

MUNICIPIO DE ALMADA

DECLARAÇÃO FUNDAMENTADA DE CARÊNCIA HABITACIONAL

A Lei de bases da habitação (LBH) aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, publicada no Diário da República n.º 168/2019, série I, de 2019-09-03, estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição.

O município de Almada tem em vigor a sua Estratégia Local de Habitação, aprovada em reunião de Câmara de 6 de maio de 2019 e na Sessão de Assembleia Municipal de 8 de maio de 2019, tendo sido posteriormente objeto de atualização, a qual foi aprovada em reunião de Câmara de 19 de julho de 2021, Proposta N.º 2021-585 - “Atualização da estratégia local de Habitação do Município de Almada” e a 20 de julho de 2021, pela Assembleia Municipal, Edital N.º 393/XII-4.º/2017-2021.

A Estratégia Local de Habitação (ELH) do Concelho de Almada 2019-2029 insere-se numa nova estratégia de qualificação do concelho e de reforço da sua competitividade, coesão social e territorial para o curto, médio e longo prazo. Reflete a ambição de intervir de forma efetiva em problemas complexos, persistentes há décadas, com grande impacto territorial, onde ainda vivem muitos agregados familiares em condições indignas e com exposição a riscos significativos.

A ELH inclui as soluções habitacionais a desenvolver ao abrigo do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, 1.º Direito, o qual visa garantir as condições de acesso a uma habitação condigna aos agregados familiares que não dispõem de capacidade financeira para aceder a soluções habitacionais adequadas, bem como o Habit’Almada - Regulamento Municipal de Acesso e Atribuição de Habitação.

A ELH identifica e sistematiza as carências existentes, preconiza as soluções, assim como as respetivas prioridades de intervenção, em função do diagnóstico efetuado das necessidades habitacionais. O estudo desenvolvido para a proposta de delimitação de Zonas de Pressão Urbanística do concelho atualiza, com dados dos censos de 2021, alguns indicadores de acesso ao mercado de habitação. Apresentam-se os dados mais relevantes destes documentos:

1. Número de agregados por tipo de necessidade habitacional no período 2019 – 2029

Quadro 1 - Número de agregados por tipo de necessidade habitacional no período 2019 - 2029
(diagnóstico março 2019 / atualizado com candidaturas PRR)

Realojamento de residentes em áreas de risco (1)	Realojamento de residentes em barracas (1)	Realojamento de residentes em barracas em áreas de risco (1)	Segmentos prioritários sem acesso ao mercado de Almada (2)	Residentes em conjunto urbano consolidado degradado (1)	Reabilitação de habitação de interesse social (3)	Total
547	812	442	2,100	496	5,007	9,404

(1) Dados fornecidos pela CMA/ Divisão de Habitação e Divisão de Instrumentos de Gestão Territorial e Planeamento a 7/3/2019 e atualizados com as candidaturas ao PRR.

(2) Valor a estimar com base na atualização e confirmação de candidaturas a apoios para acesso a habitação em Almada (e.g. no âmbito do regulamento Habit'Almada, no qual já foram recebidas ~1390 candidaturas, referentes ao período de 02/2020 a 06/2021). Foi considerado um valor de 2.000 habitações para 10 anos para assegurar uma provisão de recursos para este efeito. A este valor acrescem 100 (~99) agregados referenciados junto da CMA/ Divisão de Habitação (Julho de 2021), referente a pessoas em situação de sem abrigo.

(3) Número de habitações de interesse social, de propriedade pública. Relativo ao parque habitacional de propriedade pública não municipal, com informação ainda reduzida sobre necessidades de reabilitação, considerou-se que pelo menos existe necessidade de reabilitação ligeira.

Fonte: Adaptado de Estratégia Local de Habitação de Almada 2019-2025-2029 – 1ª Atualização – julho de 2021

A ELH estimou assim um total de 9.404 agregados com necessidade habitacional no período 2019 – 2029.

