

Estratégia Local de Habitação do Concelho de Castro Marim

• • •

Soluções habitacionais ao abrigo do
Programa 1.º Direito e de outros programas
municipais, para o período de 2022 a 2025

O presente documento resulta do Contrato de Aquisição de Serviços n.º 027/2021 – Estratégia Local de Habitação do Concelho de Castro Marim, elaborado pela equipa técnica da AOPP - Associação Oficina de Planeamento e Participação.

Castro Marim
maio | 2022

ÍNDICE

Índice de gráficos	iii
Índice de tabelas.....	v
Índice de figuras	vii
INTRODUÇÃO	1
ENQUADRAMENTO	3
Programa 1.º Direito	5
Estratégia Local de Habitação (ELH).....	7
METODOLOGIA	8
1. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL	9
1.1 <i>Dinâmicas demográficas</i>	9
1.1.1 População e Famílias	10
1.1.2 Jovens e Idosos.....	12
1.1.3 Estrangeiros.....	15
1.1.4 Síntese das dinâmicas demográficas.....	17
1.2 <i>Evolução do parque habitacional e dos mercados de habitação</i>	17
1.2.1 Parque Habitacional Privado	17
Edifícios	18
Alojamentos	19
1.2.2 Parque Habitacional Público.....	20
Caracterização socioeconómica dos moradores	21
Localização das habitações sociais.....	23
1.2.3 Mercado habitacional de venda	25
1.2.4 Mercado habitacional de arrendamento.....	27
1.2.5 Síntese da evolução dos parques habitacionais e mercados de venda e arrendamento	28
1.3 <i>Instrumentos municipais de apoio à política habitacional</i>	28
1.4 <i>Perspetivas Futuras</i>	29
1.5 <i>Carências habitacionais</i>	34
1.5.1 Condições indignas (Programa 1.º Direito).....	34
Inscrições/inquéritos para apoio habitacional	35
Habitações sociais degradadas	37
Habitações próprias e permanentes em mau estado de conservação.....	37
1.5.2 Dificuldade de acesso à habitação própria (outros programas/financiamentos municipais).....	37
1.5.3 Síntese das carências habitacionais do Município de Castro Marim.....	39

2. PROJETAR O FUTURO: DESENHO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS	40
2.1. <i>Soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito.....</i>	<i>40</i>
Município	41
Beneficiários Diretos.....	41
2.1. <i>Soluções habitacionais ao abrigo de outros programas/financiamentos municipais</i>	<i>42</i>
3. PROGRAMAÇÃO	43
3.1. <i>Metas da ELH de Castro Marim.....</i>	<i>43</i>
3.2. <i>Ordem de prioridade.....</i>	<i>44</i>
2.3. <i>Quadros da programação das soluções habitacionais.....</i>	<i>44</i>
2.3.1. Valores de investimento e critérios de cálculo	44
Reabilitação.....	45
Aquisição e reabilitação	45
Construção.....	45
Lotes para autoconstrução	46
2.3.1. Quadros programáticos da ELH de Castro Marim	46
Quadros programáticos das soluções habitacionais ao abrigo do Programa 1.º Direito.....	47
Quadros programáticos das soluções habitacionais ao abrigo de outros programas e financiamentos municipais.....	55
4. ENQUADRAMENTO DA ELH DE CASTRO MARIM AOS PRINCÍPIOS DO 1.º DIREITO	58
5. GESTÃO E MONITORIZAÇÃO DA ELH.....	60
ANEXO A	62
Valores de referência (Vref) estimados para a solução de construção de prédios/empreendimentos habitacionais ao abrigo do Programa 1.º Direito	62
Valores de referência (Vref) estimados para a solução conjugada de aquisição e reabilitação de frações/prédios para fins habitacionais ao abrigo do Programa 1.º Direito.....	63
Valores de referência (Vref) estimados para a solução de reabilitação de frações/prédios vagos para fins habitacionais e de unidade residencial ao abrigo do Programa 1.º Direito.....	64
Valores de referência (Vref) estimados para a solução de reabilitação de frações dos beneficiários diretos ao abrigo do Programa 1.º Direito	65
ANEXO B	66
Valores de referência (Vref) estimados para a solução de construção de fogos para venda a custos controlados e lotes para autoconstrução ao abrigo de outros programas e financiamentos municipais.....	66

Índice de gráficos

Gráfico 1. População residente em Castro Marim, n.º (INE, Censos 1991, 2001, 2011 e 2021)	10
Gráfico 2. Comparação da população residente em Castro Marim e no Algarve, n.º (INE, Censos 1991, 2001, 2011 e 2021)	11
Gráfico 3. População residente em Castro Marim por freguesia, n.º (INE, Censos 1991, 2001, 2011 e 2021)	11
Gráfico 4. Famílias clássicas em Castro Marim por tipo, n.º (INE, Censos 2011)	12
Gráfico 5. População residente por escalão etário em Castro Marim, n.º (INE, Censos 2011 e 2021)	12
Gráfico 6. Proporção da população entre os 20 e 34 anos no total da população residente em Portugal, no Algarve e em Castro Marim, % (INE 2007-2020)	13
Gráfico 7. Índice de envelhecimento em Portugal, Algarve e Castro Marim, n.º (INE 2007-2020)	13
Gráfico 8. Índice de dependência de idosos em Portugal, Algarve e Castro Marim, n.º (INE 2007-2020)	14
Gráfico 9. Proporção da população estrangeira na população residente em Portugal, no Algarve e em Castro Marim, % (INE 2010, 2015, 2018 e 2020)	15
Gráfico 10. Comparação entre a população estrangeira e a residente em Castro Marim, n.º (SEF/INE 2010-2020)	16
Gráfico 11. População estrangeira em Castro Marim por perfil de migração, n.º (<i>adaptado</i> SEF/INE 2010-2020)	16
Gráfico 12. Edifícios em Castro Marim por freguesias, n.º (INE, Censos 2001, 2011 e 2021)	18
Gráfico 13. Edifícios licenciados em Castro Marim, por tipo de obra, n.º (INE 2007-2020)	19
Gráfico 14. Alojamentos familiares e coletivos em Castro Marim por freguesia, n.º (INE, Censos 2011 e 2021)	19
Gráfico 15. Habitações sociais de Castro Marim, por tipologia, n.º (CM Castro Marim, 2021)	21
Gráfico 16. Moradores das habitações sociais de Castro Marim por sexo, n.º (CM Castro Marim, 2021)	21
Gráfico 17. Moradores das habitações sociais de Castro Marim por idade, n.º (CM Castro Marim, 2021)	22
Gráfico 18. Moradores das habitações sociais de Castro Marim por situação de trabalho, n.º (CM Castro Marim, 2021)	22
Gráfico 19. Habitações sociais de Castro Marim por valor da renda, € (CM Castro Marim, 2021)	23
Gráfico 20. Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares em Portugal, no Algarve e em Castro Marim, €/m ² (INE 2016-2021)	25
Gráfico 21. Crédito à habitação por habitante em Portugal, no Algarve e em Castro Marim, € (INE 2006-2019)	26
Gráfico 22. Contratos de compra e venda em Castro Marim, por tipo de prédio, € (INE 2006-2019)	27

Gráfico 23. Valor mediano das rendas por m ² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses em Portugal no Algarve e em Castro Marim, €/m ² (INE 2018-2021)	27
Gráfico 24. Alojamentos locais registados em Castro Marim entre 2016 e nov/2021, por ano, nº (Turismo de Portugal, 2021)	30
Gráfico 25. Alojamentos locais registados em Castro Marim entre 2016 e nov/2021, por ano e freguesia (Turismo de Portugal, 2021)	30
Gráfico 26. Alojamentos locais registados em Castro Marim entre 2011-2020, por ano e modalidade, nº (Turismo de Portugal, 2021)	31
Gráfico 27. Evolução das pessoas em situação de desemprego em Castro Marim, quanto ao sexo, em maio de cada ano (IEFP 2005-2021)	31
Gráfico 28. Evolução das pessoas em situação de desemprego em Castro Marim entre jan/2021 e out/2021 (IEFP 2021)	32
Gráfico 29. Proporção de beneficiários do RSI face à população ativa em Castro Marim por ano, % (INE, 2008-2020).....	33
Gráfico 30. Idades e nacionalidades identificadas nas inscrições/inquéritos de habitação (CM de Castro Marim, 2022).....	35
Gráfico 31. Habilitações literárias identificadas nas inscrições/inquéritos de habitação (CM de Castro Marim, 2022).....	36
Gráfico 32. Fonte de rendimentos identificadas nas inscrições/inquéritos de habitação (CM de Castro Marim, 2022).....	36

Índice de tabelas

Tabela 1. Instrumentos de política associados aos quatro objetivos estratégicos previstos na NGPH (<i>adaptado</i> da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018)	4
Tabela 2. Os doze princípios estabelecidos pelo Programa 1.º Direito (artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho)	6
Tabela 3. População residente dos 18 aos 35 anos em Castro Marim por freguesias (INE, Censos 2011).....	13
Tabela 4. Diferença do índice de envelhecimento em Castro Marim por ano, n.º (INE 2007-2020) ...	14
Tabela 5. Proporção da população estrangeira em relação à residente em Castro Marim, % (SEF/INE 2010-2020).....	15
Tabela 6. População estrangeira residente, de acordo com as cinco nacionalidades com o maior número de imigrantes em Castro Marim, n.º (SEF/INE, 2020)	17
Tabela 7. Taxa de variação dos edifícios em Castro Marim entre 2001 e 2011, por freguesia, % (INE, Censos 2001, 2011 e 2021)	18
Tabela 8. Edifícios licenciados em Castro Marim, por tipo e freguesia, n.º (INE 2014-2020).....	19
Tabela 9. Alojamentos familiares clássicos em Castro Marim por freguesia, segundo a forma de ocupação, n.º(INE, Censos 2011 e 2021)	20
Tabela 10. Comparação dos alojamentos vagos em Castro Marim, n.º e % (INE, Censos 2011 e 2021)	20
Tabela 11. Habitações sociais de Castro Marim, por empreendimento, número de fogos/pessoas e ano, n.º (CM Castro Marim, 2021).....	21
Tabela 12. Contratos de compra e venda em Castro Marim, por tipo de prédio, € (INE 2006-2019).26	
Tabela 13. Beneficiários de RSI em Castro Marim por ano, n.º (INE 2006-2019).....	32
Tabela 14. Indicadores de monitorização de perspetivas futuras ao nível do mercado de venda e de arrendamento, do alojamento local e do desemprego e RSI.	33
Tabela 15. Análise do valor do m ² de imóveis à venda no mercado imobiliário em Castro Marim.....	38
Tabela 16. Ensaio da aquisição de imóvel habitacional a partir de crédito bancário.	38
Tabela 17. Carências habitacionais associadas às soluções a promover ao abrigo do Programa 1.º Direito	39
Tabela 18. Carência habitacional associada às soluções a promover no âmbito de outros programas e financiamentos municipais.	39
Tabela 19. Síntese das metas da ELH de Castro Marim ao abrigo do 1.º Direito, ao nível dos beneficiários/promotores e das soluções habitacionais.....	43
Tabela 20. Síntese das metas da ELH de Castro Marim ao abrigo de outros programas e financiamentos municipais, ao nível do promotor e das soluções habitacionais	44
Tabela 21. Programação financeira das soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito, para o período de 2022 a 2025.	48

Tabela 22. Síntese da programação financeira das soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito por beneficiário, para o período de 2022 a 2025.	49
Tabela 23. Programação dos agregados habitacionais a apoiar ao abrigo do Programa 1.º Direito, para o período de 2022 a 2025.	50
Tabela 24. Agregados habitacionais a apoiar ao abrigo do Programa 1.º Direito por condição indigna.	51
Tabela 25. Programação dos agregados habitacionais a apoiar ao abrigo do Programa 1.º Direito por condição indigna e tipologia, para o período de 2022 a 2025.	52
Tabela 26. Soluções e agregados habitacionais a apoiar pelo Município.....	53
Tabela 27. Soluções e agregados habitacionais no âmbito dos Beneficiários Diretos.....	54
Tabela 28. Programação financeira das soluções habitacionais ao abrigo de outros programas e financiamentos municipais, para o período de 2022 a 2025.	56
Tabela 29. Soluções e tipologias habitacionais ao abrigo de outros programas e financiamentos municipais.	57
Tabela 30. Concordância da ELH de Castro Marim com os princípios do Programa 1.º Direito	58

Índice de figuras

Figura 1. Localização do Concelho de Castro Marim na Região do Algarve	9
Figura 2. Urbanização do Cercado do Poço da Ordem, freguesia de Castro Marim (CM Castro Marim, 2021)	23
Figura 3. Urbanização das Laranjeiras, freguesia de Altura (CM Castro Marim, 2021).....	24
Figura 4. Urbanização das Laranjeiras n. 28, freguesia de Altura (CM Castro Marim, 2021)	24
Figura 5. Habitações dispersas da Rua João de Deus, freguesia de Castro Marim (CM Castro Marim, 2021).....	24
Figura 6. Habitação dispersa em Cerro do Enho (CM Castro Marim, 2021).....	25
Figura 7. Soluções habitacionais e beneficiários previstos no Programa 1.º Direito.....	40

INTRODUÇÃO

O presente documento – Estratégia Local de Habitação (ELH) – intenciona orientar as ações municipais em matéria de habitação para os próximos 4 anos, entre 2022 e 2025. A estratégia está estruturada em duas vertentes. Por um lado, pretende dar suporte às candidaturas ao 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, importante ferramenta da Nova Geração das Políticas de Habitação (NGPH), cujo objetivo é apoiar agregados habitacionais em situação de precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação. Por outro, visa enquadrar modalidades de intervenção voltadas para a promoção de habitação própria a custos acessíveis, a partir de programas e financiamentos da autarquia.

Neste âmbito, a [Estratégia Local de Habitação de Castro Marim](#) articula esforços do Município e dos Beneficiários Direitos para o objetivo comum de promover habitações dignas para 109 famílias, um universo de 282 pessoas, ao abrigo do Programa 1.º Direito. Deste total, 21 estão em situação de precariedade, 9 de sobrelotação e 79 de insalubridade e insegurança. Além disso, a autarquia direciona recursos próprios para apoiar 14 agregados com dificuldades de acesso a uma moradia própria a custos acessíveis.

A estratégia investe em diferentes soluções habitacionais, designadamente a construção de novos fogos, a reabilitação (ou a aquisição e reabilitação) de frações com distintos níveis de degradação e a disponibilização de lotes para autoconstrução.

A principal modalidade é a reabilitação, que representa 83% do total de pessoas e agregados a apoiar no âmbito do 1.º Direito. Além disso, propõe-se que os fogos disponibilizados, a partir das diferentes modalidades de intervenção, sejam atribuídos em regime de arrendamento apoiado e acessível, visando diversificar os modelos de habitação existentes no parque habitacional público. Estes representam 24% do total de alojamentos a promover.

Assim, a ELH de Castro Marim destina-se a assegurar respostas apropriadas e dirigidas às pessoas e famílias que vivem em contextos de dificuldade habitacional, através de soluções ajustadas às diferentes realidades identificadas no concelho. Além disso, configura-se como um instrumento municipal programático para os próximos anos, que se articula com os demais planos e programas em matéria de habitação, reabilitação urbana e gestão territorial.

A ELH está estruturada em sete partes principais:

- i. Contextualização da ELH de Castro Marim no âmbito do Programa 1.º Direito, da NGPH e da Lei de Bases da Habitação;
- ii. Metodologia aplicada para a identificação das problemáticas habitacionais do concelho;
- iii. Diagnóstico da situação habitacional, com a contextualização demográfica, socioeconómica e dos parques e mercados de habitação do concelho;

- iv. Desenho das soluções habitacionais aplicáveis ao contexto do território face às problemáticas elencadas no diagnóstico;
- v. Programação das soluções, por forma a cumprir o objetivo de proporcionar respostas habitacionais adequadas num período estipulado;
- vi. Enquadramento da ELH de Castro Marim nos princípios do Programa 1.º Direito;
- vii. Orientações gerais acerca do modelo de gestão e de monitorização a adotar pelo Município para a implementação da Estratégia.

ENQUADRAMENTO

“A *habitação* é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego”¹. A valorização da habitação como uma área estratégica ao desenvolvimento humano tem suscitado a reflexão acerca de um amplo conjunto de orientações e recomendações, a partir de organizações internacionais, como as Nações Unidas, o Conselho da Europa, a União Europeia ou a Organização Mundial de Saúde, bem como ao nível dos governos nacionais e locais.

É neste contexto e sensível à importância deste direito fundamental, que o XXI Governo Constitucional aprovou a Nova Geração das Políticas de Habitação (NGPH), que reconhece “no âmbito das suas prioridades políticas, o papel central da habitação e da reabilitação para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade das cidades e para a coesão social e territorial”².

Esta abordagem sustenta-se em metas quantitativas a atingir a médio prazo, nomeadamente:

- Aumentar o peso da habitação com apoio público, na globalidade do parque habitacional, de 2% para 5%, o que representa um acréscimo de cerca 170 000 fogos;
- Baixar a taxa de sobrecarga de despesas com habitação no regime de arrendamento de 35% para 27%.

Para isso, os princípios da NGPH privilegiam o acesso universal a uma habitação adequada, medidas de reabilitação e arrendamento, modelos de governança multinível (integrado, descentralizado e participado) e uma política proativa com base em informação e no conhecimento partilhado, assim como na monitorização e avaliação de resultados.

Os objetivos estratégicos, por sua vez, visam:

- i. dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional;
- ii. garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado;
- iii. tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano;
- iv. promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais.

Tendo em atenção os quatro objetivos estratégicos, a NGPH prevê um conjunto de instrumentos de política para responder às variadas problemáticas habitacionais existentes no território, conforme a tabela seguinte. Consubstanciados em programas ou planos, esses abordam temas diversos, nomeadamente as situações de grave carência de habitação, incluindo os casos urgentes; os constrangimentos associados à baixa oferta de

¹ *Para uma Nova Geração de Políticas de Habitação*. Pacote Legislativo (Ministério do Ambiente, 2018). https://www.portaldahabitacao.pt/documents/20126/51911/apresenta%C3%A7%C3%A3o_NGPH.pdf/de4c3337-81b0-24b4-a6da-6e93f2151e48?t=1551276950679. Acedido em 20 de abril de 2020.

² *Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018*. Diário da República, 1.ª série - n.º 84, de 2 de maio de 2018.

imóveis para arrendamento e aos altos valores de mercado; o estado de degradação do edificado e do ambiente urbano; e as medidas para promover a coesão e mobilidade no âmbito do parque habitacional público. Além disso, é importante mencionar que a NGPH destaca o “papel imprescindível e instrumental das autarquias locais na construção e implementação de respostas mais eficazes e eficientes, dada a sua relação de proximidade com os cidadãos e com o território, que lhes permite ter uma noção mais precisa dos desafios e dos recursos passíveis de mobilização.”

Em concordância, a *Lei de Bases da Habitação (LBH)*³, Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, descentraliza competências a este nível, atribuindo aos municípios a responsabilidade, por exemplo, de promover a construção ou reabilitação de habitações a custos controlados; de apoiar cooperativas de habitação, através de incentivos e apoios públicos, que tenham como objetivo principal a habitação acessível; de praticar uma política de solos compatível com os objetivos e metas da política habitacional municipal; entre outras.

