,79
Pinhal Interior Sul	46,89	50,03
C. Vila de Rei	49,03	52,87
Fundada	52,50	57,74
São João do Peso	51,74	62,07
Vila de Rei	47,90	50,97

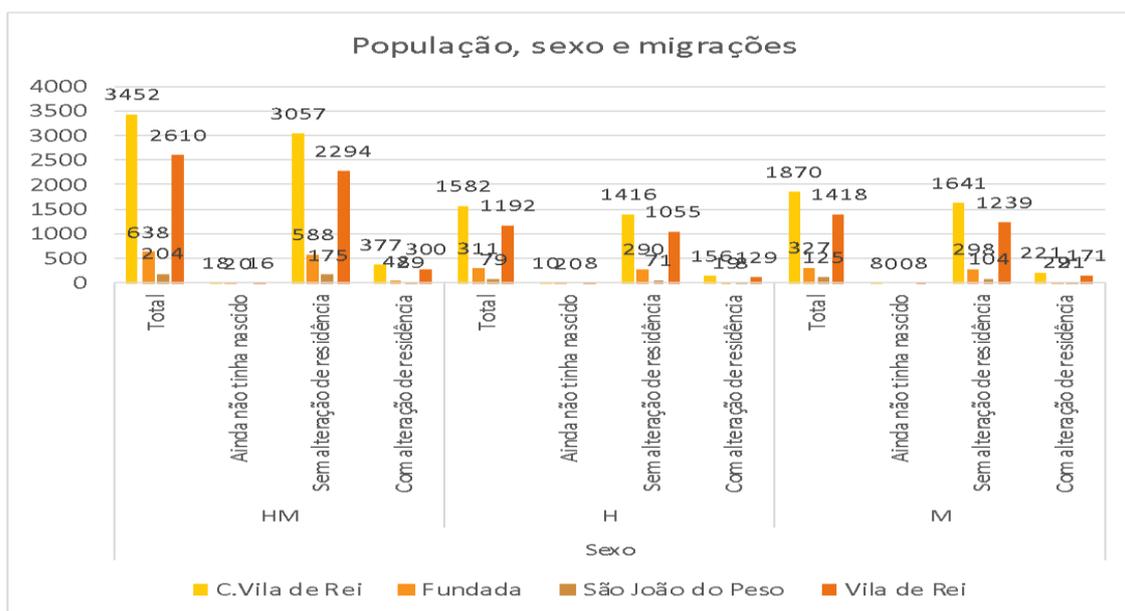
Idade média em anos, da população residente; Fontes: Idade média (Anos) da população residente por Local de residência (à data dos Censos 2001); Decenal - INE, Censos - séries históricas; Idade média (Ano) da População residente por Local de residência (à data dos Censos 2011); Decenal - INE, Recenseamento da População e Habitação

Analisando a tabela acima, a idade média da população residente no concelho de Vila de Rei à data de 2011, aumentou entre os anos 2001 e 2011, passando de 49,03 para 52,87 anos, mantendo-se sempre acima da média nacional. No último período de tempo considerado, a idade média das pessoas do concelho passou também a ser superior à idade média das pessoas residentes na zona centro e na zona do pinhal interior sul (Tabela n.º 1.2).

Das freguesias do concelho, São João do Peso foi aquela onde a idade média das pessoas aumentou mais, passando de 51,74 para 62,07 anos. Por seu lado, Vila de Rei foi a freguesia que sofreu menor aumento, passando de 47,90 para 50,97 anos.

Perante estes dados, não é de estranhar que algumas aldeias se encontrem em ruínas, sem qualquer habitante, e que noutras vivem apenas uma ou duas pessoas (isolamento sociogeográfico). Este despovoamento das aldeias reflete-se na migração dos seus habitantes, sendo também de considerar a sua deslocação para as sedes de freguesia e, principalmente, para a sede do concelho.

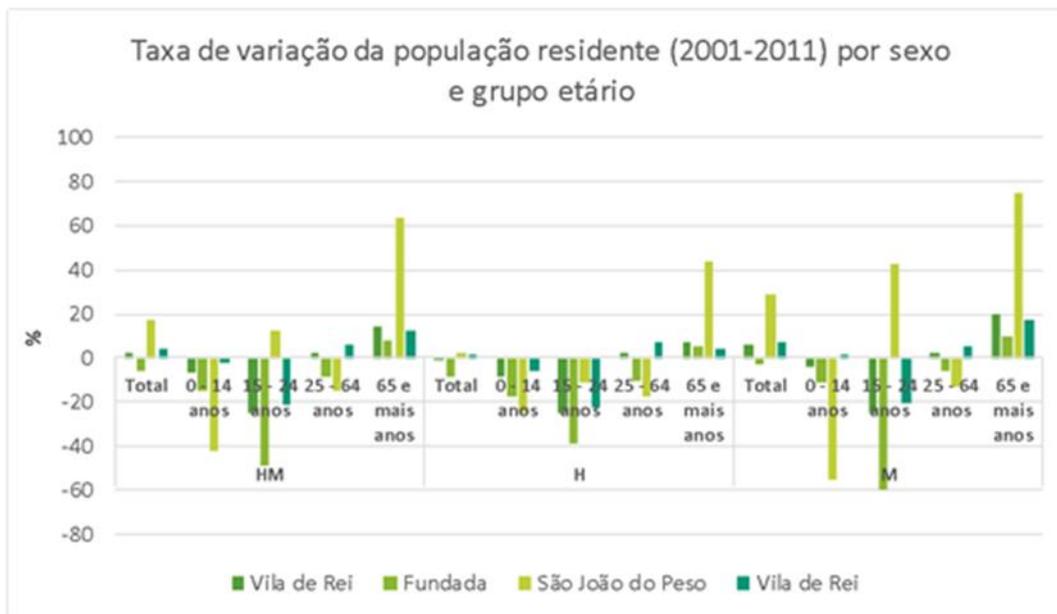
Gráfico n.º 1.8



População residente por sexo e alteração de residência nos dois anos anteriores

A grande maioria da população residente no concelho de Vila de Rei, em 2011, tinha mantido a residência no concelho pelo menos nos dois últimos anos. Mais de metade das pessoas que alteraram a residência eram mulheres (221), ou fizeram-no para a freguesia de Vila de Rei (300 pessoas).

Gráfico n.º 1.9



Taxa de variação da população residente por sexo e grupo etário

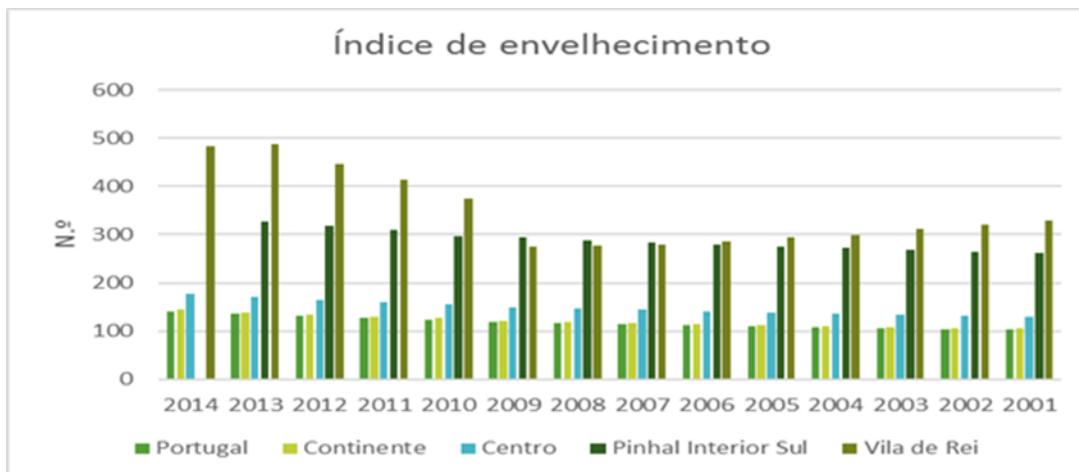
No geral, o concelho de Vila de Rei sofreu variações positivas na quantidade de residentes, em todas as freguesias, exceto na Fundada (que teve uma variação de -5,62% no período de tempo considerado). A população decresceu mais nas faixas etárias dos 0-14 e dos 15-24 anos, tendo aumentado mais na faixa com mais de 65 anos de idade, especialmente na freguesia de S. João do Peso (63,89%).

A proporção de homens diminuiu em quase todas as faixas etárias, exceto no grupo etário 25-64 anos residente na freguesia de Vila de Rei (7,08%), e em todas as freguesias para a faixa etária com 65 anos ou mais.

Quanto à proporção de mulheres, variou negativamente na faixa etária de pessoas dos 0-14 residentes em todas as freguesias, e para a faixa etária de pessoas entre os 15 e os 24, residentes nas freguesias de Vila de Rei e Fundada. A faixa etária de pessoas com mais de 65 anos foi a que registou uma variação mais robusta na população residente, em especial na freguesia de S. João do Peso, cuja população feminina aumentou 74,47% no período de tempo considerado.

O maior número de população feminina poderá relacionar-se com o fator demográfico de uma percentagem significativa de idosos, bem como o facto estes ao ficarem viúvos seguirem opções de vida diferentes. Mais concretamente, é habitual as mulheres permanecerem viúvas, mas pouco comum tal acontecer com os homens, que na sua maioria voltam a casar.

Gráfico n.º 2.0



Índice de Envelhecimento, Fonte: Índice de envelhecimento (N.º) por Local de residência (NUTS – 2002); Anual – INE, Estimativas Anuais da População Residente; Índice de envelhecimento (N.º) por Local de residência (NUTS – 2013); Anual – INE, Estimativas Anuais da População Residente

Nos últimos anos, o índice de envelhecimento do concelho aumentou consideravelmente, em especial no período temporal de 2010 a 2013 (Gráfico n.º 2.8). O pico no índice de envelhecimento foi atingido no ano de 2013 (existiam 487,9 idosos para cada 100 jovens), enquanto que no ano de 2009 foi atingido o valor mínimo (havia 274,5 idosos para cada 100 jovens).

Estes dados, confirmam o forte envelhecimento do concelho de Vila de Rei da população, tendo relação direta com a sua evolução populacional, com o aumento da esperança média de vida e com a dependência da população idosa relativamente à população jovem e ativa.



1.2. Parque Habitacional

Evolução

A evolução do parque habitacional está amplamente associada à dinâmica geográfica, demográfica e económica do território.

O concelho de Vila de Rei, do distrito de Castelo Branco, localiza-se região Centro e sub-região do Médio Tejo, encontra-se no centro geográfico de Portugal continental, e está limitado a este, a sul e a oeste pelo concelho de Mação (distrito de Santarém), a norte pelo concelho da Sertã, a sul pelo concelho de Sardoal e Abrantes e a oeste por Ferreira do Zêzere.

Possui um clima mediterrânico, com influências continentais, sendo os verões bastante quentes, com temperaturas que rondam os 30°C e os invernos consideravelmente frios, registando-se uma elevada amplitude térmica anual.

Dos recursos hídricos, o de maior importância é o rio Zêzere, que nasce na serra da Estrela e é considerado o segundo maior rio que nasce em território português, com 200 km de percurso.

O edificado estende-se por uma área de relevo bastante acidentado, sendo de referenciar a serra da Melriça, com 593 m de altitude, onde se encontra o picoto que marca o centro geodésico de Portugal.

A evolução demográfica entre o final do século XIX e meados do século XX caracteriza-se por um aumento de 36% na população, atingindo, na década de 40, o número máximo de habitantes (8 818), e registando 2 266 alojamentos familiares clássicos (INE, 1947).

A partir desta década, começa a assistir-se à inversão desta tendência, com a diminuição contínua da população, fazendo-se sentir esta propensão até aos anos 2000, devido ao progressivo envelhecimento e à corrente emigratória registada.

Em 1950, Vila de Rei verifica uma descida ligeira no número de alojamentos de habitação familiar, com 2 159 alojamentos, consonante com a diminuição da população correspondente a 5%, passando a contar com 8 407 habitantes.

Na década de 60, a tendência descendente volta a confirmar-se, havendo uma diminuição de 839 residentes (-10%), no entanto, constata-se o oposto em termos de alojamentos, havendo um pequeno aumento para 2395 (11%).



Decorrente da sua localização no interior do país e riqueza de recursos, Vila de Rei mantém, nos anos 60, uma prevalência da população empregada na agricultura e atividades complementares, correspondente a 81% (Pordata, 2011).

