

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DAS FLORES



Índice

1. INTRODUÇÃO	07
1.1. ENQUADRAMENTO	08
1.2. OBJETIVOS DE TRABALHO	09
1.3. METODOLOGIA	10
2. DIAGNÓSTICO GLOBAL ATUALIZADO DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS	12
2.1. CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL	13
2.1.1. O Parque Habitacional	13
2.1.2. Análise das áreas habitacionais mais desfavorecidas	18
2.1.3. Fatores relevantes no desenho da Estratégia Local de Habitação	19
2.1.4. Síntese	23
2.2. OFERTA E PROCURA	24
2.2.1. Descrição da dimensão da oferta	24
2.2.2. Numerário	31
2.2.3. Avaliação da procura	32
2.2.4. Síntese	35
2.2.5. Desafios/Oportunidades	36
2.3. CARÊNCIAS HABITACIONAIS E DIFICULDADES DE ACESSO À HABITAÇÃO	36
2.3.1. Situações de carência habitacional	39
2.3.2. Acesso à habitação	40
2.3.3. Desencontros	42
2.3.4. Motivos dos pedidos por tipo de carência habitacional	44



2.4. ANÁLISE SWOT	46
2.4.1. Síntese	47
2.5. LINHAS PRIORITÁRIAS DE INTERVENÇÃO	48
3. SOLUÇÕES PARA A ELH EM ARTICULAÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DO 1º DIREITO	49
3.1. OPÇÕES ESTRATÉGICAS EM FUNÇÃO DO DIAGNÓSTICO DE CARÊNCIAS HABITACIONAIS E DAS OPÇÕES ESTRATÉGICAS AO NÍVEL DA OCUPAÇÃO DO SOLO E DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO	50
3.2. ORDEM DE PRIORIDADE DAS SOLUÇÕES HABITACIONAIS	52
3.3. INSTRUMENTOS DE APOIO EM ARTICULAÇÃO COM POLÍTICAS SETORIAIS E ENQUADRAMENTO DAS POTENCIAIS FONTES DE FINANCIAMENTO	53
3.4. ESTIMATIVA FINANCEIRA E ORÇAMENTO DE SOLUÇÕES HABITACIONAIS IDENTIFICADAS	57
4. PROJEÇÃO DOS OBJETIVOS: UM FUTURO DESEJADO	60
4.1. PLANO DE AÇÃO: OBJETIVOS, METAS E AÇÕES NECESSÁRIAS EM FUNÇÃO DOS RECURSOS DISPONÍVEIS	61
4.2. AVALIAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DA IMPLEMENTAÇÃO DA ELH A 6 ANOS	64
5. ENQUADRAMENTO DAS MEDIDAS DO 1º DIREITO	66
6. LINHAS DE FINANCIAMENTO E COMPARTICIPAÇÕES DA ELH DO MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DAS FLORES	68
7. NOTAS FINAIS	70
8. ANEXOS	72
ANEXO 01	73
ANEXO 02	74

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar entre 2011 - 2019	16
Gráfico 2 - Mediana das vendas por m ² de alojamentos familiares	24
Gráfico 3 - Preço médio de venda por m ² por freguesia	25
Gráfico 4 - Valor médio dos prédios transacionados em Santa Cruz das Flores e concelhos do grupo ocidental da Região Autónoma dos Açores	26
Gráfico 5 - Edifícios concluídos para habitação familiar 2011 - 2019	27
Gráfico 6 - Edifícios de habitação familiar clássica em Santa Cruz das Flores e concelhos do grupo ocidental da Região Autónoma dos Açores entre 2009 - 2019	28
Gráfico 7 - Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2009 -2018	28
Gráfico 8 - Valor mediano de venda por m ² de alojamentos familiares (€)	30
Gráfico 9 - Núcleos familiares por tipologia 2011	31
Gráfico 10 - População residente 2009 - 2020	32
Gráfico 11 - Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2009 - 2019	32
Gráfico 12 - Evolução do número de jovens 20 - 34 anos de Santa Cruz das Flores entre 2009 - 2020	33
Gráfico 13 - Comparação da variação do preço do m ² para venda e arrendamento com variação do ganho mensal de trabalhadores por conta de outrem	40



Índice de Tabelas

Tabela 1 - Etapas metodológicas	10
Tabela 2- Evolução do n.º de alojamentos familiares e população residente 1960 - 2019	14
Tabela 3 - Superfície média útil (m ²) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual	15
Tabela 4 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por escalão de divisões	15
Tabela 5 - Número de habitações disponíveis para venda por freguesia	25
Tabela 6 - Preço por m ² das casas à venda por tipologia	31
Tabela 7 - Número de divórcios em Santa Cruz das Flores entre 2011 e 2018	33
Tabela 8 - Acesso à habitação por aquisição por tipo de agregado	34
Tabela 9 - Distribuição das situações de carência habitacional por freguesia	37
Tabela 10 - Tipologia das famílias sinalizadas	38
Tabela 11 - Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.)	39
Tabela 12 - Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologia que regista mais oferta disponível	40
Tabela 13 - Número de tipologias de fogos de habitação social geridos pela Direção Regional de Habitação da ilha das Flores e Corvo no concelho	42
Tabela 14 - Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados	43
Tabela 15 - Análise SWOT do parque habitacional	45
Tabela 16 - Soluções previstas no 1º Direito por ordem de prioridade	52
Tabela 17 - Pilares e medidas ENH	54
Tabela 18 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH	55

Tabela 19 - Soluções habitacionais a promover no âmbito do 1º Direito	57
Tabela 20 - Estimativa financeira	58
Tabela 21 - Plano de ação da ELH do Município de Santa Cruz das Flores	61
Tabela 22 - Previsão da implementação de soluções habitacionais/ano no âmbito do 1º Direito	64
Tabela 23 - Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito - Entidades	69



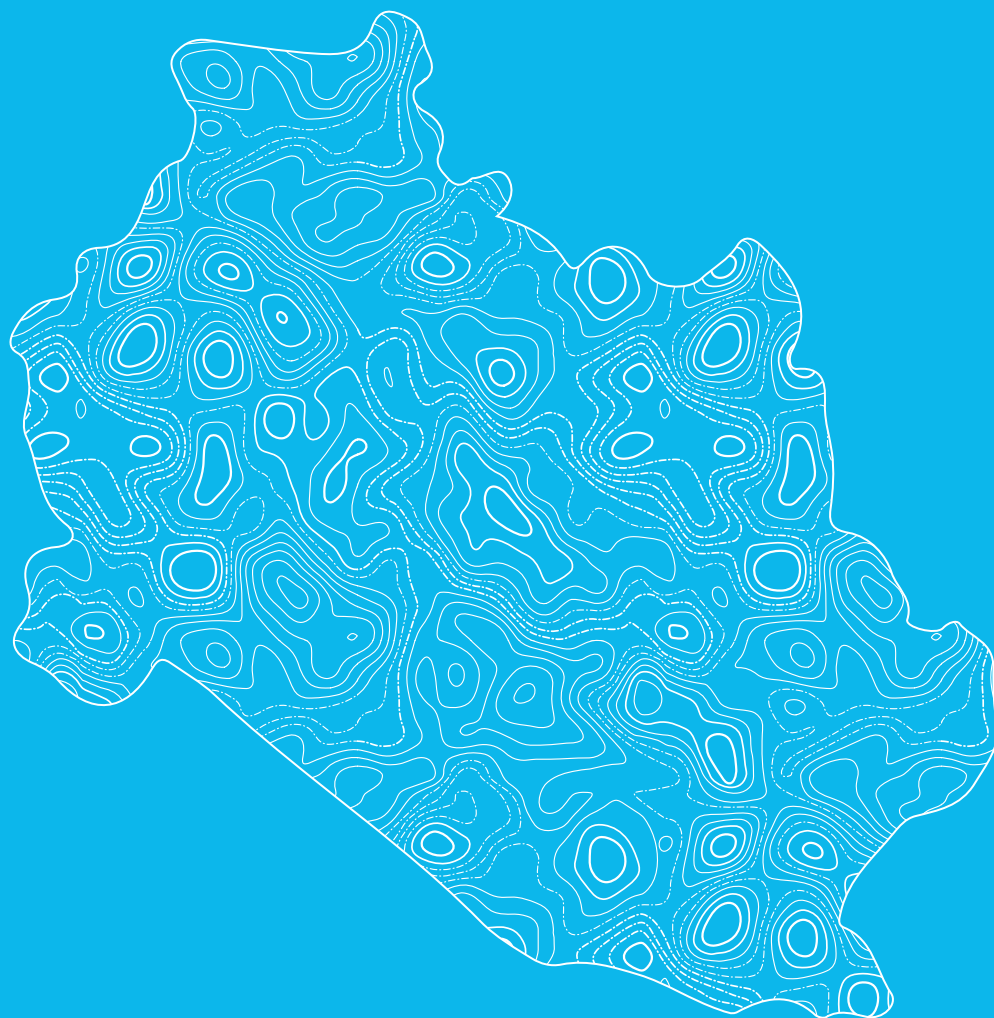
Índice de Figuras

Figura 1 - Alojamento com paredes exteriores degradadas	19
Figura 2 - Edifícios vagos com potencial de reabilitação	19
Figura 3 - Infraestruturas degradadas	19
Figura 4 - Condicionantes económico estruturais inerentes ao parque habitacional e situações de carência sinalizadas	22

Índice de Anexos

Anexo 1 - Conceito de condições indignas de habitação no âmbito do Programa 1º Direito, segundo o art. 5º do Decreto-Lei nº37/2018	73
Anexo 2 - Princípios do Programa 1º Direito	74

1. Introdução





1.1. Enquadramento

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

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

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

O Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional realizado pelo IHRU em 2017/18, que serviu de base à preparação e implementação do Programa 1.º Direito¹, revela a necessidade de alargar o acesso a uma habitação e de melhorar a qualidade de vida dos cidadãos pela implementação de respostas que passem pela:

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

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

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

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

1.2. Objetivos de trabalho

O presente documento tem o objetivo de apresentar a Estratégia Local de Habitação do Município de Santa Cruz das Flores, definida para o horizonte temporal 2021-2026, a partir de um diagnóstico atualizado das carências habitacionais das famílias que aí residem. Pretende ainda fazer o enquadramento e orientar a elaboração de uma candidatura ao **Programa 1º Direito** – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

A Estratégia Local de Habitação de Santa Cruz das Flores constitui-se um instrumento consolidado e concebido em articulação com os demais instrumentos de gestão estratégica e objetivos do Município. Contempla um modelo de intervenção realístico, transparente, simples, pragmático e mensurável, que orienta e articula as políticas públicas de habitação e a atuação das entidades públicas e privadas.

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

- O diagnóstico global atualizado das carências habitacionais existentes no seu território contendo as características e o número de situações de pessoas e agregados que nele vivem em condições habitacionais indignas², 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 Direito³, consagrados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 37/2018.

² Ver anexo 1
página 73.

³ Ver Anexo 2
página 74.

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

A Estratégia Local de Habitação de Santa Cruz das Flores organiza-se nos seguintes pontos:

- Diagnóstico atualizado das situações de carência habitacional, quantitativa e qualitativa, do estado do mercado de habitação, sinalizando desencontros entre oferta e procura, do estado de conservação do parque habitacional, ocupação e áreas de intervenção prioritárias.



- Análise SWOT do panorama habitacional no concelho.
- Opções estratégicas em função do diagnóstico de carências habitacionais de acordo com grau de prioridade das soluções habitacionais a implementar em articulação com outras políticas de habitação em vigor.
- Estimativa financeira de soluções habitacionais identificadas e enquadramento das potenciais fontes de financiamento.
- Desenho de um plano de ação em função dos objetivos e recursos disponíveis.

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

1.3. Metodologia

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

A elaboração técnica da ELH de Santa Cruz das Flores obedeceu às seguintes fases e etapas de desenvolvimento:

Tabela 1 - Etapas metodológicas

FASE	SUBFASE	ATIVIDADES
1. DIAGNÓSTICO DE NECESSIDADES HABITACIONAIS	Carências Habitacionais	<ul style="list-style-type: none">• Pesquisa de dados estatísticos e documentação on-line sobre as necessidades habitacionais do Município• Pedido de informação: Lista de pedidos de habitação; questionários já realizados; levantamentos; estudos, entrevistas, etc... + identificação das entidades mais relevantes a contactar• Agendamento de visita ao terreno• Análise da documentação enviada• Visita ao terreno para aplicação de entrevistas à população• Tratamento estatístico e análise de dados• Desenvolvimento de documento demonstrativo das principais necessidades evidenciadas pelo trabalho de campo• Validação do documento pelo Município

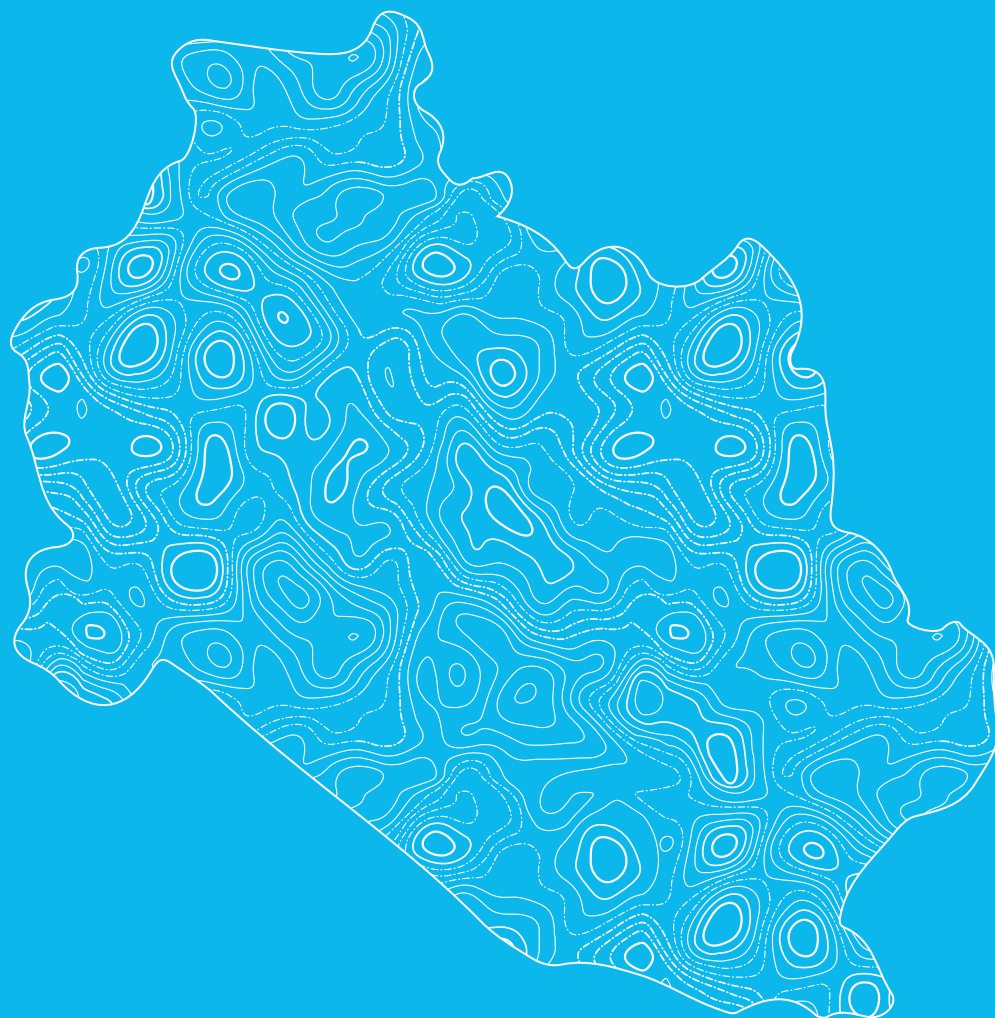
FASE	SUBFASE	ATIVIDADES
1. DIAGNÓSTICO DE NECESSIDADES HABITACIONAIS	Análise da Procura e da Oferta	<ul style="list-style-type: none"> Análise de documentos disponibilizados Agendamento de entrevistas com os organismos públicos e privados locais no âmbito do setor da Habitação Desenvolvimento do documento que evidencia o contexto de procura e da oferta de Habitação
	Análise Parque Habitacional	<ul style="list-style-type: none"> Análise do parque habitacional Agendamento de reunião com a Câmara Municipal Desenvolvimento de documento de caracterização do Parque Habitacional do concelho
	Análise SWOT das Necessidades de Habitação Locais	<ul style="list-style-type: none"> Análise da informação disponível Agendamento de reuniões ou follow up telefónico para validação da informação junto de entidades locais Desenvolvimento de Análise SWOT Desenvolvimento de documento que evidencie as necessidades habitacionais locais
2. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO	Acompanhamento na implementação da ELH	<ul style="list-style-type: none"> Análise da documentação aferida nas fases anteriores Agendamento de reunião sobre diretrizes/soluções chave a integrar no relatório com a Câmara Municipal (Arrendamento, Reabilitação, Construção, Aquisição)
		<ul style="list-style-type: none"> Desenvolvimento de Relatório Final: Estratégia Local de Habitação Envio de Relatório Final

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

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

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

2. Diagnóstico Global Atualizado das Carências Habitacionais



2.1. Caraterização do parque habitacional

Com o objetivo de proceder à caraterização do Parque Habitacional de Santa Cruz das Flores nos seguintes níveis - dimensão, idade, estado de conservação e uso (forma e regime de ocupação, lotação): foi realizada uma análise *in loco* com visita presencial, assim como uma análise da documentação municipal, nomeadamente Plano Diretor Municipal (PDM) e Plano de Ordenamento da Orla Costeira da ilha das Flores (POOC).

2.1.1. O PARQUE HABITACIONAL

2.1.1.1. EVOLUÇÃO

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

O concelho de Santa Cruz das Flores, localiza-se na Região Autónoma dos Açores (RAA) (NUT II e NUT III), na ilha das Flores, pertencente ao grupo ocidental do arquipélago dos Açores, sendo o extremo mais ocidental da Europa. O concelho é limitado a sul pelo concelho de Lajes das Flores, e a norte e este, pelo oceano Atlântico, ocupando uma superfície de 72,1 km² (INE, 2020), distribuída por quatro freguesias: Caveira, Cedros, Ponta Delgada e Santa Cruz das Flores.

A evolução demográfica entre o final do século XIX e as primeiras décadas do século XX caracteriza-se por uma diminuição de 17% na população, atingindo, nos anos 20, o número mínimo de residentes do século XX, correspondente a 3 202 pessoas (INE, 1920). Nos anos seguintes, dá-se um aumento de 18%, até 1950, alcançando os 3 807 habitantes. No entanto, a partir dessa década, as dinâmicas demográficas alteram-se substancialmente, começando a assistir-se à inversão na evolução da população, com a diminuição contínua da mesma, fazendo-se sentir esta propensão até 2019.

No ano de 1960, Santa Cruz das Flores conta com 3207 residentes e 964 alojamentos familiares clássicos (INE, 1960). A predominância da população empregada encontra-se na agricultura, nomeadamente em pequenas explorações, destacando-se as culturas forrageiras, as culturas permanentes de batata e de citrinos, as culturas temporárias de cereais para grão e atividades complementares, como criação de bovinos e suínos, correspondente a 83% da população empregada do concelho (Pordata, 2011).

No período de 1960 a 1970, existe um decréscimo de 6% da população residente no concelho de Santa Cruz das Flores, totalizando 3030 residentes e uma diminuição relativamente aos alojamentos, perfazendo os 770 alojamentos familiares clássicos (-20%).

De acordo com os últimos censos, foram construídos até à década de 70, 45% dos alojamentos familiares clássicos que constituem o parque habitacional atual do concelho.

Em 1981, Santa Cruz das Flores perde 19% da população residente (574 pessoas) face à década anterior, sem que isso se reflita ao nível do parque habitacional, muito pelo contrário, verifica-se um crescimento de 23% do número de alojamentos, totalizando 947 alojamento familiares clássicos no concelho (INE, 1980).



Não obstante, 8% dos atuais alojamentos do parque habitacional foram construídos durante a década de 70 (INE, 2011). Em termos económicos, o setor primário perde bastante representatividade em relação aos anos 60, passando a ser o segundo em termos de expressão, com 300 trabalhadores. A agricultura, a pesca, a pecuária e a mineração empregam, em 1981, 37% da população ativa. O setor terciário engloba 381 pessoas, ou seja, 47% (Pordata, 2011).

Durante a década de 80, verifica-se um ligeiro aumento da população residente, correspondente a 7%, representativo de mais 172 pessoas, em detrimento da diminuição do número de alojamentos familiares clássicos em -6%, correspondente a 61 alojamentos, sendo, no entanto, esta a década em que foram construídos a maioria dos alojamentos atuais do concelho, designadamente 14%. O número de alojamentos volta a aumentar consideravelmente, na década seguinte, contabilizando-se 1057, em 2001 (19%) acompanhado com uma evolução negativa em termos da população residente no concelho de Santa Cruz das Flores, totalizando 2 493 pessoas (-5%).

Em 2001, a maioria da população empregada desenvolve atividade no setor terciário (61%) em detrimento do secundário (27%) e primário (12%) (Pordata, 2015).