Tabela 1. Instrumentos de política associados aos quatro objetivos estratégicos previstos na NGPH (*adaptado da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018*)

Instrumentos de Política		Descrição
Objetivo A	1.º Direito Programa de Apoio ao Acesso à Habitação	Garantir o acesso a uma habitação adequada às pessoas e aos agregados que residem em condições habitacionais indignas.
	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.
	Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário	Visa integrar a identificação e a informação sobre a oferta de alojamento urgente e temporário disponível, para resposta às necessidades de emergência social e de acolhimento ou transição.
Objetivo B	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.
	Instrumentos de promoção da segurança no arrendamento	Promover uma maior transparência e segurança nas condições contratuais e de previsibilidade dos rendimentos.
	Instrumentos de captação de oferta	Promover o investimento ou a angariação de fogos afetos a outros fins ou noutros regimes de ocupação.
	Indicadores de preços e acessibilidade habitacional	Disponibilizar de forma regular informação rigorosa e de fácil acesso sobre preços e acessibilidade no mercado da habitação, servindo de base para a conceção, operacionalização e avaliação das políticas públicas.
Objetivo C	Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado	Criar fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível para posterior arrendamento.
	Projeto Reabilitar como Regra	Rever o enquadramento legal da construção de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação.
	Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado	Minorar os constrangimentos àquela manutenção e aumentar a penalização pela não utilização de edifícios em zonas de forte pressão de mercado.
	Programa Reabilitar para Arrendar	Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, operações de reabilitação de edifícios que se destinem ao arrendamento habitacional.
	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, dentro de Áreas de Reabilitação Urbana.

³ Lei n.º 83/2019. *Lei de Bases da Habitação*. Diário da República, 1.ª série - n.º 168 – 3 de setembro de 2019.

	Casa Eficiente 2020	Financiar, em condições favoráveis face às de mercado, operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios ou frações de habitação.
	Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação de Reabilitação Urbana	Criar instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas, de regeneração de Áreas de Reabilitação Urbana.
	Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas	Criar instrumentos de programação que suportam a contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções, entre outras áreas, de regeneração física, económica e social de áreas carenciadas.
	Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética	Promover intervenções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo em edifícios de habitação social.
Objetivo D	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.
	Programa Porta ao Lado	Apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, melhorando a acessibilidade à informação, o encaminhamento e o acompanhamento de proximidade.
	Programa de mobilidade habitacional	Possibilitar a mobilidade habitacional aos moradores do parque de arrendamento público, designadamente face à necessidade de mudança de área de residência.
	Chave na Mão Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial	Permitir ao IHRU gerir ou arrendar a habitação própria de agregados residentes em áreas de forte pressão urbana, nos casos em que estes agregados transfiram a sua residência permanente para um território de baixa densidade.

Programa 1.º Direito

O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação é um importante instrumento integrante da NGPH, criado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho⁴, “orientado para assegurar o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder, sem apoio, a uma solução habitacional adequada”.

O Programa promove o apoio direto às pessoas ou famílias, mas também incentiva as abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante uma forte cooperação entre políticas e organismos setoriais; entre as administrações central, regional e local; e entre os setores público, privado e cooperativo, bem como uma maior proximidade às populações.

De acordo com o Programa, vivem em condições indignas as pessoas ou agregados familiares que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente em situação de:

- *Precariedade*, que contempla as pessoas sem-abrigo; os agregados 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 que o compõem; as vítimas de violência doméstica; os agregados

⁴ Decreto-Lei n.º 37/2018. 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. Diário da República, 1.ª série - n.º 106 - 4 de junho de 2018, com atualizações pela Declaração de Retificação n.º 25/2018 e pelo Decreto-Lei n.º 81/2020.

unittulados afetados por operações urbanísticas de promoção municipal ou pela não renovação de contrato de arrendamento; famílias que integram deficientes ou arrendatários com idade superior a 65 anos;

- *Insalubridade e insegurança*, que aborda os casos em que a pessoa ou o agregado vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade;
- *Sobrelotação*, que abrange a relação desproporcional entre a composição do agregado e o número de divisões da habitação, constituindo um espaço residencial insuficiente;
- *Inadequação*, que considera a incompatibilidade das condições da habitação com as características específicas de pessoas que nela habitam, como nos casos de pessoas com incapacidade ou deficiência, em especial quando a habitação: i) tem barreiras no acesso ao piso em que se situa, e ou ii) as medidas dos vãos e áreas interiores impedem uma circulação e uma utilização ajustadas.

Para aceder aos apoios ao abrigo do programa, os agregados carenciados precisam reunir cumulativamente três requisitos: i) viver em condições indignas, ii) estar em situação de carência financeira⁵ e iii) ser cidadão nacional ou, sendo estrangeiro, ter registo de cidadão comunitário ou título de residência.

O 1.º Direito assenta em doze importantes princípios, designadamente:

Tabela 2. Os doze princípios estabelecidos pelo Programa 1.º Direito (artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho)

Princípios	Definição
Acessibilidade habitacional	Pessoa ou 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.
Planeamento estratégico local	Soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito devem estar alinhadas com as estratégias municipais e supramunicipais de política local de habitação.
Integração social	Soluções de ocupação dispersas em zonas habitacionais existentes ou que garantam a diversidade social e estejam inseridas no tecido urbano.
Estabilidade	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.
Cooperação	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 integram medidas complementares de acompanhamento técnico e social.
Participação	Os destinatários das habitações financiadas ao abrigo do 1.º Direito devem de ser chamados, diretamente ou através de associações que os representem, a participar na definição e implementação das soluções habitacionais e sociais que lhes são destinadas.
Equidade	Deve ser assegurada uma justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido a todas as entidades, públicas e privadas, envolvidas na promoção de soluções.
Perequação	O município competente deve adotar os mecanismos necessários para assegurar uma justa redistribuição dos benefícios e dos encargos decorrentes de operações urbanísticas promovidas.

⁵ Segundo o artigo 4.º do 1.º Direito, a *situação de carência financeira* corresponde a pessoa ou agregado habitacional que detém um património mobiliário de valor inferior a 7,5% o equivalente a 240 vezes o IAS vigente, ou seja, um património máximo de 7.898,58€, e cujo rendimento médio mensal (RMM) é inferior a quatro vezes o indexante dos apoios sociais (IAS), isto é, 1.772,80 €.

Reabilitação do edificado	O apoio público ao abrigo do 1.º Direito deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado.
Incentivo ao arrendamento	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 os regimes de ocupação e a promoção e regulação do mercado.
Acessibilidades	As obras de reabilitação ou de construção em frações e prédios destinados à habitação devem integrar soluções de melhoria da acessibilidade.
Sustentabilidade ambiental	Adotar equipamentos, tecnologias e/ou processos conducentes a uma utilização racional da energia e da água e à maximização da eficiência no uso das mesmas, no sentido de evitar desperdícios, otimizar os consumos e favorecer a sustentabilidade energética e hídrica.

Estratégia Local de Habitação (ELH)

A Estratégia Local de Habitação (ELH) é um instrumento municipal da política habitacional, podendo abranger diferentes soluções e modalidades de investimento públicos e privados.

No âmbito da implementação do 1.º Direito, a ELH é exigida para a apresentação de candidaturas ao abrigo do 1.º Direito, segundo o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, na sua redação atual.

O artigo 2.º da Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, na sua redação atual, estabelece que a ELH deve ser elaborada seguindo os princípios do 1.º Direito aplicáveis ao território, e conter cinco elementos, nomeadamente:

- O *diagnóstico global atualizado das carências habitacionais* existentes no seu território, contendo as características e o número de situações de pessoas e agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas, tal como definidas no Decreto-Lei n.º 37/2018;
- As *soluções habitacionais* que o município pretende ver desenvolvidas em função do diagnóstico das carências habitacionais existentes e das suas opções estratégicas ao nível da ocupação do solo e do desenvolvimento do território;
- A *programação das soluções habitacionais* por forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta habitacional a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos;
- A *ordem de prioridade das soluções habitacionais* a promover por forma a dar resposta habitacional a todas as pessoas e agregados que vivem no seu território em condições habitacionais indignas;
- A *demonstração do enquadramento da ELH* nos princípios do programa 1.º Direito, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, na sua redação atual.

METODOLOGIA

A ELH de Castro Marim resulta do trabalho desenvolvido pela Câmara Municipal, através da equipa da Ação Social, em articulação com outros setores da autarquia, promovendo um processo de concertação para assegurar a sua elaboração e implementação.

A trajetória metodológica de elaboração da Estratégia contou com ações de recolha e sistematização de informações sobre o território e as respetivas carências habitacionais, designadamente:

- Recolha e tratamento de um conjunto de dados estatísticos, a partir de fontes diversas, como o Instituto Nacional de Estatísticas (INE), o Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF), a Câmara Municipal, entre outras, que visam contextualizar a situação demográfica, socioeconómica e dos parques e mercados de habitação do concelho;
- Identificação dos instrumentos associados à política municipal de habitação, ação social e gestão territorial, de modo a compreender o panorama institucional de elaboração e implementação da ELH;
- A análise e atualização das inscrições de habitação submetidas à Câmara Municipal de Castro Marim;
- Auscultação dos cidadãos para identificar os potenciais interessados aos apoios do Programa 1.º Direito destinados às intervenções em habitações próprias e permanentes;
- Auscultação de outras entidades do território, com valências habitacionais, tendo em vista a sua participação na ELH;
- Mapeamento dos recursos existentes aplicáveis na resolução das problemáticas habitacionais identificadas na estratégia ao abrigo do 1.º Direito e de outros programas municipais;
- Caracterização das necessidades de reabilitação do parque de habitação social do Município.

Finalmente, dedicou-se à análise e programação das soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito e de outros programas e financiamentos municipais, tendo em atenção as carências identificadas, os recursos existentes e os parceiros disponíveis.

1. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL

O presente diagnóstico pretende construir o panorama demográfico e socioeconómico do concelho de Castro Marim, e identificar as pessoas e os agregados a viver em diferentes contextos de dificuldade habitacional. Esta parte está organizada em função das seguintes temáticas, nomeadamente:

- Dinâmicas demográficas, caracterizando os residentes do concelho através dos principais indicadores nesta matéria, bem como a evolução do parque habitacional público e privado e dos mercados de habitação de venda e arrendamento;
- Instrumentos municipais de apoio à política habitacional, planos e programas relacionados com a temática;
- Perspetivas futuras, com foco nos fatores que podem vir a originar mudanças no território e indicadores de monitorização das tendências;
- Carências habitacionais identificadas no território, agrupadas por temas – inscrições para habitação social, bairros municipais degradados, necessidades ao nível dos beneficiários diretos e famílias com dificuldade de acesso à habitação própria.

1.1 Dinâmicas demográficas

Castro Marim é um dos 16 concelhos do distrito de Faro, localizado a sudeste do território continental português, na região do Sotavento Algarvio. Em 2021, de acordo com os resultados preliminares dos Censos disponibilizados pelo INE, o município apresenta uma população de 6 434 habitantes e uma densidade populacional de 21,39 hab/km². Está organizado em 4 freguesias, nomeadamente, Altura, Azinhal, Castro Marim e Odeleite.



Figura 1. Localização do Concelho de Castro Marim na Região do Algarve⁶

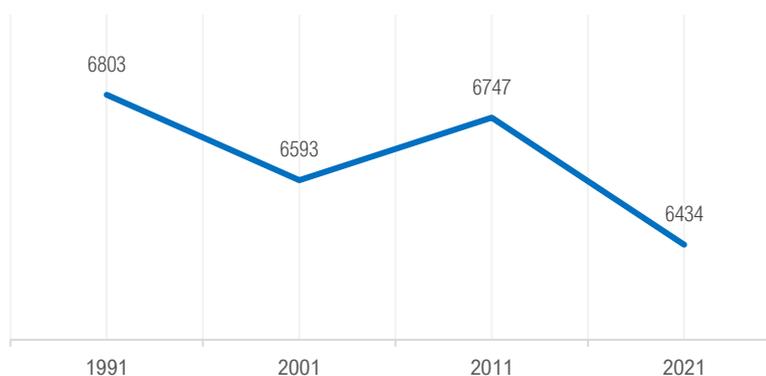
⁶ <https://viagensfeitas.com/distrito-de-faro/>. Acedido em 29 de julho de 2021.

1.1.1 População e Famílias

Uma análise geral da população residente no concelho de Castro Marim, com base nos dados dos Censos de 1991, 2001 e 2011, e nos resultados preliminares de 2021, permite notar tendências distintas ao longo destes 30 anos. Entre 1991 e 2001, verificou-se um decréscimo populacional ligeiro a rondar os 3%, passando de 6 803 para 6 593 habitantes. Por outro lado, durante o período entre 2001 e 2011, houve uma recuperação de cerca de 2,3%.

Contudo, na última década, regista-se novamente uma queda populacional, desta vez a rondar os 4,6%, registando um total de 6 434 residentes em 2021. A mesma tendência de decréscimo é notada ao nível dos agregados domésticos privados e institucionais⁷, que passou de 2 825 em 2011 para 2 780 em 2021, efetivamente 1,6% a menos.

Gráfico 1. População residente em Castro Marim, n.º (INE, Censos 1991, 2001, 2011 e 2021)

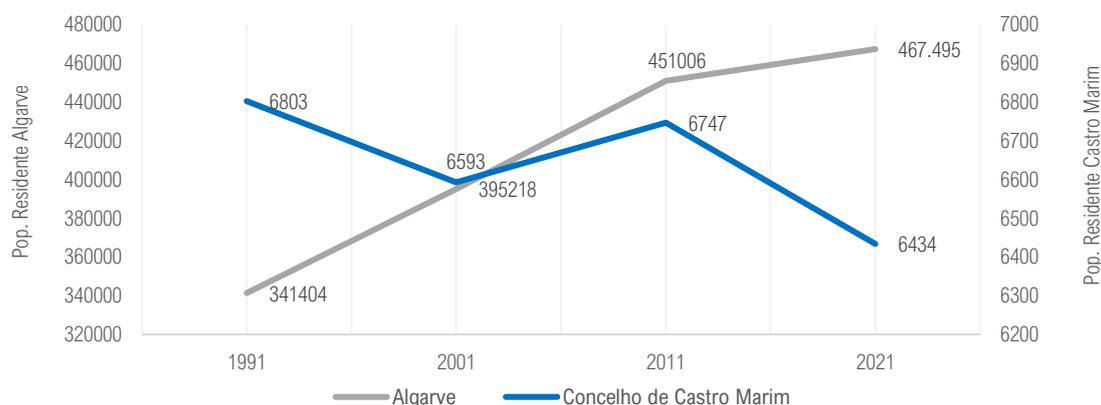


Comparativamente à região, como revela o gráfico seguinte, o município demonstra um comportamento divergente. Nas três últimas décadas, o número de residentes no Algarve manteve uma tendência crescente e contínua, apresentando neste presente ano 467 495 habitantes, o que representa mais 10,6% face aos dados de 1991. Castro Marim, por sua vez, apenas apresenta uma dinâmica ascendente entre 2001 e 2011, como havia sido constatado anteriormente.

Quanto à distribuição espacial da população por freguesia, nota-se que a maior concentração foi sempre na freguesia de Castro Marim nos quatro anos em análise. Em 2021, a população encontra-se distribuída por ordem crescente da seguinte forma: Azinhal, Odeleite, Altura e Castro Marim, apresentando 479, 574, 2 106 e 3 275 residentes, respetivamente.

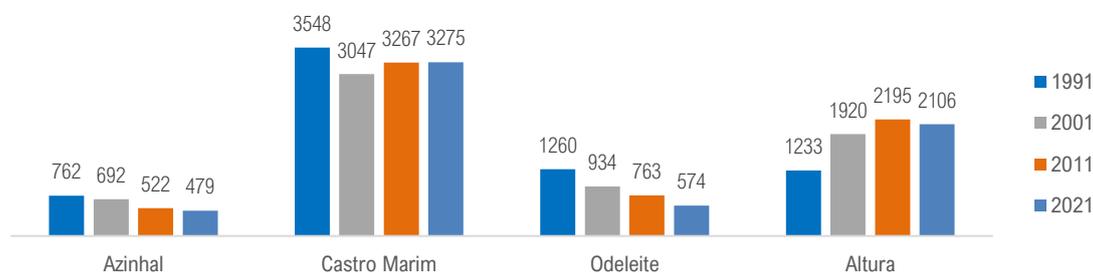
⁷ Agregado doméstico privado - conjunto de pessoas que tem a residência habitual no alojamento familiar ou a pessoa independente que ocupa um alojamento familiar. Agregados institucionais - conjunto de pessoas residentes num alojamento coletivo que, independentemente da relação de parentesco entre si, são beneficiárias de uma instituição e governadas por uma entidade interna ou externa ao grupo de pessoas (https://ine.pt/scripts/db_censos_2021.html).

Gráfico 2. Comparação da população residente em Castro Marim e no Algarve, n.º (INE, Censos 1991, 2001, 2011 e 2021)



As freguesias com menos população, Azinhal e Odeleite, são também as que perderam mais residentes nas últimas três décadas, facto que pode estar ligado com as oportunidades habitacionais, de infraestrutura e de acessibilidades verificadas nestas localidades. Altura foi a única freguesia que apresentou crescimento populacional significativo, provavelmente pela sua localização atrativa próxima ao mar, sendo que registou um aumento de cerca de 70% entre 1991 e 2021, tendo sofrido uma ligeira quebra nos últimos 10 anos a rondar os 4,0%.

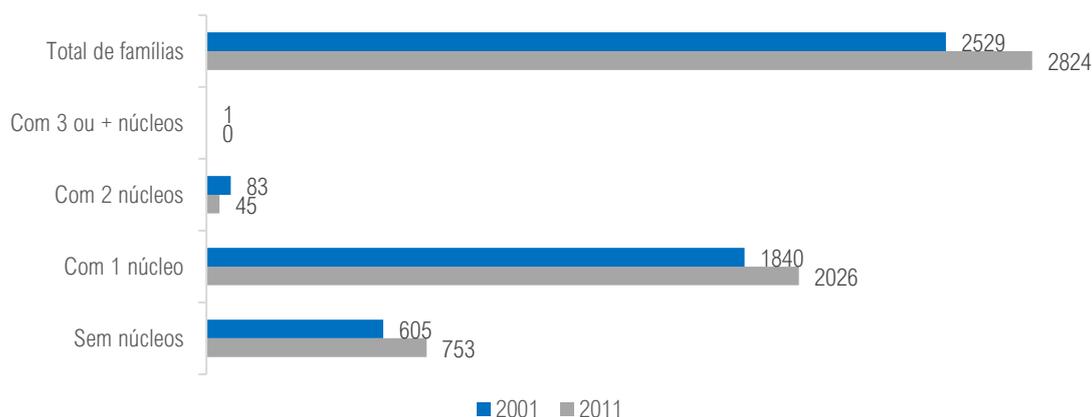
Gráfico 3. População residente em Castro Marim por freguesia, n.º (INE, Censos 1991, 2001, 2011 e 2021)



Quanto à organização da população em famílias clássicas, o concelho apresentava um total de 2 824 em 2011, conforme mostra o gráfico abaixo, sendo que aproximadamente 71,7% (2 026) eram famílias simples constituídas por apenas 1 núcleo – casal com/sem filhos ou mãe/pai a viver só com filhos (núcleo monoparental). Observa-se também a predominância de famílias sem núcleos, cerca de 26,7% (753), representadas pelos indivíduos sozinhos que não mantêm qualquer relação de parentesco com as pessoas com quem vivem. As famílias complexas, nomeadamente os agregados com 2 núcleos representavam apenas 1,6% do total, não existindo famílias com 3 ou mais núcleos. Importa mencionar que a composição familiar do concelho segue a tendência identificada no país e na região, ou seja, pessoas a viverem sós e famílias simples⁸.

⁸ Famílias nos Censos 2011: diversidade e mudança (Wall, Cunha e Ramos, 2013).

