

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Relatório 3

*ELABORAÇÃO DA CARTA MUNICIPAL
DE HABITAÇÃO DE ESPOSENDE*

PR-05628 | junho 2026

Informação sobre o documento:

Promoção	Câmara Municipal de Esposende
Autoria	SPI - Sociedade Portuguesa de Inovação
Designação do projeto	Elaboração da Carta Municipal de Habitação de Esposende
Referência do projeto	PR-05628
Designação do entregável	R3. Carta Municipal de Habitação
Autoria	Equipa Técnica SPI (Augusto Medina, Susana Loureiro, Liliana Paredes, Sara Barroso)
N.º de páginas	149
Data	12 de junho de 2026
Foto de capa	Website da Câmara Municipal de Esposende

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO.....	10
2	ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO	16
2.1.	Políticas de habitação em Portugal	16
2.2.	Programas e instrumentos nacionais de apoio à habitação	25
3	DIAGNÓSTICO NA ÓTICA DA HABITAÇÃO.....	28
3.1	Contexto territorial e urbano	28
3.2	Contexto demográfico e socioeconómico	34
3.3	Contexto habitacional e urbanístico	53
3.4	Carências habitacionais	70
3.5	Recursos habitacionais e potencialidades locais	80
3.6	Síntese do diagnóstico.....	93
4	ABORDAGEM PROSPETIVA: TENDÊNCIAS E DESAFIOS	97
4.1	Projeções demográficas	97
4.2	Sistematização da capacidade de crescimento habitacional face às projeções demográficas	105
4.3	Principais desafios da política local de habitação	107
5	MODELO TERRITORIAL E ESTRATÉGIA MUNICIPAL PARA A HABITAÇÃO	111
5.1	Modelo territorial.....	111
5.2	Quadro estratégico e operacional	117
6	MODELO DE ACOMPANHAMENTO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO.....	137
6.1	Estrutura orgânica municipal	137
6.2	Mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação	139
7	ANEXOS	143
7.1	Workshop	143
7.2	Apoios à habitação	147

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. <i>Workshop</i> realizado no âmbito da elaboração da Carta Municipal de Habitação, 20/04/2026	12
Figura 2. Fases da elaboração da CMH	13
Figura 3. Enquadramento regional do concelho de Esposende	28
Figura 4. Acessibilidades rodoviárias e ferroviárias do concelho de Esposende	29
Figura 5. Movimentos pendulares e População que usa o automóvel nesses movimentos, Região Norte	31
Figura 6. Sistema urbano da Região Norte (esquerda) e modelo territorial da Região Norte (direita)	32
Figura 7. Níveis hierárquicos do Sistema Urbano do concelho	33
Figura 8. Escalão do valor mensal da renda de alojamentos familiares clássicos de residência habitual (€), 2011-2021.....	58
Figura 9. Escalão do encargo mensal para aquisição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 2021.....	61
Figura 10. Variação do número de edifícios construídos entre 2011 e 2024 (%)	66
Figura 11. Evolução do número de edifícios concluídos em Esposende, de 2011 a 2024 (N.º).....	66
Figura 12. Proporção de edifícios concluídos por tipo de obra, em 2024 (%)	67
Figura 13. Fogos concluídos por tipologia em Esposende, em 2024 (N.º)	68
Figura 14. Evolução do número de edifícios licenciados em Esposende, de 2011 a 2024	68
Figura 15. Fogos licenciados (n.º) por tipologia, em Esposende, em 2024.....	69
Figura 16. Distribuição dos municípios com falta ou desadequação de oferta habitacional no Cenário 1.....	72
Figura 17. Distribuição dos municípios com falta ou desadequação de oferta habitacional no Cenário 2.....	73
Figura 18. Distribuição dos municípios com falta ou desadequação de oferta habitacional no Cenário 3.....	74
Figura 19. Grupos populacionais com carências habitacionais específicas no concelho	75
Figura 20. Localização do parque habitacional municipal	84
Figura 21. Solos classificados no PDM com especial aptidão para construção de habitação – solo urbano (PDM em vigor).....	89
Figura 22. Áreas edificadas	89
Figura 23. Subtração entre o total de solo urbano e as áreas edificadas	90
Figura 24. Total de áreas potencialmente livres para o mercado habitacional.....	90
Figura 25. Síntese da projeção da população residente no concelho até 2035.....	98
Figura 26. Planta de Ordenamento, Classificação e Qualificação do Solo	112
Figura 27. Limites das ARU em vigor	113
Figura 28. Modelo territorial em matéria de habitação.....	116
Figura 29. Eixos estruturantes	119
Figura 30. Medidas prioritárias.....	121
Figura 31. Modelo de ficha de medida prioritária.....	121
Figura 32. Estrutura orgânica municipal de governança proposta para a execução da CMH	138
Figura 33. Dinamização do workshop com entidades externas	143

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Agendas temáticas da Estratégia Portugal 2030	20
Tabela 2. Eixos e medidas previstas no PNH	22
Tabela 3. Prioridades e medidas previstas no Construir Portugal	23
Tabela 4. Principais programas e instrumentos nacionais de apoio à habitação	25
Tabela 5. Proporção da população residente que sai e entra da unidade territorial (movimentos pendulares) em 2011 e 2021.....	29
Tabela 6. População que reside no alojamento a maior parte do ano e que se desloca diariamente para estudar ou trabalhar, por local de estudo ou trabalho, 2011 e 2021	30
Tabela 7. População residente no concelho - 2021, 2011 e 2001	34
Tabela 8. População residente por grupo etário e índice de envelhecimento no concelho - 2021 e 2011	36
Tabela 9. Evolução das dinâmicas demográficas	37
Tabela 10. População residente estrangeira por concelho da NUTS III Cávado, 2011 a 2021	37
Tabela 11. População residente por naturalidade em 2021	38
Tabela 12. População estrangeira que solicitou estatuto de residente, entre 2015 e 2023	39
Tabela 13. Agregados domésticos privados no concelho de Esposende, 2021 e 2011.....	40
Tabela 14. Dimensão dos agregados domésticos privados, 2011 e 2021.....	41
Tabela 15. Núcleos familiares com filhos, 2011 e 2021	43
Tabela 16. Nível de escolaridade da população (situação no nível mais elevado completo), 2021 e 2011	44
Tabela 17. Rede escolar do concelho de Esposende, por tipo de estabelecimento e natureza, no ano letivo de 2023/2024.....	44
Tabela 18. Evolução da população escolar por nível de ensino no concelho de Esposende	45
Tabela 19. Capacidade, utentes e taxa de utilização das respostas sociais, por grupo-alvo, no concelho de Esposende.....	45
Tabela 20. Taxa de desemprego (%) e População desempregada (Nº), 2021 e 2011	47
Tabela 21. População empregada (Nº), 2021 e 2011.....	47
Tabela 22. Número de empresas, população empregada e volume de negócios, por atividade económica (Divisão - CAE Rev. 3)	48
Tabela 23. Número de estabelecimentos de alojamento, por tipologia, entre 2017 e 2026.....	49
Tabela 24. Capacidade dos estabelecimentos de alojamento, por tipologia, entre 2017 e 2026	49
Tabela 25. Dados de alojamento local por freguesias, primeiro trimestre de 2026	50
Tabela 26. Ganho médio mensal, rendimentos e poder de compra	52
Tabela 27. Indicadores de prestações sociais, em 2017 e 2024	52
Tabela 28. Indicadores relativos aos edifícios, 2011 e 2021.....	54
Tabela 29. Edifícios por época de construção, 2021.....	54
Tabela 30. Índice de envelhecimento e idade média dos edifícios.....	55
Tabela 31. Necessidade de reparação dos edifícios, 2021.....	55
Tabela 32. Tipos de alojamentos familiares, 2021	56
Tabela 33. Forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos no concelho, 2021	57
Tabela 34. Superfície média útil (m ²) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 2021 e 2011	57
Tabela 35. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual quanto ao regime de ocupação, 2021	58

Tabela 36. Escalão do valor mensal da renda de alojamentos familiares clássicos de residência habitual nas freguesias do concelho, 2021	59
Tabela 37. Indicadores de valores médios de rendas.....	60
Tabela 38. Valor mediano das vendas por m ² de alojamentos familiares	61
Tabela 39. População residente em alojamentos familiares clássicos (com 5 ou mais anos de idade), com dificuldades em andar ou subir degraus, 2021	62
Tabela 40. Alojamentos familiares clássicos e existência de sistema de aquecimento e de ar condicionado concelho, 2021	63
Tabela 41. Indicadores de pobreza energética por macrotemática, 2021 e 2011	64
Tabela 42. Número de contratos de compra e venda de prédios, 2011-2019	65
Tabela 43. Valor médio dos prédios transacionados, 2011-2020	65
Tabela 44. Edifícios concluídos por tipo e destino de obra, 2024 (N.º)	67
Tabela 45. Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar por entidade promotora, 2024 (N.º)	67
Tabela 46. Edifícios licenciados por tipo e destino de obra, 2024	69
Tabela 47. Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar por entidade promotora, 2024 (N.º)	69
Tabela 48. Recursos habitacionais disponíveis no mercado imobiliário de Esposende.....	82
Tabela 49. Caracterização do parque habitacional municipal	83
Tabela 50. Novas construções previstas.....	86
Tabela 51. Estimativa da capacidade de construção de novos alojamentos familiares clássicos	88
Tabela 52. População residente por faixa etária Cenário de atração tendencial	99
Tabela 53. População residente por freguesia Cenário de atração tendencial	99
Tabela 54. População residente por faixa etária Cenário de atração elevada	100
Tabela 55. População residente por freguesia (N.º) Cenário de atração elevada	101
Tabela 56. Estimativa concelhia e por freguesia do número de agregados familiares por dimensão Cenário de atração elevada	103
Tabela 57. Cálculos do racional entre oferta e procura potencial, por freguesia.....	106
Tabela 58. Prioridades e Medidas da ELH	114
Tabela 59. Principais articulações entre medidas	134
Tabela 60. Cronograma temporal das medidas	135
Tabela 61. Sistematização dos mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação	139
Tabela 62. Indicadores de monitorização	140

Lista de siglas e acrónimos

A | Autoestrada

ACES | Agrupamento de Centros de Saúde

AIMA | Agência para a Integração, Migrações e Asilo

ARU | Área de Reabilitação Urbana

BAS | Balcão do Arrendatário e do Senhorio

BGRI | Base Geográfica de Referenciação de Informação

BIM | *Building Information Modeling*

BNAUT | Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário

CEAL | Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local

CAE | Classificação Portuguesa de Atividades Económicas

CEB | Ciclo de Ensino Básico

CIM | Comunidade Intermunicipal

CIMI | Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

CM | Câmara Municipal

CMH | Carta Municipal de Habitação

CP | Custo de Promoção

CPCJ | Comissão de Proteção de Crianças e Jovens

CQS | Classificação e qualificação do solo

CRP | Constituição da República Portuguesa

DGEG | Direção-Geral de Energia e Geologia

DGPJ | Direção-Geral da Política de Justiça

DL | Decreto-Lei

EBF | Estatuto dos benefícios Fiscais

ELH | Estratégia Local de Habitação

EN | Estrada Nacional

ENH | Estratégia Nacional para a Habitação

E.P.E | Entidade Pública Empresarial

FEEI | Fundos Europeus Estruturais e de Investimento

FNRE | Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

GAFIJ | Gabinete de Apoio à Família, Infância e Juventude

HCC | Habitação a Custos Controlados

IFRRU | Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

IGT | Instrumentos de Gestão Territorial

IHRU | Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

IMI | Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT | Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

INE | Instituto Nacional de Estatística

IRS | Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

IS | Imposto de Selo

ITI | Investimento Territorial Integrado

JF | Junta de Freguesia

JMAI | Junta Médica de Avaliação de Incapacidades

LBH | Lei de Bases da Habitação

MTSSS | Ministério do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social

NGPH | Nova Geração de Políticas de Habitação

NRAU | Novo Regime do Arrendamento Urbano

NUTS | Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos

OE | Objetivo Estratégico

ORU | Operações de Reabilitação Urbana

PAA | Programa de Apoio ao Arrendamento

PAS | Programa Arrendar para Subarrendar

PDM | Plano Diretor Municipal

PE | Prioridade Estratégica

PERU | Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PNH | Programa Nacional de Habitação

PROT | Programa Regional de Ordenamento do Território

PRR | Plano de Recuperação e Resiliência

RCM | Resolução do Conselho de Ministros

RJIGT | Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU | Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RJUE | Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

RSI | Rendimento Social de Inserção

SEF | Serviço de Estrangeiros e Fronteiras

SNS | Sistema Nacional de Saúde

SPI | Sociedade Portuguesa de Inovação

UCC | Unidade de Cuidados na Comunidade

UE | União Europeia

UF | União de Freguesias

USF | Unidades de Saúde Familiar

USP | Unidade de Saúde Pública

URAP | Unidade de Recursos Assistenciais Partilhados

ZPU | Zona de Pressão Urbanística

INTRODUÇÃO



1 INTRODUÇÃO

A **Carta Municipal de Habitação (CMH)** é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação previsto no artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação (LBH) - Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro¹, que estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição.

A CMH é aprovada em Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, depois de auscultados os órgãos das Freguesias e após a sujeição do documento a consulta pública. No âmbito da elaboração da CMH, a Assembleia Municipal pode aprovar, sob proposta da Câmara Municipal, uma **declaração fundamentada de carência habitacional**, para a totalidade ou parte do Município, que concede ao Município prioridade no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas e o capacita no recurso aos seguintes mecanismos:

- : Reforço das áreas destinadas a uso habitacional nos Planos Diretores Municipais (PDM) ou outros planos territoriais;
- : Condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais definidas na CMH para habitação permanente e a custos controlados;
- : Exercício do direito de preferência, nos termos da LBH e demais legislação aplicável.

A decisão tomada pela Câmara Municipal de Esposende de elaborar a CMH reforça a prossecução do objetivo de **aprofundar as políticas municipais em matéria de habitação**, na sequência da elaboração e aprovação da sua Estratégia Local de Habitação (ELH) em 2022, conforme estabelecido no Decreto-lei n.º 37/2018 e na Portaria n.º 230/2018, diplomas que enquadram o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Face a este enquadramento, a elaboração da sua CMH, instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação previsto na LBH, será articulada com os instrumentos de gestão do território (IGT), em especial o Plano Diretor Municipal, e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal. Para o efeito, será tido em conta o disposto na LBH no que respeita aos conteúdos e requisitos específicos que a CMH deve acautelar. Segundo o disposto no n.º 3 do artigo 22.º da LBH, **a CMH inclui**:

- : *O diagnóstico das carências de habitação na área do município;*
- : *A identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, nomeadamente em solo urbanizado expectante, em urbanizações ou edifícios abandonados e em fogos devolutos, degradados ou abandonados;*
- : *O planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar;*
- : *A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da sua vigência.*

¹ Consultar diplomas que a regulamentam no Diário da República

Por seu turno, de acordo com o disposto no n.º 4 do artigo 22.º da LBH, a **CMH define:**

- : *As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondem às carências habitacionais;*
- : *As situações que exijam realojamento por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado;*
- : *A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;*
- : *As intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação;*
- : *A identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver;*
- : *A identificação dos agentes do setor cooperativo, da rede social e das associações ou comissões de moradores, chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver;*
- : *O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH.*

Com este enquadramento, a elaboração da Carta Municipal de Habitação envolve obrigatoriamente as seguintes dimensões:

- a) **Enquadramento no quadro de referência estratégico nacional e comunitário**, traduzido no conjunto de políticas, estratégias e programas no domínio da habitação, do desenvolvimento urbano e da coesão socioterritorial;
- b) **Diagnóstico das carências de habitação existentes no concelho**, incluindo os agregados familiares em situação de grave carência habitacional, os agregados com rendimentos intermédios, mas com dificuldades em aceder a habitação pela via do mercado, bem como as áreas críticas ou estratégicas de intervenção prioritária, como, por exemplo, núcleos de ocupação precária e de génese ilegal, núcleos degradados, comunidades desfavorecidas, zonas afetadas por fenómenos de gentrificação;
- c) **Identificação detalhada dos recursos habitacionais existentes e potenciais**, nomeadamente o solo urbano expectante para urbanização e edificação, urbanizações ou edifícios abandonados e fogos devolutos, degradados ou abandonados, assim como identificação das necessidades de reabilitação urbana e do edificado para responder às carências habitacionais;
- d) **Caracterização do contexto social e habitacional no concelho**, neste último caso com identificação das principais dinâmicas da oferta e da procura, dos fatores de eventual bloqueio e falhas do mercado habitacional e das potencialidades locais;
- e) **Planeamento e ordenamento territorial prospetivo**, com a territorialização das necessidades habitacionais (incluindo as resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades), ilustradas num modelo territorial acompanhado das orientações a verter nos instrumentos de planeamento territorial, especialmente no PDM;

- f) **Definição estratégica**, com identificação das prioridades, objetivos e metas a alcançar no prazo da sua vigência, incluindo as medidas a adotar para inverter, por exemplo, situações de perda populacional e processos de gentrificação, e para responder às necessidades habitacionais presentes e futuras;
- g) **Identificação dos agentes**, públicos, privados ou da economia social, responsáveis e envolvidos na concretização das medidas propostas;
- h) **Definição do modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação** da CMH;
- i) **Desenvolvimento de um processo participativo**, que envolva as entidades e os parceiros locais, e aberto aos cidadãos em geral.

A CMH corresponde a um “**instrumento chapéu**” da **política de habitação municipal**, de base territorial e, por isso, com estreita articulação com o PDM, assim como com as estratégias e os programas estratégicos de reabilitação aplicáveis às operações de reabilitação localizadas nas áreas de reabilitação urbana, previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)² e com a ELH. Constitui-se como documento relevante para o **reforço da coesão territorial e para o desenvolvimento socioeconómico concelhio**, pensado a 10 anos, com o envolvimento de diversos atores locais³.

Figura 1. *Workshop* realizado no âmbito da elaboração da Carta Municipal de Habitação, 20/04/2026



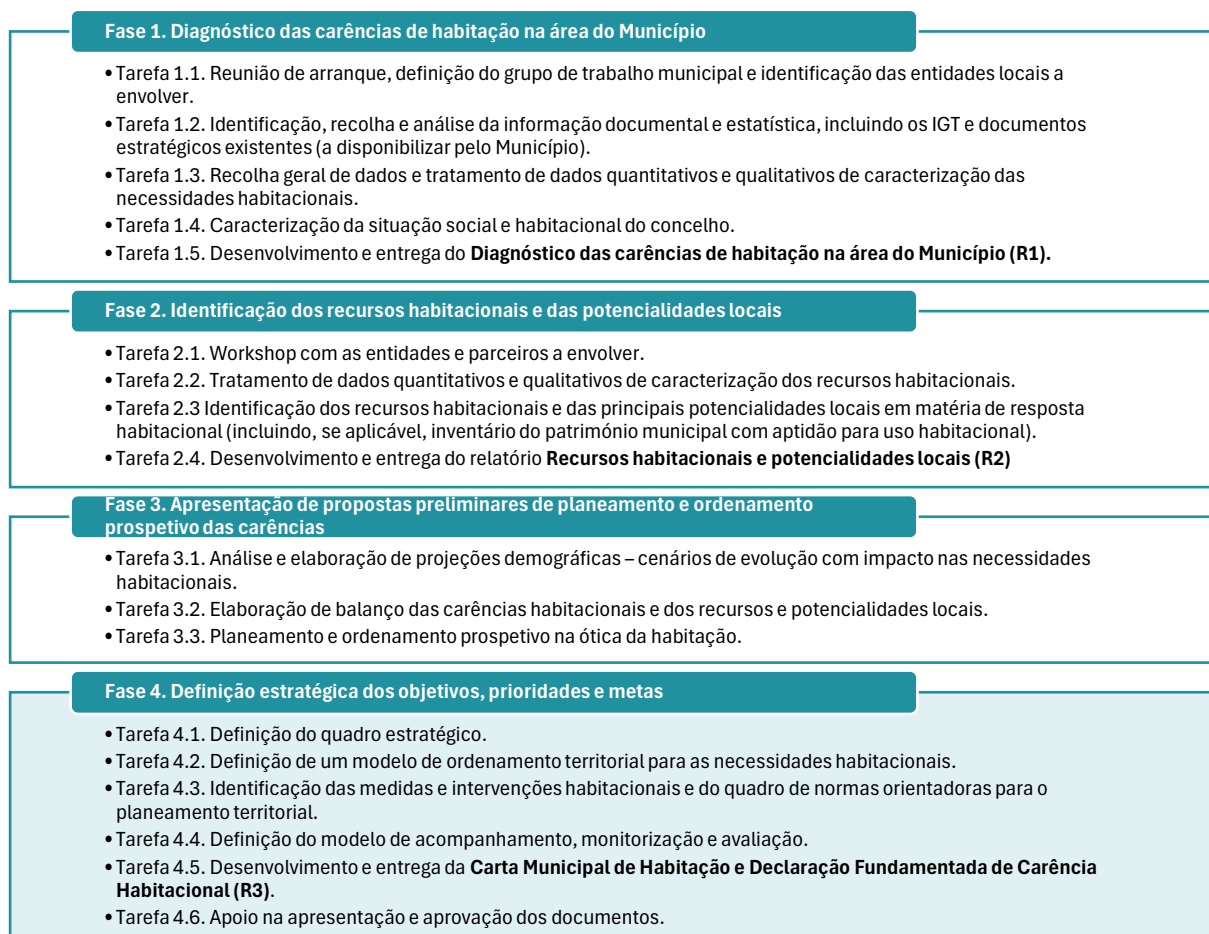
Com esse propósito, a **metodologia** (Figura 2) adotada tem por base (i) o conhecimento das necessidades e potencialidades habitacionais locais que sustentam o diagnóstico e (ii) a definição da estratégia habitacional que reflete o futuro desejado, os objetivos, prioridades e metas a alcançar, assim como (iii) o plano de implementação das medidas propostas. Contempla igualmente o planeamento e ordenamento territorial prospetivo das necessidades habitacionais, com a definição de um modelo territorial e do quadro de orientações para os instrumentos de planeamento. Integra, ainda, um modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação que permitirá identificar e corrigir problemas, assim como assimilar as boas práticas. Do mesmo modo, sublinha-se que tem, necessariamente, em consideração os conteúdos da LBH.

² Aprovado pelo DL n.º 307/2009, de 23 de outubro.

³ Realizada sessão de trabalho a 20 de abril de 2026

O trabalho foi desenvolvido em estreita e permanente articulação entre a Câmara Municipal de Esposende e os atores locais, organizando-se em **quatro fases** distintas com tarefas específicas, mas interdependentes (Figura 2), que culminam na formalização da presente CMH e na Declaração Fundamentada de Carência Habitacional.

Figura 2. Fases da elaboração da CMH



O presente documento é o resultado da execução das quatro fases, apresentando, para além do presente capítulo introdutório, a seguinte informação:

- : **Enquadramento estratégico (capítulo 2):** analisa o quadro da política nacional em matéria de habitação, com particular enfoque no enquadramento da Carta Municipal de Habitação na Lei de Bases da Habitação. Apresenta ainda os programas e instrumentos estratégicos nacionais de apoio à habitação;
- : **Diagnóstico na ótica da habitação (capítulo 3):** corresponde ao enquadramento territorial e urbano, assim como à análise das dinâmicas demográficas, socioeconómicas, habitacionais e urbanísticas do concelho, em função dos dados disponíveis. Apresenta uma sistematização de todas as carências habitacionais identificadas e respetivos grupos-alvo, bem como o levantamento dos recursos

habitacionais (municipais e privados) atualmente existentes e as oportunidades de investimento concelhio que se consideram potencialidades locais para o alargamento dos recursos, no sentido de mitigar as carências habitacionais previamente identificadas. Integra ainda uma breve síntese global dos dados mais relevantes relativos ao diagnóstico efetuado;

- : **Abordagem prospetiva: tendências e desafios (capítulo 4):** desenvolve um diagnóstico prospetivo, tendo por base as perspetivas de evolução demográfica, assim como as projeções habitacionais para o concelho de Esposende, a par dos principais desafios a serem considerados em matéria de habitação. De notar que neste capítulo é explicada a seleção pelo cenário de atração elevada uma vez que a população estimada pelo INE em 2024 supera o cenário de atração tendencial;
- : **Modelo territorial e estratégia municipal para a habitação (capítulo 5):** corresponde à definição do modelo territorial, nos quais se incluem os referenciais a observar em matéria de ordenamento e gestão do território/políticas municipais de habitação, considerando os objetivos preconizados no PDM e a sua articulação com o propósito da CMH; e à definição da estratégia que parte do diagnóstico, projeções de desenvolvimento e especificidades locais e inclui a definição da visão de futuro, eixos estruturantes e respetivos objetivos estratégicos que regem este instrumento. Elenca também as medidas prioritárias (com carácter operativo) a considerar durante o período de vigência da CMH e os respetivos cronogramas temporais;
- : **Modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação (capítulo 6):** apresenta o modelo de governança, propondo a organização de uma estrutura orgânica municipal e um modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação da CMH, considerando as indicações expressas na LBH relativamente a esta matéria.

NOTA PRÉVIA:

A caracterização das dinâmicas demográficas, socioeconómicas, habitacionais e urbanísticas do concelho foi realizada com base nos dados estatísticos mais recentes disponíveis (INE) à data da elaboração do estudo, adotando-se, para esse efeito, a versão das NUTS 2024.

Contudo, no decorrer da execução do trabalho, verificou-se que o INE passou a disponibilizar alguns indicadores estatísticos já de acordo com a geografia administrativa de 2025, refletindo a desagregação das freguesias anteriormente agregadas pela Lei n.º 11-A/2013, em conformidade com o estabelecido pela Lei n.º 25-A/2025, motivo pelo qual, ao longo do trabalho, podem existir referências assentes em diferentes delimitações territoriais.

ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO



2 ENQUADRAMENTO ESTRATÉGICO

2.1. Políticas de habitação em Portugal

O artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa (CRP) consagra o direito à habitação e estabelece que todos os cidadãos **“têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”**, configurando-se, assim, como uma das mais importantes marcas genéticas do Estado de Direito Democrático. É nessa premissa que se centra a discussão em torno da política de habitação, vista como uma área estratégica e fundamental ao desenvolvimento humano e da vida em comunidade, assim como à promoção da competitividade e coesão dos territórios.

Não obstante ser da responsabilidade do Estado a garantia deste **direito fundamental**, persistem constrangimentos significativos à sua efetiva concretização, sendo amplamente reconhecidas as dificuldades sentidas por uma parte substancial da população portuguesa no acesso universal a uma habitação adequada e condigna. Ainda assim, e como já referido, é inegável que ao longo das últimas décadas tem sido desenvolvido um esforço consistente para colmatar as fragilidades existentes nesta matéria, nomeadamente através da implementação de programas de realojamento e de promoção habitacional que contribuíram de forma relevante para a erradicação de situações habitacionais profundamente indignas e precárias.

Contudo, há atualmente um segmento expressivo da população portuguesa - não circunscrita exclusivamente aos estratos económico-sociais mais desfavorecidos - que enfrenta crescentes dificuldades em acompanhar a escalada dos preços no setor imobiliário, estando, por conseguinte, impedida de aceder de forma autónoma a uma habitação condigna. Perante este cenário, torna-se imperativo expandir e qualificar o parque habitacional existente, tanto público como privado, com o objetivo de promover a melhoria das condições de vida da população e criar condições favoráveis à fixação de residentes em territórios afetados por fenómenos de despovoamento, como é o caso do concelho de Esposende. Em matéria de **políticas de habitação em Portugal**, destacam-se, por ordem cronológica:

(2018) Nova Geração de Políticas da Habitação (NGPH)

A **Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)**⁴, aprovada em 2018, marca uma reforma significativa do setor da habitação em Portugal. Reconhecendo o papel central da habitação e da reabilitação no que concerne à melhoria da qualidade de vida das populações, a NGPH estabelece quatro **objetivos estratégicos** com fortes relações sinérgicas entre si e que permitirão alcançar as metas estabelecidas, designadamente:

1. Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional;
2. Garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado;
3. Tornar a reabilitação na principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano;
4. Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais.

⁴ RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio.

Salienta-se que no quadro de soluções da NGPH foi criado o Programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação⁵, que surgiu num contexto de garantir o direito de acesso à habitação, numa dinâmica predominantemente dirigida à reabilitação e arrendamento, promovendo a inclusão social e territorial. Neste âmbito, a figura da **Estratégia Local de Habitação (ELH)**, enquanto instrumento de iniciativa municipal, é fundamental para a concretização dos princípios orientadores delineados pela NGPH e, em particular, no 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, assim como para aceder ao financiamento por este previsto.

(2019) **Lei de Bases da Habitação (LBH)**

A 3 de setembro de 2019, foi publicada a Lei n.º 83/2019, Lei de Bases da Habitação (LBH), resultado de um forte debate na agenda política nacional e que estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da CRP.

A LBH assume os princípios da igualdade e da universalidade em que todos os cidadãos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde, focando-se sobretudo na proteção das pessoas e família, especialmente naquelas em situação de especial vulnerabilidade, nas condições de habitação, e na garantia da sua adequação às necessidades dos seus residentes.

De modo geral, a LBH reforça o reconhecimento do acesso à habitação como um **direito humano universal** e reafirma a importância do papel do Estado e das políticas públicas, bem como das iniciativas privada, cooperativa e social na garantia deste direito.

Entre as diversas medidas previstas nesta Lei destacam-se as seguintes:

- : Medidas de proteção em situações de despejo e medidas de proteção especial dirigidas a jovens, pessoas idosas e famílias com menores, monoparentais ou numerosas, pessoas e famílias em situação de especial fragilidade económica, assim como medidas de proteção especial para grupos vulneráveis (cidadãos portadores de deficiência, sem-abrigo, menores vítimas de abandono ou maus tratos, vítimas de violência doméstica, de discriminação ou marginalização habitacional);
- : A possibilidade do Estado, Regiões Autónomas e as Autarquias Locais recorrerem a medidas de intervenção como a posse administrativa, o direito de preferência e a expropriação mediante indemnização. O direito de preferência das entidades públicas passa a poder ser exercido no caso de venda de imóveis em conjunto;
- : A introdução de novas regras referentes à habitação devoluta, maior proteção em situações de despejo, a promoção pública de arrendamento, prevendo que o Estado e as autarquias possam afetar parte do seu património a programas habitacionais públicos, o estabelecimento de novas regras referentes aos créditos à habitação, à fiscalização de condomínios e à reabilitação e construção de forma sustentável.

⁵ Criado pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho

Não obstante a LHB reconhecer o Estado enquanto promotor da inclusão e coesão social, nomeadamente através da mobilização de recursos públicos para habitação economicamente acessível, esta confere aos municípios a responsabilidade de desenvolverem a sua **política municipal de habitação**. Deste modo, objetiva-se responder eficazmente às necessidades existentes e expectáveis (locais), acautelar a previsão de áreas adequadas e suficientes para uso habitacional e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal.

O papel dos municípios é vital no que concerne ao diagnóstico da realidade concelhia em termos de carências e oportunidades habitacionais, assim como na execução da política municipal de habitação, integrada nos diversos instrumentos de gestão territorial em vigor e/ou previstos. Destacam-se as suas responsabilidades a vários níveis, nomeadamente no que se refere ao seu papel na construção ou reabilitação, no arrendamento ou aquisição de habitações economicamente acessíveis ou a custos controlados, na melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional, na promoção da regeneração urbana, na prática de uma política de solos compatível com os objetivos da política habitacional e na adequação dos mesmos à política fiscal municipal. Importa ainda salientar que é reconhecido que a política da habitação não se materializa de forma isolada, pelo que se sublinha a importância do papel dos *stakeholders* locais nesta matéria.

Objetivando a operacionalização destas responsabilidades, a LBH define quatro tipologias distintas de instrumentos da política de habitação a utilizar pelas autarquias:



Nesse sentido, a LBH sugere a replicação do modelo proposto à escala nacional para uma escala local e descentralizada, através da programação e execução de políticas de habitação próprias por parte das autarquias, no âmbito das suas atribuições e competências (Decreto-Lei n.º 105/2018) e consagra no seu artigo 22.º a elaboração da **Carta Municipal de Habitação (CMH)**, que no caso de Esposende corresponde ao documento em desenvolvimento.

A CMH é assim apresentada como “**o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal, com os restantes instrumentos de gestão territorial e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal**”. É o reflexo da visão municipal e da realidade concelhia em matéria de habitação, afirmando-se como instrumento estruturante e agregador, com um papel ativo na gestão urbanística, sendo igualmente crucial na identificação e caracterização das carências e necessidades, mas também na definição e implementação de soluções.

Deste modo, a CMH deve refletir as efetivas necessidades de habitação (atuais e futuras) do concelho de Esposende, articulando-se com outros IGT e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal, sendo importante destacar:

- : As **Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)** e **respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU)** já aprovadas, visto que estas procuram ativar a dinâmica de reabilitação/regeneração urbana, numa ótica de qualificação da imagem urbana e de melhoria da qualidade de vida da população, assim como o reforço da coesão territorial e integração social, nomeadamente ampliando e qualificando a oferta habitacional. Do mesmo modo, a elaboração da CMH pode identificar a necessidade de delimitar novas ARU com o objetivo de melhor responder às problemáticas e necessidades locais;
- : A **Estratégia Local de Habitação (ELH)**, focada no programa 1.º Direito e que para o efeito apresenta um diagnóstico das carências habitacionais, especialmente focadas na população particularmente desfavorecida e economicamente vulnerável. Reitera-se, contudo, que a CMH é um instrumento de âmbito mais alargado, que pretende integrar todas as necessidades (atuais e futuras), bem como a estratégia municipal geral em matéria de habitação.

No que respeita à interdependência entre a política habitacional e a política de solos e ordenamento do território é reforçada a (i) importância da disponibilização e reserva de solos de propriedade pública em quantidade suficiente capaz de assegurar a regulação do mercado habitacional, a (ii) intervenção nos domínios da habitação e reabilitação urbana capaz de suprimir carências habitacionais e a (iii) localização adequada de infraestruturas e equipamentos que promovam o bem-estar e a qualidade de vida das populações. À escala local, os instrumentos de gestão territorial deverão prever as medidas necessárias para o dimensionamento adequado das áreas de uso habitacional, bem como a proteção e valorização da habitação.

É fundamental a articulação com o PDM, em especial no que concerne à preconização de uma resposta adequada às carências identificadas, particularmente em relação aos recursos habitacionais e potencialidades locais, nomeadamente, solo urbano expectante, urbanizações ou edifícios abandonados e fogos devolutos, degradados ou abandonados. A abordagem a considerar é indissociável das opções estratégicas de planeamento e de ordenamento tendo por base a resposta a objetivos, prioridades e metas a alcançar no prazo da vigência da CMH.

Assim, a CMH é o reflexo da visão municipal e da realidade concelhia em matéria de habitação afirmando-se como instrumento estruturante e agregador, com um papel ativo na gestão urbanística, sendo igualmente crucial na identificação e caracterização das carências e necessidades, mas também na definição e implementação de soluções.

(2020) Estratégia Portugal 2030

Importa ainda referir a Estratégia Portugal 2030, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 98/2020, de 13 de novembro de 2020, que corresponde ao referencial para os vários instrumentos de política, nomeadamente o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) e o quadro comunitário de apoio 2021-27 (Portugal 2030). Esta é estruturada em quatro agendas temáticas para o desenvolvimento da economia, da sociedade e do território português no horizonte de 2030.

Tabela 1. Agendas temáticas da Estratégia Portugal 2030

Agenda 1 As pessoas primeiro: um melhor equilíbrio demográfico, maior inclusão, menos desigualdade	1.1 Sustentabilidade demográfica
	1.2 Promoção da inclusão e luta contra a exclusão
	1.3 Resiliência do sistema de saúde
	1.4 Garantia de habitação condigna e acessível
	1.5 Combate às desigualdades e à discriminação
Agenda 2 Digitalização, inovação, e qualificações como motores do desenvolvimento	2.1 Promoção da sociedade do conhecimento
	2.2 Inovação empresarial
	2.3 Qualificação dos recursos humanos
	2.4 Qualificação das instituições
Agenda 3 Transição climática e sustentabilidade dos recursos	3.1 Descarbonizar a sociedade e promover a transição energética
	3.2 Tornar a economia circular
	3.3 Reduzir os riscos e valorizar os ativos ambientais
	3.4 Agricultura e florestas sustentáveis
	3.5 Economia do mar sustentável
Agenda 4 Um país competitivo externamente e coeso internamente	4.1 Competitividade das redes urbanas
	4.2 Competitividade e coesão na baixa densidade
	4.3 Projeção da faixa atlântica
	4.4 Inserção territorial mercado ibérico

Em matéria de habitação destaca-se a **Agenda 1 “As Pessoas Primeiro: um melhor equilíbrio demográfico, maior inclusão, menos desigualdade”** e em particular o seu foco no domínio da garantia de habitação condigna e acessível, nomeadamente através da promoção de uma nova oferta de habitação pública (social e a custos acessíveis) e da reabilitação do parque de habitação existente.

Neste sentido, não só as famílias que vivem em situação de grave carência habitacional e sem capacidade de aceder ao mercado livre, mas também as famílias de rendimentos intermédios que não conseguem aceder a uma habitação adequada no mercado livre, constituem os grupos de prioridades desta agenda. Do mesmo modo, pretende-se beneficiar o parque habitacional público, por via da reabilitação daquele que se encontre degradado e devoluto e do reforço da oferta existente, por forma a responder às necessidades da população, não descurando as pessoas com mobilidade reduzida.

Note-se ainda que um dos compromissos da Estratégia Portugal 2030 era criar uma **Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário (BNAUT)**⁶ para dar resposta às situações de necessidade de alojamento de emergência, tendo por base a reabilitação ou construção das unidades residenciais, dirigida a situações de risco e/ou emergência social.

(2023) Mais Habitação

Em 2023 foi apresentado um conjunto de medidas que visa dar uma resposta às várias dimensões do problema de habitação, vulgo “**Mais Habitação**”, aprovado em Conselho de Ministros no dia 30 de março, e publicado através

⁶ Criada através do [Decreto-Lei n.º 26/2021 de 31 de março](#). Posteriormente foi definido o seu modelo de funcionamento e de gestão da BNAUT, ao abrigo da [Portaria n.º 120/2021, de 8 de junho](#).

da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro. A generalidade das medidas preconizadas visa apoiar as famílias no acesso à habitação, garantir segurança no mercado de arrendamento, regular o mercado e assegurar uma maior oferta, pública e privada, de habitação acessível. Entre as várias medidas, destacam-se:

- : Criação de um **apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível**;
- : **Mobilização de património (parque habitacional) disponível**, público e privado;
- : **Estímulos a novos projetos privados de arrendamento acessível** (nomeadamente através da criação de uma linha de financiamento, ou da adoção de incentivos fiscais);
- : **Apoios a uma nova geração de cooperativas de habitação acessível** (nomeadamente através da criação de projetos piloto, em modelos de habitação colaborativa ou partilhada);
- : Aumento da confiança no mercado de arrendamento, por via da **redução dos impostos sobre o arrendamento, da simplificação de procedimentos** (criação de um Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS), destinado a assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento) e da garantia de pagamento de rendas pelo Estado nos casos de incumprimento por parte do arrendatário;
- : Definição de **regras excecionais e transitórias quanto ao valor das rendas** nos novos contratos de arrendamento, subsequentes a contratos celebrados nos últimos cinco anos e mecanismos de proteção dos inquilinos com contratos de arrendamento anteriores a 1990.

(2024) Programa Nacional de Habitação (PNH)

A LBH contempla o **Programa Nacional de Habitação (PNH)**, publicado a 5 de janeiro de 2024, através da Lei n.º 2/2024. O PNH 2022-2026 visa estabelecer os objetivos, prioridades, programas e medidas da política nacional de habitação e aplica-se ao território nacional, sem prejuízo das competências próprias das regiões autónomas e dos municípios, substituindo a Estratégia Nacional de Habitação (ENH)⁷. De natureza plurianual, este Programa consubstancia-se num instrumento que congrega o quadro de políticas para o setor da habitação em desenvolvimento nos últimos anos, identificando as principais carências, bem como os instrumentos e objetivos para a sua progressiva eliminação. Sem prejuízo das atualizações extraordinárias que se venham a mostrar necessárias, o PNH deve ser revisto de cinco em cinco anos.

Importa sublinhar que de acordo com o diploma publicado, o enquadramento do PNH permitirá o melhor desenvolvimento das **Cartas Municipais de Habitação**, “enquanto instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação que, em articulação com o Plano Diretor Municipal e os restantes instrumentos de gestão do território, garantirá a correlação entre as carências de habitação de cada município e as respostas e recursos locais, nomeadamente de solo urbanizado”.

O IHRU, I. P. é a entidade pública promotora que garantirá a concretização do PNH e da política nacional de habitação. **Salienta-se ainda que o PNH visa uma estreita articulação entre o Governo, através do IHRU, I. P., e**

⁷ Aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015, de 15 de julho

os municípios, enquanto principais interlocutores de proximidade junto da população, e assenta num conjunto de 6 eixos e 23 medidas, conforme apresentado na Tabela 2.

Tabela 2. Eixos e medidas previstas no PNH

Eixo 1 Reforçar e qualificar o parque habitacional público, enquanto resposta permanente	
:	Medida 1 - Programa 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
:	Medida 2 - Criação de uma bolsa de imóveis do Estado para habitação
:	Medida 3 - Execução do plano de reabilitação do parque habitacional público
:	Medida 4 - Processo aquisitivo de imóveis
Eixo 2 Garantir respostas de emergência para situações de risco e emergência social	
:	Medida 5 - Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário - BNAUT
:	Medida 6 - Programa Porta de Entrada
Eixo 3 Incentivar a oferta privada de arrendamento a custos acessíveis	
:	Medida 7 - Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA)
:	Medida 8 - Programa Porta 65 - Jovem
:	Medida 8-A - Programa Porta 65 +
:	Medida 8-B - Programa Arrendar para Subarrendar (PAS)
:	Medida 9 - Reabilitar para arrendar - Habitação acessível
:	Medida 10 - Habitação a custos controlados
Eixo 4 Reforçar a estabilidade e confiança no mercado habitacional	
:	Medida 11 - Promoção de contratos de longa duração
:	Medida 12 - Direito real de habitação duradoura
:	Medida 13 - Proteção dos arrendatários e dos mutuários
:	Medida 13-A - Combate à especulação
:	Medida 14 - Segurança e fiscalização do arrendamento
:	Medida 15 - Estudo dos modelos internacionais de regulação do mercado de habitação
Eixo 5 Qualificar os espaços residenciais e promover uma maior coesão territorial	
:	Medida 16 - Da habitação ao habitat
:	Medida 17 - Programas de mobilidade habitacional
:	Medida 18 - IFRRU 2030 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
:	Medida 19 - Acompanhamento do regular funcionamento dos instrumentos de política habitacional junto dos municípios
Eixo 6 Promover a celeridade, a sustentabilidade e inovação das soluções habitacionais	
:	Medida 20 - Promoção de novos modelos de habitação cooperativa e colaborativa
:	Medida 21 - Inovação e sustentabilidade - Projeto-piloto de habitação pública
:	Medida 22 - Codificação das normas técnicas de construção
:	Medida 23 - Simplex do Licenciamento Urbanístico

Fonte: Programa Nacional de Habitação 2022-2026

(2024) Construir Portugal: Nova Estratégia para a Habitação

Em maio de 2024 foi aprovado o plano **Construir Portugal** que, conforme referido no [Decreto-Lei n.º 117/2024](#), visa, entre outras metas, a promoção da construção de habitação pública e acessível, a custos controlados, bem como a criação de soluções de venda a preços compatíveis com a capacidade financeira das famílias. A Estratégia do Construir Portugal foca-se em seis prioridades que incluem um total de 30 medidas:

Tabela 3. Prioridades e medidas previstas no Construir Portugal

1 | INCENTIVAR A OFERTA COM A DISPONIBILIZAÇÃO DE IMÓVEIS E REDUÇÃO DE CUSTOS

1. Disponibilização de Imóveis Públicos para Habitação com renda/preço acessível (Parceria Público-Privada);
2. Regime legal semiautomático de aproveitamento de imóveis públicos devolutos ou subutilizados por apresentação casuística de projeto de Habitação (Município ou Município com Parceiro Privado);
3. Alteração da Lei dos Solos para permitir o uso de solos rústicos para soluções sustentáveis de Habitação: (i) habitação a custos controlados, (ii) arrendamento acessível, (iii) alojamento temporário (reforço BNAUT), (iv) oferta para casas de função: professores, forças de segurança, trabalhadores agrícolas, industriais e setor do turismo;
4. **Criação de Bónus Construtivo: aumento dos índices e limites de densidade urbanística (Habitação a custos controlados, arrendamento acessível, alojamento temporário (BNAUT));**
5. Novas Centralidades Urbanas na envolvente das zonas de pressão urbanística, com planos urbanísticos sustentáveis;
6. Garantia do Estado a crédito para construção de cooperativas com entrega de terreno público;
7. Linhas de crédito para promoção do *build to rent*;
8. Pacto com Agentes do Sector para aumento da capacidade construtiva;
9. Redução de IVA para 6% para as obras de reabilitação e construção de Habitação, com limites em função dos preços.

2 | PROMOVER A HABITAÇÃO PÚBLICA

10. Desbloqueio de 25 000 casas do PRR com adoção de termo de responsabilidade das Câmaras;
11. Reforço de financiamento para viabilizar o desenvolvimento de milhares de outros fogos candidatos, mas não financiados no PRR;
12. Robustecer a capacidade de promoção do IHRU através da Construção Pública EPE, na realização dos fogos do Programa de Arrendamento Acessível.

3 | DEVOLVER A CONFIANÇA: ARRENDAMENTO

13. Revogação do arrendamento forçado (respeito pela propriedade privada);
14. Revogação da medida do Mais Habitação de garantia e substituição do Estado como arrendatário;
15. Correção das distorções introduzidas ao Regime de Arrendamento Urbano nos últimos 8 anos – nomear grupo de trabalho (devolver flexibilidade e confiança ao mercado de arrendamento);
16. Criação do contrato de investimento para *built to rent* e *available-to-let*.

4 | DEVOLVER A CONFIANÇA: SIMPLIFICAÇÃO

17. Possibilitar constituir um ou mais contratos de seguro através de um prestador que não seja o da preferência do mutuante;
18. Regulamentação, aprofundamento e aperfeiçoamento da legislação de desburocratização e simplificação administrativa urbanística (Revisão do Simplex Urbanístico);
19. Aprovar o Código da Construção (Transparência e Segurança);
20. Implementação da utilização metodologia BIM e aproximação de plataformas municipais de licenciamento de interface com os agentes económicos;
21. Adequar o conceito de custos controlados e renda acessível para refletir o segmento de habitação acessível em cada local/momento. Gerando maior previsibilidade e perenidade ao mercado;
22. Alojamento Local: revogação da Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local, da caducidade da licença e transmissibilidade, e da alteração ao coeficiente de vetustez (Confiar na descentralização da regulação para os municípios)
23. Criação do Portal do IHRU para acompanhamento dos processos de candidaturas (Reforço da Transparência).

