

# Carta Municipal de Habitação de Mafra



## Título

Carta Municipal de Habitação de Mafra  
março 2026

## Promotor

Município de Mafra



## Elaborado por

Terrisirga, Territórios & Redes, Lda.

  
TERRISIRGA  
TERRITÓRIOS & REDES

Com o apoio da equipa técnica do Município de Mafra

Nota introdutória	4	Acesso à habitação	38	Recursos municipais	65
<b>01. Enquadramento</b>	<b>5</b>	Parque edificado	39	Alojamentos vagos	66
Habitação, uma crise europeia	6	Alojamentos familiares clássicos	42	Prédios devolutos	67
Quadro de referência nacional	8	Estado de conservação	44	Potencial habitacional do solo urbano	68
Abordagem metodológica	10	Lotação dos alojamentos	45	<b>04. Planeamento Prospetivo das necessidades habitacionais</b>	<b>70</b>
Contexto regional	11	Dinâmica urbanística	46	Planeamento prospetivo	71
Enquadramento territorial	12	Alojamento Local	48	Perspetivas de evolução demográfica	72
Retrato concelhio	13	<b>03. POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO</b>	<b>50</b>	Perspetivas de desenvolvimento económico	73
Processo participativo	16	Reflexão urbanística	51	Quadro de referência prospetivo	76
<b>02. Diagnóstico da SITUAÇÃO DE REFERÊNCIA</b>	<b>21</b>	Planos territoriais	53	<b>05. Estratégia, Objetivos prioridades</b>	<b>80</b>
Dinâmica demográfica	22	Programa Arrendar	55	Estratégia	81
Emprego	26	Estratégia Local de Habitação	56	Objetivos e prioridades	82
Movimentos Pendulares	27	Política Municipal de Reabilitação urbana	57	<b>06. PROGRAMA DE INTERVENÇÃO</b>	<b>85</b>
Agregados domésticos	29	Áreas de reabilitação urbana	58	Medidas	86
Mercado de arrendamento	30	Zonas de Pressão urbanística	59	Síntese das Medidas	103
Mercado de aquisição	33	Habitação social	60	Territorialização das Medidas	106
Evolução do custo da habitação	35	Pedidos de habitação	62	A CMH e os ODS – Agenda 2030	110
Avaliação Bancária	37	Perfil das famílias	63	Acompanhamento e Monitorização	111

# NOTA INTRODUTÓRIA

O direito à habitação é um direito fundamental e um elemento determinante para a promoção da coesão, inclusão e equidade social, e constitui um dos principais desafios da sociedade atual.

Ciente do impacto que a problemática da habitação tem nas dinâmicas territoriais e sociais internas e na sua interação com o exterior, o Município de Mafra entendeu ser este o momento de promover a elaboração da sua Carta Municipal de Habitação (CMH).

Este documento assume-se como um instrumento estruturante de planeamento e programação da política local de habitação, articulando-se com os diversos instrumentos estratégicos e de ordenamento municipal, com destaque para a Estratégia Local de Habitação (ELH) de Mafra e para o Plano Diretor Municipal (PDM) de Mafra.

A articulação da CMH com os instrumentos de ordenamento territorial, nomeadamente com o PDM de Mafra, reforça a importância deste documento na definição da estratégia de desenvolvimento do concelho, que se pretende integrada, coesa e sustentável.

A par das situações de habitação indigna, que exigem respostas urgentes, mas estruturadas, verifica-se uma crescente dificuldade no acesso à habitação para agregados com rendimentos intermédios, fruto da escassez de oferta habitacional ajustada às características e necessidades dessa população.

Essa escassez habitacional não resulta de uma inexistência (quantitativa) de alojamentos, mas sim da ausência de uma oferta habitacional adequada às necessidades da procura em função da dimensão e do escalão de rendimentos dos agregados.

A CMH de Mafra constitui, assim, um marco no planeamento da política de habitação municipal, reforçando a necessidade de mobilizar recursos e envolver múltiplos setores da sociedade na construção de soluções que garantam a universalidade do acesso à habitação.

O processo de elaboração da CMH parte de uma análise ao quadro de políticas públicas com impacto na habitação e de um diagnóstico territorial do concelho,

enquadrado por contributos dos agentes e atores locais, recolhidos através de processos de auscultação.

Esta abordagem permite uma leitura atualizada das dinâmicas habitacionais de Mafra, com enfoque na identificação e caracterização dos recursos habitacionais (existentes e potenciais) e das principais necessidades habitacionais (carências atuais e perspetivas futuras).

Concluído o diagnóstico, o documento apresenta um quadro estratégico que define objetivos, prioridades de intervenção e medidas a implementar para concretizar a política municipal de habitação.

O sentido estratégico da CMH e a capacidade de concretizar soluções para os desafios que se colocam no plano da habitação em Mafra, depende em grande medida do envolvimento de outros agentes e atores – privados, instituições, cidadãos, cooperativas ou associações de moradores –, e da capacidade de criação de parcerias e mecanismos que harmonizem os diferentes interesses que concorrem neste domínio. A Carta Municipal de Habitação de

Mafra lança, assim, as bases de um sistema que para além da habitação pública assenta no setor privado e em parceria para a oferta de habitação.

Ao longo do processo de implementação da CMH de Mafra caberá à Autarquia manter um diálogo contínuo e uma colaboração estreita entre todas as partes envolvidas, de forma a garantir que as soluções propostas sejam eficazes e sustentáveis a longo prazo, garantindo os necessários equilíbrios sociais e económicos e a sustentabilidade territorial.

Formalmente, a aprovação da CMH compete à Assembleia Municipal de Mafra, sob proposta da CMM, após consulta pública e auscultação das freguesias.

A CMH permite ainda uma intervenção mais robusta por parte dos poderes locais, nomeadamente, ao sustentar a necessidade do município declarar a situação de carência habitacional, mecanismo que, nos termos da legislação atual, permite acesso prioritário a financiamento público.

# Enquadramento



01

# HABITAÇÃO – UMA CRISE EUROPEIA

A habitação constitui um direito fundamental, reconhecido pela Declaração Universal dos Direitos Humanos e pelo Pilar Europeu dos Direitos Sociais, sendo essencial para a dignidade e bem-estar dos cidadãos. A União Europeia tem vindo a reforçar a necessidade de políticas habitacionais inclusivas, sustentáveis e acessíveis, particularmente num contexto de crise habitacional agravada pela especulação imobiliária e pelo aumento do custo de vida. Neste sentido, a formulação de estratégias locais para a habitação torna-se um eixo prioritário para garantir o acesso universal a uma habitação condigna.

A recente agenda da União Europeia sobre habitação salienta a necessidade de regulação do mercado, proteção contra despejos abusivos e incentivo à construção de habitação social e acessível. O Relatório Draghi, documento estratégico sobre a competitividade europeia, destaca a habitação acessível como um fator essencial para o desenvolvimento

económico sustentável e a estabilidade social, sublinhando a importância da relação entre mercado imobiliário e políticas de crescimento.

A Europa enfrenta uma crise habitacional com efeitos sociais e económicos significativos, limitando a coesão territorial, a mobilidade laboral e a competitividade. A resposta exige medidas que reforcem a acessibilidade económica da habitação e integrem critérios de sustentabilidade e qualidade, promovendo edifícios resilientes, eficientes e de baixa pegada ambiental, assegurando assim benefícios duradouros no plano social, económico e ambiental.

É neste contexto que a Comissão Europeia apresenta o **Plano Europeu para a Habitação Acessível** (dezembro de 2025), documento que propõe um pacote ambicioso de ações para enfrentar a situação de emergência habitacional europeia, assentando no aumento da oferta de habitação acessível, na mobilização do investimento à escala

europeia, no apoio aos territórios e grupos mais afetados pela crise habitacional e no reforço da coordenação nas diversas escalas de atuação pública (União Europeia, Estados-Membros, regiões e municípios).

O diagnóstico realizado destaca uma ausência generalizada de habitações em número suficiente para equilibrar o mercado, apontando a definição de uma Estratégia Europeia para a Construção de Habitação como essencial para introduzir medidas que garantam a produtividade e inovação nos setores da construção e da reabilitação (construir mais rapidamente, de forma mais sustentável e a custos mais baixos).

O Plano exigirá uma maior mobilização financeira e o reforço dos mecanismos de financiamento com o objetivo de alavancar o investimento na oferta de habitação em toda a União Europeia.

Em síntese, o Plano define uma visão e um conjunto de ações para aumentar a oferta,

desbloquear o investimento, prestar apoio imediato, promovendo simultaneamente reformas duradouras, e apoiar os mais afetados, e o seu sucesso depende de uma ampla colaboração institucional, sendo os municípios agentes fundamentais no processo de implementação.

Pese embora as diferenças de escala, os desafios identificados no contexto europeu encontram expressão também no Concelho de Maфра, onde o aumento populacional e a dinamização económica têm gerado uma crescente pressão imobiliária, dificultando o acesso à habitação por parte de diversos segmentos da população.

Torna-se, assim, fundamental assegurar o alinhamento da CMH de Maфра com este documento, não apenas do ponto de vista formal e institucional, mas sobretudo operacional, garantindo a plena mobilização das oportunidades de financiamento comunitário decorrentes da sua implementação.

## PLANO EUROPEU PARA A HABITAÇÃO ACESSÍVEL

### Pilar I

#### Reforço da oferta habitacional

- Aumento da construção e reabilitação, com foco em habitação social e acessível.
- Modernização e inovação no setor da construção (industrialização, digitalização, economia circular).
- Simplificação dos procedimentos de licenciamento e redução da burocracia.
- Valorização do parque edificado existente e combate à subutilização e devolutos.
- Articulação entre acessibilidade, sustentabilidade energética e qualidade arquitetónica.

### Pilar II

#### Mobilização de investimento

- Reforço do financiamento europeu (Política de Coesão, InvestEU, Fundo Social para o Clima, próximo QFP).
- Criação de uma Plataforma Europeia de Investimento para a Habitação Acessível e Sustentável.
- Promoção de modelos financeiros inovadores (fundos rotativos, parcerias público-privadas, blended finance).
- Revisão das regras de apoio de Estado para facilitar o apoio público à habitação acessível.

### Pilar III

#### Apoio imediato e reformas estruturais

- Intervenção em áreas sob forte pressão habitacional, sobretudo urbanas e turísticas.
- Regulação do alojamento local de curta duração, com nova iniciativa legislativa integrada num Affordable Housing Act.
- Combate à especulação imobiliária através de maior transparência e recolha de dados.
- Apoio a reformas estruturais nacionais (fiscalidade, planeamento, uso do solo, habitação social).

### Pilar IV

#### Apoio aos grupos mais afetados

- Medidas específicas para jovens, estudantes, trabalhadores essenciais e agregados vulneráveis.
- Reforço da oferta de residências estudantis e soluções habitacionais inovadoras.
- Estratégias de combate à situação de sem-abrigo, com abordagens “Housing First”.
- Boas práticas que combinem proteção dos direitos de propriedade com a segurança dos inquilinos;
- Combate à pobreza energética.

## GOVERNAÇÃO E COOPERAÇÃO

Criação de uma Aliança Europeia para a Habitação, envolvendo todos os níveis de governação e stakeholders

Realização da primeira Cimeira Europeia da Habitação (2026)

Promoção da partilha de boas práticas, dados e aprendizagem mútua entre Estados-Membros, regiões e municípios

# QUADRO DE REFERÊNCIA NACIONAL

O direito à habitação está consagrado na Constituição da República Portuguesa (CRP) no artigo 65.º, incumbindo ao Estado efetivas responsabilidades para assegurar o direito à habitação.

Artigo 65.º da CRP:

**Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.**

Da evidência de que Portugal é um dos países da União Europeia com menor peso de habitação pública (apenas 2% em 2015), o Estado português assumiu, em 2018, o compromisso de aumentar o peso da habitação de interesse social para 5% até 2024, inscrevendo-o como objetivo central da designada Nova Geração de Política de Habitação (RCM n.º 50-A/2018), momento de viragem em matéria de política nacional de habitação.

O país passa, assim, a dispor de um documento estruturante e inovador, que procura concretizar a universalidade do direito à habitação rompendo com lógicas de apoio do Estado que se limitam a respostas de índole assistencialista, reconhecendo a urgência de ampliar o parque público, garantindo, não apenas a resposta às necessidades mais prementes de habitação, mas também o acesso ao arrendamento público acessível, procurando, reforçar a capacidade de regulação do mercado, pelo peso relativo que a oferta pública passa a deter, no conjunto do parque habitacional.

Esta ambição procura alterar o paradigma daquela que tem sido a intervenção no setor habitacional por parte dos poderes públicos, e que permanece fortemente orientada para o apoio à promoção de soluções habitacionais (públicas) 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 – veja-se a adesão ao 1.º Direito- Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

A aprovação da Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019) **consagra a habitação como um direito fundamental**, definindo os princípios, objetivos e responsabilidades do Estado e das restantes entidades públicas na sua concretização, clarificando o papel das diferentes escalas de governação e cria os principais instrumentos de planeamento e execução da política pública de habitação, designadamente o Programa Nacional de Habitação e as Cartas Municipais de Habitação.

Em janeiro de 2024, é aprovado o **Programa Nacional de Habitação 2022-2026**, instrumento estratégico que nos termos previstos na LBH estabelece as orientações de médio e longo prazo da política pública de habitação em Portugal. Este Programa

define objetivos, prioridades e metas nacionais para garantir o acesso a uma habitação adequada, funcionando como quadro de referência para a atuação da administração pública (Estado, regiões autónomas e autarquias locais), bem como para a articulação entre os diversos programas e instrumentos existentes, reforçando a necessidade de coordenação entre políticas públicas e níveis de governação.

Para tal, a concretização das políticas habitacionais exige uma maior participação dos municípios, tendo-se criado para o efeito instrumentos cuja operacionalização prevê o envolvimento direto das autarquias.

Neste contexto, importa destacar a Estratégia Local de Habitação, instrumento de programação municipal essencial para acesso a financiamento no âmbito do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1.º Direito.

# QUADRO DE REFERÊNCIA NACIONAL

Apesar da incerteza, a crise habitacional assume hoje um papel central na definição das políticas públicas europeias, sinalizando aos Estados-Membros e às administrações locais, que dispõem de um enquadramento de apoio para a resposta ao problema, o que torna essencial a consolidação, em cada nível de atuação, de estratégias de intervenção ajustadas aos respetivos contextos e desafios específicos.

Previstas no artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação, as Cartas Municipais de Habitação (CMH) surgem como instrumentos municipais de planeamento e ordenamento territorial que definem e programam a política de habitação local, em articulação com o PDM e demais instrumentos de gestão do território e estratégias municipais.

É com este enquadramento que a Carta Municipal de Habitação de Mafra surge como um instrumento estratégico para orientar as políticas públicas locais no setor da habitação, alinhando-se com as

diretrizes europeias e nacionais, com destaque para o recente Plano Europeu para Habitação Acessível.

Com base em estudos técnicos e na auscultação da comunidade, a CMH estabelece o quadro de referência para a definição de políticas habitacionais eficazes, promovendo a articulação entre os setores público e privado. A sua implementação visa reforçar a coesão territorial, a inclusão social, dinamizar o mercado imobiliário local e garantir que o direito à habitação se traduz numa realidade para todos os munícipes.

O documento propõe, por isso, um conjunto de soluções que visam garantir o acesso à habitação aos diferentes segmentos da população, a requalificação urbana e reabilitação do edificado, sem descurar o apoio à população mais vulnerável. Ademais, incorpora os princípios de sustentabilidade e competitividade urbana, assegurando o equilíbrio entre as diferentes dinâmicas territoriais em presença.

## A CMH inclui:

- O diagnóstico das carências de habitação na área do município;
- A identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais;
- 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.

## A CMH define:

- As necessidades de solo urbanizado e reabilitação do edificado;
- As situações que exijam realojamento;
- A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência;
- As intervenções a desenvolver para inverter as 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;
- O adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil.

# ABORDAGEM METODOLÓGICA

O momento atual permite tirar partido da recente publicação do “Guia para a elaboração das Cartas Municipais de Habitação” que pretende constituir uma ferramenta técnica de apoio aos municípios no desenvolvimento das suas CMH.

O desenvolvimento da Carta Municipal de Habitação de Mafra sustentou-se num processo dinâmico e participado que pode ser resumido em três etapas:

- a) Conhecer as necessidades habitacionais (Diagnóstico);
- b) Definir a estratégia de intervenção (Estratégia);
- c) Executar e monitorizar as ações (Programa de Intervenção).

Tendo em consideração a transversalidade da temática da habitação para a elaboração da CMH de Mafra, foram revisitados os diversos documentos, planos e estudos elaborados pelo município nos últimos

anos, tendo-se recorrido à informação que deles consta, quando relevante, para a Carta. Desta forma, garante-se também a coerência intersectorial das políticas locais e a consistência dos dados de suporte.

Destacar os inestimáveis contributos recolhidos à margem do processo de auscultação dos principais agentes e atores locais, bem como os dados e a informação disponibilizada ao longo de todo o processo pelos serviços municipais envolvidos, de forma mais ou menos direta, na definição da política local de habitação.

## RECURSOS METODOLÓGICOS



Análise documental



Tratamento de indicadores estatísticos



Reuniões com as equipas técnicas do Município



CONHECER AS NECESSIDADES

- Posicionamento do concelho no território nacional
- Fatores demográficos e identificação das necessidades e recursos habitacionais
- Estimativa das necessidades futuras
- Atualização das carências habitacionais graves (condição indigna 1.º Direito)



DEFINIR PRIORIDADES

- Definição de prioridades de intervenção
- Segmentos de aposta (acessível, apoiado)
- Mercado de arrendamento ou aquisição
- Que soluções promover
- Opções de política de gestão e ordenamento territorial



EXECUTAR E MONITORIZAR

- Projetos de iniciativa municipal
- Medidas dirigidas ao mercado
- Identificação dos atores a envolver
- Governação, monitorização e avaliação

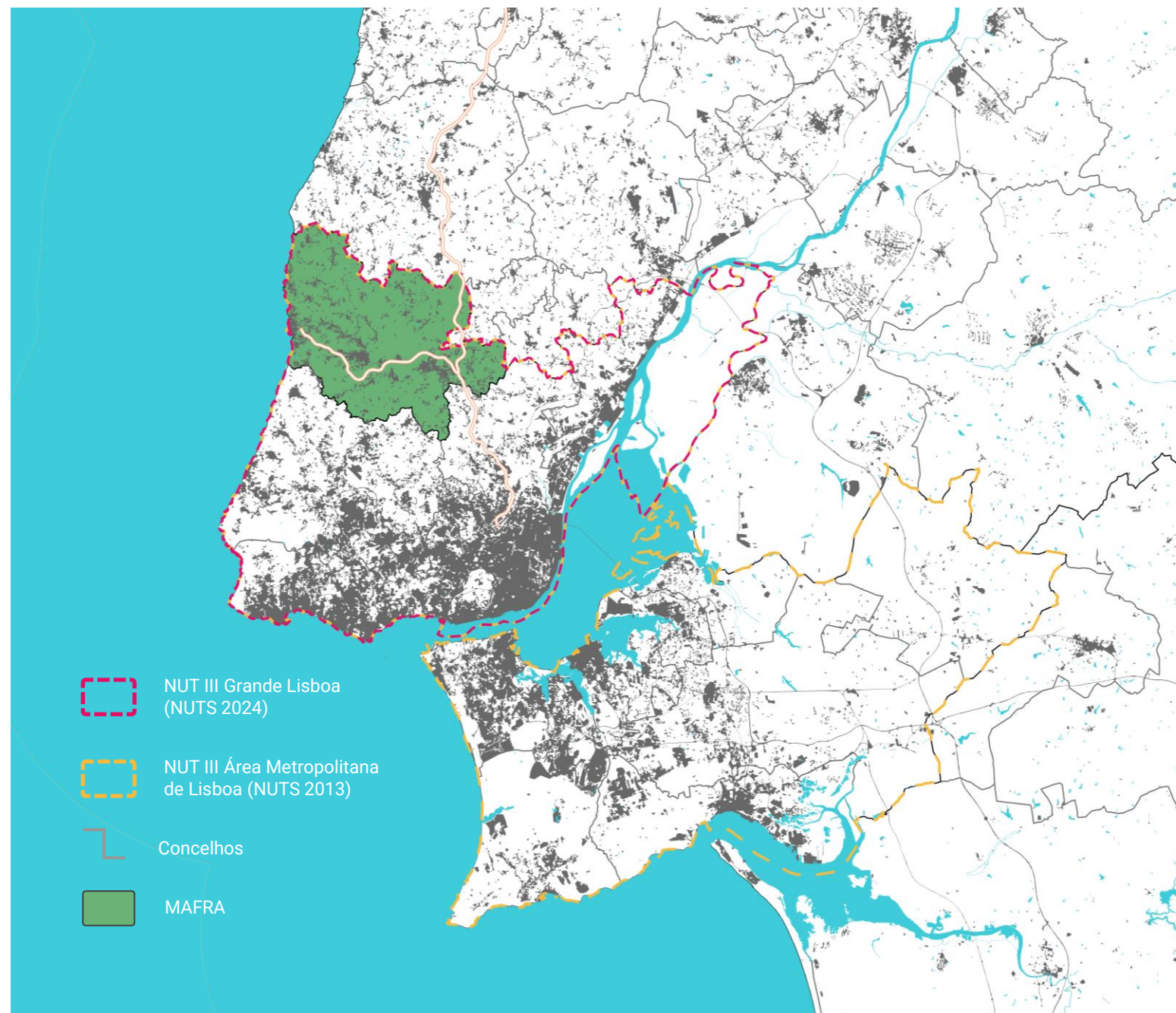
## CONTEXTO REGIONAL

O Concelho de Mafra integra, desde 2024 (Regulamento Delegado (EU) 2023/674 da Comissão, de 26 de dezembro de 2022), a NUT II da Grande Lisboa, cuja nova configuração agrega os concelhos de Mafra, Vila Franca de Xira, Loures, Odivelas, Lisboa, Amadora, Oeiras, Cascais e Sintra.

Situado na faixa atlântica, o seu território encontra-se limitado a norte por Torres Vedras, a noroeste por Sobral de Monte Agraço, a leste por Arruda dos Vinhos, que integram a NUTSIII Oeste, e a sul por Loures e Sintra.

Território de marcada ruralidade no contexto da Área Metropolitana de Lisboa, Mafra apresenta-se como um concelho jovem, dinâmico e atrativo que se projeta no quadro metropolitano pela qualidade vida que oferece

aos seus residentes e pela crescente atratividade turística associada aos seus recursos naturais e paisagísticos, bem como ao importante património histórico com notoriedade nacional e internacional.



# Enquadramento territorial

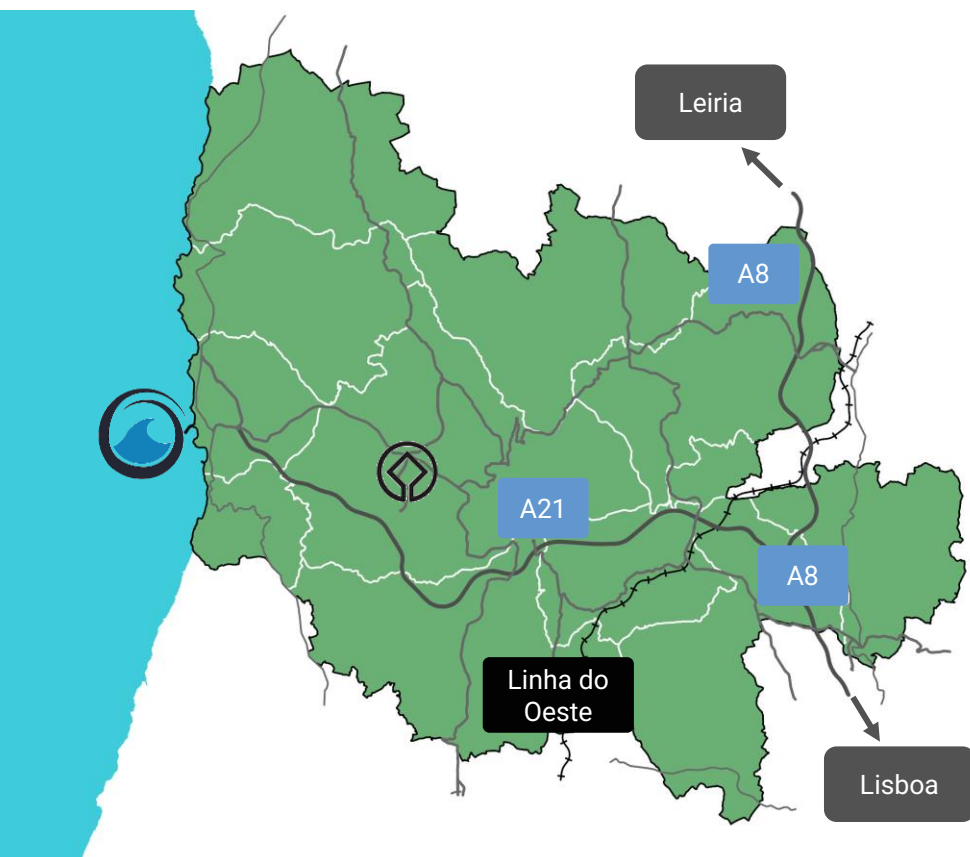
Com cerca de 292 km<sup>2</sup>, Mafra registava em 2021, 86 515 residentes (INE, Censos 2021), que se distribuíam pelo território das suas 11 freguesias.

Certificado como Destino Turístico Sustentável, Mafra apresenta uma riqueza e diversidade patrimonial, cultural e paisagística que lhe confere uma identidade singular e que surgem reforçadas pelo reconhecimento externo.

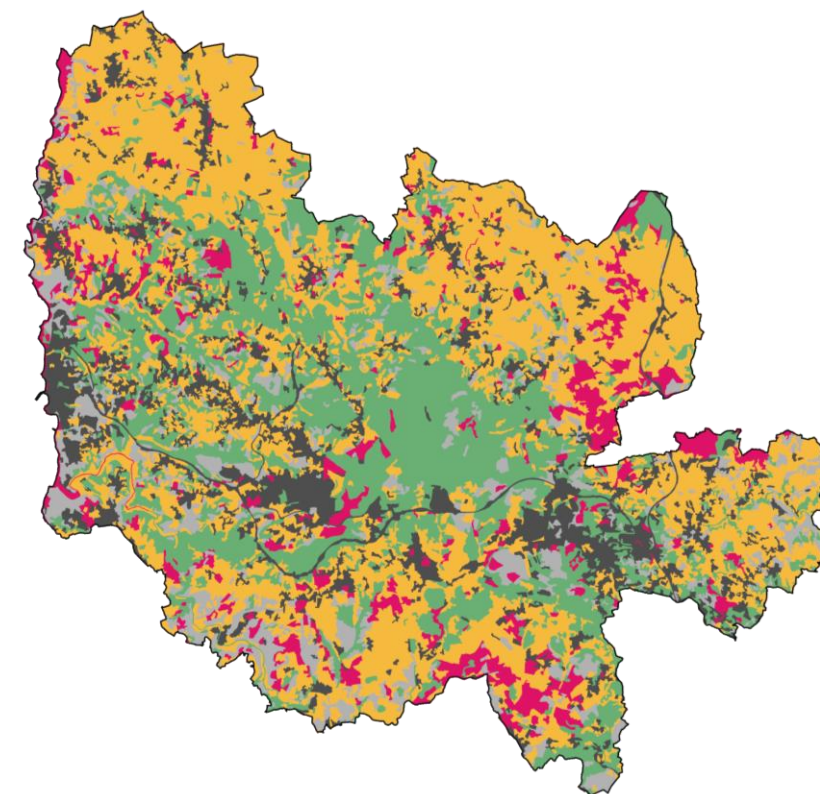
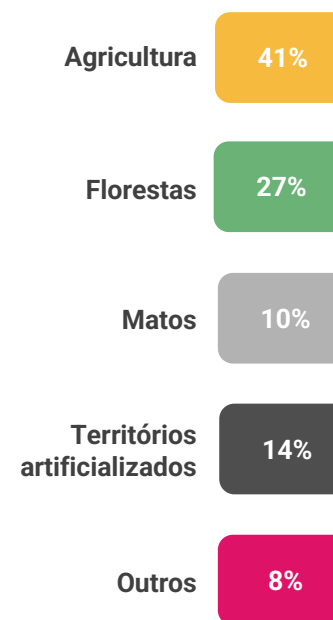
Em 2011 foi consagrada no concelho uma zona de surf de classe mundial que abrange aproximadamente 8 km de costa, a Reserva Mundial do Surf da Ericeira, sendo a segunda reserva distinguida a nível mundial e a primeira na Europa.

Na sede do concelho, desde 2019, o Real Edifício de Mafra – Palácio, a Basílica, o Convento, o Jardim do Cerco e a Tapada estão inscritos na Lista do Património Mundial da UNESCO.

## O Concelho de Mafra

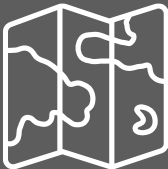



## Ocupação do Solo (ha) | 2018



Fonte: DGT, Carta de Uso e Ocupação do Solo 2018

# Retrato concelhio



DOMÍNIO	INDICADOR DE CONTEXTO	MAFRA	GRANDE LISBOA	PORTUGAL
<b>Território</b> 	Superfície territorial (km <sup>2</sup> , 2023) Fonte: DGT, 2023	292	1 390	92 225
	Superfície de área agrícola (km <sup>2</sup> , 2019) Fonte: Recenseamento Agrícola, 2019	87 (30% da sup. total)	333 (24% da sup. total)	39 639 (43% da sup. total)
	Superfície de área florestal (km <sup>2</sup> , 2018) Fonte: DGT, 2018	78,5 (27% da sup. total)	227,2 (16% da sup. total)	34 597 (38% da sup. total)
	Proporção de superfície das áreas protegidas (% da superfície total) Fonte: INE, 2022	0	16	9
	Territórios artificializados per capita (m <sup>2</sup> /hab) Fonte: DGT, 2018 e INE, 2023	497,2	302,28	437,19 <sup>a)</sup>
<b>População</b> 	População residente (2021) Fonte: Censos, 2011 e 2021	86 515 (+12,82% face a 2011)	2 062 306 (+0,97% face a 2011)	10 343 066 (-2,07% face a 2011)
	População em idade ativa (% 15 aos 64, 2021) Fonte: Censos, 2011 e 2021	65,8 (-2,4 pp face a 2011)	64,3 (-2 pp face a 2011)	63,7 (-2,4 pp face a 2011)
	Índice de envelhecimento (2021) Fonte: Censos, 2011 e 2021	108,45 (+37% face a 2011)	149,37 (+26% face a 2011)	182,07 (+42% face a 2011)
	Índice de dependência total (2021) Fonte: Censos, 2011 e 2021	51,88 (+2,9% face a 2011)	55,42 (+9,1% face a 2011)	56,99 (+11,1% face a 2011)
	População estrangeira (2021) Fonte: Censos, 2011 e 2021	5 777 (+57% face a 2011)	193 996 (+31% face a 2011)	542 165 (+51% face a 2011)

a) Nota metodológica: Valor para Continente

DOMÍNIO	INDICADOR DE CONTEXTO	MAFRA	GRANDE LISBOA	PORTUGAL
 <p>Competitividade e desempenho económico</p>	Estabelecimentos ( N.º, 2022) Fonte: INE, Sistema Integrados de contas das empresas, 2022	13 226 (+38% face a 2011)	347 078 (+30% face a 2011)	1 496 365 (+28% face a 2011)
	Pessoal ao serviço nos estabelecimentos ( N.º, 2022) Fonte: INE, Sistema Integrados de contas das empresas, 2022	37 301 (+31% face a 2011)	1 180 851 (+27% face a 2011)	4 487 322 (+24% face a 2011)
	Volume de negócios (milhares de milhões €, 2022) Fonte: INE, Sistema Integrados de contas das empresas, 2022	3 186,3 (+57% face a 2011)	189 786,6 (+68% face a 2011)	529 882,5 (+57% face a 2011)
	População com ensino superior (% , 2021) Fonte: Censos, 2021	19 (+ 6 pp face a 2011)	25 (+7 pp face a 2011)	17 (+5 pp face a 2011)
 <p>Ambiente e Infraestruturas</p>	Água distribuída (m³/hab., 2022) Fonte: INE, ERSAR, ERSARA, DREM	62,7 (-4% face a 2011)	81,8 (-15% face a 2011)	63,7 <sup>a)</sup> (+2% face a 2011)
	Água segura (% , 2022) Fonte: INE, Entidade Reguladora dos Serviços e Águas e Resíduos	99,87 (-0,13 pp face a 2011)	99,68 (-0,04 pp face a 2011)	98,82 (+1,68 pp face a 2011)
	Resíduos urbanos recolhidos seletivamente (kg/hab, 2022) Fonte: INE, Estatísticas dos resíduos urbanos	185 (+1% face a 2011)	141 (+18% face a 2011)	117 (+65% face a 2011)
	Superfície ardida (% , últimos 10 anos (2013 a 2023)) Fonte: Pordata	3	3	14 <sup>b)</sup>
	Despesas dos municípios em ambiente (per capita, 2022) Fonte: Pordata	71,9 (+21% face a 2011)	102 (+14% face a 2011)	92,2 (+62% face a 2011)

a) Nota metodológica: Valor para 2021

b) Nota metodológica: Valor para o continente

DOMÍNIO	INDICADOR DE CONTEXTO	MAFRA	GRANDE LISBOA	PORTUGAL
 <p>Emprego e inclusão social</p>	Utentes em UCP sem médico de família (% do total de utentes inscritos, dezembro de 2024) Fonte: MSAúde, BI-CSP	31	25	15
	Beneficiários de RSI e RMG (% população com mais de 15 anos, 2023) Fonte: Pordata	1,1 (-0,7 pp face a 2011)	2,5 (-2,2 pp face a 2011)	2,6 (- 2,4 pp face a 2011)
	Desempregados inscritos nos centros de emprego (% da população residente com 15 a 64 anos, 2023) Fonte: Pordata	2,4 (-2,9 pp face a 2011)	4,1 (-3,3 pp face a 2011)	4,7 (-3,9 pp face a 2011)
	Acessos à internet em banda larga por 100 habitantes (% , 2023) Fonte: INE, Inquérito às telecomunicações	43,2 (+24 pp face a 2012)	48,7 (+17 pp face a 2012)	43,2 (+20 pp face a 2012)
	Ganho médio mensal dos trabalhadores de conta de outrem (€, 2022) Fonte: MTSSS/GEP, Quadros de pessoal	1 163,4 (31% face a 2011)	1 705,1 (-)	1 362,4 (-)
 <p>Património, Cultura e Turismo</p>	Despesas dos municípios em cultura (€/hab,2022) Fonte: INE, Inquérito ao financiamento das atividades culturais, criativas e desportivas pelos municípios	30,6 (+195,6% face a 2011)	46,8 (+70,7% face a 2013)	55,1 (+52% face a 2013)
	Bens imóveis culturais Fonte: DGPC, 2023	33	570	4 852
	Capacidade nos alojamentos turísticos (N.º de camas, 2023) Fonte: INE, Inquérito à Permanência de Hóspedes na Hotelaria	2 536 (+82% face a 2011)	91 340 (+27% face a 2017)	478 552 (+19% face a 2017)
	Dormidas nos alojamentos turísticos por 100 habitantes (2023) Fonte: INE, Inquérito à Permanência de Hóspedes na Hotelaria	395,9 (+87% face a 2017)	882,3 (+17% face a 2017)	729,6 (+15% face a 2017)

## Processo participativo

A participação constitui um momento essencial do processo de construção de qualquer instrumento de política municipal, assumindo-se como um meio essencial para mobilizar agentes e recursos, acelerar e ampliar a execução das intervenções e reforçar a transparência, o apoio e a legitimação dos processos de planeamento e decisão pública.

O processo participativo procura, com a auscultação daqueles que estão mais próximos das comunidades e melhor conhecem as dinâmicas locais, enriquecer a CMH, permitindo uma abordagem mais ampla da temática da habitação, indo além do que os dados estatísticos permitem apreender.

O modelo de auscultação adotado permitiu aos participantes expor aquelas que entendem ser as principais fragilidades, constrangimentos e desafios no setor habitacional, procurando ainda antever o que poderão ser as soluções habitacionais a delinear no âmbito da CMH, tendo em conta a realidade atual e as perspetivas de evolução das dinâmicas locais.

Foram realizadas duas sessões, amplamente participadas:

- Fórum territorial, no qual participaram os presidentes das juntas de freguesia, e que teve, entre outras, a inquestionável mais-valia de trazer ao processo a perceção da realidade intrínseca dos diferentes territórios que compõem o município, e que, em matéria de habitação, enfrentam muitas vezes problemas distintos.
- Fórum temático, para o qual foram convidados a participar agentes e atores locais envolvidos de forma mais direta no setor da habitação – projetistas, arquitetos, engenheiros, empresários de construção, promotores imobiliários, etc.

Complementarmente, foram também realizadas reuniões de trabalho com diferentes equipas técnicas do município, que permitiram, para além da recolha de informação, obter contributos inestimáveis para o processo de construção da CMH de Mafra.



2

Fóruns/  
Focus group

3

Reuniões  
técnicas



25

Participantes

13

Participantes



30/09/2024

18/09/2024

28/11/2024



Casa da Juventude  
de Mafra

Câmara Municipal  
de Mafra

# Processo participativo

## Fórum Territorial

### Diagnóstico participativo

! A situação de ausência de oferta habitacional é transversal a todo o concelho, embora com diferentes consequências sobre os territórios e as dinâmicas locais.

! O concelho assistiu a um crescimento populacional e urbano muito acelerado e o território teve dificuldade em se adaptar (transportes, infraestruturas, equipamentos, ...).

! Mafra é cada vez mais um concelho atrativo para viver, assistindo-se a um aumento crescente da procura agora também em alguns núcleos urbanos de menor dimensão e também no território rural.

! Há terrenos disponíveis para construção de habitação, mas esta encontra-se dependente da iniciativa privada.

! O PDM condiciona a edificação fora dos principais centros urbanos, aumentando a pressão sobre estes e inibindo a ocupação dos núcleos de menor dimensão, com elevado potencial de crescimento.

! A carência habitacional resulta da incapacidade do mercado disponibilizar habitação ao ritmo da procura e não da indisponibilidade de terrenos onde construir, embora haja centros urbanos já com pouca disponibilidade de áreas para urbanizar (Venda do Pinheiro).

! O mercado de arrendamento é residual e pouco dinâmico devido à insegurança “jurídica” sentida pelos proprietários e promotores; um promotor imobiliário quando constrói opta sempre pela venda em detrimento do arrendamento.

! O agravamento do IMI colocou alguma pressão sobre os imóveis vazios/devolutos, mas é uma medida com impacto residual.

! O concelho tem registado uma dinâmica construtiva assinalável, sendo um território muito atrativo para as empresas de construção e promoção imobiliária.

! É reconhecida a importância do investimento em habitação municipal, que contudo fica aquém das carências conhecidas.

! A reduzida oferta habitacional e os custos associados tem levado, em alguns setores limítrofes do concelho, à saída de população, favorecendo concelhos vizinhos adjacentes (a freguesia de Milharado tem sido preterida por Sobral de Monte Agraço, por exemplo).

! As aldeias e lugares de menor dimensão e mais excêntricos face aos principais centros urbanos encontram-se muito degradadas e em acentuado processo de despovoamento.

# Processo participativo

## Fórum Territorial

### Desafios e ideias chave

- ⚙️ Ultrapassar os constrangimentos do atual PDM, aproveitando a oportunidade da sua revisão para equacionar o alargamento das áreas para urbanização e/ou edificação, quer nos centros urbanos de maior dimensão, quer nas aldeias.
- 💡 Adequar as amenidades, serviços urbanos e infraestruturas territoriais ao crescimento populacional e habitacional, tendo em consideração que muitos excederam já a sua capacidade de resposta.
- 💡 Qualificar a oferta habitacional, procurando manter a imagem de tranquilidade, desafogo e qualidade de vida associada ao Concelho de Mafra.
- 💡 Ponderar o favorecimento da oferta de habitação unifamiliar em detrimento da habitação coletiva, sobretudo fora dos principais centros urbanos, atendendo à maior procura por essa tipologia edificatória e considerando que essa opção exige uma muito maior disponibilidade de solo urbano.
- 💡 Criar condições e incentivos à manutenção da população jovem do concelho que se pretenda autonomizar.
- 💡 Repensar as medidas de apoio à reabilitação, procurando qualificar os aglomerados e diminuir o número de imóveis devolutos.
- 💡 Avaliar a forma como projetos estruturantes e de âmbito regional poderão influenciar as dinâmicas sociais e territoriais do concelho (eletrificação da linha do Oeste, p.e.).



# Processo participativo

## Fórum Temático

### Diagnóstico participativo

! A capacidade da Câmara Municipal em atrair investimento estrangeiro tem-se estendido ao setor imobiliário e residencial.

! Aumento acentuado dos preços de terrenos e imóveis, no mercado de aquisição e de arrendamento, o que tem contribuído para um maior crescimento do segmento médio-alto.

! Ausência de oferta habitacional capaz de responder à procura.

! Crescente procura do concelho por parte de população estrangeira qualificada para residir.

! Morosidade dos processos de licenciamento e da capacidade de resposta dos serviços do município ao setor.

! A procura habitacional é hoje indistinta do território, tendo-se esbatido as assimetrias entre a procura no eixo central e nos territórios rurais.

! A dinâmica de reabilitação é pouco expressiva no concelho e é, no essencial, o proprietário privado que a ela recorre; a atividade das empresas associadas ao setor da construção desenvolve-se sobretudo na construção nova.

! É reconhecida a disponibilidade de áreas suficientes para acolher a procura habitacional, porém os valores especulativos do solo associados aos custos atuais de construção e à morosidade dos processos de licenciamento inibem a construção de habitação ao ritmo da procura.

! A incapacidade das famílias com rendimentos intermédios encontrarem habitação adequada na proximidade do local de trabalho induz uma crescente mobilidade da mão-de-obra, com consequências para a estabilidade familiar e para o tecido económico, que tem dificuldade em manter os seus recursos humanos.

! Mafra dispõe de um elevado número de habitações vazias/devolutas com potencial para serem colocadas no mercado, mas é necessário diminuir a burocracia dos procedimentos, reajustar alguns aspetos das medidas de apoio à reabilitação e desincentivar de forma efetiva a manutenção de fogos devolutos.

! Elevado estrangulamento das áreas disponíveis para edificação nas aldeias que determinam a necessidade de alargamento dos perímetros urbanos.

! A ausência de habitação começa a revelar-se um entrave ao investimento e à dinâmica económica, devido à incapacidade de fixar no concelho mão-de-obra necessária ao tecido empresarial.