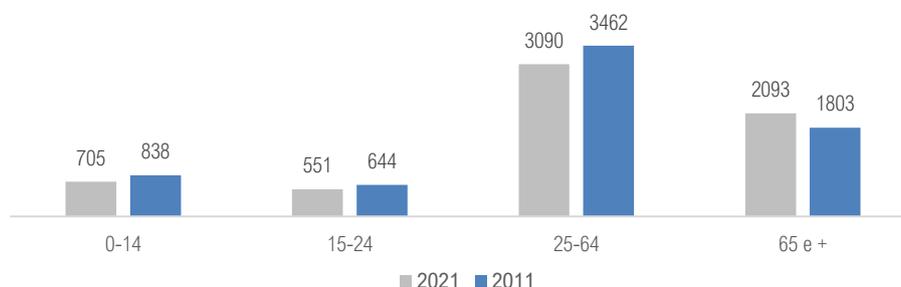
Gráfico 4. Famílias clássicas em Castro Marim por tipo, n.º (INE, Censos 2011)



1.1.2 Jovens e Idosos

A análise dos residentes de Castro Marim por escalão etário entre os Censos de 2011 e 2021 demonstra que a queda gradativa da população se tem feito sentir em todos os ciclos de vida, exceto nos maiores de 65 anos. A comparação entre períodos revela que as crianças (0-14 anos) e os jovens (15-24 anos) foram os grupos mais afetados, registando um decréscimo de 15,9% e 14,4%, respetivamente. A população ativa, por sua vez, regrediu em 10,7%. O único aumento e bastante expressivo ocorreu ao nível do número de pessoas idosas que passaram de 1 803 para 2 093, o que corresponde a um crescimento na ordem dos 16,1%.

Gráfico 5. População residente por escalão etário em Castro Marim, n.º (INE, Censos 2011 e 2021)



Um olhar mais atento para o grupo dos jovens entre os 18 e os 35 anos (idade predefinida para o acesso ao Programa Porta 65 Jovem⁹) revela que o concelho possuía um total de 1 241 habitantes neste escalão etário em 2011, o que equivalia a cerca de 18,4% do total dos residentes. A freguesia de Castro Marim lidera com o maior número de pessoas neste ciclo de vida, em torno de 609 indivíduos. No entanto, uma análise mais detalhada indica que em termos de representatividade relativamente ao total de habitantes, a freguesia de Altura é a que regista uma percentagem mais elevada, nomeadamente 21,6%.

⁹ Porta 65 - Jovem consiste num sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, isolado, constituídos em agregados ou em coabitação. O programa apoia o arrendamento de habitações para residência, atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal. <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/porta-65-jovem>.

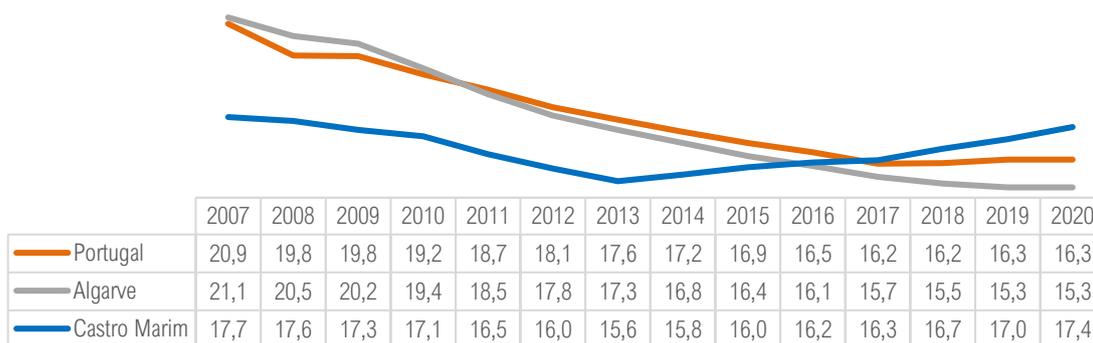
Tabela 3. População residente dos 18 aos 35 anos em Castro Marim por freguesias (INE, Censos 2011)

Azinhal	Castro Marim	Odeleite	Altura	Concelho
73	609	85	474	1241

A proporção da população jovem residente em Castro Marim com idades compreendidas entre os 20 e os 34 anos, demonstra que a importância deste escalão etário sofreu uma redução entre 2007 e 2014, passando de 17,7% para 15,8%, tendo depois invertido a tendência até 2020, onde atingiu novamente um valor próximo do registado no início da série temporal. Contudo, ao comparar com os dados de Portugal e do Algarve, denotam-se três tendências:

- Ao contrário do contexto nacional e regional, Castro Marim conseguiu inverter a tendência decrescente que se notava desde 2007;
- Em 2007, o concelho apresentava a percentagem mais baixa de jovens entre os 20 e os 34 anos comparativamente com o país e a região e, em 2020, passou a ter o valor mais elevado;
- Atualmente, a menor percentagem pertence à região algarvia, 15,3%.

Gráfico 6. Proporção da população entre os 20 e 34 anos no total da população residente em Portugal, no Algarve e em Castro Marim, % (INE 2007-2020)



Por outro lado, verifica-se um aumento do *índice de envelhecimento*. Os dados do gráfico seguinte permitem notar dois momentos: um entre 2007 e 2015 onde se observa uma tendência crescente e contínua deste índice, passando de 198 para 252 pessoas com 65 e mais anos por cada 100 pessoas dos 0 aos 14 anos. Além disso, a tabela abaixo, que regista a diferença positiva ou negativa entre um ano e outro, revela que houve um aumento contínuo deste indicador entre 2008 e 2015, ano em que começou a demonstrar um comportamento inverso, ou seja, de decréscimo, alcançando praticamente 242 pessoas idosas em 2020.

Essa tendência de queda do índice, no entanto, pode não refletir o cenário atual do concelho, uma vez que os dados preliminares dos Censos de 2021, ao nível dos ciclos de vida, registaram uma queda expressiva na população entre os 0-14 anos e um aumento significativo do número de pessoas idosas, o que pressupõe um aumento do indicador.

Gráfico 7. Índice de envelhecimento em Portugal, Algarve e Castro Marim, nº (INE 2007-2020)

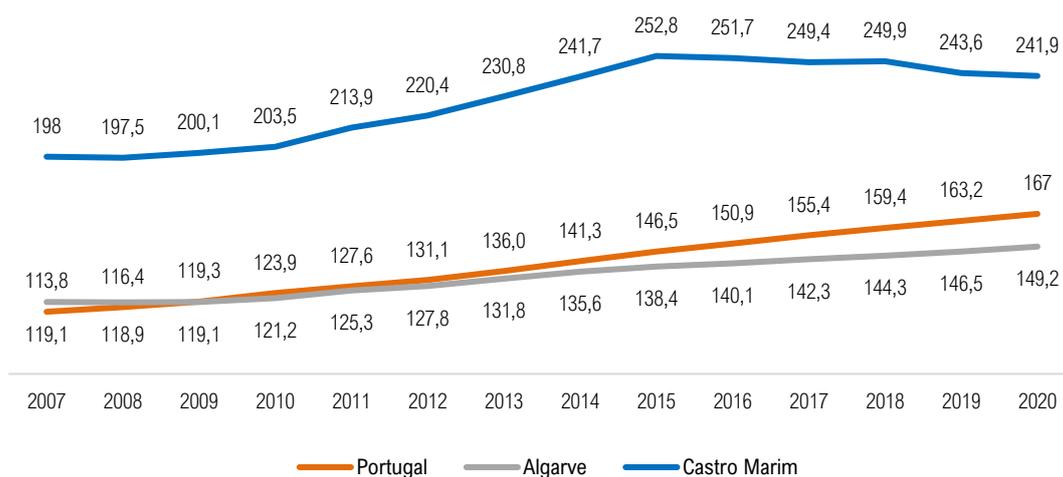


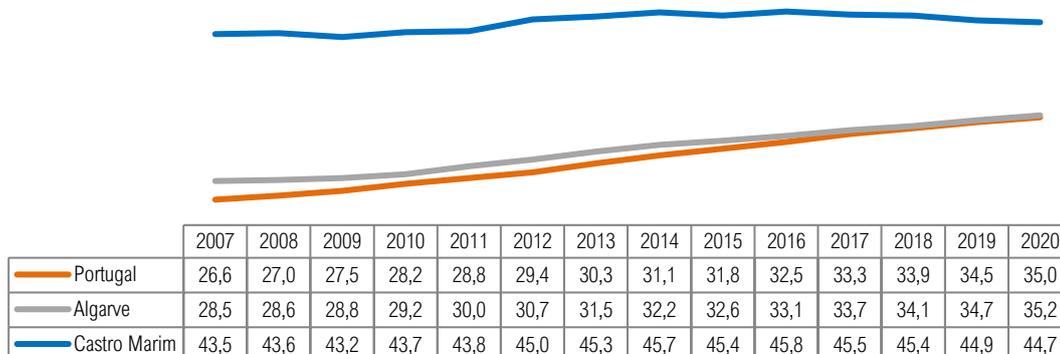
Tabela 4. Diferença do índice de envelhecimento em Castro Marim por ano, n.º (INE 2007-2020)

2008/ 2007	2009/ 2008	2010/ 2009	2011/ 2010	2012/ 2011	2013/ 2012	2014/ 2013	2015/ 2014	2016/ 2015	2017/ 2016	2018/ 2017	2019/ 2018	2020/ 2019
- 1,5	2,6	3,4	10,4	6,5	10,4	10,9	11,1	-1,1	-2,3	0,5	-6,3	-1,7

Analisando o índice de dependência de idosos no gráfico seguinte, observa-se um aumento ligeiro (e suave) distribuído entre 2007 e 2016. Neste período, por cada 100 pessoas entre os 15-64 anos, existiam em média 44 com 65 e mais anos, representando quase metade da população em idade ativa. A partir de 2016 e até 2020, registou-se uma diminuição gradual e contínua deste indicador. Apesar de em Portugal e no Algarve se verificarem valores mais baixos durante toda a série em análise, nota-se um comportamento crescente entre 2007 e 2020, ao contrário do que se evidenciou em Castro Marim.

Contudo, como identificado no índice anterior, essa tendência de decrescente pode estar comprometida, uma vez que os Censos de 2021 registaram uma queda no número de pessoas em idade ativa, em oposição ao aumento da população idosa.

Gráfico 8. Índice de dependência de idosos em Portugal, Algarve e Castro Marim, nº (INE 2007-2020)



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Portugal	26,6	27,0	27,5	28,2	28,8	29,4	30,3	31,1	31,8	32,5	33,3	33,9	34,5	35,0
Algarve	28,5	28,6	28,8	29,2	30,0	30,7	31,5	32,2	32,6	33,1	33,7	34,1	34,7	35,2
Castro Marim	43,5	43,6	43,2	43,7	43,8	45,0	45,3	45,7	45,4	45,8	45,5	45,4	44,9	44,7

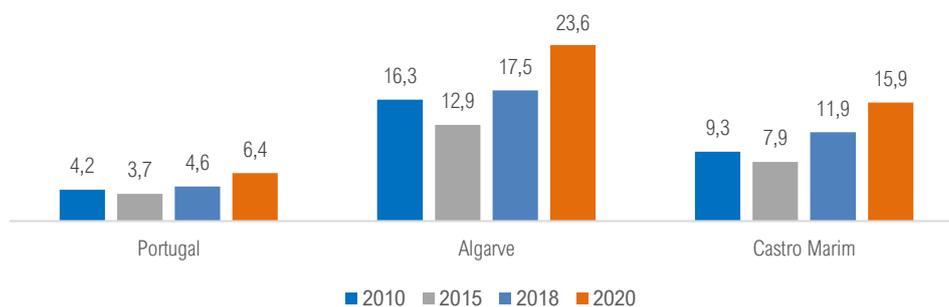
1.1.3 Estrangeiros

Segundo os últimos dois Censos, a população residente estrangeira representava cerca de 7% do total de habitantes do concelho em 2011. Em 2021, essa percentagem aumentou para 8,5%, ainda que o número de moradores tenha regredido, confirmando uma dinâmica ascendente deste grupo.

A partir de dados estimativos, o município tem-se tornado um sítio mais atrativo para a população estrangeira da região nos últimos cinco anos, algo que pode ser confirmado pelo gráfico abaixo. Em 2020, ano em que se registou as maiores percentagens em todos os contextos, a proporção de imigrantes representava 15,9% dos residentes do concelho, valor bastante mais elevado face à realidade do país (6,4%).

De modo geral, Portugal, Algarve e Castro Marim têm compartilhado das mesmas dinâmicas, reconhecendo as evidentes variações nas percentagens, sendo possível notar dois períodos: um entre 2010 e 2015, onde se verificou um decréscimo da proporção da população estrangeira face à residente; outro entre 2015 e 2020, caracterizado por um crescimento considerável, principalmente na região e no concelho que registaram um aumento de 10,7% e 8,0%, respetivamente.

Gráfico 9. Proporção da população estrangeira na população residente em Portugal, no Algarve e em Castro Marim, % (INE 2010, 2015, 2018 e 2020)



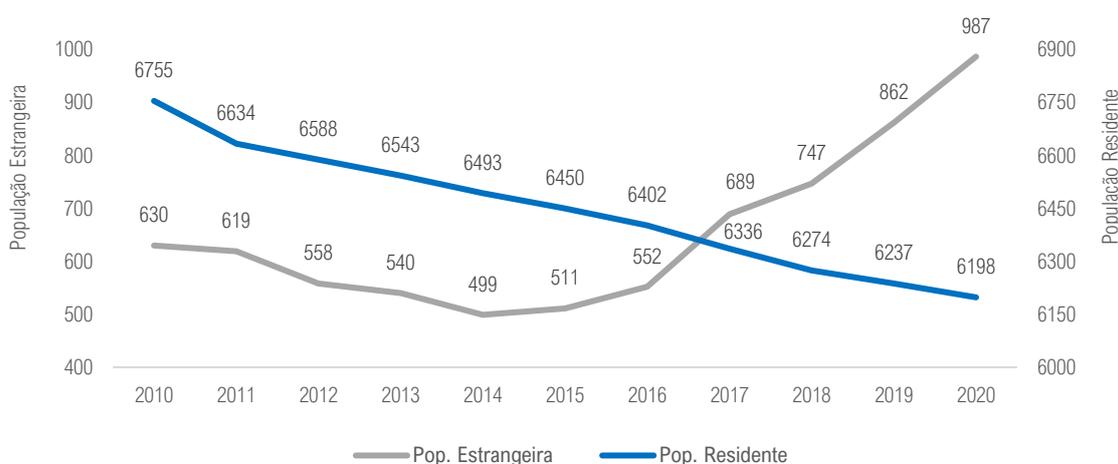
Comparando a evolução da população estrangeira com a restante, percebe-se que apesar dos residentes estarem em quebra contínua desde 2010, o mesmo não tem acontecido com a população estrangeira, sobre a qual se pode notar dois momentos:

- Entre 2010 e 2014, a população estrangeira perdeu cerca de 1,6% de peso relativamente à população residente, menos 131 habitantes;
- A partir de 2014 e até 2020, a população estrangeira teve um aumento considerável, registando neste último ano cerca de 987 habitantes.

Tabela 5. Proporção da população estrangeira em relação à residente em Castro Marim, % (SEF/INE 2010-2020)

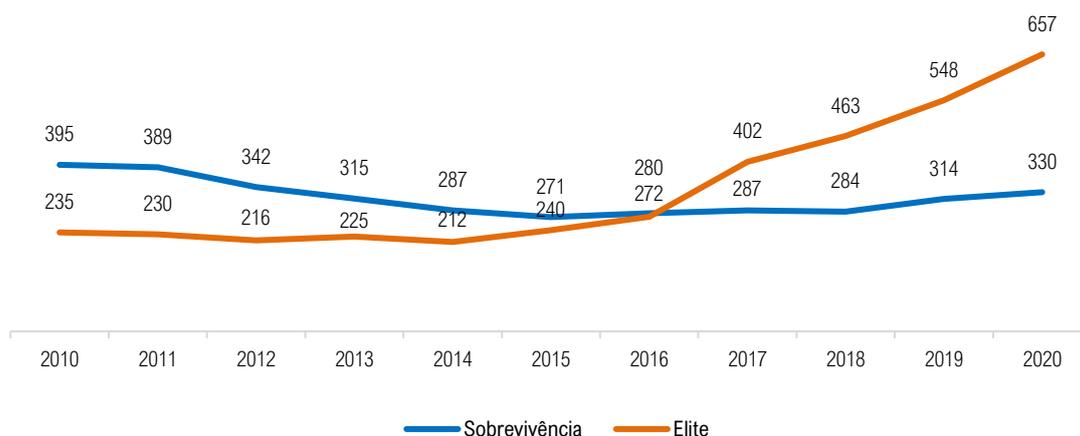
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
9,3	9,3	8,5	8,3	7,7	7,9	8,6	10,9	11,9	13,8	15,9

Gráfico 10. Comparação entre a população estrangeira e a residente em Castro Marim, n.º (SEF/INE 2010-2020)



Uma atenção mais pormenorizada às diferentes nacionalidades que compõem a população estrangeira de Castro Marim, permite realizar um exercício extrapolativo para compreender o perfil da migração ao longo dos últimos anos.

Gráfico 11. População estrangeira em Castro Marim por perfil de migração, n.º (*adaptado* SEF/INE 2010-2020)



Para essa análise, considera-se que os residentes originários da Europa do Leste, África, América do Sul e de alguns países asiáticos correspondem a uma 'migração de sobrevivência', em que a principal motivação é adquirir melhores condições de vida, especialmente ao nível económico. Por outro lado, entende-se que os provenientes da Europa Ocidental caracterizam uma 'migração de elite', que procuram mais qualidade de vida e bem-estar em detrimento de outros aspetos. Neste sentido:

- Em 2016, nota-se uma inversão nos perfis de migração predominantes. Se, entre 2010 e 2016, a motivação principal era a sobrevivência, a partir de então e até 2020, passou a ser a procura por uma melhor qualidade de vida. Isto pode ser explicado pela tabela seguinte, que demonstra que três das quatro nacionalidades dominantes em 2020 podem ser classificadas como de elite, nomeadamente Itália, Reino Unido e França, correspondendo a 47,61% da população estrangeira residente no concelho;

- O ano 2016 caracterizou-se como um período de relativo equilíbrio entre as tipologias de migração, registando números bem próximos entre si;
- Se, em 2010, a diferença entre as migrações de sobrevivência e elite estava na ordem dos 40,5% (395 e 235, respetivamente); em 2020, esta percentagem inverteu e mais do que duplicou, alcançando a marca dos 99,1% (330 e 657 respetivamente);
- Em 2020, a Itália dominava com 203 imigrantes, seguido do Reino Unido com 166, ambos representando a migração de elite, depois a Bulgária com 146 imigrantes, único país associado à migração de sobrevivência dentre os quatro primeiros.

Tabela 6. População estrangeira residente, de acordo com as cinco nacionalidades com o maior número de imigrantes em Castro Marim, n.º (SEF/INE, 2020)

Itália	Reino Unido	Bulgária	França	total em %
203	166	146	101	equivale a 62,41% do total de imigrantes

1.1.4 Síntese das dinâmicas demográficas

- Decréscimo da população residente entre 2011 e 2021 (de 6 747 para 6 434 habitantes). A tendência do concelho é inversa à verificada na região algarvia, que teve um crescimento populacional na ordem dos 3,7%;
- Em 2011, as famílias clássicas residentes no concelho seguiam uma tendência similar à identificada no país e na região – pessoas a viverem sós e famílias simples;
- Entre 2011 e 2021, redução acentuada do número de crianças, jovens e adultos em idade ativa, menos 15,9%, 14,4% e 10,7% respetivamente;
- A proporção da população jovem dos 20-34 anos em relação aos residentes apresenta um aumento gradativo desde 2013, ao contrário do que se verifica em Portugal e no Algarve;
- Em termos de análise de tendência, verifica-se o decréscimo da população com 65 e mais anos entre 2014 e 2020 (de 1 803 para 1 698); e diminuição do índice de envelhecimento, que passou de 252,8 em 2015 para 241,9 em 2020. Contudo, a comparação entre os dados da população residente por ciclos de vida dos Censos de 2011 e 2021 parecem indicar uma dinâmica descendente entre períodos.
- Os Censos de 2021 revelam um aumento na percentagem de estrangeiros residentes entre 2011 e 2021, passando de cerca de 7% para 8,5%.
- Desde 2014, estima-se que a população estrangeira tem apresentado um ritmo crescente, representando cerca de 15,9% dos residentes em 2020. Até 2016, caracterizava-se como uma migração de sobrevivência, mas, a partir deste ano, passou a um perfil de elite, predominantemente com pessoas provenientes de Itália, Reino Unido e França.

