



OLIVEIRA DO BAIRRO

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

(R03)

ACOMPANHAMENTO TÉCNICO PARA ELABORAÇÃO DA
ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO NO ÂMBITO DO 1.º DIREITO

PR-04564 | julho 2020

OLIVEIRA DO BAIRRO

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

(R03)

ACOMPANHAMENTO TÉCNICO PARA ELABORAÇÃO DA
ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO NO ÂMBITO DO 1.º DIREITO



Índice de siglas e acrónimos

ARU: Área de Reabilitação Urbana

CEB: Ciclo de Ensino Básico

CM: Câmara Municipal

CMOLB: Câmara Municipal de Oliveira do Bairro

CRP: Constituição da República Portuguesa

DL: Decreto-Lei

ELH: Estratégia Local de Habitação

EN: Estrada Nacional

ENH: Estratégia Nacional para a Habitação

FNRE: Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

GOP: Grandes Opções do Plano

IAS: Indexante dos Apoios Sociais

IC: Itinerário Complementar

IEFP: Instituto de Emprego e Formação Profissional

IFRRU: Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

IHRU: Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana

IMI: Imposto Municipal sobre Imóveis

INE: Instituto Nacional de Estatística

IPSS: Instituição Particular de Solidariedade Social

IRC: Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas

IRS: Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares

ISS: Instituto da Segurança Social

JF: Junta de Freguesia

LBH: Lei de Bases da Habitação

MTSSS/GEP: Ministério do Trabalho e Solidariedade Social/ Gabinete de Estratégia e Planeamento

NGPH: Nova Geração de Políticas de Habitação

NRAU: Novo Regime do Arrendamento Urbano

NUTS: Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos

ONU: Organização das Nações Unidas

ORU: Operação de Reabilitação Urbana

PARU: Plano de Ação de Reabilitação Urbana

PDM: Plano Diretor Municipal

PNH: Programa Nacional de Habitação

PNPOT: Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território

PO: Programa Operacional

RCM: Resolução do Conselho de Ministros

RJRU: Regime Jurídico de Reabilitação Urbana

RMAA: Regulamento Municipal de Apoio ao Arrendamento

RMAH: Regulamento Municipal de Apoio à Habitação

RSI: Rendimento Social de Inserção

UF: União das Freguesias

Índice

1	INTRODUÇÃO.....	2
1.1	ENQUADRAMENTO DO TRABALHO.....	2
1.2	ABORDAGEM METODOLÓGICA	3
2	ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO DO SETOR DA HABITAÇÃO	7
2.1	AS ESTRATÉGIAS LOCAIS DE HABITAÇÃO NO CONTEXTO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE DESENVOLVIMENTO	7
2.2	O QUADRO DE NOVAS POLÍTICAS DE HABITAÇÃO EM PORTUGAL E A ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO	9
3	SÍNTESE DO CONTEXTO HABITACIONAL LOCAL	19
3.1	INTRODUÇÃO — ASPETOS GERAIS DE CONTEXTO	19
3.2	RESPOSTAS HABITACIONAIS E DE APOIO À HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO.....	22
3.3	SISTEMATIZAÇÃO DAS SITUAÇÕES INDIGNAS — CARÊNCIA HABITACIONAL	30
3.3.1	<i>Situações de insalubridade/insegurança, precariedade, inadequação e sobrelotação</i>	<i>32</i>
3.3.2	<i>Outras situações</i>	<i>37</i>
4	QUADRO ESTRATÉGICO E OPERACIONAL.....	41
4.1	MISSÃO E VISÃO	41
4.2	EIXOS E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	43
4.3	MEDIDAS E SOLUÇÕES HABITACIONAIS.....	44
4.4	ESTIMATIVA GLOBAL DE INVESTIMENTO, PRIORITIZAÇÃO E CALENDARIZAÇÃO	54
4.4.1	<i>Estimativa global de investimento em soluções habitacionais – Programa 1.º Direito</i>	<i>54</i>
4.4.2	<i>Prioridade e calendarização das medidas da ELH.....</i>	<i>57</i>
4.5	ENQUADRAMENTO FINANCEIRO E ORÇAMENTAL DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS E FONTES DE FINANCIAMENTO	60
4.5.1	<i>Fontes possíveis de financiamento</i>	<i>60</i>
5	MODELO DE GOVERNAÇÃO E MONITORIZAÇÃO	65
5.1	MODELO DE GOVERNAÇÃO, ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO	65
5.2	MECANISMOS DE APOIO AO ACOMPANHAMENTO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO	67
6	ANEXO – DIAGNÓSTICO DE CONTEXTO	70
6.1	CONTEXTO TERRITORIAL E URBANÍSTICO	70
6.2	CONTEXTO SOCIAL E ECONÓMICO	78
6.2.1	<i>População e demografia.....</i>	<i>78</i>
6.2.2	<i>Educação, ação social e saúde</i>	<i>83</i>
6.2.3	<i>Emprego e rendimentos.....</i>	<i>87</i>
6.3	CONTEXTO HABITACIONAL.....	96
6.3.1	<i>Parque edificado</i>	<i>96</i>
6.3.2	<i>Alojamentos</i>	<i>99</i>
6.3.3	<i>Perceção da comunidade relativamente ao contexto habitacional concelhio</i>	<i>111</i>

Índice de figuras

Figura 1. Metodologia do trabalho	3
Figura 2. Princípios aplicáveis à elaboração da Estratégia Local de Habitação	8
Figura 3. Processo de elaboração e implementação de uma ELH	10
Figura 4. Articulação entre missão, princípios e objetivos	13
Figura 5. Núcleos Precários – localização	34
Figura 6. Tipologias de beneficiários e acesso às soluções habitacionais.....	45
Figura 7. Modelo de governação da ELH de Oliveira do Bairro.....	65
Figura 8. Enquadramento geográfico do concelho de Oliveira do Bairro.....	71
Figura 9. Excerto do mapa de acessibilidades para a área do concelho de Oliveira do Bairro	72
Figura 10. Planta de Ordenamento do PDM de Oliveira do Bairro – Classificação e Qualificação do Solo	74
Figura 11. Limite das ARU aprovadas no concelho de Oliveira do Bairro	76
Figura 12. Índice de envelhecimento, 2019.....	80
Figura 13. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem no concelho de Oliveira do Bairro, entre 2011 e 2017	88
Figura 14. Rendimento declarado bruto por habitante e agregado fiscal (€), em 2017	89
Figura 15. Evolução do poder de compra per capita, entre 2004 e 2017	90
Figura 16. Distribuição dos edifícios por época de construção (%), em 2011	97
Figura 17. Localização dos edifícios devolutos no concelho de Oliveira do Bairro.....	103
Figura 18. Contratos de arrendamento de alojamentos clássicos de residência habitual, por época de celebração do contrato (%), 2011.....	105
Figura 19. Número de alojamentos por escalão do valor mensal da renda de alojamentos clássicos de residência habitual, 2011	106
Figura 20. Escalão do encargo mensal para aquisição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual (€) no concelho de Oliveira do Bairro, 2011	108

Índice de tabelas

Tabela 1. Alinhamento da ELH com os princípios do 1º Direito.....	4
Tabela 2. Pilares, desafios e medidas da Estratégia Nacional para a Habitação	11
Tabela 3. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional”	14
Tabela 4. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado”	14
Tabela 5. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano”	15
Tabela 6. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais”	16
Tabela 7. Candidaturas apresentadas aos apoios à habitação (2009-2019)	23
Tabela 8. Número de candidaturas apresentadas no âmbito do RMAA e encargos aprovados/realizados (2012-2019).....	24
Tabela 9. Número de candidaturas aprovadas no âmbito do RMAA, por valor dos apoios (2012-2019)	25
Tabela 10. Freguesia de residência dos beneficiários dos apoios aprovados no âmbito do RMAA (2012/2019)	25
Tabela 11. Idade, tipo de estrutura e dimensão do agregado familiar dos beneficiários dos apoios aprovados no âmbito do RMAA (2012/2019).....	26
Tabela 12. Situação profissional, fonte de rendimento e rendimento <i>per capita</i> dos beneficiários de apoios aprovados no âmbito do RMAA (2012/2019)	27
Tabela 13. Escalões de rendas associadas aos apoios aprovados no âmbito do RMAA (2012/2019)	28
Tabela 14. Síntese das situações habitacionais indignas mapeadas no concelho de Oliveira do Bairro	31
Tabela 15. Situações de insalubridade e insegurança	32
Tabela 16. Situações de precariedade	35
Tabela 17. Situações de sobrelotação	35
Tabela 18. Situações de inadequação: número de agregados e indivíduos	36
Tabela 19. Situações habitacionais vulneráveis: número de agregados e indivíduos	37
Tabela 20. Situações de sobrecarga das despesas habitacionais: número de agregados e indivíduos	37
Tabela 21. Síntese dos de grupos de risco no acesso à habitação por carência financeira no concelho de Oliveira do Bairro..	39
Tabela 22. Síntese das medidas e soluções habitacionais da ELH de Oliveira do Bairro	46
Tabela 23. Estimativa de investimentos ao abrigo do Programa 1º Direito à Habitação	55
Tabela 24. Priorização e calendarização das medidas/soluções habitacionais da ELH de Oliveira do Bairro.....	57
Tabela 25. Estimativa de investimentos/ano ao abrigo de soluções habitacionais a promover pelo Município em parceria com o IHRU - Programa 1º Direito	59

Tabela 26. Entidades estratégicas parceiras da ELH de Oliveira do Bairro	66
Tabela 27. Responsabilidades no modelo de governação	66
Tabela 28. Mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação da ELH de Oliveira do Bairro	67
Tabela 29. Indicadores a monitorizar no período de implementação da ELH	68
Tabela 30. Proporção da população residente que sai e entra da unidade territorial, em 2001 e 2011	73
Tabela 31. Indicadores demográficos do concelho de Oliveira do Bairro	79
Tabela 32. População com pelo menos uma dificuldade e à população com dificuldade em andar ou subir degraus, 2011	81
Tabela 33. Indicadores demográficos, 2019	81
Tabela 34. Indicadores relativos às famílias, 2011	82
Tabela 35. Indicadores relativos à escolarização da população, em 2001 e 2011	83
Tabela 36. Rede escolar do concelho de Oliveira do Bairro, no ano letivo 2017/2018.....	84
Tabela 37. Alunos matriculados, no concelho de Oliveira do Bairro, no ano letivo 2017/2018	84
Tabela 38. Indicadores de saúde, em 2017 e 2018	87
Tabela 39. Indicadores socioeconómicos, 2011	87
Tabela 40. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem nos estabelecimentos por Município, segundo o setor de atividade (CAE-Rev.3), 2017	88
Tabela 41. Ganho médio mensal (€), rendimentos e poder de compra, em 2017.....	89
Tabela 42. Desempregados residentes em Oliveira do Bairro inscritos nos Centros de Emprego, de julho de 2019 a março de 2020	91
Tabela 43. Beneficiários de subsídios de desemprego da Segurança Social e indicadores de prestações sociais, 2018.....	92
Tabela 44. Indicadores de prestações sociais da Segurança Social, 2018	92
Tabela 45. Beneficiários do rendimento social de inserção, 2018.....	93
Tabela 46. Indicadores relativos aos edifícios, 2011	96
Tabela 47. Edifícios, segundo a época de construção, 2011.....	97
Tabela 48. Edifícios, por localização e estado de conservação, em 2011.....	98
Tabela 49. Número de edifícios, por necessidade de reparação, no concelho de Oliveira do Bairro, 2011	98
Tabela 50. Proporção de edifícios com acessibilidade através de cadeira de rodas até ao alojamento e ao edifício (%), 2011	99
Tabela 51. Tipos de alojamentos, 2011	100
Tabela 52. Tipos de alojamentos familiares não clássicos, 2001 e 2011	101
Tabela 53. Alojamentos familiares segundo a forma de ocupação, 2011	101
Tabela 54. Alojamentos familiares vagos por categoria, 2011.....	102
Tabela 55. Características dos alojamentos, 2011	104
Tabela 56. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual quanto ao regime de ocupação, 2011.....	105
Tabela 57. Valor médio mensal das rendas de alojamentos familiares clássicos	107
Tabela 58. Valor mediano das rendas por m ² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€).....	108
Tabela 59. Encargos médios mensais com habitação, 2011	109
Tabela 60. Indicadores relativos ao crédito à habitação, 2015 a 2018	109
Tabela 61. Valor médio dos prédios transacionados, 2016-2018.....	110
Tabela 62. Valor mediano das vendas de alojamentos familiares (€/m ²).....	110
Tabela 63. Caracterização geral da amostra – quadro síntese	112
Tabela 64. Freguesia de residência no concelho de Oliveira do Bairro – quadro síntese	112
Tabela 65. Análise à perceção dos inquiridos que residem em Oliveira do Bairro – quadro síntese	113
Tabela 66. Local de residência da amostra não residente no concelho de Oliveira do Bairro – quadro síntese	114
Tabela 67. Análise à perceção dos inquiridos que não residem em Oliveira do Bairro – quadro síntese	114
Tabela 68. Análise à perceção dos inquiridos não residentes no concelho que já procuraram, procuram ou preveem procurar habitação em Oliveira do Bairro – quadro síntese	115
Tabela 69. Análise à perceção dos mediadores /agentes imobiliários relativamente à oferta habitacional concelho – quadro síntese	117
Tabela 70. Análise à perceção dos mediadores /agentes imobiliários relativamente à procura habitacional concelho – quadro síntese	118

1. Introdução

1 Introdução

1.1 Enquadramento do trabalho

A Constituição da República Portuguesa consagra no seu artigo 65.º o direito à habitação como base de uma sociedade estável e coesa, a partir da qual são reunidas as condições de acesso a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego. Respostas adequadas, inclusivas e sustentáveis a nível habitacional, adaptadas às especificidades e necessidades de cada território, assumem-se como fatores chave para a melhoria da qualidade de vida das populações e para a revitalização e competitividade territorial.

Ao longo dos últimos anos têm-se verificado significativos avanços nesta matéria, em particular ao nível da diminuição do número de carências habitacionais, conforme apresentado no diagnóstico que conduziu à **Estratégia Nacional para a Habitação (ENH)** 2015-2031¹ e nas conclusões retiradas do “Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional”². No entanto, continuam a registar-se problemas de natureza estrutural aos quais é necessário dar resposta, nomeadamente aqueles que estão explanados no documento “Para uma Nova Geração de Políticas de Habitação – Sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação” (2017)³:

- Acesso à habitação por parte da população;
- Equilíbrio entre os vários segmentos de ofertas habitacionais e na funcionalidade global do sistema;
- Qualificação do edificado e coesão socioterritorial.

A 3 de setembro de 2019, foi publicada, em Diário da República, a **Lei de Bases da Habitação (LBH)**⁴ que estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição da República.

De acordo com a Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º50-A/2018 que aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma **Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)**, é reconhecido o papel imprescindível que os municípios têm na sua implementação uma vez que a relação de proximidade com os cidadãos e o território permite uma maior facilidade na identificação das necessidades presentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização.

Neste contexto, a **Estratégia Local de Habitação (ELH)** corresponde a um instrumento que define as linhas mestras da intervenção em matéria de política de habitação à escala local, tendo por base um diagnóstico das carências existentes relativamente ao acesso à habitação, essencial para identificar as metas e os objetivos a atingir no período da sua vigência e definir as soluções habitacionais que serão desenvolvidas neste concelho.

¹ RCM n.º 48/2015

² Disponível em [Relatório Final Necessidades Realojamento](#)

³ Disponível em [Nova Geração Políticas Habitação](#)

⁴ [Lei n.º 83/2019](#), de 3 de setembro, publicada Diário da República n.º 168/2019, Série I de 2019-09-03

1.2 Abordagem metodológica

A elaboração da Estratégia Local de Habitação de Oliveira do Bairro tem como **objetivo geral** a identificação das soluções habitacionais que se pretendem ver desenvolvidas no território, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população e para a coesão social e territorial.

Complementarmente ao objetivo geral, definem-se os seguintes objetivos específicos:

- Análise do contexto social no concelho, com a identificação do número de situações de pessoas e agregados que vivem em condições habitacionais indignas;
- Identificação dos recursos habitacionais disponíveis e o seu estado de conservação e utilização;
- Definição estratégica das prioridades, objetivos e metas a alcançar;
- Identificação, programação e priorização de medidas/soluções habitacionais a desenvolver no âmbito da Estratégia Local de Habitação;
- Elaboração de estimativa financeira e orçamental das soluções habitacionais identificadas e enquadramento em possíveis apoios/programas de financiamento;
- Definição do modelo de governação e dos mecanismos de acompanhamento e avaliação.

Em termos metodológicos, a elaboração da ELH teve em consideração as orientações definidas a nível nacional, nomeadamente no artigo 2.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, que apresenta o conteúdo basilar deste instrumento estratégico, e no artigo 2º do Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de junho, que estabelece os princípios a “aplicar ao abrigo e em execução do 1º Direito”, mas também no quadro de políticas de habitação em vigor a nível nacional. Neste contexto, a metodologia desenvolveu-se em quatro etapas interdependentes e sequenciais conforme sistematizado na Figura 1.

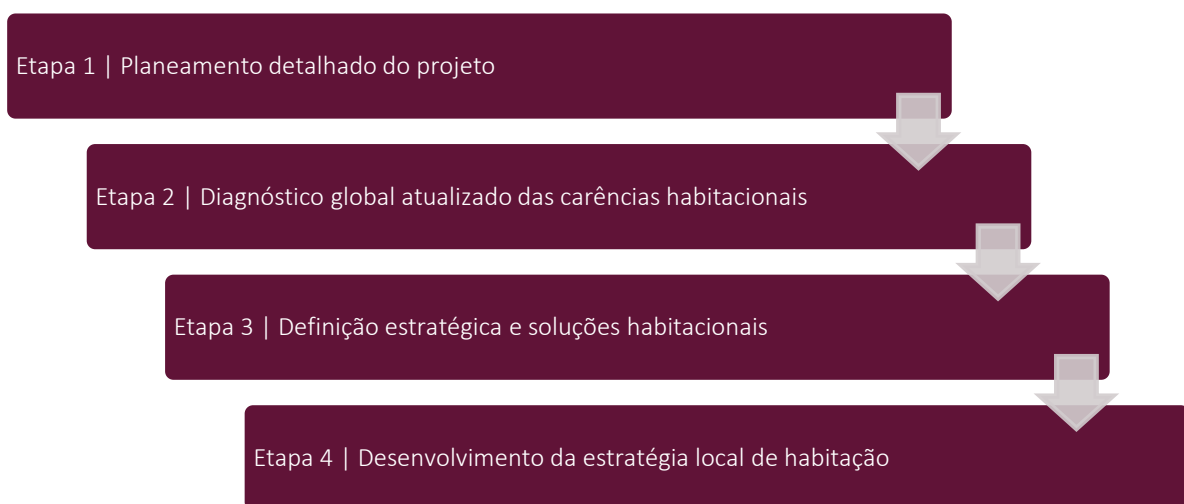


Figura 1. Metodologia do trabalho

O presente relatório, R03. Estratégia Local de Habitação de Oliveira do Bairro é o resultado do trabalho desenvolvido com a participação de vários serviços da autarquia, entidades locais e comunidade, norteando-se pelos princípios definidos no Decreto-Lei supramencionado conforme se sintetiza na Tabela 1.

Tabela 1. Alinhamento da ELH com os princípios do 1º Direito

Princípio (art.º 2º, DL nº 37/2018)	Aspetos chave da sua valorização na ELH de Oliveira do Bairro
Princípio da acessibilidade habitacional	A abordagem estratégica considera diferentes situações socioeconómicas e habitacionais, apresentando propostas conducentes a um contexto em que todas as famílias (em situação indigna ou não) possam ter acesso a um mercado habitacional local em que os custos da habitação sejam comportáveis pelos seus orçamentos familiares. Neste sentido as propostas são diversificadas.
Princípio do planeamento estratégico local	As soluções habitacionais propostas ao abrigo do 1º Direito alinham-se e complementam outras propostas estratégicas que integram a ELH e que visam uma atuação coerente e consistente no domínio da habitação no concelho de Oliveira do Bairro, garantindo o desenvolvimento integrado do território, a inclusão e a coesão sociocultural e económica.
Princípio da integração social	Especificamente direcionado para as situações elegíveis ao 1º Direito, o presente princípio é tido em consideração nas propostas formalizadas, prevendo-se a resolução dos problemas através de diferentes soluções habitacionais nomeadamente a reabilitação do edificado (quer privado quer por via de soluções municipais a prover pela autarquia) e a construção de soluções quem, inevitavelmente terão de ser garantidas por esta via, mas com modelos urbanos inclusivos e que não promovam segregação, respeitando sempre as identidades e necessidades de grupos sociais diversos.
Princípio da estabilidade	A intervenção no domínio da habitação em Oliveira do Bairro está intrinsecamente associada ao apoio social já prestado pela autarquia (apoio ao arrendamento, apoio às pequenas necessidades de reabilitação, etc.). Muitos dos casos assinalados como carência habitacional são de indivíduos/agregados familiares já acompanhados e com apoios sociais prestados. Reforçando esta abordagem já existente, considerou-se essencial integrá-la na ELH, com a proposta de medidas ligadas à inclusão da população com maiores fragilidades no sentido de lhe prover um contexto social inclusivo e adequado às suas necessidades.
Princípio da cooperação	
Princípio da participação	Este princípio foi assumido de forma transversal tendo a autarquia, através dos seus serviços sociais, tendo sido promovida a participação da comunidade e entidades locais. As juntas de freguesia foram parceiras ativas, a população foi chamada a participar em contexto online (atravessou-se o período de pandemia que ditou novas abordagens à participação), com uma recolha de perto de uma centena de contributos de residentes. As imobiliárias, conhecedoras do contexto habitacional, também participaram: No caso dos núcleos precários de resolução prioritária o processo de participação dinamizado pela autarquia é já de longa data e levou à identificação de propostas concretas que respondem às necessidades da população.
Princípio da equidade	As soluções habitacionais propostas focam-se em diferentes grupos, existindo a necessidade de uma forte intervenção financeira pública, assegurada em grande medida pelo IHRU e pela autarquia de Oliveira do Bairro, no que se refere ao conjunto de soluções habitacionais para colmatação de casos indígnos. No caso de soluções a promover por beneficiários diretos, a sua situação financeira ditará a necessidade de assegurar apoios acrescidos quer por parte do IHRU como pela autarquia, destacando-se no contexto atual os casos de insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação.
Princípio da perequação	
Princípio da reabilitação do edificado	A reabilitação do edificado assume-se como desígnio chave em matéria de habitação, não apenas no âmbito do 1º Direito, mas como princípio âncora de qualificação territorial e promoção da coesão e de modelos urbanos mais sustentáveis. A necessidade de prover soluções adequadas aos casos de carência registados implica que, para além da reabilitação se opte pela construção de habitações por parte do Município. A reabilitação, como opção estratégica de intervenção urbana está ainda patente na opção municipal de elaborar e aprovar operações de reabilitação urbana para vários núcleos concelhios, nos quais vigoram benefícios fiscais e incentivos à mesma.
Princípio do incentivo ao arrendamento	As propostas de medidas da ELH integram este princípio num contexto concelhio alargado, nomeadamente através da identificação da necessidade de estimular e dinamizar outros programas que possam ativar o mercado de arrendamento privado a custos acessíveis. No que se

	refere às propostas de soluções ao abrigo do 1º Direito, as que serão providas pela autarquia terão este cariz.
Princípio das acessibilidades	Este é um princípio que se promove, sendo identificados casos de inadequação em domínio privado, sendo essencial que o IHRU assegure que os beneficiários podem fazer obras de adaptação das suas casas ao abrigo do Programa 1º Direito. Estas situações estão devidamente quantificadas e integram propostas concretas na ELH. No que se refere à necessidade de construção de novos fogos, os projetos terão em consideração este princípio, integrando a acessibilidade ao edifício, ao alojamento e no interior do alojamento.
Princípio da sustentabilidade ambiental	Este princípio é respeitado em duas dimensões, uma primeira que tem a ver com o compromisso com a reabilitação que está diretamente ligada a uma melhor gestão de recursos já existente e de ocupação do solo e, numa segunda dimensão, em que se verifica inevitável a necessidade de novas construções, com a integração de princípios de sustentabilidade no projeto e execução da obra.

A Estratégia Local de Habitação de Oliveira do Bairro apresentada no presente relatório está estruturada nos seguintes capítulos:

- **Enquadramento estratégico do setor da habitação:** Neste capítulo é apresentado de forma sintética o enquadramento do setor no contexto de exercícios estratégicos de escala local. Este enquadramento é subdividido em dois pontos, um primeiro focado num contexto alargado de políticas públicas e na forma como estas moldam a abordagem local e um segundo focado no contexto nacional.
- **Síntese do contexto habitacional local:** Neste capítulo é apresentada uma súmula do quadro atual em matéria de respostas habitacionais existentes e de situações indignas, i.e., de situações de carência habitacional mapeadas em Oliveira do Bairro em 2020 e cuja resposta se assegura nas propostas da ELH. De salientar que o contexto atual local é caracterizado de forma mais detalhada em anexo, fruto do trabalho desenvolvido ao longo do processo de elaboração do presente documento final.
- **Quadro estratégico e operacional:** Neste capítulo são apresentados os vários componentes da ELH, nomeadamente a missão, visão e objetivos estratégicos, as medidas e soluções habitacionais identificadas necessárias em matéria de política habitacional de Oliveira do Bairro, sendo também realizado um exercício orçamental associado à priorização das medidas.
- **Modelo de implementação, monitorização e avaliação:** Por último, a ELH integra um capítulo relativo ao modelo de implementação previsto e que está relacionado com o modelo de governação da sua execução e com a sua regular monitorização e avaliação, acautelando a necessidade de ajustes e consequentemente, de revisão.

2. Enquadramento estratégico do setor da habitação

2 Enquadramento estratégico do setor da habitação

2.1 As estratégias locais de habitação no contexto das políticas públicas de desenvolvimento

De acordo com o disposto no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa “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”, incumbindo ao Estado:

- “a) Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;
- b) Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;
- c) Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada;
- d) Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução.”

O mesmo artigo refere também que “O Estado adotará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria”.

De igual forma, também as instituições internacionais assumem a habitação como um bem essencial para a qualidade de vida. A Organização das Nações Unidas (ONU), no seu quadro de políticas e recomendações, reforça que “um alojamento adequado significa mais do que um telhado sobre a nossa cabeça, significa também privacidade adequada, espaço adequado, acessibilidade física, segurança adequada, segurança no arrendamento, estabilidade estrutural e durabilidade, iluminação, aquecimento e ventilação adequadas, infraestruturas básicas adequadas, qualidade ambiental adequada e fatores relacionados com a saúde; e uma localização e acessibilidade adequada no diz respeito ao local de trabalho e equipamentos básicos: todos os quais devem estar disponíveis e a um custo acessível”.

O direito à habitação é reconhecido no quadro dos direitos humanos fundamentais, interdependente do direito à dignidade humana, à não discriminação, à liberdade de expressão e à segurança, entre outros. Efetivamente, a qualidade e dignidade da habitação apresenta um impacto direto nas condições de vida da população, em especial ao nível da saúde (física e mental), da economia e integração social e da educação, com efeitos no percurso de vida de cada cidadão.

Consagrado em tantos quadrantes políticos e institucionais, o direito à habitação apresenta no entanto uma posição paradoxal entre a lei e a ação efetiva, na medida em que, pese embora constitua um direito fundamental a ser assegurado pelo Estado, se verifica a exclusão ao seu acesso por uma parte significativa da população, incapaz

de aceder ao modelo de aprovisionamento residencial com as regras do mercado. Este contexto evidencia a necessidade da adoção de políticas públicas que garantam a igualdade no acesso a este bem essencial.

Na intervenção direta do Estado, através dos vários níveis administrativos, **importa relevar o nível local como o que conseguirá dar uma melhor resposta, pela proximidade às situações críticas e à delineação e concretização de soluções adequadas e adaptadas.** A relevância do papel da administração local na identificação e caracterização das carências, e na definição e implementação de soluções é afirmada em diversos países, verificando-se em diversos casos uma ampla tradição ao nível das políticas públicas, nas quais já estão incorporadas, como elementos estruturantes, as Estratégias Locais de Habitação.

Neste contexto e face ao papel estruturante dos municípios no que respeita à habitação e inclusão social, as ELH assumem-se como instrumentos vitais de planeamento de iniciativa municipal, reforçando a capacidade de intervenção local nesta área. De forma pragmática, as ELH definem a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação à escala local, tendo por base um diagnóstico das carências existentes no que se refere ao acesso à habitação, essencial para identificar as metas e objetivos a alcançar no seu período de vigência e definir as soluções habitacionais a desenvolver, bem como a sua priorização. A ELH deve ainda articular os objetivos e as ações a desenvolver em matéria de política de habitação com as outras políticas setoriais, nomeadamente, as políticas urbanas, sociais, de emprego, educação, saúde, transportes, entre outras áreas consideradas relevantes para a sua elaboração.

À semelhança do que ocorre internacionalmente, também em Portugal não há uma estrutura rígida para a elaboração de uma ELH, encontrando-se elencados no artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 37/2018⁵ o conjunto de princípios a cumprir na elaboração da ELH (Figura 2) e que se sistematizou previamente no ponto 1.2. (ver Tabela 1).



Figura 2. Princípios aplicáveis à elaboração da Estratégia Local de Habitação

Fonte: Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho

⁵ <https://dre.pt/application/file/a/115423443>

Dando cumprimento ao enquadramento e princípios expostos, a elaboração e implementação da ELH do concelho de Oliveira do Bairro deve garantir a articulação deste instrumento estratégico municipal com instrumentos estratégicos de atuação municipal em domínios como o urbanismo e a ação social, e com outras ferramentas operacionais que permitam a sua implementação.

2.2 O quadro de novas políticas de habitação em Portugal e a Estratégia Local de Habitação

Conforme expresso no ponto anterior, o direito à habitação encontra-se consagrado no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, sendo a política de habitação considerada uma área estratégica e fundamental ao desenvolvimento humano e de vida em comunidade, bem como à promoção da competitividade e coesão dos territórios.

Reconhecendo a habitação como uma temática de prioridade nacional, foi publicada em setembro de 2019 a **Lei de Bases da habitação (LBH)** ([Lei n.º 83/2019](#)), que estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição.

A LBH obedece aos princípios da universalidade e igualdade pelo que todos os cidadãos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem étnica, sexo, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde. A LBH é direcionada para a proteção de pessoas e famílias, especialmente as que se encontram em situação de especial vulnerabilidade, como as que estão em situação de sem abrigo, os menores que sejam vítimas de abandono ou maus tratos, as vítimas de violência doméstica e as vítimas de discriminação ou marginalização habitacional; bem como as que não têm uma habitação de dimensão e adequada aos residentes e com condições de higiene, salubridade, conforto, segurança e acessibilidade.

Considerando as diretrizes da LBH, o Estado deve assumir-se como o garante do direito à habitação, cabendo-lhe programar e executar uma política de habitação integrada em instrumentos de gestão territorial que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social e que assegurem conformidade em relação à vocação do solo ou dos imóveis para uso habitacional, pressupondo a adaptação dos instrumentos existentes às necessidades identificadas nas ELH.

A LBH prevê a criação do **Programa Nacional de Habitação (PNH)**, um documento estratégico que estabelecerá os objetivos, prioridades, programas e medidas da política nacional de habitação e do qual constará o diagnóstico, quantitativo e qualitativo, das carências habitacionais, a informação sobre eventuais falhas ou disfunções do mercado habitacional, o levantamento dos recursos habitacionais disponíveis (públicos e privados), a definição estratégica dos objetivos a alcançar, as fontes de financiamento e recursos a mobilizar e o modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da sua aplicação. O PNH deverá estar articulado com o Programa

Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), garantindo um compromisso recíproco de integração e compatibilização das respetivas prioridades, objetivos e metas.

A LBH, destacando o papel das autarquias locais, sugere a replicação do modelo proposto à escala nacional para uma escala local e descentralizada, através da programação e execução de políticas de habitação próprias por parte dos municípios, no âmbito das suas atribuições e competências ([Decreto-Lei n.º105/2018](#), de 29 de novembro), coincidindo com a figura de ELH entretanto definida. Esta Lei estipula igualmente que a Carta Municipal de Habitação (CMH), instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, deverá ser articulada, no âmbito do Plano Diretor Municipal (PDM), com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal, sendo esse o exercício conducente à ELH.

O papel dos municípios em matéria de execução da política municipal de habitação, integrada nos diversos instrumentos de gestão territorial em vigor e/ou previstos (Figura 3), confere-lhes responsabilidades a vários níveis, nomeadamente no que concerne ao seu papel⁶ (i) na construção, reabilitação, arrendamento ou aquisição de habitações economicamente acessíveis ou a custos controlados; (ii) na melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional; (iii) na promoção da regeneração urbana nas áreas degradadas, e da reconversão, sempre que possível, das AUGI; (iv) na promoção de operações de autoconstrução, autoacabamento, autorreabilitação, destinadas a habitação própria; (v) na prática de uma política de solos compatível com os objetivos da política habitacional e na adequação dos mesmos à política fiscal municipal. Visando a operacionalização destas responsabilidades, a LBH define quatro tipologias distintas de instrumentos da política de habitação a utilizar pelas autarquias:



Figura 3. Processo de elaboração e implementação de uma ELH

Fonte: Lei de Bases da Habitação (adaptado)

Em articulação com as diversas medidas e políticas existentes, a LBH consagra a necessidade de ser conferido maior apoio aos cidadãos que apresentem não ter condições de aceder ao mercado privado de habitação, nomeadamente para os jovens, para as famílias monoparentais ou numerosas em situação de especial vulnerabilidade económica, assim como estabelece a necessidade de integração de medidas de proteção especial para grupos vulneráveis⁷ (cidadãos portadores de deficiência, sem-abrigo, menores vítimas de abandono ou maus tratos, vítimas de violência doméstica, de discriminação ou marginalização habitacional). A lei consagra ainda a introdução de novas regras referentes à habitação devoluta, maior proteção em situações de despejo, a promoção pública de arrendamento, prevendo que o Estado e as autarquias possam afetar parte do seu património a

⁶ Artigo 21º da LBH

⁷ Artigo 8º da LBH

programas habitacionais públicos e estabelecer novas regras referentes aos créditos à habitação, à fiscalização de condomínios e à reabilitação e construção de forma sustentável.

No que respeita à interdependência entre a política habitacional com a política de solos e ordenamento do território, é reforçada a importância da disponibilização e reserva de solos de propriedade pública em quantidade suficiente capaz de assegurar a regulação do mercado habitacional, a intervenção nos domínios da habitação e reabilitação urbana capaz de suprimir carências habitacionais e a localização adequada de infraestruturas e equipamentos que promovam o bem-estar e a qualidade de vida das populações. À escala local, os instrumentos de gestão territorial deverão prever as medidas necessárias para o dimensionamento adequado das áreas de uso habitacional, bem como a proteção e valorização da habitação, sendo de destacar a consagração da possibilidade de a Assembleia Municipal aprovar, sob proposta da Câmara Municipal, uma declaração fundamentada de carência habitacional, que determina a prioridade do Município no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas, e habilita o Município a recorrer a um conjunto alargado de instrumentos disponíveis⁸.

Nos últimos anos, as várias políticas públicas da área da habitação foram revistas, baseadas na **Estratégia Nacional para a Habitação** (ENH), para o período temporal 2015-2031, aprovada pela RCM n.º 48/2015, de 15 de julho⁹. A ENH visou dar resposta à necessidade de criação de condições que facilitem o acesso das famílias à habitação, nomeadamente no que se refere à facilidade de acesso no preço, localização, qualidade, conforto, segurança, acessibilidades, tipologia, forma de ocupação, mobilidade e no meio ambiente que a envolve, dando resposta às profundas alterações financeiras, económicas e sociais verificadas ao longo dos anos, adaptando-se e aproximando o quadro normativo e as políticas públicas em vigor na temática da habitação.

O diagnóstico que esteve no alicerce da elaboração da ENH revelou a escassa relevância da atuação do Estado, ao longo dos anos, em termos de promoção de políticas de habitação, destacando-se o foco dado ao apoio ao crédito à habitação, que contribui para o endividamento das famílias e para a exclusão no acesso à habitação, ao invés do investimento em programas de realojamento, incentivos ao arrendamento, programas de promoção direta e programas de reabilitação de edifícios. A ENH integra um conjunto de medidas concretas associadas, quais as entidades competentes na sua implementação e os indicadores de monitorização da sua implementação, assumindo uma natureza mais operacional, sustentada em três pilares, reforçados agora com a LBH: **reabilitação urbana, arrendamento habitacional e qualificação dos alojamentos** (Tabela 2).