# Processo participativo

## Fórum Temático

### Desafios e ideias chave

- ⚡ Necessidade de uma política de habitação (nacional e local) eficaz e de médio-longo prazo.
- ⚡ Implementar procedimentos que garantam celeridade na tomada de decisão e confirmem maior segurança jurídica e urbanística aos munícipes e agentes económicos, acelerando a transição digital nos serviços municipais, aumentando a transparência dos processos e melhorando os mecanismos de comunicação.
- ⚡ Adequar o modelo de ordenamento do PDM, promovendo o alargamento das áreas afetas a solo urbano e/ou aglomerados rurais fora do eixo central e da faixa litoral, permitindo a fixação de jovens que se pretendem autonomizar e contribuindo para a sustentabilidade do mundo rural.
- ⚡ Incentivar a ocupação dos vazios urbanos com potencial habitacional, mobilizando os proprietários.
- ⚡ Incrementar a habitação a custo acessível/custos controlados (de iniciativa pública ou em parceria) de forma a dar estabilidade ao tecido social e consequentemente ao tecido económico.
- ⚡ Demonstrar capacidade de responder aos diferentes segmentos de procura, continuando a atrair novos residentes, mas garantindo a possibilidade de fixação daqueles que vivem em Mafra.
- ⚡ Avaliar o potencial de soluções que considerem a implementação de parcerias institucionais/setor privado, que contribuam para minimizar as situações de carência habitacional e as necessidades do segmento intermédio.
- ⚡ Qualificar o habitat e reforçar a dimensão multifuncional dos espaços urbanos, esbatendo assimetrias internas e desigualdades na oferta de serviços de interesse geral – transportes públicos, infraestruturas, mobilidade ativa, comércio de proximidade, espaços de recreio e lazer...



# Diagnóstico da situação de referência



02

## Dimensão demográfica

Contrariamente ao que aconteceu na maioria dos concelhos portugueses, em Mafra a população aumentou 12,8%, entre 2011 e 2021, tornando-se o segundo concelho do país com o maior crescimento populacional, ultrapassado apenas por Odemira (13,3%).

Pese embora todas as freguesias do concelho tenham registado um crescimento populacional, foram, sobretudo, as do Corredor Urbano Central e da Faixa Atlântica que registaram o maior crescimento, não só absoluto, mas também relativo entre 2011 e 2021. Destaca-se, por um lado a freguesia de Carvoeira, com o maior aumento relativo de residentes (32,2%) e, por outro lado, a freguesia de Mafra, com o maior aumento absoluto de população, acolhendo, em 2021, mais 2.795 novos residentes.

A freguesia de Encarnação foi a que registou o menor crescimento da população residente (2,5%), apresentando a maior perda (relativa) de população jovem do concelho.

Não obstante o bom desempenho demográfico do Concelho de Mafra, observou-se uma perda (11%) da população mais jovem, especialmente entre os 0 e 9 anos, registando-se igualmente uma diminuição expressiva (26%) da população entre os 30 aos 64 anos. As perdas de população jovem, entre os 0 e os 14 anos, atingiram 5 das 11 freguesias do concelho.

Causa e consequência das dinâmicas demográficas, em particular da última década, assistiu-se a uma aceleração do processo de envelhecimento populacional em Mafra, que, todavia, se mostrou menos acentuado face ao país e à AML.

A população idosa (65 ou mais anos) foi a que registou o maior crescimento em todas as freguesias, destacando-se as freguesias de Carvoeira e Ericeira com um aumento superior a 50%. Todavia, foram as freguesias predominantemente rurais aquelas que apresentaram os mais elevados índices de envelhecimento. Importa ainda

notar o crescimento expressivo (77%) do número de residentes com 85 ou mais anos em todo o concelho.

Apesar da tendência de aumento (36%) da população com pelo menos 65 anos, entre 2011 e 2021, as freguesias de Mafra, Milharado e na U.F. Malveira e S. Miguel de Alcainça mostraram-se como territórios relativamente jovens: o índice de envelhecimento, que mede os residentes com pelo menos 65 anos por cada 100 jovens dos 0 aos 14 anos é inferior a 100. Destaca-se, neste contexto, a freguesia de Milharado, que, embora tenha registado uma diminuição de 9% dos jovens dos 0 aos 14 anos e um aumento de 31% da população com 65 ou mais anos, apresenta o índice de envelhecimento (82,5) mais baixo das freguesias do Concelho de Mafra.

Mafra é, não obstante, um concelho particularmente jovem – apresentava, à data o Censos 2021, o mais baixo índice de envelhecimento (relação entre a população

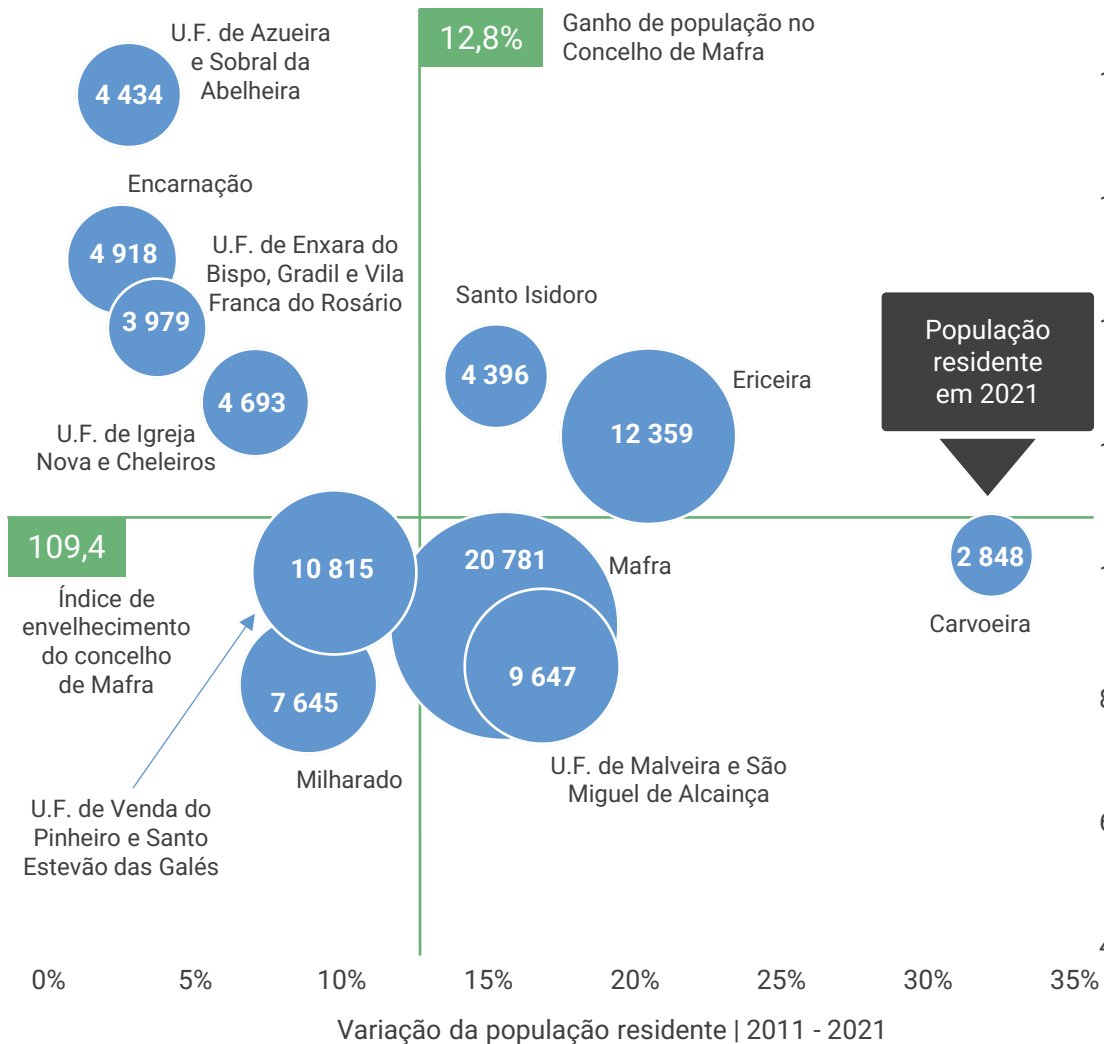
com 65 e mais anos e a população com 14 anos ou menos) do país (109,4 em Mafra, face a 182,1 em Portugal). O cenário mantém-se favorável, embora em 2023, tenha sido o município do Montijo a apresentar o índice de envelhecimento mais baixo do país (117,3 em Mafra e 115,3 no Montijo).

A crescente atratividade residencial do Concelho de Mafra no contexto metropolitano, indutora de uma tendência de crescimento populacional, expõe a crescente pressão sobre o mercado habitacional.

De acordo com a informação disponibilizada pelo INE (estimativas da população residente), Mafra mantém a tendência de crescimento demográfico: em 2023, as estimativas mostravam um aumento da população residente em Mafra de 4%, face a 2021, totalizando residentes.

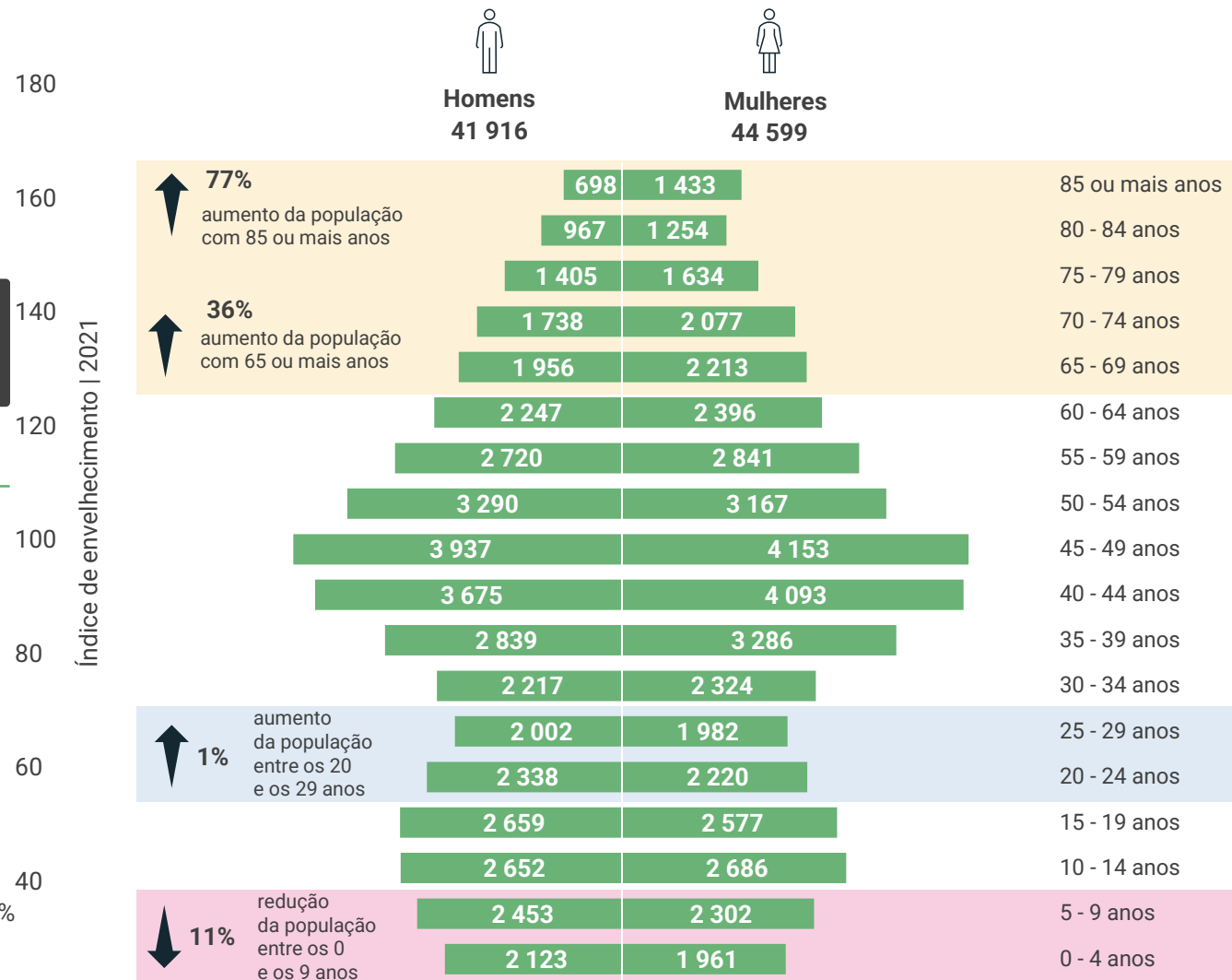
### População residente

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021



### Estrutura etária da população residente

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021



A evolução demográfica resulta da combinação da componente natural (relação entre nascimentos e óbitos) com a componente migratória (relação entre entradas e saídas).

Em Mafra, o crescimento populacional das últimas duas décadas resulta, sobretudo do saldo muito positivo da componente migratória, embora o saldo também positivo da componente natural contribua para esse crescimento, o facto é que, sem as migrações, a população residente no Concelho de Mafra teria um crescimento inferior a 2%, face a 2011.

A componente migratória é, como referido, francamente positiva, embora presente, desde 2020 – ano que registou um saldo migratório de 2 371 pessoas – uma tendência de estabilização em torno das 1000 pessoas por ano.

Esta atratividade de novos residentes resulta, por um lado, de fluxos internos (sobretudo dentro do espaço

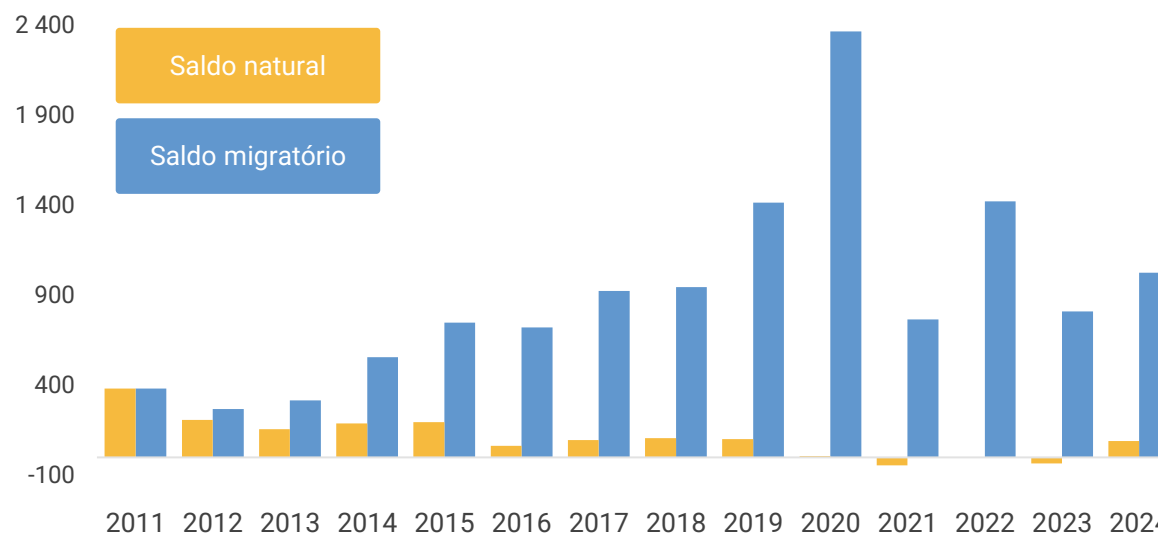
metropolitano), e da entrada de residentes oriundos de outros países, ambos reconhecendo Mafra como um território que, embora de elevada proximidade à cidade de Lisboa, proporciona maior qualidade de vida, que dispõe de recursos singulares e onde o custo de vida é mais baixo.

Apesar deste afluxo de novos residentes, é relevante atentar à tendência de decréscimo da natalidade – o número de nados-vivos no concelho entre 2011 e 2024 diminuiu 21% –, que embora não tenha ainda em Mafra o impacto que tem já noutros contextos territoriais, acabará por determinar o rumo das políticas públicas locais.

Por fim assinalar que as mais recentes estimativas da população previam que, em 2024, residissem em Mafra 91 248 pessoas, o que traduz uma taxa de crescimento (efetivo) anual de 1,24%.

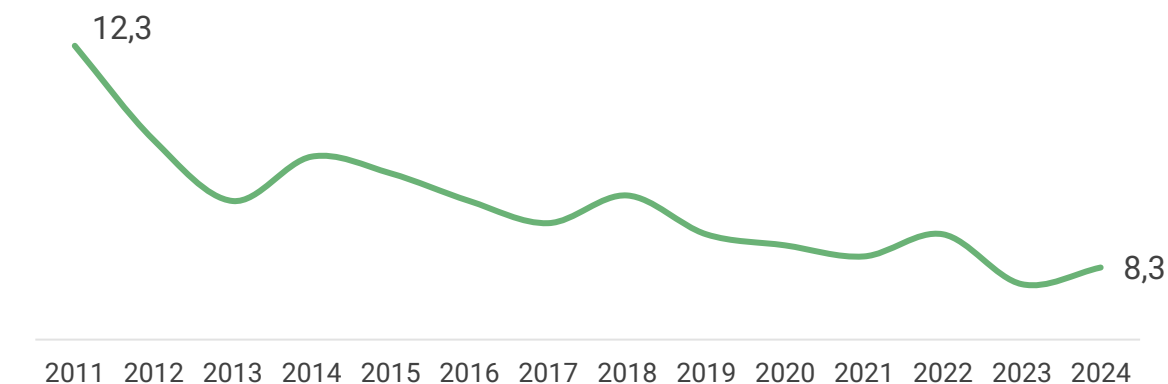
## Saldos naturais e migratórios no Concelho de Mafra

Fonte: INE, estimativas da população residente



## Taxa bruta de natalidade do Concelho de Mafra (‰)

Fonte: INE, indicadores demográficos



O saldo migratório positivo desde 2011 demonstra que Mafra tem uma boa capacidade em atrair população, sendo opção de residência por parte de 6 830 pessoas, provenientes, ou seja, cerca de 8% da população residente no concelho em 2021 entrou na década anterior.

Da população residente em Mafra em 2021, 15 393 declaram ter mudado de residência nos 2 anos anteriores, 62% provenientes de outros concelhos. Mafra apresenta-se assim como um concelho capaz de atrair novos residentes, sendo capaz de fixar a maioria daqueles que já residiam no concelho. Metade dos 1 125 residentes provenientes do estrangeiro estabeleceram-se nas freguesias de Mafra e Ericeira.

A população residente de nacionalidade estrangeira em Mafra representava, em 2021, 6,7% da população residente no concelho, valor acima do referencial nacional (5,2%), mas abaixo da generalidade dos municípios da Grande

Lisboa; apenas Vila Franca de Xira apresentava menor proporção de residentes de nacionalidade estrangeira (6,4%).

Notar, contudo, que o número de residentes oriundos de outros países aumentou significativamente na última década censitária – em Mafra o aumento foi de 45% – tendência que poderá manter-se na presente década, embora não se disponha ainda de dados que o permitam sustentar com segurança.

Certo é, que o perfil rejuvenescido (e ativo) desta população – cerca de metade dos residentes estrangeiros tinha, em 2021, entre os 30 e 54 anos – tende a intensificar a procura habitacional no concelho, aumentando a pressão sobre o mercado e exigindo respostas adequadas das políticas locais, de forma a reter esta população.

## População residente que entrou em Mafra após 2010

Fonte: INE, Censos 2021

**86 515**

população residente no concelho em 2021

**6 830**

residentes em 2021 que entraram no concelho após 2010

### Motivo

1 310



estabelecer residência

1 242



retorno após emigração

1 101



trabalho

903



reunificação familiar ou constituir família

379



Educação e formação

105



saúde ou tratamento médico

44



Situações de violência ou de violação de direitos humanos no país de origem

1 746

outros motivos

## População residente por proveniência (Migrações face a 31/12/2019)

Fonte: INE, Censos 2021

**81,1%**

da população não mudou de residência

9 482

vieram de outros concelhos

2 705

mudaram de residência na mesma freguesia

2 081

mudaram de freguesia

1 125

vieram do estrangeiro

# Emprego

O Concelho de Mafra é o que percentualmente tem mais população empregada no primeiro setor (agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca), da região da Grande Lisboa. O concelho tem inclusive, percentualmente, a segunda maior área de território ocupado por agricultura da região.

A importância do primeiro setor no concelho demonstra as características fortemente rurais existentes, especialmente na freguesia da Encarnação, freguesia com a maior área agrícola utilizada em 2019.

O setor terciário (serviços) é o que mais população empregada agregava em toda a região, sendo aliás responsável por empregar mais de 50% da população empregada em 203 dos 278 concelhos de Portugal Continental.

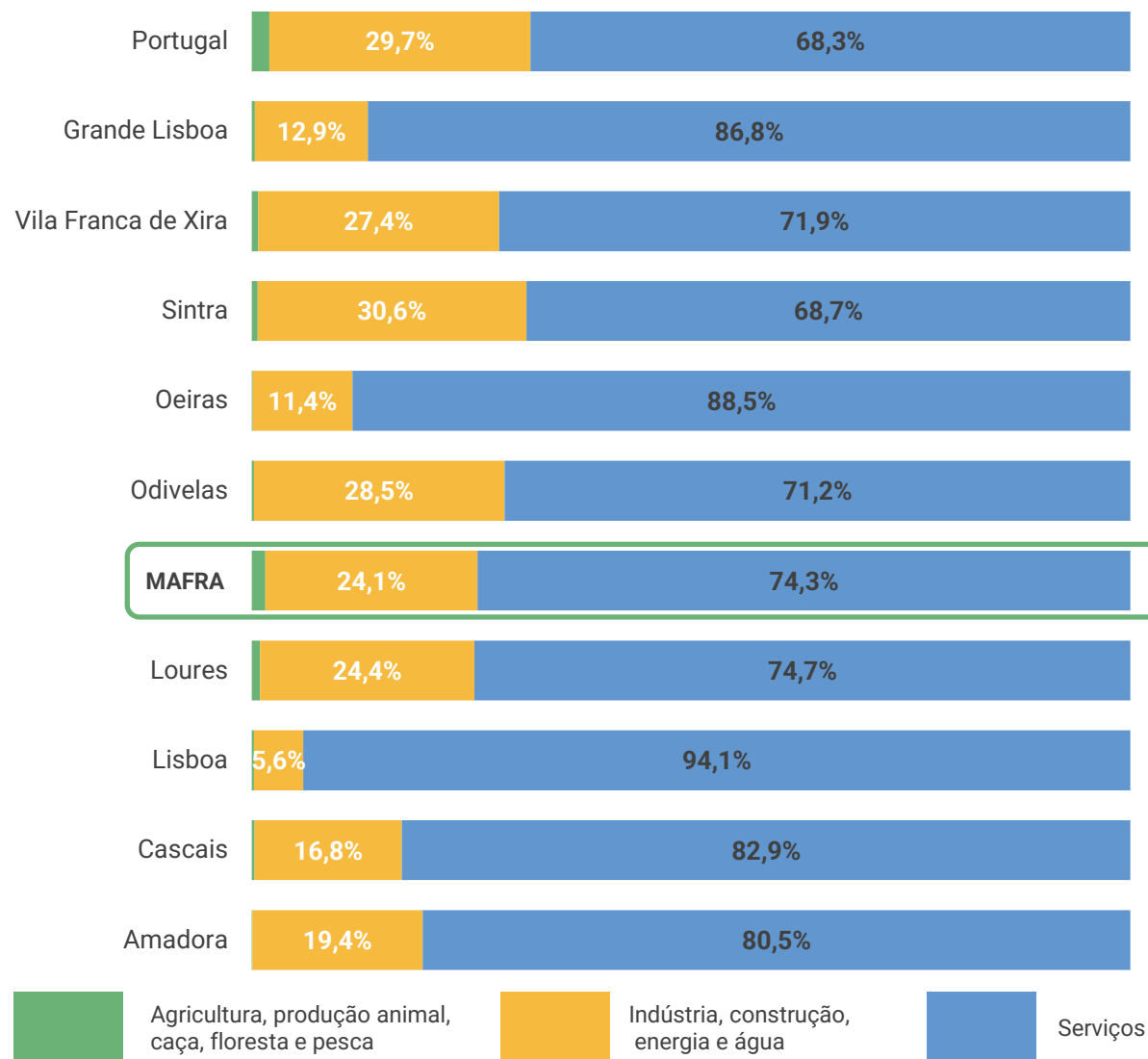
A população empregada em 2022 no Concelho de Mafra era sobretudo do sexo masculino, perfazendo 64% do total, tem como nível de educação mais elevado o 3.º ciclo ou secundário, contabilizando 67% do total e um terço do total da população

empregada trabalha em estabelecimentos de empresas com 250 ou mais trabalhadores.

Relativamente ao desemprego, Mafra apresenta um posicionamento bastante favorável, quer no contexto metropolitano, quer nacional. O desemprego no concelho tem assistido nos últimos dois anos a uma diminuição generalizada, com uma quebra de 18% entre janeiro de 2023 e dezembro de 2024, a maior descida entre os concelhos da região metropolitana (Grande Lisboa e da Península de Setúbal).

## População empregada por conta de outrem (%), por Setor de atividade económica (CAE Rev. 3) | 2022

Fonte: INE, MTSSS/GEP, Quadros de pessoal



## Movimentos pendulares – População empregada

A evolução demográfica do Concelho de Mafra tem reforçado a sua integração no contexto metropolitano, impulsionada pela afirmação da sua função residencial. A atratividade do território explica-se, aliás, pela melhoria das condições de mobilidade e pelo aumento da oferta habitacional, permitindo a fixação de famílias que apresentavam

dificuldades em aceder a habitação nos concelhos da primeira coroa metropolitana, contribuindo para o aumento da procura de habitação no concelho.

Neste contexto, Mafra tem vindo a consolidar-se como um território emissor de trabalhadores e estudantes. A análise dos movimentos pendulares revela que 44% da

população residente empregada exerce a sua atividade profissional noutros municípios, com destaque para Lisboa que acolhe 42% dos mafrenses que saem diariamente do concelho para trabalhar.

Em sentido contrário, deslocavam-se para Mafra por motivo de trabalho apenas 7 038 residentes em outros concelhos, com

destaque para os municípios vizinhos – cerca de metade dos trabalhadores que entram diariamente em Mafra residem em Torres Vedras, Sintra e Loures.

As figuras seguintes retratam essa relação do Município de Mafra com os principais municípios geradores / atratores vizinhos.

### População empregada de outros concelhos que se desloca para Mafra

**1 530** Torres Vedras

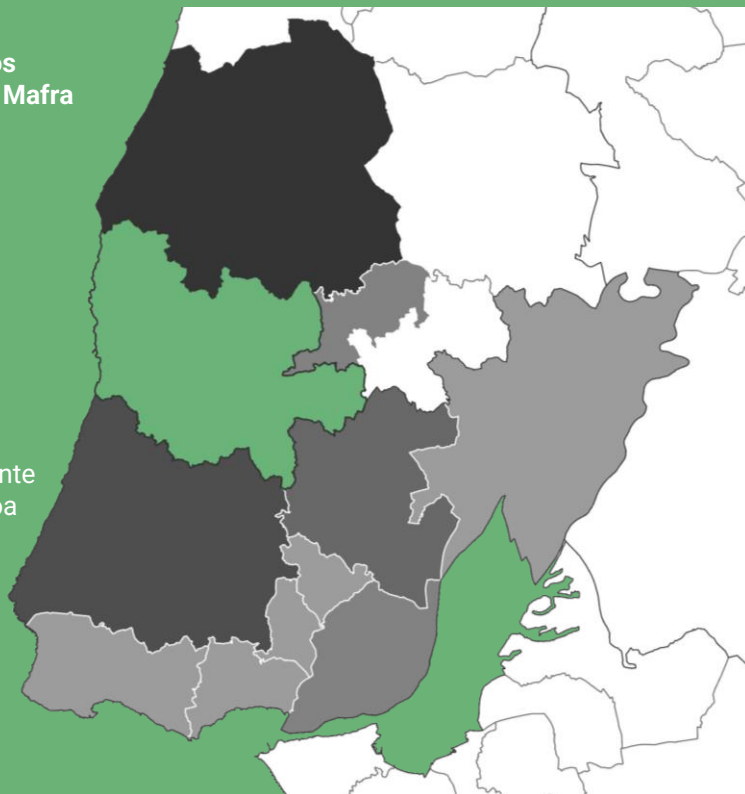
**1 090** Sintra

**756** Loures

**419 ; 596** Sobral de Monte  
Agraço, Lisboa

**215 - 256**

Oeiras, Amadora,  
Cascais, Odivelas,  
Vila Franca de Xira



### População empregada residente em Mafra que se desloca para outro concelho

**7 415** Lisboa

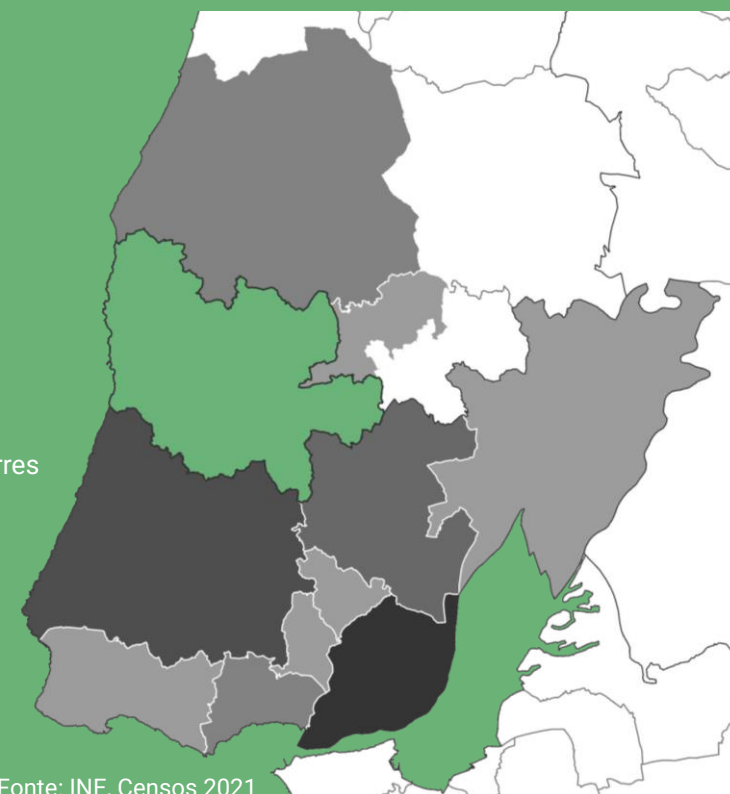
**2 750** Sintra

**2 192** Loures

**1 045 ; 1 046** Oeiras, Torres  
Vedras

**181 - 613**

Sobral de Monte Agraço,  
Vila Franca de Xira, Cascais,  
Odivelas, Amadora



Fonte: INE, Censos 2021

## Movimentos pendulares – População estudante

Também nos fluxos de população estudantil são mais relevantes as saídas do que as entradas, embora a qualidade do ensino proporcionado pelos estabelecimentos presentes no concelho seja um dos fatores de atratividade assinalados durante o processo de auscultação.

Regista-se nas escolas do concelho um número crescente de alunos inscritos provenientes de territórios de proximidade. A oferta formativa proporcionada pela Academia de Ensino Superior de Mafra (com polos em Mafra e na Ericeira) contribui também para o fluxo de entrada de estudantes oriundos de outros concelhos.

Ainda assim, é relevante o número de residentes em Mafra que sai diariamente do concelho para estudar, motivado, em determinados setores do território, por uma maior proximidade a estabelecimentos de ensino presentes em concelhos adjacentes (caso da freguesia de Milharado e município de Loures), pela ausência no concelho de

oferta formativa dos três ciclos do ensino superior, ou por questões relacionadas com as dinâmicas familiares.

### População Estudante de outros concelhos que se desloca para Mafra

**338** Sintra

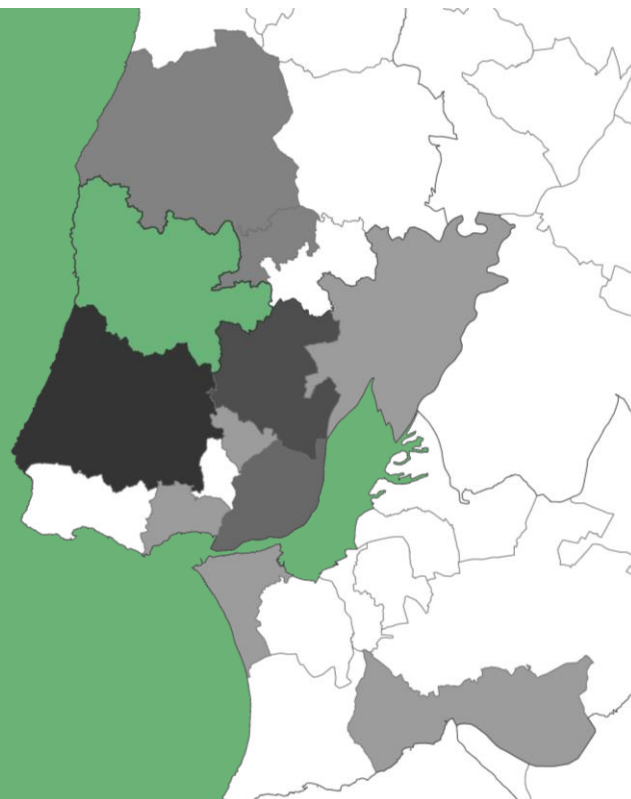
**215** Loures

**187** Lisboa

**106; 143** Sobral de Monte Agraço, Torres Vedras

**51 - 62**

Odivelas, Oeiras, Almada, Setúbal, Vila Franca de Xira



### População Estudante residente em Mafra que se desloca para outro concelho

**2 265** Lisboa

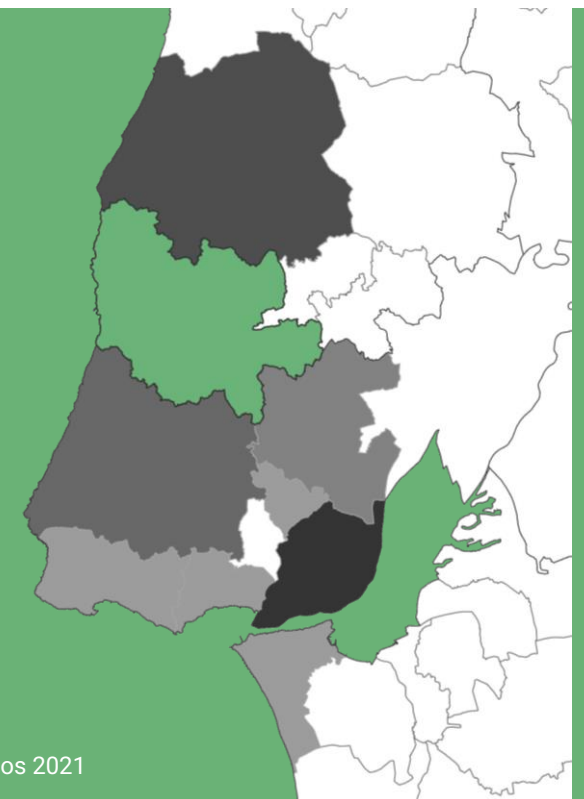
**477** Torres Vedras

**428** Sintra

**407** Loures

**117 - 174**

Oeiras, Almada, Cascais, Odivelas



# Agregados domésticos

O número de agregados recenseados em Mafra em 2021 aumentou 15% face a 2011, o que reflete a tendência de alteração da estrutura familiar, com o decréscimo do número médio de pessoas por família – em 1991 cada família era constituída, em média, por 2,9 pessoas.

À data dos Censos de 2021, residiam no concelho 33 209 agregados domésticos privados, com as quatro freguesias do Corredor urbano central a concentrar 62,5% do total, à semelhança do que se verifica com a população residente.

Apesar de agregar apenas 3% dos agregados do concelho, a freguesia de Carvoeira registou o segundo maior aumento com mais 36% agregados familiares entre 2011 e 2021, em que a freguesia de Santo Isidoro a registar

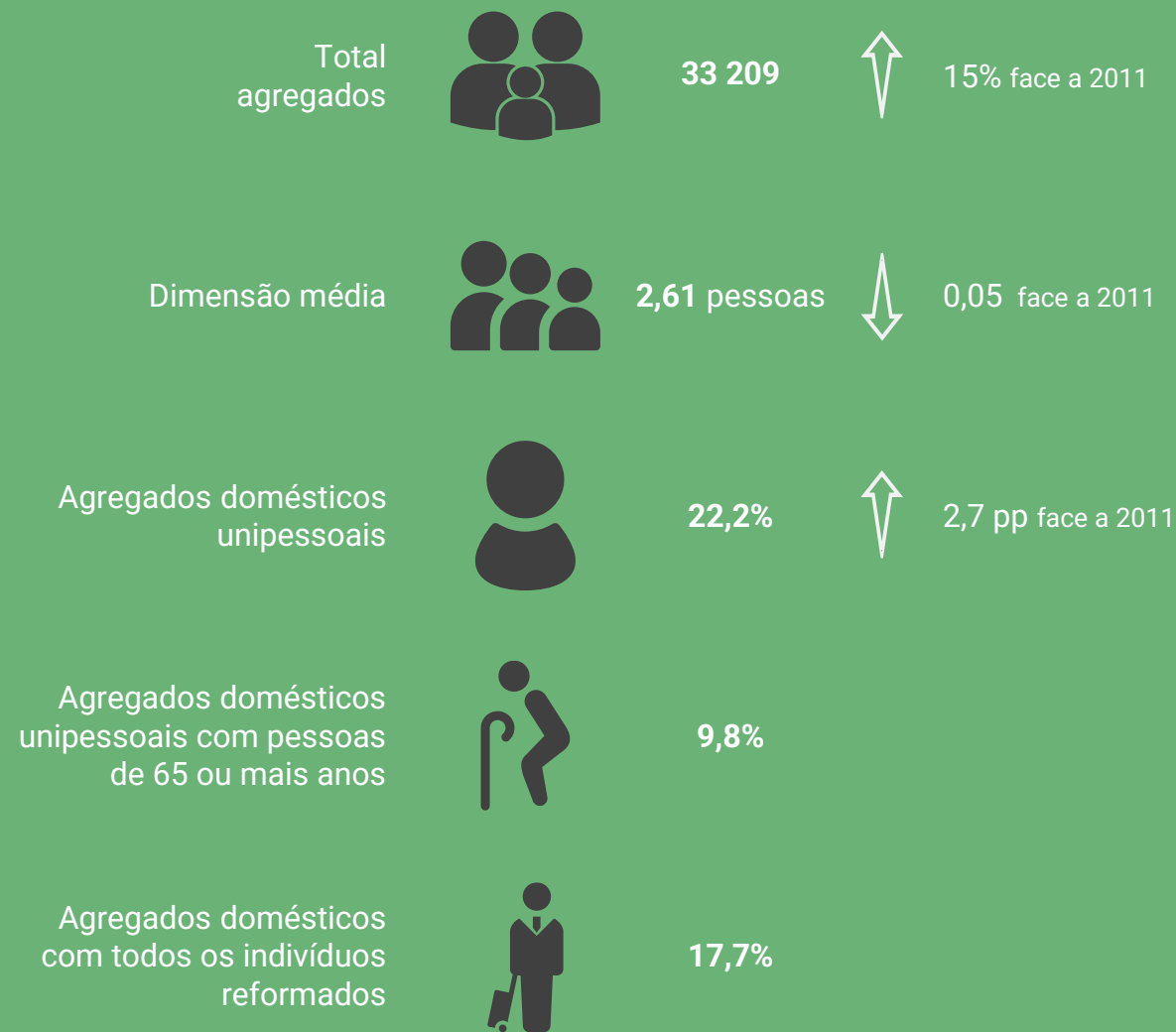
um aumento considerável do número de agregados domésticos privados, mais que duplicando o valor.

Em 2021, 22,2% do total de agregados domésticos eram compostos por apenas uma pessoa, sendo Mafra o concelho da Grande Lisboa com a menor proporção de pessoas a residir sozinhas.

É também, no contexto regional, o concelho com a menor proporção de agregados domésticos unipessoais com pessoas de 65 ou mais anos, reflexo do perfil demográfico particularmente jovem.

## Agregados domésticos privados

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021



# Mercado de arrendamento

O mercado de arrendamento do Concelho de Mafra aumentou consideravelmente entre 2011 e 2021, com um acréscimo de 48% dos alojamentos familiares de residência habitual arrendados.

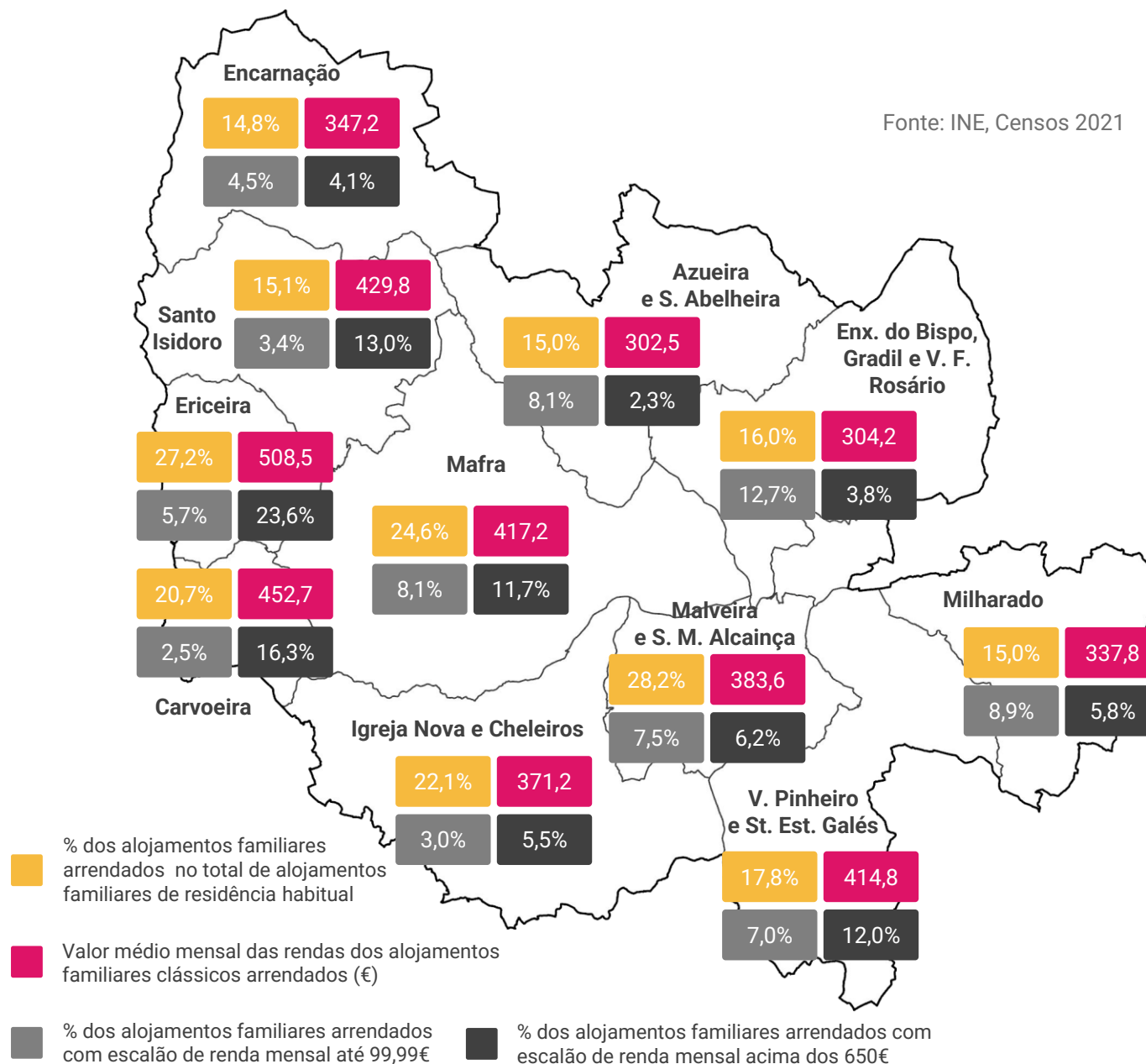
Apesar deste aumento, de acordo com o Censos 2021, de entre os 33 152 alojamentos familiares de residência habitual apenas 7 156 (22%) se encontravam arrendados ou subarrendados; trata-se da menor proporção no contexto da região da Grande Lisboa, traduzindo a reduzida dinâmica deste mercado no concelho, resultado de múltiplos fatores, a maioria de natureza estrutural e intrínseca à sociedade portuguesa.