Foram construídos 16% dos alojamentos familiares clássicos do parque habitacional entre os anos de 2001 e 2011 (INE, 2011).

Em 2011 e 2019, verifica-se uma tendência de diminuição da população residente, em -8% e -5% respetivamente. O mesmo não se verifica em termos do número de alojamentos familiares clássicos, tendo se constatado um aumento de 9% entre 2001 e 2011 e 1% entre 2011 e 2019 (INE, 2019).

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

ANO	Nº de alojamentos familiares clássicos	População residente
1960	964	3207
1970	770	3030
1981	947	2456
1991	886	2628
2001	1057	2493
2011	1157	2289
2019	1165	2165

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

Atualmente, o concelho é constituído por 1165 alojamentos familiares clássicos (INE, 2019), sendo a idade média dos edifícios à data dos últimos censos correspondente a 48,53 anos. 53% dos alojamentos familiares clássicos têm 40 ou mais anos.

A proporção de edifícios muito degradados, em 2001, é de 4,30% e, em 2011, de 1,72%, revelando uma melhoria no estado de conservação do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 4,79%. Neste âmbito, destaca-se a observação de edifícios vagos no concelho de 13,40%, que de acordo com os últimos censos corresponde a 160 alojamentos. Os alojamentos de ocupação sazonal correspondem a 14,60%, de acordo com o último período censitário, representativo de 169 alojamentos.

A freguesia de Santa Cruz das Flores é a que concentra o maior número de alojamentos familiares clássicos (75%), sendo também a freguesia que apresenta o número mais elevado de residentes (75%) (INE, 2011).

As áreas sinalizadas com maior número de famílias a viver em situação de carência habitacional incidem, maioritariamente, em habitações privadas dispersas pelo concelho, concentrando-se a maior percentagem na freguesia de Santa Cruz das Flores, com 59% das famílias em carência habitacional.

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

2.1.1.2. DIMENSÃO/TIPOLOGIAS

Avaliando a dimensão dos alojamentos e tipologias do parque habitacional de acordo com os últimos censos, e comparativamente com os concelhos mais próximos, Santa Cruz das Flores ocupa a segunda posição entre os concelhos com alojamentos familiares clássicos de menor dimensão, com uma superfície média útil de 104,85m².

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

CONCELHOS	Superfície média útil m ²
REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES	118,43
SANTA CRUZ DA GRACIOSA	117,0
LAJES DAS FLORES	105,76
SANTA CRUZ DAS FLORES	104,85
VILA DO CORVO	100,39

Fonte: INE, 2011

Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, na sua maioria são constituídos por 5 e 4 divisões (47%).

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

Nº DE DIVISÕES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 ou +
Nº DE ALOJAMENTOS	14	24	118	197	198	120	76	31	26	29

Fonte: INE, Censos 2011

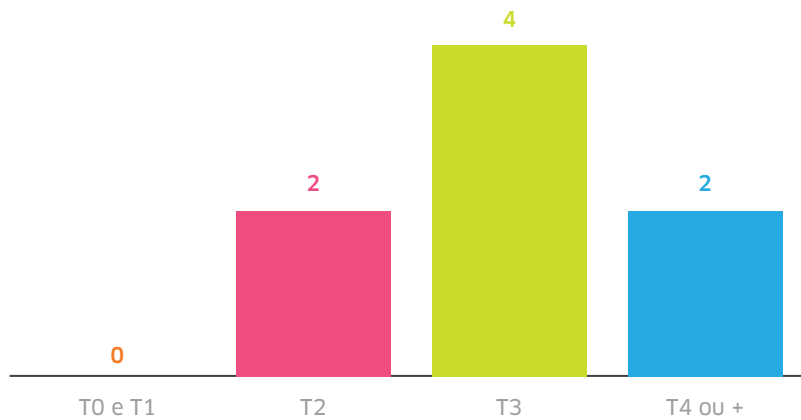
No que diz respeito à lotação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, de acordo com os últimos censos, verifica-se que 61% estavam sublotados e 14% sobrelotados, evidenciando divisões em falta (INE, 2011).

Ao nível das novas construções, realizadas entre 2011 e 2019, as mesmas incidem sobretudo na tipologia T3 (50%), seguidas da T2 (25%) e T4 ou mais (25%) (INE, 2019).



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

Fonte: INE, 2019



2.1.1.3. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A análise ao parque habitacional do concelho de Santa Cruz das Flores, no que diz respeito ao estado de conservação, incide intencionalmente no edificado e modos de habitar mais carenciados. Desta forma, poder-se-ão identificar e observar exemplos significativos que englobem os desafios mais prementes no concelho em termos de habitação carenciada.

Enquadrada dentro dos parâmetros requeridos para a Estratégia Local de Habitação e programas subsequentes, esta caracterização do parque habitacional é referente ao município de Santa Cruz das Flores na sua globalidade.

No entanto, a necessidade de caracterizar de forma objetiva o seu estado de conservação, nomeadamente, aquele com maior premência de intervenção e de supressão das carências habitacionais no Município, conduziu à identificação por parte dos vários intervenientes do processo de diversas situações habitacionais com tipologias e carências comuns. Através de um posterior processo de amostragem e de observação in loco, refinada por sobreposição de informação complementar através de entrevistas e levantamento estatístico, estes conjuntos permitem, cumulativamente, traçar um quadro representativo do parque habitacional de Santa Cruz das Flores.

O parque habitacional é constituído, praticamente na sua totalidade, por habitações unifamiliares, que não impedem a existência de variações morfológicas ou construtivas. Estas habitações, por estarem em banda ou isoladas, dependendo se se localizam no centro da vila, no antigo bairro francês ou nas freguesias mais excêntricas e rurais, partilham também os fatores que podem originar as debilidades ao nível da conservação em vários edifícios.

Com uma natural concentração em torno do núcleo mais urbano, em virtude de uma orografia mais favorável e de uma maior proximidade aos serviços e emprego, as habitações objeto de análise têm como causas transversais e, por vezes, cumulativas, as carências económicas e sociais dos ocupantes e, sobretudo, a escassa utilização ou o abandono que se verifica em muitas habitações por parte dos seus proprietários, tantas vezes longe ou em parte incerta e que partilham muitas das carências sinalizadas no primeiro grupo.

A extensão, absoluta e relativa, do parque habitacional abandonado ou subutilizado no município de Santa Cruz das Flores e o impacto que tem no acesso à habitação torna este edificado central na análise e na estratégia de acesso à habitação condigna.

Neste contexto, categorizando o atual estado de conservação com base nas tabelas usadas no quadro do NRAU⁴ (Excelente; Bom; Médio; Mau; Péssimo), as classificações enquadram-se, excetuando raras exceções, na classificação Mau, no que diz respeito às habitações próprias permanentes, cedidas ou arrendadas e no grupo das habitações em subutilização.

4 Novo Regime do Arrendamento Urbano

São notórios os níveis de insalubridade decorrentes de paredes e coberturas exteriores em mau estado, vãos exteriores com anomalias, pavimentos e revestimentos e interiores em estado preocupante. Algumas habitações apresentam, também, sinais de questões estruturais que podem implicar riscos consideráveis e uma degradação acrescida. Significa, necessariamente, uma menor qualidade construtiva, ausência de conservação e um conseqüente menor nível de conforto térmico. É relevante a questão da inadequação no que diz respeito às acessibilidades, quer dentro das habitações, como no acesso do exterior ao interior das mesmas, sendo que a dimensão ganha especial importância nas habitações para lá da pista do Aeroporto de Santa Cruz das Flores, onde a orografia é relevante e acentuada.

2.1.1.4. USOS/OCUPAÇÃO DO ESPAÇO

De acordo com o regime de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual à data dos últimos censos, verifica-se que a maioria (74%) é ocupada pelo proprietário ou coproprietário. Os restantes regimes de ocupação dividem-se em arrendatário ou subarrendatário (13%), outra situação (12%) e proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (1%).

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

No concelho de Santa Cruz das Flores, verifica-se uma tendência para uma maior concentração de população no centro urbano, sendo este localizado na freguesia de Santa Cruz das Flores, estando as restantes zonas ocupadas de forma mais dispersa.

A habitação caracteriza-se, sobretudo, por alojamentos unifamiliares, verificando-se insuficiências construtivas e estado de degradação avançado dos fogos e pela questão da inadequação no que diz respeito às acessibilidades, quer dentro das habitações, como no acesso do exterior ao interior das mesmas.

Estando perante um território bastante disperso, a população residente apropria-se de forma diferenciada do espaço, encontrando-se população tendencialmente mais envelhecida a trabalhar na agricultura de subsistência nas zonas menos densas em termos populacionais, em detrimento de uma maior terciarização na sede de concelho, na qual estão os principais serviços e equipamentos.

Atendendo ao último período censitário, a freguesia de Santa Cruz das Flores é a que apresenta maior densidade populacional, com 43,5 habitantes por km², sendo a que concentra maior percentagem de população residente, correspondente a



75% do total de residentes no concelho. Do lado oposto, destaca-se a freguesia de Cedros com uma densidade populacional de 12,4 pessoas por km² e 128 residentes segundo os últimos censos.

É de destacar, ainda, a dependência do transporte privado para a realização de deslocações no concelho que, dada a sua extensão, pode refletir dificuldades no acesso aos bens e serviços da população mais vulnerável que se encontra limitada por dificuldades financeiras e acumula dificuldades de mobilidade. No entanto, em termos de transportes e com vista a colmatar estas eventuais dificuldades de acesso a transportes públicos, toda a Ilha das Flores é servida pela União de Transportes dos Carvalhos, cuja rede cobre os principais pontos da ilha. No entanto, verifica-se uma grande concentração de paragens na freguesia central do concelho de Santa Cruz das Flores e uma menor oferta nas restantes freguesias.

2.1.2. ANÁLISE DAS ÁREAS HABITACIONAIS MAIS DESFAVORECIDAS

A análise ao território do Município de Santa Cruz das Flores, nomeadamente às suas áreas habitacionais, deverá por força, reconhecer a multitudine de forças económicas, sociais e físicas que, em paralelo, por vezes de forma complementar, noutras aparentemente independentes, geram as dinâmicas e as necessidades habitacionais, para as quais o presente documento pretende traçar uma estratégia.

O primeiro fator é a condição insular do Município e a sua localização geográfica. Tanto no contexto nacional como regional, juntamente com a ilha do Corvo, localizadas na ponta ocidental do arquipélago apenas com as Américas a oeste, o concelho encontra-se periférico dos grandes eixos e fluxos económicos. Essa condição excêntrica, somada a uma especificidade ambiental e orográfica relevante, resulta, historicamente, na ausência de povoação, quer pela escassez de oportunidades económicas ou pela pretensão de continuidade dos estudos.

No entanto, essa mesma condição de plataforma geológica entre a América e a Europa, realçou a sua relevância estratégica no contexto geopolítico da Guerra Fria, uma situação similar à observada na Ilha Terceira, com a base das Lajes. França, em pleno boom económico, pretendia recuperar uma influência no contexto mundial e a independência estratégica perdida na Segunda Guerra Mundial, tornando Santa Cruz das Flores uma base no Atlântico. Esse investimento efetuado pelo estado francês, a partir dos anos 60 do séc. XX, revolucionou as infraestruturas da ilha e resultou num profundo impacto na configuração da vila, com a demolição de algumas construções para acomodar a pista e com o erigir de uma parcela urbana de habitação que tem uma imagem e uma morfologia facilmente reconhecíveis, transportando a vila para a modernidade. O impacto mobilizador e transformador deste investimento, não apenas físico, mas também económico e social, teve um final abrupto na segunda metade dos anos 90, com a queda do bloco soviético, em 1991, o que tornou dispensáveis as bases militares no Atlântico, sobretudo com a ascensão em paralelo do Pacífico como centro político e económico.

Os fatores acima enunciados, cumulativamente com outros de menor relevância, levaram a que se assistisse a uma consistente diminuição da população, ao longo de décadas, e conseqüentemente, ao crescimento da parcela do parque habitacional, que por motivos afetivos, económicos ou porque simplesmente se desconhece o paradeiro dos proprietários dos imóveis, se encontra em subutilização, fechado, abandonado.

Questões económicas e sociais profundas levam a que, no presente, à semelhança do que se verifica no resto do país, existam necessidades de habitação e que o acesso ao direito constitucional à habitação digna não esteja assegurado.

Por isso, observa-se, neste momento, em Santa Cruz das Flores um paradoxo.

Existem inúmeras habitações no município e não existem casas disponíveis em quantidade suficiente para suprir as necessidades que se fazem sentir.

As situações estagnantes em muitos edifícios, que advém de partilhas aparentemente irresolúveis ou do desinteresse dos proprietários em reabilitar, enfatizam a importância e necessidade da existência de instrumentos financeiros e legais que permitem ultrapassar e desbloquear estas situações. A não resolução deste imbróglia, que se tem agravado e arrastado ao longo dos anos, ameaça e tornar-se num ciclo negativo de desinvestimento e abandono, em que existe uma crescente relutância em investir num local em que as situações de abandono e subutilização se acumulam.

A necessidade de interromper este ciclo descendente, de dar respostas habitacionais às pessoas identificadas em diagnóstico, sejam por carências económicas ou para acomodar profissionais deslocados para o município, otimizando os recursos construtivos e as infraestruturas existentes, configuram a opção pela aquisição e reabilitação de edificado existente como fulcral na presente Estratégia Local de Habitação do município de Santa Cruz das Flores. A reabilitação de imóveis de propriedade municipal, como o edifício da CitruFlor enquadra-se neste eixo estratégico de aproveitamento e reabilitação dos recursos existentes, de forma que, juntamente com novas dinâmicas económicas, como o turismo, se encete um círculo virtuoso para o concelho.



Figura 1 -Alojamentos com paredes exteriores degradadas



Figura 2 - Edifícios vagos com potencial de reabilitação



Figura 3 - Infraestruturas degradadas

Fonte: Imagens obtidas no âmbito da visita ao parque habitacional

2.1.3. FATORES RELEVANTES NO DESENHO DA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO

2.1.3.1. OPÇÕES A EVITAR

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

Dimensões e rigidez tipológica – A opção recorrente de áreas mínimas, por vezes abaixo das indicadas em RGEU⁵ na habitação e resolução de habitação carenciada, tem levado a longo prazo a fenómenos de sobrelotação, de desgaste mais acelerado da habitação e redução das condições de habitabilidade e salubridade. A rigidez tipológica da organização interior, ditada pelas questões de poupança económica de espaço e custo, leva a soluções de organização interior rígida, que impedem sem intervenções custosas, a adaptação às dinâmicas familiares e alterações do

⁵ RGEU: Regulamento Geral das Edificações Urbanas



perfil demográfico da população. O facto de em muito dos casos, as intervenções poderem ser sobre construções pré-existentes e diversificadas do ponto de vista tipológico e construtivo não deverá impedir a adoção dos critérios indicados.

Qualidade construtiva e conforto térmico - A construção de baixa qualidade, opção de perspectiva económica de curto prazo, no qual se faz a análise do investimento exclusivamente centrada no custo de obra, ao invés de uma análise de custo/benefício, tendo em conta o ciclo de vida do edifício, a sua durabilidade, e os custos de manutenção associados. Esta decisão recorrente por construções com baixa qualidade e um conforto térmico deficiente, levou a que num curto espaço temporal muitos investimentos se revelassem desadequados. Paralelamente, o baixo conforto térmico e qualidade construtiva dessas habitações, diminui drasticamente as condições de habitabilidade e tem consequências diretas na saúde dos seus habitantes, podendo por vezes ser razão debilitante e cumulativa nos esforços de reinserção em sociedade e no mercado laboral. No caso específico de Santa Cruz das Flores, esta situação é de maior importância, sobretudo nas construções vernaculares, em que as questões ligadas à eficiência energética passiva (paredes, coberturas e envidraçados) deverão ser consideradas no planeamento das intervenções a executar, sem descuidar a dimensão patrimonial.

Inserção no território e articulação com o espaço público - A especificidade do território de Santa Cruz das Flores, sobretudo as suas qualidades paisagísticas e ambientais, obrigam a um especial cuidado na articulação com o espaço público e o território envolvente. O potencial do património expectante permite estratégias de habitação em edificações pré-existentes que, potencialmente, mitigam os constrangimentos de mobilidade normalmente associados a populações mais desfavorecidas e envelhecidas, através da otimização de recursos e infraestruturas em áreas consolidadas. Esta regeneração permite uma valorização e integração mais articulada da construção na paisagem, além de que possibilita uma regeneração e fortalecimento do tecido social.

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

2.1.3.2. ESPECIFICIDADES DA POPULAÇÃO/TERRITÓRIO

O Município de Santa Cruz das Flores, situado na metade nordeste da ilha das Flores, no grupo ocidental do arquipélago que constitui a Região Autónoma dos Açores, caracteriza-se por ser um território com uma densidade populacional que fica abaixo da média regional (Santa Cruz das Flores - 35 habitantes/km² e R. A. Açores - 105.7 habitantes/km²). A sua extensão de 72 km², equivale a cerca de metade da ilha das Flores, com os seus 2289 habitantes (INE, 2011), 60% da população total da ilha. O papel da vila de Santa Cruz das Flores como espaço

agregador dos serviços públicos de caráter local e regional, de localização do porto e aeroporto, sublinham a centralidade indiscutível deste núcleo urbano.

A diminuição constante da população é em parte reflexo do fenómeno da emigração, seja para os Estados Unidos e Canadá, tradicionais recetores de emigrantes açorianos, seja para o Continente, provocaram, ao longo das décadas, uma erosão contínua no número de habitantes, que por força da localização mais externa da ilha no contexto do arquipélago era já bastante diminuta.

Os setores agropecuários e sobretudo o dos serviços, com especial importância os de caráter público, reveladores da importância estratégica da ilha na dimensão da área de influência económica nacional, assumem-se como a base da economia do concelho. É de realçar o crescente impacto do turismo na economia local, fruto da liberalização das viagens aéreas e, especialmente, da importância e atratividade do património paisagístico e ambiental da ilha, cuja excecionalidade é reconhecida pela sua inclusão na Rede Mundial de Reserva da Biosfera da Unesco.

2.1.3.3. CONDICIONANTES ECONÓMICO/ESTRUTURAIS

Existe um conjunto de condicionantes económico-estruturais que explicam o estado do parque habitacional mais degradado. Da análise efetuada, identificam-se fragilidades ao nível do seu estado de conservação dada a idade do edificado, que apresenta uma média de 48,53 anos, o que traz consequências do ponto de vista da qualificação urbana do território. Esta é uma questão sensível não se vislumbrando uma solução fácil, pois além de uma percentagem elevada de alojamentos vagos (13,80%), a sua requalificação depende da capacidade financeira e da mobilização dos seus proprietários. A percentagem de fogos vagos apresenta-se como uma resposta potencial à população que necessite de ser realojada, requalificando o edificado existente em detrimento da expansão urbana, mostrando-se uma solução viável.

É, portanto, necessário um entendimento sobre os principais objetivos em relação a esta temática, para que seja possível adequar medidas e planos de requalificação concelhia.

Outros fatores prendem-se com a dispersão do território, representativa de um elevado desafio à consolidação de núcleos urbanos bem integrados na malha urbana, e a dificuldade de mobilidade, fatores relevantes na proximidade aos serviços e equipamentos designadamente de saúde, escolares e comércio.

Ainda que se verifique que a maioria das pessoas é proprietária das habitações, muitos dos casos de famílias em carência são de agregados em habitação cedida por amigos ou familiares. Por esta razão, a percentagem de fogos vagos pode ter uma importância redobrada pelo facto de possibilitar uma resposta habitacional a estas famílias.

Uma das condicionantes do acesso à habitação no território prende-se com a nula oferta ao nível do arrendamento, limitando as opções das famílias à aquisição de imóveis. Deste modo, os agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória não conseguem aceder a empréstimo bancário, estando em causa o seu acesso a uma habitação.

De considerar que as principais situações identificadas de carência habitacional recaem em habitação unifamiliar dispersa pelo território, situação que se acumula



às várias insuficiências a nível estrutural o facto de incidir em grupos socialmente mais vulneráveis, nomeadamente pessoas idosas, às quais estão associadas fontes de rendimento baixas que advém em grande escala de prestações sociais. A este nível, destaca-se, ainda, a questão da acessibilidade da via pública às habitações, que se traduz num desafio à saída de casa para a população idosa e/ou pessoas com dificuldades de locomoção.