Tabela 2. Pilares, desafios e medidas da Estratégia Nacional para a Habitação

Desafios	Medidas
PILAR 1. REABILITAÇÃO URBANA	
Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado	➡ Criar um novo sistema de fundos de reserva para os edifícios que garanta a sua conservação futura
	➡ Alterar o regime de constituição da propriedade horizontal e garantir a correta gestão de condomínios
	➡ Melhorar os instrumentos dos municípios para promover a reabilitação de edifícios degradados ou em ruína e a utilização de edifícios devolutos, em áreas urbanas consolidadas

⁸ Artigo 22º da LBH

⁹ <https://dre.pt/application/conteudo/69812100>

Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios	➡	Promover a reabilitação do espaço público visando a segurança e a melhoria das acessibilidades
	➡	Disponibilizar ferramentas que apoiem a avaliação do estado de conservação de edifícios
	➡	Codificar o regime jurídico da construção, simplificar normativos e criar manuais de boas práticas
	➡	Aplicar o regime excecional de reabilitação urbana e disseminar o guia de boas práticas
	➡	Potenciar os incentivos fiscais à reabilitação de edifícios antigos
Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional	➡	Prosseguir a reforma do cadastro predial visando a criação do bilhete de identidade único para cada prédio
	➡	Criar um instrumento financeiro destinado a incentivar a reabilitação integral de edifícios para habitação
	➡	Aumentar as áreas urbanas abrangidas por áreas de reabilitação urbana (ARU) e por operações de reabilitação urbana (ORU)
	➡	Desenvolver novas medidas para a regeneração de áreas urbanas carenciadas
PILAR 2. ARRENDAMENTO HABITACIONAL		
Dinamizar o mercado de arrendamento	➡	Prosseguir com a dinamização do mercado do arrendamento urbano e criar a sua monitorização eficiente
	➡	Reduzir a carga fiscal nos encargos e nos rendimentos relacionados com o arrendamento habitacional
	➡	Reformar e incentivar a disseminação do regime de renda condicionada
	➡	Consolidar o mercado social de arrendamento
	➡	Criar condições para o desenvolvimento de produtos de seguros que incluam o seguro de renda
Integrar e valorizar os bairros e a habitação social	➡	Implementar a constituição de fundos de investimento que disponibilizem habitações para arrendamento
	➡	Reformar, aplicar e disseminar o regime de arrendamento apoiado
	➡	Modernizar a gestão do parque de habitação social e criar instrumentos para articular e otimizar essa gestão
	➡	Criar novas soluções para a conservação de edifícios de habitação social que estejam em condomínio
	➡	Transferir o parque de habitação social para os municípios e otimizar a gestão e manutenção do parque habitacional da administração central
PILAR 3. QUALIFICAÇÃO DOS ALOJAMENTOS		
Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos	➡	Erradicar os núcleos de alojamentos precários
	➡	Desenvolver e aplicar o modelo de proteção social dos arrendatários abrangidos pela transição do NRAU
	➡	Assegurar o acesso das vítimas de violência doméstica à habitação
	➡	Fomentar o aumento de soluções de alojamento para os sem-abrigo
	➡	Promover a integração de minorias étnicas e de imigrantes e a melhoria das suas condições de alojamento
Corresponder às novas realidades sociais e demográficas	➡	Promover o ajustamento das tipologias de alojamento à redução da dimensão das famílias
	➡	Incentivar a criação de soluções de alojamento adequadas às novas necessidades de mobilidade e emprego
Promover a melhoria das condições de alojamento	➡	Incentivar a melhoria do conforto térmico e da eficiência energética no edificado habitacional
	➡	Promover a acessibilidade à habitação a pessoas com mobilidade condicionada
	➡	Desenvolver medidas de apoio à efetivação do reforço sísmico dos edifícios
	➡	Erradicar as situações de alojamentos sem condições de salubridade e de conforto
	➡	Fomentar a investigação para a melhoria da qualificação habitacional e das tecnologias de reabilitação

Fonte: Estratégia Nacional para a Habitação, RCM n.º 48/2015

A aprovação da ENH foi um primeiro passo para a resposta aos vários desafios económicos, funcionais, ambientais e sociais que demonstram a necessidade de uma abordagem integrada ao nível das políticas setoriais, das escalas territoriais e dos atores, que represente uma mudança na forma tradicional de conceber e implementar a política de habitação.

Neste contexto, reconhecendo o papel central da habitação e da reabilitação para a melhoria da qualidade de vida da população, para a revitalização e competitividade das cidades e para o aumento da coesão social e territorial a RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio¹⁰, aprovou o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma **Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)**.

A NGPH está orientada para as pessoas e centrada na regeneração urbana, tendo como objetivo a construção de espaços de coesão social, de competitividade económica e qualidade ambiental, e assume a missão de:

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

Para alcançar a missão, foram estabelecidos quatro objetivos complementares e com fortes relações enérgicas entre si, conforme Figura 4.

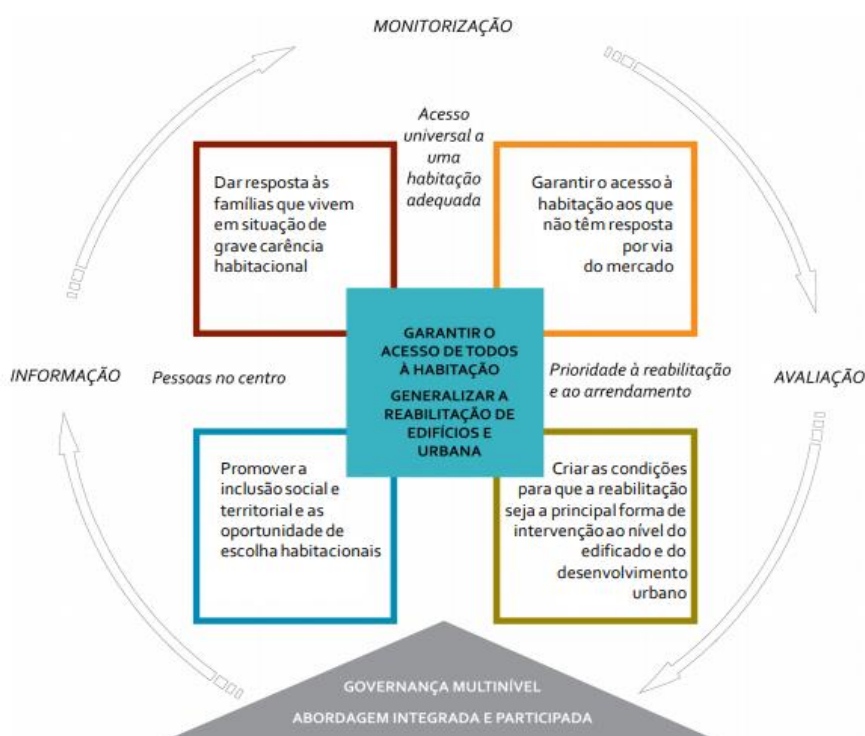


Figura 4. Articulação entre missão, princípios e objetivos

Fonte: Para uma nova geração de políticas de Habitação: sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação, outubro 2017

¹⁰ <https://dre.pt/application/conteudo/115211109>

O objetivo “**dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional**” (Tabela 3) foca-se na necessidade de garantir que a política de habitação concorre para a existência de uma bolsa dinâmica de alojamentos capaz de dar resposta às necessidades mais graves e urgentes de uma forma eficaz e justa, mediante:

- A criação de instrumentos de apoio e de um enquadramento legal e regulamentar adequados e suficientemente flexíveis face às diferentes necessidades e situações específicas das famílias, dos promotores e dos contextos locais;
- O reforço dos instrumentos e dos recursos disponibilizados para apoio à promoção de oferta de habitação para este fim;
- O reforço dos instrumentos e dos recursos disponibilizados para a reabilitação do parque habitacional de propriedade pública.

Tabela 3. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional”

Instrumento	Objetivo
1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	Garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas. Este é um programa considerado central na política de habitação e que assenta na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa, e diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a preços acessíveis ao universo dos destinatários. No âmbito deste programa, o Município define a sua estratégia local em matéria de habitação e prioriza as soluções habitacionais que, em conformidade, pretende ver desenvolvidas no respetivo território ao abrigo do 1.º Direito e onde se devem enquadrar todos os pedidos a candidatar a Apoio ao abrigo 1.º Direito.
Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente	Dar resposta às situações de agregados familiares que ficam privados das suas habitações, ou que estão em risco iminente de ficar nessa situação, em virtude de factos imprevisíveis ou excecionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas. Assenta na concessão de apoio aos agregados familiares para a reconstrução dos seus percursos residenciais.

Fonte: Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018

O objetivo “**garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado**”, está focado na promoção de uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis, mediante a criação de um conjunto de instrumentos (ver Tabela 4) que, de forma integrada e complementar, possam ultrapassar os obstáculos identificados ao nível do arrendamento habitacional e alcançar as metas definidas.

Tabela 4. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado”

Instrumento	Objetivo
Programa de Arrendamento Acessível	Promover a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço. Tem por base um enquadramento fiscal favorável dos rendimentos prediais das entidades públicas e privadas coletivas e singulares, que coloquem os seus prédios ou frações urbanas em arrendamento habitacional com o limite de preço de renda definido pelo programa. Este programa vai estar disponível para os novos contratos de arrendamento a celebrar que cumpram os requisitos do mesmo. Em complemento, serão criados instrumentos com vista à promoção de oferta pública para este fim, ao aumento da segurança e da estabilidade no arrendamento, à promoção da transparência e regulação do mercado,

	à realização de investimento para arrendamento habitacional a preços acessíveis e à captação de oferta, bem como instrumentos de apoio à procura.
Instrumentos de promoção da segurança no arrendamento	Promover uma maior transparência e segurança nas condições contratuais e de previsibilidade dos rendimentos, incluindo taxas autónomas diferenciadas para os contratos de arrendamento habitacional de longa duração, seguros/garantias ao arrendamento e revisão do enquadramento regulamentar visando a estabilidade e a segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.
Instrumentos de captação de oferta	Promover medidas que visam a captação de nova oferta para arrendamento habitacional, por via de promoção do investimento ou da angariação de fogos afetos a outros fins ou noutros regimes de ocupação.
Indicadores de preços e acessibilidade habitacional	Disponibilizar, regularmente e de fácil acesso, informação rigorosa sobre preços e acessibilidade no mercado da habitação, servindo de base para a conceção, operacionalização, avaliação e aperfeiçoamento das políticas públicas, incluindo o Programa de Arrendamento Acessível, bem como para o apoio aos cidadãos nas suas escolhas e decisões em matéria de habitação e aos proprietários e empresas na avaliação de alternativas e viabilidade de investimentos.
Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)	Fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis para habitação permanente e para residência temporária de estudantes, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos.
<u>Programa Porta 65 Jovem</u>	Conceder apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente a jovens. Este programa será revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível.

Fonte: Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018

O objetivo “**criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano**”, pretende tornar a reabilitação a intervenção predominante, tanto ao nível do edificado como das áreas urbanas, crucial para a promoção de um desenvolvimento urbano sustentável. Deste modo, é necessário alavancar o investimento privado em prol da reabilitação do edificado e garantir que existe um leque de instrumentos de apoio ao investimento (ver Tabela 5) em reabilitação, capazes de dar resposta às condições específicas deste modelo de negócio e suficientemente atrativos para incentivar a captação de investimento de diferentes tipos de promotores, sejam estes públicos ou privados.

Tabela 5. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano”

Instrumento	Objetivo
Projeto Reabilitar como Regra	Rever o enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios.
Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado	Minorar os constrangimentos que têm sido detetados à manutenção regular dos edifícios. Prevê-se ainda a <u>revisão do regime fiscal aplicável aos imóveis devolutos</u> , de modo a possibilitar o aumento da penalização pela não utilização de edifícios em zonas de forte pressão de mercado, sujeitas por essa via a maior carência de oferta habitacional face às necessidades e a uma maior dificuldade de acesso das famílias a habitações adequadas a custos acessíveis.
<u>Programa Reabilitar para Arrendar</u>	Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, operações de reabilitação de edifícios que se destinem ao arrendamento habitacional. Este programa será revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível.
Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)	Apoiar operações de reabilitação integral de edifícios, incluindo edifícios habitacionais e o parque de arrendamento público, e complementarmente promover a eficiência energética. São elegíveis operações de reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou em estado de conservação mau ou péssimo, destinados a todos os tipos de uso, incluindo habitação e habitação com fins sociais. Os edifícios objeto de reabilitação devem estar localizados dentro de Áreas de Reabilitação Urbana

	(ARU) definidas pelos municípios ou ser enquadrados por um Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD).
<u>Casa Eficiente 2020</u>	Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação.
Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação de Reabilitação Urbana	Instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções de regeneração de Áreas de Reabilitação Urbana.
Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas	Instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções de regeneração física, económica e social de áreas carenciadas, incluindo bairros sociais ou conjuntos urbanos similares onde residam comunidades desfavorecidas, e respetivos equipamentos de utilização coletiva para a promoção da inclusão social.
Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na vertente da Eficiência Energética	Apoiar intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social. Podem candidatar-se aos apoios os municípios ou empresas municipais proprietárias ou gestoras de fogos de habitação social, das regiões abrangidas.

Fonte: Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018

Por último, o objetivo “**promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais**” pretende que os instrumentos a desenvolver e modelos a implementar (Tabela 6) sejam capazes de prevenir a criação de novos fenómenos de exclusão socioterritorial, mediante a promoção da dispersão territorial da oferta habitacional de interesse social disponível, como evitar a segregação social nos bairros de arrendamento públicos existentes e facilitar a mobilidade dos agregados familiares entre os diferentes territórios e segmentos de oferta habitacional.

Tabela 6. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais”

Instrumento	Objetivo
<u>Programa da Habitação ao Habitat</u>	Promover a coesão e integração socio-territorial dos bairros públicos de arrendamento e dos agregados familiares nestes residentes, com base em abordagens integradas, inclusivas, participadas e adaptadas aos contextos locais, designadamente, em termos de políticas (urbanas, sociais, económicas, de educação, saúde e emprego, entre outras) e da articulação dos respetivos instrumentos (Rede Social, o programa Escolhas, as DLBCs, etc.), destacando-se, em particular, o papel das autarquias e associações de moradores e outros atores locais neste programa.
Programa Porta ao Lado – Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação	Apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, melhorando a acessibilidade à informação, o encaminhamento e o acompanhamento de proximidade, nomeadamente, mediante a criação de um novo Portal da Habitação, de uma linha de apoio ao acesso à habitação e do reforço do acompanhamento integrado e de proximidade, em forte articulação com as respostas sociais, associações de moradores e as autarquias locais.
Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público	Possibilitar a mobilidade habitacional aos moradores do parque de arrendamento público, designadamente face a necessidade de mudança de área de residência, bem como a coesão social nestes bairros e a inclusão dos seus moradores.
<u>Chave na Mão</u> — Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial	Permitir ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), gerir ou arrendar a habitação própria de agregados familiares residentes em áreas de forte pressão urbana, para posterior disponibilização no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, nos casos em que estes agregados transfiram a sua residência permanente para um território de baixa densidade.

Fonte: Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018

É também relevante referir que no **quadro da descentralização de competências (Lei nº 50/2018)**, a Habitação surge como uma das áreas com competências reforçadas a nível local, passando as autarquias a ser responsáveis pela (1) gestão de programas de apoio ao arrendamento urbano e à reabilitação urbana e (2) gestão dos bens imóveis destinados a habitação social que integram o parque habitacional da administração direta e indireta do Estado, cuja propriedade é transferida para os municípios (Decreto-Lei n.º 105/2018).

Face ao enquadramento exposto, a Estratégia Local de Habitação de Oliveira do Bairro promove a adequação dos instrumentos nacionais às especificidades locais garantindo que as soluções habitacionais a desenvolver com apoio público são conducentes à integração socioterritorial das comunidades menos favorecidas. A ELH é, assim, uma ferramenta na concretização dos objetivos da NGPH, com forte enfoque em **“dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional”** (objetivo ao qual se associa o programa 1º Direito à Habitação), operacionalizando a passagem de uma política centralizada e setorial para um modelo de governança multinível focado em respostas a problemas concretos identificados a nível concelhio.

3. Síntese do contexto habitacional local

3 Síntese do contexto habitacional local

O presente capítulo sintetiza os dados de contexto concelhio, apresentando o quadro atual em termos de:

- (i) Respostas habitacionais e de apoio à habitação
- (ii) Situações indignas, de acordo com o definido pelo DL n.º 37/2018, de 4 de junho.

Neste sentido sistematiza o cenário de partida para a definição de propostas enquadráveis no Programa 1º Direito, sendo o contexto mais alargado e que está na base de propostas integradas no domínio habitacional apresentado em Anexo.

Para além destes dados, em Anexo, encontra-se também a análise efetuada ao contexto territorial e urbanístico, bem como ao contexto social e económico, com a identificação das principais características demográficas do território, da educação, saúde e ação social, bem como emprego e rendimentos, uma caracterização que complementa o presente capítulo, na medida em que permite conhecer fragilidades que poderão vir a constituir situações de carência e o contexto que, apesar de não estar associado a medidas do Programa 1º Direito, sustenta a necessidade de mobilização de outras medidas e instrumentos de suporte à ação em matéria de habitação no concelho de Oliveira do Bairro.

3.1 Introdução – aspetos gerais de contexto

Tendo por base o trabalho de diagnóstico realizado, destacam-se os seguintes aspetos gerais do contexto habitacional do concelho de Oliveira do Bairro:

- Parque edificado concelhio (2011) com uma idade média de 34,2 anos, à qual corresponde um índice de envelhecimento de 120,6. Este cenário evidencia um edificado mais recente que a outras escalas territoriais, demonstrando o dinamismo construtivo verificado no concelho nos últimos anos.
- Cerca de um quarto dos edifícios apresentam necessidades de reparações (26%; 2.350 edifícios) e alguns estão muito degradados (0,9%; 84 edifícios), um contexto que pode exacerbar situações de inadequação habitacional se conjugado com fragilidades financeiras/incapacidade de manutenção de imóveis.
- Maioria dos edifícios é acessível por cadeira de rodas (cerca de 74%), contudo, no acesso universal aos alojamentos o cenário já não é tão positivo com apenas 50% dos edifícios acessível através de cadeira de rodas até ao alojamento. Este cenário é ainda mais relevante se se considerar que cerca de 10% da população residente (2.224 indivíduos) tem muita dificuldade em andar ou subir degraus e 1,5% (336 indivíduos) não consegue realizar esta ação.
- Aumento do número de alojamentos, com um acréscimo de 29% entre os últimos registos censitários. Em 2011 existiam no concelho 11.324 alojamentos, na sua maioria alojamentos familiares clássicos (99,6%; 11.283). Em 2011, eram registados 24 alojamentos não clássicos, 11 dos quais na freguesia sede de concelho.

- Forte expressão da residência habitual (74% dos alojamentos familiares, em 2011), seguindo-se, em termos de número de alojamentos, os vagos e a residência secundária, com 13,4% e 12,5% respetivamente. 62% dos alojamentos vagos não se encontrava no mercado imobiliário no ano de registo censitário.
- Pouca expressão do mercado de arrendamento, com menos de 10% dos alojamentos do concelho neste regime de ocupação (2011).
- Encargos médios mensais com aquisição ou arrendamento de habitação elevados e superiores a outras escalas territoriais (2011).
- Aumento generalizado dos encargos com a habitação, quer num contexto de arrendamento como num contexto de aquisição, algo que associado aos baixos rendimentos auferidos pela população se torna um constrangimento com taxas de esforço elevadas. Entre os últimos registos censitários o valor médio das rendas aumentou 40% (sendo de 268€/mês em 2011; e 28% no caso dos encargos mensais com aquisição de habitação própria (em 2011, 392€/mês).
- Valores medianos por m² de imóveis em regime de arrendamento e de compra são, contudo, competitivos se analisados em comparação com outros territórios, apesar de registarem aumentos progressivos nos últimos anos. No caso dos contratos de arrendamento, passou-se de 2,82€/m² para 3,39€/m² (2017 e 2019) e no caso dos contratos de aquisição, de 581€/m² para 701€/m² (2016 e 2020). Em ambos os casos os valores são inferiores aos sub-regionais.
- Apesar de valores/m², quer para arrendamento como para aquisição de casa, serem competitivos no território concelhio, as áreas médias dos alojamentos são superiores o que determina valores/alajamento elevados. Este cenário associado a valores baixos de rendimento mensal (rendimentos brutos declarados por pessoa e agregado baixos) indicia taxas de esforço com encargos habitacionais muito elevados, e consequentemente um contexto de fragilidade latente.
- Perceção da comunidade relativamente ao contexto habitacional concelhio centrada na preferência por localização em centro urbano, próximos de equipamentos e serviços; aquisição em detrimento do arrendamento. De uma forma transversal, a população aponta como maiores dificuldades no acesso à habitação o preço elevado das vendas e das rendas, a localização e a qualidade desadequada das habitações disponíveis.
- Respostas habitacionais de carácter público (vulgarmente denominada de habitação social) em número reduzido para fazer face a necessidades atuais do concelho.
- Existência de respostas complementares de apoio à habitação, disponibilizadas pelo Município, que têm apoiado várias famílias, existindo, contudo, algumas carências que não são respondidas devido, por exemplo, ao incumprimento de requisitos de elegibilidade. A resposta complementar com maior procura é o apoio ao arrendamento que corresponde a um auxílio mensal para liquidação das rendas.
- Universo de beneficiários do programa de apoio municipal ao arrendamento revela que grande parte dos pedidos provém de agregados familiares com titulares empregados, mas cujo rendimento mensal é escasso

para fazer face ao pagamento do encargo com a habitação. Este contexto mostra a fragilidade de um grupo crescente da população (entre 2012 e 2019 foram apoiados 183 casos) e que se prevê possa atualmente ser mais expressiva que os números registados no final de 2019 devido ao contexto económico provocado pela COVID 19.

Complementarmente, são de assinalar as seguintes características específicas do concelho que influenciam o contexto e as soluções a equacionar:

- Envelhecimento populacional que, apesar de menos expressivo, tem registado uma tendência de agravamento, acarretando a necessidade de acautelar as necessidades específicas da população mais envelhecida no que diz respeito à habitação e monitorizar a capacidade de manter condições de habitabilidade e conforto adequadas, uma vez que a este grupo etário estão associados rendimentos muito baixos.
- Distribuição equilibrada da população e do parque habitacional por todas as freguesias, não se registando o fenómeno tradicional de forte concentração na sede.
- Transformação do perfil das famílias, com aumento da expressão de núcleos familiares monoparentais e de famílias unipessoais. A monoparentalidade, considerando a existência de apenas um rendimento, associada à situação perante o emprego, pode influenciar a capacidade para fazer face às despesas relacionadas com habitação e conduzir a situações de carência habitacional; complementarmente parece verificar-se um desajuste/incapacidade do mercado habitacional dar resposta a necessidades de tipologias mais pequenas, uma vez que a área média dos alojamentos no concelho é muito elevada (140 m²).
- Rendimento médio mensal disponível da população, quer no caso de rendimento do trabalho, como no caso de apoios sociais, mais baixo que o registado em outras escalas territoriais, com implicações diretas na capacidade de suportar as despesas com habitação, como se confirma pelas situações de carência habitacional e/ou económica identificadas pelo Município, quer através da análise das candidaturas aos apoios à habitação e ao arrendamento quer através do atendimento social, sendo premente acautelar a resposta a novas situações de carência decorrentes deste contexto.
- Procura do concelho como local de residência, nomeadamente por parte de população que trabalha em concelhos limítrofes.

3.2 Respostas habitacionais e de apoio à habitação do Município

As respostas do Município de Oliveira do Bairro na área da habitação para famílias com menores recursos traduzem-se na disponibilização de **habitação social**, nos **apoios à melhoria do alojamento** e no **subsídio de apoio ao arrendamento**, consubstanciados no Regulamento Municipal de Apoio à Habitação n.º 338/2009 (RMAH)¹¹ e no Regulamento Municipal de Apoio ao Arrendamento n.º 142/2012¹², respetivamente.

Habitação social municipal

O Município de Oliveira do Bairro dispõe de 5 fogos de habitação social, todos ocupados.

De acordo com a avaliação realizada pela autarquia, esta resposta disponível, que já garantiu a segurança a mais de 20 pessoas que não teriam condições financeiras para conseguirem uma habitação condigna no mercado normal de arrendamento, apresenta os seguintes constrangimentos:

- (i) número insuficiente para dar resposta adequada às necessidades habitacionais dos que não possuem rendimentos que lhes permitam aceder ao mercado de arrendamento normal;
- (ii) a tendência de ocupação vitalícia dos fogos sociais, uma vez que os casos de fragilidade não são debelados a curto prazo o que faz com que os períodos de ocupação sejam prolongados, não dando assim lugar à disponibilização dos fogos para outras famílias com carência.

Apoio à habitação - licenciamento e operações urbanísticas

O Município atribui também apoios a estratos sociais desfavorecidos em matéria habitacional, visando a melhoria das suas condições de vida. Os apoios habitacionais concedidos são enquadrados pelo [Regulamento Municipal de Apoio à Habitação](#) n.º 338/2009 (RMAH), o qual estabelece as respetivas normas de atribuição e destinam-se a contemplar as seguintes situações:

- a) Obras de construção de habitações;
- b) Obras de conservação, reparação ou beneficiação de habitações degradadas, incluindo ligação às redes de abastecimento de água, eletricidade e saneamento;
- c) Ampliação de habitações ou conclusão de obras;
- d) Melhoria das condições de segurança e conforto de pessoas em situação de dificuldade ou risco relacionado com a mobilidade e ou segurança no domicílio, decorrente do processo de envelhecimento ou de doenças crónicas debilitantes;
- e) Formalização de pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de obras particulares, incluindo a elaboração dos respetivos projetos, quer se trate de obras de construção, conservação, alteração ou ampliação de habitações.

¹¹ Publicado no Diário da República, 2.ª Série-n.º 195, 8 de outubro de 2009

¹² Publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 73, 12 de abril de 2012

Os apoios revestem a natureza de apoios técnicos, incluindo a realização de operações urbanísticas, sendo condições de admissão do beneficiário, entre outras, ser proprietário da habitação objeto do pedido; residir na habitação objeto do pedido há, pelo menos, dois anos; não possuir, o candidato ou qualquer membro do agregado familiar, qualquer outro bem imóvel destinado a habitação; ter um rendimento anual bruto *per capita* igual ou inferior ao valor anual do salário mínimo nacional.

No âmbito do RMAH, foram apresentadas, entre 2009 e 2018, 25 candidaturas, das quais 12 foram excluídas, por não reunirem as condições de admissão previstas, e 11 foram aprovadas, com apoios concedidos a totalizar 89.217,50€ (dos quais 4.612,50€ correspondem a atos de licenciamentos e 84.605,00€ correspondem a operações urbanísticas – obras), conforme se apresenta na Tabela 7.

Tabela 7. Candidaturas apresentadas aos apoios à habitação (2009-2019)

Candidaturas	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Aprovadas	5	0	3	0	2	0	0	1	0	0	0	11
Excluídas	4	1	3	3	1	0	0	0	0	0	0	12
Desistências	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Pendentes de aprovação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	3
Total	9	1	6	3	3	0	0	1	0	2	2	27

Fonte: CMOLB, Serviço de Ação Social e Idade Maior, 2020

A análise realizada pela autarquia conclui que esta medida de apoio apresenta diversas potencialidades, entre as quais se destacam:

- (i) o apoio concedido tem como objetivo a completa resolução do problema habitacional da família e não apenas a sua minimização;
- (ii) a possibilidade de a família manter o seu espaço habitacional e redes comunitárias de suporte.

No entanto, do ponto de vista dos constrangimentos, assinalam-se:

- (i) a dificuldade no processo de avaliação/decisão das candidaturas e concretização dos apoios aprovados, uma vez que o atual regulamento não prevê um montante máximo de apoio no que diz respeito à realização de operações urbanísticas e reconstrução das habitações mais degradadas, podendo estar em causa grandes investimentos financeiros difíceis de comportar pela autarquia. Este constrangimento pode ser debelado com as respostas do Programa 1º Direito através de candidaturas dos proprietários em situação indigna à reabilitação da sua habitação;
- (ii) elevado volume de situações não elegíveis devido a irregularidades de situações jurídicas no que diz respeito à titularidade da habitação (habilitações de herdeiros, inexistência de registos de propriedade/etc.). Este facto impede que situações de habitações degradadas que estejam por exemplo pendentes de habilitação de herdeiros, entre outros, possam reunir os critérios de admissão ao apoio. Acresce ainda que este constrangimento será também impeditivo do acesso das famílias ao Programa 1º Direito. Contudo, tratando-se de famílias com grandes fragilidades financeiras, a não existência de apoios

para a resolução deste tipo de problema pode ditar a impossibilidade de serem resolvidos os problemas habitacionais através dos fogos em causa.

Apoio ao arrendamento

Segundo o Diagnóstico Social (2019), “tendo em conta que as respostas de habitação social e de apoio à melhoria do alojamento são claramente insuficientes já que nem todas as famílias possuem casa própria que lhes permita usufruir do RMAH e a oferta de habitação social do Município é demasiado reduzida em relação ao número de famílias que não conseguem, cada dia mais, fazer face ao elevado preço das rendas praticadas no mercado particular, foi aprovado, em meados de 2012, o [Regulamento Municipal de Apoio ao Arrendamento](#) n.º 142/2012 (RMAA) com o qual se enquadrou legal e administrativamente o apoio ao arrendamento no mercado particular, atribuído às famílias em situação socioeconómica precária”.

Este apoio consubstancia-se num subsídio/comparticipação financeira a fundo perdido para apoio ao arrendamento habitacional, destinado aos agregados familiares mais carenciados e desfavorecidos, que não sejam “proprietários de qualquer imóvel com condições de habitabilidade, urbano ou rústico, ou sem condições de habitabilidade, mas capaz de ser recuperado”.

O apoio é concedido por 12 meses, renovável até ao máximo de três anos, desde que não se verifiquem alterações ao nível dos rendimentos mensais do agregado familiar. É atribuído por escalões que oscilam entre os 25€ e os 125€ mensais e o cálculo do valor do apoio tem por base o valor da renda e dos rendimentos familiares, não podendo nunca ser superior a metade do valor da renda.

A tipologia de habitação arrendada deve ser adequada ao agregado familiar. Os agregados com filhos residentes menores, ascendentes, elementos com problemas de saúde comprovada ou monoparentais têm direito a uma dedução nos seus rendimentos. É dada prioridade aos agregados que integrem idosos, crianças e indivíduos portadores de deficiência.

No período compreendido entre 2012 e 2019 foram rececionadas 205 candidaturas para apoio ao arrendamento, das quais 183 (89,3%) foram aprovadas e 18 excluídas (8,8%). Em 2019, foram apresentadas 32 candidaturas, das quais 23 foram aprovadas (Tabela 8).

Tabela 8. Número de candidaturas apresentadas no âmbito do RMAA e encargos aprovados/realizados (2012-2019)

		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Candidaturas	Total	19	28	23	31	29	24	19	32	205
	Aprovadas	15	27	22	29	26	23	18	23	183
	Excluídas	0	1	1	2	3	1	1	9	18
	Desistências*	4	0	0	0	0	0	0	0	4
Encargos	Aprovado	17.400 €	32.400 €	29.100 €	36.000 €	30.900 €	27.600 €	24.300 €	30.300 €	228.000 €
	Realizado	16.250 €	26.225 €	23.225 €	29.050 €	28.425 €	24.350 €	16.000 €	Em curso	163.525 €

*Inclui-se aqui apenas as desistências anteriores ao processo de aprovação

Fonte: CMOLB, Serviço de Ação Social e Idade Maior

No conjunto das candidaturas apresentadas entre 2012 e 2019, a maioria (46,4%) dos agregados familiares beneficia dos escalões mais altos de apoio, o que comprova o grau de carência (Tabela 9). Em 2019, 15 apoios aprovados correspondiam a 125€ (65% das candidaturas apresentadas neste ano).

Tabela 9. Número de candidaturas aprovadas no âmbito do RMAA, por valor dos apoios (2012-2019)

Valor de apoio	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
25 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50 €	1	1	0	3	2	2	0	1	10
75 €	5	7	3	3	7	5	3	4	37
100 €	4	10	7	10	7	7	3	3	51
125 €	5	9	12	13	10	9	12	15	85
Total	15	27	22	29	26	23	18	23	183

Fonte: CMOLB, Serviço de Ação Social e Idade Maior

Em termos de distribuição no território, a maior parte dos agregados beneficiários do apoio ao arrendamento residem na freguesia de Oliveira do Bairro (54,1%) (Tabela 10).

Tabela 10. Freguesia de residência dos beneficiários dos apoios aprovados no âmbito do RMAA (2012/2019)

Freguesia	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Oiã	1	2	4	4	4	3	2	6	26
Oliveira do Bairro	9	15	14	17	12	13	10	9	99
Palhaça	1	2	1	4	4	5	3	5	25
UF de Bustos, Troviscal e Mamarrosa	4	8	3	4	6	2	3	3	33
Total	15	27	22	29	26	23	18	23	183

Fonte: CMOLB, Serviço de Ação Social e Idade Maior

No que se refere às tipologias de famílias, são mais representativas as famílias monoparentais que somam 44,3% das candidaturas aprovadas e as famílias nucleares (32,8% do total), conforme se mostra na Tabela 11. Em termos de dimensão dos agregados familiares apoiados, os grupos mais representativos são os de 2 e 3 elementos, o que se alinha com a média concelhia (2,7).

Tabela 11. Idade, tipo de estrutura e dimensão do agregado familiar dos beneficiários dos apoios aprovados no âmbito do RMAA (2012/2019)

		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
TOTAL		15	27	22	29	26	23	18	23	183
Estrutura familiar	Alargada ¹³	0	2	1	1	1	1	1	2	9
	Monoparental	7	13	12	13	11	9	8	8	81
	Nuclear ¹⁴	4	8	4	8	8	9	8	11	60
	Unipessoal	3	4	3	6	6	4	1	2	29
	Outra	1	0	2	1	0	0	0	0	4
Número de elementos	1	3	4	3	6	6	4	1	2	29
	2	4	6	6	11	9	11	9	9	65
	3	6	10	11	8	5	2	4	5	51
	4	2	5	2	4	5	2	2	4	26
	5	0	1	0	0	1	3	1	3	9
	6	0	1	0	0	0	1	1	0	3
Idade do candidato	20-30	1	3	2	3	2	2	1	2	16
	31-40	4	13	9	10	8	9	7	9	69
	41-50	4	8	5	2	5	4	4	6	38
	51-60	3	1	4	10	8	4	3	2	35
	61-70	3	2	2	4	2	2	2	1	18
	+70	0	0	0	0	1	2	1	3	7

Fonte: CMOLB, Serviço de Ação Social e Idade Maior

Em termos de situação face ao emprego, os titulares do apoio encontram-se maioritariamente ativos/desenvolvem atividade profissional (64,5%). Cerca de 20% são reformados e 15% encontravam-se desempregados à data de apresentação das candidaturas. Neste contexto, a fonte de rendimento é maioritariamente o trabalho como se verifica na Tabela 12, havendo também um conjunto significativo de beneficiários cujo rendimento provém de pensões/subsídios. Já no que se refere ao rendimento *per capita* dos agregados beneficiários verifica-se uma distribuição por diferentes intervalos, com maior expressão pelos 151-200€ (35 registos) e 251€-300€ (31 registos) (Tabela 12).

¹³ Família alargada: agregado familiar em que coabitam ascendentes, descendentes e/ou colaterais por consanguinidade ou não, para além do progenitor(es) e/ou filho(s).

¹⁴ Família nuclear: uma só união entre adultos e um só nível de descendência - pais e seu(s) filhos.

Tabela 12. Situação profissional, fonte de rendimento e rendimento *per capita* dos beneficiários de apoios aprovados no âmbito do RMAA (2012/2019)

		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Total		15	27	22	29	26	23	18	23	183
Situação profissional	Ativo	7	16	13	18	20	16	13	15	118
	Desempregado	5	8	7	4	1	0	1	2	28
	Reformado	3	3	2	7	5	7	4	6	37
Fonte de rendimento	RSI	3	0	0	0	1	0	0	0	4
	Pensão	3	3	2	7	5	7	4	6	37
	Trabalho	7	15	13	18	20	16	13	15	117
	Biscates	1	1	1	0	0	0	0	0	3
	Subsídios	1	8	6	3	0	0	1	2	21
	Outro	0	0	0	1	0	0	0	0	1
Rendimento <i>per capita</i>	<50 €	2	0	0	0	0	0	0	0	2
	51-100 €	0	1	0	1	0	0	0	0	2
	101-150 €	7	4	4	6	2	3	1	1	28
	151-200 €	2	3	4	5	8	7	3	3	35
	201-250 €	0	3	6	2	1	0	1	2	15
	251-300 €	2	6	3	4	4	2	4	6	31
	301-350 €	0	5	2	2	4	7	4	5	29
	351-400 €	1	4	2	4	3	1	2	3	20
	401-450 €	1	0	1	2	3	1	0	0	8
	451-500 €	0	0	0	1	0	1	2	2	6
	501-550 €	0	1	0	0	1	0	1	0	3
	551-600 €	0	0	0	2	0	1	0	0	3

Fonte: CMOLB, Serviço de Ação Social e Idade Maior

Analisando os escalões das rendas apresentadas no âmbito das candidaturas aprovadas, cerca de um terço corresponde a rendas entre 201-250 € e cerca de 30% correspondem a rendas entre 251-300 € (Tabela 13). Em relação ao peso da renda no rendimento, ou seja, ao esforço que as despesas de habitação representam nos rendimentos das famílias, mais de 50% dos beneficiários encontra-se entre os 31 e os 50%.