5 | FOMENTAR A HABITAÇÃO JOVEM

24. Garantia pública aos jovens para viabilizar o financiamento bancário (os jovens, na sua maioria, não dispõem de capitais próprios que lhes permitam aceder ao crédito);
25. Isenção IMT e IS jovem: isenção dos jovens até aos 35 anos nos imóveis até ao 4º escalão (até 316 000€) (Apoiar a construção dos projetos de vida).
26. Reformulação do Porta 65: para colocar a realidade económica do jovem em primeiro lugar, acabando com exclusões em função de limites de rendas;
27. Programa de Emergência para o Alojamento Estudantil;
28. Implementação do Plano Nacional Alojamento 2025-2026: oferta de mais 18 000 camas.

6 | ASSEGURAR A ACESSIBILIDADE NA HABITAÇÃO

29. Agilização dos programas de subsídio de renda, eliminando as restrições, designadamente nas caducidades;
30. Criação de regulamento de transição entre as rendas apoiadas e renda acessível, por forma a garantir a não existência de descontinuidades nos apoios.

Fonte: Construir Portugal (2024)

(2025) Introdução de alterações ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

Na sequência dos pacotes de medidas apresentados, o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, tem vindo a sofrer várias alterações, tendo a mais recente, de abril de 2025, incluído a dimensão habitacional como matéria chave impulsionadora de possíveis mudanças na classificação do solo. Destaque para dois artigos:

- : artigo 72.º - B referente ao **“Regime especial de reclassificação para solo urbano com finalidade habitacional e usos complementares”**. Este artigo define, com condicionantes e restrições definidas, “que os municípios podem determinar a reclassificação para solo urbano mediante alteração simplificada do Plano Diretor Municipal, sempre que a finalidade seja habitacional e usos complementares e desde que, cumulativamente:
 - a) Seja assegurada a contiguidade com o solo urbano, enquanto consolidação e coerência da urbanização a desenvolver com a área urbana existente;
 - b) Pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo se destine a habitação pública, a arrendamento acessível nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, ou a habitação a custos controlados, nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro;
 - c) Seja delimitada e desenvolvida uma unidade de execução;
 - d) Existam ou sejam garantidas as infraestruturas gerais e locais;
 - e) Seja compatível com a estratégia local de habitação, carta municipal de habitação ou bolsa de habitação, quando exista.”
- : Artigo 123º referente a **“Alteração simplificada”**. Este artigo identifica as alterações ao PDM sujeitas a regime simplificado, destacando-se (1) a reclassificação do solo decorrente da “Cessação de atividades económicas ou do uso de infraestruturas ou equipamentos determinantes da qualificação da área abrangida, desde que pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo se destine a habitação pública, a arrendamento acessível nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, ou a habitação a custos controlados, nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, sem prejuízo das infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva necessários e da necessidade de garantir o habitat”; (2) a “adoção dos parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a cedência para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, para os efeitos previstos nos artigos 43.º e 44.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e de parâmetros de estacionamento público e privativo para as operações urbanísticas em que pelo menos 700/1000 da área de construção dos edifícios acima do solo se destine àquelas finalidades, nos termos previstos na lei” e (3) a “previsão da possibilidade de majoração até 20 % do índice de construção aplicável em áreas específicas a delimitar pela alteração simplificada, na condição de pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo correspondente à majoração ser afeta a habitação pública, a arrendamento acessível nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, ou a habitação a custos controlados, nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro.

- : Artigo 154º referente a **Reserva de Solo**. Este artigo determina que “os planos territoriais podem estabelecer reservas de solo para a execução de infraestruturas urbanísticas, de equipamentos e de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, bem como de habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível. A reserva de solo que incida sobre prédios de particulares determina a obrigatoriedade da sua aquisição, no prazo estabelecido no plano territorial ou no respetivo instrumento de programação, ou, caso este não seja definido, a reserva do solo caduca no prazo de cinco anos, contados da data da entrada em vigor do respetivo plano.

2.2. Programas e instrumentos nacionais de apoio à habitação

A habitação e a reabilitação urbana assumem-se como dimensões indissociáveis e representam, a nível nacional, áreas estratégicas fundamentais para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade dos centros urbanos, bem como para a promoção da coesão social e territorial. Neste contexto, encontram-se atualmente disponíveis diversos programas e instrumentos que visam apoiar o acesso a uma habitação condigna, procurando dar resposta a algumas das necessidades habitacionais mais prementes, nomeadamente:

Tabela 4. Principais programas e instrumentos nacionais de apoio à habitação

Arrendamento Acessível - Programa de Apoio ao Arrendamento O Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA) é um programa de política de habitação que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. Com este programa o Governo pretende “contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades”. [mais informação; IHRU]
Arrendamento apoiado O regime do arrendamento apoiado, estabelecido pela <u>Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro</u>, é aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam. Este regime aplica-se, ainda, ao arrendamento de habitações financiadas com apoio do Estado que, nos termos de lei especial, estejam sujeitas a regimes de renda fixada em função dos rendimentos dos arrendatários. [mais informação]
1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, criado pelo <u>Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio</u>, visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. Aposta também em abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo. [mais informação]
Apoio extraordinário à renda O apoio extraordinário à renda, criado pelo <u>Decreto-Lei n.º 20-B/2023, de 22 de março</u>, destina-se a famílias com contratos de arrendamento ou subarrendamento para primeira habitação celebrados até 15.03.2023, que tenham um rendimento anual igual ou

inferior ao limite máximo do sexto escalão do IRS e cuja taxa de esforço para pagamento do encargo com a renda seja igual ou superior a 35%.

[mais informação; IHRU]

IHRU Arrenda – concursos de acesso à habitação

Face à necessidade de garantir o acesso à habitação às famílias que não têm resposta por via do mercado, o IHRU disponibiliza património para alargar oferta de habitações a preços acessíveis. As habitações são atribuídas mediante concurso por sorteio.

Para cada concurso o IHRU publicará, na plataforma IHRU Arrenda, um aviso de abertura com a informação relevante para os interessados. Antes de efetuar candidatura deverá ser verificada qual a solução que mais se adequa: Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA), com a anterior designação Programa Arrendamento Acessível; Programa Arrendar para Subarrendar; Regime do Arrendamento Apoiado

[mais informação; IHRU]

Porta de Entrada

O Porta de Entrada, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio, 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.

[mais informação]

Programa Porta 65 Jovem

Programa Porta 65 - Arrendamento por Jovens, instrumento de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, criado pelo Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, é destinado ao apoio ao arrendamento, por jovens, de habitações para residência permanente, mediante a concessão de uma subvenção mensal.

[mais informação]

Programa Porta 65 +

A alteração ao Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, permitiu uma nova modalidade de apoio ao arrendamento: Porta 65 +. Este Programa é destinado ao apoio ao arrendamento, independentemente da idade dos candidatos, por agregados com quebra de rendimentos superior a 20% face aos rendimentos dos três meses precedentes ou do mesmo período homólogo do ano anterior e por agregados monoparentais, mediante a concessão de uma subvenção mensal.

[mais informação]

NRAU - Novo Regime do Arrendamento Urbano

A Lei n.º 31/2012, 12 de novembro de 2012, procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, introduzindo várias medidas destinadas a dinamizar o mercado do arrendamento, destacando-se o mecanismo de negociação entre senhorio e arrendatário na atualização das rendas antigas, anteriores a 1990, salvaguardando-se as situações de carência económica e de arrendatários com 65 ou mais anos de idade ou com deficiência grave.

[mais informação; IHRU]

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)

O FNRE, Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro, tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento. A criação do FNRE foi decidida pela Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016, publicada a 1 de setembro. É um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela Lei 16/2015, de 24 de fevereiro.

[mais informação]

Fonte: Portal da Habitação, 2026

DIAGNÓSTICO NA ÓTICA DA HABITAÇÃO



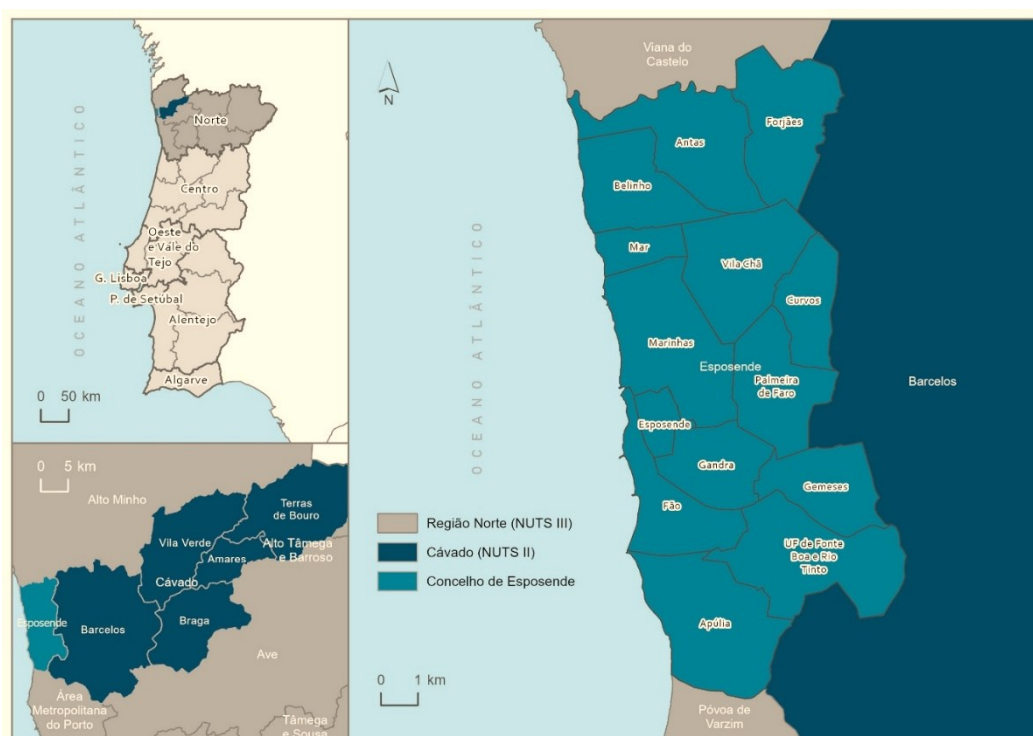
3 DIAGNÓSTICO NA ÓTICA DA HABITAÇÃO

3.1 Contexto territorial e urbano

Localizado na Região Norte (NUTS⁸ II), o concelho de Esposende integra a NUTS III Cávado, juntamente com os concelhos de Amares, Barcelos, Braga, Terras de Bouro e Vila Verde. Em termos administrativos, confina a norte com o concelho de Viana do Castelo, pertencente à NUTS III Alto Minho, a sul, com o concelho de Póvoa de Varzim, pertencente à NUTS III Área Metropolitana do Porto e a este com o concelho de Barcelos, pertencente à mesma sub-região.

O concelho possui uma área de 95,83 km², distribuída por 14 freguesias (após a reposição das freguesias agregadas pela Lei n.º 11-A/2013, em conformidade com a Lei n.º 25-A/2025): Antas, Apúlia, Belinho, Curvos, Esposende, Fão, Forjães, Gandra, Gemeses, Mar, Marinhãs, Palmeira de Faro, UF de Fonte Boa e Rio Tinto e Vila Chã (Figura 3)).

Figura 3. Enquadramento regional do concelho de Esposende



No que respeita à **rede de mobilidade/acessibilidades** (Figura 4), o concelho é servido de norte a sul, num eixo paralelo à sua linha de costa, pela A28 e, ainda, nas freguesias sul, pela A11 que faz a ligação a outros concelhos da região como Barcelos e Braga. Para além dos eixos principais, o concelho é ainda atravessado por importantes vias de acesso que permitem a ligação rápida aos eixos de distribuição supramencionados e aos concelhos mais próximos, nomeadamente a EN13 que liga Matosinhos a Valença, a EN103, a EN205 e a EN305. Com um quadro de acessibilidades privilegiado, o concelho encontra-se a pouco mais de 30 minutos do Porto (50 km); e a sensivelmente 1 hora de Espanha. Numa lógica de proximidade, destacam-se Barcelos (15,6 km), Póvoa de Varzim

⁸ Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos

(22,6 km), onde se acede à rede de metro da Área Metropolitana do Porto, e Viana do Castelo (29,5 km), concelho onde se acede à ferrovia (Linha do Minho, com a estação de Barroselas como ponto mais próximo).

Figura 4. Acessibilidades rodoviárias e ferroviárias do concelho de Esposende



Fonte: Infraestruturas de Portugal

Relativamente aos **movimentos pendulares da população** (Tabela 5), analisados os registos censitários de 2011 e 2021, verificou-se um aumento significativo de saídas e entradas, sendo (em ambos os anos) o movimento de saída (24,4%) superior ao de entrada (10,1%). Estes dados revelam que uma parte significativa da população residente em Esposende, cerca de 25%, trabalhava ou estudava fora do concelho, um dado que se correlaciona com as boas acessibilidades a polos urbanos com grande concentração de emprego nos setores secundário e terciário e que mostram a atratividade de Esposende como local de residência.

Tabela 5. Proporção da população residente que sai e entra da unidade territorial (movimentos pendulares) em 2011 e 2021

Unidade territorial	Proporção da população residente que sai da unidade territorial		Proporção da população residente que entra na unidade territorial	
	2021	2011	2021	2011
	%		%	
Esposende	24,4	19,7	10,1	8,4
Amares	27,8	23,0	10,0	7,3
Barcelos	16,3	13,9	12,2	8,3
Braga	12,7	11,2	18,2	15,6
Terras de Bouro	16,8	12,3	7,8	6,3
Vila Verde	23,6	19,3	9,7	6,6

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População – Censos 2011 e 2021

Considera-se igualmente pertinente a análise da **mobilidade dos residentes** no concelho de Esposende, utilizando para tal indicadores que apoiam a caracterização das distâncias destas viagens diárias e os modos de transporte utilizados. Como é possível observar na tabela seguinte, em 2021, dos 35 132 residentes no concelho, 56% deslocava-se diariamente do seu local habitual de residência para estudar ou trabalhar. Destes, 7 415 deslocavam-se para outro concelho, 6 201 deslocavam-se na freguesia de residência e 5 935 deslocavam-se entre freguesias do concelho. A análise comparativa entre os dados de 2011 e de 2021 indica um aumento de 36% no número de residentes que sai diariamente do concelho e uma redução muito significativa (-16%) dos que residem e trabalham/estudam no concelho.

Tabela 6. População que reside no alojamento a maior parte do ano e que se desloca diariamente para estudar ou trabalhar, por local de estudo ou trabalho, 2011 e 2021

Unidade territorial	Total		Na freguesia onde reside atualmente		No mesmo município, noutra freguesia		Noutro município		No estrangeiro	
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011
	N.º									
Portugal	5 448 784	5 920 531	1 892 162	2 194 819	1 715 377	2 087 673	1 818 243	1 638 039	23 002	n.d.
Região NORTE (NUTS II)	1 890 446	2 051 031	572 136	701 239	681 475	813 307	627 747	536 485	9 088	n.d.
Cávado (NUTS III)	235 802	243 126	53 658	66 895	121 789	129 726	59 275	46 505	1 080	n.d.
Esposende	19 655	19 882	6 201	7 437	5 935	7 028	7 415	5 417	104	n.d.
Antas	1 172	1 226	185	287	414	473	565	466	8	n.d.
Forjães	1 446	1 598	444	705	215	259	780	634	7	n.d.
Gemeses	602	607	82	125	264	314	253	168	3	n.d.
UF de Apúlia e Fão	4 423	4 222	1 537	1 842	1 135	1 147	1 729	1 233	22	n.d.
UF de Belinho e Mar	1 475	1 827	350	563	676	926	445	338	4	n.d.
UF de Esposende, Marinhãs e Gandra	7 138	6 638	2 841	2 814	1 899	2 205	2 359	1 619	39	n.d.
UF de Fonte Boa e Rio Tinto	993	1 053	227	618	347	413	415	316	4	n.d.
UF de Faro e Curvos	1 773	1 941	378	487	744	985	647	469	4	n.d.
Vila Chã	633	770	157	290	241	306	222	174	13	n.d.

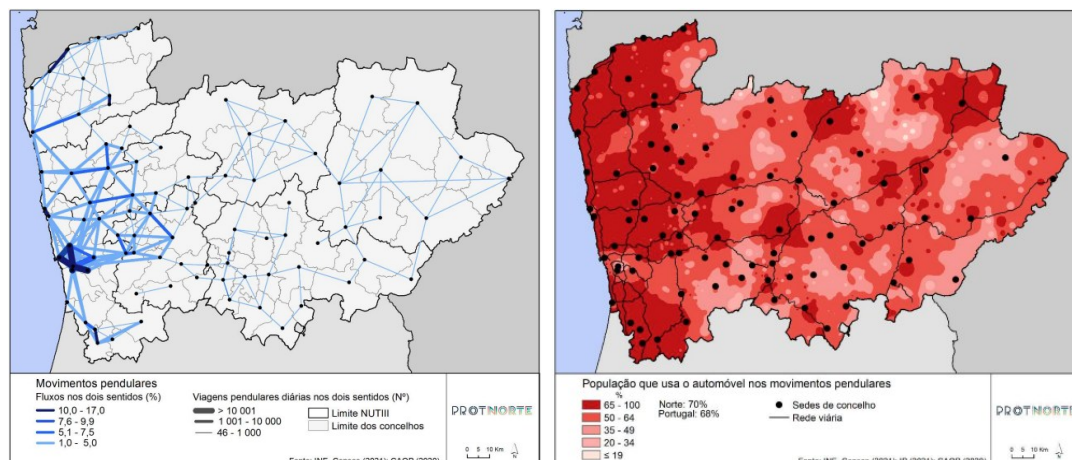
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População – Censos 2011 e 2021

Face aos números apresentados, foram analisados os modos de transporte utilizados nos movimentos pendulares (2021), verificando-se que o **automóvel ligeiro é o modo de transporte mais utilizado, com uma proporção de 74% face ao total** (55% deslocava-se enquanto condutor e 19% como passageiro). No que diz respeito a transportes coletivos, o autocarro é o mais utilizado, ainda que com uma expressão muito contida (8% do total e principalmente usado por estudantes).

Estes dados estão também plasmados no Programa Regional de Ordenamento do Território do Norte (PROT Norte)⁹, conforme se ilustra na figura seguinte em que é evidente a expressão dos movimentos pendulares com concelhos vizinhos e a preponderância do automóvel nessas deslocações.

⁹ Aprovado e publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 56/2026, de 23 de março.

Figura 5. Movimentos pendulares e População que usa o automóvel nesses movimentos, Região Norte



Fonte: PROT-NORTE: Volume I – Estratégia e Modelo Territorial

Este cenário é condicente com o quadro de acessibilidades retratado anteriormente, em que a rede rodoviária se destaca como principal suporte em matéria de acessibilidades e, ainda que sem uma análise sustentada, na possibilidade de a cobertura (rotas e horários) da rede de transporte coletivo de passageiros (autocarro) não estar ajustada às necessidades dos que se deslocam diariamente para outro município para trabalhar, nomeadamente para a Área Metropolitana do Porto ou para norte.

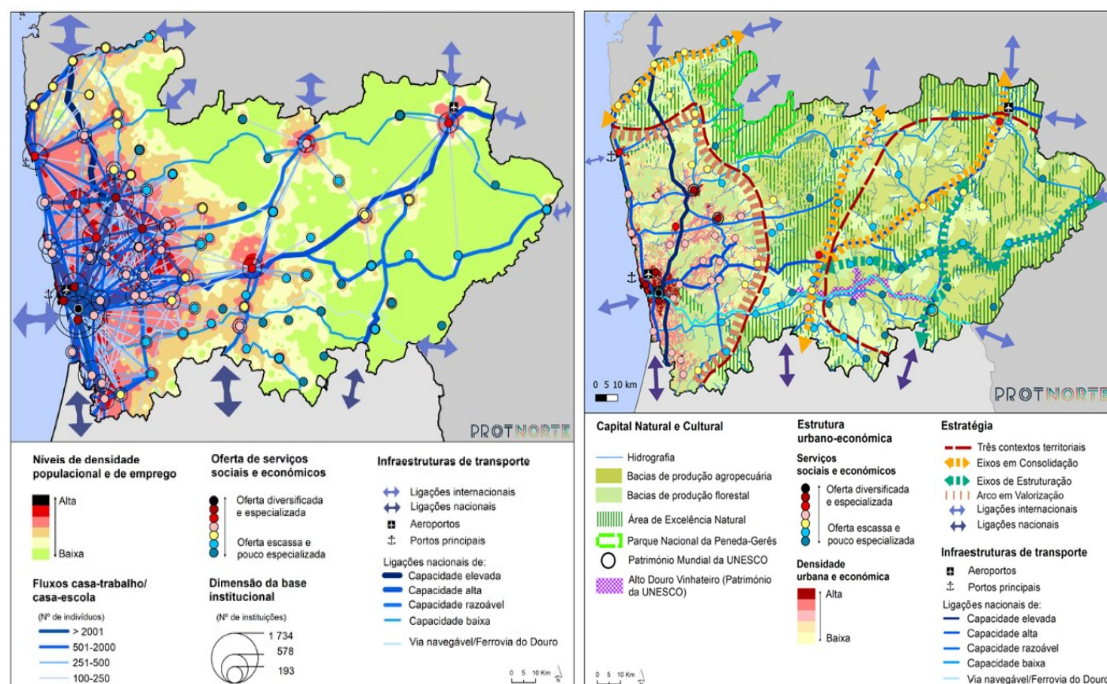
Em termos de **sistema urbano regional**, o PROT Norte estabelece a aposta no reforço do papel dos centros urbanos enquanto âncoras de inovação e afirmação externa, numa maior justiça socio-espacial, na melhoria das articulações interurbanas e rurais-urbanas e na promoção da inovação e qualidade intraurbana enquanto modelo territorial, promovendo o papel da Região no contexto nacional e contribuindo para atenuar as disparidades territoriais a diferentes escalas. O sistema urbano regional organiza-se em torno dos seguintes elementos:

- : **Centros urbanos:** estruturam a organização do território, garantem uma oferta diversificada de serviços de interesse geral e desenvolvem um conjunto de funções urbanas;
- : **Subsistemas territoriais:** garantem o relacionamento de proximidade e contextualizam dinâmicas integradas de desenvolvimento interurbano e urbano-rural;
- : **Redes urbanas:** proporcionam oportunidades de cooperação interurbana, intrarregional e interregional, de forma a reforçar as dinâmicas associadas às transições urbanas, aos projetos de inovação ancorados nas especificidades endógenas e ainda ao enriquecimento dos padrões de competitividade internacional.

Esposende integra o sistema urbano do Noroeste (Figura 6), para o qual é definida a necessidade de qualificação “*apostando na inovação e regeneração urbana e no aumento da resiliência territorial. São*

contextos de grande conflitualidade de usos, muito pressionados pelos processos de urbanização e pela multifuncionalidade, onde os sistemas ecológicos têm dificuldade em coexistir ou resistir. É crucial os sistemas urbanos desencadear processos transformativos, visando o desenvolvimento de soluções urbanas inovadoras, nomeadamente ao nível da digitalização dos serviços, da regeneração económica, da alimentação de proximidade, da mobilidade sustentável, e da oferta habitacional.” Conforme ilustrado na figura seguinte, o concelho localiza-se numa área de densidade populacional e de emprego e de oferta de serviços sociais e económicos de nível médio. O modelo territorial regional desenvolve-se em torno de três estratégias territoriais que religa o desenvolvimento dos centros urbanos de diversas dimensões com a sua envolvente industrial, agrícola e rural, **estando Esposende fundamentalmente associado ao eixo “A qualificação da multifuncionalidade e do policentrismo do Noroeste”** em que são identificadas problemáticas diversas, muitas ligadas à habitação.

Figura 6. Sistema urbano da Região Norte (esquerda) e modelo territorial da Região Norte (direita)



Fonte: PROT-NORTE: Volume I – Estratégia e Modelo Territorial

No que respeita ao **sistema urbano do concelho**, o Plano Diretor Municipal, como previamente indicado, identifica três níveis funcionais¹⁰, o nível 1 correspondente à cidade sede de concelho, o nível 2 correspondente às centralidades urbanas de média dimensão de Apúlia, Fão, Forjães e Palmeira de Faro e o nível 3 onde se incluem as restantes centralidades/aglomerados urbanos que constituem uma rede polinucleada de carácter fundamentalmente linear, estruturada em torno da rede viária local.

¹⁰ De acordo com o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Esposende (2015).

Considerando dados oficiais mais recentes, referentes aos Censos 2021, como a população residente, os edifícios clássicos e edifícios de 3 ou mais pisos (ver figura seguinte), verifica-se que, genericamente, se mantém a pertinência desta estruturação do sistema urbano concelhio. **Contudo, verifica-se uma forte dicotomia litoral/interior em termos de densidade populacional e urbana, destacando-se um contínuo urbano denso ao longo da EN13 que parece ser de relevar pelo seu potencial papel polarizador do sistema urbano municipal (Figura 7).**

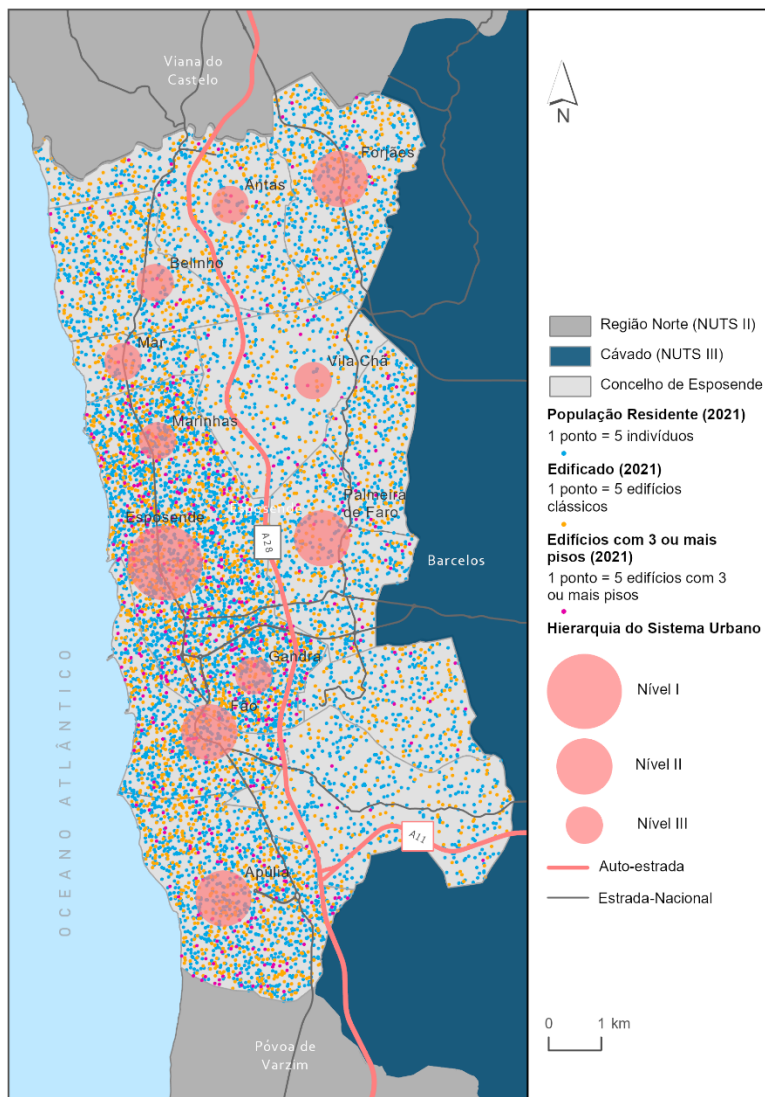


Figura 7. Níveis hierárquicos do Sistema Urbano do concelho

Fonte: Regulamento do Plano Diretor Municipal de Esposende, 2015 e SPI com base na BGRI, INE, 2021

3.2 Contexto demográfico e socioeconómico

3.2.1 Dinâmicas demográficas

De acordo com os resultados do último exercício censitário, em 2021 a **população residente** no concelho era de **35 132 indivíduos** (Tabela 7). Destes, cerca de 35% estava concentrado na freguesia sede de concelho (12 262 pessoas), e 22% na UF de Apúlia e Fão (7 847 pessoas). As freguesias de Gemeses e Vila Chã eram as menos povoadas (1 113 e 1 255 pessoas, respetivamente).

Tabela 7. População residente no concelho - 2021, 2011 e 2001

Unidade territorial	População residente			Variação		Densidade populacional	
	2021	2011	2001	2011-2021	2001-2011	2021	2011
	N.º			%		N.º/km²	
Portugal	10 343 066	10 562 178	10 356 117	-2,1	2,0	112,2	114,5
Região Norte (NUTS II)	3 586 586	3 689 682	3 687 293	-2,8	0,1	168,5	173,3
Cávado (NUTS III)	416 605	410 169	393 063	1,6	4,4	334,4	329,2
Esposende	35 132	34 254	33 325	2,6	2,8	368,2	359,0
Antas	2 178	2 221	2 163	-1,9	2,7	240,1	244,9
Forjães	2 646	2 767	2 577	-4,4	7,4	318,8	333,4
Gemeses	1 113	1 078	1 115	3,2	-3,3	199,8	193,5
UF de Apúlia e Fão	7 847	7 301	7 166	7,5	1,9	481,7	448,2
UF de Belinho e Mar	2 896	3 199	3 527	-9,5	-9,3	323,6	357,4
UF de Esposende, Marinhãs e Gandra	12 262	11 111	10 401	10,4	6,8	708,4	641,9
UF de Fonte Boa e Rio Tinto	1 838	1 944	1 974	-5,5	-1,5	177,1	187,3
UF de Faro e Curvos	3 097	3 214	2 992	-3,6	7,4	280,5	291,1
Vila Chã	1 255	1 419	1 410	-11,6	0,6	147,7	166,9

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População – Censos 2001, 2011 e 2021

No que respeita à **variação da população**, como demonstram os dados apresentados na Tabela 8, o concelho tem vindo, nas últimas décadas, a aumentar a população, com crescimentos próximos dos 3%/década, valor substancialmente superior ao registado nas escalas macro analisadas.

Considerando a análise à freguesia, verifica-se que esta dinâmica tem por base os acréscimos expressivos registados na UF de Esposende, Marinhãs e Gandra (10,4%) e na UF de Apúlia e Fão (7,5%) e, ainda que mais ligeiro, na última década também na freguesia de Gemeses (3,2%), uma vez que no restante território, na última década, foram registadas perdas, em alguns casos significativas.

Relativamente à **densidade populacional**, de modo geral, observou-se uma tendência de aumento entre 2011 (359,0 hab./km²) e 2021 (368,2 hab./km²), como consequência do crescimento do número de residentes no mesmo período, sendo de referir que o valor concelhio é superior ao registado nas restantes escalas em análise, sobretudo a nível nacional e regional. De sublinhar a UF de Esposende, Marinhãs e Gandra que registou 708,4 hab./km² em 2021.

A **evolução da estrutura etária da população** revela um envelhecimento progressivo, apesar de não se registarem proporções marcantes. Observou-se uma redução na proporção de indivíduos com 14 ou menos

anos (13,6% em 2021 face a 16,5% em 2011) e também no grupo entre os 15 e os 64 anos (66,4% em 2021 face a 68,8% em 2011). Em sentido inverso, o grupo etário com 65 ou mais anos registou um aumento, passando de 14,7% em 2011 para 20% em 2021 (Tabela 8).

Como consequência da alteração da estrutura etária, o índice de envelhecimento registou um crescimento no concelho, com um valor de 147,4 idosos por cada 100 jovens em 2021 (89,3 em 2011). Apesar de elevado, este valor é inferior ao observado nas escalas nacional e regional e ligeiramente superior ao valor da escala sub-regional. A nível intraconcelhio, destacavam-se a UF de Fonte Boa e Rio Tinto e a UF de Belinho e Mar com os valores mais elevados (179,6 e 173,5 respetivamente), enquanto as UF de Esposende, Marinhas e Gandra e de Faro e Curvos registavam os valores mais reduzidos (132,4 e 135,3 respetivamente).

Tabela 8. População residente por grupo etário e índice de envelhecimento no concelho - 2021 e 2011

Unidade territorial	População residente com 14 ou menos anos de idade				População residente com idade entre os 15 e 64 anos				População residente com 65 ou mais anos de idade				Índice de envelhecimento	
	2021		2011		2021		2011		2021		2011		2021	2011
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	
Portugal	1 331 188	12,9	1 572 329	14,9	6 588 239	63,7	6 979 785	66,1	2 423 639	23,4	2 010 064	19,0	182,1	127,8
Região Norte (NUTS II)	440 165	12,3	557 233	15,1	2 336 165	65,1	2 501 010	67,8	810 256	22,6	631 439	17,1	184,1	113,3
Cávado (NUTS III)	55 423	13,3	67 406	16,4	279 968	67,2	284 096	69,3	81 214	19,5	58 667	14,3	146,5	87,0
Esposende	4 776	13,6	5 655	16,5	23 315	66,4	23 550	68,8	7041	20,0	5049	14,7	147,4	89,3
Antas	278	0,8	325	0,9	1 425	4,1	1 494	4,4	475	1,4	402	1,2	170,9	123,7
Forjães	341	1,0	464	1,4	1 745	5,0	1 865	5,4	560	1,6	438	1,3	164,2	94,4
Gemeses	155	0,4	183	0,5	739	2,1	716	2,1	219	0,6	179	0,5	141,3	97,8
UF de Apúlia e Fão	1 108	3,2	1 174	3,4	5 112	14,6	5 035	14,7	1 627	4,6	1 092	3,2	146,8	93,0
UF de Belinho e Mar	362	1,0	555	1,6	1 906	5,4	2 133	6,2	628	1,8	511	1,5	173,5	92,1
UF de Esposende, Marinhãs e Gandra	1 732	4,9	1 841	5,4	8 237	23,4	7 808	22,8	2 293	6,5	1 462	4,3	132,4	79,4
UF de Fonte Boa e Rio Tinto	235	0,7	305	0,9	1 181	3,4	1 310	3,8	422	1,2	329	1,0	179,6	107,9
UF de Faro e Curvos	408	1,2	582	1,7	2 137	6,1	2 224	6,5	552	1,6	408	1,2	135,3	70,1
Vila Chã	157	0,4	226	0,7	833	2,4	965	2,8	265	0,8	228	0,7	168,8	100,9

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População – Censos 2011 e 2021

Ainda no campo das **dinâmicas demográficas** no concelho, importa complementar os dados censitários com os que a seguir se apresentam relacionados com crescimento natural e migratório. Em 2024 (ano mais recente disponível), conforme tabela seguinte, a taxa de crescimento natural é nula, sendo devido ao aumento da taxa de crescimento migratório¹¹ que se regista um aumento de 1,6% na taxa de crescimento efetivo. Este cenário mostra a importância da população imigrante e de manter políticas ativas de acolhimento e inclusão, incluindo no domínio da habitação, para contrariar ciclos de crescimento natural que, fruto do envelhecimento, poderão alcançar valores negativos no concelho.

Tabela 9. Evolução das dinâmicas demográficas

Unidade territorial	Taxa de crescimento efetivo		Taxa de crescimento natural		Taxa de crescimento migratório		Taxa de fecundidade geral		Taxa bruta de natalidade		Taxa bruta de mortalidade	
	2024	2011	2024	2011	2024	2011	2024	2011	2024	2011	2024	2011
	(%)						(‰)					
Portugal	1,0	-0,3	-0,3	-0,1	1,3	-0,2	37,9	38,6	7,9	9,2	11,1	9,7
Região Norte (NUTS II)	0,5	-0,4	-0,3	0,0	0,9	-0,4	32,9	34,6	6,9	8,5	10,2	8,6
Cávado (NUTS III)	0,7	-0,1	-0,1	0,2	0,8	-0,4	34,7	35,2	7,7	9,3	8,2	7,0
Esposende	1,6	-0,1	0,0	0,3	1,6	-0,3	37,8	38,8	8,3	10,2	8,5	7,5

Fonte: INE, Indicadores demográficos – 2011 e 2024

Aprofundando os dados relacionados com a **imigração**, e apenas no que se refere a imigração internacional, de acordo com os dados do Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF)¹² elencados na tabela seguinte, em 2021, no concelho de Esposende residiam cerca de 1 100 pessoas estrangeiras, o que se traduz num aumento de 167% entre 2011 e 2021.

Tabela 10. População residente estrangeira por concelho da NUTS III Cávado, 2011 a 2021

Unidade territorial	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	Variação
	N.º											(%)
Esposende	1 093	818	673	469	383	350	320	313	337	380	409	167,2
Amares	425	371	271	186	133	124	117	120	108	118	146	191,1
Barcelos	1 704	1 493	1 205	922	781	743	679	706	732	839	864	144,9
Braga	12 722	11 787	10 363	8 014	6 122	5 326	4 890	4 786	4 591	4 779	5 195	97,2
Terras de Bouro	81	70	64	54	40	34	36	32	33	31	27	200,0
Vila Verde	760	608	467	339	284	277	283	254	259	235	231	229,0

Fonte: SEF, 2022

Contudo, de acordo com os dados dos Censos 2021, o número real de residentes estrangeiros poderá ser substancialmente superior, uma vez que os dados do SEF apenas consideram a população estrangeira com estatuto legal de residente já atribuído e não os que se encontram a aguardar esta atribuição. Conforme apresentado na

¹¹ Conceitos, Metainformação INE: “Taxa de crescimento migratório: Saldo migratório observado durante um determinado período de tempo, normalmente um ano civil, referido à população média desse período (habitualmente expressa por 100 (10²) ou 1000 (10³) habitantes)”. Saldo migratório: Diferença entre o número de entradas e saídas por migração, internacional ou interna, para um determinado país ou região, num dado período de tempo.

¹² Atualmente designado por AIMA - Agência para a Integração, Migrações e Asilo.

Tabela 11, em 2021, Esposende registava 2 573 residentes com nacionalidade estrangeira, o que correspondia a 7,3% do total da população, sendo a maioria proveniente da Europa (46,9%), seguindo-se a América (32,9%) e África (17,3%) com valores mais expressivos.

Tabela 11. População residente por nacionalidade em 2021

Unidade territorial	Total	Portuguesa	Estrangeira					
			Total	Europa	África	América	Ásia	Oceânia
	N. °							
Portugal	10 343 066	9 254 043	1 089 023	319 326	353 117	342 234	72 592	1 754
Região Norte (NUTS II)	3 586 586	3 350 674	235 912	85 559	53 747	88 035	8 249	322
Cávado (NUTS III)	416 605	380 779	35 826	12 407	6 089	16 448	821	61
Esposende	35 132	32 559	2 573	1 208	446	846	65	8
Antas	2 178	2030	148	85	18	44	-	1
Forjães	2 646	2505	141	84	12	44	1	-
Gemeses	1 113	1056	57	28	6	23	-	-
UF de Apúlia e Fão	7 847	7241	606	238	129	203	34	2
UF de Belinho e Mar	2 896	2717	179	111	13	47	8	-
UF de Esposende, Marinhas e Gandra	12 262	11242	1 020	453	203	345	14	5
UF de Fonte Boa e Rio Tinto	1 838	1747	91	38	13	35	5	-
UF de Faro e Curvos	3 097	2881	216	112	39	64	1	-
Vila Chã	1 255	1140	115	59	13	41	2	-

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

Neste contexto, é evidente que o concelho de Esposende se tem vindo a afirmar como um território multicultural, realidade que, em consonância com as dinâmicas migratórias globais mais recentes, permite antecipar a continuidade e eventual intensificação desta tendência de crescimento. Deste modo, a análise da procura do território por parte de cidadãos estrangeiros pode também ser aferida através do número de pedidos de estatuto de residente, indicador que tem evidenciado um crescimento expressivo, conforme se ilustra na Tabela 12.

Face a este cenário, em que coexistem o envelhecimento demográfico e a diminuição dos grupos etários mais jovens e em idade ativa, a par de uma crescente atratividade de população externa, poder-se-á inferir que a habitação pode ter um papel central no desenvolvimento sustentado e sustentável do território. Torna-se assim essencial que a estratégia para a habitação reconheça e integre estas dinâmicas, privilegiando políticas que incentivem a fixação de novos residentes, particularmente jovens e famílias em idade ativa, bem como a promoção de respostas habitacionais adaptadas às necessidades da população sénior, assegurando condições de conforto, acessibilidade e segurança. A oferta de habitação constitui-se como central no âmbito da coesão territorial e da resposta às fragilidades demográficas identificadas.

Tabela 12. População estrangeira que solicitou estatuto de residente, entre 2015 e 2023

Unidade territorial	2023			2022			2021			2020			2019		
	Total	UE 27	Extra UE	Total	UE 27	Extra UE	Total	UE 27	Extra UE	Total	UE 27	Extra UE	Total	UE 27	Extra UE
	N. °												2015-2023		
Portugal	328978	37963	291015	143081	30053	113028	111311	26506	84805	118124	20573	97551	129155	27327	101828
Região Norte (NUTS II)	65094	5583	59511	26393	4106	22287	19993	3688	16305	19826	3263	16563	21960	3576	18384
Cávado (NUTS III)	10521	781	9740	4296	635	3661	3237	564	2673	3300	450	2850	3879	629	3250
Esposende	574	73	501	257	45	212	296	61	235	162	37	125	188	60	128
Amares	275	18	257	121	30	91	68	11	57	92	16	76	77	11	66
Barcelos	1573	72	1501	548	54	494	352	37	315	375	33	342	339	40	299
Braga	7530	557	6973	3137	454	2683	2348	423	1925	2531	350	2181	3145	491	2654
Terras de Bouro	37	6	31	19	8	11	10	4	6	10	5	5	12	5	7
Vila Verde	532	55	477	214	44	170	163	28	135	130	9	121	118	22	96
Unidade territorial	2018			2017			2016			2015			Variação (%)		
	Total	UE 27	Extra UE	Total	UE 27	Extra UE	Total	UE 27	Extra UE	Total	UE 27	Extra UE	Total	UE 27	Extra UE
	N. °												2015-2023		
Portugal	93154	26334	66820	61413	23508	37905	46921	18127	28794	37851	13616	24235	0,3	178,8	1100,8
Região Norte (NUTS II)	15301	3636	11665	8322	2561	5761	5741	1705	4036	4377	1416	2961	27,6	294,3	1909,8
Cávado (NUTS III)	3040	573	2467	1462	314	1148	851	173	678	665	122	543	17,4	540,2	693,7
Esposende	92	41	51	59	24	35	31	12	19	20	9	11	265,0	711,1	4454,5
Amares	53	20	33	8	2	6	10	4	6	5	2	3	260,0	800,0	8466,7
Barcelos	179	47	132	104	35	69	84	36	48	58	16	42	24,1	350,0	3473,8
Braga	2630	438	2192	1261	248	1013	701	112	589	554	86	468	0,5	547,7	1390,0
Terras de Bouro	13	5	8	4	2	2	1	1	-	5	2	3	20,0	200,0	933,3
Vila Verde	73	22	51	26	3	23	24	8	16	23	7	16	139,1	685,7	2881,3

Fonte: INE, População estrangeira que solicitou estatuto de residente

Considera-se igualmente relevante para o objeto do presente trabalho, analisar o **perfil dos agregados domésticos privados no concelho**¹³. De acordo com o Recenseamento Geral da População e Habitação, em 2021, contabilizaram-se **12 418 agregados domésticos privados**¹⁴, um aumento de 12% face a 2011. Destaque para as UF de Esposende, Marinhas e Gandra e UF de Apúlia e Fão, com acréscimo de 22% e 13%, respetivamente. Sublinha-se que nenhuma freguesia registou diminuições no número de agregados domésticos privados.

Tabela 13. Agregados domésticos privados no concelho de Esposende, 2021 e 2011

Unidade territorial	Agregados domésticos privados		Variação 2011-2021	Dimensão média dos agregados domésticos privados	
	2021	2011		2021	2011
	N. °		%	N. °	
Portugal	4 149 096	4 043 726	2,6	2,5	2,6
Região Norte (NUTS II)	1 380 696	1 330 892	3,7	2,6	2,8
Cávado (NUTS III)	149 861	137 346	9,1	2,8	3,0
Esposende	12 418	11 087	12,0	2,8	3,1
Antas	780	729	7,0	2,8	3,1
Forjães	893	877	1,8	2,9	3,1
Gemeses	360	319	12,9	3,1	3,4
UF de Apúlia e Fão	2 812	2 488	13,0	2,7	2,9
UF de Belinho e Mar	1 004	983	2,1	2,9	3,3
UF de Esposende, Marinhas e Gandra	4 555	3 733	22,0	2,7	3,0
UF de Fonte Boa e Rio Tinto	563	530	6,2	3,3	3,7
UF de Faro e Curvos	1 053	1 031	2,1	2,9	3,1
Vila Chã	398	397	0,3	3,2	3,6

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011 e 2021

Relativamente à **dimensão média dos agregados**, observou-se uma ligeira diminuição de 2011 (3,1) para 2021 (2,8), em linha com a tendência das escalas macro. A diminuição da dimensão média dos agregados domésticos privados é um reflexo de fenómenos como o envelhecimento da população, a diminuição da natalidade e a alteração na estrutura das famílias. Conforme apresentado na Tabela 14, entre 2011 e 2021, o concelho registou uma redução significativa do número de agregados com 5 ou mais pessoas (-20,1%) e com 4 pessoas (-4,9%) e um aumento nos restantes, seguindo a tendência das escalas macro.

¹³ De acordo com o INE, para os Censos 2021 foi adaptado o conceito e a terminologia associada à caracterização das estruturas domésticas no sentido de uma maior adequação às recomendações das Nações Unidas, ao regulamento da União Europeia, e ainda para facilitar a apreensão e a operacionalização do conceito de agregado doméstico privado. Deste modo a terminologia de família clássica (utilizada até agora na série censitária) foi substituída por agregado doméstico privado, contribuindo também para uma maior harmonização com os restantes inquéritos às famílias. Em termos internacionais, o regulamento da União Europeia para os Censos 2021 e as recomendações das Nações Unidas estabelecem que os agregados domésticos privados podem ser identificados a partir de um conceito de economia comum, ou através da identificação de todos os residentes num alojamento familiar. Dado que, em Portugal, as diferenças entre as duas abordagens são residuais, o INE elegeu a segunda opção. Esta opção permitiu igualmente continuar a observar todas as relações de parentesco dentro do alojamento.

¹⁴ Conjunto de pessoas que tem a residência habitual no alojamento familiar ou a pessoa independente que ocupa um alojamento familiar (neste caso, trata-se de um agregado doméstico unipessoal).