No período de 1960 a 1970, regista-se um novo decréscimo, correspondente a 19% na população residente no concelho de Vila de Rei, totalizando 6150 residentes e uma diminuição relativamente aos alojamentos de 175 alojamentos (-7%).

De acordo com os últimos censos, foram construídos até à década de 70, 35% dos alojamentos familiares clássicos que constituem o parque habitacional atual do concelho.

Em 1981, verifica-se perda de 24% da população residente, face à década anterior, totalizando o concelho 4654 pessoas. Esta diminuição não se reflete ao nível do parque habitacional, muito pelo contrário, há um crescimento de 12%, totalizando 2477 alojamentos no concelho.

Não obstante, 10% dos atuais alojamentos do parque habitacional foram construídos durante a década de 70 (INE, 2011). Em termos económicos, o setor primário mantém um peso elevado, perdendo apenas alguma expressividade em relação aos anos 60. A agricultura, a pesca, a pecuária e a mineração emprega, em 1981, 60% da população ativa.

Durante a década de 80, verifica-se uma nova diminuição da população residente, correspondente a 21%, representativa de menos 967 residentes no concelho e uma diminuição de 53 no número de alojamentos familiares clássicos, ou seja, 2%. O número de alojamentos volta a aumentar consideravelmente, na década seguinte, contabilizando-se 2 522 em 2001 (4%), não acompanhado a evolução negativa em termos da população residente no concelho de Vila de Rei, totalizando 3354 pessoas (-9%).

Em 2001, a maioria da população empregada desenvolve atividade no setor terciário (52%) em detrimento do secundário (40%) e primário (8%) (Pordata, 2015).

Em 2011, verifica-se um ligeiro aumento tanto da população como do número de alojamentos familiares clássicos, tendo se constatado um aumento de 3% e 17%, respetivamente.

De acordo com os últimos dados estatísticos disponíveis em 2019, no concelho residiam 3 323 vilarregenses e foram construídos, entre os anos de 2001 e 2019, 49 novos alojamentos familiares clássicos no parque habitacional.

Tabela 1.3 – Evolução do nº de alojamentos familiares e população residente 1940 - 2019

Ano	Nº de alojamentos familiares clássicos	População residente
1940	2 266	8 818
1950	2 159	8 407
1960	2 395	7 568
1970	2 220	6 150
1981	2 477	4 654
1991	2 424	3 687
2001	2 522	3 354
2011	2 956	3 452
2019	3 005	3 323

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População 1940, 1950, 1960, 1970, 1981, 1991, 2001, 2011. INE, 2019.

Atualmente, o concelho é constituído por 3005 alojamentos familiares clássicos (INE, 2019), sendo a idade média dos edifícios à data dos últimos censos correspondente a 35,55 anos, ainda que 45% tenha 40 ou mais anos.

A proporção de edifícios muito degradados em 2001, era de 3% e em 2011, era de 1,2%, revelando uma melhoria no estado de conservação do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 3,27% (INE, 2011). Neste âmbito, destaca-se a observação de fogos vagos no concelho representativa de 7,58% dos alojamentos familiares clássicos. Verifica-se ainda uma percentagem relevante de alojamentos de ocupação sazonal, correspondente a 47,5% no último período censitário (INE, 2011).

Relativamente às residências secundárias, a freguesia que apresenta valores mais elevados deste tipo de alojamentos é a Freguesia de Vila de Rei, sendo expectável dado que se trata da freguesia que concentra mais alojamentos, e consequentemente mais população.

Tendo em conta a percentagem de fogos vagos registada nos últimos censos, e considerando os dados de 2019, estima-se que atualmente se encontrem vagos cerca de 228 alojamentos familiares no concelho.

As áreas sinalizadas com maior número de famílias a viver em situação de carência habitacional incidem, maioritariamente, em habitações privadas dispersas pelo território, concentrando-se a maior percentagem na freguesia de Vila de Rei.

Atendendo aos dados enunciados e análise demográfica do concelho, o envelhecimento populacional e a perda de população, nas últimas décadas, são exemplo dos maiores

desafios do território. A riqueza de recursos naturais, o potencial turístico e os investimentos realizados pela autarquia ao longo dos últimos anos constituem-se fatores preponderantes para a sua coesão económica e social. Assim como os investimentos ao nível da requalificação urbana e sustentabilidade.

Dimensão/tipologias

Avaliando a dimensão dos alojamentos e tipologias do parque habitacional de acordo com os últimos censos, e comparativamente com os concelhos limítrofes, Vila de Rei é o concelho com os alojamentos de menor dimensão, com uma superfície média útil de 105,44m².

Tabela 1.4 - Superfície média útil (m²) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual

Concelho	Superfície média útil (m ²)
Vila de Rei	105,44
Abrantes	107,75
Sertã	108,88
Mação	114,18
Ferreira do Zêzere	116,5
Sardoal	117,18

Fonte: INE, 2011

Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 34% dos alojamentos são constituídos por 5 divisões e 21% por 6 divisões.

Tabela 1.5 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de divisões

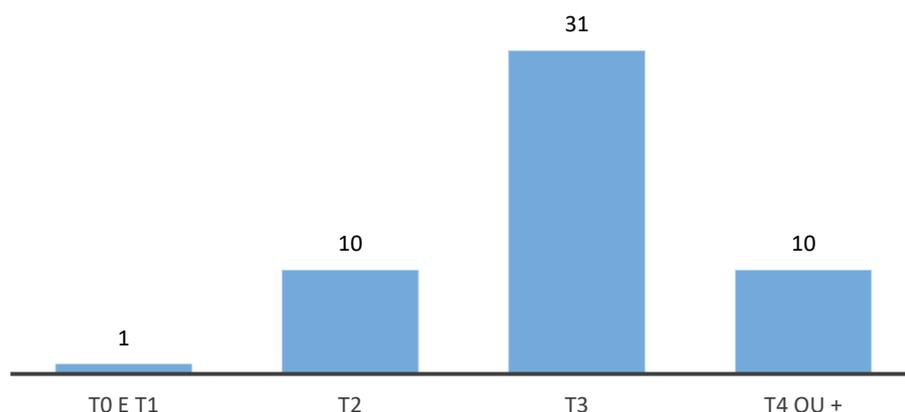
Nº de divisões	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 ou +
Nº de alojamentos	2	11	50	210	466	278	161	82	39	28

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 83% estavam sublotados e 4% sobrelotados, evidenciando divisões em falta (INE, 2011).

Ao nível das novas construções, realizadas entre 2011 e 2019, as mesmas incidem sobretudo na tipologia T3 (60%), seguidas da tipologia T2 (19%) e T4 ou mais (19%) (INE,2019).

Gráfico 2.1 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar entre 2011 - 2019



Fonte: INE,2019

Estado de Conservação

A análise ao parque habitacional do concelho de Vila de Rei teve especial enfoque no edificado e modos de habitar mais carenciados, no que diz respeito ao estado de conservação, permitindo identificar e observar exemplos significativos, que englobam os desafios mais prementes em termos de habitação carenciada.

A presente caracterização é referente ao Município de Vila de Rei no seu todo. No entanto, a necessidade de caracterizar de forma objetiva o estado de conservação do parque habitacional, nomeadamente, aquele com maior premência de intervenção e de supressão das carências habitacionais no Município, conduziu à identificação, por parte dos vários intervenientes do processo e da sobreposição de informação complementar (entrevistas, levantamento estatístico), de diversos conjuntos habitacionais tipológica e/ou morfologicamente coesos. Através de um posterior processo de amostragem e de observação *in loco*, estes conjuntos permitem, cumulativamente, traçar um quadro representativo do parque habitacional de Vila de Rei.

Embora a maioria das habitações que compõe o parque habitacional do concelho se situem no centro urbano, grande parte das habitações sinalizadas e fruto de observação estão dispersas pelo extenso território, localizadas em núcleos habitacionais rurais. Em



termos construtivos, estas edificações são arquétipos da arquitetura vernacular local e contêm em si um valor patrimonial relevante.

Neste contexto, categorizando o atual estado de conservação, com base na tabela usada no quadro do NRAU (Excelente; Bom; Médio; Mau; Péssimo), as classificações deverão ser de Mau/Péssimo para as habitações observadas. As carências registadas variam entre pavimentos e revestimentos interiores degradados, alguns em iminente colapso, e coberturas exteriores e vãos em mau estado, incapazes de conter os elementos. Os deficientes níveis de salubridade comuns à maioria das habitações são agravados nas construções desprovidas de instalações sanitárias. A inadequação das acessibilidades, sobretudo, da via pública às habitações, frequentemente com pendentes assinaláveis, por força da topografia onde se implantam estas construções, tornam-se um obstáculo crescente a uma população tendencialmente envelhecida e isolada.

Usos/Ocupação de 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 (90%) é ocupada pelo proprietário ou coproprietário. Os restantes regimes de ocupação dividem-se em arrendatário ou subarrendatário (5%), outra situação (4%) e proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (1%).

No âmbito da visita ao parque habitacional concelhio, foi possível constatar um uso diferenciado dos espaços, de acordo com as especificidades demográficas dos seus residentes e localização. A este nível estamos perante duas realidades diferenciadas de acordo com uma localização mais ou menos central no território, beneficiando em alguns casos de melhor integração na malha urbana em detrimento de habitações isoladas.

No concelho de Vila de Rei, verifica-se uma tendência para uma maior concentração de população num centro urbano, sendo este a freguesia de Vila de Rei, estando a restantes zonas ocupadas de forma mais rural.

A habitação dispersa pelo concelho caracteriza-se, sobretudo, por alojamentos unifamiliares, verificando-se insuficiências construtivas e estado de degradação avançado dos fogos.

Estando perante um território extenso e disperso, a população residente apropria-se de forma diferenciada do espaço, encontrando-se população tendencialmente mais



envelhecida a trabalhar na agricultura de subsistência nas zonas menos densas em termos populacionais, em detrimento da terciarização junto do centro, na qual estão os principais serviços e equipamentos.

Atendendo ao último período censitário, anterior à organização administrativa do território das freguesias, constante da Lei n.º 22/2012, de 30 de maio, a freguesia de Vila de Rei é a que apresenta maior densidade populacional, com 18,4 habitantes por km², sendo, também a que concentra maior percentagem de população residente, correspondente a 76% do total de residentes no concelho. Do lado oposto, destaca-se a freguesia de São João do Peso com 6% da população residente, e uma densidade populacional de 15,6 pessoas por km² segundo os últimos censos.

É 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. No entanto, com vista a colmatar estas eventuais dificuldades de acesso a transportes públicos, o Município providencia circuitos intermunicipais na região definidos através do projeto LINK, o novo serviço de Transporte a Pedido da Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo, que une as sedes de concelho dos 13 municípios da região. Vila de Rei tem também o serviço Transporte a Pedido, ainda em implementação, que permite aos utilizadores viajarem de táxi desde a aldeia até à sede de concelho, com os preços a variar entre os 1€ e os 1,5€ e que os circuitos existentes incluem Fundada (21 localidades abrangidas), S. João do Peso (17 localidades), Borda da Ribeira (13 localidades) e Moita (21 localidades). Por outro lado, o Município de Vila de Rei continua a garantir, de forma gratuita, o 'Transporte da Comunidade' – uma vez por semana, a autarquia assegura o transporte dos habitantes de todas as aldeias que manifestem a sua necessidade de transporte para a sede de concelho.

1.2.1. Análise das áreas habitacionais mais desfavorecidas

A singularidade geográfica do Município de Vila de Rei, que lhe traz notoriedade no contexto nacional, acarreta consigo consequências na fixação de atividade económica, de população e, conseqüentemente, no plano habitacional. A baixa densidade de um território, que se estende numa orografia ondulante, não é exclusiva do Município de



Vila de Rei, estendendo-se desta maneira aos concelhos limítrofes, o que acentua o paradoxo da centralidade geográfica, num país centralizado e inclinado para o mar.

Este contexto acarreta que as carências habitacionais no Município de Vila da Rei se situem em dois planos diferenciados e complementares, tanto a nível social como físico. Por um lado, existe a necessidade de dar resposta a uma população envelhecida, que ocupa muitos dos pequenos núcleos habitacionais de arquitetura vernacular, dispersos no território. Simultaneamente, verifica-se a necessidade de fixar população jovem. Esta parcela da população habita predominantemente a vila, que além de ser o núcleo que concentra a maioria da população e da atividade, caracteriza-se, também, por ser composta por construções correntes, edificadas, na sua grande maioria, durante os séculos XX e XXI.