1.2 Evolução do parque habitacional e dos mercados de habitação

1.2.1 Parque Habitacional Privado

A análise do parque habitacional privado consiste essencialmente na reflexão acerca de dois conjuntos de indicadores – edifícios e alojamentos. A partir desses dados, pretende-se expor o panorama da habitação privada em Castro Marim ao longo dos últimos anos.

Edifícios

De acordo com o gráfico seguinte, houve um aumento considerável de edifícios no concelho entre 2001 e 2011 (28,4%), que assumiu uma fase mais contida até 2021 (1,2%). O acréscimo do primeiro período pode estar relacionado com o crescimento populacional que se registou, embora este tenha sido bastante menos acelerado (+2,3%)

Segundo a taxa de variação apresentada na tabela abaixo, nota-se que as freguesias com o maior número de novos edifícios na série temporal em análise foram Castro Marim (48,8%) e Altura (21,9%), enquanto Odeleite (17,8%) e Azinhal (6,2%) tiveram um aumento mais moderado. É importante citar que a concentração nessas freguesias pode ser justificada, em parte, pela maior facilidade de acesso a bens e serviços essenciais. No entanto, no período seguinte registou-se uma de certa estagnação do indicador.

Gráfico 12. Edifícios em Castro Marim por freguesias, n.º (INE, Censos 2001, 2011 e 2021)

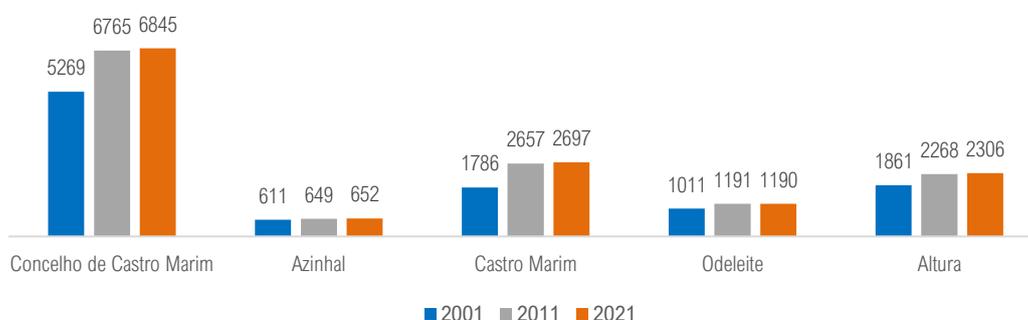


Tabela 7. Taxa de variação dos edifícios em Castro Marim entre 2001 e 2011, por freguesia, % (INE, Censos 2001, 2011 e 2021)

	Azinhal	Castro Marim	Odeleite	Altura	Concelho
2011/2001	6,2	48,8	17,8	21,9	28,4
2021/2011	0,5	1,5	- 0,1	1,7	1,2

Quanto aos edifícios licenciados, seguem algumas considerações para o período entre 2007 e 2020:

- Observa-se a predominância de licenciamentos de novas construções, com algumas oscilações mais bruscas entre 2007 e 2011, tendo atingido o número máximo de 89 em 2007 e o mínimo de 13 em 2014 e 2016;
- Entre 2008 e 2019, as obras de ampliação e alteração tiveram limites entre 3 e 20;
- O período de crise financeira está bem marcado no gráfico e, apesar da recuperação, os números mantêm-se longe dos valores iniciais registados para ambos os casos.

Ao nível das freguesias, nota-se que o número de licenciamentos é bastante diversificado, porém, mantendo a tendência encontrada nos demais indicadores. Ou seja, os maiores valores pertencem a Castro Marim e Altura, enquanto Azinhal e Odeleite apresentam dados mais baixos. Na freguesia de Castro Marim, tanto as construções novas como as ampliações e alterações mais do que duplicaram entre 2014 e 2020.

Gráfico 13. Edifícios licenciados em Castro Marim, por tipo de obra, n.º (INE 2007-2020)



Tabela 8. Edifícios licenciados em Castro Marim, por tipo e freguesia, n.º (INE 2014-2020)

Tipo	ano	Azinhal	Castro Marim	Odeleite	Altura
Construções novas	2014	1	7	0	5
	2015	1	7	3	5
	2016	1	7	0	5
	2017	0	8	2	7
	2018	0	10	2	6
	2019	0	12	0	9
	2020	1	16	2	8
Ampliações e Alterações	2014	0	4	1	5
	2015	0	3	3	0
	2016	0	6	0	2
	2017	1	4	0	5
	2018	0	2	1	3
	2019	0	2	0	1
	2020	0	9	1	6

Alojamentos

O concelho de Castro Marim possuía um total de 8 378 alojamentos familiares e coletivos em 2011 e 8 537 em 2021, o que representa um aumento de 1,9%. Quanto às freguesias, observa-se a mesma tendência de relativa estagnação do indicador, situação compatível com a redução registada ao nível da população residente e dos agregados no mesmo período.

Gráfico 14. Alojamentos familiares e coletivos em Castro Marim por freguesia, n.º (INE, Censos 2011 e 2021)



Ao nível dos dados para os alojamentos familiares clássicos em Castro Marim, entre 2011 e 2021 registou-se um aumento de 154 alojamentos nesta categoria, passando de 8 353 para 8 507, conforme a tabela seguinte. No que diz respeito aos alojamentos que se destinam à residência habitual, não se notou grandes alterações no período em análise, com 2 719 (32,6%) em 2011 e 2 732 (32,1%) em 2021. Os alojamentos para uso sazonal ou residência secundária lideravam no concelho, representando mais de 58% dos alojamentos familiares clássicos em ambos os momentos, o que pode ser justificado pela sua costa com 3,2 km de unidades balneares.

Uma análise das percentagens especificada na tabela abaixo permite compreender melhor o peso de cada tipologia de ocupação nas respetivas freguesias em 2011 e 2021. Em ambos os anos, observa-se que em todas as freguesias do concelho dominam os alojamentos para uso sazonal e residência secundária. Em 2021, Castro Marim e Azinhal são as freguesias onde os alojamentos destinados à residência habitual têm um peso maior (44,8% e 34,1%, respetivamente) e em Odeleite é onde os alojamentos vagos apresentam menor peso (5,5%).

Tabela 9. Alojamentos familiares clássicos em Castro Marim por freguesia, segundo a forma de ocupação, n.º(INE, Censos 2011 e 2021)

Tipo de ocupação	ano	Concelho	Azinhal	Castro Marim	Odeleite	Altura
Residência habitual	2011	2719	255	2816	1200	847
	2021	2732	225	1295	307	905
Sazonal/Secundária	2011	4923	351	1373	700	2499
	2021	4954	382	1358	831	2383
Vagos	2011	711	51	203	123	334
	2021	821	53	235	66	467
Total	2011	8353	657	2816	1200	3680
	2021	8507	660	2888	1204	3755

Além disso, nota-se também um aumento do número de imóveis vagos, a rondar os 15,5% entre 2011 e 2021, passando de 711 para 821 alojamentos. Segundo a tabela seguinte, é possível perceber que a realidade ao nível das freguesias foi bastante diferenciada. Altura e Castro Marim registaram um aumento considerável de imóveis vagos (39,8% e 15,8%, respetivamente), enquanto Odeleite apresentou uma tendência inversa, ou seja, de diminuição, com uma taxa de variação negativa na ordem dos 46,3, passando de 123 para 66.

Tabela 10. Comparação dos alojamentos vagos em Castro Marim, n.º e % (INE, Censos 2011 e 2021)

	Azinhal	Castro Marim	Odeleite	Altura	n.º total
2011	51	203	123	334	711
2021	53	235	66	467	821
taxa de variação	3,9	15,8	- 46,3	39,8	15,5

1.2.2 Parque Habitacional Público

Castro Marim tem investido nos últimos 20 anos na ampliação e qualificação do seu parque habitacional, contabilizando atualmente um total de 86 fogos. As habitações foram construídas ou adquiridas entre 2001 e

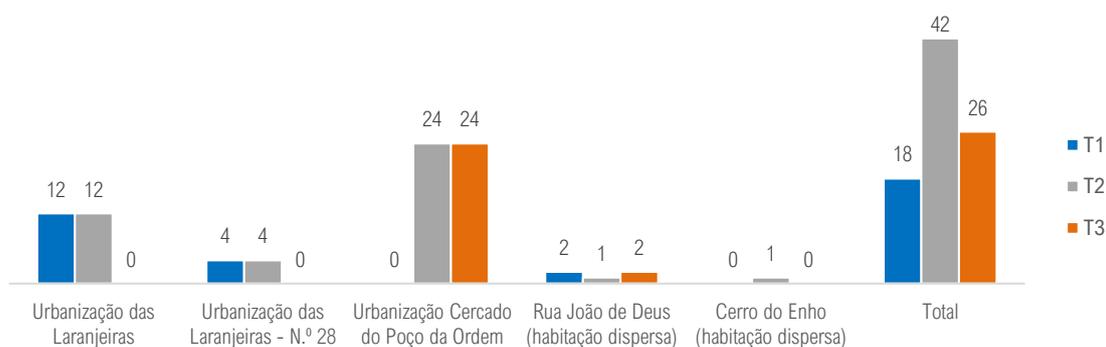
2019, e estão concentradas em três urbanizações, com destaque para as Laranjeiras e o Cercado do Poço da Ordem que representam a maior parte dos alojamentos (83%). Ressalta-se ainda 6 situações dispersas.

Tabela 11. Habitações sociais de Castro Marim, por empreendimento, número de fogos/pessoas e ano, n.º (CM Castro Marim, 2021)

Descrição	N.º de fogos	N.º de pessoas	Ano de construção/aquisição
Urbanização das Laranjeiras	24	66	2008
Urbanização das Laranjeiras - N.º 28	8	15	2019
Urbanização Cercado do Poço da Ordem	48	124	2001
Rua João de Deus (habitação dispersa)	5	16	2010, 2013 e 2014
Cerro do Enho (habitação dispersa)	1	5	2013
	86	226	

Ao nível das tipologias, de acordo com o gráfico seguinte, os fogos são maioritariamente T2 (42), seguidos dos T3 (36) e T1 (8). Não se identifica a tipologia T0 e T4+.

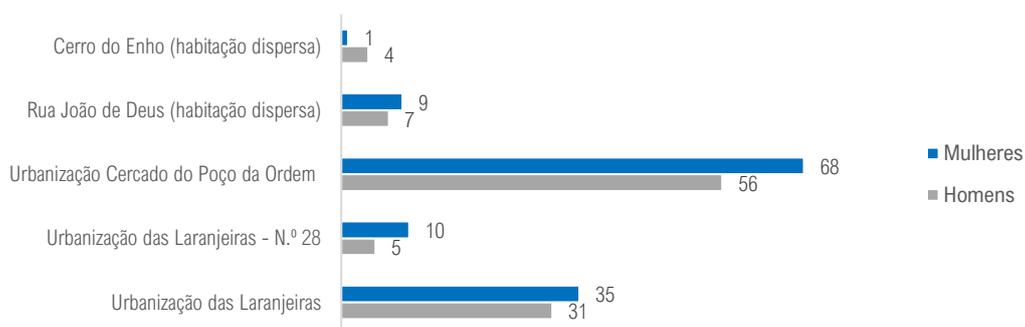
Gráfico 15. Habitações sociais de Castro Marim, por tipologia, n.º (CM Castro Marim, 2021)



Caracterização socioeconómica dos moradores

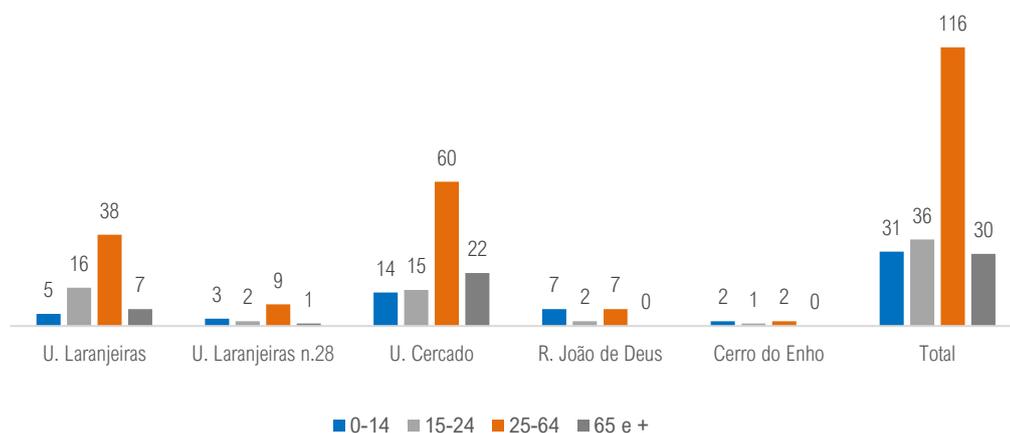
Nos 86 fogos de habitação social do concelho residem 226 pessoas. Do total, 123 são mulheres e 103 homens, e esse equilíbrio de género é refletido também na distribuição por localidade, exceto no caso da habitação dispersa situada no Cerro do Enho, cuja maioria são pessoas do sexo masculino, conforme pode ser visto no gráfico seguinte.

Gráfico 16. Moradores das habitações sociais de Castro Marim por sexo, n.º (CM Castro Marim, 2021)



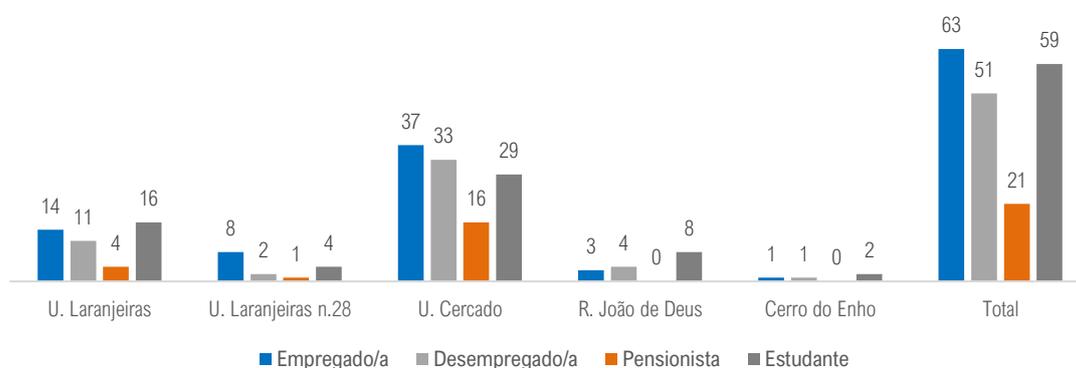
Ao nível da idade, 51% dos moradores têm entre 25-64 anos e 16% entre 17-24 anos. Destaca-se também que as crianças dos 0-14 anos representam 13,7% do total e as pessoas idosas 13,2%. De modo geral, as urbanizações mantêm uma estrutura etária similar, em que predomina a população em idade ativa, enquanto as demais mostram-se relativamente equiparadas.

Gráfico 17. Moradores das habitações sociais de Castro Marim por idade, n.º (CM Castro Marim, 2021)



Na situação face ao trabalho, 28% dos residentes estão empregados e 26% são estudantes. No entanto, é notável o número de pessoas desempregadas (22%). Os pensionistas, por sua vez, correspondem a cerca de 9% do total. Tendo em atenção os valores mais elevados por localidade, observa-se que na Urbanização das Laranjeiras e nas habitações dispersas da Rua João de Deus e Cerro do Enho se destacam os moradores em fase de estudos. Por outro lado, na Urbanização das Laranjeiras n.º 28 e no Cercado do Poço da Ordem, predominam as pessoas empregadas. Além disso, é importante citar que nas Laranjeiras e no Cercado a quantidade de moradores com e sem emprego quase que se equipara.

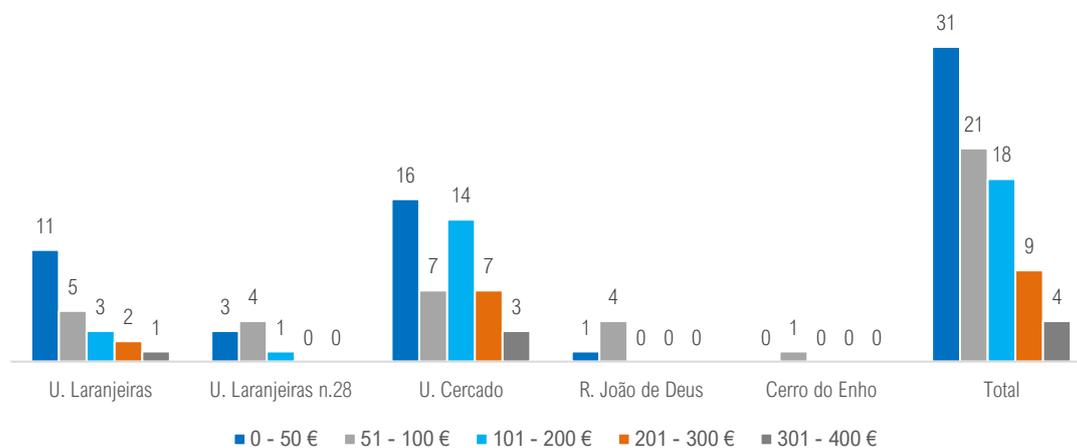
Gráfico 18. Moradores das habitações sociais de Castro Marim por situação de trabalho, n.º (CM Castro Marim, 2021)



Quanto ao valor da renda apoiada aplicada, a maioria dos residentes pagam até 100 € (60%) ou entre 101 e 300 € (31%). Um número muito reduzido de moradores tem um custo acima de 301 € com a manutenção da habitação social (5%). A título de conhecimento, a Urbanização do Cercado do Poço da Ordem tem 50% dos

seus ocupantes com rendas acima de 101 €, enquanto na Urbanização das Laranjeiras predomina os agregados com valores abaixo dos 100 € (67%).

Gráfico 19. Habitações sociais de Castro Marim por valor da renda, € (CM Castro Marim, 2021)



Localização das habitações sociais

Como mencionado, o concelho possui duas urbanizações e algumas habitações dispersas, conforme apresentado nas imagens abaixo. A Urbanização Cercado do Poço da Ordem foi construída no âmbito do Programa Especial de Realojamento (PER) e a Urbanização das Laranjeiras ao abrigo do Programa de Financiamento de Acesso à Habitação (PROHABITA), ambas com a colaboração do extinto Instituto Nacional de Habitação, atual Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).