Tabela 13. Escalões de rendas associadas aos apoios aprovados no âmbito do RMAA (2012/2019)

		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Total		15	27	22	29	26	23	18	23	183
Valor da renda	≤ 150 €	2	1	1	3	5	3	0	0	15
	151-200 €	6	8	6	6	6	5	3	3	43
	201-250 €	2	6	5	14	11	10	5	8	61
	251-300 €	4	12	10	5	3	4	8	8	54
	+ de 300 €	1	0	0	1	1	1	2	4	10
% renda RBM	<10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	11-20	0	2	0	2	4	2	1	2	13
	21-30	2	7	2	3	6	4	2	5	31
	31-40	3	5	7	7	7	10	8	8	55
	41-50	4	6	5	9	5	3	4	4	40
	51-60	0	2	5	3	1	1	1	3	16
	61-70	1	2	1	2	1	1	2	1	11
	71-80	2	2	1	1	0	0	0	0	6
	81-90	0	0	0	1	0	1	0	0	2
	91-100	1	1	1	0	1	1	0	0	5
	>100	2	0	0	1	1	0	0	0	4

Fonte: CMOLB, Serviço de Ação Social e Idade Maior

Tendo em consideração que uma habitação tem uma renda acessível quando a renda mensal é equivalente a um terço das receitas brutas dos agregados familiares em situação de pobreza¹⁵ (representa menos de 33%), verifica-se que, das 183 famílias com candidaturas aprovadas, a grande maioria não possuía uma renda adequada à sua capacidade de esforço (apenas 43 das 183 famílias estão nos escalões de renda RBM inferior a 30%). De acordo com o exposto no Diagnóstico Social (2019), este “cálculo não teve em conta nem a dimensão do agregado familiar nem os fatores de vulnerabilidade existentes, pelo que, se o valor fosse calculado em função do Rendimento Mensal Corrigido (depois de efetuadas as deduções previstas em regulamento), teríamos percentagens ainda mais elevadas de agregados cuja renda não é efetivamente acessível ao seu rendimento e/ou à sua situação.”

A medida de apoio ao arrendamento tem permitido o apoio, até 3 anos, de um número significativo de famílias, promovendo a sua autonomia, e constitui-se como uma resposta eficaz para agregados familiares que apresentem uma situação de diminuição temporária de rendimentos. Contudo, de acordo com o Diagnóstico Social (2019), a medida de apoio ao arrendamento constitui-se como uma resposta de apoio insuficiente para situações de pobreza extrema e/ou persistente, uma vez que famílias com menores recursos, mesmo com o apoio, não conseguem fazer face ao pagamento de todas as despesas familiares, desistem do apoio e procuram rendas mais baixas, no mercado de arrendamento ilegal. Outras famílias terão dificuldade, no fim dos 3 anos de auxílio, em se autonomizar de forma adequada, tendo em consideração que das 183 famílias com candidaturas aprovadas, cerca de 75% não possuía uma renda acessível ao seu rendimento e que no caso de 30% dos agregados apoiados, o valor da renda representa entre 31-40% do RBM e em 22% das situações, o peso das rendas é de 41-50% do RBM.

¹⁵ IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (2008), Contributos para o Plano estratégico de habitação 2008-2013 – Relatório 1 – Diagnóstico de Dinâmicas e Carências Habitacionais: 100

Ainda no que diz respeito a constrangimentos na aplicação deste apoio, o referido documento destaca que *“existem famílias que ocupam habitações arrendadas, com contrato de arrendamento e respetiva emissão de recibos, mas cujas habitações não possuem a devida licença de utilização ou certidão de isenção emitida pela Câmara Municipal, pelo que, de acordo com o respetivo regulamento, não é possível beneficiarem do apoio. Não existe uma compreensão dessa necessidade por parte de alguns senhorios, noutros há compreensão, mas não há disponibilidade para a resolução da situação alegando, nalguns casos, como justificação, o baixo valor das rendas praticadas ou a complexidade e custos do processo.”* Além disso, os *“beneficiários de RSI não beneficiam deste apoio na medida em que o valor do mesmo é considerado como rendimento por parte da Segurança Social e deduzido na totalidade da prestação”*.

3.3 Sistematização das situações indignas – carência habitacional

A sinalização das situações de carência foi realizada durante os primeiros meses de 2020, tendo para tal sido mobilizadas diversas entidades com um profundo conhecimento dos casos de maior fragilidade (Juntas de Freguesia; Santa Casa da Misericórdia do Concelho de Oliveira do Bairro; ABC de Bustos - Associação de Beneficência e Cultura de Bustos) em alinhamento com os princípios de desenvolvimento das ELH, nomeadamente o princípio da participação definido no 1º Direito.

Tendo por base as definições de condições indignas veiculadas na legislação e as necessidades verificadas no concelho de Oliveira do Bairro, sistematizam-se as situações de carência verificadas, num total de 149 casos, correspondendo a um universo de 374 indivíduos (ver Tabela 14). No total de casos mapeados, as situações relativas a insalubridade e insegurança são as mais expressivas, num total de 131 (88% do total). Ainda de destacar que, na tipologia de insalubridade e insegurança se integram núcleos precários (acampamentos) onde residem 41 agregados familiares /168 indivíduos, concentrados nas freguesias de Oiã e Oliveira do Bairro.

Como a seguir se detalha, verifica-se a **necessidade de uma forte intervenção pública, para a resolução de um universo de 99 situações habitacionais indignas**. Atendendo à inexistência de fogos de habitação social disponíveis para a resolução, a curto prazo, das carências sinalizadas, no âmbito da ELH terá de ser considerada a criação de novas soluções habitacionais para a totalidade deste universo de agregados familiares/indivíduos.

Contudo, importa ainda destacar que, para além das condições indignas tipificadas no art.º 5º do DL nº 37/2018, de 4 de junho, acima apresentadas, o Município identificou outras situações de carência habitacional e/ou económica, através do atendimento social (entre 2018 e 24 de abril de 2020), que, a curto/médio prazo, poderão vir a avolumar o número de casos apresentados e que também será necessário acautelar no âmbito da definição da Estratégia Local de Habitação

Tabela 14. Síntese das situações habitacionais indignas mapeadas no concelho de Oliveira do Bairro

tipo de situação	Insalubridade/Insegurança										Precaridade										Sobrelotação										Inadequação			
Freguesia	a)	b)	c)	d)	e)	f)					a)	b)	c)	e)	e)					a)	b)	c)	e)	f)					a)	b)	c)	e)		
						T1	T2	T3	T4	T5					T1	T2	T3	T4	T5					T1	T2	T3	T4	T5						
Oiã	42	127	9	2	31	11	8	6	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	2	8	0	2	0	0	1	1	0	0	0	0	0			
Oliveira do Bairro	41	122	11	2	28	9	9	6	3	1	5	5	0	5	5	0	0	0	3	24	0	3	0	0	0	2	1	0	0	0	0			
Palhaça	13	23	8	1	4	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	7	0	3	1	1	1	0	0	1	2	1	0				
UF Bustos, Troviscal e Mamarrosa	35	89	12	4	19	10	6	2	0	1	2	6	0	2	1	0	1	0	2	10	0	2	0	0	1	1	0	0	0	0	0			
Totais	131	361	40	9	82	33	24	14	6	5	7	11	0	7	6	0	1	0	10	49	0	10	1	1	3	4	1	1	2	1	0			

Fonte: CMOLB, 2020

Legenda:

- a) Total de agregados familiares
- b) Total de indivíduos
- c) Total de casos em que são proprietários
- d) Total de casos em que são arrendatários
- e) Total de casos a solucionar pela autarquia
- f) Tipologias habitacionais necessárias

3.3.1 Situações de insalubridade/insegurança, precariedade, inadequação e sobrelotação

As situações de insalubridade e insegurança englobam os casos de pessoas ou agregados que vivem em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade.

Esta situação abrange 131 agregados familiares do concelho, que integram um total de 361 indivíduos. Dentro deste universo identificam-se 41 agregados familiares a viver em oito núcleos precários (acampamentos – ver figura), perfazendo um total de 168 indivíduos nestas condições, conforme se detalha na tabela seguinte.

Também a análise à dimensão dos agregados familiares foi tida em consideração, tendo esta informação determinado a identificação de tipologias de fogos necessários para dar resposta às situações habitacionais indignas sinalizadas.

Tabela 15. Situações de insalubridade e insegurança

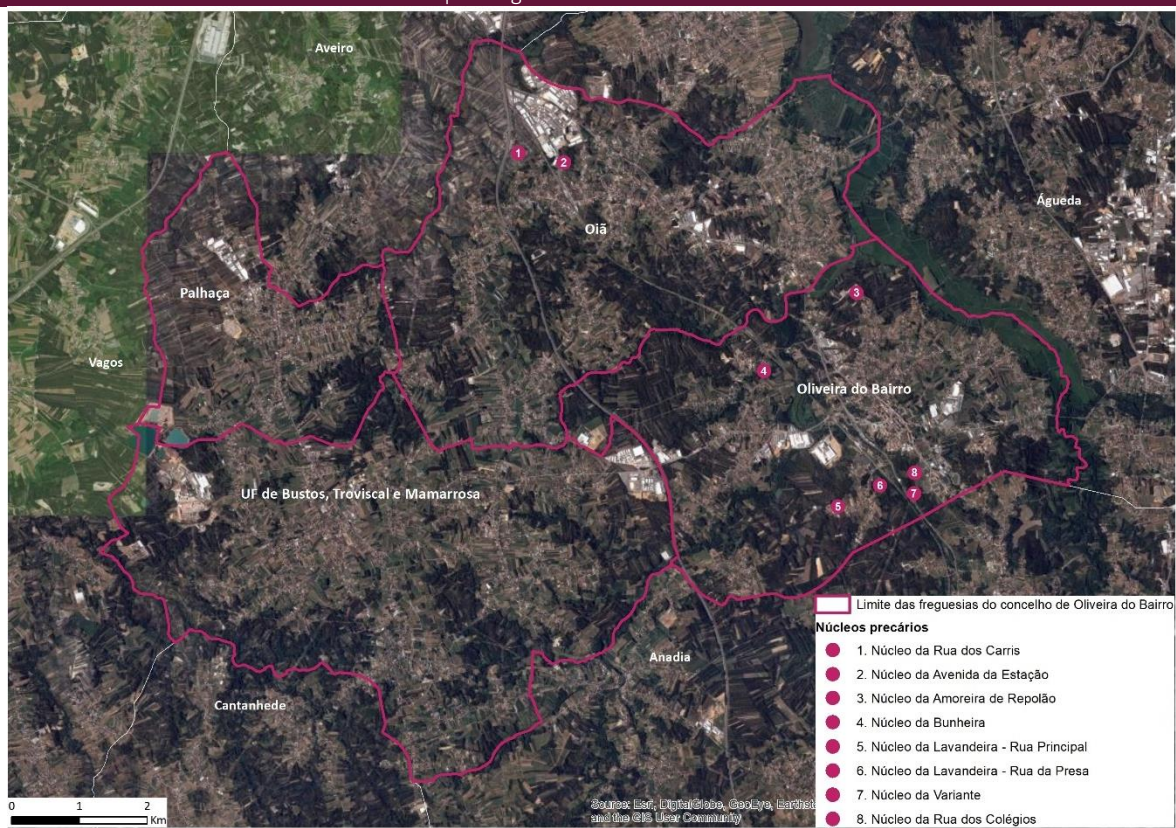
Freguesia	Geral (sem ser em núcleos precários)										Núcleos precários									
	a)	b)	c)	d)	e)	f)					a)	b)	e)	f)					T1	T2
						T1	T2	T3	T4	T5				T1	T2	T3	T4	T5		
Oiã	23	45	9	2	12	6	3	2	0	1	19	82	19	5	5	4	3	2		
Oliveira do Bairro	19	36	11	2	6	5	1	0	0	0	22	86	22	4	8	6	3	1		
Palhaça	13	23	8	1	4	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
UF Bustos, Troviscal e Mamarrosa	35	89	12	4	19	10	6	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0		
Totais	90	193	40	9	41	24	11	4	0	2	41	168	41	9	13	10	6	3		

Legenda:

- a) Total de agregados familiares
- b) Total de indivíduos
- c) Total de casos em que são proprietários
- d) Total de casos em que são arrendatários
- e) Total de casos a solucionar pela autarquia
- f) Tipologias habitacionais necessárias

Fonte: CMOLB, 2020

Geral | Cartograma concelhio – oito núcleos



Freguesia de Oiã | dois núcleos



Freguesia de Oliveira do Bairro | seis núcleos



Figura 5. Núcleos Precários – localização

Fonte: CMOLB, 2020

Este universo substancial de agregados revela a necessidade de intervenção forte, uma vez que a maioria só é passível de resolução por via da intervenção direta do Município dado tratarem-se de casos graves de ausência de condições mínimas de salubridade que obrigam à opção de realojamento. Entre estes estão os núcleos precários (acampamentos de etnia cigana) assim como as situações de espaços cedidos. Os agregados são de dimensão variável, tendo essa informação sido verificada para a determinação das tipologias necessárias, conforme se apresenta na Tabela 15.

A carência habitacional associada a situações de **precariedade** engloba os casos de pessoas sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, quando têm de o desocupar por causa relacionada com a declaração de insolvência de elementos do agregado, com situações de violência doméstica, com operações urbanísticas de promoção municipal ou com a não renovação de contrato de arrendamento nos casos de agregados unititulados, agregados que integram pessoas com deficiência ou arrendatários com idade superior a 65 anos, bem como pessoas sem-abrigo.

Esta situação abrange 7 agregados familiares do concelho, que integram um total de 11 pessoas conforme se apresenta na Tabela 16. Pela sua natureza, verifica-se a necessidade de realojamento que passará pela intervenção direta do Município.

Tabela 16. Situações de precariedade

Freguesia	Total de agregados familiares	Total de indivíduos	Total de casos em que são proprietários	Total de casos a solucionar pela autarquia	Tipologias habitacionais necessárias				
					T1	T2	T3	T4	T5
Oiã	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oliveira do Bairro	5	5	0	5	5	0	0	0	0
Palhaça	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UF Bustos, Troviscal e Mamarrosa	2	6	0	2	1	0	1	0	0
Totais	7	11	0	7	6	0	1	0	0

Fonte: CMOLB, 2020

Contudo, ressalva-se o facto de poderem ocorrer alterações nestes números e de surgirem mais situações de precariedade que importa acautelar e dar resposta, uma vez que diversas pessoas recorreram ao atendimento social por se encontrarem em habitações cedidas ou coabitação, por falta de outra alternativa habitacional, existindo também vários pedidos de apoio para pagamento de rendas. Reitera-se que o cenário de crise social e económica provocada pela atual pandemia COVID 19 terá certamente um impacto a curto/médio prazo nestes números, não sendo para já possível de o determinar.

As situações de **sobrelotação** englobam os casos em que, da relação entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, esta constitui um espaço de habitação insuficiente, por falta de 2 ou mais divisões, nos termos do conceito “espaço de habitação sobrelotado” usado pelo INE.

Esta situação afeta 10 agregados familiares do concelho, que integram um total de 49 pessoas. Pela sua natureza e regime de propriedade (não existem proprietários), verifica-se a necessidade de realojamento que passará pela intervenção direta do Município (Tabela 17).

Tabela 17. Situações de sobrelotação

Freguesia	Agregados familiares	Nº de indivíduos	Total de casos em que são proprietários	Total de casos a solucionar pela autarquia	Tipologias necessárias				
					T1	T2	T3	T4	T5
Oiã	2	8	0	2	0	0	1	1	0
Oliveira do Bairro	3	24	0	3	0	0	0	2	1
Palhaça	3	7	0	3	1	1	1	0	0
UF Bustos, Troviscal e Mamarrosa	2	10	0	2	0	0	1	1	0
Totais	10	49	0	10	1	1	3	4	1

Fonte: CMOLB, 2020

A carência habitacional associada a situações de **inadequação** engloba os casos de incompatibilidade das condições da habitação com as características específicas de pessoas que nele habitam (por exemplo, pessoas com incapacidade ou deficiência), em especial quando a habitação tem barreiras no acesso ao piso em que se situa e/ou as medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas às características específicas das pessoas que nelas residem.

Nesta situação, foi sinalizado um agregado familiar composto por dois indivíduos (Tabela 18), que, sendo proprietário da habitação serão auxiliados na apresentação de candidatura como beneficiários diretos para a sua resolução.

Tabela 18. Situações de inadequação: número de agregados e indivíduos

Freguesia	Agregados familiares	Nº de indivíduos	Total de casos em que são proprietários	Total de casos a solucionar pela autarquia
Oiã	0	0	0	0
Oliveira do Bairro	0	0	0	0
Palhaça	1	2	1	0
UF Bustos, Troviscal e Mamarrosa	0	0	0	0
Totais	1	2	1	0

Fonte: CMOLB, 2020

3.3.2 Outras situações

Complementarmente às situações de carência tipificadas no Programa 1º Direito à Habitação, identificam-se outras situações presentes no concelho e que devem ser integradas na estratégia, nomeadamente o caso de habitações inseguras e casos de sobrecarga comprovada das despesas habitacionais. Em ambos os casos, também fruto do trabalho conjunto de levantamento de situações atualizado nos primeiros meses de 2020, apresentam-se de seguida os dados respetivos.

Situação habitacional vulnerável

Integram-se na categoria situação habitacional vulnerável as situações de pessoas que recorreram ao atendimento social, entre 2018 e 24 de abril de 2020, a viverem temporariamente em alojamento convencional, em habitação cedida sem vínculo contratual ou a partilharem habitação com família ou pessoas amigas – como situação de recurso – por falta de outra alternativa habitacional. Esta situação abrange 18 agregados familiares do concelho, que integram um total de 40 pessoas, 16 das quais menores e 6 idosas.

Tabela 19. Situações habitacionais vulneráveis: número de agregados e indivíduos

Freguesia	Agregados familiares	Indivíduos		
		Total	>65 anos	<18 anos
Oiã	3	7	0	4
Oliveira do Bairro	10	23	4	8
Palhaça	2	5	2	2
UF de Bustos, Troviscal e Mamarrosa	3	5	0	2
Total	18	40	6	16

Fonte: CMOLB, 2020

Sobrecarga das despesas habitacionais

Integram-se na categoria sobrecarga das despesas habitacionais as situações de pessoas que recorreram ao atendimento social, entre 2018 e 24 de abril de 2020, com dificuldades em fazerem face às despesas habitacionais por sobrecarga das mesmas – despesas de habitação superiores a 40% do rendimento mensal. Esta situação abrange 88 agregados familiares do concelho, que integram um total de 242 pessoas, entre as quais 87 menores e 24 idosos.

Tabela 20. Situações de sobrecarga das despesas habitacionais: número de agregados e indivíduos

Freguesia	Agregados	Indivíduos		
		Total	>65 anos	<18 anos
Oiã	20	66	5	29
Oliveira do Bairro	46	118	14	38
Palhaça	8	22	3	8
UF de Bustos, Troviscal e Mamarrosa	14	36	2	12
Total	88	242	24	87

Fonte: CMOLB, 2020

Para além das situações mapeadas e expostas, destaca-se a forte possibilidade de existirem dificuldades no acesso à habitação e na manutenção das condições mínimas de habitabilidade devido a **situações de carência financeira**, pelo que importa identificar os grupos sociais considerados de risco potencial no que ao acesso à habitação diz respeito devido a insuficiência financeira, na relação direta com proporção de encargos com a habitação face ao rendimento global das famílias/indivíduos:

- **Beneficiários do RSI** (pessoas e agregados) enquanto parte da população que se encontra, de acordo com a Segurança Social, em situação de pobreza extrema, sendo o valor médio mensal a nível nacional pago por beneficiário (117,18€) e por família (259,62€) manifestamente insuficiente para fazer face a despesas relacionadas com a habitação, considerando os valores médios mensais dos encargos com a aquisição ou arrendamento de habitação (361,90€, em 2011);
- **População desempregada e/ou inativa**, considerando a ausência de rendimentos, particularmente preocupante no caso de casais com filhos com ambos os elementos nessa situação, ou mesmo no caso dos beneficiários do subsídio de desemprego;
- **Pensionistas** como um grupo que poderá sentir dificuldades financeiras no acesso e manutenção da habitação, uma vez que, para além de representar 28% da população total concelhia, o valor médio mensal das pensões (361,25€/mês) é escasso para fazer face a valores de renda ou manutenção de imóveis. Dentro deste grupo, destaca-se o elevado peso da população idosa, correspondendo a 4.997 de um total de 6.339 pensionistas em 2018;
- **Monoparentalidade** enquanto condição de risco para fazer face às despesas relacionadas com habitação e conduzir a situações de carência habitacional, considerando a existência de apenas um rendimento ou a ausência total de rendimento. Registavam-se 899 núcleos familiares monoparentais em Oliveira do Bairro em 2011, dos quais 385 correspondiam a situações de pais/mães com filhos a cargo em situação de desemprego ou inatividade.

Tabela 21. Síntese dos de grupos de risco no acesso à habitação por carência financeira no concelho de Oliveira do Bairro

Grupos de risco	Quantitativo populacional	Valor médio mensal	Encargos médios mensais com aquisição ou arrendamento de habitação
RSI/ beneficiários	410 (concelho, INE 2018)	117,18€ (nacional, 2018)	361,90 € (INE, 2011)
Subsídio de desemprego	567 (concelho, MTSS, 2018)	229,17 € (concelho, MTSS, 2018)	
Pensões (invalidez, velhice e sobrevivência)	6.339 (concelho, MTSS, 2018)	361,25€ (concelho, MTSS, 2018)	
Rendimento bruto declarado/agregado fiscal	7.179 (núcleos familiares, INE, 2011)	1.286,00€ (concelho, 2017)	
Ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem	5.579 (trabalhadores por conta de outrem, INE, 2017)	977€ (concelho, INE, 2017)	
Núcleos familiares monoparentais	899 (núcleos monoparentais, dos quais 385 estão desempregados/inativos, INE, 2011)		

Este contexto poderá determinar a necessidade de revisão da ELH a médio prazo.

4. Quadro estratégico e operacional

4 Quadro estratégico e operacional

A ELH do Concelho de Oliveira do Bairro é um instrumento estratégico e orientador em matéria de habitação, focado na atuação da autarquia e demais entidades com um papel ativo nesta temática, que apresenta um horizonte temporal de implementação de seis anos, conforme o estabelecido na legislação aplicável.

O quadro estratégico e operacional da ELH de Oliveira do Bairro encontra-se estruturado/suportado nos seguintes elementos:

- **Missão:** corresponde ao grande objetivo, a “razão de ser” da ELH do concelho de Oliveira do Bairro.
- **Visão:** corresponde ao cenário esperado com a implementação da Estratégia, sendo complementada pelos princípios definidos a nível nacional (que constam no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho), a saber: acessibilidade habitacional, planeamento estratégico local, integração social, estabilidade, cooperação, participação, equidade, peregruação, reabilitação do edificado, incentivo ao arrendamento, acessibilidades e sustentabilidade ambiental;
- **Eixos e objetivos estratégicos:** constituem os eixos estruturantes a trabalhar pelos diversos intervenientes visando o alcance do cenário idealizado, estando intimamente associadas aos diferentes públicos-alvo/possíveis beneficiários da ELH;
- **Medidas:** correspondem às propostas de atuação orientadas para a implementação da ELH. Apresentam a identificação do(s) promotor(es), demais entidades a envolver e o respetivo horizonte temporal de concretização.

4.1 Missão e visão

O concelho de Oliveira do Bairro apresenta um modelo territorial policêntrico, em grande medida fruto da sua localização geoestratégica, próxima de eixos rodoviários principais e de núcleos urbanos de nível superior, com destaque para Aveiro. Este contexto determinou uma distribuição populacional equilibrada pelas quatro freguesias que o constituem, associada a uma procura habitacional expressiva, com destaque para a freguesia de Oíã, mais populosa e mais densa em termos de alojamentos e a mais próxima do concelho de Aveiro com o qual se verificam movimentos pendulares consideráveis e também a UF de Bustos, Troviscal e Mamarrosa, a segunda mais densa quer do ponto de vista demográfico como urbanístico. Esta polinucleação, sendo positiva do ponto de vista da pressão urbanística que se distribui assim por diferentes pontos do concelho, leva a que os casos críticos de carência habitacional estejam também dispersos, verificando-se situações críticas nas quatro freguesias.

Verifica-se uma procura expressiva do concelho como local de residência, em grande medida devido aos preços competitivos por m², quer nos casos de compra (mais expressivos) como em arrendamentos. Acresce a este dado o facto de as áreas dos alojamentos no concelho serem superiores às da Região de Aveiro, o que, conjugado com valores competitivos por m², faz com que seja possível ter alojamentos maiores a preços competitivos. Este contexto acarreta, contudo, ameaças, nomeadamente, (1) o facto desta procura estar associada a novas

construções e não à consolidação e valorização de espaços habitacionais existentes, o que tem vindo a reforçar o modelo de ocupação dispersa¹⁶ com claras consequências para as áreas centrais dos aglomerados urbanos com tecido urbano mais antigo e onde se concentram os casos de imóveis devolutos ou a necessitar de obras de conservação, e também (2) o facto da população concelhia ter rendimentos médios baixos o que, no cenário de elevada procura habitacional e especulação, leva a uma acrescida dificuldade no acesso e manutenção de uma habitação adequada.

Face ao exposto e de acordo com o diagnóstico de contexto no qual se inclui, com destaque, as situações habitacionais indignas, a presente Estratégia Local de Habitação assume a seguinte **missão**:

Qualificar a oferta habitacional e consolidar o posicionamento de Oliveira do Bairro como concelho de eleição para residir com qualidade de vida.

Diretamente associada à missão, a ELH, a **visão** estratégica da ELH é a seguinte:

Em 2026 Oliveira do Bairro afirmar-se-á como um território com habitação de qualidade, acessível a todos e integrada num modelo de desenvolvimento social e territorial coeso e sustentável.

A visão definida reflete a resposta às necessidades e desafios identificados e aos princípios estabelecidos para a concretização do Programa 1.º Direito à Habitação. Neste sentido, a ELH aborda não apenas as fragilidades e necessidades de resolução de situações de habitação mas também do “habitat”, ou seja, para além da provisão da solução habitacional específica, prevê a provisão de um contexto urbano e social de qualidade que valorize e potencie o acesso de todos os grupos sociais a equipamentos e serviços coletivos e a um ambiente urbano qualificado, apostando-se numa abordagem multidimensional da habitação e da qualidade de vida, indissociável da revitalização e dinamização urbana.

Para o alcance desta visão preconiza-se um caminho exigente e que integra diferentes abordagens e soluções habitacionais, desde a construção à reabilitação, com prioridades distintas, mas que se assume para todo o concelho e para toda a comunidade, cumprindo os princípios que norteiam este exercício e que sinteticamente se verificam na Tabela 1.

¹⁶ Contexto assinalado também nos elementos complementares do PDM “O modelo territorial que se encontra presente no território concelhio, que se baseia num modelo de ocupação urbana bastante dispersa e onde predomina de forma expressiva a função residencial, sustentado e apoiado num quadro de oferta de solos a preços mais convidativos e mais acessíveis (ainda que especulados) face ao contexto regional, tem vindo a contribuir para a geração de alguns desequilíbrios urbanos.” – 2ª Revisão do PDM - Relatório de fundamentação das opções do plano (inclui programa de execução e plano de financiamento).

4.2 Eixos e objetivos estratégicos

Eixo 1. Resolução de situações de grave carência e inclusão social dos mais desfavorecidos

Este eixo foca-se nas situações mais graves de carência habitacional, relacionadas com os dois núcleos precários existentes e que terão obrigatoriamente de ter uma solução de realojamento promovida pela autarquia, assim como as situações de precariedade que se tratam de agregados sem local alternativos para residir. Este eixo integra os seguintes objetivos estratégicos, aos quais estão associadas medidas complexas, a implementar com prioridade máxima:

- **Objetivo 1.1.** Erradicar os núcleos de alojamentos precários
- **Objetivo 1.2.** Assegurar uma habitação condigna à população em situação de precariedade sem alternativa habitacional
- **Objetivo 1.3.** Promover a integração social e a qualidade de vida de minorias étnicas e de grupos sociais mais fragilizados

Eixo 2. Promover a qualificação dos alojamentos e responder a novas realidades sociodemográficas

O eixo 2, com nível de prioridade 2, foca-se na resolução de situações indignas relacionadas com situações de desadequação funcional ou tipológica de habitações que afetam agregados familiares em situação de grande fragilidade e também a resolução de situações de insalubridade que exigem a intervenção da autarquia na provisão de alternativas habitacionais pois não se tratam, na sua maioria, de agregados familiares que possam prover autonomamente uma solução para a situação em que se encontram. Complementarmente este eixo, assim como o eixo 3, vaticina também uma aposta no crescente alinhamento entre a oferta e procura habitacional, quer ao nível da diversificação tipológica como dos valores de mercado, com um papel progressivamente mais interventivo da autarquia na delineação de políticas públicas neste domínio. Integra os seguintes objetivos estratégicos:

- **Objetivo 2.1.** Erradicar as situações habitacionais sem condições de salubridade e de conforto
- **Objetivo 2.2.** Solucionar situações de inadequação e sobrelotação habitacional
- **Objetivo 2.3.** Incentivar a criação de alojamento ajustado às necessidades da população, quer em termos tipológicos como em termos funcionais e energéticos

Eixo 3. Promover a reabilitação do edificado e a qualificação e dinamização da rede polinucleada de centralidades urbanas

O eixo 3 tem o seu foco no “habitat” e na promoção de um contexto urbano de qualidade. Neste sentido, este eixo centra-se na aposta na reabilitação urbana e do edificado, valorizando os instrumentos existentes e implementando as ORU sistemáticas em vigor. Também fundamental é a dinamização e qualificação dos espaços urbanos consolidados e espaços residenciais existentes, com uma clara aposta numa estratégia de intervenção integrada que incentive a ocupação de espaços urbanos consolidados e estimule o mercado de arrendamento. A

par destes desígnios estratégicos de ordem material, são essenciais a dinamização e o incentivo à apropriação dos espaços coletivos pela comunidade:

- **Objetivo 3.1.** Implementar as medidas de incentivo à reabilitação previstas nas ORU, potenciando benefícios fiscais e incentivos
- **Objetivo 3.2.** Promover a dinamização do mercado de arrendamento e apoiar soluções de ajustamento de valores entre a oferta e procura
- **Objetivo 3.3.** Incentivar a apropriação sociocultural dos espaços urbanos, apoiando iniciativas de base comunitária

4.3 Medidas e soluções habitacionais

A concretização das prioridades e respetivos objetivos estratégicos está associada à implementação do conjunto de medidas, algumas delas correspondentes a soluções habitacionais (SH) conforme estabelecido nos artigos 27º e 29º do Decreto-Lei nº 37/2018¹⁷ e outras complementares (SC) a estas.

Na Tabela 22 sistematiza-se o conjunto de medidas a implementar nos seis anos de vigência da Estratégia Local de Habitação de Oliveira do Bairro, identificando a tipologia, de acordo com o seguinte:

- **Solução habitacional (SH)**, detalhada de acordo com o artigo 27º do DL nº 37/2018, de 4 de junho e com a natureza do promotor responsável, conforme artigos 25º e 26º do mesmo DL, i.e., beneficiário direto¹⁸ ou entidade beneficiária¹⁹, com implicação direta nas soluções habitacionais viáveis ao abrigo do Programa 1.º Direito (Figura 6).

¹⁷ “a) Arrendamento de habitações para subarrendamento; b) Encargo com os moradores de núcleos degradados a que se refere o n.º 7 do artigo 12.º; c) Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais; d) Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais; e) Aquisição de frações ou prédios para destinar a habitação; f) Aquisição de terrenos destinados à construção de prédio ou de empreendimento habitacional; g) Aquisição, reabilitação ou construção de prédios ou frações destinados a equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais financiados ao abrigo do 1.º Direito.” Artigo 27º do DL 37/2018, de 4 de junho

¹⁸ Artigo 25º do DL 37/2018, de 4 de junho “Podem beneficiar de apoio direto para acesso a uma habitação adequada, através das soluções habitacionais previstas para o efeito no presente DL, as pessoas que preencham os requisitos de acesso ao 1.º Direito, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado.”

¹⁹ Artigo 26º do DL 37/2018, de 4 de junho: Podem beneficiar de apoio para a promoção de soluções habitacionais destinadas a proporcionar o acesso a uma habitação adequada a pessoas e agregados abrangidos pelo 1.º Direito as seguintes entidades:

a) O Estado, através da DGTF, as Regiões Autónomas e municípios, bem como associações de municípios constituídas para efeito de resolução conjunta de situações de carência habitacional existentes nos respetivos territórios e ou de promoção de soluções habitacionais conjuntas para as mesmas; **b)** Empresas públicas, entidades públicas empresariais ou institutos públicos das administrações central, regional e local, incluindo as empresas municipais, com atribuições e competências de promoção e ou de gestão de prédios e frações destinados a habitação; **c)** Misericórdias, instituições particulares de solidariedade social e pessoas coletivas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público e entidades gestoras de casas de abrigo e respostas de acolhimento da Rede de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica, nos termos da lei; **d)** Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, conforme disposto no artigo 11.º; **e)** Os proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados, conforme disposto no artigo 12.º

	Arrendamento	Reabilitação	Construção	Aquisição
Beneficiários Diretos		✓	✓	✓ ^{*2}
Entidades Beneficiárias				
→ Municípios	✓	✓	✓	✓
→ Entidades públicas	✓	✓	✓	✓
→ 3º setor ^{*1}		✓	✓	✓
→ Associações de moradores		✓	✓	✓
→ Proprietários (núcleos degradados)	✓	✓		

^{*1} Podem intervir em substituição das Regiões Autónomas ou municípios
^{*2} Apenas em casos excecionais

Figura 6. Tipologias de beneficiários e acesso às soluções habitacionais

Fonte: IHRU, 2018

- **Solução complementar (SC)**, i.e., uma medida a implementar de carácter suplementar à provisão de soluções habitacionais do Programa 1º Direito e que pode estar diretamente associada a estas últimas ou, indiretamente, atuando em domínios que influenciam o contexto de intervenção e o combate à pobreza e exclusão social estrutural e também o posicionamento e competitividade do concelho em matéria de atração de população.

Após a tabela síntese (Tabela 22), apresentam-se as fichas das medidas que integram a ELH de Oliveira do Bairro. Cada ficha contempla o enquadramento da solução com as linhas gerais de atuação, o enquadramento na prioridade e objetivos estratégicos definidos, assim como a descrição da solução, os potenciais promotores, a sua prioritização e período de execução, a estimativa e natureza de investimento associadas e as potenciais fontes de financiamento.

