Estratégia Local de Habitação de Mafra

Mafra

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE MAFRA

PROMOTOR

CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

ELABORAÇÃO

TERRISIRGA
TERRITÓRIOS & REDES

COM O APOIO TÉCNICO DA CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

DOCUMENTO APROVADO POR DELIBERAÇÃO DOS ÓRGÃOS MUNICIPAIS, CÂMARA E ASSEMBLEIA, EM 18 E 22 DE DEZEMBRO, RESPETIVAMENTE

Índice

Nota introdutória 4

Processo de construção da Estratégia Local de Habitação 5

1 | Retrato do território 7

1.1. O posicionamento de Mafra na AML 8

2 | Diagnóstico prospetivo 17

2.1. A dinâmica demográfica e o parque habitacional 18

2.2. O mercado da habitação – lógica de produção 23

2.3. O mercado da habitação – lógica de aquisição 28

2.4. Caracterização dos contratos de arrendamento ativos em 2011 32

2.5. O mercado de arrendamento 34

2.6. O alojamento local 38

2.7. A habitação municipal 41

2.8. O Programa Arrendar 44

2.9. As carências habitacionais do Município de Mafra 46

2.10. O envolvimento de atores 47

Análise SWOT 52

3 | Estratégia de intervenção 53

3.1. Enquadramento estratégico 54

3.2. Dos problemas, desafios e oportunidades à visão para o território 59

3.3. Os objetivos estratégicos que contribuem para a prossecução da visão 61

4 | Programa de ação 65

4.1. As ações da ELH de Mafra 66

5 | Articulação com os instrumentos 75

5.1. Alinhamento com os objetivos da NGPH 76

5.2. Alinhamento com os princípios do 1.º Direito 77

6 | Monitorização e avaliação 78

6.1. Monitorização, avaliação e comunicação da ELH de Mafra 79

Nota introdutória

A política pública de provisão de habitação desempenhou um papel secundário na promoção de soluções habitacionais, colocando Portugal entre o leque de países onde o peso do setor de habitação de interesse social é bastante reduzido (menos de 5%).

De facto, a aquisição de habitação com recurso a crédito bancário, num contexto de baixas taxas de juro, constitui-se como a opção privilegiada pelas famílias, apenas travado pela crise económica e financeira de 2008, que se estendeu durante o programa de ajustamento económico e financeiro.

Com a crise, acentuaram-se as dificuldades do setor da construção, induzidas pela dependência excessiva da banca e pela década de estagnação da economia nacional no início do milénio. Embora se observe uma recuperação da oferta de habitação, esta tem-se mostrado insuficiente para dar resposta à procura, sobretudo nas áreas metropolitanas.

Com efeito, na Área Metropolitana de Lisboa tem-se observado um conjunto de importantes transformações, induzidas, no essencial, pela procura externa dirigida ao concelho de Lisboa, seja no quadro de aquisição de habitação por parte de não residentes, pela entrada de fundos de investimento imobiliário, ou pelo crescimento do alojamento local, que retirou do mercado milhares de fogos habitacionais.

A perda da função residencial do concelho de Lisboa neste período contribuiu para um aumento das pressões sobre os restantes concelhos da AML, num cenário que é cada vez mais evidente em Mafra.

A evolução do mercado (aquisição e arrendamento) coloca, assim, desafios assinaláveis a territórios como o concelho de Mafra, onde as dificuldades de acesso à habitação têm vindo a aumentar.

Por outro lado, a pandemia da Covid-19, cuja magnitude dos seus efeitos sobre a economia e o tecido social ainda não são totalmente conhecidos e antecipáveis, vem desenhar um quadro de profunda incerteza sobre a capacidade de resposta dos municípios ao previsível aumento das carências habitacionais nos próximos anos.

Assim, o Município de Mafra, consciente da dimensão dos desafios que o território enfrenta, acentuados pelo atual contexto pandémico, assume a política pública de habitação como um instrumento fundamental para garantir o acesso a uma habitação condigna aos seus residentes, num quadro de promoção do equilíbrio entre os vários segmentos habitacionais.

O panorama legislativo, nomeadamente a Lei de bases da habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro), que estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, consagra seis princípios que regem a política de habitação:

- Universalidade do direito a uma habitação condigna para todos os indivíduos e famílias;
- Igualdade de oportunidades e coesão territorial, com medidas de discriminação positiva quando necessárias;
- Sustentabilidade social, económica e ambiental, promovendo a melhor utilização e reutilização dos recursos disponíveis;
- Descentralização administrativa, subsidiariedade e cooperação, reforçando uma abordagem de proximidade;
- Transparência dos procedimentos públicos;
- Participação dos cidadãos e apoio a iniciativas das comunidades locais e das populações.

