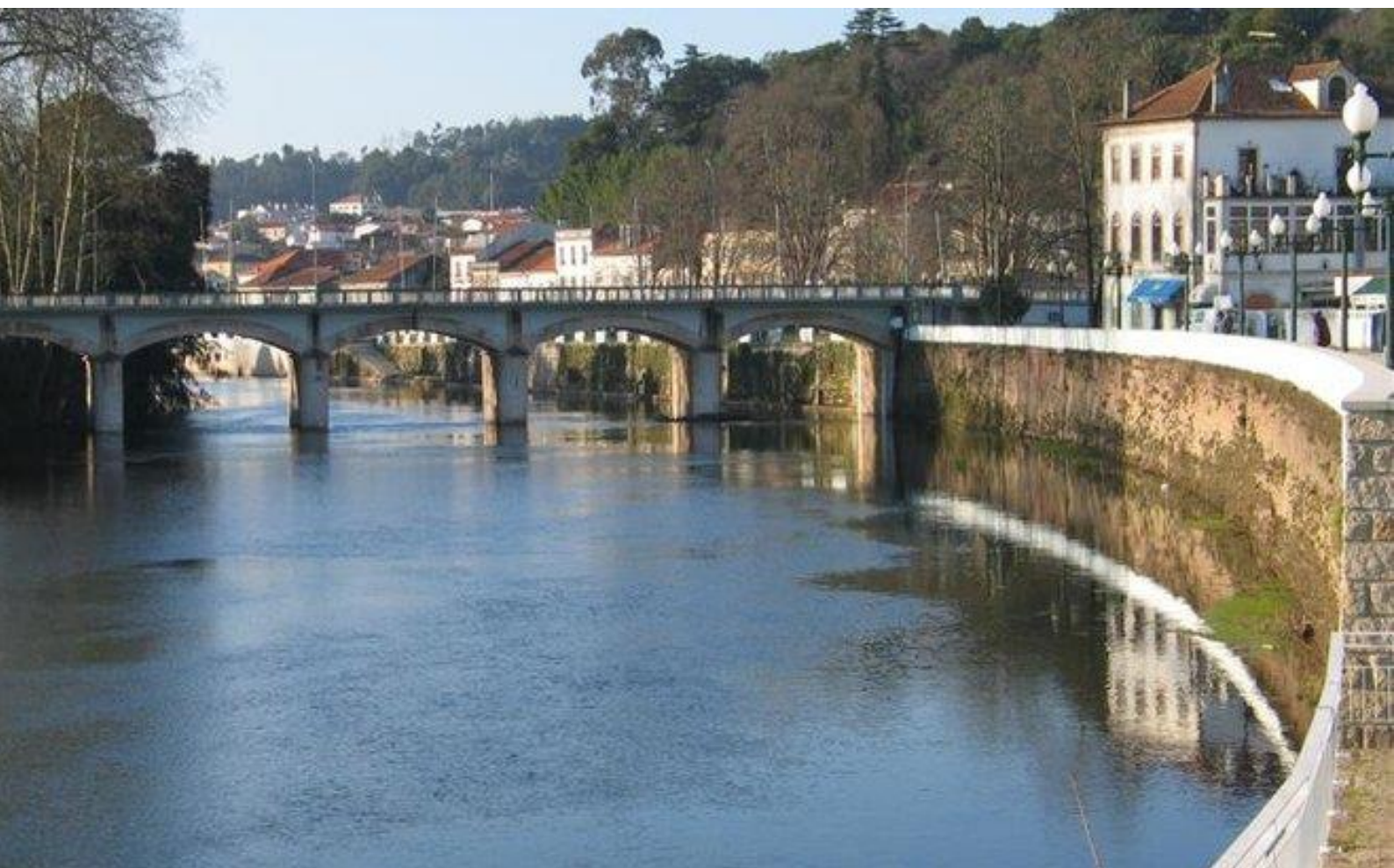




Estratégia Local de Habitação (R02)

Estratégia Local de Habitação de Águeda

Câmara Municipal de Águeda

PR-04460 | setembro de 2022

Estratégia Local de Habitação (R02)

Estratégia Local de Habitação de Águeda

Câmara Municipal de Águeda

PR-04460 | setembro de 2022



LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

AMAR – Associação Macinhatense de Assistência, Recreio e Cultura

APAV – Associação Portuguesa de Apoio à Vítima

ARU – Área de Reabilitação Urbana

AVA – Auto Viação Aveirense

CDH – Contrato de Desenvolvimento para Habitação

CEB – Ciclo de Ensino Básico

CERCIAG – Cooperativa de Educação e Reabilitação de Cidadãos com Incapacidade de Águeda, C.R.L.

CLDS – Contrato Local de Desenvolvimento Social

CM – Câmara Municipal

CPCJ – Comissão de Proteção de Crianças e Jovens

CRP – Constituição da República Portuguesa

DGPJ – Direção-Geral da Política de Justiça

DGTF – Direção-Geral do Tesouro e Finanças

DL – Decreto-Lei

DLBC – Desenvolvimento Local de Base Comunitária

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

ELH – Estratégia Local de Habitação

EN – Estrada Nacional

ENH – Estratégia Nacional para a Habitação

ERPI – Estrutura Residencial para Pessoas Idosas

ESTGA – Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Águeda

FNRE – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

GOP – Grandes Opções do Plano

HDA – Hospital Distrital de Águeda

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

ONG – Organização Não Governamental

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PAA – Programa de Arrendamento Acessível

PAICD – Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas

PDM – Plano Diretor Municipal

PEDU – Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano

PI – Prioridade de Investimento

PNAI – Plano Nacional de Ação para a Inclusão

PNH – Programa Nacional de Habitação

PNPOT – Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território

PO – Programa Operacional

POISE – Programa Operacional Inclusão Social e Emprego

POR – Programa Operacional Regional

POSEUR – Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos

RCM – Resolução do Conselho de Ministros

REISE – Regulamento Específico Inclusão Social e Emprego

RJRU – Regime Jurídico de Reabilitação Urbana

RLIS – Rede Local de Intervenção Social

RSI – Rendimento Social de Inserção

SC – Soluções Complementares

SCM – Santa Casa da Misericórdia

SEF – Serviço de Estrangeiros e Fronteiras

SH – Soluções Habitacionais

UCSP – Unidades de Cuidados de Saúde Personalizados

UF – União das Freguesias

ÍNDICE

1. Enquadramento	6
1.1 Introdução	6
1.2 Abordagem metodológica	7
2. Quadro de posicionamento estratégico do setor da habitação	12
2.1 As estratégias locais de habitação no contexto das políticas públicas de desenvolvimento	12
2.2 O quadro de novas políticas de habitação em Portugal e Estratégia Local de Habitação	20
3. Síntese do contexto socioeconómico e habitacional do concelho	32
3.1 Síntese do diagnóstico socioeconómico e habitacional	32
3.2 Respostas habitacionais sociais	34
3.2.1 Existentes	34
3.3 Mapeamento atualizado das situações habitacionais indignas	38
3.3.1 Situações de insalubridade e insegurança	41
3.3.2 Situações de precariedade	44
3.3.3 Situações de inadequação	45
3.3.4 Situações de sobrelotação	46
3.3.5 Outras situações	47
3.4 Desafios atuais	48
4. Estratégia Local de Habitação de Águeda	52
4.1 Visão	53
4.2 Prioridades estratégicas e objetivos	55
4.3 Medidas e soluções habitacionais: plano de ação	60
4.4 Calendarização e priorização das soluções habitacionais	80
4.5 Enquadramento financeiro e orçamental das soluções habitacionais e fontes de financiamento	81
4.5.1 Estimativa global de investimento em soluções habitacionais – Programa 1.º Direito	81
4.5.2 Fontes de financiamento para soluções habitacionais	85
5. Modelo de implementação, governação, monitorização e avaliação	87
5.1 Modelo de governação, acompanhamento e avaliação da Estratégia Local de Habitação	87
5.2 Mecanismos de apoio ao acompanhamento, monitorização e avaliação da Estratégia Local de Habitação ..	89
6. Anexos	93
6.1 Anexo 1: Contexto e diagnóstico socioeconómico e habitacional do concelho de Águeda	93
6.2 Anexo 2: Plantas de delimitação dos núcleos precários	154

ÍNDICE DE FIGURAS:

Figura 1. Metodologia de trabalho	8
Figura 2. Sessão com entidades externas – Estratégia Local de Habitação do concelho de Águeda	9
Figura 3. Passos para a elaboração de uma ELH (adaptado)	14
Figura 4. Princípios aplicáveis à elaboração da Estratégia Local de Habitação	17
Figura 5. Processo de elaboração e implementação de uma ELH	19
Figura 6. Tipologias de instrumentos da política de habitação a utilizar pelos municípios	21
Figura 7. Articulação entre missão, princípios e objetivos	24
Figura 8. Dimensões de políticas públicas a articular com a dimensão “Habitação”	30
Figura 9. Exemplos de edifícios do parque habitacional municipal no concelho de Águeda	35
Figura 10. Plantas de delimitação dos núcleos precários	42
Figura 11. Elementos constituintes da ELH de Águeda	52
Figura 12. Prioridades estratégicas da ELH de Águeda	56
Figura 13. Tipologias de beneficiários e acesso às soluções habitacionais	61
Figura 14. Modelo de governação da ELH de Águeda	87
Figura 15. Enquadramento regional do concelho de Águeda	94
Figura 16. Evolução da estrutura e forma urbana do concelho de Águeda	96
Figura 17. Planta de Ordenamento do PDM de Águeda	98
Figura 18. Carta do Modelo Territorial Estratégico	99
Figura 19. Índice de envelhecimento em 2011	101
Figura 20. Densidade populacional por freguesia, 2011	103
Figura 21. Níveis de escolaridade da população do concelho de Águeda, em 2011	110
Figura 22. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem no concelho de Águeda, entre 2011 e 2017 ...	117
Figura 23. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem, por concelho da Região de Aveiro (NUTS III), 2017	117
Figura 24. Rendimento bruto declarado por habitante e agregado fiscal (€), por concelho da Região de Aveiro (NUTS III), 2017	118
Figura 25. Evolução do poder de compra <i>per capita</i> por concelho da Região de Aveiro (NUTS III)	119
Figura 26. Evolução do número de beneficiários do RSI no concelho de Águeda, entre 2011 e 2018	120
Figura 27. Distribuição dos edifícios por época e construção (N.º) no concelho de Águeda, 2011	122
Figura 28. Índice de envelhecimento dos edifícios e respetivo estado de conservação, 2011	124
Figura 29. Edifícios devolutos, degradados, em ruína e demolidos, 2019	126
Figura 30. Evolução do número de casos analisados entre 2014 e 2019	127
Figura 31. Evolução do número de prédios devolutos, em ruína e degradados entre 2014 e 2019	127
Figura 32. Proporção de edifícios com acessibilidade através de cadeira de rodas até ao edifício e até ao alojamento (%), 2011	129
Figura 33. Densidade de alojamentos por freguesia, 2011	130
Figura 34. Alojamentos familiares vagos e respetiva finalidade por freguesia, 2011	134
Figura 35. Contratos de arrendamento de alojamentos clássicos de residência habitual no concelho de Águeda, por época de celebração do contrato, 2011	139
Figura 36. Escalão do valor mensal da renda de alojamentos clássicos de residência habitual no concelho de Águeda, 2011	140
Figura 37. Escalão do encargo mensal para aquisição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual (€) no concelho de Águeda, 2011	142
Figura 38. Encargos médios mensais (€) para aquisição de habitação própria entre 2001 e 2011	142
Figura 39. Edifícios licenciados pela Câmara Municipal para habitação familiar, por freguesia, 2018	146

ÍNDICE DE TABELAS:

Tabela 1. Exemplos escoceses de ELH	15
Tabela 2. Pilares, desafios e medidas da Estratégia Nacional para a Habitação	22
Tabela 3. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional”	25
Tabela 4. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado”	26
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”	27

Tabela 6. Instrumentos de atuação no âmbito do objetivo “Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais”	29
Tabela 7. Quadro síntese de caracterização do parque habitacional municipal no concelho de Águeda	35
Tabela 8. Quadro síntese de caracterização dos fogos do IHRU que serão transferidos para a Câmara Municipal	36
Tabela 9. Quadro síntese de caracterização da oferta de habitação por outras entidades no concelho de Águeda	36
Tabela 10. Quadro síntese de caracterização da oferta de alojamento temporário no concelho de Águeda	37
Tabela 11. Mapeamento global das situações de carência habitacional no concelho, por tipologia de carência	39
Tabela 12. Mapeamento das situações de insalubridade e insegurança referente a núcleos precários	41
Tabela 13. Mapeamento das restantes situações de insalubridade e insegurança	43
Tabela 14. Mapeamento das situações de precariedade.....	45
Tabela 15. Mapeamento das situações de inadequação	46
Tabela 16. Mapeamento das situações de sobrelotação	47
Tabela 17. Síntese dos valores médios de rendimentos e encargos com habitação no concelho de Águeda	48
Tabela 18. Alinhamento da ELH de Águeda com os princípios do 1.º Direito	54
Tabela 19. Medidas da ELH de Águeda	63
Tabela 20. Calendarização e priorização de soluções habitacionais enquadradas no Programa 1.º Direito à Habitação.....	80
Tabela 21. Cálculo estimado de CP.....	82
Tabela 22. Valores estimados por solução e tipologia de fogo	82
Tabela 23. Estimativas Medida 1.1. - Município.....	83
Tabela 24. Estimativas Medida 1.2. - Município.....	83
Tabela 25. Estimativas Medida 1.3. - Entidades beneficiárias.....	84
Tabela 26. Entidades estratégicas parceiras da ELH de Águeda.....	88
Tabela 27. Responsabilidades no modelo de governação.....	88
Tabela 28. Mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação da ELH de Águeda	89
Tabela 29. Metas e meios de aferição regular	90
Tabela 30. Proporção da população residente que sai e entra da unidade territorial, em 2001 e 2011	95
Tabela 31. Área edificada em solo urbanizado e solo urbanizável no concelho de Águeda e por freguesia	97
Tabela 32. Indicadores demográficos do concelho de Águeda	104
Tabela 33. Indicadores demográficos dos concelhos da Região de Aveiro (NUTS III)	105
Tabela 34. Indicadores demográficos, 2018.....	106
Tabela 35. População residente estrangeira, por concelho do distrito de Aveiro, 2011-2018	107
Tabela 36. Principais nacionalidades da população residente estrangeira (n.º) no concelho de Águeda.....	107
Tabela 37. Indicadores relativos às famílias, 2011	108
Tabela 38. Indicadores relativos à educação e escolarização da população	109
Tabela 39. Rede escolar do concelho de Águeda, no ano letivo 2017/2018.....	110
Tabela 40. Número de alunos inscritos, no ano letivo 2017/2018	111
Tabela 41. Número de alunos inscritos no ensino superior no concelho de Águeda por nacionalidade	111
Tabela 42. Indicadores de saúde, 2017 e 2018	113
Tabela 43. Indicadores socioeconómicos, 2011.....	115
Tabela 44. Desempregados residentes no concelho de Águeda, inscritos no Centro de Emprego – junho a novembro de 2019	116
Tabela 45. Síntese - Ganho médio mensal, rendimentos e poder de compra	119
Tabela 46. Indicadores de prestações sociais da Segurança Social, 2017	120
Tabela 47. Indicadores relativos aos edifícios, 2011	121
Tabela 48. Número de edifícios por época de construção	123
Tabela 49. Edifícios por necessidade de reparação, 2011, no concelho de Águeda	124
Tabela 50. Edifícios devolutos, degradados, em ruína e demolidos, 2019.....	125
Tabela 51. Levantamento de prédios devolutos, em ruína, degradados e demolidos entre 2014 e 2019	126
Tabela 52. Indicadores relativos à população com pelo menos uma dificuldade e população com dificuldade em andar ou subir degraus, 2011.....	128
Tabela 53. Indicadores relativos aos alojamentos, 2011.....	131
Tabela 54. Indicadores relativos aos alojamentos não clássicos, 2001 e 2011	132
Tabela 55. Alojamentos familiares segundo a forma de ocupação, 2011	133
Tabela 56. Alojamentos familiares vagos segundo a forma de ocupação e época de construção, em 2011.....	133
Tabela 57. Alojamentos familiares vagos segundo a forma de ocupação e época de construção por freguesia, em 2011	135
Tabela 58. Áreas e número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual e proporção de alojamentos sobrelotados, 2011.....	137
Tabela 59. Proporção de alojamentos familiares clássicos sem pelo menos uma infraestrutura básica, em 2001 e 2011	138

Tabela 60. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual quanto ao regime de ocupação, 2011.....	139
Tabela 61. Valor médio mensal das rendas de alojamentos familiares clássicos.....	140
Tabela 62. Valor mediano das rendas por m ² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€).....	141
Tabela 63. Evolução do valor do crédito à habitação por habitante e representatividade da taxa de crédito à habitação	143
Tabela 64. Valor médio dos prédios transacionados (€/N.º de prédios transacionados), 2012 a 2018.....	144
Tabela 65. Valor mediano das vendas de alojamentos familiares (€/m ²)	145
Tabela 66. Caracterização geral da amostra – quadro síntese.....	147
Tabela 67. Freguesia de residência no concelho de Águeda – quadro síntese	148
Tabela 68. Análise à perceção dos inquiridos que residem em Águeda – quadro síntese.....	149
Tabela 69. Local de residência da amostra não residente no concelho de Águeda – quadro síntese	150
Tabela 70. Análise à perceção dos inquiridos que não residem em Águeda – quadro síntese	151
Tabela 71. Análise à perceção dos inquiridos não residentes no concelho que já procuraram, procuram ou preveem procurar habitação em Águeda – quadro síntese	152



1. Enquadramento



1. Enquadramento

1.1 Introdução

A habitação é um direito consagrado na **Constituição da República Portuguesa (CRP)** (artigo n.º 65.º), sendo um bem fundamental para uma sociedade baseada na coesão, em conjunto com o acesso a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego. A existência de respostas adequadas, inclusivas e sustentáveis a nível habitacional e adaptadas às particularidades 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.

Com vista à diminuição do número de carências habitacionais, nos últimos anos têm-se verificado significativos avanços nesta matéria, conforme se pode verificar no diagnóstico que antecedeu a **Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) 2015-2031**¹ e nas conclusões retiradas do “Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional”². No entanto, continuam a registar-se problemas de natureza estrutural que é necessário responder, nomeadamente aqueles que estão elencados 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 do sistema;
- Qualificação do edificado e coesão socioterritorial.

A **Lei de Bases da Habitação (LBH)**⁴, publicada a 3 de setembro de 2019 (Lei n.º 83/2019), 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 Portuguesa. A LBH reforça o direito à habitação por parte de todos os cidadãos, “*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*”, cabendo ao Estado o garante desse direito, definindo e implementando políticas públicas que obedeçam aos seguintes princípios:

- a) Universalidade do direito a uma habitação condigna para todos os indivíduos e suas famílias;
- b) Igualdade de oportunidades e coesão territorial, com medidas de discriminação positiva quando necessárias;
- c) Sustentabilidade social, económica e ambiental, promovendo a melhor utilização e reutilização dos recursos disponíveis;

¹ [Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015](#)

² Disponível em [Relatório de levantamento nacional das necessidades de realojamento habitacional](#)

³ Disponível em “[Para uma Nova Geração de Políticas de Habitação – Sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação](http://www.portugal.gov.pt/download-ficheiros/ficheiro.aspx?v=95621259-fdd4-4099-82f3-2ff17c522882)”<http://www.portugal.gov.pt/download-ficheiros/ficheiro.aspx?v=95621259-fdd4-4099-82f3-2ff17c522882>

⁴ [Lei n.º 83/2019](#)

- d) Descentralização administrativa, subsidiariedade e cooperação, reforçando uma abordagem de proximidade;
- e) Transparência dos procedimentos públicos;
- f) Participação dos cidadãos e apoio das iniciativas das comunidades locais e das populações.

A Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 50-A/2018 aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma **Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)**, reconhece o papel imprescindível que os municípios têm na sua implementação, em especial pela relação de proximidade com os cidadãos e o território que permite uma maior facilidade na identificação das necessidades existentes, das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização.

Neste enquadramento, a **Estratégia Local de Habitação (ELH)** corresponde a um instrumento que define a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação à escala local, baseado num diagnóstico das carências e necessidades existentes relativamente ao acesso à habitação, essencial para identificar as metas e os objetivos a alcançar durante a sua vigência e definir as soluções habitacionais que serão desenvolvidas neste concelho.

Integrada na legislação associada ao 1.º Direito - Programa de apoio ao acesso à habitação, a ELH assume-se como instrumento obrigatório para acesso ao mesmo, sendo, contudo, no caso da presente ELH de Águeda, um instrumento estratégico que extravasa esse propósito, encerrando uma abordagem integrada ao setor da habitação à escala municipal.

1.2 Abordagem metodológica

A elaboração da ELH de Águeda tem como **objetivo geral** apoiar 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, assumem-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.

A metodologia utilizada baseou-se (i) nas orientações definidas a nível nacional, nomeadamente no artigo 2.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto⁵, que regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018 de 4 de junho que estabelece o **1.º Direito - Programa de apoio ao acesso à habitação**⁶ e apresenta o conteúdo basilar deste instrumento estratégico, mas também (ii) no quadro de políticas de habitação em vigor a nível nacional, com a devida adaptação às especificidades locais, no sentido de se concretizar uma reflexão holística e integrada à habitação no concelho. Destaca-se também a importância de boas práticas e exemplos internacionais, nomeadamente em países com uma experiência sólida neste âmbito e em que a escala local/ municipal assume um papel de relevo no quadro das políticas e estratégias de habitação.

O trabalho foi desenvolvido em estreita e permanente articulação com a Câmara Municipal de Águeda, em quatro etapas distintas, com tarefas específicas, mas interdependentes, como se pode verificar na Figura 1, culminando na Estratégia Local de Habitação de Águeda.

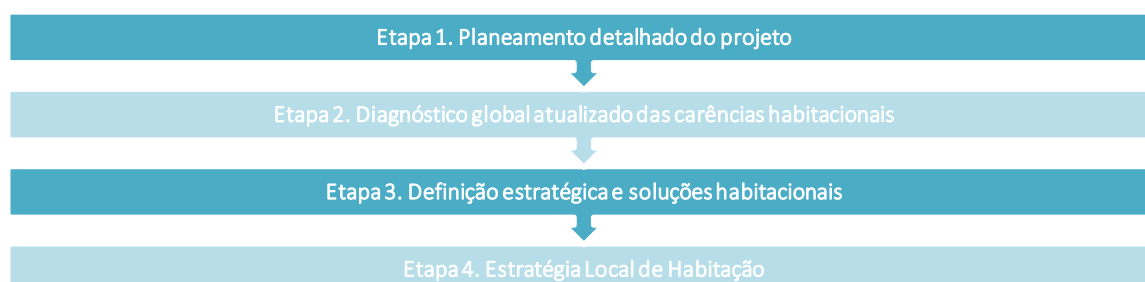


Figura 1. Metodologia de trabalho

A abordagem metodológica envolveu, inicialmente, o planeamento fino das tarefas e atividades a desenvolver, definindo prazos concretos e responsabilidades de cada interveniente na execução e cumprimento dos mesmos (Etapa 1). Tendo em consideração a informação recolhida, nomeadamente a informação documental e estatística disponibilizada pela autarquia e recolhida de diversas fontes (organismos da administração central e regional, com destaque para o Instituto Nacional de Estatística (INE), o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), o Instituto de Emprego e Formação Profissional (IEFP) e o Instituto da Segurança Social (ISS)), foram analisadas as principais dinâmicas observadas ao nível territorial, urbanístico, social e económico com impacto direto e transversal do domínio da habitação (Etapa 2). Complementarmente, no sentido de enriquecer a informação do

⁵ [Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto](#)

⁶ [Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho](#)

contexto, foi realizada uma sessão com entidades locais do concelho (27 de novembro de 2019) e criado um [questionário](#) sobre o mercado habitacional no concelho de Águeda, disponibilizado pela autarquia e destinado aos residentes/indivíduos que procuram habitação neste território, correspondendo a uma ferramenta relevante e inclusiva de auscultação da comunidade.



Figura 2. Sessão com entidades externas – Estratégia Local de Habitação do concelho de Águeda

Tendo por base o diagnóstico e a sistematização das necessidades identificadas, recursos disponíveis e dinâmicas observadas, é definida a estratégia, com foco nas prioridades, objetivos e metas a alcançar e na identificação dos recursos a mobilizar. Integra ainda a identificação de soluções habitacionais que o município pretende ver desenvolvidas no seu território, bem como o modelo de governação, acompanhamento e avaliação (Etapa 3).

Por último, a Etapa 4, corresponde ao desenvolvimento do presente documento que consubstancia a Estratégia Local de Habitação de Águeda, cabendo ao Município, na sua relação de proximidade com a comunidade, exercer uma ação instrumental na implementação, monitorização e avaliação das ações aqui propostas, após a concertação com o IHRU.

A Estratégia Local de Habitação de Águeda estrutura-se em cinco capítulos que sistematizam a informação recolhida e as opções estratégicas em vigor por um período de seis anos:

- **Capítulo 1. Enquadramento:** corresponde ao enquadramento do projeto e do seu contexto no quadro das novas políticas de habitação e uma breve exposição da abordagem metodológica utilizada na elaboração da ELH de Águeda;
- **Capítulo 2. Quadro de posicionamento estratégico do setor da habitação:** apresenta um enquadramento setorial no contexto das novas políticas de habitação em Portugal e uma breve contextualização de modelos internacionais;
- **Capítulo 3. Síntese do contexto socioeconómico e habitacional do concelho:** integra a síntese da caracterização do território e das suas dinâmicas em diversas dimensões (territorial e urbanísticas, social e económico e habitacional), com a identificação da situação de partida em termos de necessidades habitacionais e de recursos disponíveis;

- **Capítulo 4. Estratégia Local de Habitação de Águeda:** apresenta a visão estratégica, prioridades, objetivos e medidas a implementar para a supressão das necessidades e para o alcance de um território mais coeso, inclusivo e competitivo;
- **Capítulo 5. Modelo de implementação, governação, monitorização e avaliação:** corresponde à proposta de modelo de implementação e acompanhamento da ELH, no sentido de ser possível a aferição regular da concretização das metas e do impacto direto da mesma no quadro diagnosticado a nível concelhio em matéria de habitação.



2. Quadro de posicionamento estratégico no setor da habitação

2. Quadro de posicionamento estratégico do setor da habitação

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

O artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa consagra que todos os cidadãos *“têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”*, sendo responsabilidades do 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;*
- 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 artigo 65.º da Constituição refere também que *“o Estado adotará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso a habitação própria”*.

Também as instituições internacionais assumem a habitação como um bem essencial para a qualidade de vida. A Organização das Nações Unidas, no seu quadro de políticas e recomendações, refere 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. A qualidade e dignidade da habitação possui 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 impacto no percurso de vida de cada indivíduo.

Contudo, o direito à habitação pode assumir 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 parte de uma parte significativa da sociedade que é incapaz de aceder ao sistema formal de aprovisionamento residencial por via do mercado. É neste cenário que se destaca a necessidade de adoção de políticas que garantam a igualdade no acesso a este bem essencial ao indivíduo, com uma intervenção direta do Estado, através dos vários níveis de Administração, sendo o nível local como o fundamental e prioritário, na medida que é aquele que conseguirá melhor responder através da proximidade das situações críticas e à delineação e concretização de soluções adequadas e adaptadas.

A afirmação da escala local, fundamental na identificação e caracterização das carências e na definição e implementação de soluções, é verificada internacionalmente, nos países com uma forte tradição ao nível das políticas públicas de habitação e que integraram as ELH como elementos-chave das mesmas. Neste contexto, surge a importância de analisar alguns casos internacionais em que as ELH surgem como ferramentas cruciais na política de habitação.

Nos casos analisados no Reino Unido e Austrália, é interessante verificar a existência de pontos comuns com o exercício agora iniciado em Portugal em matéria de políticas de habitação, nomeadamente no que se refere à estrutura e conteúdos da ELH que valorizam a sua adaptação e adequação a cada realidade em detrimento de um normativo que vincule a uma padronização de estratégias, estabelecendo linhas orientadoras e pontos de referência que devem orientar a sua elaboração.

O documento *“Local Housing Strategy Guideline – a step by step for producing a local housing strategy”*⁷ (2018), da autoria do departamento de Ambiente e Planeamento do Estado de New South Wales, na Austrália, corresponde a um guia prático sobre a elaboração de uma ELH, embora sem carácter vinculativo ou normativo. O documento inclui as diretrizes para a elaboração, por parte dos municípios, das suas ELH, numa metodologia que favoreça a concertação com a comunidade e os atores locais e regionais e uma abordagem analítica e estratégica transversal e multidimensional. Estas orientações sugerem uma análise e diagnóstico aos fatores demográficos, económicos, sociais, culturais e ambientais que influenciam as dinâmicas de uso do solo, permitindo estabelecer os alicerces para uma estratégia adequada e adaptada às características de cada território, que responda às dinâmicas de oferta e de procura identificadas e que tenha em conta os desafios que se lhe erguem associados ao mercado e dinâmicas habitacionais. Conforme apresentado na Figura 3, em termos de abordagem metodológica, as diretrizes apontam para que o processo de elaboração da ELH integre quatro passos.

⁷ www.planning.nsw.gov.au/

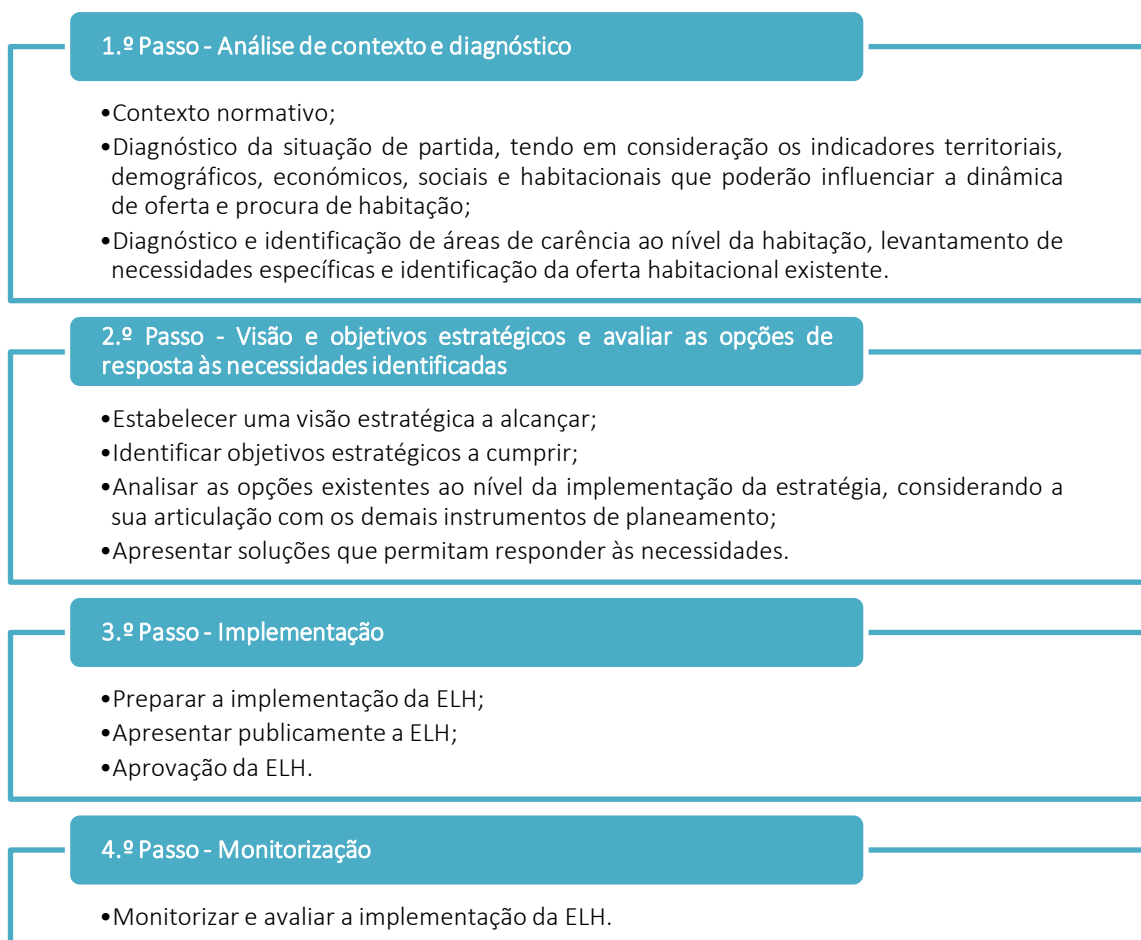


Figura 3. Passos para a elaboração de uma ELH (adaptado)

Fonte: “Local Housing Strategy Guideline – a step by step process for producing a local housing strategy” (2018), NSW Government – Planning & Environment

Também o exemplo escocês é paradigmático na definição à escala local de abordagens estratégicas que tenham em consideração a resposta às necessidades de habitação de acordo com as especificidades de cada território, resultando essas abordagens locais de um enquadramento normativo estabelecido a nível central pelo **“Housing (Scotland) Act 2001”**⁸. Este documento estratégico, aprovado pelo parlamento escocês procura assegurar o provisionamento de habitação a grupos de risco, a regulação da habitação social e a atribuição de responsabilidades às autoridades locais na delineação de uma política de habitação que cumpra os objetivos que foram estabelecidos a nível central, alicerçada no levantamento de carências habitacionais e nas dinâmicas de procura e de oferta habitacional.

⁸ www.legislation.gov.uk/asp/2001/10/introduction

As orientações do exercício estratégico para a elaboração da ELH encontram-se no documento “**Local Housing Strategy Guidance**”⁹ (2014), cuja abordagem metodológica adotada é similar à do caso australiano, suportada numa contextualização territorial, demográfica, social, económica e urbanística, a partir da qual é possível identificar as principais dinâmicas relacionadas com o contexto habitacional, os principais grupos de carência socioeconómica, as principais áreas de carência habitacional e identificados os principais recursos disponíveis para fazer face às necessidades encontradas, resultando daí conclusões que fundamentam a delineação de uma visão para os territórios, materializada de acordo com os objetivos estratégicos e as ações concretas a executar no plano de implementação. Sustentado neste diagnóstico global, complementado com o envolvimento e contributos da comunidade e de outros *stakeholders* locais, são estabelecidas prioridades de intervenção, associando-se a estas ações concretas a implementar, alicerçadas num diagnóstico específico para cada uma das prioridades. As soluções identificadas poderão mobilizar recursos provenientes de três níveis: instrumentos de política nacional, instrumentos de política setorial e recursos locais, com especial relevância para a prevenção de situações críticas.

Relativamente ao modelo de monitorização das ELH, a definição clara de *milestones* a alcançar ao longo da implementação das mesmas é uma diretriz estabelecida nos documentos orientadores, nos quais também se encontram as propostas pragmáticas de estrutura de plano de ação, muito orientadas para a simplificação do processo de monitorização e verificação de resultados.

Os exemplos analisados apresentam uma abordagem metodológica semelhante para a construção das ELH, que se repercute na generalidade dos documentos estratégicos semelhantes, observando-se uma preocupação clara e natural em adaptar as opções estratégicas ao contexto de cada território, nomeadamente social, demográfico e económico.

Tabela 1. Exemplos escoceses de ELH

Local Housing Strategy 2016-2021 – North Lanarkshire¹⁰ Council

A ELH parte de uma visão que procura tornar North Lanarkshire “um local onde as pessoas desejam viver devido à diversidade, qualidade e acessibilidade da habitação disponível, à segurança da comunidade, à qualidade do ambiente urbano e natural, das acessibilidades e à disponibilidade de serviços e infraestruturas de apoio à população”, estabelecendo seis prioridades de intervenção:

1. Promover a disponibilidade permanente de habitação de qualidade a custos acessíveis;
2. Contribuir para a regeneração e sustentabilidade dos lugares;
3. Prevenir as situações de sem abrigo e adequar o suporte à habitação a eventuais mudanças de contexto na vida das pessoas;

⁹ www.gov.scot/publications/local-housing-strategy-guidance/

¹⁰ www.northlanarkshire.gov.uk/

4. Assegurar uma oferta de soluções habitacionais e suporte no acesso às mesmas para grupos de população com necessidades específicas;
5. Combater a pobreza e contribuir para alcançar os objetivos inerentes às alterações climáticas;
6. Melhorar a oferta de habitação disponível em todas as suas tipologias.

Mais informação: www.northlanarkshire.gov.uk/index.aspx?articleid=32465

Local Housing Strategy 2013-18 – East Ayrshire¹¹ Council

A ELH centra-se numa visão que encara a habitação de qualidade, acessível e adaptada às necessidades da população enquanto base para um progresso social e económico mais evidente, optando, ao contrário do exemplo anterior que definia prioridades de intervenção, por definir seis resultados a alcançar:

1. A população deverá encontrar uma casa compatível com os seus rendimentos;
2. A população deverá viver em habitações com boas condições de salubridade, confortáveis e energeticamente eficientes;
3. A população com necessidades específicas deverá encontrar uma casa na qual a sua independência seja promovida e respeitada ou para a qual obtenha o acompanhamento necessário;
4. A população deverá aceder a informação e aconselhamento objetivo e de qualidade sobre habitação;
5. A situação de população sem-abrigo será prevenida e erradicada na medida do possível, ou devidamente acompanhadas quando não seja possível a sua erradicação;
6. A população deverá viver numa comunidade segura, sustentável, limpa e atrativa.

Mais informação: www.east-ayrshire.gov.uk/Resources/PDF/H/Housing-LocalHousingStrategy.pdf

Aspetos fundamentais:

Especial importância para a monitorização do plano de implementação e avaliação de resultados:

- Por cada prioridade de intervenção, são definidos indicadores para os quais se estabelece a frequência de avaliação, o cenário de partida e a meta a alcançar;
- É definido um conjunto de *milestones* a alcançar no âmbito de cada ação, um contexto da situação de partida (se aplicável), a meta a alcançar e a sua calendarização;
- Para a implementação de cada ação são identificadas as entidades a envolver.

Tal como apresentado, as ELH enquadradas em contextos de políticas de habitação mais amplos, como é o caso do pretendido pelo Município de Águeda, assumem-se nos diferentes enquadramentos analisados, como instrumentos-chave na verificação de carências estruturais no acesso à habitação e de desequilíbrios entre os vários segmentos de oferta habitacional e a procura, assim como na caracterização de contextos que determinam cenários de maior ou menor fragilidade e coesão socioterritorial. Assim, as ELH são instrumentos fundamentais de planeamento de iniciativa municipal, pelo papel estrutural reconhecido aos municípios em matéria de

¹¹ www.east-ayrshire.gov.uk/

habitação e inclusão social, reforçando a capacidade de intervenção local nestes domínios. De forma pragmática, as ELH definem a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação à escala local, tendo por base o diagnóstico de 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 a desenvolver, assim como a sua priorização.

Tal como se verifica a nível internacional, em Portugal não existe uma estrutura rígida para a elaboração de uma ELH, encontrando-se os princípios que a orientam no artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho¹², que cria o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que institui que “...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”, baseada num diagnóstico global atualizado das carências habitacionais identificadas no seu território e um conjunto de 12 princípios fundamentais:



Figura 4. Princípios aplicáveis à elaboração da Estratégia Local de Habitação

Fonte: Decreto-Lei n.º 37/2019, de 4 de junho

- **Princípio da acessibilidade habitacional**, segundo o qual uma pessoa ou um agregado tem direito a que sejam criadas condições para que os custos com o acesso a uma habitação adequada e permanente sejam comportáveis pelo seu orçamento sem comprometer a satisfação de outras das suas necessidades básicas;
- **Princípio do planeamento estratégico local**, em função do qual as soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação, no quadro das opções definidas pelos municípios para o desenvolvimento dos seus territórios, em especial ao nível da ocupação do solo, da requalificação e da modernização do parque imobiliário urbano, da coesão socioterritorial e económica, da igualdade e não discriminação e da sustentabilidade dos espaços urbanos;
- **Princípio da integração social**, no sentido de o apoio ao acesso à habitação não significar o apoio a qualquer solução habitacional, devendo ser favorecidas soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano,

¹² [Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho](#)

assim se promovendo a integração da pessoa ou do agregado nas comunidades residentes e evitando-se fenómenos de segregação e de exclusão socioterritorial;

- **Princípio da estabilidade**, segundo o qual deve existir uma atuação conjugada dos diferentes atores institucionais envolvidos na facilitação do acesso à habitação por parte das pessoas mais desprotegidas, bem como ao nível da sua proteção, integração e autonomização, por forma a que estas sejam providas, não apenas de uma habitação, mas das condições habitacionais, financeiras e sociais necessárias à sua autonomização e à estabilidade das soluções apoiadas, ao abrigo do 1.º Direito;
- **Princípio da cooperação**, pelo qual todos os atores, sejam públicos ou privados, devem promover a definição e concretização de procedimentos convergentes e articulados entre eles de modo a assegurar que as soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social, antes, durante e após a respetiva promoção, no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade;
- **Princípio da participação**, no sentido de ser assegurado que os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito são chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas, em particular quando estão em causa interesses específicos de pessoas e grupos mais vulneráveis, nomeadamente as comunidades ciganas e as pessoas em situação de sem abrigo;
- **Princípio da equidade**, segundo o qual deve ser assegurada uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções habitacionais que permitam garantir o acesso à habitação por parte de pessoas financeiramente carenciadas e a viver em situação habitacional indigna;
- **Princípio da perequação**, pelo qual o município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito e para o efeito de soluções habitacionais financiadas com o apoio do Estado ao abrigo do 1.º Direito;
- **Princípio da reabilitação do edificado**, segundo o qual o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez de construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos;
- **Princípio do incentivo ao arrendamento**, no sentido de que o apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar o acesso a uma habitação arrendada em detrimento da aquisição de habitação, como forma de contribuir para o equilíbrio entre regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado de arrendamento;
- **Princípio das acessibilidades**, de acordo com o qual as obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados a habitação devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade, exigíveis nos

termos das normas técnicas legalmente aplicáveis, que proporcionem a pessoas com mobilidade e autonomia condicionadas condições de facilidade e de conforto nos acessos à sua habitação e na circulação no interior da mesma;

- **Princípio da sustentabilidade ambiental**, segundo o qual, na promoção das intervenções de reabilitação e de construção apoiadas ao abrigo do 1.º Direito, são de adotar equipamentos, tecnologias e/ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, otimizar consumos e favorecer a sustentabilidade energética e hídrica.