Tabela 22. Síntese das medidas e soluções habitacionais da ELH de Oliveira do Bairro

Eixos Estratégicos	Objetivos Estratégicos	Medidas	Solução habitacional ²⁰
Eixo 1. Resolução de situações de grave carência e inclusão social dos mais desfavorecidos	Objetivo 1.1 Erradicar os núcleos de alojamentos precários	M1. Criação de soluções habitacionais para realojamento da população em núcleos precários	SH - Município Aquisição e reabilitação: alínea e) + c) do art.º 27º Poderá ser também equacionada a Construção: alínea d) do art.º 27º e f)
	Objetivo 1.2. Assegurar uma habitação condigna à população em situação de precariedade sem alternativa habitacional	M2. Disponibilização de alojamento para casos mapeados de precariedade	SH - Município Arrendamento para subarrendamento: alínea a) do art.º 27.º
	Objetivo 1.3. Promover a integração social e a qualidade de vida de minorias étnicas e de grupos sociais mais fragilizados	M3. Acompanhamento e mediação para a resiliência e inclusão social e cultural	SC
Eixo 2. Promover a qualificação dos alojamentos e responder a novas realidades sociodemográficas	Objetivo 2.1 Erradicar as situações habitacionais sem condições de salubridade e de conforto	M4. Disponibilização de alojamento para casos mapeados de insalubridade sem resolução própria	SH - Município Aquisição e reabilitação: alínea e) + c) do art.º 27º
		M5. Intervenção estrutural em alojamentos insalubres e inseguros	SH - Beneficiários diretos Reabilitação de habitação própria: ponto ii) da alínea a) do art.º 29º
	Objetivo 2.2. Solucionar situações de inadequação e sobrelotação habitacional	M6. Disponibilização de alojamento para casos mapeados de sobrelotação	SH - Município Arrendamento para subarrendamento: alínea a) do art.º 27.º
		M7. Intervenção em alojamentos inadequados	SH - Beneficiários diretos Reabilitação de habitação própria: ponto ii) da alínea a) do art.º 29º
	Objetivo 2.3. Incentivar a criação de alojamento ajustado às necessidades da população, quer em termos tipológicos como em termos funcionais e energéticos	M8. Programa municipal de apoio à habitação acessível e inclusiva (incentivos municipais a iniciativa privada e disponibilização de bolsa de terrenos para construção acessível)	SC

²⁰ Referências a artigos do DL nº 37/2018, de 4 de junho

Eixo 3. Promover a reabilitação do edificado e a qualificação e dinamização da rede polinucleada de centralidades urbanas	Objetivo 3.1. Implementar as medidas de incentivo à reabilitação previstas nas ORU, potenciando benefícios fiscais e incentivos	M9. Execução de medidas de incentivo à reabilitação previstas nas ORU (divulgação e disponibilização de apoio técnico)	SC
	Objetivo 3.2. Promover a dinamização do mercado de arrendamento e apoiar soluções de ajustamento de valores entre a oferta e procura	M10. Programa de apoio municipal ao arrendamento e divulgação de programas de estímulo a rendas acessíveis	SC
	Objetivo 3.3. Incentivar a apropriação sociocultural dos espaços urbanos, apoiando iniciativas de base comunitária	M11. Programa de ativação sociocultural – espaços coletivos e colaborativos	SC

M1. Criação de soluções habitacionais para realojamento da população em núcleos precários**Descrição:**

Criação de soluções habitacionais para 41 agregados familiares/168 indivíduos que residem em núcleos precários referentes a acampamentos. O quantitativo populacional e de agregados determina as seguintes necessidades:

- 9 T1
- 13 T2
- 10 T3
- 6 T4
- 3 T5

Prevê-se que a maioria dos casos possa ser resolvido pela aquisição de imóveis degradados e reabilitação dos mesmos, podendo, contudo, vir a verificar-se a necessidade de recorrer a outras soluções.

Tipo:	Solução habitacional:				
Solução habitacional	Aquisição e reabilitação: alíneas e) e c) do art.º 27º				
Promotor:	Entidades a envolver:				
município	IHRU, Juntas de Freguesia, comunidade visada				
Estimativa de investimento:	Fonte de Financiamento:				
3.210.856,00 €	Programa 1º Direito à Habitação				
Calendarização:	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
	7 T1	2 T1	10 T3	5 T2	
	3 T5	8 T2		6 T4	

M2. Disponibilização de alojamento para casos mapeados de precariedade**Descrição:**

Criação de soluções habitacionais para um 7 agregados familiares/11 indivíduos em situação de precariedade. O quantitativo populacional e de agregados determina as seguintes necessidades:

- 6 T1
- 1 T4

Dada a urgência para alojar estes casos, a opção mais célere será o arrendamento para subarrendamento durante os seis anos.

Tipo:	Solução habitacional:				
Solução Habitacional	Arrendamento para subarrendamento: alínea a) do art.º 27.º				
Promotor:	Entidades a envolver:				
Município	IHRU, Juntas de Freguesia, comunidade visada				
Estimativa de investimento:	Fonte de Financiamento:				
135.464,40 €	Programa 1º Direito à Habitação				
Calendarização:	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5

M3. Acompanhamento e mediação para a resiliência e inclusão social e cultural

Descrição:

Fortalecimento de atividades de acompanhamento e mediação dos grupos mais fragilizados do ponto de vista social e habitacional, auxiliando processos estruturais de inclusão social. A par da carência habitacional, existem problemas sociais identificados nos grupos sinalizados em Oliveira do Bairro, sendo essencial uma abordagem integrada. É, pois, essencial, que as famílias sejam acompanhadas em domínios como o acesso à educação, saúde, emprego e bens básicos, a par com a garantia de uma habitação digna e que funcione como elemento basilar desse processo de integração que se pretende definitivo.

A presente medida prevê esse acompanhamento integrado, garantindo, ao longo de todo o período de implementação da ELH um acompanhamento próximo e a monitorização de resultados. Para tal, é essencial o reforço de serviços municipais de ação social e de uma rede de parceiros que garanta de forma colaborativa o processo de integração e a sua monitorização (agrupamento de escolas, centro de saúde, ipss, centro de emprego, empresas locais, etc.).

Tipo:	Solução habitacional:					
Solução complementar	Não aplicável					
Promotor:	Entidades a envolver:					
Município	Rede Social, comunidade local					
Estimativa de investimento:	Fonte de Financiamento:					
Não aplicável	Orçamento municipal FSE / POISE /Portugal Inovação Social Programa Bairros Saudáveis					
Calendarização:	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6

M4. Disponibilização de alojamento para casos mapeados de insalubridade sem resolução própria

Descrição:

Criação de soluções habitacionais para 41 agregados familiares que residem em espaços inseguros e insalubres que não se adequam à função habitacional. O quantitativo populacional e de agregados determina as seguintes necessidades:

- 24 T1
- 11 T2
- 4 T3
- 2 T5

Prevê-se que estes casos sejam resolvidos através de uma solução habitacional composta pela aquisição de imóveis nos centros urbanos do concelho e pela sua reabilitação e disponibilização, garantindo assim a integração social e o acesso aos serviços e equipamentos coletivos.

Tipo:	Solução habitacional:					
Solução habitacional	Aquisição e reabilitação: alíneas e) e c) do art.º 27º					
Promotor:	Entidades a envolver:					
município	IHRU, Juntas de Freguesia, comunidade visada					
Estimativa de investimento:	Fonte de Financiamento:					
2.674.463,00 €	Programa 1º Direito à Habitação					
Calendarização:	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
	6 T1	6 T1 2 T2	4 T1 2 T5	2 T1 4 T3	6 T1 2 T2	7 T2

M5. Intervenção estrutural em alojamentos insalubres e inseguros**Descrição:**

Resolução de situações de insalubridade e insegurança em domínio privado, num total de 40 agregados familiares mapeados. Prevê-se o apoio direto da equipa técnica da autarquia no acompanhamento do projeto e orientação ao longo do processo de solicitação de apoios, sendo, contudo, da responsabilidade dos proprietários a apresentação de candidaturas enquanto beneficiários diretos.

Para efeitos de apuramento da estimativa de investimento considerou-se uma área média dos fogos a reabilitar de 105 m² (cerca de 75% da área média dos alojamentos familiares clássicos registada no concelho).

Tipo:	Solução habitacional:					
Solução habitacional	Reabilitação: alínea a), subalínea ii) do art.º 29.º					
Promotor:	Entidades a envolver:					
Proprietários	IHRU, Município					
Estimativa de investimento:	Fonte de Financiamento:					
2.288.139,48 €	Programa 1º Direito à Habitação					
Calendarização:	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6

M6. Disponibilização de alojamento para casos mapeados de sobrelotação**Descrição:**

Criação de soluções habitacionais para 10 agregados familiares/49 indivíduos que residem em situação de sobrelotação por não terem possibilidade financeira para pagar a renda de um fogo com a tipologia adequada. Estes casos serão de resolução municipal, sendo necessárias as seguintes tipologias:

- 1 T1
- 1 T2
- 3 T3
- 4 T4
- 1 T5

Prevê-se que estes casos sejam resolvidos através de uma solução habitacional de arrendamento para subarrendamento, garantindo assim a sua rápida resolução e a adequação tipológica. O contrato de arrendamento estará em vigor durante todo o período de implementação da ELH.

Tipo:	Solução habitacional:					
Solução Habitacional	Arrendamento para subarrendamento: alínea a) do art.º 27.º					
Promotor:	Entidades a envolver:					
Município	IHRU, Juntas de Freguesia, comunidade visada					
Estimativa de investimento:	Fonte de Financiamento:					
288.258,48 €	Programa 1º Direito à Habitação					
Calendarização:	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6

M7. Intervenção em alojamentos inadequados**Descrição:**

Resolução de situação de inadequação sinalizada, de domínio privado, num total de 1 agregado familiar. Prevê-se o apoio direto da equipa técnica da autarquia no acompanhamento do projeto e orientação ao longo do processo de solicitação de apoios, sendo, contudo, da responsabilidade dos proprietários a apresentação de candidatura enquanto beneficiários diretos.

Para efeitos de apuramento da estimativa de investimento considerou-se uma área média dos fogos a reabilitar de 105 m² (cerca de 75% da área média dos alojamentos familiares clássicos registada no concelho).

Tipo:	Solução habitacional:					
Solução habitacional	Adequação: alínea a), subalínea ii) do art.º 29.º e artigo 32º					
Promotor:	Entidades a envolver:					
Proprietários	IHRU, Município					
Estimativa de investimento:	Fonte de Financiamento:					
52.003,17 €	Programa 1º Direito à Habitação					
Calendarização:	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6

M8. Programa municipal de apoio à habitação acessível e inclusiva**Descrição:**

O concelho de Oliveira do Bairro apresenta uma elevada procura imobiliária fruto de uma localização privilegiada e de valores de mercado que ao longo do tempo se revelaram competitivos, contudo este cenário começa a ser menos evidente, com um aumento da dificuldade de acesso a valores de mercado comportáveis para as famílias locais e a tipologias adequadas às famílias. É neste contexto essencial reforçar os instrumentos municipais que suportem mudanças de mercado e contribuam para o acesso de toda a população a escolhas habitacionais que respondam às suas necessidades.

A presente medida foca-se na disponibilização de incentivos municipais à iniciativa privada, a consagrar em regulamento municipal, no sentido de adequar a oferta à procura e na disponibilização de uma bolsa de terrenos para construção acessível. Os incentivos a avaliar passarão por condições favoráveis a nível fiscal e diminuição ou isenção de taxas urbanísticas ou outras, para os projetos de promoção imobiliária em que as tipologias e os valores praticados de venda ou arrendamento por metro quadrado se adequem ao perfil socioeconómico das famílias.

O programa deve ser avaliado e, se necessário, revisto anualmente.

Tipo:	Solução habitacional:					
Solução complementar	Não aplicável					
Promotor:	Entidades a envolver:					
Município	IHRU					
Estimativa de investimento:	Fonte de Financiamento:					
Não aplicável	Orçamento municipal					
Calendarização:	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6

M9. Execução de medidas de incentivo à reabilitação previstas nas ORU

Descrição:

Existem seis áreas de reabilitação urbana com operações de reabilitação urbana de carácter sistemático no concelho. Estas ORU sistemáticas são ferramentas essenciais para a ativação de processos de revitalização e transformação da rede de centros urbanos do concelho. De acordo com os dados municipais disponíveis, existe uma forte preponderância de imóveis degradados e devolutos, sendo focos de desqualificação urbana.

A presente medida foca-se na aplicação de todos os mecanismos legais de execução, possíveis por via das ORU sistemáticas, que conferem causa de utilidade pública para efeitos de expropriação ou de venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação. (artigo 32º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana -RJRU).

Cabe à autarquia a operacionalização dos mecanismos consagrados na lei e que foram aprovados com as ORU sistemáticas vigentes (ver ponto 6.1 da presente ELH), onerando os proprietários que não cumpram o estabelecido e, se necessário, implementando os mecanismos coercivos para assegurar a reabilitação do edificado e a sua colocação no mercado habitacional, contribuindo assim para o equilíbrio urbanístico e adequação entre oferta e procura habitacional em áreas centrais, servidas de infraestruturas e serviços públicos de qualidade.

Considera-se ainda a relevância de aplicar as medidas de oneração fiscal aos proprietários de imóveis devolutos, de acordo com a lei em vigor (Decreto-Lei n.º 67/2019), caderno para tal à autarquia a delimitação e aprovação, em Assembleia Municipal das zonas de pressão urbanística, conforme disposto no artigo 2º A do diploma.

A par do exposto, a autarquia avaliará a necessidade de aprovar uma Declaração fundamentada de carência habitacional, conforme estabelecido na Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019).

Para a concretização desta medida é essencial o papel dinâmico da Unidade Local/Equipa estabelecida para implementação da ELH (ver ponto 5. Modelo de Governação).

Tipo:	Solução habitacional:					
Solução complementar	Não aplicável					
Promotor:	Entidades a envolver:					
Município	IHRU					
Estimativa de investimento:	Fonte de Financiamento:					
Não aplicável	Orçamento municipal					
Calendarização:	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6

M10. Programa de apoio municipal ao arrendamento e divulgação de programas de estímulo a rendas acessíveis**Descrição:**

A presente medida visa a continuidade e, se necessário, o reforço do apoio municipal ao arrendamento, garantindo o acesso das famílias de Oliveira do Bairro ao mercado habitacional com o auxílio municipal para que a taxa de esforço não comprometa outras necessidades básicas. Complementarmente deverá ser reforçada a divulgação dos programas nacionais de apoio ao arrendamento acessível, divulgação essa a realizar a dois níveis, aos proprietários de imóveis para que os disponibilizem a preços acessíveis e aos potenciais arrendatários para que se candidatem também a estes apoios, se elegíveis.

Para a concretização desta medida é essencial o papel dinâmico da Unidade Local/Equipa estabelecida para implementação da ELH (ver ponto 5. Modelo de Governação).

Tipo:	Solução habitacional:					
Solução complementar	Não aplicável					
Promotor:	Entidades a envolver:					
Município IHRU	Proprietários privados, comunidade local					
Estimativa de investimento:	Fonte de Financiamento:					
Não aplicável	Orçamento municipal					
Calendarização:	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6

M11. Programa de ativação sociocultural – espaços coletivos e colaborativos**Descrição:**

A diversidade cultural presente no concelho e a aposta em soluções habitacionais que envolvem respostas habitacionais por via da aquisição e reabilitação de imóveis nos aglomerados consolidados é, através desta medida, acompanhada pelo reforço de atividades interculturais.

Neste contexto, prevê-se a criação de “espaços” coletivos e colaborativos que podem assumir a forma de grupos de cidadãos, apoiados pelos serviços municipais ou por mediadores socioculturais, atividades em espaços públicos que reforcem a coesão social e valorizem a diversidade cultural, ou o desenho coletivo de iniciativas que partam dos cidadãos, em especial, daqueles que experienciam processos de exclusão e que possam ativamente sugerir e testar possíveis soluções que possam, ainda que paulatinamente, ter resultados estruturais na mudança necessária.

Tipo:	Solução habitacional:					
Solução complementar	Não aplicável					
Promotor:	Entidades a envolver:					
Município	Juntas de freguesia, agrupamento de escolas, rede social, comunidade local					
Estimativa de investimento:	Fonte de Financiamento:					
Não aplicável	Programa Bairros Saudáveis Orçamento municipal FSE / POISE /Portugal Inovação Social					
Calendarização:	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6

4.4 Estimativa global de investimento, priorização e calendarização

4.4.1 Estimativa global de investimento em soluções habitacionais – Programa 1.º Direito

Os cálculos das estimativas orçamentais constam da Tabela 23 e tiveram por base os valores de referência definidos nos diversos documentos regulamentares no domínio da habitação e que são identificados no DL n.º 37/2018, de 4 de junho, que estabelecem os tetos máximos dos montantes elegíveis para financiamento, designadamente:

- Reabilitação (Valor base/m² dos prédios edificados – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, Portaria n.º 3/2020): 492,00 €/m²
- Aquisição (valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€), por concelho, do último trimestre divulgado pelo INE, I. P.): 701 €/m² (1º Trimestre de 2020)
- Arrendamento para subarrendamento (valor mediano das rendas por m² de alojamento familiares relativo ao último ano divulgado pelo INE): 3,39 €/m² (2º semestre de 2019)
- Construção (limites do Regime de Habitação a Custos Controlados, Portaria n.º 65/2019): 710,00 €/m²

Nas medidas que envolvem projetos de reabilitação foi considerado um acréscimo de 10% do valor da obra para projetos e fiscalização. Em relação aos cálculos do valor da aquisição de imóveis degradados/devolutos para reabilitar os cálculos respeitaram o exposto no artigo 50º do DL n.º 37/2018²¹, pelo que ao valor mediano das vendas foi subtraído o valor da reabilitação/m², perfazendo assim um montante de 208 €/m² para o efeito.

No cálculo do investimento das medidas que envolvem a criação de soluções habitacionais por via do arrendamento para subarrendamento foi considerado o valor mediano das rendas por m² de alojamento familiares relativo ao último ano divulgado pelo INE (3,39 €/m², referente ao último semestre de 2019) assim como as áreas médias de referência (conforme o disposto no ponto 4 da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, respeitante a habitações de custos controlados) para as tipologias de habitação adequadas à dimensão dos agregados familiares em situação de carência identificadas no presente documento.

Estima-se que em soluções habitacionais, a presente estratégia corresponda a um investimento municipal na ordem dos 6,3 milhões de euros.

²¹ “O valor de referência para o cálculo do montante das participações à aquisição de frações e prédios habitacionais é o produto da área bruta da fração ou da totalidade da área bruta habitacional do prédio pelo valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€), por concelho, do último trimestre divulgado pelo INE, I. P.

2 — O valor de referência indicado no número anterior é igualmente o aplicável no caso de uma solução conjugada de aquisição e reabilitação de frações ou prédios, neste caso deduzido do valor dos encargos estimados para a respetiva reabilitação.”

Tabela 23. Estimativa de investimentos ao abrigo do Programa 1º Direito à Habitação

Medidas	Promotor	Fonte de financiamento	Fogos	Área média - (m2)	Solução	Valor referencia arrendamento (€/m2)	valor de referência aquisição (solução composta de aquisição e reabilitação) (€/m2)	Valor referência reabilitação (€/m2)	custo arrendamento (€/ano) (período mínimo 5 anos)	custo aquisição (€)	Custo obra (€)	Custo Projeto + fiscalização (10% obra)	custo parcial (€)	custo total (€)
M1.	Município	1.º Direito	9	73	aquisição + reabilitação	n.a.	209,00 €	492,00 €	n.a.	137 313,00 €	323 244,00 €	32 324,40 €	492 881,40 €	3 210 856,00 €
	Município	1.º Direito	13	95	aquisição + reabilitação	n.a.	209,00 €	492,00 €	n.a.	258 115,00 €	607 620,00 €	60 762,00 €	926 497,00 €	
	Município	1.º Direito	10	117	aquisição + reabilitação	n.a.	209,00 €	492,00 €	n.a.	244 530,00 €	575 640,00 €	57 564,00 €	877 734,00 €	
	Município	1.º Direito	6	128	aquisição + reabilitação	n.a.	209,00 €	492,00 €	n.a.	160 512,00 €	377 856,00 €	37 785,60 €	576 153,60 €	
	Município		3	150	aquisição + reabilitação	n.a.	209,00 €	492,00 €	n.a.	94 050,00 €	221 400,00 €	22 140,00 €	337 590,00 €	
M2.	Município	1.º Direito	6	73	arrendamento para subarrendamento	3,39 €	209,00 €	492,00 €	17 817,84 €	n.a.	n.a.	n.a.	17 817,84 €	135 464,40 €
	Município	1.º Direito	1	117	arrendamento para subarrendamento	3,39 €	209,00 €	492,00 €	4 759,56 €	n.a.	n.a.	n.a.	4 759,56 €	
M3.	Município	outras	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
M4.	Município	1.º Direito	24	73	aquisição + reabilitação	n.a.	209,00 €	492,00 €	n.a.	366 168,00 €	861 984,00 €	86 198,40 €	1 314 350,40 €	2 674 463,00 €
	Município	1.º Direito	11	95	aquisição + reabilitação	n.a.	209,00 €	492,00 €	n.a.	218 405,00 €	514 140,00 €	51 414,00 €	783 959,00 €	
	Município	1.º Direito	4	117	aquisição + reabilitação	n.a.	209,00 €	492,00 €	n.a.	97 812,00 €	230 256,00 €	23 025,60 €	351 093,60 €	
	Município	1.º Direito	2	150	aquisição + reabilitação	n.a.	209,00 €	492,00 €	n.a.	62 700,00 €	147 600,00 €	14 760,00 €	225 060,00 €	
M5.	proprietários	1.º Direito	40	105,70	reabilitação	n.a.	n.a.	492,00 €	n.a.	n.a.	2 080 126,80 €	208 012,68 €	2 288 139,48 €	2 288 139,48 €
M6.	Município	1.º Direito	1	73	arrendamento para subarrendamento	3,39 €	n.a.	n.a.	2 969,64 €	n.a.	n.a.	n.a.	2 969,64 €	288 258,48 €
	Município	1.º Direito	1	95	arrendamento para subarrendamento	3,39 €	n.a.	n.a.	3 864,60 €	n.a.	n.a.	n.a.	3 864,60 €	
	Município	1.º Direito	3	117	arrendamento para subarrendamento	3,39 €	n.a.	n.a.	14 278,68 €	n.a.	n.a.	n.a.	14 278,68 €	

	Município	1.º Direito	4	128	arrendamento para subarrendamento	3,39 €	n.a.	n.a.	20 828,16 €	n.a.	n.a.	n.a.	20 828,16 €	
	Município	1.º Direito	1	150	arrendamento para subarrendamento	3,39 €	n.a.	n.a.	6 102,00 €	n.a.	n.a.	n.a.	6 102,00 €	
M7.	proprietários	1.º Direito	1	105,70	reabilitação/adequação	n.a.	n.a.	492,00 €	n.a.	n.a.	52 003,17 €	- €	52 003,17 €	52 003,17 €
M8.	Município	outras	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.			n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
M9.	Município	outras	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.			n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
M10.	Município	outras	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.			n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
M11.	Município	outras	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.			n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

4.4.2 Prioridade e calendarização das medidas da ELH

Em termos de prioridade, assumem-se três níveis, associados à hierarquia dada aos eixos, ou seja, as medidas do eixo estratégico 1 são as mais urgentes e prioritárias, seguindo-se as dos eixos 2 e o 3. Complementarmente, a calendarização da execução das medidas foi também um exercício realizado (ver Tabela 24), verificando-se que, independentemente da prioridade, algumas medidas terão o período de execução coincidente com o horizonte temporal da ELH por se tratarem de medidas estruturais que se prevê de concretização contínua e continuada.

Tabela 24. Priorização e calendarização das medidas/soluções habitacionais da ELH de Oliveira do Bairro

Eixos	Medidas	Solução habitacional ²²	Execução - anos					
			1	2	3	4	5	6
Eixo 1.	M1. Criação de soluções habitacionais para realojamento da população em núcleos precários	SH - Município Aquisição e reabilitação: alínea e) + c) do art.º 27º <i>(Poderá vir a ser equacionada a Construção: alínea d) do art.º 27º e f; contudo a prioridade será dada à reabilitação)</i>	♦	♦	♦	♦		
	M2. Disponibilização de alojamento para casos mapeados de precariedade	SH - Município Arrendamento para subarrendamento: alínea a) do art.º 27.º	♦	♦	♦	♦	♦	♦
	M3. Acompanhamento e mediação para a resiliência e inclusão social e cultural	SC	♦	♦	♦	♦	♦	♦
Eixo 2.	M4. Disponibilização de alojamento para casos mapeados de insalubridade sem resolução própria	SH - Município Aquisição e reabilitação: alínea e) + c) do art.º 27º	♦	♦	♦	♦	♦	♦
	M5. Intervenção estrutural em alojamentos insalubres e inseguros	SH - Beneficiários diretos Reabilitação de habitação própria: ponto ii) da alínea a) do art.º 29º	♦	♦	♦	♦	♦	♦
	M6. Disponibilização de alojamento para casos mapeados de sobrelotação	SH - Município Arrendamento para subarrendamento: alínea a) do art.º 27.º	♦	♦	♦	♦	♦	♦
	M7. Intervenção em alojamentos inadequados	SH - Beneficiários diretos Reabilitação de habitação própria: ponto ii) da alínea a) do art.º 29º	♦	♦	♦			
	M8. Programa municipal de apoio à habitação acessível e inclusiva (incentivos municipais a iniciativa privada e disponibilização de bolsa de terrenos para construção acessível)	SC	♦	♦	♦	♦	♦	♦
Eixo 3.	M9. Execução de medidas de incentivo à reabilitação previstas nas ORU (divulgação e disponibilização de apoio técnico)	SC	♦	♦	♦	♦	♦	♦

²² Referências a artigos do DL 37/2018, de 4 de junho

	M10. Programa de apoio municipal ao arrendamento e divulgação de programas de estímulo a rendas acessíveis	SC	♦	♦	♦	♦	♦	♦
	M11. Programa de ativação sociocultural – espaços coletivos e colaborativos	SC	♦	♦	♦	♦	♦	♦

Focando a calendarização e distribuição da execução nas medidas que estão diretamente associadas ao Programa 1º Direito relativas a soluções habitacionais a prover pelo Município de Oliveira do Bairro, ou seja, as Medidas 1, 2, 4 e 6, apresenta-se na tabela seguinte uma estimativa da distribuição anual de investimento afeta exclusivamente a estas.

Tabela 25. Estimativa de investimentos/ano ao abrigo de soluções habitacionais a promover pelo Município em parceria com o IHRU - Programa 1º Direito

Medidas	Solução habitacional	Execução - Anos					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
M1. Criação de soluções habitacionais para realojamento da população em núcleos precários	SH - Município Aquisição e reabilitação: alínea e) + c) do art.º 27º	720 942 €	679 681 €	877 734 €	932 499 €	0 €	0 €
		7 T1 3 T5	2 T1 8 T2	10 T3	5 T2 6 T4		
M2. Disponibilização de alojamento para casos mapeados de precariedade	SH - Município Arrendamento para subarrendamento: alínea a) do art.º 27.º	22 577,40 €	22 577,40 €	22 577,40 €	22 577,40 €	22 577,40 €	22 577,40 €
M4. Disponibilização de alojamento para casos mapeados de insalubridade sem resolução própria	SH - Município Aquisição e reabilitação: alínea e) + c) do art.º 27º	328 587,60 €	471 125,60 €	444 118,40 €	460 622,80 €	471 125,60 €	498 883,00 €
		6 T1	6 T1 2 T2	4 T1 2 T5	2 T1 4 T3	6 T1 2 T2	7 T2
M6. Disponibilização de alojamento para casos mapeados de sobrelotação	SH - Município Arrendamento para subarrendamento: alínea a) do art.º 27.º	48 043,08 €	48 043,08 €	48 043,08 €	48 043,08 €	48 043,08 €	48 043,08 €
TOTAL	6 309 041,88 €	1 120 150,28 €	1 221 427,28 €	1 392 472,88 €	1 463 741,88 €	541 746,08 €	569 503,48 €

4.5 Enquadramento financeiro e orçamental das soluções habitacionais e fontes de financiamento

Apresenta-se de seguida o enquadramento de potenciais fontes de financiamento para a implementação da ELH, nomeadamente de soluções habitacionais e demais soluções complementares, que se consideram estratégicas para a concretização da ELH preconizada. Por fim, sistematiza-se a estimativa orçamental para a prossecução da ELH de Oliveira do Bairro.

4.5.1 Fontes possíveis de financiamento

Fonte de financiamento associada à denominação “solução habitacional”

- Programa 1.º Direito

Programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. Destinado a diferentes entidades públicas e privadas, integra apoios com comparticipação não reembolsável numa percentagem estabelecida dos investimentos em diferentes soluções.

Fonte de financiamento associada a soluções complementares relativas a intervenções no mercado habitacional

- Instrumento financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU)

Instrumento financeiro que mobiliza as dotações aprovadas pelos Programas Operacionais Regionais (POR), do Continente e das Regiões Autónomas, e do Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR), com os objetivos de revitalizar as cidades, apoiar a revitalização física do espaço dedicado a comunidades desfavorecidas e apoiar a eficiência energética na habitação. O apoio é concedido na modalidade de empréstimo, sendo o acesso ao mesmo feito através das entidades bancárias aderentes.

- Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

Empréstimo de longo prazo, destinado ao financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada ou em qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo, nos termos do presente regulamento. Entende-se que um edifício se destina predominantemente a fim habitacional quando as frações não habitacionais que se destinem a comércio ou serviços se situem num piso térreo.

- Programa de Arrendamento Acessível (PAA)

Programa de política de habitação que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento abaixo dos valores de mercado, contribuindo para que estes sejam mais ajustados face aos rendimentos das famílias. O PAA é um programa de adesão voluntária para ambas as partes, senhorios e arrendatários, aplicável a novos contratos de arrendamento e suas renovações. A lógica do programa é a de uma contrapartida com vantagens para ambas as partes: os senhorios que aceitem colocar os seus imóveis no programa com rendas reduzidas têm garantida a isenção de IRS ou IRC sobre as rendas; os arrendatários têm acesso a uma habitação a custos mais acessíveis, compatíveis com o seu rendimento.

- Programa Porta 65 Jovem

Concede apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente a jovens. Este programa será revisto, reforçado e compatibilizado com o Programa de Arrendamento Acessível.

- Programa Operacional Regional Centro 2020

Prioridade 6.5. Reabilitação e Qualidade do Ambiente Urbano (associada ao Financiamento do Plano de ação de Regeneração Urbana – PARU).

Fontes de financiamento para soluções complementares

- Programa Operacional Inclusão Social e Emprego (POISE)/Programa Operacional Regional Centro 2020
 - Capítulo II do REISE - PI 8j, “Acesso ao emprego pelos candidatos a emprego e os inativos, incluindo desempregados de longa duração e pessoas afastadas do mercado de trabalho, igualmente através de iniciativas locais de emprego e de apoio à mobilidade dos trabalhadores”, prevista na PI 8i do eixo prioritários 4 do POR Centro “Promover e dinamizar a empregabilidade (EMPREGAR E CONVERGIR)” (...)
 - Capítulo IV do REISE - PI 9i, “Inclusão ativa, inclusivamente com vista a promover oportunidades iguais e a participação ativa e melhorar a empregabilidade” do eixo prioritário 3, “Promover a inclusão social e combater a pobreza e a discriminação” - a) Formação modular para ativos, empregados e desempregados, prevista na PI 8v do eixo prioritário 1 do POISE; b) Formação modular para desempregados de longa duração, prevista na PI 9i do eixo prioritário 3 do POISE; c) Vida ativa, prevista na PI 8v dos eixos prioritários 1 do POISE; d) Vida ativa para desempregados de longa duração, prevista na PI 9i do eixo prioritário 3 do POISE; i) Capacitação para a inclusão, prevista na PI 9i dos eixos prioritários 3 do POISE; k) Cultura para Todos, prevista na PI 9i do eixo prioritário 3 do POISE; l) Formação e sensibilização para um voluntariado de continuidade, prevista na PI 9i do eixo prioritário 3 do POISE; e) Formação de públicos estratégicos, prevista na PI 9iii do eixo prioritário 3 do POISE.
 - Capítulo V do REISE - PI 9j, “Inclusão ativa, inclusivamente com vista a promover oportunidades iguais e a participação ativa e melhorar a empregabilidade” do eixo prioritário 3 “Promover a

inclusão social e combater a pobreza e a discriminação” – c) Emprego apoiado de pessoas com deficiência e incapacidade, prevista na PI 9i dos eixos prioritários 3 do POISE; e) Inserção socioprofissional da comunidade cigana, prevista na PI 9i do eixo prioritário 3 do POISE; f) Projeto de mediadores municipais e interculturais, prevista na PI 9i do eixo prioritário 3 do POISE.

- o Capítulo VI do REISE - PI 9iv, “Melhoria do acesso a serviços sustentáveis, de grande qualidade e a preços comportáveis, mormente cuidados de saúde e serviços sociais de interesse geral”, do eixo prioritário 3, “Promover a inclusão social e combater a pobreza e a discriminação” - j) Rede Local de Intervenção Social (RLIS), previstas na PI 9iv dos eixos prioritários 3 do POISE.
- o Capítulo VII do REISE - PI 9i, “Inclusão ativa, inclusivamente com vista a promover oportunidades iguais e a participação ativa e melhorar a empregabilidade”, do eixo prioritário 3 do POISE “Promover a inclusão social e combater a pobreza e a discriminação” e do eixo prioritário 5 do POR Centro “Fortalecer a coesão social e territorial (APROXIMAR E CONVERGIR)” – a) Contratos Locais de Desenvolvimento Social (CLDS), prevista nas PI 9i dos eixos prioritários 3 do POISE; e) Operações previstas na PI 9i do eixo prioritário 5 do POR Centro Fortalecer a coesão social e territorial (APROXIMAR E CONVERGIR)”, que visem: i) Promover iniciativas de inclusão social, potenciando parcerias de carácter inovador e ou experimental que envolvam uma ampla gama de entidades; ii) Desenvolver iniciativas para a inovação e a experimentação social que facilitem a dinamização de estratégias de inclusão social; iii) Reduzir a pobreza, a exclusão social e o desemprego em territórios urbanos problemáticos; iv) Fomentar abordagens locais inovadoras de desenvolvimento social e promover estratégias locais de inclusão ativa.
- o Capítulo VIII - POR Centro: i) PI 8iii, “Emprego por conta própria, empreendedorismo e criação de empresas, incluindo micro, pequenas e médias empresas inovadoras”, na sua dimensão de dinamização do empreendedorismo social, do eixo prioritário 4 “Promover e dinamizar a empregabilidade (EMPREGAR E CONVERGIR)”; ii) PI 8viii, “Apoio ao desenvolvimento dos viveiros de empresas e à atividade por conta própria, às microempresas e à criação de empresas e microempresas”, na sua dimensão de dinamização do empreendedorismo social, do eixo prioritário 4 “Promover e dinamizar a empregabilidade (EMPREGAR E CONVERGIR)”; iii) PI 9i, “Inclusão ativa, inclusivamente com vista a promover oportunidades iguais e a participação ativa e melhorar a empregabilidade”, na sua dimensão de dinamização do empreendedorismo social, do eixo prioritário 5 “Fortalecer a coesão social e territorial (APROXIMAR E CONVERGIR)” – Iniciativa Portugal Inovação Social: a) Capacitação para o Investimento Social; b) Parcerias para o Impacto; c) Títulos de Impacto Social.

- **Programa Porta ao Lado**

Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação, integrado na RCM n.º 50-A/2018, de 02 de maio que visa apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, entendida numa conceção ampla de melhoria das condições de vida. De

modo a adequar as respostas, os meios e os recursos a mobilizar à grande diversidade de características, situações específicas e necessidades dos agregados familiares, este programa terá três vertentes: (a) Portal da Habitação; (b) Linha de Apoio ao Acesso à Habitação e (c) Reforço do acompanhamento integrado e de proximidade. Neste último âmbito, com implicação direta à escala municipal, prevê-se que o tema do acesso à habitação seja trabalhado no quadro mais amplo das várias respostas sociais disponíveis ao nível local, mediante, entre outros, o apoio às autarquias locais, a qualificação dos serviços e entidades locais com competências na área habitacional e social, o apoio à atuação das associações de moradores, e a promoção da plena integração da temática da habitação e das entidades com responsabilidade nesta matéria (IHRU, departamentos municipais da área da habitação, gestores do parque habitacional público, entre outros) nos Conselhos Locais de Ação Social e na Rede Social. Promover-se-á ainda a articulação com a Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo 2017-2023.

- **Programa Bairros Saudáveis**

Criado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52-A/2020, tem como finalidade de dinamizar parcerias e intervenções locais de promoção da saúde e da qualidade de vida das comunidades territoriais, através do apoio a projetos apresentados por associações, coletividades, organizações não governamentais, movimentos cívicos e organizações de moradores, em colaboração com as autarquias e as autoridades de saúde. O Programa prevê o apoio a projetos que podem desenvolver-se segundo um ou vários dos seguintes eixos: Saúde; Social; Económico; Ambiental e Urbanístico. O programa prevê o apoio, através de concurso, a projetos que se insiram numa das seguintes três tipologias e escalões de intervenção: a) Ações ou intervenções pontuais, com apoio máximo até 5.000€; b) Serviços à comunidade, com apoio máximo até 25.000€; c) Pequenos investimentos e ações integradas, com apoio máximo até 50.000€.

5. Modelo de governação e monitorização

5 Modelo de governação e monitorização

5.1 Modelo de governação, acompanhamento e avaliação da Estratégia Local de Habitação

A Constituição da República Portuguesa, no seu artigo 65.º, estabelece 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”, incumbindo ao Estado a programação e execução de políticas e instrumentos que permitam garantir este direito, em cooperação com os Municípios, as comunidades e populações locais e os privados.

Face a este contexto, os Municípios assumem um papel fulcral na criação de estratégias como a presente ELH, pela sua relação de proximidade com os cidadãos e demais agentes, bem como com o território, o que permite (i) aferir as necessidades presentes; (ii) identificar abordagens e linhas estratégicas mais adequadas e recursos a mobilizar; (iii) dinamizar o mercado da habitação, através do apoio direto ao acesso à habitação dos grupos mais vulneráveis e da articulação com o setor associativo e social, numa perspetiva de garantia da qualidade de vida de todos os cidadãos.