Adicionalmente, a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), que integra um conjunto de instrumentos e programas de apoio à definição e operacionalização das políticas ao nível local, configura uma oportunidade para o Município de Mafra definir as suas opções estratégicas e as prioridades de intervenção num horizonte a seis anos, através da Estratégia Local de Habitação.

Pretende-se, assim, que a Estratégia Local de Habitação (ELH) de Mafra configure um instrumento de planeamento agregador, articulado com os instrumentos e programas já existentes, designadamente o PDM, o PEDU, bem como as Áreas de Reabilitação Urbana, e respetivas Operações de Reabilitação Urbana, que permita dar resposta às carências habitacionais num horizonte de seis anos.

O processo de construção da ELH de Mafra

A construção da Estratégia Local de Habitação (ELH) de Mafra resulta de um processo interativo e dinâmico que procurou, desde a sua génese, promover o envolvimento dos atores locais com interesse na habitação, bem como uma articulação com as opções estratégicas assumidas pelo Município no quadro dos múltiplos instrumentos de planeamento e ordenamento em vigor.

O processo de construção da ELH de Mafra assenta em três componentes fundamentais e interdependentes entre si:

Componente 1: Diagnóstico prospetivo

Traduz-se na caracterização do concelho de Mafra, mobilizando-se para o efeito um conjunto de indicadores oficiais que permitem compreender as dinâmicas socioeconómicas do território ao longo dos últimos anos e perceber o papel dessas dinâmicas no posicionamento de Mafra no contexto da AML.

Embora o diagnóstico assuma uma abrangência temática alargada, o principal foco incide sobre a identificação dos aspetos relevantes relacionados com a habitação, designadamente no que se refere às dinâmicas de oferta e procura e, fundamentalmente, com a identificação das famílias com carências habitacionais graves, que têm dificuldades em aceder a uma habitação condigna.

Para a identificação das carências habitacionais privilegiaram-se os pedidos de habitação e apoio ao arrendamento dirigidos aos Serviços de Ação Social do Município. Paralelamente, a componente de diagnóstico prospetivo foi alimentada com a realização de uma sessão de auscultação dos atores do concelho, em particular as entidades do 3.º Setor e os presidentes de junta de freguesia, que, numa lógica de maior proximidade à realidade local, contribuíram para o aprofundamento do diagnóstico das carências habitacionais.

O quadro de referência das carências habitacionais constituiu-se como o principal *output* desta componente, sustentando o desenvolvimento da estratégia.

Componente 2: Estratégia de intervenção

A partir da leitura dos problemas, desafios e oportunidades identificados no diagnóstico prospetivo, e em estreita articulação com as opções estratégicas do PDM de Mafra e com o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) de Mafra, definiram-se a Visão, os Objetivos Estratégicos e Objetivos Operacionais que orientam a política de habitação municipal no horizonte de 2020 – 2025.

Esta componente permitiu construir um referencial estratégico de intervenção, avaliando as prioridades e recursos disponíveis, de modo a maximizar o aproveitamento da Nova Geração de Políticas de Habitação, alargando os domínios de intervenção para além do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, e da resposta às carências habitacionais graves, nomeadamente no que diz respeito à melhoria da atratividade e do desempenho do tecido económico local.

Componente 3: Programa de Ação

Esta componente constituiu-se como o referencial para a operacionalização da estratégia através de ações concretas que visam dar resposta aos desafios que Mafra enfrenta no contexto da habitação.

O Programa de Ação incorpora as ações dirigidas à promoção de soluções para famílias com graves carências habitacionais. Integram-se nestas soluções as intervenções preconizadas no PEDU, designadamente no Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD), bem como as intervenções a desenvolver com recurso a financiamento do 1.º Direito.

Adicionalmente, o Programa de Ação contempla um conjunto de ações, promovidas pelo Município, dirigidas à promoção de soluções de melhoria do ambiente urbano. Estas ações incluem as intervenções programadas no âmbito do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), bem como as intervenções preconizadas no quadro das Operações de Reabilitação Urbana.