Figura 2. Urbanização do Cercado do Poço da Ordem, freguesia de Castro Marim (CM Castro Marim, 2021)



Figura 3. Urbanização das Laranjeiras, freguesia de Altura (CM Castro Marim, 2021)



Figura 4. Urbanização das Laranjeiras n. 28, freguesia de Altura (CM Castro Marim, 2021)



Figura 5. Habitações dispersas da Rua João de Deus, freguesia de Castro Marim (CM Castro Marim, 2021)

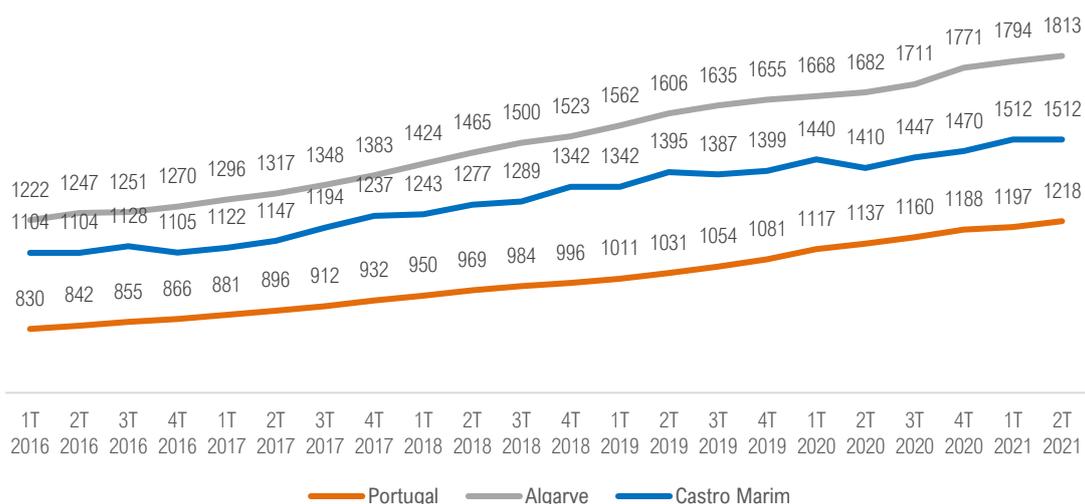


Figura 6. Habitação dispersa em Cerro do Enho (CM Castro Marim, 2021)

1.2.3 Mercado habitacional de venda

De acordo com o gráfico seguinte, o mercado habitacional de vendas de alojamentos familiares do concelho de Castro Marim tem demonstrado várias oscilações entre 2016 e 2021, em oposição ao contexto nacional e regional que se mostrou mais linear nesse período, mas sempre com tendência ascendente. O valor das vendas no concelho passou de 1.104 €/m² (1T 2016) para 1.512 €/m² (2T 2021), um aumento de 37%. Em toda a série temporal em análise, o município manteve-se com números acima dos registados em Portugal e abaixo do Algarve.

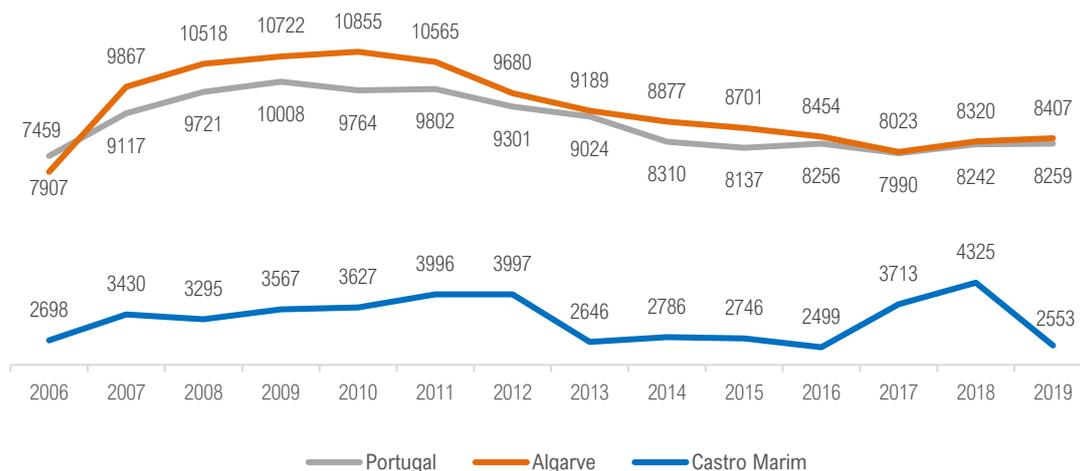
Gráfico 20. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares em Portugal, no Algarve e em Castro Marim, €/m² (INE 2016-2021)



Ao nível da adesão ao crédito habitacional, Castro Marim seguiu um percurso irregular entre 2006 e 2019, enquanto em Portugal e no Algarve as oscilações foram menos bruscas. Contudo, ainda assim é possível destacar alguns períodos importantes no concelho. Primeiro, uma fase de crescimento entre 2006 e 2012, passando de 2.698€ para 3.997€ por habitante. Segundo, um decréscimo acentuado entre o ano de 2012 e

2013, atingindo o valor de 2.646€, sendo que em 2016 registou-se o valor mais baixo, nomeadamente 2.499€. Este segundo momento coincidiu com os anos que se seguiram à crise financeira vivida em Portugal. Terceiro, um aumento considerável até 2018, ano em que se registou o maior valor (4.325€) que, neste caso, coincidiu com os anos de recuperação financeira que se sucederam à crise. Quarto, novamente uma descida do valor do crédito à habitação por habitante até atingir o valor de 2.553€ em 2019.

Gráfico 21. Crédito à habitação por habitante em Portugal, no Algarve e em Castro Marim, € (INE 2006-2019)



Quanto aos contratos de compra e venda em Castro Marim, nota-se que o valor total dos prédios expôs uma parábola, em que se identifica uma queda constante a partir de 2007, que provocou uma redução de 69.546 € para 17.003 € em 2011, menor valor identificado no período em análise, e uma recuperação gradativa até alcançar os 38.652 € em 2018. Entre este último ano e 2019, verifica-se uma quebra de cerca de 8,9% no valor dos contratos.

Dentre as diferentes tipologias de prédios, predominam os urbanos, rústicos e mistos, por ordem decrescente. Contudo, afere-se que as dinâmicas de valores são bem mais constantes nos prédios urbanos, sendo possível visualizar mais facilmente uma curva, enquanto nos demais casos se identificam diversas oscilações. Isso certamente se justifica pela característica do edificado, bem como pela sua procura dentro do mercado habitacional.

Tabela 12. Contratos de compra e venda em Castro Marim, por tipo de prédio, € (INE 2006-2019)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Urbanos	39765	61511	42800	24526	20797	16036	18268	11635	18613	22741	24478	33319	35547	29366
Rústicos	1429	5364	1620	991	897	282	3541	425	358	588	570	775	1531	3374
Mistos	2027	2671	603	1179	459	685	40	345	324	622	139	697	1574	2486
Total	43221	69546	45023	26696	22153	17003	21849	12405	19295	23951	25187	34792	38652	35226

Gráfico 22. Contratos de compra e venda em Castro Marim, por tipo de prédio, € (INE 2006-2019)

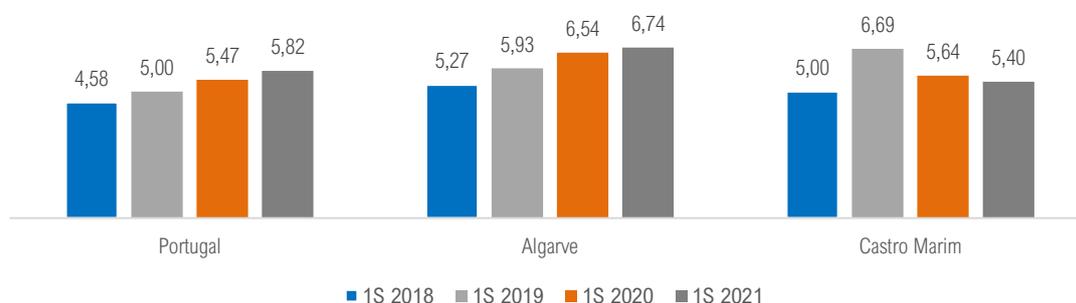


1.2.4 Mercado habitacional de arrendamento

O mercado de arrendamento, assim como o de venda, tem sofrido intensas transformações nos últimos anos, caracterizado principalmente pelo aumento do valor das rendas. Isso tem ocorrido por diversos fatores e que variam de acordo com as especificidades de cada localidade, porém, alguns fatores parecem comuns, por exemplo, o mercado de compra de habitação inacessível para a maioria dos cidadãos, elevado número de alojamentos turísticos que diminui a oferta habitacional, maior procura por ser uma resposta rápida, entre outras situações.

Em Castro Marim, de acordo com o gráfico seguinte, entre 2018 e 2021, o valor mediano das rendas por m² alcançou o seu pico no 1º semestre de 2019, com a marca dos 6,69 €/m², assumindo, a partir daí, uma tendência decrescente em que registou o menor valor do período de análise no 1º semestre de 2021 – 5,40 €/m².

Gráfico 23. Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses em Portugal no Algarve e em Castro Marim, €/m² (INE 2018-2021)



Em termos comparativos, o município apresentou altos e baixos nos anos verificados, enquanto Portugal e o Algarve registaram valores sempre crescentes, sendo que o maior custo do m² no 1º semestre de 2021 pertence à região – 6,74 €. Observa-se também que o concelho contabilizou números superiores à média nacional em todos os semestres, exceto no 1º de 2021.

1.2.5 Síntese da evolução dos parques habitacionais e mercados de venda e arrendamento

- Aumento considerável de edifícios no concelho, na ordem dos 28,4% entre 2001 e 2011, e certa estagnação em 2021;
- Queda acentuada dos licenciamentos destinados às novas construções entre 2007 e 2016 (de 89 para 13 licenças), com ligeira recuperação a partir deste período, sendo que em 2020 foram registados 27 licenciamentos para esta finalidade;
- Evidente estagnação no número de alojamento familiares e coletivos entre 2011 e 2021 (8 378 e 8 537 respetivamente);
- Aumento de alojamentos familiares entre 2001 e 2011, na ordem dos 27,5% (de 6 551 para 8 353), destinados principalmente para o uso sazonal ou residência secundária, provavelmente para atender à procura turística em ascensão;
- Decréscimo do número de imóveis vagos entre 2001 e 2011, passando de 1 143 para 711;
- A Câmara Municipal de Castro Marim possui 86 fogos de habitação social, distribuídos em 3 urbanizações e algumas situações dispersas. Os alojamentos estão a apoiar 226 pessoas em regime de arrendamento apoiado;
- O mercado habitacional de vendas de alojamentos familiares tem demonstrado um comportamento instável mas ascendente entre 2016 e 2021, passando de 1.104 €/m² a 1.512 €/m²;
- O mercado de arrendamento tem sofrido intensas transformações nos últimos anos, caracterizado principalmente pelo aumento dos valores, cujo preço mediano alcançou a marca dos 6,79€/m² no 1º semestre de 2019. Em 2021, nota-se uma ligeira diminuição, registando 5,40 €/m², abaixo da média nacional e regional.

1.3 Instrumentos municipais de apoio à política habitacional

A eficiência das estratégias locais de habitação depende da articulação com os planos e programas municipais, tendo conta que são partes integrantes de um sistema mais amplo de planeamento e ordenamento do território. “A necessidade de alargar o acesso a uma habitação e de melhorar a qualidade de vida dos cidadãos impõe medidas transversais perspetivadas a longo prazo e articuladas com soluções urbanas sustentáveis”¹⁰.

Desta forma, é indispensável ter em atenção os instrumentos municipais capazes de contribuir, tanto para a elaboração da ELH de Castro Marim quanto para a sua implementação. Por outro lado, a estratégia pode apoiar os planos e programas locais a alcançarem os seus objetivos. Neste sentido, destacam-se dois instrumentos em matéria de planeamento e urbanismo:

O *Plano Diretor Municipal de Castro Marim* (Aviso n.º 18953/2021, de 7 de outubro) que tem por objetivo, designadamente:

¹⁰ <https://www.portaldahabitacao.pt/estrategia-nacional-para-a-habitacao>. Acedido em 26 de maio de 2020.

- a. Concretizar uma política de ordenamento do território que garanta as condições para um desenvolvimento socioeconómico equilibrado, concretizando para a área do município as disposições do PROT-Algarve;
- b. Definir princípios, regras de uso, ocupação e transformação do solo que consagrem uma utilização racional dos espaços;
- c. Promover uma gestão criteriosa dos recursos naturais, salvaguardar os valores naturais e culturais da área do município e garantir a melhoria da qualidade de vida das populações.

O Regulamento Municipal de Acção Social, publicado no Diário da República, II Série, N.º154 de 13/08/2009, referente ao capítulo que dispõe sobre as '*Obras em Habitações de Indivíduos e Agregados Familiares Mais Desfavorecidos*'. Este projeto consiste na concessão de apoio financeiro para pequenas obras de conservação ou beneficiação em habitações próprias ou arrendadas por indivíduos ou agregados desfavorecidos, a fundo perdido ou, em alternativa, a realização das medidas diretamente pela Câmara Municipal.

Além disso, ainda no âmbito do presente regulamento, destaca-se a possibilidade de isenção do pagamento do projeto de obras e de taxas urbanísticas para indivíduos ou agregados familiares desfavorecidos.

1.4 Perspetivas Futuras

Este documento tem o foco voltado para a condições de grave carência habitacional do Município de Castro Marim, ao nível da precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação, mas também procura ter em atenção o contexto mais amplo em que essas dinâmicas se desenvolvem. Os últimos acontecimentos, nomeadamente a pandemia 'Covid-19', tem impactado o setor habitacional e social, bem como outros correlacionados, como o turismo, o alojamento local, a imigração, entre outros. Neste sentido, é possível destacar algumas tendências ao nível dos alojamentos locais, do desemprego e do rendimento social de inserção, de modo a apoiar uma análise mais extensiva da situação em curso. Além disso, tenciona-se apontar alguns indicadores para orientar a monitorização dessas dinâmicas ao longo dos próximos períodos, uma vez que muitas consequências levam tempo a apresentar resultados definitivos.

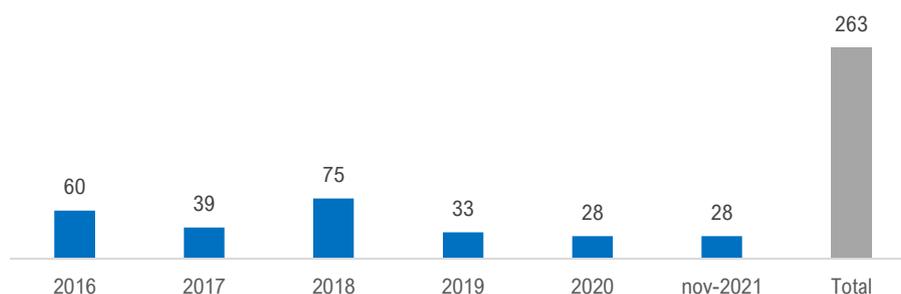
De acordo com os dados do alojamento local disponibilizados pelo Turismo de Portugal¹¹, entre 2016 e novembro de 2021, foram registados 263 imóveis desta natureza, que representam cerca de 3,1% dos alojamentos familiares e coletivos existentes em 2021. Neste sentido, esta modalidade tem uma participação

¹¹ Registos dos Alojamentos Locais no Concelho de Castro Marim entre 1 de janeiro de 2016 até 30 de novembro de 2021. Turismo de Portugal. <http://registos.turismodeportugal.pt/>

residual aos números totais do concelho, e tem vindo a perder expressão ao longo dos últimos anos, conforme o gráfico abaixo.

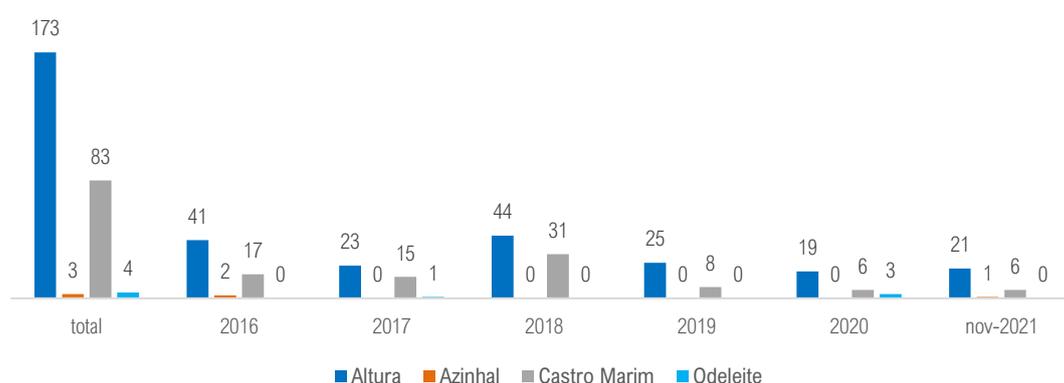
O máximo contabilizado foi 75 novos registos em 2018, enquanto em 2020 e 2021 o valor não passou dos 28 alojamentos. De modo geral, a partir do pico alcançado no ano citado, os números têm sido relativamente equilibrados, oscilando entre 28 e 33 imóveis.

Gráfico 24. Alojamentos locais registados em Castro Marim entre 2016 e nov/2021, por ano, nº (Turismo de Portugal, 2021)



Os alojamentos locais concentram-se nas freguesias de Altura (173) e Castro Marim (83), tendo Azinhal e Odeleite números residuais, 3 e 4 respetivamente. Essa dinâmica de localização tem-se vindo a manter durante os últimos anos, como pode ser visto no gráfico abaixo. É importante destacar que entre 2016 e 2018, os imóveis estavam distribuídos de forma mais equilibrada entre Altura e Castro Marim, em que a primeira apresentava em média 50% a mais de alojamentos que a segunda. Entretanto, a partir de 2019, Altura passou a liderar no acúmulo de fogos desta natureza, e a diferença passou dos 200%.

Gráfico 25. Alojamentos locais registados em Castro Marim entre 2016 e nov/2021, por ano e freguesia (Turismo de Portugal, 2021)



O gráfico seguinte revela que a maioria dos imóveis são do tipo moradia (139) e apartamento (117) e, em menor grau, estabelecimentos de hospedagem (5) e quartos (2). Ao longo da série temporal em análise, as modalidades mantiveram esse equilíbrio, exceto em 2019 e 2021, em que os apartamentos superaram as moradias. Destaca-se que a modalidade de quartos surgiu apenas neste último ano.

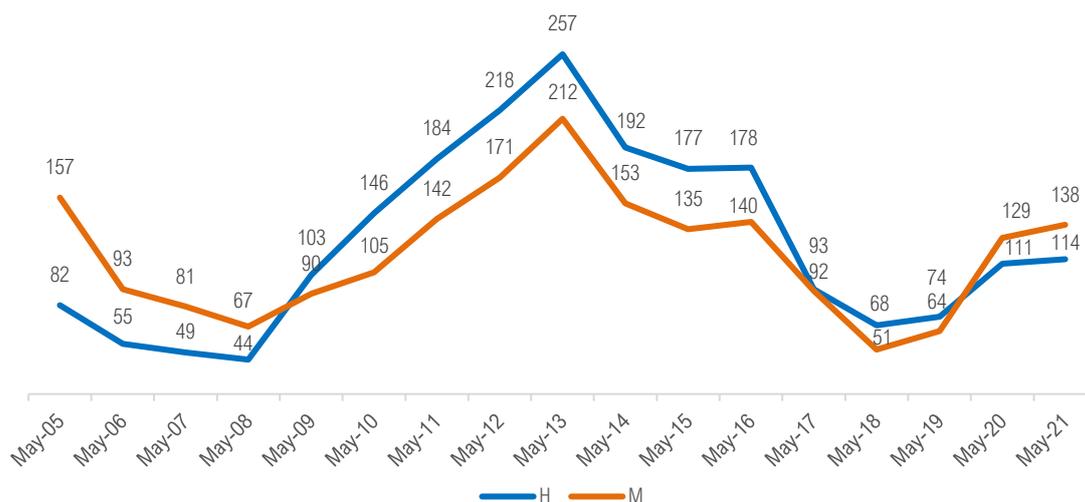
Gráfico 26. Alojamentos locais registados em Castro Marim entre 2011-2020, por ano e modalidade, nº (Turismo de Portugal, 2021)



Tendo em atenção a temática do desemprego em Castro Marim entre maio de 2005 e maio de 2021, segundo o gráfico abaixo, notam-se quatro momentos, nomeadamente:

- Redução acentuada de cerca de 53,6% entre 2005 e 2008, ano em que se registou o menor número de desempregados durante o período em análise, 111 (67 mulheres e 44 homens);
- Entre 2018 e 2013, o número de pessoas desempregadas no concelho mais do que triplicou, atingindo a marca das 469;
- A partir de 2013 até 2018, nota-se um decréscimo de cerca de 74,6%, com especial destaque para o período entre 2016 e 2017, que coincidiu com o pós-crise em Portugal;
- Entre 2019 e 2021, o número de pessoas desempregadas mais do que duplicou, reflexo das repercussões que a pandemia Covid-19 teve no mercado de trabalho.