Pelo exposto, para a implementação da presente ELH é adotado um modelo de governação simples e flexível, assente no papel basilar assumido pelo Município e na rede de parceiros sociais e do setor privado do concelho. Subjacente ao modelo de governação está a criação de uma unidade multidisciplinar “Oliveira do Bairro + Habitação”, que agregue competências dos serviços municipais relacionados com a habitação, devendo ter uma equipa técnica de pequena dimensão com técnicos municipais das áreas de urbanismo e ação social. Esta Unidade será responsável pela operacionalização da estratégia, mobilização dos parceiros e envolvimento da comunidade em geral.

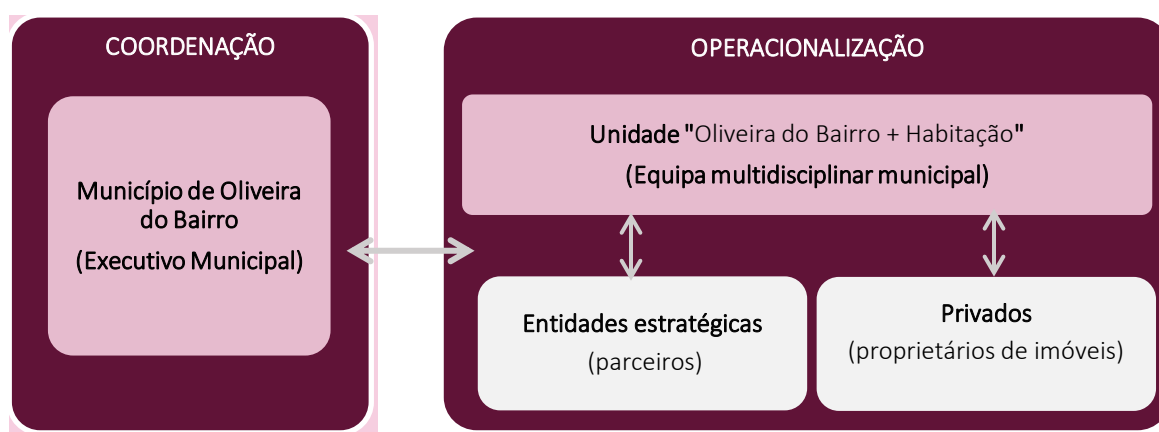


Figura 7. Modelo de governação da ELH de Oliveira do Bairro

No respeitante às entidades estratégicas do concelho e demais níveis administrativos, relevam-se as que possuem um papel relevante, presente e ativo no apoio aos grupos sociais mais vulneráveis (Tabela 26).

Tabela 26. Entidades estratégicas parceiras da ELH de Oliveira do Bairro

Nível geográfico	Entidades a mobilizar
Parceiros locais	- Freguesia de Oiã - Freguesia de Oliveira do Bairro - Freguesia da Palhaça - União de Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa - IPSS - Membros da Rede Social
Parceiros regionais/nacionais	- IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana - Centro Distrital do Instituto da Segurança Social, I.P. - IEFP – Instituto do Emprego e Formação Profissional

As entidades que compõem o modelo de governação devem manter um diálogo e interação contínuo, com o intuito de promover sinergias que conduzam à qualificação do ambiente urbano e à adequação da oferta habitacional ao perfil da procura/necessidades. Na Tabela 27 detalham-se as responsabilidades inerentes a cada um dos parceiros do modelo de governação visando uma eficiente e eficaz implementação da ELH.

Tabela 27. Responsabilidades no modelo de governação

Função	Constituição	Responsabilidades
Coordenação	Executivo Municipal	Coordenação geral, supervisão e acompanhamento da implementação das medidas.
		Articulação com entidades cofinanciadoras e unidade/equipa da CM responsável pela implementação da ELH.
		Avaliação da implementação.
Operacionalização	Unidade “Oliveira do Bairro + Habitação”	Planeamento e implementação das medidas.
		Informação, orientação e acompanhamento de pessoas e/ou agregados à procura de habitação no concelho ou que pretendam candidatar-se ao 1.º Direito ou a outros instrumentos de apoio à habitação.
		Elaboração de candidaturas do Município às fontes de financiamento mais adequadas.
		Articulação direta com outras entidades estratégicas e privados (proprietários de imóveis de habitação e promotores e/ou empresas afetas à construção de habitação).
		Dinamização de reuniões e momentos de trabalho colaborativo com as entidades parceiras e mobilização dos privados para a concretização das medidas da ELH.
		Monitorização anual da implementação da ELH.
		Planeamento e implementação das medidas.
	Entidades estratégicas	Participação nas reuniões e momentos de trabalho colaborativo promovidas pela Unidade “Oliveira do Bairro + Habitação”, responsável pela implementação da ELH.
		Elaboração de candidaturas às fontes de financiamento mais adequadas.
		Monitorização anual da implementação da ELH.
	Privados	Implementação das medidas.
		Elaboração de candidaturas às fontes de financiamento mais adequadas.

5.2 Mecanismos de apoio ao acompanhamento, monitorização e avaliação da Estratégia Local de Habitação

A correta implementação da ELH está diretamente relacionada com a capacidade de intervenção municipal e dos vários agentes com papel ativo na disponibilização de habitações no mercado de arrendamento (entidades da economia social e privados), pelo que se torna fulcral o envolvimento destes agentes neste processo.

De acordo com a Tabela 28, para o presente modelo de implementação estão previstos os seguintes mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação.

Tabela 28. Mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação da ELH de Oliveira do Bairro

Mecanismo	Periodicidade	Descrição
Reuniões de coordenação	Semestral	Reuniões em que participam o Executivo Municipal, pelo menos um representante da Unidade "Oliveira do Bairro + Habitação" e, de acordo com as necessidades, elementos das entidades estratégicas e/ou privados. Estas reuniões objetivam (i) planejar e garantir a execução das medidas; (ii) avaliar os resultados alcançados e a execução da ELH; (iii) analisar pontos críticos detetados e validar propostas de melhoria e/ou de retificação da trajetória da ELH. Quando aplicável, a Equipa informará sobre novos pedidos de apoio ao 1.º Direito por parte de beneficiários diretos, no sentido de aprovação do seu envio para o IHRU.
Reuniões de operacionalização	Semestral	Reuniões em que participam os elementos da Unidade "Oliveira do Bairro + Habitação" e, de acordo com as necessidades, elementos das entidades estratégicas. Estas reuniões objetivam coordenar atuações, aferir a implementação das medidas, identificar pontos críticos e respostas para eventuais necessidades de introdução de melhorias e/ou retificação da trajetória da ELH. As conclusões das reuniões de operacionalização serão reportadas ao Executivo Municipal nas reuniões de coordenação.
Sessões periódicas abertas à comunidade	n.a.	Estas sessões direcionadas à comunidade visam a divulgação das medidas e apoios no domínio da habitação e a mobilização dos privados para a reabilitação e disponibilização de imóveis no mercado de arrendamento acessível. A periodicidade das sessões será a considerada necessária de forma a garantir os resultados a alcançar e a coadunar-se com a atividade e medidas implementadas pela Unidade "Oliveira do Bairro + Habitação".
Relatórios anuais de monitorização da implementação e resultados	Anual	Relatórios elaborados pela Unidade "Oliveira do Bairro + Habitação" responsável pela implementação da ELH. Este documento deve conter toda a informação relevante sobre a implementação da ELH de Oliveira do Bairro e resultados alcançados.

O estabelecimento de indicadores de monitorização e de um modelo fluido de aferição de resultados é fulcral para uma correta implementação da ELH de Oliveira do Bairro, para antecipar a deteção de aspetos críticos passíveis de melhoria e para uma correta perceção do alcance e grau de concretização da ELH.

Nesse sentido, a presente ELH será monitorizada de acordo com o exposto, sendo a Unidade "Oliveira do Bairro + Habitação" responsável pela implementação e monitorização, com a colaboração das demais entidades estratégicas e parceiras, as quais devem reportar regularmente as atividades e resultados alcançados.

Na Tabela 29 apresenta-se o conjunto de indicadores que se propõe monitorizar e as metas a alcançar. Contudo, ressalva-se que as metas associadas aos indicadores i) e iv) encontram-se dependentes da atuação dos privados, ou seja, apesar de o Município desenvolver esforços para apoiar os proprietários/beneficiários diretos na apresentação das respetivas candidaturas, desde o arranque da implementação da ELH, perspetiva-se que os respetivos tempos de resolução possam ser mais morosos.

Tabela 29. Indicadores a monitorizar no período de implementação da ELH

Indicadores	Situação de partida	Meta 2026	Meio de aferição
i. Resolução das situações de insalubridade e insegurança	0	131 agregados	Município (ação social e urbanismo) /Unidade "Oliveira do Bairro + Habitação"
ii. Resolução das situações de precariedade	0	7 agregados	Município (ação social e urbanismo) / Unidade "Oliveira do Bairro + Habitação"
iii. Resolução das situações de sobrelotação	0	10 agregados	Município (ação social e urbanismo) / Unidade "Oliveira do Bairro + Habitação"
iv. Resolução das situações de inadequação	0	1 agregado	Município (ação social e urbanismo) / Unidade "Oliveira do Bairro + Habitação"

6. Anexo – diagnóstico de contexto

6 Anexo – diagnóstico de contexto

Este ponto engloba um diagnóstico alargado do contexto territorial, socioeconómico e habitacional do concelho, o que permite aferir as principais carências e necessidades habitacionais. Neste contexto, integra os seguintes elementos:

- **Contexto territorial e urbanístico:** enquadramento do concelho em termos de localização, acessibilidades e sistema urbano;
- **Contexto social e económico:** identificação das principais características sociodemográficas;
- **Contexto habitacional:** caracterização do parque edificado e alojamentos, bem como identificação das respostas habitacionais do Município;

6.1 Contexto territorial e urbanístico

Localizado na Região Centro (NUTS II), o concelho de Oliveira do Bairro integra a NUTS III Região de Aveiro juntamente com os concelhos de Águeda, Albergaria-a-Velha, Anadia, Aveiro, Estarreja, Ílhavo, Murtosa, Ovar, Sever do Vouga e Vagos.

O concelho de Oliveira do Bairro confina a norte com o concelho de Aveiro; a nordeste com o concelho de Águeda; a sudeste com o concelho de Anadia; a sul com o concelho de Cantanhede e a oeste com o concelho de Vagos. Em termos de extensão territorial, o concelho possui uma área aproximada de 87,3 km² distribuída por quatro freguesias: Oliveira do Bairro, Oiã, Palhaça e União de Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa (Figura 8).

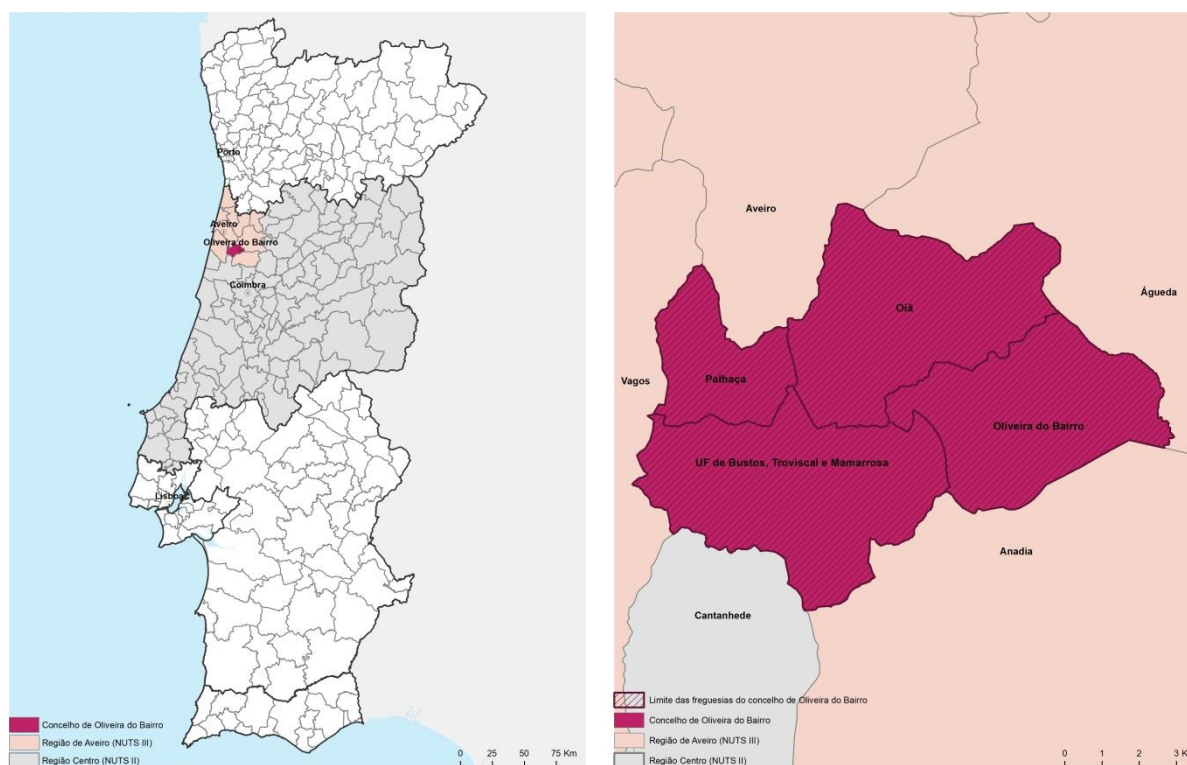


Figura 8. Enquadramento geográfico do concelho de Oliveira do Bairro

Oliveira do Bairro apresenta um posicionamento geográfico privilegiado (Figura 9), próximo de importantes infraestruturas da rede rodoviária nacional com destaque para a A1, a A17, a A25 e o IC2 (antiga EN1) que permite a ligação de Oliveira do Bairro a importantes centros urbanos (Coimbra, Lisboa e Porto) e a Espanha.

De salientar ainda a rede de estradas municipais e nacionais que permite a ligação intraconcelhia e a ligação às principais vias de distribuição, destacando-se a EN235, que liga a Aveiro (21 km/24 min) e Anadia (13 km/13 min) e possibilita a ligação ao nó de acesso à A1. Com a construção da Variante à EN235, cujo traçado se desenvolve num percurso paralelo ao traçado da atual EN235 e da Linha do Norte, foi possível o afastamento do tráfego de atravessamento do interior da sede de concelho. Importa ainda relevar um eixo fundamental de distribuição transversal no concelho, a EN333, eixo nacional que permite a ligação entre Oia e Águeda (11 km/15 min).

Em termos ferroviários, o concelho de Oliveira do Bairro é atravessado pela Linha do Norte com estações/apeadeiros em Oia e Oliveira do Bairro). Estas estações apresentam um carácter hierárquico secundário, com a paragem de comboios regionais e inter-regionais, os quais asseguram ligações de proximidade.

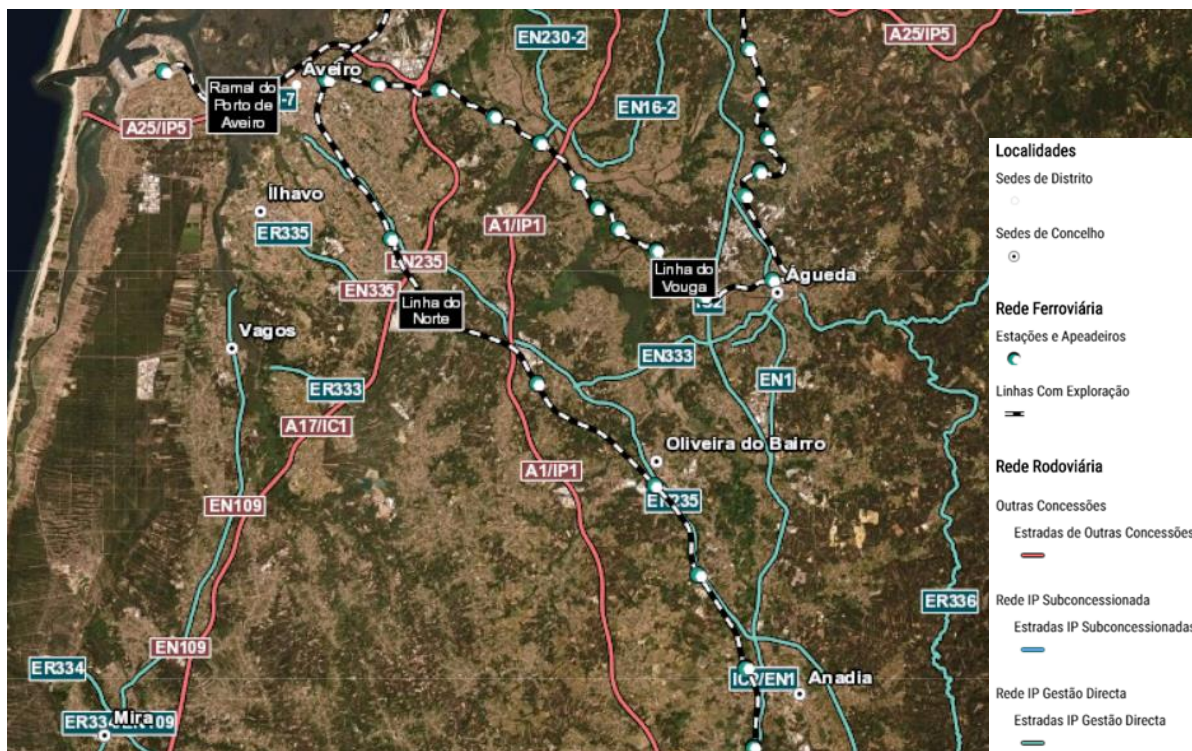


Figura 9.Excerto do mapa de acessibilidades para a área do concelho de Oliveira do Bairro

Fonte: www.infraestruturasdeportugal.pt/pt-pt/rede

Relativamente ao transporte público rodoviário de passageiros, o Município disponibiliza o sistema TOB – Transportes de Oliveira do Bairro. Este transporte funciona todos os dias úteis e liga as várias freguesias e a cidade de Oliveira do Bairro. Complementarmente, o operador de transporte coletivo rodoviário – Transdev assegura um conjunto de ligações internas e com o exterior.

Ainda no domínio da mobilidade, a análise dos fluxos pendulares dos últimos registos censitários (2011) revela uma maior expressão dos fluxos diários de saída no concelho de Oliveira do Bairro (Tabela 30), com 22% da população residente a sair da unidade territorial, o que revela as relações e dinâmicas de deslocação intermunicipais. No contexto da sub-região apenas os concelhos de Aveiro e Águeda se destacam com valores superiores de fluxos de entrada que de saída.

Tabela 30. Proporção da população residente que sai e entra da unidade territorial, em 2001 e 2011

Unidade territorial	Proporção da população residente que sai da unidade territorial (movimentos pendulares)		Proporção da população residente que entra na unidade territorial (movimentos pendulares)	
	%			
	2001	2011	2001	2011
Região Centro (NUTS II)	4,1	4,3	2,4	2,6
Região de Aveiro (NUTS III)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Águeda	9,9	11,7	13,3	13,3
Albergaria-a-Velha	19,6	19,6	10,1	13,8
Anadia	16,9	17,5	9,9	11,4
Aveiro	10,1	12,2	35,7	35,6
Estarreja	21,2	20,9	8,9	12,9
Ílhavo	23,5	23,9	8,7	9,7
Murtosa	20,1	21,4	6,1	8,4
Oliveira do Bairro	18,2	22,1	16,2	17,2
Ovar	16,6	18,8	13,8	13,2
Sever do Vouga	15,1	15,4	4,1	6,6
Vagos	20,6	22,9	7,2	9,7

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação – 2001 e 2011

O sistema de centralidades urbanas do concelho de Oliveira do Bairro, conforme disposto no Plano Diretor Municipal (PDM) ²³, reparte-se nos seguintes níveis funcionais:

- **Nível 1** - Corresponde à cidade de Oliveira do Bairro e à vila de Oiã, que representam os principais polos urbanos do Município e as suas principais centralidades. Estes constituem os principais polos de vida sociocultural do concelho, com uma elevada dinâmica sócio-urbanística, a qual se traduz numa maior concentração de população residente e numa diversidade de funções urbanas, nomeadamente, residenciais, equipamentos, comércio, serviços e indústria/empresas;
- **Nível 2** - Corresponde às áreas centrais dos aglomerados de Bustos, Mamarrosa, Oiã, Oliveira do Bairro, Palhaça e Troviscal, as quais se assumem como centralidades de segunda ordem, por força das dinâmicas funcionais observadas em torno do eixo constituído pela ER335, ER333-1, EN235 e EN/ER333;
- **Nível 3** - Corresponde ao conjunto de aglomerados do restante território, os quais evidenciam uma relação urbano-rural marcante, um nível médio/baixo de infraestruturação, uma baixa densidade populacional, um nível reduzido de funções urbanas, e uma acentuada dependência funcional das centralidades urbanas do concelho.

O PDM de Oliveira do Bairro estabelece igualmente a classificação e qualificação do solo, em duas classes: solo rural e solo urbano, conforme apresentado na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo (Figura 10).

²³ A segunda revisão do PDM de Oliveira do Bairro foi publicada através do [Aviso n.º 8721/2015](#). Mais informação [aqui](#).

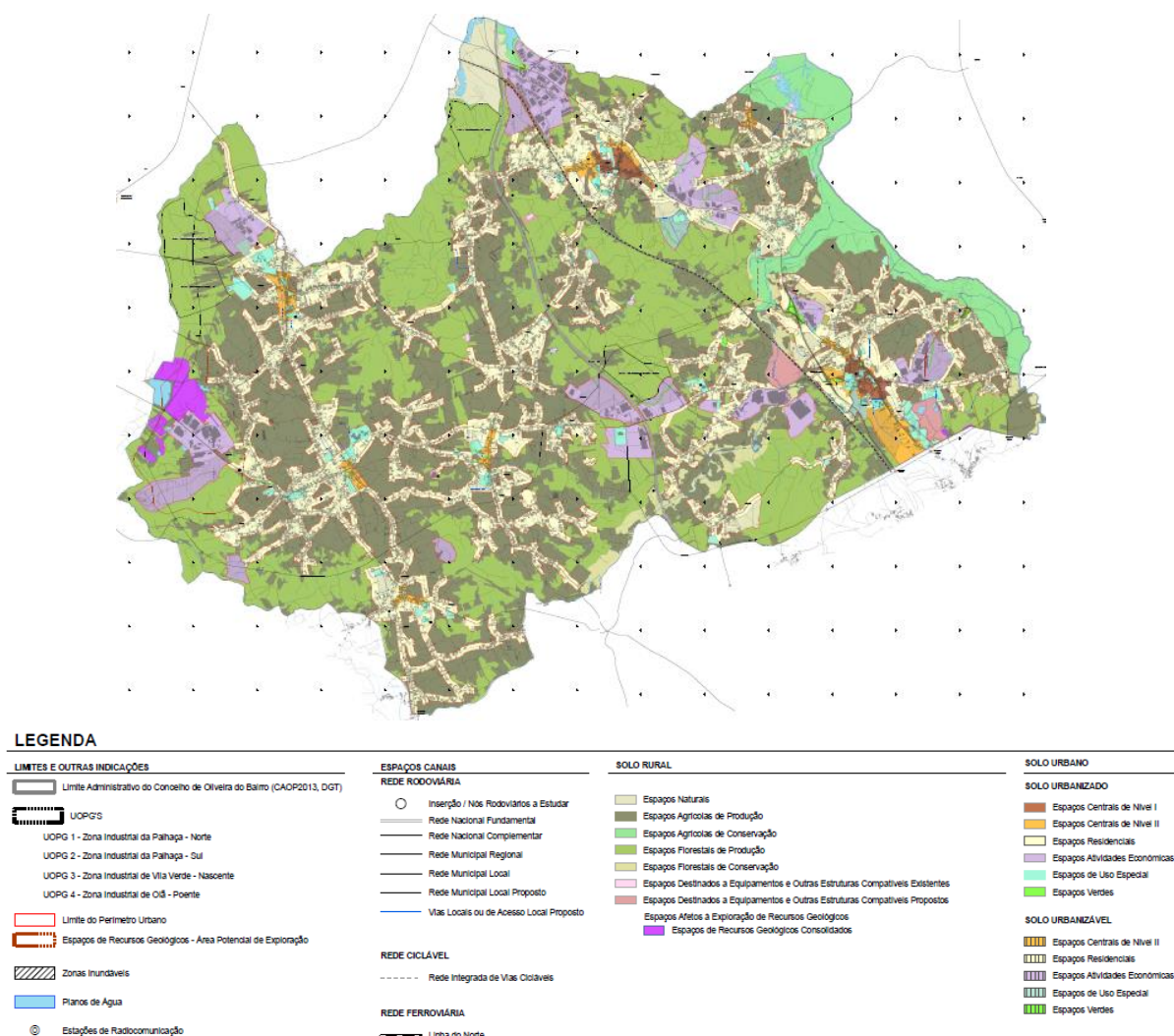


Figura 10. Planta de Ordenamento do PDM de Oliveira do Bairro – Classificação e Qualificação do Solo

Fonte: Câmara Municipal de Oliveira do Bairro, Plano Diretor Municipal

O solo urbano, classe em que se enquadrarão soluções habitacionais a definir na presente ELH, compreende os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, respetivamente solo urbanizado e solo urbanizável. Funcionalmente o solo urbano qualifica-se em diversas categorias e subcategorias de espaço, destacando-se as seguintes:

Solo urbanizado

- **Espaços centrais:** integram o conjunto de solos urbanizados que desempenham funções de centralidade e que apresentam e revelam aptidões para a ocorrência de uma elevada concentração de construção, população, infraestruturas e equipamentos, assim como para uma crescente diversificação de atividades funcionais compatíveis com as funções urbanas dominantes. Os espaços centrais desdobram-se nas subcategorias: Nível I (áreas que integram as principais centralidades do concelho, estando associadas à cidade de Oliveira do Bairro e vila de Oiã) e Nível II (áreas centrais dos principais aglomerados urbanos do concelho e constituem-se enquanto centralidades de segunda ordem no sistema urbano municipal);

- **Espaços residenciais:** compreendem os espaços complementares dos espaços centrais, apresentando menor densidade de ocupação e uma estrutura urbana linear. Estes espaços caracterizam -se fundamentalmente pela presença da função residencial, podendo, no entanto, ser admitidos outros usos, desde que estes se apresentem compatíveis com o uso residencial dominante.

Solo urbanizável

- **Espaços centrais de Nível II:** espaços de expansão das centralidades urbanas já existentes e correspondem, em termos territoriais, ao espaço urbano programado da sede de concelho, para o qual se prevê uma ocupação baseada na função residencial complementada com a presença de atividades terciárias e outros usos compatíveis com o uso residencial dominante;
- **Espaços residenciais:** áreas de colmatção e expansão dos Espaços Residenciais já existentes, para eles se prevendo uma ocupação predominantemente sustentada na presença da função residencial, complementada com outros usos, desde que observem compatibilidade com o uso dominante previsto.

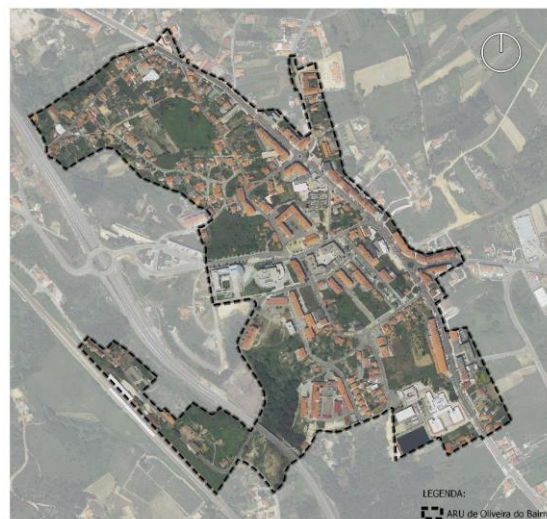
De acordo com o disposto no artigo 51.º do Regulamento do PDM de Oliveira do Bairro, em solo urbano, regra geral, as construções admitidas nas parcelas de terreno integradas em solo urbano serão isoladas, geminadas ou em banda contínua, de acordo com a largura da parcela e das parcelas adjacentes e tipologia dos edifícios confinantes e envolvente, de forma a equilibrar a ocupação.

O PDM em vigor estabelece como orientações a “Consolidação do modelo de povoamento existentes, controlando os processos de urbanização difusa e da edificação dispersa” e o “Aproveitamento das redes de infraestruturas existentes, no sentido de racionalizar e potenciar a sua utilização/exploração”, as quais devem ser consideradas no nas soluções a definir em sede da Estratégia Local de Habitação.

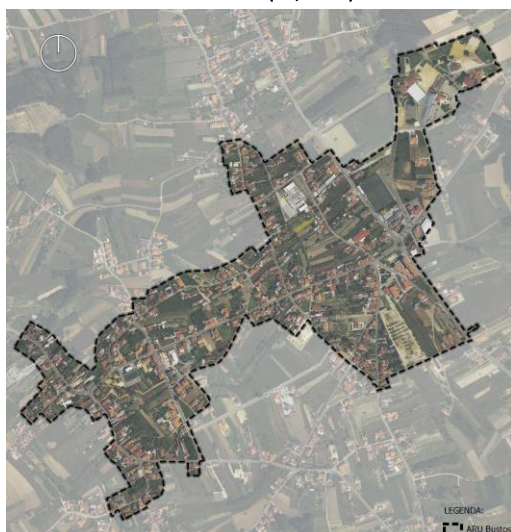
No domínio urbanístico importa ainda referir que estão em vigor por um período de 15 anos, seis Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) com Operações de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemáticas: ARU de Oiã, ARU de Oliveira do Bairro, ARU da Palhaça, ARU de Bustos, ARU de Mamarrosa, ARU de Troviscal ([Aviso n.º 3015-B/2019](#)), apresentadas na Figura 11. Estes instrumentos alinham-se com os princípios e prioridades da NGPH e do Programa 1.º Direito à Habitação, permitindo uma intervenção assertiva da autarquia em matéria de reabilitação urbana.



ARU de Oiã (48,79 ha)



ARU de Oliveira do Bairro (55,53 ha)



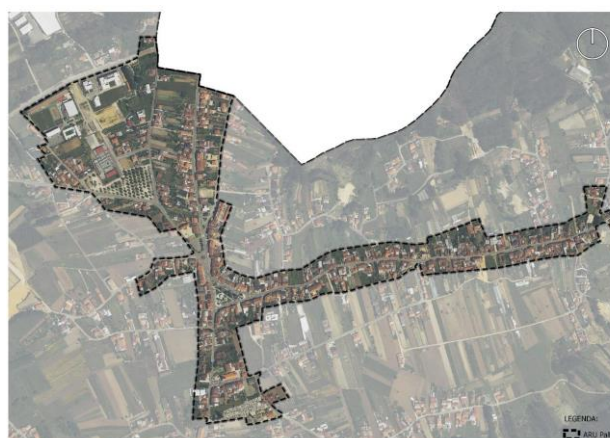
ARU de Bustos (75,96 ha)



ARU de Mamarrosa (16,54ha)



ARU de Troviscal (22,03 ha)



ARU de Palhaça (47,12 ha)

Figura 11. Limite das ARU aprovadas no concelho de Oliveira do Bairro

Fonte: CM Oliveira do Bairro, PERU, 2019

Síntese

- Posicionamento geográfico privilegiado, face aos eixos rodoviários fundamentais que atravessam ou se encontram próximos do concelho, permitem a ligação de Oliveira do Bairro a importantes centros urbanos (Aveiro, Coimbra, Lisboa e Porto) e a Espanha, e conferem ao concelho um posicionamento geoestratégico favorável à atração e fixação de população e de atividades económicas.
- Forte complementaridade estabelecida entre Oliveira do Bairro e os concelhos limítrofes, evidenciada pela elevada expressão dos movimentos pendulares de saída para trabalhar ou estudar.
- Orientações estratégicas do PDM de Oliveira do Bairro que apontam a (i) consolidação do modelo de povoamento existente, controlando os processos de urbanização difusa e de edificação dispersa; e o (ii) aproveitamento das redes de infraestruturas existentes, no sentido de racionalizar e potenciar a sua utilização/exploração, para os quais a ELH contribui para a sua concretização.
- Aposta em instrumentos de reabilitação urbana com seis Áreas de Reabilitação Urbana com ORU sistemáticas nos aglomerados com áreas antigas e áreas críticas do ponto de vista da conservação do edificado.

6.2 Contexto social e económico

6.2.1 População e demografia

Em 2011, de acordo com o Recenseamento Geral da População e Habitação, residiam no concelho de Oliveira do Bairro 23.028 pessoas (Tabela 31), registando-se um aumento de 8,8% face a 2001, com especial incidência nas freguesias de Oiã (variação positiva de 15%), Palhaça (12,7%) e Oliveira do Bairro (9,1%).

A população concentra-se sobretudo na freguesia de Oiã (33,5%) com 7.722 habitantes em 2011; na UF de Bustos, Troviscal e Mamarrosa (27,9%, 6.429 habitantes) e na freguesia de Oliveira do Bairro, sede de concelho (27,1%, 6.250 habitantes). A freguesia menos povoada era, em 2011, a de Palhaça, com 2.627 habitantes.

No entanto, tendo em conta a dimensão do território, estes quantitativos populacionais traduzem-se em **densidades populacionais** mais elevadas do que as que ocorrem na NUTS III Região de Aveiro (218,1 habitantes/km²) e Região Centro (82,5 habitantes/km²). O concelho de Oliveira do Bairro, em 2011, apresentava uma densidade populacional de 263,7 habitantes/km², destacando-se as freguesias de Oiã e Oliveira do Bairro que registavam um valor superior à média do concelho, com 293,4 e 277,1 habitantes/km², respetivamente.

De acordo com as estimativas do INE, em 2019, a população residente no concelho seria de 24.277 pessoas, o que corresponde a uma variação positiva (5,4%) em relação a 2011 e, consequentemente, a um aumento na densidade populacional que passaria a ser de 278 habitantes/km². Numa análise comparativa, este crescimento opõe-se à dinâmica da Região de Aveiro, Região Centro e nacional, escalas nas quais se estimam decréscimos populacionais (-1,8; -4,7 e -2,5%, respetivamente). A variação populacional positiva do concelho de Oliveira do Bairro corresponde a uma progressão que já se verificara no período intercensitário 2001-2011, no qual o crescimento populacional correspondeu a 8,8%, um valor significativamente superior ao registado em escalas superiores como a nível nacional (2%) e sub-regional (1,3% na Região de Aveiro). À escala das freguesias, Oiã e Palhaça apresentam as estimativas mais elevadas de aumentos populacionais (15% e 12,7%, respetivamente), seguidas da freguesia de Oliveira do Bairro (com um crescimento de 9,1%), conforme é possível verificar na Tabela 31.

Tabela 31. Indicadores demográficos do concelho de Oliveira do Bairro

Unidade territorial	População residente			Variação populacional		Densidade populacional		População residente com 14 ou menos anos de idade		População residente com 65 ou mais anos de idade		Índice de envelhecimento	
	N.º			%		Habitantes/km²		%		%		N.º	
	2001	2011	2019	2001-2011	2011-2019	2011	2019	2011	2019	2011	2019	2011	2019
Portugal	10.356.117	10.562.178	10.295.909	2,0	-2,5	114,5	111,6	14,9	13,6	19,0	22,1	127,8	163,2
Região Centro (NUTS II)	2.348.397	2.327.755	2.217.285	-0,9	-4,7	82,5	78,6	13,7	12,0	22,4	24,5	163,4	203,6
Região de Aveiro (NUTS III)	364.973	370.394	363.803	1,5	-1,8	218,1	214,9	14,7	12,8	18,7	21,8	126,9	169,6
Oliveira do Bairro	21.164	23.028	24.277	8,8	5,4	263,7	278,0	15,8	14,0	20,6	21,0	130,6	150,3
Oiã	6.712	7.722	n.d.	15,0	n.d.	293,4	n.d.	17,4	n.d.	17,9	n.d.	102,8	n.d.
Oliveira do Bairro	5.731	6.250	n.d.	9,1	n.d.	277,1	n.d.	15,6	n.d.	17,4	n.d.	111,4	n.d.
Palhaça	2.330	2.627	n.d.	12,7	n.d.	262,0	n.d.	15,5	n.d.	21,9	n.d.	141,4	n.d.
UF de Bustos, Troviscal e Mamarrosa	6.391	6.429	n.d.	0,6	n.d.	226,2	n.d.	14,0	n.d.	26,3	n.d.	188,1	n.d.