Tabela 14. Dimensão dos agregados domésticos privados, 2011 e 2021

Unidade territorial	Total		1 pessoa		2 pessoas		3 pessoas		4 pessoas		5 pessoas	
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011
	N.º											
Portugal	4 149 096	4 043 726	1 027 871	866 827	1 382 996	1 277 558	894 451	965 781	611 861	671 066	231 917	262 494
Região Norte (NUTS II)	1 380 696	1 330 892	290 181	228 923	450 114	390 608	328 279	349 821	226 902	256 375	85 220	105 165
Cávado (NUTS III)	149 861	137 346	26 778	19 797	44 286	35 151	36 316	35 276	30 438	32 449	12 043	14 673
Esposende	12 418	11 087	2 255	1 503	3 533	2 775	2 855	2 588	2 523	2 654	1 252	1 567
Antas	780	729	136	88	216	186	191	192	177	173	56	90
Forjães	893	877	126	101	251	207	225	228	195	224	96	117
Gemeses	360	319	56	31	88	77	77	59	83	83	56	69
UF de Apúlia e Fão	2 812	2 488	563	416	807	650	656	631	537	507	249	284
UF de Belinho e Mar	1 004	983	163	123	295	232	233	203	185	236	128	189
UF de Esposende, Marinhas e Gandra	4 555	3 733	927	537	1 350	998	1 032	865	872	892	240	441
UF de Fonte Boa e Rio Tinto	563	530	74	45	130	101	122	95	132	140	78	149
UF de Faro e Curvos	1 053	1 031	153	127	304	243	220	232	262	303	105	126
Vila Chã	398	397	57	35	92	81	99	83	80	96	114	102

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População – Censos 2011 e 2021

A transformação das estruturas familiares representa uma mudança social relevante com implicações diretas na forma como se aborda a habitação, uma vez que reflete uma potencial necessidade de adaptar o parque edificado à nova realidade. O **aumento de agregados familiares de menor dimensão implica, em muitos casos, a procura por tipologias habitacionais mais pequenas, funcionais, eficientes e financeiramente acessíveis (uma necessidade particularmente evidente quando os agregados são compostos por pessoas idosas, isoladas ou por famílias monoparentais).** Neste sentido, torna-se crucial adotar soluções inovadoras e sustentáveis que permitam otimizar os recursos habitacionais existentes, promovendo respostas eficazes, inclusivas e equitativas, ajustadas às exigências e necessidades atuais da população.

A **constituição dos núcleos familiares** também tem vindo a sofrer alterações. De acordo com os dados de 2021 (Tabela 15) existiam no concelho **10 718 núcleos familiares com filhos**, o que representa um aumento de cerca de 5% face a 2011. Destaca-se, neste conjunto, que 16% (1 663) correspondiam a núcleos monoparentais (um aumento de 3% face a 2011), com a maioria (621 agregados) a residir na sede de concelho. Neste contexto, torna-se particularmente relevante analisar as situações que podem conduzir a uma maior vulnerabilidade socioeconómica no seio familiar e, consequentemente, a uma maior dificuldade em aceder a ofertas habitacionais adequadas. A monoparentalidade, em que se assume a existência de apenas um rendimento, quando combinada com situações de desemprego ou inatividade, compromete significativamente a capacidade para suportar encargos habitacionais, podendo conduzir a contextos de fragilidade, pelo que se aprofundou esta informação, aferindo-se que no concelho se registam:

- : **730 núcleos familiares monoparentais** com o progenitor desempregado ou inativo, sendo esta situação particularmente expressiva entre mães com filhos a cargo, que representavam 85% do total dos núcleos monoparentais. Este dado, associado à persistente desigualdade salarial entre homens e mulheres, sugere um cenário de acentuada fragilidade económica que exige atenção e resposta;
- : **650 casais com filhos** em que ambos os progenitores se encontravam desempregados ou sem atividade, situação igualmente preocupante do ponto de vista da vulnerabilidade habitacional.

Tabela 15. Núcleos familiares com filhos, 2011 e 2021

Unidade territorial	Monoparentais (total)		Monoparentais com pai/mãe desempregado(a)/inativo(a)		Casais com filhos		Casais com filhos, com ambos os elementos desempregados/inativos		Total	
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011
	N.º									
Portugal	579 971	480 443	262 840	238 963	1 415 817	1 614 289	205 036	244 656	3 127 714	3 226 371
Região Norte (NUTS II)	186 523	155 832	91 610	88 154	535 067	617 131	82 294	102 948	1 108 031	1 133 106
Cávado (NUTS III)	20 218	16 292	9 231	8 855	67 332	72 876	9 181	10 633	126 280	122 071
Esposende	1 663	1 313	730	701	5 621	6 031	650	734	10 718	10 231
Antas	97	76	42	45	356	403	47	51	658	667
Forjães	128	193	62	57	431	513	54	79	810	830
Gemeses	54	38	26	25	179	194	17	21	343	326
UF de Apúlia e Fão	391	322	180	168	1 229	1 227	155	169	2 359	2 178
UF de Belinho e Mar	139	118	74	71	461	565	56	70	895	953
UF de Esposende, Marinhas e Gandra	621	453	241	215	1 905	1 932	194	215	3 777	3 360
UF de Fonte Boa e Rio Tinto	58	61	22	38	313	346	33	41	548	572
UF de Faro e Curvos	114	89	47	44	535	595	56	60	948	930
Vila Chã	61	54	36	38	212	256	38	28	380	415

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011 e 2021

3.2.2 Dinâmicas socioeconómicas

As áreas da educação, da saúde e da ação social constituem domínios fundamentais para assegurar o desenvolvimento sustentável de qualquer território e a qualidade de vida das comunidades. As autarquias assumem um papel estratégico, com competências diretas e um conhecimento aprofundado da realidade local que lhes permitem identificar e conceber respostas direcionadas a necessidades específicas, eficazes e ajustadas.

A **escolarização da população** representa um indicador estruturante, com repercussões diretas nos mais diferentes domínios, nomeadamente no acesso a emprego mais qualificado e melhor remunerado, o que, naturalmente, se reflete no poder de compra das famílias e na sua estabilidade socioeconómica.

Entre 2011 e 2021, observou-se um aumento significativo nos níveis de escolarização mais elevados no concelho de Esposende, conforme apresentado na Tabela 16. A proporção da população com ensino superior passou de cerca de 10% para 16%, enquanto a percentagem de indivíduos com ensino secundário aumentou de 11% para 19%.

Tabela 16. Nível de escolaridade da população (situação no nível mais elevado completo), 2021 e 2011

Unidade territorial	Nenhum		1.º CEB		2.º CEB		3.º CEB		Ensino secundário		Ensino pós-secundário		Ensino superior	
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011
	%													
Portugal	13,0	18,9	21,5	25,5	10,9	13,4	15,9	16,3	20,5	13,4	1,0	0,8	17,2	11,8
Região Norte (NUTS II)	12,5	18,7	23,9	27,6	12,4	15,3	15,4	15,7	19,2	11,9	0,9	0,7	15,6	10,2
Cávado (NUTS III)	12,5	18,4	21,1	24,7	12,9	16,5	15,4	16,6	19,9	12,3	1,0	0,7	17,2	10,8
Esposende	12,9	18,8	21,3	25,1	14,5	18,6	15,0	15,9	19,1	11,3	1,0	0,7	16,2	9,5
Antas	13,3	19,9	23,1	26,4	16,7	19,0	15,0	16,5	18,7	11,0	1,1	0,7	12,1	6,5
Forjães	11,4	18,0	22,1	24,6	16,9	21,4	15,2	15,3	18,5	12,1	0,9	0,6	14,9	7,9
Gemeses	16,4	19,6	21,1	26,7	15,7	20,1	15,6	15,8	14,9	10,0	0,9	0,6	15,3	7,2
UF de Apúlia e Fão	13,4	18,8	21,5	25,3	14,7	19,0	14,4	14,8	19,4	11,3	1,0	1,0	15,5	9,8
UF de Belinho e Mar	12,6	20,7	27,5	28,7	17,1	21,4	14,8	16,3	17,5	8,0	1,0	0,6	9,5	4,3
UF de Esposende, Marinhãs e Gandra	12,9	17,6	18,0	22,8	11,4	15,4	14,9	16,3	20,4	13,3	1,0	0,8	21,4	13,8
UF de Fonte Boa e Rio Tinto	12,2	18,7	26,9	31,5	18,8	21,7	15,8	14,6	16,5	8,5	1,3	0,5	8,5	4,5
UF de Faro e Curvos	11,3	18,9	22,1	24,1	15,1	19,5	16,2	18,4	19,9	10,4	0,9	0,7	14,4	8,0
Vila Chã	13,3	22,5	24,0	24,7	19,9	23,1	14,4	14,3	15,5	9,2	0,7	0,8	12,2	5,4

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011 e 2021

No que respeita à **rede escolar concelhia**, e de acordo com dados do Instituto Nacional de Estatística (INE), no ano letivo de 2023/2024 (último ano com informação disponível), esta abrangia desde a educação pré-escolar ao ensino secundário, perfazendo um total de 32 estabelecimentos de ensino, dos quais 23 integravam a rede pública¹⁵. Note-se que o parque escolar da rede pública do concelho de Esposende se encontra dividido em dois agrupamentos de escolas, nomeadamente o Agrupamento de Escolas António Correia de Oliveira (12 equipamentos) e o Agrupamento de Escolas António Rodrigues Sampaio (10 equipamentos), ambos com educação pré-escolar até ao 3.º CEB a Escola Secundária Henrique Medina que ministra 3.º CEB, ensino secundário e ensino profissional. Os equipamentos educativos distribuem-se pelas diferentes freguesias do concelho, permitindo uma resposta descentralizada e territorialmente equilibrada.

Salienta-se que, de acordo com a Carta Educativa de Esposende¹⁶ (2022), o concelho conta, ainda, com uma escola profissional da rede privada (Escola Profissional de Esposende) e a Escola de Música de Esposende, na qual é ministrado o ensino artístico especializado.

Tabela 17. Rede escolar do concelho de Esposende, por tipo de estabelecimento e natureza, no ano letivo de 2023/2024

Natureza institucional	Ano letivo 2023/2024					
	Total	Ensino pré-escolar	Ensino básico			Ensino secundário
			1.º CEB	2.º CEB	3.º CEB	
		N.º				
Rede pública	23	15	19	4	5	1
Rede privada	9	8			1	1
Total	32	23	19	4	6	2

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

¹⁵ O mesmo estabelecimento é contado tantas vezes quantos os graus de ensino que ministra, pelo que o número total de estabelecimentos não corresponde à soma do número de estabelecimentos por nível de ensino. A educação pré-escolar não inclui os Centros de Animação Infantil e Comunitários nem a Educação pré-escolar itinerante. No 2º ciclo, estão incluídos os estabelecimentos de Ensino Básico Mediatizado. Os estabelecimentos que ministram cursos de educação e formação estão incluídos nos níveis de ensino equivalentes. Este indicador contempla apenas informação relativa a estabelecimentos de educação e ensino tutelados pelo Ministério da Educação.

¹⁶ Carta Educativa de Esposende – 1.ª Revisão (2022)

A análise da evolução da população escolar no concelho de Esposende entre os anos letivos 2018/2019 e 2023/2024 revela uma tendência de crescimento, ainda que os diferentes níveis de ensino apresentem comportamentos distintos. Assim, é possível observar um **aumento de 343 alunos, correspondendo a uma variação positiva de cerca de 7%, passando de 5 120 (2018/2019) para 5 463 alunos (2023/2024).**

Uma análise por nível de ensino revela que a educação pré-escolar e o 2.º CEB registam os crescimentos mais expressivos ao longo do período em análise, respetivamente 18,4% e 11,7%, enquanto o ensino secundário é o único nível de ensino que regista uma ligeira redução (-1,2%). Na globalidade, perspetiva-se que este crescimento possa estar associado às dinâmicas migratórias positivas que têm vindo, desde 2021, a alterar o perfil demográfico da população, com mais população jovem.

Tabela 18. Evolução da população escolar por nível de ensino no concelho de Esposende

Nível de ensino	Ano letivo						Variação 2018/2019-2023/2024	
	2023-2024	2022-2023	2021-2022	2020-2021	2019-2020	2018-2019	Relativa (%)	Absoluta (nº)
Educação Pré-Escolar	1 004	958	961	914	858	848	18,4	156
Ensino Básico (1.º CEB)	1 378	1 373	1 295	1 302	1 341	1 298	6,2	80
Ensino Básico (2.º CEB)	794	736	711	673	722	711	11,7	83
Ensino Básico (3.º CEB)	1 171	1 150	1 125	1 104	1 105	1 134	3,3	37
Ensino Secundário	1 116	1 086	1 076	1 037	1 022	1 129	-1,2	-13
Total	5 463	5 303	5 168	5 030	5 048	5 120	6,7	343

Fonte: Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência

O acesso a equipamentos sociais é também fundamental, sendo fator determinante na escolha e permanência num local de residência. De acordo com os dados mais recentes (2025), no concelho existe uma **rede de respostas sociais** que integra 82 respostas, com preponderância das valências vocacionadas para a infância e juventude (49), seguindo-se as respostas direcionadas para a população adulta (28) e para a família e comunidade (cinco). Registam-se taxas de ocupação elevadas, mostrando uma procura notória e o papel central da disponibilização destes serviços para a atratividade do concelho como local de residência.

Tabela 19. Capacidade, utentes e taxa de utilização das respostas sociais, por grupo-alvo, no concelho de Esposende

Grupo alvo		Respostas sociais	Capacidade	Utentes	Taxa de utilização
		N.º	N.º	N.º	%
INFÂNCIA E JUVENTUDE					
Crianças e Jovens	Creche	12	694	614	88,5
	Estabelecimentos de Educação Pré-escolar	23	1111	1001	90,1
	Centro de Atividades de Tempos Livres	12	646	537	83,1
Crianças e Jovens em Situação de Perigo	Casa de Acolhimento com Unidade de Apoio e Promoção de Autonomia dos Jovens	1	5	5	100,0
	Casa de Acolhimento para Resposta a Situações de Emergência	1	20	13	65,0
POPULAÇÃO ADULTA					
Pessoas Idosas	Centro de convívio	1	20	16	80,0
	Centro de dia	8	242	145	59,9
	Estrutura Residencial para Pessoas Idosas	4	168	164	97,6

	Serviço de Apoio Domiciliário	10	314	194	61,8
Pessoas Adultas com Deficiência	Centro de Atividades e Capacitação para a Inclusão	1	30	24	80,0
Pessoas em Situação de Dependência	Equipa de Cuidados Continuados Integrados	1	13	0	0,0
	Unidade de Convalescença	1	29	27	93,1
	Unidade de Longa Duração e Manutenção	1	31	31	100,0
	Unidade de Média Duração e Reabilitação	1	10	10	100,0
FAMÍLIA E COMUNIDADE					
Família e Comunidade em Geral	Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social	1	-	-	-
	Ajuda Alimentar a Carenciados	1	368	334	90,8
	Centro de Férias e Lazer	1	1 116	200	17,9
	Comunidade de Inserção	1	20	24	120,0
	Refeitório/Cantina Social	1	6	6	100,0

Fonte: *website Carta Social*

Complementarmente à rede formal de equipamentos sociais, destaca-se, pela matéria de trabalho a **habitação municipal**¹⁷:

- : Existência de 57 fogos municipais (15 habitações unifamiliares e 42 apartamentos) em regime de renda apoiada, havendo, em março de 2026, dois vagos;
- : Identificação, pelos serviços de apoio social do Município, de 102 agregados familiares (261 indivíduos) em situações de sobrecarga com custos de renda (37 casos), precariedade (35 casos) insalubridade e insegurança (17 casos), sobrelotação (12 casos), e inadequação (1 caso).

O **acesso à saúde** constitui um fator preponderante na construção de um contexto social equilibrado e capaz de eliminar situações de pobreza e exclusão social e contribuir para cenários sociodemográficos positivos. No que se refere aos recursos humanos ligados à área da saúde no concelho, os indicadores mostram 4,9 médicos por mil habitantes e 4,2 enfermeiros por mil habitantes (dados de 2023), valores inferiores aos registados à escala sub-regional, regional e nacional e que revelam fragilidades. Em termos de equipamentos de saúde¹⁸, a par da rede privada, o concelho de Esposende é servido por uma rede de serviços públicos de saúde integrados recentemente na Unidade Local de Saúde de Barcelos/Esposende, E.P.E. A rede de serviços públicos de saúde de Esposende é constituída pelas seguintes unidades: Unidades de Saúde Familiar (USF): USF EntreMarés, USF Esposende Norte e USF Farol Esposende e Unidade de Cuidados na Comunidade (UCC): UCC ConVidaSaúde.

Por último, a **dimensão económica**, começando pela análise de indicadores ligados ao **emprego**, matéria determinante para a estabilidade financeira das famílias, nomeadamente no que ao acesso/manutenção da habitação diz respeito.

Os dados sistematizados nas tabelas seguintes mostram um panorama tendencialmente positivo na última década intercensitária, com indicadores ligados ao desemprego a diminuírem - taxa de desemprego de cerca de 5%,

¹⁷ Relativamente à habitação municipal de renda apoiada, informação de março de 2026, existem 57 fogos com tipologias entre os T1 e T4.

¹⁸ De acordo com o Diagnóstico Social Esposende - julho de 2024.

substancialmente inferior aos valores das escalas macro. Em 2021, a população empregada era de 16 443 pessoas, trabalhando maioritariamente por conta de outrem (75%), com uma forte **concentração de atividade no setor terciário (9 394 pessoas), setor com maior crescimento de empregados entre 2011 e 2021, e no setor secundário (6 463 pessoas), tendo-se neste caso assistido a uma quase estabilização entre 2021 e 2011**. Com escassa representatividade, o setor primário empregava pouco mais de meia centena de pessoas, registando uma perda de expressão face a 2011.

Tabela 20. Taxa de desemprego (%) e População desempregada (Nº), 2021 e 2011

Unidade territorial	Taxa de desemprego (%)		População desempregada (N.º)	
	2021	2011	2021	2011
Portugal	8,1	13,2	391 517	662 180
Região Norte (NUTS II)	8,4	14,5	142 245	254 182
Cávado (NUTS III)	6,7	12,8	13 696	25 980
Esposende	5,2	11,3	896	1 923
Antas	2,8	11,0	28	120
Forjães	5,0	11,3	64	157
Gemeses	4,6	9,7	25	47
UF de Apúlia e Fão	5,9	11,5	226	428
UF de Belinho e Mar	5,2	12,2	70	181
UF de Esposende, Marinhas e Gandra	5,5	11,5	345	653
UF de Fonte Boa e Rio Tinto	5,1	7,6	46	72
UF de Faro e Curvos	4,3	12,3	67	194
Vila Chã	4,3	10,8	25	71

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População – Censos 2011 e 2021

Tabela 21. População empregada (Nº), 2021 e 2011

Unidade territorial	Total		Setor primário		Setor secundário		Setor terciário	
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011
	N.º							
Portugal	4 426 461	4 361 187	130 145	133 386	1 096 498	1 154 709	3 199 818	3 073 092
Região Norte (NUTS II)	1 546 569	1 501 883	37 080	43 023	518 653	533 848	990 836	925 012
Cávado (NUTS III)	192 185	177 601	3 380	4 263	71 116	69 908	117 689	103 430
Esposende	16 443	15 100	586	817	6 463	6 414	9 394	7 869
Antas	985	967	26	32	421	462	538	473
Forjães	1 217	1 234	22	20	550	620	645	594
Gemeses	516	438	14	25	211	202	291	211
UF de Apúlia e Fão	3 596	3 285	195	296	1 286	1 177	2 115	1 812
UF de Belinho e Mar	1 277	1 309	80	76	541	625	656	608
UF de Esposende, Marinhas e Gandra	5 951	5 023	124	151	2 036	1 849	3 791	3 023
UF de Fonte Boa e Rio Tinto	851	877	96	174	394	399	361	304
UF de Faro e Curvos	1 490	1 383	23	30	695	708	772	645
Vila Chã	560	584	6	13	329	372	225	199

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População – Censos 2011 e 2021

Estes dados do emprego estão em consonância com os dados da **dinâmica empresarial que têm vindo a evoluir de forma positiva**, o que representa, apesar da preponderância verificada dos movimentos pendulares, um sólido contributo para a sustentabilidade e reforço do emprego local, assim como para a fixação e captação de novos residentes.

Os dados apresentados na Tabela 23, relativos a 2024 (ano mais recente disponível), evidenciam um aumento do número de empresas (37,3%), de pessoal ao serviço (65,5%) e de volume de negócios (77,9%), destacando-se as Classificações de Atividades Económicas (CAE) C (indústrias transformadoras), G (Comércio) e F (Construção). Também as atividades administrativas e de serviços de apoio (CAE N) e Alojamento, restauração e similares (CAE I), ainda que com volumes de negócio na ordem dos 50 a 60 milhões de euros, possuem uma importante expressão em matéria de emprego e um aumento exponencial face a 2011.

Tabela 22. Número de empresas, população empregada e volume de negócios, por atividade económica (Divisão - CAE Rev. 3)

CAE ¹⁹	Empresas (n.º)			Pessoal ao serviço (n.º)			Volume de negócios (€)		
	2024	2011	Variação 2011-2024 (%)	2024	2011	Variação 2011-2024 (%)	2024	2011	Variação 2011-2024 (%)
A	456	380	20,0	623	440	41,6	23 686 205	12 721 466	86,2
B	5	16	-68,8	41	n.d.	n.d.	3 524 164	n.d.	n.d.
C	402	369	8,9	4 277	3 204	33,5	488 568 933	340 442 478	43,5
D	21	14	50,0	28	23	21,7	48 315 486	101 205 998	-52,3
E	6	3	100,0	151	n.d.	n.d.	8 099 247	n.d.	n.d.
F	594	497	19,5	3 455	2 578	34,0	204 158 826	83 891 215	143,4
G	881	831	6,0	2 408	1 788	34,7	417 730 845	196 945 615	112,1
H	74	35	111,4	163	73	123,3	12 107 948	4 400 960	175,1
I	460	304	51,3	<u>1 292</u>	742	74,1	57 707 133	27 874 033	107,0
J	73	26	180,8	281	68	313,2	20 989 721	2 791 393	651,9
L	223	94	137,2	388	169	129,6	32 673 764	8 110 414	302,9
M	552	339	62,8	866	469	84,6	27 260 264	10 967 982	148,5
N	568	285	99,3	<u>2 484</u>	419	492,8	51 831 425	5 525 803	838,0
P	273	262	4,2	360	284	26,8	2 947 826	1 925 796	53,1
Q	410	249	64,7	965	301	220,6	25 474 975	5 794 998	339,6
R	132	57	131,6	206	103	100,0	5 848 541	2 313 435	152,8
S	265	168	57,7	347	206	68,4	4 196 543	1 936 028	116,8
Total	5 395	3 929	37,3	18 335	11 080	65,5	1 435 121 846	806 847 614	77,9

n.d. – não disponível

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

De forma complementar, é também notória a importância do setor do turismo no concelho de Esposende e do seu potencial impacto no mercado habitacional. A análise dos indicadores relacionados com a atividade turística a nível concelhio permite observar um aumento exponencial de estabelecimentos de alojamento turístico entre 2017 e 2026, decorrente de um aumento de estabelecimentos de alojamento local (AL) (Tabela 23), com uma clara concentração na UF Apúlia e Fão e na UF de Esposende, Marinhas e Gandra.

¹⁹ Classificação INE (revisão 3) por secção (nível 1): A - Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca; B - Indústrias Extrativas; C - Indústrias Transformadoras; D - Eletricidade, Gás, Vapor, Água quente e fria, e ar frio; E - Captação, tratamento e distribuição de água, saneamento, gestão de resíduos e despoluição; F - Construção; G - Comércio por grosso e a retalho, reparação de veículos automóveis e motociclos; H - Transportes e armazenagem; I - Alojamento, restauração e similares; J - Atividades de informação e comunicação; K - Atividades financeiras e de seguros; L - Atividades imobiliárias; M - Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares; N - Atividades administrativas e dos serviços de apoio; O - Administração pública e Defesa; Segurança Social Obrigatória; P - Educação; Q - Atividades de saúde humana e apoio social; R - Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas; S - Outras atividades de serviços; T - Atividades das famílias empregadoras de pessoal doméstico e atividades de produção das famílias; U - Atividades dos organismos internacionais e outras instituições extraterritoriais. O âmbito da informação do sistema de contas integradas das empresas do INE exclui as secções K, O, T e U.

Tabela 23. Número de estabelecimentos de alojamento, por tipologia, entre 2017 e 2026

Unidade territorial	Empreendimentos turísticos (n.º)		Variação (%)	Alojamentos locais (n.º)		Variação (%)
	2026	2017		2026	2017	
Esposende	10	7	42,9	601	145	314,5
Antas	2	1	100,0	20	4	400,0
Forjães	-	-	-	9	0	-
Gemeses	-	-	-	21	9	133,3
UF de Apúlia e Fão	4	3	33,3	267	71	276,1
UF de Belinho e Mar	1	1	0,0	22	1	2100,0
UF de Esposende, Marinhas e Gandra	2	1	100,0	237	51	364,7
UF de Fonte Boa e Rio Tinto	-	-	-	8	2	300,0
UF de Faro e Curvos	1	1	0,0	16	6	166,7
Vila Chã	-	-	-	1	1	0,0

Fonte: SIGTUR, Turismo de Portugal (consultado a 21 de abril de 2026)

Como é evidente na análise da tabela seguinte, a capacidade dos empreendimentos turísticos e dos alojamentos locais sofreu um acréscimo no período em análise, com clara preponderância para o aumento da capacidade dos alojamentos locais, mantendo-se a elevada expressão da capacidade localizada na UF de Esposende, Marinhas e Gandra e na UF de Apúlia e Fão que, conjuntamente, representam mais de 80% da capacidade instalada.

Tabela 24. Capacidade dos estabelecimentos de alojamento, por tipologia, entre 2017 e 2026

Unidade territorial	Empreendimentos turísticos (n.º)		Variação (%)	Alojamentos locais (n.º)		Variação (%)
	2026	2017		2026	2017	
Esposende	1410	864	63,2	3 922	1 018	285,3
Antas	40	38	5,3	162	21	671,4
Forjães	-	-	-	74	-	-
Gemeses	-	-	-	129	63	104,8
UF de Apúlia e Fão	1028	646	59,1	1 605	443	262,3
UF de Belinho e Mar	140	140	0,0	147	6	2350,0
UF de Esposende, Marinhas e Gandra	188	26	623,1	1 629	422	286,0
UF de Fonte Boa e Rio Tinto	-	-	-	57	17	235,3
UF de Faro e Curvos	14	14	0,0	111	38	192,1
Vila Chã	-	-	-	8	8	0,0

Fonte: SIGTUR, Turismo de Portugal (consultado a 21 de abril de 2026)

Dada a relevância deste fenómeno que pode ter consequências diretas no mercado habitacional, aprofunda-se a análise com dados municipais de 2026. Conforme se sistematiza na tabela seguinte, o município tem registo de cerca de 570 AL ativos, dos quais 395 com certificado de seguro entregue²⁰. Predomina o AL em apartamentos e moradias, ou seja, no que se contabiliza para fins estatísticos como alojamentos, num total de 258 e 278 unidades, respetivamente. Verifica-se uma maior concentração em Fão, Marinhas e Apúlia, territórios com forte dinâmica de procura habitacional, podendo assim haver um impacto direto na disponibilização de alojamentos para residência permanente e também no custo de acesso aos mesmos, uma vez que o AL se constitui como função concorrente.

²⁰ Considerando a entrada em vigor da obrigação legal (Decreto-Lei n.º 76/2024), para todos os titulares de registos de AL, “o município pode exigir, sempre que o entender conveniente, prova documental da celebração dos contratos de seguro obrigatórios, devendo o titular da exploração fornecê-la no prazo máximo de três dias, sob pena de cancelamento do registo”. Segundo os dados disponibilizados pela autarquia, que dizem respeito a todas as vistorias executadas e situação das mesmas durante o primeiro trimestre de 2026, e cumprindo o disposto no referido diploma, os serviços autárquicos e o Turismo de Portugal alertaram os AL para esta nova situação, dando o prazo legal para a apresentação do respetivo comprovativo de seguro

Tabela 25. Dados de alojamento local por freguesias, primeiro trimestre de 2026

Unidade territorial	Tipos				Total	Certificados de seguro	
	Moradias	Apartamento	E. H.*	Quartos		Entregues	Em Falta
Concelho	278	258	16	15	567	395	175
Antas	18	0	1	0	19	14	5
Apúlia	40	72	3	2	117	88	29
Belinho	12	0	0	3	15	12	3
Curvos	9	0	0	0	9	7	2
Esposende	17	48	4	4	73	49	25
Fão	58	80	3	2	143	94	49
Fonte de Boa	6	0	0	1	7	7	0
Forjães	7	0	1	0	8	8	0
Gandra	14	5	1	1	21	15	6
Gemeses	16	8	0	0	24	14	10
Mar	6	0	0	1	7	6	1
Marinhas	69	45	3	0	117	82	35
Palmeira do Faro	5	0	0	1	6	4	2
Rio Tinto	0	0	0	0	0	0	0
Vila Chã	1	0	0	0	1	1	0

Fonte: Município

Por outro lado, a análise das dinâmicas socioeconómicas é, para o contexto do presente trabalho, fundamentalmente relevante para uma melhor compreensão dos **rendimentos das famílias**, permitindo subsequentemente verificar/extrapolar taxas de esforço e dificuldades estruturais no acesso e/ou manutenção da habitação.

Entre 2011 e 2021, e conforme sistematizado na tabela seguinte, verificou-se um aumento de 35,4% no ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem, o que corresponde a um acréscimo de 278,1€, acompanhando a tendência de crescimento registada nas restantes escalas territoriais analisadas. Em 2023, o ganho médio mensal desta tipologia de trabalhadores fixava-se em 1 064,4€. No sentido de melhor compreender o panorama geral da população empregada, é analisado o indicador relativo ao **rendimento bruto declarado por habitante no concelho** (inclui todo o tipo de trabalhadores com rendimentos declarados) que a nível concelhio em 2023, tinha um valor de 10 851€, ou seja, correspondia a um rendimento médio mensal de aproximadamente 904,3€. O mesmo indicador, mas **por agregado fiscal**, tinha um valor de 20 708€, que se traduz numa média mensal de 1 725€.

Quanto à distribuição dos agregados fiscais por escalões de rendimento bruto declarado, a maior concentração registava-se no escalão compreendido entre 10 000€ e 13 500€ anuais (21%), sendo de destacar que 1 616 agregados tinham um rendimento bruto declarado inferior a 5 000€ (8%)

Estes valores traduzem-se num valor do poder de compra per capita de 88 (numa escala nacional de base=100), que, apesar de mostrar um crescimento face aos anos anteriores, se revela abaixo da média nacional, regional e sub-regional.

A análise cruzada destes dados com os dados demográficos determina a verificação de rendimentos provenientes de **transferências sociais**, isto porque a expressão da população idosa é elevada. Com efeito, conforme se sistematiza na Tabela 27, há mais de nove mil residentes cujo rendimento está associado a pensões (invalidez, velhice e sobrevivência), tendencialmente com valores baixos. Entre 2017 e 2024, e acompanhando o perfil etário

da população, as pensões correspondem à tipologia mais expressiva em termos do número de beneficiários, com especial ênfase para as pensões de velhice que, em 2024, representavam 70% do total de pensões, seguidas das pensões de sobrevivência (24%) e invalidez (8%). Apesar do aumento dos valores entre 2017 e 2023, estes eram de 4 223€ em 2017 (301,6€/mês) e de 6 355€ (453,98€/mês) em 2024, substancialmente mais baixos que os valores das demais escalas analisadas. Também o valor médio do subsídio de desemprego da segurança social sofreu um ligeiro aumento, passando de 2 648€ em 2014 para 3 595€ em 2024.

Os dados relativos aos rendimentos da população revelam que no concelho existe um expressivo número de pessoas/agregados que vivem com valores abaixo do limiar do risco de pobreza - em 2023 este valor era de 7 095€/ano (591,25€/mês) e em 2024 de 7 588€/ano²¹ (632,33€).

Reitera-se que a CMH constitui uma estratégia orientada para a definição de respostas que se traduzam, tendencialmente, num ajustamento entre necessidades/procura e oferta habitacional. Esta abordagem visa melhorar a inclusão social e a qualidade de vida da população residente e reforçar a atratividade do concelho, garantindo condições favoráveis à fixação e captação populacional.

²¹ <https://on.eapn.pt/pobreza-em-numeros/pobreza-monetaria/limiar-de-risco-de-pobreza/>

Tabela 26. Ganho médio mensal, rendimentos e poder de compra

Unidade territorial	Ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem			Rendimento bruto declarado								Poder de compra per capita		
				Por habitante	Por agregado fiscal	Distribuição de agregados fiscais por escalões								
	< 5.000€	De 5.000 a menos de 10.000 €	De 10.000 a menos de 13.500 €			De 13.500 a menos de 19.000 €	De 19.000 a menos de 32.500 €	32.500 € ou mais						
									2023	2021	2011			
	€	€	N.º						N.º					
Portugal	1460,8	1 289,5	n.d.	11 909	21 851	525 569	1 005 991	1 099 488	940 731	1 181 885	1 011 718	100,0	100,0	100,0
Região Norte (NUTS II)	1348,7	1 187,2	949,1	10 872	20 595	173 440	348 743	395 663	317 890	398 290	296 564	94,5	92,9	89,2
Cávado (NUTS III)	1276,5	1 134,3	873,3	10 828	20 951	18 518	37 776	45 610	35 918	47 955	34 995	92,3	91,7	85,9
Esposende	1160,4	1 064,2	786,1	10 851	20 708	1 616	3 419	4 084	3 127	4 031	3 003	88,0	86,8	81,5

n.d. – não disponível

Fonte: INE, MTSSS/GEP, Quadros de pessoal; Estudo sobre o poder de compra concelhio; Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças - Autoridade Tributária e Aduaneira

Tabela 27. Indicadores de prestações sociais, em 2017 e 2024

Unidade territorial	Beneficiários						Valor médio anual				Valor processado do Rendimento Social de Inserção
	Pensões (invalidez, velhice, sobrevivência)		Subsídio de desemprego		Rendimento Social de Inserção		Pensões (invalidez, velhice, sobrevivência)		Subsídio de desemprego		
	2024	2017	2024	2017	2024	2017	2024	2017	2024	2017	2024
	N.º						€/N.º				€ (milhares)
Portugal	2 910 306	2 865 617	374 471	405 795	226 071	288 194	7 665	5 381	3 495	2 826	352 044
Região Norte (NUTS II)	1 042 411	989 037	134 300	144 072	81 442	113 559	7 082	4 961	3 635	2 822	131 542
Cávado (NUTS III)	105 897	97 674	13 436	13 132	3 503	3 505	6 698	4 606	3 680	2 813	5 449
Esposende	9 051	8 024	945	947	190	156	6 355	4 223	3 595	2 648	320

Fonte: INE, Instituto de Informática

3.3 Contexto habitacional e urbanístico

3.3.1 Dinâmicas habitacionais

A análise do parque edificado assume um papel essencial na compreensão do sistema urbano do concelho e do mercado habitacional, constituindo uma base sólida para a identificação das necessidades e das oportunidades existentes nesta matéria. Esta abordagem possibilita uma caracterização detalhada, considerando variáveis como a época de construção e o estado de conservação dos edifícios, permitindo, assim, detetar eventuais vulnerabilidades ao nível habitacional.

Importa reiterar que as dinâmicas habitacionais estão intrinsecamente relacionadas com fragilidades e problemáticas de ordem demográfica, social e económica. As decisões individuais relativamente ao local de residência são, para a maioria da população, condicionadas pela oferta de emprego e de soluções habitacionais adequadas, condignas e economicamente viáveis. Estas escolhas refletem-se em fatores demográficos, económicos e sociais, ao mesmo tempo que os influenciam, estabelecendo uma relação bidirecional complexa.

Neste contexto, o planeamento urbano/ordenamento do território assume um papel determinante na definição de medidas e soluções que promovam a equidade no acesso à habitação e o bem-estar das comunidades em todo o território. Assim, na sequência da análise às dinâmicas demográficas e socioeconómicas, é aprofundado o diagnóstico do contexto habitacional, de forma a identificar os principais constrangimentos e oportunidades, com o objetivo de delinear uma estratégia eficaz que contribua para a melhoria da qualidade de vida da população, o reforço da atratividade do concelho e a promoção da coesão territorial.

Parque edificado

Conforme apresentado na Tabela 28, entre 2011 e 2021²² houve um **aumento de 879 edifícios**, com um total de edifícios em 2021 próximo dos 16 mil. De sublinhar um **crescimento ainda mais acentuado no que concerne a edifícios exclusivamente residenciais** no período em análise, correspondendo a um aumento de 12% (569 edifícios). A nível intraconcelhio, todas as freguesias registaram aumentos, contudo, cerca de 50% dos edifícios concentrava-se nas UF de Esposende, Marinhas e Gandra (30,8%) e de Apúlia e Fão (24,1%), correspondendo, de igual modo, ao maior aumento de novos edifícios na década em análise (312 e 154 edifícios, respetivamente)²³.

²² Nos Censos 2021, foram recenseados os edifícios que integravam pelo menos um alojamento, não sendo recenseados os edifícios totalmente utilizados para fins diferentes da habitação.

²³ ver Figura 7

Tabela 28. Indicadores relativos aos edifícios, 2011 e 2021

Unidade territorial	Edifícios				Edifícios exclusivamente residenciais			
	2021	2011	Variação 2021-2011		2021	2011	Variação 2021-2011	
	N.º		N.º	%	N.º		N.º	%
Portugal	3 573 416	3 544 389	29 027	0,8	3 547 159	3 305 062	242 097	7,3
Região Norte (NUTS II)	1 227 994	1 209 911	18 083	1,5	1 222 321	1 116 665	105 656	9,5
Cávado (NUTS III)	129 946	124 414	5 532	4,4	129 429	115 923	13 506	11,7
Esposende	15 968	15 089	879	5,8	15 911	14 258	1 653	11,6
Antas	1 214	1 136	78	6,9	1 214	1 110	104	9,4
Forjães	1 122	1 041	81	7,8	1 121	987	134	13,6
Gemeses	588	523	65	12,4	587	516	71	13,8
UF de Apúlia e Fão	3 844	3 690	154	4,2	3 831	3 402	429	12,6
UF de Belinho e Mar	1 543	1 511	32	2,1	1 543	1 452	91	6,3
UF de Esposende, Marinhãs e Gandra	4 936	4 624	312	6,7	4 895	4 342	553	12,7
UF de Fonte Boa e Rio Tinto	718	666	52	7,8	718	603	115	19,1
UF de Faro e Curvos	1 412	1 361	51	3,7	1 412	1 318	94	7,1
Vila Chã	591	537	54	10,1	590	528	62	11,7

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2011 e 2021

No que respeita à **época de construção dos edifícios** (ver Tabela 29), cerca de 33% do edificado foi construído até 1980, ou seja, tratam-se de edifícios com mais de quatro décadas. Contudo, as três décadas subsequentes a 1980 registaram uma forte dinâmica construtiva, com a construção de 9 904 novos edifícios (62,0% do total). No intervalo mais recente (2011-2021) registou-se uma forte retração no setor da construção.

Tabela 29. Edifícios por época de construção, 2021

Unidade territorial	Total	Antes de 1919	1919 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2010	2011- 2021
	N.º								
Portugal	3 573 416	174 200	277 571	375 353	967 182	581 768	557 048	529 510	110 784
Região Norte (NUTS II)	1 227 994	61 266	78 820	108 418	328 536	217 293	204 148	184 415	45 098
Cávado (NUTS III)	129 946	4 484	5 083	7 907	30 893	24 102	24 570	26 333	6 574
Esposende	15 968	280	423	779	3 770	3 523	3 290	3 091	812
Antas	1 214	38	36	71	305	235	198	266	65
Forjães	1 122	45	34	67	235	193	246	237	65
Gemeses	588	0	27	28	107	65	114	214	33
UF de Apúlia e Fão	3 844	33	148	214	1 032	730	788	750	149
UF de Belinho e Mar	1 543	18	17	79	512	358	236	262	61
UF de Esposende, Marinhãs e Gandra	4 936	50	84	154	966	1 454	1 145	820	263
UF de Fonte Boa e Rio Tinto	718	12	19	56	219	105	133	123	51
UF de Faro e Curvos	1 412	58	38	69	245	255	340	324	83
Vila Chã	591	26	20	41	149	128	90	95	42

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2021

Em 2011 (não existe este indicador nos Censos de 2021), a idade média dos edifícios em Esposende era de 27,9 anos, um valor inferior ao registado nas escalas macro, e, embora este indicador não esteja disponível para 2021, pressupõe-se que o valor associado a este indicador tenha aumentado, uma vez que esta é a década com registo de menos construções (812 edifícios). Consequentemente, o índice de envelhecimento dos edifícios no concelho aumentou exponencialmente entre 2011 (55,3) e 2021 (182,5), mantendo-se, contudo, num valor exponencialmente mais baixo que o registado nas escalas macro. À escala intraconcelhia, este indicador superou os 200 nas freguesias de Apúlia e Fão, Forjães, Antas e Vila Chã e, na UF de Esposende, Marinhãs e Gandra era de 109, indicando a forte dinâmica construtiva em décadas recentes.

Tabela 30. Índice de envelhecimento e idade média dos edifícios

Unidade territorial	Índice de envelhecimento dos edifícios ²⁴		Idade média dos edifícios (Anos)
	2021	2011	2011
	N.º		
Portugal	746,6	176,4	37,9
Região Norte (NUTS II)	551,0	154,1	36,5
Cávado (NUTS III)	265,8	76,0	30,9
Esposende	182,5	55,3	27,9
Antas	223,1	69,3	30,9
Forjães	224,6	65,5	29,5
Gemeses	166,7	32,8	24,8
UF de Apúlia e Fão	265,1	88,0	28,8
UF de Belinho e Mar	186,9	85,3	28,7
UF de Esposende, Marinhas e Gandra	109,5	49,4	25,2
UF de Fonte Boa e Rio Tinto	170,6	78,2	30,5
UF de Faro e Curvos	198,8	82,0	28,6
Vila Chã	207,1	102,4	32,9

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2011 e 2021

Relativamente ao **estado de conservação do parque edificado**, tendencialmente associado aos dados anteriores (idade do edificado), os dados de 2021 mostram que 68% do parque edificado do concelho não apresentava necessidade de reparação e 23% apresentava necessidades de reparação ligeiras. Configura-se assim como pouco expressivo o número de edifícios com necessidades de reparação médias e profundas (cerca de 7% e 3%, respetivamente) - Tabela 31.

A nível intraconcelhio, destaca-se a UF de Esposende, Marinhas e Gandra e UF de Apúlia e Fão com os valores absolutos mais elevados em termos de edifícios com necessidade de intervenção profunda, respetivamente 110 e 104 edifícios, curiosamente os territórios onde as novas edificações surgiram em número mais expressivo nas últimas décadas, fazendo antever a necessidade de um foco especial no domínio da reabilitação urbana.

Tabela 31. Necessidade de reparação dos edifícios, 2021

Unidade territorial	Total	Com necessidade de reparação					Sem necessidades de reparação	
		Total		Ligeiras	Médias	Profundas	de reparação	
		N.º	%	N.º			N.º	%
Portugal	3 573 416	1 278 826	35,8	780 126	335 599	163 101	2 294 590	64,2
Região Norte (NUTS II)	1 227 994	456 362	37,2	275 888	120 916	59 558	771 632	62,8
Cávado (NUTS III)	129 946	42 459	32,7	27 814	10 181	4 464	87 487	67,3
Esposende	15 968	5 121	32,1	3 651	1 078	392	10 847	67,9
Antas	1 214	393	32,4	257	92	44	821	67,6
Forjães	1 122	700	62,4	508	172	20	422	37,6
Gemeses	588	144	24,5	81	35	28	444	75,5
UF de Apúlia e Fão	3 844	1 493	38,8	1 023	366	104	2 351	61,2
UF de Belinho e Mar	1 543	189	12,2	127	41	21	1 354	87,8
UF de Esposende, Marinhas e Gandra	4 936	1 258	25,5	888	260	110	3 678	74,5
UF de Fonte Boa e Rio Tinto	718	93	13,0	54	14	25	625	87,0
UF de Faro e Curvos	1 412	288	20,4	181	73	34	1 124	79,6
Vila Chã	591	563	95,3	532	25	6	28	4,7

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2021

A presente informação assume especial relevância no âmbito da CMH, uma vez que a maioria do parque edificado se destina a fins habitacionais. A análise traçada permite inferir que alguns edifícios, tendencialmente mais antigos

²⁴ INE: corresponde a (Edifícios construídos até 1960/ Edifícios construídos após 2011)*100

e localizados em áreas centrais dos aglomerados, poderão não reunir, de forma plena, as condições exigíveis de habitabilidade, segurança, conforto e eficiência funcional, comprometendo a qualidade de vida dos seus ocupantes. Esta situação implica a necessidade de intervenções de reabilitação e manutenção adequadas, de forma a garantir a salubridade e melhorar a eficiência energética, a acessibilidade e a integridade estrutural, aspetos essenciais para assegurar a utilização plena e sustentável do edificado habitacional.

Alojamentos e condições habitacionais

No que concerne ao **perfil dos alojamentos habitacionais do concelho**, os 15 968 edifícios existentes traduziam-se em **22 045 alojamentos familiares clássicos**, estando identificados apenas sete como não clássicos²⁵ (Tabela 32), ou seja, uma média de 1,4 alojamentos familiares clássicos por edifício. Este indicador revela uma estrutura habitacional tendencialmente de baixa densidade, de carácter unifamiliar, com implicações diretas na ocupação do território e necessidades de espaço e na consequente necessidade de uma oferta adequada (em geografia e dimensão) de serviços e infraestruturas, incluindo transportes.

Relativamente à distribuição geográfica dos alojamentos, é reforçada a conclusão já mencionada sobre a forte concentração na freguesia sede de concelho (8 356) e na UF de Apúlia e Fão (6120) e maiores rácios de alojamento/edifício, 1,7 e 1,6 respetivamente. Este, aliás, é um cenário já evidenciado na Figura 7 em que é notória a maior densidade construtiva nestas freguesias e um pouco por toda a faixa litoral, em torno da EN13.

Tabela 32. Tipos de alojamentos familiares, 2021

Unidade territorial	Total	Alojamentos familiares			Alojamentos familiares clássicos/edifício
		Total	Clássicos	Não clássicos	
	N.º				
Portugal	5 981 482	5 974 719	5 970 677	4 042	1,7
Região Norte (NUTS II)	1 897 484	1 895 658	1 894 933	725	1,5
Cávado (NUTS III)	200 242	200 031	199 929	102	1,5
Esposende	22 062	22 052	22 045	7	1,4
Antas	1 251	1 251	1 249	2	1,0
Forjães	1 254	1 252	1 248	4	1,1
Gemeses	665	665	665	0	1,1
UF de Apúlia e Fão	6 120	6 113	6 112	1	1,6
UF de Belinho e Mar	1 574	1 574	1 574	0	1,0
UF de Esposende, Marinhas e Gandra	8 357	8 356	8 356	0	1,7
UF de Fonte Boa e Rio Tinto	733	733	733	0	1,0
UF de Faro e Curvos	1 500	1 500	1 500	0	1,1
Vila Chã	608	608	608	0	1,0

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2021

No que concerne à **forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos**, dos 22 045 alojamentos familiares clássicos, cerca de 56% correspondiam a residência habitual, havendo uma percentagem significativa de segundas habitações (37%), contrastando com os contextos das escalas macro em que a residência secundária não

²⁵ Alojamento que não satisfaz inteiramente as condições do alojamento familiar clássico pelo tipo e precariedade da construção, porque é móvel, improvisado e não foi construído para habitação, mas funciona como residência habitual de pelo menos uma família no momento de referência. Incluem-se a barraca, o alojamento móvel, a casa rudimentar de madeira e o alojamento improvisado, entre outros não destinados à habitação – INE, Sistema de Metainformação.

ultrapassava os 18,5% (nível nacional). Os alojamentos familiares vagos, recursos habitacionais potencialmente disponíveis para entrar no mercado, eram cerca de 1 500, dos quais cerca de 600 estariam para venda e/ou arrendamento (dados de 2021). Geograficamente, mantém-se a preponderância das UF de Esposende, Marinhãs e Gandra e de Apúlia e Fão como principais bolsas de alojamentos vagos (512 e 477, respetivamente).