A capacidade de gerar respostas complementares a uma aparente dicotomia no diagnóstico de necessidades será fundamental para o sucesso da estratégia a ser desenvolvida.

No caso dos núcleos rurais, habitados pela população com um perfil demográfico mais envelhecido, que concentram a maioria das situações sinalizadas de carências habitacionais, é fundamental promover respostas que corrijam as necessidades das habitações, seja ao nível construtivo do edificado como nas questões relacionadas com as acessibilidades. As dificuldades de acessibilidade e mobilidade, que não se cinjam apenas a uma aconselhável adequação à respetiva legislação do interior das habitações, que sugere que as intervenções tenham de se estender, ocasionalmente, para lá do perímetro das habitações e integrem o espaço público e as áreas intersticiais. A intervenção nestas habitações, com foco na melhoria das condições de habitabilidade e dos níveis de conforto térmico, deverá ter sempre como premissa o respeito pela dimensão patrimonial do edificado, intimamente ligada a métodos construtivos e a uma imagem que se coadune com a paisagem construída e natural. A proteção e valorização destas construções vernaculares, que possuem uma delicadeza, estabelecem um contraste com uma paisagem natural, por vezes, esmagadora, são assumidas como ativo social, cultural e económico primordial. As progressivas recuperações de construções vernaculares para as segundas habitações sublinham o potencial que estes núcleos encerram.

Noutro patamar de definição estratégica está a necessidade de fixar população jovem, em idade ativa e com potencial de constituir agregados familiares, de forma a imprimir dinamismo económico, social e demográfico ao Município. Com novas atividades ligadas ao turismo e à natureza a ganharem preponderância em contexto de pandemia,

exacerbando os predicados naturais e paisagísticos do concelho, servidos por um eixo rodoviário de crescente relevância turística (N2), a somar a uma acentuada digitalização e desmaterialização do trabalho, permitem perspetivar uma diversificação da atividade económica. A somar aos generosos incentivos financeiros e de meios, proporcionados pelo Município, para promoção da natalidade e fixação de habitantes, a promoção da oferta de habitação e de habitação acessível, enquadrada em programas de financiamento de carácter nacional, deverá também assumir-se como uma prioridade, de forma que, complementando a oferta privada e a habitação social existente, se possa dar uma resposta habitacional que promova a fixação de residentes, atuais e novos. Em conjunto com o investimento a realizar nos núcleos rurais, será possível reforçar a sustentabilidade e a coesão física e social do Município de Vila de Rei.



Figura 1 – Habitação insalubre com problemas de acessibilidade



Figura 2 – Pavimento degradado



Figura 3 – Teto com fissuras e caixilharia degradada

Fonte: Imagens obtidas no âmbito da visita ao parque habitacional

1.3. Análise Procura e Oferta

1.3.1. Análise da oferta

Evolução dos Preços

Tendo como base de análise o período entre o primeiro trimestre de 2016 e o terceiro trimestre de 2020, verifica-se que a evolução dos preços de venda de habitações, no

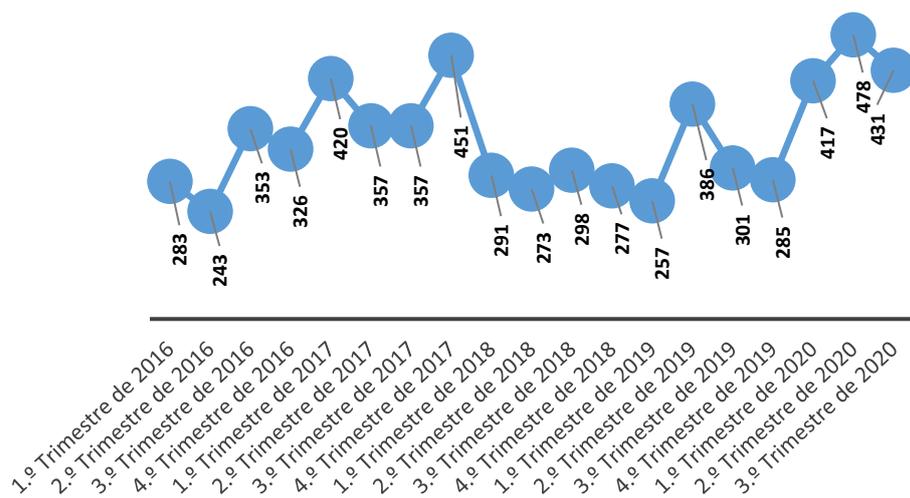
concelho de Vila de Rei, se caracteriza por uma flutuação constante de acréscimos e decréscimos, verificando-se o valor mínimo no segundo trimestre de 2016 (243€) e o máximo no segundo trimestre de 2020 (478€). Não obstante esta dinâmica irregular, observa-se um crescimento total de 52% no período em análise.

Do primeiro trimestre de 2016 até ao fim de 2017, o valor de preços de venda de habitações apresentou uma tendência crescente na ordem dos 59%, embora, tal como referido, esse crescimento tenha ocorrido de forma inconstante. Em 2018, os preços desceram, atingindo um novo mínimo de 257€ no primeiro trimestre de 2019, para a partir daí crescerem novamente. No entanto, no decorrer do ano de 2019, os preços de venda de habitações registam novamente uma queda de cerca de 74%, face ao segundo trimestre desse ano.

O ano de 2020 caracteriza-se por uma tendência crescente na ordem dos 51% face ao ano anterior.

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

Gráfico 2.2 - Mediana das vendas por m² de alojamentos familiares

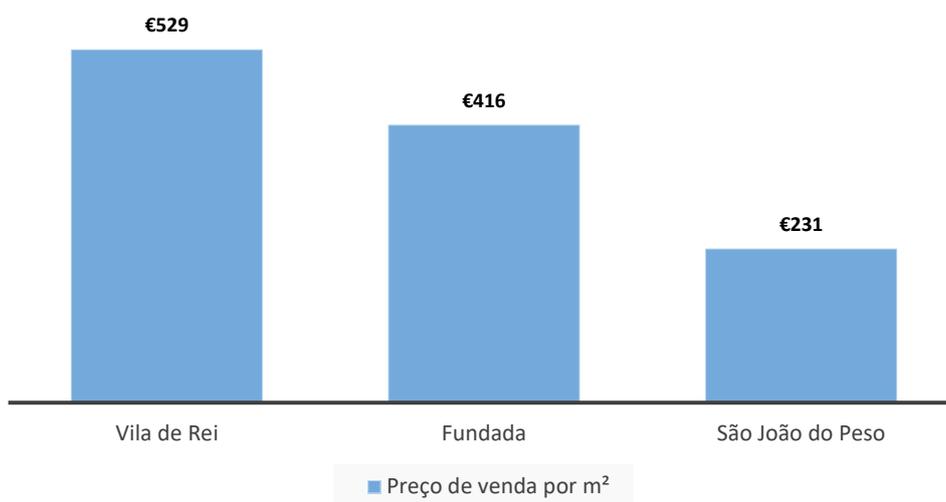


Fonte: INE, 2020

No que diz respeito às 3 freguesias do concelho e de acordo com as habitações à venda no portal de anúncios imobiliários Idealista, em junho de 2021, o preço médio do m² para

venda é mais elevado na freguesia de Vila de Rei (529€/m²), seguido da freguesia de Fundada (416€/m²) e São João do Peso (231€/m²), conforme se constata no gráfico 2.3.

Gráfico 2.3 - Preço médio de venda por m² por freguesia



Fonte: Idealista, junho de 2021

A este respeito verifica-se que, das 71 habitações disponíveis para venda, em junho de 2021, grande parte se localiza na freguesia de Vila de Rei (59) e as restantes dispersas por Fundada e São João do Peso, tal se verifica na tabela 1.6.

Tabela 1.6 - Número de habitações disponíveis para venda por freguesia

Freguesia	Nº de habitações disponíveis para venda
Fundada	8
São João do Peso	4
Vila de Rei	59
Total	71

Fonte: Idealista, junho de 2021

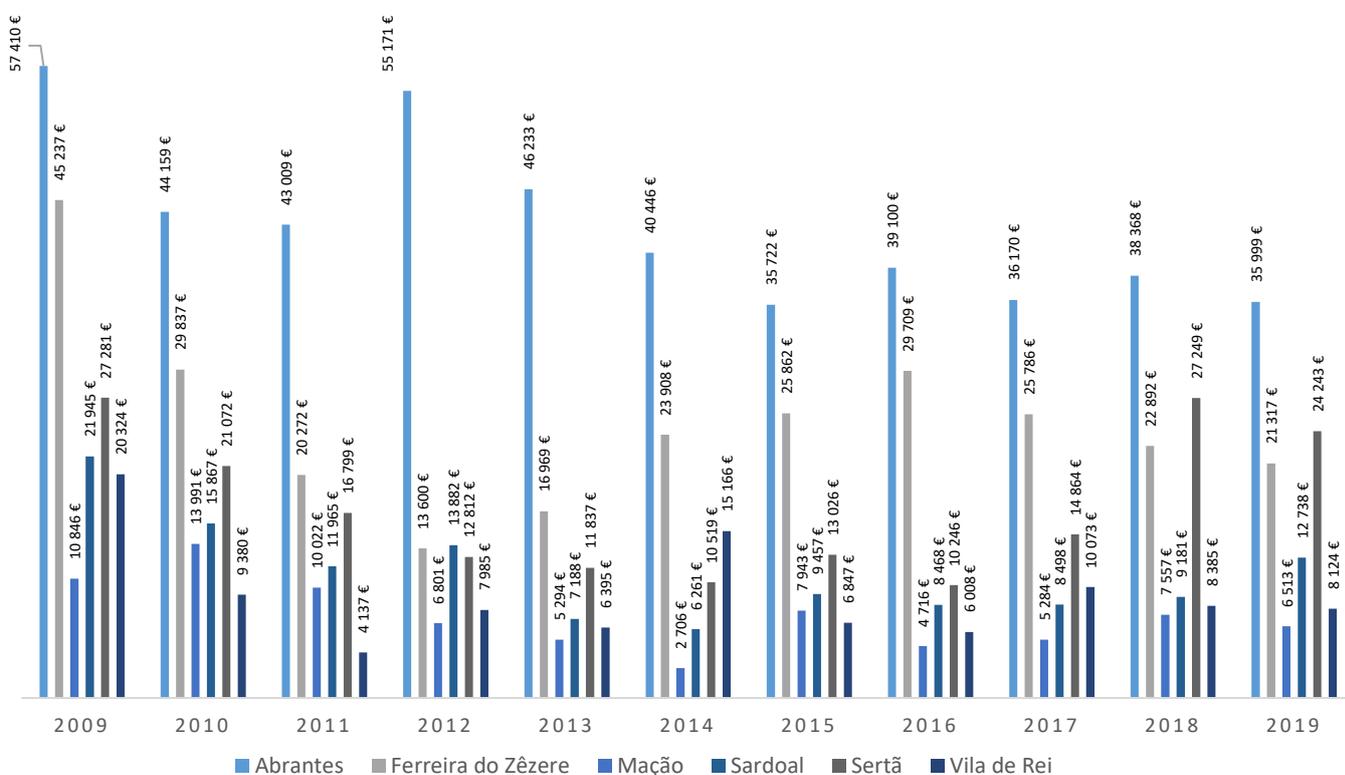
No que diz respeito ao mercado de arrendamento verifica-se que a oferta é inexistente à data, o que limita a escolha da população por esta alternativa habitacional, podendo traduzir-se em consequências diretas na condição habitacional das pessoas,

especialmente daquelas que não conseguem aceder ao mercado de aquisição. Assim, a inexistência de oferta de habitação para arrendar poderá conduzir à procura de habitação noutros locais.

O gráfico seguinte (2.4) evidencia a evolução dos preços dos prédios transacionados em Vila de Rei face aos concelhos limítrofes.

Relativamente ao valor médio dos prédios transacionados, entre 2009 e 2019, no concelho de Vila de Rei pode observar-se um decréscimo de 60%. Esta tendência negativa é acompanhada por todos os concelhos limítrofes, sendo Vila de Rei e Ferreira do Zêzere os concelhos que apresentam o maior decréscimo do valor médio dos prédios transacionados (-60% e -53% respetivamente).

Gráfico 2.4 - Valor médio dos prédios transacionados em Vila de Rei 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. Vila de Rei não contrariou essa tendência, tendo ocorrido uma queda nos valores transacionados até ao ano de 2013 correspondente a 69%, face a 2009, observando-se um ligeiro crescimento em 2014, registando oscilações nos anos seguintes, pautadas por um decréscimo em 2015 e 2016, até atingir o valor mínimo do período em análise (6 008€).