Nota: Os valores da NUTS III Região de Aveiro, referentes a 2001 e 2011, correspondem ao somatório dos concelhos que a integram, tendo em conta a reconfiguração da NUTS III (prevista na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro). Antes de 2013, o concelho de Oliveira do Bairro integrava a NUTS III Baixo Vouga (NUTS III, versão de 2002). Após a revisão das NUTS III (versão de 2013) passou a integrar a NUTS III Região de Aveiro.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – 2001 e 2011 e Estimativas anuais da população residente, 2020

No que diz respeito à **estrutura etária da população**, em 2011, 20,6% do total tinha mais de 65 anos, enquanto a faixa etária dos 0 aos 14 anos era menos expressiva e representava 15,8% da população residente no concelho de Oliveira do Bairro, o que se traduzia num índice de envelhecimento de 130,6. Comparando com a realidade supraconcelhia, a proporção de jovens no concelho é superior ao verificado a nível nacional (14,9%) e sub-regional (14,7% na Região de Aveiro); e a proporção de população idosa é igualmente mais elevada que nessas escalas (20,6% no concelho, face a 19% a nível nacional e 18,7% na Região de Aveiro). À escala das freguesias, a realidade é semelhante, com a população idosa a destacar-se, sobretudo na UF de Bustos, Troviscal e Mamarrosa, com proporções superiores a 26%, enquanto a população residente com 14 anos ou menos era de 14% do total, correspondendo a um índice de envelhecimento significativamente superior à média do concelho (188,1).

Em 2019, as estimativas apontavam para ligeiras alterações nas proporções de população jovem e idosa com impactos na evolução do índice de envelhecimento concelhio. O grupo etário com menos de 14 anos decrescia para 14% e o grupo com 65 ou mais anos registava um ligeiro aumento (21% da população residente no concelho). Neste contexto, o índice de envelhecimento em 2019 perspetivava-se de 150,3, valor inferior a todas as escalas de análise: na Região de Aveiro (NUTS III) corresponderia a 169,6; na Região Centro (NUTS II) a 203,6 e a nível nacional a 163,2 (Figura 12).

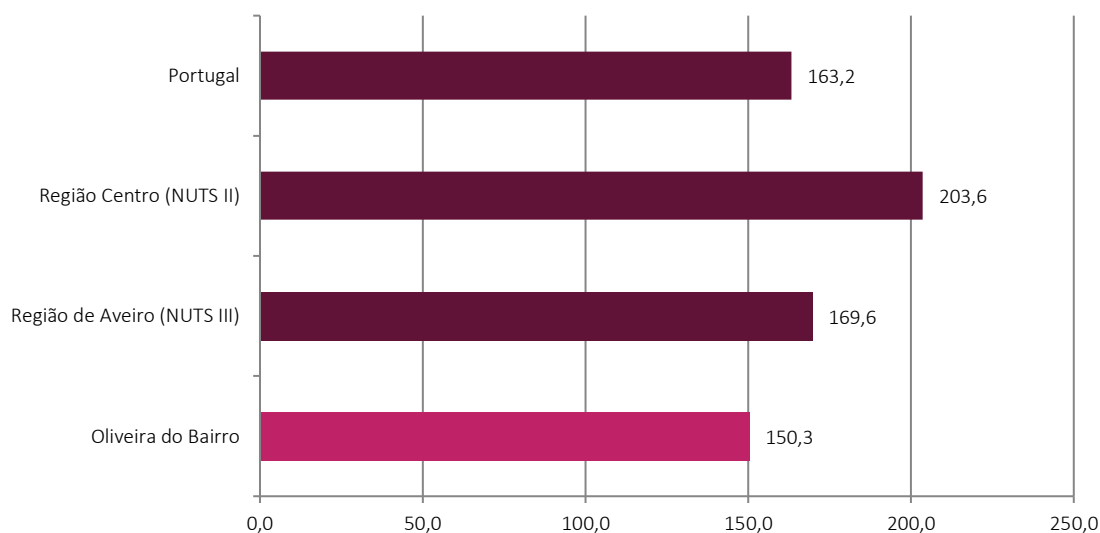


Figura 12. Índice de envelhecimento, 2019

Fonte: INE, Estimativas anuais da população residente, 2020

Em termos demográficos e em grande medida associado ao perfil de idade da população, importa ainda destacar que, no que se refere a dificuldades da população, em particular aquela relacionada com andar ou subir degraus, cerca de 10% da população residente (2.224 indivíduos) tem muita dificuldade em realizar a ação e 1,5% (336 indivíduos) não a consegue realizar (Tabela 32). Este dado estatístico é relevante no sentido de identificar situações de inadequação das quais resultem necessidades de intervenção ao nível de carências habitacionais, apresentando-se no ponto 3.3. o perfil do edificado em relação às condições de acessibilidade disponíveis.

Tabela 32. População com pelo menos uma dificuldade e à população com dificuldade em andar ou subir degraus, 2011

Unidades Territoriais	População residente com pelo menos uma dificuldade		População com dificuldade em andar ou subir degraus			
			Tem muita dificuldade		Não consegue	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Portugal	1.792.719	17,0	875.129	8,3	104.871	1,0
Região Centro (NUTS II)	461.333	19,8	231.782	10,0	29.535	1,3
Região de Aveiro (NUTS III)	63.486	17,1	33.624	9,1	4.691	1,3
Oliveira do Bairro	4.294	18,6	2.224	9,7	336	1,5
Oiã	1.364	17,7	705	9,1	93	1,2
Oliveira do Bairro	1.037	16,6	526	8,4	65	1,0
Palhaça	558	21,2	255	9,7	65	2,5
UF de Bustos, Troviscal e Mamarrosa	1.335	20,8	738	11,5	113	1,8

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011

A evolução demográfica de um território é um fenómeno complexo relacionado com a articulação de vários fatores como a esperança média de vida, a natalidade e do índice de fecundidade, as migrações, entre outros. No caso do concelho de Oliveira do Bairro, em 2019, verificava-se uma taxa de fecundidade geral e taxa bruta de natalidade de 36,6‰ e 8,8‰, respetivamente, e que conjugadas com a taxa bruta de mortalidade de 9,4‰, se traduziam numa taxa de crescimento natural negativa de - 0,06‰. **De ressaltar que, apesar de se verificar uma taxa de crescimento natural negativa no concelho em 2019, a taxa de crescimento migratório era positiva e com um valor estimado de 1,44‰, o que permitiu obter um crescimento efetivo positivo: 1,98‰ (Tabela 33).**

Tabela 33. Indicadores demográficos, 2019

Unidade territorial	Taxa de crescimento efetivo ²⁴	Taxa de crescimento natural ²⁵	Taxa de crescimento migratório ²⁶	Taxa de fecundidade geral ²⁷	Taxa bruta de natalidade ²⁸	Taxa bruta de mortalidade ²⁹
	‰			‰		
Portugal	0,19	-0,25	0,43	37,9	8,4	10,9
Região Centro (NUTS II)	0,03	-0,55	0,58	33,8	7,2	12,7
Região de Aveiro (NUTS III)	0,47	-0,20	0,67	36,8	8,2	10,3
Oliveira do Bairro	1,38	-0,06	1,44	36,6	8,8	9,4

Fonte: INE, Indicadores demográficos, 2020

Por fim, importa também analisar o **perfil das famílias** residentes no concelho. De acordo com o Recenseamento Geral da População e Habitação, em 2011, residiam em Oliveira do Bairro 8.441 famílias, das quais 8.433

²⁴ Variação populacional observada durante um determinado período de tempo, normalmente um ano civil, referido à população média desse período (INE, Sistema de Metainformação)

²⁵ Saldo natural observado durante um determinado período de tempo, normalmente um ano civil, referido à população média desse período (INE, Sistema de Metainformação)

²⁶ Saldo migratório observado durante um determinado período de tempo, normalmente um ano civil, referido à população média desse período (INE, Sistema de Metainformação)

²⁷ Número de nados vivos observado durante um determinado período de tempo, normalmente um ano civil, referido ao efetivo médio de mulheres em idade fértil (entre os 15 e os 49 anos) desse período (INE, Sistema de Metainformação)

²⁸ Número de nados vivos ocorrido durante um determinado período de tempo, normalmente um ano civil, referido à população média desse período (INE, Sistema de Metainformação)

²⁹ Número de óbitos observado durante um determinado período de tempo, normalmente um ano civil, referido à população média desse período (INE, Sistema de Metainformação)

correspondiam a famílias clássicas³⁰ (Tabela 34). A dimensão média das famílias clássicas, no concelho, era de 2,7 pessoas, valor semelhante ao que se verificava à escala sub-regional, regional e nacional.

Em 2011, existiam no concelho de Oliveira do Bairro 7.179 núcleos familiares³¹, 12,5% dos quais referentes a núcleos familiares monoparentais (899). A monoparentalidade, considerando a existência de apenas um rendimento, associada à situação perante o emprego, pode influenciar a capacidade para fazer face às despesas relacionadas com habitação e conduzir a situações de carência habitacional. No mesmo ano contabilizavam-se 385 situações de famílias monoparentais com a mãe ou pai sem emprego e/ou sem atividade. De relevar que esta situação é particularmente expressiva no caso de núcleos de mães com filhos (que representam 83,9% das situações), informação que complementada com os valores de rendimento mais baixos do sexo feminino, podem indiciar um cenário de maior fragilidade e ao qual deve ser dada maior atenção.

No que se refere a casais com filhos a cargo em que os dois elementos estavam desempregos ou inativos existiam, em 2011, 389 situações (5,4% do total dos núcleos familiares do concelho). Este valor apesar de expressivo corresponde a um valor relativo inferior ao registado a nível nacional (7,6%), regional (6,9%) e sub-regional (6,8%) sendo o mais baixo no conjunto dos concelhos que compõem a Região de Aveiro (NUTS III).

Tabela 34. Indicadores relativos às famílias, 2011

Unidade territorial	Famílias	Famílias clássicas	Dimensão média das famílias clássicas	Núcleos familiares ³²	Núcleos familiares mono-parentais	Núcleos familiares com filhos/ casal com ambos os elementos desempregados/ inativos	Núcleos familiares monoparentais com pai/mãe desempregado (a)/ inativo(a)
	N.º						
Portugal	4.048.559	4.043.726	2,6	3.226.371	480.443	244.658	238.963
Região Centro (NUTS II)	906.247	904.770	2,5	720.204	90.381	49.852	45.100
Região de Aveiro (NUTS III)	137.677	137.516	2,7	107.082	14.478	7.257	6.787
Oliveira do Bairro	8.441	8.433	2,7	7.179	899	389	385

INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011

³⁰ Conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco (de direito ou de facto) entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento. Considera-se também como família clássica qualquer pessoa independente que ocupe uma parte ou a totalidade de uma unidade de alojamento (INE, Sistema de Metainformação)

³¹ Conjunto de pessoas dentro de uma família clássica, entre as quais existe um dos seguintes tipos de relação: casal com ou sem filho(s) não casado(s), pai ou mãe com filho(s) não casado(s), avós com neto(s) não casado(s) e avô(ó) com neto(s) não casado(s) (INE, Sistema de Metainformação)

³² Conjunto de duas ou mais pessoas pertencentes à mesma família clássica mantendo uma relação de cônjuges, parceiros numa união de facto ou progenitor e descendentes e que pode traduzir-se em casal sem filhos, casal com um ou mais filhos ou pai ou mãe com um ou mais filhos (INE, Sistema de Metainformação)

6.2.2 Educação, ação social e saúde

A atuação das autarquias nos domínios da educação, saúde e ação social é vital para garantir uma resposta específica e adequada às necessidades locais, para a minimização das desigualdades e para a promoção da qualidade de vida da população.

A análise de indicadores relativos à **educação e escolarização da população** residente no concelho demonstra uma evolução positiva entre 2001 e 2011 (Tabela 35). A taxa de analfabetismo registou uma diminuição passando de 9,3% para 5,6%, valor ligeiramente inferior ao registado a nível regional (6,4%) e superior ao registado a nível nacional e sub-regional (5,2% e 4,2%, respetivamente). A par deste indicador, registaram-se melhorias na taxa de abandono escolar concelhia, tendo passado de 2,3% em 2001 para 1,2% em 2011. O valor deste indicador, em 2011, era inferior aos registados a nível nacional (1,7%), a nível regional (1,5%) e a nível sub-regional (1,4%).

No que diz respeito à escolaridade da população, em 2011, 26,6% tem o 1.º Ciclo do Ensino Básico (C.E.B.) completo, enquanto o 2.º e 3.º C.E.B. registam valores semelhantes, concentrando cerca de 15% da população em cada um destes níveis de escolaridade. Destaca-se ainda que 21% da população não tinha nenhum nível de escolaridade, proporção superior à verificada a nível nacional, regional e sub-regional (18,9%, 20% e 18,1%, respetivamente). Por outro lado, 21,7% da população detinha níveis de escolaridade mais elevados, nomeadamente o ensino secundário (11,4%), o ensino pós-secundário (0,8%) e o ensino superior (9,5%), correspondendo a valores inferiores à média nacional, regional e sub-regional.

Ainda que estes dados apresentem uma evolução positiva, espera-se que esta seja mais vincada atualmente, uma vez que muitos dos perfis de escolarização mais baixos estão associados à população mais idosa e o concelho apresenta um perfil relativamente jovem e com uma relativa capacidade de atração populacional, nomeadamente famílias jovens.

Tabela 35. Indicadores relativos à escolarização da população, em 2001 e 2011

Unidade territorial	Taxa de analfabetismo		Taxa de abandono escolar		Nível de escolaridade da população						
					%						
	2001	2011	2001	2011	Nenhum	1.º C.E.B	2.º C.E.B	3.º C.E.B	Ensino Secundário	Ensino pós-secundário	Ensino superior
Portugal	9,0	5,2	2,8	1,7	18,9	25,5	13,4	16,3	13,4	0,8	11,8
Região Centro (NUTS II)	10,9	6,4	2,2	1,5	20,0	27,5	12,8	15,9	12,5	0,8	10,5
Baixo Vouga (NUTS III) ³³	7,1	4,2	2,2	1,4	18,1	26,5	14,9	16,5	12,0	0,8	11,2
Oliveira do Bairro	9,3	5,6	2,3	1,2	21,0	26,6	15,5	15,2	11,4	0,8	9,5

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – 2001 e 2011

³³ Os dados estatísticos apresentados, que reportam às datas dos Censos de 2001 e de 2011, ainda não refletem a reorganização administrativa ao nível das freguesias (prevista na Lei n.º 22/2012, de 30 de maio) nem das NUTS III (prevista na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro). Antes de 2013, o concelho de Oliveira do Bairro integrava a NUTS III Baixo Vouga (NUTS III, versão de 2002). Após a revisão das NUTS III (versão de 2013) passou a integrar a NUTS III Região de Aveiro.

A rede escolar do concelho de Oliveira do Bairro, no ano letivo de 2017/2018, abrangia todos os níveis de escolaridade obrigatória, numa rede que integra 29 estabelecimentos (Tabela 36).

A oferta de jardim-de-infância era disponibilizada na rede pública e na rede privada (denominada de rede solidária no Diagnóstico social Concelhio), enquanto o ensino básico apenas é disponibilizado pela rede pública. Relativamente ao nível secundário, a via profissional integra a oferta pública e privada, enquanto as restantes modalidades são exclusivamente garantidas pela rede pública (Escola Secundária de Oliveira do Bairro). O Agrupamento de Escolas de Oliveira do Bairro integra as escolas: Escola Básica de Bustos; Escola Básica de Oiã Nascente; Escola Básica de Oiã Poente; Escola Básica de Oliveira do Bairro; Escola Básica da Palhaça; Escola Básica do Troviscal; Escola Básica de Vila Verde; Escola Básica da Mamarrosa; Escola Básica Dr. Fernando Peixinho; Escola Básica Dr. Acácio de Azevedo (sede do agrupamento); Escola Secundária de Oliveira do Bairro³⁴.

Tabela 36. Rede escolar do concelho de Oliveira do Bairro, no ano letivo 2017/2018

Natureza institucional	Pré-escolar	Escola Básica	Escola Secundária	Escola profissional	Total
Rede pública	9	10	1	-	20
Rede privada	8	-	-	1	9
Total	17	10	1	1	29

Fonte: INE/Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência

Nesse ano letivo estavam matriculados na rede escolar do concelho 3.023 alunos, dos quais 82,5% correspondiam a inscritos no ensino obrigatório (desde o 1º C.E.B. até ao secundário). A maioria dos alunos matriculados encontrava-se no ensino básico (29,1% no 1º C.E.B, 21,7% no 3º C.E.B e 14,3% no 2º C.E.B.).

Tabela 37. Alunos matriculados, no concelho de Oliveira do Bairro, no ano letivo 2017/2018

	Ensino pré-escolar	Ensino Básico – 1º Ciclo	Ensino Básico – 2º Ciclo	Ensino Básico – 3º Ciclo	Ensino secundário	Total
Total	528	880	431	656	528	3.023

Fonte: INE/ Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência

O Município de Oliveira do Bairro, no âmbito das suas competências, promove, entre outros, os seguintes apoios e atividades diretamente ligados à população escolar:

- **Atividades de Animação e Apoio à Família (AAAF)**³⁵: destinam-se às crianças inscritas no pré-escolar da rede pública do concelho e comportam os serviços de alimentação (almoço) e as atividades de animação socioeducativa (orientadas por animadora) em período de prolongamento de horário. Estas atividades são

³⁴ Fonte: Agrupamento de Escolas de Oliveira do Bairro – Regulamento Interno 2015-2019. Disponível em: <https://tinyurl.com/tgg4fdn>

³⁵ Fonte: [AAAF](#)

responsabilidade partilhada entre o Município e o Agrupamento de Escolas (comparticipado pelas famílias, de acordo com a sua condição socioeconómica).

- **Componente de Apoio à Família de 1.º Ciclo/Atividades de Tempos Livres (ATL)**³⁶: destina-se aos alunos do 1.º ciclo do ensino básico da rede pública cujas famílias não têm horário laboral compatível com o horário da componente educativa (09h00-17h30h) e comportam as atividades de animação socioeducativa (prolongamento de horário em tempo letivo e tempo inteiro nas interrupções letivas). Esta componente é da responsabilidade partilhada entre o Município e o Agrupamento de Escolas (comparticipado pelas famílias, de acordo com a sua condição socioeconómica).
- **Ação social escolar**³⁷: concessão de auxílios económicos aos alunos do 1.º ciclo do ensino básico da rede pública do concelho de Oliveira do Bairro, os quais podem abranger comparticipação para alimentação; comparticipação para aquisição de livros e material escolar; comparticipação para atividades de complemento curricular.
- **Atribuição de bolsas de estudo e outros apoios aos alunos do ensino superior**³⁸: atribuição de bolsas de estudo e outros apoios por parte do Município de Oliveira do Bairro a estudantes residentes no concelho, inscritos e matriculados em estabelecimentos de ensino superior públicos ou privados no país ou no estrangeiro, tendo por objetivo a comparticipação nos encargos com a sua frequência.

No âmbito da **ação social**, com o objetivo de se integrar nas novas políticas sociais ativas para tentar responder às carências específicas dos grupos populacionais mais vulneráveis ou em situação de risco, o Serviço de Ação Social desenvolve uma estratégia dirigida à articulação e mobilização da sociedade, das instituições e de cada indivíduo em particular, com vista à erradicação da pobreza, da exclusão social e da promoção do desenvolvimento social local. Neste contexto, o Município apoia a população residente através de estruturas e iniciativas diversas, designadamente:

- **Rede social**: medida de política social ativa que procura promover um trabalho em parceria alargada, incidindo na planificação estratégica da intervenção social local, visando contribuir para a erradicação da pobreza e da exclusão social. A rede estrutura-se em 3 órgãos: núcleo executivo; Conselho Local de Ação Social e grupos temáticos (organizados segundo as problemáticas e prioridades de intervenção).
- **GIP – Gabinete de Inserção Profissional**: apoio prestado por técnicos municipais, a jovens e adultos desempregados no percurso de inserção ou reinserção no mercado de trabalho, em estreita cooperação com as unidades locais do IEFP – Centros de Emprego e Formação Profissional.

³⁶ Fonte: [ATL](#)

³⁷ Fonte: [Bolsa Ação Escolar](#)

³⁸ Fonte: [Bolsas Ensino Superior](#)

- **Cartão Municipal +65:** cartão que visa facultar à população sénior do concelho de Oliveira do Bairro apoio em diversas áreas, traduzido em regalias/benefícios na aquisição de serviços/produtos que lhes propiciem melhores condições de vida.
- **Chá Dançante - Matiné Sénior:** atividade promovida pela autarquia em parceria com Associações concelhias (no último domingo de cada mês), destinada à população com mais de 65 anos, com o objetivo de permitir o convívio e a interação da população sénior das diversas freguesias através da música e animação.
- **Apoio à habitação e ao arrendamento** (mais detalhe no ponto 3.2. do presente documento).

Conforme referido anteriormente, a par da educação e da ação social, o **acesso à saúde** constitui um fator preponderante para a igualdade, inclusão social e qualidade de vida da população e, por essa razão, no presente diagnóstico referem-se brevemente alguns indicadores que demonstram o acesso à saúde neste território.

A prestação de cuidados de saúde primários no concelho de Oliveira do Bairro é realizada através de cinco Unidades Funcionais de Saúde, a saber:

- **Duas Unidades de Saúde Familiar (USF)**, compreendendo a USF Vale do Cértima, com sede em Oliveira do Bairro, e constituída pelos polos de Oliveira do Bairro, Troviscal, Bustos e Mamarrosa, e a USF Flor d'Areosa, com sede em Oiã, e constituída pelos Polos de Oiã e Palhaça;
- **Unidade de Cuidados na Comunidade (UCC)** - Cubo Mágico da Saúde: unidade de intervenção no âmbito da promoção da saúde e prevenção da doença a nível comunitário;
- **Unidade de Saúde Pública (USP) Baixo Vouga**, unidade que gere/participa, em parte ou na totalidade, na operacionalização e no desenvolvimento de programas de intervenção nacional e/ou internacional no âmbito da prevenção da doença, promoção e proteção da saúde da população em geral ou de grupos específicos, e ainda em programas atribuídos aos serviços ou a profissionais de saúde pública;
- **Unidade de Recursos Assistenciais Partilhados (URAP) Baixo Vouga**, unidade que presta serviços de consultadoria e assistenciais às unidades funcionais referidas anteriormente, sendo composta por médicos de várias especialidades, que não de medicina geral e familiar e de saúde pública, bem como assistentes sociais, psicólogos, nutricionistas, fisioterapeutas, técnicos de saúde oral e outros profissionais não afetos a outras unidades funcionais.

No que se refere a recursos humanos ligados à área da saúde, em 2018, no concelho de Oliveira do Bairro existiam 2,5 médicos por mil habitantes e 0,7 enfermeiros por mil habitantes, valores substancialmente inferiores aos verificados à escala sub-regional, regional e nacional (Tabela 38).

No que se refere a equipamentos de saúde, o concelho encontra-se na área de influência do Centro Hospitalar Baixo Vouga, EPE (que integra o Hospital Infante D. Pedro, em Aveiro; o Hospital Distrital de Águeda, em Águeda; e o Hospital Visconde Salreu, em Estarreja); do Hospital de José Luciano de Castro, em Anadia; e do Centro Hospitalar e Universitário de Coimbra, EPE. No que se refere a equipamentos de natureza privada, destaca-se a existência de um hospital privado no concelho.

Tabela 38. Indicadores de saúde, em 2017 e 2018

Unidade territorial	Enfermeiros por 1000 habitantes		Médicos por 1000 habitantes	Hospitais (públicos e privados)	Farmácias e postos farmacêuticos móveis
	2018	2017	2018	2018	2018
Portugal	7,2	7	5,2	230	3.119
Região Centro (NUTS II)	7,2	7,2	4,9	59	801
Região de Aveiro (NUTS III)	n.d.	7,7	3,4	7	110
Oliveira do Bairro	n.d.	0,7	2,5	1	7

Fonte: INE, Estatísticas do pessoal de saúde, 2018; Inquérito aos hospitais, 2018; Estatísticas das farmácias, 2018

6.2.3 Emprego e rendimentos

A análise ao **emprego e rendimentos** da população residente tem como principal objetivo traçar o perfil socioeconómico do concelho, uma vez que este é um fator preponderante na dinâmica de procura/oferta de habitação.

À data dos Censos de 2011, a população ativa no concelho era de 11.072 indivíduos, correspondendo a uma taxa de atividade de 48,1%. No mesmo registo estatístico, a população empregada era de 9.938 indivíduos, e concentrava-se sobretudo nos setores terciário (56%) e secundário (41,5%), o que revela a preponderância das atividades ligadas ao comércio e serviços e à indústria e atividades de transformação (Tabela 39). Este cenário é similar ao da Região de Aveiro (59,4% da população empregada no setor terciário e 38% da população empregada no setor secundário), sendo distinto de outras escalas nas quais o setor terciário tem um peso significativamente superior: à escala nacional 70,5% da população está empregada neste setor e à escala regional 66,2%.

Tabela 39. Indicadores socioeconómicos, 2011

Unidade territorial	Taxa de desemprego	População desempregada	População empregada			
			Total	Setor primário	Setor secundário	Setor terciário
	%	N.º	N.º	%		
Portugal	13,2	662.180	4.361.187	3,1	26,5	70,5
Região Centro (NUTS II)	11,0	116.014	940.211	3,7	30,1	66,2
Região de Aveiro (NUTS III)	11,3	20.416	159.862	2,6	38,0	59,4
Oliveira do Bairro	10,2	1.134	9.938	2,5	41,5	56,0

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011

No contexto da elaboração do presente diagnóstico, importa analisar os **rendimentos mensais** da população residente no concelho, em particular dos trabalhadores por conta de outrem³⁹, uma vez que situações de maior fragilidade laboral e financeira podem estar associadas a maiores dificuldades de acesso a uma habitação condigna

³⁹ Os dados referem-se a trabalhadores por conta de outrem a tempo completo com remuneração completa.

e também porque, no que diz respeito ao possível acesso da população ao Programa 1º Direito, a carência financeira é um requisito de elegibilidade.

Entre 2011 e 2017, no concelho de Oliveira do Bairro registou-se um acréscimo no **ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem** (5,2%, correspondente a 48,7€), em linha com o que ocorreu na NUTS III Região de Aveiro e na NUTS II Região Centro (Figura 13). Assim, em 2011, este valor situava-se nos 929€ tendo passado em 2017 para 977,7€. Contudo, destaca-se o facto de, nos anos em análise, os ganhos médios mensais dos trabalhadores por conta de outrem no concelho serem sempre inferiores às médias nacional e regional.

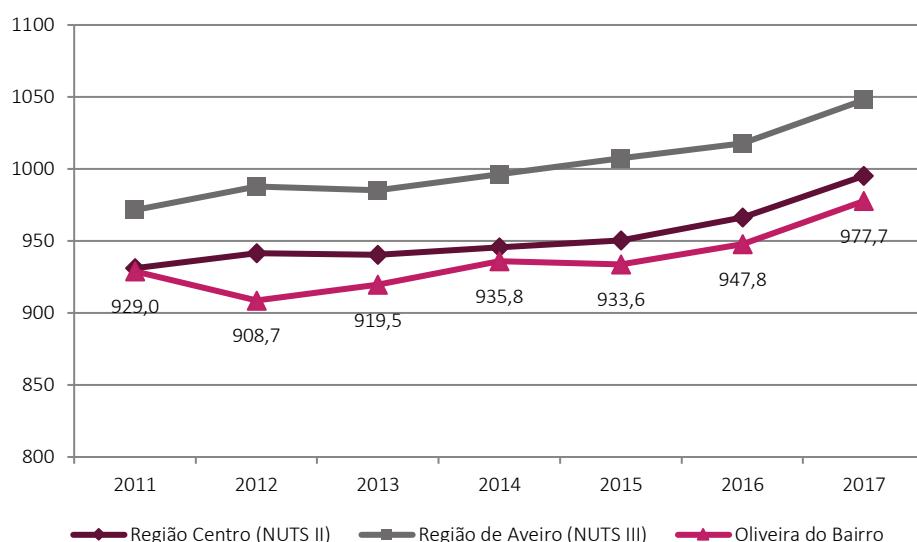


Figura 13. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem no concelho de Oliveira do Bairro, entre 2011 e 2017

Fonte: INE/MTSSS, Quadros de pessoal, 2019

Em termos de ganhos médios dos trabalhadores por conta de outrem nos estabelecimentos, de acordo com o setor de atividade, em Oliveira do Bairro, o setor secundário apresenta valores médios mais elevados (1.004,9 €) do que os setores terciário (938,8 €) e primário (682,9 €), uma dinâmica distinta do que ocorre a nível nacional, onde o setor terciário regista os ganhos mais elevados (Tabela 40).

Tabela 40. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem nos estabelecimentos por Município, segundo o setor de atividade (CAE-Rev.3), 2017

Unidade territorial	Total	Primário CAE: A	Secundário CAE: B - F	Terciário CAE: G - U
Portugal	1.130,8 €	852,0 €	1.067,5 €	1.168,3 €
Região Centro (NUTS II)	995,2 €	829,1 €	1.052,7 €	963,9 €
Região de Aveiro (NUTS III)	1.047,9 €	901,3 €	1.113,6 €	980,1 €
Oliveira do Bairro	977,7 €	682,9 €	1.004,9 €	938,8 €

Fonte: INE/MTSSS, Quadros de pessoal, 2019

Passando a uma análise alargada da população (não apenas os trabalhadores por conta de outrem) através do indicador **rendimento bruto declarado por habitante no concelho** (Figura 14 e Tabela 41), verifica-se que, em

2017, o valor médio registado era de 6.796€ (média mensal de rendimento bruto/habitante na ordem de 566,3€), inferior ao verificado à escala sub-regional (8.399€), regional (8.009€) e nacional (8.773€). Para o mesmo ano, o **rendimento bruto declarado por agregado fiscal** foi de 15.432€ (média do rendimento bruto/agregado de 1.286€), igualmente inferior ao verificado à escala sub-regional (16.973€), regional (16.562€) e nacional (17.690€). Neste âmbito, importa também notar que, em termos de distribuição do número de agregados fiscais por escalões de rendimento bruto declarado, 12% correspondem a rendimentos inferiores a 5.000€ (uma proporção semelhante ao que acontece a nível da NUTS II Região Centro e nacional, que apresentam proporções de 11,7% e 12,7%, respetivamente). Tal contexto pode influenciar a capacidade financeira da população para fazer face às necessidades básicas e encargos com a habitação.

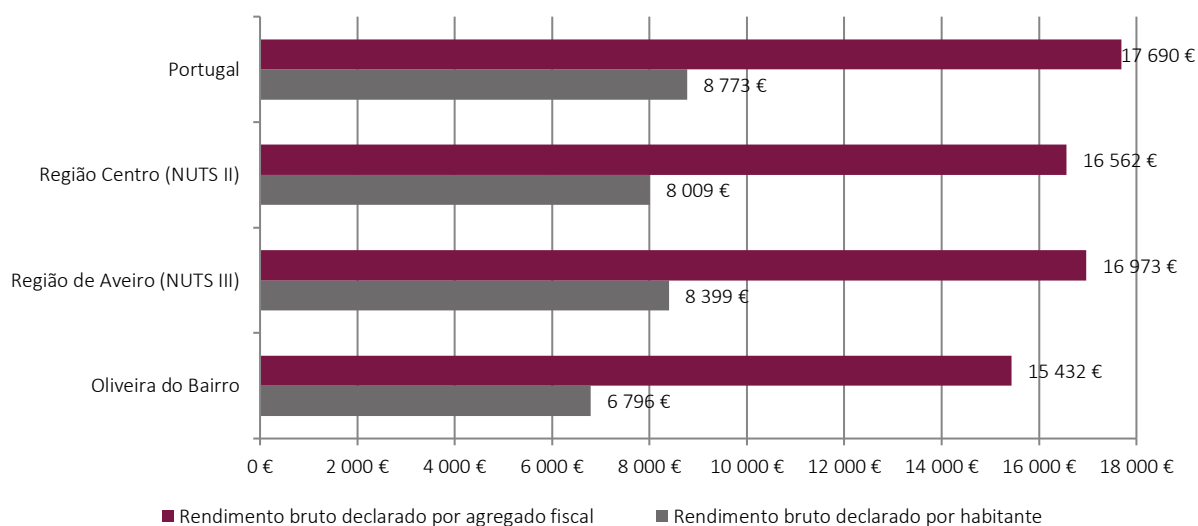


Figura 14. Rendimento declarado bruto por habitante e agregado fiscal (€), em 2017

Fonte: INE, Anuário Estatístico da Região Centro - 2018

Tabela 41. Ganho médio mensal (€), rendimentos e poder de compra, em 2017

Unidade territorial	Ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem	Poder de compra <i>per capita</i>	Rendimento bruto declarado (€)			
			Por habitante	Por agregado fiscal		
				Total	< 5.000 €	
	€	N.º	€	€	N.º	%
Portugal	1.130,8	100	8.773	17.690	649.432	12,7
Região Centro (NUTS II)	995,2	88	8.009	16.562	127.006	11,7
Região de Aveiro (NUTS III)	1.047,9	92	8.399	16.973	21.436	11,9
Oliveira do Bairro	977,7	80	6.796	15.432	1.260	12,0

Fonte: INE/MTSS, Quadros de pessoal, 2019

Estes valores demonstram que uma parte da população do concelho de Oliveira do Bairro se enquadra no definido no Decreto-Lei n.º 37/2018, como “situação de carência financeira”, ou seja, “pessoa ou agregado habitacional que detém um património mobiliário de valor inferior a 5% do limite do estabelecido nos termos dos n.ºs 4 e 5 do

artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 70/2010⁴⁰, de 16 de junho, na sua redação atual, e cujo rendimento médio mensal é inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS)⁴¹.

Associado ao ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem e aos rendimentos da população e dos agregados, o indicador referente ao **poder de compra per capita** no concelho de Oliveira do Bairro (Figura 15) mostra uma tendência de crescimento progressiva desde 2004, e situava-se, em 2017, nos 80, um valor significativamente inferior ao verificado à escala sub-regional (92), regional (88) e nacional (definida numa base=100).

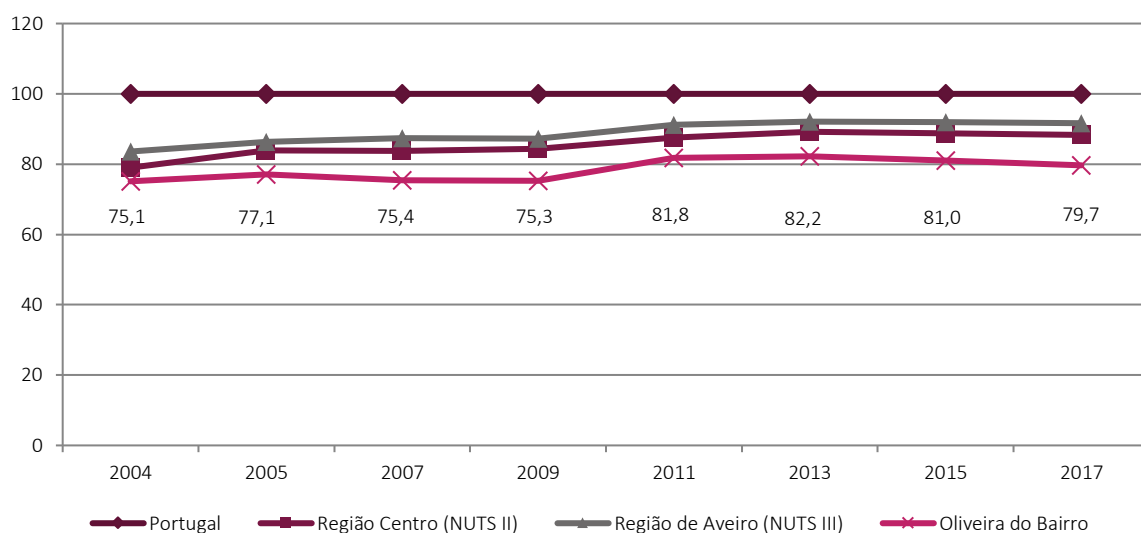


Figura 15. Evolução do poder de compra per capita, entre 2004 e 2017

Fonte: INE, Estudo sobre o poder de compra concelhio

Importa analisar detalhadamente a informação relacionada com o **desemprego**, uma vez que o contexto de carência económica pode determinar dificuldades no acesso à habitação e a condições condignas de habitabilidade. Em 2011, a taxa de desemprego no concelho de Oliveira do Bairro era de 10,2% (1.134 pessoas desempregadas), ligeiramente inferior à registada a nível da Região de Aveiro (11,3%), Região de Centro (11%) e em Portugal (13,2%), conforme apresentado na Tabela 39.

Os dados referentes ao primeiro trimestre de 2020⁴² demonstram uma taxa de desemprego nacional de 6,7% e regional de 6%. Em 2018⁴³, esta taxa situava-se nos 7% à escala nacional e 5,6% na NUTS II Região Centro (a proporção de desempregados de longa duração correspondia a 51,2%).

⁴⁰ “O direito às prestações e aos apoios sociais previstos no artigo anterior depende ainda de o valor do património mobiliário do requerente e do seu agregado familiar, à data do requerimento ou do pedido de apoio social, não ser superior a 240 vezes o valor do indexante dos apoios sociais (IAS)” – valor de 5% do estabelecido corresponde em 2020 a 5.265,72€.