Em conformidade com o enquadramento e princípios expostos e de acordo com os exemplos internacionais analisados, o município deverá elaborar a ELH e garantir a articulação deste instrumento estratégico municipal com outros instrumentos estratégicos em domínios de atuação municipal como o urbanismo, a ação social, bem como outras ferramentas operacionais que permitam a sua implementação. Em termos metodológicos, o percurso implementado adequou-se ao contexto e premissas locais, respeitando assim as diretrizes nacionais e internacionais que defendem a necessária adaptação e respeito pelo contexto local.

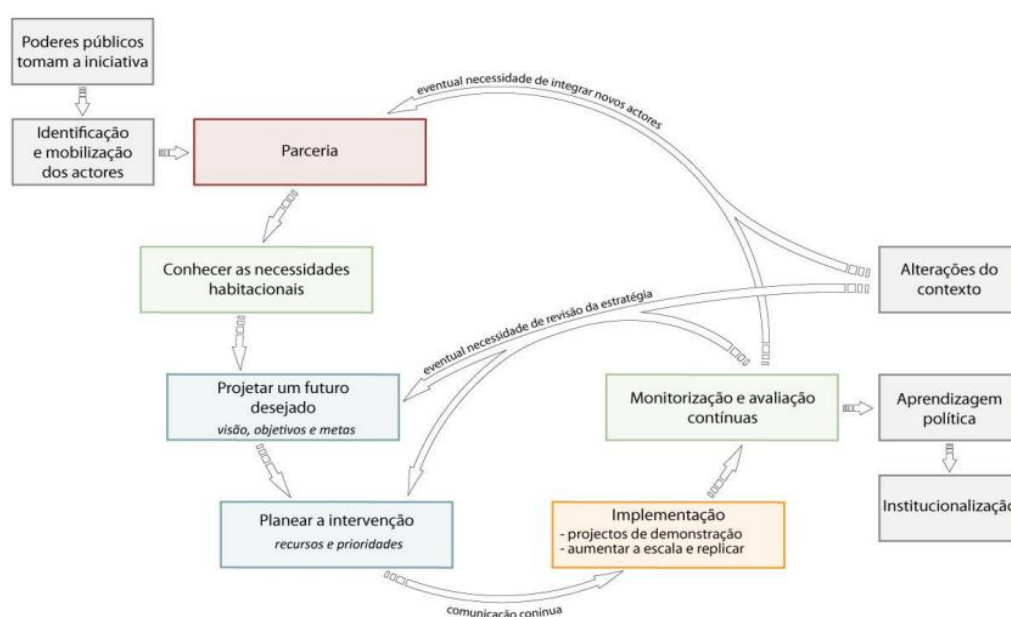


Figura 5. Processo de elaboração e implementação de uma ELH

Fonte: Portal da Habitação

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

Tal como foi mencionado, o direito à habitação encontra-se consagrado no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa (CRP), e é nessa premissa que se centra a discussão em torno da política de habitação, vista como uma área estratégica e fundamental ao desenvolvimento humano e da vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios.

Reconhecendo a importância da temática da habitação como prioridade nacional, a 3 de setembro de 2019, foi publicada a **Lei de Bases da Habitação (LBH)**¹³, que representa o resultado de um forte debate na agenda política nacional, estabelecendo as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado da efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da CRP. A LBH assume os princípios da igualdade e da universalidade em que todos os cidadãos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde, focando-se sobretudo na proteção das pessoas e família, especialmente naquelas em situação de especial vulnerabilidade, e nas condições de habitação, na garantia da sua adequação às necessidades dos seus residentes. 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.

Destacando a importância do papel dos *stakeholders* locais, a LBH 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 das autarquias, no âmbito das suas atribuições e competências¹⁴, coincidindo com a figura da ELH, entretanto definida. Esta Lei refere também a elaboração da Carta Municipal de Habitação, como instrumento de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular com o Plano Diretor

¹³ [Lei n.º 83/2019](#)

¹⁴ [Decreto-Lei n.º 105/2018, de 29 de novembro](#)

Municipal (PDM) e restantes instrumentos de gestão do território e estratégias aprovadas ou previstas para o território, sendo esse o exercício conducente à ELH.

O papel dos municípios em matéria da execução da política municipal de habitação, integrada nos diversos instrumentos de gestão territorial em vigor e/ou previstos, confere-lhes responsabilidades a vários níveis, nomeadamente no que se refere ao seu papel na construção ou reabilitação, no arrendamento ou aquisição de habitações economicamente acessíveis ou a custos controlados, na melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional, na promoção da regeneração urbana, na prática de uma política de solos compatível com os objetivos da política habitacional e na adequação dos mesmos à política fiscal municipal. Objetivando a operacionalização destas responsabilidades, a LBH define quatro tipologias distintas de instrumentos da política de habitação a utilizar pelas autarquias:



Figura 6. Tipologias de instrumentos da política de habitação a utilizar pelos municípios

Fonte: Lei de Bases da Habitação

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 medidas de proteção especial para grupos vulneráveis (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 programas habitacionais públicos, o estabelecimento de 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.

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 julho¹⁵, 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. Pilares, desafios e medidas da Estratégia Nacional para a Habitação

PILARES		DESAFIOS		MEDIDAS
Reabilitação urbana	→	Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado	→	1.1.1. Criar um novo sistema de fundos de reserva para os edifícios que garanta a sua conservação futura
			→	1.1.2. Alterar o regime de constituição da propriedade horizontal e garantir a correta gestão de condomínios
			→	1.1.3. 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
			→	1.1.4. Promover a reabilitação do espaço público visando a segurança e a melhoria das acessibilidades
			→	1.1.5. Disponibilizar ferramentas que apoiem a avaliação do estado de conservação de edifícios
	→	Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios	→	1.2.1. Codificar o regime jurídico da construção, simplificar normativos e criar manuais de boas práticas
			→	1.2.2. Aplicar o regime excecional de reabilitação urbana e disseminar o guia de boas práticas
			→	1.2.3. Potenciar os incentivos fiscais à reabilitação de edifícios antigos
			→	1.2.4. Prosseguir a reforma do cadastro predial visando a criação do bilhete de identidade único para cada prédio
	→	Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional	→	1.3.1. Criar um instrumento financeiro destinado a incentivar a reabilitação integral de edifícios para habitação
			→	1.3.2. Aumentar as áreas urbanas abrangidas por áreas de reabilitação urbana (ARU) e por operações de reabilitação urbana (ORU)
			→	1.3.3. Desenvolver novas medidas para a regeneração de áreas urbanas carenciadas

¹⁵ <https://dre.pt/application/conteudo/69812100>



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 maio¹⁶, aprovou o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma **Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)**. A NGPH, assente numa abordagem participativa e integrada, está orientada para as pessoas e centrada na regeneração urbana, igualmente visada na LBH, tendo como objetivo a construção de espaços de coesão social, de competitividade económica e qualidade ambiental, 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:

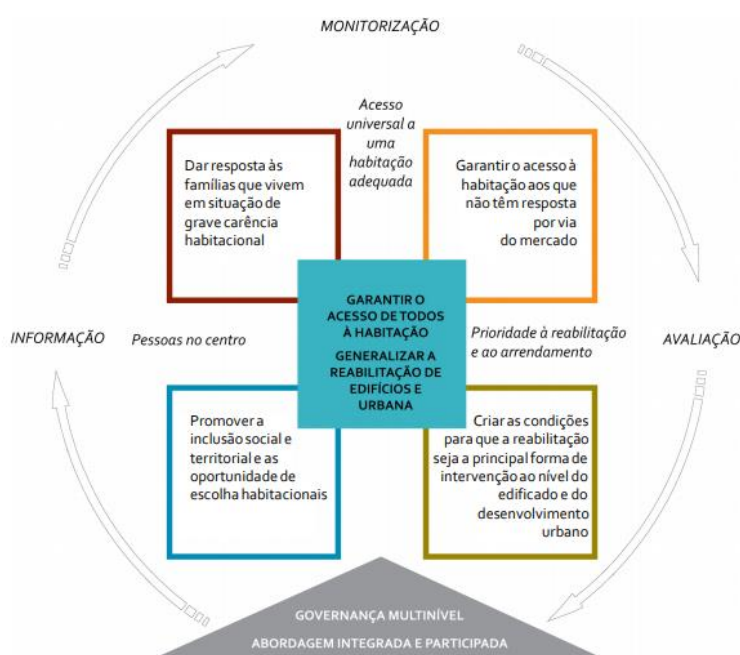


Figura 7. Articulação entre missão, princípios e objetivos

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

¹⁶ <https://dre.pt/application/conteudo/115211109>

1. Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional

Neste domínio, importa 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;
- Um reforço dos instrumentos e dos recursos disponibilizados para apoio à promoção de oferta de habitação para este fim;
- Um 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. Disponível em: 1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
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. Disponível em: Porta de Entrada — Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

2. Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado

Neste domínio, pretende-se promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços acessíveis, mediante a criação de um conjunto de instrumentos 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 uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos e compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, em termos da sua taxa de esforço. Terá 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. Disponível em: Programa de Arrendamento Acessível
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. Disponível em: Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado
Programa Porta 65 Jovem	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. Disponível em: Programa Porta 65-Jovem

3. Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano

Neste domínio, pretende-se 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 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. Revisão do regime fiscal aplicável aos imóveis devolutos, 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.
Programa Reabilitar para Arrendar	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. Disponível em: Reabilitar para Arrendar – Habitação 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). Disponível em: IFRRU 2020
Casa Eficiente 2020	Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação. Disponível em: Casa Eficiente 2020
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.

4. Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais

Neste domínio, pretende-se que os instrumentos a desenvolver e modelos a implementar 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
Programa da Habitação ao Habitat	Promover a coesão e integração socioterritorial 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. Disponível em: Programa da Habitação ao Habitat
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.
Chave na Mão – Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial	Permitir ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), 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. Disponível em: Chave na Mão – Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial

Fonte: Resolução do Conselho de Ministros, n.º 50-A/2018, de 2 de maio

Além de considerar a articulação estabelecida com diversas medidas das políticas nacional e europeia através da ENH, a NGPH articula-se com diversos documentos e instrumentos estratégicos que visam dar resposta às necessidades de grupos mais vulneráveis, como por exemplo, a Estratégia de Integração das Comunidades Ciganas, Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem Abrigo e medidas de apoio à proteção e ao processo de autonomização das vítimas de violência doméstica, assim como com instrumentos que

atuem a uma escala mais local, elaborados e operacionalizados por quem conhece as especificidades e necessidades de cada território, numa lógica de descentralização e de subsidiariedade.



Figura 8. Dimensões de políticas públicas a articular com a dimensão “Habitação”

As ELH, previstas nos diversos documentos estratégicos referidos, promovem a adequação dos instrumentos nacionais às especificidades locais e garantem que as soluções habitacionais a desenvolver com apoio público são conducentes à integração socioterritorial das comunidades menos favorecidas. Para tal, prevê-se aplicar uma abordagem integrada e estratégica na sua implementação, assegurando a integração de políticas públicas em diversos domínios, a ação concertada dos atores públicos e privados e a necessidade de partilha de recursos e de compromissos, com uma visão e um modelo de intervenção transparente, pragmático e mensurável sustentado na priorização de atuações.

A ELH é, assim, um veículo instrumental na concretização dos princípios orientadores da NGPH, operacionalizando a passagem de uma política centralizada e setorial para um modelo de governança multinível, integrado e participativo e a passagem de uma política reativa para uma política proativa, com base em informação e conhecimento partilhado e na monitorização e avaliação de resultados.



3. Síntese do contexto socioeconómico e habitacional do concelho



3. Síntese do contexto socioeconómico e habitacional do concelho

Neste capítulo é apresentado o cenário de partida para a elaboração da Estratégia Local de Habitação de Águeda, sustentado no diagnóstico do contexto territorial, socioeconómico e habitacional do concelho¹⁷ e no levantamento das situações indignas, de acordo com o definido no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual.

3.1 Síntese do diagnóstico socioeconómico e habitacional

Síntese do contexto territorial e urbanístico

- Localização geográfica estratégica, face ao cruzamento e proximidade de eixos rodoviários fundamentais, que confere ao concelho de Águeda um posicionamento favorável à atração de atividades económicas e população, sendo, contudo, relevante a aposta na melhoria das acessibilidades (rodoviárias e ferroviárias).
- Melhoria que a ligação Águeda-Aveiro, irá promover em termos de acessibilidade, uma vez que a mesma já está aprovada em termos de financiamento pelo PRR e já arrancou a execução do projeto.
- Sistema urbano polarizado pela cidade de Águeda, incluindo lugar central de Recardães e Borralha, verificando-se uma maior densificação construtiva na zona poente do concelho.
- Necessidade de captação de população quer da zona mais litoral do concelho, quer dos concelhos da envolvente tendo em vista contrariar os efeitos de interioridade e desertificação da zona nascente do concelho.
- Opções estratégicas, traduzidas no Plano Diretor Municipal, que indicam a reestruturação do modelo territorial, com vista a uma melhor utilização do solo e uma correta distribuição das infraestruturas e qualificação urbana; com destaque para a prioridade dada ao combate à especulação imobiliária através da proposta de diversas abordagens.

Síntese do contexto social e económico

- O centro urbano de Águeda e a sua área de influência constituem-se como um importante polo industrial, com impacto na atração de mão-de-obra (especializada e não especializada) e, consequentemente, de novos residentes.

¹⁷ Neste capítulo é apresentada a síntese do contexto socioeconómico e habitacional do concelho, podendo ser consultada a versão detalhada em [anexo](#).

- Diminuição da população residente acompanhada pela tendência de agravamento demográfico, com impacto no aumento da população idosa e pensionista, com baixos níveis de rendimento.
- Alteração do perfil das famílias, com destaque para o aumento de famílias monoparentais. A monoparentalidade, considerando a existência de apenas um rendimento, associada à situação perante o emprego, pode desencadear ou influenciar a existência de dificuldades para fazer face às despesas relacionadas com habitação e conduzir a situações de carência habitacional.
- Número considerável de casais com filhos em que os dois elementos do casal estão desempregados, o que constitui um fator de risco de carência económica e de incapacidade para fazer face às despesas relacionadas com habitação.
- Existência de grupos sociais mais vulneráveis (desempregados, beneficiários do RSI, pensionistas) que devido aos baixos rendimentos podem não conseguir fazer face aos encargos com a manutenção das condições mínimas de habitabilidade ou às despesas com o acesso à habitação a custos de mercado.
- Aumento da população estrangeira enquanto possível grupo de risco face à dificuldade de acesso à habitação, suportado sobretudo pelo progressivo reforço da população de nacionalidade brasileira a instalar-se no concelho de Águeda e por um aumento mais recente de população de nacionalidade venezuelana. Os serviços municipais destacam ainda nacionalidades como cazaques e ucranianos.
- Existência de estudantes do ensino superior deslocados, com dificuldade no acesso à habitação, quer pela potencial indisponibilidade de alojamento temporário para este público como pela potenciação de cenários de especulação imobiliária. O município destaca algumas melhorias pela construção das residências universitárias.

Síntese do contexto habitacional

- Parque edificado envelhecido associado à existência de edifícios em ruína e edifícios degradados com necessidade de reparações estruturais, o que pode constituir focos de insalubridade e insegurança urbana.
- Existência de alojamentos familiares vagos que poderão constituir uma bolsa de imóveis a integrar nas soluções de habitação a disponibilizar à população sob a forma de arrendamento. Contudo, a maioria dos alojamentos familiares vagos foi construída antes de 1990, o que pode evidenciar a existência de constrangimentos em termos de conservação e mais de metade dos alojamentos vagos não previa integrar o mercado de venda ou arrendamento.
- Afirmação/preponderância da aquisição de habitação própria em detrimento do arrendamento assim como da construção em detrimento da reabilitação.

- Desadequação dos edifícios e alojamentos relativamente à população com dificuldades de mobilidade, nomeadamente em relação à acessibilidade para cadeiras de rodas e à adaptação às necessidades da população com dificuldades em andar ou subir degraus.
- Existência de situações de precariedade habitacional comprovada pelo número de alojamentos não clássicos, destacando-se os alojamentos improvisados e de alojamentos sem pelo menos uma infraestrutura básica. Simultaneamente foram identificadas situações de grave carência habitacional no concelho de Águeda, nomeadamente famílias/indivíduos em situação de insalubridade e insegurança, precariedade, sobrelotação e inadequação.
- Existência de dificuldades no acesso à habitação e na manutenção das condições mínimas de habitabilidade devido a situações de carência financeira, tendo em conta o peso elevado dos encargos com a habitação no rendimento global das famílias/indivíduos.
- Existência de vários apoios municipais no domínio da habitação, destacando-se o parque habitacional camarário, o subsídio ao arrendamento e o apoio à realização de obras. Destaque ainda para a disponibilização de habitação por parte de outras entidades no concelho.

3.2 Respostas habitacionais sociais

3.2.1 Existentes

A intervenção do Município de Águeda no domínio da habitação¹⁸ é norteada pelos seguintes objetivos:

- Promover a integração social;
- Eliminar as soluções com grandes concentrações populacionais;
- Dinamizar a integração física e social através da adequação das soluções habitacionais;
- Implementar medidas inovadoras de apoio às famílias que desejam ter acesso à habitação, mas que não suportam as regras vigentes no mercado livre, promovendo regimes mistos de arrendamento e venda de fogos;
- Acompanhar de forma prolongada e completa as ações de realojamento e acolhimento;
- Promover ações de sensibilização em vários domínios através do acompanhamento das famílias;
- Favorecer o acompanhamento sociofamiliar dos moradores na habitação social, de forma a responder às suas necessidades;
- Executar a gestão social e patrimonial de toda a habitação social.

¹⁸ www.cm-agueda.pt/pages/139

O **parque habitacional da autarquia** é composto por 41 fogos, distribuídos pela UF de Águeda e Borralha (37) e UF de Recardães e Espinhel (4).

Tabela 7. Quadro síntese de caracterização do parque habitacional municipal no concelho de Águeda

Bairro	Freguesia	N.º de fogos	Tipologia			
			T1	T2	T3	T4
Bairro Rio Côvo	UF de Águeda e Borralha	2	1	1	0	0
Bairro Torre de S. Pedro	UF de Águeda e Borralha	4	0	2	1	1
Bairro Fundo de Fomento	UF de Águeda e Borralha	1	0	1	0	0
Bairro Urbanização de Vale Domingos	UF de Águeda e Borralha	30	0	14	12	4
Bairro Randam	UF de Recardães e Espinhel	2	0	1	0	1
Bairro Passal	UF de Recardães e Espinhel	2	0	2	0	0
Total		41	1	21	13	6

Fonte: Município de Águeda, 2019

Em termos de tipologia dos fogos de habitação social, a maioria corresponde à tipologia T2 (21 fogos), seguindo-se a tipologia T3 (13 fogos), a tipologia T4 (6 fogos) e, por último a tipologia T1 (1 fogo). O valor médio das rendas técnicas¹⁹ varia entre os 145,06€ e os 288,99€.



Figura 9. Exemplos de edifícios do parque habitacional municipal no concelho de Águeda

Fonte: Município de Águeda, 2015

Ressalva-se que, no âmbito do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) foi prevista a intervenção no espaço público envolvente às habitações sociais incluídas na ARU da cidade de Águeda.

¹⁹ Portaria n.º 386/77 de 25 de junho – Renda técnica “correspondia ao custo total da habitação e era fixada atendendo a um prazo de recuperação do capital de 50 anos a uma taxa de juro de 7,5% ao ano.”

www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/docs/arrendamento/Arrendamento-Apoiado.pdf

A tabela seguinte apresenta a totalidade de fogos do IHRU que serão transferidos para a Câmara Municipal de Águeda no âmbito da transferência de competências (o IHRU solicitou que os imóveis a transferir ficassem desde já mencionados na ELH, apesar de ainda não estar formalizada a mesma).

Tabela 8. Quadro síntese de caracterização dos fogos do IHRU que serão transferidos para a Câmara Municipal

Freguesia	N.º de fogos	Tipologia			
		T1	T2	T3	T4
UF de Águeda e Borralha	31	0	11	18	2

Fonte: Município de Águeda, 2022

Para além do parque habitacional da autarquia, o Município de Águeda desenvolve a sua ação através de diversas iniciativas de apoio ao acesso à habitação, nomeadamente²⁰:

- Apoio à construção no concelho de Águeda de CDH (Contrato de Desenvolvimento para Habitação – relativos a habitações a custos controlados para venda).
- Apoios para a construção e beneficiação de habitações próprias.
- Apoios em pequenos arranjos nas habitações.
- Programa de subsídio ao arrendamento.
- Fundo de Materiais e Serviços.

Para além dos apoios prestados pelo município existem respostas habitacionais disponibilizadas pelas seguintes entidades do concelho de Águeda:

Tabela 9. Quadro síntese de caracterização da oferta de habitação por outras entidades no concelho de Águeda

Entidade	Freguesia	N.º de fogos	Tipologia			
			T1	T2	T3	T4
UF de Recardães e Espinhel	UF de Recardães e Espinhel	2	2	0	0	0
JF de Macinhata do Vouga	Macinhata do Vouga	6	0	3	3	0
JF de Aguada de Cima	Aguada de Cima	1	0	0	1	0
JF de Valongo do Vouga	Valongo do Vouga	1	0	1	0	0
Conferência Vicentina N.º Sr.ª de La-Salette	UF de Águeda e Borralha	8	0	4	4	0
Património dos Pobres – Paróquia de Águeda	UF de Águeda e Borralha	16	6	10	0	0
Pioneiros	UF de Águeda e Borralha	2	0	0	2	0
	UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	9	5	2	2	0
Total		45	13	20	12	0

Fonte: Município de Águeda, 2022

²⁰ Informação mais detalhada sobre os apoios municipais pode ser acedida em www.cm-agueda.pt/viver/acao-social

Complementarmente é importante registar a existência de **alojamento temporário**, uma tipologia de solução habitacional disponibilizada por diversas entidades do concelho, pela sua importância na resposta que dão a situações de emergência social. Existem seis entidades (Tabela 10) dando resposta a situações relacionadas com pessoas sem-abrigo, crianças e jovens em risco, vítimas de violência doméstica e pessoas portadoras de deficiência, resultando numa capacidade total para 109 utentes, encontrando-se, em 2022, 105 residentes nesta tipologia habitacional.

Tabela 10. Quadro síntese de caracterização da oferta de alojamento temporário no concelho de Águeda

Entidade	Freguesia	Tipo de resposta	Capacidade	Utentes
Cruz Vermelha	UF de Águeda e Borralha	Centro de Alojamento Temporário	16	16
Núcleo Familiar Natividade de Maria	UF de Águeda e Borralha	Lar de Infância e Juventude	24	24
Centro Social Paroquial da Borralha	UF de Águeda e Borralha	Residência Autónoma (Deficiência)	5	5
CERCIAG	UF de Águeda e Borralha	Lar residencial (deficiência)	15	14
		Vítimas de violência doméstica com deficiência	s.i.	s.i.
Centro Social e Paroquial de Recardães	UF de Recardães e Espinhel	Centro de Acolhimento Temporário	20	18
		Lar residencial (deficiência)	24	23
Os Pioneiros – Associação de Pais de Mourisca do Vouga	UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	Residência Autónoma (Deficiência)	5	5
Total	-	-	109	105

Fonte: Carta Social – Segurança Social, 2022 (www.cartasocial.pt/inicio)

Por último, destinado aos **estudantes do ensino superior**, destaca-se a existência de alojamentos qualificados no concelho disponibilizados pelos proprietários arrendatários que cumpram os seguintes critérios de validação: alojamento com contrato para o ano letivo completo; emissão obrigatória de recibo; preço por quarto sem Wc que não exceda os 250€ (despesas incluídas); preço por quarto com Wc que não exceda os 300€ (despesas incluídas). Toda a informação sobre este tipo de alojamento é disponibilizada pelos [Serviços de Ação Social da Universidade de Aveiro](#).

Consciente da necessidade de disponibilização de alojamento para os estudantes deslocados do ensino superior, o Município de Águeda, em parceria com a Universidade de Aveiro, procedeu à requalificação das antigas residências dos Oficiais da antiga Escola de Sargentos, junto à ESTGA, com vista à criação de

residências universitárias com capacidade para acolher 63 alunos. A sua utilização tem por base um contrato de comodato assinado entre a Câmara Municipal de Águeda e a Universidade de Aveiro.

3.3 Mapeamento atualizado das situações habitacionais indignas

De acordo com o levantamento efetuado (Tabela 11), **quantifica-se um total de 369 agregados familiares em situações habitacionais indignas, que integram 1.051 indivíduos**, nas seguintes tipologias:

- 232 agregados familiares/706 indivíduos em situação de insalubridade e insegurança, dos quais 49 agregados familiares/205 indivíduos correspondem a núcleos precários.
- 128 agregados familiares/298 indivíduos em situação de precariedade.
- 1 agregado familiar/2 indivíduos em situação de inadequação.
- 8 agregados familiares/41 indivíduos em situação de sobrelotação.

Tabela 11. Mapeamento global das situações de carência habitacional no concelho, por tipologia de carência

	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Regime de propriedade dos agregados familiares			Total de casos a solucionar pelo Município	Tipologia de habitação necessária								Total de casos a solucionar pelos proprietários (BD)	Total de casos a solucionar por outras entidades
			P	A	C		T0	T1	T2	T3	T4	T5	T6			
INSALUBRIDADE E INSEGURANÇA																
Aguada de Cima	3	6	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	
Fermentelos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Macinhata do Vouga	10	25	4	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	6	
UF de Águeda e Borralha	163	520	40	69	54	97	0	10	31	42	13	1	0	40	26	
UF de Barrô e Aguada de Baixo	4	7	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	
UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão	5	9	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	
UF de Recardães e Espinhel	21	53	8	6	7	11	0	0	7	3	1	0	0	8	2	
UF de Travassô e Óis da Ribeira	2	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	
UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	15	43	0	9	6	6	0	1	3	2	0	0	0	0	9	
UF do Préstimo e Macieira de Alcoba	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Valongo do Vouga	9	40	2	1	6	6	0	0	1	3	2	0	0	2	1	
SUB - TOTAL	232	706	67	92	73	120	0	11	42	50	16	1	0	67	45	
PRECARIIDADE																
Aguada de Cima	14	28	0	2	12	14	0	11	0	2	1	0	0	0	0	
Fermentelos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Macinhata do Vouga	5	9	0	2	3	5	0	3	1	0	1	0	0	0	0	
UF de Águeda e Borralha	65	113	0	49	16	65	4	43	10	3	5	0	0	0	0	
UF de Barrô e Aguada de Baixo	17	39	0	2	15	17	0	10	2	4	1	0	0	0	0	
UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão	3	5	0	0	3	3	0	1	2	0	0	0	0	0	0	
UF de Recardães e Espinhel	15	65	0	6	9	15	0	0	7	3	4	0	1	0	0	
UF de Travassô e Óis da Ribeira	1	2	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	
UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	2	5	0	1	1	2	0	1	0	0	1	0	0	0	0	
UF do Préstimo e Macieira de Alcoba	2	8	0	0	2	2	0	0	0	2	0	0	0	0	0	
Valongo do Vouga	4	20	0	0	4	4	0	1	1	1	0	1	0	0	0	
SUB - TOTAL	128	294	0	63	65	128	4	71	23	15	13	1	1	0	0	
INADEQUAÇÃO																
Aguada de Cima	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fermentelos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Macinhata do Vouga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
UF de Águeda e Borralha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
UF de Barrô e Aguada de Baixo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Estratégia Local de Habitação de Águeda

UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UF de Recardães e Espinhel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UF de Travassô e Óis da Ribeira	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UF do Préstimo e Macieira de Alcoba	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valongo do Vouga	1	2	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
SUB - TOTAL	1	2	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
SOBRELOTAÇÃO															
Aguada de Cima	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fermentelos	1	8	0	1	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Macinhata do Vouga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UF de Águeda e Borralha	2	9	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
UF de Barrô e Aguada de Baixo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UF de Recardães e Espinhel	2	7	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
UF de Travassô e Óis da Ribeira	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	1	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
UF do Préstimo e Macieira de Alcoba	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valongo do Vouga	2	13	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
SUB - TOTAL	8	41	6	2	0	2	0	0	0	0	0	1	1	6	0
TOTAL DE SITUAÇÕES DE CARÊNCIA HABITACIONAL															
Aguada de Cima	17	34	2	3	12	14	0	11	0	2	1	0	0	2	1
Fermentelos	1	8	0	1	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Macinhata do Vouga	15	38	4	8	3	5	0	3	1	0	1	0	0	4	6
UF de Águeda e Borralha	230	642	42	118	70	162	4	53	41	45	18	1	0	42	26
UF de Barrô e Aguada de Baixo	21	46	4	2	15	17	0	10	2	4	1	0	0	4	0
UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão	8	14	5	0	3	3	0	1	2	0	0	0	0	5	0
UF de Recardães e Espinhel	38	125	10	12	16	26	0	0	14	6	5	0	1	10	2
UF de Travassô e Óis da Ribeira	3	5	2	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	2	0
UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	18	52	1	10	7	8	0	2	3	2	1	0	0	1	9
UF do Préstimo e Macieira de Alcoba	2	8	0	0	2	2	0	0	0	2	0	0	0	0	0
Valongo do Vouga	16	75	3	3	10	12	0	2	2	4	2	1	1	3	1
TOTAL GLOBAL	369	1047	73	158	138	251	4	83	65	65	29	3	2	73	45

Legenda: P: Proprietários; A: Arrendatários; C: Cedência; BD: Beneficiário Direto

3.3.1 Situações de insalubridade e insegurança

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.

No presente diagnóstico atualizado das situações indignas identificam-se nesta tipologia de carência habitacional **232 agregados familiares no concelho, que integram um total de 706 indivíduos, dos quais 49 agregados familiares/205 indivíduos correspondem a núcleos precários.**

Tabela 12. Mapeamento das situações de insalubridade e insegurança referente a núcleos precários

	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Regime de propriedade dos agregados familiares			Total de casos a solucionar pelo Município	Tipologia de habitação necessária								Total de casos a solucionar pelos proprietários (BD)	Total de casos a solucionar por outras entidades
			P	A	C		T0	T1	T2	T3	T4	T5	T6			
Aguada de Cima	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fermentelos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Macinhata do Vouga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Águeda e Borralha	30	126	0	0	30	30	0	5	9	10	5	1	0	0	0	
Barrô e Aguada de Baixo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Recardães e Espinhel	7	26	0	0	7	7	0	0	4	3	0	0	0	0	0	
Travassô e Óis da Ribeira	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	6	21	0	0	6	6	0	1	3	2	0	0	0	0	0	
Préstimo e Macieira de Alcoba	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Valongo do Vouga	6	32	0	0	6	6	0	0	1	3	2	0	0	0	0	
SUB - TOTAL	49	205	0	0	49	49	0	6	17	18	7	1	0	0	0	

Legenda: P: Proprietários; A: Arrendatários; C: Cedência; BD: Beneficiário Direto

Conforme apresentado na tabela anterior, foram identificados 49 agregados familiares/205 indivíduos a residirem em **5 núcleos precários**. Estas situações correspondem a casos de urgente resolução a solucionar através do Município.

Os núcleos precários localizam-se na UF de Águeda e Borralha, UF de Recardães e Espinhel, UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga e na freguesia de Valongo do Vouga, de acordo com as seguintes plantas de delimitação²¹:



Núcleo precário: Travessa Vale Pipes, Gravanço – UF de Águeda e Borralha



Núcleo precário: Rua da Ribeira, Vale Domingos – UF de Águeda e Borralha



Núcleo precário: Rua Vale do Senhor – UF de Recardães e Espinhel



Núcleo precário: Rua do Rêgo, Crastovães – UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga



Núcleo precário: Rua Padres e Professores – Valongo do Vouga

Figura 10. Plantas de delimitação dos núcleos precários
Fonte: Município de Águeda, 2022

²¹ Ver Anexo 2: Plantas de delimitação dos núcleos precários.

Relativamente às restantes situações de insalubridade e insegurança identificadas no concelho, estas correspondem a **183 agregados familiares/501 indivíduos**.

Tabela 13. Mapeamento das restantes situações de insalubridade e insegurança

	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Regime de propriedade dos agregados familiares			Total de casos a solucionar pelo Município	Tipologia de habitação necessária								Total de casos a solucionar pelos proprietários (BD)	Total de casos a solucionar por outras entidades
			P	A	C		T0	T1	T2	T3	T4	T5	T6			
Aguada de Cima	3	6	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	
Fermentelos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Macinhata do Vouga	10	25	4	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	6	
UF de Águeda e Borralha	133	394	40	69	24	67	0	5	22	32	8	0	0	40	26	
UF de Barrô e Aguada de Baixo	4	7	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	
UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão	5	9	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	
UF de Recardães e Espinhel	14	27	8	6	0	4	0	0	3	0	1	0	0	8	2	
UF de Travassô e Óis da Ribeira	2	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	
UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	9	22	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	
UF do Préstimo e Macieira de Alcoba	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Valongo do Vouga	3	8	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	
SUB - TOTAL	183	501	67	92	24	71	0	5	25	32	9	0	0	67	45	

Legenda: P: Proprietários; A: Arrendatários; C: Cedência; BD: Beneficiário Direto

Analisando o regime de propriedade verifica-se que:

- **67 situações correspondem a agregados familiares proprietários dos fogos em que residem** e que terão, tendencialmente, uma abordagem individualizada no acesso ao Programa 1.º Direito, perspetivando-se candidaturas apresentadas pelos beneficiários diretos, com o devido acompanhamento e verificação da equipa técnica do município.
- **92 situações correspondem a agregados familiares que são arrendatários dos fogos em que residem.** Destas, 71 situações correspondem a casos a solucionar pelo Município através da reabilitação do parque habitacional municipal (neste total também estão contabilizados os fogos habitacionais do IHRU que aguardam a transferência para o Município no âmbito da descentralização de competências); as restantes 21 situações correspondem a casos a solucionar por outras entidades que também disponibilizam respostas habitacionais e cujos fogos se encontram em situação de mau estado de conservação.

- **As restantes 24 situações de cedência** correspondem a casos a solucionar por outras entidades que disponibilizam respostas habitacionais e cujos fogos se encontram em situação de mau estado de conservação.

3.3.2 Situações de precariedade

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 tipologia de carência abrange **128 agregados familiares** num total de 298 indivíduos (109 indivíduos em regime de arrendamento privado e 189 indivíduos em regime de cedência) conforme apresentado na Tabela 14. Atendendo à natureza desta tipologia de casos, que correspondem a situações sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, verifica-se a necessidade de intervenção pública para acautelar uma solução condigna para a totalidade das situações sinalizadas. Todas as situações mapeadas correspondem a pessoas sem habitação, que vivem em espaços não residenciais cedidos para que não estejam na rua. Neste contexto, são pessoas vulneráveis, conforme definido pelo DL n.º 37/ 2018 na sua atual redação, sendo a prover pela autarquia a solução habitacional adequada a cada caso identificado.

Importa ainda referir que 22 dos casos identificados em situação de precariedade reúnem cumulativamente outro tipo de carência habitacional, nomeadamente de sobrelotação e/ou de insalubridade e insegurança.

Tabela 14. Mapeamento das situações de precariedade

	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Regime de propriedade dos agregados familiares			Total de casos a solucionar pelo Município	Tipologia de habitação necessária								Total de casos a solucionar pelos proprietários (BD)	Total de casos a solucionar por outras entidades
			P	A	C		T0	T1	T2	T3	T4	T5	T6			
Aguada de Cima	14	28	0	2	12	14	0	11	0	2	1	0	0	0	0	
Fermentelos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Macinhata do Vouga	5	13	0	2	3	5	0	3	1	0	1	0	0	0	0	
UF de Águeda e Borralha	65	113	0	49	16	65	4	43	10	3	5	0	0	0	0	
UF de Barrô e Aguada de Baixo	17	39	0	2	15	17	0	10	2	4	1	0	0	0	0	
UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão	3	5	0	0	3	3	0	1	2	0	0	0	0	0	0	
UF de Recardães e Espinhel	15	65	0	6	9	15	0	0	7	3	4	0	1	0	0	
UF de Travassô e Óis da Ribeira	1	2	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	
UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	2	5	0	1	1	2	0	1	0	0	1	0	0	0	0	
UF do Préstimo e Macieira de Alcoba	2	8	0	0	2	2	0	0	0	2	0	0	0	0	0	
Valongo do Vouga	4	20	0	0	4	4	0	1	1	1	0	1	0	0	0	
SUB - TOTAL	128	298	0	63	65	128	4	71	23	15	13	1	1	0	0	

Legenda: P: Proprietários; A: Arrendatários; C: Cedência; BD: Beneficiário Direto

3.3.3 Situações de inadequação

A carência habitacional associada a situações de inadequação engloba os casos de incompatibilidade das condições da habitação com as características específicas de pessoas que nela 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 tipologia de carência habitacional foi mapeado **1 agregado familiar** (2 indivíduos). Tendo em consideração que este agregado familiar é arrendatário da habitação onde reside, trata-se de um caso a solucionar pelo Município.

Tabela 15. Mapeamento das situações de inadequação

	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Regime de propriedade dos agregados familiares			Total de casos a solucionar pelo Município	Tipologia de habitação necessária								Total de casos a solucionar pelos proprietários (BD)	Total de casos a solucionar por outras entidades
			P	A	C		T0	T1	T2	T3	T4	T5	T6			
Aguada de Cima	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fermentelos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Macinhata do Vouga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
UF de Águeda e Borralha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
UF de Barrô e Aguada de Baixo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
UF de Recardães e Espinhel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
UF de Travassô e Óis da Ribeira	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
UF do Préstimo e Macieira de Alcoba	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Valongo do Vouga	1	2	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	
SUB - TOTAL	1	2	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	

Legenda: P: Proprietários; A: Arrendatários; C: Cedência; BD: Beneficiário Direto

3.3.4 Situações de sobrelotação

As situações de sobrelotação correspondem aos casos em que da relação entre a composição do agregado e o número de divisões habitáveis da habitação, esta não dispõe de um número de divisões suficiente, considerando-se suficiente um número correspondente a uma divisão comum e a uma divisão por cada casal, por cada adulto, por cada duas pessoas do mesmo sexo com idades entre os 12 e os 17 anos, por cada pessoa de sexo diferente com idades entre os 12 e os 17 anos e por cada duas pessoas com menos de 12 anos.

Nesta tipologia de carência habitacional foram mapeados **8 agregados familiares** no concelho, que integram um total de 41 indivíduos. Analisando o regime de propriedade verifica-se que 6 agregados familiares são proprietários da habitação onde residem pelo que a resolução passará por candidatura dos próprios, na qualidade de beneficiários diretos, ao Programa 1.º Direito. As restantes situações serão solucionadas através do Município atendendo a que se tratam de 2 agregados familiares que são arrendatários.

Tabela 16. Mapeamento das situações de sobrelotação

	N.º de agregados familiares	N.º de indivíduos	Regime de propriedade dos agregados familiares			Total de casos a solucionar pelo Município	Tipologia de habitação necessária								Total de casos a solucionar pelos proprietários (BD)	Total de casos a solucionar por outras entidades
			P	A	C		T0	T1	T2	T3	T4	T5	T6			
Aguada de Cima	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fermentelos	1	8	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	
Macinhata do Vouga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
UF de Águeda e Borralha	2	9	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	
UF de Barrô e Aguada de Baixo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
UF de Recardães e Espinhel	2	7	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	
UF de Travassô e Óis da Ribeira	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	1	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	
UF do Préstimo e Macieira de Alcoba	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Valongo do Vouga	2	13	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	
SUB - TOTAL	8	41	6	2	0	2	0	0	0	0	0	0	1	1	6	

Legenda: P: Proprietários; A: Arrendatários; C: Cedência; BD: Beneficiário Direto

3.3.5 Outras situações

Para além das situações de grave carência habitacional identificadas, 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**. Neste contexto, importa identificar os grupos sociais considerados de risco potencial no que ao acesso à habitação diz respeito devido a questões relacionadas com a insuficiência financeira e a 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 (119,94€) e por família (261,15€) manifestamente insuficiente para fazer face a despesas relacionadas com habitação, considerando os valores médios mensais dos encargos com a aquisição ou arrendamento de habitação (329,88€, em 2011).

- **População desempregada**, considerando a ausência de rendimentos ou, mesmo no caso dos beneficiários do subsídio de desemprego, o facto de encargos com habitação poderem assumir mais de 50% do valor médio das prestações de desemprego (548,73€ a nível nacional).
- **Pensionistas** como um grupo que poderá sentir dificuldades financeiras no acesso e manutenção da habitação, uma vez que, para além de representar 33,3% da população total concelhia, o valor médio mensal das pensões (408,21€) 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 11.304 de um total de 15.425 pensionistas em 2020.