Entre 2015 e 2019 em Vila de Rei, observa-se uma subida nas transações de 19%. Assim, verifica-se que o concelho acompanha a conjuntura de crescimento ao nível da recuperação económica ainda que não se trate de uma evolução linear do indicador em análise.

Ao analisar todos os concelhos limítrofes constata-se que em 2019, o concelho que apresenta o valor mais elevado é Abrantes (35 999€), seguindo-se Sertã (24 243€), Ferreira de Zêzere (21 317€), Sardoal (12 738€), Vila de Rei (8 124€) e Mação (6 513€). Deste modo, Vila de Rei ocupa o segundo território com o valor médio dos prédios transacionados mais baixo, quando comparado com os restantes concelhos em análise.

Evolução da construção

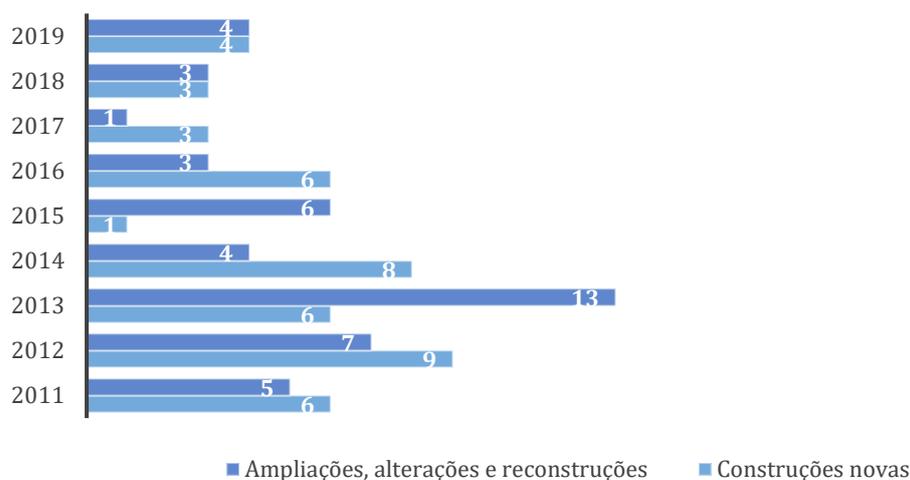
No que concerne à conclusão de edifícios para habitação familiar, observa-se uma flutuação ao longo do período de 2011 e 2019, como se verifica no gráfico 2.5. 2015 é o ano em que se regista o menor número de construções novas no concelho (1) e 2019 aquele em que se observa o maior número (9). No período em análise foram construídos, em média, 5 novos edifícios de habitação familiar por ano.

As ampliações, alterações e reconstruções diminuíram em média 20% neste período, apresentando uma tendência de ascensão até 2013, seguida de um decréscimo até 2017. No entanto, entre 2018 e 2019, observa-se uma tendência crescente, até registar o valor de 4 intervenções de ampliações, alterações e reconstruções. O mercado de construção de novos edifícios apresenta uma evolução igualmente irregular, observando-se uma manutenção do número de edifícios, entre os 6 e 8 edifícios por ano e registando-se uma diminuição em 2015 de 88%, voltando a apresentar novamente

aquela ordem de grandeza (6) em 2016. Contudo, em 2017, 2018 e 2019, o mercado de construção volta a apresentar um decréscimo, registando-se no final do período em análise apenas 4 habitações de nova construção.

Não obstante, em ambos os setores, o número de edifícios concluídos para habitação familiar, em 2019, é ligeiramente inferior quando comparado com o ano de 2011, tal como se verifica no gráfico 2.5.

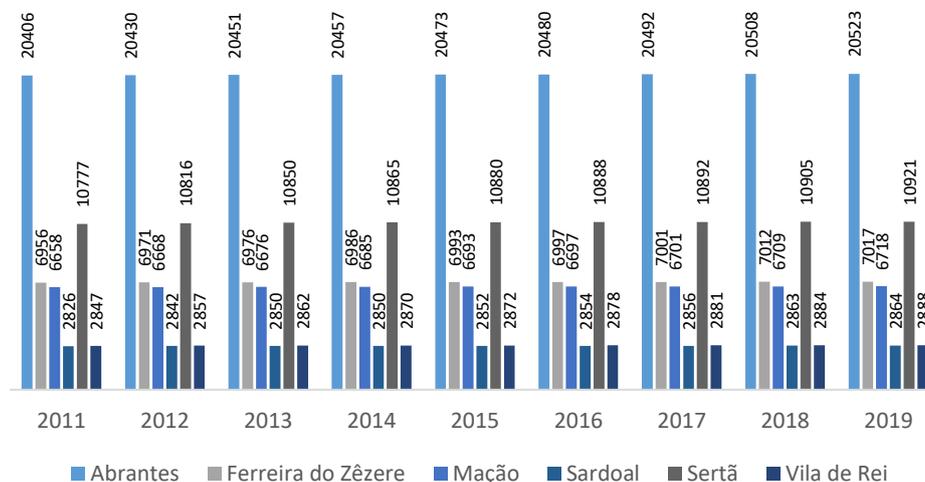
Gráfico 2.5 - Edifícios concluídos para habitação familiar 2011 – 2019



Fonte: Pordata, 2019

Analisando a evolução do número de edifícios de habitação familiar entre 2009 e 2019, e em comparação com os concelhos limítrofes, Vila de Rei é o segundo concelho com menos edifícios de habitação familiar clássica, registando apenas um aumento de 1%, na década em análise (gráfico 2.6). Entre os concelhos em análise, Vila de Rei ocupa também o segundo lugar no que respeita aos concelhos com menos população residente, registando 3 323 habitantes no final de 2019 (Pordata, 2019).

Gráfico 2.6 - Edifícios de habitação familiar clássica em Vila de Rei e concelhos limítrofes 2009 – 2019



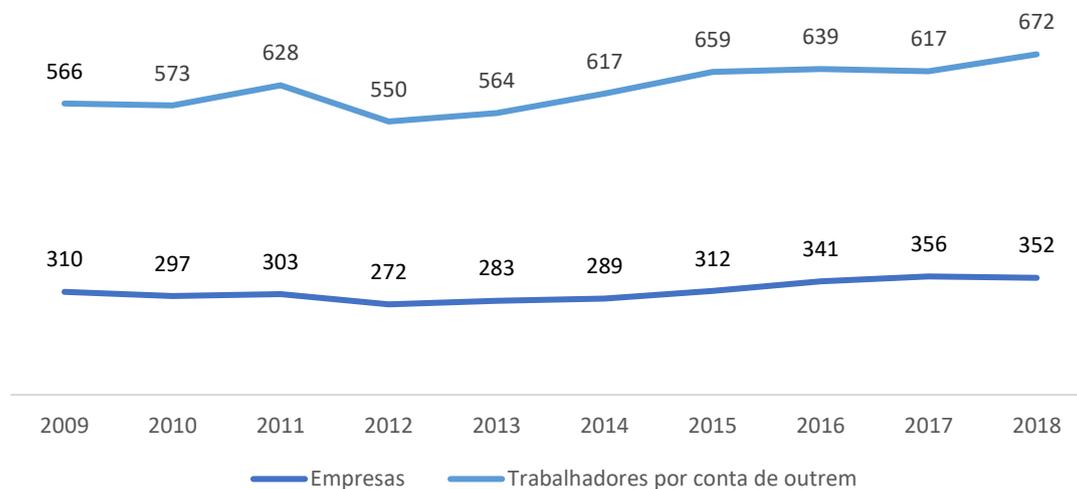
Fonte: Pordata, 2019

Por fim, importa ainda referir que em 2019 foram licenciados 9 novos fogos em construções novas para habitação familiar no concelho, sendo que 78% são de tipologia T3, 22% da tipologia T4 ou mais (INE, 2019). Para o mesmo ano, verifica-se que as entidades promotoras dos referidos fogos correspondem a pessoas singulares (33%) e a empresas privadas (67%) (INE, 2019).

Investimentos

Em termos de investimentos relevantes para o concelho, constata-se um crescimento de 14% do número de novas empresas por ano, entre 2009 e 2018. Destaca-se que no período da crise económica (2009-2012), o número de novas empresas diminuiu no total cerca de 12%, assistindo-se a partir daí a um crescimento contínuo. Nesse período, o indicador apresenta uma tendência continuamente crescente, registando um crescimento médio anual de 4%. Simultaneamente, o número de trabalhadores cresceu até 2011, observando-se uma queda em 2012, sendo que a partir daí esse indicador apresenta uma tendência continuamente crescente desde 2013 até 2018, registando-se um crescimento médio anual de 4% (gráfico 2.7).

Gráfico 2.7 - Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2009 – 2018



Fonte: Pordata, 2018

Apesar de atravessar uma pandemia provocada pelo coronavírus Covid-19, a qualificação e a reabilitação do concelho continuar a ser uma aposta da Câmara Municipal de Vila de Rei, por forma a melhor servir os seus munícipes, promovendo um conjunto de investimentos com impacto na qualidade de vida da população residente, dos quais se destacam:

- Instalação de desumidificadora no complexo de Piscinas.
- Cobertura do espaço junto às Tasquinhas, no Parque de Feiras.
- Melhoramento na calçada de Salavisa.
- Adaptação e remodelação do antigo Quartel da GNR para residência de estudantes.
- Requalificação da Calçada da Fonte e criação de anel ciclável e pedonal.
- Instalação de um novo emissário de águas residuais do Carrascal.
- Requalificação da estrada municipal entre a EN2 e a Seada.
- Manutenção do separador central na ER348 entre Vila de Rei e Portela.
- Campanha de sensibilização para o melhor uso das redes de saneamento.
- Ampliação do Skate Park, com novas rampas e possibilidade para a prática de desporto.
- Instalação de desumidificadora no complexo de Piscinas.
- Limpeza de estradões florestais e valetas e silvicultura preventiva.



- Construção de edifícios de habitação, com tipologias T1 e T2, para venda e arrendamento, destinados a jovens.
- Investimento na expansão da zona industrial do Souto com criação de novos lotes e construção de um Centro de Instalação de Empresas e Serviços.
- Terminal Rodoviário.

Além da aposta continuada ao nível das infraestruturas, o município tem vindo a investir em diferentes áreas, nomeadamente: na educação, através do acesso à creche e jardim-de-infância de forma gratuita (incluindo refeições), manuais escolares gratuitos todos os alunos dos estabelecimentos de ensino do concelho, bolsas de estudo, de mérito, explicações gratuitas, residência de estudantes gratuita, transporte escolar intraconcelhio gratuito, orientação vocacional gratuita; na área da saúde, o município comparticipa operações às cataratas e rastreios de retinopatia diabética, assim como dinamiza ações de prevenção e sensibilização regulares, promovendo descontos em medicamentos para doenças crónicas; no setor dos transportes interconcelhios, através da criação de uma nova linha (LINK) que permite viabilizar a circulação e a mobilidade da população pelas sedes de concelho da região do Médio Tejo; e na área social e de apoio às famílias, investindo cerca de 33 mil euros para apoiar a fixação da população, apoiar o casamento e a união de facto, assim como para apoiar o nascimento e atribuir bolsas de permanência em Vila de Rei.

Além destes, também o setor do turismo tem vindo a assumir-se cada vez mais como uma atividade económico-social prioritária de atração de forasteiros, de variados perfis, de reforço da capacidade de retenção dos residentes e naturais e atração ou conquista de nova população para o território. De destacar que em 2020, e no que diz respeito a este setor, deu-se início à terceira fase da construção dos passadiços no Penedo Furado.

No que respeita à economia local, Vila de Rei diferencia-se pelo seu nível de empreendedorismo, internacionalização das empresas e atração de novos investimentos, consubstanciado pelo recente e contínuo aumento do número de novas empresas no concelho. Para tal, tem sido fundamental a criação de condições de infraestruturas favoráveis à fixação de novas empresas de diferentes setores, como a polivalência da Zona Industrial, onde pequenas e médias empresas desenvolvem uma significativa diversidade de atividades económicas. Neste âmbito, salienta-se, ainda, a recente parceria com a Câmara do Comércio e Indústria Luso-Francesa, e com a China

de forma a garantir novas possibilidades para que as empresas Vilarregenses estabeleçam novos laços empresariais e novas formas de promoção e, como consequência, se possam fixar em Vila de Rei.