De entre os alojamentos arrendados em 2021, apenas 22% têm contratos celebrados antes de 2012, o que permite explicar a reduzida expressão de rendas dos escalões mais baixos. Na

globalidade do concelho, em 2021, apenas 14,2% dos alojamentos tinham rendas inferiores a 200€ mensais, havendo 11,8% de alojamentos arrendados por mais de 650€. Ainda assim há a registar cerca de 9% de contratos de arrendamento celebrados antes de 1987 e 7% de alojamentos (491) com rendas abaixo dos 100€; admite-se que atualmente esta proporção possa já ser inferior.

Os mafrenses pagavam, em 2021, uma renda média de 413,60€, o que posicionava Mafra no quarto maior valor da região da Grande Lisboa e no sexto lugar no país, com Cascais a liderar com um valor médio mensal de rendas de 529,70€.

Internamente, as freguesias da faixa atlântica, em particular a Ericeira, apresentavam valores destacados da média concelhia, resultado do seu posicionamento geográfico.



A capacidade de fixação de novos residentes do concelho reflete-se, também, na tendência de crescimento do número de novos contratos de arrendamento nos anos mais recentes, com o aumento de 10% entre 2022 e 2023, a contrariar o decréscimo registado na região da Grande Lisboa.

Entre 2019 e 2023, foram realizados, anualmente, entre 600 e 700 novos contratos de arrendamento, o que corresponde a cerca de 10% do total de alojamentos familiares clássicos que se encontravam arrendados em 2021.

O valor mediano das rendas dos novos contratos cresceu a um ritmo superior ao dos contratos: em Mafra, entre 2020 e 2023, registou-se um aumento de 29% (de 6,50€/m<sup>2</sup> para 8,37€/m<sup>2</sup>), o que representa o terceiro menor aumento entre os concelhos da Grande Lisboa. Este contexto pode ser explicado pela disponibilidade de fogos para arrendamento em Mafra face a um mercado cada vez mais saturado nos maiores centros urbanos da Grande Lisboa e que tem contribuído para a captação de famílias para o território.

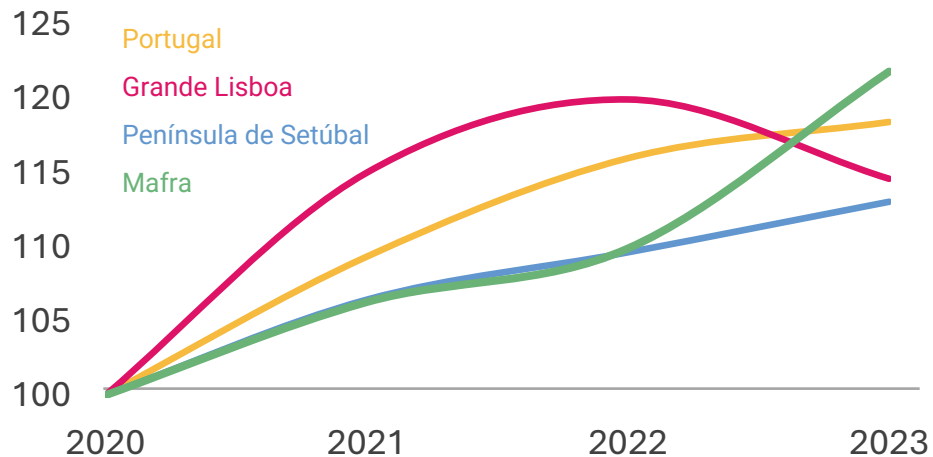
Mafra é também o concelho da Grande Lisboa (11,93 €/m<sup>2</sup>) com o mais baixo valor mediano das rendas por m<sup>2</sup>, aproximando-se mais dos valores registados na região da Península de Setúbal (8,92 €/m<sup>2</sup>), embora supere apenas quatro de entre os nove concelhos.

Se considerado o encargo médio mensal despendido pelos agregados com o arrendamento, à data dos Censos 2021, Mafra era o quarto concelho da Grande Lisboa com o valor médio mensal mais elevado (413,58€, face à média regional de 425,46€).

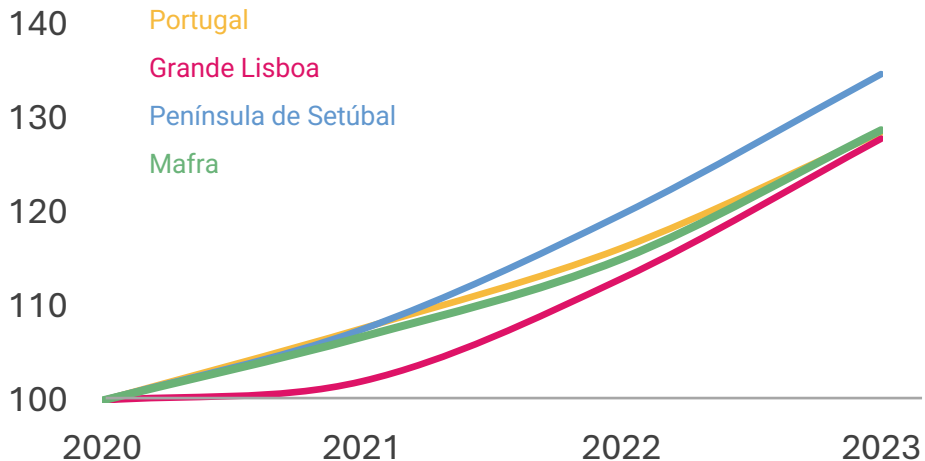
De assinalar o facto de Mafra apresentar, nos diversos indicadores, valores de rendas (médios e medianos) superiores aos dos concelhos limítrofes de Torres Vedras, Sobral de Monte Agraço e Arruda dos Vinhos, o que poderá favorecer estes territórios, em detrimento de Mafra, sobretudo na fixação de população mais jovem.

### Novos contratos de arrendamento | 2020 = 100

Fonte: INE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local



### Valor mediano das rendas dos novos contratos de arrendamento (€/m²) | 2020 = 100



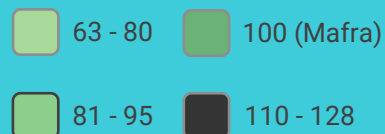
Fonte: INE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local

### Valor médio mensal das rendas, 2021

Fonte: INE, Censos 2021

Região	Valor médio mensal (€)
Portugal	334,18 €
Grande Lisboa	425,46 €
Península de Setúbal	327,99 €

Número índice para comparação entre o valor médio mensal das rendas de alojamentos familiares do Concelho de Mafra e da envolvente (concelhos)

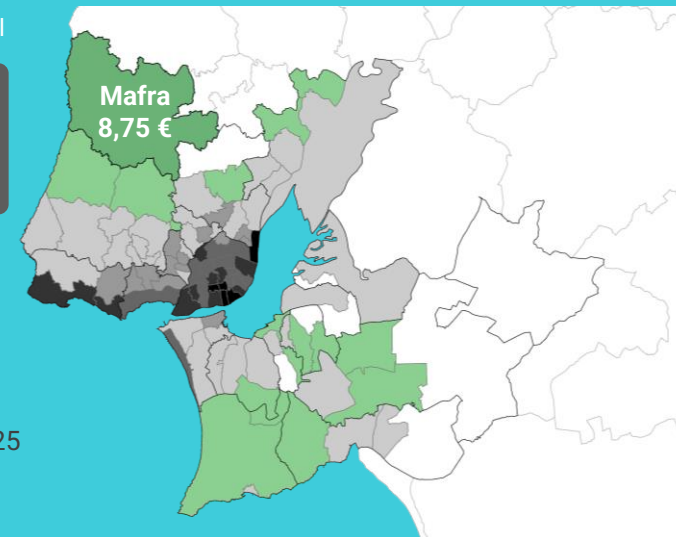
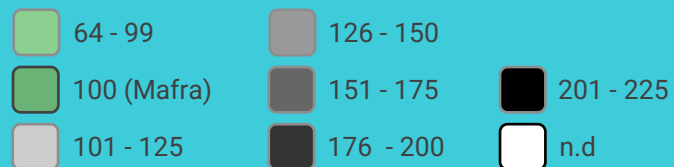


### Valor mediano das rendas (€/m²), 1º semestre 2024

Fonte: INE, Estatísticas de rendas da habitação ao nível local

Região	Valor mediano (€/m²)
Portugal	7,60 €
Grande Lisboa	12,50 €
Península de Setúbal	9,49 €

Número índice para comparação entre o valor mediano das rendas de alojamentos familiares do Concelho de Mafra e da envolvente (freguesias)



# MERCADO DE AQUISIÇÃO

O mercado de aquisição tem registado oscilações frequentes e surge fortemente influenciado pela conjuntura económica global.

O Concelho de Mafra registava no 3.º trimestre de 2024 um valor mediano das vendas de alojamentos familiares por m<sup>2</sup> de 2 338€, sendo o concelho da Grande Lisboa com o terceiro valor mais baixo (apenas Sintra e Vila Franca de Xira apresentaram valores inferiores).

Notar, que num contexto territorial alargado, Mafra registava o 22.º valor mais elevado de entre os 278 concelhos de Portugal continental.

Amplamente conhecido é o aumento generalizado que o valor mediano das vendas tem registado no país ao longo dos últimos anos e que foi particularmente expressivo nos territórios metropolitanos. Em Mafra, entre o 1.º trimestre de 2020 e o 3.º trimestre de 2024, o valor mediano das vendas de alojamentos familiares por m<sup>2</sup> aumentou 68% numa região onde o aumento foi de 52%; na Grande Lisboa, apenas Sintra apresentou uma

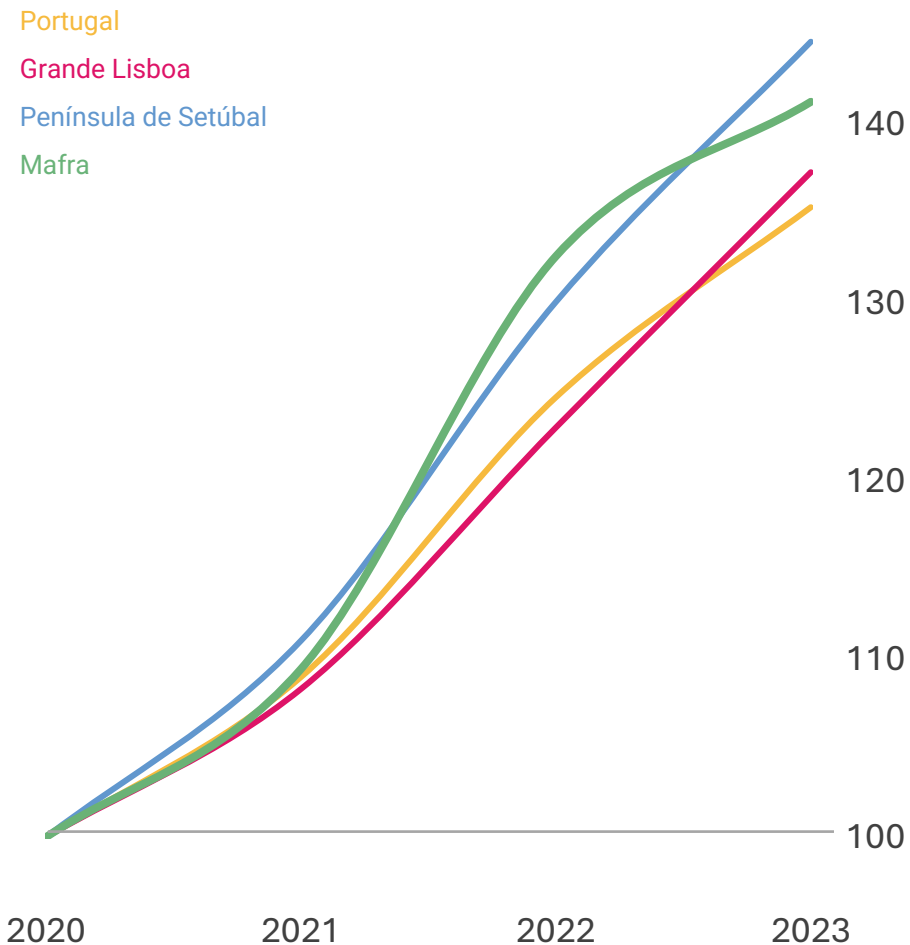
variação superior a Mafra (70%) e no contexto nacional apenas 38 concelhos apresentaram aumentos superiores.

A evolução face ao 1.º trimestre de 2020 é francamente expressiva em todo o território, com a UF de Enxara do Bispo, Gradil e V. F. do Rosário a mais do que duplicar o valor mediano das vendas, em parte justificado pelo baixo valor registado em 2020 (944€/m<sup>2</sup>). Nas freguesias de Carvoeira e Ericeira o aumento dos valores das vendas decorre, em parte, do fulgor da atividade turística e do conseqüente crescimento da procura por parte de quem pretende adquirir uma 2.ª residência introduzindo uma pressão adicional sobre o mercado habitacional.

Assinalar, por fim, que os aumentos referenciados atingem, quer no mercado de alojamentos novos, quer de alojamentos usados, embora a evolução dos preços seja um pouco mais expressiva nos primeiros. Se consideradas as tipologias dos fogos verificasse, também um maior aumento dos preços (por m<sup>2</sup>) nos imóveis de maior dimensão, que são, contudo, aqueles que apresentam valores medianos das vendas por m<sup>2</sup> inferiores.

### Valor mediano das vendas (€/m<sup>2</sup>) de alojamentos familiares | 2020 = 100

Fonte: INE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local



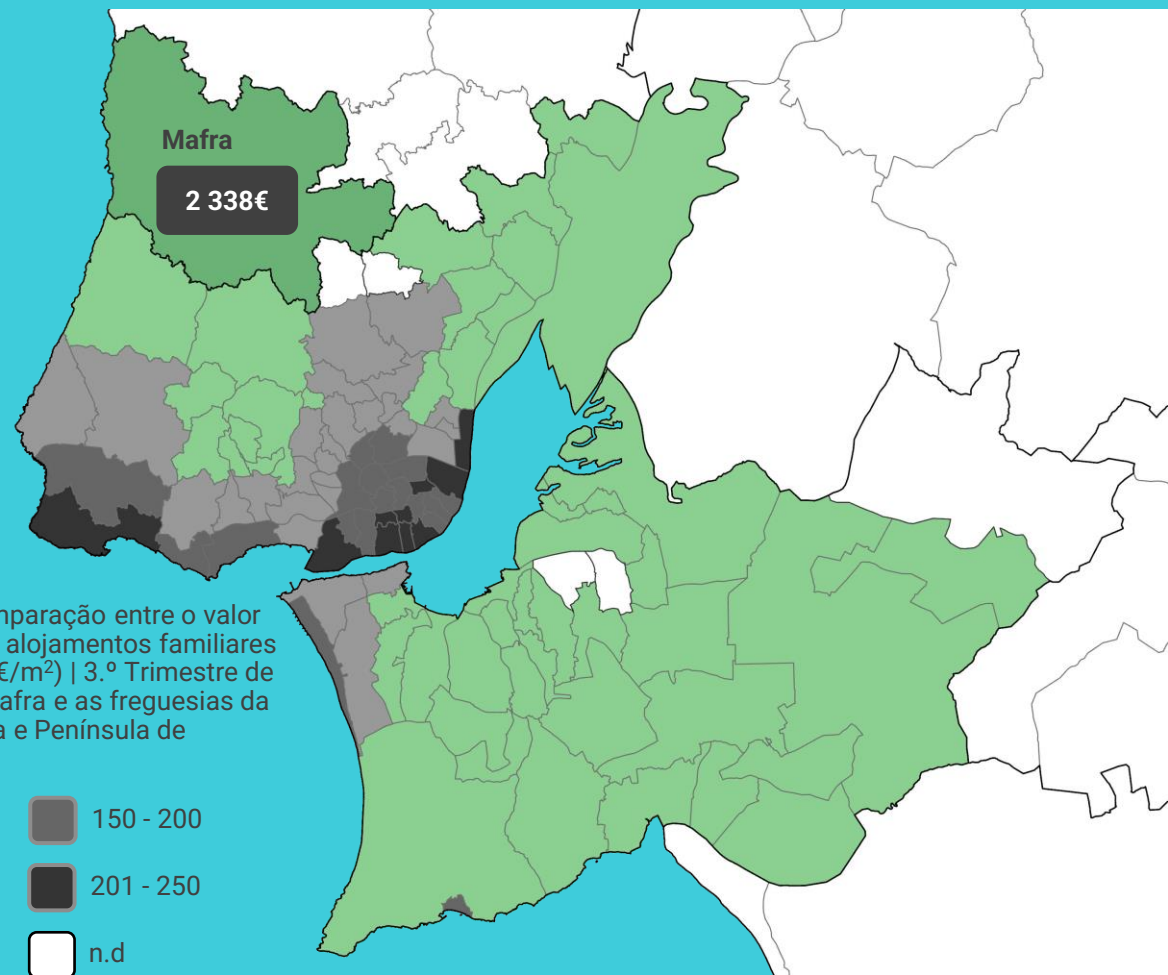
### Valor mediano das vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€/m<sup>2</sup>) | 3.º Trimestre de 2024

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

Portugal  
1 709 €

Grande Lisboa  
2 856 €

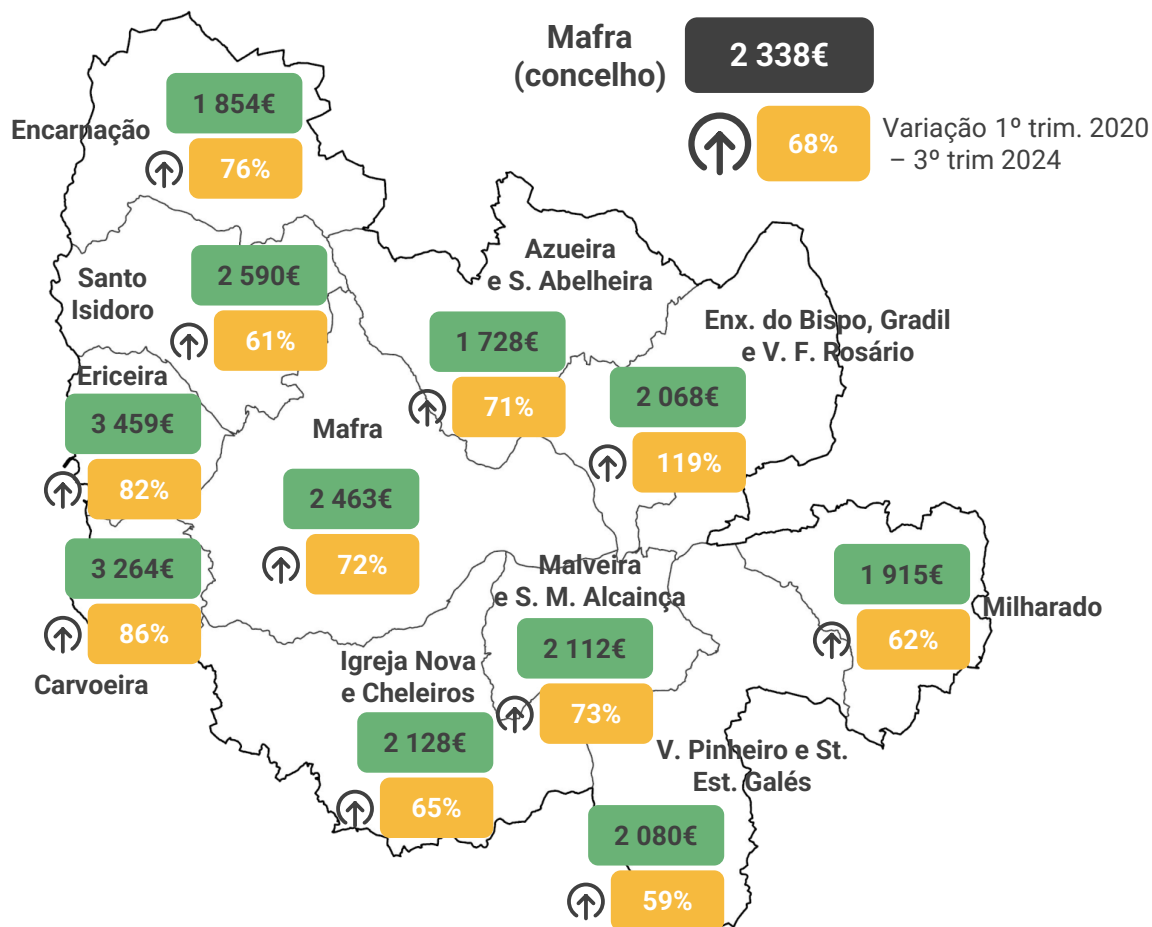
Península de Setúbal  
2 041 €



# EVOLUÇÃO DO CUSTO DA HABITAÇÃO

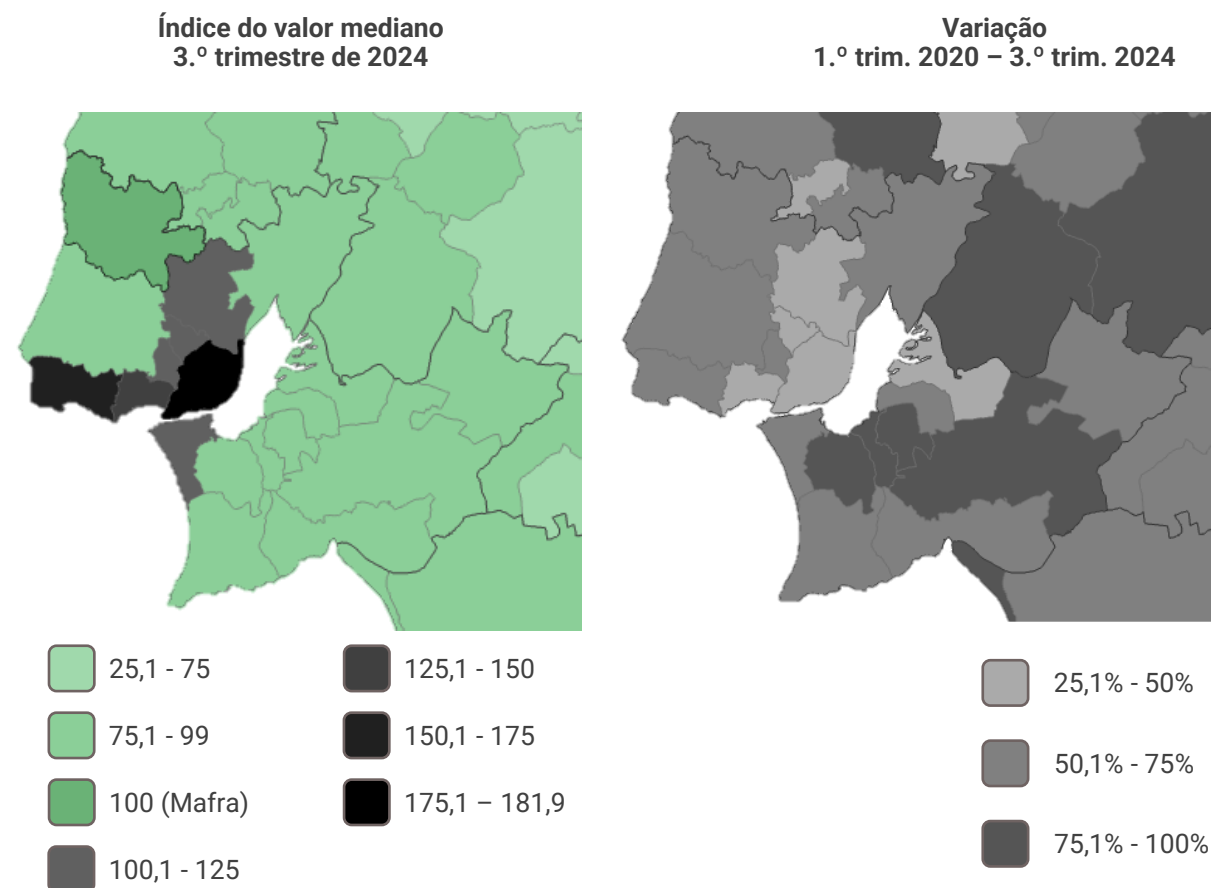
## Valor mediano das vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€/m<sup>2</sup>) | 3.º Trimestre de 2024

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



## Valor mediano das vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€/m<sup>2</sup>)

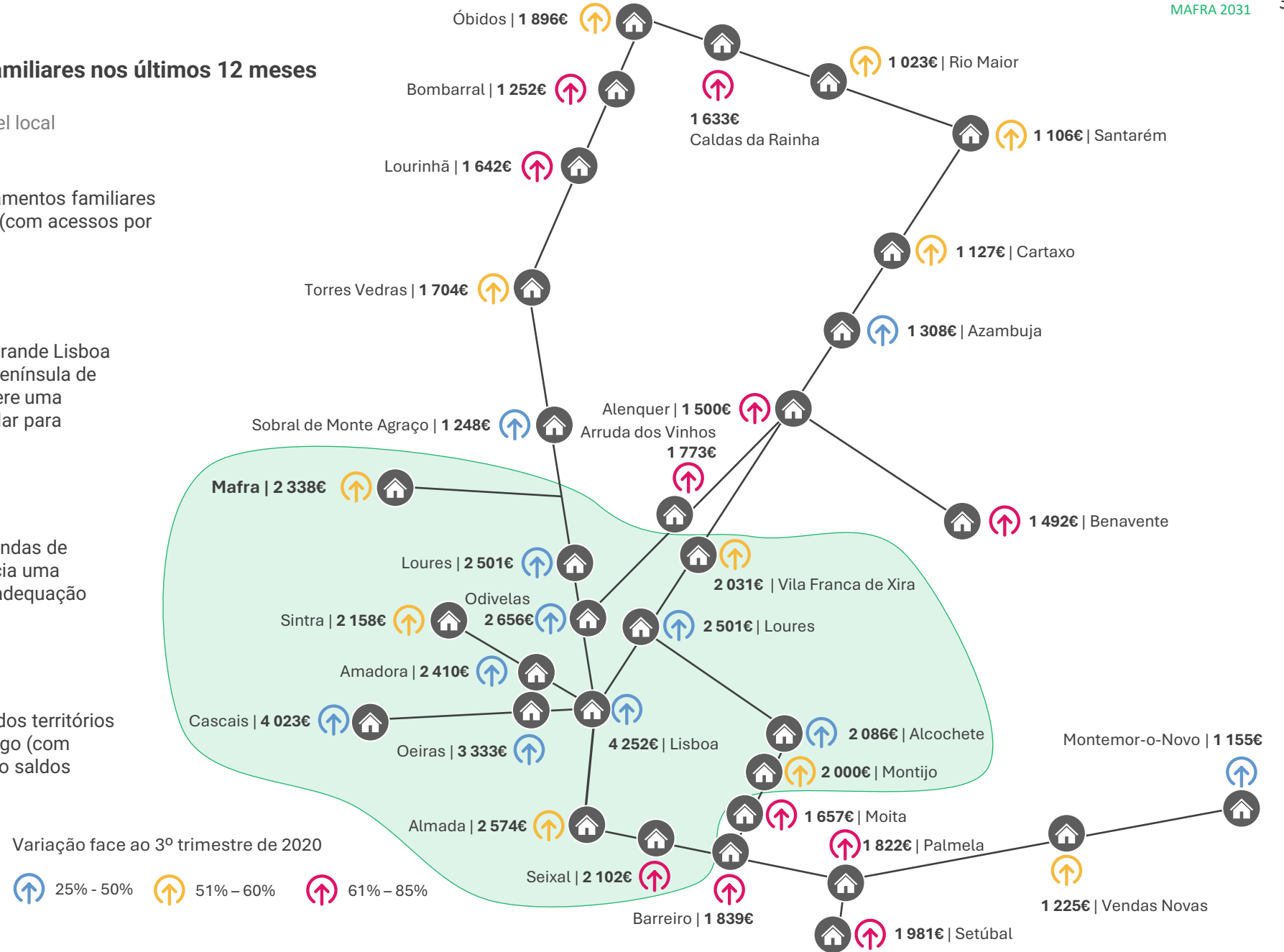
Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local



### Valor mediano das vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€/m<sup>2</sup>) | 3.º Trimestre de 2024

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

- ▶ Crescimento do valor mediano das vendas de alojamentos familiares transversal aos territórios de proximidade a Mafra (com acessos por autoestrada).
- ▶ Valor das vendas mais elevado nos territórios da Grande Lisboa (acima dos 2000€/m<sup>2</sup>) e em alguns territórios da Península de Setúbal (Almada, Seixal, Montijo e Alcochete), sugere uma crescente inacessibilidade à habitação, em particular para famílias de baixos ou rendimentos intermédios.
- ▶ Aumento mais acentuado do valor mediano das vendas de alojamentos familiares fora da Grande Lisboa indicia uma quadro de escassez da oferta de habitação ou de adequação dos valores de venda ao rendimentos das famílias.
- ▶ Um quadro que revela uma crescente atratividade dos territórios fora da AML com proximidade aos polos de emprego (com destaque para Lisboa), refletida por um aumento do saldos migratórios.



# Avaliação bancária

A recessão sentida à escala global, a partir de 2008, marcou o contexto nacional com efeitos na destruição de emprego e com uma desaceleração da economia que foi transversal a todos os setores, com particular impacto no setor imobiliário que registou uma retração acentuada até 2014. A partir desse ano assistiu-se a uma recuperação do mercado, conforme traduz a evolução do valor mediano da avaliação bancária.

Em 2021, segundo o Censos, quase ¼ da população residente no concelho com 18 ou mais anos possuía um crédito para habitação permanente, a segunda proporção mais elevada da Grande Lisboa e a décima primeira mais elevada do país. Contudo o valor dos créditos concedidos desceu 24% entre 2012 e 2022, registando-se, em 2022, um montante do crédito à habitação por habitante de 6 014 €.

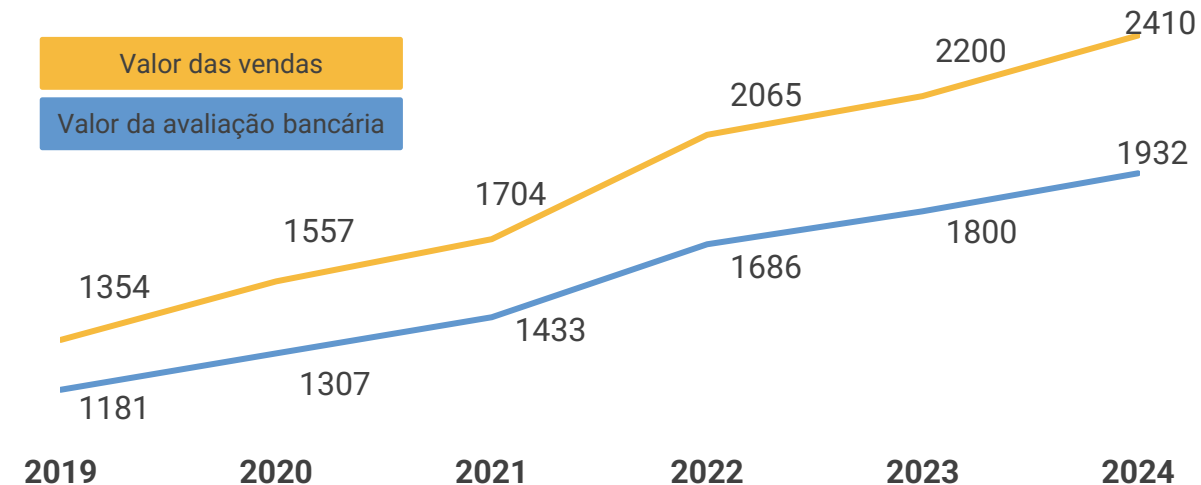
Em Mafra, em 2024, o valor mediano da avaliação bancária atingiu os 1 932 €/m<sup>2</sup>, o que corresponde a um aumento de 150% face a 2014, estando 270€ acima do valor mediano registado no país, embora 525€ abaixo do valor da Grande Lisboa, que é francamente impulsionado pelos municípios de Lisboa e Cascais.

O diferencial entre o valor das vendas e da avaliação bancária, espelha, em parte, os desajustes do mercado, expondo um dos constrangimentos atuais que as famílias encontram no acesso à aquisição de habitação.

O Concelho de Mafra registava em 2022 a taxa de esforço para crédito habitação permanente mais elevada da região da Grande Lisboa no primeiro e segundo quartil, sendo o segundo concelho com o valor mais elevado no terceiro quartil; Cascais registou o valor mais elevado).

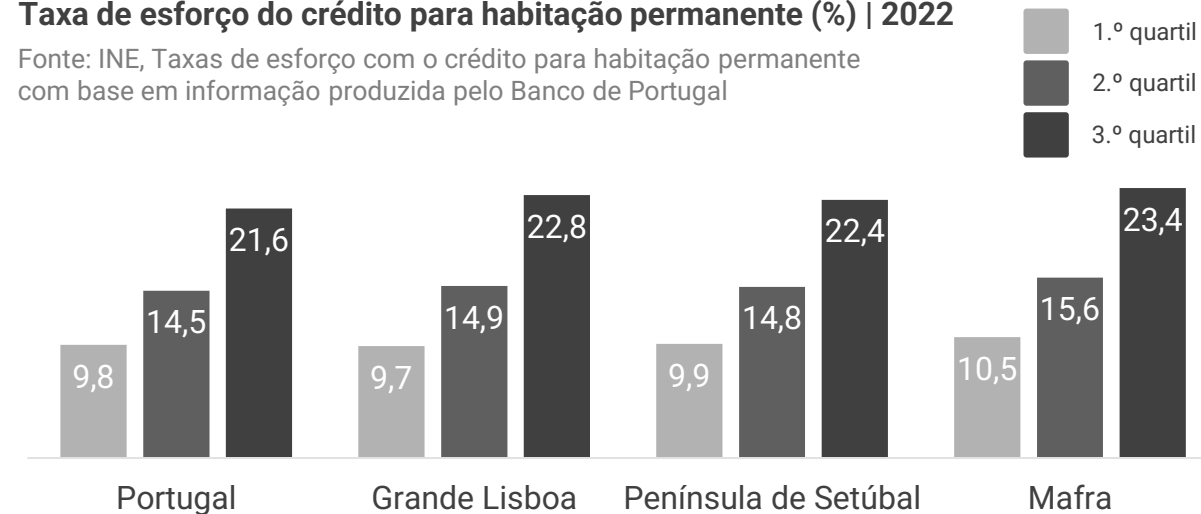
## Valor mediano das vendas de alojamentos familiares e valor mediano da avaliação bancária (€/m<sup>2</sup>)

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



## Taxa de esforço do crédito para habitação permanente (%) | 2022

Fonte: INE, Taxas de esforço com o crédito para habitação permanente com base em informação produzida pelo Banco de Portugal



# ACESSO À HABITAÇÃO

A tendência, comum à generalidade do território nacional, sobretudo nos anos mais recentes, é de agravamento da taxa de esforço das famílias com a habitação, resultado de um aumento mais acelerado dos encargos face ao rendimento.

Se considerados os rendimentos dos agregados (valor mediano do rendimento bruto declarado após a liquidação do IRS), Mafra encontra-se acima do referencial regional e nacional (14 823€ em Mafra, 14 357€ na Grande Lisboa e 13 121€ no país), registando uma evolução mais favorável em comparação com as unidades territoriais de referência e os territórios de proximidade. Em Mafra, entre 2019 e 2022, os agregados fiscais recenseados em Mafra viram o seu rendimento aumentar cerca de 10%; na Grande Lisboa esse aumento foi de apenas 5,3%.

Atendendo ao valor dos encargos médios mensais para aquisição de habitação própria (Censos 2021), os

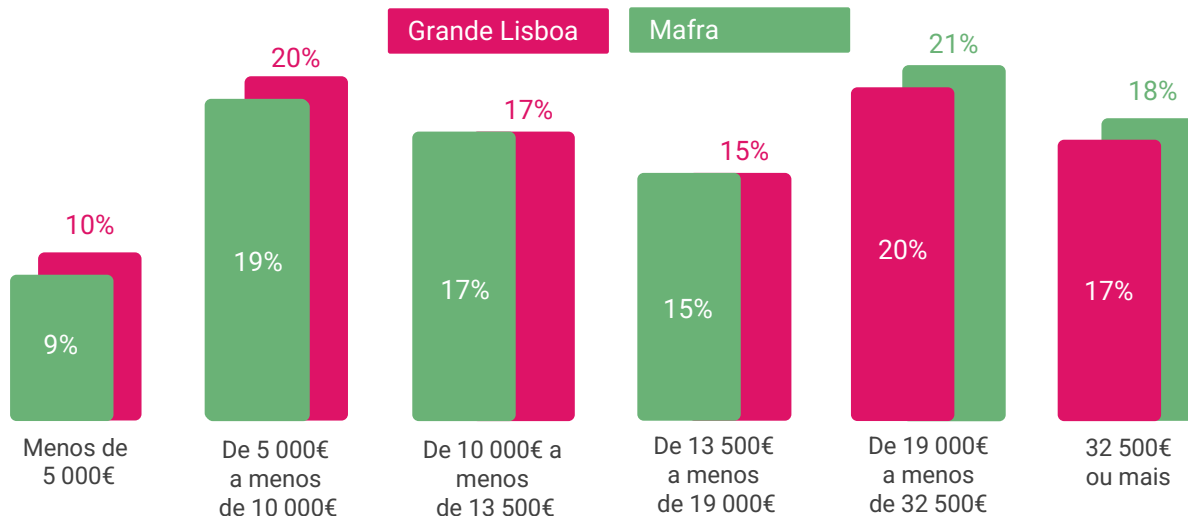
agregados familiares mafrenses têm de dispensar, em média, anualmente, cerca de 35% do seu rendimento (bruto declarado após liquidação do IRS), valor que ascende aos 45% nos agregados residentes na freguesia de Santo Isidoro.

Contabilizando o valor médio mensal das rendas, a percentagem anualmente despendida pelos agregados familiares desce 1 p.p., sendo na freguesia de Ericeira que se regista um maior esforço financeiro (40% do rendimento destina-se ao pagamento de rendas).

Se considerados os 44 852 agregados fiscais registados em Mafra em 2022 (4% do total da Grande Lisboa), verifica-se que cerca de metade (45%) auferem um rendimento bruto declarado (deduzido do IRS liquidado) inferior a 13 500€, o que perante os valores medianos das rendas e das vendas atualmente praticados no território traduz acentuados desequilíbrios, condicionando de forma determinante o acesso à habitação.

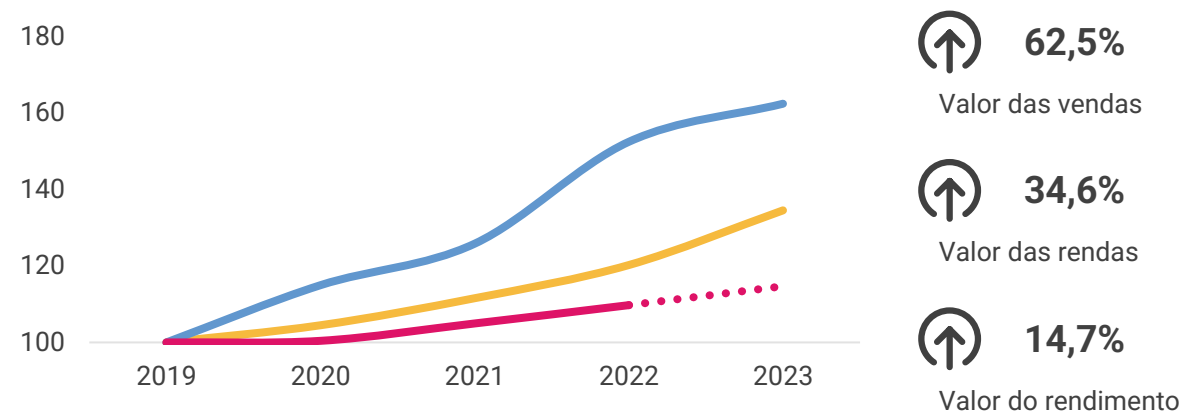
## Agregados fiscais residentes em Mafra por Escalões de rendimento bruto declarado deduzido do IRS Liquidado | 2022

Fonte: INE



## Evolução do valor mediano das rendas, das vendas e do rendimento (€/m<sup>2</sup> e €)

Fonte: INE, Estatísticas de habitação e Estatísticas do rendimento ao nível local



## PARQUE EDIFICADO

Em 2021 encontravam-se recenseados em Mafra 28 790 edifícios e 44 882 alojamentos familiares clássicos, um aumento, face a 2011, de 2,8% e 4,7%, respetivamente, valores significativamente inferiores aos registados nos períodos censitários anteriores (26% e 42%); note-se que entre 1991 e 2011 o número de edifícios aumentou 57% e os alojamentos quase que duplicaram (92%).

Seguindo a tendência nacional, no Concelho de Mafra tal como no resto do país, o aumento dos agregados familiares superou o aumento dos alojamentos familiares entre 2011 e 2021.

Na região da Grande Lisboa, o maior aumento dos agregados familiares registou-se no Concelho de Mafra, com uma diferença de quase mais 9% face ao concelho com o segundo maior aumento. Foi também o Concelho de Mafra que registou uma maior variação do número dos alojamentos familiares.

Contudo, como o aumento dos alojamentos familiares foi inferior ao aumento dos agregados familiares, resulta uma maior pressão sobre o parque habitacional, o que poderá, em parte, explicar o aumento da dos alojamentos familiares já referido.

O abrandamento da dinâmica construtiva na última década resulta num índice de envelhecimento dos edifícios do concelho de 519,2, ou seja, por cada 100 edifícios construídos após 2011 existem 519,2 edifícios construídos antes de 1960.

A freguesia de Carvoeira é a única do concelho que apresenta um valor do índice de envelhecimento dos edifícios abaixo de 100, no sentido oposto, U.F. de Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário apresenta o valor mais elevado de 2 195,8.

O maior valor do índice de envelhecimento do concelho, por secção, está presente nas imediações da estação ferroviária da Malveira contabilizando 65 edifícios contruídos até 1960 e apenas 1 construído após 2011.

A vetustez de um largo conjunto de edifícios traduz-se na elevada proporção de edifícios com necessidades de reparação – 38% – muito embora mais de metade apresente apenas necessidades de reparação ligeiras.

As freguesias de Mafra e Ericeira concentram o maior número de edifícios que carecem de intervenção, representando 29% do total das construções degradadas. Cerca de 50% do edificado existente nestas freguesias foi construído entre 1961 e 2000.