Tabela 17. Síntese dos valores médios de rendimentos e encargos com habitação no concelho de Águeda

	Quantitativo populacional	Valor médio mensal	Encargos médios mensais com aquisição ou arrendamento de habitação
RSI/ beneficiários	600(2020)	119,94€(fevereiro 2022)	329,88€ (2011)
Subsídio de desemprego	1.560 (2020)	548,73€(fevereiro 2022)	
Pensões (invalidez, velhice e sobrevivência)	15.425 (2020)	408,21€ (2020)	
Rendimento bruto declarado/agregado fiscal	23.868 (2019)	1.431,92€ (2019)	
Ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem	12.577 (2019)	1.071,38€ (2019)	

Verifica-se que a relação entre os encargos médios mensais com a habitação e o rendimento médio mensal revela a **existência de um quantitativo populacional cujos baixos rendimentos dificultam o acesso à habitação e à manutenção das condições mínimas de habitabilidade.**

3.4 Desafios atuais

O diagnóstico das carências habitacionais existentes no concelho de Águeda, devidamente relacionado com o seu contexto urbanístico, demográfico, social e económico, corresponde à base para a definição da estratégia, nomeadamente dos objetivos, prioridades de intervenção e soluções habitacionais. Neste contexto, com base na informação apresentada nos pontos anteriores, torna-se essencial sistematizar as principais dificuldades e desafios que se colocam no acesso à habitação:

- **Progressivo envelhecimento da estrutura demográfica**, comprovado pela tendência de decréscimo da população jovem e aumento da população idosa no concelho, com impacto nas prestações sociais, na diminuição dos níveis de rendimento e no aumento das situações de carência social e económica e, consequentemente, de carência habitacional.
- **Dinâmicas familiares e profissionais** associadas à existência de famílias menos numerosas, monoparentais e com maior mobilidade geográfica, devendo o mercado de habitação adaptar-se a estes novos desafios. Destaque para o carácter industrial de Águeda, com impacto na atração de mão-de-obra e, consequentemente, de novos residentes que não encontram no concelho respostas habitacionais adequadas às suas necessidades.
- Dificuldades no acesso à habitação por parte dos **estudantes de ensino superior deslocados**, quer pela potencial indisponibilidade de alojamento temporário para este público como pela potenciação de cenários de especulação imobiliária.
- **Crescimento acentuado dos encargos com a habitação** (arrendamento e aquisição de casa própria), impondo dificuldades acrescidas às famílias uma vez que o valor dos rendimentos não teve um aumento proporcional. Esta situação torna-se particularmente crítica nos grupos sociais mais vulneráveis, nomeadamente beneficiários de RSI, desempregados e pensionistas, conduzindo a situações de insuficiência financeira e, consequentemente, de carência habitacional.
- **Número significativo de edifícios em ruína e degradados**, com necessidade de obras de reparação profundas. Paralelamente, destaca-se a necessidade de intervir na acessibilidade aos/nos edifícios, com vista à supressão de qualquer dificuldade de pessoas com mobilidade e autonomia reduzida no acesso à sua habitação e na circulação do interior da mesma.
- **Número significativo de alojamentos vagos**²² que poderão constituir uma bolsa de imóveis a integrar nas soluções de habitação a disponibilizar à população sob a forma de arrendamento. Neste âmbito também se destaca a existência de **edifícios devolutos**, que podem vir a ser refuncionalizados para habitação.
- **Situações de carência habitacional** comprovada pelo número de alojamentos não clássicos e pelo número de alojamentos sem pelo menos uma infraestrutura básica. De acordo com o levantamento efetuado com o apoio das Juntas de Freguesia e entidades locais, foram identificadas situações de grave carência habitacional no concelho de Águeda, nomeadamente famílias/indivíduos em situação de insalubridade e insegurança, precariedade, sobrelotação e inadequação.

Considerando o diagnóstico apresentado, a ELH de Águeda deve integrar respostas aos principais desafios em matéria de acesso à habitação, destacando-se:

²² ver dados no ponto 6.1

- Reforço da oferta de habitação, através do Município ou de outras entidades do concelho que já disponibilizam este tipo de soluções, para alojamento de pessoas que vivem em situação de grave carência habitacional;
- Incentivo à dinamização do mercado imobiliário através da aposta no arrendamento acessível e na aplicação de mecanismos legais que penalizem a não integração dos imóveis desocupados no mercado de arrendamento;
- Reabilitação e conservação do parque habitacional e simplificação de processos associados a estas intervenções;
- Adequação da oferta habitacional às novas tendências da procura.
- Promoção do território com vista à captação de investimento no domínio da habitação e fixação de residentes.



4. Estratégia Local de Habitação de Águeda



4. Estratégia Local de Habitação de Águeda

A Estratégia Local de Habitação de Águeda é um instrumento estratégico e orientador, focado na atuação do Município e demais entidades com um papel ativo na provisão de habitação no concelho, com um horizonte temporal de implementação de seis anos, conforme estabelecido na legislação aplicável.

A ELH integra os seguintes elementos:

- **Visão:** corresponde ao cenário esperado através da implementação da Estratégia. A visão é complementada pelos princípios que correspondem aos valores ou fatores críticos de sucesso a considerar e que são definidos a nível nacional, conforme Decreto-Lei n.º 37/2018: acessibilidade habitacional, planeamento estratégico local, integração social, estabilidade, cooperação, participação, equidade, perequação, reabilitação do edificado, incentivo ao arrendamento, acessibilidades e sustentabilidade ambiental.
- **Prioridades:** correspondem aos eixos estruturantes que devem ser trabalhados pelos vários intervenientes para alcançar o cenário esperado, estando intimamente ligadas a diferentes públicos-alvo da ELH.
- **Objetivos estratégicos:** que justificam e são justificados pelas prioridades identificadas e que traduzem resultados almejados, cuja concretização depende da capacidade de implementação das medidas.
- **Medidas:** correspondem a propostas concretas de atuação orientadas para a implementação da ELH, com a identificação da(s) entidade(s) responsável(eis) e horizonte temporal de concretização a ser avaliado com os responsáveis.

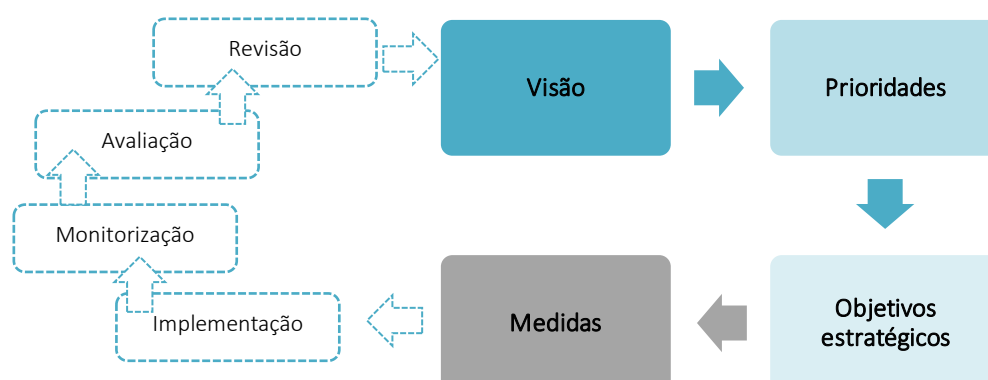


Figura 11. Elementos constituintes da ELH de Águeda

Por último, a ELH integra a proposta de calendarização e priorização de medidas e respetivas soluções habitacionais, no horizonte temporal estabelecido (seis anos), definindo estimativas de investimento e metas de resultado.

4.1 Visão

A habitação é um bem essencial à vida das pessoas e um direito fundamental constitucionalmente consagrado e reiterado na Lei de Bases da Habitação que estabelece a universalidade desse direito. *“Todos 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 vida.”*

Assumir o direito universal à habitação pressupõe adotar como **missão** uma intervenção proativa e resiliente assente nos seguintes princípios:

- Universalidade do direito a uma habitação condigna por parte de todos os cidadãos residentes em Águeda ou que pretendam aqui residir;
- Igualdade de oportunidades e coesão territorial, com a implementação de medidas de discriminação positiva na sua prossecução;
- Sustentabilidade social, económica e ambiental, promovendo uma melhor utilização dos recursos disponíveis, nomeadamente com uma aposta clara na reabilitação urbana e da atuação para um progressivo alinhamento entre oferta e procura;
- Subsidiariedade e cooperação, reforçando a abordagem de proximidade, através da mobilização das juntas de freguesia e entidades que no concelho oferecem respostas habitacionais e sociais;
- Participação dos cidadãos e apoio a iniciativas da comunidade local.

Complementarmente, a missão é norteada por uma **visão** de futuro que se define da seguinte forma:

APOSTAR NA HABITAÇÃO COMO UM DOS PILARES ESTRATÉGICOS DA QUALIDADE DE VIDA E DO REFORÇO DA COMPETITIVIDADE DO CONCELHO DE ÁGUEDA.

A visão preconizada é sustentada nas principais necessidades habitacionais identificadas no concelho de Águeda, nomeadamente:

- Existência de pedidos de apoio, motivados pela insuficiência dos rendimentos dos agregados familiares para fazer face aos encargos com a habitação ou ainda por situações relacionadas com más condições

de habitabilidade e segurança e inexistência de solução habitacional alternativa ao local usado como residência permanente;

- Existência de agregados familiares a viver em condições indignas, nomeadamente em situação de precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação;
- Existência de uma progressiva procura do concelho para residir, nomeadamente por parte dos recursos humanos do crescente tecido empresarial, com a elevada incapacidade de encontrar respostas adequadas às necessidades e, consequentemente, com um impacto negativo a nível demográfico e socioeconómico;
- Desadequação da oferta à procura, com a necessidade de encontrar soluções de flexibilização funcional e de convergência que possam tornar o concelho mais atrativo e competitivo no mercado habitacional;
- Degradação do parque habitacional (público e privado), acompanhado em muitos casos pelo abandono dos imóveis, verificando-se a necessidade de reabilitação e refuncionalização do parque edificado.

Face ao contexto diagnosticado, a visão sustenta-se também na identificação de diferentes grupos-alvo que, em si, encerram necessidades e desafios distintos relativamente ao acesso à habitação. Identificam-se os seguintes grupos-alvo:

- (1) Agregados familiares que vivem em condições indignas e em situação de carência financeira (elegíveis no âmbito do Programa 1.º Direito).
- (2) Agregados familiares com dificuldade no acesso à habitação e Estudantes deslocados do Ensino Superior; i.e, população em geral.

De ressaltar que a visão é complementada pelos princípios definidos no Decreto-Lei n.º 37/2018, na sua redação atual – acessibilidade habitacional, planeamento estratégico local, integração social, estabilidade, cooperação, participação, equidade, perequação, reabilitação do edificado, incentivo ao arrendamento, acessibilidades e sustentabilidade ambiental (Tabela 18).

Tabela 18. Alinhamento da ELH de Águeda com os princípios do 1.º Direito

Princípios (art. º 2.º do DL n. 37/2018)	Aspetos chave da sua valorização na ELH de Águeda
Acessibilidade habitacional	A ELH integra a identificação dos agregados/indivíduos que se encontram numa situação de maior fragilidade no acesso a uma habitação digna e a definição de medidas que visem assegurar o acesso a uma habitação adequada. Deste modo, a ELH contempla apoios às famílias com maiores dificuldades económicas tendo em vista a promoção do acesso a um alojamento adequado, tendo por base os princípios de igualdade, justiça e legalidade constitucionalmente consagrados.
Planeamento estratégico local	A ELH definida tem em consideração a devida articulação com outras estratégias concelhias em domínios complementares e comunicantes, nomeadamente as respeitantes à ação social, ordenamento do território, urbanismo e reabilitação urbana.

Integração social	A ELH assenta na opção primordial de assegurar soluções habitacionais que contribuam para a diversidade social e inclusão socioterritorial de grupos sociais mais fragilizados. Neste âmbito destaca-se o apoio a situações de grave carência habitacional que visa a integração social das comunidades mais desfavorecidas através de um conjunto de medidas materiais e imateriais.
Estabilidade	A ELH assenta na atuação conjunta de várias entidades na promoção do acesso à habitação e inclusão social de grupos sociais mais vulneráveis. Deste modo a autarquia prevê a concretização de um conjunto de medidas/ações imateriais de apoio aos grupos sociais mais desprotegidos, tendo em vista a sua autonomização.
Cooperação	A ELH foi desenvolvida com o envolvimento de um conjunto de entidades essenciais (Juntas de Freguesia, entidades sociais) que trabalharam na identificação das situações de carência e que se propõem trabalhar na concretização das soluções (conforme definido no modelo de governação). Paralelamente, a ELH integra uma medida específica de acompanhamento das famílias em situação de carência habitacional (antes, durante e após apoio).
Participação	A ELH foi construída com a participação de entidades locais, com destaque para Juntas de Freguesia e entidades sociais do concelho, tendo sido garantida a auscultação das entidades que interagem quotidianamente com os grupos mais vulneráveis.
Equidade	A ELH e as medidas nela integradas asseguram um equilíbrio na repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções habitacionais.
Perequação	A ELH e as medidas nela integradas asseguram uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas no âmbito do Programa 1.º Direito.
Reabilitação do edificado	A ELH assenta na valorização do princípio de reabilitação do edificado para uso habitacional, quer no contexto dos beneficiários diretos quer no contexto das entidades beneficiárias, neste caso a autarquia e as demais entidades que disponibilizam respostas habitacionais.
Incentivo ao arrendamento	A ELH integra medidas que se focam na necessária ativação do mercado de arrendamento como essencial para a competitividade e atratividade territorial. Prevê-se um papel ativo da autarquia na sensibilização de privados e na ativação da intervenção pública.
Acessibilidades	A ELH, na sua elaboração teve em consideração a premência de responder a situações de inadequação associadas a questões de acessibilidade, tendo por isso assinalado e integrado em medidas concretas a sua resolução. Extravassando estas situações prevê-se que todas as novas soluções a criar cumpram as normas técnicas legalmente aplicáveis neste âmbito, quer nas novas edificações como em processos de reabilitação.
Sustentabilidade ambiental	A ELH encontra-se alinhada com o princípio da sustentabilidade ambiental, em cumprimento com as normas técnicas legalmente aplicáveis neste âmbito, quer nas novas edificações como em processos de reabilitação, contribuindo para edifícios mais sustentáveis e eficientes.

4.2 Prioridades estratégicas e objetivos

Partindo da visão e dela interdependentes, definem-se três **prioridades estratégicas** (Figura 12), cada uma com objetivos associados, tendo em vista o alcance e concretização das respetivas medidas apresentadas no ponto 4.3:

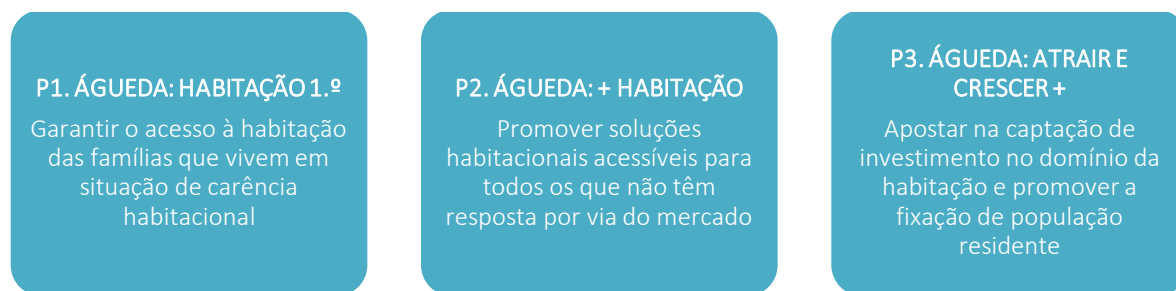
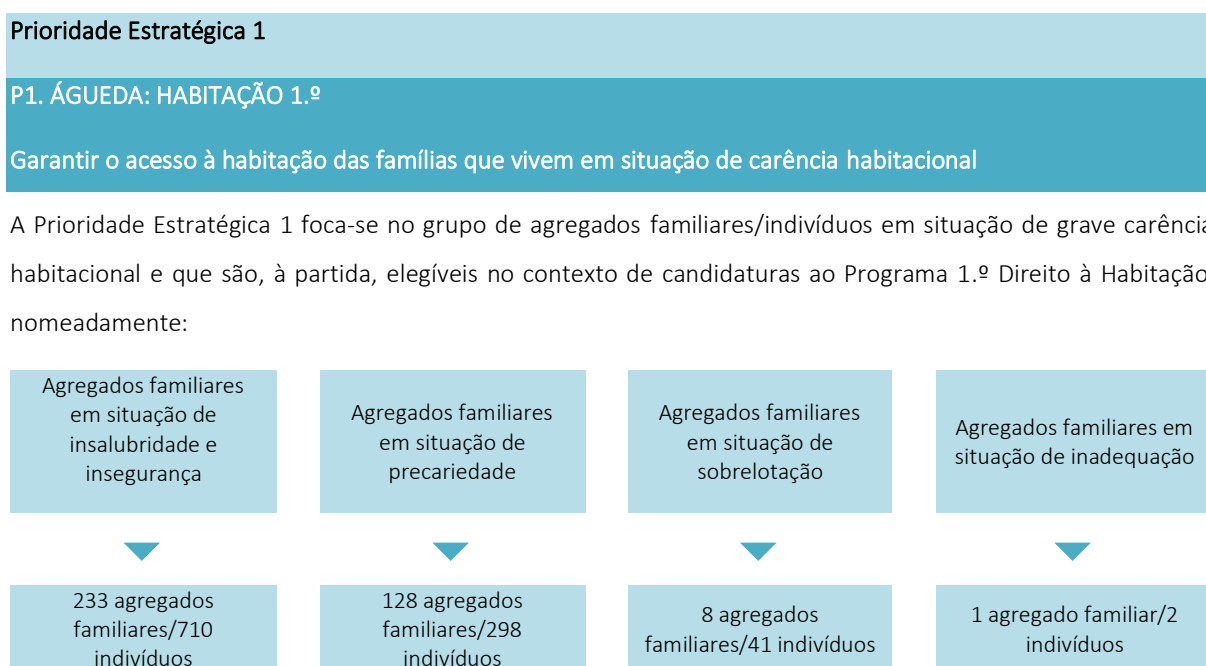


Figura 12. Prioridades estratégicas da ELH de Águeda



Em termos de premência de intervenção em matéria de supressão de carências habitacionais esta é a prioridade primária pois está relacionada com um grupo socioeconómico em situação crítica e fragilizado, podendo por este motivo ver vedado o acesso a uma habitação condigna.

Do ponto de vista das soluções habitacionais esta prioridade estratégica acarreta a necessidade de intervenções com capacidade de aumentar a resposta habitacional concelhia a custos controlados.

De acordo com o exposto, à P1 estão associados os seguintes objetivos estratégicos (Oe):

Oe1. Promover o acesso de toda a população a uma habitação condigna e adequada às suas necessidades

Conforme verificado ao longo do diagnóstico existem no concelho situações de vulnerabilidade quer do ponto de vista da precariedade da habitação quer do ponto de vista financeiro, verificando-se por isso a urgência de encontrar e reforçar soluções habitacionais condignas que estejam

acessíveis e que possam dar resposta à população mais frágil, quebrando assim ciclos de exclusão social que de outro modo poderiam agravar-se. É neste contexto essencial o reforço do parque habitacional a custos controlados disponibilizado em regime resolúvel e de arrendamento acessível.

Oe2. Reforçar a inclusão de grupos vulneráveis apostando na inovação social e numa rede de apoio de proximidade

Sendo o acesso à habitação um dos problemas mais graves e dos maiores obstáculos à inclusão social, não é o único, incluindo-se o emprego e o acesso aos serviços básicos de suporte à qualidade de vida, entre outros, no mesmo rol. Neste contexto, para além do apoio ao acesso à habitação dos grupos sociais mais vulneráveis, é essencial promover a sua integração a nível profissional, social e comunitário, com o objetivo de trabalhar problemas estruturais existentes e que, caso não sejam abordados, podem determinar a incapacidade dos agregados familiares de saírem de contextos de exclusão.

Torna-se fundamental implementar medidas de inserção profissional da população em risco de exclusão do mercado laboral, aumentando oportunidades de acesso e manutenção sustentada do emprego assim como o aumento de competências sociais e profissionais.

Prioridade Estratégica 2

P2. ÁGUEDA: + HABITAÇÃO

Promover soluções habitacionais acessíveis para todos os que não têm resposta por via do mercado

A Prioridade Estratégica 2 foca-se na população em geral, sustentada numa crescente preocupação municipal relacionada com a incapacidade de o mercado local de habitação dar resposta às necessidades da procura, criando um cenário que compromete a atratividade e sustentabilidade demográfica e socioeconómica do concelho. Neste contexto esta Prioridade não possui um quantitativo populacional passível de determinar pois integra não apenas os residentes em Águeda como aqueles que trabalhando em Águeda ou na envolvente procuram aqui residir, mas não têm encontrado um contexto de mercado que lhes permita concretizar esta vontade/necessidade.

Do ponto de vista das soluções habitacionais esta prioridade estratégica acarreta a necessidade de intervenções multinível que passam (i) pelo aumento da disponibilidade de terrenos para construção a custos controlados que permitam regular o mercado e travar fenómenos de especulação imobiliária, (ii) pela captação de investidores dispostos a investir no mercado habitacional nas condições expostas, (iii) pela aposta na refuncionalização e reabilitação urbana aplicando mecanismos de incentivo e de penalização legalmente estabelecidos que permitam

que imóveis sem utilização possam integrar o mercado habitacional, (iv) entre outras soluções. Todas as soluções necessárias à operacionalização desta Prioridade Estratégica estão integradas no contexto da NGPH e na LBH, mas não associadas ao Programa 1.º Direito à Habitação, pois a população alvo não é a mesma.

De acordo com o exposto, à P2 estão associados os seguintes objetivos estratégicos (Oe):

Oe3. Criar condições para o aumento da oferta habitacional e a regulação dos valores de mercado através do incentivo à construção de qualidade a custos controlados e à aquisição de habitação por jovens famílias

Conforme exposto ao longo do diagnóstico (anexo 1), verifica-se a necessidade de intervenção no mercado de habitação do concelho no sentido de criar condições para que este possa progressivamente responder às necessidades da população e assim não atuar como uma condicionante da atratividade e competitividade. Prevê-se aqui a necessidade de uma assertiva intervenção municipal ao nível da disponibilidade de solos e na captação de investidores para uma intervenção regrada no mercado, assim como no apoio municipal à aquisição de habitação, para jovens famílias, num montante 25.000,00€/família;

Oe4. Incentivar a reabilitação do parque habitacional degradado e em mau estado de conservação e a sua adaptação às necessidades específicas da população

Fruto de um crescente abandono das freguesias mais rurais e da preferência pelas novas construções em detrimento da reabilitação e adaptação de edificado existente (este último muitas vezes não disponível no mercado), o tecido urbano concelhio é marcado pela dimensão do quantitativo de imóveis em mau estado de conservação e devolutos. Estamos assim perante uma vasta bolsa imobiliária passível de integrar o mercado habitacional e dar resposta a diferentes necessidades da população, destacando-se o facto de ser um contributo determinante para a sustentabilidade e qualidade do ambiente urbano e para a qualidade de vida da população uma vez que, na sua maioria, são imóveis integrados em tecido urbano consolidado, com serviços de proximidade disponíveis.

Oe5. Incentivar a dinamização do mercado de arrendamento a custos acessíveis

Complementarmente aos objetivos estratégicos anteriores, o presente objetivo estratégico é focado na necessidade de estimular o mercado habitacional a custos acessíveis, passando por isso pela mobilização e pela concretização de iniciativas públicas e privadas. A crescente procura pelos apoios municipais relacionados com o pagamento de rendas (programa Socializar +: programa de subsídio ao arrendamento) é um indicador da pertinência deste objetivo, assim como os resultados

obtidos da auscultação da população, passando a sua concretização pela prévia implementação de ações que permitam o alcance dos dois Oe anteriores.

Ainda de realçar a necessidade de incentivo e apoio ao arrendamento a custos acessíveis no sentido de dar resposta à população deslocada no ensino superior.

Prioridade Estratégica 3

P3. ÁGUEDA: ATRAIR E CRESCER +

Apostar na captação de investimento no domínio da habitação e promover a fixação de população residente

A diversidade de instrumentos e apoios em matéria de acesso à habitação torna crucial a agregação dessa informação tornando-a acessível e compreendida pelos potenciais beneficiários. Cumulativamente, a mobilização de *stakeholders* que, mesmo não sendo elegíveis aos supramencionados apoios, possam ser determinantes na concretização da ELH, releva a importância de se criar uma *task force* municipal com esse objetivo.

Neste contexto, esta prioridade estratégica destina-se à comunidade em geral, nomeadamente aos agentes que atuam no mercado de habitação, estando associados os seguintes objetivos estratégicos:

Oe6. Promover o reforço da informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade

Como previamente referido e exposto nos capítulos anteriores, a habitação é uma matéria prioritária a nível nacional, cujo reforço da atuação a nível local para a implementação de políticas e programas públicos é determinante. É neste contexto fundamental que a nível local se crie um ponto de contacto municipal para o cidadão e todos os *stakeholders* do setor da habitação, com uma equipa que seja facilitadora da mudança necessária. Este ponto de contacto deverá ser responsável pela divulgação de informação e realização de ações de sensibilização e sessões de esclarecimentos quer para os agregados familiares em situação de carência habitacional, quer para os proprietários privados e outras entidades que possam beneficiar de apoios. A par do reforço da informação e encaminhamento deverá também articular com os serviços sociais municipais e entidades de solidariedade social com respostas habitacionais, e promover o permanente acompanhamento das situações de carência habitacional, permitindo a identificação de novas situações e a definição de possíveis respostas e soluções, assim como o acompanhamento das famílias apoiadas, no sentido de garantir a sua progressiva autonomia.

Oe7. Consolidar uma abordagem assertiva e o reforço da comunicação de Águeda como concelho ideal para viver

O concelho de Águeda, fruto de uma atuação consistente da autarquia e de diversos agentes de desenvolvimento, tem crescido, do ponto de vista económico, cultural e social. Contudo, a par do

crescimento do tecido empresarial e oferta de equipamentos e serviços públicos em múltiplas áreas, não tem ocorrido uma dinâmica do mercado de habitação capaz de dar resposta às necessidades da população local e da classe trabalhadora que, tendo o seu posto de trabalho em Águeda, não reside no concelho. É neste contexto que, complementarmente aos objetivos estratégicos anteriores, esta dimensão essencialmente imaterial ligada ao marketing e comunicação se assume como essencial na mudança necessária.

Por último, às prioridades e objetivos estratégicos estão associadas metas a alcançar no período definido para a implementação da estratégia (6 anos: 2022-2027), sendo o modelo aplicável à sua aferição e regular monitorização apresentado no Capítulo 5.

4.3 Medidas e soluções habitacionais: plano de ação

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 no artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, ou seja, apenas são consideradas SH aquelas que são concretizadas por via do apoio do Programa 1.º Direito à Habitação, a saber:

- *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 destinadas a equipamentos complementares de apoio social integrados em empreendimentos habitacionais financiados ao abrigo do 1.º Direito.*

Paralelamente foram também definidas soluções complementares (SC) tendo em vista uma abordagem integrada e adaptada às especificidades do concelho de Águeda e à sua população. Nas SC estão integradas (i) as soluções materiais relacionadas com a provisão de habitação numa ótica mais abrangente e que não tem diretamente a ver com população com carência habitacional/financeira (conforme definida no DL n.º 37/2018), mas sim com a provisão de habitação adequada às necessidades da procura e que pode assim alavancar a competitividade e o crescimento demográfico do concelho e ainda (ii) as soluções imateriais que asseguram uma abordagem ao desenvolvimento multinível do concelho (habitacional, social, económico, cultural, etc.).

Deste modo, a Tabela 19 sistematiza o conjunto de medidas a implementar nos seis anos de vigência da Estratégia Local de Habitação de Águeda, identificando a tipologia, de acordo com o seguinte:

- **Solução habitacional**, de acordo com os artigos 27.º e 29.º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho e com a natureza do promotor responsável:
 - Beneficiário direto: as pessoas que preencham os requisitos de acesso ao 1.º Direito, isoladamente ou enquanto titulares de um agregado (conforme o artigo 25.º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho);
 - Entidade beneficiária (conforme o artigo 26.º do DL n.º 37/2018, de 4 de junho):
 - 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, cooperativas de habitação e construção, pessoas coletivas de direito público ou privado de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público e entidades gestoras de casas de abrigo e respostas de acolhimento para requerentes e beneficiários de proteção internacional, da Rede de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica e de pessoas em situação de sem-abrigo;
 - 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.

O acesso às soluções habitacionais encontra-se condicionado conforme a natureza do promotor, conforme se apresenta na figura seguinte:

	Arrendamento	Reabilitação	Construção	Aquisição
Beneficiários Diretos		✓	✓	✓ ^{*2}
Entidades Beneficiárias				
→ Municípios	✓	✓	✓	✓
→ Entidades públicas	✓	✓	✓	✓
→ 3.º Setor ^{*1}		✓	✓	✓
→ Moradores		✓	✓	✓
→ Proprietários	✓	✓		

^{*1} Podem intervir em substituição das Regiões Autónomas ou municípios

^{*2} Apenas em casos excecionais

Figura 13. Tipologias de beneficiários e acesso às soluções habitacionais

Fonte: IHRU, 2018

- **Solução complementar:** corresponde a uma medida de carácter suplementar à provisão de soluções habitacionais definidas no DL n.º37/2018 e que pode estar direta ou indiretamente associada a estas ou e ainda a uma medida relacionada com soluções habitacionais para a população em geral.

Tabela 19. Medidas da ELH de Águeda

Prioridades Estratégicas	Objetivos Estratégicos	Medidas	Soluções habitacionais
P1. ÁGUEDA: HABITAÇÃO 1.º Garantir o acesso à habitação das famílias que vivem em situação de carência habitacional	Oe1. Promover o acesso de toda a população a uma habitação condigna e adequada às suas necessidades	M1.1. Erradicação de núcleos precários	SH municipal [Aquisição de terrenos e construção: alínea b) art. 28.º DL 37/2018]
		M1.2. Disponibilização de respostas habitacionais municipais para resolução das situações de carência habitacional mapeadas	SH municipal [Arrendamento para subarrendamento: alínea a) art. 27.º DL 37/2018] [Reabilitação: alínea c) art. 27.º DL 37/2018] [Aquisição e reabilitação: alínea a) art. 28.º DL 37/2018] [Aquisição de terrenos e construção: alínea b) art. 28.º DL 37/2018]
		M1.3. Reabilitação do parque habitacional social/acessível	SH outras entidades beneficiárias [Reabilitação: alínea c) art. 27.º DL 37/2018]
		M1.4. Reabilitação e autopromoção de habitação própria e permanente	SH beneficiários diretos [Autopromoção e reabilitação: alínea a), subalíneas i) e ii) art. 29.º DL 37/2018] SC
		M1.5. Disponibilização de respostas de alojamento urgente e temporário para pessoas vulneráveis	SC (Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário)
		M1.6. Apoio ao arrendamento a famílias carenciadas	SC (Programa Socializar +)
		M1.7. Programa de apoio às entidades sociais	SC
	Oe2. Reforçar a inclusão de grupos vulneráveis apostando na inovação	M1.8. Programa de acompanhamento e inclusão social	SC

	social e numa rede de apoio de proximidade		
P2. ÁGUEDA: + HABITAÇÃO Promover soluções habitacionais acessíveis para todos os que não têm resposta por via do mercado	Oe3. Criar condições para o aumento da oferta habitacional e a regulação dos valores de mercado através do incentivo à construção de qualidade a custos controlados e à aquisição de habitação por jovens famílias	M2.1. Criação de bolsa de terrenos para atração de investidores para o mercado de habitação – construção a custos controlados	SC
	Oe4. Incentivar a reabilitação do parque habitacional degradado e em mau estado de conservação e a sua adaptação às necessidades específicas da população	M2.2. Benefícios e incentivos à reabilitação urbana e refuncionalização para fins habitacionais e à aquisição de habitação	SC
	Oe5. Incentivar a dinamização do mercado de arrendamento a custos acessíveis	M2.3. Programa de estímulo ao arrendamento – público geral e estudantes	SC
P3. ÁGUEDA: ATRAIR E CRESCER + Apostar na captação de investimento no domínio da habitação	Oe6. Promover o reforço da informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade	M3.1. Gabinete/equipa responsável pela implementação da ELH	SC

e promover a fixação de população residente	Oe7. Consolidar uma abordagem assertiva e o reforço da comunicação de Águeda como concelho ideal para viver	M3.2. Implementação de ações de marketing territorial e de captação de investimento no domínio da habitação: “Águeda, investir para viver”	SC
---	--	---	-----------

Fichas de medidas:

M1.1. Erradicação de núcleos precários								
Prioridade Estratégica	P1. ÁGUEDA: HABITAÇÃO 1.º			P2. ÁGUEDA: + HABITAÇÃO			P3. ÁGUEDA: ATRAIR E CRESCER +	
Objetivo Estratégico	Oe1	Oe2	Oe3	Oe4	Oe5	Oe6	Oe7	Oe8
Tipo de solução	SH (município) Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados - artº28 b)							
Descrição	De acordo com o DL n.º 37/2018 entendem-se por núcleos precários “construções não licenciadas, acampamentos ou outras formas de alojamento precário ou improvisado, mantendo entre si contactos subsumíveis no conceito de relações de proximidade e de vizinhança, numa mesma área territorial delimitada nos termos legais como uma Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI) ou delimitável por configurar um conjunto usualmente designado por «bairro», «núcleo» ou «acampamento»”. Face a este contexto, esta medida tem como objetivo dar resposta a 49 casos urgentes de situações de insalubridade e insegurança presentes em 5 núcleos precários localizados na UF de Águeda e Borralha, UF de Recardães e Espinhel, UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga e na freguesia de Valongo do Vouga, através da aquisição de terrenos e construção de 49 fogos de acordo com as seguintes tipologias: ○ 6 T1 ○ 17 T2 ○ 18 T3 ○ 7 T4 ○ 1 T5							
Promotor	Município			Estimativa do investimento (máximo)		6 665 164,09 €		
Entidades a envolver	IHRU Rede Social/Conselho Local de Ação Social			Fonte de Financiamento		Programa 1.º Direito PRR - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação		
Calendarização	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6		
	2022	2023	2024	2025	2026	2027		
			5 T1 9 T2 10 T3 5 T4 1 T5	1 T1 8 T2 8T3 2 T4				

M1.2. Disponibilização de respostas habitacionais municipais para resolução das situações de carência habitacional mapeadas								
Prioridade Estratégica	P1. ÁGUEDA: HABITAÇÃO 1.º			P2. ÁGUEDA: + HABITAÇÃO		P3. ÁGUEDA: ATRAIR E CRESCER +		
Objetivo Estratégico	Oe1	Oe2	Oe3	Oe4	Oe5	Oe6	Oe7	Oe8
Tipo de solução	SH (município) - Arrendamento de habitações para subarrendamento - art.º 27 a) - Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 27 c) - Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos - art.º 28 a) - Aquisição de terrenos e construção de um empreendimento habitacional em regime de habitação de custos controlados - art.º 28 b)							
Descrição	Esta medida tem como objetivo dar resposta a 251 casos urgentes de situações indignas através do arrendamento para subarrendamento, da reabilitação dos fogos municipais de habitação social/acessível, da aquisição de habitações e respetiva reabilitação assim como da aquisição de terrenos e construção de novos fogos de habitação social dispersa e integrada na comunidade. Arrendamento de 55 fogos para subarrendamento para dar resposta às seguintes situações: 1 situação de inadequação (1 agregado familiar/2 indivíduos), de acordo com a seguinte tipologia: 1 T1 54 situações de precariedade (54 agregados familiares/56 indivíduos), de acordo com as seguintes tipologias: 4 T0 50 T1 Reabilitação de 71 fogos municipais de habitação social/acessível para dar resposta às seguintes situações: 71 situações de insalubridade e insegurança (71 agregados familiares/241 indivíduos), de acordo com as seguintes tipologias: 5 T1 25 T2 32 T3 9 T4 Aquisição de 26 fogos de habitação e respetiva reabilitação para dar resposta às seguintes situações: 26 situações de precariedade (26 agregados familiares/87 indivíduos), de acordo com as seguintes tipologias: 6 T1 9 T2 7 T3 3 T4 1 T5 Aquisição de terrenos e construção de 50 fogos para dar resposta às seguintes situações: 48 situações de precariedade (48 agregados familiares/155 indivíduos), de acordo com as seguintes tipologias:							

Estratégia Local de Habitação de Águeda

	○ 15 T1 ○ 14 T2 ○ 8 T3 ○ 10 T4 ○ 1 T6 • 2 situações de sobrelotação (2 agregados familiares/18 indivíduos), de acordo com as seguintes tipologias: ○ 1 T5 ○ 1T6					
Promotor	Município		Estimativa do investimento (máximo)	18 421 185,80 €		
Entidades a envolver	IHRU Rede Social/Conselho Local de Ação Social		Fonte de Financiamento	Programa 1.º Direito PRR - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação		
Calendarização	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<i>Arrendamento para subarrendamento</i>		4 T0 51 T1	4 T0 51 T1	4 T0 51 T1	4 T0 51 T1	4 T0 51 T1
<i>Reabilitação</i>		4 T2 4 T3 2 T4	4 T1 8 T2 13 T3 5 T4	1 T1 13 T2 15 T3 2 T4		
<i>Aquisição e reabilitação</i>				6 T1 9 T2 7 T3 3 T4 1 T5		
<i>Aquisição de terrenos e construção</i>				15 T1 14 T2 8 T3 10 T4 1 T5 2 T6		

M1.3. Reabilitação do parque habitacional social/acessível								
Prioridade Estratégica	P1. ÁGUEDA: HABITAÇÃO 1.º			P2. ÁGUEDA: + HABITAÇÃO			P3. ÁGUEDA: ATRAIR E CRESCER +	
Objetivo Estratégico	Oe1	Oe2	Oe3	Oe4	Oe5	Oe6	Oe7	Oe8
Tipo de solução	SH (outras entidades beneficiárias) Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais - art.º 27 c)							
Descrição	Reabilitação de 45 frações habitacionais propriedade de diversas entidades concelhias que se encontram ocupados, mas em estado de insalubridade e insegurança: - UF de Recardães e Espinhel: 2 famílias, 4 indivíduos – 1 T1 e 1 T2 - JF Macinhata do Vouga: 6 famílias, 17 indivíduos – 3 T2 e 3 T3 - Conferência Vicentina N.ª Sr.ª de La Salette: 8 famílias, 19 indivíduos – 2 T1; 3 T2 e 3 T3 - Património dos Pobres – Paróquia de Águeda: 16 famílias, 36 indivíduos – 6 T1; 10 T2 - Pioneiros: 11 famílias, 29 indivíduos – 5 T1; 2 T2 e 4 T3 - JF Valongo do Vouga: 1 família, 4 pessoas – 1 T2 - JF Aguada de Cima: 1 família, 3 pessoas – 1 T3							
Promotor	UF de Recardães e Espinhel JF Macinhata do Vouga Conferência Vicentina N.ª Sr.ª de La Salette Património dos Pobres – Paróquia de Águeda Pioneiros JF Valongo do Vouga JF Aguada de Cima				Estimativa do investimento (máximo)	4 899 777 €		
Entidades a envolver	Município IHRU Rede Social/Conselho Local de Ação Social				Fonte de Financiamento	Programa 1.º Direito PRR - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação		
Calendarização	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6		
	2022	2023	2024	2025	2026	2027		
UF de Recardães e Espinhel			1T1	1T2				
JF Macinhata do Vouga			3T2	3T3				
Conferência Vicentina N.ª Sr.ª de La Salette			3T3	2T1 3T2				
Património dos Pobres – Paróquia de Águeda			6T1	10T2				
Pioneiros			4T3	5T1 2T2				
JF Valongo do Vouga			1T2					
JF Aguada de Cima			1T3					

M1.4. Reabilitação e autopromoção de habitação própria e permanente								
Prioridade Estratégica	P1. ÁGUEDA: HABITAÇÃO 1.º			P2. ÁGUEDA: + HABITAÇÃO			P3. ÁGUEDA: ATRAIR E CRESCER +	
Objetivo Estratégico	Oe1	Oe2	Oe3	Oe4	Oe5	Oe6	Oe7	Oe8
Tipo de solução	SH (beneficiários diretos) Autopromoção e reabilitação: alínea a), subalíneas i) e ii) art. 29.º DL 37/2018]							
Descrição	Reabilitação e ampliação (este último apenas nos casos de sobrelotação) de imóveis habitacionais propriedade dos agregados familiares ocupantes que se encontram em comprovada situação de carência habitacional e financeira, ao abrigo do disposto na legislação aplicável. Encontram-se nesta situação 73 agregados familiares, correspondendo a um quantitativo populacional de 171 indivíduos que vivem nas seguintes tipologias de situação: 67 agregados familiares, correspondente a 148 indivíduos em situação de insalubridade e insegurança 6 agregados familiares, correspondente a 23 indivíduos em sobrelotação 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. Em termos de distribuição temporal da execução, prevê-se que esta decorra nos dois primeiros anos de implementação da ELH, dando cumprimento ao horizonte temporal de instrução e concretização de todo o processo por beneficiários diretos, definido pelo DL 37/2018, artigo 59º: <i>“4 - Quando a Estratégia Local de Habitação (ELH) preveja soluções habitacionais para pessoas e agregados habitacionais através de financiamento concedido diretamente aos mesmos, o município, no prazo máximo de 90 dias a contar da notificação do IHRU, I. P., de aprovação da concordância da sua ELH, deve enviar uma comunicação a essas pessoas e agregados a informá-los dessa aprovação e da sua condição de beneficiários diretos, dando conhecimento ao IHRU, I. P., aquando da conclusão do envio da totalidade das comunicações.</i> <i>5 - As pessoas e os agregados dispõem de um prazo de 18 meses, a contar da receção da comunicação a que se refere o número anterior, para apresentar junto do município ou diretamente ao IHRU, I. P., a sua candidatura para acesso a uma solução habitacional adequada, devendo a informação relativa a esta faculdade e ao respetivo prazo constar da referida comunicação.”</i>							
Promotor	Beneficiários diretos			Estimativa do investimento		Entre 1 e 2 milhões de euros		
Entidades a envolver	IHRU Câmara Municipal Rede Social/Conselho Local de Ação Social			Fonte de Financiamento		Programa 1.º Direito PRR - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação		
Calendarização	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6		
	2022	2023	2024	2025	2026	2027		
	notificação	37	36					

M1.5. Disponibilização de respostas de alojamento urgente e temporário para pessoas vulneráveis							
Prioridade Estratégica	P1. ÁGUEDA: HABITAÇÃO 1.º		P2. ÁGUEDA: + HABITAÇÃO			P3. ÁGUEDA: ATRAIR E CRESCER +	
Objetivo Estratégico	Oe1	Oe2	Oe3	Oe4	Oe5	Oe6	Oe7
Tipo de solução	SC Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário						
Descrição	Resposta estruturada e transversal para as pessoas que carecem de soluções de alojamento de emergência (devido a acontecimentos excecionais ou imprevisíveis ou a situações de risco iminente) ou de transição (situações que, pela sua natureza, necessitam de respostas de alojamento de acompanhamento antes de poderem ser encaminhadas para uma solução habitacional definitiva), tendo em vista a sua inclusão social, proteção e autonomização, o combate às desigualdades e a garantia de uma adequada proteção social face a situações de risco e emergência. A constituição da oferta de alojamento será concretizada diretamente por entidades públicas ou por entidades do setor privado e social, com competências nesta matéria, de forma individualizada ou em parceria, e terá por base a aquisição, reabilitação ou construção de unidades residenciais.						
Promotor	Município e IPSS		Estimativa do investimento		A definir		
Entidades a envolver	IHRU Rede Social/Conselho Local de Ação Social		Fonte de Financiamento		PRR- Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário		
Calendarização	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	