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

- Assegurar o alojamento das famílias nos casos em que as intervenções a realizar o impliquem. Nem todas terão suporte familiar e comunitário para esta fase de transição;
- Idade dos edifícios do parque habitacional, visto que 53% tem 40 ou mais anos;
- Dada a escassa oferta no mercado de arrendamento, agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória também não conseguem aceder a empréstimo bancário, estando em causa o seu acesso a uma habitação. A falta de arrendamento constitui-se ainda um desafio para os trabalhadores temporários que chegam ao concelho;
- Distribuição heterogénea da população com concentração populacional na freguesia de Santa Cruz das Flores e dispersão da ocupação nas restantes como obstáculo à consolidação de núcleos urbanos e do acesso a bens e serviços;
- Existência de edifícios vagos com necessidade de reabilitação e com potencial de resposta integrada para famílias sinalizadas e de requalificação urbanística;

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



2.1.4. SÍNTESE

De acordo com os objetivos:

CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL		FONTE
Dimensão	<p>O parque habitacional é composto por 1 165 alojamentos familiares clássicos (INE, 2018).</p> <p>A superfície média útil dos alojamentos corresponde a 104,85 m², de acordo com os últimos censos.</p> <p>Quanto ao número de divisões dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, na sua maioria são constituídos por 5 e 4 divisões (47%).</p> <p>Ao nível das novas construções (2011-2019) as tipologias incidem sobretudo em T3 (50%) e T2 (25%) e T4 ou mais (25%).</p>	Instituto Nacional de Estatística
Idade	<p>A idade média dos edifícios do parque habitacional do Concelho da Santa Cruz das Flores à data dos últimos censos é de 48,53 anos, ainda que 53% do parque habitacional tenha mais 40 anos. A proporção de edifícios muito degradados em 2001 era de 4,3% e em 2011 era de 1,72%, revelando uma melhoria no estado do parque habitacional. No entanto, se incluirmos os edifícios com necessidade de grandes reparações, a proporção é de 4,79% de acordo com os últimos censos.</p> <p>As áreas sinalizadas com maior número de famílias a viver em situação de carência habitacional, incidem em habitações dispersas pelas várias freguesias do território, com maior número na freguesia de Santa Cruz das Flores.</p>	Instituto Nacional de Estatística Visita ao parque habitacional
Estado de conservação	<p>De acordo com o quadro do NRAU, face ao seu estado de conservação das habitações, as classificações enquadram-se, excetuando raras exceções, na classificação Mau, no que diz respeito às habitações próprias permanentes, cedidas ou arrendadas e no grupo das habitações em subutilização. São notórios os níveis de insalubridade decorrentes de paredes e coberturas exteriores em mau estado, vãos exteriores com anomalias, pavimentos e revestimentos e interiores em estado preocupante. Algumas habitações apresentam, também, sinais de questões estruturais que podem implicar riscos consideráveis e uma degradação acrescida.</p>	Visita ao parque habitacional Novo Regime de Arrendamento Urbano
Usos - forma e regime de ocupação, lotação	<p>Os alojamentos familiares são maioritariamente (74%) ocupados pelos proprietários ou coproprietários. Os restantes regimes de ocupação dividem-se em arrendatário ou subarrendatário (13%), outra situação (12%) e proprietário em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação (1%).</p> <p>De acordo com os últimos censos, 61% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual estavam sublotados face a 14% em sobrelotação.</p>	Instituto Nacional de Estatística



2.2. Oferta e procura

Pretende-se agora proceder à descrição da dimensão da oferta e da procura. Em termos de oferta, o objetivo é dar conta do número de fogos vagos, número de edifícios com licenciamento, tipologias dos edifícios, preços de venda expectáveis, número de edifícios para venda/arrendamento, e localização. Ao nível da procura, pretende-se uma análise do crescimento populacional, movimentos migratórios, tipologias dos edifícios, preços praticados, número de edifícios para compra/arrendamento e localização.

2.2.1. DESCRIÇÃO DA DIMENSÃO DA OFERTA

2.2.1.1. EVOLUÇÃO DOS PREÇOS

COMPRA

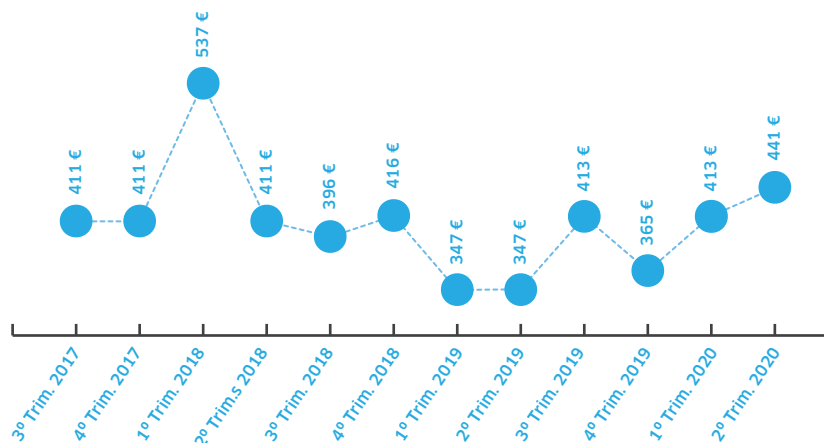
A evolução dos preços de venda de habitações no concelho de Santa Cruz das Flores tendo por base da análise o período entre o terceiro trimestre de 2017 e o segundo trimestre de 2020, caracteriza-se por uma tendência de aumento, correspondente a uma subida de 7%.

Durante o ano de 2017 o valor de preços de venda de habitações manteve-se estável. No primeiro trimestre de 2018, observa-se um acréscimo de preços na ordem dos 30%, sendo que nos trimestres posteriores o valor retoma ao de 2017, observando-se uma ligeira descida no terceiro trimestre de 2018. No início de 2019 os preços voltam a registar uma diminuição correspondente a uma variação de 17% face ao ano anterior, voltando o valor a recuperar na segunda metade do ano. O primeiro e o segundo trimestres de 2020 apresentam uma tendência de crescimento, tendo sido neste período que se identifica o segundo preço mais elevado do intervalo em análise (441€).

Constata-se, portanto que não ocorreu durante o período em análise uma variação significativa no valor dos preços de venda das habitações no concelho, à exceção do primeiro trimestre de 2018. Verifica-se, no entanto, uma tendência de subida contínua nos últimos três trimestres, conforme se apresenta no seguinte gráfico:

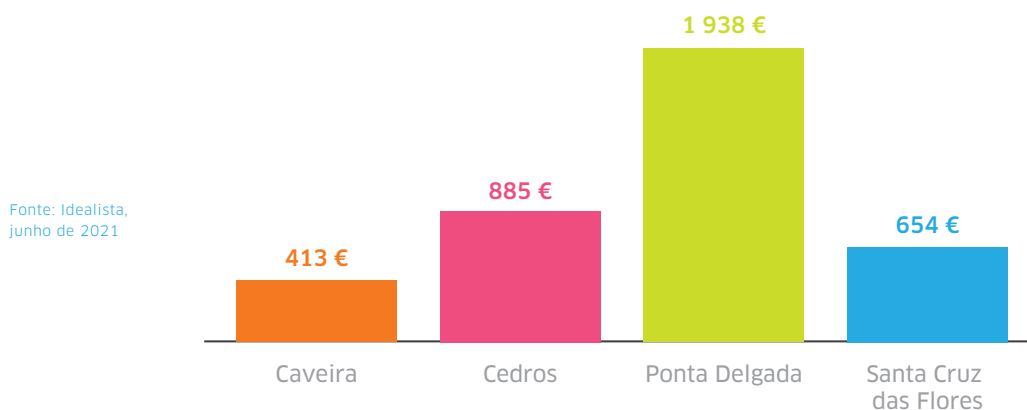
Gráfico 2 - Mediana das vendas por m² de alojamentos familiares

Fonte: INE, 2020



No que diz respeito às 4 freguesias do concelho de Santa Cruz das Flores e de acordo com as habitações à venda no portal de anúncios imobiliários Idealista a junho de 2021, o preço médio do m² para venda é mais elevado nas freguesias de Ponta Delgada (1 938€/m²) e Cedros (885€/m²). Os preços mais baixos observam-se nas freguesias de Caveira (413€/m²) e Santa Cruz das Flores (654€/m²), conforme evidenciado no gráfico 3.

Gráfico 3 - Preço médio de venda por m² por freguesia



A este respeito verifica-se que das 18 habitações disponíveis para venda em junho de 2021, grande parte localiza-se na Freguesia de Santa Cruz das Flores (13), como se verifica na tabela 5.

Tabela 5 - Número de habitações disponíveis para venda por freguesia

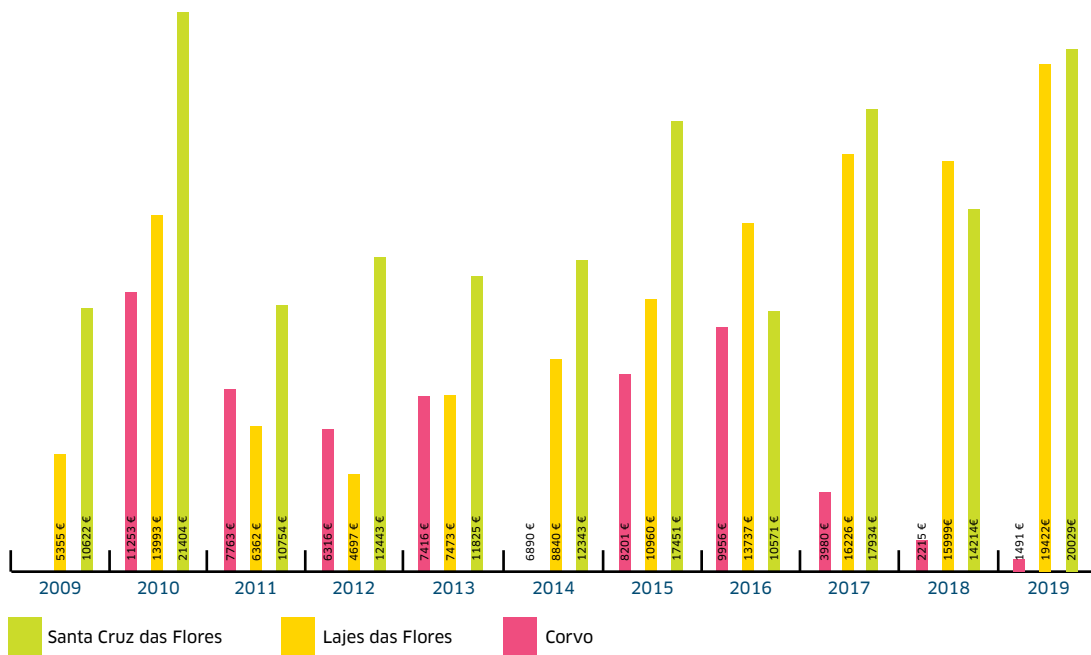
Freguesia	Nº de habitações para venda
Caveira	2
Cedros	2
Ponta Delgada	1
Santa Cruz das Flores	13

Fonte: Idealista, junho 2021

O gráfico seguinte (4) evidencia a evolução do preço médio dos prédios transacionados em Santa Cruz das Flores face aos concelhos pertencentes ao Grupo Ocidental da Região Autónoma dos Açores, no qual se insere a ilha do Corvo e a ilha das Flores que integra além do concelho de Santa Cruz das Flores, o concelho das Lajes das Flores.



Gráfico 4 - Valor médio dos prédios transacionados em Santa Cruz das Flores e concelhos do grupo ocidental da Região Autónoma dos Açores



Fonte: INE, 2019

Relativamente ao valor médio dos prédios transacionados, entre 2009 e 2019, no concelho de Santa Cruz das Flores pode observar-se um aumento de 89%. Esta tendência é acompanhada pelos concelhos do Corvo (97%) e Lajes das Flores, onde o indicador em análise varia positivamente em 263%, respetivamente (gráfico 4).

A crise financeira ocorrida entre 2008 e 2010 com efeitos em Portugal nos anos seguintes teve impacto no mercado imobiliário, incrementando a descida da procura de imóveis e consequentemente um decréscimo no valor dos prédios transacionados. Santa Cruz das Flores não foge a esta tendência tendo ocorrido uma queda de 50% nos valores transacionados em 2011, havendo, porém, uma ligeira recuperação no ano seguinte, onde se verifica um acréscimo do valor em análise em 16%. Não obstante, em 2015 volta a registar-se uma subida do indicador correspondente a 41% face a 2014, sendo que só em 2017 é que o valor volta a atingir o mesmo valor. Observa-se, assim, uma tendência bastante oscilante, sendo que em 2019, o valor médio dos prédios transacionados volta a aproximar-se do valor registado em 2010.

Assim, verifica-se que Santa Cruz das Flores acompanha a conjuntura nacional, e em particular da Região Autónoma dos Açores, ao nível da recuperação económica e o consequente aumento global no valor médio dos prédios transacionados.

Ao analisar todos os concelhos do Grupo Ocidental da Região Autónoma dos Açores, constata-se que em 2019 o que apresenta o valor mais elevado é Santa Cruz das Flores (20 029 €), seguindo-se de Lajes das Flores (19 422€) e Corvo (1 491€). Deste modo, o concelho de Santa Cruz das Flores é o território da ilha das Flores que apresenta um valor médio dos prédios transacionados mais baixo e o segundo concelho com o valor médio dos prédios transacionados mais baixo, face aos concelhos em análise.

ARRENDAMENTO

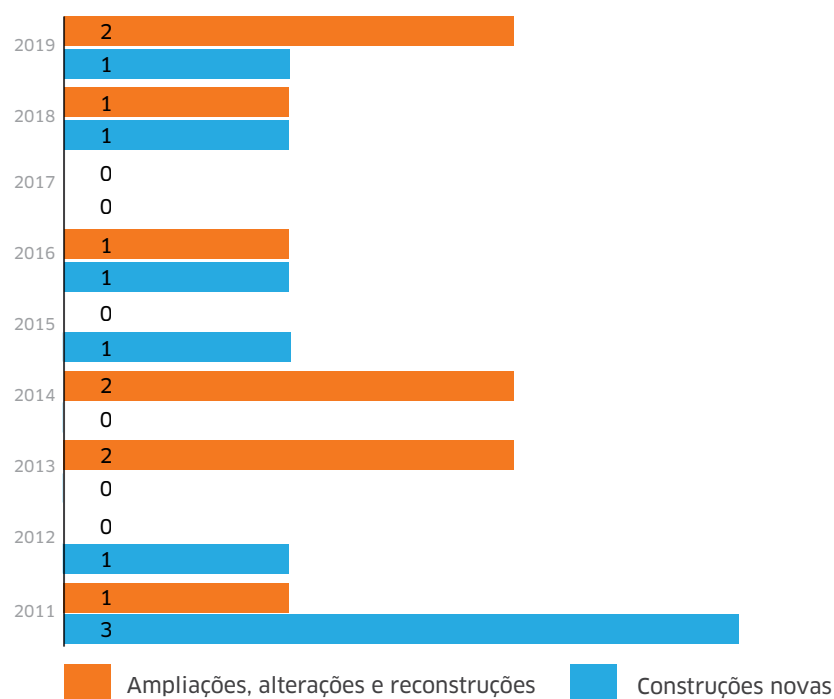
No que diz respeito ao mercado de arrendamento verifica-se que a oferta é nula, o que limita a escolha da população por esta alternativa habitacional, podendo traduzir-se em consequências diretas na condição habitacional das pessoas, especialmente daquelas que não conseguem aceder ao mercado de compra. Assim, a falta de habitação para arrendar poderá conduzir à procura de habitação noutros locais.

2.2.1.2. EVOLUÇÃO DA CONSTRUÇÃO

No que toca à conclusão de edifícios para habitação familiar, observa-se uma flutuação ao longo do período de 2011 e 2019. Como se verifica no gráfico 5, o ano de 2011 é aquele em que se regista o maior número de construções novas no concelho (3) e os anos de 2013, 2014 e 2017 aqueles em que o número de construções foi nulo. No período em análise foram construídos, em média, 0,88 novos edifícios de habitação familiar por ano, o que corresponde a menos de uma nova construção por ano.

As ampliações, alterações e reconstruções apresentam uma tendência idêntica registando-se uma média de uma por ano.

Gráfico 5 - Edifícios concluídos para habitação familiar 2011 - 2019

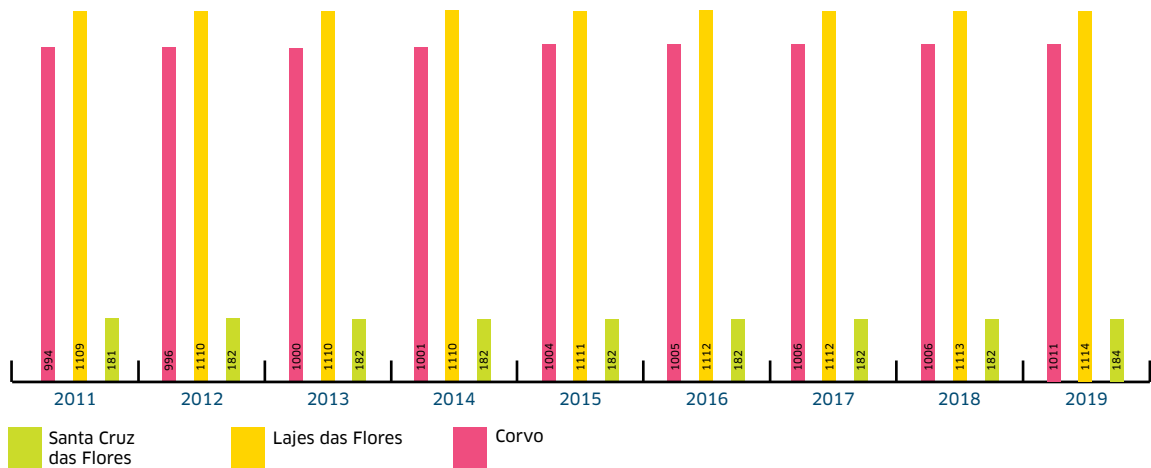


Analisando a evolução do número de edifícios de habitação familiar entre 2009 e 2019, e em comparação com os concelhos do Corvo e Lajes das Flores, Santa Cruz das Flores é o concelho com mais edifícios de habitação familiar clássica, conforme apresenta o gráfico 6. Entre os concelhos em análise, Santa Cruz das Flores é também o concelho com mais população residente, registando 2 165 habitantes no final de 2020 (Pordata, 2020).

No último ano (2019) foi licenciado 1 novo fogo em construções novas para habitação familiar no concelho, correspondente à tipologia T2, sendo que a entidade promotora do referido fogo foi uma pessoa singular (INE, 2019).



Gráfico 6 - Edifícios de habitação familiar clássica em Santa Cruz das Flores e concelhos do grupo ocidental da Região Autónoma dos Açores entre 2009 - 2019

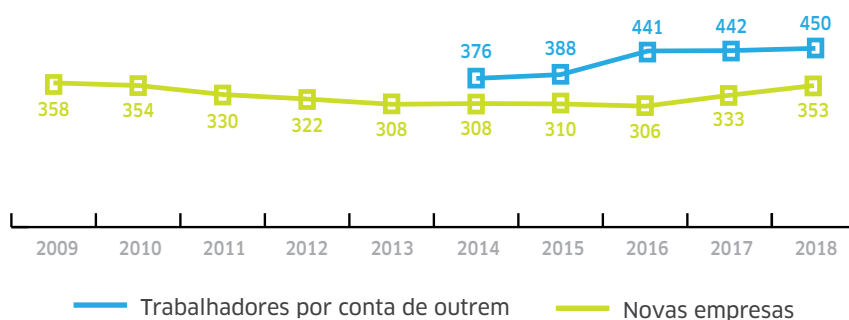


Fonte: Pordata, 2019

2.2.1.3. INVESTIMENTOS

Em termos de investimentos relevantes para o concelho, constata-se um decréscimo de 1% do número de novas empresas por ano, entre 2009 e 2019, sendo de destacar, no entanto, um aumento contínuo do número de novas empresas por ano no período pós-crise financeira (a partir de 2015). Da mesma forma, o número de trabalhadores também decresceu no período em análise. Contudo, refira-se que em 2010 e 2013 não existem dados estatísticos disponíveis, pelo que se concentrarmos a análise entre 2014 e 2018, observa-se um aumento de 20% (gráfico 7).

Gráfico 7 - Número de novas empresas e número de trabalhadores por conta de outrem 2009 - 2018



Fonte: Pordata, 2018

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

- Melhoria do Porto do Boqueirão;
- Abertura de Estrada - Cancelas Velhas - Loural - Fazenda;
- Requalificação da área envolvente ao Topo Sul do Aeródromo, Parque do Boavista;
- Construção Zona Balnear “Poça das Salemas”;
- Pavimentação da Rua das Hortências, Freguesia de Santa Cruz das Flores;
- Pavimentação das Ruas da Freguesia da Caveira;
- Reabilitação do Merendário da Caveira;
- Reforço do abastecimento de água à Ponta Ruiva;
- Parque de Lazer e Campismo de Santa Cruz;
- Abastecimento de Água à Lavoura - Pico da Casinha;
- Reabilitação do Património Municipal (conservação, reabilitação e manutenção de património municipal (e.g. pinturas de muros, estradas, jardins, parques).

Neste âmbito, o município tem um orçamento para 2021 que prevê uma série de investimentos importantes, sobretudo ao nível da reabilitação urbana e em termos de bem-estar, lazer e turismo. Entre os investimentos previstos está a requalificação da zona balnear da freguesia de Ponta Delgada, a maior do concelho, uma obra importante para a freguesia começar a desenvolver-se em termos turísticos. De referir que o orçamento para 2021 prevê ainda o reordenamento da zona central de Santa Cruz, com intervenções na praça Roberto Mesquita e dos espaços envolventes à igreja matriz, e a criação de um passeio pedonal e marítimo junto ao porto velho do concelho.