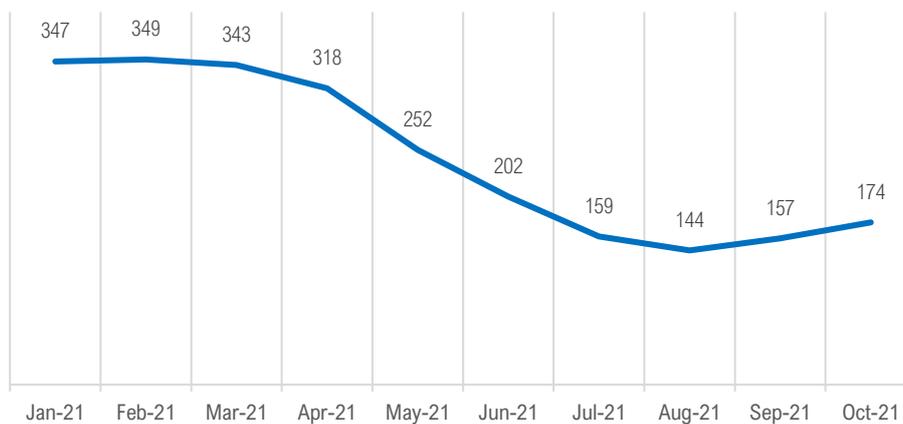
Gráfico 27. Evolução das pessoas em situação de desemprego em Castro Marim, quanto ao sexo, em maio de cada ano (IEFP 2005-2021)



O gráfico seguinte acompanha o número de pessoas desempregadas em Castro Marim entre janeiro e outubro de 2021. É possível notar que o ano se inicia com números elevados (347), diminuindo consideravelmente a partir de abril, alcançando o valor mais reduzido em agosto, 144 indivíduos nesta situação. No entanto, volta a

apresentar uma tendência de aumento após esse período. Essa dinâmica é muito característica do Algarve, em razão da época alta e baixa do turismo na região, que proporciona muito emprego nas estações mais quentes, mas dispensa os trabalhadores nas fases de temperaturas mais frias.

Gráfico 28. Evolução das pessoas em situação de desemprego em Castro Marim entre jan/2021 e out/2021 (IEFP 2021)



Quanto aos beneficiários do Rendimento Social de Inserção (RSI) da Segurança Social, em termos de números absolutos, observa-se que Castro Marim apresentou muitas oscilações no período de análise, com destaque para quatro momentos:

- Entre 2008 e 2011, registou uma tendência ascendente, com valor máximo de 377 beneficiários em 2010. Este foi o maior número identificado ao longo da presente série temporal, e coincide com a crise financeira vivenciada pelo país;
- A partir de 2011 até 2015, assumiu uma dinâmica decrescente, sinalizando uma possível recuperação económica do concelho;
- Entre 2016 e 2017, o indicador voltou a subir, alcançando valores próximos aos 200 beneficiários por ano;
- Entre 2018 e 2020, registou-se o menor número da série temporal (148 beneficiários), mas, a partir de 2020, os valores aumentaram, mas com números bem mais reduzidos se comparados aos registados em 2008.

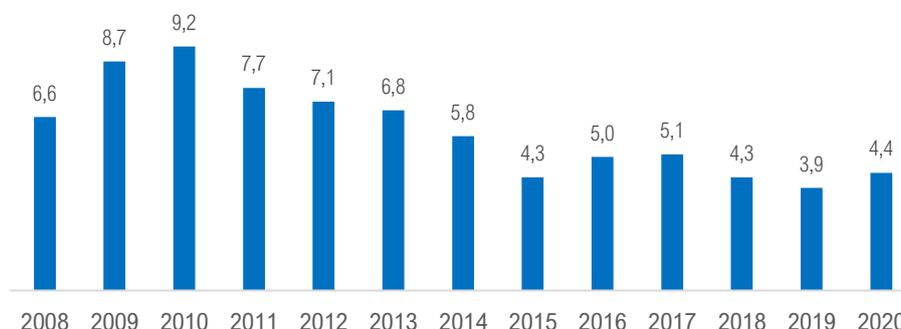
Tabela 13. Beneficiários de RSI em Castro Marim por ano, n.º (INE 2006-2019)

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
266	354	377	309	284	270	230	169	197	199	164	148	169

Ao nível da proporção de beneficiários de RSI face à população ativa do concelho entre 2008 e 2020, é possível observar as mesmas tendências de altos e baixos identificada na tabela anterior. Em termos percentuais, em 2008, as pessoas que recebiam o apoio social representavam 6,6% dos residentes ativos, valor que reduziu para 4,4% em 2020. Da série temporal, destaca-se a maior percentagem em 2010 (9,2%) e a menor em 2019 (3,9%). O aumento entre 2019 e 2020 pode ser resultado dos impactos da pandemia da Covid-19 que afetou

o mercado de trabalho de forma significativa, como também pode ser identificado na ascensão do número de desempregados entre maio de 2019 e 2021, demonstrada anteriormente.

Gráfico 29. Proporção de beneficiários do RSI face à população ativa em Castro Marim por ano, % (INE, 2008-2020)



Finalmente, a tabela seguinte sugere um conjunto de indicadores de monitorização dos impactos da pandemia Covid-19 nos diferentes setores, de modo a apoiar a identificação de novas tendências no concelho de Castro Marim. Recomenda-se ter em atenção aspetos relacionados com i) o mercado imobiliário de venda e de arrendamento (p. ex. valores mediados, n.º de contratos, hipotecas, etc.); ii) os novos registos de alojamentos locais; iii) o n.º de desempregados inscritos no IEFP; iv) o n.º de beneficiários do RSI.

Em complemento, pode-se recorrer a outras métricas, como os licenciamentos de novos fogos para habitação, as reconstruções ou renovações, entre outros, cujos dados estão disponíveis no âmbito dos serviços municipais.

Tabela 14. Indicadores de monitorização de perspetivas futuras ao nível do mercado de venda e de arrendamento, do alojamento local e do desemprego e RSI.

Indicador	Descrição
Valor mediano de avaliação bancária (€/ m²) por localização geográfica (Município - 2013) e Tipo de construção; Mensal/Anual - INE, Inquérito à avaliação bancária na habitação	<ul style="list-style-type: none"> - https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0010042&contexto=bd&selTab=tab2 - https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0010043&contexto=bd&selTab=tab2
Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por localização geográfica (NUTS - 2013); Semestral/Anual - INE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local	<ul style="list-style-type: none"> - https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0009817&contexto=bd&selTab=tab2 - https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0009631&contexto=bd&selTab=tab2
Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses por localização geográfica (NUTS - 2013); Semestral - INE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local	<ul style="list-style-type: none"> - https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0009818&contexto=bd&selTab=tab2 - https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0009632&contexto=bd&selTab=tab2
Valor médio dos prédios transaccionados (€/N.º) por localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de prédio; Anual - DGPJ, Operações sobre imóveis	<ul style="list-style-type: none"> - https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008760&contexto=bd&selTab=tab2

Contratos de compra e venda (€ e N.º) de prédios por localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de prédio; Mensal - DGPJ, Operações sobre imóveis	- https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008653&contexto=bd&selTab=tab2 - https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008654&contexto=bd&selTab=tab2
Contratos de mútuo com hipoteca voluntária (N.º) por localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de prédio; Mensal/Anual - DGPJ, Operações sobre imóveis	- https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008655&contexto=bd&selTab=tab2 - https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008651&contexto=bd&selTab=tab2
Valor médio dos prédios hipotecados (€/ N.º) por localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de prédio; Anual - DGPJ, Operações sobre imóveis	- https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008761&contexto=bd&selTab=tab2
Registos de Alojamentos Locais (N.º) por localização geográfica; Mensal – Turismo de Portugal	- http://registos.turismodeportugal.pt/
Destaque - informação à comunicação social: Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação; Mensal – INE	- https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=411257693&DESTAQUESmodo=2
Desempregados registados (N.º) por localização geográfica; Mensal – IEFP	- https://www.iefp.pt/estatisticas
Beneficiárias/os do rendimento social de inserção, da segurança social (N.º) por local de residência (NUTS - 2013); Anual – INE	- https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0008251&contexto=bd&selTab=tab2

1.5 Carências habitacionais

1.5.1 Condições indignas (Programa 1.º Direito)

De acordo com o Programa 1º Direito, vivem em *condições indignas* as pessoas que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente, nomeadamente, em situação de precariedade, insalubridade e insegurança, sobrelotação e inadequação.

A *precariedade* considera as situações de pessoas sem-abrigo¹², bem como os indivíduos sem solução habitacional alternativa ao local que usam como residência permanente, por exemplo, em caso de declaração de insolvência de elementos do agregado, situações de violência doméstica, não renovação de contrato de arrendamento, entre outros.

A *insalubridade e insegurança* abrange o sujeito ou o agregado que vive em local, construído ou não, destituído de condições básicas de salubridade, segurança estrutural, estanquidade e higiene ou por ser uma edificação sem condições mínimas de habitabilidade.

¹² Segundo o artigo 4.º, alínea f do Decreto-Lei n.º 37/2018, na sua redação atual, as pessoas em situação de sem-abrigo são aquelas que se encontram: (i) *sem teto*, vivendo no espaço público, alojada em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário; ou (ii) *sem casa*, vivendo em alojamento temporário destinado para o efeito.

A *sobrelotação* considera a habitação insuficiente face à composição do agregado e as divisões habitáveis, sendo adequado 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.

A *inadequação* aborda a incompatibilidade das condições da habitação com características específicas de pessoas que nele habitam, como nos casos de indivíduos com incapacidades e/ou deficiências.

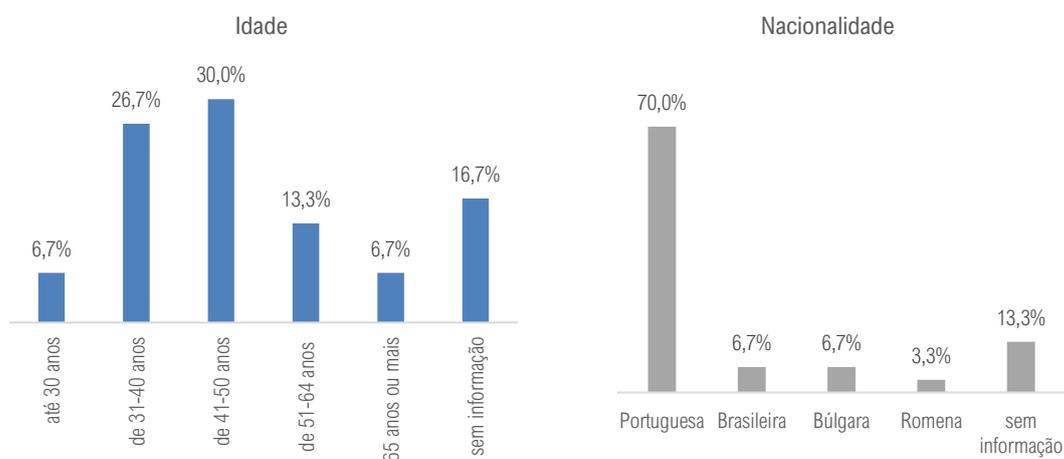
A análise das carências habitacionais do Município de Castro Marim identificou *109 agregados em condições indignas*, o que perfaz um conjunto de 282 pessoas. Do total, 21 estão em situação de precariedade, 9 em sobrelotação, 79 em insalubridade e insegurança. As carências foram diagnosticadas a partir das inscrições/inquérito para apoio à habitação (30), dos bairros ocupados de propriedade municipal (77) a necessitar de manutenção/reabilitação e das manifestações de interesse de beneficiários diretos (2).

Assim, apresenta-se de seguida uma breve caracterização do universo de carências habitacionais à luz do Programa 1.º Direito.

Inscrições/inquéritos para apoio habitacional

A análise das inscrições de pedido de apoio habitacional submetidas à Câmara Municipal, juntamente aos resultados obtidos pelo inquérito para identificação das necessidades de moradia presentes no concelho de Castro Marim, deu conta de *30 pessoas ou agregados a viverem em condições indignas*, perfazendo 77 indivíduos. De modo geral, são famílias com ações de despejo em curso ou a residir em contextos de cedência ou partilha dos fogos. Além disso, identificaram-se também algumas situações caracterizadas como sem-abrigo.

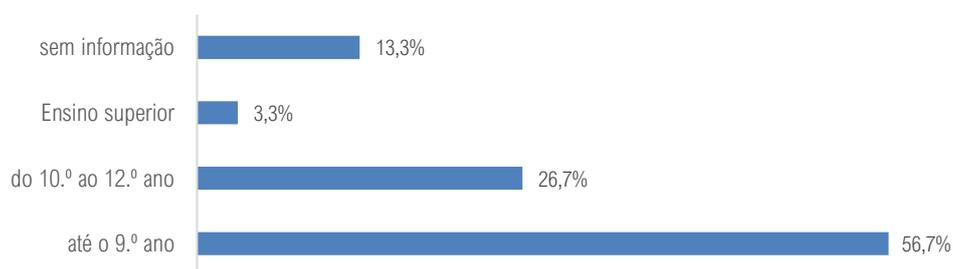
Gráfico 30. Idades e nacionalidades identificadas nas inscrições/inquéritos de habitação (CM de Castro Marim, 2022).



Os requerentes/respondentes são na sua maioria do sexo feminino (67%) e com idades entre os 31 e os 50 anos (57%). Nota-se um número reduzido de pessoas até os 30 (6,7%) ou acima dos 65 anos (6,7%). A nacionalidade em destaque é a portuguesa (70%), apresentando certo equilíbrio entre a brasileira, búlgara e romena.

Ao nível das habilitações literárias, a maioria dos indivíduos completou, no máximo, o 9.º ano de escolaridade (56,7%), e uma percentagem menor concluiu ao 12.º ano (26,7%). Apenas uma pessoa mencionou ter o ensino superior, o que representa 3,3% do total em análise.

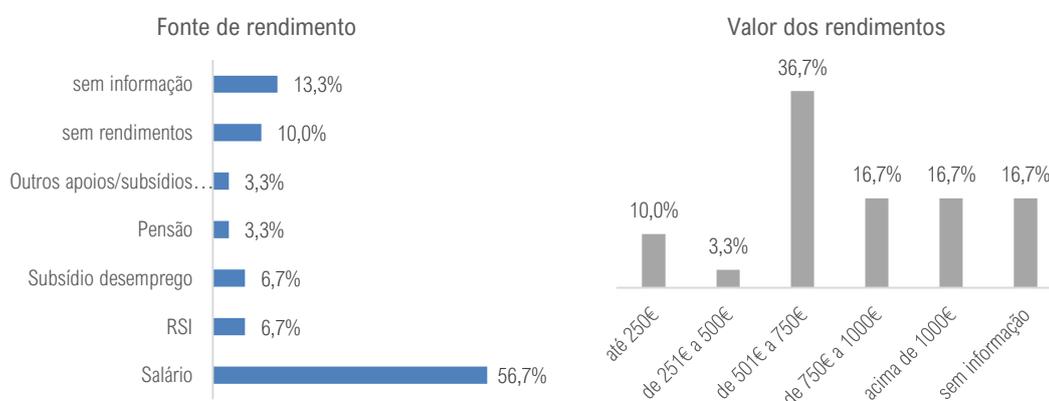
Gráfico 31. Habilitações literárias identificadas nas inscrições/inquéritos de habitação (CM de Castro Marim, 2022).



A principal receita dos requerentes/respondentes é o salário (56,7%) e as situações de 'sem rendimentos' (10%). Por outro lado, somando os subsídios e os apoios públicos variados (p. ex., pensão, RSI, etc.), estes acabam por representar cerca de 20% do total.

Quanto ao valor dos rendimentos, estes concentram-se entre os 501,00 € a 1.000,00 € (53,4%), sendo que uma percentagem menor recebe até 500,00 € (13,3%) ou acima dos 1.000,00 € (16,7%). Não foram identificados valores superiores aos 1.600,00 €.

Gráfico 32. Fonte de rendimentos identificadas nas inscrições/inquéritos de habitação (CM de Castro Marim, 2022).



Em síntese, no âmbito das condições indignas do Programa 1.º Direito, são 21 pessoas/agregados em situação de precariedade (p. ex., ações de despejo, habitações cedidas, sem-abrigo, etc.) e 9 pessoas/agregados em sobrelotação, representando um total de 30 famílias e 77 indivíduos.

Habitações sociais degradadas

Nos últimos 20 anos, o parque habitacional do município tem sido ampliado, alcançando um total de 86 fogos, conforme descrito nos pontos anteriores. Ao longo desse período, os alojamentos sofreram alguma degradação pelo tempo e uso.

Neste sentido, prevêem-se intervenções de diferentes níveis, por exemplo, pintura interior/exterior, substituição de portas, janelas, pavimentos e mobiliário fixo, bem como outras ações de reabilitação. Os investimentos em apreço visam aumentar a eficiência energética das habitações, incluindo aspetos no âmbito do conforto térmico e acústico e, de modo geral, melhorar o estado de conservação dos edifícios.

Em síntese, no âmbito das condições indignas do Programa 1.º Direito, são 77 pessoas/agregados em situação de insalubridade e insegurança, que perfazem um total de 203 indivíduos.

Habitações próprias e permanentes em mau estado de conservação

Entre setembro de 2021 e janeiro de 2022, o Município de Castro Marim realizou uma consulta pública aos cidadãos para identificar interessados nos apoios do Programa 1.º Direito destinados aos beneficiários diretos. O processo resultou em 2 agregados habitacionais a viver em habitações próprias e permanentes a necessitar de reparações.

Em síntese, no âmbito das condições indignas do Programa 1.º Direito, são 2 pessoas/agregados em situação de insalubridade e insegurança, que perfazem um total de 2 indivíduos.

1.5.2. Dificuldade de acesso à habitação própria (outros programas/financiamentos municipais)

Assim como muitos municípios algarvios, o Concelho de Castro Marim está a sofrer uma grande pressão imobiliária com o aumento expressivo do valor das habitações nos últimos anos, devido a diversos fatores mencionados anteriormente, sobretudo a migração de elite e, em menor medida, a procura turística.

Na tabela seguinte é realizada a análise simplificada dos valores de alguns imóveis à venda em imobiliárias da região. É possível notar que os custos por m² diferem de acordo com as características do prédio. De modo geral, as habitações construídas e 'prontas para morar' apresentam um valor próximo dos 2 mil €/m², enquanto o m² da moradia para reabilitar se situa abaixo, mas, ainda assim, na ordem dos mil euros. Nota-se também a mesma tendência de custo elevado para o terreno urbano.

Importa ressaltar que, segundo os dados do INE para o 2.º trimestre de 2021, o valor mediano do m² dos alojamentos familiares em Castro Marim era de 1.512 €, enquanto a média nacional se situava nos 1.218 €.

Tabela 15. Análise do valor do m² de imóveis à venda no mercado imobiliário em Castro Marim.

Tipo de imóvel	Tipologia	Ano de construção	Freguesia	Área bruta ou total	Valor total	Valor do m ²
Apartamento	T2	s/info	Altura	76 m ²	220 mil €	2.894 €
Apartamento	T2	1990	Altura	82 m ²	180 mil €	2.195 €
Moradia	T1	1937	Castro Marim	50 m ²	99 mil €	1.980 €
Moradia (para reabilitar)	T2	1974	Odeleite	91 m ²	112 mil €	1.230 €
Terreno urbano	não se aplica	não se aplica	Castro Marim	187 m ²	175 mil €	935 €

Para complementar a análise anterior, o ensaio seguinte simula um empréstimo bancário para aquisição de um imóvel para fins habitacionais a partir de rendimentos variados, tendo em atenção, designadamente:

- Agregados habitacionais com seis níveis diferentes de rendimentos mensais brutos;
- Taxa de esforço (TE) de 30%;
- Habitação localizada na Freguesia de Altura, T2, 82 m² de área bruta, valor de 180 mil €.
- Entrada inicial de 20 mil euros.