M1.6. Apoio ao arrendamento a famílias carenciadas							
Prioridade Estratégica	P1. ÁGUEDA: HABITAÇÃO 1.ª		P2. ÁGUEDA: + HABITAÇÃO			P3. ÁGUEDA: ATRAIR E CRESCER +	
Objetivo Estratégico	Oe1	Oe2	Oe3	Oe4	Oe5	Oe6	Oe7
Tipo de solução	SC						
Descrição	A carência financeira dos agregados familiares corresponde a uma das principais dificuldades do acesso à habitação no concelho de Águeda, verificando-se o aumento das necessidades de apoio neste domínio. Neste contexto, o Município tem em vigor um instrumento próprio referente ao “subsídio ao arrendamento”, integrado no “Programa Socializar+”. Os beneficiários deste programa podem candidatar-se à atribuição do subsídio de arrendamento, para habitações que se localizem no concelho de Águeda. O subsídio ao arrendamento contempla o apoio no pagamento do valor da renda mensal, pelo prazo de vinte e quatro meses; e o pagamento de rendas que se encontrem em débito (até seis meses), de acordo com escalões de renda definidos no artigo 50.º/E1 do Código Regulamentar do Município de Águeda. Entre 2015 e 2019 foram apoiadas 331 famílias no âmbito do subsídio ao arrendamento, tendo ficado sem resposta um conjunto significativo de pedidos. Deste modo, atendendo à importância deste instrumento no apoio às famílias e indivíduos com dificuldades no acesso à habitação, perspetiva-se a sua continuidade ao longo de todo o período de implementação da ELH, com a possibilidade de ajustes em termos de elegibilidade e disponibilidade financeira anual. De acordo com as Grandes Opções do Plano (GOP) de 2019, o Município de Águeda alocou uma verba anual de 100.000€ para o apoio ao arrendamento. Neste contexto, esta medida prevê um aumento de 5% deste valor anual ao longo dos próximos seis anos, abrangendo um maior número de famílias/indivíduos em situação de carência financeira e, consequentemente, em situação de carência habitacional.						
Promotor	Município		Estimativa do investimento		118.000€		
Entidades a envolver	Rede Social/Conselho Local de Ação Social		Fonte de Financiamento		Orçamento municipal (Programa Socializar +)		
Calendarização	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	

M1.7. Programa de apoio às entidades sociais							
Prioridade Estratégica	P1. ÁGUEDA: HABITAÇÃO 1.º		P2. ÁGUEDA: + HABITAÇÃO			P3. ÁGUEDA: ATRAIR E CRESCER +	
Objetivo Estratégico	Oe1	Oe2	Oe3	Oe4	Oe5	Oe6	Oe7
Tipo de solução	SC						
Descrição	O Município de Águeda tem vindo a apoiar de um modo contínuo as entidades sociais do concelho que promovem junto da população um conjunto de ações de resposta social e de apoio às famílias e indivíduos. O Programa de Apoio às Instituições de Solidariedade Social, previsto no Código Regulamentar do Município de Águeda, visa (i) Apoiar o desenvolvimento e consolidação da rede de equipamentos sociais no Município de Águeda; (ii) Promover a integração social das comunidades em risco de exclusão social; (iii) Garantir a melhoria de qualidade de vida das populações em geral e das pessoas desfavorecidas; (iv) Promover a diversificação e qualificação dos serviços de natureza social e uma adequada taxa de cobertura em todo o Município; e (v) Promover conceitos de participação e gestão transparente e objetiva, bem como a sustentabilidade funcional das organizações. Estão contempladas as seguintes medidas de apoio: • Medida A - Apoio à construção ou beneficiação de instalações ou à aquisição de equipamentos até 30% do investimento elegível próprio da entidade; • Medida B - Apoio ao desenvolvimento e funcionamento de projetos e atividades até 30% do investimento elegível próprio da entidade; • Medida C - Apoio à formação e à realização de eventos de carácter excecional, até 30% do investimento elegível próprio da entidade; • Medida D - Apoio ao desenvolvimento de atividades, de outras organizações de solidariedade social. A presente medida integra o reforço deste apoio especificamente no que respeita à criação de respostas habitacionais sociais/acessíveis por parte destas entidades, prevendo-se assim a alteração da regulamentação municipal para o efeito com a integração de uma nova alínea para “apoio à construção ou beneficiação de soluções habitacionais sociais/acessíveis”.						
Promotor	Entidades sociais/Município		Estimativa do investimento	325.000€			
Entidades a envolver	Rede Social/Conselho Local de Ação Social IHRU		Fonte de Financiamento	Orçamento Municipal			
Calendarização	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	

M1.8. Programa de acompanhamento e inclusão social							
Prioridade Estratégica	P1. ÁGUEDA: HABITAÇÃO 1.º		P2. ÁGUEDA: + HABITAÇÃO			P3. ÁGUEDA: ATRAIR E CRESCER +	
Objetivo Estratégico	Oe1	Oe2	Oe3	Oe4	Oe5	Oe6	Oe7
Tipo de solução	SC						
Descrição	As condições de precariedade habitacional estão comumente associadas a situações de carência económica e a situações de desemprego, segregação social, baixos níveis de qualificação e desadequação face ao mercado de trabalho. A presente medida, complementar às soluções habitacionais, deve contribuir para a qualificação e a valorização profissional de população com dificuldade de integração no mercado de trabalho, assim como para o sucesso escolar e acesso a níveis de qualificação profissional mais elevados e ainda para o acesso à cultura e à saúde. Atendendo ao contexto diagnosticado, a medida incluirá ações para diferentes públicos e em diferentes dimensões, nomeadamente: • Idade escolar: Integração sociocultural, promoção de atividades com vista à compreensão e valorização das diferenças, deteção e combate a comportamentos de risco, entre outras dimensões ligadas à saúde por exemplo, que permitam o aumento da autoestima e do sentimento de pertença à comunidade por parte de grupos mais desfavorecidos. • Idade ativa: Diagnóstico de competências; programa de capacitação ajustado às características e necessidades, cujo objetivo é dotar cada indivíduo de mais competências sociais, técnicas e profissionais para conseguir um emprego estável; integração e acompanhamento profissional. • Famílias / adultos: Capacitação nos domínios da saúde, educação, com o objetivo de prevenção de comportamentos de risco e adoção de hábitos de vida saudáveis. As ações a promover deverão assumir um caráter multidisciplinar e cooperativo, envolvendo diversas entidades com intervenção nas áreas da ação social, saúde, educação, cultura, desporto e habitação, conduzindo a um aumento da população empregada dentro do grupo de população mais desfavorecido previamente identificado e a um reforço da coesão social através de um contexto comunitário que promova uma inclusão efetiva, equitativa e abrangente.						
Promotor	Município		Outras entidades beneficiárias		Estimativa do investimento	50.000€	
Entidades a envolver	IEFP / Agrupamentos de Escolas/Rede Social				Fonte de Financiamento	POISE	
Calendarização	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	

M2.1. Criação de bolsa de terrenos para atração de investidores para o mercado de habitação – construção a custos controlados							
Prioridade Estratégica	P1. ÁGUEDA: HABITAÇÃO 1.º		P2. ÁGUEDA: + HABITAÇÃO			P3. ÁGUEDA: ATRAIR E CRESCER +	
Objetivo Estratégico	Oe1	Oe2	Oe3	Oe4	Oe5	Oe6	Oe7
Tipo de solução	SC						
Descrição	De acordo com o diagnóstico realizado, o concelho enfrenta o problema da disponibilidade e adequação do parque habitacional para dar resposta à procura por parte da população local e da população que trabalha nas empresas do concelho e que ainda não reside em Águeda. Este problema da disponibilidade de habitação e adequação da oferta à procura tem um impacto negativo a nível demográfico, com o concelho a registar uma retração populacional. Neste contexto e tirando partido da experiência municipal na intervenção no mercado para fins de regulação de preços e atração de empresas, na presente medida pretende-se intervir no mercado através da aquisição e disponibilização de uma bolsa de solos para fins residenciais. Esta medida prevê a aquisição de terrenos, por parte da autarquia, com vista à criação de uma bolsa a disponibilizar de solo urbano passível de ocupação para fins habitacionais. A compra dos terrenos e construção de empreendimentos habitacionais implicará o respeito por regras específicas a estabelecer pela autarquia, relacionadas com (i) tipologias de construção a disponibilizar; (ii) preços a praticar em termos de m²/alojamento para venda e para arrendamento e (iii) disponibilidade de fogos para arrendamento e para venda, entre outras que em sede de discussão nos órgãos competentes do município se venham a relevar como estratégicos.						
Promotor	Município		Estimativa do investimento	600.000€			
Entidades a envolver	Proprietários privados IHRU		Fonte de Financiamento	Orçamento municipal PRR			
Calendarização	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	

M2.2. Benefícios e incentivos à reabilitação urbana e refuncionalização para fins habitacionais e à aquisição de habitação							
Prioridade Estratégica	P1. ÁGUEDA: HABITAÇÃO 1.º		P2. ÁGUEDA: + HABITAÇÃO			P3. ÁGUEDA: ATRAIR E CRESCER +	
Objetivo Estratégico	Oe1	Oe2	Oe3	Oe4	Oe5	Oe6	Oe7
Tipo de solução	SC						
Descrição	De acordo com o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU) é aplicável a áreas territorialmente delimitadas que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada. Ciente da urgência de intervenção a este nível, a autarquia delimitou um conjunto alargado de ARU para as quais desenvolveu ORU, sistemática, no caso da cidade de Águeda, e simples, no caso das ORU de vários núcleos urbanos concelhios. Estes são territórios de intervenção prioritária, pois aqui se concentra uma considerável extensão dos imóveis degradados e devolutos do concelho, tendo por esse motivo sido criadas as condições para aplicação do estabelecido no RJRU, quer ao nível de benefícios como de sanções. No caso da ORU sistemática, de acordo com o artigo 32.º do RJRU, a sua “aprovação constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação”. No caso das ORU simples, a vigência das mesmas também determina a possibilidade de aplicação de mecanismos de execução, contudo não tão abrangentes. A presente medida prevê a aplicação da legislação em vigor, com destaque para o seguinte: • Instrumentos de execução de política urbanística (Artigo 54.º e seguintes do RJRU) com vista ao incentivo à reabilitação de imóveis e à sua disponibilização no mercado de habitação, penalizando os proprietários que mantenham imóveis devolutos e que não intervenham nos que, em uso ou não, se encontrem em mau estado de conservação. • Decreto-Lei n.º 67/2019 de 21 de maio que regula a classificação de prédios urbanos ou frações autónomas como devolutos, para efeitos da aplicação da taxa do imposto municipal sobre imóveis (IMI), bem como para as demais finalidades previstas por lei, relacionadas com políticas de habitação, urbanismo e reabilitação urbana. Para o efeito, deverá a autarquia de envidar os esforços necessários à classificação de ‘zona de pressão urbanística’, de acordo com o definido Artigo 2.º -A do referido DL. Complementarmente, focado na atração de jovens famílias, está integrado na presente medida um incentivo num montante 25.000,00€/família.						
Promotor	Município		Estimativa do investimento	500.000€/ano			
Entidades a envolver	IHRU		Fonte de Financiamento	IFRRU Orçamento municipal			
Calendarização	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	

M2.3. Programa de estímulo ao arrendamento – público geral e estudantes							
Prioridade Estratégica	P1. ÁGUEDA: HABITAÇÃO 1.º		P2. ÁGUEDA: + HABITAÇÃO			P3. ÁGUEDA: ATRAIR E CRESCER +	
Objetivo Estratégico	Oe1	Oe2	Oe3	Oe4	Oe5	Oe6	Oe7
Tipo de solução	SC						
Descrição	O reforço do parque habitacional no mercado de arrendamento, no quadro de rendas apoiadas ou acessíveis, é condição essencial para suprir necessidades diagnosticadas, nomeadamente crescente procura pelos apoios municipais relacionados com o pagamento de rendas e as dificuldades no acesso à habitação por parte da população deslocada do ensino superior. A presente medida visa a sensibilização e mobilização dos proprietários privados, através da aplicação dos mecanismos legais que favoreçam a disponibilização de alojamentos já existentes, na sua maioria no centro dos aglomerados urbanos e o seu arrendamento (no caso de estarem atualmente desocupados), e a penalização de casos de degradação, abandono e indisponibilização (fogos vagos fechados e sem utilização). O papel da autarquia será a aplicação da lei (conforme definido na M2.2), estando a concretização da medida a cargo dos privados através da afetação de imóveis ao arrendamento. Face ao exposto, a presente medida integra: - a aplicação do estabelecido na M2.2. relativamente aos mecanismos legais que incentivem alocação ao arrendamento acessível e penalizem os proprietários de edifícios vagos e/ou devolutos pela não intervenção nos mesmos e consequente integração no mercado de arrendamento; - o apoio aos proprietários privados, através do Gabinete previsto na M3.1. para esclarecimentos e acesso a instrumentos de incentivo à reabilitação e disponibilização para arrendamento de fogos habitacionais através do Programa de Arrendamento Acessível, do Programa 1.º Direito ou do Programa Reabilitar para Arrendar. Complementarmente ao exposto e com foco nos <u>estudantes do ensino superior</u>, deverão ser avaliadas e implementadas residências de estudantes que permitam alargar e qualificar a oferta para este público específico						
Promotor	Proprietários privados; Universidade de Aveiro/Município		Estimativa do investimento	n.a.			
Entidades a envolver	IHRU		Fonte de Financiamento	Programa 1.º Direito (imóveis em núcleos degradados) Programa de Arrendamento Acessível Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível (empréstimo) PRR Alojamento Estudantil a Custos Acessíveis			
Calendarização	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	

M3.1. Gabinete/equipa responsável pela implementação da ELH							
Prioridade Estratégica	P1. ÁGUEDA: HABITAÇÃO 1.º		P2. ÁGUEDA: + HABITAÇÃO			P3. ÁGUEDA: ATRAIR E CRESCER +	
Objetivo Estratégico	Oe1	Oe2	Oe3	Oe4	Oe5	Oe6	Oe7
Tipo de solução	SC						
Descrição	Criação de um <i>front office</i> concelhio. Um gabinete multidisciplinar, agregando informação e competências de vários serviços municipais, nomeadamente urbanismo e ação social. Esta será também a equipa responsável pela operacionalização da ELH. Para além das competências que deverá assumir ao nível da operacionalização, e que passam pelo apoio e acompanhamento de situações de carência habitacional, pela disponibilização e promoção de soluções habitacionais e pelo aconselhamento e apoio técnico em matéria de arrendamento e reabilitação urbana aos atuais e potenciais residentes de Águeda, este Gabinete/equipa será ainda responsável pela dinamização de sessões periódicas de esclarecimento sobre os programas e medidas de apoio na área habitacional e por ser o “ponto de entrada” no concelho, centralizando e acompanhando de forma personalizada os pedidos de apoio habitacional e de identificação e gestão de carências habitacionais. Como objetivos a medir com a sua implementação, destaca-se o contributo para a estabilização populacional e paulatino aumento, para um aumento de processos de reabilitação urbana, para um acesso mais substancial de proprietários privados aos incentivos previstos no Estatuto de Benefícios Fiscais, e consequente a vitalização do território.						
Promotor	Município		Estimativa do investimento	n.a.			
Entidades a envolver	IHRU		Fonte de Financiamento	Orçamento Municipal Programa 1º Direito			
Calendarização	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	

M3.2. Implementação de ações de marketing territorial e de captação de investimento no domínio da habitação: “Águeda, investir para viver”							
Prioridade Estratégica	P1. ÁGUEDA: HABITAÇÃO 1.º		P2. ÁGUEDA: + HABITAÇÃO			P3. ÁGUEDA: ATRAIR E CRESCER +	
Objetivo Estratégico	Oe1	Oe2	Oe3	Oe4	Oe5	Oe6	Oe7
Tipo de solução	SC						
Descrição	Capitalizando a implementação das medidas que consagram a existência e adequação da oferta habitacional, a presente medida pretende atuar na comunicação e promoção assertiva do território como espaço de eleição para residir. A presente medida integra a definição e implementação de ações de marketing territorial, sob o mote “Águeda, investir para viver”, que deverá acionar medidas de promoção do concelho como espaço de eleição para viver, com ofertas e soluções habitacionais disponíveis em quantidade e qualidade, adaptadas às necessidades da população, nomeadamente famílias, e integradas num contexto urbano e ambiental de excelência, com uma ampla oferta de serviços de apoio e numa localização geoestratégica atrativa para novos residentes. Consagram-se ações concretas de divulgação de Águeda para investidores imobiliários e para potenciais residentes. Da definição da estratégia decorrerá a implementação de um conjunto de ações concretas como a presença em eventos especializados, contactos com investidores, disponibilização de informação estruturada em ambiente virtual sobre benefícios, condições de vida, etc.. Esta medida integra: - Definição da estratégia - Identificação de ações de marketing bidimensionais – investidores e potenciais residentes - Implementação das ações - Monitorização de resultados						
Promotor	Município		Estimativa do investimento		Até 100.000€		
Entidades a envolver	Promotores imobiliários Proprietários privados Empresários		Fonte de Financiamento		Orçamento municipal		
Calendarização	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	

4.4 Calendarização e priorização das soluções habitacionais

Tabela 20. Calendarização e priorização de soluções habitacionais enquadradas no Programa 1.º Direito à Habitação

Prioridades Estratégicas	Medidas	Prioridade da SH	Anos					
			2022	2023	2024	2025	2026	2027
P1. ÁGUEDA: HABITAÇÃO 1.º Garantir o acesso à habitação das famílias que vivem em situação de carência habitacional	M1.1. Erradicação de núcleos precários	1						
	M1.2. Disponibilização de respostas habitacionais municipais para resolução das situações de carência habitacional mapeadas	2						
	M1.3. Reabilitação do parque habitacional social/acessível	2						
	M1.4. Reabilitação e autopromoção de habitação própria e permanente	3						
	M1.5. Disponibilização de respostas de alojamento urgente e temporário para pessoas vulneráveis	3						
	M1.6. Apoio ao arrendamento a famílias carenciadas	n.a.						
	M1.7. Programa de apoio às entidades sociais	n.a.						
	M1.8. Programa de acompanhamento e inclusão social	n.a.						
P2. ÁGUEDA: + HABITAÇÃO Promover soluções habitacionais acessíveis para todos os que não têm resposta por via do mercado	M2.1. Criação de bolsa de terrenos para atração de investidores para o mercado de habitação – construção a custos controlados e	n.a.						
	M2.2. Benefícios e incentivos à reabilitação urbana e refuncionalização para fins habitacionais e à aquisição de habitação	n.a.						
	M2.3. Programa de estímulo ao arrendamento – público geral e estudantes	n.a.						
P3. ÁGUEDA: ATRAIR E CRESCER + Apostar na captação de investimento no domínio da habitação e promover a fixação de população residente	M3.1. Gabinete/equipa responsável pela implementação da ELH	n.a.						
	M3.2. Implementação de ações de marketing territorial e de captação de investimento no domínio da habitação: “Águeda, investir para viver”	n.a.						

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

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

Os cálculos das estimativas orçamentais constam das tabelas seguintes e tiveram por base os valores de referência definidos nos diversos documentos regulamentares no domínio da habitação, identificados no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro), que estabelecem os tetos máximos dos montantes elegíveis para financiamento, designadamente:

Valor/m² construção e reabilitação: 1 164,12€/m²

De acordo com o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que estabelece o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro, no artigo 42.º – Valor de referência no financiamento à reabilitação: *O valor de referência para cálculo das participações à reabilitação corresponde ao preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados.*

: Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, que revê o regime de habitação de custos controlados na sua atual redação:

7.º As habitações construídas ou reabilitadas quando se destinem à venda têm de cumprir o limite de preço máximo que é fixado, com base no respetivo custo de promoção (CP), nos termos dos números seguintes.

8.º O Custo de Promoção (CP) por metro quadrado de área bruta das habitações de custos controlados nos termos da presente portaria é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT$$

*VT = (CL * 270 – 230) * CA/100, com o valor mínimo de 40 em que:*

CS — é o custo de referência por metro quadrado de área bruta estabelecido de acordo com o n.º 9.º;

CR — é o coeficiente regional, sendo igual a 1 para empreendimentos situados no Continente e 1,20 para empreendimentos situados nas Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores;

CO — é o coeficiente operacional, sendo fixado entre 1 e 1,12, pelo IHRU, I. P., caso a caso, de acordo com critérios definidos por despacho do membro do Governo responsável pela área da habitação;

VT — é o valor do terreno;

CT — é o coeficiente relativo à titularidade do terreno, sendo 1 no caso de terreno em propriedade plena, ou, no caso de terreno em direito de superfície, variável entre 0 e 0,8, conforme definido nas alíneas f), g) e h) do artigo 13.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo DL n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;

CL — é o coeficiente de localização definido no artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo DL n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação atual;

CA — é o coeficiente de atualização do valor do terreno, sendo igual ao Índice de Preços da Habitação para Portugal, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística.

9.º O CS é fixado, com referência a 1 de janeiro de 2019, em 710€, data a partir da qual se aplicará trimestralmente, com as necessárias adaptações, a revisão de preços calculada de acordo com o regime de revisão de preços das empreitadas de obras públicas e de obras particulares e de aquisição de bens e serviços.

10.º O CS é majorado, até ao máximo de 10%, se o edifício ou habitação for certificado num sistema de certificação ambiental reconhecido pelo IHRU, I. P., cabendo a este Instituto definir a majoração atribuída a cada classe de desempenho.

Deste modo, o valor de 1 164,12 €/m2 é obtido pelos seguintes valores:

Tabela 21. Cálculo estimado de CP

Custo de promoção - pressupostos		Notas/Fonte
CS	797,0	www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=472477202&DESTAQUESmodo=2
CR	1,00	Continente
CO	1,085	Estimativa. Ver tabela Coeficiente Operacional
CT	1,0	pressuposto de propriedade plena
CL	0,8	Utilizou-se um valor de 0,8 (zonas mais urbanizadas entre 1.3 e 0,8) - indicativo e só passível de confirmação caso a casohttps://zonamentopf.portaldasfinancas.gov.pt/simulador/default.jsp
CA	168,4	3º trimestre de 2021. INE, Índice de preços da habitação www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0009201&contexto=bd&selTab=tab2 www.portaldahabitacao.pt/documents/20126/35996/Atualiza%C3%A7%C3%A3o+CA.pdf/db8cb6da-f11f-be4c-fc41-54f960bdb432?t=1595514102379
VT	40,0	$VT = (CL * 270 - 230) * CA/100$, com o valor mínimo de 40 (ver ponto 8º da portaria)
CP	$\frac{1}{164,12}$	$CP = CS * 1,30 * CR * CO + VT * CT$

Com base nestes valores e com a legislação aplicável, os valores máximos dos apoios são os seguintes:

Tabela 22. Valores estimados por solução e tipologia de fogo

Tipologia	Valor de aquisição	valor de reabilitação	valor de construção	valor de construção com aquisição de terreno	Aquisição em contexto de aquisição +reabilitação	arrendamento para subarrendamento/ ano
T1	91 542 €	84 981 €	84 981 €	93 479 €	6 561 €	1 286 €
T2	119 130 €	110 591 €	110 591 €	121 650 €	8 539 €	1 647 €
T3	146 718 €	136 202 €	136 202 €	149 822 €	10 516 €	2 143 €
T4	160 512 €	149 007 €	149 007 €	163 908 €	11 505 €	2 640 €
T5	188 100 €	174 618 €	174 618 €	192 080 €	13 482 €	2 888 €
Notas:						
- tendo em conta que o indicador "Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica e Categoria do alojamento familiar; Trimestral" não apresenta informação desagregada ao nível do concelho, optou-se por utilizar da NUTS III - Usaram-se os valores do T5 para as tipologias superiores - Os valores medianos de vendas e rendas utilizados foram os últimos disponíveis - 3.º Trimestre de 2021						

Face ao exposto, estima-se que exclusivamente em soluções habitacionais (Programa 1.º Direito à Habitação), a presente estratégia corresponda a um investimento superior a 32 milhões de euros com a seguinte afetação:

- : **Município:** investimento estimado na ordem dos 25 milhões de euros
- : **Entidades beneficiárias:** investimento estimado na ordem dos 5 milhões de euros
- : **Privados** (beneficiários diretos)²³: investimento estimado entre 1 e 2 milhões de euros

Tabela 23. Estimativas Medida 1.1. - Município

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
49 fogos	0	0	5 T1 9 T2 10 T3 5 T4 1 T5	1 T1 8 T2 8 T3 2 T4	0	0
T1	- €	- €	467 393,83 €	93 478,77 €	- €	- €
T2	- €	- €	1 094 854,04 €	973 203,59 €	- €	- €
T3	- €	- €	1 498 221,32 €	1 198 577,06 €	- €	- €
T4	- €	- €	819 539,87 €	327 815,95 €	- €	- €
T5	- €	- €	192 079,66 €		- €	- €
Subtotal	- €	- €	4 072 088,73 €	2 593 075,37 €	- €	- €
Total	6 665 164,09 €					

Tabela 24. Estimativas Medida 1.2. - Município

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
SH	Reabilitação de frações habitacionais					
Tipologias	0	4 T2 4 T3 2 T4	4 T1 8 T2 13 T3 5 T4	1 T1 13 T2 15 T3 2 T4	0	0
T0	- €	- €	- €	- €	- €	- €
T1	- €	- €	339 922,79 €	84 980,70 €	- €	- €
T2	- €	442 365,27 €	884 730,54 €	1 437 687,13 €	- €	- €
T3	- €	544 807,75 €	1 770 625,20 €	2 043 029,08 €	- €	- €
T4	- €	298 014,50 €	149 012,25 €	298 014,50 €	- €	- €
T5	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Subtotal	- €	1 285 187,52 €	3 144 290,78 €	3 863 711,40 €	- €	- €
SH	Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação					
Tipologias	0	0	0	6T1 9T2 7T3 3T4 1T5	0	0
	- €	- €	- €	- €	- €	- €
T1	- €	- €	- €	549 252,00 €	- €	- €
T2	- €	- €	- €	1 072 170,00 €	- €	- €
T3	- €	- €	- €	1 027 026,00 €	- €	- €
T4	- €	- €	- €	481 536,00 €	- €	- €
T5	- €	- €	- €	188 100,00 €	- €	- €
Subtotal	- €	- €	- €	3 318 084,00 €	- €	- €
SH	Aquisição de terrenos e construção					
Tipologias	0			15T1 14T2 8T3		0

²³ Nesta tipologia de beneficiários estimam-se valores de investimento/fogo que podem ir dos 10 aos 25 mil euros.

				10T4 1T5 2T6		
T0	- €	- €	- €	- €	- €	- €
T1	- €	- €	- €	1 402 181,50 €	- €	- €
T2	- €	- €	- €	1 703 106,29 €	- €	- €
T3	- €	- €	- €	1 198 577,06 €	- €	- €
T4	- €	- €	- €	1 568 650,53 €	- €	- €
T5	- €	- €	- €	163 907,97 €	- €	- €
T6	- €	- €	- €	327 815,95 €	- €	- €
Subtotal	- €	- €	- €	6 364 239,30 €	-	- €
SH Arrendamento para subarrendamento						
Tipologias	4 T0 51 T1	4 T0 51 T1	4 T0 51 T1	4 T0 51 T1	4 T0 51 T1	4 T0 51 T1
T0	- €	5 143,68 €	5 143,68 €	5 143,68 €	5 143,68 €	5 143,68 €
T1	- €	83 990,88 €	83 990,88 €	83 990,88 €	83 990,88 €	83 990,88 €
T2	- €	- €	- €	- €	- €	- €
T3	- €	- €	- €	- €	- €	- €
T4	- €	- €	- €	- €	- €	- €
T5	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Subtotal	- €	89 134,56 €	89 134,56 €	89 134,56 €	89 134,56 €	89 134,56 €
Total	18 421 185,80 €					

Tabela 25. Estimativas Medida 1.3. - Entidades beneficiárias

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
SH Reabilitação de frações habitacionais						
Entidade	UF de Recardães e Espinhel					
Tipologias			1T1	1T2		
investimento	- €	- €	84 980,70 €	110 591,32 €	- €	- €
Entidade	JF Macinhata do Vouga					
Tipologias			3T2	3T3		
investimento	- €	- €	331 773,95 €	408 605,82 €	- €	- €
Entidade	Conferência Vicentina N.ª Sr.ª de La-Salette					
Tipologias			3T3	2T1 3T2		
investimento	- €	- €	408 605,82 €	501 735,35 €	- €	- €
Entidade	Património dos Pobres – Paróquia de Águeda					
Tipologias			6T1	10T2		
investimento	- €	- €	509 884,18 €	1 105 913,18 €	- €	- €
Entidade	Pioneiros					
Tipologias			4T3	5T1 2T2		
investimento	- €	- €	544 807,75 €	646 086,12 €	- €	- €
Entidade	JF Valongo do Vouga					
Tipologias			1T2			
investimento	- €	- €	110 591,32 €	- €	- €	- €
Entidade	JF Aguada de Cima					
Tipologias			1T3			
investimento	- €	- €	136 201,94 €	- €	- €	- €
Total	4 899 777 €					

4.5.2 Fontes de financiamento para soluções habitacionais

Sintetizando a informação constante das fichas individualizadas, apresenta-se na Tabela seguinte o enquadramento financeiro e orçamental das soluções habitacionais, nomeadamente no que se refere a potenciais fontes de financiamento a valorizar para a implementação da ELH. Complementarmente, integra-se o mesmo exercício para as medidas que não são soluções habitacionais, mas que se consideram essenciais para a concretização da estratégia preconizada.

De forma breve sistematizam-se as possíveis fontes de financiamento:

Fontes de financiamento para soluções habitacionais:

- **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.
- **PRR - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, para soluções habitacionais promovidas ao abrigo do 1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**
 - O Aviso n.º 01/CO2-I01/2021 – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação está aberto a submissão de candidaturas no período de 08/11/2021 até 30/06/2026 ou até se esgotarem as verbas do PRR destinadas ao Programa, sem prejuízo de poder ser revisto para as adequações que se revelem necessárias em função da sua aplicação.

Destacam-se ainda os restantes programas geridos pelo IHRU e cujas características podem ser consultadas no seu site.



5. Modelo de implementação, governação, monitorização e avaliação

5. Modelo de implementação, governação, monitorização e avaliação

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

De acordo com o artigo 65.º da CRP *“todos os cidadãos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação adequada”*, incumbindo ao Estado a criação de políticas e instrumentos que permitam garantir este direito, em cooperação com os municípios, as comunidades e populações locais e os privados. Deste modo, destaca-se o papel fundamental dos municípios na dinamização do mercado da habitação, seja através da criação de estratégias como a presente ELH e estratégias de ordenamento do território e planos municipais associados; do apoio direto ao acesso à habitação dos grupos mais vulneráveis e da articulação com o setor associativo e social com vista à promoção da coesão e inclusão social e garantia da qualidade de vida de todos os cidadãos.

Face a este contexto, para a implementação da ELH é adotado um modelo de governação simples e flexível, baseado no papel basilar assumido pelo Município de Águeda e na rede de parceiros sociais e do setor privado do concelho.

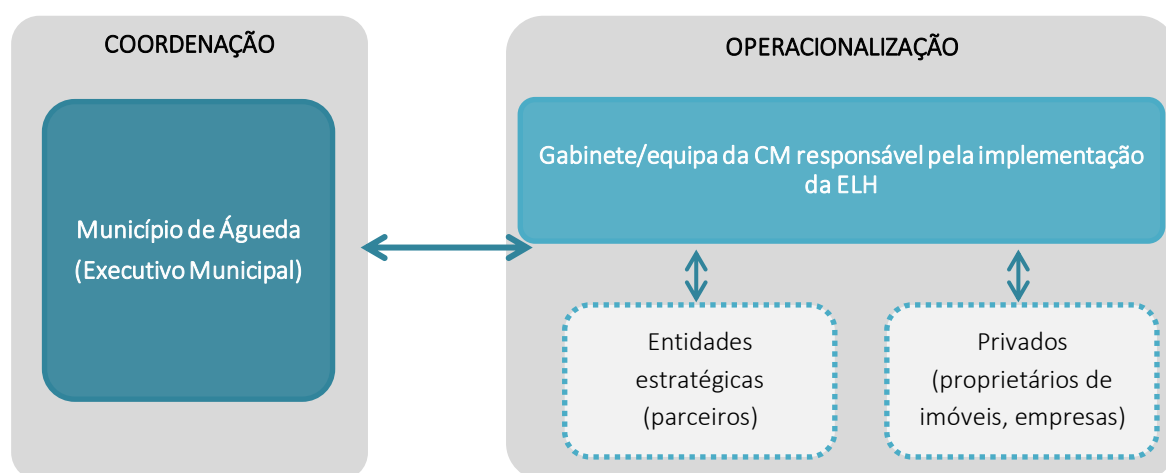


Figura 14. Modelo de governação da ELH de Águeda

Relativamente às entidades estratégicas do concelho e de outros níveis administrativos, destacam-se aquelas que possuem um papel ativo e interventivo no apoio aos grupos sociais mais vulneráveis (Tabela 26).

Tabela 26. Entidades estratégicas parceiras da ELH de Águeda

Nível geográfico	Entidades a mobilizar
Parceiros locais	• Juntas de Freguesia • Rede social de apoio à infância e juventude • Rede social de apoio à população adulta e idosa • Rede social de apoio à família e comunidade • Organizações não-governamentais (ONG) • Comissão de Proteção de Crianças e Jovens de Águeda (CPCJ Águeda) • Guarda Nacional Republicana (Águeda) • Representantes do tecido empresarial • Representantes do setor imobiliário • Representantes da população
Parceiros regionais/nacionais	• Centro Distrital de Aveiro do Instituto da Segurança Social, I.P. • IEFP – Instituto do Emprego e Formação Profissional • IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

De acordo com o modelo de governação, ao executivo municipal é atribuída a responsabilidade de coordenação e ao gabinete/equipa da CM responsável por esta matéria, com o apoio dos parceiros estratégicos, é atribuída a responsabilidade de operacionalização, conforme se detalha na tabela seguinte.

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 gabinete/equipa da CM responsável pela implementação da ELH. – Avaliação da implementação.
Operacionalização	Gabinete/equipa da CM	– Planeamento e implementação das medidas. – Informação, orientação e acompanhamento de indivíduos e 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 empresas na área da construção de habitação). – Promoção 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.
	Entidades Estratégicas	– Planeamento e implementação das medidas. – Participação nas reuniões e momentos de trabalho colaborativo promovidas pelo Gabinete/equipa da CM 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 implementação da ELH de Águeda depende da capacidade de intervenção municipal e dos vários agentes com um papel ativo na disponibilização de habitações no mercado de arrendamento (entidades da economia social e privados) acessível. Por este motivo, é fundamental o envolvimento dos mesmos na sua implementação, conforme proposto no presente modelo de implementação, prevendo-se para tal os seguintes mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação:

Tabela 28. Mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação da ELH de Águeda

Mecanismo	Periodicidade	Descrição
Reuniões de coordenação	Semestral	As reuniões de coordenação contam com a participação do representante/responsável do Gabinete/equipa da CM responsável pela implementação da ELH (e elementos das entidades estratégicas sempre que necessário), tendo como objetivo planejar e garantir a execução das medidas e avaliar metas de resultado alcançadas. Além de se verificar execução das medidas, pretende-se, nestas reuniões, discutir pontos críticos e encontrar respostas para eventuais necessidades de introduzir melhorias ou retificação da trajetória da ELH. Se aplicável, o Gabinete dará conta de novos pedidos de apoio ao 1.º Direito por parte de beneficiários diretos, no sentido de ser aprovado o seu envio para o IHRU.
Reuniões de operacionalização	Semestral	As reuniões de operacionalização têm como objetivo coordenar atuações, verificar o andamento da implementação das medidas e aferir pontos críticos e necessidades de retificações de trajetória a reportar ao executivo municipal.
Sessões periódicas abertas à comunidade	n.a.	As sessões periódicas abertas à comunidade têm como objetivo divulgar medidas e apoios no domínio da habitação e mobilizar os privados para a reabilitação e/ou disponibilização de imóveis no mercado de arrendamento acessível. Estas sessões terão a periodicidade considerada relevante para garantir os resultados e complementam a atividade permanente do gabinete/equipa.
Relatórios anuais de monitorização de implementação e de resultados	Anual	Os relatórios anuais de monitorização de implementação e de resultados são elaborados pelo Gabinete/equipa da CM responsável pela operacionalização, devendo conter toda a informação relevante sobre o processo de implementação da ELH e os resultados obtidos.

A definição de um sistema de metas e de um modelo expedito de aferição de resultados é essencial para garantir a correta implementação da ELH e assim ser possível verificar a necessidade de melhoria ou reflexão sobre a trajetória de desenvolvimento e concretização da mesma.

Deste modo, a presente ELH consagra uma proposta de modelo de monitorização de resultados, cuja implementação e sistematização são da responsabilidade do gabinete/equipa da CM, com a colaboração das entidades estratégicas e parceiras que devem reportar atividades e resultados com regularidade. São apresentadas, na tabela seguinte, as metas a atingir:

Tabela 29. Metas e meios de aferição regular

Prioridade estratégica	Situação de partida	Indicadores a aferir	Meta 2027	Meio de aferição	Observações
P1. ÁGUEDA: HABITAÇÃO 1.º Garantir o acesso à habitação das famílias que vivem em situação de carência habitacional	184	Nº de situações de insalubridade e insegurança (exclui núcleos precários)	0	CM e IPSS – Equipa de implementação ELH	
	49	Nº de situações indignas associadas a núcleos precários	0		
	128	Nº de situações de precariedade	0		
	8	Nº de situações de sobrelotação	0		
	1	Nº de situações de inadequação	0		
P2. ÁGUEDA: + HABITAÇÃO Promover soluções habitacionais acessíveis para todos os que não têm resposta por via do mercado	2.880 (INE, 2011)	Diminuição de alojamentos familiares vagos	-10%	INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – 2021	Tendo por base o valor estatístico prevê-se a diminuição de 10% do mesmo, com a implementação de medidas legais relativas a esta matéria.
	559 edifícios com necessidade de grandes reparações (2011)	Diminuição de edifícios privados em estado crítico de conservação	-10%	INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – 2021	Tendo por base o valor estatístico prevê-se a diminuição de 10% do mesmo, com a implementação de medidas legais relativas a esta matéria.
	*	Aumento de beneficiários dos incentivos constantes no EBF	30	CM Águeda	Valor da meta relacionado com uma estimativa de 5 intervenções de reabilitação/ano nas ARU do concelho.
	*	Aumento de licenças para reabilitação urbana	30	CM Águeda	Valor da meta relacionado com uma estimativa de 5 intervenções de reabilitação/ano.
	696€/m²	Diminuição do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares	<696€/m²	INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local - 2025	

	(INE, 2.º trimestre de 2019)				
	3,29€/m² (INE, 1.º semestre de 2019)	Diminuição do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares	<3,29€/m²	INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local - 2025	
	0	Aumento de fogos disponíveis no regime de arrendamento/venda acessível	25	CM Águeda	Valor da meta é estimado de forma conservadora, tendo por base a capacidade de mobilização de privados para colocarem imóveis para arrendamento no regime acessível, complementados por imóveis do município a disponibilizar no mesmo regime.
P3. ÁGUEDA: ATRAIR E CRESCER + Apostar na captação de investimento no domínio da habitação e promover a fixação de população residente	0	Número de ações de sensibilização realizadas junto de proprietários privados de imóveis	6	CM Águeda	Meta aferida com a previsão de realização de, pelo menos, uma ação/ano.
	0	Número de ações de sensibilização realizadas junto dos agregados familiares em situação de carência habitacional	6	CM Águeda	Meta aferida com a previsão de realização de, pelo menos, uma ação/ano.
	0	Número de indivíduos/famílias, alvo da P1, acompanhadas	>40	CM Águeda	Valor da meta relacionado com o número de beneficiários diretos ao Programa 1.º Direito e programas municipais de apoio à realização de obras nas habitações (30) e a diminuição de 20% do número de situações de grave carência habitacional (35).
Transversal	*	Aumento de fogos disponíveis construídos em regime de custos controlados	>20	CM Águeda	Meta aferida de forma conservadora, uma vez que envolve ainda um processo complexo de mobilização de promotores imobiliários e eventual constituição de bolsa de terrenos para que estes possam adquirir. Prevê-se por isso que no prazo de seis anos seja possível existirem 20 fogos.
	Nível 0	Aumento do grau de satisfação e qualidade de vida da população alojada em fogos de renda apoiada/ acessível	Nível 4 (de 0 a 10)	CM Águeda	Meta aferida de forma conservadora, partindo de um valor base de 0 e que será aferida por questionário, com a previsão de ser possível alcançar um valor de 4 em 10.

* valor base a aferir pelo município



6. Anexos



6. Anexos

6.1 Anexo 1: Contexto e diagnóstico socioeconómico e habitacional do concelho de Águeda²⁴

Neste anexo é apresentado o diagnóstico do contexto territorial, socioeconómico e habitacional do concelho, complementar à informação apresentada no capítulo 3. Neste contexto, integram-se os seguintes elementos:

- **Contexto territorial e urbanístico**, com a apresentação de um breve enquadramento do concelho em termos de localização, acessibilidades e sistema urbano.
- **Contexto social e económico**, com a identificação das principais características demográficas e necessidades sociais.
- **Contexto habitacional**, com a caracterização do parque edificado e a identificação das principais necessidades e carências em termos habitacionais.

CONTEXTO TERRITORIAL E URBANÍSTICO

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

Confina a norte com Sever do Vouga; a nordeste com Oliveira de Frades e Vouzela; a este com Tondela; a sul com Mortágua e Anadia; a sudoeste com Oliveira do Bairro; a oeste com Aveiro; e a noroeste com Albergaria-a-Velha. Em termos de extensão territorial, o concelho possui uma área aproximada de 335,27 km² distribuída por onze freguesias²⁵.

O concelho de Águeda encontra-se localizado numa zona de transição com áreas planálticas que marcam a maioria da área concelhia, caracterizada por cotas medianas e vales fluviais estreitos e encaixados. O relevo contribui para que um considerável número de cursos de água percorra o concelho, constituindo, no seu conjunto, uma vasta rede de rios, ribeiras e lagos. A cidade de Águeda localiza-se junto ao rio Águeda, na zona central do concelho, entre as cotas dos 6 e 78 metros.