2. Regulamento habit'Almada

Segundo a ELH, a informação sobre carências habitacionais mais severas e pedidos de apoio à habitação deverá ser alvo de monitorização e atualização contínua. Com este objetivo, foram analisadas as candidaturas no âmbito do regulamento Habit'Almada - Regulamento Municipal de Acesso e Atribuição de Habitação. No entanto, existe a necessidade de garantir uma maior atualização, cobertura e densidade de informação pertinente para o planeamento e a gestão da estratégia municipal de habitação, podendo as estimativas então apresentadas vir a sofrer ajustamentos em função da evolução do contexto.

Na atualização da ELH são apresentadas as seguintes estimativas com base em candidaturas ao programa municipal de acesso à habitação (Habit'Almada) referentes ao período de 02/2020 a 06/2021, num total de 1390 candidaturas:

Quadro 2 - Tipologia das necessidades de habitação (Programa Habit'Almada 02/2020 a 06/2021)

Tipologia das necessidades de habitação	Valores em %
T0 ou T1	33
T2	42
T3	22
T4	3

Fonte: Adaptado da Estratégia Local de Habitação do concelho de Almada
2019-2025-2029, 1ª Atualização - 20.07.2021

Quadro 3 - Tipologia dos agregados familiares (Programa Habit'Almada 02/2020 a 06/2021)

Tipologia dos Agregados Familiares	Valores em %
1 Adulto	24
1 adulto com 1 criança ou mais	40
2 adultos	25
2 adultos com 1 criança	
2 adultos com 2 crianças	
2 adultos com 3 ou mais crianças	11

Fonte: Adaptado da Estratégia Local de Habitação do concelho de Almada
2019-2025-2029, 1ª Atualização - 20.07.2021

Quadro 4 - Faixa etária dos candidatos (Programa Habit'Almada 02/2020 a 06/2021)

Faixa etária	Valores em %
20 – 40	39%
41 – 64	48%
≥65	13%

Fonte: Adaptado da Estratégia Local de Habitação do concelho de Almada
2019-2025-2029, 1ª Atualização - 20.07.2021

Da análise destes dados pode-se concluir que as necessidades de habitação em Almada, neste período, são sobretudo ao nível da tipologia T2 e para um tipo de agregado familiar composto por família monoparental com 1 criança/jovem a cargo, sendo a faixa etária predominante (48%) a dos 41 – 64 anos

Em janeiro de 2023, o Departamento de Habitação da CMA disponibilizou estimativas de necessidades de habitação baseadas em dados de candidaturas mais atualizados, relativos ao período de 01/2022 a 12/2022:

Quadro 5 - Tipologia das necessidades de habitação de 01/2022 a 12/2022:

Tipologia das necessidades de habitação	Valores em %
T0 ou T1	41
T2	36
T3	19
T4	4

Fonte: CMA – DMDS/DHABIT

Para um total de 619 candidaturas verifica-se que houve uma alteração nas necessidades de habitação, de acordo com as candidaturas ao programa Habit' Almada apresentadas no ano de 2022, relativamente ao período anterior, que são agora sobretudo ao nível da tipologia T1.

3. Acesso ao Mercado da Habitação

No âmbito da Estratégia Local de Habitação do concelho de Almada 2019 – 2029, foi realizado um estudo relativo ao acesso ao mercado da habitação de arrendamento pelas famílias portuguesas, tendo por base dados referentes a 2016 (remuneração mensal e tabela de IRS) e 2018 (valor mediano das rendas/m² - INE) e uma taxa de esforço de 30%, do qual se afere quais os agregados, por União de Freguesias, que não acedem ao mercado habitacional por a taxa de esforço necessária exceder o valor máximo recomendado (30%)¹:

Quadro 6 - Acesso ao mercado de habitação no concelho de Almada- ELH

FREGUESIA	TIPOLOGIA	QUEM NÃO ACEDE AO MERCADO
Almada Cidade	<=T1	90% dos agregados unipessoais >80% dos agregados monoparentais >50% dos agregados com dois adultos
	T2	90% dos agregados unipessoais e monoparentais >80% dos agregados com dois adultos >50% dos agregados com dois adultos e crianças
	T3	90% dos agregados unipessoais e monoparentais >80% dos agregados com dois adultos >50% dos agregados com dois adultos e crianças

¹ Dados adaptados da Estratégia Local de Habitação do concelho de Almada 2019-2025-2029, 1ª Atualização, aprovada em Assembleia Municipal em 20.07.2021

Caparica e Trafaria	$\leq T1$	90% dos agregados unipessoais >80% dos agregados monoparentais >50% dos agregados com dois adultos
	T2	90% dos agregados unipessoais e monoparentais >80% dos agregados com dois adultos >50% dos agregados com dois adultos e crianças
	T3	90% dos agregados unipessoais e monoparentais >80% dos agregados com dois adultos >50% dos agregados com dois adultos e crianças
Costa da Caparica	$\leq T1$	90% dos agregados unipessoais e monoparentais >80% dos agregados com dois adultos
	T2	90% dos agregados unipessoais e monoparentais 90% dos agregados com dois adultos >80% dos agregados com dois adultos e crianças
	T3	90% dos agregados unipessoais e monoparentais 90% dos agregados com dois adultos >80% dos agregados com dois adultos e crianças
Laranjeiro e Feijó	$\leq T1$	>80% dos agregados unipessoais >50% dos agregados monoparentais 50% dos agregados com dois adultos
	T2	90% dos agregados unipessoais >80% dos agregados monoparentais e com dois adultos >50% dos agregados com dois adultos e crianças
	T3	90% dos agregados unipessoais e monoparentais 80% dos agregados com dois adultos >50% dos agregados com dois adultos e crianças
Charneca e Sobreda	$\leq T1$	90% dos agregados unipessoais >80% dos agregados monoparentais >50% dos agregados com dois adultos
	T2	90% dos agregados unipessoais e monoparentais 80% dos agregados com dois adultos >50% dos agregados com dois adultos e crianças
	T3	90% dos agregados unipessoais e monoparentais 90% dos agregados com dois adultos 90% dos agregados com dois adultos e crianças

Considerando que um dos principais indicadores para a análise da dificuldade de acesso à habitação em Almada será a taxa de esforço necessária para aquisição ou arrendamento de fogos para habitação, na proposta de delimitação de Zonas de Pressão Urbanística do concelho de Almada, efetuaram-se cálculos destas taxas, ao nível do concelho e das suas cinco uniões de freguesias, que se apresentam seguidamente.

Partindo dos valores medianos das vendas por m² de alojamentos familiares, que têm como fonte os censos 2021 do INE, considerando a taxa de juro de 1,276% proposta no exemplo do Banco de Portugal para um empréstimo a 30 anos para aquisição de um imóvel de 100m², e considerando ainda o valor médio de 1.184,0€ auferido pelos trabalhadores por conta de outrem

no concelho de Almada em 2020², subtraindo 11% de pagamento à Segurança Social e 11,6% de IRS (valor apresentado na tabela de IRS para 2021, 2 titulares com 2 dependentes), obtemos os valores assinalados no Quadro 7 :

Quadro 7 – Cálculo da Taxa de Esforço para aquisição de alojamento familiar por União de Freguesia no concelho de Almada

Localização geográfica	Encargo bancário mensal (€)	Totalidade de impostos (%)	Valor auferido líquido (€)	Rendimento total do agregado familiar (€) ³	Taxa de Esforço (%)
Almada	671,67	22,6	916,42	1832,83	36,6
Costa da Caparica	903,12	22,6	916,42	1832,83	49,3
Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas	684,43	22,6	916,42	1832,83	37,3
Caparica e Trafaria	644,73	22,6	916,42	1832,83	35,2
Charneca de Caparica e Sobreda	684,08	22,6	916,42	1832,83	37,3
Laranjeiro e Feijó	573,50	22,6	916,42	1832,83	31,3