Tabela 33. Forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos no concelho, 2021

Unidade territorial	Total	Residência habitual		Residência secundária		Vago para venda ou arrendamento		Vago por outros motivos	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Portugal	5 970 677	4 142 581	69,4	1 104 881	18,5	348 097	5,8	375 118	6,3
Região Norte (NUTS II)	1 894 933	1 379 430	72,8	321 054	16,9	90 585	4,8	103 864	5,5
Cávado (NUTS III)	199 929	149 713	74,9	33 024	16,5	7 595	3,8	9 597	4,8
Esposende	22 045	12 409	56,3	8 163	37,0	587	2,7	886	4,0
Antas	1 249	778	62,3	375	30,0	25	2,0	71	5,7
Forjães	1 248	889	71,2	230	18,4	31	2,5	98	7,9
Gemeses	665	360	54,1	281	42,3	5	0,8	19	2,9
UF de Apúlia e Fão	6 112	2 809	46,0	2 826	46,2	286	4,7	191	3,1
UF de Belinho e Mar	1 574	1 004	63,8	495	31,4	22	1,4	53	3,4
UF de Esposende, Marinhãs e Gandra	8 356	4 555	54,5	3 289	39,4	197	2,4	315	3,8
UF de Fonte Boa e Rio Tinto	733	563	76,8	137	18,7	7	1,0	26	3,5
UF de Faro e Curvos	1 500	1 053	70,2	342	22,8	4	0,3	101	6,7
Vila Chã	608	398	65,5	188	30,9	10	1,6	12	2,0

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2021

Para uma melhor caracterização dos alojamentos familiares de residência habitual, na Tabela 34 é sistematizada a **superfície média útil** que, em 2021, no concelho, correspondia a 136,4 m², valor superior ao registado na década anterior e nas escalas macro, indiciando a existência de tipologias maiores, eventualmente T3/T4, associadas a habitações unifamiliares²⁶.

Tabela 34. Superfície média útil (m²) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 2021 e 2011

Unidade territorial	2021	2011
Portugal	112,5	109,1
Região Norte (NUTS II)	118,7	113,8
Cávado (NUTS III)	131,5	126,0
Esposende	136,4	129,1
Antas	146,5	129,9
Forjães	145,0	136,3
Gemeses	141,4	130,3
UF de Apúlia e Fão	127,7	n.d.
UF de Belinho e Mar	131,8	n.d.
UF de Esposende, Marinhãs e Gandra	133,6	n.d.
UF de Fonte Boa e Rio Tinto	150,8	n.d.
UF de Faro e Curvos	148,8	n.d.
Vila Chã	145,2	130,3

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2021

Conforme apresentado na Tabela 35, em 2021, a maioria dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, cerca de 80%, eram ocupados pelos proprietários ou coproprietários, 12% por arrendatários ou subarrendatários e os restantes 9% correspondiam a outras situações (cedências, por exemplo). Estes **dados**

²⁶ É também interessante a consulta do indicador “**Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º por escalão de área útil)**” em que se verificam 1924 com mais de 200m², 1885 entre os 150 e os 199m² e 3432 entre os 100 e os 149m² ou seja, cerca de 74% do total.

refletem uma evidente **preponderância da aquisição em detrimento do regime de arrendamento**, o que num cenário de maior fragilidade socioeconómica e rendimentos baixos se pode constituir como um problema ao acesso a uma habitação adequada por parte de toda a população/agregados.

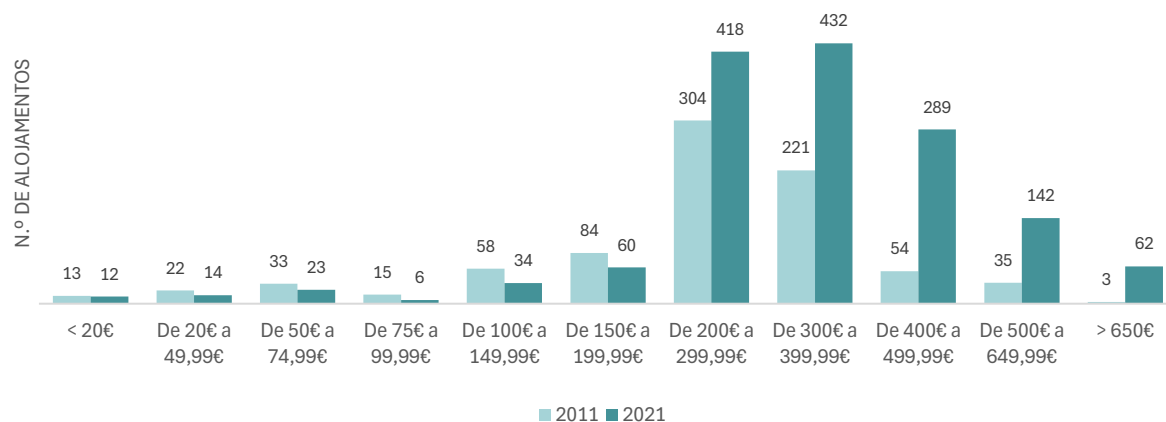
Tabela 35. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual quanto ao regime de ocupação, 2021

Unidade territorial	Total	Propriedade ou copropriedade		Arrendamento ou subarrendamento		Outra situação	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Portugal	4 142 581	2 900 093	70,0	922 810	22,3	319 678	7,7
Região Norte (NUTS II)	1 379 430	962 352	69,8	306 252	22,2	110 826	8,0
Cávado (NUTS III)	149 713	110 707	73,9	27 256	18,2	11 750	7,8
Esposende	12 409	9 854	79,4	1 492	12,0	1 063	8,6
Antas	778	676	86,9	43	5,5	59	7,6
Forjães	889	759	85,4	56	6,3	74	8,3
Gemeses	360	324	90,0	16	4,4	20	5,6
UF de Apúlia e Fão	2 809	2 045	72,8	469	16,7	295	10,5
UF de Belinho e Mar	1 004	861	85,8	45	4,5	98	9,8
UF de Esposende, Marinhas e Gandra	4 555	3 381	74,2	786	17,3	388	8,5
UF de Fonte Boa e Rio Tinto	563	516	91,7	14	2,5	33	5,9
UF de Faro e Curvos	1 053	932	88,5	53	5,0	68	6,5
Vila Chã	398	360	90,5	10	2,5	28	7,0

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2021

Para além da quantificação dos imóveis disponíveis em **regime de arrendamento**, é igualmente importante analisar o peso dos **encargos mensais com a habitação** no orçamento familiar dos agregados, sendo, para isso, apresentados os dados relativos aos escalões de rendas (Figura 8) que demonstram um aumento do número de alojamentos com valores mensais de renda mais elevados (a partir dos 200€, com forte expressão dos escalões entres os 300 e 500€).

Figura 8. Escalão do valor mensal da renda de alojamentos familiares clássicos de residência habitual (€), 2011-2021



Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011 e 2021

No que se refere à **distribuição das rendas por freguesia**, com base nos dados de 2021 (conforme apresentado na tabela seguinte), verifica-se que tanto os valores mais reduzidos (inferiores a 100€) como os mais elevados (superiores a 500€) se concentravam maioritariamente na freguesia sede de concelho (33 e 98 alojamentos, respetivamente).

Importa salientar o aumento progressivo do número de contratos de arrendamento com valores superiores a 650€ (de 3 em 2011, passaram para 62 em 2021), bem como a redução significativa das rendas situadas abaixo de 149,99€, que passaram de 141 a 89, indicando uma tendência de valorização do mercado habitacional no concelho. Nas restantes escalas de análise macroterritorial, o padrão observado mantém-se idêntico, destacando-se a maior prevalência do escalão de rendas mensais compreendido entre os 200€ e os 299,99€, seguido pelo escalão entre os 300€ e os 399,99€.

Tabela 36. Escalão do valor mensal da renda de alojamentos familiares clássicos de residência habitual nas freguesias do concelho, 2021

	Total	> 20 euros	De 20 a 49,99€	De 50 a 74,99€	De 75 a 99,99€	De 100 a 149,99€	De 150 a 199,99€	De 200 a 299,99€	De 300 a 399,99€	De 400 a 499,99€	De 500 a 649,99€	650€ ou mais
	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º
Esposende	1 492	12	14	23	6	34	60	418	432	289	142	62
Antas	43	0	0	0	0	0	3	19	6	2	12	1
Forjães	56	1	0	2	0	2	3	34	10	2	1	1
Gemeses	16	1	0	0	0	0	0	1	1	3	1	9
UF de Apúlia e Fão	469	2	5	5	2	16	24	129	130	87	47	22
UF de Belinho e Mar	45	0	0	0	0	2	5	17	12	6	2	1
UF de Esposende, Marinhas e Gandra	786	5	8	16	4	8	18	195	257	177	71	27
UF de Fonte Boa e Rio Tinto	14	0	1	0	0	0	1	3	6	3	0	0
UF de Faro e Curvos	53	0	0	0	0	6	5	16	8	9	8	1
Vila Chã	10	3	0	0	0	0	1	4	2	0	0	0

Fonte: Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2021

Face ao exposto, em 2021, o **valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados** no concelho era de 363,9€, verificando-se um aumento expressivo face a 2011 (268,8€), com o valor mais elevado a ser registado na freguesia de Gemeses (622,5€ em 2021) que observou o acréscimo mais significativo a nível intraconcelhio entre os dois momentos censitários (46%). De referir ainda a freguesia de Vila Chã que foi a única que registou uma quebra do valor médio mensal das rendas entre 2011 e 2021 (-11,4%). Complementando este indicador com dados mais recentes (pós 2021) relativos ao valor mediano das rendas/m² de novos contratos de arrendamento nos últimos 12 meses, é confirmada a tendência de aumento de valores de mercado, com o último período disponível (2.º semestre de 2024) a registar um valor mediano por m² em novos contratos de arrendamento de 7,4€ (superior aos valores sub-regional e regional).

Tabela 37. Indicadores de valores médios de rendas

Unidade territorial	Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos			Valor mediano das rendas/m ² de novos contratos de arrendamento nos últimos 12 meses		
	2021	2011	Variação 2021-2011	2.º Semestre de 2024	2.º Semestre de 2023	2.º Semestre de 2022
	€		%	€/ m ²		
Portugal	334,2	235,0	42,2	7,97	7,21	6,52
Região Norte (NUTS II)	282,8	196,8	43,7	6,94	6,25	5,58
Cávado (NUTS III)	328,1	217,5	50,9	6,98	6,35	5,47
Esposende	363,9	268,8	35,4	7,37	6,75	5,36
Antas	372,1	284,3	30,9	n.d.	n.d.	n.d.
Forjães	271,6	215,6	26,0	n.d.	n.d.	n.d.
Gemeses	622,5	426,7	45,9	n.d.	n.d.	n.d.
UF de Apúlia e Fão	366,7	262,6	39,6	n.d.	n.d.	n.d.
UF de Belinho e Mar	316,7	229,5	38,0	n.d.	n.d.	n.d.
UF de Esposende, Marinhãs e Gandra	370,7	310,6	19,3	n.d.	n.d.	n.d.
UF de Fonte Boa e Rio Tinto	315,0	160,9	95,7	n.d.	n.d.	n.d.
UF de Faro e Curvos	337,7	211,8	59,5	n.d.	n.d.	n.d.
Vila Chã	190,5	215,0	-11,4	n.d.	n.d.	n.d.

n.d. – não disponível

Fonte: Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2011 e 2021

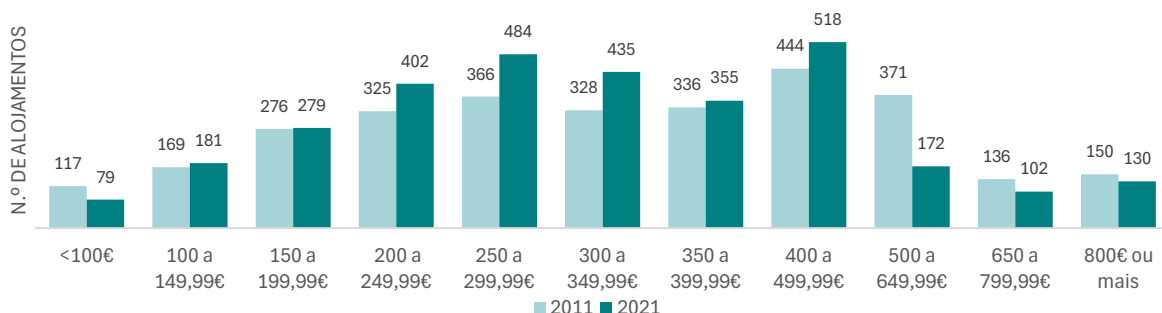
Estabelecendo uma relação direta entre o valor médio das rendas e o ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem no concelho de Esposende, constata-se que, em 2021, os residentes alojavam, em média, 35% do seu rendimento mensal ao pagamento de despesas com habitação (taxa de esforço), um valor superior ao registado em todas as escalas macro em análise. Se essa análise se aplicar aos valores/m² em 2024, considerando uma habitação na ordem dos 90 m² a taxa de esforço supera os 59%.

Importa, assim, salientar que de acordo com o artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 80-A/2022, considera-se existir um agravamento significativo da taxa de esforço sempre que esta atinge ou ultrapassa os 36%. Nesse sentido, e considerando o valor para o concelho de Esposende, a monitorização contínua deste indicador assume especial relevância, sobretudo num contexto de crescente pressão sobre o mercado habitacional, dado que o aumento da procura, não acompanhado por uma resposta proporcional da oferta, conduz a uma deterioração da acessibilidade económica à habitação e ao agravamento das vulnerabilidades sociais associadas.

No que respeita à **habitação própria**, que conforme apresentado anteriormente, tem uma expressão muito elevada no concelho (79 %), são analisados os **encargos mensais existentes com a aquisição dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual**. Em 2021, dos 9 854 alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes, apenas 3 137 tinham encargos associados (crédito à habitação) os restantes não tinham encargos associados.

Do total com encargos, tal como se ilustra na Figura 9, o escalão mais representativo era o dos 400€ a 499,99€ (16,5%), seguindo-se o dos 250€ a 299,99€ (15,4%) e o dos 300€ a 349,99€ (13,9%).

Figura 9. Escalão do encargo mensal para aquisição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 2021



Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - Censos 2021

À semelhança do exercício realizado para o arrendamento, é apresentada a **evolução do valor mediano das vendas de alojamentos familiares por m²**, com dados do primeiro trimestre de 2025 (período mais recente) a 2022. Conforme apresentado na Tabela 38, os dados mais recentes indicam um valor de **2 100€/m²** (2 500€/m² para alojamentos novos e 1 793€/m² para alojamentos existentes) **que, mostrando um alinhamento com a tendência constante de crescimento verificado em todas as escalas geográficas, se apresenta como particularmente elevado e desajustado aos valores dos rendimentos das famílias.** De sublinhar o acréscimo de cerca de 68% em três anos.

Tabela 38. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares

Unidade Territorial	1.º Trimestre de 2025			1.º Trimestre de 2024			1.º Trimestre de 2023			1.º Trimestre de 2022		
	Total	Novo	Existente	Total	Novo	Existente	Total	Novo	Existente	Total	Novo	Existente
	€/ m ²											
Portugal	1 845	2 202	1 762	1 633	1 985	1 552	1 509	1 740	1 461	1 346	1 607	1 299
Região Norte (NUTS II)	1 621	1 986	1 524	1 417	1 789	1 317	1 304	1 515	1 247	1 169	1 456	1 112
Cávado (NUTS III)	1 586	1 730	1 533	1 395	1 524	1 339	1 274	1 443	1 218	1 125	1 351	1 066
Esposende	2 100	2 500	1 793	1 491	1 562	1 469	1 445	1 553	1 411	1 251	1 251	1 259

Nota: não existem dados por freguesia disponíveis

Fonte: INE, DGPI – Operações sobre imóveis

Acessibilidade e conforto energético

Em matéria de acessibilidade, é relevante destacar que, conforme apresentado na Tabela 29, apenas 812 edifícios foram construídos após 2011, ou seja, grande parte é anterior à exigência legal de **acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada**, que se tornou obrigatória apenas a partir de 2006²⁷. Nesse sentido, ainda que o parque edificado do concelho não apresente um elevado grau de envelhecimento (Tabela 30), pode não responder às exigências e necessidades da população, nomeadamente a mais idosa que possui já algum tipo de dificuldade ou necessidade especial (permanente ou temporária).

²⁷ Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais.

De acordo com a Tabela 39, em 2021 existiam 6 413 pessoas residentes com 5 ou mais anos de idade em alojamentos familiares clássicos que apresentam algum tipo de **dificuldade em andar ou subir degraus**. Destas, 300 não conseguem mesmo realizar a ação, enquanto 1 588 conseguem fazê-lo, mas com muita dificuldade, e 4 525 relatam alguma dificuldade. A nível intraconcelhio, a UF de Esposende, Marinhas e Gandra destaca-se com os quantitativos mais significativos de população que apresenta algum tipo de dificuldade em andar ou subir degraus, em linha com o perfil demográfico já apresentado.

Tabela 39. População residente em alojamentos familiares clássicos (com 5 ou mais anos de idade), com dificuldades em andar ou subir degraus, 2021

Unidade Territorial	Tem alguma dificuldade			Tem muita dificuldade			Não consegue efetuar a ação		
	Total	Acessível a cadeira de rodas	Não acessível a cadeira de rodas	Total	Acessível a cadeira de rodas	Não acessível a cadeira de rodas	Total	Acessível a cadeira de rodas	Não acessível a cadeira de rodas
	N.º								
Portugal	1 382 718	443 969	938 749	470 430	144 238	326 192	71 248	28 772	42 476
Região Norte (NUTS II)	494 307	163 228	331 079	169 691	52 842	116 849	26 884	10 899	15 985
Cávado (NUTS III)	53 835	19 634	34 201	17 877	6 410	11 467	3 000	1 378	1 622
Esposende	4 525	1 877	2 648	1 588	632	956	300	151	149
Antas	340	163	177	132	64	68	22	12	10
Forjães	341	145	196	122	52	70	14	8	6
Gemeses	142	49	93	59	14	45	13	2	11
UF de Apúlia e Fão	1 036	410	626	353	139	214	65	34	31
UF de Belinho e Mar	434	180	254	144	51	93	26	15	11
UF de Esposende, Marinhas e Gandra	1 381	529	852	447	169	278	101	50	51
UF de Fonte Boa e Rio Tinto	248	144	104	99	50	49	27	13	14
UF de Faro e Curvos	413	159	254	150	51	99	22	11	11
Vila Chã	190	98	92	82	42	40	10	6	4

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2021

Note-se ainda que do universo de pessoas com algum tipo de dificuldade em andar ou subir degraus (6 413) são particularmente sensíveis os casos de quem vive em alojamentos que se consideram como “não acessíveis a cadeiras de rodas”. Neste contexto verifica-se que 58% (3 753 alojamentos) se enquadra nesta condição.

Relativamente ao **conforto térmico/pobreza energética**, de acordo com os Censos de 2021 (Tabela 40), destaca-se o seguinte:

- : A percentagem de alojamentos familiares clássicos do concelho sem qualquer tipo de aquecimento era de 28%, ou seja, em 2021 existiam 3 470 alojamentos familiares sem nenhum sistema de aquecimento, com uma maior concentração na UF de Esposende, Marinhas e Gandra (1 151 alojamentos);
- : Dos 72% dos alojamentos familiares clássicos do concelho com algum tipo sistema de aquecimento, 42% tinha aquecimento não central (lareira, recuperador de calor, aparelho fixo e/ou móvel), com uma maior prevalência de recuperadores de calor e de lareira aberta, enquanto uma percentagem significativa dos alojamentos dispunha de aquecimento central;
- : Apenas 4,7% dos alojamentos familiares clássicos do concelho dispunham de ar condicionado, um valor bastante inferior às escalas macro em análise.

Tabela 40. Alojamentos familiares clássicos e existência de sistema de aquecimento e de ar condicionado concelho, 2021

Unidade territorial	Total	Existência de aquecimento												Existência de ar condicionado			
		Aquecimento central	Aquecimento não central								Nenhum	Com ar condicionado	Sem ar condicionado				
			Lareira aberta		Recuperador de calor		Aparelhos móveis (aquecedores elétricos, a gás, etc.)		Aparelhos fixos (salamandra, aquecedores de parede, etc.)								
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Portugal	4 142 581	578 176	14,0	591 407	14,3	307 315	7,4	1 176 082	28,4	238 688	5,8	1 250 913	30,2	686 674	16,6	3 455 907	83,4
Região Norte (NUTS II)	1 379 430	277 275	20,1	204 490	14,8	119 965	8,7	315 651	22,9	82 934	6,0	379 115	27,5	189 910	13,8	1 189 520	86,2
Cávado (NUTS III)	149 713	38 372	25,6	20 271	13,5	14 560	9,7	28 013	18,7	9 758	6,5	38 739	25,9	29 165	19,5	120 548	80,5
Esposende	12 409	3 783	30,5	1 591	12,8	1 596	12,9	1 478	11,9	491	4,0	3 470	28,0	583	4,7	11 826	95,3
Antas	778	324	41,6	122	15,7	125	16,1	47	6,0	26	3,3	134	17,2	36	4,6	742	95,4
Forjães	889	292	32,8	164	18,4	139	15,6	81	9,1	44	4,9	169	19,0	82	9,2	807	90,8
Gemeses	360	131	36,4	70	19,4	42	11,7	23	6,4	7	1,9	87	24,2	28	7,8	332	92,2
UF de Apúlia e Fão	2 809	657	23,4	321	11,4	293	10,4	425	15,1	115	4,1	998	35,5	108	3,8	2 701	96,2
UF de Belinho e Mar	1 004	302	30,1	140	13,9	120	12,0	67	6,7	46	4,6	329	32,8	22	2,2	982	97,8
UF de Esposende, Marinhãs e Gandra	4 555	1 457	32,0	504	11,1	555	12,2	707	15,5	181	4,0	1 151	25,3	188	4,1	4 367	95,9
UF de Fonte Boa e Rio Tinto	563	171	30,4	78	13,9	82	14,6	39	6,9	17	3,0	176	31,3	37	6,6	526	93,4
UF de Faro e Curvos	1 053	308	29,2	147	14,0	176	16,7	73	6,9	31	2,9	318	30,2	64	6,1	989	93,9
Vila Chã	398	141	35,4	45	11,3	64	16,1	16	4,0	24	6,0	108	27,1	18	4,5	380	95,5

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação – Censos 2021

No domínio da **pobreza energética** importa ainda referir que de acordo com as orientações do “*Reporting Guidelines on Energy Poverty*”, documento publicado pelo Pacto de Autarcas, a aferição do cenário referente à pobreza energética sustenta-se na análise de indicadores relacionados com macrotemáticas (alojamentos, aspetos socioeconómicos, quadro político regulador), considerando-se pertinente que o presente diagnóstico integre os indicadores respeitantes à pobreza energética expostos na Tabela 41 (anos de 2021 e de 2011).

Tabela 41. Indicadores de pobreza energética por macrotemática, 2021 e 2011

Unidade territorial	Consumo doméstico de energia elétrica por habitante		Consumo de energia municipal per capita/ Consumo de energia nacional per capita		Alojamentos com sistema de aquecimento central/ Total de alojamentos		Alojamentos com ar condicionado/ Total de alojamentos	
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011
	kWh/hab		%		%		%	
Portugal	1 360,6	1 266,6	100,0	100,0	14,0	10,7	16,6	10,2
Região Norte (NUTS II)	1 343,6	1 257,6	98,8	100,5	20,1	22,5	13,8	10,2
Cávado (NUTS III)	1 249,3	1 165,4	91,8	91,5	25,6	n.d.	19,5	n.d.
Esposende	1 476,1	1 368,0	108,5	106,3	30,5	25,8	4,7	2,8

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2021; DGEG, Estatísticas do carvão, petróleo, energia elétrica e gás natural

Da análise dos indicadores relativos à pobreza energética destacam-se os seguintes aspetos:

- : Relativamente ao indicador “consumo de energia municipal per capita/consumo de energia nacional per capita (%)”, em 2021, o consumo doméstico de energia elétrica por habitante no concelho (1 476,1 kWh/hab) situava-se 8,5%, acima do registado a nível nacional (1 360,6 kWh/hab). Regista-se ainda um aumento significativo face a 2011, ano em que o valor era de 1 368,0 kWh/hab. no concelho;
- : Relativamente ao indicador “alojamentos com sistema de aquecimento central/total de alojamentos (%)”, em 2021, 30,5% dos alojamentos do concelho de Esposende dispunham de aquecimento central, correspondendo a 3 783 num total de 12 409 alojamentos, valor superior ao das restantes escalas macro em análise e igualmente superior a 2011 (25,8%);
- : Em 2021 existiam no concelho 583 alojamentos com sistemas de ar condicionado (4,7% do total), uma proporção bastante inferior aos dados das escalas macro, sobretudo a sub-regional, ainda que seja de sublinhar um acréscimo em relação a 2011, no qual apenas 2,8% dos alojamentos dispunham de ar condicionado.

Os dados globais sistematizados não revelam, no que à pobreza energética diz respeito, um cenário particularmente crítico no concelho de Esposende.

3.3.2 Dinâmicas urbanísticas

Complementarmente ao subponto das dinâmicas habitacionais, as dinâmicas urbanísticas são também analisadas para uma melhor compreensão do contexto imobiliário. O primeiro indicador analisado corresponde à **compra e venda de prédios²⁸ no concelho, concluindo-se que a dinâmica do mercado imobiliário assinala uma tendência de crescimento**. Como apresentado na Tabela 42, em 2019 (ano mais recente para o qual existem dados anuais disponíveis) foram realizados 900 contratos de compra e venda de prédios no concelho dos quais cerca de 600 urbanos.

Tabela 42. Número de contratos de compra e venda de prédios, 2011-2019

Unidade Territorial	Total	Urbanos	Mistos	Total	Urbanos	Mistos
	2019			2011		
	N.º					
Portugal	230 776	171 271	3 064	167 496	112 062	2 175
Região Norte (NUTS II)	67 906	50 238	455	53 263	36 871	415
Cávado (NUTS III)	7 315	5 751	88	5 310	4 002	78
Esposende	900	599	0	557	425	1

Fonte: INE, DGPI – Operações sobre imóveis

No que concerne ao **valor médio dos prédios transacionados no concelho**, os dados mais recentes (2020), indicam um valor a rondar os 107 mil euros para os prédios urbanos, valor superior ao de 2011, mas que, face aos dados anteriormente apresentados do valor de venda/m², se infere poderem estar desatualizados face ao contexto de 2025/2026 do valor do solo.

Tabela 43. Valor médio dos prédios transacionados, 2011-2020

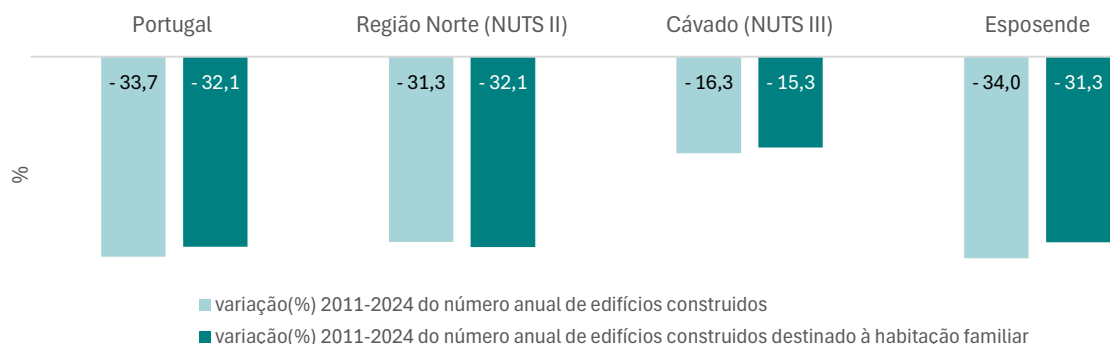
Unidade Territorial	Total	Urbanos	Mistos	Total	Urbanos	Mistos
	2020			2011		
	€					
Portugal	113 086	146 465	160 793	73 379	100 709	136 040
Região Norte (NUTS II)	86 693	111 674	143 121	59 203	79 134	99 019
Cávado (NUTS III)	84 613	100 263	111 015	63 300	72 879	144 325
Esposende	87 870	106 559	0	72 112	89 524	65 000

Fonte: INE, DGPI – Operações sobre imóveis

Passando à análise da evolução do **número de novos edifícios construídos** (anual) entre 2011 e 2024, no concelho registou-se uma variação negativa, quer no número de edifícios construídos (-34,0%), quer nos construídos destinados à habitação (-31,3%), em linha com as restantes escalas macro (Figura 10).

²⁸ Prédio: É toda a fração de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com caráter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou coletiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico, bem como as águas plantações, edifícios ou construções nas circunstâncias referidas, dotadas de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fração de território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial. É ainda considerado prédio, cada fração autónoma no regime de propriedade horizontal – INE, Sistema de Metainformação.

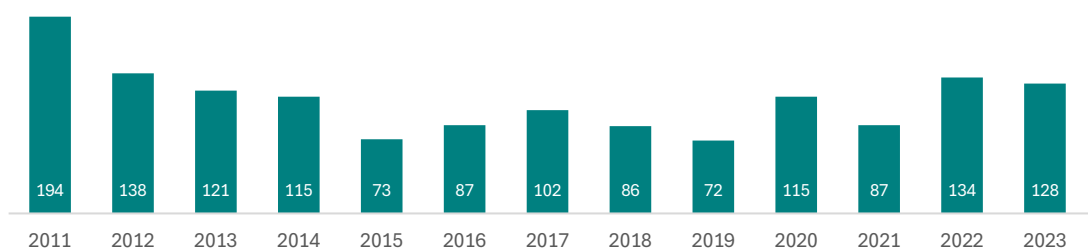
Figura 10. Variação do número de edifícios construídos entre 2011 e 2024 (%)



Fonte: INE, estatísticas das obras concluídas, 2023

A evolução do número de **edifícios concluídos** entre 2011 e 2024 é inconstante, com o valor mais baixo registado em 2019 (72 edifícios concluídos) e o mais elevado em 2011 (194 edifícios concluídos). Nos três últimos anos - 2022 a 2024 - os valores estabilizam em torno de 130 edifícios concluídos por ano (Figura 11).

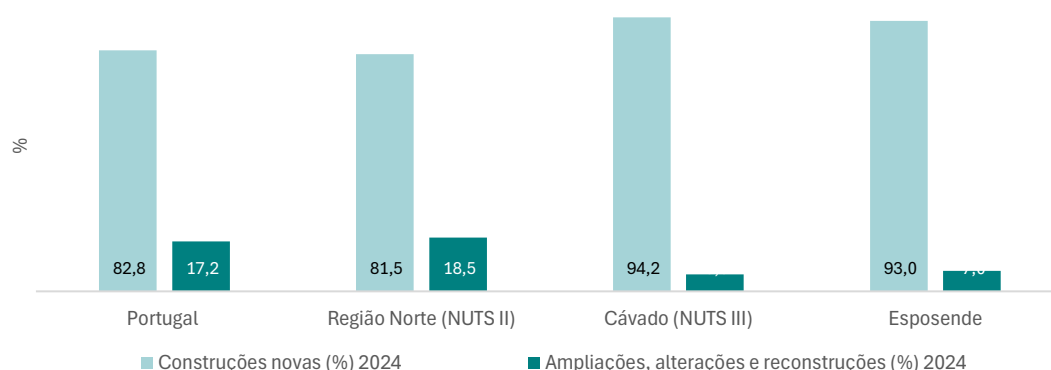
Figura 11. Evolução do número de edifícios concluídos em Esposende, de 2011 a 2024 (N.º)



Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas, 2024

Ainda em relação ao quantitativo de edifícios concluídos, é importante perceber a que **tipo de obra** está associado. Conforme representado na Figura 12, os dados mais recentes (2024) mostram que a construção nova representa a quase totalidade das obras - 93,0%, em detrimento das obras em edifícios existentes (ampliações, alterações e reconstruções). Este cenário, ainda que semelhante ao registado nas escalas macro, mostra uma escassa aposta na reabilitação de edificado como forma de criar respostas habitacionais, podendo indicar a necessidade de reforço de políticas locais nesta matéria, atendendo ao estado dos imóveis e à eventualidade de se tratarem de imóveis devolutos (sem uso).

Figura 12. Proporção de edifícios concluídos por tipo de obra, em 2024 (%)



Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas, 2024

Das 128 **obras de edificação concluídas** no concelho em 2024, 119 corresponderam a nova construção e destas, 107 para uso habitacional. As obras de ampliação, alteração e reconstrução concluídas foram apenas nove, das quais apenas cinco referentes a habitação (tabela seguinte).

Tabela 44. Edifícios concluídos por tipo e destino de obra, 2024 (N.º)

Unidade territorial	Total de obras de edificação			Construções novas			Ampliações, alterações e reconstruções		
	Total	Habitação familiar	Outros	Total	Habitação familiar	Outros	Total	Habitação familiar	Outros
Portugal	17 380	13 579	3 801	14 396	11 537	2 859	2 984	2 042	942
Região Norte (NUTS II)	6 534	5 156	1 378	5 328	4 322	1 006	1 206	834	372
Cávado (NUTS III)	1 149	1 012	137	1 082	958	124	67	54	13
Esposende	128	112	16	119	107	12	9	5	4

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas, 2024

Os **107 edifícios de construção nova afetos à habitação em 2024 traduziram-se em 277 fogos** (Tabela 45), um rácio médio de 2,6 fogos por edifício, sugerindo a coexistência de habitação familiar com edificado multifamiliar, maioritariamente promovidos por empresas privadas (promotores imobiliários), um cenário diferente do verificado à escala sub-regional, em que as pessoas singulares são os principais promotores.

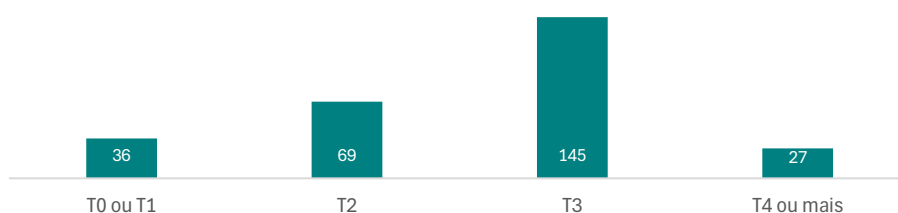
Tabela 45. Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar por entidade promotora, 2024 (N.º)

Unidade territorial	Total	Pessoa singular	Organismo público	Empresa privada	Outros
Portugal	25 311	10 168	12	15 030	101
Região Norte (NUTS II)	10 600	4 040	7	6 541	12
Cávado (NUTS III)	1 504	829	1	674	0
Esposende	277	92	0	185	0

Fonte: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios, 2024

Relativamente às **tipologias destes 277 novos fogos**²⁹, predomina a T3 com mais de 50% da oferta (Figura 13), associada a necessidades habitacionais mais comuns entre famílias com filhos. A reduzida representatividade das outras tipologias, a par dos elevados valores/m² praticados para arrendamento e venda, pode limitar a capacidade de resposta às necessidades habitacionais reais no concelho, nomeadamente jovens e jovens casais em início de vida autónoma, famílias monoparentais, entre outros grupos.

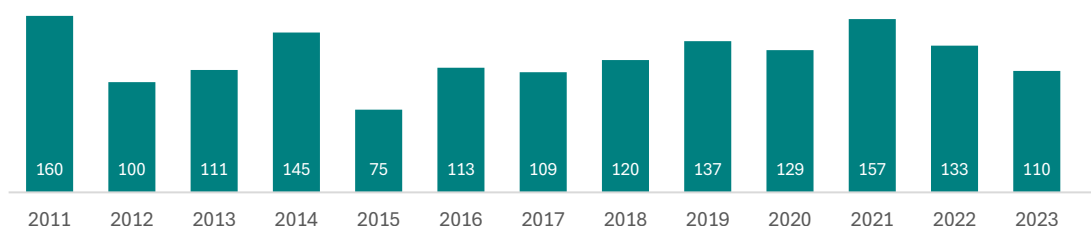
Figura 13. Fogos concluídos por tipologia em Esposende, em 2024 (N.º)



Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas, 2024

É importante salientar que o processo de construção de um edifício é, por norma, lento. Em termos médios, em 2024, o prazo de execução previsto na Região Norte era em média de 24 meses³⁰, pelo que é relevante analisar o **número de licenciamentos** recentes que são também um reflexo das dinâmicas da oferta face à procura. A figura seguinte ilustra a evolução do número de edifícios licenciados no concelho entre 2011 e 2024, verificando-se, também neste indicador, diversas oscilações, com o menor valor de licenciamentos em 2015 (75) e o maior em 2011 e 2021. Nos últimos anos os valores rodam os 130 licenciamentos/ano.

Figura 14. Evolução do número de edifícios licenciados em Esposende, de 2011 a 2024



Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas, 2024

Dos 132 edifícios licenciados em 2024 (Figura 14), 122 eram para construção nova (115 para habitação familiar e 7 para outros usos) e 10 ampliações, alterações e reconstruções (6 para habitação familiar e 4

²⁹ Não se encontra disponível informação desagregada à escala da freguesia para este indicador, pelo que não é possível perceber a distribuição geográfica das tipologias nos fogos construídos no concelho.

³⁰ Em conformidade com as “Estatísticas da Construção e Habitação – 2024”.

para outros usos). Tal como nos dados anteriores relativos a obras concluídas, os licenciamentos também comprovam a primazia da função habitacional, em especial nas novas construções, ou seja, tendencialmente, expansão de solo urbano ocupado.

Tabela 46. Edifícios licenciados por tipo e destino de obra, 2024

Unidade territorial	Total de obras de edificação			Construções novas			Ampliações, alterações e reconstruções		
	Total	Habitação familiar	Outros	Total	Habitação familiar	Outros	Total	Habitação familiar	Outros
Portugal	24 041	19 188	4 853	19 076	15 414	3 662	4 965	3 774	1 191
Região Norte (NUTS II)	9 112	7 330	1 782	7 285	5 948	1 337	1 827	1 382	445
Cávado (NUTS III)	1 282	1 133	149	1 211	1 082	129	71	51	20
Esposende	132	121	11	122	115	7	10	6	4

Fonte: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios, 2024

A **tipologia de promotor nos pedidos de licenciamento** do ano de 2024 (Tabela 43) mostra um equilíbrio entre pessoas singulares (usualmente associada a construção de habitação própria) e empresas privadas (associada a promoção imobiliária).

Tabela 47. Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar por entidade promotora, 2024 (N.º)

Unidade territorial	Total	Pessoa singular	Organismo público	Empresa privada	Outros
Portugal	34 637	13 709	105	20 740	83
Região Norte (NUTS II)	15 714	5 837	82	9 780	15
Cávado (NUTS III)	2 106	1 029	0	1 071	6
Esposende	224	112	0	112	0

Fonte: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios, 2024

Os **115 edifícios licenciados para construção nova³¹ destinados a habitação traduziram-se em 224 fogos, destacando-se as tipologias T2 e T3** (Figura 15) (91 e 70 fogos, respetivamente). As tipologias de maior dimensão assumiram um número expressivo e as de menor dimensão um valor residual.

Figura 15. Fogos licenciados (n.º) por tipologia, em Esposende, em 2024



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

³¹ Não estão disponíveis dados relativos ao número de fogos dos edifícios alvo de ampliações, alterações e reconstruções.

3.4 Carências habitacionais

3.4.1 Territórios com falta ou desadequação da oferta habitacional em Portugal - enquadramento do concelho de Esposende

O estudo "[Territórios com Falta ou Desadequação da Oferta Habitacional em Portugal](#)", elaborado em 2024 no âmbito da execução do Programa Nacional de Habitação e justificado, de forma prioritária, pela urgência de se proceder à identificação de territórios em que exista dificuldade significativa de acesso à habitação. Para tal foi levada a cabo uma análise combinada de indicadores relacionados com (i) preços do mercado habitacional, (ii) rendimentos dos agregados familiares e (iii) carências habitacionais e caracterização do parque habitacional. A metodologia baseou-se em critérios objetivos sustentados nos dados estatísticos disponíveis, nomeadamente: 1) séries temporais de indicadores oficiais (ex.: preços de venda e arrendamento, rendimentos medianos por concelho, tipologia e estado do parque habitacional); 2) dados do Instituto Nacional de Estatística (INE), nomeadamente os conceitos padronizados relativos ao setor habitacional.

Para a identificação de territórios com falta ou desadequação de oferta habitacional, o estudo adotou como critério que os agregados no percentil 50 de rendimentos têm capacidade de adquirir ou arrendar uma habitação a preços medianos de mercado. Em 2022, e tendo por base dados relativos a rendimentos de 2022, o valor de 13.897€ foi definido como sendo o valor do percentil 50 a nível nacional. Posteriormente foram definidos três cenários que consideram diferentes taxas de esforço máximas dos agregados no acesso à habitação:

- : **Cenário 1:** Taxa de esforço máxima dos agregados - 35% (valor de referência para aceder ao Programa de Apoio ao Arrendamento).
- : **Cenário 2:** Taxa de esforço máxima dos agregados - 40% (valor frequentemente utilizado em análises de acessibilidade habitacional no contexto europeu, nomeadamente em produção estatística do Eurostat).
- : **Cenário 3:** Taxa de esforço máxima dos agregados - 50% (valor frequentemente utilizado como limite superior admitido para efeitos de acesso ao crédito à habitação).

Para cada um destes cenários foram ainda definidos grupos de municípios considerando os seguintes critérios:

- : **Grupo 1:** rácio >100% na relação entre rendimentos e preço de aquisição, que corresponde a municípios em que os agregados no percentil 50 dos rendimentos não são capazes de adquirir uma habitação a preços medianos de mercado sem ultrapassar a taxa de esforço;

- : **Grupo 2:** rácio >100% na relação entre rendimentos e rendas, que corresponde a municípios em que os agregados no percentil 50 dos rendimentos não são capazes de arrendar uma habitação a preços medianos de mercado sem ultrapassar a taxa de esforço;
- : **Grupo 3:** rácio >100% na relação entre rendimentos e preço de aquisição e na relação entre rendimentos e rendas, que corresponde ao conjunto de municípios resultante da interseção entre as 2 vias de acesso à habitação, aquisição e arrendamento;
- : **Grupo 4:** rácio >100% na relação entre rendimentos e rendas ou com rácio > 100% na relação entre rendimentos e preço de aquisição, que corresponde ao conjunto de municípios resultante da reunião entre as 2 vias de acesso à habitação, aquisição e arrendamento.

Os resultados deste estudo traduzem-se na identificação de territórios com desequilíbrios significativos entre a oferta e a procura habitacional, destacando-se, de forma genérica, que apenas 60 municípios portugueses têm um rácio, tanto para arrendamento como para aquisição, inferior a 100%, ou seja, os agregados com rendimentos no percentil 50 conseguem suportar a prestação mensal sem entrar em sobrecarga. A maioria destes municípios correspondem a territórios não litorâneos.

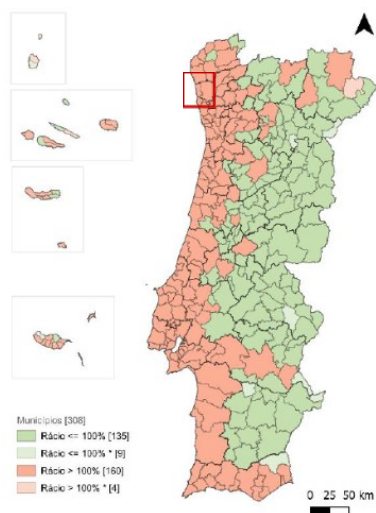
No caso de Esposende, assim como dos restantes municípios da sub-região do Cávado, o rácio é superior a 100%, ou seja, está integrado nos quatro grupos supramencionados (ver Anexo 1 do Estudo). Ou seja, como é visível nas figuras seguintes, o concelho apresentava, em 2024, um rácio entre rendimentos e valor de renda ou aquisição superior a 100% em todos os cenários considerados (taxas de esforço de 35% - Figura 16; 40% - Figura 17; e 50% - Figura 18), o que se traduz num contexto de forte fragilidade e desadequação entre oferta e procura, com os gastos com a habitação a superarem taxas de esforço muito elevadas (por via da aquisição e do arrendamento) e podendo por em causa o acesso a outros bens essenciais por parte das famílias.

Em suma, este estudo vem reforçar o diagnóstico apresentado no capítulo 3 do presente relatório, evidenciando uma falta de habitação que responda ao perfil socioeconómico médio da população concelhia e a desadequação da oferta existente que responde a camadas sociais com rendimentos mais elevados e que eventualmente poderão tratar-se de primeiras ou segundas habitações, já que o peso deste segundo caso é bastante preponderante no território de Esposende.