²⁴ Elaborado entre julho 2019 e fevereiro 2020.

²⁵ Aguada de Cima; Fermentelos; Macinhata do Vouga; União das Freguesias (UF) de Águeda e Borralha; UF de Barrô e Aguada de Baixo; UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão; UF de Recardães e Espinhel; UF de Travassô e Óis da Ribeira; UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga; UF de Préstimo e Macieira de Alcoba; Valongo do Vouga.

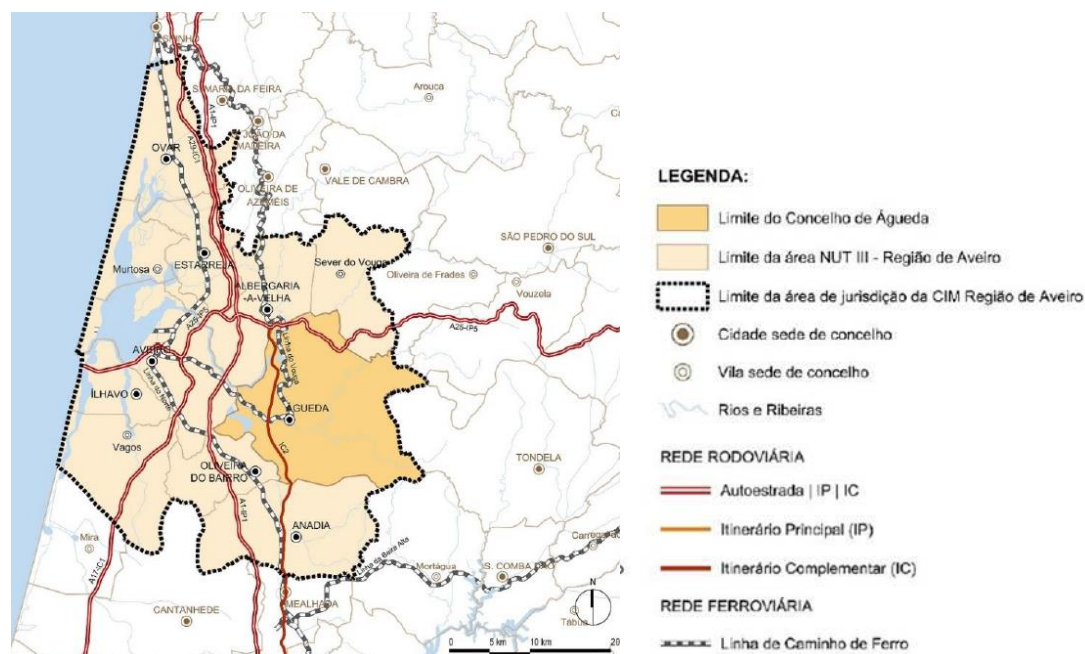


Figura 15. Enquadramento regional do concelho de Águeda

Fonte: Município de Águeda

O concelho é servido pelas principais infraestruturas integrantes da rede rodoviária nacional com destaque para a A1, a A25 e o IC2 (antiga EN1) que permite a ligação direta de Águeda às duas áreas metropolitanas (Porto e Lisboa), a Aveiro e a Espanha. O IC2 (antiga EN1) cruza o concelho de Águeda no sentido norte-sul, estabelecendo importantes ligações regionais, como é o caso da ligação a Coimbra, e locais, entre a cidade e os diversos aglomerados urbanos concelhios. Relativamente às ligações externas efetuadas através do transporte coletivo rodoviário, destaca-se a presença da Rede Nacional de Expressos para as ligações aos vários centros urbanos do país. Destaca-se ainda a Transdev/AVA – Autoviação Aveirense como o principal operador de transporte coletivo rodoviário do concelho de Águeda que assegura um conjunto de ligações internas como também com o exterior. O concelho de Águeda é, também, atravessado pela linha ferroviária do Vouga, que possui várias estações e apeadeiros no interior do concelho. No entanto, verificam-se ainda algumas fragilidades quanto à rede de transportes públicos coletivos existente, sobretudo no que diz respeito às freguesias mais periféricas do concelho, dificultando as deslocações diárias da população residente e, consequentemente, atuando como obstáculo à atração e retenção da população.

No balanço entre a população que entra e sai diariamente do concelho de Águeda, dados referentes a 2011 indicam um predomínio dos fluxos de entrada de população para trabalhar ou estudar neste concelho. Contudo, entre 2001 e 2011, verificou-se um ligeiro aumento dos fluxos de saída da população aguedense no que diz respeito aos seus movimentos pendulares diários.

Com a exceção dos concelhos de Aveiro e Águeda, os restantes concelhos da Região de Aveiro (NUTS III) registaram valores muito expressivos relativamente aos fluxos de saída para trabalhar ou estudar (superiores aos fluxos de entrada nos respetivos concelhos).

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	4,32	2,4	2,57
Águeda	9,9	11,73	13,3	13,3
Albergaria-a-Velha	19,6	19,6	10,1	13,84
Anadia	16,9	17,51	9,9	11,42
Aveiro	10,1	12,19	35,7	35,59
Estarreja	21,2	20,93	8,9	12,91
Ílhavo	23,5	23,87	8,7	9,69
Murtosa	20,1	21,41	6,1	8,4
Oliveira do Bairro	18,2	22,1	16,2	17,18
Ovar	16,6	18,77	13,8	13,16
Sever do Vouga	15,1	15,39	4,1	6,6
Vagos	20,6	22,87	7,2	9,72

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

No concelho de Águeda, a cidade polariza um território heterogéneo, com inúmeros aglomerados urbanos dispersos pelas onze freguesias, e estrutura-se em torno do IC2 e do rio Águeda. A partir deste aglomerado desenvolvem-se inúmeras pequenas povoações, de forma linear e dispersa, que formalizam um contínuo urbano.

Conforme apresentado no Plano Diretor Municipal (PDM)²⁶, o sistema urbano do concelho de Águeda é o suporte da organização do seu território urbano, em conformidade com as funções que cada aglomerado desempenha, gerando entre eles relações de complementaridade. Deste modo, o sistema urbano é composto pelos seguintes níveis de aglomerados:

- **Nível 1:** Cidade de Águeda, incluindo lugar central de Recardães e Borralha;
- **Nível 2:** Lugar central das freguesias de Aguada de Cima, Trofa, Macinhata do Vouga, Valongo do Vouga e Fermentelos;

²⁶ A revisão do PDM de Águeda foi publicada através do [Aviso n.º 3341/2012](#), registando as seguintes alterações e retificações: 1.ª correção material: [Declaração de retificação n.º 1189/2014](#); 2.ª correção material: [Declaração de retificação n.º 1190/2014](#); 3.ª correção material: [Aviso n.º 3760/2016](#); 1.ª retificação: [Declaração de retificação n.º 417/2016](#); 1.ª alteração: [Aviso n.º 11752/2017](#); 2.ª alteração por adaptação: [Aviso n.º 9916/2019](#). Mais informação [aqui](#).

- **Nível 3:** Lugar central das freguesias de Aguada de Baixo, Barrô, Espinhel, Travassô e Segadães;
- **Nível 4:** Lugar central das freguesias de Lamas do Vouga, Óis da Ribeira, Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga, Préstimo e lugar de Á-dos-Ferreiros, Agadão e Macieira de Alcoba;
- **Nível 5:** Restantes aglomerados das freguesias de Aguada de Baixo, Aguada de Cima, Águeda, Barrô, Borralha, Castanheira, Espinhel, Lamas do Vouga, Macinhata do Vouga (com exceção do lugar de Chãs, Alombada e Moita), Recardães, Segadães, Travassô, Trofa e Valongo do Vouga (com exceção do lugar de Redonda, Salgueiro, Moitedo e Cadaveira);
- **Nível 6:** Restantes aglomerados.

De acordo com o estudo setorial “[Estrutura e Forma Urbana](#)” do PDM de Águeda, a zona com maior ocupação construtiva do concelho encontra-se afeta, essencialmente, à metade poente do mesmo, sendo a sua distribuição no território fortemente condicionada pela rede hídrica e topografia associada (Figura 16). A zona nascente está maioritariamente associada ao uso florestal, destacando-se a existência de aglomerados urbanos de pequena dimensão.

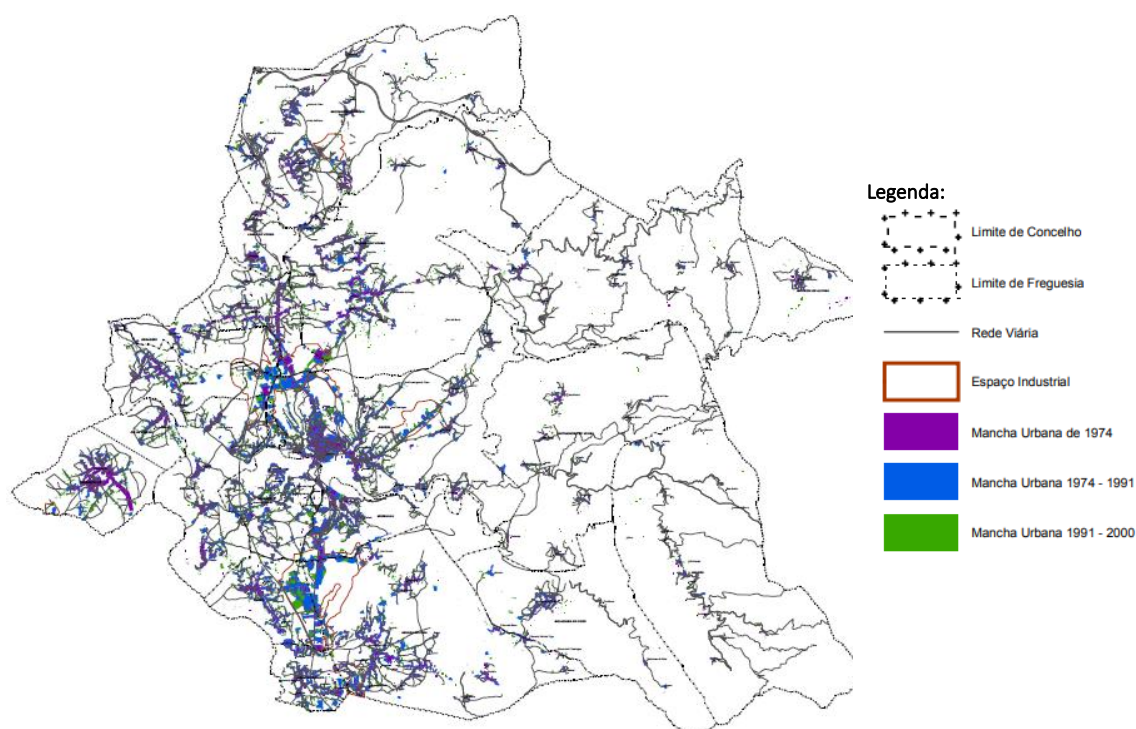


Figura 16. Evolução da estrutura e forma urbana do concelho de Águeda

Fonte: Município de Águeda, Plano Diretor Municipal de Águeda

Atualmente, em termos de distribuição da mancha urbana, denota-se a densificação construtiva da zona poente do concelho, destacando-se a UF de Águeda e Borralha com maior área edificada e também projetada tanto em solo urbanizado (tecido urbano consolidado ou em vias de consolidação que se encontra infraestruturado ou em

vias de infraestruturação, assim como as estruturas ecológicas do tecido urbano, e onde as intervenções a realizar deverão manter as características morfológicas do tecido existente) como em solo urbanizável (áreas com potencial de transformação em solo urbanizado).

Tabela 31. Área edificada em solo urbanizado e solo urbanizável no concelho de Águeda e por freguesia

		Área edificada (hectares)	Edificado projetado (hectares)
Solo urbanizado	Total - Concelho	662,59	38,76
	Aguada de Cima	70,80	5,82
	Fermentelos	47,35	1,89
	Macinhata do Vouga	51,91	3,96
	UF de Águeda e Borralha	136,52	7,76
	UF de Barrô e Aguada de Baixo	55,85	4,08
	UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão	29,30	1,34
	UF de Recardães e Espinhel	82,67	3,98
	UF de Travassô e Óis da Ribeira	37,99	1,15
	UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	57,97	3,23
	UF de Préstimo e Macieira de Alcoba	17,54	0,79
	Valongo do Vouga	74,70	4,76
Solo urbanizável	Total – Concelho	8,62	1,81
	Aguada de Cima	0,16	0
	Fermentelos	0,66	0,09
	Macinhata do Vouga	0,26	0
	UF de Águeda e Borralha	3,56	0,71
	UF de Barrô e Aguada de Baixo	0,30	0,13
	UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão	0,29	0,05
	UF de Recardães e Espinhel	0,61	0,13
	UF de Travassô e Óis da Ribeira	0	0
	UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	1,36	0,21
	UF de Préstimo e Macieira de Alcoba	0	0,49
	Valongo do Vouga	1,41	0

Notas: (i) As áreas edificadas são as constantes na cartografia da CIRA, voo de 2012; (ii) O edificado projetado representa o constante em projetos analisados pela autarquia.

Fonte: Município de Águeda, 2019

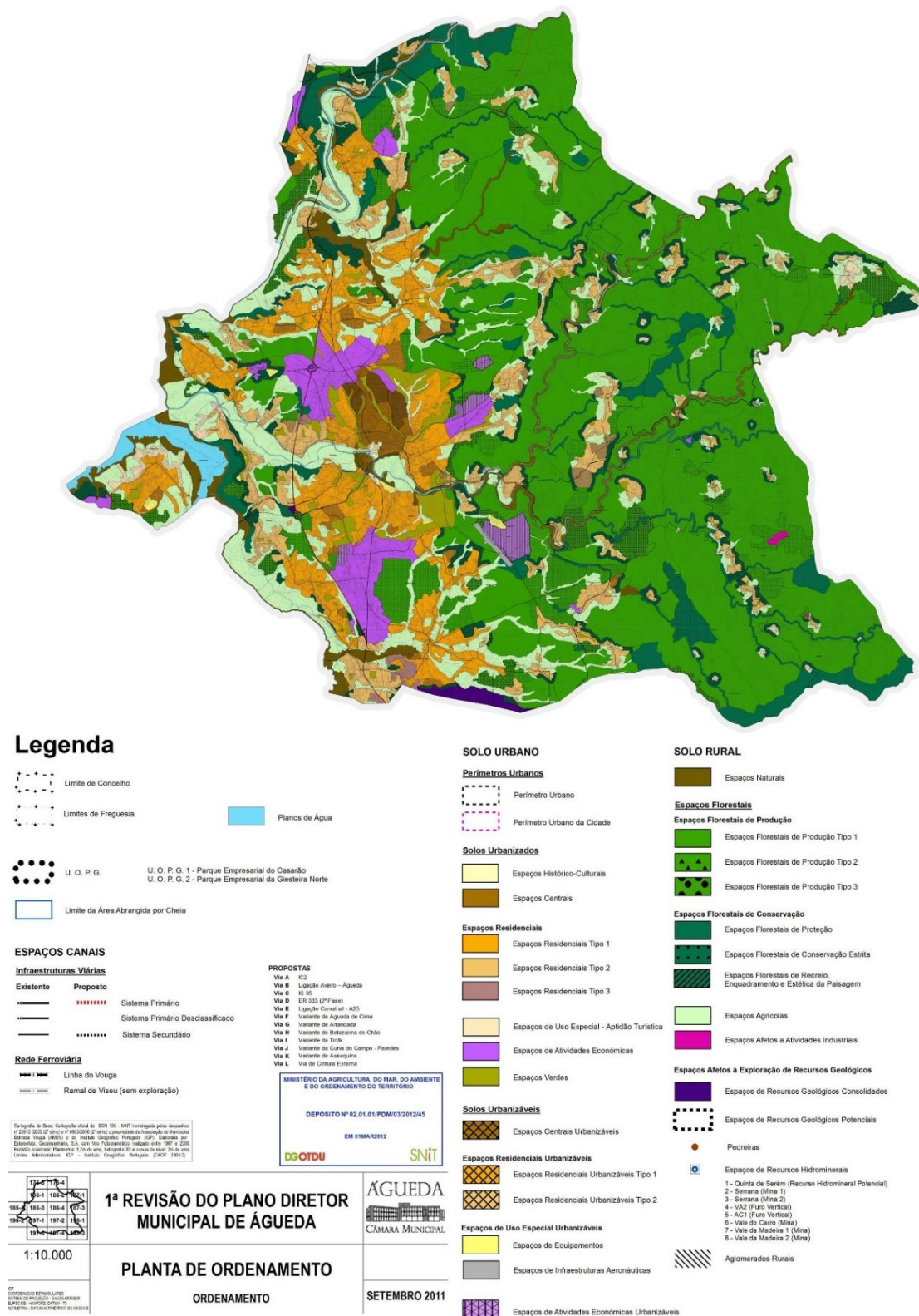


Figura 17. Planta de Ordenamento do PDM de Águeda

De acordo com o PDM em vigor, “promover a reestruturação do modelo territorial, com vista a uma melhor utilização do solo e uma correta distribuição das infraestruturas e qualificação urbana”, corresponde a uma das opções estratégicas que devem ser tidas em consideração no processo de elaboração da Estratégia Local de Habitação. As estratégias previstas no âmbito do PDM visam sobretudo criar um território mais coeso do ponto de vista económico e social, mas também mais equilibrado do ponto de vista urbanístico. Neste contexto, pretende-se alterar a fragmentação existente no concelho, onde a parte nascente sofre os efeitos da interioridade e da desertificação em função da zona poente, mais urbana e mais desenvolvida do ponto de vista económico, através da captação de população quer da zona mais litoral do concelho, quer dos concelhos da envolvente.

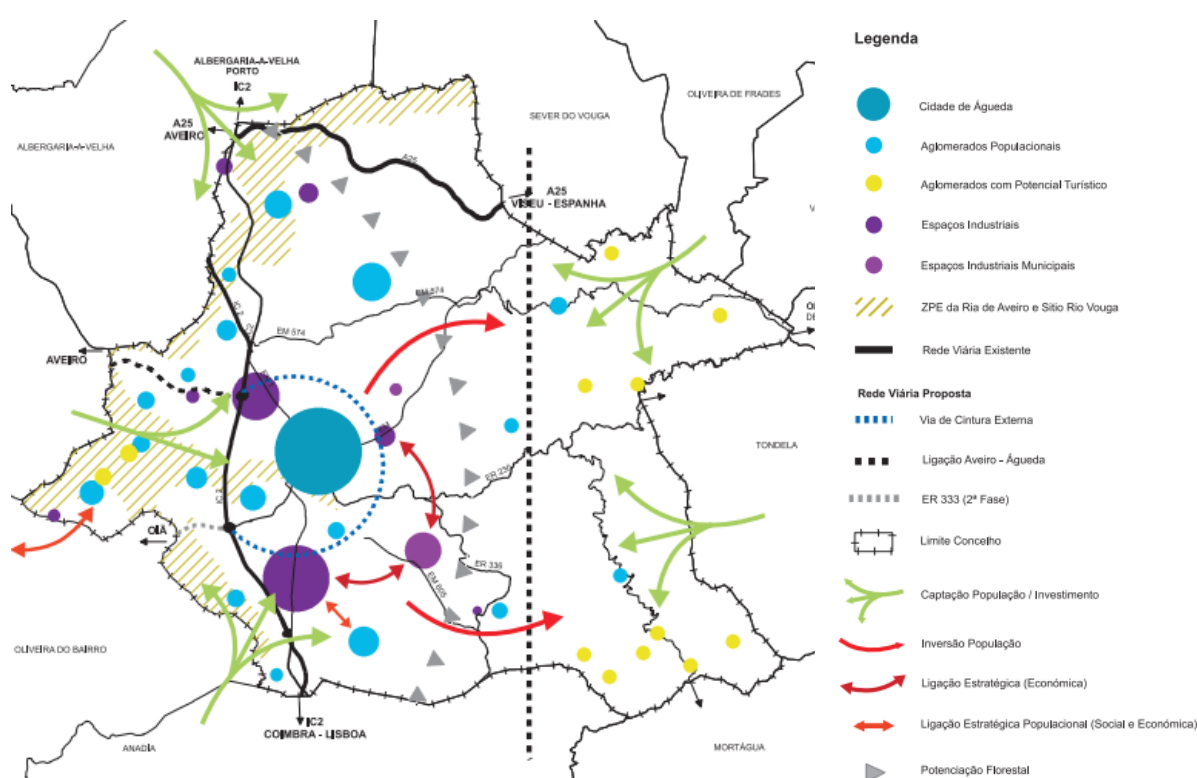


Figura 18. Carta do Modelo Territorial Estratégico

Fonte: Município de Águeda, Plano Diretor Municipal de Águeda

A reestruturação do modelo de ordenamento, enquanto linha estratégica definida pelo PDM, agrega com sub-estratégias (1) o combate à especulação imobiliária/política de solos; (2) a requalificação de infraestruturas e equipamentos e (3) a qualificação urbana. Destaca-se o exposto para a sub-estratégia relacionada com o combate à especulação imobiliária/política de solos:

- “No que se refere ao Combate à Especulação Fundiária, a qual é fulcral para o crescimento do Concelho de Águeda, a sua concretização passará inevitavelmente pela adoção de toda uma nova política de solos, onde a preponderância recairá sobretudo na constituição de áreas urbanas e industriais de cariz

municipal que permitam a disponibilização, aos empresários e à população, de terrenos a custos controlados e que possibilitem, em última instância, o crescimento da população, fixando muitos dos trabalhadores que todos os dias passam as fronteiras do território para aí trabalharem”.

“Uma ação fundamental a este nível prende-se, tal como foi mencionado, com a política que a Autarquia se encontra já a desenvolver para o Solo Industrial (...) esta política deve igualmente alargar-se a outras áreas, nomeadamente em termos habitacionais. Neste campo, a Autarquia tem vindo a desenvolver ao longo dos anos alguns loteamentos municipais, em várias freguesias do Concelho, os quais, contudo, pecam pelo facto de serem em número e dimensão reduzida, pelo que o seu efeito no mercado de solos tem sido pouco significativo. Contudo, esta apresenta-se como uma política a seguir e que importa estimular, numa perspetiva não só de regulação do mercado fundiário, mas também como uma medida de índole social importante para as famílias. Por outro lado, a Autarquia tem também vindo a desenvolver ações indiretas de combate à especulação imobiliária, através dos incentivos à regeneração dos prédios urbanos abandonados, ou degradados. Este processo tem passado por parcerias com empresas privadas com vista a facilitar o fornecimento de materiais para a requalificação do edificado aos proprietários. Tal situação permite não apenas incentivar os proprietários a melhorar os seus prédios, potenciando a regeneração urbana, como permite também evitar o seu abandono e, consequentemente, a exigência de mais solo para edificação para novas construções, diminuindo indiretamente os fenómenos especulativos”²⁷.

CONTEXTO SOCIAL E ECONÓMICO

População e demografia

Em 2011, de acordo com o Recenseamento Geral da População e Habitação, residiam no concelho de Águeda 47.729 habitantes, registando-se um decréscimo de 2,7% relativamente a 2001 (-1.312 habitantes). Na UF de Águeda e Borralha, onde se encontra a sede de concelho, concentrava-se 28,4% da população residente do concelho (13.576 habitantes), seguindo-se a UF de Recardães e Espinhel com 12,6% (6.036 habitantes). Por outro lado, as freguesias menos populosas do concelho eram, em 2011, a UF do Préstimo e Macieira de Alcoba (808 habitantes) e UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão (1.611 habitantes).

No último período intercensitário, apenas as freguesias de Aguada de Cima e de Fermentelos registaram um crescimento populacional, com taxas de variação da população residente na ordem dos 1,5% e 3,5%, respetivamente. Pelo contrário, nove freguesias viram a sua população diminuir face a 2001, destacando-se a UF

²⁷ Plano Diretor Municipal de Águeda – Relatório e Programa de Financiamento (2011), página 76.

do Préstimo e Macieira de Alcoba (-21,6%), a UF de Barrô e Aguada de Baixo (-14,2%) e a UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão (-10,1%) com as maiores perdas populacionais.

De acordo com as Estimativas Provisórias Anuais da População Residente de 2018, verificou-se uma diminuição de cerca de -3,6% da população face a 2011 no concelho de Águeda, situando-se nos 45.992 habitantes, o que corresponde a um decréscimo previsional de 1.737 habitantes em sete anos. Comparativamente aos concelhos da sub-região, apenas o concelho de Oliveira do Bairro registou uma variação populacional positiva entre 2011 e 2018 (Tabela 33).

No que respeita ao **perfil demográfico**, destaca-se o índice de envelhecimento da população concelhia, este era de 140,6 em 2011. As estimativas provisórias referentes a 2018 apontam para um valor de 195,3, confirmando a tendência de agravamento do envelhecimento demográfico. No contexto sub-regional, o concelho regista um dos valores mais elevados, apenas inferior ao verificado em Anadia (257,2) e Sever do Vouga (257,5).

Ao nível das freguesias, a UF de Préstimo e Macieira de Alcoba, para além de ter apresentado a maior perda populacional no último período intercensitário, apresentava, em 2011, o índice de envelhecimento mais elevado a nível concelho, na ordem dos 313,3, que, em conjunto com a UF de Travassô e Óis da Ribeira (193,5), UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão (189,8) e UF de Barrô e Aguada de Baixo (180,7) apresentavam um envelhecimento mais significativo. No lado oposto a freguesia de Aguada de Cima (111,6) e UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga (121,9) apresentavam os valores mais baixos no contexto concelhio.

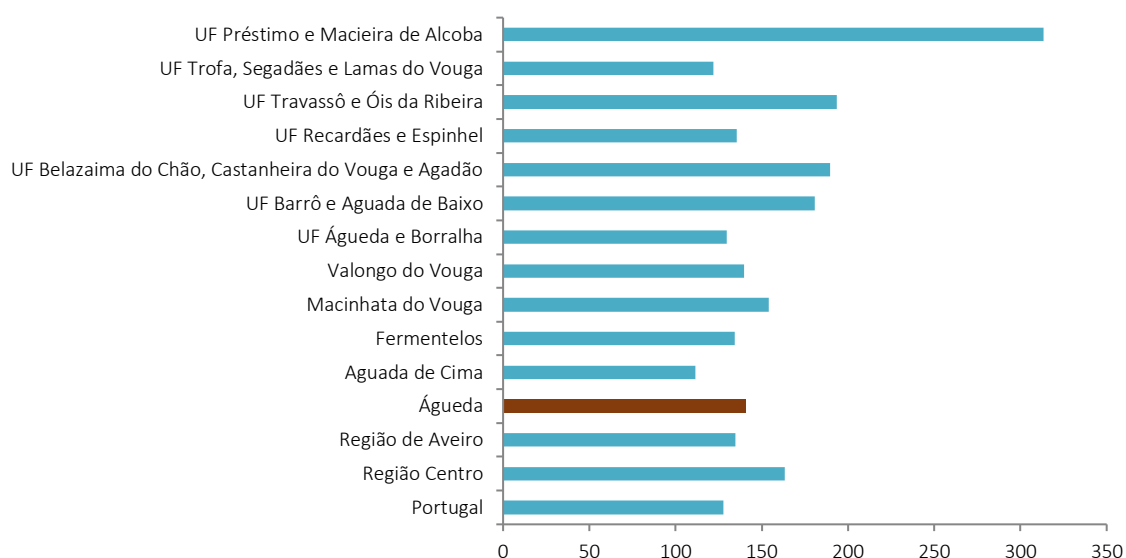


Figura 19. Índice de envelhecimento em 2011

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

A análise da estrutura etária da população indica a tendência de decréscimo da população jovem, a par do aumento da população idosa no concelho. Em 2011, 13,9% da população tinha idade inferior a 15 anos, tendo

este valor diminuído em 2018 para 12,1%. No que respeita à proporção de população idosa (com 65 anos ou mais), esta passou de 19,6% em 2011 para 23,6% em 2018, um valor superior à média nacional (21,8%) mas inferior à média regional (24,3%).

As freguesias de Fermentelos e de Aguada de Cima apresentavam, em 2011, a estrutura etária mais jovem, com, respetivamente, 15,6% e 15,3% da população residente com idade inferior a 15 anos, enquanto a UF de Préstimo e Macieira de Alcoba (29,1%), a UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão (25,3%) e UF de Travassô e Óis da Ribeira (23,1%) eram as que apresentavam a população mais envelhecida, com 29,1%, 25,3% e 23,1% do total dos residentes com idade superior a 65 anos, respetivamente.

Contudo, apesar da tendência de agravamento do envelhecimento demográfico, o concelho apresentava, em 2011, uma estrutura etária relativamente jovem, com a proporção de população residente com idade inferior a 15 anos a assumir um valor superior ao registado na Região Centro (13,7%), embora inferior ao nível sub-regional (14,7%) e nacional (14,9%).

Face aos quantitativos populacionais verificados em 2011, a densidade populacional a nível concelhio era de 142,4 hab/km². As freguesias de Fermentelos (379,7 hab/km²), a UF de Águeda e Borralha (376,8 hab/km²), a UF de Barrô e Aguada de Baixo (314,9 hab/km²) e a UF de Recardães e Espinhel (303 hab/km²) apresentavam os valores mais elevados, correspondendo a aglomerados com características mais urbanas. Os valores observados nestas freguesias contrastam com os da UF de Préstimo e Macieira de Alcoba e na UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão, com 19,4 hab/km² e 18,3 hab/km², respetivamente, enquanto territórios de características marcadamente rurais e menos densificadas.

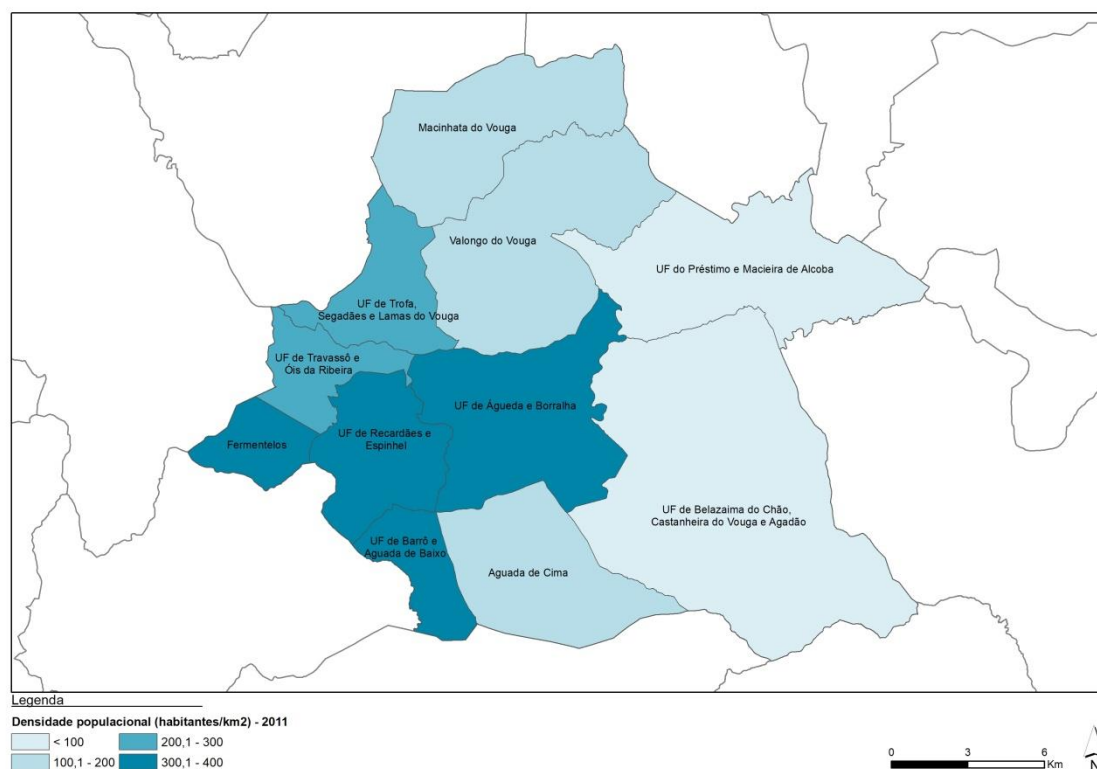


Figura 20. Densidade populacional por freguesia, 2011

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

Tabela 32. Indicadores demográficos do concelho de Águeda

Unidade Territorial	População residente (N.º)			Variação da população residente (%)		Densidade populacional (hab/km²)		População residente com 14 ou menos anos de idade (%)		População residente com 65 ou mais anos de idade (%)		Índice de envelhecimento (N.º)	
	2001	2011	2018	2001-2011	2011-2018	2011	2018	2011	2018	2011	2018	2011	2018
Portugal	10.356.117	10.562.178	10.276.617	2,0	-2,7	114,5	111,4	14,9	13,7	19,0	21,8	127,8	159,4
Região Centro (NUTS II)	2.348.397	2.327.755	2.216.569	-0,9	-4,8	82,5	78,6	13,7	12,2	22,4	24,3	163,4	199,2
Região de Aveiro (NUTS III)	364.973	370.394	362.100	1,5	-2,2	218,8	213,9	14,7	12,9	18,7	21,4	126,9	165,8
Águeda	49.041	47.729	45.992	-2,7	-3,6	142,4	137,2	13,9	12,1	19,6	23,6	140,6	195,3
Aguada de Cima	3.952	4.013	n.d.	1,5	n.d.	141,4	n.d.	15,3	n.d.	17,1	n.d.	111,6	n.d.
Fermentelos	3.148	3.258	n.d.	3,5	n.d.	379,7	n.d.	15,6	n.d.	20,9	n.d.	134,3	n.d.
Macinhata do Vouga	3.581	3.406	n.d.	-4,9	n.d.	106,6	n.d.	13,6	n.d.	20,9	n.d.	153,9	n.d.
UF de Águeda e Borralha	13.578	13.576	n.d.	0,0	n.d.	376,8	n.d.	14,3	n.d.	18,5	n.d.	129,6	n.d.
UF de Barrô e Aguada de Baixo	3.739	3.209	n.d.	-14,2	n.d.	314,9	n.d.	11,9	n.d.	21,6	n.d.	180,7	n.d.
UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão	1.792	1.611	n.d.	-10,1	n.d.	18,3	n.d.	13,3	n.d.	25,3	n.d.	189,8	n.d.
UF de Recardães e Espinhel	6.120	6.036	n.d.	-1,4	n.d.	303,0	n.d.	13,4	n.d.	18,1	n.d.	135,4	n.d.
UF de Travassô e Óis da Ribeira	2.449	2.305	n.d.	-5,9	n.d.	207,3	n.d.	11,9	n.d.	23,1	n.d.	193,5	n.d.
UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	4.645	4.630	n.d.	-0,3	n.d.	288,1	n.d.	14,8	n.d.	18,0	n.d.	121,9	n.d.
UF do Préstimo e Macieira de Alcoba	1.031	808	n.d.	-21,6	n.d.	19,4	n.d.	9,3	n.d.	29,1	n.d.	313,3	n.d.
Valongo do Vouga	5.006	4.877	n.d.	-2,6	n.d.	112,9	n.d.	14,0	n.d.	19,6	n.d.	139,9	n.d.

Nota: os indicadores demográficos por concelho da Região de Aveiro (NUTS III) encontram-se em [anexo](#).

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – 2001 e 2011 e Estimativas Provisórias Anuais da População Residente, 2019

Tabela 33. Indicadores demográficos dos concelhos da Região de Aveiro (NUTS III)

Unidade Territorial	População residente (N.º)			Variação da população residente (%)		Densidade populacional (hab/km²)		População residente com 14 ou menos anos de idade (%)		População residente com 65 ou mais anos de idade (%)		Índice de envelhecimento (N.º)	
	2001	2011	2018	2001-2011	2011-2018	2011	2018	2011	2018	2011	2018	2011	2018
Portugal	10.356.117	10.562.178	10.276.617	2,0	-2,7	114,5	111,4	14,9	13,7	19,0	21,8	127,8	159,4
Região Centro (NUTS II)	2.348.397	2.327.755	2.216.569	-0,9	-4,8	82,5	78,6	13,7	12,2	22,4	24,3	163,4	199,2
Região de Aveiro (NUTS III)	364.973	370.394	362.100	1,5	-2,2	218,8	213,9	14,7	12,9	18,7	21,4	126,9	165,8
Águeda	49.041	47.729	45.992	-2,7	-3,6	142,4	137,2	13,9	12,1	19,6	23,6	140,6	195,3
Albergaria-a-Velha	24.638	25.252	24.128	2,5	-4,5	159	151,9	15,4	12,9	18,0	21,1	117	163,4
Anadia	31.545	29.150	27.298	-7,6	-6,4	134,6	126,0	12,8	10,5	23,7	27,1	184,4	257,2
Aveiro	73.335	78.450	77.916	7,0	-0,7	397,1	394,4	14,6	14,0	16,9	19,9	116,1	142,1
Estarreja	28.182	26.997	25.965	-4,2	-3,8	249,6	240,0	14,6	12,7	20,0	21,6	137	170,8
Ílhavo	37.209	38.598	38.405	3,7	-0,5	524,9	522,7	15,4	13,8	16,6	19,5	107,5	141,5
Murtosa	9.458	10.585	10.244	11,9	-3,2	144,8	140,2	15,5	13,9	22,6	20,9	145,7	149,8
Oliveira do Bairro	21.164	23.028	23.944	8,8	4,0	263,7	274,2	15,8	14,2	20,6	20,8	130,6	147,0
Ovar	55.198	55.398	54.120	0,4	-2,3	375,1	366,4	15,5	12,6	15,9	19,5	102,6	154,4
Sever do Vouga	13.186	12.356	11.403	-6,3	-7,7	95,1	87,8	13,3	10,4	23,3	26,7	175,4	257,5
Vagos	22.017	22.851	22.685	3,8	-0,7	138,6	137,6	14,9	13,0	19,6	21,8	131,6	167,5

Para além dos dados referentes aos Censos de 2001 e 2011, a Tabela 34 inclui também o registo das estimativas da população residente para o ano de 2018, que revelam um agravamento do cenário demográfico registado no último recenseamento da população (em 2011), destacando-se o aumento do índice de envelhecimento da população e uma diminuição da população residente (-3,6%) no concelho de Águeda.

O envelhecimento e a diminuição da população residente verificados no concelho de Águeda, tal como mencionado, apresenta valores superiores ao verificado na Região de Aveiro (NUTS III), na Região Centro (NUTS II) e em Portugal, principalmente no que diz respeito à quebra populacional entre 2001 e 2011 e estimada para o período 2011-2018, embora para este período apresente um cenário ligeiramente mais positivo quando comparado com o observado para a Região Centro, não só ao nível da quebra populacional, como também ao nível do envelhecimento da população. A tendência para a perda e o envelhecimento populacional é igualmente observável nos indicadores demográficos apresentados na tabela seguinte, de acordo com os quais o concelho apresenta taxas de crescimento efetivo, de crescimento natural e de crescimento migratório negativas e muito superiores às verificadas nas restantes escalas, à exceção da taxa de crescimento natural inferior à verificada para a Região Centro. A taxa bruta de natalidade apresenta um valor estimado inferior ao verificado a nível nacional, regional e sub-regional o que, acompanhado pela taxa de fecundidade geral (29,3‰) e a taxa bruta de mortalidade (10,7‰) revela a dificuldade de renovação da população.

Tabela 34. Indicadores demográficos, 2018

Unidade Territorial	Taxa de crescimento efetivo	Taxa de crescimento natural	Taxa de crescimento migratório	Taxa de fecundidade geral	Taxa bruta de natalidade	Taxa bruta de mortalidade
	%	%	%	‰	‰	‰
Portugal	-0,14	-0,25	0,11	37,9	8,5	11,0
Região Centro (NUTS II)	-0,66	-0,56	-0,11	33,8	7,2	12,8
Região de Aveiro (NUTS III)	-0,27	-0,25	-0,02	34,9	7,9	10,4
Águeda	-0,74	-0,44	-0,29	29,3	6,3	10,7

Fonte: INE, Indicadores demográficos, 2019

Ainda no contexto demográfico, importa analisar os dados mais recentes relacionados com a imigração, quer no que diz respeito à evolução dos quantitativos ao longo dos últimos anos (concelho e distrito) como em relação às principais nacionalidades dos imigrantes residentes no concelho de Águeda. De acordo com dados do Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF), o conjunto dos concelhos que compõem o distrito de Aveiro conheceu uma ligeira diminuição da população estrangeira residente entre 2011 e 2018 (-1,9%), com ligeiras oscilações ao longo desse período. Após um contínuo decréscimo da população estrangeira residente entre 2011 e 2015, passou a registar-se uma inversão dessa tendência, tendo vindo o quantitativo populacional a aumentar desde então, correspondendo, em 2018, a 13.448 habitantes estrangeiros a residir no distrito de Aveiro. Cerca de 7% dessa

população estrangeira residia, em 2018, no concelho de Águeda, valor apenas ultrapassado pelos concelhos de Aveiro, Santa Maria da Feira e Ílhavo.

Tabela 35. População residente estrangeira, por concelho do distrito de Aveiro, 2011-2018

Unidade Territorial	2011 N.º	2012 N.º	2013 N.º	2014 N.º	2015 N.º	2016 N.º	2017 N.º	2018 N.º
Águeda	1.121	1.026	965	931	889	867	873	890
Albergaria-a-Velha	558	510	483	453	432	429	420	420
Anadia	674	695	651	614	585	576	556	549
Arouca	95	100	87	96	86	95	103	100
Aveiro	3.720	3.645	3.484	3.406	3.573	3.640	3.894	4.268
Castelo de Paiva	54	53	55	52	51	62	54	61
Espinho	624	531	489	437	432	434	504	626
Estarreja	295	291	289	302	304	326	348	404
Ílhavo	1.054	1.038	997	956	921	924	950	972
Mealhada	423	410	386	379	360	354	333	314
Murtosa	95	92	91	84	82	94	109	140
Oliveira de Azeméis	743	729	720	670	599	623	696	695
Oliveira do Bairro	619	614	607	580	563	572	598	644
Ovar	769	763	735	691	597	613	628	706
Santa Maria da Feira	1.414	1.286	1.219	1.097	1.033	996	1.203	1.340
São João da Madeira	524	477	460	426	411	421	458	500
Sever do Vouga	178	194	186	177	170	170	151	142
Vagos	444	424	376	361	379	371	385	453
Vale de Cambra	312	298	286	272	233	231	224	224
Total	13.716	13.176	12.566	11.984	11.700	11.798	12.487	13.448

Fonte: SEF, 2019

Relativamente às nacionalidades da população estrangeira residente no concelho de Águeda destacam-se o Brasil e a Ucrânia, cujo quantitativo representava, em 2018, 21,8% e 21,2%, respetivamente, do total. No caso da população brasileira registou-se um acréscimo entre 2011 e 2018, passando de 15,8% para 21,8% e, no caso da população ucraniana, um decréscimo em igual período, passando de 31% em 2011 para 21,2% em 2018. Importa destacar, o crescimento da população residente no concelho de Águeda de nacionalidade venezuelana, passando de uma representatividade de 3,1% em 2011 para 9,6% em 2018, o que equivale a 85 indivíduos, mais 50 que em 2011, passando a ser a terceira nacionalidade mais representativa de população estrangeira residente no concelho.