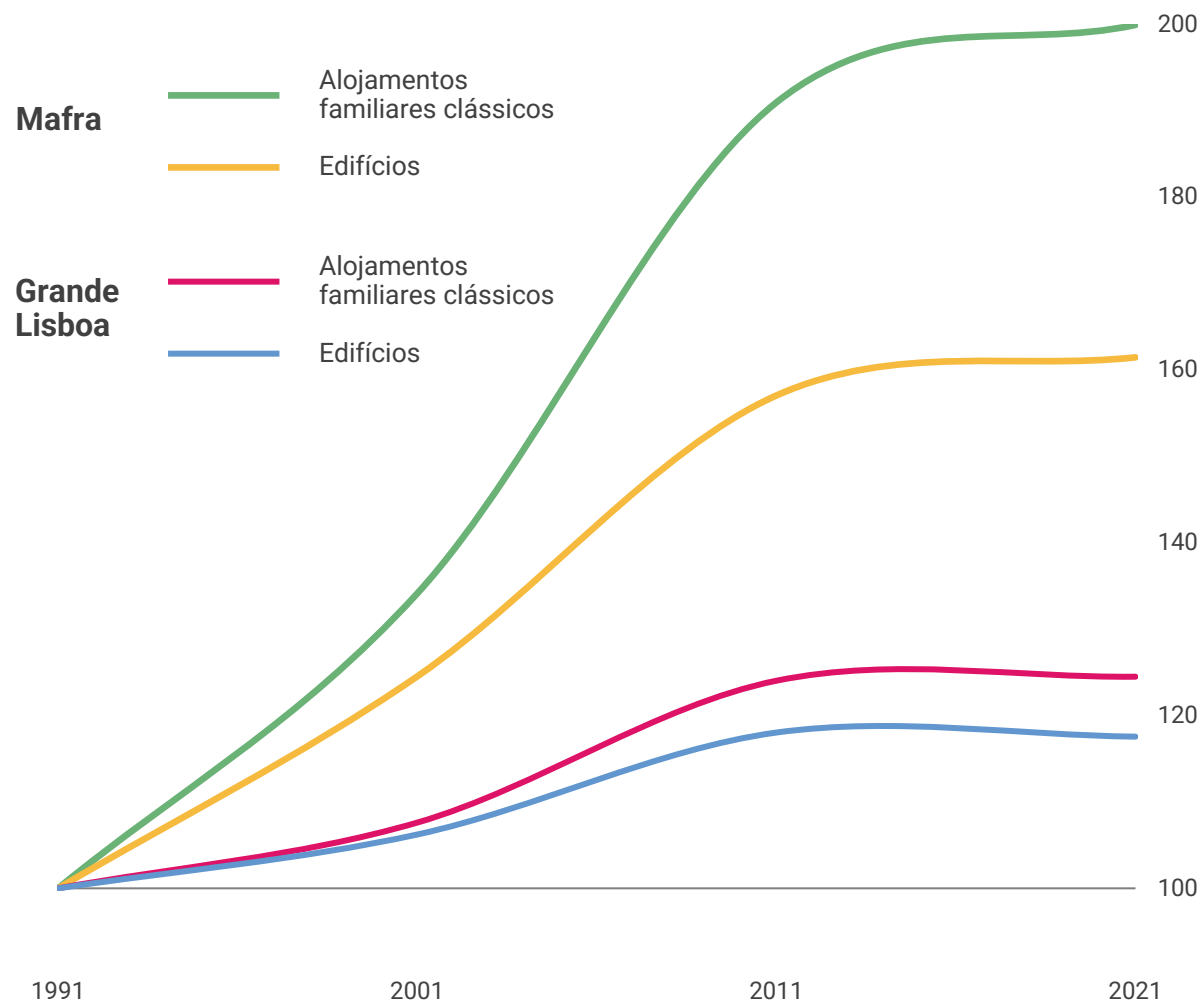
Ao analisar a relação entre o envelhecimento do edificado e o seu estado de conservação, verifica-se que a freguesia de Carvoeira, que apresenta o índice de envelhecimento mais baixo do concelho, regista também a menor percentagem de edifícios degradados, com cerca de 20% do total das construções da freguesia a necessitar de algum tipo de reparação.

Embora apresente o índice de envelhecimento dos edifícios mais elevado do concelho, fixando-se em 2 195,8 – com apenas 1,4% das construções datadas entre

2011 e 2021 –, a U. F. de Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário não regista a maior percentagem de edifícios com necessidades de reparação no concelho. A freguesia que evidencia o maior grau de degradação do edificado é a U. F. de Malveira e São Miguel de Alcainça, que, apesar de apresentar o quinto índice de envelhecimento mais elevado do concelho, conta com 63% do edificado em estado de degradação.

## Evolução do edificado e dos alojamentos familiares clássicos | 1991 = 100

Fonte: INE, Censos 1991, 2001, 2011, 2021 e estatísticas das obras concluídas



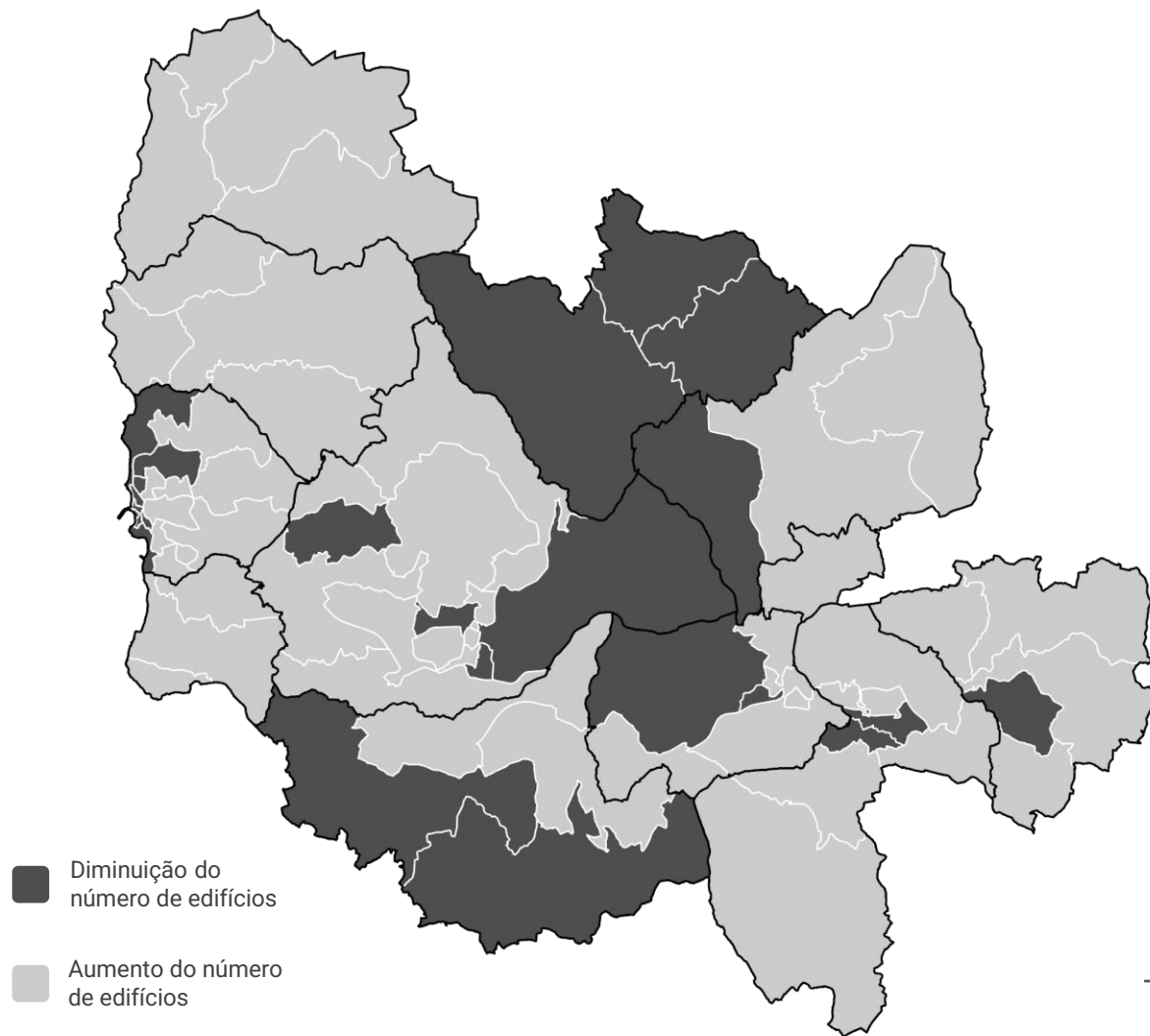
▶ Aumento acentuado, em Mafra, do número de edifícios e de alojamentos a partir de 1991, refletindo dinâmicas que na região de Lisboa tinham ocorrido na década anterior

▶ A necessidade de acomodar o acentuado aumento populacional registado a partir do início do séc. XXI, levou a um distanciamento entre o número de edifícios e de alojamentos, resultado de um incremento da construção de habitação coletiva em detrimento da habitação unifamiliar

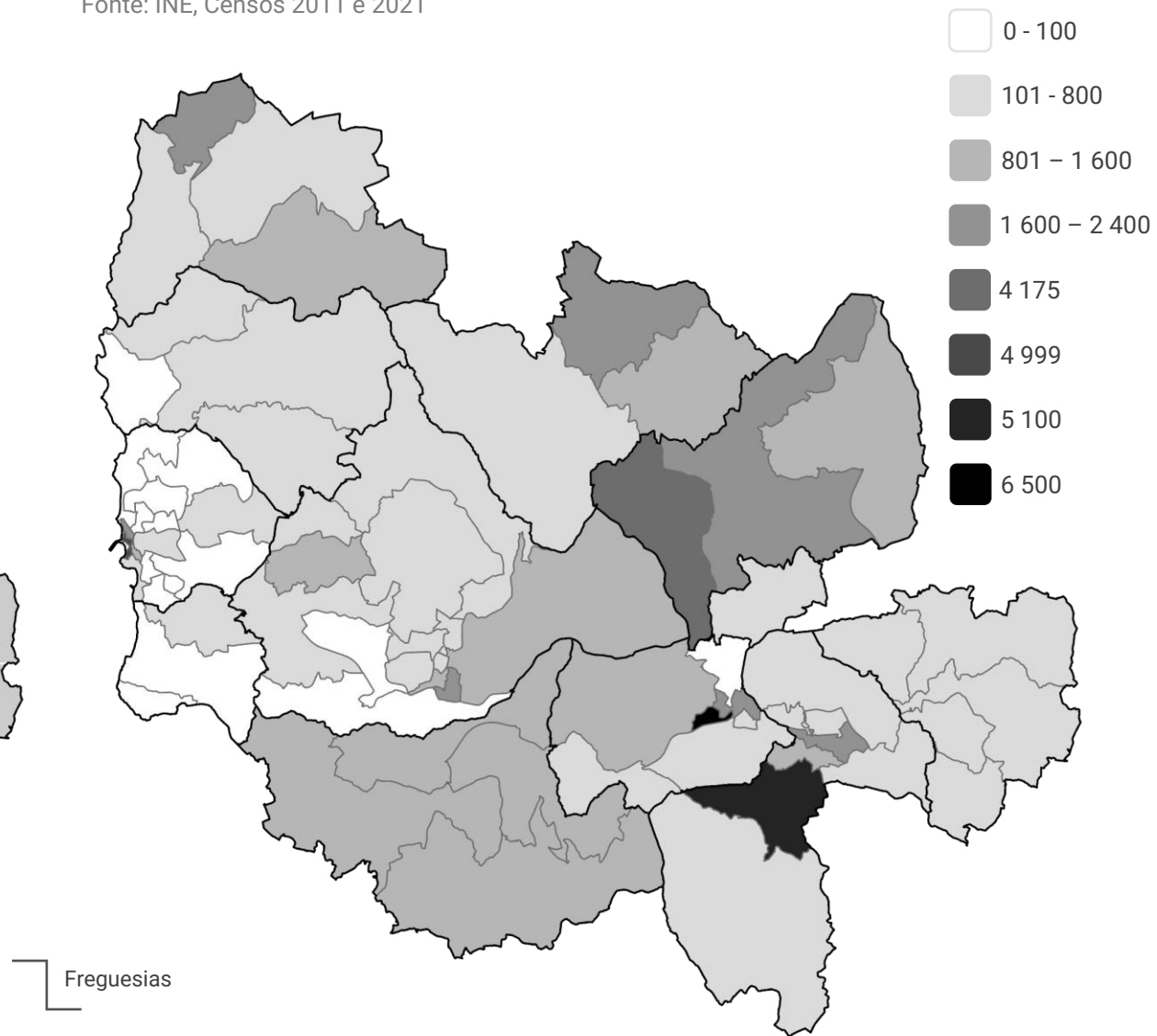
▶ Tendência generalizada de estabilização no crescimento, quer do número de edifícios, quer do número de alojamentos, a partir de 2011

**Varição do número de edifícios entre 2011 e 2021, por secção estatística**

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

**Índice de envelhecimento dos edifícios, em 2021, por secção**

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021



# ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS

Dos 28 790 edifícios presentes no Concelho de Mafra, contabilizavam-se 44 882 alojamentos familiares clássicos, um aumento de 5% face a 2011, registando o maior ganho percentual da região da Grande Lisboa.

Apesar de frequentemente conotado como um concelho de residência ocasional, a maioria dos alojamentos do concelho são de residência habitual (74%); a residência secundária representava 17% do total, estando os restantes 9% vagos (seja para venda ou arrendamento ou por outros motivos).

Notar, contudo, que esta distribuição apresenta fortes assimetrias internas. Do total de alojamentos de residência secundária do concelho, 72% encontram-se nas freguesias da Faixa atlântica, com a freguesia de Ericeira a registar metade dos alojamentos de residência secundária do concelho, o que corresponde à mais elevada proporção de alojamentos familiares clássicos de uso sazonal (41%); esta

proporção contrasta de forma expressiva com a freguesia de Milharado e a U. F. de Malveira e S. Miguel de Alcainça onde os alojamentos de residência secundária representavam, em 2021, apenas 5% do total.

Em 2021, em Mafra, 4 093 alojamentos familiares encontravam-se vagos; representavam 9,1% do total dos alojamentos familiares clássicos e posicionavam Mafra abaixo do referencial regional e nacional (11,1% e 12,1% era a proporção de alojamentos vagos na Grande Lisboa e no país, respetivamente). Entre 2011 e 2021, Mafra viu os alojamentos vagos perderem expressão, quer em termos absolutos, quer relativos – o número de alojamentos vagos diminuiu cerca de 17,6%, tendo a sua representatividade no total de alojamentos familiares diminuído 2,5 p.p..

Quase metade dos alojamentos vagos encontra-se em apenas três freguesias – Ericeira, Mafra e a U.F. de Venda do Pinheiro e Santo Estêvão das Galés –, freguesias que

concentram também o maior número de alojamentos vagos por outros motivos. Assinalar, contudo, a reduzida expressão destes no universo do total de alojamentos familiares na freguesia de Ericeira, onde os alojamentos vagos representam apenas 2,7%, o que traduz a pressão habitacional a que esta freguesia se encontra sujeita.

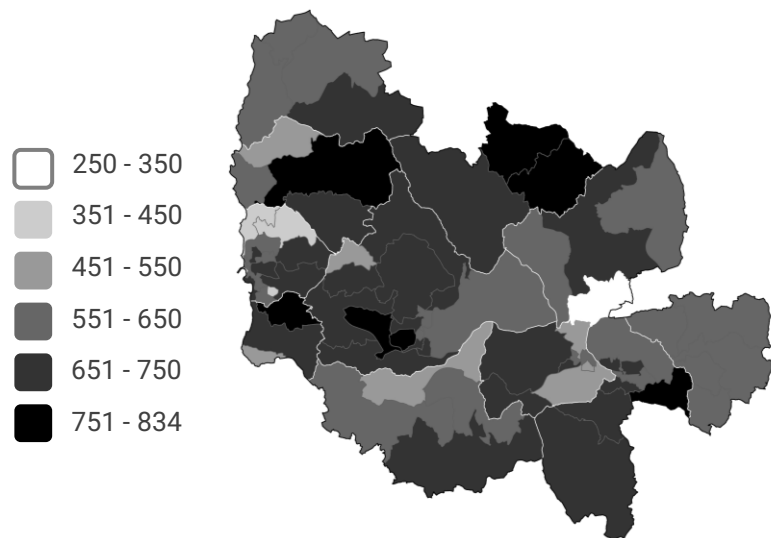
Particularmente relevante é o facto de, entre os alojamentos familiares vagos, mais de metade (2 204) encontrarem-se fora do mercado, ou seja, não estavam, à data, para venda o arrendamento.

Se considerados os alojamento familiares de residência habitual é possível verificar que, em 2021, 70% encontravam-se ocupados pelo proprietário ou coproprietário, havendo apenas 22% em regime de arrendamento ou subarrendamento. Esta proporção apresenta-se em linha com o referencial nacional, contudo, se considerado o contexto metropolitano verifica-se, em

Mafra, uma menor representatividade do arrendamento. Internamente, são a freguesia de Ericeira e a U. F. de Malveira e S. Miguel de Alcainça aquelas onde o arrendamento é mais representativo (27% e 28%, respetivamente).

Do total dos alojamentos de residência habitual, 11 727 (cerca de 50%) tinham encargos mensais devido à aquisição; 80% dos alojamentos de residência habitual com encargos mensais diziam respeito a alojamentos construídos entre 1991 e 2010. O valor médio dos encargos mensais registado em 2021 era de 433,86€, valor que aumentava para 505,68€ para alojamentos na freguesia de Santo Isidoro, valor mais elevado do concelho, tendo a U.F. de Azueira e Sobral de Abelheira o valor dos encargos médios mensais mais baixo do concelho a 379,85€.

## Alojamentos familiares clássicos por secção (N.º)

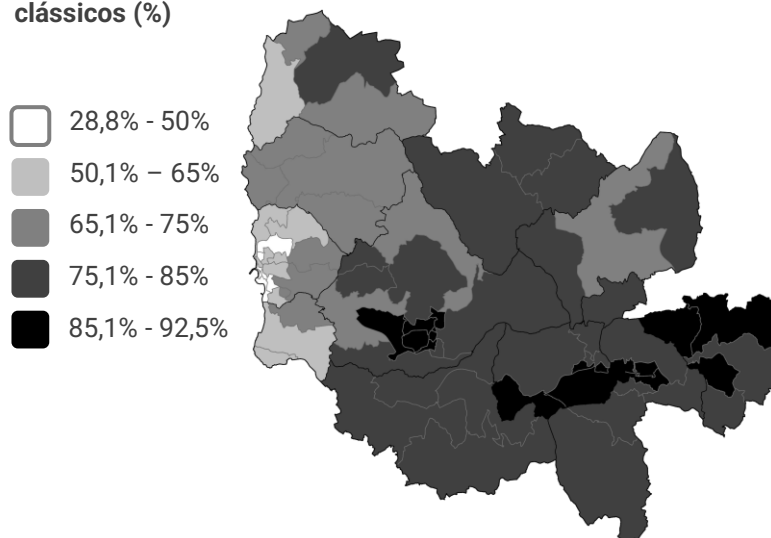


**44 882** alojamentos familiares clássicos – um aumento de 4,7% face a 2011

**42%** dos alojamentos familiares clássicos concentram-se nas freguesias de Mafra e Ericeira.

**66%** dos alojamentos familiares clássicos foram construídos entre 1981 e 2010

## Alojamentos familiares clássicos de residência habitual por total de alojamentos familiares clássicos (%)

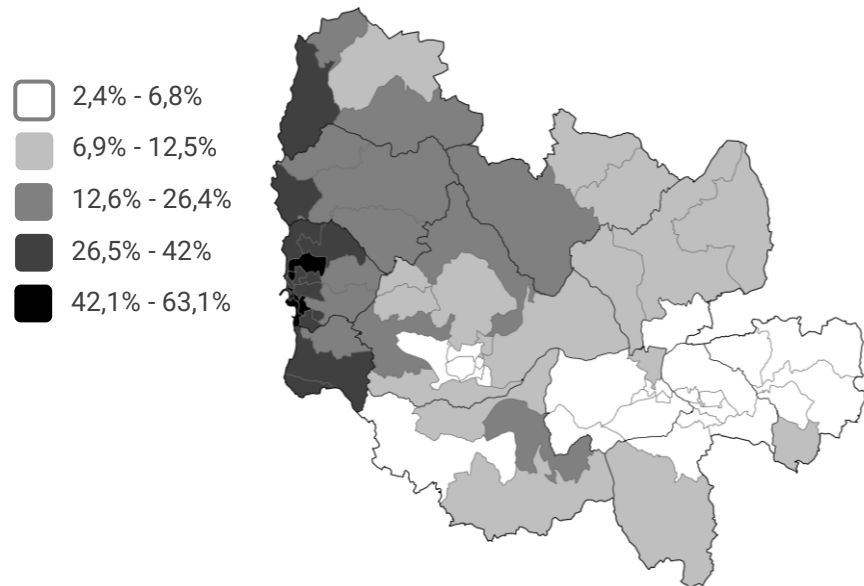


**33 152** alojamentos familiares clássicos de residência habitual

**74%** do total de alojamentos familiares clássicos

**70%** propriedade do ocupante

## Alojamentos familiares clássicos de residência secundária por total de alojamentos familiares clássicos (%)

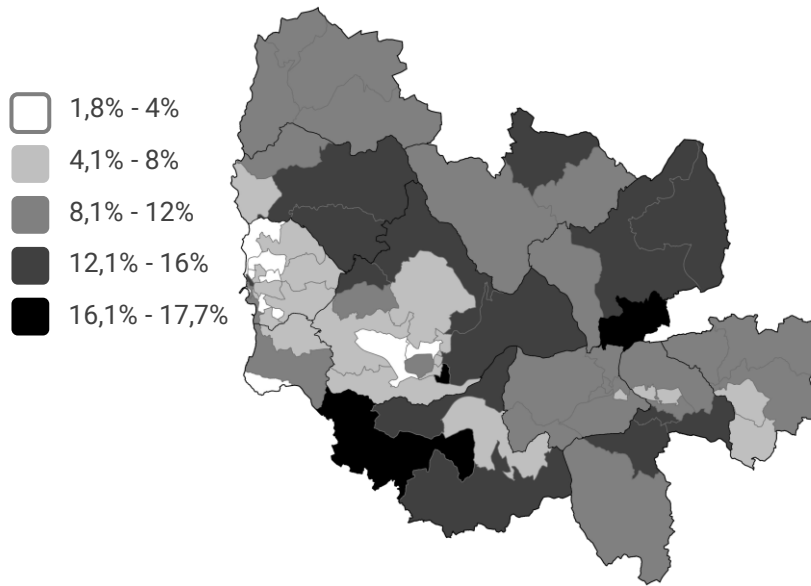


**7 637** alojamentos clássicos de residência secundária

**50%** do total na freguesia da Ericeira

Diminuição de **18%** face a 2011

## Alojamentos familiares clássicos vagos por total de alojamentos familiares clássicos (%)



**4 903** alojamentos familiares clássicos vagos

**54%** vagos por outros motivos (não estão para venda ou arrendamento)

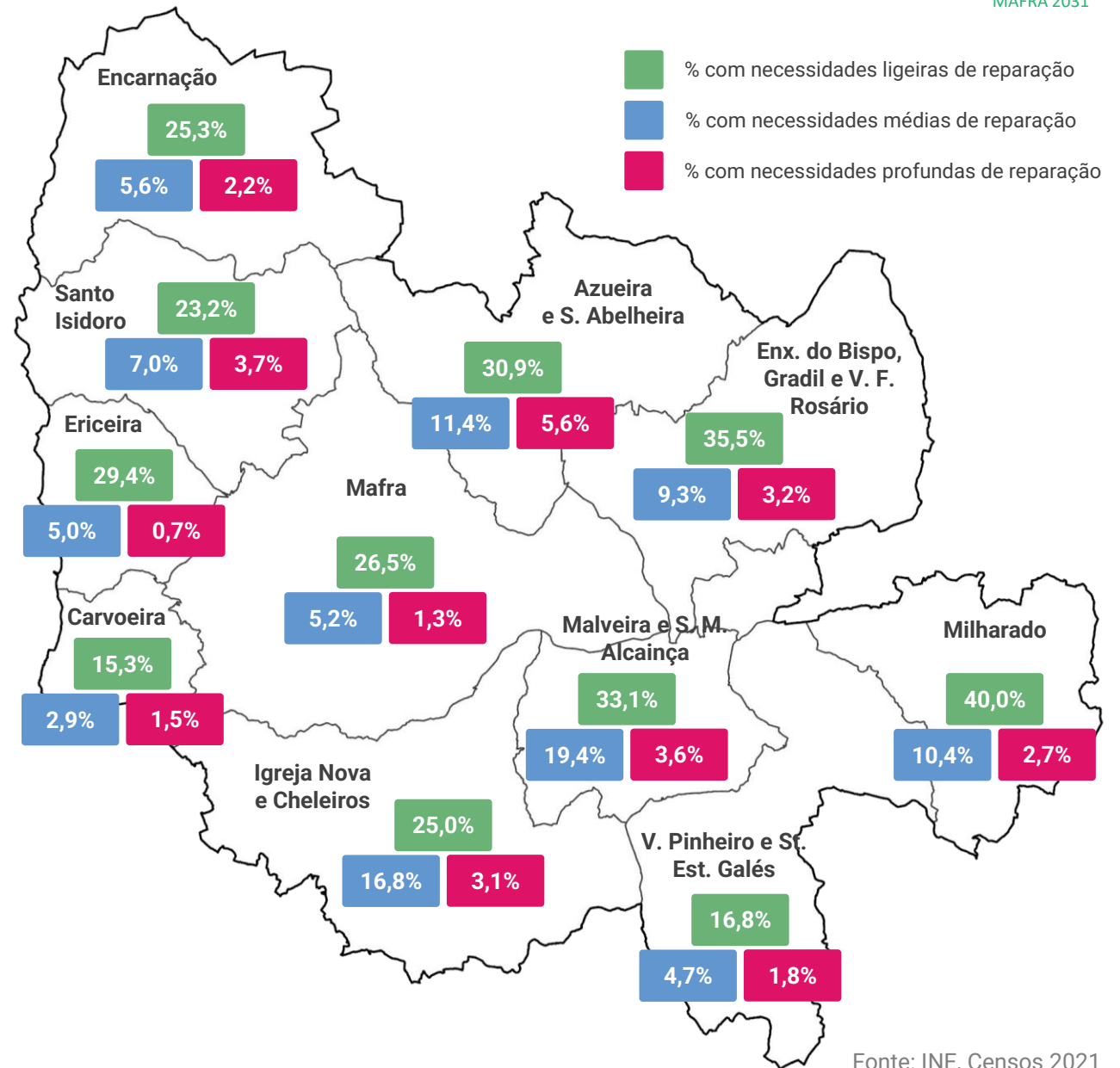
**56%** do total dos vagos em 4 freguesias: Ericeira, Mafra, U.F. de Malveira e S. M. Alcaíça e U.F. de V. Pinheiro e S. E. Galés

# ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Dos 44 882 alojamentos familiares clássicos presentes em 2021, cerca de 38% encontram-se em edifícios que necessitavam de algum tipo de reparação, muito embora seja residual a proporção de alojamentos em edifícios com necessidades de reparação profundas (2,1%).

Os alojamentos familiares clássicos de residência habitual e de residência secundária são, naturalmente, aqueles que apresentam menores necessidades de reparação, fruto da sua forma de ocupação, com a generalidade dos alojamentos com necessidade de reparação a registar apenas necessidade de reparações ligeiras. Os alojamentos situados em edifícios com necessidades de reparação profunda eram apenas 285 de residência habitual e 96 alojamentos de residência secundária.

Se considerado apenas o universo dos alojamentos familiares clássicos vagos, verifica-se que estes apresentam um grau de degradação significativamente superior aos restantes. No total dos 4 093 alojamentos vagos 60% encontram-se em edifícios que apresentam algum tipo de necessidade de reparação, sendo que 14% carecem mesmo de reparações profundas, verificando-se em diversas freguesias uma proporção de alojamentos vagos com necessidade de algum tipo de reparação superior a 70%.



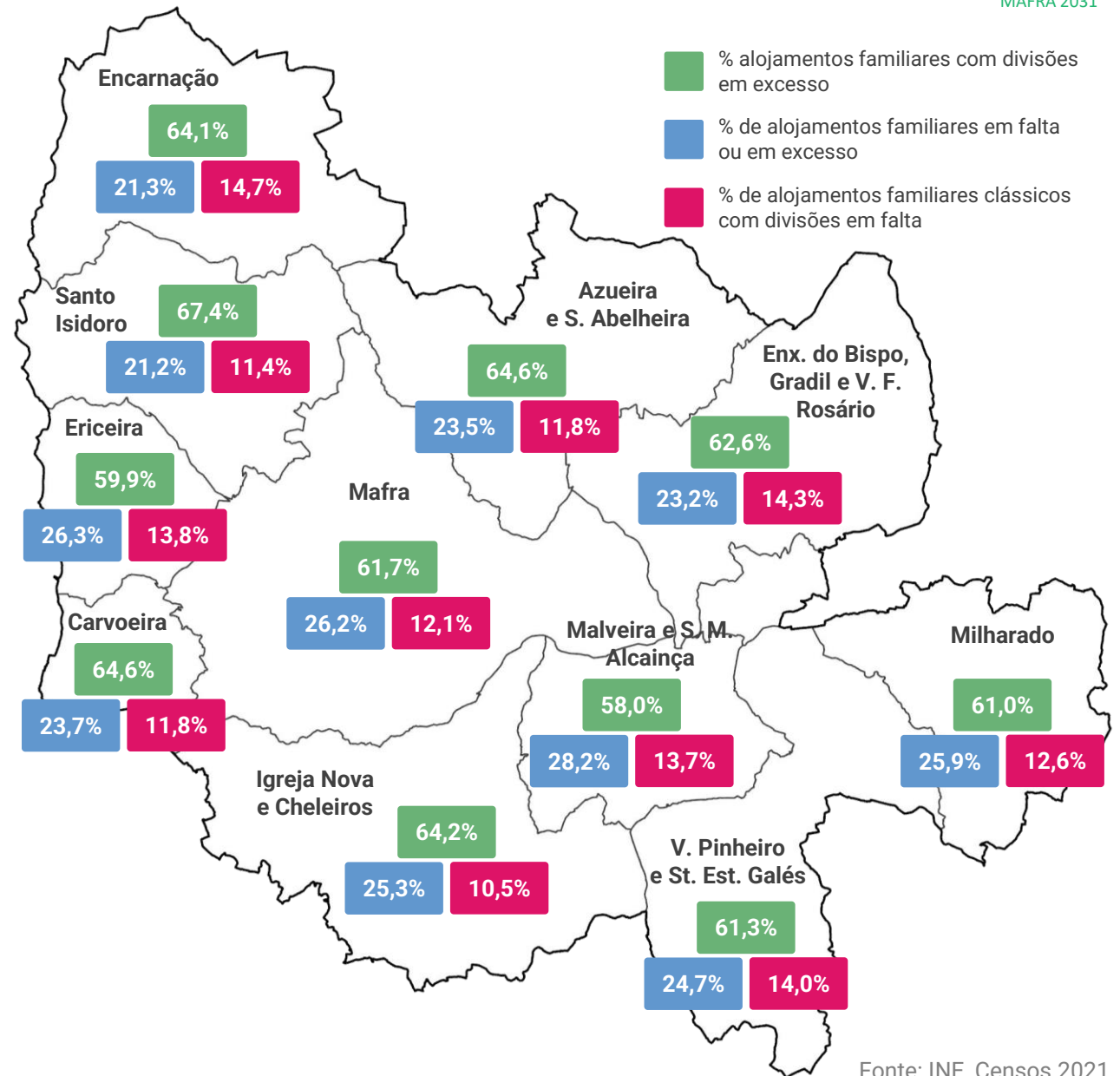
# Lotação dos alojamentos

Segundo os Censos de 2021, no Concelho de Mafra, em 4 277 alojamentos familiares faltava pelo menos uma divisão, tendo em consideração a dimensão do agregado que aí reside, o que corresponde a 12,6% do total de alojamentos familiares de residência habitual e representa um aumento de 52% face a 2011. Ainda assim, Mafra apresenta-se como o concelho com menor proporção de alojamentos sobrelotados no contexto da Grande Lisboa.

Notar que, na generalidade, os alojamentos sobrelotados têm apenas uma divisão em falta (80%), embora haja 181 alojamentos com três ou mais divisões em falta. De assinalar, porém, que 61,8% dos alojamentos de residência habitual tem divisões em excesso.

Apesar das situações de não serem um constrangimento assinalável em Mafra, estas não devem ser desconsideradas, uma vez que podem ter impactos na saúde, bem-estar e qualidade de vida dos seus ocupantes, e, em casos críticos, estar associadas a situações de insegurança e insalubridade.

O exponencial de contextos de informalidade da ocupação de alojamentos referida no decurso do processo participativo poderá ter associado um aumento das situações de , que embora os dados ainda não confirmem, devem ser consideradas e ponderadas no âmbito da definição das medidas da CMH.



# DINÂMICA URBANÍSTICA

A dinâmica urbanística é, por norma, fortemente influenciada pelos ciclos económicos, embora as dinâmicas sociais e territoriais condicionem a amplitude dos seus impactos.

Na primeira década do século XXI o país viveu um período francamente expansionista em matéria de produção de habitação. Entre os anos 2000 e 2010 foram construídos 69,5% dos fogos construídos de 1995 a 2023 em Mafra, 56,5% na Grande Lisboa e 59,1% no país. De então para cá (2011-2023), os fogos construídos representam apenas 13,3%, 10,6% e 13,1% do total construído desde 1995, nas referidas unidades territoriais.

Para caracterização da dinâmica urbanística recente analisaram-se os dados referentes a operações urbanísticas entre 2015 (data da 1.ª Revisão do PDM) e maio de 2022 (data mais recente dos dados disponibilizados), disponibilizados pelos serviços do município. Complementarmente, recorreu-se à informação disponível no INE para uma mais ampla caracterização dos indicadores.

Em Mafra, embora os efeitos da mais recente crise económica se tenham repercutido de forma evidente e acentuada na produção de habitação e na dinâmica de licenciamento, a recuperação ocorreu mais cedo do que na Grande Lisboa e no país.

Ultrapassados os efeitos da crise, desde 2015 que se tem verificado uma aceleração da dinâmica urbanística, refletida tanto no número de fogos licenciados como nos fogos concluídos; o licenciamento de novos fogos tem-se mantido acima dos 400 fogos/ano desde 2019 e o número de fogos concluídos ultrapassa os 300 fogos/ano desde 2020.

A tendência observada sugere um ciclo médio de 2 a 3 anos entre o licenciamento e a conclusão das obras, o que a manter-se indicia o reforço da oferta do mercado habitacional no concelho. Verifica-se, contudo, uma ligeira divergência entre as dinâmicas de licenciamento e construtiva, o que poderá resultar dos constrangimentos que o setor da construção enfrenta (custos, mão-de-obra, ...).

A informação disponibilizada pelo município demonstra uma relativa consistência na progressão da dinâmica urbanística do município, embora com uma inversão na relação entre alvarás de utilização e alvarás de construção, o que poderá refletir uma maior mobilização dos proprietários e agentes do setor, fruto das oportunidades que advêm da escassez da oferta (aumento dos alvarás de construção).

De assinalar, é a reduzida expressão das operações de loteamento tendo em consideração o processo de desenvolvimento urbano a que Mafra tem vindo a assistir; entre 2015 e 2025 foram registados 110 processos relacionados com loteamentos, a maioria referente a processos de alteração a loteamentos antigos.

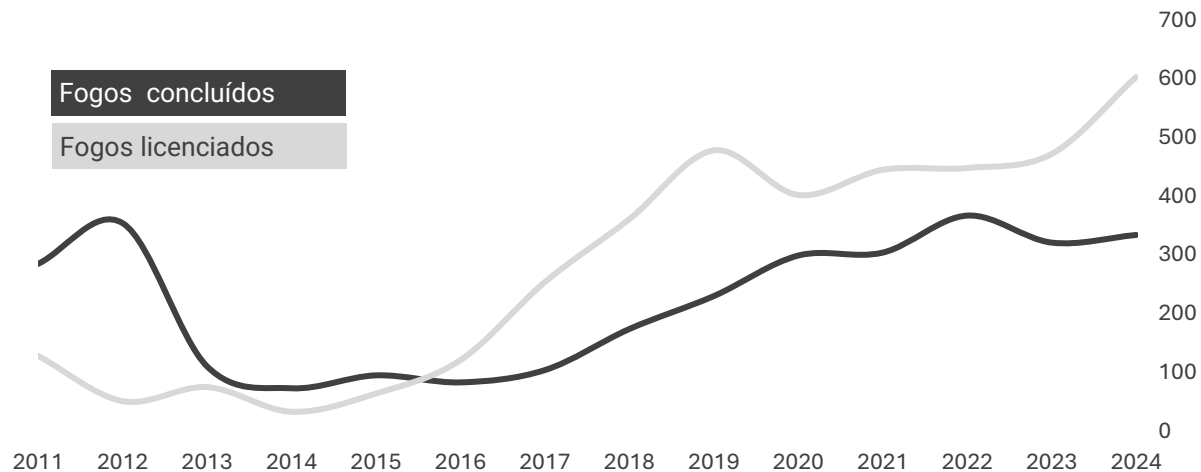
A ausência de informação de maior detalhe relativa a este tipo de operação urbanística, e sobretudo a expressão residual que têm no território levaram a que esta componente não fosse considerada para aferição do potencial habitacional do solo.

Em matéria de licenciamento, não foi ainda possível aferir os impactos resultantes de um ano de vigência do “Simplex urbanístico” (alteração ao RJUE publicada pelo Decreto-Lei nº 10/2024), designadamente se este contribuiu para um aumento do número de fogos licenciados ou de alterações de uso para fins habitacionais, uma vez que não se dispõe ainda de dados para 2024.

Contudo, e atendendo à informação veiculada durante o processo de auscultação, admite-se que a alteração legislativa possa ainda não ter produzido os esperados efeitos de aceleração dos procedimentos, resultado da perturbação que gerou nos serviços municipais e da necessidade de adaptação interna de algumas práticas e abordagens.

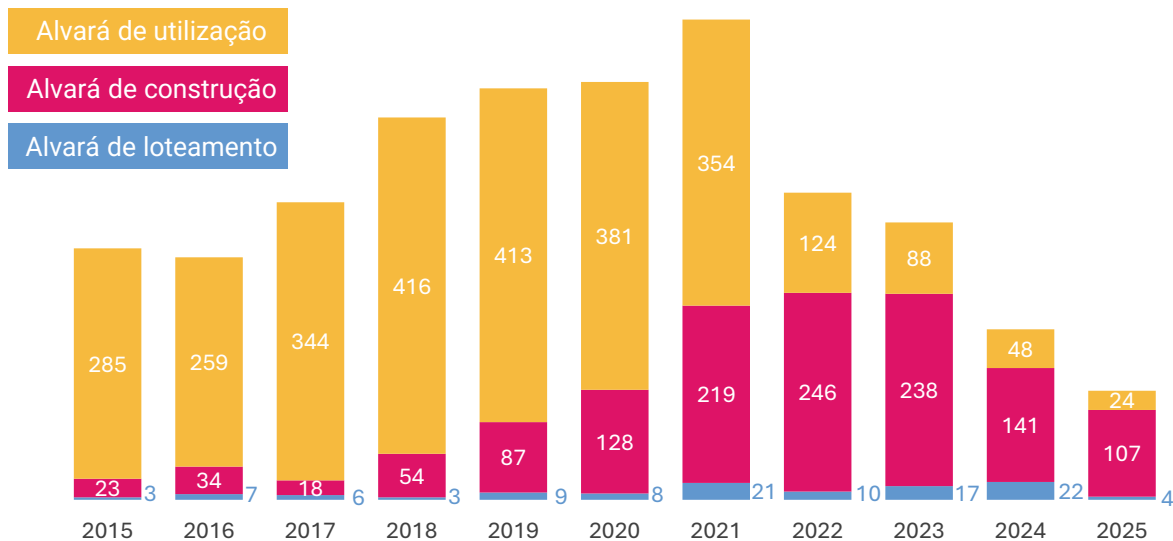
### Fogos em construções novas para habitação familiar | 2011-2024

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas e Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios



### Alvarás de loteamento, construção e utilização | 2015-2025

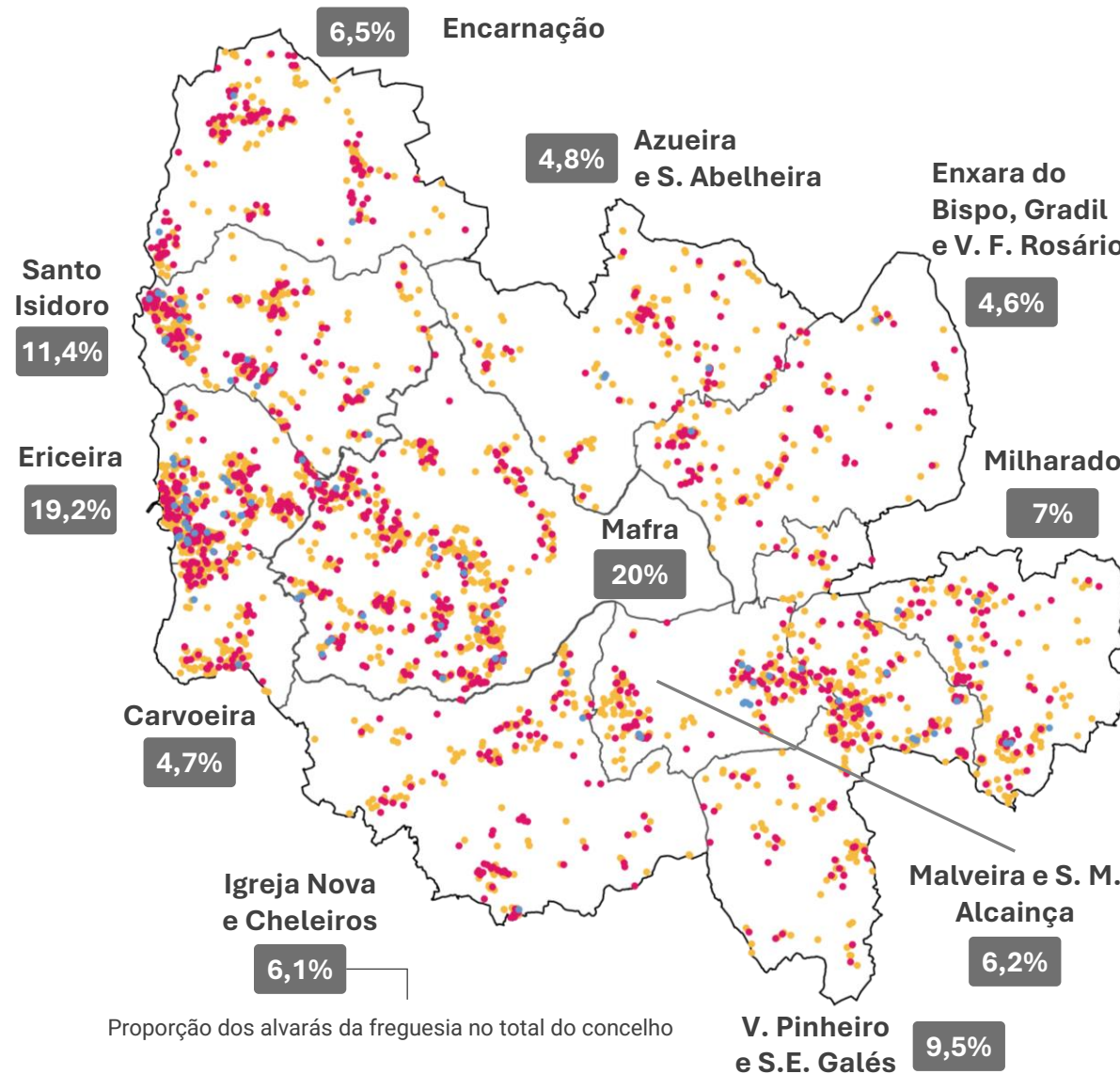
CMM, Compromissos urbanísticos



Fonte:

### Alvarás de loteamento, construção e utilização, por freguesia | 2015-2025

Fonte: CMM, Compromissos urbanísticos



## ALOJAMENTO LOCAL

Com as alterações legislativas introduzidas em 2014, o alojamento local assumiu um protagonismo crescente no setor turístico, sendo atualmente uma atividade essencial para a oferta de alojamento turístico na globalidade do país, uma vez que a capacidade instalada nos empreendimentos turísticos existentes é insuficiente para acomodar o crescimento do número de visitantes e turistas.