Além da aposta continuada ao nível das infraestruturas, o município tem vindo a investir em diferentes áreas, nomeadamente no turismo que tem vindo a assumir-se cada vez mais como uma atividade económico-social prioritária de atração de visitantes, de variados perfis, de reforço da capacidade de retenção dos residentes e naturais e atração ou conquista de nova população para o território. De destacar que em 2021, e no que diz respeito a este setor, a zona balnear de Santa Cruz das Flores recebeu a classificação de “Praia com Qualidade de Ouro”, atribuído pela Quercus – Associação Nacional de Conservação da Natureza. Infere-se dizer, ainda, que com a presença do aeroporto, o setor do turismo assume-se crescente, sendo que Santa Cruz das Flores se apresenta como um verdadeiro paraíso para todos os amantes da natureza devido às suas várias espécies botânicas, assim como para os amantes do desporto náutico, das caminhadas, da caça, da pesca, etc.

Atendendo que os setores principais da economia de Santa Cruz das Flores são o turismo e a agricultura, o município promove regularmente a disponibilização de incentivos à agricultura, como é o caso, por exemplo, da abertura de candidaturas para apoio à construção de abrigos para os animais, entre outros. No âmbito da economia local, é promovido o mercado municipal.



Perante uma população envelhecida, a Câmara Municipal de Santa Cruz das Flores apostou recentemente na comparticipação da medicação da população idosa do concelho, assim como num plano de apoio à vacinação contra a Covid-19, oferecendo o transporte para as respetivas deslocações até ao centro de vacinação.

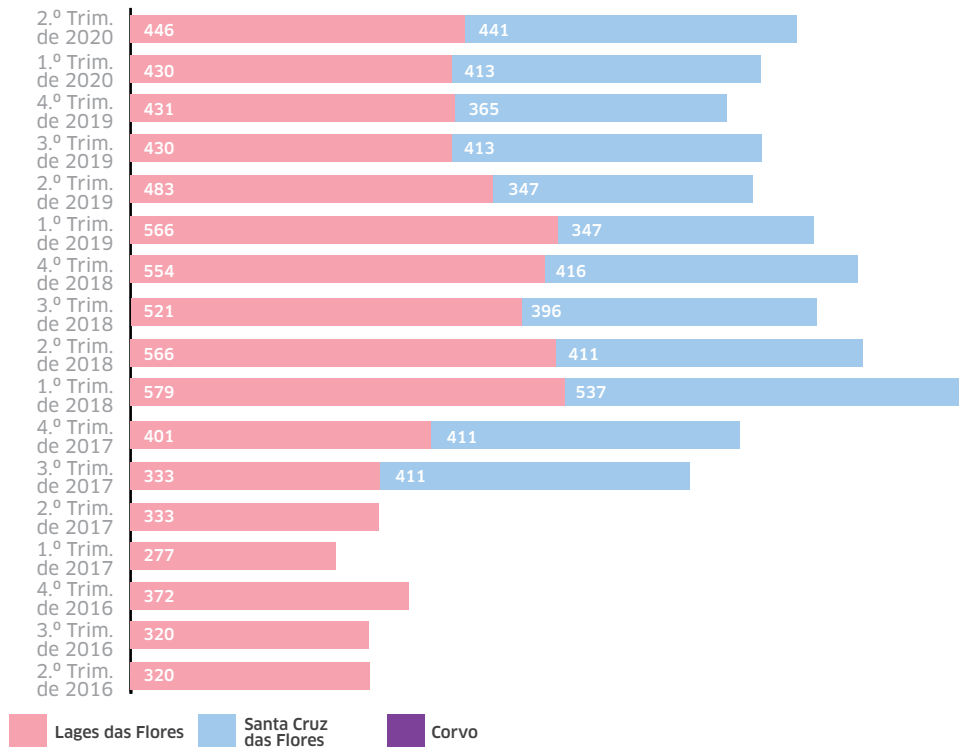
Em termos sociais, o Município tem promovido ações de sensibilização contra situações de maus-tratos infantil, no sentido de consciencializar a população para a necessidade de criar um bom ambiente familiar e harmonioso para o crescimento feliz de cada criança.

2.2.1.4. COMPARAÇÃO DE PREÇOS NOS CONCELHOS DO GRUPO CENTRAL

Da análise comparativa dos preços praticados no concelho face aos concelhos limítrofes, importa destacar a falta de dados estatísticos relativos ao concelho do Corvo e ainda para o concelho de Lajes das Flores no período entre o segundo trimestre de 2016 e o segundo trimestre de 2017, pelo que analisando os territórios da Santa Cruz das Flores e das Lajes das Flores, verifica-se um aumento do preço do m² dos alojamentos familiares para venda entre o terceiro trimestre de 2017 e o segundo trimestre de 2020. Destes dois concelhos em análise, verifica-se que no segundo trimestre de 2020, o preço por m² é muito semelhante: Lajes das Flores apresenta um preço de 446€ e Santa Cruz das Flores apresenta um preço de 441€, conforme se apresenta no gráfico 8.

Em termos relativos, aquele que regista a maior variação no aumento dos preços é o concelho de Lajes das Flores, com um aumento de 34%, seguido do concelho de Santa Cruz das Flores com 7%.

Gráfico 8 - Valor mediano de venda por m² de alojamentos familiares (€)



Fonte: INE, 2020

2.2.2. NUMERÁRIO

2.2.2.1. PREÇO POR M² DAS HABITAÇÕES PARA COMPRA E ARRENDAMENTO

A junho de 2021 e de acordo com o portal de anúncios imobiliários Idealista, estavam disponíveis para venda no concelho de Santa Cruz das Flores 18 habitações, registando um preço médio de venda por m² de 770€.

À data não existem habitações disponíveis para arrendamento.

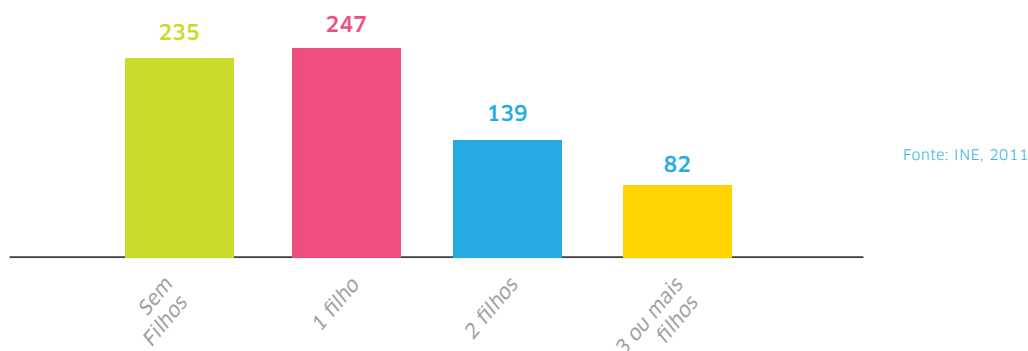
2.2.2.2. AVALIAÇÃO DA OFERTA

Se analisarmos a oferta disponível no concelho, a junho de 2021 verifica-se que a maioria das habitações disponíveis para venda correspondem à tipologia T4 ou + (67%). As habitações de tipologia T0 ou T1 representam 12% da oferta disponível, a tipologia T2 11% e T3 também representam 11% da oferta disponível.

No âmbito do arrendamento, a oferta é nula à data do presente estudo.

Conclui-se que oferta disponível não dá resposta à realidade das famílias típicas no município de Santa Cruz as Flores, dado que a dimensão média das famílias no concelho corresponde a 2,6 pessoas de acordo com os últimos censos, e o número de núcleos familiares no concelho é na sua maioria representado por casais com um filho (35%) ou sem filhos (33%). Tendo por base estes indicadores, fariam sentido habitações de tipologia T1 e T2 como se verifica no gráfico 9.

Gráfico 9 - Núcleos familiares por tipologia 2011



2.2.2.3. DISPONIBILIDADE DE HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO | COMPRA

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

Tabela 6 - Preço por m² das casas à venda por tipologia

Tipologia	Preço médio eur/m ²	Número de habitações disponíveis em portal de habitação
T0	1 441 €	1
T1	656 €	1
T2	494 €	2
T3	1 470 €	2
T4+	584 €	12

Fonte: Idealista, junho de 2021

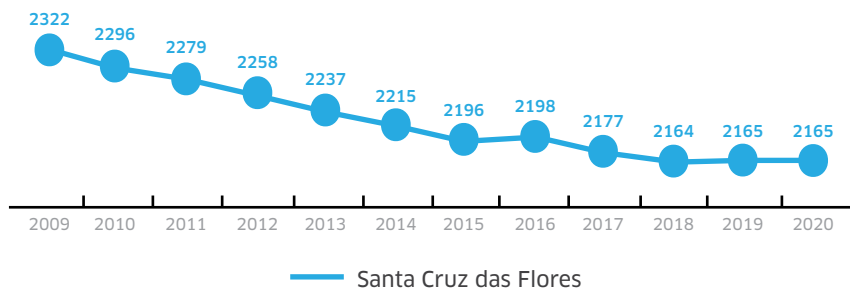


No que concerne à venda de habitações, as tipologias T0 e as tipologias T3 são as que apresentam preços de venda por m² mais elevados. A tipologia T4 ou + é a que concentra mais oferta para venda no concelho, registando o segundo preço médio mais baixo por m² conforme tabela 6 (584€/m²).

2.2.3. AVALIAÇÃO DA PROCURA CRESCIMENTO POPULACIONAL E MOVIMENTOS MIGRATÓRIOS

O crescimento populacional entre os anos 2009 e 2020 na Região Autónoma dos Açores tem sido pautado por uma oscilação pouco significativa. Regista-se uma diminuição da população em 4 699 pessoas, que se traduz em menos de 2% de população residente no final do período em análise. Já no concelho de Santa Cruz das Flores, para o mesmo período verifica-se um decréscimo populacional de 1%, correspondente a 157 residentes. Apesar de entre os anos 2015-2016 constatar-se um aumento de 0,1%, observa-se ao longo do período em análise (2009-2020) um decréscimo contínuo de população residente.

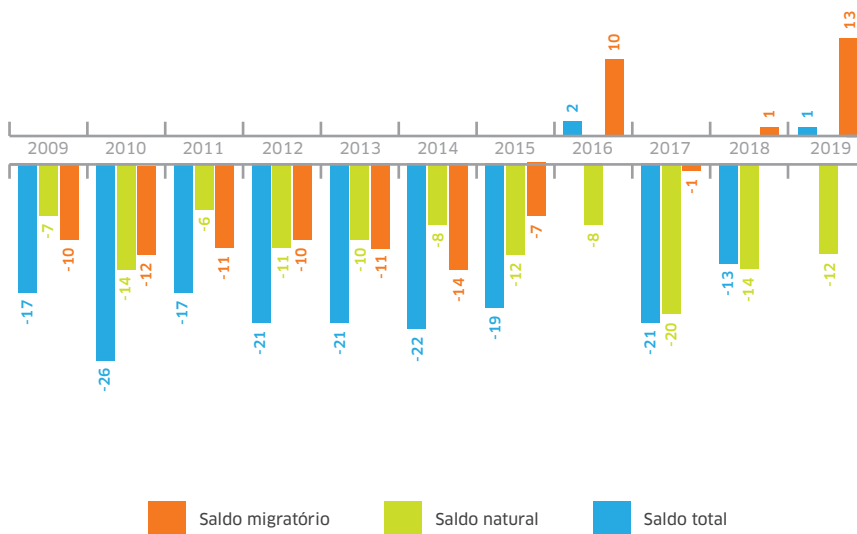
Gráfico 10 - População residente 2009 - 2020



Fonte: Pordata, 2020

Esta tendência populacional, especialmente a dos últimos anos, ilustra essencialmente o envelhecimento populacional do concelho, pois como se pode observar no gráfico 11, o saldo populacional nos últimos anos apresenta consistentemente valores negativos. De realçar o saldo migratório positivo, evidenciando a chegada de novos residentes ao concelho de Santa Cruz das Flores em 2016 e 2019 que explica o saldo total positivo nesses anos.

Gráfico 11 - Saldo populacional anual, total e por tipo entre 2009 - 2019



Fonte: Pordata, 2019

NÚMERO DE DIVÓRCIOS

Outro indicador relevante na análise da procura de habitação prende-se com o número de divórcios que poderá implicar a procura de um novo lar para um dos elementos do casal, de acordo com a capacidade financeira de cada pessoa. A este nível evidencia-se no concelho um número médio de divórcios por ano de 6,5. Entre 2011 e 2017, 118 pessoas vivenciaram tal situação, o que se poderá traduzir na necessidade de uma nova resposta habitacional para pelo menos 59 pessoas.

Tabela 7 - Número de divórcios em Santa Cruz das Flores entre 2011 e 2018

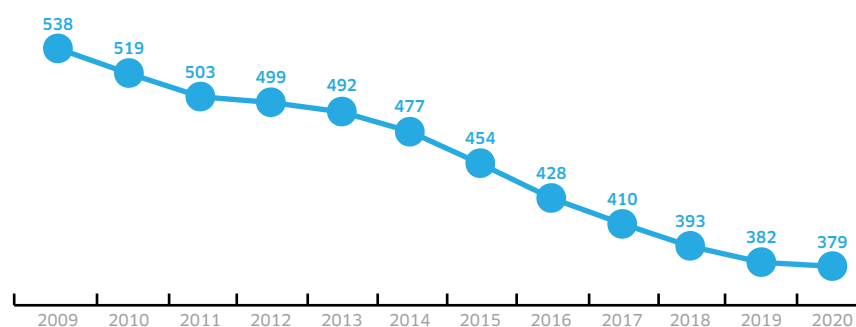
Ano	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nº de divórcios	6	10	11	6	8	2	4	5

Fonte: INE, 2018

NÚMERO DE JOVENS

O número de jovens no concelho apresenta-se como um fator relevante na dinâmica demográfica e consequentemente na procura de habitação. Entre 2009 e 2020, o concelho de Santa Cruz das Flores regista menos 159 jovens (-30%), apresentando uma tendência continuamente decrescente (gráfico 12). Note-se que esta perda de população jovem se explica sobretudo pelo envelhecimento populacional, com a passagem para as faixas etárias seguintes.

Gráfico 12 - Evolução do número de jovens 20 - 34 anos de Santa Cruz das Flores entre 2009 - 2020



Fonte: Pordata, 2020

EM SÍNTESE

Tendo em conta os números apresentados sobre o decréscimo do saldo natural da população de Santa Cruz das Flores, pode concluir-se que o aumento na procura de habitação durante os últimos anos está fortemente associado à chegada de novos residentes ao concelho (saldo migratório positivo), a par da procura de habitação com origem nos jovens que pretendem emancipar-se, morar sozinhos ou constituir família. No entanto, sabemos que com a escassez de oferta que se faz sentir no concelho no mercado de compra e venda das habitações de tipologias reduzidas (T1, T2) e de arrendamento (à data inexistente), e tendo em conta os preços praticados, as opções dos jovens e famílias encontram-se limitadas. Dado que os preços são ligeiramente mais competitivos face aos concelhos mais próximos, considera-se que estão criadas condições para a procura de habitação e consequentemente de oportunidades de trabalho junto à área de residência, isto é, em Santa Cruz das Flores.



Face aos investimentos no território nos últimos anos, a habitação também se constitui como um fator preponderante na fixação de população que procura novas oportunidades laborais e/ou novos modos de vida (mais ligados à natureza), nomeadamente por parte da população jovem que procure, uma morada junto ao campo e à natureza.

2.2.3.1. RENDIMENTO MÉDIO E MÉDIA DE PREÇOS DA HABITAÇÃO POR TIPOLOGIA

No sentido de aferir o custo mensal para um agregado familiar que opte por comprar uma habitação em Santa Cruz das Flores, através de financiamento a 90%, a junho de 2021, procedeu-se à simulação de crédito habitação para 30 anos, tendo-se concluído que de acordo com a oferta disponível, em média uma habitação uma habitação T1 de 42 000€, representa um custo mensal de 106,59€, uma habitação T2 de 85 750 €, representa um custo mensal de 217,62€, uma habitação T3 de 244 500€, representa um custo de 620,49€ por mês, e uma habitação T4 ou + de 150 000€, representa um custo 380,67€ por mês.

Usando como referencial o rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal para o concelho de Santa Cruz das Flores, cujo valor anual corresponde a 14 608€ (INE, 2018), e tendo por base os 12 meses de vencimentos, constata-se que os agregados familiares do concelho auferem um rendimento médio mensal de 1 217,33€. Partindo da taxa de esforço praticada pela banca atualmente, cujo pagamento de habitação não deve exceder os 30% do rendimento mensal do agregado, pode verificar-se que, de acordo com os preços praticados atualmente nas casas disponíveis para compra, os agregados fiscais não conseguem ter acesso a financiamento bancário para compra de habitação de tipologia T3 e T4 ou +. Nas restantes tipologias o pagamento de empréstimos a 30 anos representa sempre uma taxa de esforço inferior a 30% (conforme tabela 8).

Analisando-se a composição dos núcleos familiares do concelho segundo os últimos censos, verifica-se que a sua maioria é constituída por casal sem filhos e casal com um filho, sendo de destacar a representatividade de 15% de famílias monoparentais no total dos núcleos familiares do concelho. Do total de famílias monoparentais, 75% são compostas pela mãe com filhos (INE, 2011). Este fator torna-se relevante no âmbito da carência habitacional tendo em conta que no concelho as pessoas do sexo feminino auferem um rendimento médio 382,1€ mais baixo que as pessoas do sexo masculino de acordo com os dados de 2018 (Pordata, 2018).

Tabela 8 - Acesso à habitação por aquisição por tipo de agregado

Tipo de agregado	Consegue aceder ao mercado de compra/venda	Taxa de Esforço - compra/venda
Unipessoal	T1 - Sim	9%
Monoparental	T1 - Sim	9%
	T2 - Sim	18%
Casal sem filhos	T1 - Sim	9%
	T2 - Sim	18%
Casal com 1 filho	T2 - Sim	18%
	T3 - Não	51%
Casal com 2 filhos	T2 - Sim	18%
	T3 - Não	51%
Casal com 3 filhos ou +	T4 ou + - Não	31%

2.2.4. SÍNTESE

De acordo com os objetivos:

OFERTA E PROCURA		FONTE
Número de Fogos vagos	Dos 1157 alojamentos de habitação familiar clássicos existentes em 2011, 13,4% estavam vagos, o que corresponde a 155 fogos.	Instituto Nacional de Estatística
Edifícios com licenciamento	Entre 2011 e 2019 foram licenciados 17 edifícios, 8 em construções novas. 2011 é o ano que regista maior número de licenciamentos no período em análise, com 4 (INE, 2019).	Instituto Nacional de Estatística
Tipologias dos edifícios	Oferta disponível para venda: T3: 11% T4 ou +: 67% T2: 11% T0/T1: 11% Relativamente à oferta disponível para arrendamento, esta constata-se como inexistente.	Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado junho de 2021
Preços	Mediana de venda 2º trimestre de 2020: 441€ /m ²	Instituto Nacional de Estatística
Número de edifícios para venda e localização	Edifícios à venda por freguesia: Caveira - 2; Cedros - 2; Ponta Delgada - 1; Santa Cruz das Flores - 13	Portal de anúncios imobiliários Idealista consultado a junho de 2021
Crescimento populacional	Entre 2009 e 2019, a população residente diminuiu em 157 habitantes.	Instituto Nacional de Estatística
Movimentos migratórios	Entre 2009 e 2019, o saldo migratório foi oscilando, mantendo-se positivo nos anos 2013 e 2019, registando valores negativos nos restantes anos. De realçar que o saldo migratório positivo evidencia a chegada de novos residentes ao concelho de Santa Cruz das Flores.	Pordata

2.2.5. DESAFIOS/OPORTUNIDADES

- Os principais investimentos refletem a dinâmica económica e turística que está a ser implementada, traduzindo-se no maior volume de turistas que visitam o concelho. Este facto pode impulsionar a maior procura habitacional, por parte de forasteiros que ambicionam uma habitação junto da natureza e do campo e, por conseguinte, surge a necessidade de respostas adequadas para os receber.
- Relativamente à oferta, face aos concelhos limítrofes, Santa Cruz das Flores é o concelho que apresenta preços mais baixos, o que pode influenciar positivamente a procura habitacional da população residente e de população nova que poderá fixar-se em Santa Cruz das Flores.
- Necessidade de ajustar as tipologias habitacionais aos núcleos familiares, sendo que atualmente os agregados familiares só conseguem adquirir habitação, através de crédito bancário, de Tipologia T1 e T2. Refira-se que as taxas de esforço a que os agregados familiares estão sujeitos relativamente à oferta disponível para venda e o inexistente mercado de arrendamento são fatores menos positivos com impacto na fixação de população.



- Verifica-se a necessidade de dinamização do mercado de arrendamento, pois sem uma aposta continuada neste ramo a atração e fixação de população mais jovem poderá ser mais difícil.