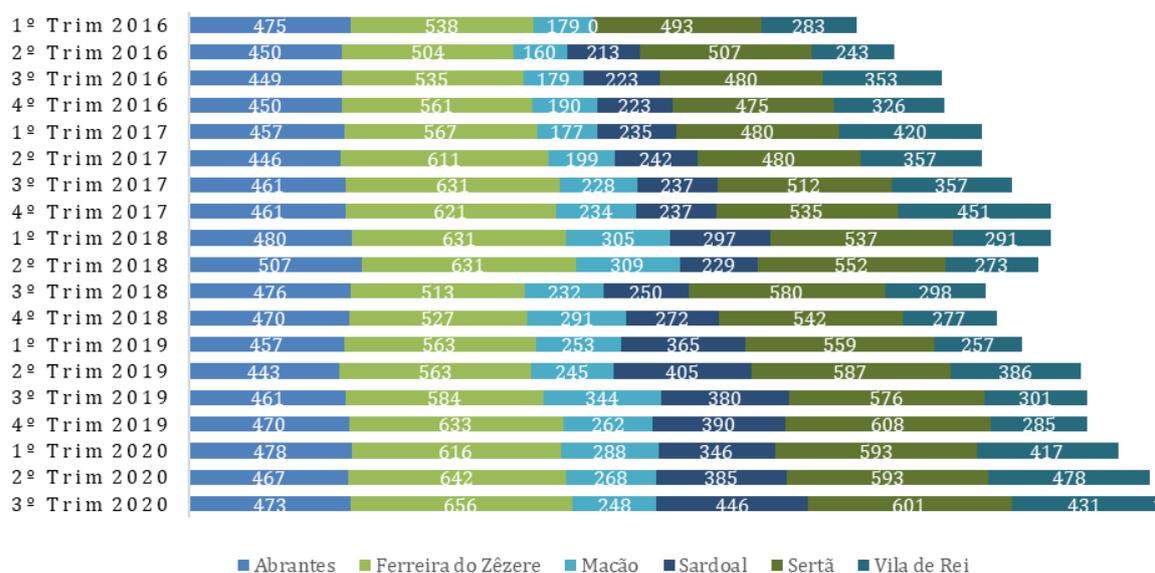
Por fim, importa destacar a redução da carga fiscal ao nível do IRS e IMI, com o objetivo de atrair e fixar população e empresas.

Comparação de preços nos concelhos limítrofes

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 2017 e 2020, com a exceção de Abrantes cujo valor se manteve. Dos concelhos em análise, verifica-se que, no 3º trimestre de 2020, Ferreira do Zêzere (656€), Sertã (601€) e Abrantes (473€) são aqueles que praticam os preços mais elevados, seguidos dos concelhos de Sardoal (446€), Vila de Rei (431€) e Mação (248€), conforme se apresenta no gráfico 2.8.

Em termos relativos, aquele que regista a maior variação no aumento dos preços é o concelho de Sardoal, com um aumento 109%, seguido do concelho de Vila de Rei com 52% e Mação com um aumento de 39%.

Gráfico 2.8 - Valor mediano de venda por m² de alojamentos familiares (€)



Fonte: INE, 2020

1.3.2. Numerário

Preço por m² das habitações para compra e arrendamento

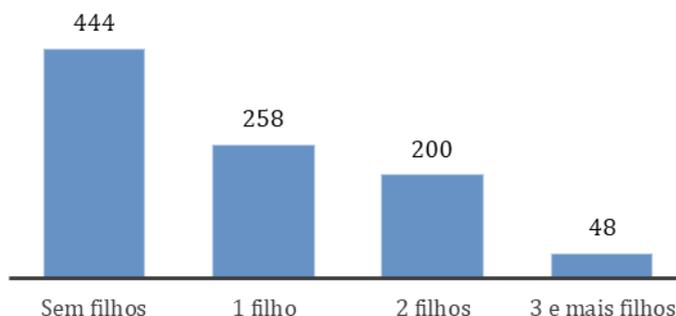
No início de junho de 2021, e de acordo com o portal de anúncios imobiliários Idealista, estavam disponíveis para venda, no concelho de Vila de Rei, 71 habitações, registando um preço médio de venda por m² de 499€. Quanto ao mercado de arrendamento, não se encontram disponíveis quaisquer habitações para arrendamento.

Avaliação da oferta

Se analisarmos a oferta disponível no concelho, em junho de 2021, verifica-se que a maioria das habitações disponíveis para venda correspondem à tipologia T3 (42%). As habitações de tipologia T2 representam 27% da oferta disponível, a tipologia T4 ou mais também 27% e T1 4% da oferta disponível.

Perante o exposto e a informação constante o gráfico 2.9, conclui-se que a oferta disponível não dá resposta à realidade das famílias típicas no município de Vila de Rei, dado que a dimensão média das famílias no concelho corresponde a 2,34 pessoas (INE, 2011), e o número de núcleos familiares no concelho é, na sua maioria, representado por casais sem filhos (47%), seguido dos casais com 1 filho (27%) e com 2 filhos (21%). Tendo por base estes indicadores, faria sentido a existência de um maior número de habitações de tipologia T1 e T2.

Gráfico 2.9 - Núcleos familiares por tipologia 2011



Fonte: INE, 2011

Disponibilidade de habitação para arrendamento | compra

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

Tabela 1.7 - Preço por m2 das casas à venda por tipologia

Tipologia	Preço médio eur/m ²	Número disponível em portal de habitação
T0	0,00 €	0
T1	349,00 €	3
T2	560,00 €	19
T3	537,00 €	30
T4+	403,00 €	19

Fonte: Idealista, junho de 2021

No que concerne à venda de habitações, a tipologia T2 é aquela que apresenta preços de venda por m² mais elevados (560€/m²). As habitações de tipologias T1 são as que concentram menos oferta para venda no concelho, cujo preço médio por m² é o mais reduzido face às restantes tipologias (349€/m²). A tipologia com mais oferta à data do presente estudo corresponde à tipologia T3.

Quanto ao arrendamento, refira-se que, à data, não existem habitações disponíveis no respetivo mercado, o que poderá limitar as famílias na procura de uma habitação digna, em particular quando não conseguem aceder ao crédito habitação.

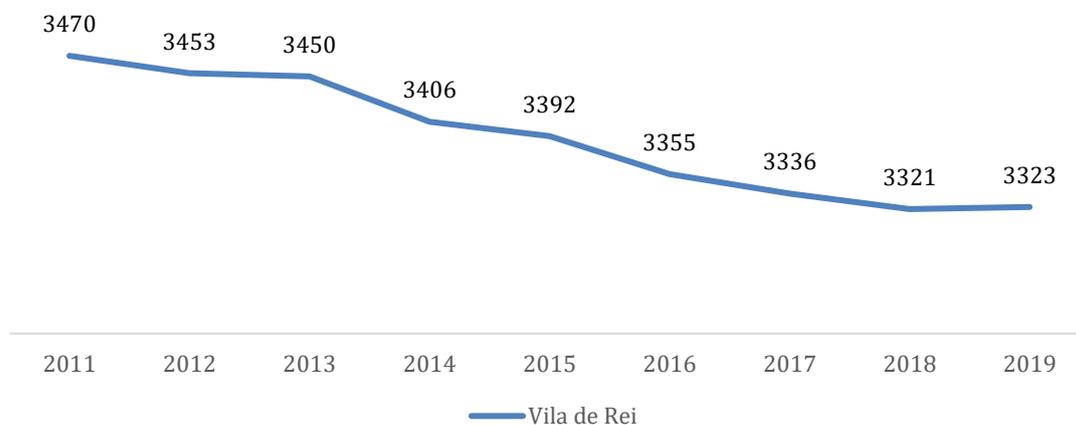
1.3.3. Avaliação da procura

Crescimento populacional e movimentos migratórios

O crescimento populacional entre os anos 2009 e 2019 na região do Médio Tejo, tem sido pautado por uma oscilação negativa. Regista-se uma diminuição da população em 7 664 pessoas, que se traduz em menos 5% de população residente na região no final do período em análise. O concelho de Vila de Rei, para o mesmo período, apresenta a mesma tendência de decréscimo populacional, correspondente a 4%, representativo de menos 147 residentes.

Conforme se constata no gráfico 3, a população residente no concelho em análise apresenta uma tendência decrescente contínua.

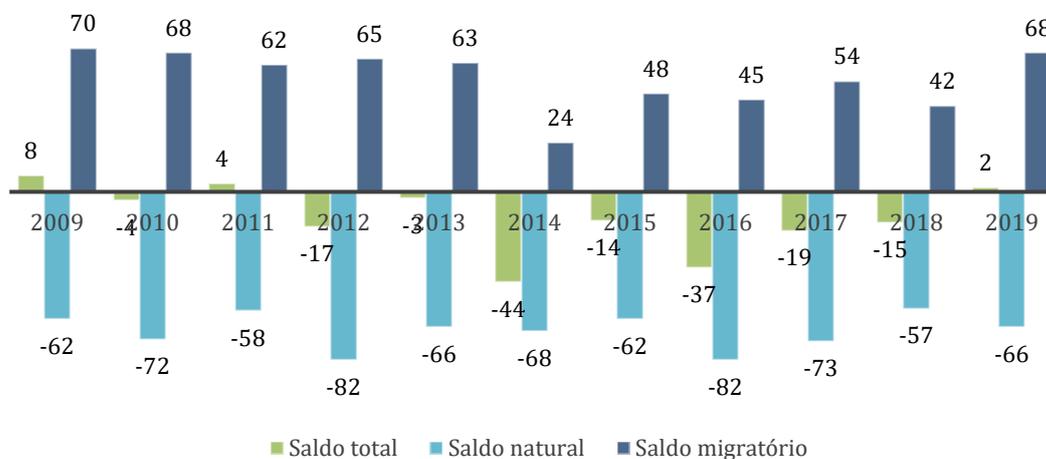
Gráfico 3 - População residente 2009 – 2019



Fonte: Pordata, 2019

Esta tendência populacional ilustra, essencialmente, o envelhecimento populacional do concelho, pois como se pode observar no gráfico 4, o saldo populacional desde 2009 até 2019, é sempre negativo. Não obstante, destaca-se o facto de o número de imigrantes ser superior ao número de migrantes no concelho de Vila de Rei, resultando num saldo migratório continuamente positivo, ainda que não seja suficiente para compensar o saldo total da população desde 2012.

Gráfico 4 - 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 4 por ano. Entre 2011 e 2019, 76 pessoas vivenciaram tal situação, o que se poderá traduzir na necessidade de uma nova resposta habitacional para pelo menos 38 pessoas.

Tabela 1.8 - Número de divórcios em Vila de Rei entre 2011 e 2019

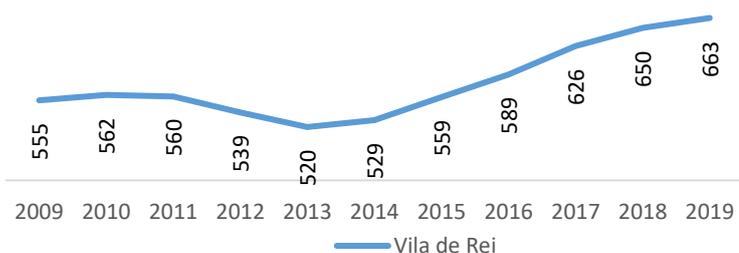
Ano	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nº de divórcios	1	5	4	3	4	3	9	4	5

Fonte: INE, 2019

Número de jovens

O número de jovens no concelho de Vila de Rei apresenta-se como um fator relevante na dinâmica demográfica e, conseqüentemente, na procura de habitação. À semelhança da tendência do saldo migratório entre 2009 e 2019, o número de jovens residentes foi crescendo, registando-se mais 108 pessoas entre os 20 e os 34 anos de idade (gráfico 5). Note-se que este aumento de população jovem se explica sobretudo pelo saldo migratório positivo, indiciando a fixação da população jovem no seu concelho. Tal realidade requer, assim, a capacidade de o município adotar medidas para fazer face às necessidades de habitação digna para essa população específica e que se pretende emancipar para constituir família ou viver sozinha.