Analisando os encargos mensais na aquisição dos imóveis, verifica-se que para a média dos municípios (considerando 2 vencimentos por agregado familiar) os encargos com a habitação se situam no intervalo entre os 573,50€, para a União de Freguesias do Laranjeiro e Feijó e os 903,12€, para a Freguesia da Costa da Caparica, representando uma taxa de esforço em relação ao salário médio líquido, entre 31,3% e os 49,3% (Quadro 7).

Tendo em conta a taxa de esforço preconizada como segura pelo Banco de Portugal, ou seja 1/3 do rendimento total do agregado familiar, conclui-se que só os agregados familiares da União de freguesias do Laranjeiro e Feijó poderão ficar dentro de valores aceitáveis (Quadro 7). No entanto, caso consideremos o valor máximo para a taxa de esforço de 30%, recomendado por algumas instituições bancárias e utilizado nos cálculos efetuados na Estratégia Local de Habitação

² Fonte: INE, Censos 2021

³ Considerando dois vencimentos por agregado familiar

de Almada em 2019, nenhuma das freguesias do concelho tem uma oferta que fique abaixo desse valor. Acresce que não foi considerado qualquer outro tipo de encargo, como água, gás e eletricidade. Será igualmente importante referir que, para um agregado que aufera um único vencimento, no qual se incluem as famílias monoparentais, a taxa de esforço para as mesmas freguesias será aproximadamente o dobro da apresentada, pelo que se eleva a um patamar de esforço muito acima do preconizado.

Quanto ao mercado de arrendamento, em 2021, a renda mediana dos 87.349 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 6,04 €/m², aumentando 7,7% face a 2020. O agravamento dos preços por m² tem constituído uma tendência que se verifica de forma consistente ao longo dos dois últimos anos analisados.

Considerando os valores medianos de renda por m² e o valor médio de 1.184,0€ auferido pelos trabalhadores por conta de outrem no concelho de Almada em 2020⁴, com 11% de desconto para a Segurança Social e 11,6% para IRS (valor apresentado na tabela de IRS para 2021, 2 titulares com 2 dependentes), calculamos a taxa de esforço no arrendamento no concelho de Almada:

Quadro 8 - Cálculo da Taxa de Esforço de arrendamento por União de Freguesias no concelho de Almada

Localização geográfica	Renda mensal (€)	Totalidade de impostos (%)	Valor auferido líquido (€)	Rendimento total do agregado familiar (€) ⁵	Taxa de Esforço (%)
Almada	858	22,6	916,42	1832,83	46,8
Costa da Caparica	1068	22,6	916,42	1832,83	58,3
Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas	866	22,6	916,42	1832,83	47,2
Caparica e Trafaria	678	22,6	916,42	1832,83	37,0
Charneca de Caparica e Sobreda	806	22,6	916,42	1832,83	44,0
Laranjeiro e Feijó	807	22,6	916,42	1832,83	44,0

⁴ Fonte: INE, Censos 2021

⁵ Considerando dois vencimentos por agregado familiar

Relativamente aos encargos com rendas os munícipes do concelho de Almada, situam-se no intervalo entre os 678€, para a União das Freguesias de Caparica e Trafaria e os 1.068€ para a Freguesia de Costa da Caparica.

Tendo em conta a taxa de esforço preconizada como segura pelo Banco de Portugal, ou seja 1/3 do rendimento total do agregado familiar, conclui-se que em nenhuma das cinco Uniões de Freguesias do concelho de Almada a média dos agregados familiares está em condições de realizar um contrato de arrendamento sem exceder esse valor. Para estes cálculos não foi considerado qualquer outro tipo de encargo, como água, gás ou eletricidade.