⁴¹ O valor de 2020 definido pela [Portaria n.º 27/2020](#), de 31 de janeiro, corresponde a 438,81€.

⁴² INE, Inquérito ao emprego, 2020

⁴³ INE, Anuário Estatístico da Região Centro - 2018

Embora não existam dados desagregados à escala do concelho que permitam aferir a evolução da taxa de desemprego, os dados do Instituto do Emprego e Formação Profissional (IEFP), referentes ao último semestre de 2019 e início de 2020 (até maio), demonstram ainda um elevado número de pessoas inscritas no Centro de Emprego, com oscilações entre os diversos meses. Em maio de 2020, este número correspondia a 687 desempregados, dos quais 28,8% (198 pessoas) estavam inscritos há mais de 1 ano (Tabela 42).

Tabela 42. Desempregados residentes em Oliveira do Bairro inscritos nos Centros de Emprego, de julho de 2019 a março de 2020

Indicadores		2019						2020				
		jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai
Total de desempregados inscritos		453	479	491	500	447	456	507	515	554	639	687
Género	Homens	181	174	181	183	161	176	195	195	213	256	291
	Mulheres	272	305	310	317	286	280	312	320	341	383	396
Tempo de inscrição	< 1 ano	272	301	318	310	291	293	348	347	381	460	489
	1 ano e +	181	178	173	190	156	163	159	168	173	179	198
Situação face ao emprego	1.º emprego	75	80	86	93	88	87	91	91	91	90	89
	Novo emprego	378	399	405	407	359	369	416	424	463	549	598
Grupo etário	< 25 anos	65	73	79	87	78	82	93	94	88	100	102
	25-34 anos	88	90	92	93	88	99	114	114	130	148	159
	35-54 anos	172	191	202	198	182	166	190	206	227	271	295
	55 anos e +	128	70	118	122	99	109	110	101	109	120	131
Nível de escolaridade	< 1.º C.E.B.	55	54	65	67	59	58	56	58	57	58	59
	1.º C.E.B.	57	69	67	65	48	53	55	52	58	69	73
	2.º C.E.B.	36	77	56	61	65	79	81	87	96	115	131
	3.º C.E.B.	46	61	65	74	67	71	79	84	87	113	121
	Ensino Secundário	42	141	143	148	139	138	167	167	181	204	223
	Ensino Superior	20	77	95	85	69	57	69	67	75	80	80

Fonte: IEFP, Estatísticas mensais por concelho, 2020

A maioria dos desempregados residentes no concelho de Oliveira do Bairro inscritos no IEFP, em maio de 2020, (cerca de 71,2%; 489 pessoas) encontrava-se à procura de um novo emprego e, tendo em conta os grupos etários, 42,9% tinha entre 35 e 54 anos, 23,1% dos inscritos tinham entre os 25 a 34 anos e 19,1 % tinha 55 ou mais anos (uma proporção bastante significativa, uma vez que poderá constituir uma situação de fragilidade/ agravamento do risco de carência socioeconómica deste grupo devido à maior dificuldade no acesso ao emprego). No que diz respeito ao nível de escolaridade, 32,5% tinha o ensino secundário, 19,1% tinham qualificações ao nível do 2.º C.E.B e 17,6% dos inscritos tinham qualificações ao nível do 3.º C.E.B.

De ressaltar que no quadro atual motivado pela pandemia pelo SARS-COV-2, o panorama poderá estar substancialmente agravado, com o adensamento de situações de desemprego e diminuição de rendimentos, tendo em consideração que a análise da variação do número de desempregados entre janeiro e maio de 2020 (os

últimos dados disponíveis à data do presente diagnóstico) demonstram um acréscimo de cerca de 36% dos desempregados inscritos no Centro de Emprego.

No que respeita a **prestações sociais**, particularmente subsídio de desemprego (Tabela 43), em 2018 existiam no concelho 567 beneficiários, em média com 159 dias de subsídio e um valor médio atribuído de 2.750€ (similar ao registado na Região Centro – 2.751€ e inferior ao registado a nível nacional – 2.949€ e na NUTS III/Região de Aveiro – 2.842€), o que se poderá traduzir em situações de carências, com impactos em termos habitacionais.

Tabela 43. Beneficiários de subsídios de desemprego da Segurança Social e indicadores de prestações sociais, 2018

Unidade territorial	Beneficiários de subsídio de desemprego	Número médio de dias de subsídios de desemprego	Valor médio de subsídios de desemprego
	N.º		€
Portugal	367.519	172	2.949
Região Centro (NUTS II)	65.409	162	2.751
Região de Aveiro (NUTS III)	11 065	161	2.842
Oliveira do Bairro	567	159	2.750

Fonte: INE/ MTSS, Anuário Estatística da Região Centro - 2018

No que se refere a outras prestações da Segurança Social, verifica-se que, em 2018, existiam 6.339 beneficiários no concelho, correspondendo a 26,5% do total da população residente estimada para esse mesmo ano (23.944 habitantes). Analisando o número de beneficiários por tipo de pensões, a maioria (70,5%) corresponde a pensões de velhice, com um valor médio anual de 4.997€ (416,4€/mês); 25% corresponde a beneficiários de pensões de sobrevivência, com um valor médio anual de 2.575€ (214,6€/mês); e 4,5% a pensionistas por invalidez, com um valor médio anual de 3.747€ (312,3€/mês). De um modo geral, o valor médio anual das pensões (invalidez, velhice e sobrevivência) no concelho de Oliveira do Bairro era de 4.335€, perfazendo uma média mensal de 361,3€, valor inferior à média sub-regional, regional e nacional.

Tabela 44. Indicadores de prestações sociais da Segurança Social, 2018

Unidade territorial	Pensões de invalidez		Pensões de velhice		Pensões de sobrevivência		Total	
	Beneficiários	Valor médio anual	Beneficiários	Valor médio anual	Beneficiários	Valor médio anual	Beneficiários	Valor médio anual
	N.º	€	N.º	€	N.º	€	N.º	€
Portugal	203.372	4.702	2.060.276	6.289	733.840	3.242	2.997.488	5.436
Região Centro (NUTS II)	48.819	4.689	497.129	5.463	178.548	2.910	724.496	4.781
Região de Aveiro (NUTS III)	5.437	4.100	73.152	6.006	25.771	3.116	104.360	5.193
Oliveira do Bairro	288	3.747	4.468	4.997	1.583	2.575	6.339	4.335

Fonte: INE, Anuário Estatística da Região Centro - 2018

Por fim, de referir ainda o Rendimento Social de Inserção (RSI), um apoio destinado a proteger os indivíduos que se encontram em situação de pobreza extrema, que é constituído por uma prestação em dinheiro que visa assegurar a satisfação das suas necessidades mínimas e um programa de inserção social, laboral e comunitária. De acordo com os dados disponibilizados pelo INE (Tabela 45) em 2018, existiam 410 beneficiários de RSI (1,7% da população residente), o que corresponde a um decréscimo de cerca de 14% em relação ao ano anterior (479 beneficiários). No que se refere à idade dos beneficiários, o grupo etário com menos de 25 anos integra 42% do total dos beneficiários, enquanto o grupo com 55 anos ou mais corresponde a cerca de 25% do total.

Tabela 45. Beneficiários do rendimento social de inserção, 2018

Unidade territorial	Beneficiários de RSI				
	Total	Idade			
		Menos de 25 anos	25-39 anos	40-54 anos	55 e mais anos
		N.º			
Portugal	282.288	116.001	46.621	66.741	52.925
Região Centro (NUTS II)	42.493	16.172	6.836	10.437	9.048
Região de Aveiro (NUTS III)	6.982	2.819	1.108	1.613	1.442
Oliveira do Bairro	410	172	59	78	101

Fonte: INE, Anuário Estatística da Região Centro - 2018

Síntese

- Evolução demográfica positiva entre 2001 e 2011 e (+9%) que se estima se mantenha em 2019, ainda que menos acentuado (5,4%), com um quantitativo próximo dos 24.300 habitantes.
- Tendência de agravamento do envelhecimento demográfico, ainda que menos expressivo que o registado às escalas sub-regional, regional e nacional, verificando-se o decréscimo da população jovem, a par do aumento da população idosa no concelho.
- Capacidade de atração do concelho, com uma taxa de crescimento migratório positiva (1,44%) que permitiu um crescimento efetivo positivo de 1,38%, em 2019.
- Dimensão média das 8.433 famílias clássicas residentes no concelho é de 2,7 pessoas.
- Cerca de 900 dos 7.179 núcleos familiares correspondem a núcleos monoparentais e 18% correspondem a famílias clássicas unipessoais. A monoparentalidade, considerando a existência de apenas um rendimento, associada à situação perante o emprego, pode influenciar a capacidade para fazer face às despesas relacionadas com habitação e conduzir a situações de carência habitacional.
- Em 2011, 11% dos núcleos familiares/ casais com filhos (3.566) eram situações em que ambos os elementos se encontravam em situação de desemprego ou inatividade.

- Registo de indicadores socioeconómicos apontam para a existência de situações de fragilidade mais acentuadas que a escalas superiores, nomeadamente no que diz respeito:
 - aos ganhos médios mensais dos trabalhadores por conta de outrem e rendimentos brutos declarados por habitante. Embora, entre 2011 e 2017, no concelho de Oliveira do Bairro exista um acréscimo no ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem, os ganhos médios mensais dos trabalhadores por conta de outrem no concelho eram inferiores à média verificada noutras escalas.
 - ao rendimento bruto declarado por habitante, em 2017, o valor médio registado era de 6.796 € (média mensal de rendimento bruto/habitante na ordem de 566,3 €), também inferior ao verificado à escala sub-regional (8.399€), regional (8.009€) e nacional (8.773€).
 - ao rendimento bruto declarado por agregado fiscal foi de 15.432€ (média do rendimento bruto/agregado de 1.286€), igualmente inferior ao verificado à escala sub-regional (16.973€), regional (16.562€) e nacional (17.690€).
- Possibilidade de, no quadro atual motivado pela pandemia pelo SARS-COV-2, o panorama estar substancialmente agravado, com o adensamento de situações de desemprego e diminuição de rendimentos, tendo em consideração que a análise da variação do número de desempregados entre janeiro e maio de 2020 (os últimos dados disponíveis à data do presente diagnóstico) demonstram um acréscimo de cerca de 36% dos desempregados inscritos no Centro de Emprego.
- Prestações sociais mostram um contexto que pode conduzir a situações de carências, com impactos em termos habitacionais:
 - em 2018, no concelho de Oliveira do Bairro existiam 567 beneficiários do subsídio de desemprego com um número médio de 159 dias de subsídio e um valor médio de 2.750€.
 - existiam 6.339 beneficiários de prestações da Segurança Social (em 2018), correspondendo a 26,5% da população residente estimada para esse mesmo ano.
 - a maioria dos beneficiários das prestações sociais, 70,5% corresponde a pensões de velhice, com um valor médio anual de 4.997€ (416,4€/mês); 25% corresponde a beneficiários de pensões de sobrevivência, com um valor médio anual de 2.575€ (214,6€/mês) e 4,5% a pensionistas por invalidez, com um valor médio anual de 3.747€ (312,3€/mês).
 - De modo geral, o valor médio anual das pensões (invalidez, velhice e sobrevivência) no concelho de Oliveira do Bairro era de 4.335€, abaixo da média sub-regional (5.193€), regional (4.781€) e nacional (5.436€).
- Valores de rendimentos e disponibilidade financeira/mensal por família demonstram que uma parte da população do concelho se enquadra potencialmente no definido no Decreto-Lei n.º 37/2018, como “situação de carência financeira”, ou seja, “pessoa ou agregado habitacional que detém um património

mobiliário de valor inferior a 5% do limite do estabelecido nos termos dos n.ºs 4 e 5 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 70/2010⁴⁴, de 16 de junho, na sua redação atual, e cujo rendimento médio mensal é inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS)”.

⁴⁴ “O direito às prestações e aos apoios sociais previstos no artigo anterior depende ainda de o valor do património mobiliário do requerente e do seu agregado familiar, à data do requerimento ou do pedido de apoio social, não ser superior a 240 vezes o valor do indexante dos apoios sociais (IAS)” – valor de 5% do estabelecido corresponde em 2020 a 5.265,72€.

6.3 Contexto habitacional

6.3.1 Parque edificado

Em 2011, de acordo com o Recenseamento da População e Habitação (Tabela 22), existiam no concelho de Oliveira do Bairro 9.042 edifícios (Tabela 46), dos quais 33,7% localizados na UF de Bustos, Troviscal e Mamarrosa e 31% na freguesia de Oiã.

A maioria dos edifícios, cerca de 90%, tem um uso exclusivamente residencial e uma idade média de 34 anos, à qual corresponde um índice de envelhecimento de 120,6. Este cenário, comparativamente à realidade regional e nacional, demonstra um parque edificado relativamente mais recente – na Região de Aveiro a idade média dos edifícios é de 36,6 e o índice de envelhecimento dos edifícios⁴⁵ é de 161,2; enquanto na Região Centro estes valores correspondem a 38,2 anos e 186,3, respetivamente, e a nível nacional a idade média dos edifícios é de 37,9 anos. No concelho, as freguesias de Palhaça e Oiã apresentam o parque edificado mais recente, com edifícios com idade média de cerca de 32 anos.

Tabela 46. Indicadores relativos aos edifícios, 2011

Unidade territorial	Edifícios	Edifícios exclusivamente residenciais	Idade média dos edifícios	Índice de envelhecimento dos edifícios
	N.º	%	N.º	N.º
Portugal	3.544.389	93,2	37,9	176,3
Região Centro (NUTS II)	1.111.952	94,2	38,2	186,3
Região de Aveiro (NUTS III)	141.487	93,5	36,6	161,2
Oliveira do Bairro	9.042	89,8	34,2	120,6
Oiã	2.802	95,3	32,5	102,9
Oliveira do Bairro	2.142	88,0	33,1	106,9
Palhaça	1.052	91,4	32,2	88,1
UF de Bustos, Troviscal e Mamarrosa	3.046	85,5	37,1	171,3

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação, 2011

A análise da Tabela 47 revela uma dinâmica construtiva mais expressiva a partir da década de 71-80 do século XX (19,3% dos edifícios do concelho foram construídos nessa década; e, numa análise conjunta às décadas seguintes, 67,6% do parque edificado do concelho foi construído entre 1971 e de 2011). Embora as proporções de edifícios construídos nesta década sejam semelhantes ao que acontece noutras escalas (cerca de 17% a nível nacional, regional e sub-regional), a partir da década de 90 a dinâmica construtiva apresenta diferenças, sendo a fase na qual é construída uma proporção muito significativa dos edifícios à escala regional e nacional: em Portugal, 22,5% dos edifícios foram construídos entre 1991 e 2011 e 32,9% na década de 2001-2011; na Região Centro, esses valores são ligeiramente mais elevados e correspondem a 23,8% e 33,1%, respetivamente.

⁴⁵ Cálculo: (Edifícios construídos até 1960/ Edifícios construídos após 2001) * 100

Tabela 47. Edifícios, segundo a época de construção, 2011

Unidade territorial	Total	Até 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2011
	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º
Portugal	3.544.389	206.343	305.696	387.340	408.831	588.858	578.845	796.171	1.167.703
Região Centro (NUTS II)	1.111.952	57.408	100.388	129.672	134.526	192.304	176.125	264.198	368.429
Região de Aveiro (NUTS III)	141.487	6.954	10.649	14.736	16.825	24.985	24.564	22.712	20.062
Oliveira do Bairro	9.042	227	645	969	1.088	1.742	1.473	1.372	1.526
Oiã	2.802	42	185	333	335	466	441	456	544
Oliveira do Bairro	2.142	71	142	208	214	376	345	392	394
Palhaça	1.052	18	36	102	148	249	182	140	177
UF de Bustos, Troviscal e Mamarrosa	3.046	96	282	326	391	651	505	384	411

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação, 2011

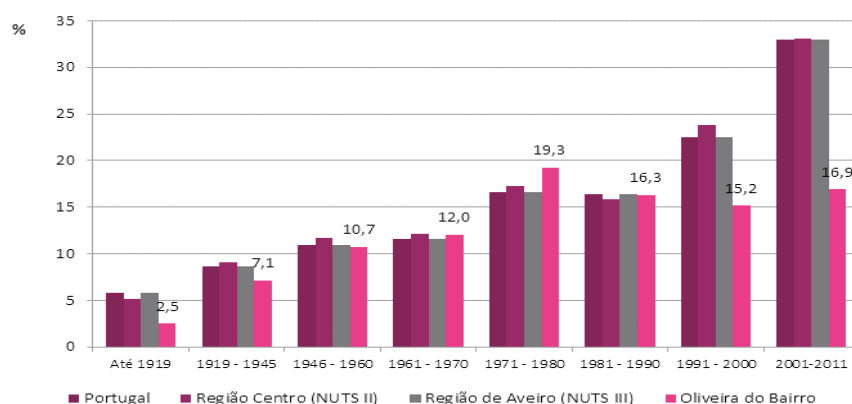


Figura 16. Distribuição dos edifícios por época de construção (%), em 2011

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

As necessidades de reparação do parque edificado encontram-se, em grande medida, relacionadas com a idade média dos edifícios. Tendo em consideração que, no concelho de Oliveira do Bairro, de acordo com os dados do INE, esse valor correspondia, em 2011, a 34,2 anos, uma percentagem significativa de edifícios apresentava alguma necessidade de reparação como se constata nos valores da Tabela 48. Ao nível local, as freguesias de Palhaça e Oliveira do Bairro apresentam proporções de edifícios com necessidade de reparação significativamente superiores à média do concelho.

Tabela 48. Edifícios, por localização e estado de conservação, em 2011

Unidades Territoriais	Total	Com necessidade de reparação (pequenas, médias e grandes)		Muito degradados	
	N.º	N.º	%	N.º	%
Portugal	3.544.389	965.782	27,2	59.155	1,7
Região Centro (NUTS II)	1.111.952	298.357	26,8	19.347	1,7
Região de Aveiro (NUTS III)	141.487	35.117	24,8	1.816	1,3
Oliveira do Bairro	9.042	2.350	26,0	84	0,9
Oiã	2.802	557	19,9	28	1,0
Oliveira do Bairro	2.142	627	29,3	5	0,2
Palhaça	1.052	318	30,2	4	0,4
UF de Bustos, Troviscal e Mamarrosa	3.046	848	27,8	47	1,5

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

O detalhe das necessidades de reparação (Tabela 49) mostra que, em termos de patologias, estas registam-se de forma relativamente equitativa ao nível da cobertura, na estrutura e nas paredes e caixilharias dos edifícios, sendo na sua maioria reparações médias. Contudo, tendo em conta o período a que se referem os dados (2011), este cenário poderá ter sofrido alterações associadas ao envelhecimento progressivo do parque edificado, na ausência de intervenção.

Tabela 49. Número de edifícios, por necessidade de reparação, no concelho de Oliveira do Bairro, 2011

Necessidade de reparação		Oliveira do Bairro (concelho)	
		N.º	%
Na cobertura	Médias	759	8,4
	Grandes	243	2,7
	Muito grandes	104	1,2
Na estrutura	Médias	722	8,0
	Grandes	272	3,0
	Muito grandes	113	1,2
Nas paredes e caixilharia exteriores	Médias	837	8,0
	Grandes	343	3,0
	Muito grandes	130	1,2

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011

A acessibilidade aos/nos edifícios constituiu um dos constrangimentos/ causas de inadequação de edifícios, e como tal, deve ser um dos princípios aplicáveis à estratégia local a definir, com vista à supressão de qualquer necessidade de pessoas com mobilidade e autonomia reduzida no acesso à sua habitação e na circulação do interior da mesma.

Neste contexto, importa verificar que, em 2011, 73,5% dos edifícios existentes no concelho apresentavam acessibilidade para cadeiras de rodas, valor significativamente superior à média nacional (40,9%), regional (41,7%) e sub-regional (60,4%), conforme é possível verificar na Tabela 50. No entanto, no que se refere à acessibilidade até ao alojamento esse valor é inferior e apenas cerca de metade o permite (50,5% dos edifícios com acessibilidade

através de cadeira de rodas até ao alojamento), apesar de apresentar um cenário mais favorável do que acontece noutras escalas de análise (nacional 29,8%, regional 30,3% e sub-regional 36,5%). A nível local, destaca-se a freguesia de Oliveira do Bairro com uma proporção mais elevada de edifícios com acessibilidade através de cadeira de rodas até ao alojamento.

Tabela 50. Proporção de edifícios com acessibilidade através de cadeira de rodas até ao alojamento e ao edifício (%), 2011

Unidade territorial	Acessibilidade até ao alojamento	Acessibilidade até ao edifício
	%	%
Portugal	29,8	40,9
Região Centro (NUTS II)	30,3	41,7
Baixo Vouga (NUTS III)	36,5	60,4
Oliveira do Bairro	50,5	73,5
Bustos	27,5	51,7
Mamarrosa	38,5	64,4
Oiã	44,9	83,8
Oliveira do Bairro	63,9	73,7
Palhaça	47,7	55,8
Troviscal	40,0	91,6

Nota: Os dados estatísticos apresentados, que reportam às datas dos Censos de 2011, ainda não refletem a reorganização administrativa ao nível das NUTS III (prevista na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro) e freguesias (prevista na Lei n.º 22/2012, de 30 de maio). Uma vez que a unidade é % não é possível fazer a extrapolação para a nova organização administrativa.

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011

Relembrem-se os dados relativos que mostram um universo de 4300 pessoas com pelo menos uma dificuldade, de locomoção ou de outro género (Tabela 32).

6.3.2 Alojamentos

Entre 2001 e 2011, o **número de alojamentos** no concelho de Oliveira do Bairro passou de 8.795 para 11.324, o que traduz um acréscimo de 28,8% (valor significativamente superior ao que ocorre noutras escalas de análise – por exemplo, a nível nacional o acréscimo foi de 16,3% e na Região Centro correspondeu a 15,5%). Em 2011, a maioria (99,6%; 11.283 alojamentos) correspondia a **alojamentos familiares clássicos** e o rácio entre alojamentos clássicos por edifício (Tabela 51) demonstra que existia 1,3 alojamentos familiares clássicos por edifício (ou seja, há um predomínio de edifícios unifamiliares).

Tabela 51. Tipos de alojamentos, 2011

Unidade territorial	Total de alojamentos	Alojamentos familiares			Alojamentos familiares clássicos por edifício
		Total	Alojamentos clássicos	Alojamentos não clássicos	
	N.º				%
Portugal	5.878.756	5.866.152	5.859.540	6.612	1,7
Região Centro (NUTS II)	1.448.644	1.445.343	1.443.886	1.457	1,3
Região de Aveiro (NUTS III)	192.302	191.974	191.632	342	n.d.
Oliveira do Bairro	11.324	11.307	11.283	24	1,3
Oiã	3.624	3.619	3.610	9	1,3
Oliveira do Bairro	3.147	3.141	3.130	11	1,5
Palhaça	1.236	1.234	1.232	2	1,2
UF de Bustos, Troviscal e Mamarrosa	3.317	3.313	3.311	2	n.d.

Nota: Os dados estatísticos apresentados, que reportam às datas dos Censos de 2011, ainda não refletem a reorganização administrativa ao nível das NUTS III (prevista na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro) e freguesias (prevista na Lei n.º 22/2012, de 30 de maio). Uma vez que a unidade referente ao indicador “Alojamentos familiares clássicos por edifício” é % não é possível fazer a extrapolação para a nova organização administrativa.

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011

Os **alojamentos familiares não clássicos**⁴⁶ estão associados a situações de precariedade habitacional e, em 2011, registava-se a existência de 24 casos no concelho (Tabela 47), que correspondiam a barracas e construções rudimentares de madeira (8 alojamentos); móveis (8 alojamentos) e improvisados (8 alojamentos). Cerca de metade dos alojamentos familiares não clássicos encontram-se na freguesia de Oliveira do Bairro (11 alojamentos familiares não clássicos).

Em termos de evolução, entre 2001 e 2011, verificou-se um decréscimo de 57,1% nos alojamentos familiares não clássicos, uma dinâmica alinhada com outros níveis territoriais e resultante do forte impulso dos programas de realojamento, cuja implementação se encontrava em curso, em especial o Programa Especial de Realojamento (criado pelo Decreto-Lei n.º 163/93 de 7 de maio, que tinha como o objetivo a erradicação definitiva das barracas existentes nos Municípios das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, mediante o realojamento em habitações condignas das famílias que nelas residiam).

⁴⁶ “Alojamento que não satisfaz inteiramente as condições do alojamento familiar clássico pelo tipo e precariedade da construção, porque é móvel, improvisado e não foi construído para habitação, mas funciona como residência habitual de pelo menos uma família no momento de referência. Incluem-se a barraca, o alojamento móvel, a casa rudimentar de madeira e o alojamento improvisado, entre outros não destinados à habitação” – INE, Sistema de Metainformação.

Tabela 52. Tipos de alojamentos familiares não clássicos, 2001 e 2011

	Total		Barracas e casas rudimentares de madeira		Móveis		Improvisados		Outros	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Portugal	27.319	6.612	14.229	2.052	882	445	9.082	3 969	3.126	146
Região Centro (NUTS II)	4.268	1.457	2.010	474	140	123	1.528	823	590	37
Região de Aveiro (NUTS III)	752	342	376	149	14	30	277	158	85	13
Oliveira do Bairro	56	24	33	8	0	8	20	8	3	0
Oiã	14	9	8	2	0	4	4	3	2	0
Oliveira do Bairro	18	11	13	5	0	4	5	2	0	0
Palhaça	2	2	2	0	0	0	0	2	0	0
UF de Bustos, Troviscal e Mamarrosa	22	2	10	1	0	0	11	1	1	0

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011

Quanto à **forma de ocupação dos alojamentos familiares** no concelho (Tabela 53), em 2011, dados do INE mostram que 74,1% eram de residência habitual (8.375 alojamentos), 12,5% correspondiam a residência secundária (1.419 alojamentos) e 13,4% encontravam-se vagos (1.513 alojamentos).

Tabela 53. Alojamentos familiares segundo a forma de ocupação, 2011

	Total	Residência habitual		Residência secundária		Vagos ⁴⁷	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Portugal	5.866.152	3.997.724	68,1	1.133.300	19,3	735.128	12,5
Região Centro (NUTS II)	1.445.343	895.314	61,9	353.055	24,4	196.974	13,6
Região de Aveiro (NUTS III)	191.974	136.095	70,9	33.059	17,2	22.820	11,9
Oliveira do Bairro	11.307	8.375	74,1	1.419	12,5	1.513	13,4
Oiã	3.619	2.768	76,5	376	10,4	475	13,1
Oliveira do Bairro	3.141	2.328	74,1	391	12,4	422	13,4
Palhaça	1.234	940	76,2	140	11,3	154	12,5
UF de Bustos, Troviscal e Mamarrosa	3.313	2.339	70,9	512	15,5	462	13,9

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011

Analisando os **alojamentos familiares vagos**, importante recurso para a resolução de problemas habitacionais potencialmente existentes, os dados de 2011 demonstram que um terço estava no mercado imobiliário: 326 alojamentos para venda e 181 para arrendamento. Nessa data, havia o registo de 61 alojamentos vagos para demolir (4%) e 945 vagos noutra situação (62,5%), ou seja, imóveis que não estão em situação de inabitabilidade

⁴⁷ Alojamento que, no momento de referência se encontra disponível no mercado da habitação. Poder-se-ão considerar as seguintes situações: para venda, aluguer, demolição, em estado de deterioração e outros motivos.

e poderiam estar disponíveis, contudo não se encontram no mercado (Tabela 54). Na freguesia de Oliveira do Bairro quase metade dos alojamentos familiares vagos encontram-se disponíveis para venda ou aluguer.

Tabela 54. Alojamentos familiares vagos por categoria, 2011

Unidade territorial	Total	Para venda		Para aluguer		Para demolir		Outros	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Portugal	735.128	164.745	22,4	110.221	15,0	28.388	3,9	431.774	58,7
Região Centro (NUTS II)	196.974	38.244	19,4	22.245	11,3	10.040	5,1	126.445	64,2
Região de Aveiro (NUTS III)	22.820	4.631	20,3	2.757	12,1	1.191	5,2	14.241	62,4
Oliveira do Bairro	1.513	326	21,5	181	12,0	61	4,0	945	62,5
Oiã	475	102	21,5	64	13,5	17	3,6	292	61,5
Oliveira do Bairro	422	135	32,0	66	15,6	10	2,4	211	50,0
Palhaça	154	20	13,0	18	11,7	6	3,9	110	71,4
UF de Bustos, Troviscal e Mamarrosa	462	69	14,9	33	7,1	28	6,1	332	71,9

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011

Dados mais recentes, relativos ao levantamento/ classificação realizada pela autarquia no ano de 2019, mostram **125 prédios urbanos classificados como devolutos**⁴⁸ (Tabela 46). No que se refere à sua distribuição no território (Figura 8).

⁴⁸ “O prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado é classificado como devoluto, nos termos previstos no presente decreto-lei.

2 - São indícios de desocupação:

a) A inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade;
b) A inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações.
c) A existência cumulativa de consumos baixos de água e eletricidade, considerando-se como tal os consumos cuja faturação relativa não exceda, em cada ano, consumos superiores a 7 m³, para a água, e de 35 kWh, para a eletricidade;
d) A situação de desocupação do imóvel, atestada por vistoria realizada ao abrigo do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

3 - A existência de consumos superiores aos previstos na alínea c) do número anterior não afasta a possibilidade de o imóvel ser classificado como devoluto, designadamente através da vistoria referida na alínea d) do número anterior.” Decreto-Lei n.º 159/2006, alterado pelo Artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 67/2019 - Diário da República n.º 97/2019, Série I de 2019-05-21, em vigor a partir de 2019-05-22 - [legislação consolidada](#)

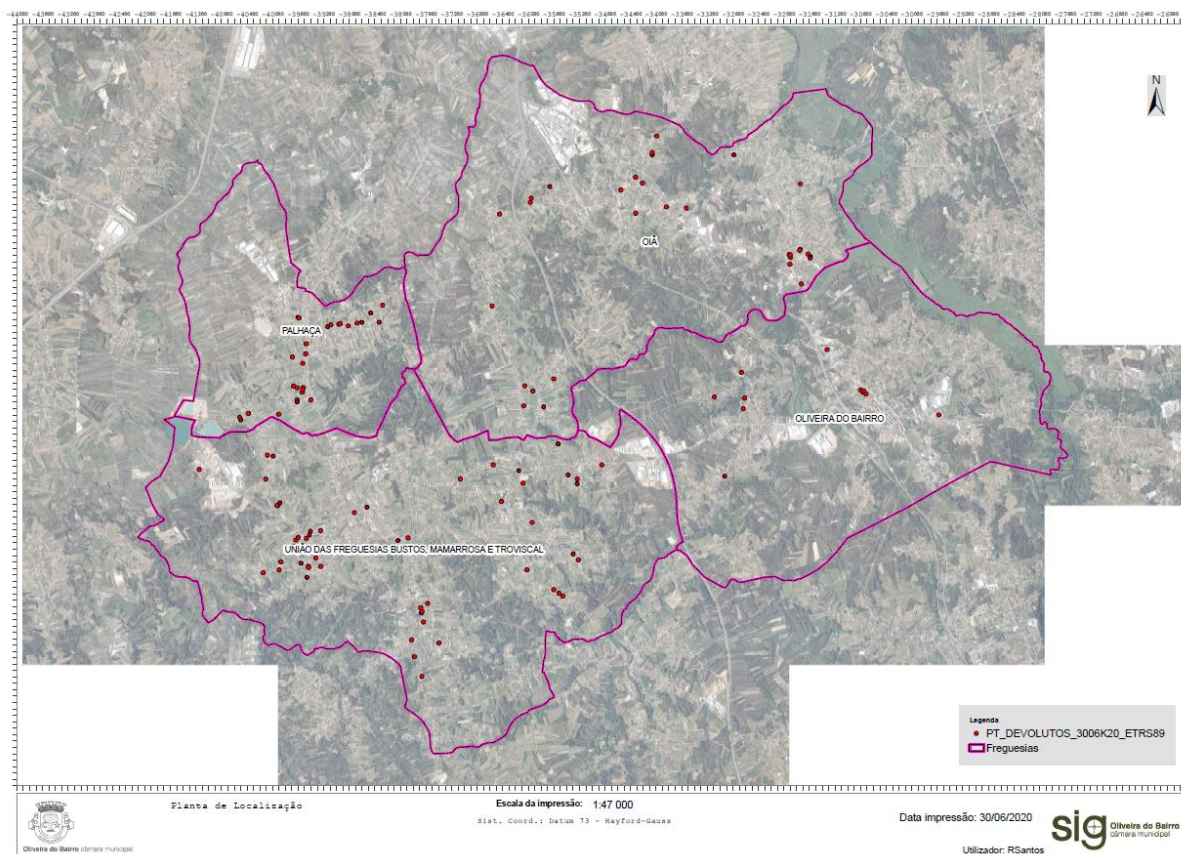


Figura 17. Localização dos edifícios devolutos no concelho de Oliveira do Bairro

Fonte: CM Oliveira do Bairro, julho 2020

Quanto à área média útil dos alojamentos familiares de residência habitual, no concelho de Oliveira do Bairro, esta corresponde a **141 m²** (Tabela 55), um valor substancialmente superior às médias nacional e regional. Também de notar que, em 2011, **8,1% do total de alojamentos se encontrava sobrelotado**⁴⁹, ou seja, com pelo menos uma divisão em falta face ao número de residentes no alojamento.

⁴⁹ “Índice de lotação do alojamento: Indicador do número de divisões a mais ou a menos em relação ao número de residentes no alojamento. O cálculo é feito com base nos seguintes parâmetros considerados normais: uma divisão para sala de estar; uma divisão por cada casal; uma divisão por cada outra pessoa não solteira; uma divisão por cada pessoa solteira com mais de 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas solteiras do mesmo sexo com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada pessoa solteira de sexo diferente com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas com menos de 7 anos” (INE, Sistema de Metainformação)

Tabela 55. Características dos alojamentos, 2011

Unidade territorial	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual	Área média útil dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual	Alojamentos sobrelotados	Alojamentos familiares clássicos sem pelo menos uma infraestrutura básica	Alojamentos familiares clássicos por edifício
	N.º	m²	%		%
Portugal	3.991.112	109,1	11,4	1,9	1,66
Região Centro (NUTS II)	893.857	118,0	7,3	2,1	1,30
Região de Aveiro (NUTS III)	135.753	127,83(*)	8,69 (*)	1,83 (*)	1,35
Oliveira do Bairro	8.351	140,9	8,1	1,8	1,25
Oiã	2.759	n.d.	n.d.	2,2	1,29
Oliveira do Bairro	2.317	n.d.	n.d.	1,4	1,46
Palhaça	938	n.d.	n.d.	1,8	1,17
UF de Bustos, Troviscal e Mamarrosa	2.337	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Nota: Os dados estatísticos apresentados, que reportam às datas dos Censos de 2011, ainda não refletem a reorganização administrativa ao nível das NUTS III (prevista na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro) e freguesias (prevista na Lei n.º 22/2012, de 30 de maio). Assim, para os indicadores cuja unidade é uma média/proporção não é possível fazer a extrapolação para a nova organização administrativa.

(*) Valor do Baixo Vouga, NUTS III anterior que incluía também o concelho da Mealhada

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011

No respeitante às **condições de habitabilidade**, relacionadas diretamente com o nível de infraestruturas básicas (eletricidade, água, retrete, banho/duche e aquecimento), a 1,8% (cerca de 200) dos alojamentos familiares clássicos faltava pelo menos uma infraestrutura básica, um cenário semelhante ao que ocorre à escala nacional. Este valor chegava aos 2,2% na freguesia de Oiã e aos 2% nas freguesias de Bustos e Troviscal.

O número de alojamentos por edifício mostra um contexto dominado pela habitação unifamiliar, com 1,25 de valor médio no concelho.

Passando à análise do **regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual**, tal como apresentado na Tabela 56, em 2011, 84,1% dos alojamentos encontravam-se ocupados pelos proprietários ou coproprietários e apenas 9,4% por arrendatários ou subarrendatários, o que reflete a escassa expressão do mercado de arrendamento, que apenas na freguesia de Oliveira do Bairro é mais preponderante (12,6% dos alojamentos).

Tabela 56. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual quanto ao regime de ocupação, 2011

Unidade territorial	Total	Proprietário ou coproprietário	Proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação	Arrendatário ou subarrendatário	Outra situação
	N.º	%			
Portugal	3.991.112	72,5	0,8	19,9	0,0
Região Centro (NUTS II)	893.857	80,8	0,6	12,5	0,0
Região de Aveiro (NUTS III)	135.753	78,8	0,6	13,7	0,0
Oliveira do Bairro	8.351	84,1	0,6	9,4	0,1
Oiã	2.759	85,4	0,5	8,6	0,3
Oliveira do Bairro	2.317	81,0	0,6	12,6	0,5
Palhaça	938	83,8	1,1	9,3	1,0
UF de Bustos, Troviscal e Mamarrosa	2.337	86,0	0,4	7,4	0,3

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011

A expressão muito ténue do mercado de arrendamento poderá constituir um desafio no contexto da resolução de problemas de carência habitacional.