Gráfico 5 - Evolução do número de jovens 20 – 34 anos de Vila de Rei entre 2009 - 2019



Fonte: Pordata, 2019

Em síntese

Tendo em conta os números apresentados sobre diminuição contínua da população do concelho de Vila de Rei, pode concluir-se que a procura de habitação durante os últimos anos esteja associada ao aumento de imigrantes no concelho. Além disso a procura de habitação poderá ainda estar inerente à emancipação de jovens que pretendem morar sozinhos e constituir família. No entanto, sabemos que, com a escassez de oferta que se faz sentir no concelho no mercado de compra e venda das habitações de tipologias T1 e T2, em especial no que toca ao mercado de arrendamento, inexistente à data, 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, da saúde, do turismo e da ação social às famílias, em particular dos incentivos à natalidade e fixação de famílias, a habitação constitui-se um fator preponderante na atração de população que procura novas oportunidades laborais, nomeadamente, a população jovem.

1.3.4. Rendimento 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 Vila de Rei, através de financiamento a 90%, a junho de 2021, procedeu-se à simulação de crédito habitação para 30 anos, tendo-se concluído que de acordo com a oferta disponível, em média um T1 de 35 000,00€, representa um custo mensal de 101,30€, um T2 de 55 000,00€, representa um custo mensal de 159,64€, um T3 de 75 000,00€, representa um custo de 217,70€ por mês, e um T4 ou + de 99 000,00€, representa um custo 287,36€ por mês.

Usando como referencial o rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo para o concelho de Vila de Rei, cujo valor mediano anual corresponde a 8 254,00€ (INE, 2018), e tendo por base os 12 meses de vencimentos, constata-se que os trabalhadores do concelho auferem um rendimento mediano mensal de 687,83€. 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, conseguem aceder a financiamento bancário para compra de habitação das tipologias T1 e T2 (tabela 4). Se tivermos em conta a taxa de esforço por parte de um adulto, verifica-se que para as tipologias com maior oferta, T3 e T4, o acesso ao crédito já exige uma taxa de esforço superior a 30% (32% e 42%, respetivamente).

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% em todas as tipologias (tabela 1.9).

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 representatividade de 13% de famílias monoparentais no total dos núcleos familiares do concelho. Do total de famílias monoparentais, 83% são compostas pela mãe com filhos (INE, 2011).

Tabela 1.9 - Acesso à habitação por compra por tipo de agregado

Tipo de agregado	Consegue aceder ao mercado de compra/venda	Taxa de Esforço – compra/venda
Unipessoal	T0/T1 – Sim	15%
	T2 – Sim	23%
	T3 – Não	32%
	T4+ - Não	42%
Monoparental	T0/T1 – Sim	15%
	T2 – Sim	23%
	T3 – Não	32%
	T4+ - Não	42%
Casal sem filhos	T1 – Sim	7%
	T2 – Sim	12%
	T3 – Sim	16%
	T4+ - Sim	21%
Casal com 1 filho	T2 – Sim	12%
	T3 – Não	16%
	T4+ - Sim	21%
Casal com 2 filhos	T2 – Sim	12%
	T3 – Sim	16%

	T4+ - Sim	21%
Casal com 3 filhos ou +	T3 – Sim	16%
	T4+ - Sim	21%

Principais conclusões

- No período de 2016 a 2020, a evolução dos preços da habitação no concelho de Vila de Rei acompanha a tendência nacional de subida de preços.
- A freguesia com mais oferta disponível ao nível da compra é Vila de Rei com 59 habitações, cujo preço médio por m² é também o mais alto face às restantes freguesias (529€).
- **O mercado de arrendamento é, à data, inexistente**, sendo que referir que esta escassez de habitação para arrendamento pode dificultar o acesso a uma casa digna para a população carenciada.
- Comparado com os concelhos da região do Médio Tejo de Portugal, Vila de Rei é o segundo concelho com o preço dos prédios transacionados mais baixo, em 2019.
- As pessoas singulares representam apenas 33% dos promotores da construção de novos fogos no concelho, sendo que 67% dos promotores são empresa privadas.
- Desde 2009, Vila de Rei tem vindo a observar um acréscimo de jovens residentes no município entre os 20 e os 34 anos de idade. Este fenómeno é suportado pelo saldo migratório positivo ao longo da última década.
- No acesso à habitação, considerando o rendimento bruto declarado mediano deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo no concelho, e de acordo com os preços registados no mês de junho de 2021 no portal de anúncios imobiliários Idealista, verifica-se que os agregados compostos por um adulto não conseguem ter acesso a financiamento bancário para compra de habitação de T3 e T4. Para as restantes tipologias e agregados familiares, verifica-se a possibilidade de acesso ao crédito com taxas de esforço inferiores a 30%.

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, aliado ao alargamento da zona industrial do concelho, pode impulsionar a maior procura habitacional e a necessidade de respostas.

- ▶ Relativamente à oferta, face aos concelhos limítrofes, Vila de Rei é o segundo concelho que apresenta preços por m² mais baixo, tendo em conta o 3^o trimestre de 2020, o que pode influenciar positivamente a procura habitacional da população residente e de população nova, que face aos preços e oferta existentes poderá optar por fixar-se em Vila de Rei, em detrimento dos concelhos limítrofes.

- ▶ Verifica-se a necessidade de dinamização do mercado de arrendamento, pois sem uma aposta continuada no ramo imobiliário, a atração e a fixação de população mais jovem poderá ser mais difícil.

2. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

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”.

Acresce ainda que a alínea i) do nº2 do artigo 23º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro determina que os Municípios dispõem de atribuições no domínio da habitação.

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 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, de imperativo dar resposta até 2031.

O Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional realizado pelo IHRU em 2017/18 que serviu de base à preparação e implementação do 1.º Direito³, 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.

³ 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.

Considerando estes pressupostos e visando contribuir para potenciar os padrões de qualidade de vida das famílias carenciadas do concelho, a Câmara Municipal de Vila de Rei tem vindo a intervir na melhoria das suas condições habitacionais, tentando suprir as situações de maior carência habitacional, económica e social quer através de concursos para atribuição de habitação social em regime de arrendamento apoiado quer através de apoios disponibilizados através da sua Oficina Doméstica.

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.

Objetivos

A Estratégia Local de Habitação do Município de Vila de Rei, é definida para o horizonte temporal 2021-2026, a partir de um diagnóstico atualizado das carências habitacionais das famílias que aí residem. Pretende ainda fazer o enquadramento e orientar a elaboração de uma candidatura ao Programa 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

A Estratégia Local de Habitação de Vila de Rei constitui-se um instrumento consolidado e concebido em articulação com os demais instrumentos de gestão estratégica e objetivos do município e 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.

A Estratégia Local de Habitação do Município de Vila de Rei, inclui:

- 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 37/20184 de 4 de junho;

- 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 37/2018 de 4 de junho.

Situações de carência habitacional

Vila de Rei apresenta uma paisagem singular predominando o terreno montanhoso, estando limitado a norte pela ribeira da Isna, a sul pela ribeira do Codes e a oeste pelo rio Zêzere. Estas características conferem uma vasta diversidade ao território, dotando-o de excelentes características para a prática turística, nomeadamente de desportos de natureza, passeios pedestres e usufruto de zonas balneares.

Ao nível das acessibilidades, o concelho é atravessado pela Estrada Nacional EN2, e beneficia da proximidade ao IP6 e A23 que liga o litoral a Castelo Branco e à fronteira espanhola. A ligação ao IP6/A23 é feita a sul pela EN2, que faz a ligação a norte à Sertã e conseqüentemente ao Itinerário Complementar IC8. Destaca-se ainda o acesso a outros centros urbanos pela Estrada Regional ER348 que faz a ligação a Ferreira do Zêzere favorecendo o acesso ao IC3/A13, e conseqüentemente ao IC9.

No tecido empresarial predominam as pequenas e médias empresas, com particular incidência no comércio por grosso e a retalho, construção e agricultura, produção animal, floresta e pesca, ainda que a atividade que concentra a maior fatia de população empregada seja a indústria transformadora (27%) e o comércio por grosso e a retalho (16%) (Pordata, 2019).

O concelho caracteriza-se por alguns aglomerados urbanos, com destaque para o centro da vila da Freguesia de Vila de Rei face à predominância de pequenas localidades,



sendo o bom estado da rede rodoviária interna essencial às deslocações intraconcelhias. De acordo com os últimos censos, verifica-se que o meio de transporte mais utilizado nos movimentos pendulares é o automóvel ligeiro (66%), seguido do Transporte coletivo da empresa ou da escola (9,9%) (INE, 2011).

Nos últimos anos a dinâmica demográfica e económica tem-se vindo a alterar decorrente da perda populacional associada à migração para fora do concelho e envelhecimento populacional, assim como uma perda da predominância das atividades económicas associadas à floresta devido à fustigação causada pelos incêndios. Com o intuito de atenuar esta tendência de desertificação e salvaguardar a economia do concelho, o Município tem promovido o desenvolvimento do território com vários investimentos, nomeadamente pela realização de diversas obras públicas, e na promoção da criação de postos de trabalho. Estes investimentos refletem-se em várias estruturas e equipamentos, vias rodoviárias, e parque industrial. Além destes o Município tem vindo a promover uma política de incentivo à natalidade, e à fixação de jovens e famílias no concelho, nomeadamente pelo apoio ao casamento ou união de facto, apoio a famílias que se fixem no Concelho, com apoio financeiro por filho até aos 16 anos, apoio ao nascimento e fertilização in-vitro. Em simultâneo presta apoio ao domicílio de diversos serviços salvaguardando o bem-estar da população com mais idade, designadamente através da Teleassistência Domiciliária, Transporte Intraconcelhio grátis, Loja Social e Cartões Etários com descontos.

Esta atuação do Município valeu em 2021, a 13.^a nomeação consecutiva do Concelho de Vila de Rei como “Autarquia + Familiarmente Responsável”.

Um fator preponderante na promoção do bem-estar da população está necessariamente ligado às condições habitacionais. A este respeito, o Município tem vindo a promover apoios à Habitação através do arrendamento jovem, oficina doméstica, lotes a custos controlados, e apoio à recuperação habitações degradadas. No entanto, existem ainda situações que carecem de intervenção, e que são preponderantes na continuidade das políticas levadas a cabo.

Atualmente, estão identificados como casos prioritários, no âmbito das carências habitacionais, 49 famílias, concentradas maioritariamente na Freguesia de Vila de Rei, que concentra 69% do total de famílias sinalizadas como se observa na seguinte tabela:

Tabela 2 - Distribuição das situações de carência habitacional por freguesia

Freguesias	Nº de famílias
Vila de Rei	34
Fundada	10
São João do Peso	5
Total	49

Da auscultação realizada no terreno, análise ao parque habitacional, entrevistas junto de entidades locais, análise estatística e documental, a situação atual de carência habitacional local resulta de vários fatores de gestão e de ocupação, designadamente:

- De modo geral, pela dificuldade no acesso ao mercado habitacional devido à escassez de oferta, prática de preços elevados, degradação do edificado (sendo que algumas casas estão em ruínas) e incapacidade financeira dos residentes para as reabilitar;
- Procura particularmente elevada na Freguesia de Vila de Rei, e pouca oferta;
- Identificam-se vários agregados familiares constituídos por população idosa a residir sozinha em habitações antigas com graves problemas de salubridade e barreiras arquitetónicas;
- Existência de várias habitações fechadas, destacando-se uma grande relevância dos alojamentos de 2ª habitação que não são colocadas no mercado de arrendamento pelos proprietários;
- Elevada representatividade de pessoas idosas a residir em casas muito antigas, com construção dos anos 60/70;
- Existência de casas em ruínas, em particular nas aldeias e pequenas localidades;
- Predominância de situações de insalubridade devido à degradação estrutural das construções, e ausência de casas de banho, de inadequação associado à falta de acessibilidades, existindo ainda casos pontuais de precariedade associados ao consumo 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 da adequação para pessoas idosas com mobilidade reduzida.

No que diz respeito às tipologias das famílias identificadas, verifica-se que, na sua maioria, são agregados isolados (59,2%), seguidos de agregados nucleares (18,4%), monoparentais (10,2%), alargados (8,1%) e por fim agregados nucleares com filhos (4,1%).

Tabela 3 - Tipologia das famílias sinalizadas

Tipologia agregados	Nº de famílias	Nº de pessoas
Agregados isolados	29	29
Nuclear	9	18
Nucleares com filhos	2	12
Monoparentais	5	13
Alargados	4	12
Total	49	84

A composição dos agregados sinalizados como estando em situação de carência habitacional são também um reflexo do envelhecimento da população residente no concelho como se pode constatar pela percentagem de agregados isolados em idade avançada, e pela evolução acentuada do Índice de Envelhecimento que de 392,1 em 2011 passou para 440,8 em 2019. Verifica-se assim o acompanhamento da tendência regional de diminuição do número de jovens e o aumento do número da população idosa. Neste âmbito, refira-se que o índice de dependência de jovens, em Vila de rei, é de 11,4 jovens por cada 100 pessoas em idade ativa.