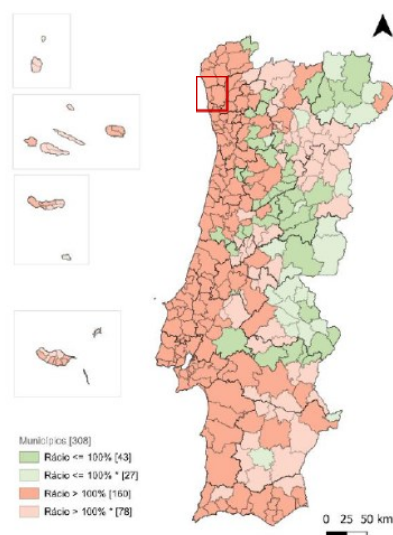
Figura 16. Distribuição dos municípios com falta ou desadequação de oferta habitacional no Cenário 1

Taxa de esforço máxima dos agregados de 35%

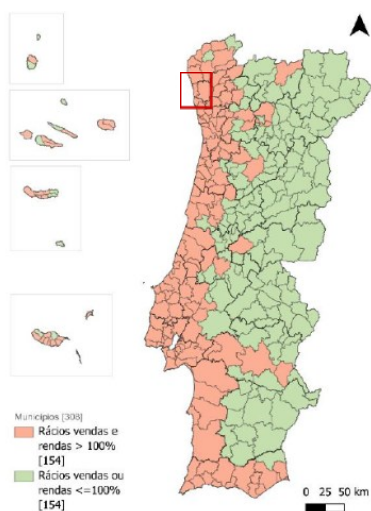
DISTRIBUIÇÃO DOS MUNICÍPIOS POR RÁCIO ENTRE VENDAS E RENDIMENTOS



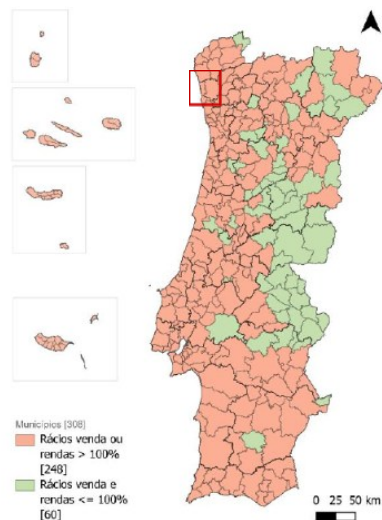
DISTRIBUIÇÃO DOS MUNICÍPIOS POR RÁCIO ENTRE RENDAS E RENDIMENTOS



DISTRIBUIÇÃO DOS MUNICÍPIOS RESULTANTE DA INTERSEÇÃO ENTRE AS 2 VIAS DE ACESSO À HABITAÇÃO - AQUISIÇÃO E ARRENDAMENTO



DISTRIBUIÇÃO DOS MUNICÍPIOS RESULTANTE DA REUNIÃO ENTRE AS 2 VIAS DE ACESSO À HABITAÇÃO - AQUISIÇÃO E ARRENDAMENTO

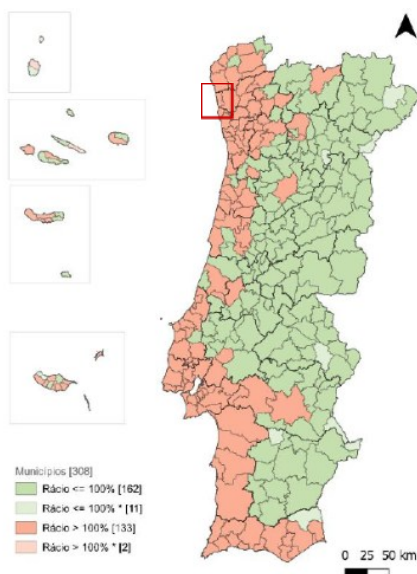


Fonte: Territórios com Falta ou Desadequação da Oferta Habitacional em Portugal (IHRU, 2024)

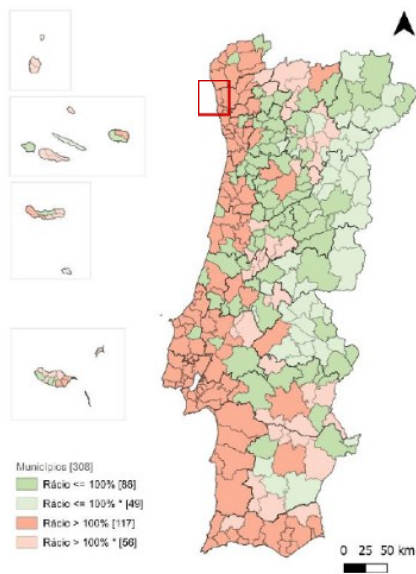
Figura 17. Distribuição dos municípios com falta ou desadequação de oferta habitacional no Cenário 2

Taxa de esforço máxima dos agregados de 40%

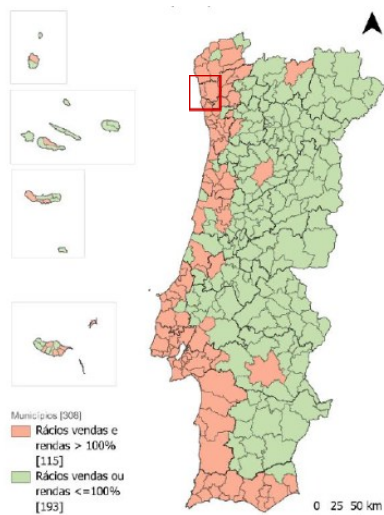
DISTRIBUIÇÃO DOS MUNICÍPIOS POR RÁCIO ENTRE VENDAS E RENDIMENTOS



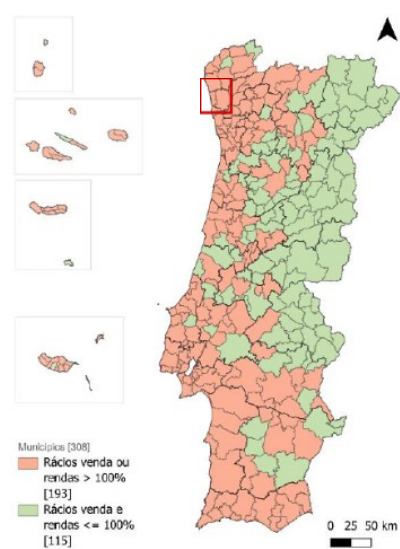
DISTRIBUIÇÃO DOS MUNICÍPIOS POR RÁCIO ENTRE RENDAS E RENDIMENTOS



DISTRIBUIÇÃO DOS MUNICÍPIOS RESULTANTE DA INTERSEÇÃO ENTRE AS 2 VIAS DE ACESSO À HABITAÇÃO - AQUISIÇÃO E ARRENDAMENTO



DISTRIBUIÇÃO DOS MUNICÍPIOS RESULTANTE DA REUNIÃO ENTRE AS 2 VIAS DE ACESSO À HABITAÇÃO - AQUISIÇÃO E ARRENDAMENTO

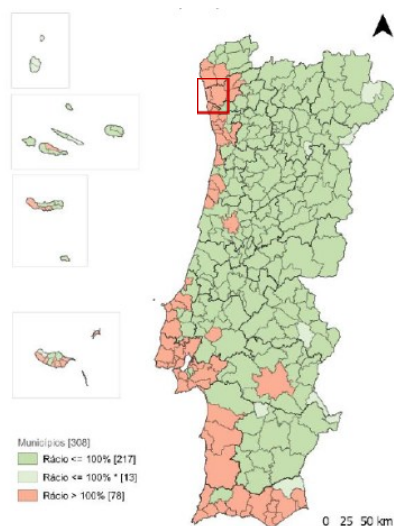


Fonte: Territórios com Falta ou Desadequação da Oferta Habitacional em Portugal (IHRU, 2024)

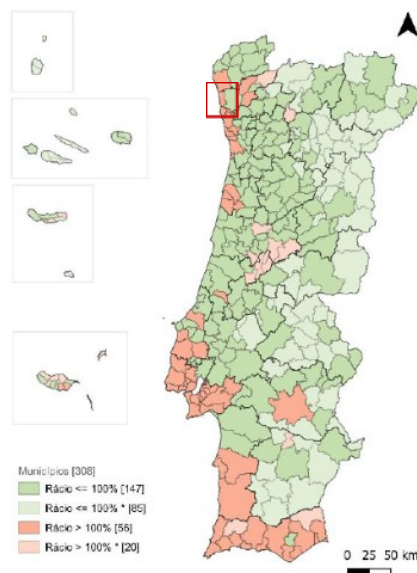
Figura 18. Distribuição dos municípios com falta ou desadequação de oferta habitacional no Cenário 3

Taxa de esforço máxima dos agregados de 50%

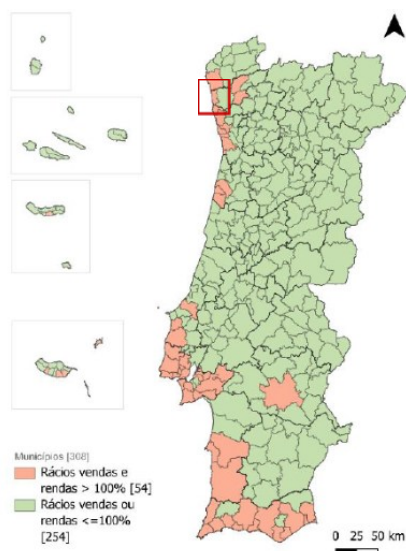
DISTRIBUIÇÃO DOS MUNICÍPIOS POR RÁCIO ENTRE VENDAS E RENDIMENTOS



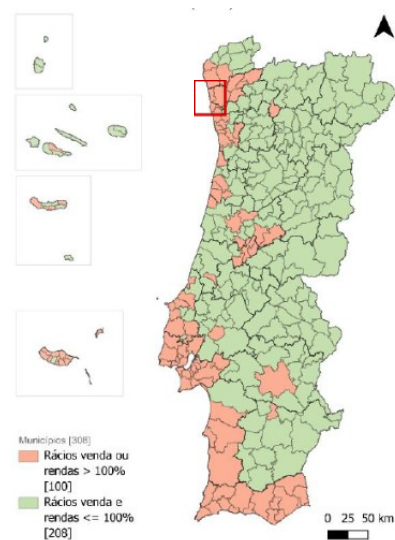
DISTRIBUIÇÃO DOS MUNICÍPIOS POR RÁCIO ENTRE RENDAS E RENDIMENTOS



DISTRIBUIÇÃO DOS MUNICÍPIOS RESULTANTE DA INTERSEÇÃO ENTRE AS 2 VIAS DE ACESSO À HABITAÇÃO - AQUISIÇÃO E ARRENDAMENTO



DISTRIBUIÇÃO DOS MUNICÍPIOS RESULTANTE DA REUNIÃO ENTRE AS 2 VIAS DE ACESSO À HABITAÇÃO - AQUISIÇÃO E ARRENDAMENTO



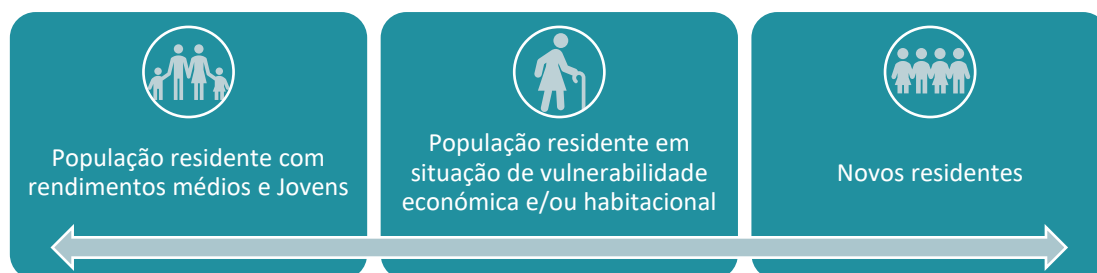
Fonte: Territórios com Falta ou Desadequação da Oferta Habitacional em Portugal (IHRU, 2024)

3.4.2 Necessidades habitacionais específicas

A CMH deve traduzir uma **estratégia integrada e transversal para o concelho de Esposende em matéria de habitação**, contemplando não só as necessidades presentes, mas também antecipando os desafios futuros, com especial atenção às questões económicas, aos desafios estruturais e sociais, assim como às oportunidades que possam existir, tendo em vista a melhoria da qualidade de vida da população e o desenvolvimento sustentável do território. Por outro lado, a CMH deve ter em atenção as necessidades habitacionais atuais de toda a população residente e ainda as que possam advir de opções de ordenamento e de desenvolvimento para captação de novas funções, atividades económicas e investimentos que potenciem dinâmicas de crescimento e de procura de habitação.

Com base no diagnóstico realizado, são identificados três grupos populacionais com necessidades/habitacionais específicas, mas interdependentes: (i) população residente com rendimentos médios e jovens; (ii) população residente em situação de vulnerabilidade económica e/ou habitacional e (iii) novos residentes (Figura 19).

Figura 19. Grupos populacionais com carências habitacionais específicas no concelho



A **identificação destes grupos populacionais** está associada às seguintes necessidades habitacionais específicas:



População residente com rendimentos médios e Jovens

A “nova crise de habitação” afeta diretamente a população residente com rendimentos intermédios, num contexto em que o acesso à aquisição de casa própria se converteu numa solução habitacional inacessível para muitos agregados e, de forma particular, para agregados familiares mais jovens. A análise do contexto socioeconómico do concelho de Esposende evidencia dinâmicas estruturais com impacto direto no acesso à habitação. Por um lado, assistiu-se a uma evolução positiva dos níveis de escolaridade entre 2011 e 2021, que se traduziu no aumento da proporção da população com ensino superior (passou de 9,5% para 16,2%), e da proporção de indivíduos com ensino secundário (passou de 11,3% para 19,1%). Contudo, os níveis de

rendimento e o poder de compra permanecem inferiores às médias regional e sub-regional, o que pode ter reflexos na capacidade de acesso ao mercado habitacional.

Paralelamente, o crescimento recente da população escolar, associado a fluxos migratórios de famílias jovens, tem contribuído para o aumento da procura de habitação, reforçando a pressão sobre a oferta existente e o aumento dos preços de mercado (renda e venda). Esta tendência é corroborada pela elevada taxa de utilização das respostas sociais dirigidas à infância e juventude que se encontram próximas do seu limiar máximo.

No domínio económico, destaca-se a redução significativa da taxa de desemprego e o crescimento da população empregada e da atividade empresarial, não sendo de negligenciar que há um fluxo pendular de saída crescente (residentes em Esposende mas com emprego fora do concelho), o que, com a instabilidade do mercado energético (custo combustíveis) e a potencial oferta de habitação mais acessível nos territórios em que têm o seu posto de trabalho, podem ponderar cenários de realocação residencial. A esta extrapolação está associado também o facto de os indicadores económicos positivos não se traduzirem em valores de rendimentos elevados, mantendo-se os rendimentos médios/baixos como muito expressivos (novamente, lembrar o estudo com a identificação de taxas de esforço elevadas para fazer face aos encargos com a habitação, o que, a par com aumento de custos de energia, combustíveis e cabaz alimentar, pode criar um cenário de grande fragilidade para a classe média).

Por outro lado, o aumento dos encargos com a habitação no concelho, em termos de aquisição e arrendamento, tende a criar cada vez mais constrangimentos à população com rendimentos intermédios que não se enquadra na denominada população carenciada, mas que começa a encontrar dificuldades em obter respostas habitacionais adequadas.

Neste contexto, **emerge um segmento crescente da população com rendimentos intermédios (classe média) que enfrenta dificuldades no acesso a habitação adequada, havendo necessidade de promover a adequação da oferta à procura através de políticas públicas e incentivos para um ajustamento do mercado para que possam ser promovidas e disponibilizadas soluções acessíveis, especialmente dirigidas à população jovem e ativa no concelho, para que permaneçam no concelho. Sublinha-se, ainda, a necessidade de dar resposta a pretensões de permanecer nos seus lugares de origem, onde existe uma rede familiar e comunitária, sendo por isso de grande valor a aposta num modelo de ordenamento e em políticas que o tornem possível (aposta/incentivos à reabilitação e à construção própria).**



População residente em situação de vulnerabilidade económica e/ou habitacional

Este grupo populacional corresponde ao universo de pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e/ou que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso e/ou manutenção de uma habitação adequada. Entre este grupo encontra-se a população enquadrável na Estratégia Local de Habitação, instrumento aprovado em 2021 e que se encontra em regular monitorização e atualização e que tem como objetivo primordial a execução/acesso ao Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (PAA – 1.º Direito).

Está neste momento em curso a elaboração dos projetos para construção de habitação para arrendamento apoiado no âmbito do Programa 1º Direito (no contexto do Acordo de Colaboração estabelecido entre o Município e o IHRU em 2022), uma vez que o parque habitacional municipal em regime de arrendamento apoiado está quase lotado a 100% (dos 57 fogos, há dois vagos). A atualização do diagnóstico das situações críticas, realizada no primeiro trimestre de 2026 pelos serviços de ação social do Município, mapeou 102 agregados familiares/261 indivíduos em situação de vulnerabilidade económica e/ou habitacional, dos quais: 37 em sobrecarga com custos de renda; 37 em situação de precariedade; 17 em situação de insalubridade e insegurança; 12 em situação de sobrelotação; e um caso de inadequação.

O contexto apresentado no relatório evidencia que a população em situação de maior fragilidade socioeconómica apresenta **necessidades habitacionais específicas, uma vez que, tendencialmente, não terá resposta por via das dinâmicas de mercado, tendo de ser acauteladas soluções e apoios de âmbito público, entre as quais o aumento do parque habitacional público em contexto de renda apoiada.**

Para além dos números apresentados pelos serviços de ação social, no diagnóstico demográfico e socioeconómico destacam-se os seguintes grupos sociais mais vulneráveis/população residente em situação de vulnerabilidade económica e/ou habitacional atual e potencial:

- : 9 120 agregados familiares com rendimentos brutos declarados/ano abaixo dos 13 500€. Para este contexto contribui em larga medida a expressão da população idosa, uma vez que há mais de nove mil residentes cujo rendimento está associado a pensões (invalidez, velhice e sobrevivência), tendencialmente com valores baixos. Ou seja, estes dados relativos aos rendimentos da população revelam que no concelho existe um expressivo número de pessoas/agregados que vivem com valores abaixo do limiar do risco de pobreza - em 2023 este valor era de 7 095€/ano (591,25€/mês) e em 2024 de 7 588€/ano (632,33€).
- : Monoparentalidade e situações de desemprego no agregado familiar, num total de 1 380 registos (730 e 650, respetivamente), estes contextos, em que existe apenas um rendimento ou a ausência total de rendimentos do trabalho, podem exacerbar condições de vulnerabilidade. Os números expostos correspondem a 13% dos núcleos familiares com filhos a cargo. Usualmente a monoparentalidade é mais expressiva entre mães com filhos a cargo que representam 84,7% do total dos núcleos

monoparentais, um dado que, associado à persistente desigualdade salarial entre homens e mulheres, deve ser tido em consideração.

- : População idosa, ou seja o grupo etário com mais de 65 anos que, em 2021, representava cerca de 20% da população residente e que, num contexto de qualidade de vida, autonomia e longevidade necessita que o contexto habitacional possa dar resposta a necessidades específicas relacionadas com mobilidade condicionada (dados sobre a dificuldade de locomoção mostram uma expressão significativa de população com estes problemas) ou outro tipo de condicionamento/constrangimento decorrente da idade, entre estes o isolamento e solidão. Há, pois, necessidades específicas, tendencialmente crescentes, associadas à habitação para pessoas de maior idade, quer na adaptação de residência própria como na oferta de respostas inclusivas que não tenham a ver com a institucionalização do idoso, mas sim com a sua manutenção em segurança num habitat de qualidade e conforto.



Novos residentes

O Município de Esposende tem registado um crescimento expressivo do número de migrantes, que entre 2011 e 2021 registaram um acréscimo de 167,2%, com uma representatividade de aproximadamente 6,5% da população estrangeira residente na NUTIII Cávado, totalizando 1 093 indivíduos. A maioria destes novos residentes são famílias que se fixam no concelho de forma permanente, muitas vezes atraídas pelas oportunidades de emprego existentes e/ou pela qualidade de vida. Estes agregados familiares, tendencialmente são jovens e com crianças em idade escolar, contribuindo para o aumento crescente da população e a valorização da rede de serviços e equipamentos existente assim como para o dinamismo da economia local.

Não obstante o crescimento verificado, este representa um desafio acrescido no que concerne ao acesso a uma habitação adequada, uma vez que muitos destes novos residentes enfrentam alguns constrangimentos relacionados com a escassez de oferta habitacional adequada (tipologias e localizações) e acessível (custos) [relembra-se o resultado do estudo do IHRU em que o concelho aparece em cenários em que as taxas de esforço para fazer face aos encargos com a habitação podem superar os 50%].

Neste contexto, importa sublinhar que a estabilidade habitacional é um fator determinante para a plena integração social e económica de novos residentes (nacionais ou estrangeiros), o que implica a adoção de uma abordagem mais proativa na identificação e mitigação das necessidades habitacionais, estimulando a oferta privada e pública de habitação acessível (a título de exemplo a avaliação da aplicação da regra definida para a reclassificação do solo da alteração do RJIGT a todo o território urbano). Isto é, **assegurar**

uma oferta habitacional adequada está relacionado com preços acessíveis e com a diversidade de regimes de ocupação disponíveis (aquisição e arrendamento), bem como com a oferta de tipologias e localizações diferenciadas (tirando partido da eventual disponibilidade de solo urbano e edificado para reabilitação nas várias freguesias do concelho). Este último aspeto reveste-se de especial importância na medida em que, considerando que estes ainda não têm raízes no território, estes novos residentes podem procurar contextos mais urbanos e centrais ou mais rurais e periféricos. Para tal a oferta de serviços de transportes públicos adequados e sustentáveis é crucial.

Neste quadro de análise, importa reconhecer os novos residentes (migrantes de áreas externas) como um grupo prioritário, sublinhando o papel do modelo de ordenamento do território, enquanto instrumento facilitador desta diversidade e promotor de condições que favoreçam a integração, a fixação e o desenvolvimento de um sentimento de pertença, essencial ao processo de enraizamento e à construção de comunidades coesas.

3.5 Recursos habitacionais e potencialidades locais

A relação entre as carências habitacionais (ponto 3.4) e as respostas habitacionais existentes reveste-se de particular complexidade, exigindo uma análise abrangente e multidimensional. Nesta perspetiva, é essencial reconhecer e avaliar os **recursos habitacionais disponíveis** (públicos e privados) que podem ser mobilizados para mitigar essas carências, assim como **identificar as potencialidades locais** que podem integrar uma resposta mais ampla, não necessariamente imediata, mas fundamental para a definição de um modelo de ordenamento sustentável do território.

A habitação, enquanto direito fundamental e condição indispensável para a promoção da dignidade humana, desempenha um papel central na qualidade de vida das populações e no fortalecimento da coesão social. Nesse sentido, o presente capítulo procede a uma caracterização abrangente dos recursos habitacionais existentes e das potencialidades que o território oferece, através de uma análise quantitativa e qualitativa. Esta análise contempla não apenas os ativos existentes, mas também os terrenos públicos e privados com potencial aptidão para a construção de habitação nova.

Importa também referir a relevância das políticas públicas uma vez que estas desempenham um papel central na gestão e promoção dos recursos habitacionais. Para além disso, é fundamental a articulação com os IGT, em particular o PDM de Esposende no sentido de garantir uma gestão racional do solo e de promover soluções habitacionais equilibradas, acessíveis e ambientalmente sustentáveis.

Em síntese, a identificação e valorização dos recursos habitacionais e das potencialidades locais é fundamental na definição de uma estratégia que responda às necessidades habitacionais da população do concelho, permitindo enfrentar os desafios habitacionais atuais e futuros, promovendo um crescimento urbano equilibrado e inclusivo a longo prazo, com impactos positivos no território e na qualidade de vida das populações.

3.5.1 Recursos habitacionais

As despesas associadas à habitação representam uma fatia significativa do orçamento mensal das famílias, especialmente dos jovens, trabalhadores e população imigrante de Esposende, refletindo-se, com frequência, em dificuldades acrescidas no acesso a uma habitação condigna, especialmente entre os agregados com rendimentos intermédios e baixos. Esta realidade, quando conjugada com a reduzida oferta disponível no mercado habitacional, agrava os constrangimentos existentes e pode originar situações de vulnerabilidade acrescida, potenciando fenómenos de exclusão social.

Nesse sentido, importa analisar o **“stock” habitacional existente no concelho de Esposende**, entendendo-se este como o conjunto de recursos habitacionais potencialmente disponíveis, sejam eles de natureza pública ou privada. Importa, contudo, reconhecer que a componente privada, embora expressiva, é caracterizada por um elevado grau de volatilidade e incerteza quanto à sua real disponibilidade e adequação às necessidades habitacionais atuais.

Mercado imobiliário – oferta privada

Tendo por base os dados do último registo censitário (2021), e conforme apresentado na Tabela 33, 2,7% dos alojamentos familiares clássicos do concelho estavam vagos para venda ou arrendamento (587 alojamentos). Contudo, conforme pesquisa realizada e agora apresentada, o cenário atual indica que a oferta efetiva de imóveis é quase inexistente e, portanto, inferior à procura e, de forma geral, não satisfaz os requisitos e expectativas da mesma, nomeadamente no que respeita aos valores praticados. Acresce a este panorama o aumento significativo de população imigrante, fenómeno que tem vindo a influenciar de forma expressiva a dinâmica do mercado habitacional. Consequentemente, a disponibilidade de alojamentos é, na prática, inferior à registada nos Censos de 2021, uma leitura também confirmada no *workshop* com a comunidade (incluiu juntas de freguesia e diversas entidades locais). Note-se que os contributos reunidos no *workshop* corroboram um cenário de procura crescente, tanto para compra como para arrendamento, e de insuficiente capacidade de resposta, com uma oferta escassa e, fundamentalmente, orientada para segmentos com poder de compra muito elevado. Um contexto de pressão que tem contribuído para um aumento generalizado dos preços.

Neste contexto, e reforçando as conclusões decorrentes da análise efetuada ao contexto habitacional e urbanístico, foi realizada uma pesquisa *online*³² com o objetivo de aferir a oferta disponível no mercado imobiliário privado. Para o efeito foram consultadas três plataformas digitais especializadas, conforme discriminado na Tabela 48. Cumpre salientar que foram identificados diversos casos de duplicação de anúncios, com o mesmo imóvel a ser publicitado em mais do que um portal. Por este motivo, os dados apresentados não devem ser interpretados como um somatório direto da oferta existente em cada uma das plataformas, uma vez que tal conduziria a uma sobrevalorização do stock habitacional disponível. Ainda assim, o panorama observado revela-se claramente distinto dos dados dos Censos de 2021, sobretudo no que respeita ao mercado de arrendamento, cuja expressão atual é muito reduzida.

Da pesquisa e análise efetuadas destacam-se os seguintes aspetos:

- : Evidente prevalência dos imóveis para venda em detrimento dos imóveis para arrendamento;
- : Os valores de venda são muito variáveis, com T1 entre os 110 mil e 1 milhão de euros, T2 entre os 77 mil e os 600 mil euros, T3 entre os 88 mil e os 2,2 milhões de euros e T4 ou superior entre os 185 mil e os cerca de 3 milhões de euros;
- : As rendas mensais das habitações disponíveis são elevadas, variando entre os 500€ e os 3 500€. Não há T0 e há um número muito reduzido de T1;
- : Os imóveis disponíveis para venda com preços mais baixos correspondem a ruínas ou a edifícios em mau estado de conservação, implicando um avultado investimento em obras de reabilitação;
- : A maioria dos imóveis disponíveis para venda são de tipologia T3 ou superior, e os imóveis para arrendamento são maioritariamente de tipologia T3 e T2;

³² Pesquisa realizada a 14 de abril de 2026

- : De acordo com as imagens e descrições associadas aos anúncios dos imóveis pesquisados, grande parte está em bom estado de conservação;
- : Os valores mais elevados estão associados a moradias, localizadas predominantemente na faixa litoral entre Marinhas e Apúlia;
- : Muitos imóveis publicitados para venda estão em projeto.

Tabela 48. Recursos habitacionais disponíveis no mercado imobiliário de Esposende

SITE	Venda				Arrendamento			
	Total	Tipologia	N.º	Intervalo de valores (€)	Total	Tipologia	N.º	Intervalo de valores (€/mês)
Casasapo	153	T0	0	n.a.	12	T0	0	n.a.
		T1	1	110 000		T1	2	600-650
		T2	35	77 635-450 000		T2	6	500-2 000
		T3	60	160 000-1 190 000		T3	3	850-1 900
		T4 (Ou +)	57	250 000-2 950 000		T4 (Ou +)	1	1 000
Idealista	366	T0	1	190 000	46	T0	0	n.a.
		T1	11	178 000-1 000 000		T1	4	600-750
		T2	65	77 000-597 500		T2	22	575-2 000
		T3	141	88 000-2 200 000		T3	17	850-3 500
		T4 (Ou +)	148	185 000-2 950 000		T4 (Ou +)	3	820-1 300
Imovirtual	373	T0	1	178 000	24	T0	0	n.a.
		T1	12	109 900-289 900		T1	1	700
		T2	56	88 000-430 000		T2	7	750-2 000
		T3	170	115 000-2 200 000		T3	16	900-3 500
		T4 (Ou +)	134	250 000-2 950 000		T4 (Ou +)	0	n.a.

Fonte: CasaSapo; Idealista; Imovirtual (consultados a 14 de abril de 2026)

Importa destacar a existência de **diversos benefícios fiscais (a nível nacional) para quem compre e/ou reabilite imóveis destinados a habitação própria permanente ou para arrendamento permanente**. Estes incentivos podem ser relevantes para promover a dinâmica habitacional, nomeadamente a reabilitação e arrendamento, contudo, num mercado em que a segunda habitação possui uma expressão muito elevada e o alojamento turístico começa também a crescer, poderão não ser suficientes para impulsionar a adequação da oferta à procura.

Dada a instabilidade e imprevisibilidade das respostas privadas, com lógicas de mercado que nem sempre respondem às necessidades e padrões habitacionais da população, **a ação pública no domínio da habitação assume uma elevada relevância**.

Inventário do património habitacional municipal – oferta pública

A existência de soluções habitacionais públicas, nomeadamente municipais, é importante para minimizar constrangimentos na dimensão da habitação, bem como para contribuir para a mitigação das necessidades identificadas e dar resposta a toda a comunidade, atuando também como fator de equilíbrio do mercado.

O Município é proprietário de **57 fogos de habitação no regime de arrendamento apoiado** (usualmente denominada habitação social), estando 55 ocupados e apenas 2 fogos vagos. Predomina a tipologia T3 e todos os fogos se encontram a necessitar de obras de conservação (Tabela 49 e Figura 20³³), facto pelo qual foram identificados na ELH como situações de insalubridade e insegurança, tendo sido submetidas candidaturas para a reabilitação de 15 fogos municipais.

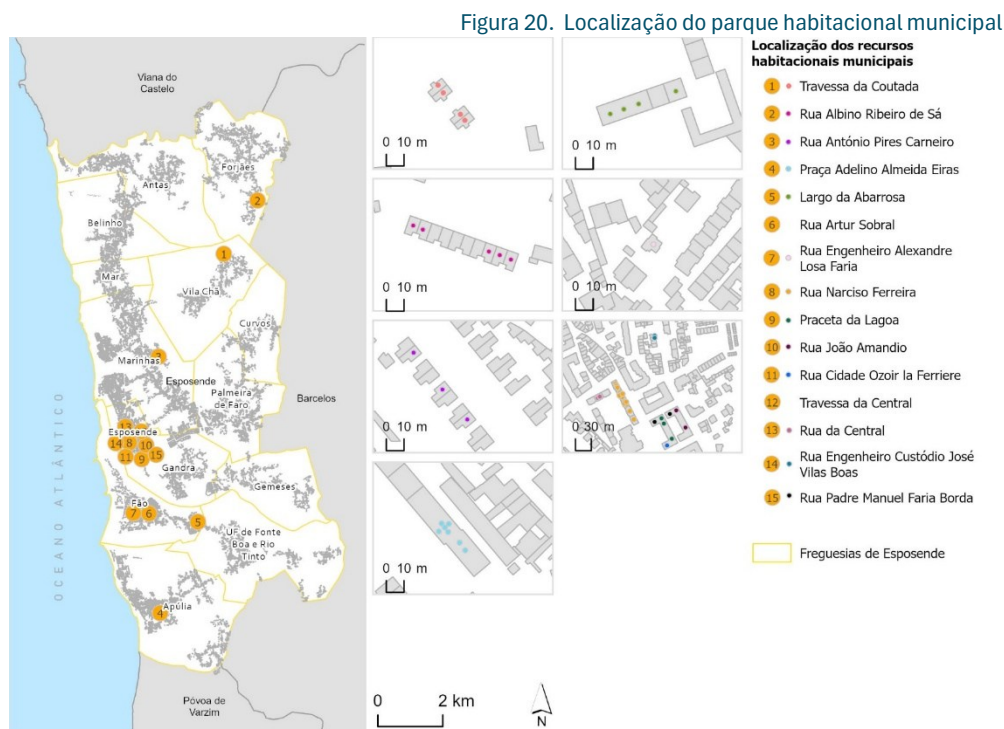
Tabela 49. Caracterização do parque habitacional municipal

Localização	Nº de fogos	Tipologias					Estado de conservação	Ocupação
		T0	T1	T2	T3	T4+		
Travessa da Coutada (Vila Chã)	4				4		A necessitar de obras	ocupados
Rua Albino Ribeiro de Sá (Forjães)	5				5		A necessitar de obras	4 ocupados e 1 vago
Rua António Pires Carneiro (Marinhas)	4				4		A necessitar de obras	ocupados
Praça Adelino Almeida Eiras (Apúlia)	8		1	1	6		A necessitar de obras	7 ocupados e 1 vago
Largo da Abarrosa (Fão)	4			3	1		A necessitar de obras	Todos ocupados
Rua Artur Sobral (Fão)	1				1		A necessitar de obras	Ocupado
Rua Engenheiro Alexandre Losa Faria (Fão)	1				1		A necessitar de obras	Ocupado
Rua Narciso Ferreira; Praceta da Lagoa; Rua João Amandio; Rua Padre Manuel Faria Borda; Rua Cidade Ozoir la Ferriere (Esposende)	8		1	3	4		A necessitar de obras	Todos ocupados
Travessa da Central; Rua da Central; Rua Narciso Ferreira	20			6	9	5	A necessitar de obras	Todos ocupados
Rua Engenheiro Custódio José Vilas Boas	2				1	1	A necessitar de obras	Todos ocupados
Total	57	0	2	13	36	6		

Fonte: Câmara Municipal de Esposende, 2026

Estes 57 recursos habitacionais públicos, na sua quase totalidade ocupados, não dão resposta ao elevado número de necessidades mapeadas, relacionadas com situações de carência habitacional, num total de 102 agregados familiares atualmente sem respostas adequadas à sua situação (37 situações de sobrecarga com custos de renda, 35 situações de precariedade, 17 situações de insalubridade e insegurança, 12 situações de sobrelotação, uma situação de inadequação, de acordo com os dados dos serviços de ação social municipal).

³³ Não foi possível determinar a localização dos seguintes fogos: R. António Pires Carneiro, 54; Praça Adelino Almeida Eiras, 78; Rua Artur Sobral, 119; Rua da Central, 41 e 73; Travessa da Central, 35 e 99.



Fonte: Câmara Municipal de Esposende, 2026

De notar que em termos de apoio público existe o Programa “Habita + | Apoio ao Arrendamento” que regula a atribuição do apoio ao arrendamento de habitação no Município, mediante a atribuição de **uma comparticipação financeira, a fundo perdido, a estratos sociais desfavorecidos, promovendo a melhoria das suas condições de habitabilidade**. O apoio ao arrendamento é concedido ao agregado familiar e não apenas ao titular do contrato de arrendamento, assume natureza pecuniária, o seu montante é variável e possui carácter temporário ao ser atribuído por um período de 12 meses. Pode ser eventualmente renovável, por períodos de 12 meses até ao limite máximo de 60 meses, consecutivos ou intercalados, a requerimento do interessado dois meses antes do término do apoio, apresentando os meios de prova exigidos para o pedido inicial. O Habita+ tem três escalões de apoio (A, B e C) variando a percentagem do apoio a conceder, não podendo ultrapassar os 50% do valor da renda.

Os recursos habitacionais disponíveis, de natureza pública ou privada, constituem um alicerce fundamental para a promoção de um desenvolvimento territorial mais justo e coeso. Contudo, face aos dados recolhidos, verifica-se que, em muitos casos, as características dos imóveis disponíveis não correspondem às necessidades efetivas da procura, quer ao nível da tipologia, como de valores e condições de habitabilidade.

O **desfasamento entre os preços praticados no mercado e a capacidade económica das famílias** é notório, o que representa um entrave ao acesso a uma habitação condigna. Torna-se imperativo aprofundar o conhecimento e a valorização das potencialidades locais no domínio habitacional, entendidas como o conjunto de recursos que, se devidamente mobilizados e enquadrados em estratégias integradas, poderão reforçar a oferta habitacional e contribuir para a concretização do direito à habitação no concelho.

3.5.2 Potencialidades locais

Para além da identificação dos recursos habitacionais atualmente disponíveis, a valorização e otimização das potencialidades locais assumem especial importância na promoção de um tecido urbano mais equilibrado, inclusivo e sustentável. A evolução recente do perfil da procura habitacional evidencia a necessidade de qualificar e, essencialmente, ampliar o parque habitacional existente, de forma a garantir respostas ajustadas às dinâmicas demográficas e sociais do concelho.

Neste sentido, é **fundamental traduzir as potencialidades locais na criação de condições que incentivem a promoção de novas soluções habitacionais, nomeadamente através da construção e reabilitação de habitação**. Esta estratégia não só visa colmatar as carências habitacionais identificadas, como também contribuir para a revitalização urbana e para a resposta às necessidades habitacionais específicas (ponto 3.4.2.). Face ao exposto, são identificadas e aprofundadas as potencialidades locais que poderão ser mobilizadas para dar resposta às necessidades habitacionais, num horizonte de curto-médio e médio-longo prazos.

MÉDIO PRAZO

Inventário do património municipal com aptidão para uso habitacional

Conforme verificado ao longo do trabalho, é notória a procura habitacional no território concelhio, uma procura para múltiplos fins que não apenas residência permanente, o que influencia valores e disponibilidades de mercado e leva à conclusão de uma urgente intervenção no sentido de criar e/ou aumentar o *stock* de habitação acessível. Face à dimensão das carências, o Município verificou ser imperativo, a par do contínuo apoio à reabilitação do edificado em ARU, que se poderá traduzir em habitação disponível, promover soluções de construção capazes de responder às necessidades de resposta a públicos mais vulneráveis às dinâmicas do mercado, constituindo esta uma condição essencial para a fixação de população no território.

No âmbito de potencialidades locais enquadráveis no médio prazo, relevam-se as soluções de construção de **novos fogos** para responder a situações que carecem de resposta tendencialmente pública e acessível/ajustada ao perfil dos agregados identificados ou dos outros públicos alvo identificados, numa lógica inclusiva e não segregada. Assim, com candidaturas submetidas e/ou a submeter ao Programa de Acesso à Habitação (1º Direito) e/ou ao Programa Regional Norte 2030. Na base destas soluções estão vários terrenos municipais que permitirão acolher mais de 120 novos fogos que serão promovidos em diferentes modalidades (Tabela 50).

Tabela 50. Novas construções previstas

Localização dos terrenos	Nº de lotes / fogos potencial
Palmeira de Faro	20 (10 – arrendamento apoiado – Financiamento Norte 2030 + 10 venda)
Rio Tinto	12
Apúlia – lugar Cedovem	13
Apúlia – lugar Criaz	16
Gemeses	20
Vila Chã	25
Forjães – próximo da EB 2/3	11
Forjães – junto ao Centro Escolar	6

Este investimento, apesar de estar direcionado para a mitigação de fragilidades já mapeadas, contribuirá para um maior equilíbrio entre oferta/procura, uma vez que permite a resposta a necessidades habitacionais específicas, fundamentalmente do grupo “População residente em situação de vulnerabilidade económica e/ou habitacional”, mas também “População residente com rendimentos médios e jovens”.

Ainda que possam ser soluções com alguma celeridade de execução, uma vez que se perspetiva possam estar enquadradas em apoios europeus (Portugal 2030), não se materializam em respostas imediatas, pelo que devem ser acompanhadas e articuladas com outras potencialidades locais e políticas públicas proativas que resultem em respostas adequadas e de curto prazo (exemplos: divulgação dos incentivos à reabilitação do edificado em ARU; aprovação de mecanismos que tenham impacto na mobilização de imóveis devolutos ou subutilizados e ainda a continuidade do Programa “Habita+ | Apoio ao arrendamento”). Reitera-se que uma **resposta adequada às necessidades de mercado não é dada exclusivamente pela provisão de habitação de iniciativa pública, sendo essencial que todos os recursos potencialmente disponíveis – incluindo os de natureza privada – sejam devidamente mobilizados para contribuir para as necessidades identificadas**. Neste contexto, cabe à administração pública (local e central) promover um **contexto facilitador deste ajuste da oferta privada**. A criação de sinergias entre os setores público e privado é fundamental para assegurar uma resposta articulada, eficaz e sustentável, capaz de responder à diversidade de perfis habitacionais e promover uma ocupação equilibrada do território, condições essenciais para a atratividade e fixação da população.

MÉDIO-LONGO PRAZO

Espaço urbano disponível com capacidade construtiva

O ordenamento do território, enquanto competência municipal, deve traduzir um zonamento multifuncional das áreas disponíveis que assegure uma gestão racional dos recursos e a resposta às necessidades da população,

nomeadamente no domínio da habitação. É, pois, fundamental que a conceção do modelo territorial municipal seja sustentável e considere necessidades atuais e futuras, (projeção de cenários demográficos e de procura de espaços nomeadamente para fins residenciais).

Atualmente está em curso a revisão do PDM, representando uma oportunidade estratégica para a verificação dos perímetros urbanos face à crescente pressão e procura. Torna-se assim essencial, numa **análise estimada, verificar áreas potencialmente disponíveis** para acolher a procura e o crescimento de médio/longo prazo, combinando uma leitura quantitativa com uma avaliação qualitativa sustentada no conhecimento e na experiência das entidades concelhias (destaque para as Juntas de Freguesia).

Neste contexto, e de modo a quantificar o potencial de crescimento foi realizado um **exercício de extrapolação** que permitiu **chegar a uma área potencialmente disponível com capacidade construtiva, traduzida num número hipotético de espaços com capacidade de acolher soluções habitacionais que se encontram “livres”**. Salienta-se que este exercício se traduz numa estimativa baseada nos seguintes pressupostos:

- 1) **Apuramento da área de solo urbano³⁴ com aptidão para construção (nomeadamente de habitação)**, de acordo com a planta de ordenamento do PDM de Esposende³⁵: Foram considerados os espaços centrais (área central principal e áreas centrais complementares), os espaços residenciais (área residencial de moradias de Esposende, área residencial de moradias de Ofir e outras áreas residenciais) e os espaços urbanos de baixa densidade (Figura 21). - área contabilizada de **3 037 ha**;
- 2) **Cálculo das áreas edificadas³⁶ e áreas potencialmente livres através da subtração das primeiras à área de solo urbano**: Nas classificações de solo urbano consideradas, a área edificada corresponde a **2 309 ha** (Figura 22). Foi adotada uma metodologia de definição das áreas edificadas baseada numa análise espacial objetiva. Para tal, foi aplicado um *buffer* de 25 m ao edificado, e removidos os edifícios isolados (com afastamentos maiores do que 50m entre si), situação que não se enquadra no conceito. Desta subtração (Figura 23) resulta uma **área livre total de 728 ha** (Figura 24).
- 3) **Ajuste da área livre potencialmente disponível para o mercado habitacional, com uma proporção de 40%³⁷**: Este ajuste decorre do facto da área livre apurada ser condicionada pelo seguinte: (i) uma parte corresponde a logradouros ou terrenos que já se encontram parcialmente ocupados [ex: espaços sobranceiros de parcelas já edificadas, sem aptidão construtiva autónoma; espaços edificados que não cumprem requisitos para integrarem áreas edificadas (edificações isoladas)]; (ii) constrangimentos para ser efetivamente mobilizada para construção de habitação a disponibilizar no mercado por se destinar a

³⁴ Em virtude da ausência de plantas de ordenamento atualizadas segundo a **Lei n.º 31/2014**, de 30 de maio, que substitui a designação de solo rural para solo rústico, para o cálculo da área com aptidão construtiva foi apenas considerado o solo urbano. Está neste momento em revisão o PDM, tendo sido indicado pelos serviços municipais que se perspetiva uma diminuição de perímetros urbanos.

³⁵ Data de 2015, num exercício de aproximação uma vez que a SPI não teve acesso à informação no formato necessário (*shapefile*).

³⁶ Segundo o DL n.º 82/2021, de 13 de outubro, áreas edificadas são conjuntos de edifícios contíguos ou próximos, distanciados entre si no máximo 50 m e com 10 ou mais fogos, em solo rústico ou urbano, delimitados por uma linha poligonal fechada, encerrando a menor área possível, que englobe cada conjunto de edifícios, a qual corresponde à interface de áreas edificadas.

³⁷ A estimativa de 40% resulta da experiência acumulada, conhecimento do contexto local e análise da dinâmica do mercado habitacional no concelho. Esta percentagem tem por base a observação recorrente de limitações à mobilização efetiva de solo (pelos motivos referidos) tratando-se, por isso, de uma estimativa prudente, ajustada à realidade concelhia.

necessidades dos atuais proprietários ou familiares diretos; ou por poder ser ocupada com outras funções urbanas que não a habitação. Face ao exposto, num cenário otimista, estima-se que a área livre passível de a médio longo prazo se constituir como potencialidade de resposta à procura habitacional ronda os **291 ha**. Note-se que, como é possível visualizar na figura respetiva, a área “livre” é muito escassa nas freguesias do interior do concelho, onde aliás se registam atualmente perdas demográficas.

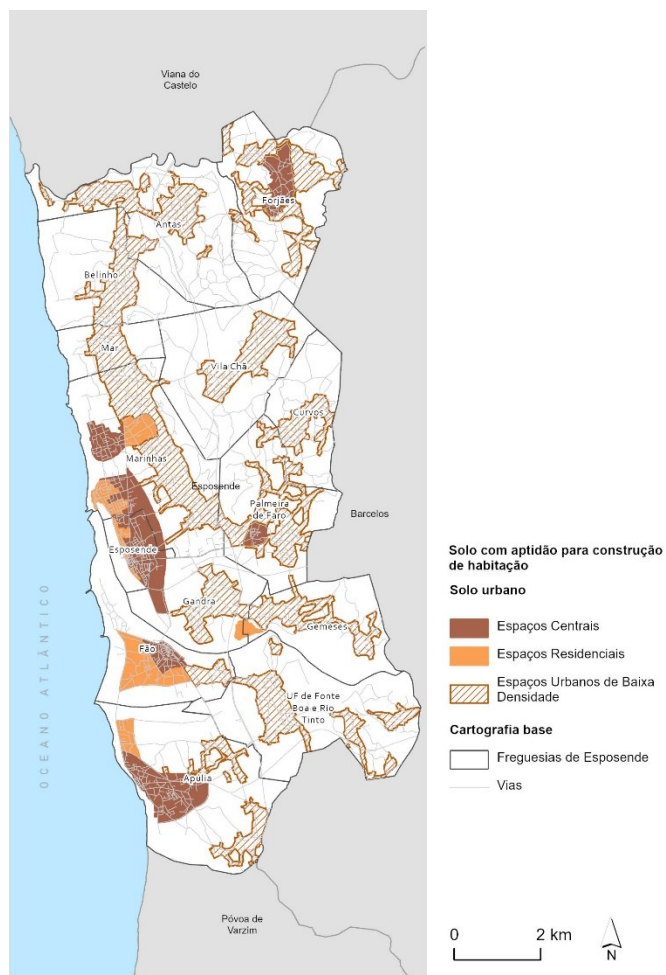
- 4) **Cálculo do número estimado de parcelas com potencial construtivo:** É adotada uma metodologia semelhante à utilizada para a determinação das áreas edificadas, foi considerado que as áreas das parcelas disponíveis correspondem, individualmente, a um buffer de 25m por cada edificação nova, o que se traduz numa área de parcela individual aproximada de 0.2 ha ($\text{Área} = \pi \cdot 25^2 = 1\,964 \text{ m}^2$). Considerando os 291 ha de área livre e 0,2 ha de área por parcela, a capacidade máxima estimada do solo é de **1 455 parcelas** ($291 \text{ ha} / 0.2 \text{ ha} = 1\,455 \text{ parcelas}$).
- 5) **Determinação do número potencial de fogos habitacionais:** É considerado que cada parcela poderá acolher um edifício, o que resultaria, teoricamente, em 1 455 novas construções. Com base nos dados médios apresentados na Tabela 32 que indicam 1,4 alojamento familiar clássico por cada edifício, estima-se a criação máxima de **2 037 novos alojamentos familiares**. Refere-se máximo, pois estas categorias de solo poderão acolher outras funções, o que reduz o quantitativo potencial extrapolado, para além disso, a capacidade de construção das parcelas está também dependente do cadastro e outras condicionantes que não é possível aferir nesta contabilização.