É globalmente reconhecido o impacto que o aumento da oferta de AL tem sobre o mercado habitacional (redução da oferta de imóveis para arrendamento de longa duração; aumento dos preços do imobiliário) e os processos de gentrificação urbana. Ainda assim, à data, os impactos no Concelho de Mafra são essencialmente positivos, muito embora se reconheça a necessidade de se avaliar e monitorizar os efeitos económicos e sociais do crescimento acelerado da atividade em determinados setores do concelho.

Ao longo da última década, e seguindo aquela que tem sido uma tendência nacional, em particular em territórios da zona costeira, o Concelho de Mafra assistiu à transformação de um significativo número

de alojamentos familiares em estabelecimentos de alojamento local (AL). Após um período de franco crescimento, a partir de 2019 verificou-se uma relativa estabilização no número de registos, embora 2023 tenha registado um novo pico, resultado da contração verificada nos anos da pandemia de Covid-19.

Em março de 2025, o Registo Nacional de Alojamento Local tinha registados 1 128 estabelecimentos de AL com capacidade para 7 159 utentes. Se consideradas as diferentes modalidades de estabelecimentos de AL, verifica-se que em conjunto os apartamentos e as moradias representam 82% do total dos AL e 70% da capacidade de alojamento instalada.

A distribuição dos estabelecimentos no território apresenta um acentuado desequilíbrio, com 86% do total de AL registados (em número de estabelecimentos e de utentes) nas freguesias de Carvoeira, Ericeira e Santo Isidoro; a freguesia da Ericeira concentra 63% dos estabelecimentos e 59% da capacidade.

É também nas freguesias da faixa atlântica que a relação entre o número de

estabelecimentos de AL e o total de alojamentos familiares poderá ser geradora de maiores desequilíbrios, dando origem a situações de maior conflitualidade entre funções e usos e a fenómenos de gentrificação urbana.

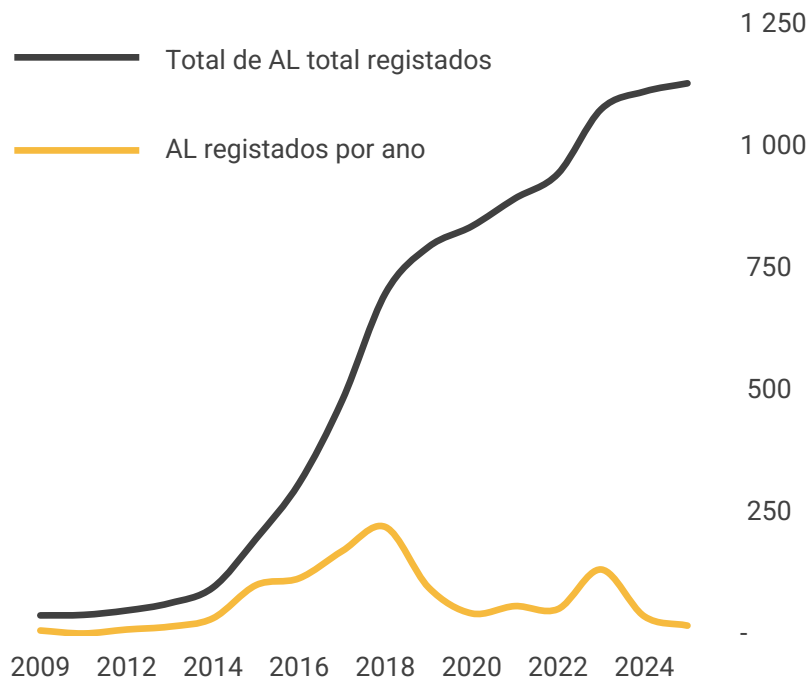
Os estabelecimentos de alojamento local registados no concelho, nas modalidades de “apartamento” e “moradia”, correspondem a 2,1% do total de alojamentos familiares do concelho. Porém, nas freguesias de Carvoeira e Ericeira a proporção de AL (nas referidas modalidades) ultrapassa já os 5% do total de alojamentos familiares existentes nas freguesias. Admite-se, contudo, que parte dos AL em exploração ativa no momento do recenseamento de 2021 possam não ter sido contabilizados como alojamentos familiares clássicos, pelo que a tomada de decisão com base nestes rácios (estabelecimentos de alojamento local e os alojamentos familiares clássicos) deve ser feita com algumas reservas.

Perante esta pressão do AL sobre o mercado habitacional, entendeu o município proceder à elaboração do Regulamento das

Áreas de Contenção para Instalação de Alojamento Local, que disciplina a atividade na área delimitada.

Contrariamente ao que se tem vindo a verificar em alguns concelhos metropolitanos, atendendo à localização da generalidade dos AL do Concelho de Mafra, não parece que haja um número de AL titulados sem exploração ativa e/ou a serem utilizados para arrendamento habitacional. Ainda assim, e perante a escassez de imóveis no mercado de arrendamento, deve ser considerada a possibilidade de criar incentivos à “transferência” de fogos de alojamento ocasional para alojamento de longa duração.

Embora seja fundamental salvaguardar a oferta de habitação permanente e acessível, importa ter presente a importância que os estabelecimentos de AL têm na economia do concelho e o papel que esta atividade tem desempenhado na reabilitação urbana de determinadas aglomerações, pelo que a adoção de medidas locais de regulação exigem um conhecimento mais aprofundado da atividade e do eventual impacto dessa regulação no reforço da oferta habitacional.



**1 128**

alojamentos locais

**514** apartamentos

**414** moradias

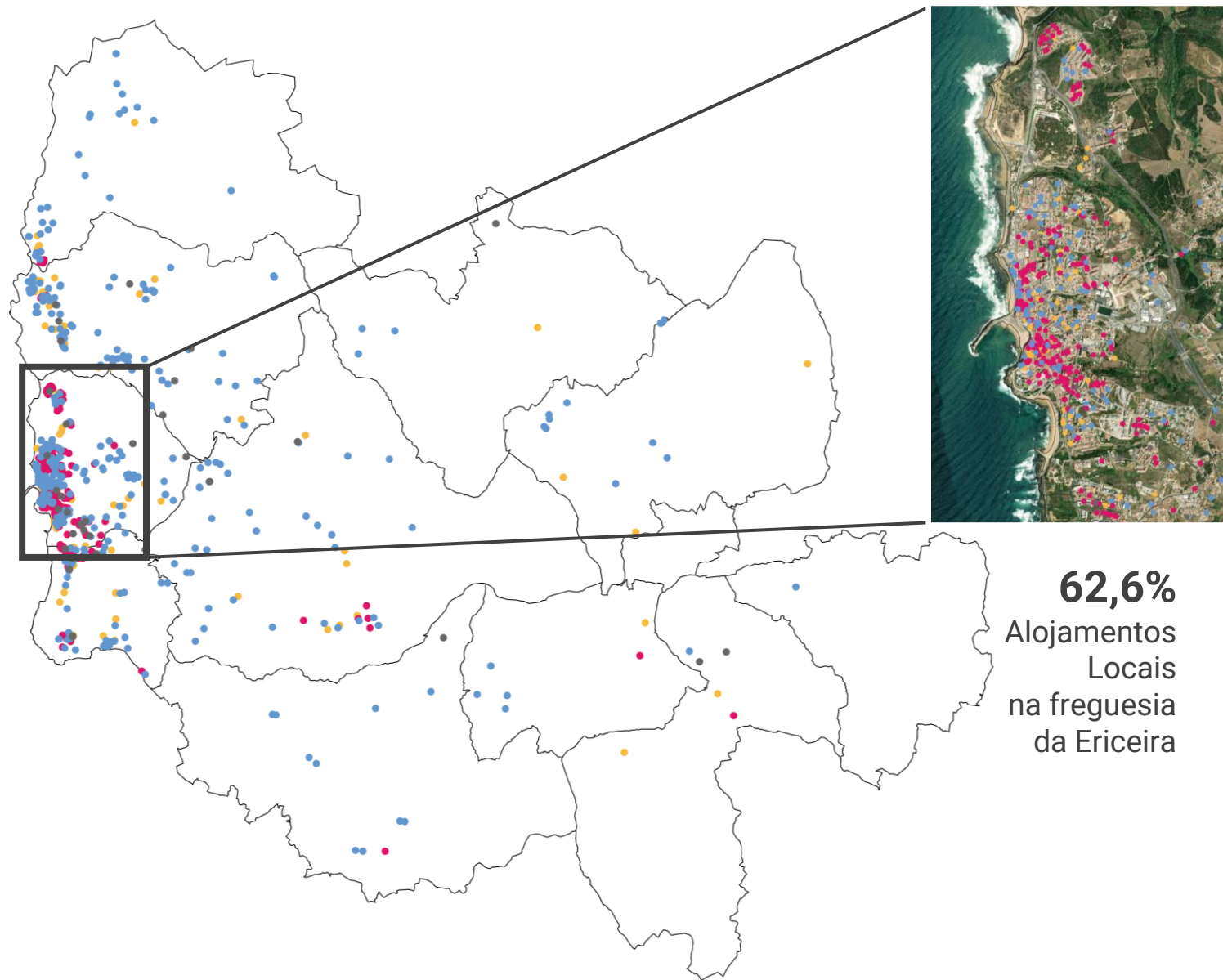
**167** estabelecimentos de hospedagem

**33** quartos



**7 159**

utentes



**62,6%**  
Alojamentos  
Locais  
na freguesia  
da Ericeira

# Política municipal de habitação



03

## Reflexão urbanística

A posição periférica que o Concelho de Mafra ocupou durante vários anos relativamente aos principais eixos de acessibilidade condicionou o seu ritmo de crescimento urbano, levando a que os processos de expansão se desencadeassem mais tarde do que na generalidade dos restantes municípios da Área Metropolitana de Lisboa (AML).

Esta “assimilação” tardia de Mafra pela AML salvaguardou o concelho de fenómenos de suburbanização que afetaram de forma acentuada outros municípios a partir da década de 80 (Almada, Amadora, Odivelas, Oeiras, Loures, Sintra).

O período de maior intensificação da urbanização no Município de Mafra ocorreu entre o final do século passado e a primeira década do século XXI – entre 1991 e 2011 o número de alojamentos familiares quase duplicou – impulsionado, sobretudo, pela entrada em funcionamento dos novos troços da A8, num primeiro momento até ao nó de Venda do Pinheiro (1991) e,

posteriormente, até Torres Vedras (1996), que vieram reposicionar Mafra no contexto metropolitano, ampliando para este território parte da pressão urbanística que outros territórios tinham já dificuldade em conter.

Este período de franco desenvolvimento do Concelho de Mafra acontece num momento de consolidação legislativa (nacional) em matéria de ordenamento do território, e em que os instrumentos de gestão territorial, em particular o PDM, se afirma como instrumento central do processo de planeamento.

Muito embora se dessem ainda passos pouco seguros em alguns domínios do planeamento urbano, a expansão urbanística de Mafra surge já enquadrada pela disciplina estabelecida no seu primeiro PDM (dezembro de 1995), o que contribuiu decisivamente para um modelo de ocupação relativamente racional e coerente, princípios que, de um modo geral, têm servido de orientação à intervenção municipal.

Referir, contudo, que o desenvolvimento urbano de Mafra, tem vindo a fazer-se sem integração em processos de planeamento urbano de maior detalhe, ou seja, tem ocorrido, no essencial, com recursos a operações urbanísticas singulares de iniciativa privada – operações de loteamento e, sobretudo, obras de construção – destituindo as intervenções de maiores exigências ou preocupações com a coerência da imagem urbana, a integração na malha urbana ou com a forma como é feita a intermediação com o espaço rural de proximidade.

Este facto resulta no surgimento de um conjunto de novas áreas urbanas, excêntricas ao tecido urbano consolidado e às principais funções urbanas, onde embora se encontre garantida a qualidade da função habitacional, não se encontra assegurado um habitat de qualidade, estando, também, na origem da descontinuidade da malha urbana, por um lado, fazendo das áreas urbanas recém-criadas pequenas ilhas monofuncionais fortemente dependentes do

transporte individual, e por outro, mantendo um conjunto de áreas intersticiais vazias entre o tecido urbano consolidado e essas novas áreas urbanas.

Reconhecendo a importância de uma estratégia de desenvolvimento urbano programada do concelho, o PDM delimita um vasto conjunto de Unidades e Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão, que, contudo, têm-se revelado pouco eficazes, fruto da morosidade e complexidade da elaboração e da implementação dos instrumentos de programação respetivos.

Este princípio de programação e execução do solo urbano é, no entanto, particularmente relevante num contexto em que a par do direito à habitação, está também o direito ao habitat, uma vez que através destes mecanismos de execução o município garante o desenvolvimento urbano harmonioso e as condições de qualificação urbana adequadas, para além da justa repartição de encargos e benefícios.

A programação das novas áreas habitacionais (de iniciativa pública ou privada), que tende a ocorrer em setores excêntricos ao tecido urbano consolidado, tem de pautar-se por preocupações de integração no tecido urbano existente e de articulação com as restantes funções urbanas, garantindo a qualidade do ambiente urbano e o acesso das comunidades a infraestruturas e equipamentos coletivos, a serviços públicos essenciais e às redes de transportes e comunicações.

A qualificação do habitat gera sinergias que vão muito além da valorização da imagem urbana, sendo fator determinante de integração e equidade, e reforço do sentido de pertença dos indivíduos a uma comunidade que se quer plural e coesa.



## Planos territoriais

A política pública de solos, do ordenamento do território e do urbanismo, estabelecida na respetiva lei de bases (LBPSOTU), atribui ao sistema de gestão territorial a necessidade de garantir, entre outros, a correta distribuição e localização da função habitacional e a aplicação de uma política de habitação que permita resolver as carências existentes.

A função habitacional é, por princípio, vocação do solo urbano, por definição aquele que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação, sendo em sede de plano territorial que se define o destino básico do solo – a sua classificação e qualificação – e consequentemente as regras para o seu uso, ocupação e transformação.

A execução da política local de habitação, para além da adequada gestão dos recursos habitacionais do município, pressupõe a sua integração no quadro programático e operativo dos instrumentos de gestão territorial, nos termos previstos no quadro legal vigente.

Em Mafra, o contexto e dinâmicas territoriais exigem que o planeamento da política municipal de habitação se faça em estreito diálogo com a política de ordenamento territorial e de planeamento urbano, e em particular em articulação com o seu Plano Diretor Municipal, instrumento fundamental da política municipal de solos.

O PDM em vigor (2023) resulta de uma alteração introduzida à 1.ª revisão do PDM de Mafra (2015), e que pretendeu dar resposta, no essencial, a um imperativo legal de adequação às regras de classificação e qualificação do solo, resultado das alterações legislativas entretanto operadas. Este facto poderá justificar a ausência, neste instrumento, de orientações estratégicas e programáticas em matéria de política municipal de habitação, o que reforça a oportunidade da elaboração da presente CMH, ainda mais num momento em que se encontra em curso a 2.ª revisão do PDM, que faz da habitação e da qualificação urbana um vetor estratégico do seu processo de desenvolvimento.

Se por um lado, é a partir do PDM em vigor que se pode determinar, no contexto da identificação dos recursos habitacionais, o potencial habitacional do solo urbano, será apenas em sede de alteração ou revisão deste instrumento que medidas fundamentais da política habitacional se poderão concretizar (p.e. regime de cedências no âmbito de operações urbanísticas, enquanto instrumento para a promoção de habitação).

Este é, pois, um momento particularmente favorável para garantir que a política habitacional do Município de Mafra encontra suporte neste instrumento de planeamento e ordenamento territorial, acautelando a programação e execução das áreas habitacionais, e o desenho das normas de natureza regulamentar necessárias à concretização dos objetivos estratégicos e à operacionalização das medidas e soluções propostas nesta CMH.

Assinalar que, de entre os 4.708 ha classificados como solo urbano (16,1% da superfície do concelho), 82% são áreas destinadas à função habitacional (Espaços

habitacionais), acrescentando-se que 43% (cerca de 1.663 ha) integram a subcategoria de Espaços habitacionais – Áreas a estruturar, ou seja, áreas urbanas que embora parcialmente edificadas se caracterizam pela fragmentação e/ou desqualificação da sua estrutura urbana.

Assim, no atual contexto de ordenamento, será nos espaços habitacionais que se encontrará o potencial habitacional do solo, sendo estas as áreas que poderão ser mobilizadas para concretização de respostas mais robustas em matéria de acolhimento de oferta habitacional.











Contudo, o reforço da oferta habitacional não se esgota nestas áreas, não sendo de desconsiderar, num concelho de características ainda rurais, o contributo que as áreas de solo rústico integradas na categoria de Aglomerados rurais poderão dar, quer no reforço da oferta habitacional (ainda que para um segmento específico da população), quer na mitigação da pressão sobre o espaço urbano e no equilíbrio das dinâmicas territoriais internas.

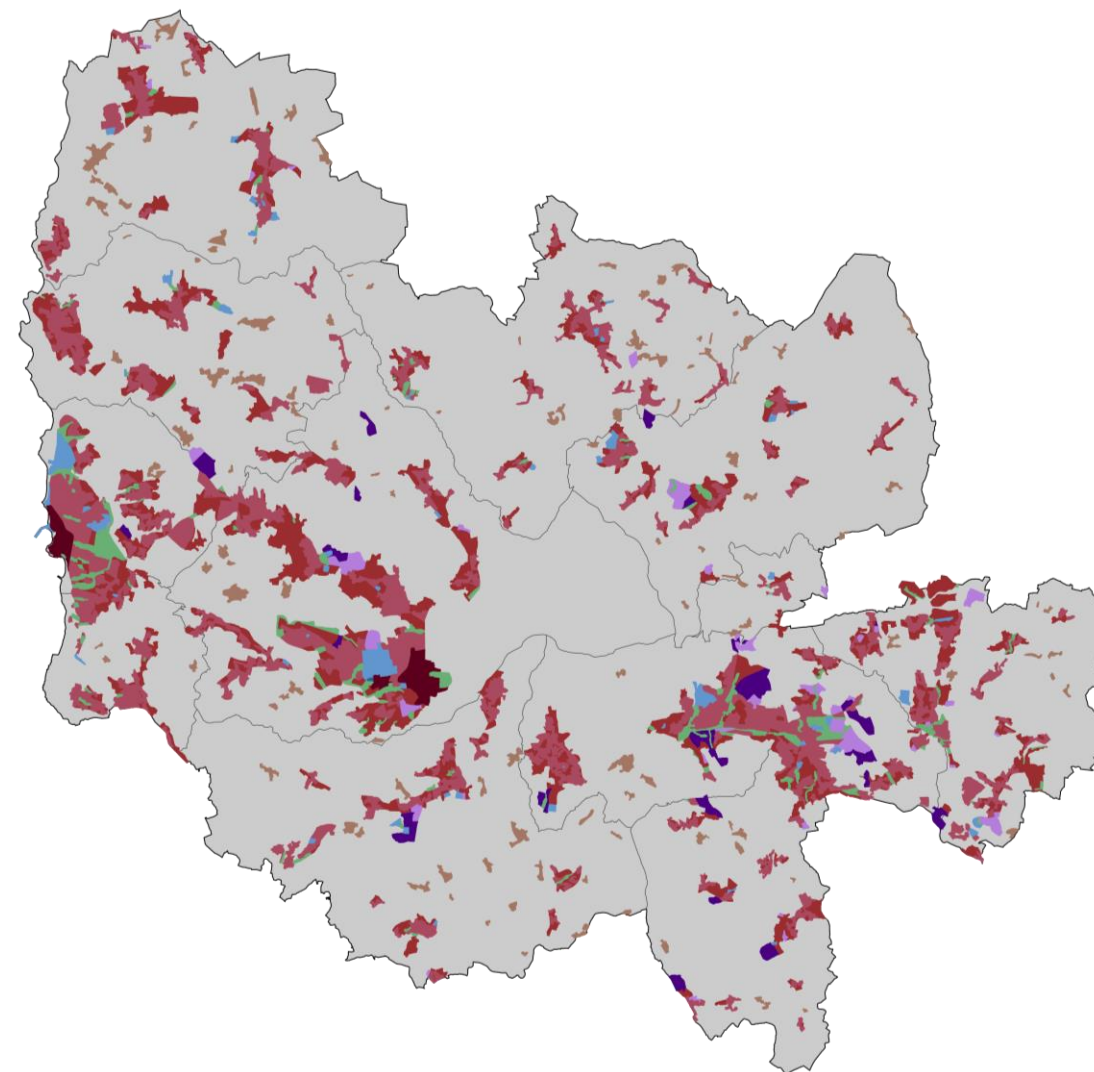
Admite-se ainda, que a mais recente alteração legislativa ao RJIGT (DL n.º 117/2024, de 30 de dezembro) possa, num território com as características de Mafra, vir a ter algum impacto na mobilização de áreas de solo rústico para a função habitacional.

Esta possibilidade, num contexto de escassez de solo apto para reforço de habitação pública e/ou acessível, pode constituir um instrumento adicional de intervenção

territorial e conferir alguma margem de manobra à Autarquia. Contudo, a sua utilização deve ser criteriosamente ponderada – nomeadamente atendendo a que se encontra em curso a Revisão do PDM – avaliando-se a sua viabilidade e sustentabilidade a médio e longo prazo, de modo a garantir a coerência com os princípios do ordenamento e da gestão racional do solo e dos demais recursos territoriais.

### Categorias de espaço do PDM em vigor

- |  |   |
|--|---|
|  Espaços habitacionais<br>Áreas consolidadas de valor patrimonial |  Espaços de uso especial<br>Áreas de equipamentos      |
|  Espaços habitacionais<br>Áreas consolidadas                    |  Espaços de uso especial<br>Áreas de infraestruturas |
|  Espaços habitacionais<br>Áreas a estruturar                    |  Espaços verdes                                      |
|  Espaços de atividades económicas<br>Áreas consolidadas         |  Aglomerados rurais                                  |
|  Espaços de atividades económicas<br>Áreas a estruturar         |  Outras áreas de solo rústico                        |



## Programa Arrendar

O programa arrendar constitui um apoio pecuniário ao arrendamento habitacional para municípios em situação de vulnerabilidade económica. O apoio possui um carácter transitório, sendo atribuído pelo período de 12 meses, podendo o seu valor ser alterado ou cessado, se e quando verificada alguma inconformidade com o disposto no Regulamento. Pode ser atribuído pelo prazo máximo de 24 meses, seguido ou interpolado, sempre mediante apresentação de nova candidatura.

Entre janeiro de 2022 e outubro de 2025, os serviços municipais trataram 609 processos referentes a pedidos de apoio ao arredamento, através de candidaturas submetidas ao Programa Arrendar; assinalar que 24% dos pedidos foram realizados no último ano (outubro 2024-outubro 2025), o que traduz uma diminuição face aos anos anteriores.

As candidaturas submetidas ao Programa Arrendar revelam uma elevada concentração no eixo urbano central: a Freguesia de Mafra foi responsável por cerca de metade das candidaturas ao Programa Arrendar, seguida pela Freguesia da Ericeira (11%) e União das

Freguesias de Malveira e São Miguel de Alcainça (11%).

Nas candidaturas apresentadas, cerca de três quartos correspondem a processos instruídos por pessoas do género feminino, cerca de metade a pessoas com pelo menos 50 anos e 13% a famílias monoparentais.

A situação de elevada fragilidade económica e, não raras vezes, social em que estas famílias se encontram, associada às crescentes dificuldades de acesso a uma habitação no mercado de arrendamento, motivada pelo crescimento das rendas dos novos contratos de arrendamento, determinou alterações ao próprio Programa Arrendar. Com efeito, considerando as dificuldades crescentes das famílias em fazerem face às despesas com o arrendamento, o Município de Mafra tornou o Programa Arrendar mais abrangente, coerente e atual, indo ao encontro das realidades a que se destina. Nesse quadro, foi aumentada a dotação adstrita ao programa, o número de famílias apoiadas, bem como os montantes dos apoios. Em 2025 foram apoiadas, em média, 149 famílias por mês, totalizando o apoio anual mais de 444 mil euros.



609

Processos  
(janeiro de 2022  
a outubro de 2025)



24% outubro de 2024  
– outubro de 2025



10% nacionalidade  
estrangeira



13% agregados  
monoparentais



72% género feminino

48% com pelo  
menos 50 anos

47% com origem  
na freguesia de Mafra

444 252  
euros apoio pago  
em 2025

149 média de famílias  
apoiadas mensalmente  
em 2025

# ESTRATÉGIA LOCAL de habitação

A Carta Municipal de Habitação de Mafra, pese embora se constitua como um instrumento de planeamento autónomo, deverá construir um quadro de alinhamento estratégico e programático com a Estratégia Local de Habitação (ELH) de Mafra. A ELH de Mafra constitui-se, nesta fase, como o referencial de atuação estratégico no âmbito da habitação, onde, não só estão plasmadas as prioridades de intervenção, mas também estão vertidas, em plano de ação, as soluções habitacionais a implementar até 2026.

A ELH de Mafra, cuja operacionalização se consubstancia através do Acordo de Colaboração celebrado entre o Município de Mafra e o IHRU, I.P, prevê três tipologias de soluções habitacionais que pretendem dar resposta habitacional a 390 famílias que vivem em condições indignas no território, com um investimento previsto de 61,7 milhões de euros:

- Reabilitação de frações ou de prédios habitacionais (**102 fogos**);
- Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais (**238 fogos**);
- Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação (**50 fogos**).

Importa referir que a ELH se encontra em execução, tendo sido submetidas e aprovadas, ou encontrando-se em fase de aprovação, no âmbito no âmbito do Programa de Recuperação e Resiliência - C02-i01 - Programa de apoio ao acesso à habitação, 19 candidaturas nas três tipologias de soluções habitacionais que visam dar resposta a 355 das 390 famílias identificadas no diagnóstico de carências habitacionais realizado na ELH. A ELH de Mafra identificou, ainda, soluções habitacionais dirigidas a 50 Beneficiários Diretos (famílias com habitação própria e permanente que vivem em condições indignas) e a reabilitação de 12 fogos da Santa Casa da Misericórdia.

Considerando o desafiante contexto para o desenho de políticas de habitação e a crescente incerteza sobre a evolução da economia global e nacional, o Município de Mafra reconhece a necessidade de promover um acompanhamento contínuo das carências habitacionais que, aliás, já determinou a alteração das soluções preconizadas na primeira versão da ELH de Mafra. A recente alteração do Decreto-Lei 37/2018, que criou o 1.º Direito, abre uma nova oportunidade para que, em sede da Carta Municipal de Habitação e num quadro de articulação com a ELH, se programem soluções a implementar para além de 2026.

## Acordo de colaboração entre a CM de Mafra e o IHRU, IP

Origem	Solução	N.º fogos	Investimento
Bairro de Mafra	Reabilitação de frações ou prédios habitacionais	64	5 442 001,70 €
Bairro de Malveira	Reabilitação de frações ou prédios habitacionais	32	2 721 000,85 €
Habitações Dispersas	Reabilitação de frações ou prédios habitacionais	6	510 187,66 €
Rua Júlio Conceição Ivo (n.º 5 e 7)	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	17	2 667 531,25 €
Pedidos de Habitação	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	221	41 422 921,57 €
	Aquisição e reabilitação de frações ou prédios para destinar a habitação	50	8 939 433,94 €
<b>Total</b>		<b>390</b>	<b>61 703 076,97 €</b>

## Metas a alcançar até 2026 – ELH

**390**  
famílias que vivem em condições indignas

**228%**  
aumento da oferta pública de habitação (271 fogos)

**102**  
fogos a reabilitar  
**288**  
a construir/adquirir

## Política municipal de Reabilitação urbana

Atento à oportunidade criada com a revisão do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, e procurando dotar-se de instrumentos e ferramentas de política setorial que respondam à problemática da habitação e do habitat, o município assumiu a requalificação urbana enquanto dimensão essencial da sua política municipal.

Aquando da elaboração do Programa Estratégico de Desenvolvimento Urbano (2015), operacionalizado pelo Plano de Ação para a Reabilitação Urbana (PARU), o município determinou a delimitação de cinco Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) – Mafra, Ericeira (I e II), Sobreiro/ Achada/ Caeiros e Malveira/Venda do Pinheiro –, procurando fomentar o investimento e o desenvolvimento económico nos centros urbanos que integram o Corredor Urbano Central.

A concretização da estratégia de intervenção nestas áreas foi particularmente bem-sucedida nas ARU Ericeira I, Mafra e Malveira/Venda do Pinheiro, onde as intervenções no espaço público previstas se encontram praticamente concluídas, tendo

envolvido uma significativa amplitude de intervenções – modernização das infraestruturas, criação de espaços de estadia, recreio e lazer, reestruturação viária e promoção da intermodalidade, regeneração, refuncionalização e reabilitação de património edificado e de elementos singulares, etc.

Numa perspetiva de ampliação da estratégia de reabilitação municipal, e já na sequência da elaboração da Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana de Mafra (EMRU) 2020-2030 – documento que identifica a qualificação ambiental e paisagística do município como uma prioridade estratégica – foi estudada a delimitação de novas ARU, por se considerar serem os instrumentos de maior eficácia na implementação da estratégia de reabilitação urbana, em áreas de forte pressão urbanística com necessidade de intervenção no espaço público e em áreas de interesse histórico, cultural e identitário.

Das nove ARU propostas na EMRU – Cheleiros, Carvoeira, Gradil, Picanceira/Mangancha, Ribamar/Palhais,

Barril/Charneca, Azueira/ Livramento, Roussada/Tituaria e Enxara do Bispo –, à data, apenas a ARU de Cheleiros e Carvalhal se encontra delimitada.

De forma a alargar o esforço de reabilitação a todo o território concelhio, o município criou o programa Mafra Requalifica, que dispõe atualmente de um conjunto de 15 medidas de apoio à reabilitação urbana de natureza diversa (incentivos financeiros, benefícios fiscais e simplificação dos procedimentos administrativos, etc.). Desde que foi implementado em 2016, o programa tem vindo a consolidar de forma progressiva e consistente a adesão por parte dos proprietários, o que valida a estratégia delineada; até à data o Gabinete de Regeneração Urbana contabilizou cerca de 3.500 requisições com um montante associado que supera já os 3,6 M€.

Ainda assim, a dinâmica de reabilitação por parte dos proprietários privados, alavancada pela delimitação das ARU e pelo Mafra Requalifica, tem sido bastante diferenciada, com núcleos urbanos a beneficiar de um forte dinamismo (destaque para as vilas de

Mafra e Ericeira) e outros a apresentarem resultados aquém do esperado.

A ampla flexibilidade deste programa permite que sejam introduzidas alterações às medidas de apoio e incentivos, resultado do processo de monitorização e avaliação, de forma, por um lado, a reforçar a adesão dos munícipes, e por outro, a adequá-lo às crescentes exigências em matéria de condições de habitabilidade, conforto e segurança.

# Áreas de reabilitação urbana

ARU de Mafra



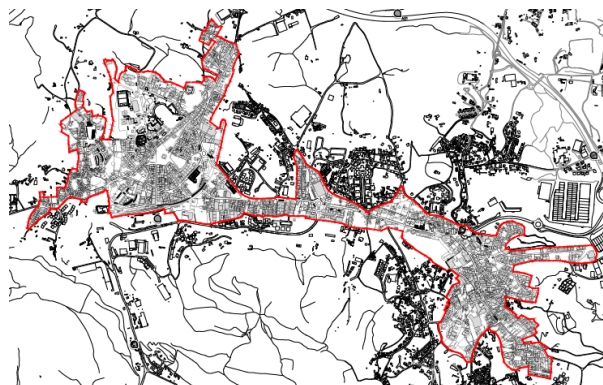
ARU da Ericeira I



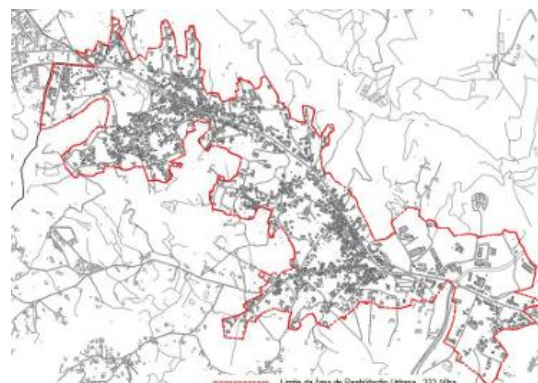
ARU da Ericeira II



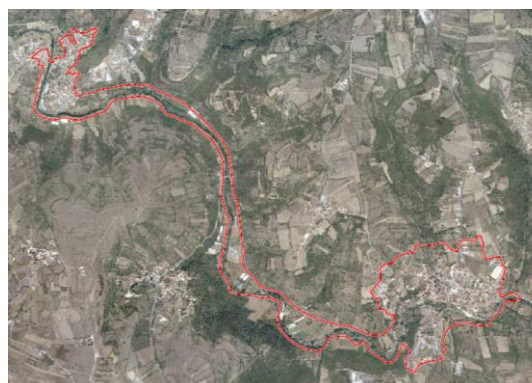
ARU da Malveira/Venda do Pinheiro



ARU do Sobreiro/Achada/Caeiros



ARU de Cheleiros e Carvalhal



## Principais benefícios fiscais associados às ARU

### IMI

Isenção por período de 3 anos em reabilitação de imóveis destinados a arrendamento ou a habitação própria e permanente, (alínea b, do n.º 2 do art. 45.º dos Estatutos dos Benefícios Fiscais (EBF))

### IMT

- Isenção nas aquisições de imóveis a destinar a ações de reabilitação urbanística, (alínea b, do n.º 2, do art. 45.º do EBF)
- Isenção da primeira transição onerosa, (alínea c, do n.º 2, do art. 45.º, do EBF)

### IRS

- Dedução à coleta de 30% dos encargos com a reabilitação (até ao limite de 500 €), (n.º 4, do art. 71.º, do EBF)

### IVA

- Taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana, (alínea a, do n.º 1, do art. 18.º do Código do IVA)

## ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA

Considerando que, em setores do território onde a habitação é escassa ou apresenta preços demasiado elevados, a presença de prédios (no sentido lato) devolutos e em ruínas constitui um ónus para toda a população, em 2019, introduziu-se na legislação o conceito de Zona de Pressão Urbanística (ZPU), dando novos mecanismos aos municípios para incentivarem a reabilitação pelos particulares (oneração do IMI e exercício de direito de preferência), simplificando o procedimento de classificação de imóveis como devolutos.

Com este enquadramento, perante a necessidade de promover “uma melhor política habitacional no concelho, assumindo as dificuldades de acesso à habitação dos munícipes” e em complemento à ELH, em 2022, o município procedeu à delimitação das Zonas de Pressão Urbanística.

A delimitação das ZPU partiu da aferição de um conjunto de indicadores (demográficos, urbanísticos, de rendimentos familiares e de mercado habitacional), e consolida-se,

essencialmente, em torno do Corredor Urbano Central e da Faixa Atlântica, integrando também o núcleos urbanos de Cheleiros, Azueira/Livramento, Enxara do Bispo e Gradil.

Nestas áreas, o município passou a dispor de novos mecanismos que lhe permitem intervir na correção dos desequilíbrios da oferta habitacional face às necessidades, procurando dinamizar a reabilitação e o mercado de arrendamento e transação de imóveis atualmente devolutos ou em ruínas.

Este instrumento tem permitido ao município:

- exercer o direito de preferência na aquisição de alguns imóveis (para reabilitação), entretanto mobilizados, no âmbito da ELH, para o reforço do parque de habitação público;
- majorar o IMI nos imóveis devolutos e em ruínas, procurando incentivar os seus proprietários à ação de reabilitação, beneficiando, quando aplicável dos incentivos e apoios disponíveis.



## Habitação MUNICIPAL

O parque habitacional de gestão municipal é constituído por 129 fogos, 56% da tipologia T2. A oferta de habitação municipal concentra-se nos principais centros urbanos, com destaque para a freguesia de Mafra, observando-se um alargamento da oferta, com habitações dispersas, às freguesias rurais do território, que será reforçada pelas intervenções preconizadas na Estratégia Local de Habitação.

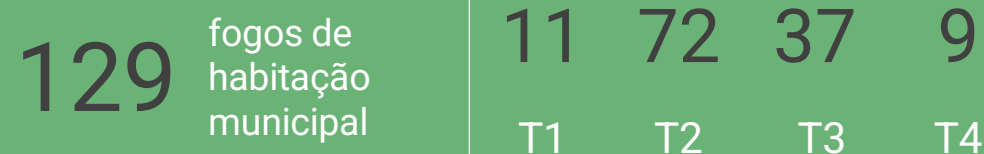
O Município tem vindo a executar, de forma regular, obras de conservação e reabilitação do edificado, estando, nesta fase, em execução a intervenção em grande escala para a reabilitação de 98 fogos de habitação social, no âmbito do Programa de Recuperação e Resiliência - C02-i01 - Programa de apoio ao acesso à habitação, que visa garantir as condições dignas de habitabilidade às famílias que neles vivem.

À data de elaboração da CMH de Mafra viviam na no parque habitacional municipal 123 famílias, constituídas por 263 pessoas, observando-se uma prevalência de famílias constituídas por apenas uma ou duas pessoas. As famílias numerosas, que integram 5 ou mais

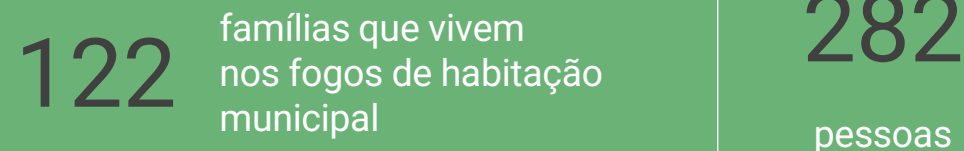
pessoas, representavam cerca de 8% das famílias que vivem nos fogos municipais. Importa, ainda, referir que viviam no parque habitacional municipal 46 famílias que incluem pelo menos uma pessoa com 65 ou mais anos e 26 famílias monoparentais.

Estas famílias, para além de não conseguirem aceder a uma habitação condigna no mercado de arrendamento, apresentam outras vulnerabilidades que colocam desafios à sua plena integração no tecido social mafrense, sendo fundamental que o direito à habitação seja garantido numa lógica de complementaridade com outras respostas sociais, ancoradas num acompanhamento de proximidade.

A oferta de habitação municipal é complementada pelo Bairro António Bento Franco - propriedade da Santa Casa da Misericórdia da Ericeira, que integra 12 fogos, e que presta uma resposta habitacional a famílias carenciadas, para o qual se perspectivam intervenções conducentes à sua reabilitação a curto-médio prazo.



64,5% localizados na Freguesia de Mafra



60,5% das famílias compostas por uma ou duas pessoas

8,4% das famílias compostas por 5 ou mais pessoas

46 famílias que incluem pelo menos uma pessoa com 65 ou mais anos

26 famílias monoparentais

## NÚCLEOS

### 1 AVENIDA CIDADE DE LEIMEN, MAFRA | N.ºs 2, 4, 6, 8 E 10

40 fogos	38 famílias	16 famílias (65 ou mais anos)	122,74€ renda mediana
34 T2    6 T3	84 pessoas    24 dependentes	12 famílias monoparentais	

### 2 RUA JÚLIO CONCEIÇÃO IVO, MAFRA | LOTES 1, 2 E 3

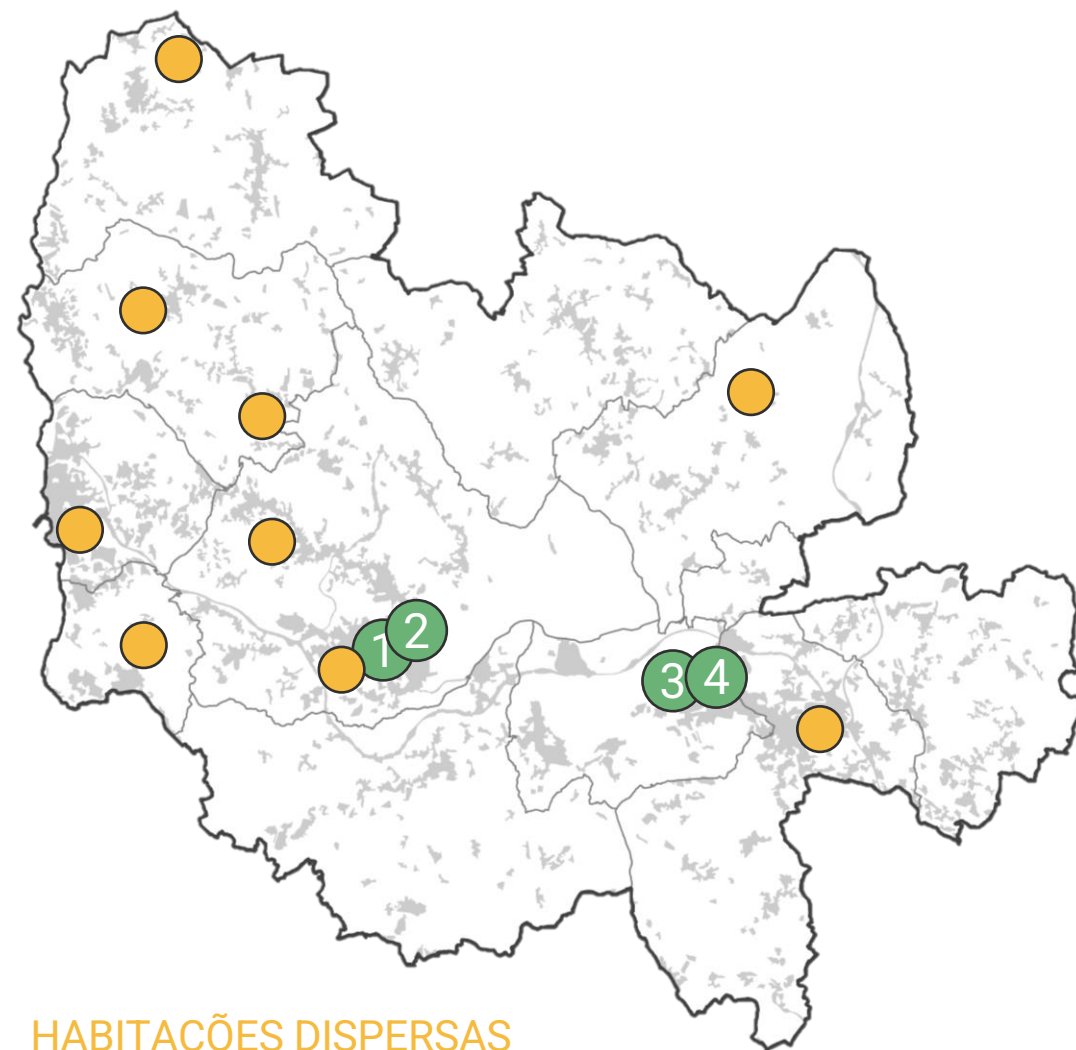
24 fogos	24 famílias	14 famílias (65 ou mais anos)	119,49€ renda mediana
12 T2    8 T3    4 T3	68 pessoas    23 dependentes	4 famílias monoparentais	

### 3 PRACETA DA MATA, MALVEIRA | N.ºs 1 E 2

24 fogos	21 famílias	13 famílias (65 ou mais anos)	99,62€ renda mediana
12 T2    12 T3	25 pessoas    9 dependentes	1 família monoparental	

### 4 ESTRADA DOS MOINHOS, MALVEIRA | N.º 2 E 4

16 fogos	15 famílias	9 famílias (65 ou mais anos)	27,84€ renda mediana
1 T1    3 T2    8 T3    4 T4	30 pessoas    4 dependentes	3 famílias monoparentais	



### HABITAÇÕES DISPERSAS

25 fogos	25 famílias	4 famílias (65 ou mais anos)	43,56€ renda mediana
10 T1    11 T2    3 T3    1 T4	56 pessoas    18 dependentes	6 famílias monoparentais	

## Pedidos de habitação

As transformações demográficas dos últimos anos, com consequências no plano socioeconómico, vieram criar um quadro desafiante no que diz respeito à resposta do mercado de habitação ao aumento da procura e, em particular, da resposta às famílias em situação de vulnerabilidade.