Tabela 16. Ensaio da aquisição de imóvel habitacional a partir de crédito bancário.

Rendimento mensal bruto (€)		Taxa de esforço máxima 30%	Simulação das prestações do crédito habitacional ¹³	
			15 anos	30 anos
1 IAS	443,20	131,96 €	1.025,93 €	595,40 €
2 IAS	886,40	265,92 €		
3 IAS	1.329,60	398,88 €		
4 IAS	1.772,80	531,84 €		
5 IAS	2.216,00	664,80 €		
6 IAS	2.659,20	797,76 €		

Os dados apresentados demonstram que os valores praticados atualmente comprometem a acessibilidade habitacional dos agregados também ao mercado de venda. A conclusão é que a aquisição de um imóvel é inviável para muitas famílias do concelho, mesmo aquelas com rendimentos intermédios, em decorrência da elevada taxa de esforço exigida para aceder a essa solução, bem como a necessidade de valor de entrada para o crédito.

Neste sentido, a presente ELH procura apoiar 14 pessoas/agregados com dificuldades de acesso a uma habitação própria.

¹³ Ensaio realizado via "Simulador Express de Crédito de Habitação" da Caixa Geral de Depósitos para um imóvel de 180 mil € com taxa de juros fixa para todo o período de empréstimo e entrada de 20 mil €.

1.5.3. Síntese das carências habitacionais do Município de Castro Marim

Tendo em atenção os pontos descritos anteriormente, as carências habitacionais do concelho e previstas na presente Estratégia Local de Habitação, dividem-se em duas tipologias:

- i) 109 pessoas/agregados em condições indignas com soluções a promover ao abrigo do Programa 1.º Direito;
- ii) 14 pessoas/agregados com dificuldade de acesso a uma habitação própria com soluções a promover no âmbito de outros programas e financiamentos municipais.

Assim, a tabela seguinte apresenta as necessidades habitacionais por tipologia.

Tabela 17. Carências habitacionais associadas às soluções a promover ao abrigo do Programa 1.º Direito.

Carência/situação habitacional (Programa 1.º Direito)	Condição Indigna						Síntese	
	Precariedade		Sobrelotação		Insalubridade e Insegurança		N.º total de agregados	N.º total de pessoas
	n.º agregados	n.º pessoas	n.º agregados	n.º pessoas	n.º agregados	n.º pessoas		
Inscrições/Inquérito para habitação social	16	35	9	36			25	71
Inscrições/Inquérito para habitação social (pessoas vulneráveis) ¹⁴	5	6					5	6
Bairros de habitação social do Município ocupados					77	203	77	203
Beneficiários Direitos					2	2	2	2
	21	41	9	36	79	205	109	282

Tabela 18. Carência habitacional associada às soluções a promover no âmbito de outros programas e financiamentos municipais.

Carência/situação habitacional (outros programas e financiamentos municipais)	Agregados a beneficiar
Dificuldade de acesso à habitação própria	14

¹⁴ Pessoas vulneráveis - agregados ou indivíduos em situação de sem-abrigo ou vítima de violência doméstica.

2. PROJETAR O FUTURO: DESENHO DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS

A Estratégia Local de Habitação de Castro Marim pretende delinear o futuro da habitação no concelho, através de uma programação que considere as carências identificadas no diagnóstico e as soluções disponíveis no âmbito do 1.º Direito e de outros programas e financiamentos municipais, equacionados com a capacidade de gestão e de investimento da autarquia e dos seus parceiros.

Neste sentido, a ELH considera diversas soluções habitacionais ao abrigo dos referidos programas e financiamentos, como se descreve de seguida.

2.1. Soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito

O Programa 1º Direito dispõe de um vasto leque de modalidades de intervenção, assim como diversas possibilidades ao nível das pessoas e entidades que podem recorrer aos apoios, como pode ser visto na figura seguinte. A ELH de Castro Marim entende que é importante prever uma variedade de soluções e de beneficiários, de modo a atuar face à diversidade de problemáticas existentes no concelho.

Soluções habitacionais art. 10.º e 27.º DL 37/2018	Arrendamento para subarrendamento
	Reabilitação de frações/prédios habitacionais
	Aquisição de frações/prédios habitacionais
	Aquisição de terrenos e construção de prédios/empreendimentos habitacionais
	Construção de prédios/empreendimentos habitacionais
	Reabilitação, Construção ou Aquisição de fração/prédio para equipamento complementar
	Reabilitação, Construção ou Aquisição de fração/prédio para unidade residencial
Beneficiários art. 25.º e 26.º DL 37/2018	Estado (através da DGTF), as Regiões Autónomas, Municípios e Associações de Municípios
	Empresas públicas, entidades públicas empresariais ou institutos públicos das administrações central, regional e local, incluindo as empresas municipais
	Misericórdias, IPSS, Cooperativas de Habitação, entidades gestoras de casas de abrigo e respostas de acolhimento da Rede de Apoio a Vítimas de Violência Doméstica
	Aquisição de terrenos e construção de prédios/empreendimentos habitacionais
	Associações de moradores e cooperativas de habitação
	Proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados

Figura 7. Soluções habitacionais e beneficiários previstos no Programa 1.º Direito.

O 1º Direito contempla diferentes respostas habitacionais, nomeadamente arrendamento, reabilitação, aquisição e construção e, em casos específicos, equipamentos complementares e unidades residenciais. Por outro lado, o Programa define dois grandes grupos elegíveis para a obtenção de apoios: i) os *beneficiários diretos*, na

qualidade de pessoas isoladas ou titulares de um agregado que preencham os requisitos para a candidatura e ii) as *entidades beneficiárias*, representadas pelos Municípios, empresas municipais, Misericórdias e IPSS, Cooperativas, entre outras.

Tendo em atenção a abrangência do 1.º Direito, apresentam-se de seguida algumas informações acerca das soluções previstas na presente ELH ao abrigo do 1.º Direito, que se concentram essencialmente no Município e nos beneficiários diretos.

Município

O município investirá em três modalidades de intervenção, nomeadamente:

- Reabilitação de imóveis com diferentes níveis de degradação, designadamente: i) habitações sociais ocupadas e ii) frações/prédios municipais vagos;
- Aquisição e reabilitação de imóveis com más condições de conservação (solução conjugada);
- Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais, visando utilizar recursos existentes, designadamente terrenos municipais com boas condições de acessibilidade e de serviços.

Os fogos promovidos a partir das soluções de construção e reabilitação (imóveis vagos), incluindo as modalidades conjugadas, serão disponibilizados às pessoas e aos agregados elegíveis no 1.º Direito em regime de arrendamento apoiado e/ou acessível. Esta medida expande o acesso à habitação para diferentes grupos da comunidade e incentiva o 'mix social'.

Está previsto ainda destinar uma das frações a reabilitar como unidade residencial para as situações de emergência social na lógica de *cohousing*. Este modelo é adequado aos indivíduos com grande dificuldade de adaptação e autonomização em realidades habitacionais tradicionais, sendo indispensável os contextos de partilha de espaços e vivências, assim como o apoio social permanente.

Beneficiários Diretos

Qualquer pessoa, isoladamente ou no âmbito de um agregado, que preencha os requisitos de acesso ao Programa 1.º Direito é elegível aos apoios para as soluções de autopromoção, reabilitação de habitação própria e permanente ou aquisição, esta última somente em casos excecionais.

A consulta pública realizada junto dos residentes do concelho de Castro Marim demonstrou que as necessidades dos beneficiários diretos são ao nível da reabilitação das habitações próprias. Tal carência emerge das dificuldades encontradas pelas famílias em manter a moradia em boas condições de habitabilidade, devido, sobretudo, às limitações financeiras. Além disso, é importante considerar a precariedade dos imóveis quanto ao desempenho energético, que se reflete, por exemplo, na incapacidade de manter os espaços devidamente aquecidos e na inadequação às características físicas de uma ou mais pessoas do agregado.

2.1. Soluções habitacionais ao abrigo de outros programas/financiamentos municipais

O Município de Castro Marim pretende investir na promoção de habitação a custos acessíveis, de modo a dar oportunidade aos cidadãos com dificuldade de aceder ao mercado de venda face à elevada taxa de esforço exigida para adquirir uma habitação própria.

Como foi demonstrado neste documento, os valores praticados no mercado de venda excedem em muito as médias registadas pelo INE ao nível municipal e nacional. Assim, é essencial a intervenção pública para possibilitar a compra de uma habitação própria pelos agregados que atualmente estão excluídos deste mercado.

Neste sentido, estão previstas duas modalidades de soluções habitacionais, nomeadamente:

- Construção de fogos de diversas tipologias (T1, T2 e T3) para venda a custos controlados;
- Lotes para autoconstrução (T2) para venda a custos acessíveis.

Através desta iniciativa, a autarquia pretende estimular a promoção de soluções habitacionais desta natureza por outros segmentos da sociedade, por exemplo, a partir de cooperativas de habitação e construção.

3. PROGRAMAÇÃO

A programação da ELH de Castro Marim tem em atenção as carências habitacionais identificadas no concelho e as soluções compatíveis com o 1.º Direito e com outros programas e financiamentos municipais. Propõe-se articular os objetivos da política local de habitação com a capacidade de gestão e de investimento da autarquia e dos seus parceiros.

No âmbito das soluções habitacionais a promover ao abrigo do 1.º Direito, são seguidas as disposições legais definidas pela Portaria n.º 230/2018, na sua redação atual, que estabelece a exigência de apresentar:

- a programação das soluções habitacionais de forma a cumprir o objetivo de proporcionar uma resposta a todas as pessoas e agregados objeto do diagnóstico num período máximo de seis anos; e
- a ordem de prioridade das soluções habitacionais a promover por forma a dar resposta a todas as pessoas e agregados que vivem em condições habitacionais indignas no território.

3.1. Metas da ELH de Castro Marim

A ELH de Castro Marim prevê soluções para 123 agregados em carência habitacional, sendo 109 ao abrigo do 1.º Direito e 14 no âmbito de outros programas ou financiamentos municipais, como se descreve nas tabelas seguintes.

Das soluções habitacionais ao abrigo do Programa 1.º Direito, estão previstas construção e reabilitação, bem como a solução conjugada de aquisição e reabilitação para a promoção de fogos para arrendamento em regime apoiado ou acessível, bem como para a instalação de uma unidade residencial, com exceção das habitações sociais que se encontram ocupadas.

Tabela 19. Síntese das metas da ELH de Castro Marim ao abrigo do 1.º Direito, ao nível dos beneficiários/promotores e das soluções habitacionais

Beneficiário/ promotor	Necessidade habitacional	Solução Habitacional	N.º de pessoas	N.º de agregados/fogos	
Município	Inscrições/inquéritos para habitação social	Construção de prédios/empreendimentos	47	17	107
		Aquisição e reabilitação de prédios/frações (solução conjugada)	6	2	
		Reabilitação de prédios/frações vagos para fins habitacionais	18	6	
	Inscrições/inquéritos para habitação social (pessoas vulneráveis)	Construção de prédios/empreendimentos	3	2	
		Reabilitação de frações vaga para unidade residencial	3	3	
Bairros de habitação social	Reabilitação de habitações sociais ocupadas	203	77		
Beneficiários diretos	Beneficiários diretos	Reabilitação de habitação própria e permanente	2	2	2
			282	109	

Das modalidades de intervenção associadas aos programas e financiamentos municipais, estão propostas a construção de fogos e a disponibilização de lotes para autoconstrução, ambos para a venda a custos controlados.

Tabela 20. Síntese das metas da ELH de Castro Marim ao abrigo de outros programas e financiamentos municipais, ao nível do promotor e das soluções habitacionais

Promotor	Necessidade habitacional	Solução Habitacional	N.º de fogos	
Município	Dificuldade de acesso à habitação própria	Construção de fogos para venda a custos controlados	10	14
		Lotes para autoconstrução	4	

3.2. Ordem de prioridade

Tendo em atenção o período de implementação da ELH de Castro Marim de quatro anos, entre 2022 e 2025, bem como o carácter das soluções adotadas, as prioridades concentram-se em 1 e 2, segundo se apresenta de seguida:

- As soluções ao abrigo do 1.º Direito têm prioridade 1, com arranque previsto para o primeiro ano, exceto a modalidade de reabilitação da unidade residencial e das habitações próprias e permanentes dos beneficiários direitos, que se divide entre 2023 e 2024;
- As soluções ao abrigo de outros programas e financiamentos municipais, construção de fogos e lotes para autoconstrução, têm prioridade 1 e 2 respetivamente.

No entanto, no âmbito de cada solução habitacional, as intervenções estão defasadas no tempo para equilibrar diferentes fatores, nomeadamente o tipo de entidade promotora, o prazo de execução, o custo do investimento e o número de pessoas/agregados a apoiar.

2.3. Quadros da programação das soluções habitacionais

Os quadros da programação baseiam-se numa estimativa de investimento público e privado, tendo em atenção as metas a alcançar, a ordem de prioridade, os valores de referência e os critérios de cálculo para cada tipologia de intervenção, como se descreve de seguida.

2.3.1. Valores de investimento e critérios de cálculo

A estimativa do valor de investimento para cada solução habitacional da ELH de Castro Marim considerou, nomeadamente:

- Para as soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito, a análise dos valores de referência (Vref) definidos no âmbito do programa bem com os valores praticados em empreitadas municipais similares, conforme os quadros apresentados no Anexo A;

- Para as soluções habitacionais ao abrigo de outros programas e financiamentos municipais, os valores e parâmetros praticados em empreitadas municipais similares ou estimativas a partir da normativa de habitação a custos controlados (HCC), segundo os quadros apresentados no Anexo B;

Reabilitação

Habitações sociais do Município, 77 fogos (Programa 1.º Direito). Estão previstas intervenções de reabilitação de diferentes níveis na Urbanização das Laranjeiras (24 fogos) e do Cercado do Poço da Ordem (48 fogos) e nas habitações dispersas da Rua João de Deus (5). Os montantes totais variam de acordo com o empreendimento e as necessidades de reparações identificadas, definidos com base nos valores praticados em empreitadas similares, sendo, 15.000 €/fração.

Reabilitação de frações/prédios do Município, 6 fogos (Programa 1.º Direito). A previsão dos valores de investimento teve por base o Vref estimado no âmbito do 1.º Direito, calculado a partir da tipologia dos fogos, do coeficiente de localização e da área bruta de construção para cada prédio/fração. Cerca de 94.800 €/fração.

Reabilitação de prédio para unidade residencial pelo Município, 3 vagas (Programa 1.º Direito). A previsão do valor de investimento teve por base os custos praticados em empreitadas similares, sendo o total estimado em 50.000 €.

Reabilitação de habitação própria e permanente pelos beneficiários diretos, 2 fogos (Programa 1.º Direito). A previsão do valor de investimento teve por base o Vref estimado no âmbito do 1.º Direito, calculado a partir da tipologia dos fogos e da área bruta de construção para cada prédio/fração. Cerca de 103.000 €/fração.

Aquisição e reabilitação

Aquisição e reabilitação de frações/prédios pelo Município, 2 fogos (Programa 1.º Direito). A previsão dos valores de investimento teve por base o Vref estimado no âmbito do 1.º Direito para cada uma das soluções habitacionais, sendo, cerca de 115.000 €/fração.

Construção

Construção de prédios/empreendimentos habitacionais pelo Município, 19 fogos (Programa 1.º Direito). A previsão dos valores de investimento teve por base o Vref estimado no âmbito do 1.º Direito, calculado a partir da tipologia dos fogos, do coeficiente de localização e da área bruta de construção para cada prédio/fração. Cerca de 127.000 €/fração.

Construção de prédios para venda a custos controlados pelo Município, 10 fogos (outros programas/financiamentos municipais). A previsão do valor de investimento para esta solução habitacional teve em atenção os valores estimados no âmbito da habitação a custos controlados. Cerca de 117.000 €/fração.

Lotes para autoconstrução

Lote para autoconstrução pelo Município, 4 parcelas (outros programas/financiamentos municipais). A previsão dos valores de investimento teve em atenção os custos praticados em empreitadas municipais similares, sendo, cerca de 57.500 €/lote.

2.3.1. Quadros programáticos da ELH de Castro Marim

Tendo em conta as informações detalhadas, apresentam-se de seguida os quadros da programação da ELH de Castro Marim, organizados em dois grupos, designadamente:

- i) Quadros programáticos das soluções habitacionais ao abrigo do Programa 1.º Direito;
- ii) Quadros programáticos das soluções habitacionais ao abrigo de outros programas e financiamentos municipais.

Quadros programáticos das soluções habitacionais ao abrigo do Programa 1.º Direito

- Programação financeira das soluções habitacionais ao abrigo do Programa 1.º Direito, para o período de 2022 a 2025 (Tabela 21);
- Síntese da programação financeira das soluções habitacionais ao abrigo do Programa 1.º Direito por beneficiário, para o período de 2022 a 2025 (Tabela 22);
- Programação dos agregados habitacionais a apoiar ao abrigo do Programa 1.º Direito, para o período de 2022 a 2025 (Tabela 23);
- Agregados habitacionais a apoiar ao abrigo do Programa 1.º Direito por condição indigna (Tabela 24);
- Programação dos agregados habitacionais a apoiar ao abrigo do Programa 1.º Direito por condição indigna e tipologia, para o período de 2022 a 2025 (Tabela 25);
- Soluções e agregados habitacionais a apoiar pelo Município (Tabela 26);
- Soluções e agregados habitacionais no âmbito dos beneficiários diretos (Tabela 27).

Tabela 21. Programação financeira das soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito, para o período de 2022 a 2025.

Beneficiário/promotor	Prioridade	Solução habitacional	N.º de agregados	N.º de pessoas	Programação financeira				Valor do Investimento (estimado)
					2022	2023	2024	2025	
Município	1	Construção de prédios/empreendimentos habitacionais	19	50	130.000,00 €	480.000,00 €	1.610.000,00 €	203.000,00 €	2.423.000,00 €
	1	Aquisição e reabilitação de frações/prédios	2	6	160.000,00 €	22.000,00 €	48.000,00 €		230.000,00 €
	1	Reabilitação de frações/prédios vagos para fins habitacionais	6	18	62.000,00 €	42.000,00 €	227.000,00 €	238.000,00 €	569.000,00 €
	2	Reabilitação de fração vaga para unidade residencial	3	3		25.000,00 €	25.000,00 €		50.000,00 €
	1	Reabilitação de habitações sociais ocupadas	77	203	570.000,00 €	585.000,00 €			1.155.000,00 €
Beneficiários diretos	2	Reabilitação de habitação própria e permanente	2	2		103.000,00 €	103.000,00 €		206.000,00 €
			109	282					4.633.000,00 €

Tabela 22. Síntese da programação financeira das soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito por beneficiário, para o período de 2022 a 2025.

Beneficiário/promotor	N.º de agregados	Valor do investimento (estimado)	Programação financeira			
			2022	2023	2024	2025
Município	107	4.427.000,00 €	922.000,00 €	1.154.000,00 €	1.910.000,00 €	441.000,00 €
Beneficiários Diretos	2	206.000,00 €		103.000,00 €	103.000,00 €	
	109	4.633.000,00 €	922.000,00 €	1.257.000,00 €	2.013.000,00 €	441.000,00 €

Tabela 23. Programação dos agregados habitacionais a apoiar ao abrigo do Programa 1.º Direito, para o período de 2022 a 2025.