Assim, o exercício realizado evidencia que 76% do solo urbano apto para construção de habitação está atualmente ocupado, perspetivando-se que, num cenário otimista e baseado nos perímetros urbanos em vigor à data do presente exercício, cerca de 10% (291 ha) de área livre possa efetivamente integrar o mercado para construção de habitação num horizonte de médio/longo prazo.

Tabela 51. Estimativa da capacidade de construção de novos alojamentos familiares clássicos

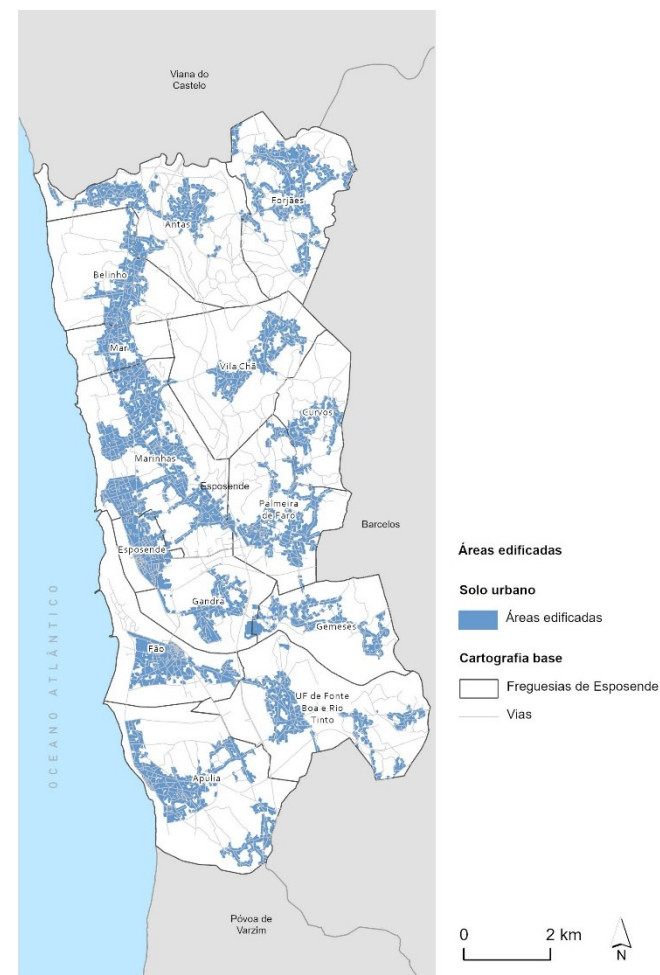
Solo com aptidão para construção de habitação		Ordenamento - CQS (em vigor)	Solo ocupado Áreas edificadas	Solo expectante (área livre)	Solo expectante (área livre) a considerar
Categoria	Subcategoria				
Solo urbano	Espaços centrais	572	433	140	56
	Espaços residenciais	240	192	48	19
	Espaços urbanos de baixa densidade	2 225	1 685	540	216
Total		3 037	2 310	728	291

Figura 21. Solos classificados no PDM com especial aptidão para construção de habitação – solo urbano (PDM em vigor)



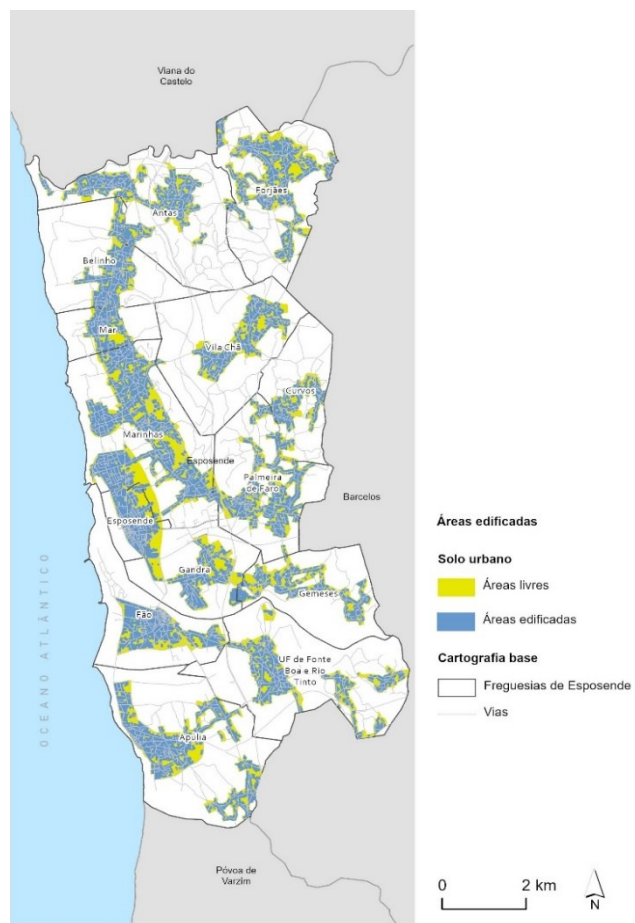
Fonte: SPI, com base em informação do Geoportal da Câmara Municipal de Esposende

Figura 22. Áreas edificadas



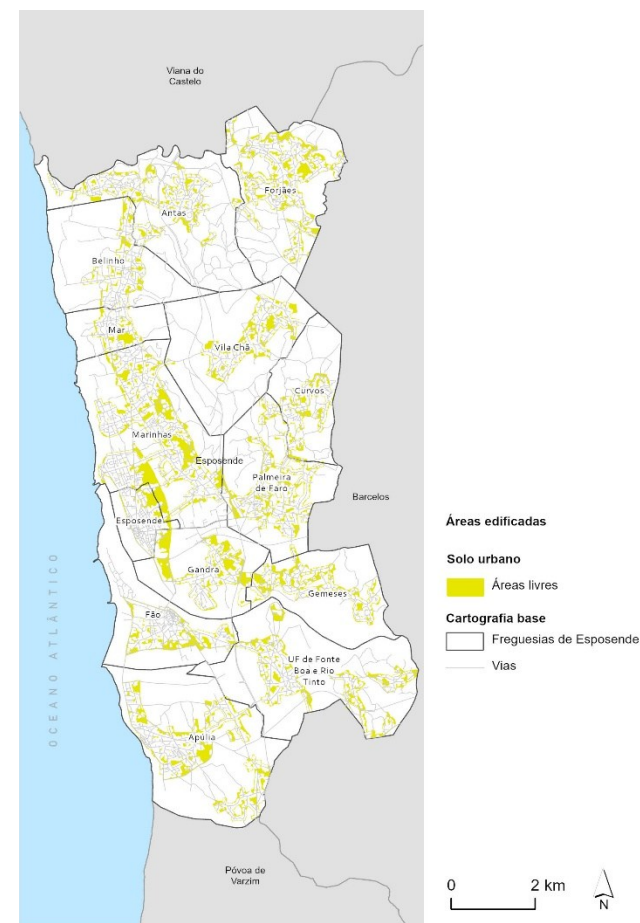
Fonte: SPI, com base em informação do Geoportal da Câmara Municipal de Esposende

Figura 23. Subtração entre o total de solo urbano e as áreas edificadas



Fonte: SPI, com base em informação do Geoportal da Câmara Municipal de Esposende

Figura 24. Total de áreas potencialmente livres para o mercado habitacional



Fonte: SPI, com base em informação do Geoportal da Câmara Municipal de Esposende

Embora se conclua que o solo urbano do concelho ainda não atingiu o seu limite construtivo, importa destacar que os processos de licenciamento e construção são, por natureza, morosos e não acompanham as **necessidades habitacionais emergentes, cada vez mais expressivas, fruto do aumento da procura e do aumento do desajuste da oferta.**

A conversão de solo classificado como urbano em habitação efetiva pode demorar vários anos, à propriedade e processo de transformação acrescem condicionantes como a escassez de resposta por parte do setor da construção civil, agravada pelo volume atual de trabalho, e os elevados custos de construção. A esta realidade junta-se uma alteração significativa no perfil da procura, com o aumento da população migrante a gerar uma nova pressão sobre o mercado habitacional, a que urge responder. Este **crescimento, que se antecipa venha a manter-se ou intensificar-se, levanta dúvidas quanto à suficiência do solo urbano atualmente disponível para responder, em tempo útil e de forma adequada, às necessidades futuras. Neste contexto, poderá ser estratégico considerar a mobilização de outros ativos territoriais existentes e adotar medidas proativas de planeamento e ordenamento que promovam o ajuste da oferta à procura habitacional.**

Imóveis privados devolutos e em mau estado de conservação

Acresce, ao solo disponível para construção de habitação, o património edificado atualmente devoluto, vago ou em estado de conservação débil, não tendo utilização.

No concelho estão identificados, de acordo com os dados estatísticos, 392 edifícios com necessidade de reparação profunda, que se assume estarem em avançado estado de degradação/ruína³⁸ (Tabela 31), e 1 473 alojamentos familiares clássicos vagos (587 para venda ou arrendamento e 886 por outros motivos) (Tabela 33). É, pois, expectável que **uma parte destes imóveis tenha condições para, mediante obras de reabilitação (se aplicável), ser disponibilizada no mercado habitacional, constituindo-se como uma potencialidade local efetiva** para dar resposta às necessidades evidentes de aumento de habitação disponível, em regime de arrendamento ou venda.

Note-se que a transformação do potencial elencado em efetiva disponibilidade de habitação não depende exclusivamente da ação pública, sendo o papel deste domínio a ativação das medidas tributárias e de política fiscal que possam induzir o uso mais eficiente do património edificado privado, nomeadamente, através da reabilitação do mesmo e da dinamização do mercado de arrendamento. Destas medidas de política fiscal fazem parte a discriminação positiva das despesas de conservação e reabilitação e a penalização/oneração de edificado devoluto e/ou em ruína, nos termos da lei.

³⁸ Segundo informação cedida pela autarquia, no mapeamento do estado de conservação do edificado, datado de 2016 e relativo apenas à ARU de Esposende, foi contabilizado um total de 156 edifícios em mau ou péssimo estado de conservação. Apesar da maioria dos edifícios (742) se encontrar em razoável ou bom estado de conservação, existe um claro potencial para fortalecer o mercado habitacional.

É importante referir que existem quatro ARU aprovadas no concelho (Figura 27), todas com ORU sistemática. Esta é uma informação relevante, visto que, em cumprimento do RJRU³⁹ são ativados benefícios fiscais à reabilitação e fica a autarquia com a possibilidade de ativar diversos instrumentos de execução que permitem uma intervenção integrada sobre o território (de forma coerciva, se necessário). De notar que sendo a existência de uma ORU traduzida no acesso a incentivos à reabilitação, foi identificado pelas entidades auscultadas, nomeadamente as Juntas de freguesia, a relevância de serem elaboradas ARU e ORU em outros aglomerados urbanos do concelho.

Complementarmente, o quadro legal vigente estabelece que as edificações devem ser objeto de obras de conservação, pelo menos, uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário, independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético, tal como previsto no artigo 89º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)⁴⁰. Note-se ainda que, a Câmara Municipal pode a todo o tempo, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, determinar a execução das obras necessárias, ou até ordenar a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas.

Assim, estão legalmente previstos mecanismos, que objetivam contribuir para que a mobilização dos vários recursos disponíveis no domínio privado possa reforçar a oferta de habitação e assegurar a melhoria da qualidade do ambiente urbano e segurança de todos. Contudo, este processo de disponibilização efetiva de habitação com base nas potencialidades locais é volátil pois está em grande medida associado à capacidade de investimento e interesse dos privados no setor da habitação.

Importa referir que para que as potencialidades locais sejam maximizadas é fundamental uma atitude proativa por parte do município e dos privados, com vista a um esforço conjunto que se traduza num território atrativo, com uma ampla oferta de habitação, com diversos padrões e características, de forma a responder a todos os perfis de procura.

³⁹ Estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual
Estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual

3.6 Síntese do diagnóstico

Contexto territorial e urbano

- : **Contexto territorial e urbano favorável em matéria de acessibilidades e uma rede urbana densa, com uma maior concentração de população e edificado no quadrante oeste, nas freguesias litorâneas e com forte ancoragem na rede viária estruturante**, com destaque para a EN13 e arruamentos conexos. Com a proximidade a grandes bolsas de emprego que distam do concelho cerca de 30 minutos (Porto, Braga, etc.), o concelho mantém-se como escolha de residência de muitas famílias, como indicam os dados dos movimentos pendulares, um cenário que deve ser acompanhado numa abordagem multisetorial que, para além da habitação, inclua dimensões como a mobilidade, o acesso a serviços, entre outras.

Dinâmicas demográficas

- : Dinâmica demográfica intercensitária com **evolução positiva** - aumento do número de residentes e de agregados/núcleos familiares. Indicadores mais pormenorizados mostram uma tendência de **atração de população externa** (taxa de crescimento migratório) que contribui para o equilíbrio da pirâmide etária em que fenómenos como o envelhecimento se tornam menos vincados.
- : As **mudanças nas estruturas familiares** são notórias, sendo de destacar o aumento do número de agregados de menor dimensão (até 3 pessoas), na sua maioria com filhos.

Dinâmicas socioeconómicas

- : Conjunto de **indicadores com desempenho muito positivo**, nomeadamente as qualificações da população e serviços públicos disponíveis, assim como o desempenho do tecido empresarial que tem crescido de forma sustentada. Contudo, **persiste um conjunto de indicadores menos favoráveis, nomeadamente os valores dos rendimentos médios das famílias apresentam-se relativamente baixos, com uma expressão significativa abaixo do limiar do risco de pobreza, o que inevitavelmente tem impacto direto na capacidade das famílias para fazerem face a encargos relacionados com a habitação** (acesso/manutenção, etc.). Pese embora se inferir que muitas das pessoas mais idosas não tenham encargos com a habitação própria, como dados subsequentemente analisados o demonstram, a manutenção da mesma pode ser um problema, mas os baixos rendimentos afetam diversos grupos etários, nomeadamente em idade ativa e empregados, pelo que se afirma um cenário de potencial fragilidade estrutural no acesso a uma habitação adequada. Salienta-se, neste âmbito, o papel da autarquia com apoios específicos ligados à provisão de habitação de arrendamento apoiado, entre outros.
- : Num cenário de crescimento económico, com retenção e aumento de postos de trabalho, a disponibilização de habitação adequada aos rendimentos das famílias é essencial para que se mantenha um cenário atrativo para trabalhar e residir, evitando a escolha por outros locais de residência mais competitivos ou com oferta mais adequada à procura. Neste contexto importa **acompanhar e, se necessário, controlar, funções como o AL, que pode espoliar fenómenos de especulação** com impacto no ainda maior aumento dos preços e aprofundamento da escassez habitacional.

Dinâmicas habitacionais

- : **Parque edificado/habitacional tendencialmente recente** e, por consequência, com menores necessidades de intervenção em matéria de conservação/reabilitação. Alerta para a desaceleração do ritmo de construção na última década.
- : **Desafios estruturais relacionados com a adequação da habitação existente ao perfil demográfico e socioeconómico**, com especial destaque para o seguinte: (i) Fragilidade relativamente à acessibilidade física às habitações, com uma percentagem significativa com obstáculos para pessoas com dificuldade de locomoção. (ii) Valores muito elevados de aquisição e arrendamento de habitação, desajustados dos ganhos/rendimentos médios da população, que se traduzem em taxas de esforço muito elevadas. Os valores

registados à escala do concelho, quer em termos de renda/m² como venda/m² superam largamente os subregionais e regionais. (iii) Forte expressão de alojamentos familiares clássicos vagos e de segunda habitação (cerca de 44%) pode ser um contexto indutor da especulação e aumento exponencial de preços a que se assiste nos últimos anos (de 2022 a 2025), fragilizando o acesso à habitação.

- : O cruzamento entre os valores médios de venda m² (2 500€/m² nos novos alojamentos) e o valor médio da superfície útil dos alojamentos no concelho (136,4 m²) mostra que os valores de aquisição de habitação rondam, em média, os 340 mil euros.
- : **Contexto tendencial de desadequação da oferta habitacional face ao perfil da procura, com necessidade de intervenções de regulação / incentivo à convergência, num horizonte de curto-médio prazo.**

Dinâmicas urbanísticas

- : A construção e densificação de oferta de edificado disponível está **quase exclusivamente associada a novas construções**, havendo uma expressão muito residual da intervenção em edificado existente, nomeadamente no uso habitacional. Isto traduz-se na crescente ocupação de solo urbano, sendo relevante compreender esta realidade, uma vez que o número de fogos vagos e eventualmente com necessidade de reabilitação tem uma expressão considerável;
- : Em 2024, os **fogos concluídos/colocados no mercado**, foram em grande número promovidos por empresas privadas, o que revela a atratividade do concelho para promotores imobiliários. As tipologias T3 e T2 são as mais disponibilizadas. No mesmo ano, há uma diferença notória em termos de **licenciamentos**, com um equilíbrio entre promotores imobiliários e pessoas singulares, o que se traduz numa maior diversidade de tipologias, com aumento de T4, que se associa ao licenciamento para construção de casa própria (pessoas singulares) que à partida não entrarão no mercado.
- : O cruzamento entre os dados dos fogos concluídos, nomeadamente as suas tipologias predominantes, e os valores de venda/m² (ou os de renda (7,37€/m²), mostra estarmos perante um **cenário em que tanto a aquisição como o arrendamento representam encargos muito expressivos**: utilizando a área útil média (relembra-se os 136,4 m² dos alojamentos propriedade do ocupante) na ordem dos 100 m² dos fogos disponibilizados no mercado, o valor médio de venda superará os 250 mil euros e o arrendamento os 740€/mês.
- : As tipologias com maior oferta, ainda que respondam ao valor médio de pessoas/núcleo familiar, mostram um contexto de pouca diversidade, nomeadamente para jovens que procuram tipologias de menor dimensão.

Carências habitacionais

População residente com rendimentos intermédios e população jovem

- : Segmento crescente da população com rendimentos intermédios (classe média) que enfrenta dificuldades no acesso a habitação adequada, havendo necessidade de promover a adequação da oferta à procura através de políticas públicas e incentivos para um ajustamento do mercado para que possam ser promovidas e disponibilizadas soluções acessíveis, especialmente dirigidas à população jovem e ativa no concelho, para que permaneçam no concelho. Sublinha-se, ainda, a necessidade de dar resposta a pretensões de permanecer nos seus lugares de origem, onde existe uma rede familiar e comunitária, sendo por isso de grande valor a aposta num modelo de ordenamento e em políticas que o tornem possível (aposta/incentivos à reabilitação e à construção própria).

População residente em situação de vulnerabilidade económica e/ou habitacional

- : População em situação de maior fragilidade socioeconómica que apresenta necessidades habitacionais específicas, uma vez que, tendencialmente, não terá resposta por via das dinâmicas de mercado, tendo de ser acauteladas soluções e apoios de âmbito público, entre as quais o aumento do parque habitacional público em contexto de renda apoiada. Para além dos números apresentados pelos serviços de ação

social, no diagnóstico demográfico e socioeconómico destacam-se os seguintes grupos sociais mais vulneráveis/população residente em situação de vulnerabilidade económica e/ou habitacional atual e potencial: 9 120 agregados familiares com rendimentos brutos declarados/ano abaixo dos 13 500€; monoparentalidade e situações de desemprego no agregado familiar, num total de 1 380 registos (730 e 650, respetivamente); população idosa que, em 2021, representava cerca de 20% da população residente.

Novos residentes

- : Crescimento muito expressivo do número de migrantes (famílias com filhos) que se fixam no concelho de forma permanente, contribuindo para mitigar o declínio demográfico, mas que enfrentam o desafio de acesso a uma habitação adequada e acessível. É fundamental promover soluções integradas e inclusivas que assegurem resposta às suas necessidades específicas, sendo a estabilidade habitacional um fator determinante para a plena integração destes residentes.

Recursos habitacionais e potencialidades locais

Recursos habitacionais disponíveis desadequados face às necessidades específicas identificadas

- : As características dos imóveis disponíveis não correspondem às necessidades efetivas da procura, quer ao nível da tipologia, como de valores e condições de habitabilidade;
- : O desfasamento entre os preços praticados no mercado e a capacidade económica das famílias é notório, o que representa um entrave ao acesso a uma habitação condigna. Torna-se imperativo aprofundar o conhecimento e a valorização das potencialidades locais no domínio habitacional, entendidas como o conjunto de recursos que, se devidamente mobilizados e enquadrados em estratégias integradas, poderão reforçar a oferta habitacional e contribuir para a concretização do direito à habitação no concelho.

Potencialidades locais diversas, mas que dificilmente se traduzem em respostas adequadas de curto prazo às necessidades da população

- : Parque habitacional público sem fogos vagos, áreas livres com capacidade de edificação habitacional existem (perímetro urbano), mas podem não ser respostas de curto prazo devido a múltiplas condicionantes; parque edificado privado devoluto ou em ruína apresenta-se com as mesmas condicionantes e exige uma política fiscal assertiva.

ABORDAGEM PROSPETIVA: TENDÊNCIAS E DESAFIOS



4 ABORDAGEM PROSPETIVA: TENDÊNCIAS E DESAFIOS

4.1 Projeções demográficas

As projeções demográficas elaboradas procuram estimar os limites da evolução demográfica do concelho de Esposende, com base num conjunto de pressupostos sobre o que poderá ser o quantitativo populacional nas próximas décadas com base em tendências já registadas e não considerando a intervenção das políticas que possam vir a ser adotadas nem a ocorrência de acontecimentos imprevisíveis. No presente exercício, o ano base considerado foi 2021 adotando-se o método das componentes por *coortes* para o horizonte temporal de 2035, **ano correspondente ao horizonte temporal da CMH**. A vantagem deste método reside no facto de poderem ser utilizadas diferentes hipóteses e cenários alternativos de mortalidade, fecundidade e movimentos migratórios, os quais têm efeitos e impactos significativos na estrutura populacional. Para o cálculo dos cenários foram consideradas todas as componentes do crescimento populacional, quer sejam naturais (nascimentos e óbitos) ou migratórias (emigração, imigração e migrações internas), sendo ainda de sublinhar que a construção dos cenários apresentados assenta em tendências registadas no passado e, portanto, plausíveis de se verificarem novamente.

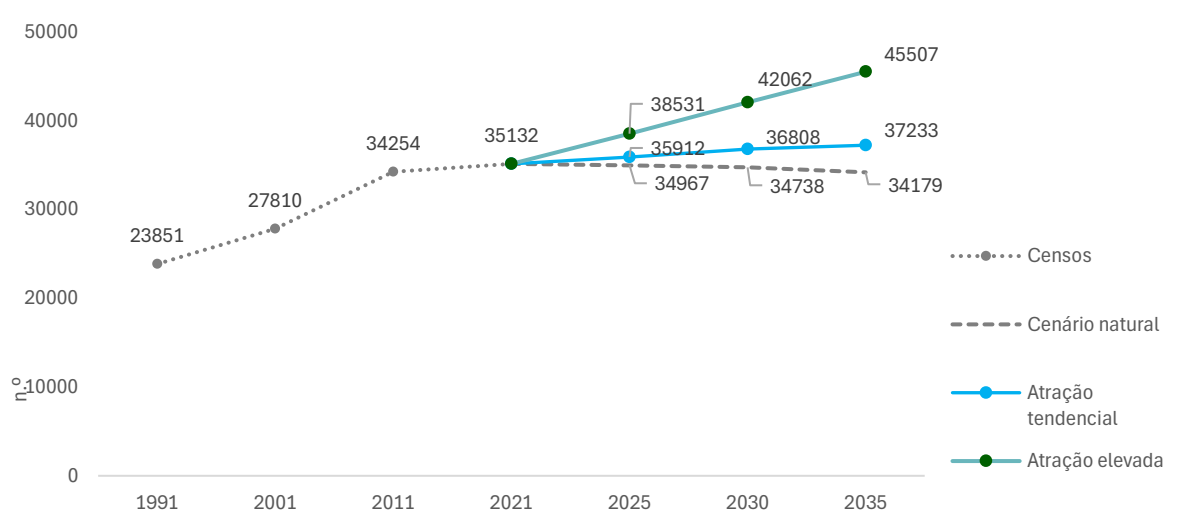
A população é dividida por sexo e grupos etários, procedendo-se ao cálculo dos nascimentos (multiplicação do número de mulheres em idade fértil (dos 15 aos 49 anos) pelas taxas de fecundidade diferenciadas por grupo etário). Ao valor dos nados vivos, depois de repartidos por sexo (de acordo com a relação de masculinidade) é aplicada a probabilidade de sobrevivência à nascença fixada para cada sexo, sendo as migrações sujeitas ao mesmo procedimento. Deste processo resultam:

- : **Um cenário natural**, que combina a natalidade e mortalidade, não incluindo fluxos migratórios (não aprofundado no presente exercício, uma vez que estes últimos têm uma expressão muito significativa no concelho, pelo que este cenário não se adequa);
- : **Dois cenários “migratórios”** que efetuam a associação entre o cenário natural e o movimento migratório:
 - o cenário de atração tendencial – considera o valor médio do saldo migratório entre 2011 e 2023;
 - o cenário de atração elevada – considera o valor máximo do saldo migratório em igual período)⁴¹.

São apurados os quantitativos concelhios nos diferentes cenários, permitindo ter dados estimados que podem apoiar e fundamentar a implementação de políticas públicas e estratégias adaptativas, otimizando a gestão de recursos e mitigando possíveis constrangimentos socioeconómicos decorrentes de eventuais oscilações populacionais. Reitera-se que é um exercício exploratório, como indicado, baseado em padrões registados e dados populacionais efetivos (Censos 2021).

⁴¹ As tabelas e respetivos cálculos utilizados para os diferentes cenários de projeção apresentados, podem ser consultados [AQUI](#).

Figura 25. Síntese da projeção da população residente no concelho até 2035



Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação – Censos 1991, 2001, 2011 e 2021

Cenário de atração tendencial

O **cenário de atração tendencial** aponta para um acréscimo populacional até 2035 (+6% face a 2021⁴²), estimando-se 37 233 residentes. Para este cenário é considerado o comportamento médio das componentes naturais e migratórias do concelho de Esposende entre 2011 e 2023, um período marcado por um saldo migratório médio positivo de 191 indivíduos.

Em conformidade com a tabela seguinte o cenário positivo associado ao saldo migratório poderá traduzir-se num incremento significativo dos efetivos populacionais face a 2021, nomeadamente nas idades compreendidas entre os 10 e os 14 anos, mas com especial destaque para as faixas mais idosas, cujos acréscimos poderão ser superiores a 40%. Em sentido inverso, estima-se que diversas faixas etárias de população em idade ativa (entre os 40 e 50 anos) apresentem uma ligeira redução.

Analisado este cenário por freguesia (Tabela 53) verifica-se um aumento transversal da população em todo o território concelhio, num total de 2 101 residentes/aumento de 6%, ainda que com diferentes expressões. Destaca-se, em termos absolutos e relativos, a freguesia de Vila Chã.

⁴² Considerados os valores dos Censos 2021.

Tabela 52. População residente por faixa etária | Cenário de atração tendencial

Faixa etária	N.º				Variação		
	2021	2025	2030	2035	2021-2025	2026-2030	2031-2035
Menos de 1 ano	309	296	290	304	-4,3	-6,0	-1,7
1 - 4 anos	1 150	1 269	1 217	1 196	10,4	5,8	4,0
5-9 anos	1 583	1 527	2 314	1 575	-3,6	46,2	-0,5
10-14 anos	1 734	1 637	1 621	2 368	-5,6	-6,5	36,6
15-19 anos	1 907	1 850	1 874	1 737	-3,0	-1,7	-8,9
20-24 anos	1 989	2 076	2 107	2 043	4,4	5,9	2,7
25-29 anos	1 920	2 134	2 218	2 251	11,1	15,5	17,3
30-34 anos	1 965	2 011	2 185	2 308	2,3	11,2	17,4
35-39 anos	2 345	2 017	2 013	2 237	-14,0	-14,2	-4,6
40-44 anos	2 809	2 371	2 228	2 041	-15,6	-20,7	-27,4
45-49 anos	2 830	2 814	2 589	2 238	-0,6	-8,5	-20,9
50-54 anos	2 619	2 819	2 771	2 580	7,6	5,8	-1,5
55-59 anos	2 583	2 592	2 674	2 741	0,3	3,5	6,1
60-64 anos	2 348	2 528	2 496	2 617	7,7	6,3	11,5
65-69 anos	2 038	2 254	2 320	2 397	10,6	13,8	17,6
70-74 anos	1 830	1 912	1 956	2 181	4,5	6,9	19,2
75-79 anos	1 354	1 650	1 628	1 769	21,9	20,2	30,7
80-84 anos	918	1 120	1 151	1 350	22,0	25,3	47,1
85 e mais anos	901	1 035	1 155	1 300	14,8	28,2	44,3
Total	35 132	35 912	36 808	37 233	2,2	4,8	6,0

Tabela 53. População residente por freguesia | Cenário de atração tendencial

Faixa etária	2021	2025	2030	2035	Variação 2021-2035	
	N.º				(%)	N.º
Antas	2 178	2 197	2 194	2 184	0,3	6
Forjães	2 646	2 703	2 707	2 711	2,4	65
Gemeses	1 113	1 107	1 277	1 288	15,7	175
UF de Apúlia e Fão	7 847	8 051	7 946	8 033	2,4	186
UF de Belinho e Mar	2 896	2 960	3 165	3 183	9,9	287
UF de Esposende, Marinhas e Gandra	12 262	12 603	12 496	12 713	3,7	451
UF de Fonte Boa e Rio Tinto	1 838	1 840	1 880	1 897	3,2	59
UF de Palmeira de Faro e Curvos	3 097	3 170	3 175	3 247	4,8	150
Vila Chã	1 255	1 281	1 968	1 977	57,5	722
Total	35 132	35 912	36 808	37 233	6,0	2 101

Cenário de atração elevada

No **cenário de atração elevada**, os valores sugerem um crescimento populacional contínuo da população residente entre os anos de 2021⁴³ e 2035, para o qual se estima uma população de 45 507 residentes, correspondendo a um acréscimo estimado em 29,5%. Para este cenário é considerado o valor máximo de saldo migratório registado no concelho (em 2022), que foi de 705 migrantes.

Assente em tendências registadas, nota-se que a tendência de incremento do saldo migratório observado no concelho a partir de 2020 (superior a 500 indivíduos), a manter-se, poderá introduzir modificações significativas na estrutura demográfica da população do concelho de Esposende.

Em conformidade com a tabela seguinte, estima-se um cenário otimista para o ano de 2035, com um acréscimo substancial nas faixas etárias mais jovens (entre 1 e 9 anos) e na população entre os 25 e os 34 anos, com incrementos superiores a 70%. As faixas etárias mais idosas também têm um incremento significativo, especialmente na população com mais de 80 anos e as retrações são apenas projetadas entre os 40 e 49 anos.

Tabela 54. População residente por faixa etária | Cenário de atração elevada

Faixa etária	N.º				Variação		
	2021	2025	2030	2035	2021-2025	2026-2030	2031-2035
Menos de 1 ano	309	409	445	393	32,4	44,0	27,2
1 - 4 anos	1 150	1 405	1 799	1 941	22,2	56,5	68,8
5-9 anos	1 583	1 711	1 980	2 496	8,1	25,1	57,7
10-14 anos	1 734	1 782	1 910	2 179	2,8	10,1	25,7
15-19 anos	1 907	2 163	2 211	2 338	13,4	15,9	22,6
20-24 anos	1 989	2 536	2 791	2 839	27,5	40,3	42,8
25-29 anos	1 920	2 541	3 086	3 340	32,3	60,7	74,0
30-34 anos	1 965	2 280	2 898	3 441	16,0	47,5	75,1
35-39 anos	2 345	2 181	2 494	3 110	-7,0	6,4	32,6
40-44 anos	2 809	2 473	2 310	2 622	-11,9	-17,8	-6,6
45-49 anos	2 830	2 893	2 561	2 399	2,2	-9,5	-15,2
50-54 anos	2 619	2 891	2 954	2 626	10,4	12,8	0,3
55-59 anos	2 583	2 656	2 923	2 984	2,8	13,2	15,5
60-64 anos	2 348	2 573	2 644	2 904	9,6	12,6	23,7
65-69 anos	2 038	2 286	2 502	2 570	12,2	22,8	26,1
70-74 anos	1 830	1 928	2 160	2 365	5,3	18,1	29,2
75-79 anos	1 354	1 658	1 748	1 958	22,5	29,1	44,6
80-84 anos	918	1 125	1 376	1 452	22,6	49,9	58,1
85 e mais anos	901	1 039	1 269	1 551	15,3	40,9	72,1
Total	35 132	38 531	42 062	45 507	9,7	19,7	29,5

⁴³ Considerados os valores dos Censos 2021.

Analizado este cenário por freguesia, verifica-se um aumento transversal, relativamente homogéneo se considerada a variação relativa que se estima na ordem dos 30% em todas as freguesias. Em termos absolutos este cenário projeta uma concentração superior do crescimento nas freguesias da faixa litoral, nomeadamente a da sede de concelho, bem como Apúlia e Fão (Tabela 55).

Tabela 55. População residente por freguesia (N.º) | Cenário de atração elevada

Freguesias	2021	2025	2030	2035	Variação 2021-2035	
	N.º				(%)	N.º
Antas	2 178	2 361	2 531	2 747	26,1	569
Forjães	2 646	2 902	3 159	3 395	28,3	749
Gemeses	1 113	1 190	1 294	1 404	26,1	291
UF de Apúlia e Fão	7 847	8 643	9 443	10 207	30,1	2 360
UF de Belinho e Mar	2 896	3 177	3 454	3 725	28,6	829
UF de Esposende, Marinhas e Gandra	12 262	13 501	14 807	16 021	30,7	3 759
UF de Fonte Boa e Rio Tinto	1 838	1 978	2 151	2 317	26,1	479
UF de Palmeira de Faro e Curvos	3 097	3 403	3 729	4 063	31,2	966
Vila Chã	1 255	1 376	1 496	1 628	29,7	373
Total	35 132	38 531	42 062	45 507	29,5	10 375

Em suma, e considerando a vigência da CMH, destaca-se o seguinte para o horizonte temporal de 2035:

- : Tendo por base as estimativas do INE, em 2024 a população de Esposende já ultrapassava os 37 mil habitantes, pelo que se configura desajustado considerar o cenário de atração tendencial uma vez que aponta para números inferiores. **Neste sentido, é utilizado o cenário de atração elevada, cujos valores se alinham com as estimativas do INE, com uma projeção populacional que, mantendo-se as tendências registadas até à data, rondará os 42 mil residentes, em 2030, e os 45 500, em 2035;**
- : Em termos etários, perspetivam-se aumentos nas faixas etárias mais jovens e mais idosas, sendo as idades entre os 40 e 49 anos as únicas em que se estimam perdas.

Complementando os cenários de evolução demográfica, e tendo presente o objetivo do presente trabalho, verifica-se relevante a tradução destes dados em termos de **agregados**. Neste sentido, é estimada a **distribuição da população residente por dimensão do agregado no cenário de atração elevada** (para 2030 e 2035 -Tabela 56), com base na seguinte metodologia:

1. Consideração do número de agregados domésticos por dimensão, baseado nos Censos 2021, e aferição do quantitativo de residentes por dimensão do agregado, através da multiplicação do número de agregados pela sua respetiva dimensão;
2. Cálculo da percentagem da população residente afeta a cada uma das categorias (ponto anterior), para aplicação à população residente estimada no cenário de atração tendencial e no cenário de atração elevada;

3. Aplicação da percentagem resultante dos cálculos anteriores para apuramento da estimativa de agregados domésticos no período em análise, dividindo a população residente projetada para ambos os anos pela dimensão do agregado;
4. Cálculo do diferencial de agregados face a 2021 para os períodos quinquenais.

Relativamente às projeções dos agregados familiares, conforme sistematizado na tabela seguinte, destaca-se o seguinte:

- : Aumentos projetados de 2 450 e 3 670 agregados, em 2030 e 2035, respetivamente (Tabela 56).
- : Face a estas estimativas/projeções do número de agregados, e tendo em consideração os recursos e potencialidades locais infere-se que, é elevada a probabilidade de não existir capacidade instalada em termos de espaços e recursos (área “urbanizável” e património edificado) para dar resposta às necessidades habitacionais previstas num prazo de 10 anos.

Complementando o exercício exploratório realizado à escala municipal, foi realizada uma **abordagem por freguesia** destacando-se, neste âmbito, o seguinte:

- As projeções de crescimento são transversais a todas as freguesias, sendo mais expressivas nas freguesias do litoral, nomeadamente na sede de concelho e na UF de Apúlia e Fão, onde as projeções apontam para crescimentos potenciais na ordem dos 1 400 e 850 agregados até 2035, respetivamente. Contudo, em termos relativos, face aos valores de 2021, os aumentos em cada freguesia rondam os 20% em 2030 e 30% em 2035;
- Relativamente à dimensão dos agregados, os números mais expressivos são de agregados de menor dimensão, com destaque para as “2 pessoas” e as “3 pessoas”, o que corrobora o diagnóstico já apresentado referente à atratividade de um perfil tipo associado a jovens em início de vida, casais ainda sem filhos ou com um filho;
- A dimensão dos agregados traduz-se em necessidades reais de tipologias de menor dimensão, entre o T1 e o T3.

Tabela 56. Estimativa concelhia e por freguesia do número de agregados familiares por dimensão | Cenário de atração elevada

Unidade Territorial	Ano	Indicador	1 pessoa	2 pessoas	3 pessoas	4 pessoas	5 pessoas	6 pessoas	7 pessoas	8 pessoas	9 ou + pessoas	Total
Concelho	2021	Agregados domésticos privados	2 255	3 533	2 855	2 523	801	304	101	30	16	12 418
		População residente por dimensão do agregado	2 270	7 113	8 622	10 160	4 032	1 836	712	242	145	35 132
			6,5 %	20,2%	24,5%	28,9%	11,5%	5,2%	2,0%	0,7%	0,4%	100%
	2030	Projeção população residente	2 700	8 460	10 254	12 083	4 795	2 184	846	287	453	42 062
		Projeção agregados	2 700	4 230	3 418	3 021	959	364	121	36	19	14 868
		Agregados - diferencial face a 2021	445	697	563	498	158	60	20	6	3	2 450
	2035	Projeção população residente	2 921	9 153	11 094	13 072	5 188	2 363	916	311	490	45 507
		Projeção agregados	2 921	4 576	3 698	3 268	1 038	394	131	39	21	16 085
		Agregados - diferencial face a 2021	666	1 043	843	745	237	90	30	9	5	3 667
Freguesia de Antas	2021	Agregados domésticos privados	136	216	191	177	41	13	4	1	1	780
	2030	Projeção agregados	158	251	222	206	48	15	5	1	1	906
		Agregados - diferencial face a 2021	22	35	31	29	7	2	1	0	0	126
	2035	Projeção agregados	172	272	241	223	52	16	5	1	1	984
		Agregados - diferencial face a 2021	36	56	50	46	11	3	1	0	0	204
Freguesia de Forjães	2021	Agregados domésticos privados	126	251	225	195	69	19	5	2	1	893
	2030	Projeção agregados	150	300	269	233	82	23	6	2	1	1 066
		Agregados - diferencial face a 2021	24	49	44	38	13	4	1	0	0	173
	2035	Projeção agregados	162	322	289	250	89	24	6	3	1	1 146
		Agregados - diferencial face a 2021	36	71	64	55	20	5	1	1	0	253
Freguesia de Gemeses	2021	Agregados domésticos privados	56	88	77	83	28	20	6	2	0	360
	2030	Projeção agregados	65	102	90	96	33	23	7	2	0	419
		Agregados - diferencial face a 2021	9	14	13	13	5	3	1	0		59
	2035	Projeção agregados	71	111	97	105	35	25	8	3	0	454
		Agregados - diferencial face a 2021	15	23	20	22	7	5	2	1		94
UF Apúlia e Fão	2021	Agregados domésticos privados	563	807	656	537	158	58	18	10	5	2 812
	2030	Projeção agregados	678	971	789	646	190	70	22	12	6	3 384
		Agregados - diferencial face a 2021	115	164	133	109	32	12	4	2	1	572
	2035	Projeção agregados	732	1 050	853	699	206	75	23	13	7	3 658
		Agregados - diferencial face a 2021	169	243	197	162	48	17	5	3	2	846
UF Belinho e Mar	2021	Agregados domésticos privados	163	295	233	185	85	29	10	2	2	1 004
	2030	Projeção agregados	194	352	278	221	101	35	12	2	2	1 197
		Agregados - diferencial face a 2021	31	57	45	36	16	6	2	0	0	193
	2035	Projeção agregados	210	379	300	238	109	37	13	3	3	1 291

		Agregados - diferencial face a 2021	47	84	67	53	24	8	3	1	1	287
UF Esposende, Marinhas e Gandra	2021	Agregados domésticos privados	927	1350	1032	872	256	85	25	7	1	4 555
	2030	Projeção agregados	1 119	1 630	1 246	1 053	309	103	30	8	1	5 500
		Agregados - diferencial face a 2021	192	280	214	181	53	18	5	1	0	945
	2035	Projeção agregados	1 211	1 764	1 348	1 139	334	111	33	9	1	5 951
		Agregados - diferencial face a 2021	284	414	316	267	78	26	8	2	0	1 396
UF Fonte Boa e Rio Tinto	2021	Agregados domésticos privados	74	130	122	132	49	37	14	2	3	563
	2030	Projeção agregados	87	152	143	154	57	43	16	2	4	659
		Agregados - diferencial face a 2021	13	22	21	22	8	6	2	0	1	96
	2035	Projeção agregados	93	164	154	166	62	47	18	3	4	710
		Agregados - diferencial face a 2021	19	34	32	34	13	10	4	1	1	147
UF Palmeira de Faro e Curvos	2021	Agregados domésticos privados	153	304	220	262	80	19	9	3	3	1 053
	2030	Projeção agregados	184	366	265	315	96	23	11	4	4	1 268
		Agregados - diferencial face a 2021	31	62	45	53	16	4	2	1	1	215
	2035	Projeção agregados	201	399	289	344	105	25	12	4	4	1 381
		Agregados - diferencial face a 2021	48	95	69	82	25	6	3	1	1	328
Freguesia de Vila Chã	2021	Agregados domésticos privados	57	92	99	80	35	24	10	1	0	398
	2030	Projeção agregados	68	110	118	95	42	29	12	1	0	474
		Agregados - diferencial face a 2021	11	18	19	15	7	5	2	0	0	76
	2035	Projeção agregados	74	119	128	104	45	31	13	1	0	516
		Agregados - diferencial face a 2021	17	27	29	24	10	7	3	0	0	118

4.2 Sistematização da capacidade de crescimento habitacional face às projeções demográficas

Entende-se que a capacidade de crescimento habitacional corresponde essencialmente às potencialidades existentes que poderão adensar a disponibilidade de habitação no concelho, isto é, os imóveis disponíveis e o solo disponível e com aptidão para construção de alojamentos familiares (ver ponto 3.5.2). A quantificação, ainda que estimada, desta capacidade, tanto ao nível público (municipal) como privado, permite aferir se estamos perante um contexto atual capaz de responder às necessidades da população e que se estima possa residir no concelho na próxima década (ver ponto 4.1). Face ao exposto, sistematiza-se o seguinte:

CAPACIDADE MUNICIPAL | Património municipal com aptidão para uso habitacional

- : Atualmente estão em fase de projeto e com perspetivas de concretização até 2030, 104 fogos para habitação acessível e de arrendamento apoiado – nova construção.
- : Ainda que possam ser soluções com alguma celeridade de execução, uma vez que se perspetiva possam estar enquadradas em apoios europeus (Portugal 2030), estão orientadas, na sua maioria para casos mapeados de carência e não se materializam em respostas imediatas, não dando, por isso, resposta a grande parte das dinâmicas e necessidades específicas identificadas na CMH.

CAPACIDADE PRIVADA | Espaço urbano disponível com capacidade construtiva e vagos para venda ou arrendamento

- : Com base na **área de solo urbano potencialmente disponível para o mercado habitacional (base- planta de ordenamento do PDM de 2015)**, perspetiva-se a possibilidade máxima de edificação de **2 038 fogos**.
- : A morosidade inerente a um processo de licenciamento e construção **não acompanha o ritmo das necessidades identificadas, podendo levar a longos períodos até que o solo classificado como urbano se converta em fogos disponíveis. Outros aspetos podem condicionar o processo**, nomeadamente a falta de interesse de promotores, a falta de resposta em tempo útil de empresas de construção civil (particularmente devido ao elevado volume de trabalho), assim como os atuais elevados custos de construção e uma perspetiva de promoção imobiliária guiada fundamentalmente pelo lucro, negligenciando os padrões de acessibilidade pretendidos.
- : Em relação aos alojamentos para arrendamento e venda, dado disponível nos Censos de 2021, a informação a seguir apresentada considera uma proporção de 50% dos valores/freguesia conhecidos nessa data. Esta proporção é uma tentativa de aproximação aos valores efetivamente apurados na pesquisa *online*. Estamos assim perante um universo de cerca de **300 fogos potencialmente disponíveis para arrendamento ou venda**.

PROJEÇÕES DEMOGRÁFICAS | Cenário de atração elevada (2035)

- : Os valores estimados, num cenário de atração elevada, apontam para um crescimento contínuo da população residente, estimada em **42 062 indivíduos**, em 2035, se considerado um cenário de atratividade elevada. Este cenário traduz-se num acréscimo potencial de cerca de **3 670 agregados** no concelho em 2035 (2 450 no ano de 2030).

RACIONAL OFERTA / PROCURA POTENCIAL

- : Contabilizando as potencialidades públicas (municipais) e privadas atualmente identificadas, perspetiva-se que a capacidade de ampliar a disponibilidade de habitação no concelho se possa vir a materializar, a médio-longo prazo, num **total na ordem dos 2 300 fogos (a criar – solo urbano e vagos para arrendamento e venda)**. Contudo, reitera-se que a concretização efetiva desta previsão poderá ser inferior, devido à influência de inúmeros fatores externos que podem condicionar a sua operacionalização. Por outro lado, estima-se que em 2035 se possa atrair para o concelho mais **3 775 novos agregados, num cenário de atratividade elevada que se alinha com os números atuais de crescimento registados**. Assim, numa correlação direta, verifica-se **um défice de fogos muito significativo (na ordem dos 1 500 fogos), o que impedirá a manutenção da atratividade e do crescimento sustentado em termos socioeconómicos e demográficos**.
- : As projeções por freguesia mostram a transversalidade territorial do défice de oferta potencial em 2035. Em 2030, as freguesias de Forjães, Gemeses e a UF de Fonte Boa e Rio Tinto possuem, teoricamente, capacidade de resposta à crescente procura - para tal seria necessário a transformação do solo em efetiva capacidade habitacional a muito curto prazo. A incapacidade de dar resposta a uma procura crescente é notória, como se ilustra quantitativamente na tabela seguinte.