O Município possui 36 fogos de habitação social, 18 de tipologia T2 e 18 de tipologia T3 localizados na Freguesia de Vila de Rei. Atualmente encontra-se todos os fogos ocupados, pelo que não se constituem uma resposta para as necessidades de realojamento.

Nas sedes de freguesia existem três habitações que estão disponíveis para situações de emergência social, duas na freguesia de São João do Peso e uma na freguesia da Fundada.

Tabela 4 - Habitação social e ocupação



Total de Fogos	Fogos de habitação social ocupados/arrendados	Necessidades de realojamento
36	36	6

Analisando a fonte de rendimento das pessoas que compõem os agregados familiares sinalizados, verifica-se a predominância de pessoas reformadas (51%), seguido dos trabalhadores por contra de outrem (21%), estudantes (13%) desempregados (8%), e pensionistas (7%).

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 85% das famílias são proprietárias das habitações, e 15% está em habitação cedida por amigos ou familiares.

Acesso à habitação

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 de arrendamento na sub-região do Médio Tejo (3,60€), dada a ausência de dados para o Concelho, e tendo por base a mediana do preço do m² e da área da tipologia T3 (tipologia com maior oferta disponível no concelho).

Tabela 5 - Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.)

Rendimento		Mensalidade e para Arrendamento	Renda Apoiada		Porta de Entrada		Renda Acessível	
			165 m ² T3	T.E	Renda máx.	T.E	Renda máx.	T.E
1 IAS	438,81€	594,00 €	23%	100,22 €	25%	108,94 €	35%	152,52€
2 IAS	877,62€	594,00 €	23%	200,45 €	25%	217,88 €	35%	305,03€
2,5 IAS	1097,03 €	594,00 €	23%	250,56 €	25%	275,35 €	35%	381,29€
3 IAS	1316,43 €	594,00 €	23%	300,67 €	25%	326,82 €	35%	457,55€
3,5 IAS	1535,84 €	594,00 €	23%	350,79 €	25%	381,29 €	35%	533,81€
4 IAS	1755,24 €	594,00 €	23%	400,90 €	25%	435,76 €	35%	610,06€

Através do levantamento da taxa de esforço para os programas de apoio à habitação, representativa do que seria um preço comportável para as famílias cujo rendimento médio mensal é igual ou inferior a 4 vezes o IAS, verifica-se a incapacidade de aceder à habitação por via do arrendamento. No Concelho de Vila de Rei, esta questão tem a agravante de que a oferta de arrendamento é escassa, dado que, de acordo com a oferta disponível em junho de 2021, não existem habitações disponíveis para arrendar (Idealista, 2021).

Os dados retratam as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento para os escalões de mais baixos rendimentos. A relevância desta questão pode ser aferida através do indicador relativo ao rendimento bruto declarado do agregado fiscal (deduzido do IRS liquidado) publicado pelo INE relativo a 2018, a partir do qual se verifica que 20% dos agregados fiscais têm um rendimento mensal disponível máximo de 556,25€, e 40% dos agregados obtêm um rendimento anual inferior ou igual a 8 842€, correspondente a um rendimento médio mensal de 736,83 €.

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

Tabela 6 - Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologia que regista mais oferta disponível

Rendimento	Renda Mediana de Arrendamento
	T3
1 IAS	135%
2IAS	68%
2,5 IAS	54%
3 IAS	45%
3,5 IAS	39%
4 IAS	34%

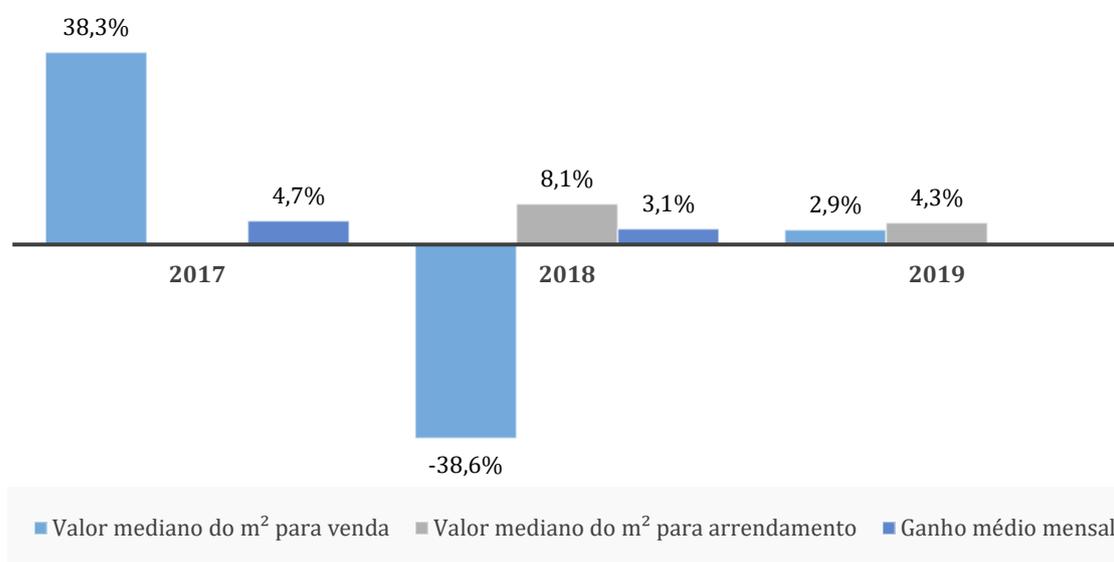
Perante o exposto, conclui-se que nenhuma família com rendimento até 4 vezes o IAS consegue aceder ao mercado do arrendamento com taxas de esforço adequadas, tendo em conta os valores máximos de renda suportável para os agregados, indicados pelos programas de apoio à renda e o seu rendimento disponível.

Desencontros

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 das famílias, 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 6 - Comparação da variação do preço do m² para venda e arrendamento com variação do ganho mensal de trabalhadores por conta de outrem



Nota: os dados relativos ao Ganho médio mensal mais recentes correspondem a 2018.

No período em análise, de 2016 a 2019, a variação do ganho médio mensal da população residente no concelho de vila de Rei encontra-se desfasada da variação do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares do concelho e do valor mediano por m² dos novos contratos de arrendamento para a sub-região do Médio Tejo. Pode verificar-se que a variação do preço das habitações para venda não foi linear no período em análise, registando inclusive uma oscilação significativa entre 2016 e 2017 e entre 2017 e 2018. No entanto, pode verificar-se uma tendência de aumento dos preços entre 2018 e 2019. Ao nível do arrendamento, e apesar da informação reduzida, verifica-se sempre uma tendência de aumento nos preços praticados, e sempre superior à variação do ganho médio mensal da população residente no concelho.



Deste modo, conclui-se sobre uma tendência de desencontro entre a taxa de variação do ganho médio mensal dos agregados e a taxa de variação dos preços de habitação praticados no mercado. Esta situação é desfavorável para as famílias carenciadas, designadamente pelo facto de não conseguirem aceder ao crédito bancário, agravada pelo escasso mercado de arrendamento no concelho.

Localização

As situações de carência são também influenciadas pela sua localização no território. A este nível, verificam-se diferenças entre os aglomerados urbanos e as áreas rurais, mas, sobretudo, no acesso aos principais serviços e equipamentos.

A freguesia de Vila de Rei é a que concentra mais famílias sinalizadas (69%), sendo a que apresenta maior densidade populacional, de 18,4 habitantes por km² (INE, 2011).

É a freguesia que integra a sede do concelho, onde residem naturalmente se concentram a maioria dos serviços públicos fundamentais à dinâmica do município assim como os principais serviços e equipamentos. Nas restantes localidades que compõem a freguesia e em particular nas restantes freguesias verifica-se uma maior dispersão habitacional.

Assim, verifica-se que apesar de concentrar mais famílias em situação de carência, existe uma maior proximidade aos principais equipamentos e serviços por parte da população, com impacto na atenuação do isolamento e da falta de acessibilidades. Não obstante, o município de Vila de Rei proporciona Transporte à Comunidade semanalmente para deslocações intraconcelhias, abrangendo várias localidades, sendo de destacar a boa manutenção das vias rodoviárias, dada a elevada dependência do transporte privado. É ainda assegurado o transporte para fora do concelho através da disponibilização do serviço “Transporte a Pedido”.

As carências identificadas por grau de urgência são:

1. **Insalubridade/Insegurança:** é a situação mais premente no território, associada sobretudo à antiguidade das construções, com níveis de degradação avançados, desde pavimentos e revestimentos interiores, alguns em risco de colapso, e coberturas exteriores e vãos em mau estado, incapazes de conter os elementos. Verifica-se ainda a ausência de instalações sanitárias e algumas localizadas no exterior.

2. **Precariedade:** surge associada à existência de famílias sem casa, residente em habitações cedida por amigos e familiares, em muitos dos casos em casas com graves problemas de salubridade.
3. **Sobrelotação:** As situações de sobrelotação são diminutas no total de famílias, no entanto ocorrem devido ao aumento dos elementos de agregado, e consequente inadaptação da habitação ao número de residentes.
4. **Inadequação:** As situações de inadequação são bastante recorrentes dada a falta de acessibilidades no acesso às habitações e à existência de barreiras arquitetónicas nas habitações, particularmente exacerbadas pela predominância de população idosa sinalizada. No entanto, as condições de insalubridade das habitações sinalizadas do ponto de vista estrutural do edificado sobrepõe-se à inadequação dos alojamentos.

Tipologias

Se observarmos a maioria das tipologias dos fogos do parque de habitação social do concelho e dos fogos disponíveis no mercado, verifica-se um claro desencontro entre as tipologias habitacionais e a tipologia dos agregados sinalizados. O parque de habitação social constitui-se apenas por fogos de tipologia T2 e T3. Já no âmbito da oferta privada, e aquando da elaboração do presente estudo, existiam para venda 71 imóveis, 69% de tipologia T3 e T4 ou mais, e apenas 4% de tipologia T1. Desta forma verifica-se uma desadequação entre as tipologias disponíveis, e as famílias sinalizadas, dada a predominância de agregados isolados (69%). Em consonância com estes dados está a dimensão média dos agregados familiares do concelho correspondentemente a 2,3 pessoas de acordo com os últimos censos (Pordata,2011).

Motivos dos casos sinalizados por tipo de carência habitacional

Do total de agregados sinalizados, 41 residem em habitação própria e 8 em habitação cedida por familiares/amigos. Além da carência financeira, transversal às famílias sinalizadas, a maioria das famílias sinalizadas encontra-se em situação de insalubridade e insegurança (82%), seguida das situações de precariedade (16%).

As situações de insalubridade prendem-se com o estado de degradação das habitações, com destaque para os telhados e chão, em muitos casos em risco de colapso, paredes

das habitações, nomeadamente elevados índices de humidade com impacto direto na saúde da população residente. A precariedade, surge pela existência de famílias que por ausência de recursos residem em habitação cedida. Além desta destacam-se outros problemas cumulativos aos já descritos, particularmente associados às acessibilidades e problemas de mobilidade numa população predominantemente envelhecida cuja execução das tarefas básicas diárias fica comprometida.

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 7 - Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados

Situação de Carência Habitacional	Nº famílias	Nº de pessoas
Precariedade	8	20
Sobrelotação	1	6
Inadequação	0	0
Insalubridade e insegurança	40	58
Total	49	84

Principais conclusões

As situações de carência habitacional com maior evidência correspondem, a situações de insalubridade e insegurança e precariedade. Estamos, maioritariamente, perante pessoas isoladas, sendo de destacar, também, a representatividade de famílias monoparentais (10,2%).

Nenhuma família com rendimento igual ou inferior a 4 vezes o IAS, consegue aceder ao mercado do arrendamento a uma taxa de esforço inferior a 30%, tendo em conta os preços praticados e as tipologias com maior oferta disponível no mercado.

Geograficamente, a áreas sinalizadas distribui-se de forma dispersa pelo concelho, no entanto verifica-se uma elevada concentração na freguesia de Vila de Rei, que concentra 69% dos casos sinalizados.