Se, por um lado, a notoriedade turística do destino “Lisboa” produziu efeitos de transferência de recursos habitacionais para o Alojamento Local, que levou à regulação por parte das políticas públicas de habitação, por outro lado, a crescente procura externa dirigida à cidade de Lisboa acentuou as carências habitacionais, com efeitos visíveis no crescimento populacional dos territórios mais periféricos da AML, que ficaram sobre pressão.

Com efeito, o aumento das carências habitacionais é um cenário comum aos territórios da AML, com repercussões, nos últimos anos, a outras regiões, sobretudo aos territórios de proximidade e aos que são servidos por um sistema de mobilidade que permite o acesso aos polos de emprego na AML.

O crescimento sistemático do valor mediano das vendas e das rendas, num cenário em que o aumento dos rendimentos não consegue acompanhar a dinâmica do mercado (aquisição e arrendamento), veio acentuar em Mafra, como no resto do país, as dificuldades de acesso à habitação, que não afetam apenas as famílias que vivem em situação de maior vulnerabilidade, mas também famílias com rendimentos intermédios.

Perante este cenário, o Município de Mafra reconheceu a necessidade de garantir uma resposta habitacional, através da Estratégia Local de Habitação, às famílias que vivem em condições indignas, isto é: famílias em situação de precariedade, insalubridade e insegurança, , inadequação ou em que a sobrecarga de custos com a renda ou a prestação mensal do crédito à habitação implica uma taxa de esforço superior a 40% do rendimento médio mensal (Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, que cria o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação).

A construção do quadro de carências habitacionais de Mafra consubstancia-se na aferição das famílias com pedidos de habitação aos serviços de ação social do município, sendo que a maioria cumpria, à data da candidatura, os critérios de acesso ao 1.º Direito.

Observa-se um impacto significativo dos efeitos pós-pandemia na procura por habitação por parte de famílias mais vulneráveis, que decorre também do aumento populacional que não tem sido acompanhado pela oferta de habitação (pública ou privada) a preços comportáveis.

O significativo agravamento das carências habitacionais – aumento de 300% entre 2022 e 2024 das famílias com pedidos de habitação ativos, conjugado com o tempo de resposta necessário para implementar as soluções habitacionais preconizadas na ELH, ou o expectável crescimento das famílias com dificuldades em aceder a uma habitação condigna, colocam desafios assinaláveis para as políticas públicas de habitação no horizonte 2030.

Será, assim, fundamental que o Município de Mafra continue a assumir a política pública de habitação como um instrumento decisivo para garantir o acesso a uma habitação condigna aos seus residentes.

A aposta na promoção do equilíbrio entre os vários segmentos habitacionais, com a implementação de respostas atempadas, coerentes e articuladas entre público e privado será crucial para a defesa da identidade e atratividade do território. Se por um lado, a resposta às famílias que vivem em condições indignas é, no essencial, garantida pela oferta de habitação pública, e em particular pela habitação de interesse social em regime de renda apoiada, a resposta às famílias com rendimentos intermédios deverá ser estruturada também num quadro de mobilização do setor privado ou cooperativo.

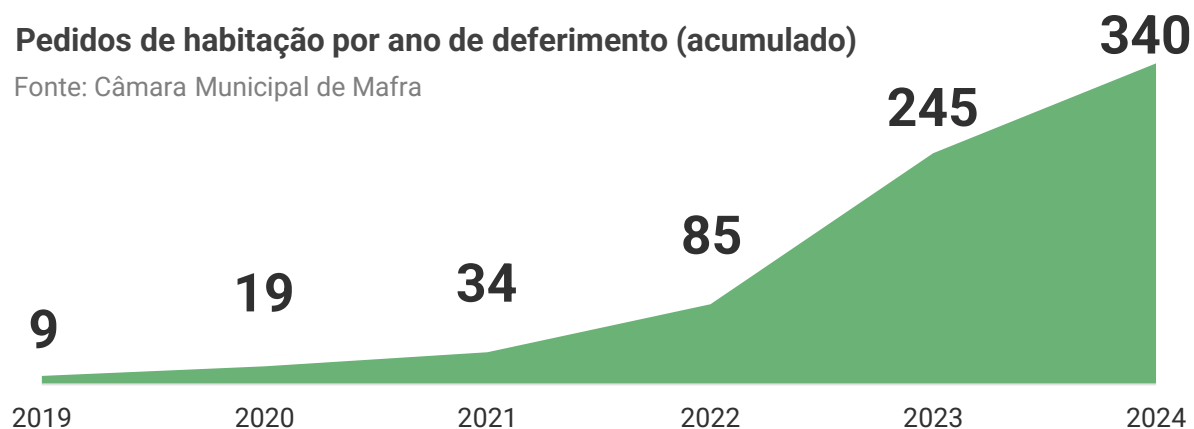
As carências habitacionais em Mafra, avaliadas pelos pedidos de habitação ativos nos serviços de ação social, mostra um significativo agravamento do número de famílias que se encontram em situação de grave carência económica e social, sem possibilidade de acederem a uma habitação condigna no mercado, vivendo a maioria em condições indignas.

No final de 2024, existiam 340 famílias, constituídas por 727 pessoas, que procuravam uma solução habitacional municipal, o que representa um aumento de 300% dos pedidos ativos face a 2022.

Pese embora se observem carências habitacionais em todas as freguesias de Mafra, é no eixo urbano central que se concentra a maior parte dos pedidos: 260 famílias com pedidos de habitação (mais de quatro quintos do total) residem nas freguesias de Mafra (43% do total), Ericeira (13%), UF de Malveira e São Miguel de Alcainça (12%) e UF de Venda do Pinheiro e Santo Estevão das Galés (89%). Importa assinalar o baixo número de pedidos de habitação por parte de famílias não residentes no concelho Mafra (4 famílias).

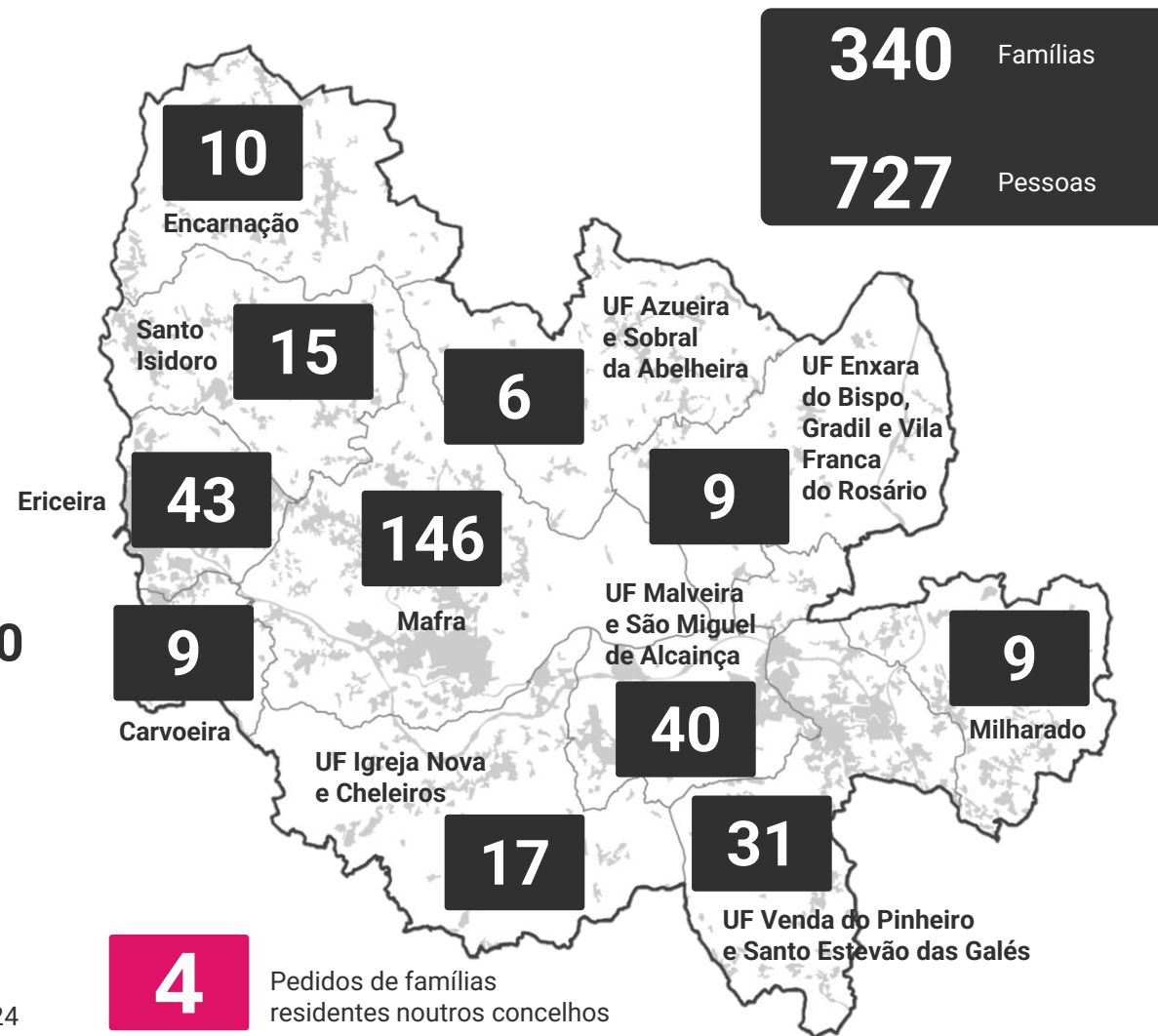
### Pedidos de habitação por ano de deferimento (acumulado)

Fonte: Câmara Municipal de Mafra



### Pedidos de habitação dirigidos aos serviços de ação social do Município de Mafra

Fonte: Câmara Municipal de Mafra



# PERFIL das famílias

A análise do perfil das famílias com pedidos de habitação ativos no final de 2024 mostra um quadro de vulnerabilidades que exige, não raras vezes, uma resposta social mais alargada e abrangente, que exige um acompanhamento de proximidade, e não apenas uma solução habitacional digna e confortável.

Considerando os agregados para os quais existe informação sobre os rendimentos e despesas mensais, observa-se um quadro marcado por grave carência financeira: 74 agregados com capitação (rendimento mensal menos as despesas mensais, por membro do agregado) inferior a 100€ e 170 agregados com capitação inferior a 290€.

Os baixos rendimentos podem ser potenciadores de fenómenos de exclusão social, obstando a uma participação plena na comunidade e requer uma intervenção social integrada, sobretudo num cenário em

que a resposta habitacional, uma vez que é garantida pela disponibilidade esporádica e, muitas vezes, não antecipada de fogos de habitação social existentes ou por nova oferta, prevista na ELH, com prazo de execução mais longo.

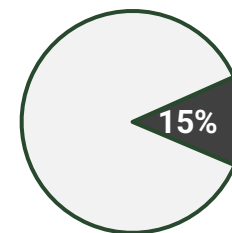
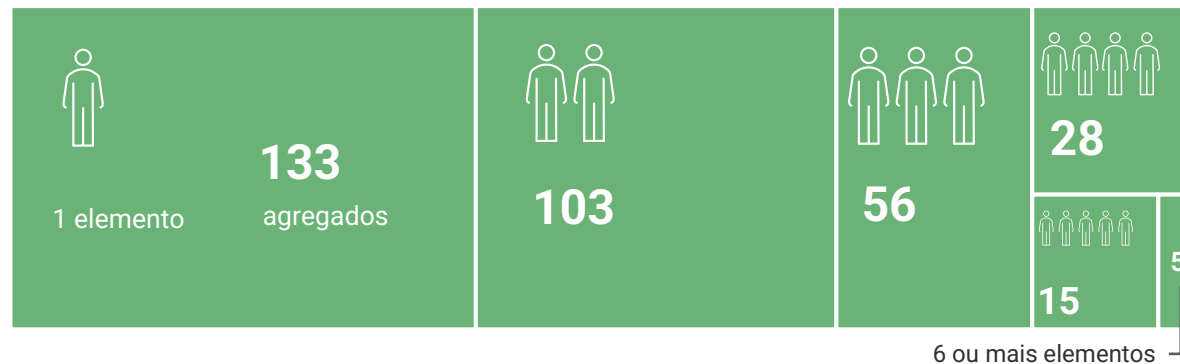
Sobre o perfil dos agregado importa notar:

- a prevalência de famílias com até dois elementos: as famílias unipessoais correspondem a 40% do total e as famílias constituídas por dois elementos representam 30%.
- situações de maior vulnerabilidade associadas a famílias monoparentais (15% do total), pessoas idosas (16%) ou incapacidade (5%), bem como famílias com dependentes (41%);
- mais de dois terços das famílias encontram-se em situação de precariedade, 15% em situação de insalubridade e insegurança e 14% em situação de .

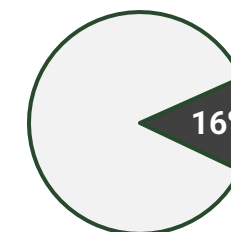
## Caraterização das famílias com pedidos de habitação

Fonte: Câmara Municipal de Mafra

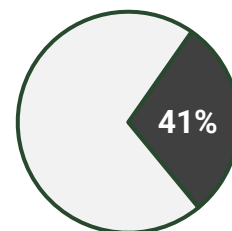
### Agregados por dimensão (n.º elementos)



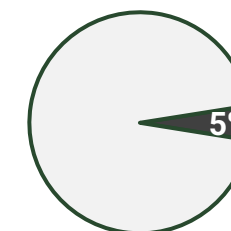
agregados monoparentais



agregados com elementos com 65 ou + anos



agregados com elementos com menos de 18 anos



agregados com elementos com incapacidade superior a 60%

## Recursos municipais

**32** parcelas do domínio privado do município disponíveis

**13** parcelas em solo rústico

**19** parcelas em solo urbano (espaços habitacionais)

302 m<sup>2</sup> a 10 ha

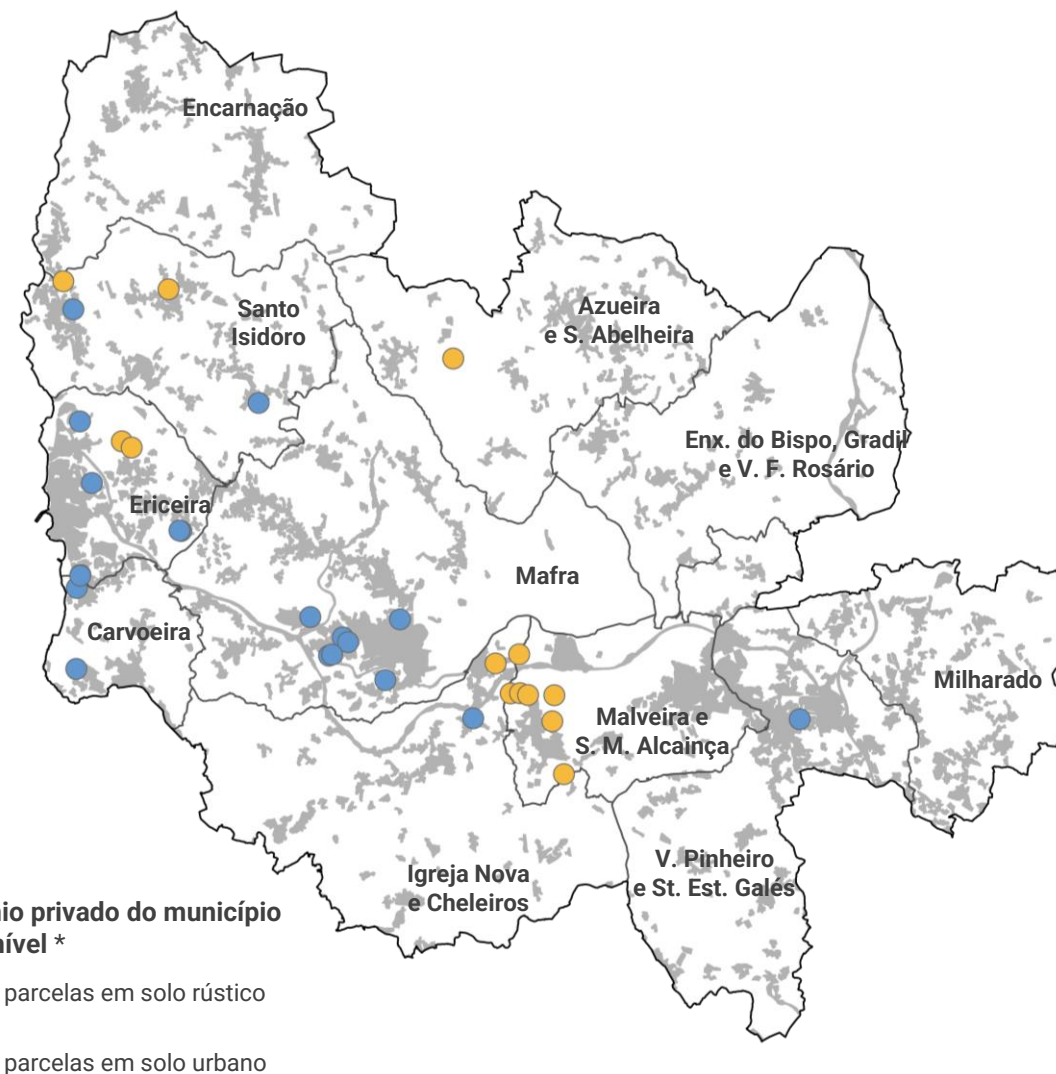
88 m<sup>2</sup> a 6 698 m<sup>2</sup>

70 a 100  
alojamentos

potencial  
habitacional  
disponível

▶ A capacidade de resposta do município às necessidades habitacionais, no curto prazo, está fortemente limitada pelo reduzido potencial habitacional do solo urbano (expectante) que integra o domínio privado do município

▶ As áreas do domínio privado do município, classificadas em solo rústico, poderão configurar, a médio prazo, um recurso habitacional, se reclassificadas em solo urbano, no âmbito da Revisão do PDM ou recorrendo à recente alteração ao RJGT



Domínio privado do município disponível \*

- parcelas em solo rústico
- parcelas em solo urbano

\* Há parcelas com direito de superfície atribuído a entidades terceiras

Fonte: CMM, maio 2025

## Alojamentos vagos

Os alojamentos familiares vagos assumem particular relevância no âmbito da caracterização do potencial habitacional concelhio, uma vez que constituem recursos mobilizáveis na definição das soluções habitacionais.

Mafra tinha, em 2021, 4 093 alojamentos familiares vagos (9,1% do total dos alojamentos familiares clássicos do concelho), verificando-se, contudo, alguns desequilíbrios territoriais. Se, por um lado, é nas freguesias do Corredor urbano central que se encontra a maioria dos alojamentos vagos (56%), por outro, é nas freguesias de caráter mais rural que a sua representatividade é maior.

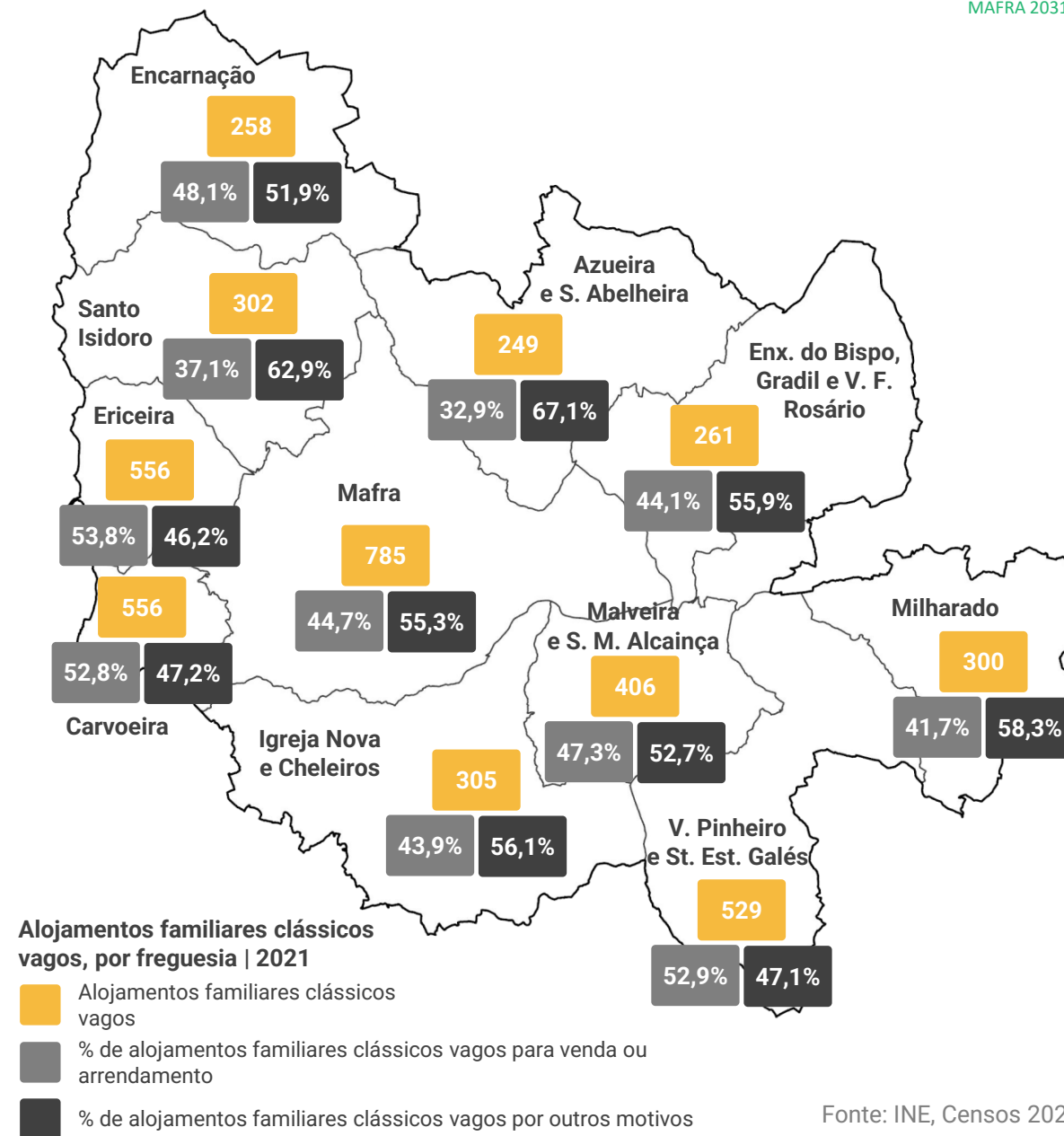
De entre os cerca de 4 mil fogos vagos, o Censos 2021 indicava que 46% estaria para venda ou arrendamento. A consulta recente às principais plataformas imobiliárias (online) parece indicar uma menor disponibilidade de alojamentos no mercado – na plataforma Idealista (com maior número de registos), em março de 2025 encontravam-se publicados 1 600 anúncios de imóveis para venda ou arrendamento, alguns em duplicado e outros que, pelas suas características, não

deverão ter sido contabilizados no Censos como alojamentos familiares. Ainda assim, a opção foi considerar as estatísticas oficiais mais recentes.

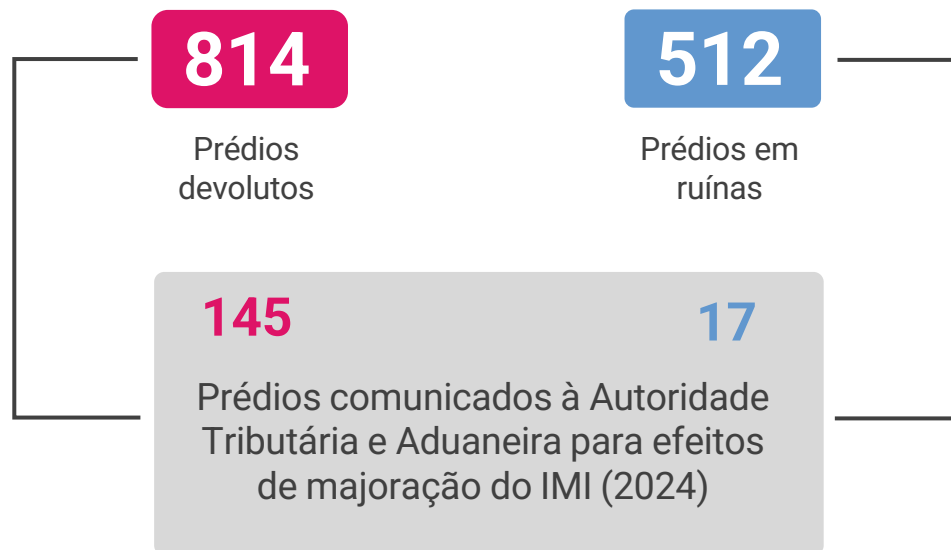
Para efeito de determinação do potencial habitacional que o parque habitacional vago representa, considerou-se que poderia ser mobilizada a totalidade do stock de fogos vagos para venda ou arrendamento, ou seja, 1 889 fogos.

Em relação aos fogos vagos por outro motivo (2 204), por não ser expectável que a totalidade venha a entrar no mercado no horizonte da CMH, considerou-se que seria mobilizável 20% do stock existente nas freguesias que integram aglomerados de nível I da hierarquia urbana do PDM em vigor (Ericeira, Mafra, Malveira e Venda do Pinheiro) e 10% nas restantes. Desta ponderação resulta um total de 337 fogos.

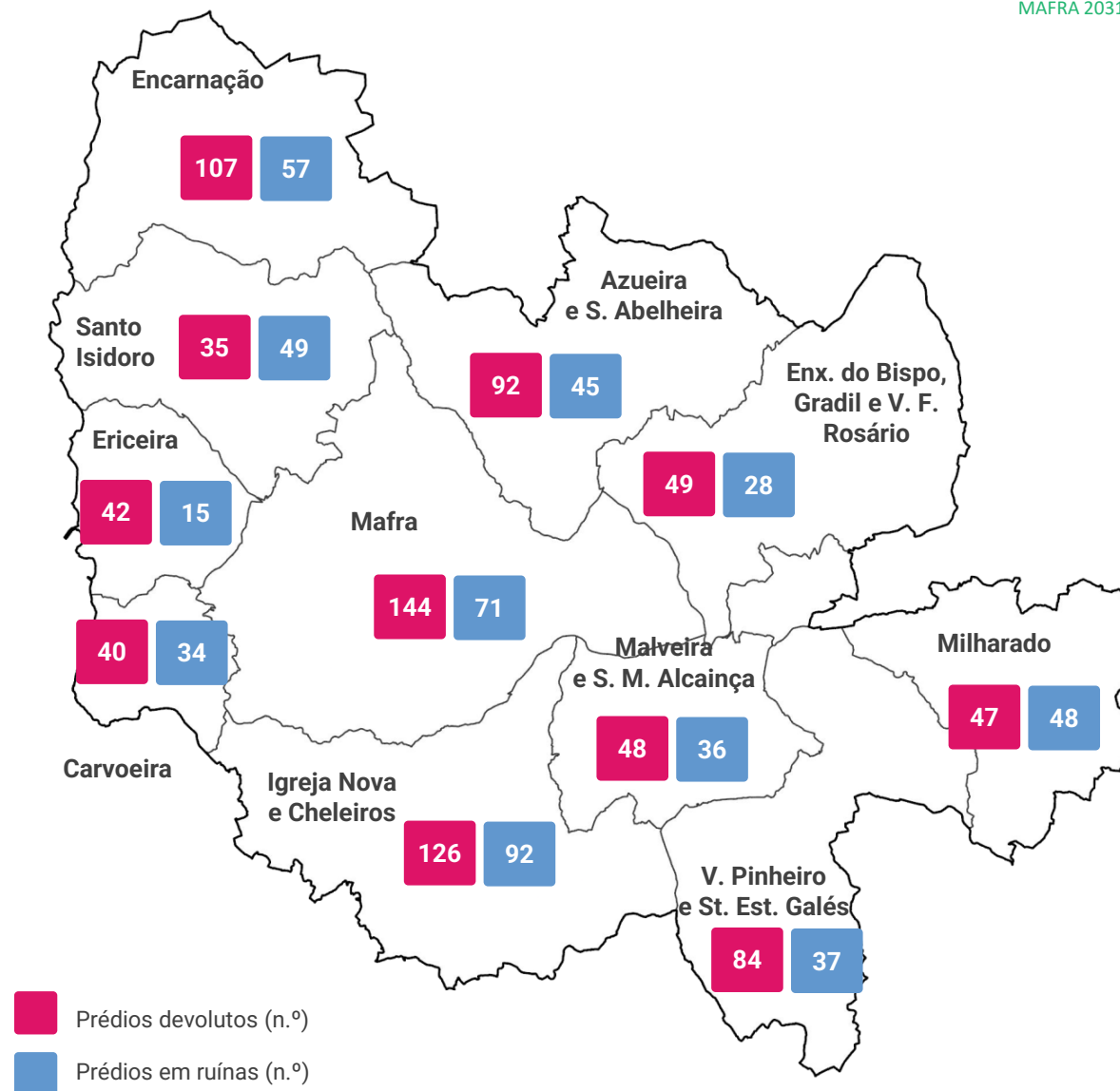
Embora os resultados deste exercício não devam ser encarados com excessiva precisão, entende-se que permitem uma aproximação ao número de alojamentos passível de vir a ser mobilizado enquanto recurso habitacional existente.



# PRÉDIOS DEVOLUTOS



- ▶ A identificação, por parte do município, dos prédios urbanos devolutos ou em ruínas tem permitido ao município, em comunicação com a AT, aplicar a majoração do IMI, nos termos do CIMI e da ZPU. Estes representaram, em 2024, uma coleta total de IMI de 238 658€.
- ▶ A aplicação da majoração do IMI, *per se*, não tem tido a eficácia desejável na dinâmica de reabilitação e disponibilização destes prédios no mercado, exigindo que o município coloque maior ênfase na comunicação dos mecanismos de apoio e incentivos disponíveis (benefícios fiscais, incentivos e apoios municipais).



■ Prédios devolutos (n.º)  
■ Prédios em ruínas (n.º)

Fonte: CMM  
(processo em curso)

## POTENCIAL HABITACIONAL DO SOLO URBANO

Em Mafra, tendo em consideração as características do parque habitacional e a morfologia urbana, o principal recurso com potencial para garantir o aumento da oferta habitacional no médio-longo prazo encontra-se nas áreas de solo urbano disponível para urbanização e edificação (solo urbano expectante conforme terminologia da LBH), nos termos dispostos no PDM em vigor .

Para determinar o potencial habitacional que o Município de Mafra encerra (tendo em consideração aquela que é a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo atual), tomou-se como ponto de partida a metodologia adotada no REOT de Mafra para a construção do indicador 3.11- Capacidade de acolhimento de habitantes, embora ponderando algumas etapas do processo.

A análise incidiu sobre as áreas qualificadas em categorias e/ou subcategorias de espaço habitacionais e que, de acordo com a Carta de Ocupação do Solo Conjuntural 2023 (COsc 2023) não se encontram artificializadas, com uma área superior a

500m<sup>2</sup>. Neste ponto, considerou-se que apenas 70% destas áreas (vazios urbanos) seriam afetos à função habitacional, uma vez que, nos termos do PDM em vigor, podem instalar-se nestas categorias de espaço outros usos ou atividades (comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes, atividades de turismo e outras atividades complementares).

Identificadas estas áreas, adotou-se a metodologia do REOT (ainda que com ligeiras adaptações) que considerando os índices e parâmetros urbanísticos (valores máximos) do PDM em vigor permitiu concluir que o solo urbano de vocação habitacional ainda por ocupar possui capacidade para cerca de 29 140 novos fogos.

Admitindo que se mantem a atual distribuição pelas diferentes formas de ocupação, o potencial habitacional do solo urbano (expectante) traduz-se num total de **22 100 alojamentos familiares de residência habitual**, o que corresponde a cerca de 2/3

do total de alojamentos familiares de residência habitual registados em 2021.

Esta estimativa poderá vir a revelar-se, a prazo, desajustada, uma vez que se desconhece que alterações em matéria de classificação e qualificação do solo e de disciplina urbanística poderão estar a ser ponderadas no âmbito da Revisão do PDM em curso.

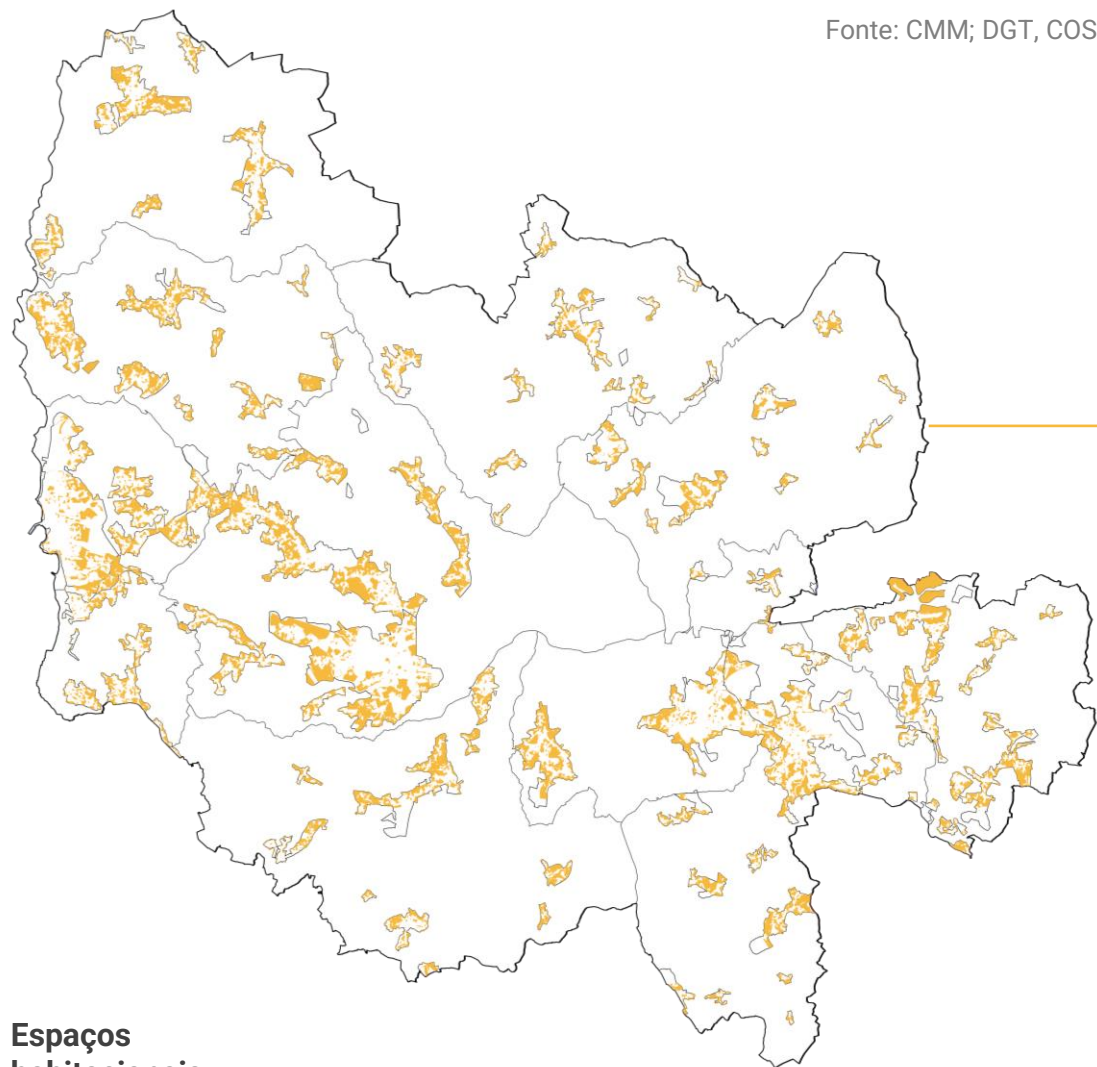
Pese embora todas as limitações e constrangimentos inerentes a este exercício de planeamento – que, entre outros, não considera características físicas ou restrições legais das parcelas que possam limitar a edificação –, bem como as incertezas decorrentes das dinâmicas sociais, económicas e territoriais, o resultado obtido permite concluir que, o Município de Mafra dispõe de áreas de vocação habitacional suficientes para suprir as necessidades habitacionais atuais e futuras, num cenário (ideal) em que não houvesse, por parte dos agregados, restrições de natureza financeira no acesso à habitação.

Note-se, ainda, que para este efeito não foi considerada a capacidade habitacional do solo rústico, nomeadamente dos aglomerados rurais, que o REOT estima que possam acolher cerca de 1 300 novos fogos.

Assim, apesar do elevado potencial habitacional que se reconhece que o território ainda tem, o principal constrangimento à produção de habitação não decorre da indisponibilidade de solo para urbanização/construção, mas sim da capacidade de intervenção municipal se encontrar fortemente condicionada pelo facto da propriedade das áreas com capacidade para acolher construção de habitação não ser municipal, estando, por isso, a sua ocupação, e posterior promoção, condicionada à iniciativa privada.

É este contexto que determina a relevância de envolvimento do setor privado no desenho das soluções para a escassez de oferta de habitação que seja acessível aos diferentes segmentos da população.

Fonte: CMM; DGT, COSc 2023



Espaços habitacionais não artificializados (vazios urbanos) por centro urbano

Ericeira  
86,8 ha

Maфра  
169,5 ha

Malveira  
80,2 ha

V. Pinheiro  
100,8 ha

## 4 708 ha Solo urbano (PDM vigor)

1

Áreas não artificializadas (COSc 2023) integradas em subcategorias de Espaços habitacionais (solo urbano), com pelo menos 500m<sup>2</sup>

2

Aplicação de índices e parâmetros urbanísticos previstos no PDM para a respetiva subcategoria de espaço a 70% da área

3

Conversão da área bruta de construção em número (máximo) de fogos

4

Determinação do número de fogos afetos a residência habitual

**22 100** alojamentos familiares de residência habitual

# Planeamento prospetivo das necessidades habitacionais



04

## Planeamento prospetivo

O planeamento prospetivo num cenário de elevada incerteza, quer no panorama político e económico, nacional e internacional, encerra múltiplos desafios.

Perspetivar as habitações necessárias para satisfazer a procura decorrente das dinâmicas territoriais e de desenvolvimento económico que venham a ocorrer em Mafra nos próximos anos, embora fundamental para a definição da política municipal de habitação e para o desenho das soluções para a escassez habitacional, constitui um exercício a encarar com reservas.

O processo de revisão do PDM encontra-se, atualmente em curso, e embora na certeza de que a estratégia de desenvolvimento territorial que daí advenha se irá pautar por princípios de sustentabilidade, racionalidade e coesão, ainda não são conhecidas as diretrizes e opções do seu modelo de ordenamento, que tendo inevitável impacto sobre o mercado habitacional, não são, nesta fase, passíveis de caracterizar e quantificar.

Ainda assim, o diagnóstico realizado e a leitura da realidade atual veiculada durante o processo de auscultação aos agentes e atores locais, permitem uma aproximação às necessidades com que o mercado habitacional se poderá vir a deparar em Mafra nos próximos anos.

Os indicadores demográficos recentes, fazem antever a continuidade da tendência de crescimento populacional registada nos recenseamentos das últimas décadas, sobretudo se Mafra mantiver a aposta na requalificação territorial, na sustentabilidade e na coesão interna.

Importa pois, no contexto da CMH, estimar aquelas que poderão vir a ser as necessidades (ou carências) dos novos residentes, de forma a programar as respostas do mercado habitacional (seja público, seja privado).

A dinamização económica, resultado da estratégia de desenvolvimento (e planeamento) municipal e dos apoios ao tecido económico local, têm contribuído

para o crescimento do emprego, embora seja necessário um maior esforço de consolidação e qualificação da base económica.

# PERSPETIVAS DE EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA

Para determinar aquela que se perspetiva que venha a ser a população residente no horizonte 2031, recorreu-se ao exercício de projeção demográfica realizado no âmbito da Carta Social Municipal, procurando assim uniformizar o quadro demográfico de referência dos diferentes instrumentos de política setorial municipal.