Tabela 57. Cálculos do racional entre oferta e procura potencial, por freguesia

Unidade Territorial	Projeções nº potencial de novos agregados		Nº potencial de novos alojamentos (perímetro urbano - área livre)	Rácio entre nº potencial de novos alojamentos e nº potencial de agregados		Nº potencial de alojamentos (novos + 50% vagos V/R)	Rácio entre nº potencial de alojamentos (novos + vagos V/R) e nº potencial de agregados	
	2030	2035		2030	2035		2030	2035
Antas	126	204	96	-30	-107	109	-18	-95
Forjães	173	253	175	2	-77	191	18	-62
Gemeses	59	94	93	35	-1	96	37	2
UF de Apúlia e Fão	572	846	356	-216	-490	499	-73	-347
UF de Belinho e Mar	193	287	87	-106	-200	98	-95	-189
UF de Esposende, Marinhas e Gandra	945	1 396	742	-203	-654	840	-105	-556
UF de Fonte Boa e Rio Tinto	96	147	118	22	-29	122	26	-25
UF de Palmeira de Faro e Curvos	215	328	177	-38	-152	179	-36	-150
Vila Chã	76	118	90	14	-28	95	19	-23
Total	2 456	3 674	1 935	-521	-1739	2228	-228	-1 445

Face ao exposto, conclui-se que **as potencialidades locais no domínio da habitação não serão suficientes para dar resposta ao aumento demográfico** projetado para a próxima década no concelho de Esposende e que se pretende trabalhar para que possa ser uma realidade, **verificando-se a necessidade de formalização e aprovação de uma Declaração Fundamentada de Carência Habitacional**.

4.3 Principais desafios da política local de habitação

Considerando o exposto, identificam-se múltiplos desafios de natureza distinta aos quais a política local de habitação deverá atender por forma a contribuir para a atratividade do concelho e a garantir uma resposta completa, eficaz e adequada às necessidades habitacionais de toda a população.

Conforme demonstrado nas projeções demográficas, em particular na Tabela 56, **as estimativas demográficas apontam para um aumento potencial de residentes e agregados familiares privados, prevendo-se um aumento de cerca de 3 700 agregados face a 2021 (10 375 pessoas) em 2035.** De sublinhar que este cenário evidencia um aumento expressivo das classes etárias mais jovens que, a curto-médio prazo, se devem autonomizar (dos seus núcleos familiares), necessitando, de igual modo, de uma resposta habitacional adequada. **Complementarmente à evolução demográfica estimada,** acresce a procura sazonal do território, com uma população flutuante, também “consumidora” de fogos, neste caso para fins turísticos. Este dado é confirmado pelo crescimento do número de Alojamentos Locais e pela forte expressão de segundas habitações, contextos que influenciam diretamente o aumento dos valores de venda e renda por m² e a escassez de fogos com características adequadas à procura, tal como explanado no [capítulo 3](#).

Neste contexto, são **identificados os principais desafios** a ter em linha de conta na política local de habitação e que se centram na necessidade de regulação de mercado e disponibilização de habitação que responda às necessidades da população, num urgente equilíbrio entre a oferta e a procura:

1. Reforçar a oferta de soluções habitacionais que contemplem critérios de acessibilidade económica, de ajustamento de tipologias às necessidades e de padrões de construção que garantam condições dignas de habitabilidade e favoreçam a coesão social

O concelho tem registado um crescimento populacional contínuo, sendo notórias as transformações demográficas que evidenciam um processo de envelhecimento progressivo da população, traduzido no aumento da proporção de indivíduos com 65 ou mais anos e na redução relativa dos grupos mais jovens e em idade ativa. Paralelamente, observa-se uma mudança na estrutura e dimensão dos agregados familiares, com uma diminuição do número médio de pessoas por agregado e uma redução das famílias numerosas. Complementarmente, regista-se um acréscimo dos agregados de menor dimensão e dos núcleos monoparentais, traduzindo alterações sociais relevantes e potenciando situações de maior vulnerabilidade económica, sobretudo quando associadas a rendimentos reduzidos.

Estas dinâmicas têm implicações diretas no setor da habitação, na medida em que se torna fundamental promover uma oferta mais diversificada, com tipologias ajustadas, acessíveis e adequadas a diferentes perfis familiares, assegurando simultaneamente condições de acessibilidade, proximidade e qualidade habitacional, de forma a responder eficazmente às necessidades atuais da população.

A esta dinâmica positiva acrescem dinâmicas ligadas ao turismo e segunda habitação que exacerbam a pressão crescente sobre o mercado habitacional, que não tem conseguido responder de forma adequada,

quer ao nível da disponibilidade, quer ao nível da acessibilidade económica, com situações em que os encargos com a habitação podem ultrapassar os 50% do rendimento dos agregados.

2. Potenciar um mercado habitacional de arrendamento e venda dinâmico e responsável

Apesar de um contexto globalmente positivo nas dinâmicas urbanísticas, com aumento das transações imobiliárias e valorização dos imóveis, a dinâmica construtiva tem registado uma tendência de decréscimo, ainda que se mantenha estabilizada nos últimos anos (2022 a 2024). Neste contexto, a crescente pressão sobre o mercado imobiliário tem impulsionado a subida generalizada dos preços da habitação, refletindo-se em dificuldades não só para os agregados em situação de maior vulnerabilidade económica e social, mas também para uma franja significativa da população com rendimentos intermédios onde se incluem, entre outros, jovens casais e pessoas em início de vida profissional), que se vê progressivamente excluída do mercado formal de habitação, sem acesso a respostas compatíveis com a sua capacidade financeira.

Este contexto é agravado por um mercado imobiliário que tende também a responder à procura de segunda habitação (os valores deste tipo de ocupação são expressivos no concelho) e mesmo para investimento imobiliário (caso do AL) e em que os valores/m² para aquisição e arrendamento superam as escalas macro. Importa, pois, sublinhar a relevância de uma oferta habitacional ajustada aos orçamentos das famílias, assim como a disponibilização de terrenos a custos comportáveis que possam viabilizar projetos de autoconstrução ou de promoção privada acessível, sendo estas condições essenciais para garantir a coesão social e territorial.

3. Valorizar ativos existentes incentivando a reabilitação e reconversão do parque edificado para habitação

A análise do estado de conservação do parque edificado no concelho revela que a maioria dos edifícios se encontra em boas condições, todavia, existe uma percentagem de edifícios com necessidades de intervenção média ou profunda, fundamentalmente concentrados nas áreas mais urbanizadas, o que evidencia a importância de reforçar as estratégias de reabilitação urbana. A existência de um elevado número de edifícios com potencial de reabilitação é, de igual modo, reconhecida pela comunidade, que sugere a reabilitação como prioridade no atual contexto de escassez de oferta habitacional, valorizando localizações centrais e próximas de serviços e equipamentos públicos.

No que diz respeito à ocupação dos alojamentos destaca-se uma elevada proporção de segundas habitações, bem como um número significativo de alojamentos vagos, parte dos quais disponíveis para venda ou arrendamento, representando um potencial relevante para reforçar a oferta habitacional no concelho.

Neste quadro, o desafio é a aposta na reabilitação e na mobilização dos recursos habitacionais disponíveis, assegurando que as intervenções garantem condições adequadas de habitabilidade. A atuação municipal deverá, assim, reforçar a aposta na reabilitação urbana com a definição de mais ARU e ORU sistemáticas e a ativação dos instrumentos de execução das mesmas, nomeadamente a nível fiscal.

4. Garantir o acesso a uma habitação digna por parte de toda a população, nomeadamente dos grupos mais frágeis e vulneráveis

O acesso à habitação, enquanto direito constitucionalmente consagrado, tem-se revelado cada vez mais desafiante para as famílias em situação de vulnerabilidade em Esposende. Atualmente, o concelho dispõe de apenas 2 fogos de habitação municipal vagos, estando em perspetiva a criação de 102 novos fogos para dar resposta a situações mapeadas de vulnerabilidade.

Por outro lado, é evidente o fosso acentuado entre os preços praticados no mercado imobiliário e a capacidade económica das famílias, dificultando o acesso a uma habitação condigna. Refira-se novamente o estudo conduzido pelo IHRU que evidencia um contexto de forte fragilidade e desadequação entre oferta e procura, com os gastos com a habitação a superarem taxas de esforço muito elevadas (por via da aquisição e do arrendamento), traduzindo a inadequação da oferta habitacional ao perfil socioeconómico da população concelhia. Esta realidade traduz-se, frequentemente, em condições de habitabilidade precárias, com impactos sociais e económicos relevantes, que exigem uma resposta articulada e orientada para a inclusão.

Este fenómeno decorrente de múltiplos fatores, de entre os quais se destacam os baixos rendimentos, o desemprego prolongado e a dependência de apoios sociais, comprometendo a capacidade das famílias para aceder a soluções habitacionais no mercado (por via da compra ou de arrendamento) e exigindo a mobilização de recursos públicos e privados face à crescente escalada dos preços.

Face ao exposto, quer no que respeita ao cenário de crescimento demográfico, quer às tendências observadas e às potencialidades locais identificadas, considera-se que a oferta habitacional existente poderá revelar-se insuficiente para responder às necessidades de primeira habitação na próxima década. Assim, infere-se a **necessidade de reforçar o stock habitacional, de modo a que este se encontre ajustado ao potencial aumento da população no concelho.**

Assim, a conjuntura diagnosticada revela a necessidade de aprovação de uma Declaração Fundamentada de Carência Habitacional. Esta Declaração garante prioridade ao município no acesso a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas e permite ainda recorrer aos seguintes instrumentos:

- **Reforço das áreas destinadas a uso habitacional no PDM ou outros planos territoriais.**
- **Condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais, definidas na CMH para habitação permanente e a custos controlados.**
- **Exercício do direito de preferência, nos termos da lei e demais legislação aplicável.**

MODELO TERRITORIAL E ESTRATÉGIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



5 MODELO TERRITORIAL E ESTRATÉGIA MUNICIPAL PARA A HABITAÇÃO

A definição de um quadro estratégico e operacional constitui um passo fundamental para dar resposta às problemáticas e desafios identificados. No presente capítulo, inclui-se (i) a abordagem territorial, num primeiro ponto focado na articulação com os principais instrumentos de gestão territorial e estratégias existentes e (ii) a abordagem estratégica e operacional, num segundo ponto inteiramente dedicado à estratégia e ao quadro de medidas previstas em matéria de política local de habitação.

5.1 Modelo territorial

5.1.1 Instrumentos e referenciais de gestão territorial municipal

Plano Diretor Municipal (PDM)

Os planos de ordenamento do território assumem um papel essencial no processo de desenvolvimento urbano. O Plano Diretor Municipal (PDM), enquanto principal instrumento de planeamento territorial, reveste-se de particular importância na definição das diretrizes relativas à ocupação e transformação do solo, bem como na determinação dos modelos de desenvolvimento, configurando-se como um elemento estratégico na promoção da organização e da forma urbana do território. Importa salientar que, atualmente, está a decorrer a alteração do PDM de Esposende, com vista à incorporação de normas do Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho. É assim fundamental o alinhamento deste processo com a presente CMH, conforme definido na Lei de Bases da Habitação.

Relativamente ao PDM em vigor⁴⁴, este integra uma **estratégia de desenvolvimento municipal** sustentada em opções de intervenção organizadas segundo os seguintes **objetivos do modelo de estruturação territorial**⁴⁵:

- a) Proteção e salvaguarda dos espaços e recursos naturais e culturais;
- b) Reforço da centralidade de Esposende e dos principais núcleos urbanos do concelho (Fão, Apúlia, Forjães e Palmeira de Faro);
- c) Rentabilização das infraestruturas urbanas;
- d) Contenção dos perímetros e a compactação e colmatação do solo urbano;
- e) Incentivo e localização estratégica de áreas e núcleos industriais/empresariais;
- f) Potenciação da acessibilidade conferida pelas vias de âmbito nacional e regional;
- g) Disponibilização de equipamentos necessários;
- h) Assunção de uma escala do edificado como fator de identidade/imagem do concelho;
- i) Estratégia de acolhimento/compatibilização dos empreendimentos e atividades de carácter sazonal.

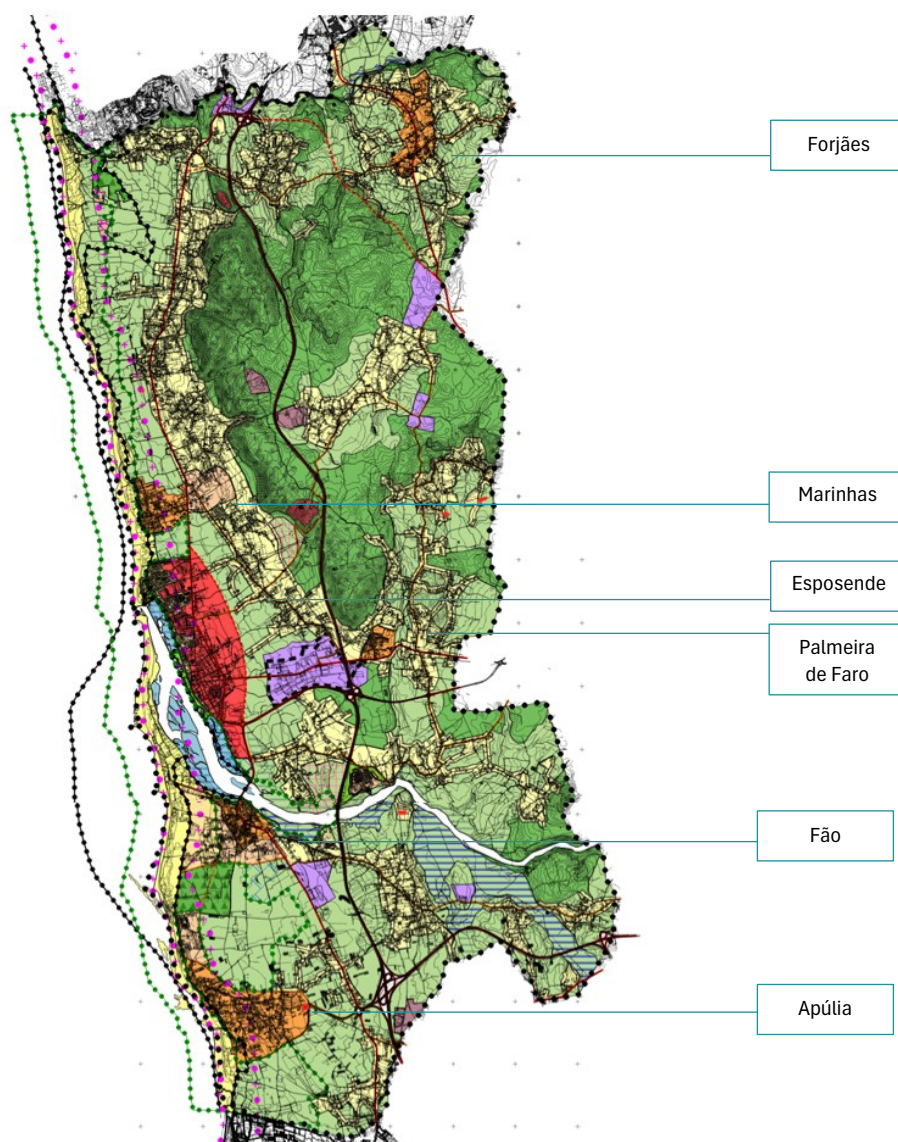
⁴⁴ O PDM em vigor foi aprovado em 2015, sendo alvo de uma alteração do Regulamento em 2019, duas alterações por adaptação (2021) e uma alteração em 2015. Encontra-se atualmente (2026) em processo de revisão.

⁴⁵ Em conformidade com a segunda alteração por adaptação do PDM de Esposende.

Estes objetivos constituem o quadro de referência para o ordenamento do território (ver Figura 26) e a apreciação da viabilidade de iniciativas públicas e privadas de ocupação ou transformação do uso do solo no âmbito da avaliação comparativa de benefícios e custos que possam acarretar para o desenvolvimento sustentável do concelho.

Em termos de sistema de centralidades urbanas, ou seja, de aglomerações com maior concentração de habitação e serviços, o PDM identifica 3 níveis – Nível 1: Esposende; Nível 2: Apúlia, Fão, Forjães e Palmeira de Faro; Nível 3: restantes aglomerados.

Figura 26. Planta de Ordenamento, Classificação e Qualificação do Solo



Fonte: Planta de Ordenamento I - Qualificação Funcional do Solo (PDM, 2015)

Reabilitação Urbana

As Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e as Operações de Reabilitação Urbana (ORU) representam mecanismos essenciais para fomentar a regeneração do edificado, melhorar as condições de habitabilidade e qualificar o espaço público, contribuindo para a sustentabilidade urbana e para a valorização do património construído. A sua delimitação e implementação permitem, ainda, o acesso a benefícios fiscais e incentivos à iniciativa privada, promovendo uma abordagem integrada e articulada entre o investimento público e privado, em prol de um desenvolvimento urbano mais equilibrado e inclusivo, prevendo-se assim que possam ser instrumentos chave em matéria de política habitacional.

Atualmente, estão em vigor quatro **Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)** (figura seguinte) **com Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática aprovadas através de Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (PERU) para um horizonte temporal de dez anos, ou seja, até 2028**⁴⁶.

Figura 27. Limites das ARU em vigor



Com algumas distinções em matéria de objetivos estratégicos, os PERU são estruturados em torno de quatro eixos estratégicos, sendo o “Eixo 2 Regenerar o Edificado” o mais relevante para o atual trabalho uma vez que se foca na “regeneração e valorização das funções do Centro Urbano e Histórico, através de uma estratégia direcionada para o reforço da sua atratividade, visando a reabilitação e regeneração social do tecido urbano, a criação de equipamentos âncora, novos alojamentos e espaços comerciais, e a revitalização e diversificação das atividades, melhorando o ambiente urbano.”

⁴⁶ Aviso n.º 5652/2018, de 26 de abril de 2018 - Aprovação da Área de Reabilitação Urbana e respetiva Operação de Reabilitação Urbana sistemática para os Centros Urbanos de Esposende, Marinhãs, Fão e Apúlia.

⁴⁷ Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Esposende

⁴⁸ Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Marinhãs

⁴⁹ Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Fão

⁵⁰ Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Apúlia

De notar que as ORU em vigor incidem sobre quatro núcleos urbanos da faixa litoral do concelho onde, como a seguir se demonstra, existe uma dinâmica maior em termos urbanísticos e socioeconómicos e uma expressiva concentração populacional.

Estratégia Local de Habitação de Esposende

A Estratégia Local de Habitação de Esposende (ELH), regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 37/2018 e pela Portaria n.º 230/2018, apresenta um diagnóstico das carências habitacionais, especialmente focado na população desfavorecida e vulnerável. O processo de desenvolvimento deste instrumento mobilizou diversas entidades, o que permitiu aferir um universo alargado de situações de carência que se enquadravam nas tipologias de condições indignas estabelecidas pelo Programa 1.º Direito. Do ponto de vista estratégico a ELH visa “*Promover e dinamizar a habitação como elemento chave de coesão e competitividade do concelho*” e abrange três prioridades estratégicas e respetivos objetivos e metas (Tabela 58) Sublinha-se que três das **medidas propostas** têm enquadramento no 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Tabela 58. Prioridades e Medidas da ELH

PE1. Esposende + Coesão - Acesso a habitação como suporte à inclusão e coesão social	OE1. Garantir o acesso a uma habitação adequada e facilitar processos de inclusão e integração social de famílias/cidadãos que vivem em condições indignas	M1.1. Realojamento urgente das famílias em situação de precariedade M1.2. Reabilitação do parque habitacional de génese social M1.3. Qualificação e reforço da habitação/supressão de situações de carência
	OE2. Promover a inclusão e coesão social dos cidadãos em situação de vulnerabilidade social através do apoio à sua inserção profissional	M1.4. Apoio à inclusão social e profissional de grupos vulneráveis
PE2. Esposende + Competitividade - Valorização urbana e da habitação como âncora do desenvolvimento integrado concelho	OE3. Qualificar o ambiente urbano e dinamizar o mercado habitacional, alavancando a diversificação de soluções habitacionais para a atração populacional e desenvolvimento socioeconómico do concelho	M2.1. Bolsa municipal de terrenos para fins habitacionais M2.2. Implementação de mecanismos de ativação da reabilitação urbana M2.3. Dinamização do mercado de arrendamento
PE3. Esposende + Informação - Promoção territorial e acompanhamento de proximidade	OE4. Apostar na comunicação e na gestão de informação para residentes e potenciais residentes como âncoras de ativação da ELH	M3.1. Desenvolvimento e implementação de Estratégia de <i>Marketing</i> “Viver e Habitar Esposende” M3.2. Criação de gabinete/equipa “Viver e Habitar Esposende” – Apoio ao residente

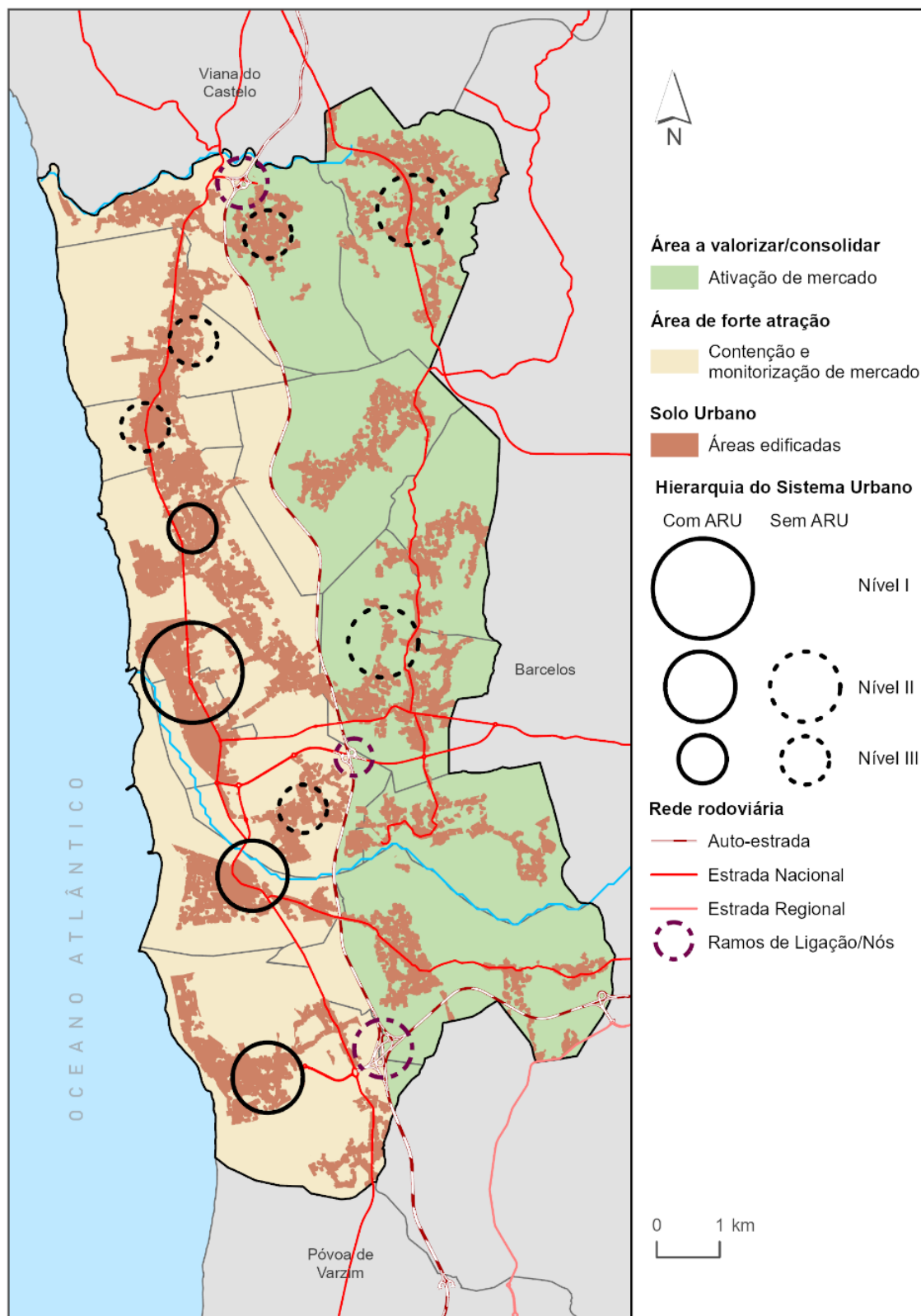
Fonte: Estratégia Local de Habitação de Esposende (2021)

5.1.2 Referenciais a considerar no modelo territorial para a habitação

Tendo em consideração as necessidades e desafios identificados e os instrumentos e estratégias territoriais em vigor, o modelo territorial para a habitação (Figura 28) preconizado pela CMH inclui os seguintes referenciais:

- **Manutenção e, se necessário, ampliação** (de acordo com o previsto no RJIGT, artigos 72º, 72º A e 72º B) **de áreas de solo urbano** (perímetro urbano) em todas as freguesias, de modo a potenciar a oferta de solo com capacidade de construção de novos alojamentos e responder à procura registada e que se estima continue a ser elevada.
- **Ativação de mecanismos de execução** (Unidades de Execução) em áreas de solo urbano de forma a promover a sua conversão em ativos habitacionais a médio prazo.
- Aprovação de ARU e ORU sistemáticas em todas as sedes de freguesia, **alargando o território alvo de programas estratégicos de reabilitação urbana.**
- **Ativação dos mecanismos de execução das ORU Sistemática, de acordo com o RJRU**, acautelando o apoio a situações de vulnerabilidade socioeconómica.
- **Diferenciação de abordagens em territórios de (i) forte atração e (ii) a valorizar/consolidar**, potenciando, no primeiro, políticas que tendam à contenção e monitorização de mercado e, no segundo, políticas tendentes à ativação de mercado.
- **Monitorização de dinâmicas com impacto direto no mercado de primeira habitação (exemplo: segundas habitações e alojamentos turísticos) e avaliação regular do mesmo no sentido de informar opções de ordenamento e gestão territorial, incluindo política fiscal.**
- **Promoção de uma rede urbana polinucleada e multifuncional** que contribua para esbater o desequilíbrio litoral/interior e para uma maior atratividade e capacidade de retenção de população em todo o concelho. **Para tal é fundamental que o modelo territorial inclua a rede de mobilidade e acessibilidades (a adequada oferta de serviços de transporte é fundamental) e a rede de equipamentos e serviços públicos.**

Figura 28. Modelo territorial em matéria de habitação



5.2 Quadro estratégico e operacional

Com um horizonte temporal de implementação de dez anos, a Carta Municipal de Habitação é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação focado na atuação do Município e demais entidades com um papel ativo nesta matéria. O quadro estratégico e operacional assenta essencialmente em diretrizes e normas orientadoras formuladas com base na análise das necessidades e potencialidades do território, por forma a acautelar que o crescimento urbano está alinhado com a evolução demográfica projetada para este território e com os objetivos de desenvolvimento sustentável.

O quadro estratégico e operacional da CMH é constituído por:

- **Visão/Missão:** Corresponde ao cenário esperado com a implementação da estratégia, tendo por base as carências habitacionais identificadas e a sua relação com os recursos habitacionais e potencialidades locais do concelho.
- **Eixos estruturantes:** Correspondem aos domínios prioritários de atuação que visam dar resposta às principais problemáticas e desafios identificados no concelho.
- **Objetivos estratégicos:** Justificam e são justificados pelos eixos estruturantes e traduzem os resultados almejados cuja concretização depende da capacidade de implementação das medidas prioritárias.
- **Medidas prioritárias:** Correspondem a propostas concretas de atuação orientadas para a implementação da CMH, com a identificação da(s) entidade(s) responsável(eis) e do horizonte temporal de concretização.

5.2.1 Visão/Missão

Garantir o direito universal à habitação exige uma atuação determinada e antecipatória, com vista à melhoria da qualidade de vida da população, à revitalização dos espaços urbanos e à coesão e competitividade territorial. A **habitação**, enquanto bem essencial, está consagrada como direito fundamental no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, onde se estabelece *“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”*. Note-se que o direito à habitação engloba, para além da garantia de acesso a uma habitação adequada, um ambiente de proximidade que assegure condições de salubridade, segurança, qualidade ambiental e integração social. Isto inclui o acesso a serviços públicos essenciais, infraestruturas, transporte público eficaz e espaços envolventes seguros, contribuindo para a valorização do **habitat**. Neste sentido, reconhecendo o **papel central da habitação e do habitat** na melhoria da qualidade de vida da população, é estabelecida a seguinte visão/missão de futuro:

Reforçar modelos habitacionais e urbanísticos sustentáveis e adequados às necessidades da população, promovendo um território coeso e competitivo

A visão preconiza a indispensável aposta numa política municipal que atue, de forma integrada, no mercado habitacional, garantindo uma oferta de habitação acessível e adequada ao perfil socioeconómico local. A estratégia proposta deve, assim, promover um ajuste da oferta aos rendimentos da população e à dimensão dos agregados familiares, em sintonia com as expectativas e exigências dos três grupos populacionais identificados com necessidades/habitacionais específicas [(i) População residente com rendimentos médios e jovens, (ii) população residente em situação de vulnerabilidade económica e/ou habitacional e (iii) novos residentes]. Simultaneamente é crucial reforçar políticas complementares, nomeadamente ao nível dos serviços de proximidade e da mobilidade, assegurando uma distribuição mais equilibrada da população e das oportunidades entre as freguesias, nomeadamente do litoral e “interior” do concelho.

A **visão/missão municipal em matéria de habitação**, materializada na CMH, está em consonância com as orientações da política nacional, de modo a dar resposta aos principais desafios da política local já elencados, garantindo o seguinte:

- incentivar e privilegiar, sempre que possível, a reabilitação e a reocupação do edificado, evitando a dispersão urbana e valorizando as infraestruturas e recursos existentes;
- aumentar a capacidade de adaptação do parque habitacional a diferentes procura e necessidades;
- apostar num modelo de “produção e gestão” de habitação economicamente sustentável, valorizando programas de apoio/financiamento e apostando em abordagens que garantam/facilitem o ajustamento da oferta (fundamentalmente de carácter privado) à procura;
- valorizar a habitação e o habitat enquanto fatores de competitividade e atratividade do território;
- captar investimento privado para o setor habitacional, envolvendo promotores e investidores no desenvolvimento de soluções inovadoras e ajustadas ao contexto local, com especial ênfase para o arrendamento acessível e habitação colocada no mercado a preços acessíveis.

A concretização desta estratégia exige uma abordagem integrada e adaptada às especificidades locais, promovendo a racionalização do uso do solo e a valorização do património. Através de uma coordenação participativa, transparente e articulada entre diferentes entidades, pretende-se criar um sistema habitacional robusto e flexível, capaz de responder às exigências presentes e futuras, consolidando as bases para um concelho mais competitivo, inclusivo e socialmente coeso.

5.2.2 Eixos estruturantes e objetivos estratégicos

À visão, e dela interdependentes, estão associados dois eixos estruturantes (Figura 29), com objetivos estratégicos que serão concretizados através da implementação das medidas prioritárias.

No que respeita aos eixos estruturantes, a matriz territorial assume uma maior evidência no eixo 1 que se materializa através de um conjunto de intervenções de carácter predominantemente material centradas na habitação enquanto elemento central e prioritário desta estratégia. Por outro lado, o eixo 2 apresenta um âmbito mais abrangente, sendo

concretizado através de medidas essencialmente imateriais, dirigidas ao habitat enquanto dimensão estrutural e complementar da habitação, reforçando a importância de políticas públicas integradas e eficazes.

Figura 29. Eixos estruturantes

EIXO 1

+ HABITAÇÃO: Promover modelos habitacionais diversificados que contribuam para a oferta e o acesso justo à habitação

| Uma política centrada nas pessoas que responde às suas necessidades reais, valorizando os recursos locais, dinamizando o investimento privado socialmente responsável e reforçando a qualidade de vida

EIXO 2

+ HABITAT: Promover modelos urbanísticos qualificados e fomentar o acesso à informação tendo em vista a coesão e inclusão social e territorial

| Uma política centrada no crescimento e desenvolvimento urbano equilibrado, como base de igualdade de oportunidades, integração e bem-estar comunitário, promovendo um território inclusivo e competitivo

EIXO 1

+ HABITAÇÃO: Promover modelos habitacionais diversificados que contribuam para a oferta e o acesso justo à habitação

| Uma política centrada nas pessoas que responde às suas necessidades reais, valorizando os recursos locais, dinamizando o investimento privado socialmente responsável e reforçando a qualidade de vida

O **eixo estruturante 1** assenta numa política centrada nas pessoas que responde às suas necessidades reais, valoriza o edificado existente e dinamiza o investimento privado, sem esquecer o papel da intervenção pública na sua regulamentação e garantia de adequação ao perfil socioeconómico da população residente. Nesse sentido, procura dinamizar o mercado habitacional enquanto elemento fundamental para reforçar a atratividade e a competitividade do concelho. A estratégia visa promover a disponibilização de habitação adequada e acessível, ajustada às necessidades da população, criando um equilíbrio entre a oferta e a procura que favoreça a fixação e a atração de população, nomeadamente no que concerne à população jovem e à população com rendimentos médios, sem negligenciar os mais vulneráveis.

Integra e justifica o Eixo 1, o desafio de assegurar a promoção e disponibilização de habitação acessível, quer para venda como para arrendamento, sendo diversas as medidas que é necessário avaliar e implementar para superar e/ou diminuir as dificuldades identificadas.

Ao eixo estruturante 1 estão associados os seguintes **objetivos estratégicos**:

- : **OE 1.1.** Incentivar a reabilitação do parque edificado, contribuindo para a melhoria das condições de habitabilidade e valorização do ambiente urbano
- : **OE 1.2.** Contribuir para a regulação do mercado imobiliário e aumentar a disponibilidade de respostas habitacionais acessíveis, contribuindo para o equilíbrio entre procura e oferta
- : **OE 1.3.** Assegurar soluções habitacionais adequadas para as populações vulneráveis diminuindo as assimetrias no acesso à habitação
- : **OE 1.4.** Monitorizar o mercado da habitação com foco na dimensão do turismo (AL)

EIXO 2

+ HABITAT: Promover modelos urbanísticos qualificados e fomentar o acesso à informação tendo em vista a coesão e inclusão social e territorial

| Uma política centrada no crescimento e desenvolvimento urbano equilibrado, como base de igualdade de oportunidades, integração e bem-estar comunitário, promovendo um território inclusivo e competitivo

O **eixo estruturante 2** assume o habitat enquanto elemento essencial para o desenvolvimento urbano sustentável, alinhando-se com os princípios definidos na Lei de Bases da Habitação, designadamente no que se refere à garantia de condições de salubridade, segurança, qualidade ambiental e integração social, assegurando a plena utilização das habitações e dos espaços e equipamentos coletivos. A intervenção no habitat, predominantemente de iniciativa pública, visa reforçar a qualidade de vida e o bem-estar dos cidadãos, estimulando simultaneamente o sentimento de pertença e coesão comunitária. Paralelamente, pretende-se promover a informação, a capacitação e a sensibilização da população em torno de diversas dimensões relacionadas com a habitação, incentivando práticas mais conscientes e participadas.

Este segundo eixo atua de forma complementar ao primeiro, criando sinergias que favoreçam a existência de soluções habitacionais acessíveis, sustentáveis e socialmente coesas, promovendo um ambiente urbano de qualidade e facilitando o acesso universal a uma habitação digna.

Ao eixo estruturante 2 estão associados os seguintes **objetivos estratégicos**:

- : **OE2.1.** Promover a melhoria do ambiente urbano e uma rede de serviços públicos que reforce a inclusão, mobilidade, segurança e atratividade do território
- : **OE2.2.** Reforçar a estratégia de reabilitação urbana municipal desenvolvendo operações de reabilitação urbana sistemática para aglomerados estruturantes
- : **OE2.3.** Disponibilizar informação sobre programas e apoios e sobre questões práticas relacionadas com a habitação

Salienta-se que a visão, os eixos estruturantes, os objetivos estratégicos, assim como as medidas a seguir sistematizadas reforçam uma estratégia que se propõe responder a um padrão heterogéneo de necessidades, através da criação de condições de acesso universal a uma habitação adequada para todos.

5.2.3 Medidas prioritárias

Os principais desafios e necessidades identificadas no domínio da habitação no concelho de Esposende demonstram a necessidade de desenhar medidas diversificadas que consigam responder ao perfil da população local. Nesse sentido, pretende-se reforçar o setor da **habitação e do habitat**, enquanto fatores de atratividade e competitividade territorial e de fixação de população, em conformidade com a visão de futuro estabelecida. A operacionalização dos dois eixos estruturantes e respetivos objetivos estratégicos está associada à implementação de um conjunto de **nove medidas** (Figura 30) que incluem ações materiais e imateriais e que deverão ser avaliadas e concretizadas no período de vigência da CMH.

Figura 30. Medidas prioritárias

Eixo 1. + Habitação	M1.1. Ecossistema público de suporte à habitação acessível
	M1.2. Incentivo à criação de habitação a custos controlados e acessível no domínio privado
	M1.3. Avaliação da delimitação de Zonas de Pressão Urbanística
	M1.4. Promoção do mercado de arrendamento habitacional
	M1.5. Resolução de situações indignas em matéria habitacional
	M1.6. Barómetro do mercado habitacional no concelho de Esposende
Eixo 2. + Habitat	M2.1. Revisão do modelo de ordenamento do território
	M2.2. Reforço da integração urbana e valorização do habitat
	M2.3. Divulgação de informação e serviço de apoio à habitação

Para cada medida é apresentada uma ficha (campos identificados na Figura 31) que a descreve e que identifica a localização (sempre que aplicável), potenciais promotores e fontes de financiamento, perspetiva temporal de implementação e estimativa orçamental. A codificação das medidas está indexada ao eixo para o qual contribuem.

Figura 31. Modelo de ficha de medida prioritária

Identificação (n.º e nome)														
Descrição:														
Público-alvo prioritário:					Localização:									
Promotor/ Entidades envolvidas:					Estimativa orçamental:									
:					<100.000€	100.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€	> 1.000.000€						
Possíveis fontes de financiamento:					Calendarização:									
:					2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036

A Carta Municipal de Habitação representa uma abordagem ampla e diversificada para enfrentar os desafios habitacionais no concelho de Esposende. Este documento estratégico abrange um conjunto diversificado de medidas que visam garantir o acesso à habitação, enquanto direito consagrado na Constituição da República Portuguesa.

É importante ressaltar que a CMH tem um horizonte temporal de 10 anos, vigorando entre 2025/2026 a 2034/2035, e para o qual se prevê a implementação das 7 medidas preconizadas. A responsabilidade da sua implementação cabe ao Município, mas envolve um conjunto alargado de entidades públicas e privadas, tornando este exercício complexo e ambicioso, contudo imprescindível para dar resposta às necessidades e desafios identificados.

As medidas relacionam-se, muitas vezes, entre si de forma mais ou menos direta, apresentando uma grande interdependência. As principais articulações entre as medidas estão expressas na Tabela 59 que pretende evidenciar os benefícios de se procurar intervir de forma integrada nos territórios durante a operacionalização da CMH, potenciando os efeitos esperados e a utilização racional de recursos.

Relativamente ao cronograma temporal das medidas, grande parte ocorre de forma contínua ao longo do horizonte de implementação da CMH, conforme expresso na Tabela 60, contudo salienta-se que se espera que nos três primeiros anos de implementação estas estejam concretizadas e disponíveis à população alvo sendo os anos subsequentes de “manutenção” da sua disponibilidade.

M1.1. Ecossistema público de suporte à habitação acessível

Descrição:

A Medida 1.1., da responsabilidade direta do município, é uma medida central no aumento da oferta de habitação com padrões alinhados com o perfil da população residente e com as necessidades específicas identificadas. Nesta medida incluem-se ações da total responsabilidade da autarquia e que visam uma intervenção pública na regulação de mercado, através da disponibilização de soluções acessíveis suportadas por investimento público (valores médios que não ultrapassem taxas de esforço médias de 40%):

A. Promoção de soluções acessíveis de génese pública (promoção de habitação a custos controlados - HCC)

- Prospeção regular de mercado, aquisição e reabilitação de edifícios em mau estado de conservação para reabilitação e disponibilização no mercado (preferencialmente para venda) a preços acessíveis (caso se equacione o regime de arrendamento, os fogos serão incluídos no regime de arrendamento acessível). Os valores de investimento reger-se-ão pelos valores de habitação a custos controlados, sendo de equacionar a análise da possibilidade de valorização de FEEI para habitação acessível (Norte 2030) o que não sendo possível determina que esta ação dependa exclusivamente de fundos próprios municipais. Esta ação dá resposta à população com rendimentos médios e aos jovens.

B. Criação de bolsa municipal de terrenos com foco na necessidade de regulação de mercado e no incentivo à autoconstrução

- Aquisição de terrenos para serem disponibilizados a interessados para promoção de habitação acessível (mercado imobiliário) e para autoconstrução, desonerando o promotor de preços elevados de aquisição e indexando o valor do contrato à efetivação de HCC para habitação própria ou para colocação no mercado de arrendamento acessível ou venda a valores acessíveis. Esta ação dá resposta à população com rendimentos médios e aos jovens.
- A alienação dos terrenos para o presente fim deve assegurar que, (i) no caso de investidores imobiliários, no mínimo, 70% da área bruta se destina a habitação acessível, seja para venda ou para arrendamento, de acordo com o definido na Portaria n.º 65/2019 e devem manter-se afetos ao mercado acessível (arrendamento ou venda); (ii) no caso da autoconstrução a regra dos 30 anos também se aplica, não podendo o imóvel ser arrendado ou vendido por valores superiores aos definidos regulamentarmente. O não cumprimento do exposto determina o pagamento de indemnização ao Município.

C. Desenvolvimento e aplicação de regulamento municipal único para a área da “Habitação”

- No sentido de operacionalizar os apoios municipais ligados à habitação acessível é fundamental regular, à escala municipal, o conceito para que possa ser respeitado e aplicado nas medidas apresentadas na CMH. Neste sentido, propõe-se a adoção da definição de habitação a custos controlados (HCC) estabelecida pela Portaria n.º 65/2019 que determina que um edifício habitacional de custos controlados é “o edifício ou imóvel unifamiliar ou multifamiliar em que a área bruta destinada às habitações de custos controlados e respetivas partes acessórias corresponde a, pelo menos, 70 % da sua área bruta total”, sendo cumulativamente aplicáveis os demais requisitos aí definidos e que se prendem com o custo de promoção (CP) por m² de área bruta para estas construções, aferido através de uma fórmula (artigo 8.º), bem como com as áreas brutas máximas por tipologia (artigo 4.º):

Contudo, para efeitos de acesso aos benefícios e incentivos de âmbito municipal, sugere-se que a autarquia possa introduzir um quadro de áreas/tipologia distinto e mais adequado às necessidades dos agregados familiares atuais, mantendo os demais requisitos de conceito. A

Tipologias	T0	T1	T2	T3	T4	T5
Área bruta (m²)	57	73	95	117	128	150

regulamentação de conceito assume-se como base para a regulação clara do acesso dos interessados às medidas e incentivos municipais tendentes a um quadro de estímulo a um mercado habitacional justo e acessível. Do mesmo modo, estando regulamentados por legislação nacional os valores do arrendamento acessível (por tipologia), deverá o Município definir os valores para a venda acessível (tendo por referencial o valor do CP) assim como os requisitos de acesso às habitações (quer para venda ou arrendamento), garantindo critérios objetivos, transparentes e justos.

- Sugere-se que a matéria da habitação seja vertida num regulamento municipal único.

D. Avaliação do aumento do valor IMI dos alojamentos de segunda residência e afetos a AL

No sentido de reforçar a capacidade de investimento público num ecossistema justo e adequado às necessidades da população, será avaliada a possibilidade de aumento da taxa de IMI para os alojamentos de segunda residência (com uma expressão na ordem dos 40% do total de alojamentos do concelho e com um impacto direto nos valores de mercado) e dos

afetos a AL. Prevê-se que, caso se implemente este acréscimo de valor do IMI, seja avaliada a possibilidade de afetação direta destes valores ao investimento público no mercado de habitação acessível e/ou de renda apoiada.

Público-alvo prioritário: • População residente com rendimentos médios e jovens • Novos residentes	Localização: Todo o concelho									
Promotor/ Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:									
: Município	<100.000€	100.000€ a 500.000€		500.000€ a 1.000.000€		> 1.000.000€				
Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:									
: Orçamento municipal	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036
: Fundos e Programas Comunitários										
: Fundos nacionais (IHRU)										

M1.2. Incentivo à criação de habitação a custos controlados e acessível no domínio privado

Descrição:

A Medida 1.2. inclui ações da responsabilidade direta do município tendo como objetivo influenciar o domínio privado no aumento da oferta de habitação com padrões alinhados com o perfil da população residente e com as necessidades específicas identificadas. Sendo esta a natureza da presente medida, esta é essencialmente focada numa intervenção no domínio fiscal. Inclui as seguintes atividades:

A. Regulamentação e fiscalidade que pode potenciar a mudança de contexto:

- Aplicação de instrumentos fiscais para onerar imóveis em mau estado de conservação e devolutos e promover o arrendamento:
 - (i) **Aumento da tributação fiscal dos fogos degradados (mau estado de conservação e ruína)** - Já aplicável/em vigor em ARU (ponto 6 do artigo 112º CIMI); analisar a possibilidade de alargamento ao concelho (ponto 8 do artigo 112º CIMI) – Neste articulado deve ser salvaguardada a proteção da população vulnerável que não possui capacidade de reabilitação dos imóveis onde vive);

“8 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem majorar até 30% a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, exceto quando tal seja motivado por desastre natural ou calamidade. (anterior n.º 7; Redação da Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro)”
 - (ii) **Diminuição da tributação fiscal em prédios urbanos arrendados** – Já possível em ARU e que deve ser oficializado com a aprovação em Assembleia Municipal (ponto 7 do artigo 112º CIMI), devendo ser alargado o âmbito de aplicação;

“6 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias, que sejam objeto de ORU ou combate à desertificação, e majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.

7 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias e fixar uma redução até 20% da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios urbanos arrendados, que pode ser cumulativa com a definida no número anterior.
 - (iii) Aumento da tributação fiscal de prédios devolutos (artigo 112ºB CIMI) – implica a **delimitação de zonas de pressão urbanística** (DL 67/2019) - proposta na Medida 1.3.
- Avaliação de quadro complementar de medidas de incentivo de âmbito municipal: redução ou isenção de taxas urbanísticas para projetos de habitação acessível/a custos controlados e regulamentação do acesso aos mesmos. [sugere-se a conformidade com a lei – HCC - definição de benefícios aplicáveis, tipologias de habitação enquadráveis (deve incluir, por exemplo, tipologias diferentes de coabitação promovida por empresas para dar resposta a trabalhadores) e requisitos].