Verifica-se que no mercado de arrendamento a taxa de esforço agrava-se significativamente, muito acima do limite dos 35% previsto no Programa de Arrendamento Acessível, regulado pelo Decreto-lei n.º 68/2019, de 22 de maio, conforme se pode constatar no Quadro 8.

De referir que estes resultados, já analisados na proposta de delimitação de Zonas de Pressão Urbanística de Almada, vêm comprovar, para o ano de 2021, a situação já diagnosticada na ELH, que revela que uma percentagem muito significativa dos agregados familiares do concelho de Almada fica excluída do acesso ao mercado de habitação, tanto no caso da aquisição, como através do arrendamento, por estes representarem uma taxa de esforço relativamente ao rendimento familiar acima do máximo recomendado, situação que se agrava nos agregados que auferem apenas um vencimento, confirmando-se a situação de carência habitacional do concelho.

4. Metas da Estratégia Local de Habitação

Na atualização da Estratégia Local de Habitação e no âmbito da operação Habitação inserida no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)-AML-21-26 foram identificadas as seguintes metas:

- Novos Fogos: 1043;
- Reabilitação do parque habitacional da CMA: 1331 fogos;
- AUGIS: construção de 90 fogos.

No momento atual existe a previsão de construir 956 novos fogos no âmbito do PRR, com a seguinte distribuição geográfica:

Quadro 9 – Previsão de construção de fogos no âmbito do PRR no concelho de Almada⁶

OPERAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	N.º FOGOS*
<i>RE-VS-C2-i1 – Construção Nova -Regeneração Bairro Madame Faber</i>	Trafaria	160
<i>RE-VS-C2-i1 – Construção Nova -Quinta de Stº António -Sobreda</i>	Sobreda	252
<i>RE-VS-C2-i1 – Construção Nova -Operação Terras da Costa</i>	Costa Caparica	122-139
<i>RE-VS-C2-i1 – Construção Nova -Operação Vala 2º Torção</i>	Monte Caparica Sobreda	95
<i>RE-VS-C2-i1 – Construção Nova -Operação Margueira Nova</i>	Almada (Cacilhas)	80
<i>RE-VS-C2-i1 – Construção Nova -Operação Quinta da Morgadinha</i>	UF Charneca Caparica e Sobreda	230

*N.º de fogos previstos na ELH, alguns deles já objeto de revisão em sede de desenvolvimento dos projetos preliminares dos procedimentos a lançar. Caso p. ex. da Operação Terras da Costa e Quinta da Morgadinha.

De salientar que o valor identificado para operacionalização no quadro do PRR, com uma previsão inicial de abranger 2464 fogos/agregados, está longe de resolver o universo dos 9404 fogos/agregados identificados com necessidades habitacionais na Estratégia Local de Habitação (Quadro 1), pelo que fica evidente a necessidade de se criarem estratégias e mecanismos que visem a colmatação desta fragilidade ao nível da habitação no concelho de Almada.

Assim, a oferta de mercado atual necessita ser complementada por outras alternativas, entre as quais a oferta pública para suprimir as falhas de mercado e situações de risco social, económico e ambiental que persistirem, as quais foram anteriormente identificadas na Estratégia Local de Habitação.

Deste modo, face ao exposto e atendendo à fundamentação constante na Estratégia Local de Habitação, no Programa Habit'Almada, e na proposta de delimitação de Zonas de Pressão Urbanística de Almada, documentos demonstrativos da situação de carência de habitação existente no Município de Almada, a Assembleia Municipal declara que o concelho de Almada se encontra em situação de carência habitacional, nos termos do n.º5 do artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação e para os efeitos previstos nos n.ºs 6 e 7 do artigo 22.º da referida lei.

⁶ Dados da CMA, fornecidos pela DMDSI/DHABIT