Tabela 36. Principais nacionalidades da população residente estrangeira (n.º) no concelho de Águeda

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ucrânia	347	317	253	283	266	253	235	189
Brasil	177	161	137	140	141	137	155	194
Cazaquistão	82	74	47	56	51	47	55	56
Guiné Bissau	71	61	57	54	67	57	52	42
Venezuela	35	35	54	44	52	54	58	85

Fonte: SEF, 2019

Importa também, no contexto do presente trabalho, analisar o **perfil das famílias** residentes no concelho de Águeda. De acordo com o último Recenseamento Geral da População e Habitação, residiam no concelho 17.473 famílias, das quais 17.453 correspondiam a famílias clássicas²⁸. Este valor revela um aumento na ordem dos 8% face a 2001 (16.103), verificando-se a mesma tendência de crescimento a nível nacional, regional e sub-regional. A dimensão média das famílias clássicas, no concelho, era de 2,71 pessoas.

Em 2011, existiam no concelho de Águeda 15.193 núcleos familiares²⁹, 1.879 dos quais referentes a núcleos monoparentais (12,4% do total). A monoparentalidade, considerando a existência de apenas um rendimento, associada à situação perante o emprego, pode influenciar a existência de dificuldades para fazer face às despesas relacionadas com habitação e conduzir a situações de carência habitacional. Destaca-se, neste âmbito, que do total de núcleos monoparentais, 1.633 correspondiam a núcleos de mães com filhos e apenas 246 de pais com filhos, informação que, se complementada com os valores de rendimento mais baixos do sexo feminino, podem revelar um cenário mais frágil e ao qual deve ser dada maior atenção.

Outra situação/ contexto que pode conduzir a este tipo de carências é a situação perante o emprego, verificando-se a existência, em 2011, de 976 casais com filhos em que ambos os elementos se encontravam desempregados (6,4% do total dos núcleos familiares do concelho). Este valor é ligeiramente inferior ao registado a nível nacional (7,6%), regional (6,8%) e sub-regional (6,8%).

Tabela 37. Indicadores relativos às famílias, 2011

Unidade Territorial	Famílias	Famílias clássicas	Dimensão média das famílias clássicas	Núcleos familiares	Núcleos familiares com filhos / casal com ambos os elementos desempregados/ inativos		Núcleos familiares monoparentais	
	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	%	N.º	%
Portugal	4.048.559	4.043.726	2,58	3.226.371	244.658	7,6	480.443	14,9
Região Centro	906.247	904.770	2,53	720.204	49.852	6,9	90.381	12,5
Região de Aveiro	137.677	137.516	2,69	115.452	7.921	6,9	13.687	11,8
Águeda	17.473	17.453	2,71	15.193	976	6,4	3.696	12,4

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

Educação, saúde e ação social

A análise aos principais indicadores relativos à educação e escolarização da população residente no concelho de Águeda (Tabela 38) revela uma evolução positiva neste domínio ao longo das últimas décadas. A taxa de analfabetismo registou uma diminuição entre 2001 e 2011, passando de 6,9% para 4,3%, valor inferior ao registado a nível nacional e regional, embora ligeiramente superior ao observado a nível sub-regional. Tendo em

²⁸ 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).

²⁹ 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).

consideração que os níveis de analfabetismo acompanham, essencialmente, a expressão da população idosa, a freguesia de Macieira de Alcoba apresentava a taxa de analfabetismo mais elevada (10,9%). A par deste indicador, registaram-se melhorias na taxa de abandono escolar a nível concelhio (em 2001 era de 2,1%, e em 2011 era de 1,5%), valor em linha com o registado a nível regional (1,5%) e ligeiramente inferior ao registado a nível nacional (1,7%). As freguesias de Trofa e Águeda de Cima registaram as taxas de abandono escolar mais elevadas, com 3,4% e 2,3%, respetivamente.

Tabela 38. Indicadores relativos à educação e escolarização da população ³⁰

Unidade Territorial	Taxa de analfabetismo (%)		Taxa de abandono escolar (%)		Nível de escolaridade da população (%)							
	2001	2011	2001	2011	Nenhum	Pré-escolar	1.º CEB	2.º CEB	3.º CEB	Ensino secundário	Ensino pós-secundário	Ensino superior
Portugal	9,0	5,2	2,8	1,7	8,4	2,5	29,9	10,4	15,7	16,8	0,9	15,4
Região Centro (NUTS II)	10,9	6,4	2,2	1,5	8,9	2,4	32,8	10	15,1	15,9	0,9	14,0
Baixo Vouga (NUTS III)	7,1	4,2	2,2	1,3	7,2	2,5	31,3	11,7	15,8	15,9	0,9	14,6
Águeda	6,9	4,3	2,1	1,5	7,0	2,3	33,7	12,9	15,9	15,7	1,0	11,4
Agadão	20,7	9,8	6,9	0	11,3	2,1	46,9	12,3	9,7	12,1	0,5	5,1
Aguada de Cima	8,7	7,2	3,3	0	9,3	0,9	36,6	11,8	15,9	12,5	0,7	12,2
Aguada de Baixo	7,1	4,9	3,3	2,3	7,3	2,6	32,8	15,8	16,2	14,5	1,0	9,7
Águeda	6,1	3,8	1,8	1,4	6,7	2,4	29,0	11,2	16,4	17,6	1,2	15,5
Barrô	7,7	5,4	4,2	2,0	7,6	2,2	36,1	12,9	14,4	14,9	1,0	11,0
Belazaima do Chão	8,2	5,5	10,0	0	8,5	2,2	33,9	16,9	15,2	13,4	1,0	9,0
Borralha	5,8	3,1	2,3	0,7	5,6	2,0	32,6	10,9	16,7	18,0	1,2	13,1
Castanheira do Vouga	6,6	4,1	2,3	0	6,6	2,5	45,2	13,6	12,8	11,4	0,8	7,0
Espinhel	5,6	3,6	0,5	0,7	6,6	1,6	38,3	14,1	15,4	13,8	1,1	9,2
Fermentelos	7,1	4,1	1,4	1,9	7,6	2,9	33,3	14,4	14,2	15,5	1,1	11,1
Lamas do Vouga	9,3	5,0	1,6	0	7,3	3,3	34,8	15,0	18,2	14,0	1,0	6,4
Macieira de Alcoba	11,2	11,0	0,0	0	7,1	1,2	60,7	8,3	10,7	4,8	0,0	7,1
Macinhata do Vouga	6,7	3,9	3,5	1,6	7,0	2,5	37,5	13,9	16,1	14,0	0,7	8,3
Óis da Ribeira	5,1	4,7	0,0	0	5,6	2,7	38,0	13,3	18,0	12,4	0,6	9,5
Préstimo	13,8	8,4	4,4	0	8,3	1,5	42,1	13,7	13,0	14,9	0,6	5,9
Recardães	5,5	3,3	1,7	1,8	6,5	2,6	31,1	10,2	16,5	18,5	1,0	13,5
Segadães	6,6	3,7	2,0	1,3	6,9	2,1	32,7	12,6	19,7	16,7	0,6	8,8
Travassô	5,4	2,6	0,0	1,3	5,9	1,3	36,2	13,9	15,0	15,2	0,9	11,6
Trofa	7,4	4,1	1,8	3,4	7,3	2,5	32,7	12,1	16,4	16,7	1,4	11,0
Valongo do Vouga	7,7	4,8	0,3	1,6	7,2	2,1	36,3	14,5	15,9	14,4	0,7	8,8

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

³⁰ 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 Águeda 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.

No que se refere aos níveis de escolaridade da população residente no concelho, em 2011, o 1.º ciclo do ensino básico (CEB) representava 33,7% do total (16.090 pessoas) e o 2.º e 3.º CEB representavam 12,9% e 15,9%, respetivamente. Destaca-se ainda que 7% da população não tinha nenhum nível de escolaridade (3.342 pessoas). Por outro lado, relativamente aos níveis de escolaridade mais elevados, 15,7% da população detinha, em 2011, o ensino secundário e 11,4% era detentora do ensino superior, correspondendo a valores inferiores à média nacional, regional e sub-regional. Apenas a freguesia de Águeda apresentava valores ligeiramente superiores à média nacional, regional e sub-regional quanto à proporção da população residente detentora do ensino superior (15,5%).

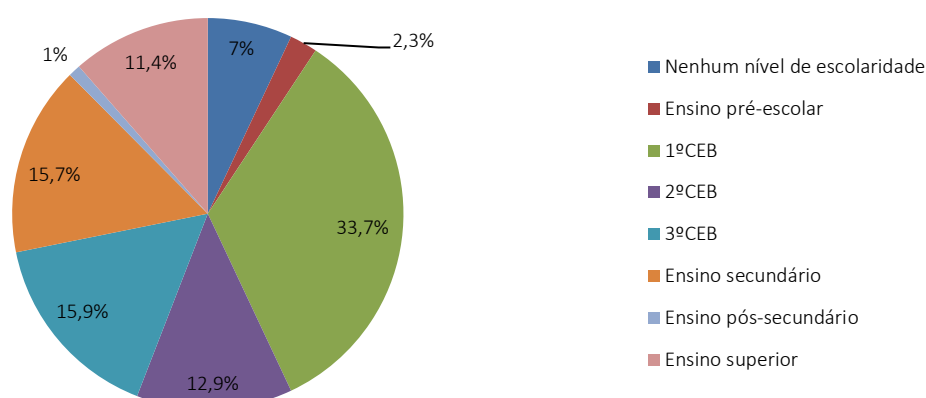


Figura 21. Níveis de escolaridade da população do concelho de Águeda, em 2011

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

A oferta educativa existente abrange todo o território do concelho de Águeda, totalizando 36 escolas, de acordo com os dados do INE para o ano letivo 2017/2018. Esta oferta integra todos os níveis de ensino, desde o ensino pré-escolar até ao ensino secundário, com escolas da rede pública e da rede privada. Os estabelecimentos da rede pública oferecem todos os níveis escolares, existindo 3 agrupamentos de escolas³¹ (agregadores de níveis jardins de infância, 1.º, 2.º e 3.º ciclo e secundário), nos quais não se inclui uma escola secundária³² e o Instituto Duarte de Lemos, com oferta do pré-escolar ao 3.º ciclo numa lógica público-privada. Ao nível do ensino superior há ainda a considerar a [Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Águeda \(ESTGA\)](#), um polo da Universidade de Aveiro. A rede privada abrange também vários níveis de ensino, com especial destaque para o pré-escolar.

Tabela 39. Rede escolar do concelho de Águeda, no ano letivo 2017/2018

Natureza institucional	Pré-escolar	Escolas do 1.º, 2.º e 3.º CEB	Escolas do Ensino Secundário	Escolas Profissionais	Escolas do Ensino Superior	Total
Rede Pública	3	13	2	0	1	19
Rede Privada	17	1	0	0	0	18
Total	20	14	2	0	1	37

Fonte: INE/Direção Geral de Estatísticas de Educação e Ciência, 2017-2018

³¹ [Agrupamento de Escolas de Águeda](#), [Agrupamento de Escolas de Águeda Sul](#) e [Agrupamento de Escolas de Valongo do Vouga](#)

³² Escola Secundária de Adolfo Portela

No ano letivo 2017/2018 estavam matriculados no ensino obrigatório (1.º CEB até ao secundário) 6.037 alunos, e no pré-escolar 1.076 crianças. Para o mesmo ano letivo, registavam-se 851 alunos inscritos no ensino superior.

Tabela 40. Número de alunos inscritos, no ano letivo 2017/2018

Natureza institucional	Pré-Escolar	1.º CEB	2.º CEB	3.º CEB	Ensino Secundário	Ensino Profissional	Ensino Superior	Total
Rede Pública	465	1.625	791	1.440	1.985	0	851	7.157
Rede Privada	611	0	77	119	0	0	0	807
Total	1.076	1.625	868	1.559	1.985	0	851	7.964

Fonte: INE/Direção Geral de Estatísticas de Educação e Ciência, 2019

Neste âmbito, destaca-se a importância do ensino superior no concelho de Águeda com mais de 800 alunos. No ano letivo de 2018/2019 cerca de 3% dos alunos inscritos no ensino superior em Águeda eram estrangeiros. Deste modo, considerando também os estudantes de nacionalidade portuguesa que se encontram deslocados, ou seja, fora da localidade da residência do seu agregado familiar, estes constituem um grupo com necessidades de acesso à habitação, embora de uma forma temporária e que, apesar de não enquadrável nos grupos alvo do Programa 1.º Direito, se constitui como relevante na avaliação do mercado e soluções habitacionais disponíveis no concelho.

Tabela 41. Número de alunos inscritos no ensino superior no concelho de Águeda por nacionalidade

Ano letivo	Total	Nacionalidade Portuguesa	Nacionalidade Estrangeira
2007/2008	935	918	17
2008/2009	786	770	16
2009/2010	796	777	19
2010/2011	729	712	17
2011/2012	659	642	17
2012/2013	615	588	27
2013/2014	570	535	35
2014/2015	534	501	33
2015/2016	673	643	30
2016/2017	784	744	40
2017/2018	851	824	27
2018/2019	834	810	24

Fonte: INE/Direção Geral de Estatísticas de Educação e Ciência, 2019

Ao nível da **ação social escolar**, a Câmara Municipal de Águeda disponibiliza um conjunto de apoios³³ com o objetivo de garantir a igualdade de oportunidades no acesso à educação. Além dos auxílios económicos prestados pela autarquia no apoio às crianças da educação pré-escolar e aos alunos do ensino básico no âmbito da ação social escolar, também são disponibilizadas atividades de animação e apoio à família, atividades de enriquecimento curricular, serviço de transportes escolares (gratuito para os alunos que residam a mais 3km ou 4km dos estabelecimentos de ensino, sem ou com refeitório, respetivamente, que frequentam o ensino básico e participado, em 50% do custo do passe escolar, para os alunos do ensino secundário) e refeições escolares (através de parcerias com algumas entidades locais, Juntas de Freguesia ou Escolas do 2.º e 3.º ciclos).

³³ <https://www.cm-agueda.pt/pages/119>

No apoio a estudantes do concelho que ingressam no ensino superior, o Município procede à atribuição de bolsas de estudo (30 no ano letivo 2019/2020) para alunos que ingressem ou frequentem estabelecimentos de ensino superior, num valor anual por estudante de 1.500,00€, e presta apoio no pagamento de propinas (17 estudantes no ano letivo 2019/2020) num valor máximo anual por estudante de 871,52€.

No seu apoio à educação, o Município de Águeda desenvolve ainda outras iniciativas como o “**Águeda Educação+**”, focado no acesso às novas tecnologias e a plataformas de ensino digitais, a disponibilização de serviços relacionados com a terapia da fala e a psicologia dirigida aos alunos, encarregados de educação e outros agentes de ação educativa, promove diversos prémios escolares destinados a enaltecer o mérito, a excelência, a dedicação, o esforço no trabalho e o desempenho, promove o “**Programa Regime de Fruta Escolar**”, destinado à promoção de hábitos de consumo de alimentos benéficos para a saúde das populações mais jovens e para redução dos custos sociais e económicos associados a regimes alimentares menos saudáveis, e desenvolve um conjunto de ações e iniciativas culturais, desportivas e lúdicas ao longo do ano dirigidas ao público escolar.

No seu papel ativo no domínio da **ação social**, o Município promove o “**Programa de Apoio às Organizações de Solidariedade Social**”, tendo em vista a atribuição de apoios às Instituições Particulares de Solidariedade Social (IPSS) e outras organizações sem fins lucrativos, enquanto estruturas dinâmicas de participação social que ocupam um lugar fundamental e único no assegurar das respostas sociais do concelho, ao promover junto das populações inúmeras ações de resposta social e apoio às famílias e indivíduos.

A **Rede Social de Águeda**, enquanto medida de política social, é o conjunto das diferentes formas de entreaajuda, com vista à erradicação ou atenuação da pobreza e exclusão social e à promoção do desenvolvimento social, contribuindo para a concretização, acompanhamento e avaliação dos objetivos do Plano Nacional de Ação para a Inclusão (PNAI). Assenta no trabalho de parceria alargada, efetiva e dinâmica e visa o planeamento estratégico da intervenção social local, que articula a intervenção dos diferentes agentes locais para o desenvolvimento social, tendo resultado no desenvolvimento do Plano de Desenvolvimento Social de Águeda, uma proposta de soluções para as problemáticas identificadas em áreas como a Cidadania e Família, a Economia, a Educação, a Juventude, a Saúde e o Envelhecimento.

No âmbito da erradicação da pobreza e da melhoria das condições de vida da população, o Município, em parceria com o Rotary Club de Águeda, procede à atribuição de bens alimentares a famílias carenciadas residentes no concelho através da campanha “**Papel por Alimentos**”³⁴, que visa converter o papel recolhido para reciclagem em produtos alimentares.

Ainda neste âmbito, o programa “**Socializar +**” visa apoiar as famílias numerosas e as famílias carenciadas de forma a melhorar as suas condições de vida, permitindo uma plena integração na sociedade, diminuir o impacto social das flutuações económicas, promover a integração social das comunidades em risco de exclusão social e promover a socialização de diferentes grupos nas comunidades locais, promovendo a coesão social concelhia. Os

³⁴ www.cm-agueda.pt/pages/858

beneficiários do cartão “Socializar +” podem beneficiar de um desconto de 25% do valor de ingresso nos eventos pagos, promovidos pela Câmara Municipal, da oferta da anuidade e outros descontos nas piscinas municipais, a frequência gratuita de atividades culturais, desportivas e recreativas desenvolvidas nas associações concelhias por crianças até aos 16 anos de idade, a aplicação de descontos no tarifário do abastecimento de água a aplicar a famílias numerosas e o apoio a obras de requalificação da instalação elétrica.

Também no **apoio à infância e juventude**, o Município presta apoio à Comissão de Proteção de Crianças e Jovens (CPCJ)³⁵ de Águeda, enquanto instituição oficial, não judiciária, com autonomia funcional que tem como finalidade promover os direitos da criança e do jovem, prevenir ou pôr termo a situações que possam afetar a sua segurança, saúde, formação, educação ou desenvolvimento integral.

Ainda no domínio da ação social, o Município promove o “**Banco Local de Voluntariado**”³⁶, uma iniciativa que visa incentivar e promover o trabalho voluntário através da integração dos munícipes que queiram prestar serviço nas diversas instituições ou entidades de cariz social do concelho. Integrado nesta iniciativa, o programa “SOS Solidão” é direcionado a idosos que vivam sozinhos ou isolados e tem como objetivos quebrar o isolamento social dos destinatários, melhorar as relações e atividades sociais e estimular as suas competências sociais e pessoais, melhorar a assistência a idosos em situação de dependência e contribuir de uma geral para a melhoria da qualidade de vida dos idosos. Para o efeito, desenvolvem-se atividades lúdicas, culturais e informativas com os idosos, executam-se pequenas tarefas de ajuda e acompanhamento e combate-se o isolamento através da facilitação da comunicação entre amigos, vizinhos, familiares e entidades.

A par da educação e da ação social, o **acesso à saúde** constitui um fator preponderante na construção de um contexto social equilibrado e capaz de eliminar situações de pobreza e exclusão social e contribuir para cenários sociodemográficos positivos. Em 2017, existiam no concelho de Águeda 2,2 enfermeiros e 2,4 médicos por mil habitantes, valores inferiores aos verificados à escala nacional, regional e sub-regional.

Tabela 42. Indicadores de saúde, 2017 e 2018

Unidade Territorial	Enfermeiros por 1000 habitantes (N.º)	Médicos por 1000 habitantes (N.º)	Hospitais (públicos e privados) (N.º)	Farmácias e postos farmacêuticos móveis por 1000 habitantes (N.º)
	2017	2017	2017	2018
Portugal	7,0	5,0	225	3.119
Região Centro (NUTS II)	7,2	4,7	57	801
Região de Aveiro (NUTS III)	7,7	3,3	7	110
Águeda	2,2	2,4	1	14

Fonte: INE, Estatísticas do pessoal de saúde, 2017; Inquérito aos hospitais, 2017; Estatísticas das farmácias, 2018

³⁵ www.cm-agueda.pt/pages/136

³⁶ www.cm-agueda.pt/pages/135

A prestação de cuidados de saúde primários no concelho de Águeda é realizada através do Centro de Saúde de Águeda (pertencente ao Agrupamento de Centros de Saúde Baixo Vouga), contando com extensões de saúde em Agadão, Castanheira do Vouga e Préstimo, com Unidades de Cuidados de Saúde Personalizados (UCSP) em Fermentelos, Mourisca do Vouga, Recardães, Travassô, Belazaima do Chão, Macinhata do Vouga, Valongo do Vouga, Aguada de Baixo, Aguada de Cima, Barrô e Borralha, num total de 14 unidades de prestação de cuidados médicos, organizados de forma descentralizada. No concelho localiza-se também o Hospital Distrital de Águeda (HDA)³⁷ e dois hospitais privados.

No domínio da prestação de cuidados à população com necessidades a vários níveis, destaca-se o “**Programa Águeda Solidária**”³⁸, uma iniciativa que visa apoiar, de forma gratuita, os idosos, acamados, pessoas com mobilidade condicionada ou portadoras de deficiência física e/ou mental, residentes no concelho de Águeda que, por falta de meios económicos ou pela sua condição física, se vêm impedidos ou têm dificuldade de aceder a determinados serviços públicos ou privados.

Entre os vários serviços prestados por este programa, destaca-se a entrega de medicamentos e bens essenciais ao domicílio do beneficiário, a execução de pequenos trabalhos de manutenção e reparação nas habitações ou a recolha gratuita de monos e deslocação de cargas e móveis, podendo ainda os seus beneficiários usufruir de acesso gratuito a iniciativas de índole cultural e recreativas realizadas pela Câmara Municipal de Águeda.

Através do programa “**Socializar +**”, o Município concede apoios à comparticipação de despesas com aquisição de medicamentos considerados pelo médico como indispensáveis, até um máximo de 50€ anuais por beneficiário e 300€ por agregado familiar.

Emprego e rendimentos

O concelho afirma-se como um importante polo industrial, vocacionado predominantemente para a indústria transformadora, o que corresponde a um fator de atração de mão-de-obra especializada e qualificada para o concelho e, consequentemente, de novos residentes. Deste modo, a análise ao emprego e rendimentos da população residente tem como principal objetivo traçar o perfil socioeconómico do concelho, tendo em conta a sua interligação com a procura e oferta de habitação.

De acordo com o último Recenseamento Geral da População e Habitação, a população ativa no concelho de Águeda era de 23.357 pessoas, correspondendo a uma taxa de atividade de 48,94%, valor idêntico ao observado a nível nacional (47,56%).

³⁷ O HDA é uma das três unidades que compõem o Centro Hospitalar do Baixo Vouga que tem, no contexto do Serviço Nacional de Saúde como área de influência a correspondente aos concelhos de Águeda, Albergaria-a-Velha, Aveiro, Estarreja, Ílhavo, Murtosa, Oliveira do Bairro, Sever do Vouga e Vagos.

³⁸ <https://www.cm-agueida.pt/pages/134>

A população empregada no concelho de Águeda em 2011, 20.999 indivíduos, concentrava-se sobretudo no setor secundário (49,4%) e terciário (49,2%) o que revela a preponderância das atividades ligadas à indústria e atividades de transformação e do comércio e serviços. Ao nível das freguesias, destacam-se a UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão e UF de Préstimo e Macieira de Alcoba, em que o setor primário tem um peso superior ao verificado nas outras freguesias. Nas restantes freguesias, verifica-se um cenário semelhante ao observado a nível concelhio.

Num contexto de carência económica, a situação de desemprego pode limitar o acesso à habitação e a condições condignas de habitabilidade. Em 2011, no concelho Águeda, a taxa de desemprego era de 10,10%, correspondendo a um quantitativo de 2.358 indivíduos, a maioria residente na UF de Águeda e Borralha, com 724 desempregados.

De acordo com o INE, entre 2001 e 2011, tal como se verificou a nível nacional, os níveis de desemprego cresceram substancialmente. No entanto, apesar do aumento, o concelho de Águeda apresentava uma taxa mais baixa comparativamente às escalas sub-regional, regional e nacional.

Tabela 43. Indicadores socioeconómicos, 2011

Unidade territorial	Taxa de desemprego	População desempregada	População empregada	População empregada		
				Setor primário	Setor secundário	Setor terciário
	%	%	N.º	%	%	%
Portugal	13,18	662.180	4.361.187	3,1	26,5	70,5
Região Centro (NUTS II)	10,98	116.014	940.211	3,7	30,1	66,2
Região de Aveiro (NUTS III)	11,32	20.416	159.862	2,6	38,0	59,4
Águeda	10,10	2.358	20.999	1,4	49,4	49,2
Aguada de Cima	9,10	191	1.907	1,4	56,7	41,8
Fermentelos	10,63	163	1.371	0,4	46,2	53,4
Macinhata do Vouga	12,82	198	1.347	1,7	52,9	45,4
UF de Águeda e Borralha	11,78	724	6.126	0,7	45,2	54,1
UF de Barrô e Aguada de Baixo	11,78	190	1.423	1,5	53,5	44,9
UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão	6,59	47	666	8,1	51,4	40,5
UF de Recardães e Espinhel	9,04	269	2.707	1,0	52,1	47,0
UF de Travassô e Óis da Ribeira	10,63	67	1.022	2,1	50,4	47,6
UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	10,63	244	2.052	1,1	47,6	51,3
UF de Préstimo e Macieira de Alcoba	6,67	24	336	8,9	44,0	47,0
Valongo do Vouga	10,56	241	2.042	0,9	49,7	49,4

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação, 2011

Os dados mais recentes das Estatísticas Mensais por concelho do Instituto do Emprego e Formação Profissional (IEFP) demonstram que, em novembro de 2019, no concelho de Águeda, estavam inscritos no Centro de Emprego 861 indivíduos, a maioria do sexo feminino (57,4%), com habilitações ao nível do ensino secundário (29,7%) e com idades compreendidas entre os 35 e os 54 anos (36,9%). De destacar que os indivíduos com mais de 55 anos de idade (22,5%) também representam uma parte significativa da população desempregada, constituindo um grupo de risco, uma vez que podem ter maior dificuldade no acesso ao emprego e, consequentemente, no acesso/manutenção de condições de habitabilidade condignas.

Neste contexto, importa referir que a nível nacional, em novembro de 2019, o valor médio do subsídio de desemprego era de 500,50€, de acordo com as Estatísticas da Segurança Social.

Tabela 44. Desempregados residentes no concelho de Águeda, inscritos no Centro de Emprego – junho a novembro de 2019

Indicadores		junho	julho	agosto	setembro	outubro	novembro
N.º de desempregados inscritos		805	782	873	919	948	861
Género	Homens	343	328	364	390	398	367
	Mulheres	462	454	509	529	550	494
Tempo de inscrição	< 1 ano	493	518	581	638	671	612
	1 ano e +	312	264	292	281	277	249
Situação face ao emprego	1.º emprego	93	99	107	123	128	133
	Novo emprego	712	683	766	796	820	728
Grupo etário	< 25 anos	92	101	109	132	146	159
	25-34 anos	154	154	171	179	191	190
	35-54 anos	285	281	321	362	362	318
	55 anos e +	274	246	272	246	249	194
Nível de escolaridade	< 1.º C.E.B.	48	48	52	53	53	38
	1.º C.E.B.	130	111	139	149	147	109
	2.º C.E.B.	127	132	142	137	135	136
	3.º C.E.B.	154	142	168	169	174	164
	Ensino Secundário	213	203	226	259	267	256
	Ensino Superior	133	146	146	152	172	158

Fonte: IEFP, Estatísticas Mensais por Concelho, 2019

Importa, no contexto da elaboração do presente diagnóstico, analisar os rendimentos mensais da população, em particular dos trabalhadores por conta de outrem³⁹. Entre 2011 e 2017, registou-se um aumento de cerca de 70€ no que respeita ao ganho médio mensal dos trabalhadores, situando-se nos 988,6€ mensais em 2017.

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

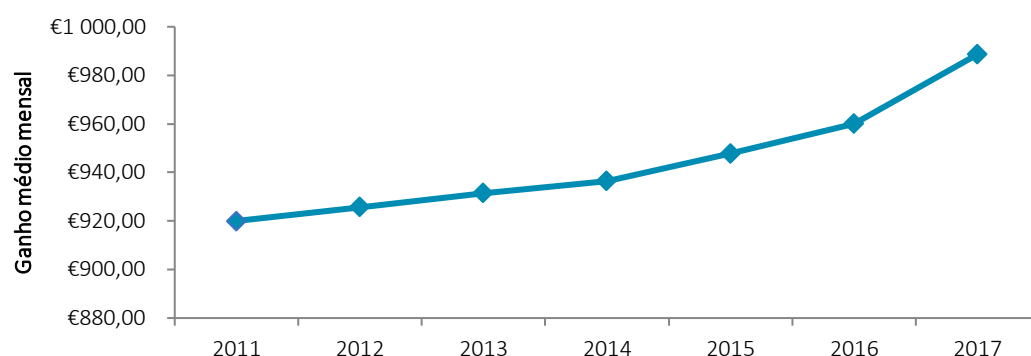


Figura 22. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem no concelho de Águeda, entre 2011 e 2017

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011 e MTSSS/GEP – Quadros de pessoal, 2011-2017

Em comparação com os outros concelhos da Região de Aveiro (NUTS III), são os concelhos de Aveiro (1.153,8€), Estarreja (1.105€), Ílhavo (1.050€), Albergaria-a-Velha (1.045,6€) e Ovar (1.004,4€) que apresentam valores de ganho médio mensal superiores ao de Águeda, conforme se pode verificar na figura seguinte.

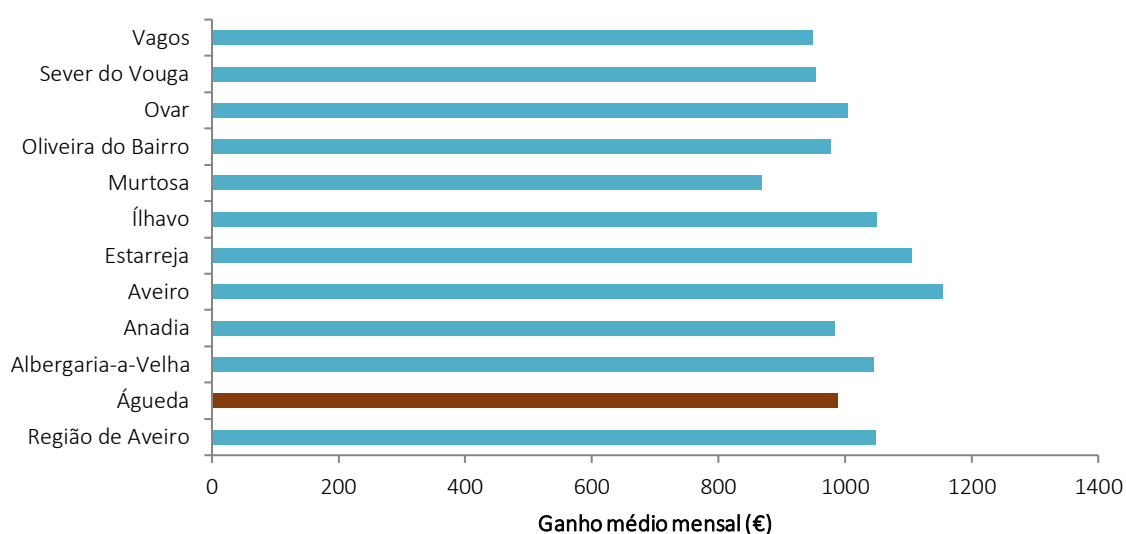


Figura 23. Ganho médio mensal (€) dos trabalhadores por conta de outrem, por concelho da Região de Aveiro (NUTS III), 2017

Fonte: INE, MTSSS/GEP – Quadros de pessoal, 2017

Em 2017, o rendimento bruto declarado por habitante no concelho de Águeda era de 7.992€, valor inferior à média sub-regional (8.399€), regional (8.009€) e nacional (8.773€). Para o mesmo ano, o rendimento bruto declarado por agregado fiscal era de 16.064€, igualmente inferior às restantes escalas em análise. **Estes valores mostram que grande parte da população aguedense 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”.

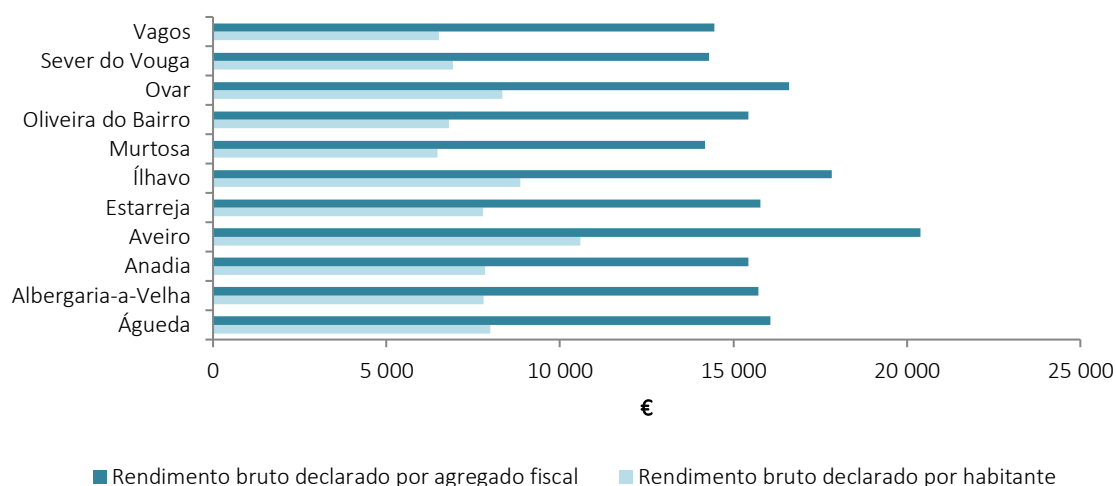


Figura 24. Rendimento bruto declarado por habitante e agregado fiscal (€), por concelho da Região de Aveiro (NUTS III), 2017

Fonte: INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças - Autoridade Tributária e Aduaneira, 2019

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 Águeda situava-se nos 86,49, em 2017, valor inferior ao registado à escala sub-regional (91,61) e regional (88,3), mantendo-se sem grandes oscilações desde 2011. Se compararmos com os restantes concelhos da Região de Aveiro, apenas Aveiro, Ovar e Ílhavo tinham um poder de compra *per capita* superior a Águeda, com 123,09, 88,9 e 88,55, respetivamente.

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 2019 a 5.229.12€.

⁴¹ Valor de 2019 definido pela Portaria n.º 24/2019 de 17 de janeiro correspondente a 435,76€.

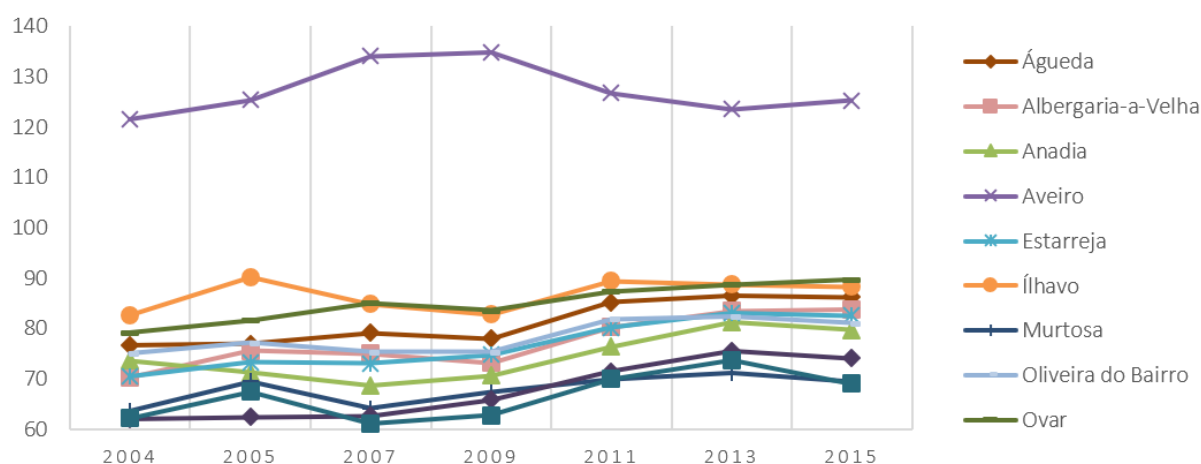


Figura 25. Evolução do poder de compra *per capita* por concelho da Região de Aveiro (NUTS III)

Fonte: INE, Estudo sobre o poder de compra concelhio, 2019

Analisando o conjunto de indicadores relacionados com os rendimentos e o poder de compra, conclui-se que o concelho de Águeda apresenta valores inferiores à média sub-regional, regional e nacional. No que respeita ao rendimento bruto declarado este corresponde a 7.992€ por habitante e a 16.064€ por agregado fiscal, o que perfaz um valor médio mensal de 666€ por habitante e de 1.338,67€ por agregado fiscal. Este contexto pode influenciar a capacidade de endividamento da população para fazer face às necessidades básicas e encargos com a habitação.

Tabela 45. Síntese - Ganho médio mensal, rendimentos e poder de compra

Unidade territorial	Ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem (€)		Poder de compra <i>per capita</i>	Rendimento bruto declarado (€)	
	2011	2017	2017	Por habitante	Por agregado fiscal
				2017	
Portugal	n.d.	1.130,8	100	8.773	17.690
Região Centro (NUTS II)	931,10	995,2	88,3	8.009	16.562
Região de Aveiro (NUTS III)	971,5	1.047,9	91,61	8.399	16.973
Águeda	920,00	988,6	86,49	7.992	16.064

Fonte: INE – MTSSS/GEP, Quadros de Pessoal; Estudo sobre o poder de compra concelhio; Estatísticas do Rendimento, 2019

Além do desemprego, dos níveis de rendimento e poder de compra da população do concelho de Águeda, importa analisar o impacto das prestações sociais, quer pelo número de beneficiários que recebem apoios sociais e o motivo, como pelo valor que pode condicionar o acesso a condições mínimas de habitabilidade.

O conjunto de indicadores apresentados na Tabela 46, revela que **em 2017 existiam 15.182 beneficiários de pensões sociais no concelho de Águeda, correspondendo a 32,7% do total da população residente nesse mesmo**

ano. Analisando o número de beneficiários por tipo de pensões, 71,8% correspondiam a beneficiários de pensões de velhice, com um valor médio anual de 5.883€ (490,25€/mês); 22,8% correspondiam a beneficiários de pensões de sobrevivência, com um valor médio anual de 2.940€ (245€/mês); e 5,5%, correspondiam aos pensionistas por invalidez, com um valor médio anual de 4.532€ (428€/mês).

De um modo geral, o valor médio anual das pensões (invalidez, velhice e sobrevivência) era de 5.140€, valor ligeiramente superior ao verificado na Região de Aveiro, perfazendo um valor médio mensal de 367,14€⁴².

Tabela 46. Indicadores de prestações sociais da Segurança Social, 2017

Unidade territorial	Pensões de invalidez		Pensões de velhice		Pensões de sobrevivência		Total	
	N.º de beneficiários	Valor médio anual (€)	N.º de beneficiários	Valor médio anual (€)	N.º de beneficiários	Valor médio anual (€)	N.º de beneficiários	Valor médio anual (€)
Portugal	230.188	4.960	2.058.266	6.093	737.943	3.127	3.026.397	5.283
Região Centro (NUTS II)	55.489	4.961	1.986.485	5.286	180.227	2.812	734.545	4.654
Região de Aveiro (NUTS III)	6.172	4.567	72.776	5.810	25.973	2.995	104.921	5.040
Águeda	828	4.532	10.901	5.883	3.453	2.940	15.182	5.140

Fonte: INE, Anuário Estatístico da Região Centro, 2018

O Rendimento Social de Inserção (RSI)⁴³ é um apoio destinado a proteger os indivíduos que se encontram em situação de pobreza extrema, sendo constituído por uma prestação em dinheiro que visa assegurar a satisfação das suas necessidades mínimas e um programa de inserção social, laboral e comunitária, adaptado às características e condições do agregado familiar do requerente da prestação.

De acordo com os dados disponibilizados pelo INE, o número de beneficiários do RSI no concelho de Águeda, em 2018, era de 662, valor que tem vindo a diminuir gradualmente desde 2013.

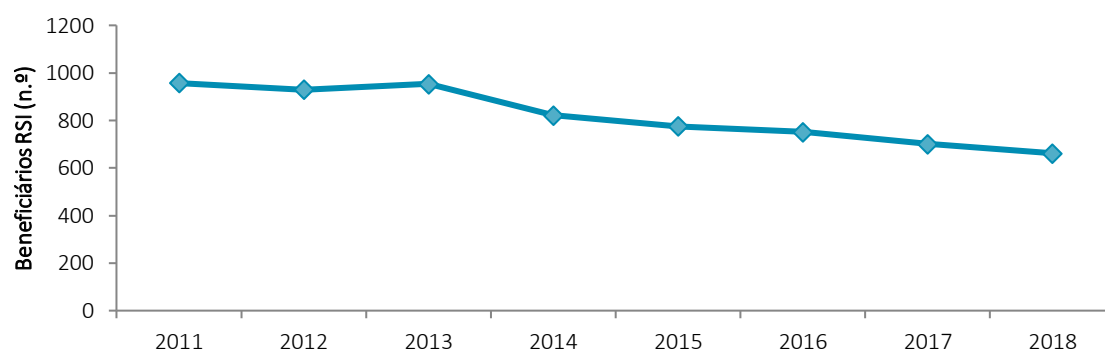


Figura 26. Evolução do número de beneficiários do RSI no concelho de Águeda, entre 2011 e 2018

Fonte: INE, Instituto de Informática, 2011-2018

⁴² Cálculo do valor mensal através da divisão do valor médio anual por 12 meses.