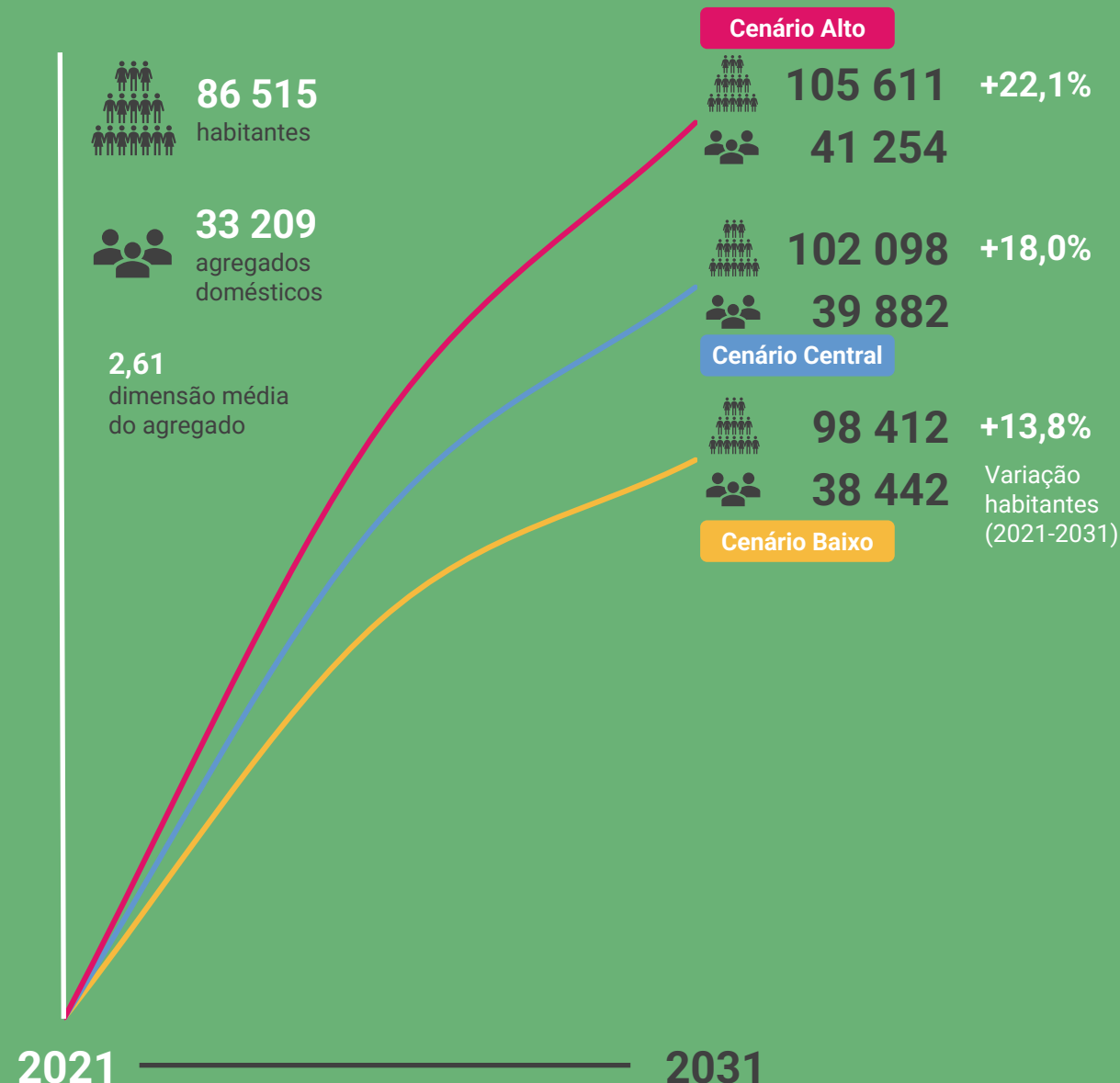
O exercício realizado teve por base as projeções demográficas 2018–2080 desenvolvidas pelo INE para a AML, ancoradas em hipóteses de evolução futura das componentes demográficas fecundidade, mortalidade e migrações e considerou três cenários – baixo, central e alto.

Importa ter presente, contudo, que perante o contexto global de incerteza que se vive atualmente, os resultados obtidos devem ser encarados com reservas, muito embora constituam um

referencial válido e inestimável na definição das opções da política habitacional municipal. A margem de erro tende também a aumentar com a desagregação territorial (projeções à escala do concelho).

Para efeitos de programação das necessidades habitacionais em Mafra, no horizonte 2031, admite-se como referência o Cenário central, que prevê que, em 2031, residam em Mafra **102098 habitantes**.

Considerando a tendência recente de redução do número médio de pessoas por agregado, admite-se que em 2031, em Mafra, cada agregado doméstico privado tenha, em média, 2,56 pessoas. Assim, e mais uma vez considerando o Cenário central, estima-se que em 2031 Mafra tenha cerca de 40 000 agregados domésticos privados, o que representa um acréscimo de 20% face ao total de agregados recenseados em 2021.



# PERSPETIVAS DE DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO

A atratividade que Mafra tem vindo a demonstrar na fixação de novos residentes resulta, em grande medida, das dinâmicas metropolitanas – melhoria da acessibilidade, saturação demográfica e custos de habitação em concelhos vizinhos – mas também da aposta que o município tem vindo a fazer na qualificação do seu território – oferta de equipamentos, requalificação urbana e diversificação funcional – e do crescimento do emprego – entre 2015 (ano de retoma da economia) e 2022 o número de pessoas ao serviço nos estabelecimentos do concelho aumentou 40%.

Pese embora o desenvolvimento económico e a competitividade territorial sejam vetores centrais da política de desenvolvimento do município, os fluxos diários de saída de Mafra, sobretudo por motivos de trabalho, superam largamente os de entrada, o que a par da forte vocação residencial do concelho, traduz a sua dependência do exterior em matéria de emprego.

A criação de condições para o desenvolvimento de uma dinâmica económica capaz de fixar residentes e atrair competências, constitui uma premissa transversal de atuação do município, e em particular da sua política de ordenamento territorial, porém é reconhecido que o acesso à habitação constitui hoje um constrangimento ao recrutamento de mão-de-obra.

No âmbito da mais recente Alteração ao PDM (2023), foi realizada uma análise das atividades económicas, com o propósito de avaliar e identificar todos os espaços de atividades económicas, a dinâmica empresarial associada e o estado das suas infraestruturas de forma a adequar o modelo territorial aos objetivos de desenvolvimento económico local.

Complementarmente, o REOT considerou na sua avaliação um indicador que permite aferir a capacidade de acolhimento potencial de empresas (indicador 3.22) e que conclui que os espaços de atividades

económicas delimitados no PDM de Mafra têm capacidade para acolher cerca de três centenas de empresas. Embora constitua um referencial positivo, este número deve ser encarado com reservas, uma vez que a área necessária à instalação de determinada atividade económica encontra-se fortemente dependente dos requisitos e exigências de funcionamento específicos dessa atividade.

Positivo para a dinamização e consolidação económica de Mafra é, também, a dotação infraestrutural em matéria de acessibilidade rodoviária que, para além de contribuir para a crescente integração no sistema metropolitano, confere a Mafra um posicionamento particularmente favorável para que se possa afirmar enquanto polo privilegiado para a instalação de atividades económicas, mormente as associadas à indústria.

Neste contexto, importa ter presente que o crescimento do emprego, para além de contribuir para a diminuição da dependência

do exterior ao empregar parte da população residente, irá originar novos fluxos de entrada e, conseqüentemente, uma maior pressão sobre o território e os seus sistemas de interesse geral (SIG).

A eventual fixação em Mafra de parte dos recursos humanos que venham a ser necessários ao funcionamento do tecido económico encontra-se fortemente dependente da forma como o mercado habitacional local responde à procura e das políticas municipais em matéria de saúde, educação e/ou apoio social.

Em 2018, a autarquia criou o Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento do Município de Mafra, que procura atrair para o concelho projetos e investimentos que contribuam para “o fortalecimento da cadeia de valor do concelho e da região, para a diversificação do tecido empresarial local, nomeadamente de setores inovadores e/ ou de base tecnológica, e para o reordenamento agrícola, industrial, comercial ou turístico”.

A médio-longo prazo, o município tem ainda expectativa que a concretização de medidas como a implementação de zonas empresariais responsáveis e a integração do município na Rede metropolitana de parques agroalimentares dinamizem a base económica e o tecido produtivo, atraindo novos investimentos, aumentando o número de postos de trabalho e, conseqüentemente, fixando novos residentes.

Com efeito, o Município de Mafra reconhece a necessidade de uma aposta na melhoria da competitividade do seu tecido económico, por via de uma transformação qualitativa dirigida ao desenvolvimento de atividades que gerem mais valor acrescentado e melhores empregos.

O desafio que sustenta esta transformação qualitativa reside na melhoria das condições do ambiente empresarial e das estruturas de apoio que permitam captar para Mafra investimentos em atividades mais intensivas em tecnologia e conhecimento, que produzam efeitos mais alargados na melhoria dos níveis de rendimento e na oferta atrativa de emprego para os que

sempre residiram em Mafra ou para aqueles que escolheram Mafra para viver.

O município pretende aproveitar o dinamismo do seu tecido económico, sobretudo em setores ligados à valorização dos recursos endógenos (agricultura e agroalimentar) e à logística, bem como à afirmação de setores direta ou indiretamente relacionados com o turismo (alojamento, restauração e comércio), para criar as condições para uma renovação competitiva dos negócios existentes e a captação de investimento em novas atividades. Reconheceu a necessidade de uma aposta estruturada e coerente nos seus elementos distintivos, em particular na valorização sustentável do mundo rural, potenciada pela inovação e diferenciação, bem como o reforço da rede de valor do turismo, através do robustecimento dos fatores de diferenciação (sustentabilidade, património natural, património histórico e tipicidade) para construir uma oferta que permita ganhos de qualidade (melhores empregos e mais valor acrescentado).

No setor do turismo há um conjunto de investimentos e iniciativas que, a concretizar-se, apresentam elevado potencial de dinamização do tecido económico local e de criação de emprego, que se acompanhados por um reforço e qualificação das funções urbanas poderá constituir mais um fator de fixação de novos residentes. De entre estes destaca-se a concretização dos projetos previstos para os três Núcleos de Desenvolvimento Turístico com plano de pormenor em curso e que preveem a criação de 2 592 novas camas em diferentes tipologias de empreendimentos turísticos; atualmente, os empreendimentos turísticos do concelho registados no Turismo de Portugal apresentam uma capacidade para 1 225 camas.

A recente aprovação do Plano Ferroviário Nacional (RCM n.º 77/2025) determina a realização dos estudos necessários à tomada de decisão relativamente à ligação da zona Oeste a Lisboa, que a concretizar-se trará benefícios significativos para o Concelho de Mafra e para a acessibilidade da sua população, uma vez que perspetiva

um novo acesso ferroviário a Lisboa a partir da zona da Malveira.

Porém, como o Plano refere, não há um horizonte temporal específico para a conclusão da sua implementação, tomando-se o ano 2050 como prazo indicativo de implementação, ano que excede largamente o horizonte da CMH, pelo que é, nesta etapa, prematuro considerar os impactos da eventual concretização deste projeto na procura habitacional.

A estratégia de desenvolvimento económico de Mafra, que ambiciona um tecido económico sustentável, competitivo e atrativo para o investimento e para os trabalhadores qualificados, está intrinsecamente associada às condições de habitat, que são diferenciadas no contexto da Área Metropolitana de Lisboa, onde a oferta de habitação para diferentes segmentos de procura assumirá um papel fundamental na fixação ou atração de talentos.

No atual contexto, e considerando as perspetivas ou intenções recentes e com algum grau de compromisso de instalação de empresas no território, com base nos dados fornecidos pela Câmara Municipal de Mafra, torna-se expetável que a tendência de crescimento do número de postos de trabalho, observada nos últimos anos, se mantenha durante o horizonte de vigência da CMH de Mafra.

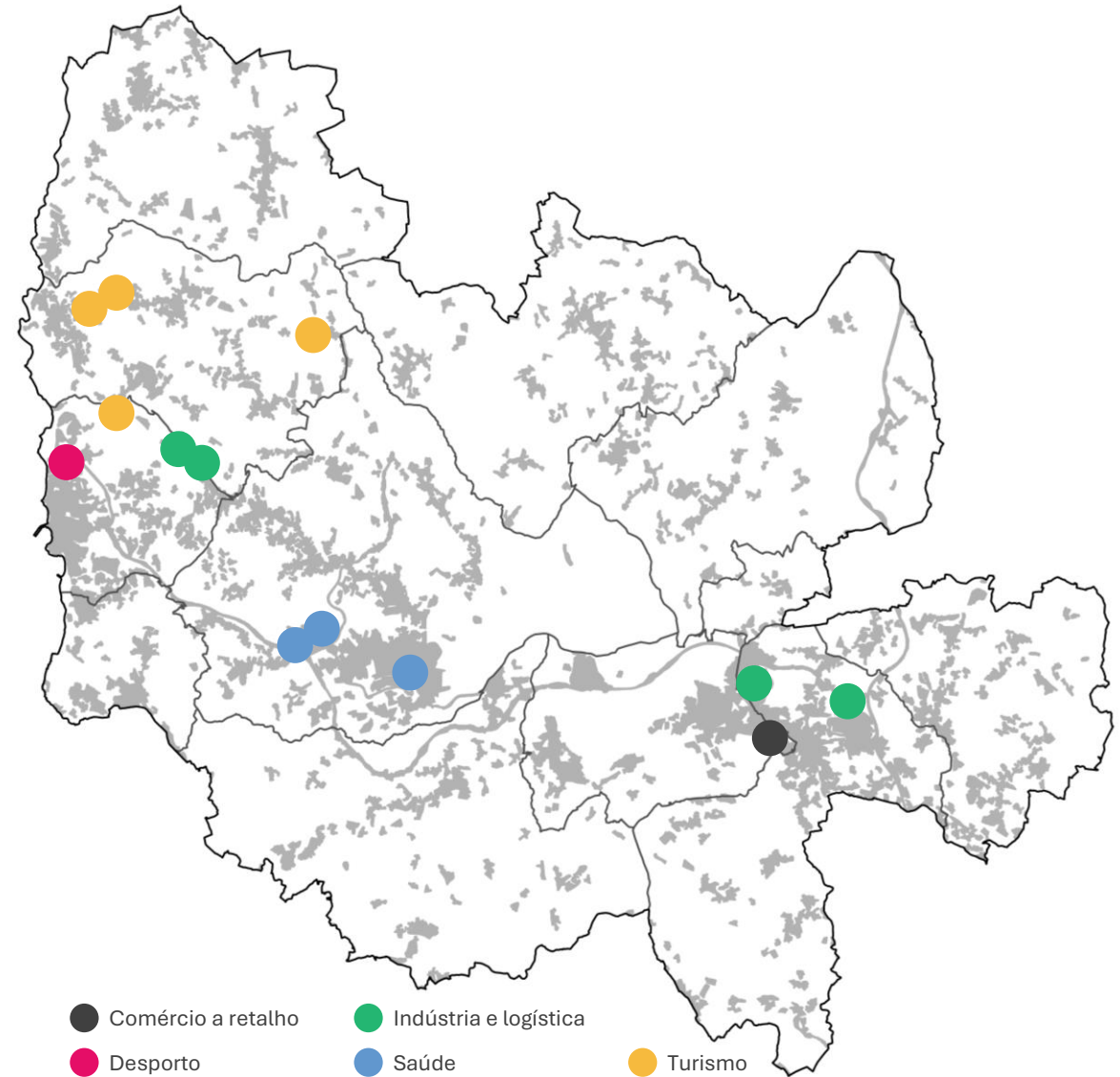
Importa destacar os investimentos previstos na saúde, localizados na freguesia de Mafra, no desporto (Ericeira), na indústria e logística (Ericeira, UF de Venda do Pinheiro e Santo Estevão das Galés), no turismo (Santo Isidoro) e no comércio a retalho (UF de Malveira e São Miguel de Alcainça).

A dinâmica de investimento produtivo e os seus efeitos na criação de postos de trabalho, num cenário de crescimento do emprego, poderá contribuir para gerar uma pressão adicional sobre o mercado habitacional e, em particular, do segmento de procura composto pelas famílias com rendimentos intermédios que procurem uma habitação a custos acessíveis, seja no mercado de arrendamento, seja por via da aquisição de habitação própria e permanente.

A localização dos investimentos nos principais centros urbanos, sobretudo no Corredor urbano central, onde se observam as maiores carências habitacionais, exige que as respostas habitacionais, desenvolvidas pelo setor público, privado ou cooperativo, acompanhem a dinâmica do tecido económico e promovam a fixação de famílias no território.

## Intenções de investimento por setor de atividade

Fonte: CMM



## QUADRO DE REFERÊNCIA PROSPETIVO

Definir o quadro de referência prospetivo exige a quantificação das duas principais dimensões da problemática da habitação: os recursos, representados pelos alojamentos, e as necessidades, expressas pelos agregados.

Será este quadro prospetivo que permitirá à CMH de Mafra desenhar as soluções e definir as medidas que respondam às necessidades habitacionais dos diferentes segmentos de procura, considerando os recursos habitacionais a mobilizar ao longo do seu horizonte de implementação.

Os **recursos habitacionais** são amplos e de natureza diversa, podendo ser públicos, privados ou resultar de parcerias, e assim ser orientados para responder a diferentes segmentos. Estes compreendem os recursos existentes, quer estejam ou não a ser utilizados para responder à função habitacional, bem como os recursos em perspectiva (programados na ELH, p.e.) e os recursos potenciais, que face à dinâmica da procura e às tendências do mercado poderão vir a estar disponíveis, sobretudo se as medidas propostas no âmbito do Plano

de intervenção da Carta se revelarem eficazes na mobilização dos atores locais e agentes económicos.

Neste âmbito, assume particular relevância o stock de alojamentos vagos, uma vez que a sua mobilização pode permitir uma resposta mais imediata às necessidades do mercado, sobretudo no arrendamento.

Já numa perspetiva de médio-longo prazo, será o solo urbano por urbanizar que configura o principal recurso na definição das soluções habitacionais. Neste caso, contudo, respostas mais robustas exigem uma intervenção programada que garanta o acolhimento sustentável e estruturado de novos projetos habitacionais. A mobilização do solo urbano expectante como recurso habitacional exige investimento na criação de condições infraestruturais e urbanísticas adequadas (mobilidade, equipamentos e infraestruturas urbanas, ...), na qualificação e integração no tecido urbano existente, de forma a evitar modelos de ocupação fragmentados ou segregados.

A CMH procura, face à informação atualmente disponível, estimar aquelas que poderão vir a ser as **necessidades habitacionais** ditadas pela evolução das dinâmicas demográficas, sociais e económicas em perspetiva. Neste contexto e em matéria de necessidades habitacionais, consideraram-se diferentes segmentos de mercado distintos, que exigirão respostas diferenciadas:

- agregados em situação habitacional indigna (nos termos artigo 5.º do DL 37/2018) para os quais é fundamental garantir uma resposta pública. Estes contemplam a totalidade dos agregados atualmente sinalizados nos serviços sociais do município e que aguardam uma resposta habitacional, aos quais se soma uma fração do crescimento adicional de agregados que se projeta para o concelho no horizonte da Carta.
- agregados em situação de vulnerabilidade económica que carecem de apoio público para poderem suportar as despesas com habitação.

- agregados com rendimentos intermédios com dificuldade em aceder a habitação com os atuais valores de mercado, e para os quais deve ser disponibilizada uma solução habitacional adequada (arrendamento acessível, habitação a custos controlados para venda, modalidade específica de apoio ao arrendamento, ...).
- agregados com acesso ao mercado, que não exigem respostas orientadas no âmbito da CMH, embora possam beneficiar da amplitude das medidas propostas.

Atendendo ao atual perfil das famílias mafrenses e em alinhamento com a estratégia de desenvolvimento municipal, o reforço da oferta habitacional dirigida aos agregados com rendimentos intermédios constitui o principal foco de mobilização e investimento municipal.

Contudo, a incerteza e instabilidade do momento atual exige um acompanhamento e monitorização periódicos, reorientando e introduzindo ajustes às opções da política municipal de habitação, se necessário.



## CARÊNCIAS HABITACIONAIS

(agregados familiares)

### Carências atuais (2025)

resultado do diagnóstico

**Agregados em situação de carência habitacional** pedidos de habitação dirigidos aos serviços sociais do município a aguardar resposta habitacional

340

340

**Agregados em situação de vulnerabilidade económica** apoiados pelo Programa Arrendar (média mensal 2025)

150

150

### Necessidades futuras (2031)

resultado da tendência de evolução demográfica

**Crescimento projetado dos agregados residentes**  
Cenário central \*

6 670

+ 70

+ 30

4 000

2 570

### Resposta habitacional (perspetiva por segmento de procura)

**Habitação pública/  
renda apoiada**  
agregados em situação de maior vulnerabilidade (condições indignas)

**Apoio ao arrendamento  
(Programa Arrendar)**  
agregados em situação de vulnerabilidade económica

**Habitação acessível**  
agregados com rendimentos intermédios mas sem condições de acesso ao mercado

**Habitação em regime livre**  
agregados com rendimentos que permitem acesso ao mercado

\* Ver *Perspetivas de evolução demográficas* (pág. 73)



## RECURSOS HABITACIONAIS DO CONCELHO

(alojamentos familiares)

### Recursos atuais

alojamentos familiares existentes (em utilização)

#### Habitação pública municipal (social)

alojamentos propriedade da CMM disponibilizados em regime de renda apoiada

129

#### Outra habitação social

alojamentos propriedade da SCM Ericeira

12

#### Habitação privada

alojamentos familiares de residência habitual (total, em 2021)

33 152

### Recursos mobilizáveis

imóveis existentes sobreutilizados

#### Habitação privada

alojamentos familiares vagos quer estejam ou não disponíveis no mercado

1 889

para venda ou arrendamento

2 204

por outros motivos

## Tendência e Potencial habitacional (2031)

#### Novos alojamentos de residência habitual – fogos concluídos até 2031

alojamentos que resultem da dinâmica construtiva

3 590

#### Novos alojamentos de residência habitual – potencial solo urbano

capacidade habitacional do solo urbano (PDM em vigor)\*

22 100

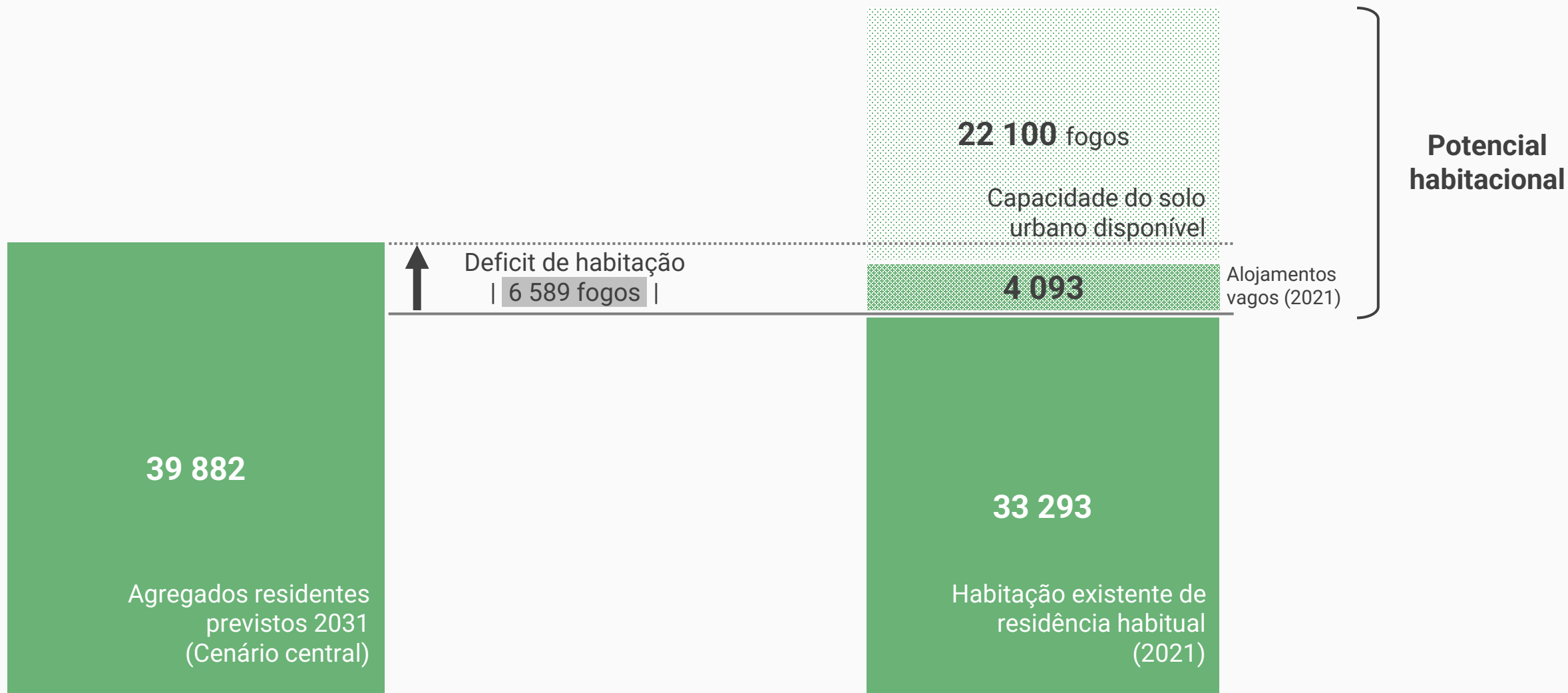
\* Conforme metodologia apresentada na pág. 68



## CARÊNCIAS HABITACIONAIS



## RECURSOS HABITACIONAIS



# Estratégia, objetivos e prioridades



05

# ESTRATÉGIA

As recentes iniciativas legislativas e o agravamento da crise habitacional que afeta o país de forma transversal vieram colocar a temática da habitação no topo das prioridades das políticas públicas (nacionais e locais), exigindo dos agentes públicos uma maior mobilização na implementação de medidas para o setor que deem uma resposta robusta e eficaz às necessidades.

As entidades públicas assumem responsabilidades específicas em matéria de política de habitação. É incumbência do Estado a definição, programação e execução da política nacional de habitação, assumindo o papel de promotor de habitação pública e regulador do mercado. Por sua vez, compete aos municípios programar e executar as suas políticas habitacionais, garantindo respostas adequadas às necessidades locais, no âmbito dessas políticas, ou no quadro dos programas nacionais.

A política de habitação de Mafra consolida-se e materializa-se, na sua Carta Municipal de Habitação, que partindo do reconhecimento da função social da

habitação projeta a sua estratégia para o setor, estruturando a forma como sobre ele intervém, e a forma como disciplina e regula a intervenção do setor privado, em articulação com o contexto estratégico estabelecido pela política nacional de habitação.

Resulta do diagnóstico realizado que os constrangimentos estruturais do mercado habitacional em Mafra não diferem, na generalidade, daqueles que enfrentam as políticas de habitação a nível nacional. Mafra terá, assim, no âmbito das suas competências e responsabilidades, de reforçar mecanismos e criar instrumentos que permitam ultrapassar os principais desafios que o setor já hoje enfrenta e que tenderão a acentuar-se no curto/médio prazo, designadamente:

- Respondendo às situações de carência habitacional grave (indignidade, carência económica, ...);
- Reforçando a oferta de habitação a preços acessíveis, para arrendamento ou aquisição;

- Dando continuidade à sua política de requalificação e reabilitação urbana;
- Incentivando a dinamização do mercado de arrendamento (de longa duração) e contendo fenómenos de gentrificação urbana;
- Promovendo a inovação nos sistemas de produção e gestão do parque habitacional, dotando-os de uma maior capacidade de adaptação a flutuações do mercado e da procura;
- Assegurando a articulação e integração entre medidas de política habitacional e de política urbanística.

Em articulação com os princípios e orientações da política nacional de habitação, e tendo como ponto de partida o quadro de referência atual e a análise prospetiva, estabelecem-se os objetivos fundamentais e as prioridades de ação da CMH de Mafra, que por sua vez determinarão a definição das medidas que, em consonância com os instrumentos que as entidades públicas têm ao seu dispor,

irão contribuir para a efetiva concretização de uma política municipal de habitação no território.

Neste contexto, é fundamental a revisitação da Estratégia Local de Habitação de Mafra, que sendo um instrumento de política orientado para responder a situações de indignidade da habitação, nomeadamente permitindo o acesso ao financiamento do Programa 1.º Direito, integra uma componente estratégica de maior amplitude e que vai além da resposta a essas situações específicas.

# Objetivos e prioridades

A política de habitação municipal tem, no Município de Mafra, a ambição de reforçar a sua universalidade, estabelecendo para isso quatro objetivos estratégicos direcionados para responder a problemas distintos.

O referencial estratégico de intervenção define três orientações específicas, suportadas por um objetivo transversal que serve de suporte à sua concretização: uma orientação de curto prazo, de resposta a situações de grave carência habitacional, mormente através dos instrumentos de política de habitação municipais; uma resposta mais alargada a diferentes segmentos de procura, com destaque para as famílias com rendimentos intermédios que não conseguem aceder a uma habitação a preços comportáveis face aos seus rendimentos, com mobilização do setor privado e cooperativo; e a preservação da identidade de Mafra com uma gestão articulada e sustentável dos equilíbrios territoriais.

**OE1. Garantir resposta às situações de carência habitacional grave**, assegurando que as famílias que vivem em condições indignas e carência financeira encontram

uma resposta habitacional atempada (curto prazo).

Este objetivo visa dar resposta aos pedidos de habitação por parte das famílias que se encontram em situação de maior vulnerabilidade socioeconómica, muitas vezes, em risco de exclusão social. Está fortemente alinhado com a implementação do programa de ação da Estratégia Local de Habitação de Mafra.

**OE 2. Assegurar o direito a uma habitação acessível a todos os segmentos da população**, garantindo uma oferta habitacional que responda de forma adequada às necessidades dos diferentes segmentos de procura, em articulação com as exigências que decorrem das dinâmicas demográficas e socioeconómicas perspetivadas.

Este objetivo exige a estruturação de um quadro de atuação, que mobilize também o setor privado e cooperativo, dirigido à construção ou reabilitação de habitações, nos termos da habitação a custos controlados, que as permita colocar no mercado a preços adequados à capacidade

financeira dos agregados, em particular das famílias que já residem no concelho.

Relativamente ao mercado de arrendamento, e face à escassez da oferta, é essencial um aumento generalizado da oferta, garantindo a disponibilização de imóveis para arrendamento pelos diferentes segmentos de mercado (e perfis socioeconómicos), com destaque para os jovens que se pretendem autonomizar.

**OE 3. Promover os equilíbrios territoriais e preservar a identidade**, assegurando que o reforço da função habitacional se desenvolve num contexto de fortalecimento da coesão do sistema urbano e das interdependências internas.

A sustentabilidade de Mafra enquanto unidade territorial depende da contenção do esvaziamento dos aglomerados excêntricos ao Corredor urbano central e à Faixa atlântica. Para tal, será determinante garantir aos núcleos urbanos dispersos pelo território rural capacidade para acolher uma oferta habitacional diversificada, que vá de encontro às necessidades e expectativas da população que aí se pretenda manter e/ou

fixar, preservando a identidade local e as características que distinguem estes espaços dos demais.

Torna-se, assim, essencial a articulação da política habitacional com o modelo de desenvolvimento territorial, garantindo a sustentabilidade das opções.

**OE 4. Consolidar um modelo de governação integrado**, reforçando os mecanismos de gestão, de cooperação e de comunicação de que o município já dispõe, favorecendo a mobilização de parcerias e o envolvimento das instituições, agentes económicos e atores locais.

Estes objetivos, embora se dirijam à resposta a necessidades diferenciadas, encontram-se fortemente interligados e, no seu conjunto, consubstanciam o reconhecimento da relevância estratégica de estruturar uma política habitacional inclusiva, criando condições que favoreçam a integração territorial (nas suas dimensões funcional e social), mitigando fenómenos de segregação e gentrificação do tecido urbano.

# Objetivos e prioridades

Considerando a concretização dos objetivos estratégicos como o desígnio final da intervenção da política local de habitação, o município define três prioridades de intervenção, concebidas como vetores estruturantes para a sua prossecução gradual e sustentada.

- **PI 1. Qualificar e ampliar a oferta de habitação pública municipal**, dotando o município de recursos capazes de responder a segmentos de população que não conseguem aceder ao mercado habitacional;
- **PI 2. Mobilizar o parque habitacional privado, setor social e cooperativo**, envolvendo os agentes e atores locais na resposta às necessidades;
- **PI 3. Qualificar o habitat**, em toda a sua amplitude – reabilitação e revitalização do edificado, diversificação e articulação funcional, integração urbana e reforço da mobilidade.

Estas prioridades consubstanciam, em primeiro lugar, o reconhecimento do papel

estruturante e decisivo que a oferta de habitação de interesse social, de gestão municipal, assume no quadro da resolução das carências habitacionais mais graves que afetam as famílias mais vulneráveis.

Paralelamente, o município reconhece que uma resposta mais alargada, necessariamente articulada com os vários atores e agentes locais, será decisiva para aumentar a oferta de habitação a preços comportáveis, quer no mercado de aquisição, quer no mercado de arrendamento.

Por fim, o compromisso do município para com a defesa da sua identidade territorial e para com a melhoria da sua atratividade residencial, que pode produzir efeitos mais alargados na esfera socioeconómica.

Os objetivos estratégicos desenhados e as prioridades assumidas definem o quadro de atuação do município, através de medidas concretas, para o horizonte da Carta Municipal de Habitação de Mafra.



## OE 4 CONSOLIDAR UM MODELO DE GOVERNAÇÃO INTEGRADO

### OE 1

Garantir resposta às situações de carência habitacional grave

### OE 2

Assegurar o direito a uma habitação acessível a todos os segmentos da população

### OE 3

Promover os equilíbrios territoriais e preservar a identidade

## PRIORIDADES

### PI 1

Qualificar e ampliar da oferta de habitação pública municipal

### PI 2

Mobilizar o parque habitacional privado, setor social e cooperativo

### PI 3

Qualificar o *habitat*

# Programa de Intervenção



06

# MEDIDAS

Com o diagnóstico consolidado, os objetivos estratégicos definidos e as prioridades delineadas, é possível, nesta etapa, estruturar os instrumentos e medidas da política de habitação do Município de Mafra para o horizonte de 2031. A sua implementação desempenhará um papel fundamental na promoção de uma maior equidade no acesso à habitação e a um ambiente habitacional mais qualificado, princípios essenciais para a concretização do direito à habitação.

Garantir este direito fundamental pressupõe uma intervenção de âmbito alargado, tanto na diversidade das soluções de política habitacional, como na sua escala temporal de concretização e nos promotores envolvidos.

Os objetivos são operacionalizados através da concretização de um conjunto de medidas que pretendem contribuir de forma inequívoca para a boa execução da política municipal de habitação, nos termos previstos no artigo 21.º da LBH, e

considerando os instrumentos de política que a autarquia tem ao seu dispor (artigo 26.º da LBH), designadamente:

- Medidas de promoção e gestão da habitação pública;
- Medidas tributárias e política fiscal;
- Medidas de apoio financeiro e subsídição;
- Medidas legislativas e de regulação.

Perante as incertezas conjunturais e a volatilidade do setor habitacional, é essencial que a intervenção pública seja capaz de equilibrar o mercado e que as medidas definidas sejam resilientes às transformações sociais e económicas.

Salientar, por fim, que na sequência da elaboração da ELH e do apoio financeiro disponibilizado ao abrigo do PRR, está em curso a concretização de vasto conjunto de soluções habitacionais orientadas para responder a problemáticas específicas, e que tratando-se de compromissos

assumidos e pela oportunidade que configuram, devem surgir plasmados na CMH, enfatizando o alinhamento entre ambos os documentos enquanto premissa essencial do processo de construção desta Carta.

O sentido estratégico da CMH (e o seu âmbito temporal), vai contudo além da resposta às famílias que vivem em condições indignas identificadas na ELH, que no contexto do PRR têm um prazo de concretização relativamente curto.

Reconhece-se a ambição da estratégia do município, porém, perante a ausência de soluções habitacionais adequadas às necessidades e expectativas dos agregados, e face ao favorável contexto legislativo e quadro de financiamento, é urgente que os agentes públicos se mobilizem, na esfera das respetivas competências, recorrendo aos mecanismos e instrumentos que têm ao seu dispor, quer enquanto agentes de promoção de habitação pública, quer de regulação do mercado.

O Município de Mafra assumirá um papel central na implementação de diversas medidas, reconhecendo, contudo, que a eficácia da implementação de uma estratégia de médio-longo prazo e a concretização das respostas habitacionais para a problemática da habitação em Mafra (assim como no país), depende da capacidade do município em mobilizar e envolver o setor privado, bem como outros atores institucionais, criando parcerias e mecanismos que procurem harmonizar os diferentes interesses que concorrem neste domínio, além, naturalmente, da mobilização dos recursos do município ainda disponíveis.

Este é, por isso, o momento para assegurar que o património municipal (alojamentos, edifícios, terrenos,...) é colocado ao serviço da política habitacional, estabelecendo para os diferentes recursos as modalidades de intervenção mais adequadas, priorizando e programando o investimento.

Neste contexto, para além do património municipal atualmente sem utilização e que poderá constituir um recurso a mobilizar no curto-médio prazo, assumem particular relevância as parcelas e terrenos do município com potencial para acolher a construção de habitação, seja para reforço do parque público ou para promoção de habitação em regime de HCC, com subsequente disponibilização para arrendamento acessível (iniciativa do município, parceria com setor privado, social ou cooperativo); a recente aquisição da Quinta do Munhoz, em parte já mobilizada no âmbito do 1.º Direito, pela sua dimensão e posicionamento geográfico, tem neste contexto um elevado potencial enquanto recurso habitacional.

Complementarmente, a concretização das medidas exige um programa de financiamento sólido, capaz de alinhar-se de forma eficaz com os recursos financeiros disponíveis (de âmbito comunitário e/ou nacional), garantindo assim a viabilização das iniciativas propostas.

Pretende-se, assim, que a operacionalização da estratégia definida na CMH, mediante a implementação das medidas preconizadas, constitua um vetor de aceleração do alinhamento substantivo e multissetorial com os pilares estruturantes do Plano Europeu, reforçando a coerência estratégica entre as políticas locais e o quadro programático europeu.


Ainda neste contexto, destacar a importância do município dar continuidade aos processos de monitorização e avaliação de programas já existentes, ajustando-os, sempre que necessário, de forma a melhor responder às necessidades do momento.

Assinalar, por fim, que apesar do amplo alcance da estratégia da CMH, o quadro de intervenção do Município de Mafra no domínio da habitação e da qualificação do habitat, vai muito além das medidas apresentadas, envolvendo ações que resultam da atividade corrente do município.



## MEDIDA 1

# REABILITAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL

Promotor	Recursos a mobilizar	Tipo de intervenção	Meta	Investimento previsto
Município de Mafra	Parque habitacional municipal	Física	<b>99 fogos</b> (renda apoiada)	<b>8,1 M€</b>
Parceiros a envolver				
IHRU, IP	Recurso financeiros e técnicos do município			

### DESCRIÇÃO

Realização de obras de conservação e manutenção do parque habitacional propriedade do Município de Mafra, melhorando as condições de habitabilidade e de desempenho energético.

No âmbito desta medida o Município de Mafra deve ainda definir a monitorização e programação de ações de manutenção, a médio-longo prazo, no parque habitacional municipal.

Esta medida dá continuidade às intervenções em frações e/ou prédios municipais previstas na ELH e que preconiza a intervenção no parque habitacional municipal existente.

Fontes de financiamento

Programa 1.º Direito/PRR  
Orçamento municipal

Período de execução

2026


Instrumento de execução

ELH - Programa 1.º Direito

Abrangência territorial	Público alvo	Prioridade de Intervenção
Alojamentos municipais com necessidades de reparação	Agregados residentes em habitações municipais ou a aguardar atribuição de habitação municipal	<b>PI 1</b> Qualificação e ampliação da oferta de habitação pública municipal

## MEDIDA 2

# AUMENTO DO PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL (agregados em situação de maior vulnerabilidade)

Promotor	Recursos a mobilizar	Tipo de intervenção	Meta	Investimento previsto
Município de Mafra	Terrenos municipais para construção nova	Física	<b>410 fogos</b>	<b>76 M€</b>
Parceiros a envolver				62 M€ (ELH) + 14 M€ (1º Direito ou outros)
IHRU, IP	Recurso financeiros e técnicos do município			Fontes de financiamento
				PRR/ Programa 1.º Direito
				Outros
				Orçamento municipal
				Período de execução
				até 2031
				Instrumento de execução
				ELH - Programa 1.º Direito
Abrangência territorial	Público alvo	Prioridade de Intervenção		
Áreas estratégicas de desenvolvimento	Agregados a aguardar atribuição de habitação municipal	<b>PI 1</b> Qualificação e ampliação da oferta de habitação pública municipal		

### DESCRIÇÃO

Aumento da oferta pública de habitação (municipal) destinada a agregados em situação de maior vulnerabilidade (condições indignas), a disponibilizar em regime de renda apoiada ou renda reduzida.

Esta medida contempla:


- Construção de novos fogos; contempla a construção de 238 novos fogos prevista na ELH;
- Aquisição e reabilitação de fogos existentes; contempla a aquisição e reabilitação de 50 fogos prevista na ELH.

Os novos fogos devem apresentar necessidades de energia, no mínimo, 20% mais exigente que os requisitos NZEB (Nearly Zero Energy Building), no que respeita ao consumo de energia primária.

A aquisição de frações habitacionais/prédios deverá ocorrer, preferencialmente, por exercício do direito de preferência do município em ZPU.

## MEDIDA 3

# MOBILIZAÇÃO DE PATRIMÓNIO MUNICIPAL PARA USO HABITACIONAL EM ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

Promotor	Recursos a mobilizar	Tipo de intervenção	Meta	Investimento previsto
Município de Mafra	Edifícios municipais não habitacionais  Recurso financeiros e técnicos do município	Física 	-	-
Parceiros a envolver				Fontes de financiamento

### DESCRIÇÃO

Realização de obras de reabilitação e reconversão de edifícios propriedade do Município de Mafra que, ao longo do período de implementação da CMH venham a estar disponíveis (vagos, subutilizados, ...) e que possam ser adequados à função habitacional, reforçando a oferta pública de habitação.

A implementação desta medida permitirá também ao município aumentar a eficiência na gestão do seu património fundiário, reduzindo o número de edifícios municipais vagos, degradados e funcionalmente obsoletos.

Financiamento Comunitário  
Outros  
Orçamento municipal

Período de execução

até 2031

Instrumento de execução

Abrangência territorial	Público alvo	Prioridade de Intervenção
Edifícios municipais (não habitacionais) vagos	Agregados com rendimentos intermédios	<b>PI 1</b> Qualificação e ampliação da oferta de habitação pública municipal

## MEDIDA 4 REFORÇO DO PROGRAMA ARRENDAR

Promotor	Recursos a mobilizar	Tipo de intervenção	Meta	Investimento previsto
Município de Mafra	Recurso financeiros e técnicos do município	Financeira €	<b>180 agregados</b>	<b>530 000 €/ano</b>
Parceiros a envolver				Fontes de financiamento

### DESCRIÇÃO

Dar continuidade ao Programa Arrendar, ampliando o seu alcance e permitindo aumentar o número de agregados apoiados.

Face à instabilidade do mercado de arrendamento (escassez de oferta, preços, ...), deverá manter-se uma monitorização periódica do Programa, ajustando o regulamento que o enquadra às necessidades verificadas, bem como a dotação financeira a afetar.

Orçamento municipal

Período de execução

até 2031

Instrumento de execução

Regulamentos municipais

Abrangência territorial	Público alvo	Prioridade de Intervenção
Concelho	Agregados em situação de vulnerabilidade económica	<b>PI 1</b> Qualificação e ampliação da oferta de habitação pública municipal

## MEDIDA 5

# REQUALIFICAÇÃO URBANA DA ENVOLVENTE AO PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL

Promotor	Recursos a mobilizar	Tipo de intervenção	Meta	Investimento previsto
Município de Mafra	Recurso financeiros e técnicos do município	Física 	-	-
Parceiros a envolver				Fontes de financiamento
Rede social				Financiamento Comunitário Orçamento municipal

### DESCRIÇÃO

Promoção de ações integradas de requalificação urbana na envolvente ao parque habitacional municipal que garantam a melhoria do ambiente urbano e promovam a integração dos bairros no tecido urbano, beneficiando o espaço público, criando espaços verdes e de recreio e lazer e eliminando elementos indutores de exclusão. Estas ações deverão ser executadas na continuidade e em articulação com as intervenções de reabilitação do edificado (em curso ou previstas).

A implementação desta medida beneficiará da articulação com ações de natureza imaterial que venham sendo promovidas com as comunidades residentes nestes núcleos no âmbito da intervenção da Rede Social.