2.3. Carências Habitacionais e Dificuldades de acesso à habitação

Nesta fase, procede-se a uma análise das dinâmicas habitacionais do concelho de Santa Cruz das Flores, à identificação de quantas pessoas e famílias estão em situação indigna, assim como as taxas de esforço, desencontros em termos de preços, localização e tipologias.

2.3.1. SITUAÇÕES DE CARÊNCIA HABITACIONAL

2.3.1.1. HABITAR EM SANTA CRUZ DAS FLORES

O concelho de Santa Cruz das Flores apresenta uma paisagem singular, predominando o terreno montanhoso, caracterizado por basaltos, materiais de projeção e andesitos, sendo de destacar formações geológicas como os ilhéus de Maria Vaz, de Monchique, do Furado e dos Abrões, o monte das Cruzes (211 m), a Testa da Igreja (812 m), o pico da Burrinha (887 m), o pico da Sé (772 m), e a ponta do Albernaz.

A ilha sofre influência da corrente do golfo, estando sujeita frequentemente a temporais e chuvas, sendo a precipitação a principal responsável pela fertilidade dos solos.

Como parte de uma ilha vulcânica, o município de Santa Cruz das Flores oferece várias vistas panorâmicas, com vulcões extintos e lagos, numa área geralmente acidentada. É um jardim natural, cujas principais atividades incluem a cultura floral e a omnipresente indústria leiteira açoriana. Estas características conferem uma vasta diversidade ao território, dotando-o de excelentes características para a prática de atividades náuticas e turísticas, como passeios panorâmicos e caminhadas, onde os destinos preferenciais são as lagoas e as rochas dos Bordões.

No tecido empresarial, predominam as micro e pequenas empresas, com particular incidência na agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca, nas atividades administrativas e dos serviços de apoio, no comércio por grosso e retalho e no alojamento, restauração e similares, em que a atividade que concentra a maior fatia de população empregada é a agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca (30%) e o comércio por grosso e a retalho (21%) (Pordata, 2019).

Ao nível das acessibilidades, o concelho é atravessado pela Estrada Regional 1-2 e dependente do Aeroporto das Flores para as deslocações externas.

De acordo com os últimos censos, verifica-se que o meio de transporte mais utilizado nos movimentos pendulares são o automóvel ligeiro (68%), seguido da locomoção a pé (19%).

Nos últimos anos, a dinâmica demográfica e económica tem-se vindo a alterar decorrente da perda populacional associada à migração para fora do concelho e envelhecimento populacional. Com o intuito de atenuar esta tendência de desertificação e salvaguardar a economia do concelho, o Município tem promovido o desenvolvimento do território com vários investimentos, nomeadamente pela realização de diversas obras públicas, e na promoção da criação de postos de trabalho. Estes investimentos refletem-se em várias estruturas e equipamentos. Além destes, de acordo com o website do Município, este tem vindo a promover um programa de incentivo à natalidade, em que o apoio se concretiza sob a forma de reembolso de despesas efetuadas na aquisição de bens e ou serviços considerados indispensáveis ao desenvolvimento saudável e harmonioso da criança, tendo também vindo a atribuir, anualmente, bolsas de estudo, de forma a apoiar financeiramente os jovens do concelho.

Outro apoio que a câmara fornece é a cedência de máquinas e viaturas, com o qual pretende preencher uma lacuna no mercado de aluguer de máquinas e viaturas pesadas, apoiando os munícipes no transporte de materiais, escavação, aterro e no desbravamento de terrenos.

Relativamente à promoção da saúde no idoso, o Município propõe o Programa Municipal para Comparticipação de Medicamentos que tem como objetivo apoiar na aquisição de medicamentos com receita médica, ou outro material clínico devidamente justificado mediante receita e declaração médica, a pensionistas, reformados ou idosos com mais de 60 anos.

Um fator preponderante na promoção do bem-estar da população está necessariamente ligado às condições habitacionais. A este respeito, o Município tem vindo a promover apoios que se destinam à melhoria das condições habitacionais básicas dos agregados familiares mais carenciados e o projeto Santa Cruz Ajuda, em que é prestado um serviço de pequenas reparações nos domicílios de idosos, pensionistas por invalidez, doentes com incapacidades permanentes e pessoas consideradas carenciadas.

Tabela 9 - Distribuição das situações de carência habitacional por freguesia

Freguesias	Nº de famílias	Nº de pessoas
Caveira	9	29
Cedros	9	23
Ponta Delgada das Flores	11	19
Santa Cruz das Flores	41	120
Total	70	191

2.3.1.2. SITUAÇÃO ATUAL DA HABITAÇÃO LOCAL

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

- De modo geral, pela dificuldade no acesso ao mercado habitacional devido à escassez de oferta, prática de preços elevados, degradação do edificado (sendo que várias casas estão devolutas e algumas em ruínas) e incapacidade financeira dos residentes para as reabilitar;



- Identificam-se agregados familiares constituídos por população idosa a residir sozinha em habitações antigas com graves problemas de salubridade e barreiras arquitetónicas;
- Existência de várias habitações fechadas, destacando-se uma grande relevância dos alojamentos de 2ª habitação que não são colocados no mercado de arrendamento pelos proprietários;
- Elevada representatividade de alojamentos locais para turistas, dificultando a compra ou arrendamento dos residentes do concelho;
- Predominância de situações de insalubridade, devido à degradação estrutural das construções, e de precariedade associada a situações de cedência de habitações por parte de familiares;
- Necessidade de reabilitação de habitações com tipologias adequadas, sem barreiras arquitetónicas e com rendas que correspondam às necessidades das famílias, nomeadamente, ao nível da adequação para pessoas idosas com mobilidade reduzida.

2.3.1.3.FAMÍLIAS SINALIZADAS E PEDIDOS DE HABITAÇÃO E AUXÍLIO

O concelho da Santa Cruz das Flores tem sinalizadas 70 famílias em situação de carência habitacional, correspondente a um total de 191 pessoas.

No que diz respeito às tipologias das famílias identificadas, verifica-se que, na sua maioria, são agregados nucleares com filhos (29%), seguidos de agregados isolados (26%), alargados (17%), monoparentais (14%), e, por fim, agregados nucleares (14%).

Tabela 10 - Tipologia das famílias sinalizadas

Tipologia agregados	Nº de famílias	Nº de pessoas
Nuclear	10	20
Monoparentais	10	26
Alargados	12	47
Agregados isolados	18	18
Nucleares com filhos	20	80
Total	70	191

A composição dos agregados sinalizados como estando em situação de carência habitacional são também um reflexo do envelhecimento da população residente no concelho como se pode constatar pela percentagem de agregados isolados em idade avançada, e pelo aumento do Índice de Envelhecimento que em 2011 era de 122,1 e em 2019 se revela de 150,3. Verifica-se assim o acompanhamento da tendência regional de diminuição do número de jovens e o aumento do número da população idosa. Neste âmbito, refira-se que o índice de dependência de jovens, em 2020, é de 18,1 jovens por cada 100 pessoas em idade ativa.

Os fogos de habitação social existentes no concelho são geridos pela Direção Regional da Habitação do Governo Regional dos Açores. Existem 12 fogos de habitação social, 2 de tipologia T1, 3 de tipologia T2 e 6 de tipologia T3.

Analisando a fonte de rendimento das pessoas que compõem os agregados familiares sinalizados, verifica-se a predominância de trabalhadores por conta própria ou por conta de outrem (32%), seguido de pessoas desempregadas (21%), estudantes (16%), pensionistas (9%) e reformadas (7%). Os restantes 16% não se enquadram em nenhuma destas situações, constituindo-se por crianças em idade não escolar ou outras situações não conhecidas.

Outro fator relevante na caracterização das famílias identificadas em situação de carência habitacional é o seu regime de ocupação atual. A este nível, verifica-se que 50% das famílias são proprietárias das habitações, 33% está em regime de arrendamento, 14% em habitação cedida, 1% em habitação social, e 1% em ocupação ilegal.

2.3.2. ACESSO À HABITAÇÃO

2.3.2.1. TAXAS DE ESFORÇO

Tendo como referência o Indexante de Apoios Sociais (IAS), é realizada uma análise da capacidade financeira das famílias no acesso ao mercado de arrendamento. O programa 1º Direito define carência financeira quando o Rendimento Médio Mensal Bruto corrigido pela sua dimensão e composição é inferior a 4 vezes o IAS (1755,24€). Para tal, são utilizados os referenciais normativos usados em Portugal, mais concretamente os programas de Renda Apoiada, Renda Acessível e Porta de Entrada, dos quais resultam uma renda máxima suportável para os agregados. A renda máxima é comparada com o valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares na Região Autónoma dos Açores (3,76€), dada a ausência de dados para o concelho, e tendo por base a mediana do preço do m² e da área da tipologia T4 ou mais (tipologia com maior oferta disponível no concelho).

Tabela 11 -Análise comparativa de Taxas de Esforço (T.E.)

Rendimento		Mensalidade para Arrendamento	Renda Apoiada		Porta de Entrada		Renda Acessível	
		338 m ² T4	T.E	Renda máx.	T.E	Renda máx.	T.E	Renda máx.
1 IAS	438,81€	1270,88 €	23%	100,22€	25%	108,94€	35%	152,52€
2 IAS	877,62€	1270,88 €	23%	200,45€	25%	217,88€	35%	305,03€
2,5 IAS	1097,03€	1270,88 €	23%	250,56€	25%	275,35€	35%	381,29€
3 IAS	1316,43€	1270,88 €	23%	300,67€	25%	326,82€	35%	457,55€
3,5 IAS	1535,84€	1270,88 €	23%	350,79€	25%	381,29€	35%	533,81€
4 IAS	1755,24€	1270,88 €	23%	400,90€	25%	435,76€	35%	610,06€

Através do levantamento da taxa de esforço para os programas de apoio à habitação, representativa do que seria um preço comportável para as famílias cujo rendimento médio mensal é igual ou inferior a 4 vezes o IAS, verifica-se a incapacidade de aceder à habitação por via do arrendamento. Em Santa Cruz das Flores, esta questão tem a agravante de que a oferta de arrendamento é escassa, dado que, de acordo com a oferta disponível em junho de 2021, não existem habitações disponíveis para arrendar (Idealista, 2021).



Os dados retratam as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento para os escalões de mais baixos rendimentos. A relevância desta questão pode ser aferida através do indicador relativo ao rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal (€) publicado pelo INE relativo a 2018, a partir do qual se verifica um rendimento médio mensal de 1217,30€.

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

Tabela 12 - Taxas de Esforço por nível de rendimento e tipologia que regista mais oferta disponível

Rendimento	Valor da Renda Mediana
	T4 ou +
1 IAS	290%
2IAS	145%
2,5 IAS	116%
3 IAS	97%
3,5 IAS	83%
4 IAS	72%

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

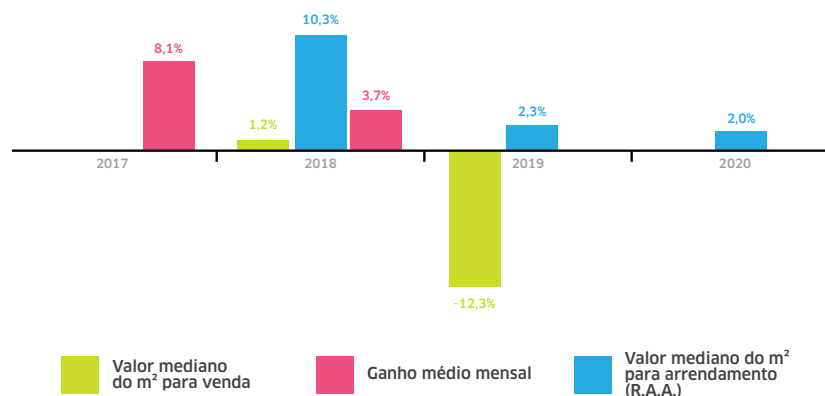
2.3.3. DESENCONTROS

2.3.3.1. PREÇOS

O principal fator que leva os agregados familiares a pedir auxílio em matérias de habitação prende-se, sobretudo, com a incapacidade financeira e ausência de oferta. Aliado aos baixos rendimentos das famílias, a oferta disponível revela que os preços praticados estão aquém da sua capacidade de acesso ao mercado, associada à existência de várias habitações que carecem de reabilitação dado o estado de degradação do edificado.

Gráfico 13 - Comparação da variação do preço do m² para venda e arrendamento com variação do ganho mensal de trabalhadores por conta de outrem

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



No período em análise, de 2017 a 2020, analisa-se a variação do ganho médio mensal da população residente no concelho de Santa Cruz das Flores face à variação do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares do concelho e do valor mediano por m² dos novos contratos de arrendamento para a Região Autónoma dos Açores. Pode verificar-se que a variação do preço das habitações para venda não foi linear no período em análise, registando inclusive uma oscilação significativa entre 2018 e 2019 com a descida dos preços praticados. Ao nível do arrendamento, e apesar da informação reduzida, verifica-se sempre uma tendência de aumento nos preços praticados, com uma tendência superior à variação do ganho médio mensal da população residente no concelho no ano de 2018. Conclui-se sobre uma tendência de desencontro entre a taxa de variação do ganho médio mensal dos agregados e a taxa de variação dos preços de habitação praticados no mercado, sobretudo no mercado de arrendamento. Esta situação é desfavorável para as famílias carenciadas, designadamente pelo facto de não conseguirem aceder ao crédito bancário, agravada pelo escasso mercado de arrendamento no concelho.

2.3.3.2. LOCALIZAÇÃO

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

Em termos de transportes, a Ilha das Flores é servida pela União de Transportes dos Carvalhos – Açores, cuja rede é composta 6 linhas que cobre os principais pontos da ilha. No entanto, verifica-se uma grande concentração de paragens na freguesia central do concelho de Santa Cruz das Flores e uma oferta efetivamente parca nas restantes freguesias. Este facto poderá constituir-se um fator de isolamento das famílias mais carenciadas que vivam nas freguesias mais distantes do centro urbano. O mesmo se constata com os principais serviços do concelho.

A freguesia de Santa Cruz das Flores é a que concentra mais famílias sinalizadas (59%), sendo este dado coerente com o facto de Santa Cruz das Flores ser a freguesia com a maior densidade populacional do concelho, nomeadamente com 43,5 habitantes por km² (INE, 2011), com maior número de habitantes e com uma maior dimensão territorial, 39,55 km².

É a freguesia que integra a sede do concelho, constituindo-se como a maior povoação do Grupo Ocidental dos Açores, concentrando, para além dos serviços municipais de Santa Cruz das Flores, a generalidade dos serviços governamentais sitos na ilha, o tribunal da Comarca das Flores e Corvo, a escola secundária da ilha das Flores, o aeroporto das Flores, o centro de saúde da ilha e a maior parte do comércio nela existente.

Assim, verifica-se que apesar de concentrar mais famílias em situação de carência, existe uma maior proximidade aos principais equipamentos e serviços por parte da população, com impacto na atenuação do isolamento e da falta de acessibilidades.

As carências identificadas por grau de urgência são as seguintes:

- 1) **Insalubridade/Insegurança:** é a situação mais premente no território, associada sobretudo à antiguidade das construções, com níveis de degradação avançados, particularmente ao nível das paredes e coberturas exteriores, vãos exteriores com anomalias, pavimentos e revestimentos interiores, designadamente infiltrações, dada a humidade característica do território.



- 2) **Precariedade:** surge associada à existência de famílias a residir em habitações cedidas por amigos e familiares, nomeadamente, em casas com graves problemas de salubridade ou ocupação ilegal.
- 3) **Sobrelotação:** As situações de sobrelotação ocorrem devido ao aumento dos elementos de agregado, e conseqüente inadaptação da habitação ao número de residentes.
- 4) **Inadequação:** Resultam da falta de acessibilidades no acesso às habitações e à existência de barreiras arquitetónicas, particularmente exacerbadas pela elevada representatividade de população idosa sinalizada.

2.3.3.3. TIPOLOGIAS

No concelho da Santa Cruz das Flores existem 11 habitações sociais, 2 de tipologia T1, 3 de tipologia T2 e 6 T3.

Se observarmos a maioria das tipologias dos fogos do parque de habitação social do concelho e dos fogos disponíveis no mercado, verifica-se coerência entre as tipologias habitacionais e a tipologia dos agregados sinalizados. O parque de habitação social constitui-se maioritariamente por fogos de tipologia T3 (55%), e T2 (27%).

Tabela 13 - Número e tipologia de fogos de habitação social geridos pela Direção Regional de Habitação da ilha das Flores e Corvo no concelho

Tipologia	Nº de Fogos
T0	0
T1	2
T2	3
T3	6
T4	0
Total	11

Já no âmbito da oferta privada, e aquando da elaboração do presente estudo, existiam para venda 18 imóveis, 1 de tipologia T0, 1 de tipologia T1, 2 de tipologia T2, 2 de tipologia T3 e 12 de T4 ou mais. Desta forma, verifica-se alguma coerência entre as tipologias disponíveis e as famílias sinalizadas, dada a predominância de agregados nucleares com filhos (28%), podendo ser as tipologias T3 e T4 das mais adequadas. No entanto, tendo também em conta o elevado número de agregados isolados (27%), destaca-se a necessidade de maior oferta de tipologia T1 que se verifica insuficiente. Em consonância com estes dados está a dimensão média dos agregados familiares do concelho correspondentemente a 2,6 pessoas de acordo com os últimos censos (Pordata, 2011).

2.3.4. MOTIVOS DOS PEDIDOS POR TIPO DE CARÊNCIA HABITACIONAL

Do total de agregados sinalizados, 35 residem em habitação própria, 23 em arrendamento, 10 em habitação cedida por familiares e amigos, 1 em habitação social, e 1 em ocupação ilegal (em habitação privada devoluta). Não obstante, 10 famílias das que estão em arrendamento terão de ser enquadradas noutros programas além do 1º Direito, visto não preencherem os requisitos de elegibilidade para o mesmo. Além da carência financeira, transversal às famílias sinalizadas, a maioria encontra-se em situação de insalubridade e insegurança (52%), seguida das situações de sobrelotação (25%), precariedade (21%) e inadequação (2%).

As situações de insalubridade prendem-se com o estado de degradação das habitações, com destaque para os telhados e chão, em muitos casos em risco de colapso, paredes das habitações, nomeadamente elevados índices de humidade com impacto direto na saúde da população residente. A precariedade surge pela existência de famílias que por ausência de recursos residem em habitação cedida por familiares/ ou amigos ou em habitação ocupadas ilegalmente.

De notar que, a evolução sociodemográfica concelhia, dos últimos anos, trouxe vários desafios ao concelho, exigindo uma resposta ajustada às necessidades dos habitantes, nomeadamente pela chegada de trabalhadores temporários, a dificuldade de fixar população jovem, o envelhecimento demográfico, e a incapacidade de financiamento junto da banca das famílias. É assim preponderante para o concelho promover a habitação digna da população residente e da oferta conforme a capacidade financeira dos agregados, sem perder de vista um futuro desejado de desenvolvimento social e económico no território.