⁴³ www.seg-social.pt/rendimento-social-de-insercao

De acordo com o Anuário Estatístico da Região Centro, o concelho de Águeda representava, em 2017, em termos de beneficiários de RSI, 9,6% do total de beneficiários da Região de Aveiro, sendo a sua maioria indivíduos com menos de 25 anos (44,4%), o que revela a existência de um grupo potencialmente vulnerável no que se refere ao acesso à habitação. Dados mais recentes fornecidos pelos serviços de Ação Social do Município de Águeda, com base nos dados oficiais do ISS, apontam para 226 famílias beneficiárias do RSI em novembro de 2019, sendo o valor médio processado de prestação RSI de 259,62€ por família e de 117,18€ por beneficiário.

De um modo geral, os dados analisados relativos às condições perante o emprego e aos rendimentos da população residente no concelho de Águeda são reveladores de um cenário socioeconómico que se pode considerar de elevada fragilidade no que se refere à capacidade de manutenção e/ou melhoria de condições de habitabilidade adequadas, ou de fazer face a despesas com o acesso à habitação a custos de mercado uma vez que, no concelho, o valor médio mensal das rendas se cifra nos 217,76€ e o valor médio mensal de encargos com a aquisição de habitação em 372,37€, conforme se detalha no próximo subcapítulo.

CONTEXTO HABITACIONAL

Edifícios

Em 2011, de acordo com o Recenseamento da População e Habitação, existiam no concelho de Águeda 18.572 edifícios, cerca de 13% do total da Região de Aveiro (NUTS III). Destes, 23% localizavam-se na UF de Águeda e Borralha, 12% na UF de Recardães e Espinhel e 11% em Valongo do Vouga, sendo estas as freguesias que concentravam um maior número de edifícios. Por outro lado, a UF de Préstimo e Macieira de Alcoba (494 edifícios), a UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão (770 edifícios) e a UF de Travassô e Óis da Ribeira (969) eram as freguesias que tinham um menor número de edifícios.

Tabela 47. 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	37,92	176,4
Região Centro (NUTS II)	1.111.952	94	38,17	186,3
Região de Aveiro (NUTS III)	141.487	93	36,58	161,2
Águeda	18.572	94	36,24	166,5
Aguada de Cima	1.653	95	35,65	144,2
Fermentelos	1.308	95	31,71	103,1
Macinhata do Vouga	1.644	92	38,30	207,9
UF de Águeda e Borralha	4.328	93	38,54	221,4
UF de Barrô e Aguada de Baixo	1.358	95	31,35	89,9

UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão	770	84	42,70	361,3
UF de Recardães e Espinhel	2.308	96	33,19	135,1
UF de Travassô e Óis da Ribeira	969	97	39,43	221,1
UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	1.689	93	36,04	139,4
UF de Préstimo e Macieira de Alcoba	494	98	30,96	77,6
Valongo do Vouga	2.051	96	37,23	166,9

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação, 2011

O parque edificado concelhio apresentava um índice de envelhecimento⁴⁴ de 166,5, ligeiramente inferior à média regional e nacional. Este cenário é também comprovado pela análise à idade média do edificado do concelho que, em 2011, era de 36 anos, valor ligeiramente inferior à idade média do parque edificado a nível regional (38 anos) e nacional (37 anos). A UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão apresentava o parque edificado mais envelhecido do concelho, com uma idade média dos edifícios estabelecida nos 43 anos e, no lado oposto, a UF de Préstimo e Macieira de Alcoba e a UF de Barrô e Aguada de Baixo apresentavam o parque edificado mais recente, com uma idade média de 31 anos.

A análise da Figura 27 revela uma dinâmica construtiva no concelho de Águeda mais expressiva nas décadas de 70 e 80 do século XX, tendo-se registado uma ligeira diminuição nas décadas mais recentes. Contudo, no período compreendido entre 2001 e 2011 verificou-se um aumento do número de edifícios apenas na UF de Préstimo e Macieira de Alcoba (+22 edifícios), na UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga (+21 edifícios) e na freguesia de Valongo do Vouga (+ 5 edifícios) (Tabela 48).

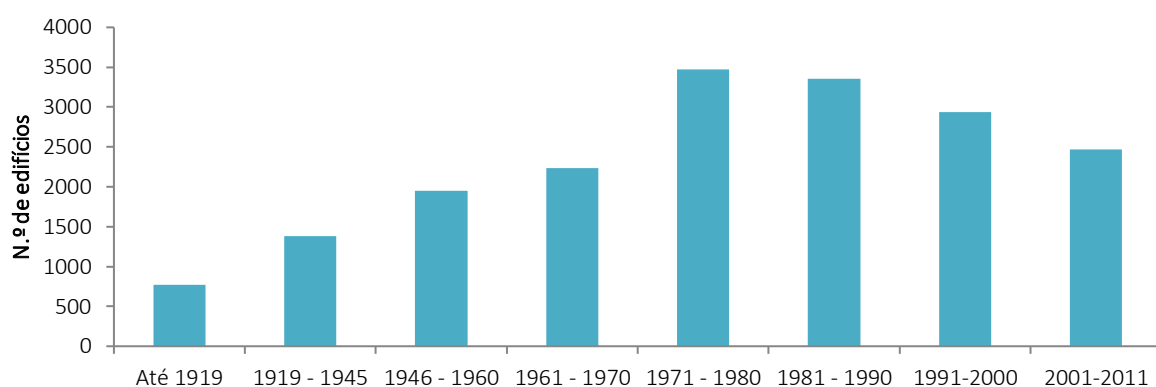


Figura 27. Distribuição dos edifícios por época e construção (N.º) no concelho de Águeda, 2011

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação, 2011

⁴⁴ Número de edifícios construídos até 1960 no total de edifícios construídos após 2001.

Tabela 48. Número de edifícios por época de construção

Unidade territorial	Total	Até 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2011
Portugal	3.544.389	206.343	305.696	387.340	408.831	588.858	578.845	558.471	510.005
Região Centro (NUTS II)	1.111.952	57.408	100.388	129.672	134.526	192.304	176.125	167.212	154.317
Região de Aveiro (NUTS III)	141.487	6.954	10.649	14.736	16.825	24.985	24.564	22.712	20.062
Águeda	18.572	769	1.383	1.954	2.237	3.473	3.355	2.935	2.466
Aguada de Cima	1.653	59	145	171	213	260	257	288	260
Fermentelos	1.308	12	55	101	171	322	271	213	163
Macinhata do Vouga	1.644	54	178	188	229	279	294	220	202
UF de Águeda e Borralha	4.328	224	357	493	516	886	740	627	485
UF de Barrô e Aguada de Baixo	1.358	13	45	111	201	284	327	189	188
UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão	770	25	124	140	75	120	107	99	80
UF de Recardães e Espinhel	2.308	95	107	210	241	401	453	496	305
UF de Travassô e Óis da Ribeira	969	92	59	101	96	155	170	182	114
UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	1.689	76	133	166	196	312	289	248	269
UF de Préstimo e Macieira de Alcoba	494	7	26	50	63	97	59	85	107
Valongo do Vouga	2.051	112	154	223	236	357	388	288	293

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação, 2011

O índice de envelhecimento dos edifícios encontra-se em grande medida relacionado com o seu estado de conservação e com as necessidades de reparação ao nível das coberturas, estruturas, paredes e caixilharias exteriores.

De um modo geral, a maioria dos edifícios encontrava-se, em 2011, sem necessidade de reparação. Relativamente ao número de edifícios muito degradados, este era mais expressivo na UF de Águeda e Borralha (55 edifícios), Valongo do Vouga (29 edifícios) e Aguada de Cima (18 edifícios).

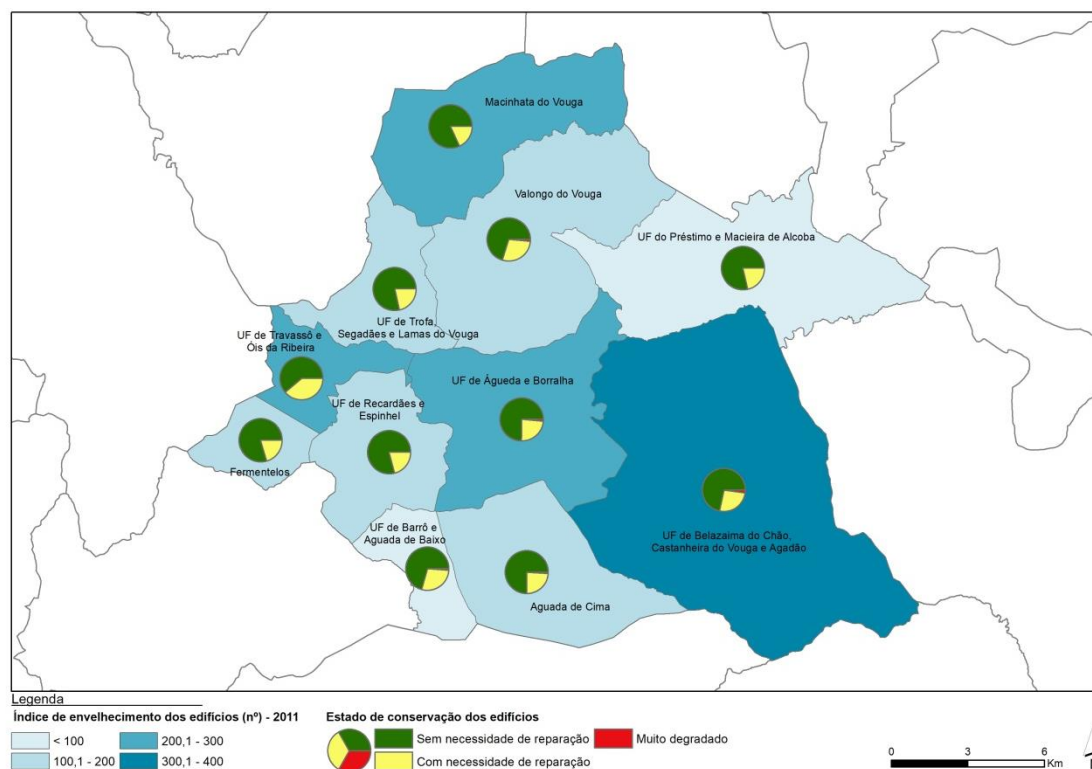


Figura 28. Índice de envelhecimento dos edifícios e respetivo estado de conservação, 2011

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

Em 2011, 25,03% do total de edifícios necessitavam de obras de reparação e 3,01% (559 edifícios) necessitavam de grandes reparações ou encontravam-se muito degradados.

Tabela 49. Edifícios por necessidade de reparação, 2011, no concelho de Águeda

Necessidade de reparação		N.º	%
Na cobertura	Nenhumas	13.011	70,1
	Pequenas	3.479	18,7
	Médias	1.412	7,6
	Grandes	481	2,6
	Muito Grandes	189	1,0
Na estrutura	Nenhumas	13.545	72,9
	Pequenas	3.039	16,4
	Médias	1.289	6,9
	Grandes	494	2,7
	Muito Grandes	205	1,1
Nas paredes e caixilharia exteriores	Nenhumas	12.654	68,1
	Pequenas	3.548	19,1
	Médias	1.529	8,2
	Grandes	593	3,2
	Muito Grandes	248	1,3

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação, 2011

Dados mais recentes do levantamento efetuado pelo Município, em 2019, revelam 317 edifícios degradados e 206 em ruína, verificando-se uma maior concentração de edifícios nestas condições na UF de Águeda e Borralha. Em 2019 foram demolidos 12 edifícios, nomeadamente nas freguesias de Aguada de Cima, Fermentelos, UF de Águeda e Borralha, UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga, Macinhata do Vouga e Valongo do Vouga⁴⁵.

Tabela 50. Edifícios devolutos, degradados, em ruína e demolidos, 2019

	Total (INE, 2011)	Devolutos*	Degradados	Em ruína	Demolidos
Total - Concelho	18.572	590	317	206	12
Aguada de Cima	1.653	49	47	19	4
Fermentelos	1.308	59	16	9	2
Macinhata do Vouga	1.644	45	32	26	1
UF de Águeda e Borralha	4.328	185	84	62	2
UF de Barrô e Aguada de Baixo	1.358	39	25	7	0
UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão	770	**	**	**	**
UF de Recardães e Espinhel	2.308	69	31	22	0
UF de Travassô e Óis da Ribeira	969	32	19	12	0
UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	1.689	70	26	29	2
UF de Préstimo e Macieira de Alcoba	494	**	**	**	**
Valongo do Vouga	2.051	42	37	20	1

* De acordo com a legislação em vigor há exceções para não se considerar devoluto um prédio urbano ou fração autónoma. Os valores apresentados não retratam o direito de audição prévia por parte dos proprietários.

**Não levantado

Fonte: Município de Águeda, Levantamento de 2019

Paralelamente ao estado de conservação dos edifícios, salienta-se ainda o significativo número de edifícios devolutos⁴⁶ aferido pela autarquia, com uma maior concentração na UF de Águeda e Borralha.

⁴⁵ Informação complementar sobre o processo de identificação de prédios devolutos, em ruína, degradados e demolidos em [anexo](#).

⁴⁶ De acordo com o [conceito fiscal de prédio devoluto](#).

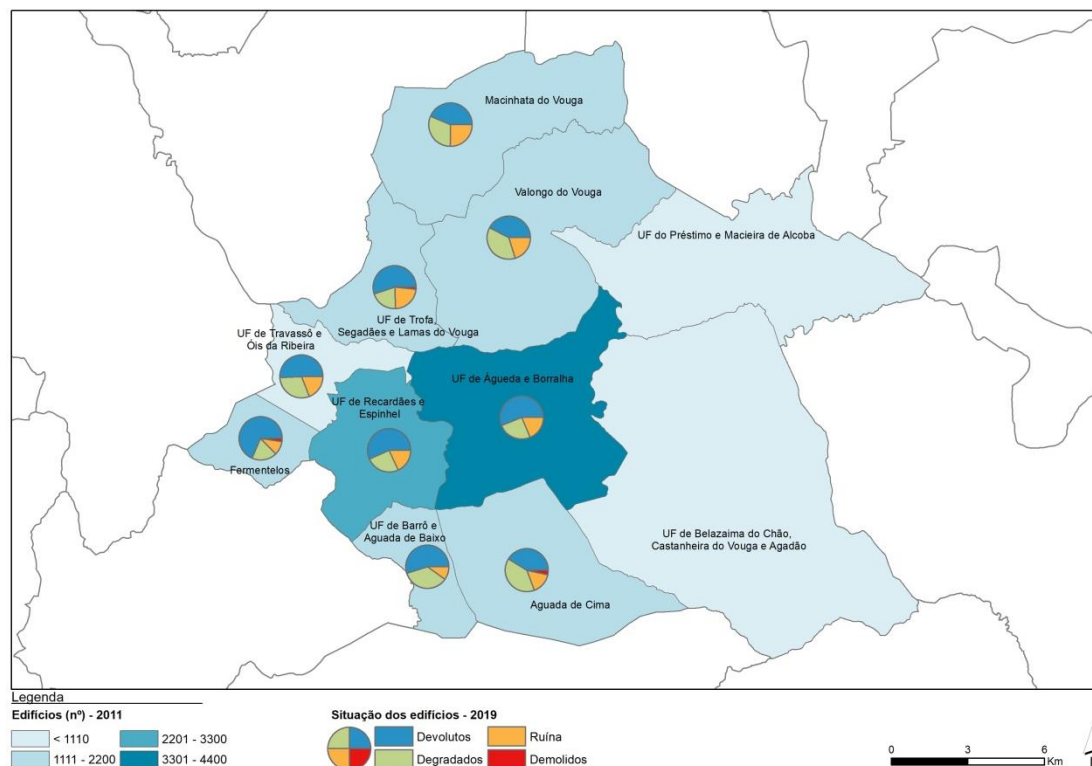


Figura 29. Edifícios devolutos, degradados, em ruína e demolidos, 2019

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011 e Município de Águeda, Levantamento de 2019

De seguida apresenta-se informação complementar sobre o processo de identificação de prédios devolutos, em ruína, degradados e demolidos (levantamento do Município):

Tabela 51. Levantamento de prédios devolutos, em ruína, degradados e demolidos entre 2014 e 2019

Ano	Casos analisados	Edifícios devolutos	Edifícios em ruína	Edifícios degradados	Edifícios demolidos	Outras situações	UF / Freg. analisadas
2014	1.089	588	192	309	-		6
2015	1.312	623	256	433	-		Todas
2016	819	616	147	37	-		Todas
2017	903	321	152	262	36		9
2018	1.359	423	172	287	38		9
2019	1.268	476	181	297	14	214	9 (não completas)

Fonte: Município de Águeda

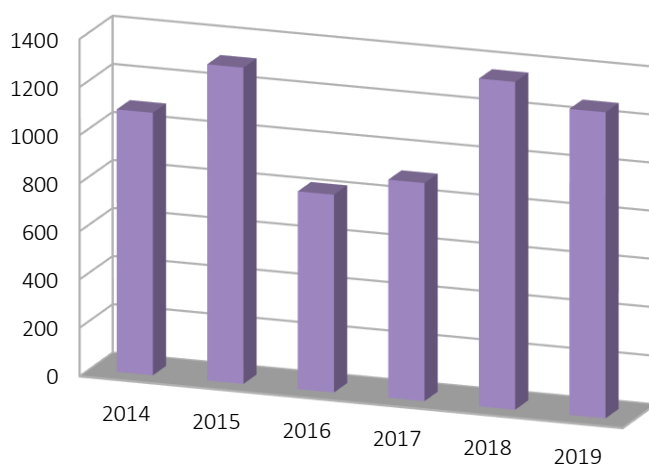


Figura 30. Evolução do número de casos analisados entre 2014 e 2019

Fonte: Município de Águeda

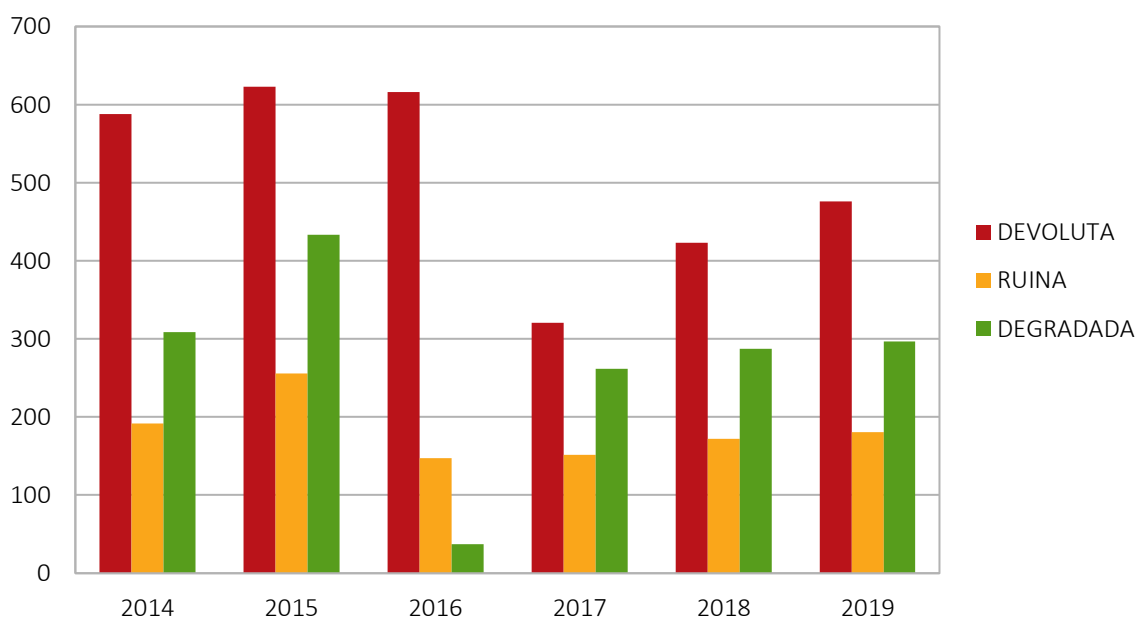


Figura 31. Evolução do número de prédios devolutos, em ruína e degradados entre 2014 e 2019

Fonte: Município de Águeda

A acessibilidade aos/nos edifícios constituiu um dos constrangimentos correspondente à inadequação de edifícios, 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 destacar que, em 2011, 17,6% da população residente (8.415 indivíduos) no concelho apresentava pelo menos uma dificuldade. Deste universo, cerca de metade (4.202 indivíduos) tinha muita dificuldade em andar ou subir degraus e 574 indivíduos não conseguia efetuar nenhuma dessas ações.

Tabela 52. Indicadores relativos à população com pelo menos uma dificuldade e população com dificuldade em andar ou subir degraus, 2011

Unidade territorial	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	315.70	8,5	4.438	1,2
Águeda	8.415	17,6	4.202	8,8	574	1,2
Aguada de Cima	728	18,1	341	8,5	45	1,1
Fermentelos	610	18,7	334	10,3	72	2,2
Macinhata do Vouga	630	18,5	332	9,7	29	0,9
UF de Águeda e Borralha	2.144	15,8	1.057	7,8	124	0,9
UF de Barrô e Aguada de Baixo	697	21,7	333	10,4	47	1,5
UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão	334	20,7	187	11,6	35	2,2
UF de Recardães e Espinhel	1.068	17,7	535	8,9	65	1,1
UF de Travassô e Óis da Ribeira	327	14,2	186	8,1	25	1,1
UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	822	17,8	381	8,2	63	1,4
UF de Préstimo e Macieira de Alcoba	238	29,5	134	16,6	10	1,2
Valongo do Vouga	817	16,8	382	7,8	59	1,2

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação, 2011

No sentido de identificar situações de inadequação das quais resultem necessidades de intervenção ao nível de carências habitacionais, verificava-se, em 2011, que 53,9% dos edifícios existentes no concelho apresentavam acessibilidade para cadeiras de rodas, valor superior à média nacional (40,9%) e regional (41,7%). Contudo, apenas 29% dispunha de acessibilidade até ao alojamento.

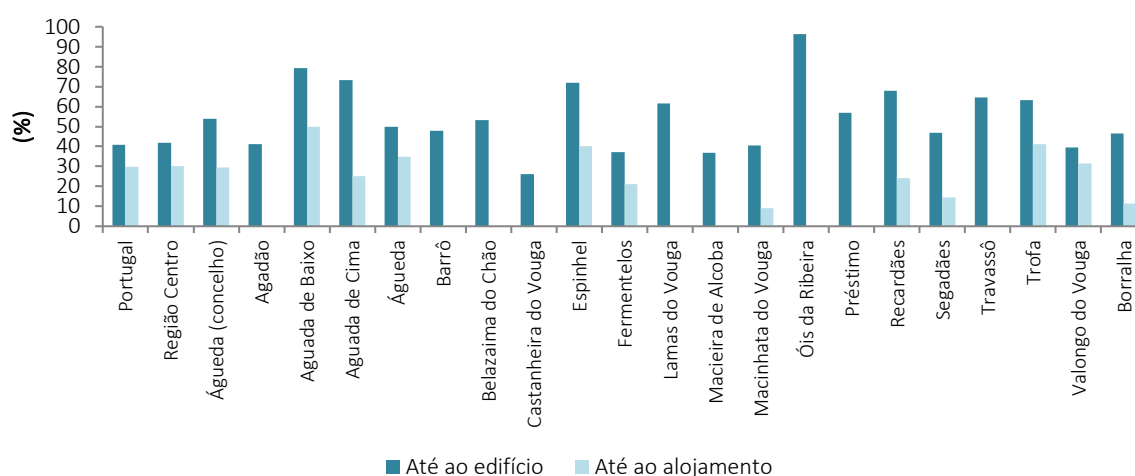


Figura 32. Proporção de edifícios com acessibilidade através de cadeira de rodas até ao edifício e até ao alojamento (%), 2011

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação, 2011

Alojamentos

Com uma densidade de alojamentos de 68,18 alojamentos/km², o concelho observou um ligeiro aumento entre 2001 e 2011, passando de 19.758 para 22.858, o que corresponde a um aumento de 16%. Neste contexto, a UF de Águeda e Borralha apresentava o valor mais elevado (192,01 alojamentos/km²), seguindo-se a freguesia de Fermentelos (170,86 alojamentos/km²), a UF de Barrô e Aguada de Baixo (144,06 alojamentos/km²), a UF de Recardães e Espinhel (138,40 alojamentos/km²) e a UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga (125,89 alojamentos/km²). Pelo contrário, a UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão (8,92 alojamentos/km²) e a UF de Préstimo e Macieira de Alcoba (11,89 alojamentos/km²), localizadas na zona nascente do concelho/áreas de montanha e com menores densidades populacionais e mais expressivo processo de envelhecimento e perda populacional, são onde se observa as menores densidades de alojamentos.

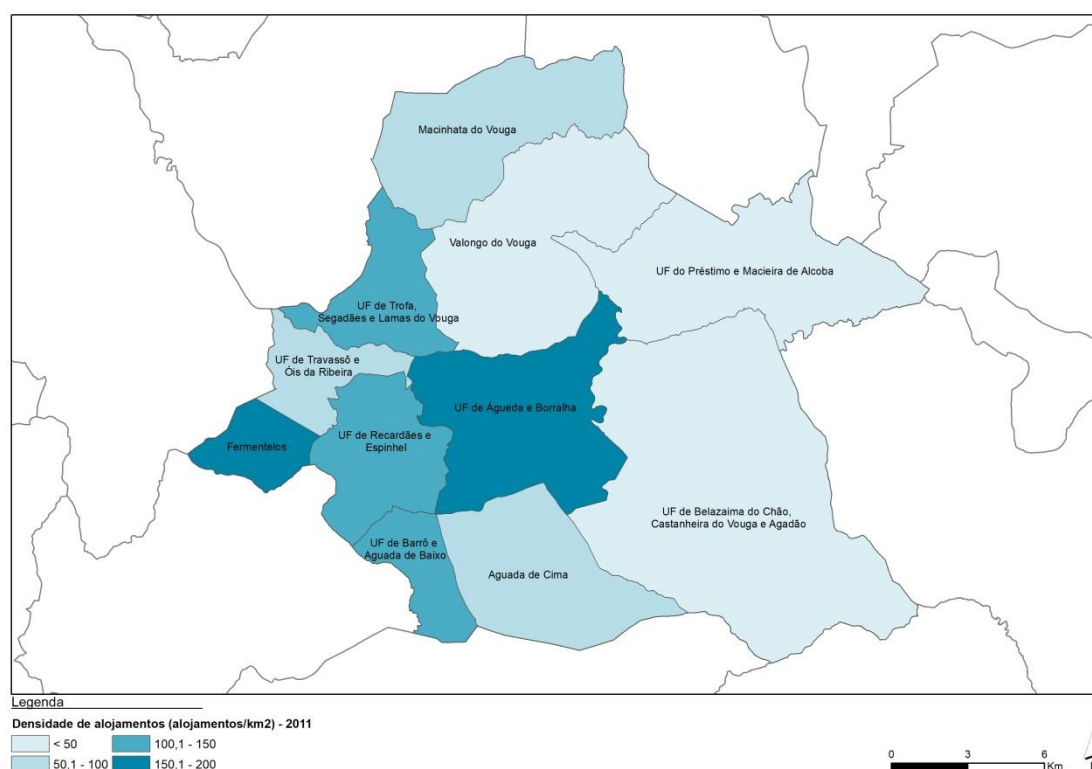


Figura 33. Densidade de alojamentos por freguesia, 2011

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

Em termos de tipologia de alojamentos, para além dos alojamentos familiares (22.801), destaca-se a existência de 37 alojamentos coletivos⁴⁷, sendo a UF de Águeda e Borralha a que apresentava uma maior concentração deste tipo de alojamentos.

O rácio entre alojamentos clássicos por edifício demonstra que existiam em cada edifício 1,2 alojamentos familiares clássicos, verificando-se um predomínio de edifícios unifamiliares. De acordo com as estimativas do parque habitacional por município⁴⁸, este rácio manter-se-á, uma vez que no concelho se registaram 23.087 alojamentos familiares clássicos e 18.822 edifícios de habitação familiar clássica em 2017.

⁴⁷ “Local que, pela forma como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado, se destina a alojar mais do que uma família e que no momento de referência está ocupado por uma ou mais pessoas independentemente de serem residentes ou apenas presentes não residentes. Como alojamento coletivo entende-se os hotéis, pensões e similares e as convivências” – INE, sistema de metainformação.

⁴⁸ INE, Anuário Estatístico da Região Centro, 2018.

Tabela 53. Indicadores relativos aos alojamentos, 2011

Unidade territorial	Total de alojamentos	Alojamentos familiares			Alojamentos coletivos	Alojamentos familiares clássicos por edifício
		Total	Alojamentos clássicos	Alojamentos não clássicos		
	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º
Portugal	5.878.756	5.866.152	5.859.540	6.612	12.604	1,7
Região Centro (NUTS II)	1.448.644	1.445.343	1.443.886	1.457	3.301	1,3
Região de Aveiro (NUTS III)	192.302	191.974	191.632	342	328	1,4
Águeda	22.858	22.821	22.801	20	37	1,2
Aguada de Cima	2.020	2.018	2.014	4	2	1,2
Fermentelos	1.466	1.463	1.463	0	3	1,1
Macinhata do Vouga	1.729	1.727	1.727	0	2	1,1
UF de Águeda e Borralha	6.918	6.905	6.900	5	13	1,6
UF de Barrô e Aguada de Baixo	1.468	1.464	1.462	2	4	1,1
UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão	786	785	783	2	1	1,0
UF de Recardães e Espinhel	2.757	2.753	2.751	2	4	1,2
UF de Travassô e Óis da Ribeira	1.037	1.035	1.034	1	2	1,1
UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	2.023	2.020	2.018	2	3	1,2
UF de Préstimo e Macieira de Alcoba	496	495	494	1	1	1,0
Valongo do Vouga	2.158	2.156	2.155	1	2	1,1

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação, 2011

A análise dos dados referentes aos alojamentos não clássicos⁴⁹ permite conhecer as situações de precariedade habitacional existente. Em 2011, registavam-se 20 alojamentos não clássicos, 13 dos quais correspondentes a alojamentos improvisados, 3 barracas e casas rudimentares de madeira, 1 alojamento móvel e 3 noutra situação. A situação referente à existência de alojamentos não clássicos conheceu uma evolução positiva face a 2001, verificando-se uma redução de 53 alojamentos não clássicos. A UF de Águeda e Borralha registava 5 situações de alojamentos não clássicos, nomeadamente alojamentos improvisados. De salientar que as freguesias de Fermentelos e Macinhata do Vouga não apresentavam nenhum alojamento não clássico em 2011.

De acordo com os dados referentes aos Censos de 2011, existiam 22 famílias a residir em alojamentos familiares não clássicos no concelho de Águeda.

⁴⁹ “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 54. Indicadores relativos aos alojamentos não clássicos, 2001 e 2011

Unidade territorial	Total (N.º)		Barracas e casas rudimentares de madeira (N.º)		Móveis (N.º)		Improvisados (N.º)		Outros (N.º)	
	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	150	85	13
Águeda	73	20	34	3	0	1	34	13	5	3
Aguada de Cima	5	4	5	0	0	1	0	2	0	1
Fermentelos	2	0	1	0	0	0	1	0	0	0
Macinhata do Vouga	3	0	1	0	0	0	1	0	1	0
UF de Águeda e Borralha	27	5	16	0	0	0	11	5	0	0
UF de Barrô e Aguada de Baixo	1	2	0	0	0	0	1	1	0	1
UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão	2	2	0	0	0	0	1	1	1	1
UF de Recardães e Espinhel	7	2	3	1	0	0	3	1	1	0
UF de Travassô e Óis da Ribeira	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0
UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	15	2	1	1	0	0	14	1	0	0
UF de Préstimo e Macieira de Alcoba	2	1	2	1	0	0	0	0	0	0
Valongo do Vouga	9	1	5	0	0	0	2	1	2	0

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

Quanto à ocupação dos alojamentos familiares no concelho, em 2011, 76,1% eram de residência habitual (17.371 alojamentos), 11,3% correspondiam a residência secundária (2.570 alojamentos) e 12,6% encontravam-se vagos (2.880 alojamentos). Importa destacar a importância desta informação uma vez que permite aferir a disponibilidade de alojamentos que possam dar resposta a necessidades identificadas. De acordo com os dados referentes a 2011, era a UF de Águeda e Borralha que possuía o maior número de alojamentos vagos (1.031 dos 2.880 existentes).

A residência secundária correspondia a 11,3% do total de alojamentos familiares no concelho (ano de 2011), um peso inferior ao registado nas outras escalas analisadas. A maioria dos alojamentos familiares de residência secundária encontrava-se localizada na UF de Águeda e Borralha (713 dos 2.517 existentes).

Tabela 55. Alojamentos familiares segundo a forma de ocupação, 2011

Unidade territorial	Total	Residência habitual	Residência secundária	Vagos
	N.º	N.º	N.º	N.º
Portugal	5.866.152	3.997.724	1.133.300	735.128
Região Centro (NUTS II)	1.445.343	895.314	353.055	196.974
Região de Aveiro (NUTS III)	191.974	136.095	33.059	22.820
Águeda	22.821	17.371	2.570	2.880
Aguada de Cima	2.018	1.446	247	325
Fermentelos	1.463	1.168	119	176
Macinhata do Vouga	1.727	1.269	284	174
UF de Águeda e Borralha	6.905	5.161	713	1.031
UF de Barrô e Aguada de Baixo	1.464	1.128	146	190
UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão	785	591	100	94
UF de Recardães e Espinhel	2.753	2.180	240	333
UF de Travassô e Óis da Ribeira	1.035	810	126	99
UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	2.020	1.643	164	213
UF de Préstimo e Macieira de Alcoba	495	299	157	39
Valongo do Vouga	2.156	1.676	274	206

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação, 2011

A maioria dos alojamentos familiares vagos⁵⁰ foi construída antes de 1990 (71%), o que pode evidenciar a existência de constrangimentos em termos de conservação. Acrescenta-se ainda o facto de, à data, mais de metade dos alojamentos vagos (INE, 2011) não estar no mercado para venda ou arrendamento, conforme dados apresentados na Tabela 56 e na Figura 34.

Tabela 56. Alojamentos familiares vagos segundo a forma de ocupação e época de construção, em 2011

	Total	Para venda	Para arrendamento	Para demolição	Outros
	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º
Águeda (concelho)	2.880	689	419	165	1.607
Até 1919	235	36	16	48	135
1919-1945	466	48	32	66	320
1946-1960	406	37	48	29	292
1961-1970	325	40	41	8	236
1971-1980	333	50	65	9	209
1981-1990	292	69	81	3	139
1991-1995	110	26	34	0	50
1996-2000	196	85	37	1	73
2001-2005	244	110	58	0	76
2006-2011	273	188	7	1	77

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação, 2011

⁵⁰ 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 (INE, Sistema de metainformação).

O maior efetivo de alojamentos disponíveis para venda e para arrendamento concentrava-se sobretudo na UF de Águeda e Borralha (ver Tabela 57, desagregada ao nível da freguesia).

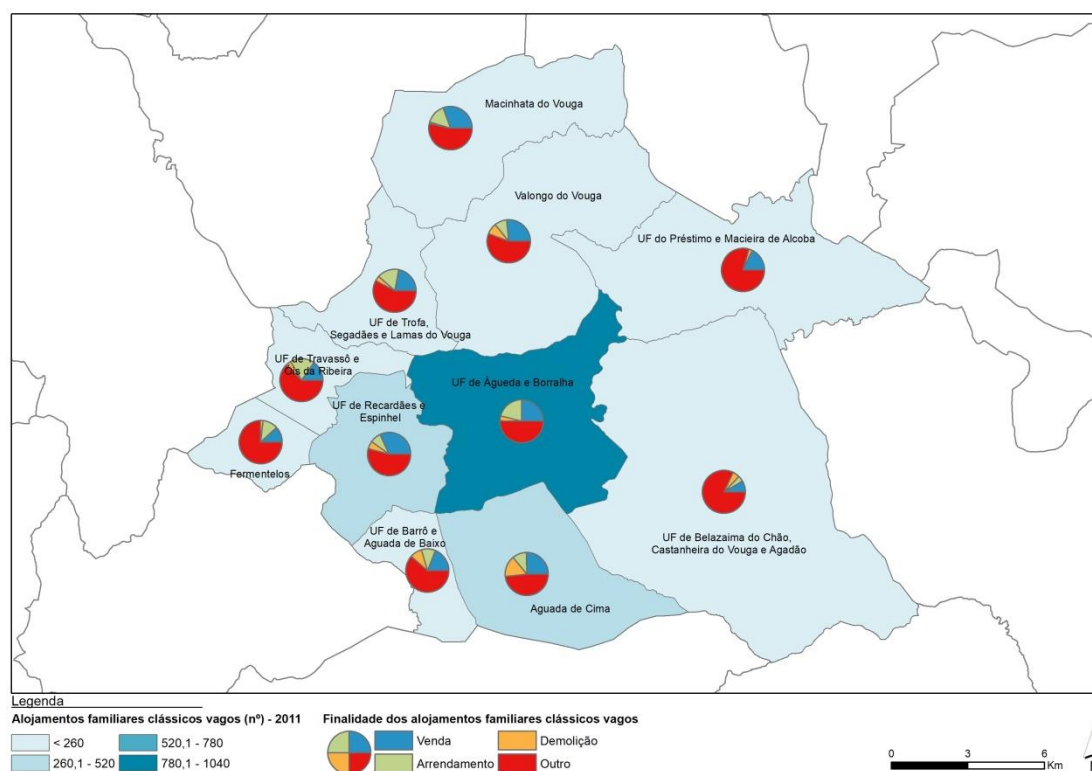


Figura 34. Alojamentos familiares vagos e respetiva finalidade por freguesia, 2011

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

Tabela 57. Alojamentos familiares vagos segundo a forma de ocupação e época de construção por freguesia, em 2011

		Época de construção										Total
		Até 1919	1919 1945	1946 1960	1961 1970	1971 1980	1981 1990	1991 1995	1996 2000	2001 2005	2006 2011	
		N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	
Aguada de Cima	Total (vagos)	23	69	39	39	25	17	17	14	19	63	325
	Para venda	0	4	3	3	4	1	0	6	9	53	83
	Para arrendamento	0	4	4	3	1	1	11	4	6	0	34
	Para demolição	16	24	4	4	1	0	0	1	0	1	51
	Outro	7	37	28	29	19	15	6	3	4	9	157
Fermentelos	Total (vagos)	2	19	14	25	43	21	9	16	17	10	176
	Para venda	1	0	1	4	3	1	2	1	4	4	21
	Para arrendamento	0	0	0	1	3	4	2	5	5	0	20
	Para demolição	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	3
	Outro	1	17	12	20	37	16	5	10	8	6	132
Macinhata do Vouga	Total (vagos)	7	35	28	27	21	17	10	10	3	16	174
	Para venda	2	11	4	5	4	4	1	5	2	15	53
	Para arrendamento	1	0	2	4	4	4	6	5	0	0	26
	Para demolição	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	2
	Outro	4	23	21	18	13	9	3	0	1	1	93
UF de Águeda e Borralha	Total (vagos)	75	144	135	104	113	147	41	81	127	64	1.031
	Para venda	22	17	10	10	19	40	14	37	54	35	258
	Para arrendamento	5	20	23	12	32	58	9	11	42	4	216
	Para demolição	6	16	10	2	2	1	0	0	0	0	37
	Outro	42	91	92	80	60	48	18	33	31	25	520
UF de Barrô e Aguada de Baixo	Total (vagos)	1	12	31	29	31	22	10	14	28	12	190
	Para venda	0	1	2	5	0	1	0	3	17	7	36
	Para arrendamento	0	0	2	5	5	3	4	1	0	0	20
	Para demolição	1	4	9	0	3	0	0	0	0	0	17
	Outro	0	7	18	19	23	18	6	10	11	5	117
UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão	Total (vagos)	9	40	22	6	7	3	2	1	1	3	94
	Para venda	0	4	1	0	1	1	0	1	0	0	8
	Para arrendamento	0	0	1	0	0	1	0	0	1	1	4
	Para demolição	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0	5
	Outro	7	33	20	6	6	1	2	0	0	2	77
UF de Recardães e Espinhel	Total (vagos)	40	32	39	36	40	31	11	35	22	47	333
	Para venda	2	1	5	5	5	9	7	24	14	34	106
	Para arrendamento	0	1	1	5	11	3	0	6	0	0	27
	Para demolição	9	4	1	2	3	1	0	0	0	0	20
	Outro	29	26	32	24	21	18	4	5	8	13	180
	Total (vagos)	17	23	17	9	10	0	1	8	9	5	99

UF de Travassô e Óis da Ribeira	Para venda	1	0	2	1	3	0	0	3	5	0	15
	Para arrendamento	5	3	3	1	2	0	0	1	1	2	18
	Para demolição	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	4
	Outro	10	18	11	7	5	0	1	4	3	3	62
UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	Total (vagos)	22	43	40	24	21	16	5	6	15	21	213
	Para venda	2	6	5	3	8	5	1	1	3	13	47
	Para arrendamento	5	2	9	5	3	4	2	2	3	0	35
	Para demolição	1	5	1	0	0	1	0	0	0	0	8
	Outro	14	30	25	16	10	6	2	3	9	8	123
UF de Préstimo e Macieira de Alcoba	Total (vagos)	0	10	12	5	7	2	1	1	1	0	39
	Para venda	0	0	2	1	2	0	1	0	1	0	7
	Para arrendamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Para demolição	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	Outro	0	10	9	4	5	2	0	1	0	0	31
Valongo do Vouga	Total (vagos)	39	39	29	21	15	16	3	10	2	32	206
	Para venda	6	4	2	3	1	7	0	4	1	27	55
	Para arrendamento	0	2	3	5	4	3	0	2	0	0	19
	Para demolição	12	5	0	0	0	0	0	0	0	0	17
	Outro	21	28	24	13	10	6	3	4	1	5	115

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação, 2011

Quanto à dimensão dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, verifica-se que o concelho de Águeda apresenta valores acima da média relativamente ao número de divisões e à sua área média útil. Contudo, em 2011, 7,88% do total de alojamentos encontravam-se sobrelotados⁵¹ sendo esta situação mais evidente na freguesia de Lamas do Vouga (16,40%). Face ao exposto, importa destacar a existência de 1.379 famílias em alojamentos familiares sobrelotados no concelho em 2011.