Período de execução
até 2031
Instrumento de execução

Abrangência territorial	Público alvo	Prioridade de Intervenção
Bairros municipais	Agregados residentes em habitação municipal	<b>PI 3</b> Requalificação e revitalização urbana do habitat

## MEDIDA 6

## REFORÇO DO PROGRAMA MAFRA REQUALIFICA

Promotor	Recursos a mobilizar	Tipo de intervenção	Meta	Investimento previsto
Município de Mafra	Recurso financeiros e técnicos do município	Financeira €	<b>3 000 fogos</b>	<b>5 M€</b>
Parceiros a envolver				Fontes de financiamento
Rede social; Juntas de freguesia				Orçamento municipal

### DESCRIÇÃO

Dar continuidade ao Programa Mafra Requalifica, ampliando o seu alcance e permitindo aumentar o número de habitações reabilitadas.

A dinamização do Programa beneficia de uma campanha de comunicação alargada, sensibilizando as comunidades para a importância da reabilitação do seu património habitacional (melhoria das condições de habitabilidade e de conforto térmico, adequação a necessidades específicas das famílias, qualificação do tecido urbano, etc.), divulgando os incentivos e benefícios disponíveis. Estas ações de campanha devem ser articuladas com a dinamização das ARU.


Deverá manter-se uma monitorização periódica do Programa, ajustando o desenho das medidas previstas, a sua regulamentação e dotação financeira sempre que necessário.

Período de execução	até 2031
Instrumento de execução	Regulamentos municipais; ARU; ZPU

Abrangência territorial	Público alvo	Prioridade de Intervenção
ARU Concelho	Agregados com habitação própria e permanente no concelho	<b>PI 3</b> Requalificação e revitalização urbana do habitat



## MEDIDA 7

# APROVAÇÃO DE NOVAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Promotor	Recursos a mobilizar	Tipo de intervenção	Meta	Investimento previsto
Município de Mafra	Recursos técnicos do município	Regulamentar 	<b>8</b> <b>ARU</b>	-
Parceiros a envolver				Fontes de financiamento
Juntas de freguesia				Orçamento municipal
<b>DESCRIÇÃO</b>  Promover a delimitação das ARU propostas na Estratégia Municipal de Reabilitação Urbana (Carvoeira, Gradil, Picanceira/Manganha, Ribamar/Palhais, Barril/Charneca, Azueira/ Livramento, Roussada/Titularia e Enxara do Bispo) e a aprovação das ORU em falta.  A delimitação das ARU/aprovação das ORU permitirá ampliar a abrangência territorial dos apoios, incentivos e benefícios fiscais à reabilitação, contribuindo, quer para a requalificação urbana, quer para uma maior mobilização do parque habitacional privado.				Período de execução
				2026 - 2027
				Instrumento de execução
				ARU
Abrangência territorial	Público alvo	Prioridade de Intervenção		
Áreas identificadas na EMRU	Proprietários de imóveis em ARU	<b>PI 2</b> Dinamização do parque habitacional privado, setor social e cooperativo		<b>PI 3</b> Requalificação e revitalização urbana do habitat

## MEDIDA 8

# PROMOÇÃO DE HABITAÇÃO PARA ARRENDAMENTO ACESSÍVEL (INICIATIVA PÚBLICA)

Promotor	Recursos a mobilizar	Tipo de intervenção	Meta	Investimento previsto
Município de Mafra	Terrenos públicos (domínio privado do município, áreas de cedência, ...) Recursos técnicos do município	Física   Regulamentar  	<b>1 000 fogos</b>	<b>190 M€</b>
Parceiros a envolver				Fontes de financiamento
IHRU, IP				Orçamento municipal

### DESCRIÇÃO

Promover a constituição de um stock de habitação a custos acessíveis (construção, aquisição e aquisição e reabilitação), permitindo um reforço significativo do parque público e contribuindo, assim, de forma decisiva para o equilíbrio do mercado de arrendamento.

A construção destes imóveis deverá ocorrer, preferencialmente, em terrenos municipais integrados em espaços habitacionais. O município poderá, ainda, ponderar a possibilidade de, no âmbito da Revisão do PDM, adotar princípios de zonamento inclusivo, prevendo, no âmbito de projetos urbanísticos (privados) a cedência ao município de terrenos, dentro da área a lotear, para o desenvolvimento do parque habitacional público, para arrendamento acessível.

Para efeito de aplicação desta medida o município deverá atentar à possibilidade prevista na recente alteração ao RJIGT (Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro), avaliando, previamente, a pertinência de identificar áreas estratégicas a reclassificar para concretização da sua política de habitação.

Período de execução	até 2031
Instrumento de execução	Bolsa municipal de terrenos; Alteração do PDM e Regulamentos municipais

Abrangência territorial	Público alvo	Prioridade de Intervenção
Áreas estratégicas de desenvolvimento	Agregados com rendimentos intermédios	<b>PI 2</b> Dinamização do parque habitacional privado, setor social e cooperativo

## MEDIDA 9

# CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS PARA ARRENDAMENTO ACESSÍVEL OU VENDA (PPP, PRIVADOS OU COOPERATIVA)

Promotor	Recursos a mobilizar	Tipo de intervenção	Meta	Investimento previsto
Promotores privados, cooperativas de habitação, grupos de cidadãos	Terrenos privados ou públicos Loteamentos expectantes Recursos técnicos do município	Física   Regulamentar  	<b>1 900 fogos</b>	<b>360 M€</b>
Parceiros a envolver				Fontes de financiamento
Município de Maфра				Banco Europeu de Investimento Financiamento comunitário Outros

### DESCRIÇÃO

Incentivar a construção de habitação a custos controlados, nomeadamente através da:

- cedência de direitos de superfície de terrenos do domínio privado do município;
- criação, no âmbito da Revisão do PDM, ou outro regulamento municipal relevante, de incentivos urbanísticos e fiscais em operações urbanísticas (privadas) que assegurem a afetação de parte da sua edificabilidade a habitação a custos controlados.

Os fogos construídos poderão ser disponibilizados no mercado para venda (a valores mais baixos face aos praticados no mercado livre) ou para arrendamento acessível.

Período de execução
até 2031
Instrumento de execução
Alteração do PDM e Regulamentos municipais

Abrangência territorial	Público alvo	Prioridade de Intervenção
Áreas estratégicas de desenvolvimento	Agregados com rendimentos intermédios	<b>PI 2</b> Dinamização do parque habitacional privado, setor social e cooperativo

## MEDIDA 10

# MOBILIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL VAGO PARA ARRENDAMENTO ACESSÍVEL

Promotor	Recursos a mobilizar	Tipo de intervenção	Meta	Investimento previsto
Promotores privados, cooperativas de habitação	Alojamentos vagos que não se encontrem para venda ou arrendamento (privados) Recursos financeiros e técnicos do município	Física   Regulamentar   Financeira	<b>1 100 fogos</b>	<b>55 M€</b>
Parceiros a envolver				Fontes de financiamento
Município de Maфра				Privado Banco Europeu de Investimento
				Período de execução
				até 2031
				Instrumento de execução
				ARU, ZPU e regulamentos municipais
Abrangência territorial	Público alvo	Prioridade de Intervenção		
Alojamentos vagos/devolutos	Agregados com rendimentos intermédios	<b>PI 2</b> Dinamização do parque habitacional privado, setor social e cooperativo		

### DESCRIÇÃO

Dinamizar e reforçar os mecanismos de que o município já dispõe, designadamente de incentivo ou agravamento fiscal (ARU e ZPU) de forma a mobilizar os proprietários de fogos vagos para a urgência de disponibilizar no mercado os seus imóveis.

A implementação desta medida deverá ser acompanhada de campanhas de informação, divulgação e sensibilização dos proprietários para a importância do seu contributo para a resolução do problema da habitação no concelho, reforçando a confiança dos proprietários no mercado.

O município poderá ainda ponderar o recurso a mecanismos de atuação de carácter coercivo, nos termos previstos na legislação em vigor. A implementação de soluções desta natureza deverá ponderar de forma criteriosa o custo/benefício que daí resulte.

## MEDIDA 11

# AGILIZAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS URBANÍSTICOS E DE PROMOÇÃO DE HABITAÇÃO (VIA VERDE HABITAÇÃO)

Promotor	Recursos a mobilizar	Tipo de intervenção	Meta	Investimento previsto
Município de Mafra	Recursos financeiros e técnicos do município	Regulamentar   Organizacional	-	-
Parceiros a envolver				Fontes de financiamento

### DESCRIÇÃO

Implementação de práticas e procedimentos que confirmam maior clareza, celeridade, eficácia e eficiência aos processos de informação, comunicação e licenciamento urbanístico de operações que visem a promoção de habitação.

A implementação desta medida pressupõe a monitorização e avaliação dos regulamentos municipais relevantes, promovendo a sua alteração, se necessário.


A concretização dos objetivos de modernização administrativa e transição digital nos procedimentos administrativos do município é fundamental para a efetiva implementação da medida.

Orçamento municipal
Período de execução
2026 - 2028
Instrumento de execução
RMUE e outros mecanismos de regulação interna do município

Abrangência territorial	Público alvo	Prioridade de Intervenção
Concelho	População em geral	<b>PI 2</b> Dinamização do parque habitacional privado, setor social e cooperativo

## MEDIDA 12


# CRIAÇÃO DE MECANISMOS DE INCENTIVO A OPERAÇÕES URBANÍSTICAS DE INTERESSE MUNICIPAL

Promotor	Recursos a mobilizar	Tipo de intervenção	Meta	Investimento previsto
Município de Mafra	Recursos financeiros e técnicos do município	Física   Regulamentar   Fiscal	-	-
Parceiros a envolver				Fontes de financiamento
Promotores de operações urbanísticas (institucionais, privados, cooperativas)				Orçamento municipal
<b>DESCRIÇÃO</b>				Período de execução
Definição de contrapartidas e mecanismos de incentivo aos proprietários/promotores de determinada operação urbanística pela realização de intervenções consideradas de manifesto interesse municipal no domínio da habitação, nomeadamente:				2026 - 2028
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ cedência de direitos de superfície de terrenos do domínio privado do município;</li> <li>▪ majoração de índices e parâmetros urbanísticos;</li> <li>▪ redução de exigências de parâmetros de estacionamento, espaços verdes, etc.;</li> <li>▪ isenção/redução de taxas e encargos urbanísticos;</li> <li>▪ autorização (a título excepcional) de alterações de uso.</li> </ul>				Instrumento de execução
Esta medida deverá ser articulada com o processo de Revisão do PDM e com a revisão dos regulamentos municipais relevantes.				Revisão do PDM e regulamentos municipais
Abrangência territorial	Público alvo	Prioridade de Intervenção		
Concelho	-	<b>PI 2</b> Dinamização do parque habitacional privado, setor social e cooperativo		

## MEDIDA 13 CRIAÇÃO DO GABINETE + HABITAÇÃO

Promotor	Recursos a mobilizar	Tipo de intervenção	Meta	Investimento previsto
Município de Mafra	Recursos financeiros e técnicos do município	Regulamentar   Organizacional	-	-
Parceiros a envolver				Fontes de financiamento
<p>Criação, na estrutura orgânica do município, de um gabinete técnico dedicado à habitação, que resulte da colaboração entre os diferentes serviços e setores do município e que esteja capacitado para responder aos munícipes nas múltiplas dimensões que a problemática da habitação envolve (apoio social, técnico, jurídico,...). Este gabinete deverá assumir responsabilidades de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gestão do parque público de habitação do município e dos programas de apoio à habitação;</li> <li>Criação de Bolsa Municipal de Arrendamento, que identifica imóveis devolutos (recurso a IA), contacta os seus proprietários, incentivando-os a disponibilizarem os imóveis para arrendamento acessível; esta bolsa pressupõe a criação de incentivos e benefícios fiscais e garantias de gestão por parte do município;</li> <li>Implementação de plataforma digital (balcão virtual) vocacionado para o domínio da habitação, onde possam ser divulgados os programas e instrumentos de apoio à habitação, à reabilitação e melhoria de condições de habitabilidade, disponibilizando a informação associada e permitindo a prestação de esclarecimentos.</li> </ul>				Orçamento municipal
				Período de execução
				2026 - 2028
				Instrumento de execução
Abrangência territorial	Público alvo	Prioridade de Intervenção		
-	População em geral	<b>PI 2</b> Dinamização do parque habitacional privado, setor social e cooperativo		

## MEDIDA 14 MONITORIZAÇÃO DA EVOLUÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL

Promotor	Recursos a mobilizar	Tipo de intervenção	Meta	Investimento previsto
Município de Mafra	Recursos financeiros e técnicos do município	Regulamentar 	-	-
Parceiros a envolver				Fontes de financiamento

### DESCRIÇÃO


Em resultado da necessidade de salvaguarda da função habitacional e com o intuito de garantir um equilíbrio entre oferta turística e habitação, será de ponderar a introdução de medidas de regulação do registo de AL em determinadas áreas do concelho.

A introdução de medidas regulatórias exige um amplo conhecimento das características da atividade de alojamento local no concelho, pelo que se recomenda a elaboração de um Relatório de Caracterização e monitorização da atividade turística no Concelho de Mafra, com particular enfoque no alojamento local. Este documento deve ponderar as vantagens/desvantagens do município dispor de um Regulamento municipal do alojamento local, bem como a eventual definição/ampliação de zonas de contenção da atividade.

Orçamento municipal
Período de execução
2026 - 2027
Instrumento de execução

Abrangência territorial	Público alvo	Prioridade de Intervenção
Concelho	-	<b>PI 2</b> Dinamização do parque habitacional privado, setor social e cooperativo

## MEDIDA 15 REVISÃO DO PDM DE MAFRA

Promotor	Recursos a mobilizar	Tipo de intervenção	Investimento previsto	
Município de Mafra	Recursos financeiros e técnicos do município	Regulamentar 	-	
Parceiros a envolver			Fontes de financiamento	
Comunidade; agentes e atores locais			Orçamento municipal	
<b>DESCRIÇÃO</b>			Período de execução	
<p>No âmbito da Revisão do PDM de Mafra (em curso), recomenda-se:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identificação de áreas de intervenção estratégicas para o desenvolvimento da política municipal de habitação;</li> <li>• Densificação e robustecimento da programação da execução das UOPG/SUOPG de vocação habitacional;</li> <li>• Ponderação da reclassificação ou alargamento dos Aglomerados rurais, criando condições à fixação de população;</li> <li>• Revisão/adequação dos regime de cedência e mecanismos de compensação no âmbito das operações urbanísticas em articulação com outros regulamentos municipais;</li> <li>• Criação de mecanismos de zonamento inclusivo em operações de loteamento (ou de impacto relevante), prevendo uma quota mínima de fogos destinada a renda acessível ou a cedência de lotes para habitação pública;</li> <li>• Constituição do Fundo Municipal de Sustentabilidade, com foco nas vertentes ambiental e urbanística, permitindo a afetação de verbas destinadas à política habitacional.</li> </ul>			2026 – 2027 [eventual prorrogação até fev/2030]	
			Instrumento de execução	
			Revisão do PDM	
Abrangência territorial	Público alvo	Prioridade de Intervenção		
Concelho	-	PI 1	PI 2	PI 3

# SÍNTESE DAS MEDIDAS

Medida	Segmento alvo	Meta	Investimento previsto	Prioridade		Pilar Europeu	Período de execução
Medida 1   Reabilitação o parque habitacional municipal	Agregados em situação de maior vulnerabilidade (condições indignas)	<b>102 fogos</b>	<b>8,1 M€</b>	PI 1 Qualificação e ampliação da oferta de habitação pública municipal		Pilar IV Apoiar os mais afetados	<b>2031</b>
Medida 2   Aumento do parque habitacional municipal	Agregados em situação de maior vulnerabilidade (condições indignas)	<b>410 fogos</b>	<b>76 M€</b>	PI 1 Qualificação e ampliação da oferta de habitação pública municipal		Pilar I Aumentar a oferta	<b>2031</b>
					Pilar IV Apoiar os mais afetados		
Medida 3   Mobilização de património municipal para uso habitacional em arrendamento acessível	Agregados com rendimentos intermédios	-	-	PI 1 Qualificação e ampliação da oferta de habitação pública municipal		Pilar I Aumentar a oferta	<b>2031</b>
					Pilar IV Apoiar os mais afetados		
Medida 4   Reforço do Programa Arrendar	Agregados em situação de vulnerabilidade económica	<b>180 agregados</b>	<b>530 000 € /ano</b>	PI 1 Qualificação e ampliação da oferta de habitação pública municipal		Pilar IV Apoiar os mais afetados	<b>2031</b>
Medida 5   Requalificação urbana da envolvente ao parque habitacional municipal	Agregados residentes em habitação municipal	-	-	PI 3 Requalificação e revitalização urbana do habitat		Pilar IV Apoiar os mais afetados	<b>2031</b>
Medida 6   Reforço do programa Mafra Requalifica	Agregados com habitação própria e permanente no concelho	<b>3 000 fogos</b>	<b>5 M€</b>	PI 3 Requalificação e revitalização urbana do habitat		Pilar I Aumentar a oferta	<b>2031</b>
					Pilar IV Apoiar os mais afetados		
Medida 7   Aprovação de novas Áreas de Reabilitação Urbana	Proprietários de imóveis em ARU	<b>8 ARU</b>	-	PI 2	PI 3	Pilar III Permitir apoio imediato e impulsionar reformas	<b>2026-2027</b>

# SÍNTESE DAS MEDIDAS

Medida	Segmento alvo	Meta	Investimento previsto	Prioridade	Pilar Europeu	Período de execução
Medida 8   Promoção de habitação para arrendamento acessível (iniciativa pública)	Agregados com rendimentos intermédios	<b>1 000 fogos</b>	<b>190 M€</b>	<b>PI 2</b> Dinamização do parque habitacional privado, setor social e cooperativo	Pilar I Aumentar a oferta Pilar IV Apoiar os mais afetados	<b>2031</b>
Medida 9   Construção de habitação a custos controlados para arrendamento acessível ou venda (PPP, privados ou cooperativa)	Agregados com rendimentos intermédios	<b>1 900 fogos</b>	<b>360 M€</b>	<b>PI 2</b> Dinamização do parque habitacional privado, setor social e cooperativo	Pilar I Aumentar a oferta Pilar IV Apoiar os mais afetados	<b>2031</b>
Medida 10   Mobilização do parque habitacional vago para arrendamento acessível	Agregados com rendimentos intermédios	<b>1 100 fogos</b>	<b>55 M€</b>	<b>PI 2</b> Dinamização do parque habitacional privado, setor social e cooperativo	Pilar I Aumentar a oferta Pilar III Permitir apoio imediato e impulsionar reformas Pilar IV Apoiar os mais afetados	<b>2031</b>
Medida 11   Agilização dos procedimentos urbanísticos e de promoção de habitação (Via Verde Habitação)		-	-	<b>PI 2</b> Dinamização do parque habitacional privado, setor social e cooperativo	Pilar I Aumentar a oferta Pilar III Permitir apoio imediato e impulsionar reformas	<b>2026-2027</b>
Medida 12   Criação de mecanismos de incentivo a operações urbanísticas de interesse municipal		-	-	<b>PI 2</b> Dinamização do parque habitacional privado, setor social e cooperativo	Pilar I Aumentar a oferta Pilar III Permitir apoio imediato e impulsionar reformas	<b>2026-2027</b>

# SÍNTESE DAS MEDIDAS

Medida	Segmento alvo	Meta	Investimento previsto	Prioridade	Pilar Europeu	Período de execução
Medida 13   Criação do Gabinete + HABITAÇÃO	População em geral	-	-	PI 2 Dinamização do parque habitacional privado, setor social e cooperativo	Pilar III Permitir apoio imediato e impulsionar reformas	2026-2027
					Pilar IV Apoiar os mais afetados	
Medida 14   Monitorização da evolução do alojamento local	-	-	-	PI 2 Dinamização do parque habitacional privado, setor social e cooperativo	Pilar III Permitir apoio imediato e impulsionar reformas	2026-2027
Medida 15   Revisão do PDM de Mafra	-	-	-	PI 1	Pilar I Aumentar a oferta	
					PI 2	

Dado o seu âmbito e amplitude, a generalidade das Medidas previstas na CMH de Mafra encontra também alinhamento com o Pilar II - Mobilizar investimento

# TERRITORIALIZAÇÃO DAS MEDIDAS

Do diagnóstico realizado emergem de forma clara as assimetrias internas do concelho, patentes nas suas múltiplas dimensões territoriais – demográficas, sociais, económicas, funcionais e urbanísticas. Também as dinâmicas do mercado habitacional revelam comportamentos diferenciados, tanto ao nível da procura como da oferta. É neste enquadramento que a CMH de Mafra se afirma como uma oportunidade estratégica para atenuar essas disparidades e reforçar a coesão territorial, promovendo uma maior convergência e equilíbrio nas dinâmicas internas de desenvolvimento.

A estratégia definida na CMH de Mafra, bem como as medidas propostas para a sua operacionalização, transcendem a esfera estrita da habitação e do habitat, assumindo um propósito mais amplo: reforçar a sustentabilidade, o equilíbrio e a coesão do modelo de desenvolvimento territorial do concelho, em alinhamento com os princípios orientadores do desenvolvimento e do ordenamento do território.

Considerando as premissas subjacentes à definição das medidas e o modo como cada uma responde às Prioridades de Intervenção estratégicas, procedeu-se à identificação e representação espacial de áreas prioritárias/estratégicas de intervenção, de forma a orientar a ação e a tomada de decisão, nomeadamente na articulação entre a política municipal de habitação e os demais instrumentos de gestão territorial, com especial destaque para o processo de Revisão do PDM em curso.

## PI 1. Qualificar e ampliar a oferta de habitação pública municipal

- Áreas onde se encontra o atual parque habitacional municipal;
- Áreas destinadas à construção nova de habitação municipal programada na ELH (em execução e previstos);
- Áreas mais favoráveis à aquisição de habitação para integrar o parque municipal – áreas integradas em ZPU, uma vez que permitem ao município exercer o direito de preferência;

- Áreas com maior potencial de refuncionalização do património municipal.

## PI 2. Mobilizar o parque habitacional privado, setor social e cooperativo

- Áreas com maior potencial de acolhimento de habitação acessível, de iniciativa pública, privada, cooperativa ou em parceria – solo urbano expectante (vazios urbanos em espaços habitacionais);
- Áreas de Reabilitação Urbana, em vigor e previstas na EMRU;
- Áreas integradas em ZPU.

## PI 3. Qualificar o habitat

- Áreas onde se encontra o atual parque habitacional municipal;
- Áreas de Reabilitação Urbana previstas na EMRU.

As áreas com maior potencial e capacidade de acolhimento de nova oferta habitacional encontram-se naquele que é o solo urbano “expectante” afeto ao uso habitacional, e cuja ocupação deve ter subjacentes princípios de colmatação (do tecido urbano consolidado ou em consolidação), de integração (no sistema urbano e na estrutura funcional) e de sustentabilidade (na rentabilização e aproveitamento das infraestruturas territoriais).

Notar que a indisponibilidade de alguma informação geográfica de base não permitiu espacializar em pleno as medidas e soluções que permitem operacionalizar e concretizar as prioridades de intervenção.

# TERRITORIALIZAÇÃO DAS MEDIDAS


## PI 1


### Qualificar e ampliar da oferta de habitação pública municipal

#### Medida 1 | Reabilitação do parque habitacional municipal

 Parque habitacional municipal atual

#### Medida 2 | Aumento do parque habitacional municipal

 Reforço do parque habitacional municipal previsto na ELH (construção, aquisição e aquisição com reabilitação)

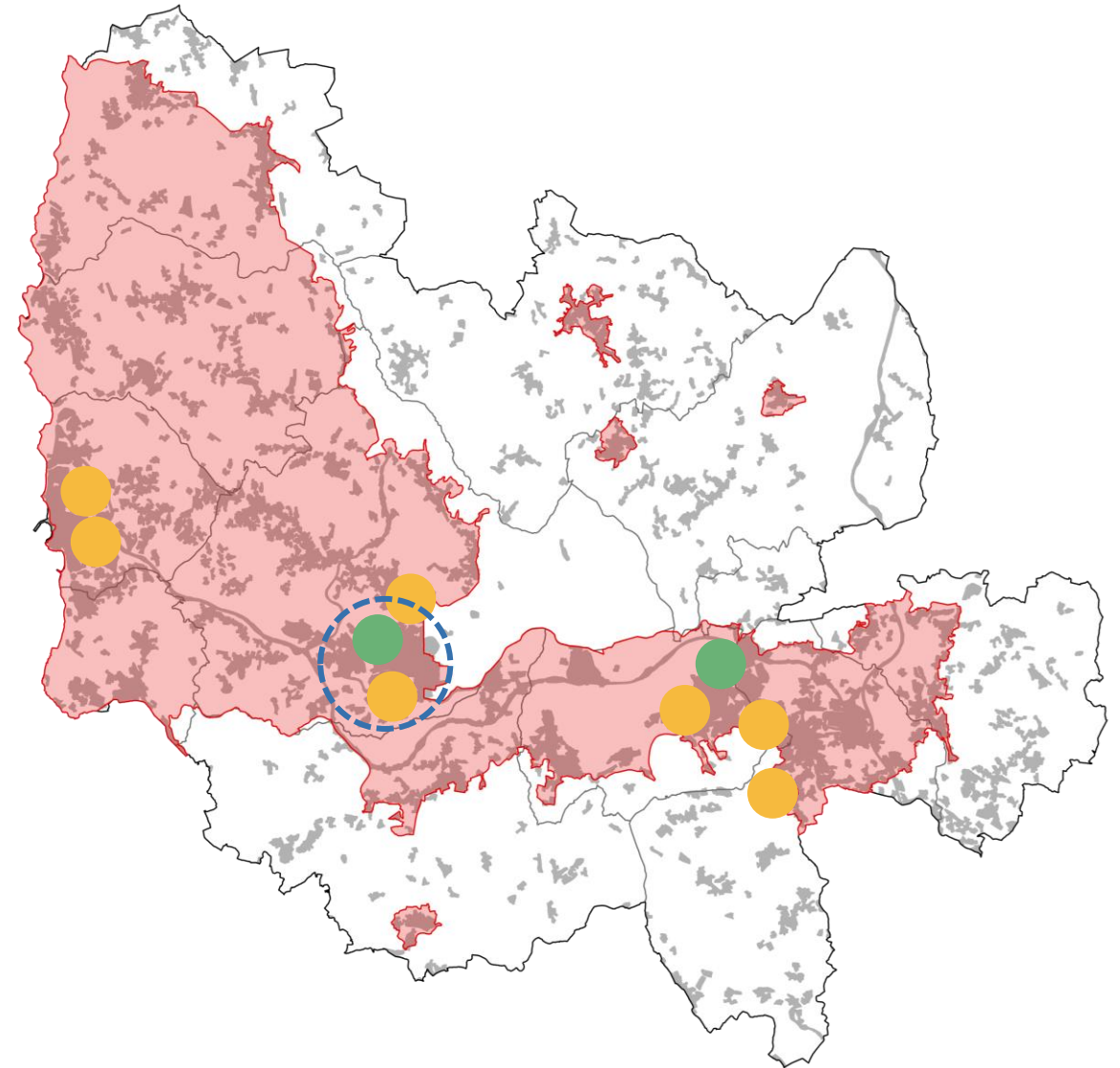
 Zonas de pressão urbanística

#### Medida 3 | Mobilização de património municipal para uso habitacional

 Imóveis municipais vagos na vila de Mafra

#### Medida 4 | Reforço do Programa Arrendar

Totalidade do concelho



# TERRITORIALIZAÇÃO DAS MEDIDAS

PI 2

## Dinamização do parque habitacional privado, setor social e cooperativo

### Medida 8 | Habitação para arrendamento acessível (pública)

Terrenos municipais (domínio privado do município, ...)

### Medida 9 | Habitação a custos controlados para arrendamento acessível ou venda (PPP, privados ou cooperativa)

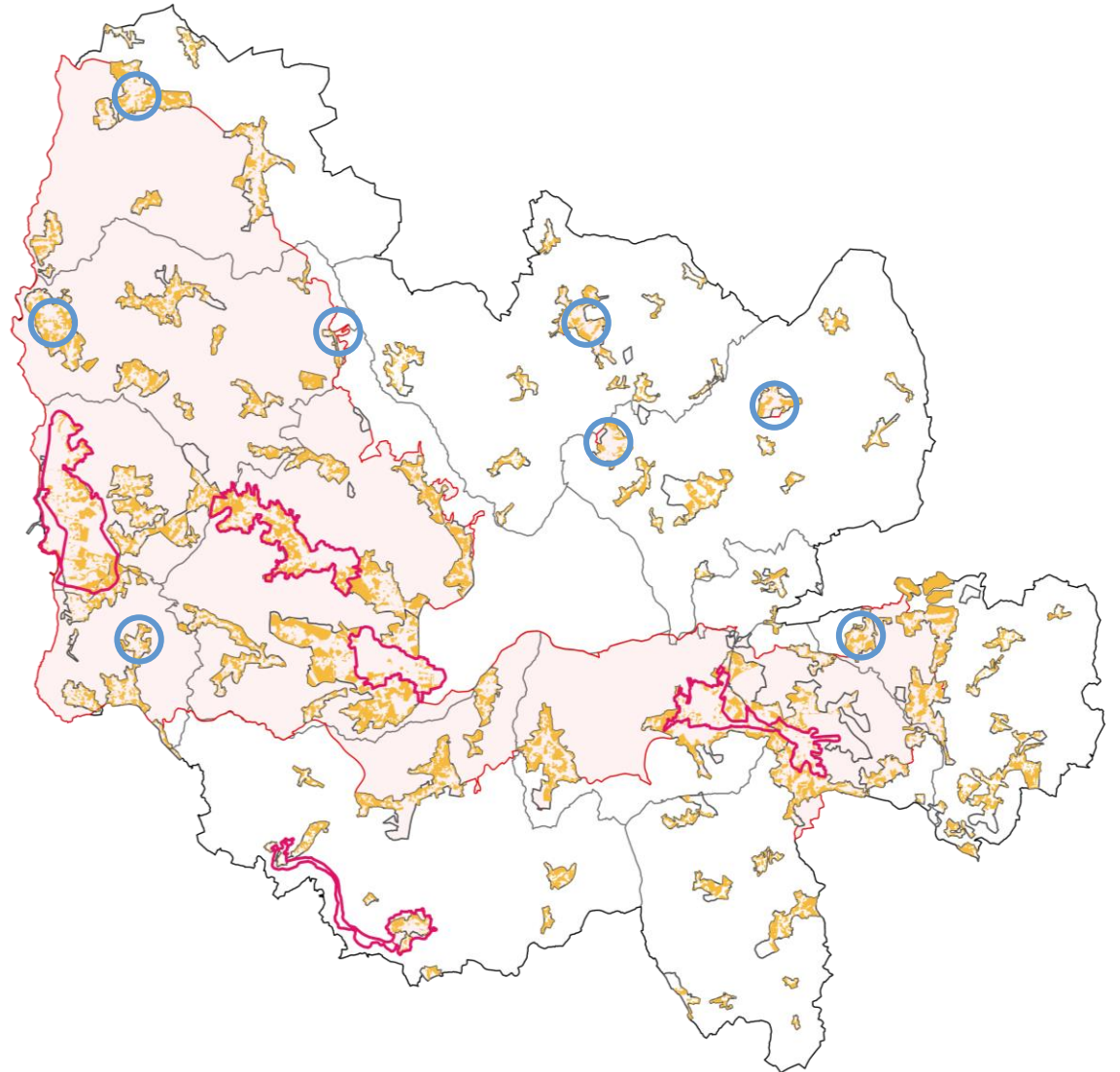
▶ Espaços habitacionais não artificializados (vazios urbanos/solo urbano expectante)

### Medida 10 | Mobilização do parque habitacional vago para arrendamento acessível

◁ Áreas de Reabilitação Urbana aprovadas

○ Áreas de Reabilitação Urbana previstas (EMRU)

◁ Zonas de Pressão Urbanística



# TERRITORIALIZAÇÃO DAS MEDIDAS

PI 3

**Requalificação e revitalização urbana do habitat**

**Medida 5** | Requalificação urbana da envolvente ao parque habitacional municipal

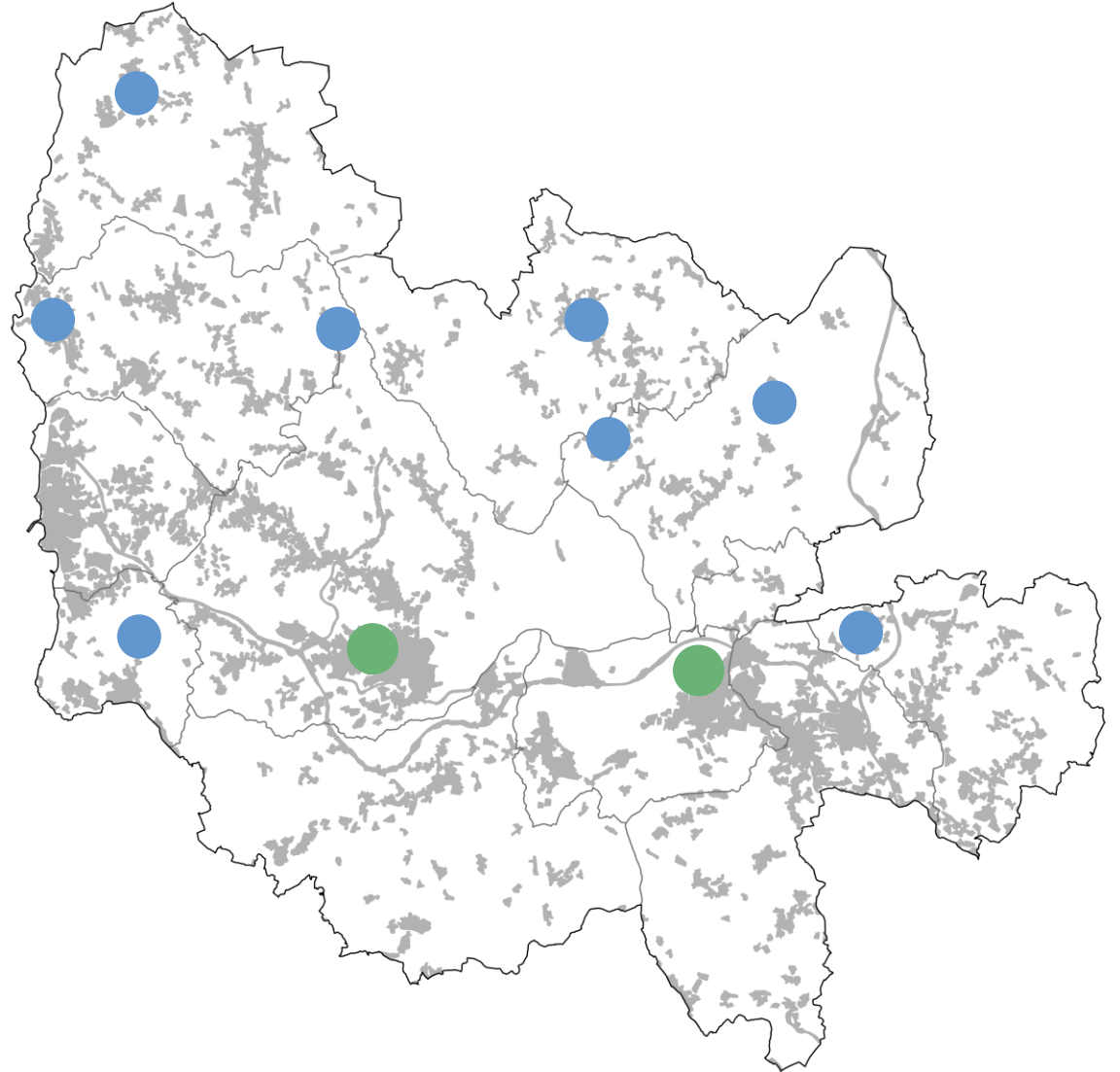
● Parque habitacional municipal atual

**Medida 6** | Reforço do programa Mafra Requalifica

Totalidade do concelho

**Medida 7** | Aprovação de novas Áreas de Reabilitação Urbana

● Áreas de Reabilitação Urbana previstas (EMRU)



# A CMH e os ODS – Agenda 2030

A Carta Municipal de Habitação de Maфра pretende construir um referencial estratégico de intervenção, consubstanciado numa base programática que integra um conjunto de medidas que visam, no horizonte 2030, contribuir para a resolução das carências habitacionais no território.

Neste quadro, procurou-se que a estratégia de intervenção da CMH de Maфра esteja articulada e contribua para a prossecução dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da Agenda 2030 das Nações Unidas. Pretende-se que a operacionalização da estratégia, através das medidas preconizadas, permita acelerar o processo de convergência para com as metas assumidas na Agenda 2030 e, em particular, as diretamente relacionadas com o acesso à habitação.

Os pressupostos que serviram de ponto de partida para a elaboração da CMH de Maфра, um contexto de significativas dificuldades no acesso à habitação por parte de famílias em situação de maior vulnerabilidade social, muitas delas a viverem a condições indignas, mas também um aumento das dificuldades de acesso de famílias com rendimentos intermédios que não conseguem aceder a uma habitação no mercado a preços comportáveis. Paralelamente, assume cada vez mais importância a transição climática, uma prioridade das políticas públicas europeias e nacionais, consubstanciada nas exigências de eficiência energética dos instrumentos de financiamento.

O Município de Maфра tem demonstrado um comprometimento para com a prossecução dos ODS, assumidos à escala das Nações Unidas, nos múltiplos instrumentos de planeamento desenvolvidos para o território, assumindo um papel de liderança à escala nacional e internacional no desenvolvimento de projetos e na partilha de boas práticas que contribuem para as metas da Agenda 2030.

A CMH de Maфра, pese embora incida, no essencial, sobre a temática da habitação, a estratégia, os objetivos estratégicos e prioridades e, em particular, as medidas que os materializam, contribuem de forma transversal, ainda que diferenciada, para os ODS. A implementação de uma medida pode produzir efeitos cruzados em indicadores que sustentam as metas assumidas em vários ODS e o contributo acumulado, associado à convergência para as metas de um determinado objetivo, pode aportar um contributo para outros objetivos.

Destaca-se no exercício realizado, os contributos da CMH de Maфра para os seguintes ODS: 1 – Erradicar a pobreza; 10 – Reduzir as desigualdades; 11 – Cidades e comunidades sustentáveis.

## Contributo da CMH de Maфра para os ODS



Sem contributo direto   
    Contributo médio  
   Contributo ligeiro   
    Contributo forte

OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL | AGENDA 2030

## ACOMPANHAMENTO e MONITORIZAÇÃO

A LBH, no seu o artigo 24.º, atribui às autarquias locais a possibilidade de constituírem no seu município um conselho local de habitação, com funções consultivas. Embora se reconheça a importância de estruturas de governação partilhadas, tendo em consideração a prática já instituída no Município de Mafra, a criação de uma nova estrutura consultiva no domínio da política local de habitação, poderia revelar-se pouco eficaz e inoperante.

Admite-se, contudo, que face à elevada capacitação técnica dos recursos humanos do município, e à ampla e consolidada experiência adquirida (e bem-sucedida) no âmbito da implementação da ELH, a criação de uma unidade técnica dedicada à habitação poderá trazer ganhos de eficiência ao processo de implementação da Carta, designadamente, na articulação com os instrumentos municipais mais relevantes (ELH, PDM, EMRU, ...), na promoção de processos colaborativos internos, no contacto com parceiros e na comunicação com munícipes.

É nesse sentido que no âmbito do plano de ação se propõe a criação do Gabinete +Habitação, no qual deverão ser integrados os diversos serviços e atribuições do município no domínio da política habitacional, ajustando os atuais procedimentos de gestão e acompanhamento, se necessário.

O processo de monitorização e avaliação integra, por um lado, os mecanismos de acompanhamento regular da evolução das necessidades habitacionais (com particular enfoque para as situações de carência e indignidade) e da identificação de alterações conjunturais que possam ter impactos na implementação da CMH, e por outro, a avaliação do grau de materialização das medidas programadas.

Para este efeito, conforme dispõe o artigo 23.º da LBH, o município deverá promover a elaboração anual do Relatório Municipal da Habitação, principal output do processo de avaliação da Carta, a submeter à apreciação da Assembleia Municipal.

Este Relatório Municipal da Habitação deverá configurar o instrumento preferencial de apoio à decisão no âmbito da política local de habitação, e contribuir para a melhoria dos processos e para a adoção de medidas que permitam corrigir eventuais desvios face às metas programadas e que o município ambiciona ver concretizadas no horizonte da CMH.

Beneficiando, mais uma vez da experiência do município, este Relatório poderá adotar uma abordagem semelhante à do REOT, adaptando-se aquele que é o objeto da avaliação – execução da política local de habitação. Este deverá também ser o documento preferencial de suporte ao processo de comunicação dos resultados da implementação da política local de habitação de Mafra.

Em coerência com as prioridades estabelecidas, a CMH de Mafra estabelece, para o seu horizonte, um conjunto de metas que constituem não apenas referências operativas para orientar a ação municipal, mas também instrumentos fundamentais de

avaliação do grau de concretização dos objetivos estratégicos e, conseqüentemente, da implementação da política municipal de habitação.

Reconhece-se a ambição dessas metas (definidas por medida), designadamente em matéria de materialização financeira, contudo, o momento exige das políticas públicas uma intervenção robusta que permita garantir, no horizonte temporal da Carta, o direito à habitação e ao habitat a toda a população.

Ainda assim, as metas definidas poderão ser ajustadas ao longo do tempo, sempre que alterações conjunturais ou dinâmicas territoriais emergentes o determinem.

# ACOMPANHAMENTO e MONITORIZAÇÃO

O processo de avaliação determina a necessidade de identificar mecanismos de aferição do grau de concretização da Carta Municipal de Habitação. Esta verificação incide tanto na execução das medidas previstas como no seu impacto face aos objetivos estratégicos definidos, recorrendo a um sistema de indicadores construído a partir de informação proveniente dos serviços municipais e de fontes estatísticas oficiais de âmbito nacional.

A avaliação em matéria de política de habitação terá de atender à multidisciplinaridade que esta problemática envolve, com destaque evidente para o ordenamento do território e para a componente social. Para tal deve procurar estabelecer-se uma plataforma de recolha de informação e tratamento de dados comum aos diversos instrumentos e mecanismos de avaliação de que o município dispõe, facilitando a comunicação intersectorial e

robustecendo os processos de acompanhamento, monitorização e avaliação das políticas públicas locais.

Em matéria de definição de indicadores o município deve identificar, não só aqueles que permitam a quantificação da execução (física e financeira) das soluções habitacionais e das medidas e dos seus impactos, mas também os que permitam perceber alterações conjunturais e de contexto.

Tendo em consideração a experiência acumulada pelo Município de Maфра nos domínios da avaliação e monitorização das políticas públicas locais, recomenda-se a conceção de um sistema de indicadores que, por um lado, capitalize o trabalho previamente desenvolvido e a informação já existente e, por outro, assegure a harmonização dos procedimentos e dos mecanismos de monitorização, reforçando a consistência e a comparabilidade dos resultados ao longo do tempo.



## SISTEMA DE INDICADORES DA CMH

- »»» Indicadores de monitorização do REOT (seleção de indicadores relevantes)
- »»» Indicadores de execução do Plano de Desenvolvimento Social de Maфра (seleção de indicadores relevantes)
- »»» Indicadores de execução do Programa Arrendar
- »»» Indicadores de execução do Programa Maфра Requalifica
- »»» Indicadores de execução das ARU/ORU e das ZPU

# Carta Municipal de Habitação de **Mafra**