Tabela 14 - Principais situações de carência habitacional de acordo com os casos sinalizados

Situação de Carência Habitacional	Regime de ocupação	Nº de Famílias	Nº de Pessoas
Insalubridade e insegurança	Proprietário	31	77
Precariedade	Cedência por parte de familiares/amigos	10	27
	Ocupação ilegal	1	5
	Arrendamento (alojamento não clássico)	2	4
	Proprietário (a viver em barraca)	1	1
	Proprietário	2	11
Sobrelotação	Arrendamento	11	43
	Habitação social	1	3
	Proprietário	1	1
Inadequação	Proprietário	1	1
Não elegíveis ao Programa 1º Direito	Arrendamento	10	19
Total		70	191



SÍNTESE

De acordo com os objetivos:

CARÊNCIAS HABITACIONAIS		FONTE
Pessoas e famílias em situação habitacional indigna	Estão identificadas 70 famílias em situação de carência habitacional correspondente a 191 pessoas. Destas, 50% são proprietárias, 33% em arrendamento, 14% estão em regime de cedência de habitação por amigos e familiares, 1% em habitação social, e 1% em ocupação ilegal.	Câmara Municipal
Taxas de Esforço	Nenhuma família com rendimento igual ou inferior a 4 vezes o IAS, consegue aceder ao mercado do arrendamento a uma taxa de esforço inferior a 30%, tendo em conta os preços praticados e as tipologias com maior oferta disponível no mercado.	Câmara Municipal Portal de anúncios imobiliários Idealista Portaria 24/2019, 2019-01-17 - DRE
Desencontro de preços	No período em análise, de 2017 a 2020, a variação do preço das habitações para venda não foi linear, registando inclusive uma oscilação significativa entre 2018 e 2019 com a descida dos preços praticados. Ao nível do arrendamento, e apesar da informação reduzida, verifica-se sempre uma tendência de aumento nos preços praticados, com uma tendência superior à variação do ganho médio mensal da população residente no concelho no ano de 2018. Deste modo, verifica-se uma tendência de desencontro entre a taxa de variação do ganho médio mensal dos agregados e a taxa de variação dos preços de habitação praticados no mercado, sobretudo no mercado de arrendamento.	Câmara Municipal Portal de anúncios imobiliários Idealista Instituto Nacional de Estatística
Desencontro de localização	No que respeita à localização das famílias carenciadas sinalizadas constata-se que as áreas de intervenção prioritária se prendem com freguesia sede do concelho (Santa Cruz das Flores). Nas áreas de intervenção junto da malha urbana, o acesso a bens e serviços não está comprometido pela distância, mas devido, essencialmente, aos baixos rendimentos das famílias, problemas de mobilidade da população sinalizada e, consequentemente, à dependência de transporte privado. Já nas áreas mais rurais do território e distantes ao centro da sede de concelho acresce às condições habitacionais o risco de maior isolamento social.	Câmara Municipal Diagnóstico Social Participado Análise ao parque habitacional
Desencontro de tipologias	O parque de habitação social é insuficiente para responder às necessidades de realojamento. Em simultâneo, verifica-se uma certa coerência de tipologias, dado que a oferta se constitui maioritariamente por habitações de tipologia T2 e T3, e a maioria dos agregados sinalizados é nuclear com filhos. O mesmo se verifica ao nível do mercado de habitação, dada a predominância de habitações de tipologia T4 ou mais para venda. Por outro lado, verifica-se a necessidade de maior oferta de habitação de tipologias reduzidas, dada a elevada representatividade de agregados isolados (27%).	Portal de anúncios imobiliários Idealista

2.4. Análise SWOT

Com o objetivo de identificar os pontos fortes, pontos fracos, ameaças e oportunidades do setor da Habitação no concelho de Santa Cruz das Flores procede-se à análise SWOT:

<p>FORÇAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comparado com os concelhos do grupo ocidental da Região Autónoma dos Açores, Santa Cruz das Flores é o Concelho com o preço de imóveis mais baixo (2020), o que pode influenciar positivamente a procura habitacional da população residente e de população nova que poderá vir a fixar-se no concelho; • Acréscimo na dinâmica demográfica e empresarial evidenciada pelo aumento do número de novas empresas e trabalhadores por conta de outrem no concelho nos anos pós-crise económica e financeira (2014-2020); • O concelho apresenta uma paisagem singular ao nível da natureza, o que atrai e sustenta o crescimento contínuo do turismo; • Aumento significativo de novos investimentos nos últimos anos, nomeadamente ao nível da requalificação urbanística, das infraestruturas desportivas, zonas de lazer e rede de abastecimento de água ao setor agrícola; • Promoção de incentivos pelo município à natalidade, incentivos à saúde e ao bem-estar da população; • No âmbito da habitação, apoio na prestação de serviços para a realização de pequenas reparações de habitações de idosos, pensionistas por invalidez, doentes com incapacidades permanentes e pessoas consideradas carenciadas. 	<p>FRAQUEZAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • O parque habitacional apresenta fragilidades ao nível do seu estado de conservação dada a idade média dos edifícios corresponder a 48,53 anos, sendo que 53% tem 40 ou mais anos; • Distribuição heterogénea da população com concentração populacional na freguesia de Santa Cruz das Flores e dispersão da ocupação nas restantes como obstáculo à consolidação de núcleos urbanos e do acesso a bens e serviços; • O conjunto de habitações analisadas classifica-se como Mau, sendo notórios os níveis de insalubridade decorrentes de paredes e coberturas exteriores em mau estado, vãos exteriores com anomalias, pavimentos e revestimentos e interiores em estado preocupante; • Desencontro entre a variação do rendimento médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem e os preços praticados no mercado imobiliário; • Dada a escassa oferta no mercado de arrendamento, agregados em vulnerabilidade social ou em situação transitória (derivada de postos de trabalho temporários) não conseguem aceder ao arrendamento, estando em causa o seu acesso a uma habitação digna; • A oferta do parque de habitação social é insuficiente face às necessidades de realojamento; • Aumento do índice de envelhecimento populacional que, entre 2011 e 2019, passou de 122,1 para 150,3.
<p>OPORTUNIDADES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entre 2017 e 2020, o valor dos preços de venda das habitações no concelho manteve-se, de alguma forma, estável; • Aumento do potencial turístico que está associado à natureza intrínseca do território e que tem estado na ordem dos investimentos no concelho; • Saldo migratório positivo em 2019, derivado da existência de postos de trabalho temporários, o que contribui para o aumento da população residente (mesmo que por um período reduzido), exigindo consequentemente a criação de uma resposta habitacional adequada ao expectável aumento da procura; • Requalificação do centro urbano, de acessibilidades e sobretudo ao nível da reabilitação da zona balnear em termos de bem-estar, lazer e do turismo, traduzindo-se no aumento do número de postos de trabalho, impulsionando a procura habitacional no concelho. 	<p>AMEAÇAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entre 2009 e 2020, Santa Cruz das Flores tem vindo a perder jovens residentes no município entre os 20 e os 34 anos de idade (-30%); • Questão de mobilidade e acessibilidade da população envelhecida. Os obstáculos habitacionais com consequência na mobilidade potenciam situações de isolamento social; • Muitas habitações vagas, mas degradadas, uma vez que os seus proprietários (emigrantes ou herdeiros) não tendem a promover a sua reabilitação. Esta situação não permite que o município consiga reabilitar e direcionar estas habitações para a população mais carenciada, e reflete a degradação do edificado; • Mercado habitacional desajustado às necessidades da população em termos de valor, já que os agregados familiares só conseguem adquirir habitação, através de crédito bancário para as tipologias de T1 e T2. As taxas de esforço a que os agregados familiares estão sujeitos relativamente à oferta disponível para venda e o inexistente mercado de arrendamento são fatores menos positivos com impacto na fixação de população.



2.4.1. SÍNTESE

A análise SWOT permite sintetizar pontos de força e constrangimentos existentes no concelho de Santa Cruz das Flores ao nível do parque habitacional. Através desta, é possível planear e delinear estratégias e objetivos face ao diagnóstico realizado.

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

Identificar e interpretar as oportunidades e benefícios de um território traduz-se na necessidade de obter respostas em linha com a realidade local. A este nível, o facto de o preço dos imóveis no concelho de Santa Cruz das Flores ser o mais baixo, quando comparado com os concelhos do grupo ocidental da Região Autónoma dos Açores, acompanhado pela forte dinâmica demográfica e empresarial, evidenciada pelo aumento do número de novas empresas e trabalhadores por conta de outrem, alicerçada no crescente número de serviços existentes em torno do turismo e o investimento realizado no âmbito da requalificação do centro urbano, infraestruturas desportivas, zona de lazer, e instalações de rede de abastecimento de água no setor agrícola, bem como incentivos à natalidade, à saúde, à promoção do bem-estar da população e em particular no apoio à realização de pequenas reparações de habitações, apresentam-se como fatores fundamentais na atração e fixação de população. Deste modo, mostra-se essencial que a habitação possa ajustar-se às necessidades e aspirações dos seus residentes, passando necessariamente por uma maior oferta, nomeadamente, no mercado de arrendamento que, atualmente, é inexistente. Estes são fatores, que aliados aos apoios financeiros atualmente existentes, se apresentam como preponderantes na dinamização territorial e na mitigação das questões associadas à carência habitacional das famílias em situação indigna.

Desenvolver um concelho mais atrativo a nível habitacional passa pela capacidade de aproveitar as oportunidades existentes, pelo que se pretende um desenvolvimento assente numa alternativa habitacional. Pretende-se que o concelho tire vantagens pelo facto de o valor dos preços de venda das habitações no concelho se manter, de alguma forma, estável, nos últimos anos, assim como o número de novas empresas ter vindo a aumentar, potenciando a atividade turística, e ainda pelo facto de o saldo migratório ser positivo, decorrente da existência de postos de trabalho temporário, o que contribui para o aumento da população residente, mesmo que por um curto período de tempo, exigindo conseqüentemente a criação de uma resposta habitacional adequada ao aumento da procura. A este nível importa destacar, ainda, o facto de o centro urbano ter sido requalificado, assim como as acessibilidades, mas sobretudo ao nível da zona balnear em termos de bem-estar, lazer e turismo, traduzindo-se essas requalificações no aumento do número de postos de trabalho, impulsando a procura habitacional no concelho, e, por conseguinte, na exigência de condições habitacionais dignas.

No entanto, um parque habitacional degradado, com uma idade média de 48,53 anos, associado ao elevado número de fogos devolutos, tem como sintomas mensuráveis um escasso mercado de arrendamento e uma reduzida oferta de habitações para venda. O impacto destas condicionantes faz-se notar na fuga da população para outras ilhas, sobretudo na faixa etária com maior impacto na sustentabilidade económica e demográfica do município a médio/longo prazo, observando-se também neste âmbito um envelhecimento contínuo da população

desde 2011. Associado a esta dificuldade, note-se o desencontro entre o rendimento disponível das famílias e os preços praticados no mercado imobiliário, sendo que a escassa oferta no mercado de arrendamento faz com que os agregados em situação de vulnerabilidade social ou em situação transitória (como é o caso de mão de obra em regime de trabalho temporário) não consigam aceder ao arrendamento, encontrando-se em causa o acesso a uma habitação digna, mesmo que seja para um curto período de tempo. Adicionalmente, refira-se que a população está heterogeneamente distribuída, verificando-se uma concentração da mesma na freguesia de Santa Cruz das Flores e dispersão da ocupação nas restantes, o que poderá ser um obstáculo à consolidação de núcleos urbanos e do acesso a bens e serviços. Por fim, refira-se, ainda, que a oferta do parque habitacional social é insuficiente para fazer face às necessidades de realojamento identificadas e que o mercado habitacional está desajustado face à capacidade financeira dos agregados, pelo que o concelho necessita de adotar estratégias concertadas para mitigar essas situações.

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

Considerando as ameaças e as fraquezas relevadas, os fatores de atração e fixação de população pela dimensão económica têm sido objeto de atenção com investimento público relevante, criação de incentivos fiscais e financeiros a nível municipal e de condições para captação de novas empresas, designadamente na área do turismo, para diversificação económica e captação de emprego. No entanto, existem outras dimensões, que reportam ao acesso à habitação, tanto na fixação de população como na resposta às situações de carência habitacional, que destacam os seguintes eixos de intervenção prioritária:

- A idade avançada do parque habitacional, assim como a existência de muitas casas vagas e notoriamente degradadas pode resultar numa deterioração urbanística do território, evidenciando a necessidade de mobilização dos proprietários.
- Oferta de habitações para arrendamento inexistente, o que dificulta o acesso à população mais jovem, que procura emancipar-se, ou trabalhadores temporários que procuram estabelecer-se no concelho, mesmo que por um período de tempo mais reduzido, limitando, também, a opção de escolha dos agregados familiares mais carenciados (que não conseguem aceder à banca) no acesso a uma habitação digna.
- População envelhecida com baixos rendimentos enfrentam dificuldades de mobilidade, aumentando o risco de isolamento social e de situação de carência habitacional por inadequação.
- Criação de alternativas para os agregados familiares mais carenciados (que não conseguem aceder à banca) no acesso a uma habitação digna.
- Reconversão da oferta habitacional de acordo com os núcleos familiares que residem no concelho.



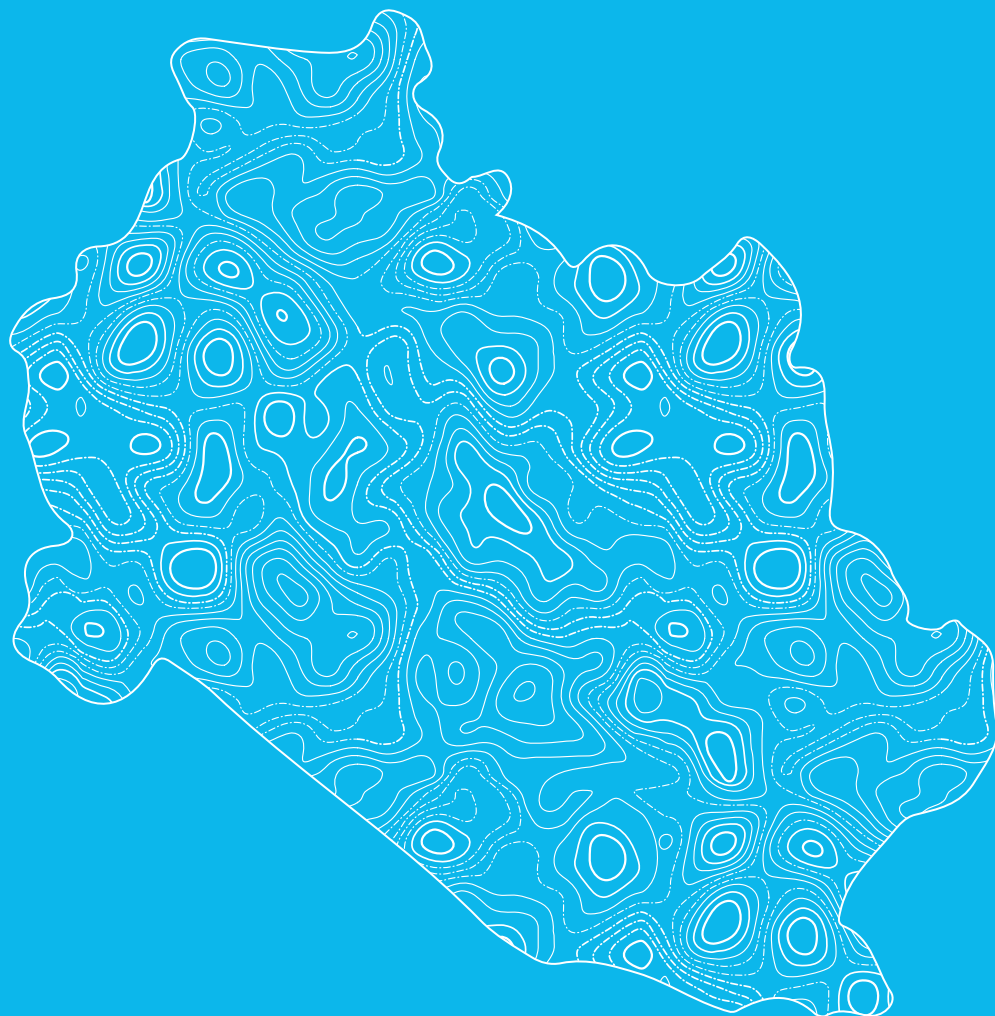
Os pontos enunciados são reveladores da importância de uma estratégia de investimento público e privado por forma a dar resposta às famílias mais vulneráveis e em situação de carência habitacional que por meios próprios não conseguem aceder a habitações dignas a preços comportáveis.

2.5. Linhas prioritárias de intervenção

Partindo do diagnóstico realizado, as prioridades de intervenção são:

- 1- Reabilitação dos fogos de habitação privada pelas famílias em situação de carência habitacional
- 2- Reabilitação dos edifícios propriedade do município para promoção de rendas reduzidas
- 3- Construção de habitação em terrenos municipais para as necessidades de realojamento
- 4- Reabilitação do edificado devoluto para promoção de arrendamento apoiado ou acessível, de modo a responder à procura existente e permitir o acesso à habitação a várias famílias do concelho

3. Soluções para a ELH em articulação com os princípios do 1º Direito





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

De acordo com o diagnóstico realizado, é necessário desenvolver uma resposta habitacional digna para 70 famílias, sendo que 35 são proprietárias das habitações, 23 famílias estão em habitação arrendada, 10 em habitação cedida, 1 em habitação social e 1 em ocupação ilegal. Porém das 23 famílias em arrendamento, 10 não se encontram elegíveis para o programa 1º Direito.

Do ponto de vista estratégico e em articulação com os objetivos de desenvolvimento do território, pretende-se que as ações visadas convirjam no atenuar da heterogeneidade da ocupação, em prol da consolidação da malha edificada e revitalização dos aglomerados com potencial de criação de novos centros urbanos, incentivando a sua reabilitação e aumentando a oferta de habitação no concelho dando resposta à procura, com a prática de preços ajustados à sua capacidade financeira.

Além das necessidades evidenciadas, será fundamental promover o mercado de arrendamento, dada a procura sazonal de habitação por parte de trabalhadores que desempenham funções profissionais temporariamente no concelho, e de famílias que não têm capacidade de aceder ao crédito bancário. Apesar dos fogos devolutos existentes, e da emigração sentida no concelho, uma parte significativa tende a não ser colocada no mercado, resultando em consequências negativas do ponto de vista paisagístico e degradação urbana.

Entre os principais objetivos definidos para o concelho de Santa Cruz das Flores destacam-se com consequências mais diretas na habitação:

- Promover a requalificação do espaço público e a implantação dos equipamentos;
- Promover o traçado arquitetónico e valor patrimonial das infraestruturas;
- Promover o ordenamento do tráfego e estacionamento;
- A valorização dos recursos existentes e dos aglomerados urbanos;
- Assegurar a reabilitação dos edifícios degradados ou funcionalmente inadequados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Consolidar núcleos urbanos;

- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano com ações integradas e ativamente combinadas com intervenções de natureza social e económica;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética nos edifícios;
- Privilegiar a potencialidade turística do território.

Tendo em conta estes objetivos, privilegia-se a reabilitação do edificado já existente, com a reabilitação das habitações dos agregados privados assinalados, e face às necessidades de realojamento, prevê-se a reabilitação de edifícios propriedade do município e ainda a aquisição e reabilitação de fogos em edifícios devolutos, estrategicamente localizados, beneficiando de uma boa integração na malha urbana.

Em consonância com estas ações, será fundamental a mobilização dos proprietários de edifícios devolutos que possam colocar as suas propriedades no mercado de arrendamento a custos acessíveis, beneficiando de condições especiais específicas que visem a segurança e o benefício do arrendatário.

Nestas soluções habitacionais será fundamental obedecer às orientações do PDM de modo a ir ao encontro dos seus objetivos. Privilegiando a regeneração e reabilitação urbana, do espaço público, contendo a edificação dispersa e a heterogeneidade da ocupação, sem perder de vista as expectativas e aspirações das famílias, e potenciar a mobilização de novos investimentos em habitação para responder à procura e fixar população jovem. Estes objetivos em muito constituem fatores elementares para a melhoria das condições habitacionais diagnosticadas.

Tendo em conta a identificação de edifícios devolutos, poderá ser uma oportunidade para o Município a implementação de soluções de aquisição com vantagens associadas, nomeadamente:

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

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



3.2. Ordem de prioridade das soluções habitacionais

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

Tabela 16 - Soluções previstas no 1º Direito por ordem de prioridade

RESPOSTA	MEDIDA	DIAGNÓSTICO
Prioridade 1 - Reabilitação	Reabilitação de prédios ou de frações para habitação; Aquisição e reabilitação ou construção de equipamento social funcionalmente complementar de um empreendimento habitacional. Autopromoção. ⁶	<ul style="list-style-type: none">• “São notórios os níveis de insalubridade decorrentes de paredes e coberturas exteriores em mau estado, vãos exteriores com anomalias, pavimentos e revestimentos e interiores em estado preocupante.”• “Algumas habitações apresentam, também, sinais de questões estruturais que podem implicar riscos consideráveis e uma degradação acrescida. Significa, necessariamente, uma menor qualidade construtiva, ausência de conservação e um conseqüente menor nível de conforto térmico.”• “É relevante a questão da inadequação no que diz respeito às acessibilidades, quer dentro das habitações, como no acesso do exterior ao interior das mesmas...”• “A habitação caracteriza-se, sobretudo, por alojamentos unifamiliares, verificando-se insuficiências construtivas e estado de degradação avançado dos fogos e pela questão da inadequação no que diz respeito às acessibilidades, quer dentro das habitações, como no acesso do exterior ao interior das mesmas.”• “... as principais situações identificadas de carência habitacional recaem em habitação unifamiliar dispersa pelo território, situação que se acumula às várias insuficiências a nível estrutural o facto de incidir em grupos socialmente mais vulneráveis, nomeadamente pessoas idosas, às quais estão associadas fontes de rendimento baixas que advém em grande escala de prestações sociais.”• “Identificam-se agregados familiares constituídos por população idosa a residir sozinha em habitações antigas com graves problemas de salubridade e barreiras arquitetónicas;”• “Predominância de situações de insalubridade, devido à degradação estrutural das construções...”• “A idade média dos edifícios corresponde a 48,53 anos, segundo os últimos censos. [...] visto que 53% tem 40 ou mais anos”• “[a insalubridade] é a situação mais premente no território, associada sobretudo à antiguidade das construções, com níveis de degradação avançados, particularmente ao nível das paredes e coberturas exteriores, vãos exteriores com anomalias, pavimentos e revestimentos interiores, designadamente infiltrações, dada a humidade característica do território.”• “As situações de insalubridade prendem-se com o estado de degradação das habitações, com destaque para os telhados e chão, em muitos casos em risco de colapso, paredes das habitações, nomeadamente elevados índices de humidade com impacto direto na saúde da população residente.”

⁶ Promoção realizada pelo próprio agregado elegível ao abrigo do 1.º Direito, através de empreitada contratada diretamente pelo mesmo, para construção de prédio unifamiliar destinado a proporcionar-lhe uma habitação adequada.