⁵¹ INE, metainformação: “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”; “Proporção de alojamentos sobrelotados: Alojamentos sobrelotados (com uma divisão em falta ou com duas divisões em falta ou com três ou mais divisões em falta) / Alojamentos familiares de residência habitual) * 100.”

Tabela 58. Áreas e número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual e proporção de alojamentos sobrelotados, 2011⁵²

Unidade territorial	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual	N.º médio de divisões	Área média útil	Proporção de alojamentos sobrelotados
	N.º	N.º	m²	%
Portugal	3.991.112	4,98	109,09	11,36
Região Centro (NUTS II)	893.857	5,34	118,04	7,28
Baixo Vouga (NUTS III)	143.345	5,45	127,83	8,69
Águeda	17.351	5,60	131,99	7,88
Agadão	146	5,55	115,78	4,79
Aguada de Baixo	477	6,21	132,92	5,45
Aguada de Cima	1.442	5,65	135,71	8,85
Águeda	4.351	5,31	122,11	9,48
Barrô	649	5,87	143,48	5,68
Belazaima do Chão	214	5,67	168,08	8,33
Borralha	805	5,64	133,45	8,32
Castanheira do Vouga	229	5,50	150,90	6,11
Espinhel	865	5,84	138,90	7,61
Fermentelos	1.168	5,74	135,27	6,08
Lamas do Vouga	248	5,21	123,12	16,40
Macieira de Alcoba	39	5,49	124,05	2,56
Macinhata do Vouga	1.269	5,55	123,52	7,33
Óis da Ribeira	250	6,10	198,17	3,20
Préstimo	259	6,01	133,42	6,54
Recardães	1.313	5,61	136,30	6,09
Segadães	400	5,79	131,59	7,25
Travassô	559	5,76	137,25	5,71
Trofa	993	5,33	128,42	6,85
Valongo do Vouga	1.675	5,78	132,25	9,07

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação, 2011

No que diz respeito às condições de habitabilidade relacionadas diretamente com o nível de infraestruturas básicas (eletricidade, água, retrete, banho/duche e aquecimento) nos alojamentos familiares clássicos, verificou-se uma melhoria significativa entre 2001 e 2011. No entanto, em 2011, 1,75% dos alojamentos não possuía qualquer infraestrutura básica, o que corresponde a cerca de 400 alojamentos familiares clássicos. Ao nível das freguesias, Macieira de Alcoba apresentava a maior percentagem de alojamentos familiares clássicos sem pelo menos uma infraestrutura básica (12,82% correspondente a 11 alojamentos), embora em termos absolutos fosse na freguesia de Águeda que se registava o maior número de situações (73).

⁵² 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) nem das NUTS III (prevista na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro). Antes de 2013, o concelho de Águeda 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.

Tabela 59. Proporção de alojamentos familiares clássicos sem pelo menos uma infraestrutura básica, em 2001 e 2011⁵³

Unidade territorial	2001	2011
	%	%
Portugal	9,11	1,92
Região Centro (NUTS II)	10,78	2,13
Baixo Vouga (NUTS III)	8,04	1,83
Águeda	6,56	1,75
Agadão	12,72	4,79
Aguada de Baixo	6,5	1,89
Aguada de Cima	3,81	2,22
Águeda	5,06	1,24
Barrô	7,01	2
Belazaima do Chão	7,14	2,34
Borralha	6,06	0,99
Castanheira do Vouga	10,44	3,93
Espinhel	6	1,62
Fermentelos	3,38	0,51
Lamas do Vouga	17,09	2,42
Macieira de Alcoba	19,15	12,82
Macinhata do Vouga	10,14	3,62
Óis da Ribeira	8,19	1,60
Préstimo	16,21	4,25
Recardães	5,15	1,45
Segadães	5,69	1,25
Travassô	6,84	0,89
Trofa	6,31	1,61
Valongo do Vouga	8,08	1,73

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

A Tabela 60 apresenta os dados relativos ao regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, verificando-se que, em 2011, 83% dos alojamentos se encontravam ocupados por proprietários ou coproprietários e 11% por arrendatários ou subarrendatários. É no núcleo mais urbano do concelho, na UF de Águeda e Borralha, que se concentra a maioria dos alojamentos em regime de arrendamento, com 18% dos alojamentos arrendados, realidade para a qual poderá contribuir a presença do estabelecimento de ensino superior.

⁵³ 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) nem das NUTS III (prevista na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro). Antes de 2013, o concelho de Águeda 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.

Tabela 60. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual quanto ao regime de ocupação, 2011

Unidade territorial	Total	Proprietário ou coproprietário	Arrendatário ou subarrendatário	Outra situação
	N.º	%	%	%
Portugal	3.991.112	73	20	7
Região Centro (NUTS II)	893.857	81	13	6
Região de Aveiro (NUTS III)	135.753	79	14	7
Águeda	17.351	83	11	6
Aguada de Cima	1.442	84	9	8
Fermentelos	1.168	86	7	7
Macinhata do Vouga	1.269	84	9	7
UF de Águeda e Borralha	5.156	75	18	7
UF de Barrô e Aguada de Baixo	1.126	83	9	7
UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão	589	96	1	3
UF de Recardães e Espinhel	2.178	87	8	5
UF de Travassô e Óis da Ribeira	809	90	6	4
UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	1.641	81	12	7
UF de Préstimo e Macieira de Alcoba	298	95	2	3
Valongo do Vouga	1.675	87	7	6

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação, 2011

Relativamente aos alojamentos arrendados e conforme se apresenta na Figura 35, 62,6% correspondem a contratos de arrendamento estabelecidos entre 2006 a 2011 (1.165 contratos) e 6,3% estabelecidos antes de 1975 (118 contratos), sendo estes últimos tradicionalmente associados a rendas com valores mais baixos e a arrendatários mais idosos.

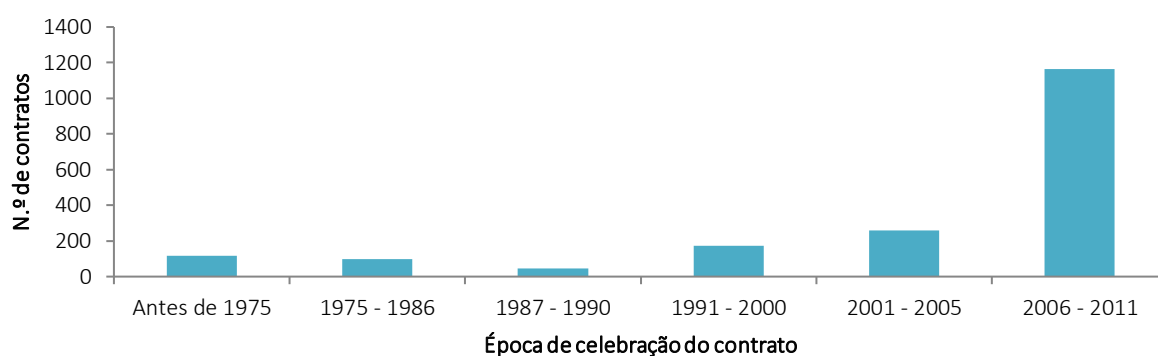


Figura 35. Contratos de arrendamento de alojamentos clássicos de residência habitual no concelho de Águeda, por época de celebração do contrato, 2011

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação, 2011

Em 2011, cerca de 40% dos alojamentos familiares clássicos arrendados (754 alojamentos) situava-se no escalão de renda entre os 200€ e 299,99€ por mês, o que representava cerca de 30% do ganho médio mensal da população para o mesmo ano (920€). Destaca-se ainda que 6% dos alojamentos arrendados (107 alojamentos)

apresentavam um valor de renda até 34,99€, estando localizados sobretudo na UF de Águeda e Borralha (64 alojamentos).

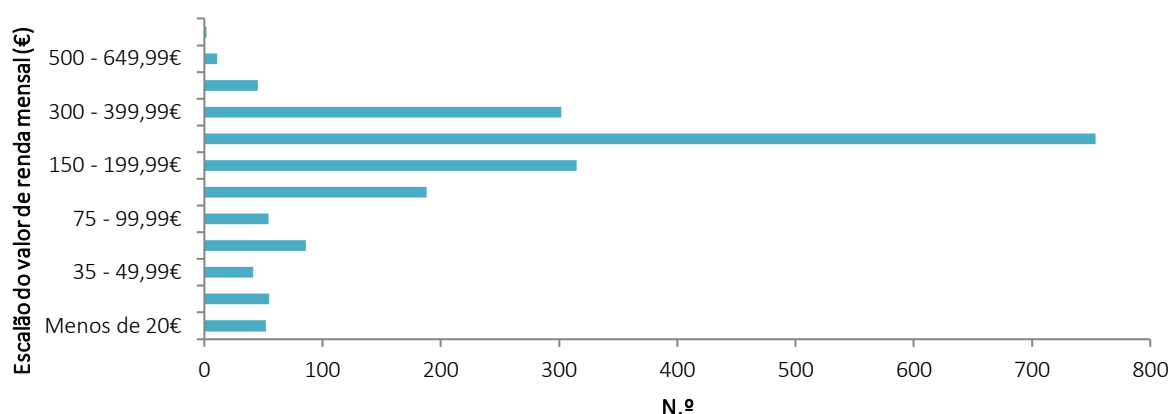


Figura 36. Escalão do valor mensal da renda de alojamentos clássicos de residência habitual no concelho de Águeda, 2011

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação, 2011

Dados comparativos dos dois últimos exercícios censitários mostram uma variação de 34% do valor médio mensal de renda passando de 162€/mês para 217,76€/mês em dez anos. Os lugares/freguesias com valores mais elevados (2011) eram a Borralha, Fermentelos e Barrô.

Tabela 61. Valor médio mensal das rendas de alojamentos familiares clássicos⁵⁴

Unidade territorial	2001	2011
	€	€
Portugal	123	234,99
Região Centro (NUTS II)	135	228,90
Baixo Vouga (NUTS III)	152	235,60
Águeda	162	217,76
Agadão	0	42,50
Aguada de Baixo	164	185,74
Aguada de Cima	172	221,33
Águeda	161	212,27
Barrô	175	238,26
Belazaima do Chão	100	158,33
Borralha	166	270,65
Castanheira do Vouga	116	101,25
Espinhel	140	223,25
Fermentelos	202	247,89
Lamas do Vouga	188	188,09
Macieira de Alcoba	0	0
Macinhata do Vouga	156	200,41

⁵⁴ 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) nem das NUTS III (prevista na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro). Antes de 2013, o concelho de Águeda 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.

Óis da Ribeira	155	201,53
Préstimo	92	145,42
Recardães	162	223,02
Segadães	171	210,20
Travassô	137	213,71
Trofa	159	216,58
Valongo do Vouga	156	198,60

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

Ao analisar os dados mais recentes relativos ao valor mediano das rendas por m² dos novos contratos de arrendamento, o cenário verificado é relativamente mais positivo que a nível nacional (5€/m² em 2019), regional (3,75€/m² em 2019) e sub-regional (4,12€/m² em 2019). 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 em Águeda de cerca de 9%.

Tabela 62. Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€)

Unidade territorial	2.º semestre de 2017	1.º semestre de 2018	2.º semestre de 2018	1.º semestre de 2019	Varição 2017/2019
	€	€	€	€	%
Portugal	4,39	4,58	4,80	5	13,9%
Região Centro (NUTS II)	3,40	3,53	3,65	3,75	10,3%
Região de Aveiro (NUTS III)	3,66	3,77	3,89	4,12	12,6%
Águeda	3,02	3,17	3,17	3,29	8,9%
Albergaria-a-Velha	3,31	3,36	3,35	3,61	9,1%
Anadia	3,02	3,03	2,99	3,02	0,0%
Aveiro	4,48	4,85	5,10	5,27	17,6%
Estarreja	3,12	3,26	3,46	3,32	6,4%
Ílhavo	3,91	4,15	4,22	4,62	18,2%
Murtosa	3,13	3,48	3,61	3,62	15,7%
Oliveira do Bairro	2,82	2,90	3,10	3,29	16,7%
Ovar	3,72	3,71	3,89	4,29	15,3%
Sever do Vouga	2,54	2,55	2,60	2,53	-0,4%
Vagos	2,93	3,13	3,17	3,24	10,6%

Fonte: INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local, 2019

Conforme apresentado neste documento, a expressão da habitação própria no concelho é muito elevada (83% do total de 17.351 alojamentos), sendo neste contexto importante analisar os encargos mensais existentes com a aquisição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

Em 2011, dos 5.028 alojamentos com encargos (35% do total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes), 1.799 enquadravam-se em escalões acima dos 400€, principalmente no escalão entre os 400 e os 499,99€ mensais, 2.446 nos escalões entre os 200 e os 399€ e, com menor expressão, 783 nos escalões até aos 200€.

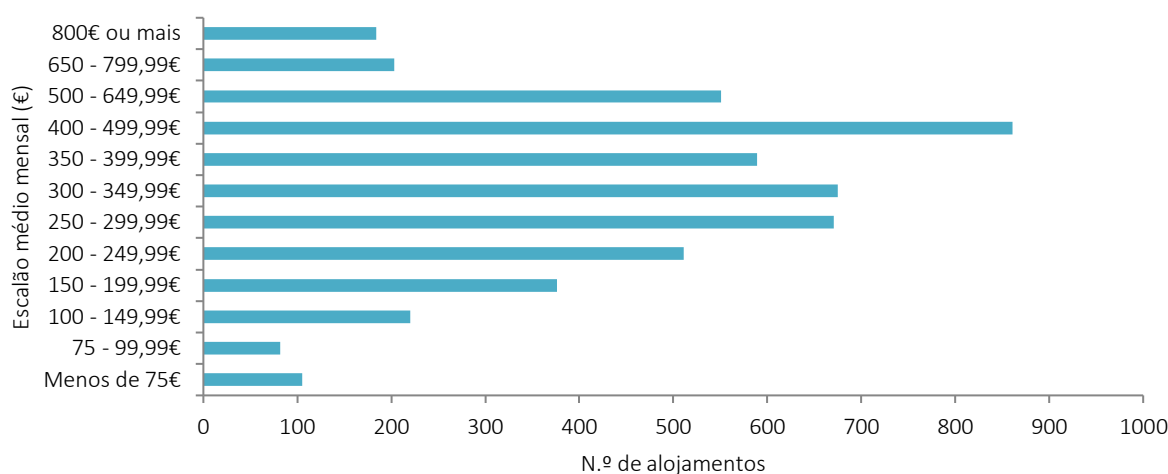


Figura 37. Escalão do encargo mensal para aquisição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual (€) no concelho de Águeda, 2011

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação, 2011

Com base no exposto, verificava-se que, em 2011, os encargos médios mensais referentes à aquisição de casa própria no concelho de Águeda se situavam nos 372,37€, valor inferior ao registado a nível regional (378€) e nacional (395€). A freguesia de Barrô destacava-se no contexto concelhio, apresentando um encargo médio na ordem dos 436€, cujo crescimento entre 2001 e 2011 foi de 142,30€ (em 2001 apresentava um valor de 294€). Contudo, Macieira de Alcoba, Lamas do Vouga e Castanheira do Vouga foram as freguesias que registaram um maior aumento dos encargos médios mensais entre 2001 e 2011. Esta tendência de crescimento, embora com ritmos mais moderados, verificou-se nas restantes freguesias do concelho de Águeda, acompanhando a tendência regional e nacional.

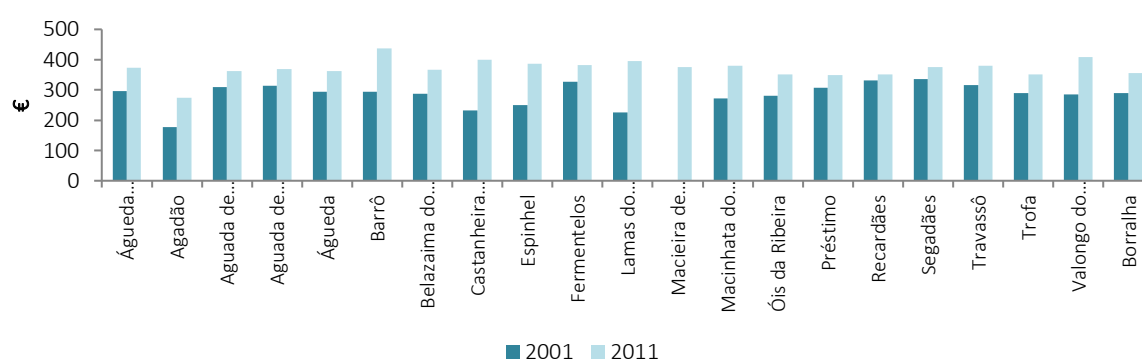


Figura 38. Encargos médios mensais (€) para aquisição de habitação própria entre 2001 e 2011⁵⁵

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

⁵⁵ 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) nem das NUTS III (prevista na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro). Antes de 2013, o concelho de Águeda 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.

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 taxa de crédito à habitação representava, no concelho de Águeda, 60,1% do crédito concedido, um valor superior aos registados à escala nacional, regional e sub-regional. análise aos valores concedidos do crédito à habitação por habitante mostra uma evolução negativa entre 2012 e 2018, tendo passado de um valor de 7.157€/hab. para 6.116€/hab.. Contudo, é de ressaltar que, no contexto da Região de Aveiro, o valor do crédito à habitação por habitante concedido no concelho de Águeda é o terceiro mais elevado, apenas superado por Aveiro e Sever do Vouga.

Tabela 63. Evolução do valor do crédito à habitação por habitante e representatividade da taxa de crédito à habitação

Unidade territorial	Crédito à habitação por habitante								Taxa de crédito à habitação
	2012 (€)	2013 (€)	2014 (€)	2015 (€)	2016 (€)	2017 (€)	2018 (€)	Variação 2012/2018 (%)	2018 (%)
Portugal	9.301	9.024	8.310	8.137	8.256	7.990	8.242	-11,4	36,0
Região Centro (NUTS II)	6.749	6.415	6.462	6.154	5.858	5.637	5.819	-11,9	55,1
Região de Aveiro (NUTS III)	6.689	6.421	6.398	6.028	5.780	5.552	5.804	-13,8	56,6
Águeda	7.157	6.514	6.154	6.270	6.272	6.189	6.116	-13,2	60,1
Albergaria-a-Velha	6.068	5.964	5.858	5.726	5.283	4.329	4.699	-14,5	64,4
Anadia	4.502	4.301	4.987	4.166	4.218	4.117	4.297	-22,6	68,7
Aveiro	10.613	10.448	9.801	9.193	8.878	8.323	9.014	-4,6	43,1
Estarreja	5.097	4.436	4.856	4.940	4.519	4.685	4.850	-15,1	73,6
Ílhavo	5.430	5.120	5.069	4.993	4.514	4.395	4.464	-4,8	76,7
Murtosa	4.446	4.437	5.101	4.131	4.046	4.083	4.091	-17,8	75,0
Oliveira do Bairro	7.031	6.725	8.327	6.330	5.761	5.753	5.998	-8,0	69,1
Ovar	5.496	5.326	5.095	5.015	4.617	4.359	4.512	-14,7	69,0
Sever do Vouga	6.448	6.476	6.514	6.205	6.134	6.012	6.250	-17,9	72,0
Vagos	3.466	3.431	3.433	3.370	3.746	3.903	3.967	-3,1	56,5

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

Em 2018 foram realizados 1.229 contratos de compra e venda de prédios no concelho de Águeda, nomeadamente 521 prédios urbanos, 706 prédios rústicos e 2 prédios mistos. Estas operações representaram um montante de 46,9 milhões de euros, o quarto valor mais elevado da Região de Aveiro (NUTS III).

O valor médio dos prédios transacionados⁵⁶ no concelho de Águeda em 2018 foi de 38.167€, sendo de salientar que o valor médio dos prédios urbanos transacionados em período homólogo foi de 76.048€.

⁵⁶ www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008760&contexto=bd&selTab=tab2

Tabela 64. Valor médio dos prédios transacionados (€/N.º de prédios transacionados), 2012 a 2018

Unidade territorial	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		Variação 2012/2018	
	Total	Urbanos	Total	Urbanos	Total	Urbanos	Total	Urbanos	Total	Urbanos	Total	Urbanos	Total	Urbanos	Total	Urbanos
	€/ N.º	€/ N.º	€/ N.º	€/ N.º	€/ N.º	€/ N.º	€/ N.º	€/ N.º	€/ N.º	€/ N.º	€/ N.º	€/ N.º	€/ N.º	€/ N.º	%	%
Portugal	66.809	95.297	75.249	99.869	81.590	114.701	87.111	118.072	91.294	119.184	107.381	136.059	108.016	135.968	61,7%	42,7%
Região Centro (NUTS II)	33.187	65.380	33.966	66.363	34.974	70.479	35.737	68.197	40.676	74.503	43.195	74.050	47.791	81.987	44,0%	25,4%
Região de Aveiro (NUTS III)	39.861	75.009	40.038	72.543	36.756	74.285	47.429	86.043	47.059	82.104	50.307	82.409	55.603	92.113	39,5%	22,8%
Águeda	35.329	82.756	25.671	55.358	25.151	59.670	29.957	65.435	34.877	73.742	31.180	64.644	38.167	76.048	8,0%	-8,1%
Albergaria-a-Velha	19.230	59.370	21.219	61.612	20.670	57.954	26.134	74.937	24.664	65.872	29.469	68.509	29.952	73.700	55,8%	24,1%
Anadia	11.269	41.830	13.285	40.265	15.192	47.774	57.303	182.124	18.154	55.527	19.259	53.657	20.333	54.925	80,4%	31,3%
Aveiro	77.300	94.542	79.870	97.524	74.902	90.161	81.408	97.822	76.542	94.682	87.303	95.136	115.764	130.379	49,8%	37,9%
Estarreja	27.427	100.024	18.525	52.302	14.387	52.906	16.621	55.079	31.270	87.425	30.190	69.539	27.769	64.127	1,2%	-35,9%
Ílhavo	73.229	90.069	74.435	83.051	79.635	95.302	70.845	84.885	77.448	91.459	89.122	102.092	83.863	99.102	14,5%	10,0%
Murtosa	34.064	60.373	26.717	51.200	30.282	61.677	33.984	58.986	39.652	67.453	39.610	70.098	37.055	69.173	8,8%	14,6%
Oliveira do Bairro	28.848	55.922	36.449	67.307	27.729	72.815	31.300	65.161	37.106	69.862	38.466	71.539	38.687	67.860	34,1%	21,3%
Ovar	61.443	71.820	55.356	68.354	63.093	79.317	52.592	67.198	78.824	86.567	65.615	82.575	68.471	79.945	11,4%	11,3%
Sever do Vouga	13.988	53.915	10.171	36.412	6.966	35.161	10.025	40.067	10.857	45.478	16.327	57.101	15.727	47.200	12,4%	-12,5%
Vagos	22.721	38.592	41.952	81.899	24.527	55.376	38.678	83.269	29.040	66.900	34.519	72.485	32.684	67.757	43,8%	75,6%

Fonte: INE, DGPI – Operações sobre imóveis, 2019

Conforme se conclui, no concelho de Águeda, entre 2012 e 2018, verificou-se um ligeiro acréscimo no valor médio dos prédios transacionados, cerca de 8% e um decréscimo do valor médio dos prédios urbanos transacionados, que baixou em igual percentagem.

Através de uma análise comparativa com os municípios da sub-região de Aveiro, verifica-se que, em 2018, no que concerne aos prédios urbanos transacionados, Águeda registava o quarto valor médio mais elevado, apenas superado pelos concelhos de Aveiro, Ílhavo e Ovar. Contudo, um valor consideravelmente inferior ao registado à escala nacional, regional e sub-regional.

Por último, é possível também analisar a evolução do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, tendo-se realizado a recolha para os primeiros trimestres dos anos 2016 a 2019. Dos dados recolhidos, constata-se um aumento constante, com variações positivas dos valores por m², entre o 1.º trimestre de 2016 e o 2.º trimestre de 2019, entre os 12% (concelhos de Ílhavo e Murtosa) e os 37% (concelho de Sever do Vouga). Águeda registou um aumento de 20% no período analisado, tendo passado de um valor médio de venda de alojamentos familiares de 578€/m² para 696€/m². Este é um dos valores mais baixos da sub-região de Aveiro e também consideravelmente inferior aos valores médios nacional, regional e sub-regional.

Tabela 65. Valor mediano das vendas de alojamentos familiares (€/m²)

Unidade territorial	1.º trimestre de 2016	1.º trimestre de 2017	1.º trimestre de 2018	1.º trimestre de 2019	2.º trimestre de 2019	Variação 2016/2019
	€	€	€	€	€	
Portugal	830	881	950	1.011	1.031	24%
Região Centro (NUTS II)	631	657	714	740	747	18%
Região de Aveiro (NUTS III)	709	734	789	826	847	19%
Águeda	578	593	663	703	696	20%
Albergaria-a-Velha	572	610	656	735	723	26%
Anadia	504	536	503	566	588	17%
Aveiro	904	916	1.019	1.102	1.149	27%
Estarreja	534	606	651	650	662	24%
Ílhavo	850	860	889	933	956	12%
Murtosa	652	664	706	722	732	12%
Oliveira do Bairro	594	567	624	664	680	14%
Ovar	719	746	829	873	883	23%
Sever do Vouga	359	607	529	480	491	37%
Vagos	619	677	769	785	789	27%

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

De acordo com dados do “Inquérito aos projetos de obras de edificação e demolição de edifícios” do INE as transações relacionadas com habitação/ aquisição de casa própria estão essencialmente associadas a processos

de novas construções. Em 2018, foram licenciados pela Câmara Municipal de Águeda 81 edifícios para habitação familiar, 74 dos quais referentes a construções novas e apenas 7 referentes a ampliações, alterações e reconstruções. Deste modo, verifica-se uma clara aposta na construção em detrimento da reabilitação de edifícios, o que, tendo em consideração a extensão do parque habitacional vago/devoluto e o que se encontra em mau estado de conservação, revela uma dinâmica com impactos negativos na qualidade do ambiente urbano. Neste contexto, é a UF de Águeda e Borralha a que mais se destaca tanto em número de construções novas (27) como em número de ampliações, alterações e reconstruções (5).

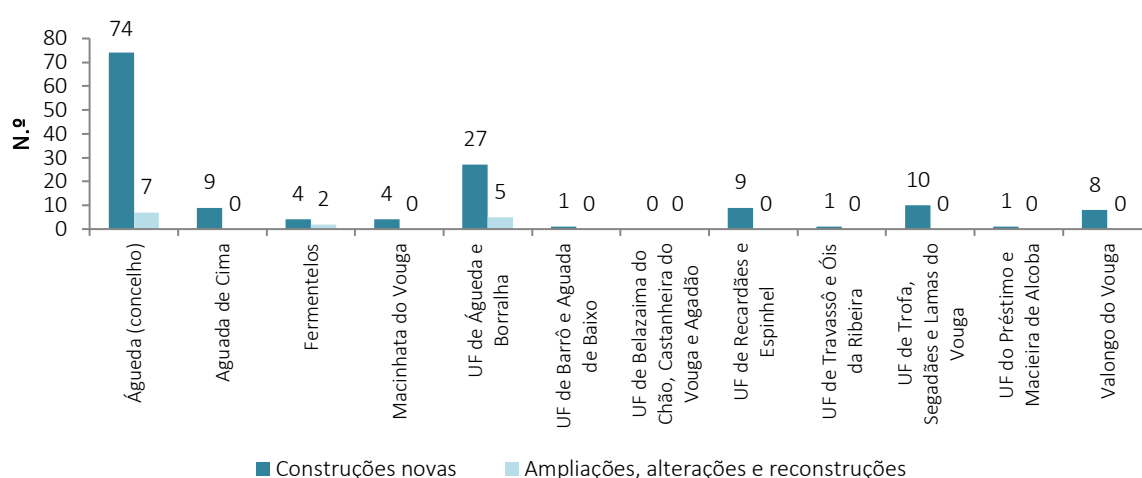


Figura 39. Edifícios licenciados pela Câmara Municipal para habitação familiar, por freguesia, 2018

Fonte: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios, 2019

De acordo com os dados apresentados, tem-se assistido ao aumento do peso dos encargos das famílias com a habitação no concelho de Águeda, quer ao nível do valor das rendas, quer ao nível da aquisição de habitação. Este aumento de valores pode também condicionar o acesso de novas famílias ao mercado habitacional de Águeda, criando assim constrangimentos em termos de atração e retenção de população.

Este cenário, se conjugado com outros fatores relacionados com o desemprego e/ou a diminuição dos rendimentos, e também com uma estabilização de valores mensais de rendimento, pode levar a situações de carência habitacional e de dificuldade no acesso e na manutenção de habitação, como se comprova pelo número de pedidos e apoios concedidos pela autarquia (ver ponto seguinte).

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 questionário⁵⁷, destinado aos residentes ou aos que procuram habitação no concelho de Águeda, com o objetivo de analisar a perceção da comunidade relativamente ao contexto habitacional neste território.

Caracterização geral da amostra

A amostra compreende 79 inquiridos⁵⁸, sendo a maioria natural de Águeda (43), seguindo-se os naturais de um concelho distante a Águeda (22) e os naturais de um concelho mais próximo (14). No que se refere à atividade profissional, a maioria dos inquiridos são trabalhadores no setor da indústria (40) e dos serviços (16). Mais de metade da amostra possui o nível de ensino superior (49) e apresenta um agregado familiar até 4 pessoas (42). Quanto ao local de residência, 82% da amostra reside em Águeda, o que corresponde a 65 inquiridos.

Tabela 66. Caracterização geral da amostra – quadro síntese

		N.º	%
Naturalidade	Águeda	43	54%
	Concelho distante a Águeda (mais de 50km)	22	28%
	Concelho próximo a Águeda (até 50km)	14	18%
Atividade Profissional	Trabalhador - Indústria	40	51%
	Trabalhador - Serviços	16	20%
	Empresário	8	10%
	Trabalhador - Comércio	4	5%
	Docente Ensino Obrigatório	3	4%
	Docente Ensino Superior	1	1%
	Estudante Ensino Superior	1	1%
	Trabalhador - Setor Primário	0	0%
	Outro	6	8%
Constituição do agregado familiar	Até 4 pessoas	42	53%
	Até 2 pessoas	36	46%
	Mais de 4 pessoas	1	1%
Nível de formação	Ensino superior	49	62%
	Ensino obrigatório	30	38%
Residência	Águeda	65	82%
	Fora de Águeda	14	18%

⁵⁷ Disponível [aqui](#)

⁵⁸ Respostas disponíveis [aqui](#)

Análise à percepção dos inquiridos que residem em Águeda

A amostra compreende 65 inquiridos residentes em Águeda, com uma maior concentração na UF de Águeda e Borralha (38).

Tabela 67. Freguesia de residência no concelho de Águeda – quadro síntese

		N.º	%
Freguesia de residência	UF de Águeda e Borralha	38	58%
	UF de Barrô e Aguada de Baixo	7	11%
	UF de Recardães e Espinhel	6	9%
	Freguesia de Aguada de Cima	5	8%
	UF de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga	3	5%
	Freguesia de Valongo do Vouga	2	3%
	UF de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão	1	2%
	Freguesia de Fermentelos	1	2%
	Freguesia de Macinhata do Vouga	1	2%
	UF de Travassô e Óis da Ribeira	1	2%
	UF de Préstimo e Macieira de Alcoba	0	0%

No que respeita às principais características da habitação, as tipologias T3 e T2 apresentam uma maior procura por parte dos inquiridos. Relativamente ao tipo de habitação, verifica-se um equilíbrio entre o número de inquiridos que vive em moradia (18) ou apartamento (16), estando estas habitações localizadas, sobretudo, no centro urbano, próximas de equipamentos e serviços (13) e dos locais de trabalho dos inquiridos (11).

O local onde a maioria dos inquiridos reside correspondeu à sua primeira opção, enquanto 29% dos inquiridos procurou casa noutros locais por não encontrar nenhuma solução adequada em termos de tipologia e 22% por não encontrar nenhuma solução adequada ao seu orçamento. Destacam-se como os locais mais procurados pelos inquiridos, Águeda (centro da cidade), Recardães, Catraia de Assequins e Borralha.

Mais de metade da amostra, mais concretamente 40 inquiridos, reside em habitação própria e 22 em habitação arrendada, cujas rendas oscilam maioritariamente entre os 300€ e os 500€. Destaca-se ainda a existência de 3 inquiridos que residem em casa de familiares. A procura de habitação em Águeda foi maioritariamente realizada de forma autónoma, verificando-se uma maior dispersão de respostas relativamente ao tempo de procura: cerca de um mês (25%), cerca de três meses (22%), cerca de meio ano (22%) e mais de um ano (22%).

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

- Preços de venda muito elevados;
- Rendas muito elevadas;
- Qualidade desadequada das habitações disponíveis.

Tabela 68. Análise à percepção dos inquiridos que residem em Águeda – quadro síntese

		N.º	%
Principais características da habitação	T1	4	6%
	T2	20	31%
	T3	23	35%
	T4 ou superior	7	11%
	Moradia	18	28%
	Apartamento	16	25%
	Num centro urbano, próxima de equipamentos e serviços	13	20%
	Isolada, no campo	2	3%
	Próxima do meu local de trabalho	11	17%
	Próxima da escola dos meus filhos	4	6%
Principais características da procura pelo local de residência	Primeira opção	28	43%
	Procura de casa noutros locais por não encontrar nenhuma solução adequada em termos de tipologia (T1, T2, T3, apartamento, moradia, etc.)	19	29%
	Procura de casa noutros locais por não encontrar nenhuma solução adequada ao orçamento	14	22%
	Outro	4	6%
Habitação	Própria	40	62%
	Arrendada	22	34%
	Outra situação	3	5%
Habitação arrendada: intervalo da renda mensal	Inferior a 300 euros	5	23%
	Entre 300 e 500 euros	16	73%
	Superior a 500 euros	1	5%
Procura da habitação	Com auxílio de agência imobiliária	19	29%
	Com auxílio de pessoas de Águeda (familiares, colegas de trabalho, etc.)	11	17%
	Autónoma	35	54%
Tempo de procura de habitação	Cerca de um mês	16	25%
	Cerca de três meses	14	22%
	Cerca de meio ano	14	22%
	Cerca de um ano	7	11%
	Mais de um ano	14	22%
Dificuldades na procura	Preços de venda muito elevados	40	62%
	Rendas muito elevadas	30	46%
	Tipologias/dimensão das habitações não se adequavam às minhas necessidades	19	29%
	Localizações não respondiam às minhas necessidades	19	29%
	Qualidade desadequada das habitações disponíveis	27	42%
	Outras	8	12%

Análise à percepção dos inquiridos que não residem em Águeda

A amostra compreende 14 inquiridos, 12 dos quais residentes noutros concelhos (Anadia, Aveiro, Cantanhede, Coimbra, Oia, Oliveira do Bairro, Porto Alegre, Rio Grande do Sul (Brasil))⁵⁹.

Tabela 69. Local de residência da amostra não residente no concelho de Águeda – quadro síntese

		N.º	%
Concelho de residência	Anadia	5	36%
	Aveiro	2	14%
	Cantanhede	1	7%
	Coimbra	1	7%
	Oia	1	7%
	Oliveira do Bairro	1	7%
	Porto Alegre, Rio Grande do Sul (Brasil)	1	7%
	Águeda	2	14%

No que respeita às principais características da habitação, as tipologias T3 e T4 ou superior apresentam uma maior procura por parte dos inquiridos. Relativamente ao tipo de habitação, verifica-se um maior destaque para o número de inquiridos que vive em apartamento (5), estando estas habitações localizadas, sobretudo, no centro urbano, próximas de equipamentos e serviços (4) e da escola dos filhos (3).

Relativamente à procura de habitação por parte desta amostra, verifica-se o seguinte cenário:

- 5 inquiridos estiveram à procura de habitação em Águeda, mas não encontraram e optaram por outro local;
- 5 inquiridos não se encontram à procura de habitação, preferindo residir noutro concelho;
- 3 inquiridos encontram-se atualmente à procura de habitação;
- 1 indivíduo não se encontra à procura de habitação, mas em breve terá de o fazer uma vez que a situação profissional/familiar assim o exige.

⁵⁹ Nota para a existência de duas respostas de inquiridos residentes no concelho de Águeda.

Tabela 70. Análise à percepção dos inquiridos que não residem em Águeda – quadro síntese

		N.º	%
Principais características da habitação	T1	0	0%
	T2	0	0%
	T3	5	36%
	T4 ou superior	5	36%
	Moradia	3	21%
	Apartamento	5	36%
	Num centro urbano, próxima de equipamentos e serviços	4	29%
	Isolada, no campo	2	14%
	Próxima do meu local de trabalho	1	7%
	Próxima da escola dos meus filhos	3	21%
Ponto de situação da procura de habitação	Encontra-se atualmente à procura de habitação	3	21%
	Esteve à procura de habitação em Águeda, mas não encontrou e optou por outro local	5	36%
	Não se encontra à procura de habitação, mas em breve tenciona fazê-lo uma vez que a situação profissional/familiar assim o exige	1	7%
	Não se encontra à procura de habitação, preferindo residir noutro concelho	5	36%

Face a este enquadramento, estamos perante 8 inquiridos que já procuraram ou estão à procura de habitação no concelho de Águeda (5 para aquisição e 3 para arrendamento) e 1 inquirido que prevê fazê-lo em breve, em regime de arrendamento. No que respeita exclusivamente ao arrendamento, os inquiridos procuram uma renda que se situe entre os 300€ e os 500€, ou abaixo dos 300€. No que respeita às zonas preferenciais de procura, destaca-se Águeda, Borralha e Recardães.

No que respeita às principais características da habitação, as tipologias T3 e T2 apresentam um maior destaque por parte dos inquiridos que já procuraram ou estão à procura de habitação em Águeda e a tipologia T1 para o inquirido que prevê procurar habitação. Relativamente ao tipo de habitação, verifica-se um equilíbrio entre o número de inquiridos que procurou ou procura uma moradia (4) ou apartamento (3), estando estas habitações localizadas, sobretudo, no centro urbano, próximas de equipamentos e serviços (6). Em relação ao inquirido que prevê procurar habitação em Águeda, verifica-se a preferência pela tipologia referente ao apartamento, localizado no centro urbano e próximo do local de trabalho.

Os inquiridos que já procuraram ou estão à procura de habitação em Águeda têm-no feito, na sua grande maioria, de forma autónoma, verificando-se uma maior dispersão de respostas relativamente ao tempo de procura: mais de um ano (38%), cerca de três meses (25%), cerca de meio ano (25%) e cerca de um ano (13%).

Por último, apresentam-se as **três maiores dificuldades** sentidas pelos inquiridos que já procuraram ou estão à procura de habitação em Águeda:

- Preços de venda muito elevados;
- Localizações não respondiam às minhas necessidades;
- Qualidade desadequada das habitações disponíveis.

Tabela 71. Análise à percepção dos inquiridos não residentes no concelho que já procuraram, procuram ou preveem procurar habitação em Águeda – quadro síntese

		Inquiridos que já procuraram ou estão à procura de habitação em Águeda		Inquiridos que preveem procurar habitação em Águeda	
		N.º	%	N.º	%
Regime de habitação que procura	Arrendamento	3	38%	1	100%
	Aquisição	5	63%	0	0%
Intervalo da renda mensal que procura	Inferior a 300 euros	1	33%	1	100%
	Entre 300 e 500 euros	2	67%	0	0%
	Superior a 500 euros	0	0%	0	0%
Principais características que procuram na habitação	T0	0	0%	0	0%
	T1	0	0%	1	100%
	T2	4	50%	0	0%
	T3	5	63%	0	0%
	T4 ou superior	1	13%	0	0%
	Moradia	4	50%	0	0%
	Apartamento	3	38%	1	100%
	Num centro urbano, próxima de equipamentos e serviços	6	75%	1	100%
	Isolada, no campo	0	0%	0	0%
	Próxima do meu local de trabalho	1	13%	1	100%
	Próxima da escola dos meus filhos	0	0%	0	0%
Procura da habitação	Com auxílio de agência imobiliária	2	25%	n.a	n.a
	Com auxílio de pessoas de Águeda (familiares, colegas de trabalho, etc.)	0	0%	n.a	n.a
	Autónoma	6	75%	n.a	n.a
Tempo de procura de habitação	Cerca de um mês	0	0%	n.a	n.a
	Cerca de três meses	2	25%	n.a	n.a
	Cerca de meio ano	2	25%	n.a	n.a
	Cerca de um ano	1	13%	n.a	n.a
	Mais de um ano	3	38%	n.a	n.a
	Preços de venda muito elevados	5	63%	n.a	n.a

Dificuldades na procura	Rendas muito elevadas	3	38%	n.a	n.a
	Tipologias/dimensão das habitações não se adequavam às minhas necessidades	3	38%	n.a	n.a
	Localizações não respondiam às minhas necessidades	4	50%	n.a	n.a
	Qualidade desadequada das habitações disponíveis	4	50%	n.a	n.a
	Outras	0	0%	n.a	n.a

De um modo geral, a análise à **perceção da comunidade relativamente ao contexto habitacional concelhio** permite-nos constatar uma maior procura por apartamentos e/ou moradias com tipologias médias no centro urbano da cidade de Águeda, destacando-se a preferência pela aquisição em detrimento do arrendamento. A procura de habitação é feita na sua grande maioria autonomamente, sem grande expressão das imobiliárias neste processo (menos de 30% recorreu ao serviço destas). 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.

6.2 Anexo 2: Plantas de delimitação dos núcleos precários



Núcleo precário: Travessa Vale Pipes, Gravação - União das freguesias de Águeda e Borralha



Núcleo precário: Rua da Ribeira, Vale Domingos - União das freguesias de Águeda e Borralha



Núcleo precário: Rua Vale do Senhor - União das freguesias de Recardães e Espinhel



Núcleo precário: Rua do Rêgo, Crastovães - União das freguesias de Trofa, Segadães e Lamas do Vouga



Núcleo precário: Rua Padres e Professores - Valongo do Vouga