Beneficiário/promotor	Solução habitacional	N.º de agregados	Programação dos agregados habitacionais			
			2022	2023	2024	2025
Município	Construção de prédios/empreendimentos habitacionais	19	/	/	/	19
	Aquisição e reabilitação de frações/prédios	2	/	/	2	/
	Reabilitação de frações/prédios vagos para fins habitacionais	6	/	/	1	5
	Reabilitação de fração vaga para unidade residencial	3	/	/	3	/
	Reabilitação de habitações sociais ocupadas	77	38	39	/	/
Beneficiários diretos	Reabilitação de habitação própria e permanente	2	/	1	1	/
		109	38	40	7	24

Tabela 24. Agregados habitacionais a apoiar ao abrigo do Programa 1.º Direito por condição indigna.

Beneficiário/ promotor	Carências habitacionais	Solução habitacional	N.º total de agregados	N.º total de pessoas	Precariedade		Sobrelotação		Insalubridade e Insegurança	
					n.º agregados	n.º pessoas	n.º agregados	n.º pessoas	n.º agregados	n.º pessoas
Município	Inscrições/Inquérito para habitação social	Construção de prédios/empreendimentos habitacionais	17	47	11	23	6	24		
		Aquisição e reabilitação de frações/prédios	2	6	1	2	1	4		
		Reabilitação de frações/prédios vagos para fins habitacionais	6	18	4	10	2	8		
	Inscrições/Inquérito para habitação social (pessoas vulneráveis)	Construção de prédios/empreendimentos habitacionais	2	3	2	3				
		Reabilitação de fração vaga para unidade residencial	3	3	3	3				
	Habitação social do Município	Reabilitação de habitação social ocupada	77	203					77	203
Beneficiários diretos	Beneficiários diretos	Reabilitação de habitação própria e permanente	2	2					2	2
			109	282	21	41	9	36	79	205

Tabela 26. Soluções e agregados habitacionais a apoiar pelo Município.

Solução habitacional	N.º de fogos	Tipologias previstas		Valor do investimento (estimado)
		n.º	tipologia	
Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	19	2	T1	2.423.000,00 €
		10	T2	
		7	T3	
Aquisição e reabilitação de frações ou de prédios	2	1	T1	230.000,00 €
		1	T2	
Reabilitação de frações/prédios vagos para fins habitacionais	6	1	T0	569.000,00 €
		2	T1	
		2	T2	
		1	T3	
Reabilitação de fração vaga para unidade residencial	3	3	unidade residencial	50.000,00 €
Reabilitação de habitação social ocupada	77	2	T1	1.115.000,00 €
		37	T2	
		38	T3	
	107			4.427.000,00 €

Tipologia	Soluções ao abrigo do Programa 1.º Direito
T0	1
T1	7
T2	50
T3	46
Unidade residencial	3
	107

Tabela 27. Soluções e agregados habitacionais no âmbito dos Beneficiários Diretos.

Solução habitacional	N.º de fogos	Tipologia		Valor do investimento (estimado)
		<i>n.º</i>	<i>tipologia</i>	
Reabilitação de habitações próprias e permanentes	2	2	T2	206.000,00 €

Quadros programáticos das soluções habitacionais ao abrigo de outros programas e financiamentos municipais

- Programação financeira das soluções habitacionais ao abrigo de outros programas e financiamentos municipais, para o período de 2022 a 2025 (Tabela 28);
- Soluções e tipologias habitacionais ao abrigo de outros programas e financiamentos municipais (Tabela 29).

Tabela 28. Programação financeira das soluções habitacionais ao abrigo de outros programas e financiamentos municipais, para o período de 2022 a 2025.

Promotor	Prioridade	Solução habitacional	N.º de fogos	2022	2023	2024	2025	Valor do Investimento (estimado)
Município	1	Construção de fogos para venda a custos controlados	10	68.000,00 €	255.000,00 €	425.000,00 €	425.000,00 €	1.173.000,00 €
	2	Lotes para autoconstrução	4		230.000,00 €			230.000,00 €
			14					1.403.000,00 €

Tabela 29. Soluções e tipologias habitacionais ao abrigo de outros programas e financiamentos municipais.

Solução habitacional	N.º de fogos	Tipologias previstas		Valor do investimento (estimado)
		<i>n.º</i>	<i>tipologia</i>	
Construção de fogos para venda a custos controlados	10	4	T1	1.173.000,00 €
		4	T2	
		2	T3	
Lotes para autoconstrução	4	4	T2	230.000,00 €
	14			1.403.000,00 €

Tipologia	Soluções de outros programas/ financiamentos municipais
T1	4
T2	8
T3	2
	14

4. ENQUADRAMENTO DA ELH DE CASTRO MARIM AOS PRINCÍPIOS DO PROGRAMA 1.º DIREITO

A concordância da ELH com as regras e os princípios do 1.º Direito é uma condição prévia para a validação das soluções habitacionais e financiamentos ao abrigo do programa. Os princípios procuram orientar as diversas dimensões da habitação, tendo em atenção, nomeadamente, a acessibilidade habitacional, o planeamento estratégico local, a integração social, a estabilidade, a cooperação, a participação, a equidade, a perequação, a reabilitação do edificado, o incentivo ao arrendamento, as acessibilidades e a sustentabilidade ambiental.

Assim, os doze princípios, juntamente com o diagnóstico global atualizado das carências habitacionais, sustentam as soluções previstas nesta Estratégia, como se descreve na tabela seguinte.

Tabela 30. Concordância da ELH de Castro Marim com os princípios do Programa 1.º Direito

Princípio do 1.º Direito	Justificação da concordância
Acessibilidade habitacional	As soluções previstas pela ELH visam intervir em diversas áreas da problemática habitacional do concelho, bem como nos mercados de arrendamento excludentes, através da promoção de fogos para diferentes beneficiários, com variados regimes de rendas (acessível e apoiado) e de tipologias (T0-T3) (pg. 40-42).
Planeamento estratégico local	A ELH está articulada aos planos e programas municipais, com ênfase no Plano Diretor Municipal de Castro Marim e no Regulamento Municipal de Ação Social (pg. 28).
Integração social	Uma das preocupações da ELH é desenvolver medidas que promovam a diversidade sociocultural que, neste contexto, é viabilizada pelos diferentes regimes de arrendamento e pelas soluções de transição e inserção adotadas, nomeadamente a unidade residencial. Além disso, a boa acessibilidade e oferta de serviços básicos, comércio e transportes públicos dos terrenos e dos fogos vagos a reabilitar garantem a integração em zonas habitacionais existentes (pg. 41).
Estabilidade	Tendo em conta as dinâmicas do mercado de rendas, os regimes de arrendamento a adotar (apoiado e acessível) visam garantir que os custos sejam compatíveis com as condições socioeconómicas das pessoas e dos agregados apoiados (pg. 41).
Cooperação	Os beneficiários previstos na ELH são os diretos e o Município. A programação foi desenvolvida tendo em atenção a colaboração entre o Município e as famílias que vão aceder aos apoios do Programa. Além disso, prevê-se o acompanhamento dos agregados nas restantes fases, como na candidatura e na execução das soluções habitacionais, entre outras (pg. 53 e 54).

Participação	A ELH tem assegurado os canais de participação desde a fase de conceção, através de divulgação e auscultação da população e de entidades do território interessadas no Programa 1.º Direito (pg. 7).
Equidade	A ELH assegura a justa repartição dos esforços de promoção das soluções habitacionais, distribuindo as diversas medidas de acordo com a capacidade financeira e de gestão dos beneficiários, como pode ser verificado na programação prevista para as entidades envolvidas (pg. 48).
Perequação	O PDM de Castro Marim é o instrumento municipal a ser considerado aquando da implementação das soluções habitacionais da ELH, sobretudo em matéria de construção e reabilitação (pg. 28).
Reabilitação do edificado	A reabilitação é uma importante linha de ação para a ELH, representada pela requalificação do parque social e de imóveis vagos municipais, assim como das moradias próprias e permanentes dos beneficiários diretos. Esta modalidade de intervenção equivale a 83% do total de pessoas e agregados a apoiar ao abrigo do 1.º Direito (pg. 1 e 43).
Incentivo ao arrendamento	No âmbito das soluções habitacionais propostas na ELH ao abrigo do 1.º Direito, 24% dos fogos estão previstos para novos arrendamentos, sem contar com os alojamentos do parque social municipal em regime de renda apoiada (pg. 1 e 43).
Acessibilidades	As intervenções urbanísticas no âmbito da ELH deverão garantir o cumprimento das diretrizes construtivas e de ocupação definidas no PDM de Castro Marim e em outras leis aplicáveis, de acordo com as diferentes soluções habitacionais (pg. 28).
Sustentabilidade ambiental	De acordo com o PDM de Castro Marim, a sustentabilidade é um princípio orientador das ações de planeamento, gestão e execução do Município. Desta forma, as soluções habitacionais da ELH que resultem em operações urbanísticas de reabilitação, construção ou ampliação devem ter em atenção os dispostos legais, por forma a promover a eficiência energética, o uso consciente da água, a gestão de resíduos, entre outros requisitos (pg. 28).

5. GESTÃO E MONITORIZAÇÃO DA ELH

O desenvolvimento de mecanismos de gestão, monitorização e avaliação da ELH são essenciais para a qualidade e eficácia das soluções habitacionais previstas ao abrigo do 1.º Direito e dos outros programas e financiamentos municipais. O Município é o principal gestor, assumindo a posição de promotor, mas também de intermediário das modalidades de intervenção viabilizadas pelos restantes beneficiários. Por essa razão, a implementação da ELH exige uma reestruturação das competências funcionais dos serviços municipais, para introduzir procedimentos acerca da elaboração das candidaturas e da execução das medidas.

Ao nível da gestão, torna-se necessário:

- Manter a listagem das inscrições para habitação social atualizada com dados que permitam analisar o enquadramento dos interessados ao Programa 1.º Direito e aos outros apoios habitacionais existentes;
- Criar, expandir e/ou articular estruturas internas para a gestão habitacional, que devem abranger todos os procedimentos de apoio aos beneficiários no âmbito de implementação do 1.º Direito e dos outros programas municipais;
- Estruturar um espaço de apoio técnico-social para os beneficiários diretos elegíveis ao 1.º Direito, ao nível do esclarecimento de dúvidas, da preparação da candidatura, da análise de viabilidade da solução habitacional e da submissão na plataforma do Programa e do acompanhamento da intervenção;
- Assegurar o acompanhamento financeiro do Acordo de Colaboração entre o Município e o IHRU, quanto aos procedimentos associados aos pagamentos e/ou reembolsos das despesas;
- Criar e/ou atualizar os regulamentos municipais em matéria de habitação para incorporar as diretrizes do 1.º Direito e dos outros programas municipais previsto na ELH, para viabilizar a implementação das soluções habitacionais;
- Capacitar os serviços municipais responsáveis pela implementação do 1.º Direito, com conhecimentos específicos sobre os procedimentos e, se necessário, com a adequação dos recursos humanos.

Ao nível da monitorização e avaliação, considera-se importante:

- Monitorizar a implementação da ELH no período de 4 anos, com a finalidade de adequação contínua do documento à evolução das necessidades do território;
- Desenvolver uma metodologia de monitorização e avaliação que seja adequada à capacidade da autarquia e articulada com outros instrumentos locais, com indicadores compatíveis com uma análise dos processos e dos resultados;

- Acompanhar o grau e a dinâmica de implementação das soluções habitacionais ao abrigo do 1.º Direito, tendo em atenção o prazo de conclusão das intervenções definido no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) para o Programa;
- Controlar a execução orçamental e a sustentabilidade do Acordo de Colaboração, por forma a garantir que as soluções se mantêm dentro dos valores de referência e/ou das despesas elegíveis;
- Introduzir canais de participação e de comunicação para os beneficiários das soluções habitacionais previstas da ELH, bem como para a população em geral.

ANEXO A

Valores de referência (Vref) estimados para a solução de construção de prédios/empreendimentos habitacionais ao abrigo do Programa 1.º Direito

Beneficiário/ Promotor	Solução habitacional	N.º de fogos	Tipologias previstas		Coeficiente de Localização (CL)	Área bruta HCC prevista por tipologia (m2) [1]	Valor do m2 da reabilitação/construção HCC (estimado) [2]	Vref total 1.º Direito (estimado) [3]
			n.º	tipologia				
Município	Construção de prédios/ empreendimentos habitacionais	12	6	T2	1,2	95	1.204,96 €	1.532.709,12 €
			6	T3		117		
		7	2	T1	1,6	73	1.386,81 €	891.718,83 €
			4	T2		95		
			1	T3		117		

Notas:

- Considerou-se os limites máximos de área bruta para HCC (art. 4.º da Portaria 65/2029): T0 (57m2); T1 (73m2); T2 (95m2); T3 (117m2); T4 (128m2); T5 (150m2)
- Os valores estimados do m2 para a construção considerou os parâmetros da Habitação a Custos Controlados (HCC), nomeadamente:
 - CS (custo de referência por m2) = 710,00 €
 - Certificação ambiental (estimado) 5,00%
 - CO (coeficiente operacional estimado) = 1,08
 - CA (coeficiente de atualização do valor do terreno) = 168,38 € (INE, 3T 2021)
 - CL (coeficiente de localização estimado) = indicado na tabela
- O valor de referência para cálculo do financiamento à construção dos prédios e empreendimentos é o custo de promoção por metro quadrado estabelecido, conforme o tipo de áreas a financiar, no regime de habitação de custos controlados (artigo 46.º da Lei n.º 37/2018, na sua redação atual)

Valores de referência (Vref) estimados para a solução conjugada de aquisição e reabilitação de frações/prédios para fins habitacionais ao abrigo do Programa 1.º

Direito

Beneficiário/ Promotor	Solução habitacional	N.º de fogos	Tipologias previstas		Coeficiente de Localização (CL)	Área bruta HCC prevista por tipologia (m2) [2]	Valor do m2 da aquisição INE [1]	Vref total 1.º Direito (estimado) [3]
			n.º	tipologia				
Município	Aquisição e Reabilitação de frações/prédios para fins habitacionais	2	1	T1	1,0	73	1.407,00 €	102.711,00 €
			1	T2	0,7	95		133.665,00 €

Notas

1. O valor do m2 para aquisição de frações ou prédios habitacionais em Castro Marim - 1.407,00 €, segundo os dados do INE do 3T 2021
2. Para soluções que preveem a solução reabilitação em que o imóvel ainda é desconhecido (*imóvel a definir*) considerou-se os limites máximos de área bruta para HCC (art. 4.º da Portaria 65/2029): T0 (57m2); T1 (73m2); T2 (95m2); T3 (117m2); T4 (128m2); T5 (150m2)
3. O valor total da solução conjugada de aquisição e reabilitação foi calculado com base no maior valor identificado dentre as soluções, neste caso, no valor da aquisição, conforme o 'Aviso de Publicitação n.º 01/CO2-i01/2021 - Componente 2 - Habitação - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação' (PRR-IHRU/dez.2021, alínea f), pg. 14).

Valores de referência (Vref) estimados para a solução de reabilitação de frações/prédios vagos para fins habitacionais e de unidade residencial ao abrigo do Programa 1.º Direito

Beneficiário/ Promotor	Solução habitacional	N.º de fogos	Tipologias previstas		Coeficiente de Localização (CL)	Área bruta HCC prevista por tipologia [1] (m2)	Área média existente por tipologia (m2) [5]	Valor do m2 da reabilitação HCC (estimado) [2]	Vref total 1.º Direito (estimado) [3]
			n.º	tipologia					
Município	Reabilitação com ampliação para fins habitacionais (vagos)	6	1	T0	1,0	57		1.114,03 €	356.489,60 €
			1	T1		73			
			2	T2		95			
			1	T1	1,2	73			
			1	T3	0,65	117			
	Reabilitação para adaptação à unidade residencial (vago) [4]	3	unidade residencial		1,0	117		1.114,03 €	130.341,51 €
	Reabilitação de habitações sociais ocupadas	77	12	T2	1,3		65,04	1.250,42 €	2.156.374,30 €
			12	T3			78,66		
			2	T1	1,0		40,55	1.114,03 €	4.449.591,78 €
			25	T2			65,32		
26			T3	87,68					

Notas:

- Considerou-se os limites máximos de área bruta para HCC (art. 4.º da Portaria 65/2029): T0 (57m2); T1 (73m2); T2 (95m2); T3 (117m2); T4 (128m2); T5 (150m2)
- Os valores estimados do m2 para a reabilitação considerou os parâmetros da Habitação a Custos Controlados (HCC), nomeadamente:
 - CS (custo de referência por m2) = 710,00 €
 - Certificação ambiental (estimado) 5,00%
 - CO (coeficiente operacional estimado) = 1,08
 - CA (coeficiente de atualização do valor do terreno) = 168,38 € (INE, 3T 2021)
 - CL (coeficiente de localização estimado) = indicado na tabela
- O valor de referência para cálculo das comparticipações à reabilitação corresponde ao preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados (n.º1, artigo 42.º da Lei n.º 37/2018, na sua redação atual)
- Considerou-se um imóvel de tipologia T3 utilizado como unidade residencial para 3 pessoas em situações de emergência.
- Considerou-se a média resultante da soma de todas as áreas da referida tipologia, ainda que não se encontrassem no mesmo prédio ou empreendimento. As tipologias foram agrupadas com base no coeficiente de localização.

Valores de referência (Vref) estimados para a solução de reabilitação de frações dos beneficiários diretos ao abrigo do Programa 1.º Direito

Beneficiário	Solução habitacional	N.º de fogos previstos	Tipologias existentes		Área bruta HCC prevista por tipologia (m2) [1]	Valor do m2 da reabilitação HCC (estimado) [2]	Vref total 1.º Direito (estimado) [3]
			n.º	tipologia			
Beneficiários diretos	Reabilitação de habitação própria e permanente	2	2	T2	95	1.086,68 €	206.469,20 €

Notas:

- Considerou-se os limites máximos de área bruta para HCC (art. 4.º da Portaria 65/2029): T0 (57m2); T1 (73m2); T2 (95m2); T3 (117m2); T4 (128m2); T5 (150m2)
- Os valores estimados do m2 para a reabilitação considerou os parâmetros da Habitação a Custos Controlados (HCC), nomeadamente:
 - CS (custo de referência por m2) = 710,00 €
 - Certificação ambiental (estimado) 5,00%
 - CO (coeficiente operacional estimado) = 1,08
 - CA (coeficiente de atualização do valor do terreno) = 168,38 € (INE, 3T 2021)
 - CL (coeficiente de localização estimado) = 0,9
- 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 (n.º1, artigo 42.º da Lei n.º 37/2018, na sua redação atual)

ANEXO B

Valores de referência (Vref) estimados para a solução de construção de fogos para venda a custos controlados e lotes para autoconstrução ao abrigo de outros programas e financiamentos municipais

Promotor	Solução habitacional	N.º de fogos	Tipologias previstas		Área bruta HCC prevista por tipologia (m2) [2]	Coeficiente de Localização (CL)	Valor do m2 da construção HCC (estimado) [1]	Valor por lote (estimado)	Valor do investimento (estimado)
			n.º	tipologia					
Município	Construção de fogos para venda a custos controlados	10	2	T1	73	1,6	1.386,81 €	/	628.224,93 €
			2	T2	95				
			1	T3	117				
			2	T1	73	1,2	1.204,96 €		
			2	T2	95				
			1	T3	117				
	Lotes para autoconstrução	4	4	T2		1,0		57.500,00 €	230.000,00 €

Notas:

1. Os valores estimados do m2 para a construção para venda, nos termos da Habitação a Custos Controlados (HCC), tiveram por base os seguintes dados:

CS (custo de referência por m2) = 710,00 €

Certificação ambiental (estimado) 5,00%

CO (coeficiente operacional estimado) = 1,08

CA (coeficiente de atualização do

valor do terreno) = 168,38 €

CL (coeficiente de localização) = indicado na tabela

2. Considerou-se os limites máximos de área bruta para HCC (art. 4.º da Portaria 65/2029): T0 (57m2); T1 (73m2); T2 (95m2); T3 (117m2); T4 (128m2); T5 (150m2)