B. Informação e Simplificação:

- Avaliação interna e implementação de ações que permitam desburocratizar e acelerar os processos de licenciamento relativos à habitação acessível/HCC - Via verde licenciamento “prioridade Habitação para todos”

Público-alvo prioritário:

- População residente com rendimentos médios e jovens
- Novos residentes

Localização:

Todo o concelho

Promotor/ Entidades envolvidas:

: Município

Estimativa orçamental:

<100.000€	100.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€	> 1.000.000€
-----------	---------------------	-----------------------	--------------

Possíveis fontes de financiamento:

: Orçamento Municipal

Calendarização:

2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

M1.3. Avaliação da delimitação de Zonas de Pressão Urbanística (ZPU)

Descrição:

A Medida 1.3. visa avaliar a delimitação de Zonas de Pressão Urbanística (ZPU) que incluam, por exemplo, as ARU em vigor (Esposende, Apúlia, Fão e Marinhãs) de modo a fazer face às dificuldades da população residente no acesso à habitação, pelos elevados preços de venda e de renda praticados e reduzida oferta de habitação disponível. Está especialmente focada nas freguesias de Esposende, Apúlia, Fão e Marinhãs por se tratarem de zonas de maior pressão urbanística.

De acordo com o DL n.º 67/2019, de 21 de maio: “*Considera-se 'zona de pressão urbanística' aquela em que se verifique dificuldade significativa de acesso à habitação, por haver escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos. A delimitação em concreto de uma zona de pressão urbanística fundamenta-se na análise conjugada de séries temporais de indicadores relativos aos preços do mercado habitacional, aos rendimentos das famílias ou às carências habitacionais, incluindo a caracterização do parque, a selecionar de entre os constantes em anexo ao presente decreto-lei, do qual faz parte integrante, com base nas dinâmicas sociais, demográficas, habitacionais e de mercado em presença no território específico. A delimitação geográfica da zona de pressão urbanística é da competência da assembleia municipal respetiva, sob proposta da câmara municipal (...). Quando a fundamentação para a delimitação de uma ARU ou para a aprovação de uma ORU previstas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana estabeleça como objetivo o aumento da oferta habitacional, o aumento da população residente ou reconheça a escassez habitacional nesses territórios, a delimitação da zona de pressão urbanística pode fundamentar-se diretamente no previsto naqueles documentos. A delimitação da ZPU tem a duração de cinco anos, podendo ser alterada ou objeto de prorrogação, com redução ou ampliação da área delimitada, nos termos previstos nos números anteriores.*” Por outro lado, a delimitação de uma ZPU permite a ativação de agravamentos de IML em prédios classificados como devolutos: “*Os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de dois anos, quando localizados em zonas de pressão urbanística, como tal definidas em diploma próprio estão sujeitos ao seguinte agravamento, em substituição do previsto no n.º 3 do artigo 112.º:*

a) A taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º é elevada ao sêxtuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 10 %;

b) O agravamento referido tem como limite máximo o valor de 12 vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º

As receitas obtidas pelo agravamento (...) são afetas pelos municípios ao financiamento das políticas municipais de habitação”.

Esta medida referente à delimitação de uma ZPU (Esposende, Apúlia, Fão e Marinhãs) pretende contribuir para um maior acesso à habitação por parte da população residente no concelho de Esposende.

Público-alvo prioritário: Transversal	Localização: Freguesias de Esposende, Apúlia, Fão e eventualmente Marinhãs									
Promotor/ Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:									
: Município	<100.000€	100.000€ a 500.000€		500.000€ a 1.000.000€		> 1.000.000€				
Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:									
: Orçamento Municipal	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036

M1.4. Promoção do mercado de arrendamento habitacional

Descrição:

A Medida 1.4. visa dar resposta à população que enfrenta progressivas dificuldades no acesso à habitação, intervindo na promoção do mercado de arrendamento. Como apontado no diagnóstico, o mercado de arrendamento é pouco expressivo, verificando-se que a maioria dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual são ocupados pelos respetivos proprietários ou coproprietários. Face às recentes dinâmicas migratórias (internas e externas), tem-se registado um aumento significativo da procura no mercado de arrendamento para o qual a oferta existente não estava preparada para dar resposta. Esta procura acrescida, conjugada com a oferta limitada, tem como consequência o aumento dos valores, afetando particularmente os agregados familiares jovens e com rendimentos intermédios.

Neste contexto, torna-se crucial reforçar a oferta no mercado de arrendamento, nomeadamente através das seguintes ações por parte do Município:

- **Apoio ao arrendamento: Divulgação do Regulamento Municipal do Programa Habita +** como instrumento municipal de apoio à renda dirigido a todos os agregados/residentes que sejam enquadráveis nos seus requisitos. Poderá verificar-se útil a avaliação do espectro dos apoios, englobando novos grupos passíveis de aceder aos mesmos (jovens, famílias com rendimentos médios cujas taxas de esforço para pagamento da renda superem os 40%).
- **Apoio ao incremento da oferta de arrendamento:**
 - **Incorporação de incentivos fiscais de âmbito municipal**, nomeadamente a redução/isenção da taxa de IMI e de IMT em imóveis a afetar a arrendamento para habitação permanente. [ver EBF: [artigo 45º-A \(Prédios urbanos destinados ao Programa de Apoio ao Arrendamento\)](#), [artigo 45º \(Prédios urbanos objeto de reabilitação\)](#) e [artigo 45º-C \(Rendimentos prediais no âmbito do arrendamento para habitação\)](#) do EBF]. Aos prédios concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU que cumpram o estabelecido no ponto 1 do artigo 45º, aplica-se o seguinte do ponto 2 do artigo 45º do EBF: “a) *Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; (...) c) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente*”;

Considerando a vigência de benefícios fiscais em ARU aprovadas, tal como referido na M1.1., deverá ser avaliada a extensão, de acordo com o CIMI (artigo 112.º) a outras áreas do concelho. Note-se que é fundamental reforçar a divulgação destes incentivos, sobretudo junto de proprietários de imóveis devolutos/mau estado e potenciais investidores.
- **Reforço da informação:** Disponibilização de informação sobre incentivos fiscais e apoios existentes à afetação de imóveis ao regime de arrendamento acessível/arrendamento para habitação própria e permanente.

Público-alvo prioritário:

Proprietários de imóveis passíveis de ser afetos a habitação para arrendamento, nomeadamente os localizados em ARU

Localização:

Todo o concelho

Promotor/ Entidades envolvidas:

: Município
: Autoridade Tributária

Estimativa orçamental:

<100.000€	100.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€	> 1.000.000€
-----------	---------------------	-----------------------	--------------

Possíveis fontes de financiamento:

: Orçamento Municipal

Calendarização:

2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

M1.5. Resolução de situações indignas em matéria habitacional

Descrição:

A Medida 1.5. é especificamente dirigida à população com maior vulnerabilidade socioeconómica, exigindo uma intervenção municipal direta na provisão de alojamentos em regime de arrendamento apoiado. Em termos de enquadramento legal, a habitação incluída nesta medida dá resposta às situações de vulnerabilidade mapeadas pelos serviços municipais e que sustentaram as soluções habitacionais contempladas na Estratégia Local de Habitação (e subseqüentes exercícios de atualização da mesma).

Incluem-se nesta medida:

- (i) Execução das soluções habitacionais previstas na ELH sob a responsabilidade do Município para resolução de situações de precariedade, insalubridade, sobrelotação e inadequação – ELH;
- (ii) Avaliação de possibilidade de outras soluções habitacionais que possam ser executadas diretamente pelo Município, de acordo com o estabelecido no Decreto-Lei n.º 37/2018;
- (iii) Apoio na submissão de candidaturas e acompanhamento de beneficiários diretos – situações indignas mapeadas em domínio privado - no âmbito da ELH – Programa 1º Direito.

Público-alvo prioritário:

População residente em situação de vulnerabilidade económica e/ou habitacional

Localização:

Todo o concelho

Promotor/ Entidades envolvidas:

: Município

Estimativa orçamental:

<100.000€	100.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€	> 1.000.000€
-----------	---------------------	-----------------------	--------------

Possíveis fontes de financiamento:

: Programa 1º Direito
: Norte 2030 – ITI CIM
: Orçamento Municipal

Calendarização:

2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

M1.6. Barómetro do mercado habitacional no concelho de Esposende

Descrição:

A Medida 1.6 corresponde a uma atividade procedimental, ou seja, a uma ação imaterial relacionada com a implementação de uma dinâmica interna de recolha, análise e gestão de informação relacionada com o mercado habitacional (podendo partir da base de dados recolhida no presente exercício de elaboração da CMH – dados sobre licenciamentos e obras construídas, fogos para renda e venda, valor médio de venda e renda/m²; rendimentos médios da população residente, etc.) que se sugere possa ser feita regularmente (semestre ou ano) no sentido de informar o executivo e, consequentemente, assegurar os necessários ajustes às políticas locais em vigor.

A presente medida inclui:

- Criação e atualização de base de dados (o formato mais simples poderá ser um ficheiro excel), a análise cruzada e territorializada dos dados e a produção de relatórios semestrais ou anuais para apresentação ao executivo e serviços técnicos e assim fundamentar decisões e garantir respostas adequadas às necessidades locais. Inclui, sempre que os dados assim o justifiquem, a recolha e tratamento de informação georreferenciada, incluindo neste processo o Alojamento Local, no sentido de monitorizar o impacto no mercado habitacional tradicional;
- Criação de um inquérito por questionário (a disponibilizar na página do município – caráter anual), dirigido a residentes, no sentido de auscultar e recolher informação sobre dificuldades no acesso à habitação, conhecimento de apoio e benefícios disponíveis, constrangimentos e outros dados que contribuam para o retrato anual do mercado habitacional de Esposende.

Público-alvo prioritário:

Transversal

Localização:

Todo o concelho

Promotor/ Entidades envolvidas:

: Município

Estimativa orçamental:

<100.000€	100.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€	> 1.000.000€
-----------	---------------------	-----------------------	--------------

Possíveis fontes de financiamento:

: Orçamento municipal

Calendarização:

2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

M2.1. Revisão do modelo de ordenamento do território

Descrição:

A Medida 2.1. tem como foco a promoção da qualidade do ambiente urbano e a adequada gestão dos recursos existentes, incluindo a atuação em matéria de ordenamento da expansão / áreas urbanas e em matéria de reabilitação urbana e do edificado:

A. Revisão do modelo territorial e quadro estratégico de referência no âmbito da revisão do PDM, promovendo a consolidação de solo urbano e da efetiva complementaridade com o solo rústico

- Privilegiar a concentração da edificação e a rentabilização das infraestruturas e equipamentos, a colmatção de vazios urbanos e solos expectantes, a reabilitação do edificado e privilegiar a disponibilização de áreas necessárias para novos usos e atividades a partir de solos já artificializados ou contíguos a espaço urbano existe;
- Expandir áreas urbanas para fins predominantemente habitacionais, para dar resposta ao aumento demográfico expectável e aquele para o qual o Município pretende criar condições para que se efetive. Promover, nesta necessidade de expansão, logicas territoriais polinucleadas e que garantam a qualidade de vida das comunidades, através do acesso a serviços de qualidade, evitando que novas áreas habitacionais sejam implantadas de forma segregada no território, devendo, pelo contrário, ter-se em conta a integração social e dotar o solo urbano de relevância progressivamente igualitária.

B. Elaboração e execução de ORU sistemáticas para todas as sedes de freguesia e aglomerados estratégicos

- Aprovar novas ARU e ORU sistemáticas, incluindo um quadro de incentivos e de ónus à reabilitação urbana que possa ter um impacto direto na disponibilização de imóveis em áreas centrais para a função habitacional;
- Executar os Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana, nos prazos de vigência nestes definidos.

Público-alvo prioritário:

Transversal

Localização:

Todo o concelho

Promotor/ Entidades envolvidas:

: Município

Estimativa orçamental:

<100.000€	100.000€ a 500.000€	500.000€ a 1.000.000€	> 1.000.000€
-----------	---------------------	-----------------------	--------------

Possíveis fontes de financiamento:

: Orçamento Municipal

Calendarização:

2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

M2.2. Reforço da integração urbana e valorização do habitat

Descrição:

A Medida 2.2. complementa e interliga-se com a anterior M2.1. versando a atuação em espaços e serviços públicos dirigidos a toda a população e com influência direta na atenuação de desequilíbrios que possam existir entre as várias freguesias do concelho. Inclui o seguinte:

A. Reforço de rede de transportes públicos que dê resposta ao modelo territorial preconizado e a um modelo habitacional inclusivo.

É fundamental que a rede de transportes públicos acompanhe e suporte, de forma eficaz, o modelo territorial preconizado, bem como um modelo habitacional verdadeiramente inclusivo, capaz de responder às necessidades específicas da população. Neste sentido, importa assegurar uma oferta sólida, coerente e abrangente em todo o território concelho, promovendo a articulação entre as diferentes centralidades e garantindo a acessibilidade.

A existência de percursos e de frequências adequados às exigências diárias dos residentes constitui um fator determinante para a atratividade e fixação da população, permitindo também reduzir a dependência do transporte individual, reforçar a coesão social e contribuir para um território mais sustentável e equilibrado.

B. Manutenção e reforço do investimento na disponibilização de uma rede de espaços públicos de qualidade e numa rede de serviços e equipamentos públicos que dê resposta a toda a população residente no concelho

A garantia do direito à habitação pressupõe a existência de um “habitat que assegure condições de salubridade, segurança, qualidade ambiental e integração social, permitindo a fruição plena da unidade habitacional e dos espaços e equipamentos de utilização coletiva e contribuindo para a qualidade de vida e bem-estar dos indivíduos (...)”⁵¹.

Nesse sentido, a presente ação propõe a manutenção e reforço do investimento na disponibilização de uma rede de espaços públicos de qualidade e numa rede de serviços e equipamentos públicos que dê resposta a toda a população residente no concelho.

C. Avaliação de incentivos à reabilitação de edificado para acolhimento de funções terciárias em locais em que estas se configuram como relevantes à qualidade de vida da população

Verificação de incentivos no contexto da execução das ARU/ORU sistemáticas, por exemplo, para comércio e serviços nas freguesias do interior do concelho.

Público-alvo prioritário: Transversal	Localização: Todo o concelho, com especial foco nos territórios do interior									
Promotor/ Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:									
: Município	<100.000€		100.000€ a 500.000€		500.000€ a 1.000.000€		> 1.000.000€			
: Comunidade Intermunicipal (Autoridade de Transportes)										
Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:									
: Fundos europeus estruturais e de investimento (Portugal 2030	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036
: Orçamento municipal										
: Orçamento intermunicipal (transportes)										

⁵¹ N.º 2 do Artigo 14.º da LBH

M2.3. Divulgação de informação e serviço de apoio à habitação

Descrição:

Medida imaterial de suporte à concretização da Carta Municipal de Habitação que inclui:

A. Avaliação da criação de uma equipa municipal/unidade de habitação

Com o nome e configuração que melhor se adequar à estrutura organizacional da autarquia, é fundamental a criação de uma equipa/serviço responsável (i) pela implementação das medidas da CMH promovidas pelo Município e pela mobilização das entidades identificadas como potenciais promotoras de diversas medidas da CMH e (ii) pela monitorização da CMH.

B. Prospeção e divulgação de informação sobre programas e apoios disponíveis

Inclui organização e disponibilização de informação *online* e realização de sessões de esclarecimento, sempre que pertinente.

É fundamental a disponibilização de informação clara na página da autarquia sobre a política de habitação (apoios locais, oferta, etc.). Relativamente às sessões, estas poderão ser destinadas a vários públicos, entre os quais, a comunidade em geral, proprietários privados de imóveis, entre outras entidades que possam ser beneficiárias dos apoios existentes e assim contribuir para a diminuição das carências habitacionais existentes no concelho. Sempre que se considere adequado, deverá ser convidado o IHRU para apresentar os programas que estão sob a sua gestão.

Público-alvo prioritário: Transversal	Localização: Todo o concelho									
Promotor/ Entidades envolvidas:	Estimativa orçamental:									
: Município	<100.000€	100.000€ a 500.000€		500.000€ a 1.000.000€		> 1.000.000€				
Possíveis fontes de financiamento:	Calendarização:									
: Orçamento municipal	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036

5.2.4 Calendarização e cronogramas gerais

A Carta Municipal de Habitação representa uma abordagem ampla e diversificada para enfrentar os desafios habitacionais no concelho de Esposende. Este documento estratégico abrange um conjunto diversificado de medidas que visam garantir o acesso à habitação, enquanto direito consagrado na Constituição da República Portuguesa.

É importante ressaltar que a CMH tem um horizonte temporal de 10 anos, e como tal, com um período de vigência de 2026/2027 a 2035/2036 para a implementação das nove medidas preconizadas que, tendo como principal motor de implementação o Município, envolvem um conjunto alargado de entidades públicas e privadas, tornando este exercício complexo e ambicioso, contudo imprescindível para dar resposta às necessidades e desafios identificados.

As medidas relacionam-se, muitas vezes, entre si de forma mais ou menos direta, apresentando uma grande interdependência. As principais articulações entre as medidas estão expressas na Tabela 59 que pretende evidenciar os benefícios de se procurar intervir de forma integrada nos territórios durante a operacionalização da CMH, potenciando os efeitos esperados e a utilização racional de recursos.

Relativamente ao cronograma temporal das medidas, grande parte ocorre de forma contínua ao longo do horizonte de implementação da CMH, conforme expresso na Tabela 60, contudo, salienta-se que se espera que nos três primeiros anos de implementação estas estejam concretizadas e disponíveis à população alvo sendo os anos subsequentes de “manutenção” da sua disponibilidade.

Tabela 59. Principais articulações entre medidas

Eixo estruturante	Objetivos estratégicos	Medidas	M1.1	M1.2	M1.3	M1.4	M1.5	M1.6	M2.1	M2.2	M2.3
EIXO 1 + HABITAÇÃO: Promover modelos habitacionais diversificados que contribuam para a oferta e o acesso justo à habitação Uma política centrada nas pessoas que responde às suas necessidades reais, valorizando os recursos locais, dinamizando o investimento privado socialmente responsável e reforçando a qualidade de vida	OE 1.1. Incentivar a reabilitação do parque edificado, contribuindo para a melhoria das condições de habitabilidade e valorização do ambiente urbano OE 1.2. Contribuir para a regulação do mercado imobiliário e aumentar a disponibilidade de respostas habitacionais acessíveis, contribuindo para o equilíbrio entre procura e oferta OE 1.3. Assegurar soluções habitacionais adequadas para as populações vulneráveis diminuindo as assimetrias no acesso à habitação OE 1.4. Monitorizar o mercado da habitação com foco na dimensão do turismo (AL)	M1.1. Ecossistema público de suporte à habitação acessível	-								
		M1.2. Incentivo à criação de habitação a custos controlados e acessível no domínio privado		-							
		M1.3. Avaliação da delimitação de Zonas de Pressão Urbanística			-						
		M1.4. Promoção do mercado de arrendamento habitacional				-					
		M1.5. Resolução de situações indignas em matéria habitacional					-				
		M1.6. Barómetro do mercado habitacional no concelho de Esposende						-			
EIXO 2 + HABITAT: Promover modelos urbanísticos qualificados e fomentar o acesso à informação tendo em vista a coesão e inclusão social e territorial Uma política centrada no crescimento e desenvolvimento urbano equilibrado, como base de igualdade de oportunidades, integração e bem-estar comunitário, promovendo um território inclusivo e competitivo	OE2.1. Promover a melhoria do ambiente urbano e uma rede de serviços públicos que reforce a inclusão, mobilidade, segurança e atratividade do território OE2.2. Reforçar a estratégia de reabilitação urbana municipal desenvolvendo operações de reabilitação urbana sistemática para aglomerados estruturantes OE2.3. Disponibilizar informação sobre programas e apoios e sobre questões práticas relacionadas com a habitação	M2.1. Revisão do modelo de ordenamento do território							-		
		M2.2. Reforço da integração urbana e valorização do habitat								-	
		M2.3. Divulgação de informação e serviço de apoio à habitação									-

Tabela 60. Cronograma temporal das medidas

Eixo estruturante	Objetivos estratégicos	Medidas	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036
EIXO 1 + HABITAÇÃO: Promover modelos habitacionais diversificados que contribuam para a oferta e o acesso justo à habitação Uma política centrada nas pessoas que responde às suas necessidades reais, valorizando os recursos locais, dinamizando o investimento privado socialmente responsável e reforçando a qualidade de vida	OE 1.1. Incentivar a reabilitação do parque edificado, contribuindo para a melhoria das condições de habitabilidade e valorização do ambiente urbano OE 1.2. Contribuir para a regulação do mercado imobiliário e aumentar a disponibilidade de respostas habitacionais acessíveis, contribuindo para o equilíbrio entre procura e oferta OE 1.3. Assegurar soluções habitacionais adequadas para as populações vulneráveis diminuindo as assimetrias no acesso à habitação OE 1.4. Monitorizar o mercado da habitação com foco na dimensão do turismo (AL)	M1.1. Ecossistema público de suporte à habitação acessível	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
		M1.2. Incentivo à criação de habitação a custos controlados e acessível no domínio privado	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
		M1.3. Avaliação da delimitação de Zonas de Pressão Urbanística	•	•								
		M1.4. Promoção do mercado de arrendamento habitacional	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
		M1.5. Resolução de situações indignas em matéria habitacional	•	•	•	•						
		M1.6. Barómetro do mercado habitacional no concelho de Esposende	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
EIXO 2 + HABITAT: Promover modelos urbanísticos qualificados e fomentar o acesso à informação tendo em vista a coesão e inclusão social e territorial Uma política centrada no crescimento e desenvolvimento urbano equilibrado, como base de igualdade de oportunidades, integração e bem-estar comunitário, promovendo um território inclusivo e competitivo	OE2.1. Promover a melhoria do ambiente urbano e uma rede de serviços públicos que reforce a inclusão, mobilidade, segurança e atratividade do território OE2.2. Reforçar a estratégia de reabilitação urbana municipal desenvolvendo operações de reabilitação urbana sistemática para aglomerados estruturantes OE2.3. Disponibilizar informação sobre programas e apoios e sobre questões práticas relacionadas com a habitação	M2.1. Revisão do modelo de ordenamento do território	•	•	•							
		M2.2. Reforço da integração urbana e valorização do habitat	•	•	•	•						
		M2.3. Divulgação de informação e serviço de apoio à habitação	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

MODELO DE ACOMPANHAMENTO E MONITORIZAÇÃO



6 MODELO DE ACOMPANHAMENTO, MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

6.1 Estrutura orgânica municipal

A **Carta Municipal de Habitação (CMH)** aborda uma temática de primordial relevância para a população e para o desenvolvimento territorial. Assim, torna-se essencial assegurar o rigor metodológico do trabalho realizado e garantir que os objetivos delineados são efetivamente alcançados. A mudança de paradigma subjacente à política local de habitação, refletida no alargamento do universo de beneficiários e no reforço da articulação com a política de reabilitação urbana e com o domínio social, acarreta um acréscimo de exigência e complexidade na definição e implementação das políticas habitacionais. Este novo contexto exige uma atuação municipal ativa, próxima e sustentada a longo prazo.

Enquanto instrumento dinâmico, a CMH deve adaptar-se continuamente às necessidades e realidades concretas do território, impondo-se a monitorização e avaliação periódica da execução das medidas previstas, permitindo atuar de forma célere e eficaz perante eventuais constrangimentos e identificar a necessidade de eventual revisão do quadro estratégico.

Face ao exposto, à CMH de Esposende está associado um modelo de governança que pretende garantir a operacionalização da estratégia e medidas elencadas, do qual faz parte uma estrutura orgânica municipal eficaz que promova a comunicação e cooperação (interna – entre serviços municipais e externa – com entidades corresponsáveis pela dinâmica habitacional no concelho). **A implementação da CMH, enquanto instrumento da política municipal de habitação, tem como principal promotor o Município, mediante a sua capacidade e disponibilidade financeira.**

Importa destacar que a atual realidade habitacional, como é demonstrado ao longo da CMH, exige uma atuação municipal que vá para além de uma perspetiva meramente assistencialista, centrada no apoio a grupos vulneráveis, verificando-se prioritária uma intervenção integrada que contribua para uma regulação de mercado tendo em vista a adequação da oferta à procura, com especial ênfase para a classe média e os mais jovens. Para tal, será necessário envolver diversos serviços municipais e garantir a capacitação técnica dos profissionais envolvidos, bem como aperfeiçoar os quadros regulamentares e operacionais existentes. Importa otimizar os procedimentos associados à promoção da habitação acessível, com especial enfoque na agilização e simplificação dos processos de licenciamento urbanístico, fomentando um ambiente administrativo mais eficiente e menos burocrático.

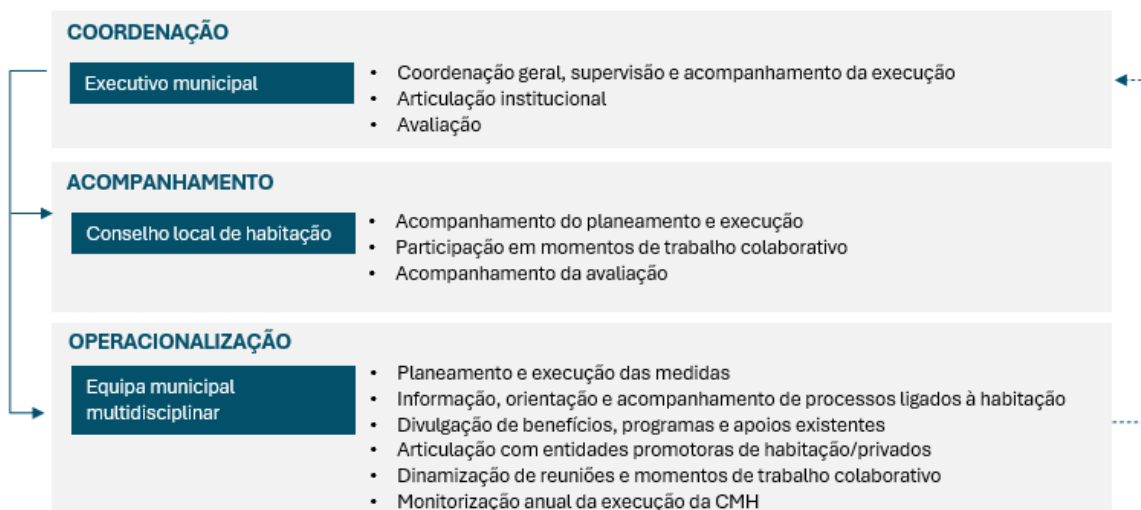
O Município, enquanto entidade promotora da CMH, é o principal responsável pela sua implementação e operacionalização, propondo-se um modelo de governança simples e flexível (Figura 32), assente no seu papel basilar coadjuvado por um conselho local de habitação⁵² que envolva parceiros estratégicos públicos e privados. Subjacente ao modelo de governança está a consolidação da Equipa Municipal Multidisciplinar que agrega

⁵² Os conselhos locais de habitação, com funções consultivas, estão previstos no artigo 24.º da LBH.

competências dos serviços municipais nas áreas do urbanismo/ordenamento do território, ação social, apoio jurídico e licenciamento.

O Município assumirá o papel de coordenação geral, assegurada pelo Executivo Municipal. No que concerne à operacionalização e acompanhamento da CMH, esta será garantida pela Equipa Municipal Multidisciplinar, constituída por técnicos superiores especializados em diferentes domínios de política pública, devendo contar também com o apoio e envolvimento de parceiros estratégicos, promotores e proprietários de habitações, bem como membros da população local (e.g. organizações de moradores). O modelo proposto não é estanque, sendo sempre possível estabelecer novas parcerias.

Figura 32. Estrutura orgânica municipal de governança proposta para a execução da CMH



De acordo com a LBH, no seu [artigo 24.º](#), está prevista a possibilidade de constituição de um Conselho Local de Habitação, presidido pela Câmara Municipal. Este órgão tem funções consultivas, com vista a apoiar o Executivo Municipal nos momentos de decisão, suportando-se em dados disponíveis no que respeita aos resultados em matéria de política local de habitação. A composição e o funcionamento do Conselho Local de Habitação, caso seja opção a sua criação, devem ser aprovados em sede de Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, podendo integrar, salvo todos os ajustes necessários tendo em conta a escala e as especificidades do território, (i) organizações profissionais, científicas, setoriais e não governamentais, relacionadas com os setores da habitação, da construção civil e da reabilitação urbana; (ii) entidades do setor social; (iii) Juntas de Freguesia; (iv) associações ou cooperativas de habitação e organizações de moradores.

Salienta-se ainda que, de acordo com o artigo 25.º da LBH, as freguesias assumem um papel relevante ao nível da programação e execução da política local de habitação, mediante delegação de competências dos municípios, de intervenções pontuais para melhoria das condições de habitabilidade e promoção da sua reocupação. Nesse

sentido, consideram-se fundamentais enquanto parceiros estratégicos todas as entidades que compõem o modelo de governança, assegurando a manutenção de um diálogo e interação contínuos.

6.2 Mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação

A concretização da CMH depende, de forma indissociável, de um acompanhamento e monitorização contínuos que permitam avaliar a adequação e a eficácia das medidas preconizadas. Este processo possibilita, igualmente, a identificação atempada de eventuais constrangimentos e desvios, assegurando a introdução de ajustes e correções necessários em tempo útil, com vista à maximização dos resultados pretendidos. Trata-se, assim, de um processo dinâmico e partilhado, cujo objetivo fundamental consiste em garantir uma utilização eficiente e otimizada dos recursos disponíveis.

Neste contexto, reveste-se de particular importância que todos os agentes envolvidos adotem uma postura proativa e colaborativa ao longo de todo o processo de implementação da CMH, assegurando uma monitorização e avaliação efetivas dos resultados obtidos. Deste modo, no âmbito do modelo de implementação, encontram-se previstos os seguintes mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação:

Tabela 61. Sistematização dos mecanismos de acompanhamento, monitorização e avaliação

Mecanismos:	Objetivos, Periodicidade e Participantes
Reuniões de coordenação	Objetivos: : Planear e garantir a execução das medidas : Avaliar os resultados alcançados e a execução da CMH : Analisar pontos críticos identificados e validar propostas de melhoria e/ou de retificação da trajetória da CMH Periodicidade: Semestral Participantes/responsáveis: Executivo Municipal e pelo menos um representante da Equipa Municipal Multidisciplinar
Reuniões de operacionalização	Objetivos: : Coordenar atuações e aferir a implementação das medidas : Identificar pontos críticos e respostas para eventuais necessidades de introdução de melhorias e/ou retificação da trajetória da CMH Nota: As conclusões das reuniões de operacionalização são reportadas ao Executivo Municipal nas reuniões de coordenação. Periodicidade: Semestral Participantes/responsáveis: Equipa Municipal Multidisciplinar e, de acordo com as necessidades, a possibilidade de convocar o Conselho Local de Habitação
Sessões de divulgação	Objetivos: : Divulgação das medidas, apoios, benefícios e programas no domínio da habitação : Mobilização dos privados para a reabilitação e disponibilização de imóveis no mercado de arrendamento acessível Periodicidade: De acordo com as atividade e medidas implementadas, assim como com os resultados a alcançar Participantes/responsáveis: Equipa Municipal Multidisciplinar

Relatórios municipais de habitação	Descrição:
	O relatório deverá contemplar:
	• A atualização da identificação de carências habitacionais; • A atualização dos recursos e potencialidades locais com aptidão para uso habitacional; • A elaboração de um balanço das medidas executadas e a executar; • A identificação das dificuldades de aplicação prática da CMH e propor ajustes; • Propostas de alterações pertinentes à política municipal de habitação; • A adequação do cronograma previsto para as medidas elencadas (se necessário).
	Períodicidade:
	Anual
	Participantes/responsáveis:
	Equipa Municipal Multidisciplinar

Importa referir que o **Relatório Municipal da Habitação**, previsto na tabela anterior, está preconizado no artigo 23.º da Lei de Bases da Habitação que estipula que a Câmara Municipal o deve elaborar anualmente e que este deve refletir o balanço do nível de execução da política de habitação municipal, assim como a sua eventual revisão, devendo ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

Cumpra ainda salientar que, para uma implementação eficaz da CMH, é essencial a definição de indicadores de monitorização (conforme proposto na tabela seguinte), bem como a adoção de um modelo dinâmico e rigoroso de avaliação de resultados. Este modelo visa permitir a identificação precoce de eventuais aspetos críticos suscetíveis de melhoria, garantindo, simultaneamente, uma perceção clara do grau de execução e do impacto efetivo da CMH. Neste contexto, a CMH deverá ser objeto de monitorização permanente, em conformidade com o exposto, cabendo à Equipa Municipal Multidisciplinar esta responsabilidade. Esta equipa deverá articular-se estreitamente com as entidades estratégicas e demais entidades estratégicas e parceiras, as quais devem reportar regularmente as atividades e resultados alcançados, promovendo, assim, uma abordagem integrada, transparente e colaborativa.

Tabela 62. Indicadores de monitorização

Indicadores a aferir	Unidade	Meta global (2036)	Justificação
1. Novos fogos em regime de arrendamento apoiado	n.º	+23	Concretização da M1.5.
2. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual em regime de arrendamento e subarrendamento	n.º	+200	Aumento na ordem dos 25 alojamentos/ano. O último dado do INE (2021) o número de alojamentos em regime de arrendamento era na ordem dos 1500.
3. Alojamentos de residência habitual integrados em regime de arrendamento acessível	n.º	200	Não há informação detalhada sobre a realidade atual, contudo, este indicador medirá a eficácia da comunicação e dos incentivos associados a este regime de arrendamento.
4. Alojamentos vagos (incluindo vagos por outros motivos)	%	- 50%	Diminuição de 50% de alojamentos vagos face ao valor registado em 2021.
5. Valor mediano das rendas/m²	-	Diminuição	O último valor registado era de 7,37€ (INE), dado que multiplicado por uma área de 90 m² se traduz num valor mensal de renda que, comparado com o rendimento médio dos agregados, revela taxas de esforço próximas dos 60%. A meta é que se consiga uma progressiva diminuição para taxas de esforço inferiores a 35-40%

6. Valor mediano das vendas de alojamentos familiares por m ²	-	Diminuição	O último valor registado era de 2.100€ (INE), dado que multiplicado por uma área de 90 m ² se traduz em valores próximos dos 200 mil euros o que comparado com o rendimento médio dos agregados se traduz numa taxa de esforço muito elevada num cenário de empréstimo.
7. Taxa de esforço máxima dos agregados - 50%	-	Diminuição	Ajuste da oferta face à procura para que numa década. A meta é que se consiga uma progressiva diminuição para taxas de esforço inferiores a 35-40%. (alteração da classificação do concelho no estudo do IHRU sobre a desadequação da oferta habitacional)
8. Edifícios degradados	%	-50%	Em 2021(INE) eram cerca de 400 os edifícios com necessidades de intervenção profunda. Estima-se que com as políticas de habitação preconizadas estes possam em 10 anos diminuir para menos de metade.
9. Edifícios concluídos para habitação decorrentes de processo de reabilitação de edificado	n.º	100	A meta é cerca de 25% dos edifícios com necessidades profundas de reparação.
10. Edifícios licenciados para habitação associados a processos de reabilitação de edificado	n.º	120	A meta é cerca de 30% dos edifícios com necessidades profundas de reparação.
11. Agregados familiares em situação habitacional não digna (precariedade, sobrelotação, desadequação e insalubridade)	-	Diminuição	O valor atual é superior a 100, sendo a meta mais ambiciosa a resolução deste número (de notar que estes números, fruto de mudanças de contexto regulares, são muito voláteis).
12. População residente em alojamentos adequados em termos de mobilidade e conforto térmico	-	Aumento	Os dados mais recentes revelam um quantitativo expressivo de pessoas com dificuldade de mobilidade a residirem em fogos com obstáculos, sendo a meta a diminuição deste tipo de situações. O mesmo para o conforto térmico, uma vez que é expressivo o número de fogos sem nenhum tipo de aquecimento, por exemplo. Este indicador mede essencialmente a capacidade de resposta, em matéria de habitação, à população mais vulnerável.

ANEXOS



7 ANEXOS

7.1 Workshop

Perceção dos participantes / comunidade relativamente ao contexto habitacional concelhio

A perceção da comunidade foi recolhida com base em reuniões internas, nomeadamente com os serviços técnicos municipais com responsabilidades diretas no contacto com os munícipes em matéria de habitação e num momento de trabalho em que foram convidadas a participar diversas entidades locais (juntas de freguesia, imobiliárias, associações sociais, associação empresarial, entre outras). O objetivo deste momento de trabalho (imagens do mesmo apresentado na figura seguinte), realizado a 20 de abril de 2026 e que contou com cerca de 30 participantes, foi a partilha de informação, em especial a recolha de contributos dos presentes sobre (i) as principais carências/necessidades habitacionais que identificam no concelho e (ii) as potenciais medidas a implementar.

Figura 33. Dinamização do workshop com entidades externas



Deste momento participativo, sistematizam-se os seguintes contributos/perceção dos presentes, nos quais se incluem representantes das juntas de freguesia, sobre o contexto habitacional do concelho de Esposende:

CARÊNCIAS HABITACIONAIS IDENTIFICADAS	POTENCIAIS MEDIDAS A IMPLEMENTAR
Dificuldade crescente no acesso à habitação, especialmente para jovens e migrantes	
- Elevado preço das rendas e custos de aquisição incompatíveis com os rendimentos médios. - Jovens e trabalhadores com rendimentos médios destacam-se como os grupos com maiores dificuldades no acesso à habitação.	- Promoção de programas de habitação a custos controlados, direcionados para jovens e trabalhadores. - Criação de incentivos ao arrendamento acessível. - Reforço de políticas de regulação e monitorização do mercado de arrendamento.

- Procura acrescida por parte da população de outros municípios ou estrangeiros com rendimentos elevados, contribui para o aumento dos preços.
- Imigrantes com reduzida capacidade financeira para aceder ao mercado habitacional.
- Necessidade de alojamento para que exista mão de obra disponível, indispensável para a economia local.

Insuficiência de oferta habitacional (social, arrendamento e aquisição)

- Carência generalizada de habitação, com particular incidência na habitação a custos acessíveis (renda e compra).
- Inexistência ou escassez de casas e terrenos disponíveis no mercado, situação generalizada à maioria das freguesias.
- Acesso à habitação “social” insuficiente face às necessidades.
- Reforço do parque habitacional público - promoção de habitação para arrendamento apoiado de pequena escala e não dos antigos bairros que segregam.
- Mobilização de terrenos disponíveis para fins habitacionais;
- Parcerias público-privadas para aumento da oferta habitacional.

Constrangimentos ao desenvolvimento urbano e à disponibilização de solo

- Terrenos existentes, nomeadamente nas famílias de cá que querem que os mais novos fiquem, mas indisponíveis para construção o que faz com que não se consiga reter população em todas as freguesias.
- Elevada procura e escassa oferta, faz disparar o valor dos terrenos.
- Condicionantes do PDM (ex.: envolvente de Vila Chã) e necessidade de criação de Unidades de Execução
- Projetos urbanísticos paralisados (ex.: loteamento de 13 moradias em Apúlia).
- Revisão e flexibilização de instrumentos de gestão territorial quando justificável.
- Incentivos à reabilitação urbana e do edificado – ARU e ORU em mais territórios.
- Desbloqueio de processos urbanísticos pendentes.
- Incentivos à disponibilização de terrenos no mercado.
- Monitorização contínua das dinâmicas habitacionais e adequação das medidas.
- Operacionalização de Unidades de Execução.

Necessidade de reabilitação do parque habitacional existente

- Existência de edifícios devolutos ou degradados que poderiam ser reabilitados.
- Necessidade específica de reabilitação e adequação do edificado da população idosa.
- Dificuldades associadas a processos de propriedade (ex.: partilhas), que travam intervenções.
- Perceção de que a reabilitação deveria ser prioritizada face à nova construção.
- Reforço de políticas e de programas de incentivo à reabilitação urbana (financeiros e fiscais).
- Apoio técnico e jurídico para resolução de entraves à reabilitação.
- Estratégias específicas para adaptação de habitação à população idosa.

Desajustes territoriais e funcionais no acesso à habitação

- Diferenças marcadas entre litoral e interior.
- Forte pressão nas áreas centrais e do litoral.
- Perceção de impacto do alojamento local, reduzindo a oferta disponível.
- Necessidade de criação de oportunidades habitacionais em zonas menos valorizadas.
- Incentivo à fixação populacional em territórios de menor pressão urbanística.
- Regulação do alojamento local em zonas de maior pressão.
- Reforço da rede de transportes e acessibilidades.
- Criação de comércio e serviços não concentrados na sede de concelho.

- Carência de comércio, serviços e transportes de suporte à habitação fora do centro urbano.
- Articulação entre políticas de habitação, mobilidade, ordenamento do território e desenvolvimento económico.

Os contributos da comunidade corroboram as conclusões previamente retiradas dos dados estatísticos e informação analisada, evidenciando a desadequação crescente entre a oferta e a procura, com **dificuldades crescentes no acesso à habitação**, particularmente pela classe média (trabalhadores) e por jovens e população imigrante, cujos **rendimentos se revelam desajustados face aos elevados custos do mercado da habitação (venda e arrendamento)**. Esta situação é agravada pela atratividade do concelho como destino turístico (alojamento turístico e segunda habitação) e/ou destino sazonal de população de rendimentos elevados, sobretudo na zona litoral. Decorre assim uma perceção generalizada de **insuficiência e desadequação da oferta habitacional**, tanto para arrendamento como aquisição, incluindo uma resposta limitada em termos de habitação para arrendamento acessível e arrendamento apoiado.

Adicionalmente, destacam-se **constrangimentos ao desenvolvimento urbano e à disponibilização de solo, associados a limitações dos instrumentos de gestão territorial, com destaque para o PDM**, nomeadamente indisponibilidade de terrenos cuja localização e infraestruturação poderiam ser valorizadas para incrementar a oferta e também constrangimentos nos processos urbanísticos que estão bloqueados ou que têm tempos de resposta muito lentos, bloqueando assim o investimento.

A par destas constatações, foi muito expressiva a perceção da necessidade de uma maior aposta na reabilitação urbana, com a identificação de muitos imóveis em ruína, mau estado ou devolutos, localizados um pouco por todas as freguesias, nomeadamente em zonas centrais com acesso privilegiado a comércio, serviços, espaços públicos. Há assim a perceção do **potencial da reabilitação do edificado existente para dar resposta à procura de habitação**.

Lista de participantes:

Nome	Entidade
1. Carlos Silva	CM Esposende
2. Fátima Escrivães	CM Esposende
3. Marina Costa	CM Esposende
4. Catarina Martins	CM Esposende
5. Bruna Marques	CM Esposende
6. Andreia Costa	CM Esposende
7. Fernando Ferreira	CM Esposende
8. José Fernandes	CM Esposende
9. Cristina Figueiredo	CM Esposende
10. Lúcia Silva	Premium Exclusive
11. Pedro Laranjeira	Premium Exclusive
12. João Benta	JF Marinhas
13. Mariana Pinheiral	JF Marinhas
14. Carlos Lima	JF Mar
15. Alzira Maciel	CM Esposende
16. Amaro Areias	ACICE

17. Carlos Ribeiro	ACICE
18. Vitor Quintão	JF Forjães
19. Paulo Marrucho	IAT - Imobiliária
20. Bruno Lemos	IAT - Imobiliária
21. Óscar Silva	JF Vila Chã
22. Jorge Silva	JF Gemeses
23. Marco Gonçalves	Imobiliária Litoral Viver
24. Manuel Vinha	JF Apúlia
25. João Peixoto	Esposende Solidário
26. Paula Barbosa	Esposende Solidário

7.2 Apoios à habitação

A presente informação é apresentada de forma sucinta, sendo de carácter meramente informativo, pelo que não dispensa a consulta detalhada dos respetivos regulamentos e/ou consulta dos serviços técnicos da Câmara Municipal de Esposende.

Habita + | Apoio ao Arrendamento

O Programa Habita + regula a atribuição do apoio ao arrendamento de habitação no Município de Esposende, mediante a atribuição de uma comparticipação financeira, a fundo perdido, a estratos sociais desfavorecidos, promovendo a melhoria das suas condições de habitabilidade.

O apoio ao arrendamento, concedido ao agregado familiar e não apenas ao titular do contrato de arrendamento, assume natureza pecuniária, com montante variável e carácter temporário. Este apoio é atribuído por 12 meses, sendo eventualmente renovável até ao limite máximo de 60 meses, consecutivos ou intercalados. O Habita+ tem três escalões de apoio (A, B e C) variando a percentagem do apoio a conceder, não podendo ultrapassar os 50% do valor da renda.

Podem beneficiar do programa os munícipes que se encontrem nas condições especificadas no Regulamento Municipal do Programa Habita+ 2024 e não sejam beneficiários de apoios atribuídos no âmbito do arrendamento urbano, ou noutros programas de apoio ao arrendamento em vigor.

Mais informação: www.municipio.esposende.pt

Porta 65 | Programa de Apoio ao Arrendamento por Jovens

Este Programa apoia o arrendamento de habitações para residência permanente, atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal, podendo dele beneficiar jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos (no caso de um casal de jovens, um dos elementos pode ter 36 anos, o outro elemento 34 anos, no máximo) que reúnam as seguintes condições:

- a. Sejam titulares de um contrato de arrendamento para habitação permanente;
- b. Não usufruam, cumulativamente, de quaisquer subsídios ou de outra forma de apoio público à habitação;
- c. Nenhum dos jovens membros do agregado seja proprietário ou arrendatário para fins habitacionais de outro prédio ou fração habitacional;
- d. Nenhum dos jovens membros do agregado seja parente ou afim do senhorio.

Apesar da candidatura ao Programa ser efetuada por via eletrónica, no Portal da Habitação, a Câmara Municipal de Esposende torna-se, por um lado, um promotor de divulgação do programa junto das entidades locais para

informação dos/as munícipes e, por outro lado, presta apoio técnico ao/à jovem munícipe na elaboração da candidatura.

Mais informação: www.municipio.esposende.pt

Requalificação Habitacional

O apoio à requalificação habitacional é uma resposta social criada por iniciativa da autarquia, tendo como objetivo a melhoria do estado de conservação e salubridade de habitações de famílias proprietárias com recursos financeiros reduzidos e, consequentemente, a melhoria efetiva das suas condições de vida.

O apoio à requalificação da habitação destina-se a famílias recenseadas no concelho de Esposende, com vulnerabilidades socioeconómicas e habitacionais, que apresentem a titularidade de apenas um artigo urbano, o qual se destina à sua residência permanente.

O presente programa disponibiliza diferentes respostas, mediante a situação apresentada, e poderá contemplar, a título exemplificativo: a) avaliação e acompanhamento técnico; b) organização de processo de licenciamento; c) execução de obras de melhoria. Em casos de manifesta necessidade, a CME poderá assumir, ainda, os encargos com a elaboração de projetos, bem como, total ou parcialmente, os encargos com a ligação às redes públicas de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais e a instalação de energia elétrica.

Mais informação: www.municipio.esposende.pt

Complementarmente a esta informação, deve ser consultado o Portal da Habitação onde é sistematizada toda a informação sobre programas nacionais disponíveis: <https://www.portaldahabitacao.pt/> - **ver também o ponto 2.2. do presente relatório.**