Relativamente aos alojamentos arrendados, conforme se apresenta na Figura 18, em 2011, 78,9% correspondiam a contratos de arrendamento estabelecidos entre 2006 a 2011 (609 contratos), 11,5% a contratos realizados entre 2001 e 2005 (89 contratos) e menos de 10% diziam respeito a contratos anteriores a 2000.

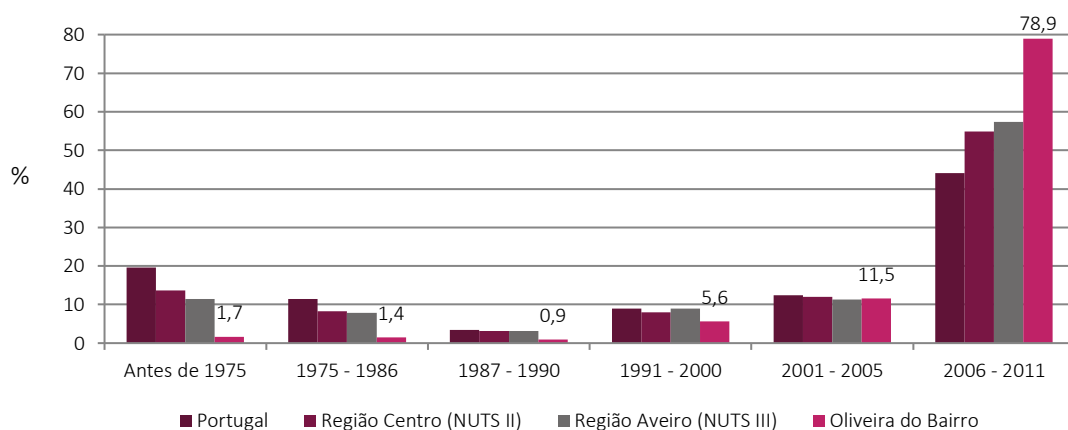


Figura 18. Contratos de arrendamento de alojamentos clássicos de residência habitual, por época de celebração do contrato (%), 2011

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011

Em 2011, do total de 789 alojamentos familiares clássicos arrendados, 43% (341 alojamentos) situavam-se no escalão de renda entre os 200 e os 299,99€ e 34% (266 alojamentos) entre os 300 e os 399,99€/mês. Este cenário é semelhante ao que ocorre noutras escalas, sendo de destacar que à escala das freguesias, a sede de concelho possui uma percentagem superior de alojamentos no escalão entre os 300 e os 399,99€/mês (cerca de 45%).

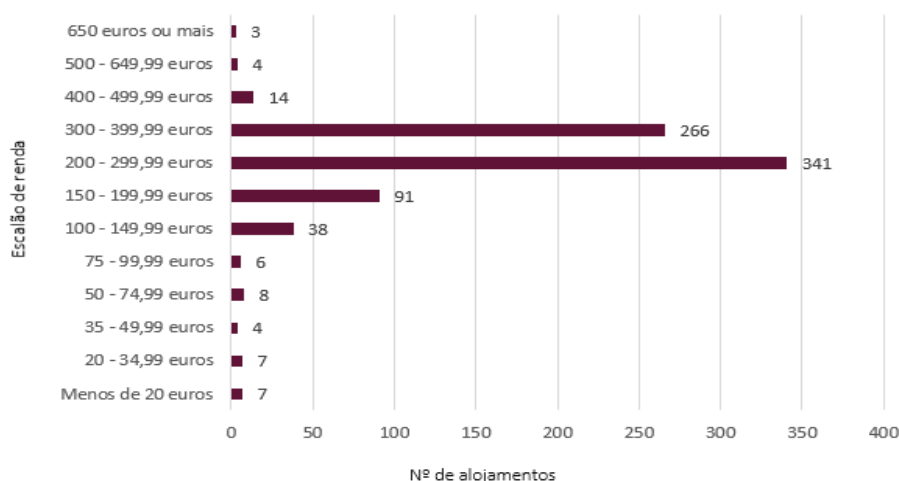


Figura 19. Número de alojamentos por escalão do valor mensal da renda de alojamentos clássicos de residência habitual, 2011⁵⁰

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011

O **valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados** no concelho era de 268€ (um valor superior ao que ocorria na Região Centro e a nível nacional, cujos valores médios correspondiam a 228,9€ e 235€, respetivamente) (Tabela 57). De notar que no contexto concelhio, não era a sede que apresentava os valores mais elevados. Em 2001, Oia apresentava o valor mais elevado (220€) e em 2011, o aumento substancial dos valores registados mudou o cenário tendo passado a ser a freguesia de Troviscal a registar o valor mais elevado (282€; um aumento de 95%) seguido da sede de concelho que registou um aumento próximo dos 50%.

No contexto sub-regional, em 2011, o Concelho de Oliveira do Bairro apresentava o valor mais elevado dos concelhos da atual Região de Aveiro, superior em 18€/mês a Aveiro. Este valor poderá em parte estar associado à dimensão dos alojamentos que é superior à encontrada em outros territórios (ver Tabela 55), à escassez de imóveis no mercado de arrendamento e também a uma procura elevada do território.

⁵⁰ Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2011), Escalão do valor mensal da renda e Época de construção; Decenal

Tabela 57. Valor médio mensal das rendas de alojamentos familiares clássicos

Unidade Territorial	Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos		
	2011 (€)	2001 (€)	Taxa de variação (%)
Portugal	235	123	91%
Região Centro (NUTS II)	229	135	70%
Baixo Vouga (NUTS III)	236	152	55%
Oliveira do Bairro	268	192	40%
Bustos	262	185	42%
Mamarrosa	230	194	18%
Oiã	269	220	22%
Oliveira do Bairro	275	186	48%
Palhaça	263	186	41%
Troviscal	282	145	95%
Águeda	218	162	34%
Albergaria-a-Velha	231	148	56%
Anadia	232	157	48%
Aveiro	250	150	67%
Estarreja	211	142	48%
Ílhavo	240	163	48%
Murtosa	191	91	110%
Ovar	215	143	50%
Sever do Vouga	216	129	68%
Vagos	258	179	44%

Nota: Os dados estatísticos apresentados, que reportam às datas dos Censos de 2011, ainda não refletem a reorganização administrativa ao nível das freguesias (prevista na Lei n.º 22/2012, de 30 de maio) e uma vez que são valores relativos não é possível fazer a extrapolação para a nova organização administrativa.

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2001 e 2011

Apesar dos valores médios superiores de rendas no concelho, a **avaliação do valor mediano das rendas por m² dos novos contratos de arrendamento** (Tabela 58) é um indicador que viabiliza um contexto comparativo, uma vez que uniformiza a unidade de avaliação. Este indicador, cujos dados mais recentes disponíveis são de 2019, mostra um cenário em que o concelho de Oliveira do Bairro possui um referencial competitivo, com valores mais baixos que os registados a nível sub-regional, regional e nacional. Estes dados reiteram a conclusão sobre a influência da dimensão dos alojamentos nos elevados valores mensais das rendas. Efetivamente, o valor mediano das rendas por m² dos novos contratos de arrendamento em Oliveira do Bairro era, no primeiro semestre de 2019, de 3,39€/m², inferior ao verificado a nível nacional (5,32€/m²), regional (3,89€/m²) e sub-regional (4,29€/m²), sendo, o terceiro valor mais baixo da sub-região. Em termos de evolução dos valores medianos da renda entre 2017 e 2019, verifica-se um aumento em quase todos os concelhos da sub-região, sendo exceção os concelhos de Anadia e Ovar. O aumento em Oliveira do Bairro foi de 20% entre 2017 e 2019.

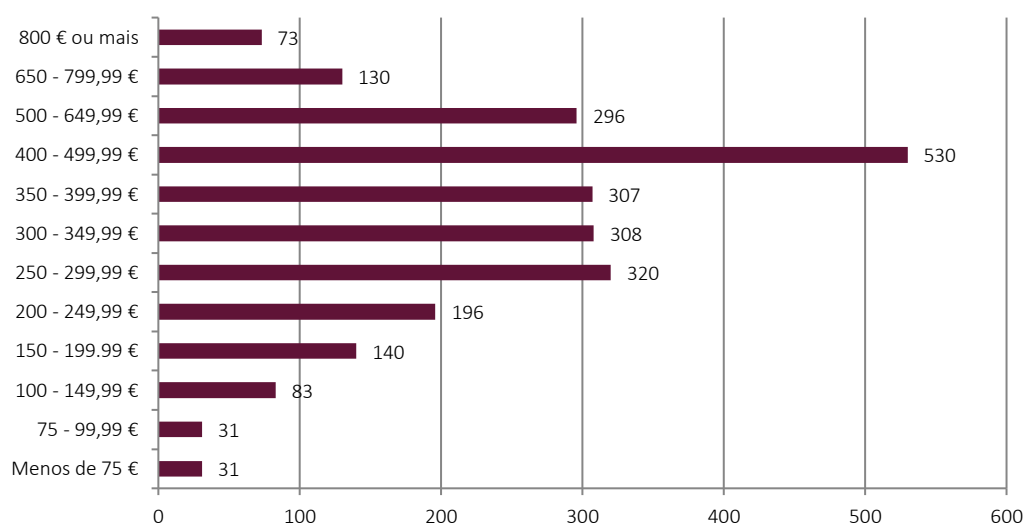
Tabela 58. Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€)

Unidade Territorial	2.º Semestre de 2019	1.º Semestre de 2019	2.º Semestre de 2018	1.º Semestre de 2018	2.º Semestre de 2017	Variação 2017/2019 (%)
	€	€	€	€	€	€
Portugal	5,32	5	4,80	4,58	4,39	21%
Centro	3,89	3,75	3,65	3,53	3,40	14%
Região de Aveiro	4,29	4,12	3,89	3,77	3,66	17%
Oliveira do Bairro	3,39	3,29	3,10	2,90	2,82	20%
Águeda	3,66	3,29	3,17	3,17	3,02	21%
Albergaria-a-Velha	3,85	3,61	3,35	3,36	3,31	16%
Anadia	2,99	3,02	2,99	3,03	3,02	-1%
Aveiro	5,56	5,27	5,10	4,85	4,48	24%
Estarreja	3,41	3,32	3,46	3,26	3,12	9%
Ílhavo	4,81	4,62	4,22	4,15	3,91	23%
Murtosa	3,78	3,62	3,61	3,48	3,13	21%
Ovar	3,39	4,29	3,89	3,71	3,72	-9%
Sever do Vouga	2,86	2,53	2,60	2,55	2,54	13%
Vagos	3,61	3,24	3,17	3,13	2,93	23%

Fonte: INE, Estatísticas de Rendas da Habitação

Conforme apresentado na Tabela 56, a expressão da habitação própria no concelho era muito elevada (84,1%) não se identificando qualquer tendência de inversão desde 2011 (o crédito à habitação permanece como tipo de crédito com maior expressão neste concelho), sendo, por isso, importante analisar os **encargos mensais existentes com a aquisição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual**.

Em 2011, dos 7.075 alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes, 4.630 não tinham associados encargos mensais e 2.445 alojamentos tinham encargos. Do total com encargos, o escalão dos 400 aos 499,99€ era o mais representativo, seguido do escalão dos 250 aos 299,99€ (Figura 20).

Figura 20. Escalão do encargo mensal para aquisição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual (€) no concelho de Oliveira do Bairro, 2011

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011

Conforme se pode verificar pela análise da Tabela 59, no concelho de Oliveira do Bairro o valor dos **encargos mensais com aquisição de habitação própria** registou um aumento de 28,2% entre 2001 e 2011, passando de 306€ para 392€/mês.

Tabela 59. Encargos médios mensais com habitação, 2011

Unidade territorial	Encargos médios mensais por aquisição de habitação própria			Encargos médios mensais com aquisição ou arrendamento de habitação
	2011	2001	Variação 2001-11	2011
	€	€	%	€
Portugal	395,3	291,0	35,8	333,1
Região Centro (NUTS II)	378,4	275,0	37,6	331,2
Região de Aveiro (NUTS III)	379,5	303,0	25,2	331,7
Oliveira do Bairro	392,3	306,0	28,2	361,9
Oiã	n.d.	n.d.	n.d.	368,3
Oliveira do Bairro	n.d.	n.d.	n.d.	351,9
Palhaça	n.d.	n.d.	n.d.	349,9
UF de Bustos, Troviscal e Mamarrosa	n.d.	n.d.	n.d.	372,9

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011

De modo global, os encargos médios mensais com aquisição ou arrendamento de habitação no concelho, em 2011, situavam-se nos 361,9€, um valor superior ao registado a nível nacional (333,1€), regional (331,2€) e sub-regional (331,7€), o que conjugado com os rendimentos disponíveis (Tabela 41), no caso dos trabalhadores por conta de outrem na ordem dos 980€ e no caso da referência ao rendimento bruto declarado, na ordem dos 570€/mês/habitante, revela um cenário de fragilidade.

Os encargos com a habitação, nomeadamente os encargos com a aquisição, encontram relação direta com o valor dos imóveis e com o **crédito à habitação** concedido. A análise aos valores concedidos do crédito à habitação por habitante (Tabela 60) mostra uma evolução negativa (decréscimo de -5,2%) entre 2015 e 2018, tendo passado de 6.330€ para 5.998€. Este valor, embora semelhante aos verificados à escala regional e sub-regional, é significativamente inferior ao registado à escala nacional (8.242€). Destaca-se ainda a preponderância do crédito à habitação no total dos créditos, com uma percentagem próxima dos 70% em Oliveira do Bairro.

Tabela 60. Indicadores relativos ao crédito à habitação, 2015 a 2018

Unidade territorial	Crédito à habitação por habitante					% dos créditos à habitação
	2018	2017	2016	2015	Variação 2015-2018	2018
	€				%	%
Portugal	8.242	7.990	8.256	8.137	1,3	35,97
Região Centro (NUTS II)	5.819	5.637	5.858	6.154	-5,4	55,14
Região de Aveiro (NUTS III)	5.804	5.552	5.780	6.028	-3,7	56,61
Oliveira do Bairro	5.998	5.753	5.761	6.330	-5,2	69,11

Fonte: INE, Estatísticas das instituições de crédito e sociedades financeiras, 2018

Em 2018 foram realizados 509 **contratos de compra e venda de prédios** no concelho de Oliveira do Bairro, nomeadamente 263 prédios urbanos e 245 prédios rústicos. O valor médio dos prédios transacionados no concelho foi de 38.687€, em 2018, e o valor médio dos **prédios urbanos** transacionados em período homólogo de 67.860€. Conforme se conclui pela análise dos dados da Tabela 61, no concelho de Oliveira do Bairro, entre 2016 e 2018, verificou-se um acréscimo no valor médio dos prédios transacionados, na ordem dos 4,3%, embora nos prédios urbanos se tenha registado um decréscimo de 2,9%.

Tabela 61. Valor médio dos prédios transacionados, 2016-2018

Unidade territorial	Valor médio dos prédios transacionados											
	2018				2017				2016			
	Total	Urbanos	Rústicos	Mistos	Total	Urbanos	Rústicos	Mistos	Total	Urbanos	Rústicos	Mistos
	€/ N.º											
Portugal	108.016	135.968	18.037	164.356	107.381	136.059	15.817	170.080	91.294	119.184	13.882	140.801
Região Centro (NUTS II)	47.791	81.987	7.667	93.058	43.195	74.050	7.093	87.729	40.676	74.503	6.255	83.179
Região de Aveiro (NUTS III)	55.603	92.113	10.397	64.823	50.307	82.409	8.931	56.133	47.059	82.104	8.808	51.828
Oliveira do Bairro	38.687	67.860	7.142	95.000	38.466	71.539	4.638	0	37.106	69.862	4.179	8.625

Fonte: Fonte: INE/DGPJ – Operações sobre imóveis, 2019

Por último, à semelhança do realizado para o arrendamento, e como indicador passível de uma comparação direta com outras escalas, analisa-se a evolução do **valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares**, tendo-se realizado a recolha para os quartos trimestres dos anos 2016 a 2019 (Tabela 62). Constata-se um aumento progressivo do valor/m² das vendas de alojamentos familiares entre 2016 e 2019. No global, o aumento foi de cerca de 21%, um valor semelhante ao registado na Região de Centro, sendo, contudo, de salientar que o maior diferencial se registou entre 2018 e 2019 (aumento de 60€/m²).

No concelho de Oliveira do Bairro, passou-se de um valor mediano de venda de alojamentos familiares de 581€/m² (2016) para 700€/m² (2019), apresentando, ao longo de todos os períodos considerados, valores inferiores aos das restantes escalas territoriais.

Tabela 62. Valor mediano das vendas de alojamentos familiares (€/m²)

Unidade territorial	4º trimestre de 2019	4º trimestre de 2018	4º trimestre de 2017	4º trimestre de 2016	Variação 2016/2019
	€				%
Portugal	1.081	996	932	866	24,8
Região Centro (NUTS II)	781	735	698	650	20,2
Região de Aveiro (NUTS III)	891	813	773	726	22,7
Oliveira do Bairro	700	640	615	581	20,5
Diferencial em relação ao período homólogo anterior	+60€	+35€	+34€	n.a.	n.a.

Fonte INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local, 2019

Em conclusão, de acordo com os dados apresentados, apesar dos valores competitivos num contexto sub-regional, tem-se assistido ao aumento do peso dos encargos das famílias com a habitação no concelho de Oliveira do Bairro, quer num contexto de arrendamento, verificado pelo aumento do valor medio das rendas (€/m²), como num contexto de aquisição de casa própria, com o aumento do valor mediano das vendas de alojamentos familiares (€/m²). Este cenário, conjugado com outros fatores como o decréscimo no ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem, as situações de desemprego ou baixo índice de poder de compra *per capita*, podem conduzir a dificuldades no acesso e/ou manutenção de habitação e, consequentemente, a situações de carências.

6.3.3 Perceção da comunidade relativamente ao contexto habitacional concelhio

No sentido de complementar a informação disponibilizada pelo Município, Juntas de Freguesia e outras entidades locais e os dados provenientes de fontes estatísticas oficiais, foi disponibilizado um questionário⁵¹ destinado aos residentes ou aos que procuram habitação no concelho de Oliveira do Bairro, com o objetivo de analisar a perceção da comunidade relativamente ao contexto habitacional neste território. Complementarmente considerou-se também relevante a auscultação de imobiliárias⁵² tendo sido disponibilizado também um questionário específico para estas entidades. O resultado é apresentado de seguida.

POPULAÇÃO

Caracterização geral da amostra

A amostra compreende 91 inquiridos (até ao dia 3 de julho de 2020), sendo a maioria natural de Oliveira do Bairro (40), seguindo-se os naturais de um concelho próximo a Oliveira do Bairro (26) e os naturais de um concelho mais distante (25). Quanto ao local de residência, 90% reside em Oliveira do Bairro, o que corresponde a 82 inquiridos.

⁵¹ Disponível em: <https://tinyurl.com/y8c6q732>

⁵² Disponível em <https://forms.gle/5HXne4Ngbb1FaLnw9>

Tabela 63. Caracterização geral da amostra – quadro síntese

		N.º	%
Naturalidade	Oliveira do Bairro	40	44,0
	Concelho próximo a Oliveira do Bairro (até 50km)	26	28,6
	Concelho distante a Oliveira do Bairro (mais de 50km)	25	27,5
Constituição do agregado familiar	Até 4 pessoas	29	31,9
	Até 2 pessoas	52	57,1
	Mais de 4 pessoas	10	11,0
Nível de formação	Ensino superior	41	45,1
	Ensino obrigatório	50	54,9
Residência	Oliveira do Bairro	82	90,1
	Fora de Oliveira do Bairro	9	9,9

Análise à percepção dos inquiridos que residem em Oliveira do Bairro

A amostra compreende 82 inquiridos residentes em Oliveira do Bairro, com uma maior concentração na freguesia de Oliveira do Bairro (52).

Tabela 64. Freguesia de residência no concelho de Oliveira do Bairro – quadro síntese

		N.º	%
Freguesia de residência	Freguesia de Oiã	13	15,9
	Freguesia de Oliveira do Bairro	52	63,4
	Freguesia de Palhaça	6	7,3
	União de freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa	11	13,4

No que respeita às principais características da habitação atual, destacam-se as referências às tipologias T2 e T3 (29 e 28 inquiridos, respetivamente), havendo uma distribuição equitativa entre apartamento e moradia. Em termos de localização a preponderância recai na localização no centro urbano próximo de equipamentos. Apenas 14 e 12 inquiridos referem estar a residir, respetivamente, próximo do seu trabalho ou da escola dos filhos.

Em termos de escolha, o local de residência atual em Oliveira do Bairro foi a primeira opção para 39 inquiridos (47% do total), tendo os restantes optado pela sua atual residência após procura noutros locais, tendo só aqui encontrado a solução tipológica ou os valores adequados à sua situação. As freguesias de Oiã e Oliveira do Bairro destacam-se como os locais mais procurados.

Mais de metade da amostra (47 inquiridos / 57% do total) reside em habitação própria e 33 em habitação arrendada (40%), a maioria com rendas entre os 300€ e os 500€. Destaca-se ainda a existência de 2 inquiridos que residem em casa de familiares. A procura de habitação em Oliveira do Bairro foi maioritariamente realizada de forma autónoma (40,2%) e o tempo de procura situou-se entre um a três meses.

Por último, destacam-se as três maiores dificuldades que os inquiridos encontraram durante a procura de habitação em Oliveira do Bairro:

- **Preços de venda muito elevados** (referido por 33 inquiridos/ 40,2% do total);
- **Rendas muito elevadas** (referido por 34 inquiridos/ 41,5% do total);

- **Tipologias/dimensão das habitações não se adequavam às minhas necessidades** (referido por 28 inquiridos/ 34,1% do total).

Tabela 65. Análise à percepção dos inquiridos que residem em Oliveira do Bairro – quadro síntese

		N.º	%
Principais características da habitação	T1	2	2,4
	T2	29	35,4
	T3	28	34,1
	T4 ou superior	8	9,8
	Moradia	23	28,0
	Apartamento	25	30,5
	Num centro urbano, próxima de equipamentos e serviços	21	25,6
	Isolada, no campo	5	6,1
	Próxima do meu local de trabalho	14	17,1
	Próxima da escola dos meus filhos	12	14,6
Principais características da procura pelo local de residência	Primeira opção	39	47,6
	Procura de casa noutros locais por não encontrar nenhuma solução adequada em termos de tipologia (T1, T2, T3, apartamento, moradia, etc.)	24	29,3
	Procura de casa noutros locais por não encontrar nenhuma solução adequada ao orçamento	11	13,4
	Outro	8	9,8
Habitação	Própria	47	57,3
	Arrendada	33	40,2
	Outra situação	2	2,4
Habitação arrendada: intervalo da renda mensal	Inferior a 300 euros	8	24,2
	Entre 300 e 500 euros	23	69,7
	Superior a 500 euros	2	6,1
Procura da habitação	Com auxílio de agência imobiliária	29	35,4
	Com auxílio de pessoas de Oliveira do Bairro (familiares, colegas de trabalho, etc.)	20	24,4
	Autónoma	33	40,2
Tempo de procura de habitação	Cerca de um mês	33	40,2
	Cerca de três meses	20	24,4
	Cerca de meio ano	14	17,1
	Cerca de um ano	7	8,5
	Mais de um ano	8	9,8
Dificuldades na procura	Preços de venda muito elevados	33	40,2
	Rendas muito elevadas	34	41,5
	Tipologias/dimensão das habitações não se adequavam às minhas necessidades	28	34,1
	Localizações não respondiam às minhas necessidades	21	25,6
	Qualidade desadequada das habitações disponíveis	25	30,5
	Outras	9	11,0

Análise à percepção dos inquiridos que não residem em Oliveira do Bairro

A amostra compreende 9 inquiridos residentes noutros concelhos, a maioria da Região de Aveiro (Águeda, Anadia, Aveiro, Vagos), existindo ainda um residente na Região de Coimbra (Cantanhede) e um em Lisboa.

Tabela 66. Local de residência da amostra não residente no concelho de Oliveira do Bairro – quadro síntese

		N.º	%
Concelho de residência	Águeda	3	33,3
	Anadia	2	22,2
	Aveiro	1	11,1
	Cantanhede	1	11,1
	Lisboa	1	11,1
	Vagos	1	11,1

No que respeita às principais características da habitação atual, os inquiridos indicam as tipologias T3 e T4, com distribuição semelhante entre moradia (3) e apartamento (2), estando estas habitações localizadas, quer isoladas no campo (2), quer no centro urbano, próximas de equipamentos e serviços (1) e próximas do local de trabalho (1). Relativamente à procura de habitação por parte desta amostra, verifica-se o seguinte cenário:

- 3 inquiridos estiveram à procura de habitação em Oliveira do Bairro, mas não encontraram e optaram por outro local;
- 3 indivíduos não se encontram à procura de habitação, mas em breve terão de o fazer uma vez que a situação profissional/familiar assim o exige;
- 2 inquiridos encontram-se atualmente à procura de habitação;
- 1 inquirido não se encontra à procura de habitação, preferindo residir noutro concelho;

Tabela 67. Análise à percepção dos inquiridos que não residem em Oliveira do Bairro – quadro síntese

		N.º	%
Principais características da habitação	T1	-	-
	T2	-	-
	T3	4	44,4
	T4 ou superior	2	22,2
	Moradia	3	33,3
	Apartamento	2	22,2
	Num centro urbano, próxima de equipamentos e serviços	1	11,1
	Isolada, no campo	2	22,2
	Próxima do meu local de trabalho	1	11,1
	Próxima da escola dos meus filhos	-	-
Ponto de situação da procura de habitação	Encontra-se atualmente à procura de habitação	2	22,2
	Esteve à procura de habitação em Oliveira do Bairro, mas não encontrou e optou por outro local	3	33,3
	Não se encontra à procura de habitação, mas em breve tenciona fazê-lo uma vez que a situação profissional/ familiar assim o exige	3	33,3
	Não se encontra à procura de habitação, preferindo residir noutro concelho	1	11,1

Face a este enquadramento, estamos perante 5 inquiridos que já procuraram ou estão à procura de habitação no concelho de Oliveira do Bairro (3 para aquisição e 2 para arrendamento) e 3 inquiridos que preveem fazê-lo em breve (um em regime de arrendamento, dois para aquisição). No que respeita exclusivamente ao arrendamento, os inquiridos procuram uma renda inferior a 300 e em relação às zonas preferenciais, destacam-se as freguesias de Oliveira do Bairro e Oiã.

No que se refere às características da habitação, os inquiridos que já procuraram ou estão à procura de habitação em Oliveira do Bairro preferem as tipologias T3 e T4; enquanto os inquiridos que preveem procurar habitação indicam tipologias entre o T2 e T4. Os inquiridos que já procuraram ou estão à procura de habitação em Oliveira do Bairro têm-no feito quer com auxílio de agência imobiliária quer de forma autónoma.

Por último, apresentam-se as principais dificuldades assinaladas pela amostra de indivíduos que já procurou ou procura habitação em Oliveira do Bairro:

- Preços de venda muito elevados (referido por 4 inquiridos);
- Tipologias/dimensão das habitações não se adequavam às minhas necessidades (referido por 2 inquiridos);
- Localizações não respondiam às minhas necessidades (referido por 2 inquiridos);
- Qualidade desadequada das habitações disponíveis (referido por 2 inquiridos).

De um modo geral, a análise à perceção da comunidade relativamente ao contexto habitacional concelhio permite-nos constatar a preferência por localização em centro urbano, próximos de equipamentos e serviços, mas também próximo do local de trabalho, destacando-se a preferência pela aquisição em detrimento do arrendamento. A procura de habitação é feita tanto com apoio de agência imobiliária como autonomamente. De uma forma transversal, a população aponta como maiores dificuldades no acesso à habitação o preço elevado das vendas e das rendas, a localização e a qualidade desadequada das habitações disponíveis, reforçando a importância da aposta na adequação e reabilitação dos edifícios habitacionais.

Tabela 68. Análise à perceção dos inquiridos não residentes no concelho que já procuraram, procuram ou preveem procurar habitação em Oliveira do Bairro – quadro síntese

		Inquiridos que já procuraram ou estão à procura de habitação em Oliveira do Bairro		Inquiridos que preveem procurar habitação em Oliveira do Bairro	
		N.º	%	N.º	%
Regime de habitação que procura	Arrendamento	2	40	1	33,3
	Aquisição	3	60	2	66,7
Intervalo da renda mensal que procura	Inferior a 300 euros	-	-	1	100
	Entre 300 e 500 euros	1	50	-	-
	Superior a 500 euros	1	50	-	-
Principais características que procuram na habitação	T0	-	-	-	-
	T1	-	-	-	-
	T2	-	-	1	33,3
	T3	2	40	1	33,3
	T4 ou superior	2	40	2	66,7

	Moradia	2	40	2	66,7
	Apartamento	1	20	1	33,3
	Num centro urbano, próxima de equipamentos e serviços	1	20	1	33,3
	Isolada, no campo	-	-	-	-
	Próxima do meu local de trabalho	1	20	-	-
	Próxima da escola dos meus filhos	-	-	-	-
Procura da habitação	Com auxílio de agência imobiliária	3	60	n.a.	n.a.
	Com auxílio de pessoas de Oliveira do Bairro (familiares, colegas de trabalho, etc.)	-	-	n.a.	n.a.
	Autónoma	2	40	n.a.	n.a.
Tempo de procura de habitação	Cerca de um mês	-	-	n.a.	n.a.
	Cerca de três meses	-	-	n.a.	n.a.
	Cerca de meio ano	1	20	n.a.	n.a.
	Cerca de um ano	2	40	n.a.	n.a.
	Mais de um ano	2	40	n.a.	n.a.
Dificuldades na procura	Preços de venda muito elevados	4	80	n.a.	n.a.
	Rendas muito elevadas	1	20	n.a.	n.a.
	Tipologias/dimensão das habitações não se adequavam às minhas necessidades	2	40	n.a.	n.a.
	Localizações não respondiam às minhas necessidades	2	40	n.a.	n.a.
	Qualidade desadequada das habitações disponíveis	2	40	n.a.	n.a.
	Outras	0	0	n.a.	n.a.

MEDIADORES /AGENTES IMOBILIÁRIOS

Caracterização geral da amostra

De modo a complementar a informação disponibilizada pelo Município, Juntas de Freguesia e outras entidades locais e os dados provenientes de fontes estatísticas oficiais, bem como a informação proveniente da análise dos questionários destinado aos residentes ou aos que procuram habitação no concelho de Oliveira do Bairro, foi ainda solicitada a colaboração dos mediadores/agentes imobiliários relativamente ao mercado do concelho.

Neste contexto, foram recolhidas quatro respostas ao questionário (até ao dia 3 de julho de 2020) que se sistematizam de seguida.

Caracterização da oferta habitacional do concelho de Oliveira do Bairro

Todos os inquiridos referem que maioria dos imóveis disponíveis no mercado se destina a venda, com localizações na freguesia de Oiã e na UF de Bustos, Troviscal e Mamarrosa, enquanto os imóveis para arrendamento se encontram distribuídos por todas as freguesias do concelho.

No que se refere às características dos imóveis para venda, os inquiridos destacam as tipologias T2 e T3, bem como as moradias em detrimento dos apartamentos e no que diz respeito ao valor dos imóveis para venda é

referido que este é inferior a 150 mil euros. Quanto aos imóveis para arrendamento prevalecem as tipologias T2/moradias, com valores de renda entre 300 e 500 euros.

Tabela 69. Análise à percepção dos mediadores /agentes imobiliários relativamente à oferta habitacional concelhio – quadro síntese

		N.º	%
Tipo de negócio	Arrendamento	-	-
	Venda	4	100
Freguesias com maior disponibilidade de imóveis para venda	Freguesia de Oíã	3	75
	Freguesia de Oliveira do Bairro	-	-
	Freguesia de Palhaça	-	-
	União de freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa	3	75
Freguesias com maior disponibilidade de imóveis para arrendamento	Freguesia de Oíã	2	50
	Freguesia de Oliveira do Bairro	2	50
	Freguesia de Palhaça	1	25
	União de freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa	2	50
Principais características dos imóveis para venda	T1	-	-
	T2	3	75
	T3	1	25
	T4 ou superior	-	-
	Moradia	4	100
	Apartamento	1	25
	Localizados num centro urbano, próxima de equipamentos e serviços	-	-
	Localizados no campo, isolados	1	25
Intervalo de valor da maioria dos imóveis disponíveis para venda	Inferior a 150 mil euros	4	100
	Entre 150 e 250 mil euros	-	-
	Mais de 250 mil euros	-	-
Principais características dos imóveis para arrendamento	T1	-	-
	T2	3	75
	T3	2	50
	T4 ou superior	-	-
	Moradia	1	25
	Apartamento	1	25
	Localizados num centro urbano, próxima de equipamentos e serviços	-	-
	Localizados no campo, isolados	1	25
Intervalo de valor renda mensal da maioria dos imóveis disponíveis para arrendamento	Inferior a 300 euros	-	-
	Entre 300 e 500 euros	4	100
	Superior a 500 euros	-	-

Caracterização da procura habitacional do concelho de Oliveira do Bairro

No âmbito da procura habitacional, todos os inquiridos referem que a maioria do tipo de negócios procurado corresponde a arrendamento. A freguesia de Oliveira do Bairro concentra a maioria da procura de imóveis tanto para compra como para arrendamento. A totalidade dos inquiridos refere que o tempo médio de procura de habitação é de cerca de 3 meses.

Em termos de características dos imóveis para compra, destacam as tipologias T2, T3 e T4 como as que têm maior procura, bem como as moradias em detrimento dos apartamentos. A procura de imóveis novos e antigos para recuperar apresenta uma distribuição equitativa; mas também são referidas como preferências a procura de preços baixos, bem como a proximidade a vias distribuidoras de ligação a Aveiro/cidades na envolvente e A1 e ao local de trabalho.

No caso dos imóveis para arrendamento, a procura apresenta características semelhantes, com preferência pelas tipologias T2 e T3; preços de renda baixos e proximidade a vias distribuidoras de ligação a Aveiro/cidades na envolvente e A1 e ao local de trabalho.

Tabela 70. Análise à percepção dos mediadores /agentes imobiliários relativamente à procura habitacional concelhio – quadro síntese

		N.º	%
Tipo de negócio	Arrendamento	4	100
	Venda	-	-
Freguesias com maior procura de imóveis para compra	Freguesia de Oíã	1	25
	Freguesia de Oliveira do Bairro	4	100
	Freguesia de Palhaça	-	-
	União de freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa	-	-
Freguesias com maior procura de imóveis para arrendamento	Freguesia de Oíã	1	25
	Freguesia de Oliveira do Bairro	4	100
	Freguesia de Palhaça	-	-
	União de freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa	-	-
Principais características dos imóveis para compra	T1	-	-
	T2	2	50
	T3	4	100
	T4 ou superior	4	100
	Moradia	3	75
	Apartamento	1	25
	Imóvel novo	2	50
	Imóvel antigo para recuperar	2	50
	Próximo de vias distribuidoras de ligação a Aveiro/cidades na envolvente e A1	2	50
	Próximo do local de trabalho	2	50
	Preços baixos	3	75
	Qualidade de construção	1	25
Principais características dos imóveis para arrendamento	T1	-	-
	T2	3	75
	T3	4	100
	T4 ou superior	-	-
	Moradia	2	50
	Apartamento	3	75
	Próximo de vias distribuidoras de ligação a Aveiro/cidades na envolvente e A1	2	50
	Próximo do local de trabalho	3	75
	Preços de renda baixos	3	75
	Cerca de um mês	-	-

Tempo médio de procura de habitação	Cerca de três meses	4	100
	Cerca de meio ano	-	-
	Cerca de um ano	-	-
	Mais de um ano	-	-
Dificuldades na procura de casa para comprar	Valores de venda muito elevados	3	75
	Tipologias/dimensão das habitações não se adequam às necessidades da procura	1	25
	Localizações não respondem às necessidades da procura	2	50
	Qualidade desadequada das habitações disponíveis	1	25
	Escassez de oferta	1	25
	Falta de imóveis	1	25
Dificuldades na procura de casa para arrendar	Valores de renda muito elevados	3	75
	Localizações não respondem às necessidades da procura	2	50
	Não existência de imóveis em Oliveira do Bairro	1	25
	Escassez de oferta	1	25
	Falta de imóveis para arrendamento	1	25



Com o apoio:

(ao abrigo do artigo 3.º da Portaria
n.º230/2018 de 17 de agosto de 2018)