Nas áreas de intervenção junto da malha urbana, o acesso a bens e serviços não está comprometido pela distância, mas devido, essencialmente, aos baixos rendimentos das famílias, problemas de mobilidade da população sinalizada e conseqüentemente à dependência de transporte. Já nas áreas mais rurais do território e distantes ao centro da sede do concelho, acresce às condições habitacionais o risco de maior isolamento social.

O parque de habitação social regista uma taxa de ocupação de 100%, não podendo dar resposta às necessidades de realojamento. Em simultâneo, verifica-se o desencontro de tipologias, dado que a oferta se constitui por habitações de tipologia T2 e T3, e a maioria dos agregados sinalizados é isolado. O mesmo se verifica ao nível do mercado de habitação, dada a predominância de habitações de tipologia T3 e T4 ou mais para venda.

Estão identificadas 49 famílias em situação de carência habitacional, correspondente a um total de 84 pessoas. Destas, 85% são proprietárias, e 15% estão em regime de cedência de habitação por amigos e familiares.

Linhas prioritárias de intervenção

Partindo do diagnóstico realizado, as prioridades de intervenção são:

1. Reabilitação dos fogos passíveis de recuperação por parte dos proprietários.
2. Aquisição e reabilitação de edifícios degradados, preferencialmente localizados em Área de Reabilitação Urbana, para a prática de rendas reduzidas, promovendo o mercado de arrendamento no concelho.
3. Construção pelo Município de habitações para futuro arrendamento e/ou venda, quer através da tipologia de habitação coletiva quer de moradias familiares (condições do programa a estabelecer em regulamento municipal a criar).
4. Assegurar a oferta de habitação a preços acessíveis considerando os rendimentos médios, bem como o conforto térmico e eficiência energética das habitações.
5. Mobilização dos proprietários de fogos vagos e devolutos para negociar reabilitação e prática de rendas reduzidas.

6. Consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes.

3. INSTRUMENTOS DE APOIO EM ARTICULAÇÃO COM POLÍTICAS SECTORIAIS

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 8 - 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

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

3.1. Ordem de prioridade das soluções habitacionais

De acordo com o diagnóstico realizado, as soluções habitacionais a implementar são:

Resposta	Medida	Diagnóstico
Prioridade 1 - Reabilitação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reabilitação de prédios ou de frações para habitação; ▪ Aquisição e reabilitação ou construção de equipamento social funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional. ▪ Autopromoção.⁴ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>“...a idade média dos edifícios à data dos últimos censos correspondente a 35,55 anos, ainda que 45% tenha 40 ou mais anos.”</i> ▪ <i>“...áreas sinalizadas com maior número de famílias a viver em situação de carência habitacional incidem, maioritariamente, em habitações privadas dispersas pelo território.”</i> ▪ <i>“Existência de edifícios vagos com necessidade de reabilitação e com potencial de resposta integrada para famílias sinalizadas e de requalificação urbanística.”</i> ▪ <i>“...vários agregados familiares constituídos por população idosa a residir sozinha em habitações antigas com graves problemas de salubridade e barreiras arquitetónicas;”</i> ▪ <i>“Existência de casas em ruínas, em particular nas aldeias e pequenas localidades;”</i> ▪ <i>“Predominância de situações de insalubridade devido à degradação estrutural das construções, e ausência de casas de banho, de inadequação</i>

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

		<p><i>associado à falta de acessibilidades...”</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>“Necessidade de reabilitação de habitações com tipologias adequadas, sem barreiras arquitetónicas e com rendas que correspondam às necessidades das famílias, nomeadamente, ao nível da adequação para pessoas idosas com mobilidade reduzida.”</i> ▪ <i>“As carências registadas variam entre pavimentos e revestimentos interiores degradados, alguns em iminente colapso, e coberturas exteriores e vãos em mau estado, incapazes de conter os elementos.”</i> ▪ <i>“Os deficientes níveis de salubridade comuns à maioria das habitações são agravados nas construções desprovidas de instalações sanitárias.”</i> ▪ <i>“A inadequação das acessibilidades, sobretudo, da via pública às habitações, frequentemente com pendentes assinaláveis, por força da topografia onde se implantam estas construções, tornam-se um obstáculo crescente a uma população tendencialmente envelhecida e isolada.”</i> ▪ <i>“... insuficiências construtivas e estado de degradação avançado dos fogos.”</i>
<p>Prioridade 2 - Aquisição e reabilitação</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aquisição ou aquisição e reabilitação de prédios ou de frações para habitação. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>“Existência de várias habitações fechadas, destacando-se uma grande relevância dos alojamentos de 2ª habitação que não são colocadas no mercado de arrendamento pelos proprietários;”</i> ▪ <i>“...existência de famílias que por ausência de recursos residem em habitação cedida.”</i>

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ “...verifica-se a necessidade de fixar população jovem.” ▪ “...destaca-se a observação de fogos vagos no concelho representativa de 7,58% dos alojamentos familiares clássicos. Verifica-se ainda uma percentagem relevante de alojamentos de ocupação sazonal, correspondente a 47,5% no último período censitário (INE, 2011).” • “O mercado de arrendamento é, à data, inexistente, sendo que referir que esta escassez de habitação para arrendamento pode dificultar o acesso a uma casa digna para a população carenciada.”
Prioridade 3 - Construção	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Construção de fogos para habitação 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inexistência de mercado de arrendamento, o que inviabiliza nomeadamente a fixação de população.

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

A região na qual o concelho de Vila de Rei se insere tem assistido, tal como muitas zonas do interior a um declínio demográfico e económico cuja trajetória urge alterar. Contudo, o desenvolvimento de um concelho, apenas se consegue através de vários fatores de entre os quais assume particular relevância a existência de pessoas as quais por sua vez, para se fixarem nestes territórios, necessitam de habitação.

Atualmente, urge, pois, adequar o parque habitacional do município de Vila de Rei não só às novas políticas nomeadamente de teletrabalho e de modo a permitir a efetiva deslocalização das pessoas dos grandes centros urbanos para os territórios de baixa densidade, mas também criar condições para que a ocupação dos postos de trabalho possa representar uma atração e fixação de nova população. Considera-se, pois, fundamental assegurar não só a existência de um mercado habitacional, mas também

que o mesmo seja dinâmico e energeticamente sustentável através da potenciação da recuperação do parque habitacional existente, assegurar a oferta de habitação a preços acessíveis considerando os rendimentos médios, bem como o conforto térmico e eficiência energética.

Na sequência do abandono destes territórios assistiu-se ao longo dos anos a um abandono do edificado existente o qual importa reabilitar, mas porque nem sempre o mercado assegura todos os bens necessários importa igualmente assegurar que o município disponha de ferramentas que permitam colmatar as falhas de mercado e assegurar a disponibilização de habitação quer para arrendamento quer para venda ainda que com necessidade de recurso quer a reabilitação quer a construção nova.

Entre os principais objetivos definidos em PDM, PARU, ARU's e ORU's do Município de Vila de Rei destacam-se com consequências mais diretas na habitação:

- Consolidar Vila de Rei enquanto sede de município, reforçando a sua função urbana;
- Qualificar áreas prioritárias de atuação através da reabilitação urbana;
- Aferir e consolidar os limites dos aglomerados existentes e integrar um conjunto de aglomerados não contemplados no PDM em vigor;
- Desenvolver a componente turística, em particular a relacionada com os de forte relação com os recursos hídricos, com o restante património natural e cultural;
- Consolidar e reforçar as áreas de localização empresarial numa perspetiva de desenvolvimento económico;
- Reforçar a política de infraestruturas de saneamento básico nos aglomerados urbanos e rurais;
- Adequar a oferta de equipamentos coletivos e de serviços às necessidades da população;
- Promover condições de utilização sustentável dos recursos existentes tendo em consideração os efeitos decorrentes das alterações climáticas;
- Fomentar novas oportunidades de investimento e desenvolvimento em torno da qualidade do património natural, cultural e construído;
- Dinamizar a dinâmica económica e competitiva através da revitalização do setor primário e da dinamização e captação de investimento empresarial;
- Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas a reabilitar;

- Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

Estes objetivos em muito constituem fatores elementares para a melhoria das condições habitacionais relatadas no presente estudo.

Assim, com recurso à Nova Geração de Políticas de Habitação privilegia-se a reabilitação das habitações cujos agregados em que essa solução seja possível, a aquisição e reabilitação de edifícios degradados, preferencialmente localizados em Área de Reabilitação Urbana, para a prática de rendas acessíveis, promovendo o mercado de arrendamento no concelho, em simultâneo, a mobilização dos proprietários de edifícios devolutos que possam colocar as suas propriedades no mercado de arrendamento acessível e a consolidação da ocupação, de forma compatível com as infraestruturas e as construções existentes.

Nestas soluções habitacionais será assim fundamental obedecer às orientações do PDM de modo a ir ao encontro dos seus objetivos, privilegiando a equidade territorial sem descurar as expectativas e aspirações das famílias, garantindo a qualidade das construções, suas envolventes urbanísticas, e potenciar a mobilização de novos investimentos para o território.

Tendo em conta esta realidade, poderá ser uma oportunidade para o Município a implementação de soluções de aquisição com vantagens associadas, nomeadamente, ao nível da requalificação urbanística existente, menor necessidade de mobilização de recursos, dada a possibilidade de reaproveitar as infraestruturas dos edifícios, refletindo-se em custos de intervenção inferiores, e a otimização de infraestruturas viárias e equipamentos sociais associados.

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

Do ponto de vista estratégico estão definidas pela Câmara Municipal, um conjunto de medidas para promover a melhoria das condições habitacionais a todas as famílias do

território, designadamente (sem prejuízo do já disposto em sede de outros documentos municipais mas de forma não cumulativa):

- Financiamento através da atribuição de um subsídio não reembolsável (limite a estipular em regulamento próprio, e que poderá variar em função quer da idade quer do atual estado do imóvel) de operações de reabilitação de edifícios existentes em qualquer lugar do concelho que, finda a reabilitação se destinem a arrendamento cujos valores máximos mensais serão definidos em regulamento municipal.
- Financiamento ao arrendatário (valores a definir em regulamento municipal) que opte por arrendar edifício beneficiário do apoio descrito no ponto anterior.
- Para obtenção do apoio previsto para a reabilitação dos edifícios, os mesmos terão que assegurar uma melhoria do grau de conservação e da eficiência energética dos edifícios/frações habitacionais;
- Do referido regulamento municipal a criar constarão outros benefícios a conceder tais como, entre outros, isenção de IMI e/ou de IMT, isenção de taxas municipais para obras de reabilitação, taxas relativas a licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas, emissão de alvarás, ocupação de domínio público;
- Financiamento através da atribuição de um subsídio não reembolsável (limite a estipular em regulamento próprio) para aquisição de edifício a submeter a operações de reabilitação de edifícios existentes em qualquer lugar do concelho que, finda a reabilitação se destinem a arrendamento cujos valores máximos mensais serão definidos em regulamento municipal.
- Construção pelo Município de habitações para futuro arrendamento e/ou venda, quer através da tipologia de habitação coletiva quer de moradias familiares (condições do programa a estabelecer em regulamento municipal a criar).

Do ponto de vista fiscal estão atualmente definidas medidas com impacto na habitação em sede de Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, a partir das quais os proprietários de prédios urbanos incluídos na área delimitada e cujas obras de reabilitação aconteçam dentro dos prazos estabelecidos, passam a usufruir de benefícios nos seguintes níveis:

Imposto municipal sobre imóveis (IMI)

- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.
- Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária.

Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT)

- São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na 'área de reabilitação urbana'.
- Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.

Imposto sobre o rendimento singular (IRS)

- São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação.

Mais-valias

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

Rendimentos prediais

- Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento.

Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)

- No âmbito do Código do IVA, o imposto nas empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais é cobrado à taxa reduzida de 6%, ao invés dos normais 23% (Artigo 18º do CIVA | verba 2.23 da Lista I anexa).

5. AVALIAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DA CONCRETIZAÇÃO DA CMH A 6 ANOS

A monitorização da concretização da CMH é fundamental na orientação, eficácia da intervenção e no cumprimento dos objetivos propostos no âmbito do cronograma previsto.

O processo de avaliação será interno, o executivo, as equipas de Ação Social, Habitação e Urbanismo e Planeamento do Território assumirão o processo de acompanhamento e avaliação.

A avaliação *on-going* passará pela monitorização do Plano de Ação, que permitirá avaliar a forma de concretização dos objetivos da CMH 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 semestrais
- b) Questionários intermédios anuais de avaliação
- c) Focus Grupo
- d) Relatórios anuais

A avaliação *ex-post* implicará:

- a. Reuniões anuais 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.