RESPOSTA		
	MEDIDA	DIAGNÓSTICO
Prioridade 2 - Aquisição de edifícios	Aquisição ou aquisição e reabilitação de prédios ou de frações para habitação.	<ul style="list-style-type: none"> • “... a escassa utilização ou o abandono que se verifica em muitas habitações por parte dos seus proprietários” • “A extensão, absoluta e relativa, do parque habitacional abandonado ou subutilizado no município de Santa Cruz das Flores e o impacto que tem no acesso à habitação torna este edificado central na análise e na estratégia de acesso à habitação condigna.” • “... pois além de uma percentagem elevada de alojamentos vagos (13,80%), a sua requalificação depende da capacidade financeira e da mobilização dos seus proprietários.” • “... muitos dos casos de famílias em carência são de agregados em habitação cedida por amigos ou familiares. Por esta razão, a percentagem de fogos vagos pode ter uma importância redobrada pelo facto de possibilitar uma resposta habitacional a estas famílias.” • “Uma das condicionantes do acesso à habitação no território prende-se com a nula oferta ao nível do arrendamento, limitando as opções das famílias à aquisição de imóveis. Deste modo, os agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória não conseguem aceder a empréstimo bancário, estando em causa o seu acesso a uma habitação.” • “Dada a escassa oferta no mercado de arrendamento, agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória também não conseguem aceder a empréstimo bancário, estando em causa o seu acesso a uma habitação. A falta de arrendamento constitui-se ainda um desafio para os trabalhadores temporários que chegam ao concelho” • “Existência de edifícios vagos com necessidade de reabilitação e com potencial de resposta integrada para famílias sinalizadas e de requalificação urbanística” • “... dificuldade no acesso ao mercado habitacional devido à escassez de oferta, prática de preços elevados, degradação do edificado (sendo que várias casas estão devolutas e algumas em ruínas) e incapacidade financeira dos residentes para as reabilitar” • “Os dados retratam as dificuldades de acesso ao mercado de arrendamento para os escalões de mais baixos rendimentos.” • “... conclui-se que nenhuma família com rendimento até 4 vezes o IAS consegue aceder ao mercado do arrendamento com taxas de esforço adequadas, tendo em conta os valores máximos de renda suportável para os agregados” • “A precariedade surge pela existência de famílias que por ausência de recursos residem em habitação cedida ou em habitação ocupadas ilegalmente.”

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

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



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

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

Tabela 17 - Pilares e medidas ENH

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

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

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

Os instrumentos que integram a **NGPH**:

- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
- Programa Porta de Entrada
- Programa de Arrendamento Acessível
- Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial
- Da Habitação ao Habitat

- Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração
- Alterações legislativas ao arrendamento urbano

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

Tabela 18 - Enquadramento do diagnóstico nos instrumentos da NGPH

CARÊNCIAS HABITACIONAIS	INSTRUMENTO	DEFINIÇÃO
<p>Atualmente, estão sinalizadas no concelho 70 famílias, correspondente a 191 pessoas em situação de carência habitacional.</p> <p>As situações de carência habitacional com maior evidência correspondem a Insalubridade e insegurança e Precariedade.</p> <p>Ausência de habitações disponíveis para arrendamento.</p> <p>Pode verificar-se que, de acordo com os preços praticados atualmente nas casas disponíveis para compra, os agregados fiscais não conseguem ter acesso a financiamento bancário para compra de habitação de tipologia T3 e T4 ou +. Nas restantes tipologias o pagamento de empréstimos a 30 anos representa sempre uma taxa de esforço inferior a 30%</p> <p>A oferta atual do parque habitacional social é insuficiente face ao número de pedidos registado nos concursos habitacionais. No entanto, se observarmos a maioria das tipologias dos fogos do parque de habitação social do concelho e dos fogos disponíveis no mercado, verifica-se coerência entre as tipologias habitacionais e a tipologia dos agregados sinalizados. O parque de habitação social constitui-se maioritariamente por fogos de tipologia T3 (55%), e T2 (27%).</p>	<p>1º Direito</p>	<p>Promove o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.</p>
<p>Não se aplica.</p>	<p>Programa Porta de Entrada</p>	<p>Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.</p>



CARÊNCIAS HABITACIONAIS	INSTRUMENTO	DEFINIÇÃO
<p>Evidência de dificuldade em arrendar e comprar casa devido à prática de preços elevados, parca oferta de habitação para arrendar, e incapacidade financeira das famílias.</p> <p>Perante o exposto, conclui-se que nenhuma família com rendimento até 4 vezes o IAS consegue aceder ao mercado do arrendamento com taxas de esforço adequadas, tendo em conta os valores máximos de renda suportável para os agregados, indicados pelos programas de apoio à renda e o seu rendimento disponível.</p> <p>Dada a falta de oferta no mercado de arrendamento, agregados em vulnerabilidade social ou situação transitória também não conseguem aceder a empréstimo bancário, estando em causa o seu acesso a uma habitação.</p>	Programa de Arrendamento Acessível	<p>Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados.</p>
<p>Não se aplica.</p>	Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial	<p>Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade.</p> <p>Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura..</p>
<p>Importância de mobilizar os proprietários e investidores para a prática de arrendamento a custos controlados.</p> <p>Potencial associado à presença de vários edifícios devolutos dado que de acordo com os últimos censos, 13,80% dos alojamentos de habitação familiar clássicos estavam vagos.</p>	Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração	<p>Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais.</p>
<p>Escassa oferta de habitação para arrendamento.</p>	Alterações legislativas ao arrendamento urbano	<p>Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.</p>
<p>Não se aplica dado que o concelho de Santa Cruz das Flores não está sinalizado como território de intervenção piloto de acordo com o Despacho n.º 6295/2018.</p>	Da Habitação ao Habitat	<p>Promove a coesão e a integração socio territorial dos bairros de arrendamento público com vista à melhoria global das condições de vida dos seus moradores.</p>

3.4. Estimativa financeira de soluções habitacionais identificadas

Tendo em conta o diagnóstico efetuado, as soluções habitacionais propostas traduzem-se na reabilitação de habitações degradadas pelos proprietários correspondente a 34 fogos, a reabilitação de 8 fogos em edifícios propriedade do município que serão reconvertidos para fins habitacionais e a aquisição com reabilitação de 18 fogos para responder às necessidades de realojamento.

Das 70 famílias identificadas, 10 famílias terão de ser abrangidas por outros programas, nomeadamente arrendamento acessível.

Tabela 19 - Soluções habitacionais a promover no âmbito do 1º Direito

	Enquadramento	Regime de ocupação	Situação indigna	Solução habitacional	Promotor	Nº de pessoas
70 Famílias	1º Direito	35 proprietários	31 Insalubridade e insegurança	Reabilitação	Proprietários (beneficiários diretos)	77
			1 Precariedade	Aquisição com reabilitação (a residir em barraca)	Câmara Municipal	1
			1 Inadequação	Reabilitação	Proprietário (beneficiário direto)	1
			2 Sobrelotação	Reabilitação	Proprietário (beneficiário direto)	11
		1 em habitação social	1 Sobrelotação	Aquisição com reabilitação	Câmara Municipal	3
		1 família em ocupação ilegal	Precariedade	Aquisição com reabilitação	Câmara Municipal	5
		10 família em regime de cedência	Precariedade	6 Reabilitação edifícios do município	Câmara Municipal	8
				4 Aquisição com reabilitação		19
		11 em arrendamento	Sobrelotação	Aquisição com reabilitação	Câmara Municipal	43
		2 em arrendamento	Precariedade	Reabilitação edifícios do município	Câmara Municipal	4
	Outros programas	10 em arrendamento	Não elegível	-	-	19
Total		70				191



Face ao diagnóstico realizado, identificam-se 34 famílias que necessitam de apoio na reabilitação das habitações. As restantes 26 famílias evidenciam a necessidade de uma nova resposta habitacional, que passará pela reabilitação de 8 fogos em edifícios propriedade do município e pela aquisição e reabilitação de 18 fogos devolutos para promoção de rendas reduzidas. Propõem-se as seguintes ações para responder às necessidades habitacionais:

- a) promoção da reabilitação das habitações pelos proprietários;
- b) reabilitação de edifícios propriedade do Município para promoção de rendas reduzidas;
- c) a aquisição de edifícios devolutos para reabilitar e arrendar posteriormente com recurso a programas de rendas reduzidas;
- d) a mobilização de proprietários de fogos devolutos para reabilitar e colocar no mercado de arrendamento a custos acessíveis beneficiando de contrapartidas fiscais e de segurança do arrendatário;

No âmbito das opções descritas procedeu-se a uma estimativa financeira que contempla a reabilitação de 42 fogos, 34 pelos proprietários, e 8 pelo município, e a aquisição e reabilitação de 18. Estima-se assim, um investimento necessário na ordem dos 6 milhões e 500 mil euros. Note-se que é considerada a reabilitação integral dos alojamentos.

Tabela 20 - Estimativa financeira

Reabilitação Privados				
Tipologia	#1 Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	#2 Áreas brutas Totais por tipologia (m ²)	#3 Reabilitação €/ m ²
	m ²		m ²	1200
T1	73	9	657	788 400 €
T2	95	21	1995	2 394 000 €
T3	117	4	468	561 600 €
Total		34	3120	3 744 000 €

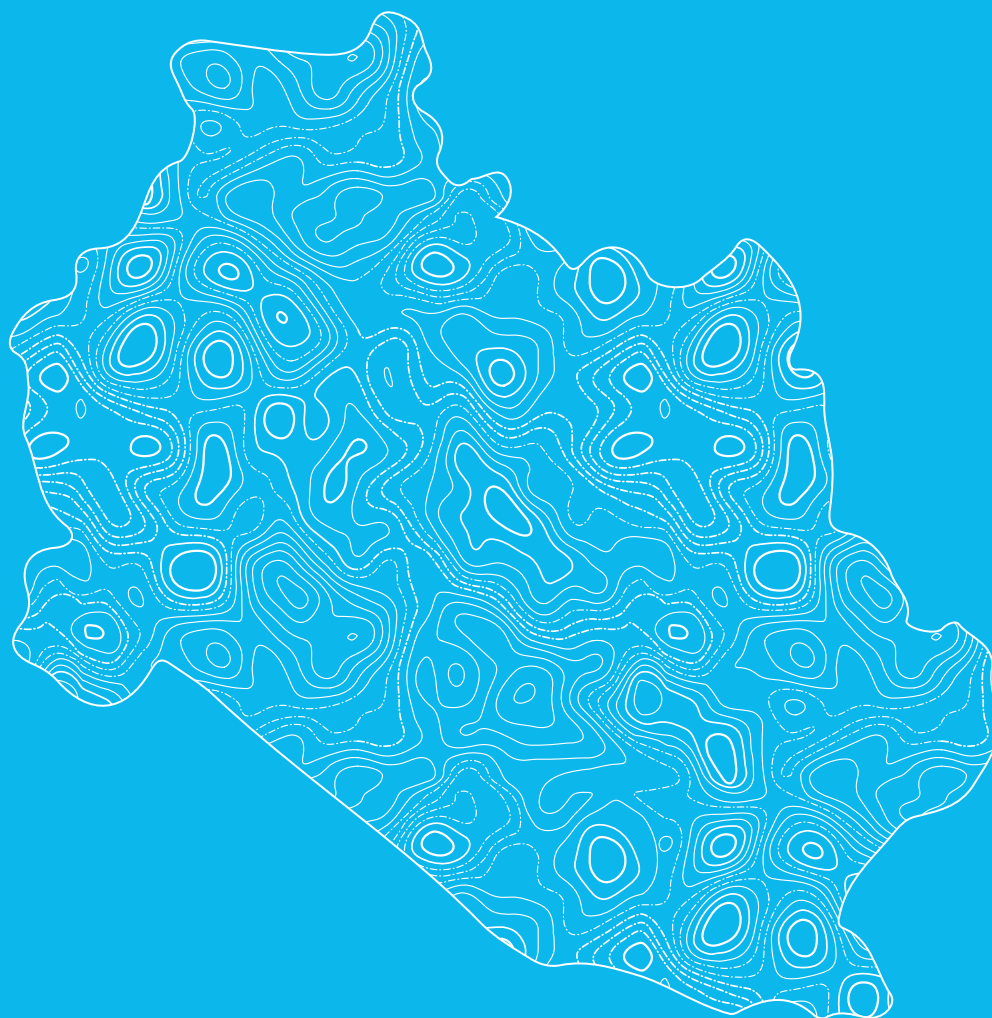
Reabilitação Edifícios Municipais				
Tipologia	#1 Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	#2 Áreas brutas totais por tipologia (m ²)	#3 Reabilitação €/ m ²
	m ²		m ²	1200
T1	73	8	584	700 800 €
Total		8	584	700 800 €

Realojamento, Aquisição e Reabilitação				
Tipologia	#1 Áreas brutas (por tipologia)	Unidades	#2 Áreas brutas Totais por tipologia (m²)	#4 Aquisição edifícios existentes €/ m²
	m²			
T1	73	1	73	69 204 €
T2	95	1	95	90 060 €
T3	117	11	1287	1 220 076 €
T4	128	3	384	364 032 €
T5	150	2	300	284 400 €
Total		18	2139	2 027 772 €

Reabilitação + Aquisição com reabilitação	6 472 572 € TOTAL
---	--------------------------

- #1 Áreas estimadas dos fogos existentes
- #2 Áreas Comuns existentes afetas proporcionalmente a cada fogo
- #3 * CRE - Custo estimado Reabilitação, tomando como referência o CP, exceto terreno e titularidade, de forma a considerar melhoria da eficiência energética, projeto, certificações, coordenação e segurança de obra, assistência técnica e fiscalização, administração e financiamento, impostos e taxas (incluindo IVA).
- #4 Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos na RAA (INE).

4. Projeção dos Objetivos: um Futuro Desejado



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

Um futuro desejado prevê o cumprimento dos seguintes objetivos:

- a. Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias;
- b. Revitalizar o tecido urbano e potenciais aglomerados urbanos;
- c. Promover a homogeneidade e equidade territorial;
- d. Promover o mercado de arrendamento no concelho;
- e. Mobilizar diversos stakeholders para a reabilitação urbana e a promoção de oferta habitacional no concelho (Câmara Municipal, Entidades do terceiro setor, privadas, proprietários e potenciais investidores);
- f. Fixar residentes, e atrair população jovem.

Apresenta-se de seguida um Plano de Ação relativo à implementação da ELH do município de Santa Cruz das Flores:

Tabela 21 - Plano de ação da ELH do Município de Santa Cruz das Flores

OBJETIVOS	METAS	AÇÕES	INDICADORES	PROMOTOR	2022	2023	2024	2025	2026	2027
A) Assegurar o acesso a uma habitação condigna a todas as famílias	Todas as famílias identificadas passam a ter condições dignas de habitação Reabilitação das habitações degradadas Promoção de rendas reduzidas Diminuição da média de taxas de esforço registadas	Mobilizar privados para reabilitação do edificado e posteriormente colocação de habitação no mercado do arrendamento acessível Adquirir edifícios para reabilitação e promoção de rendas reduzidas Reabilitação de edifícios municipais para promoção de oferta habitacional	Valor (€) de investimento privado na habitação Aquisição de N edifícios com capacidade de reabilitação Nº de fogos reabilitados	Câmara Municipal Proprietários						



OBJETIVOS	METAS	AÇÕES	INDICADORES	PROMOTOR	2022	2023	2024	2025	2026	2027
B) Revitalizar o tecido urbano e potenciais aglomerados urbanos	<p>Consolidação dos aglomerados urbanos com potencial de atração de população e novos serviços</p> <p>Contenção da edificação dispersa</p> <p>Reabilitação de edifícios nos principais núcleos providos de serviços e equipamentos</p> <p>Mobilização de proprietários de fogos devolutos</p>	<p>Recuperar e requalificar paisagisticamente as zonas degradadas</p> <p>Adquirir e reabilitar edifícios degradados</p> <p>Conter a edificação dispersa e heterogeneidade a nível morfológico</p> <p>Atrair investimento privado</p>	<p>Nº de edifícios reabilitados</p> <p>Nº de novos serviços</p> <p>Valor (€) de investimento privado na reabilitação</p>	<p>Câmara Municipal</p> <p>Proprietário</p> <p>Investidor</p>						
C) Promover a homogeneidade e equidade territorial	<p>Promoção de maior facilidade no acesso a bens e serviços</p> <p>Requalificação das zonas degradadas e edifícios vagos e devolutos para fins habitacionais</p> <p>Melhoria das acessibilidades do espaço público às habitações</p>	<p>Reforçar os transportes públicos e fomentar a mobilidade urbana</p> <p>Recuperar e requalificação paisagística de zonas degradadas</p> <p>Atrair novos serviços em áreas com potencial de consolidação de núcleos urbanos</p> <p>Promover a melhoria das acessibilidades às habitações</p>	<p>% de cobertura da rede de transportes públicos</p> <p>Nº de intervenções de requalificação</p> <p>Nº de novos serviços e equipamentos</p> <p>Perceção da melhoria das acessibilidades</p>	<p>Câmara Municipal</p> <p>Proprietário</p> <p>Investidor</p>						
D) Promover o mercado de arrendamento no concelho	<p>Promoção de mecanismos de apoio e incentivo ao arrendamento no concelho</p> <p>Aumento do nº fogos para arrendamento a preços acessíveis</p>	<p>Mobilizar os proprietários para reabilitar as habitações e aplicação de rendas acessíveis a longo prazo</p> <p>Atrair de investimento privado para reabilitação do edificado e colocação de habitação no mercado de arrendamento</p> <p>Aquisição e reabilitação de edifícios devolutos para fins habitacionais</p>	<p>% de edifícios reabilitados para prática de renda acessível</p> <p>Aumento do número de fogos disponíveis no mercado para arrendamento promovida por proprietários</p> <p>Nº de edifícios adquiridos e intervencionados</p> <p>Nº de novas habitações para arrendar/ano</p>	<p>Câmara Municipal</p> <p>Proprietários</p> <p>Investidores</p>						

OBJETIVOS	METAS	AÇÕES	INDICADORES	PROMOTOR	2022	2023	2024	2025	2026	2027
E) Mobilizar diversos <i>stakeholders</i> para a reabilitação urbana e a promoção de oferta habitacional no concelho	Revitalização urbana das áreas degradadas	Mobilizar os diversos <i>stakeholders</i> e promover ações de requalificação do edificado Criar programas de incentivo direcionados aos proprietários com vista a estimular o a reabilitação e o mercado de arrendamento	Nº de intervenções realizadas	Câmara Municipal						
	Reabilitação do edificado do concelho mantendo a traça arquitetónica de valor patrimonial para fins habitacionais		Nº de programas criados	Proprietários						
	Criação de incentivos à reabilitação e à prática de arrendamento para os proprietários		Nº de apoios concedidos	Investidores						
F) Fixar residentes, e atrair população jovem	Atenuação da perda populacional	Captar investimento habitacional e novos serviços Promover a oferta habitacional a preços ajustados à capacidade financeira dos agregados	Nº de residentes	Câmara Municipal						
	Aumento de população residente jovem em idade ativa		€ investido em reabilitação e nova habitação	Proprietários						
			% de jovens no total da população ativa	Investidores						
			Nº de habitações adquiridas/ arrendadas por população entre os 20 e os 34 anos							



Tabela 22 - Previsão da implementação de soluções habitacionais /ano no âmbito do 1º Direito

SOLUÇÃO	REGIME DE OCUPAÇÃO	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Reabilitação de 34 fogos (privados)	Privados	T1: 2 T2: 5 T3: 1	T1: 3 T2: 6 T3: 1	T1: 2 T2: 6 T3: 1	T1: 2 T2: 4 T3: 1		
Estimativa (€)		885 600 €	1 087 200 €	999 600 €	771 600 €		
Reabilitação de 8 fogos em edifícios municipais	6 famílias em cedência		T1: 2	T1: 2	T1: 2		
	2 famílias em arrendamento (alojamento não clássico)		T1: 1	T1: 1			
Estimativa (€)			262 800 €	262 800 €	175 200 €		
Aquisição + Reabilitação de 18 fogos	4 famílias em cedência	T2: 1 - - -	- T3: 1 - -	- - T4: 1 -	- - - T5: 1		
	11 famílias em arrendamento (sobrelotação)	- T4: 1 -	T3: 1 - T5: 1	T3: 2 - -	T3: 3 - -	T3: 3 - -	
	1 famílias em ocupação ilegal	T4: 1					
	1 em habitação social (sobrelotação)			T3: 1			
	1 proprietário (alojamento não clássico)			T1: 1			
Estimativa (€)		332 748 €	433 236 €	454 092 €	474 948 €	332 748 €	
TOTAL		1 218 348 €	1 783 236 €	1 716 492 €	1 421 748 €	332 748 €	

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

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

O processo de avaliação será interno e externo. Ao nível interno, o executivo, as equipas de Ação Social, Habitação, Urbanismo e Ordenamento do Território assumirão o processo de acompanhamento e avaliação, e ao nível externo contamos com o IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, assim como o apoio de consultoria da ValeConsultores.

A avaliação *on-going* passará pela monitorização do Plano de Ação, que permitirá avaliar a forma de concretização dos objetivos da ELH assim como o seu afinamento ou correção, a avaliação *ex-post* permitirá medir os resultados e os efeitos gerados pelas intervenções.

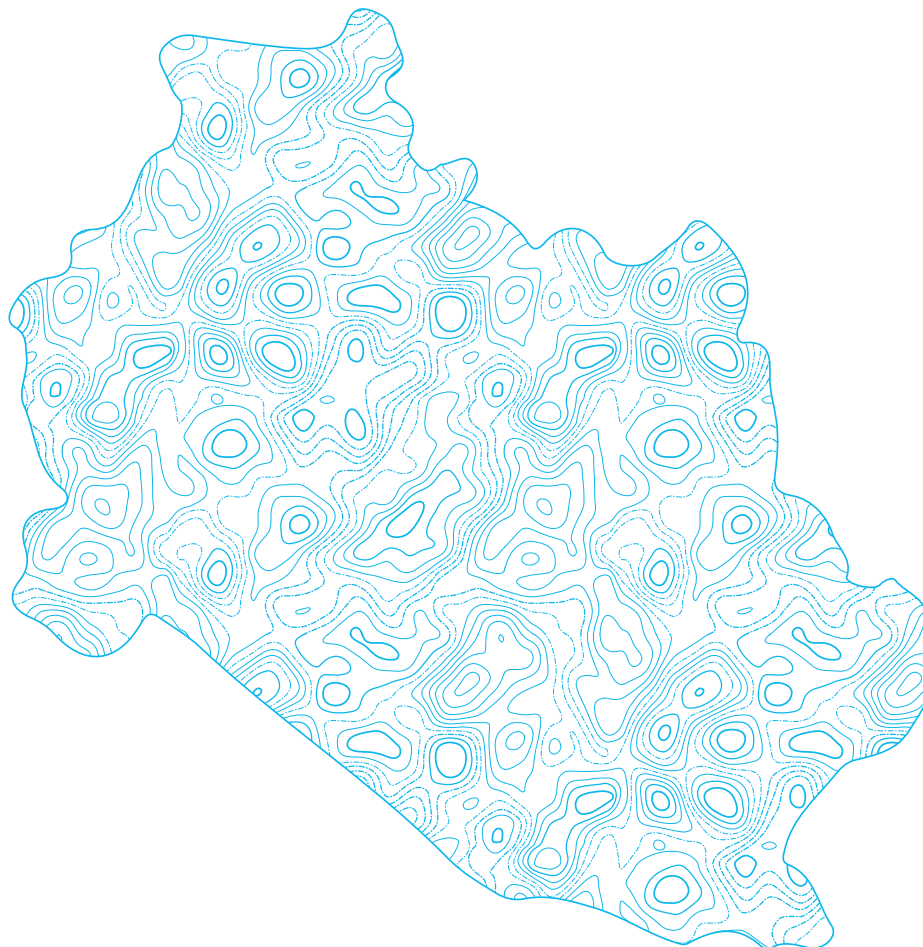
A avaliação *on-going* ocorrerá a partir dos seguintes processos:

- a) Reuniões mensais;
- b) Questionários intermédios semestrais de avaliação;
- c) Focus Grupo;
- d) Relatórios trimestrais.

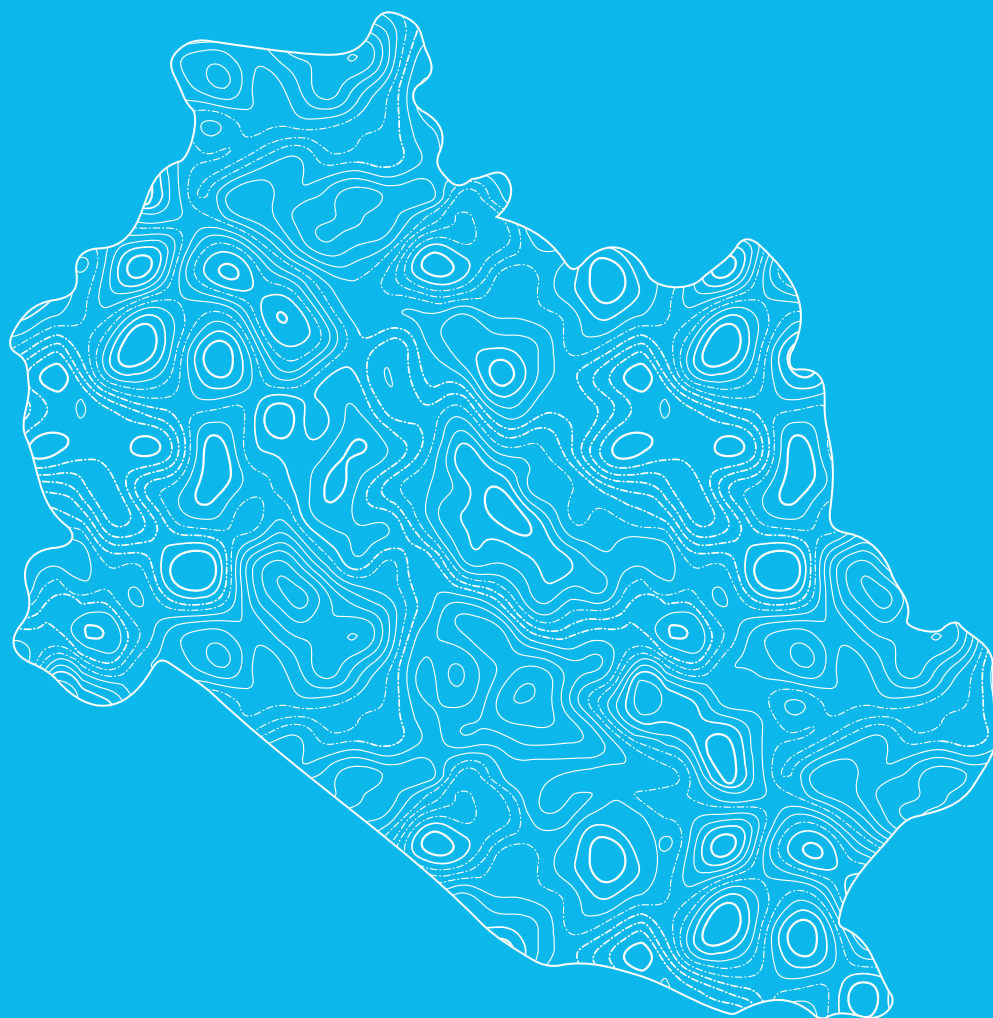
A avaliação *ex-post* implicará:

- a) Reuniões semestrais a fim de manter os problemas habitacionais sanados a longo prazo;
- b) Aplicação de questionários;
- c) Avaliação anual do estado de conservação do edificado intervencionado.

Em ambos os momentos de avaliação, pretende-se o envolvimento de todos os *stakeholders*, equipas técnicas, beneficiários, entidades locais públicas e privadas, sendo chamados a envolver-se e a participar de forma a garantir que se construam compromissos para a ação e para a mudança e que se tome consciência das potencialidades e constrangimentos inerentes à concretização de cada uma das ações do plano acima exposto.



5. Enquadramento das Medidas do 1º Direito



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

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

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

- a) A aquisição de terrenos, e a construção ou aquisição de prédios habitacionais destinam-se a assegurar uma habitação adequada noutra local às pessoas e agregados identificados em levantamento efetuado pelo município competente e está assegurada a demolição de todas as construções não licenciadas aquando da respetiva desocupação;
- b) A intervenção de reabilitação insere-se em processo de legalização das construções que faculta aos respetivos moradores o acesso a uma habitação adequada, podendo aplicar-se, em caso de expropriação pelo município, o financiamento de soluções habitacionais especiais ⁷.

As despesas elegíveis previstas são:

- O preço das aquisições ou das empreitadas;
- Os trabalhos e fornecimentos necessários às soluções de acessibilidades e de sustentabilidade ambiental que não estejam incluídos nos fornecimentos da empreitada;
- As prestações de serviços relacionadas com projetos, fiscalização e segurança da obra;
- Os atos notariais e de registo de que dependa a regular contratação e garantia dos apoios.

⁷ No caso de soluções habitacionais de reabilitação, de aquisição e reabilitação ou de aquisição de terrenos e construção no âmbito dos artigos 11.º e 12.º, as percentagens máximas de participação são acrescidas em 10 % e o empréstimo pode ter por objeto a totalidade da parte não participada do financiamento.

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

6. Linhas de financiamento e comparticipações da ELH do Município de Santa Cruz das Flores

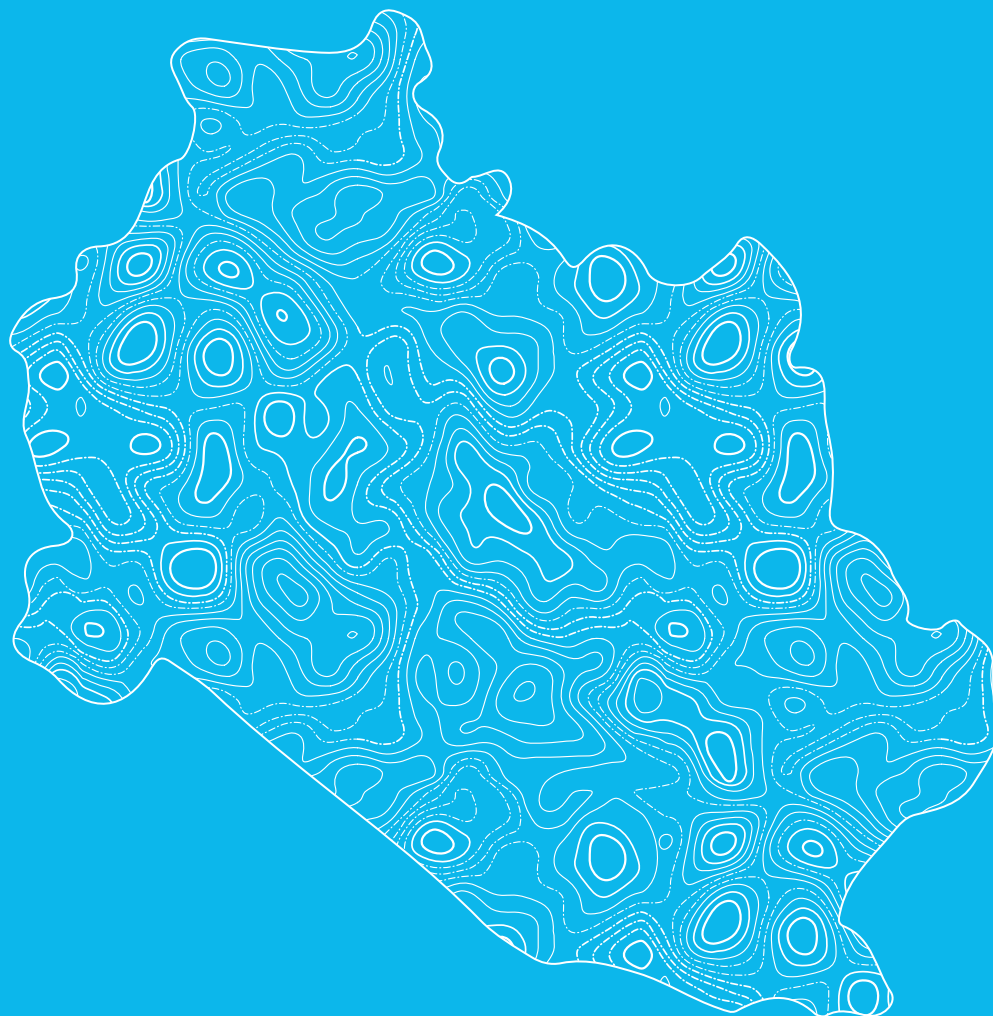


Tabela 23 - Condições de financiamento ao abrigo do Programa 1º Direito - Entidades

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

Exemplo 1 - Reabilitação 34 fogos

Promotor: beneficiários diretos

<i>Estimativa Total da Reabilitação</i>	<i>Valor de referência reabilitação ⁸</i>	<i>Teto máximo de financiamento (100% do VRef.)</i>	<i>Montante financiado</i> 3 744 000,00 €	
3 744 000,00 €	4 043 582,40 €	4 043 582,40 €	40% (1 497 600,00 €) Fundo perdido	60% (2 246 400,00 €) Empréstimo bonificado

⁸Preço máximo aplicável à reabilitação nos termos do regime de habitação de custos controlados.

Exemplo 2 - Reabilitação 8 fogos (reconversão de edifícios municipais)

Promotor: Câmara Municipal

<i>Estimativa Total</i>	<i>Valor de referência ⁹</i>	<i>Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)</i>	<i>Montante financiado</i> 681 188,11 €	
700 800,00 €	756 875,68 €	681 188,11 €	40% (272 475,24 €) Fundo perdido	60% (408 712,87 €) Empréstimo bonificado

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

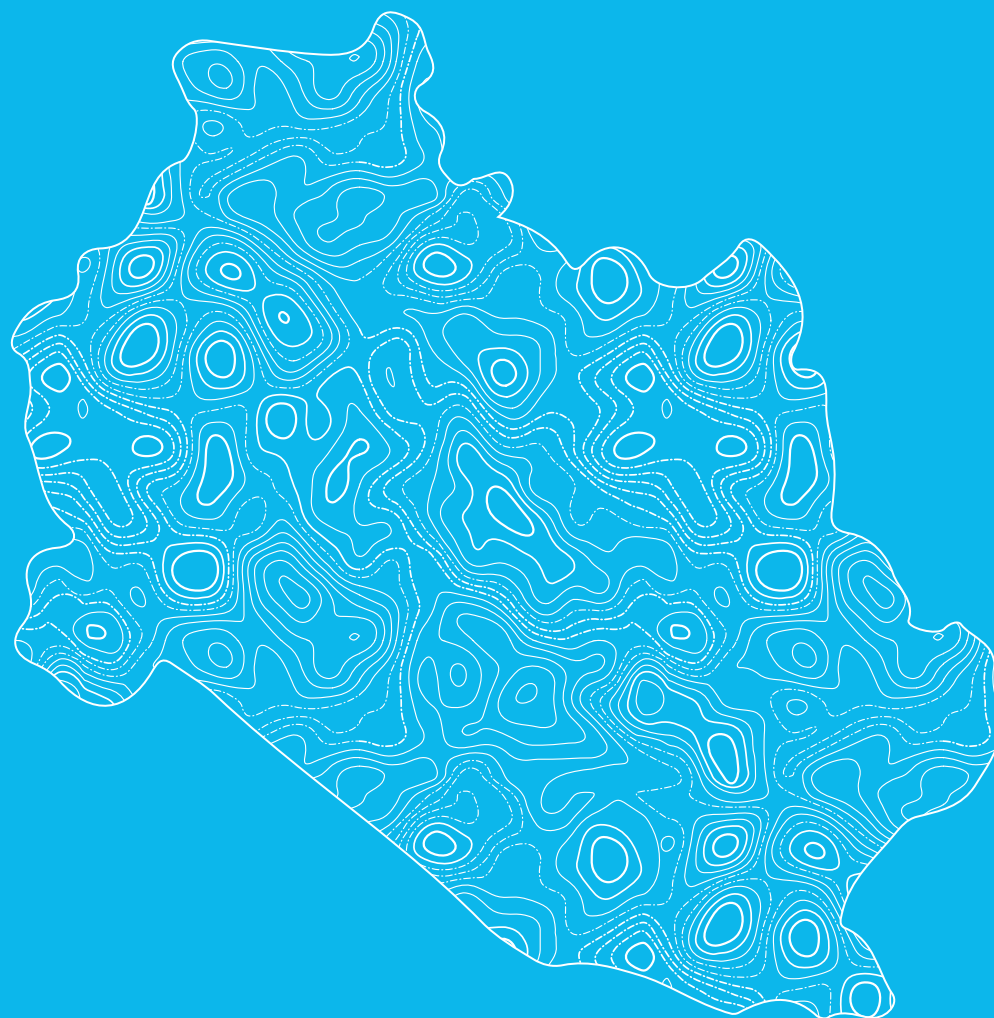
Exemplo 3 - Aquisição + reabilitação de 18 fogos

Promotor: Câmara Municipal

<i>Estimativa Total</i>	<i>Valor de referência</i>	<i>Teto máximo de financiamento (90% do VRef.)</i>	<i>Montante financiado</i> 1 824 994,80 €	
2 027 772,00 €	2 027 772,00 € ¹⁰	1 824 994,80 €	35% (638 748,18 €) Fundo perdido	65% (1 186 246,62 €) Empréstimo bonificado

¹⁰ Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares novos, por concelho (INE).

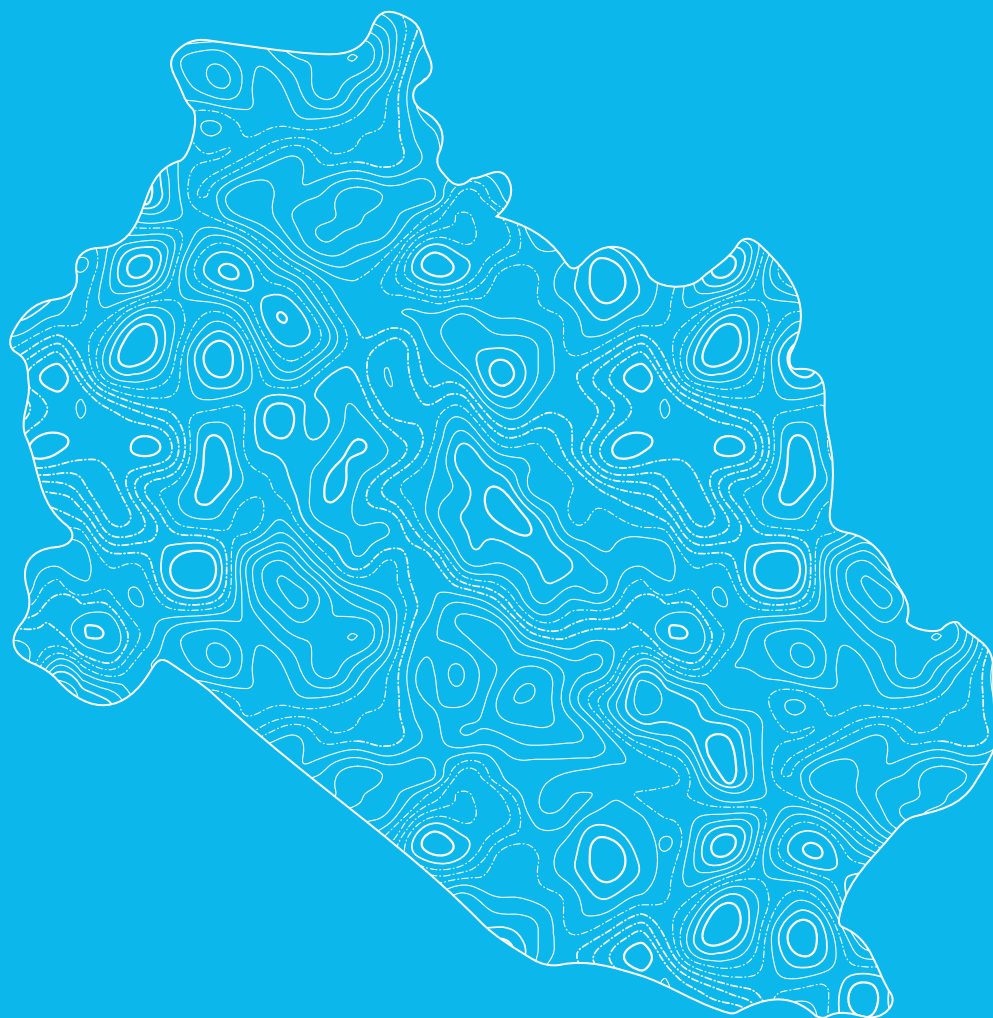
7. Notas Finais



Notas finais

1. As participações relativas a reabilitação, construção ou aquisição reportam-se exclusivamente à parte das despesas elegíveis relativa às frações habitacionais e áreas habitacionais dos prédios, tal como definidas nas alíneas l) a o) do artigo 4.º, que se destinem a habitação própria e permanente, arrendamento apoiado, renda condicionada, rendas reduzidas por efeito de programas especiais ou propriedade resolúvel, sendo o respetivo montante calculado com base na parcela do total das despesas elegíveis proporcional àquelas áreas, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
2. No caso de unidades residenciais, são consideradas para efeito de participação as despesas elegíveis relativas à totalidade da área do prédio ou da fração destinadas às mesmas, tal como definidas na alínea q) do artigo 4.º
3. Para efeito do cálculo das participações às áreas habitacionais, a parcela das despesas com obras e equipamentos destinados a conferir aos prédios e às habitações as condições de cumprimento das normas técnicas de acessibilidade e de soluções de sustentabilidade ambiental é acrescentada na totalidade ao correspondente valor de referência, até ao máximo de 10 % do valor total da empreitada de construção ou de reabilitação, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
4. No caso de intervenções de reabilitação, apenas são participáveis as despesas relativas a soluções de eficiência energética que permitam um aumento da classe energética, certificada antes das obras, em, pelo menos, dois níveis.
5. Com exceção do apoio ao arrendamento para subarrendamento, quando haja lugar à aplicação conjugada de duas ou mais majorações da participação, a percentagem total dessas majorações não pode ser superior a 25 %.

8. Anexos



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

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

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



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

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

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



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

927 525 544 / 918 529 932

www.valeconsultores.pt

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DAS FLORES