Importa, ainda, referir que o Programa de Ação antevê um conjunto de intervenções de reabilitação do tecido edificado, promovidas pelos atores privados, que se espera sejam, cada vez mais, induzidas pelo Programa Mafra Requalifica durante o período de vigência da Estratégia Local de Habitação de Mafra.

O PROCESSO DE CONSTRUÇÃO DA ELH DE MAFRA

Diagnóstico prospetivo

Contexto territorial

Dinâmicas populacionais e imobiliárias

Caracterização da procura habitacional

Quantificação da oferta habitacional

Auscultação dos atores territoriais

Estratégia de intervenção

Quais são os grandes desafios?

Que opções estratégicas?

Quais as soluções a promover?

Que recursos mobilizar?

Programa de ação

Soluções habitacionais para famílias com graves carências habitacionais

Operacionalização	**1.º Direito** – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação; **PAICD** - Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas

Candidaturas no quadro do Acordo de Financiamento (IHRU – Município de Mafra);

Intervenções previstas PAICD.

Soluções de melhoria da atratividade do ambiente urbano

Operacionalização	**Nova Geração de Políticas de Habitação** (NGPH); Outros instrumentos e programas.

Candidaturas
(Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) / IFRRU 2020 / Reabilitar para Arrendar / Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado / Programa de Arrendamento Acessível);

Outros instrumentos e programas.

Quadro de referência das carências habitacionais

Grandes linhas de política de habitação

Ações a implementar no horizonte temporal da ELH

Processo interativo e dinâmico

1 Retrato do território

1.1
O posicionamento de Mafra na AML

Com uma área de 292 km^2 e mais de 84 mil residentes, Mafra constitui-se como o quinto maior concelho da Área Metropolitana de Lisboa (AML) e o 12.º no que diz respeito à população residente.

A AML observou um crescimento populacional, sobretudo nos concelhos da margem norte do rio Tejo mais próximos de Lisboa, que, por sua vez, registou a maior perda populacional na região (mais de 36 mil residentes). Se, por um lado, a perda populacional em Lisboa parece refletir o fenómeno de emigração, com a capital a perder mais de 25 mil residentes entre 2011 e 2013, por outro lado, devem ser equacionadas, também, as pressões imobiliárias e dificuldades de acesso à habitação que levam os residentes a encontrar uma solução noutro concelho.

Mafra apresenta uma dinâmica demográfica positiva nos últimos anos, apenas superada em termos relativos por Alcochete, Montijo e Odivelas, que se traduziu num aumento superior a cinco mil residentes entre 2011 e 2018. **Foi o quinto concelho com maior crescimento populacional em termos absolutos na AML.**

Este dinamismo é acompanhado por um rejuvenescimento da população residente: **Mafra assume-se como o território mais jovem da AML**, e, juntamente com Alcochete, configuram os únicos territórios da AML onde a população jovem (0 – 14 anos) supera a população idosa (65 ou mais anos).

Mafra configura um território com as funções residencial, económica e institucional vincadas, que permitem fixar a população residente no concelho: apenas 39% dos residentes trabalhava ou estudava fora do concelho à data dos Censos 2011; na AML apenas Lisboa, Cascais e Setúbal revelavam uma maior capacidade de fixação de população.

Não obstante, **cerca de 20 mil residentes em Mafra trabalhavam ou estudavam fora do concelho**. Lisboa apresentava-se como o principal concelho recetor de mão-de-obra (39% do total da população residente que trabalhava fora do concelho) e de alunos (43%).

O perfil de especialização produtiva de Mafra, face ao padrão da AML, é ancorado na agricultura, logística e indústrias transformadoras. **Entre 2011 e 2017 foram adicionados cerca de dois mil postos de trabalho ao tecido económico local**, num cenário de crescimento do emprego no alojamento, restauração e similares (+ 687 postos de trabalho entre 2011 e 2017), nas atividades administrativas e serviços de apoio (+ 553), nos transportes e armazenagem (+ 473), no comércio (+ 287) e na agricultura (+ 235).

O desempenho do tecido económico, que superou o crescimento do emprego observado na AML, não deve ser dissociado do crescente papel do turismo no território, induzido pela valorização dos seus elementos diferenciadores (património histórico e património natural) junto da procura.

De facto, o aumento da procura turística (número de hóspedes e número de dormidas) foi acompanhado por um ajustamento da oferta (alojamentos e camas), produzindo efeitos sistémicos no quadro mais alargado das atividades económicas, sobretudo no comércio e na restauração.

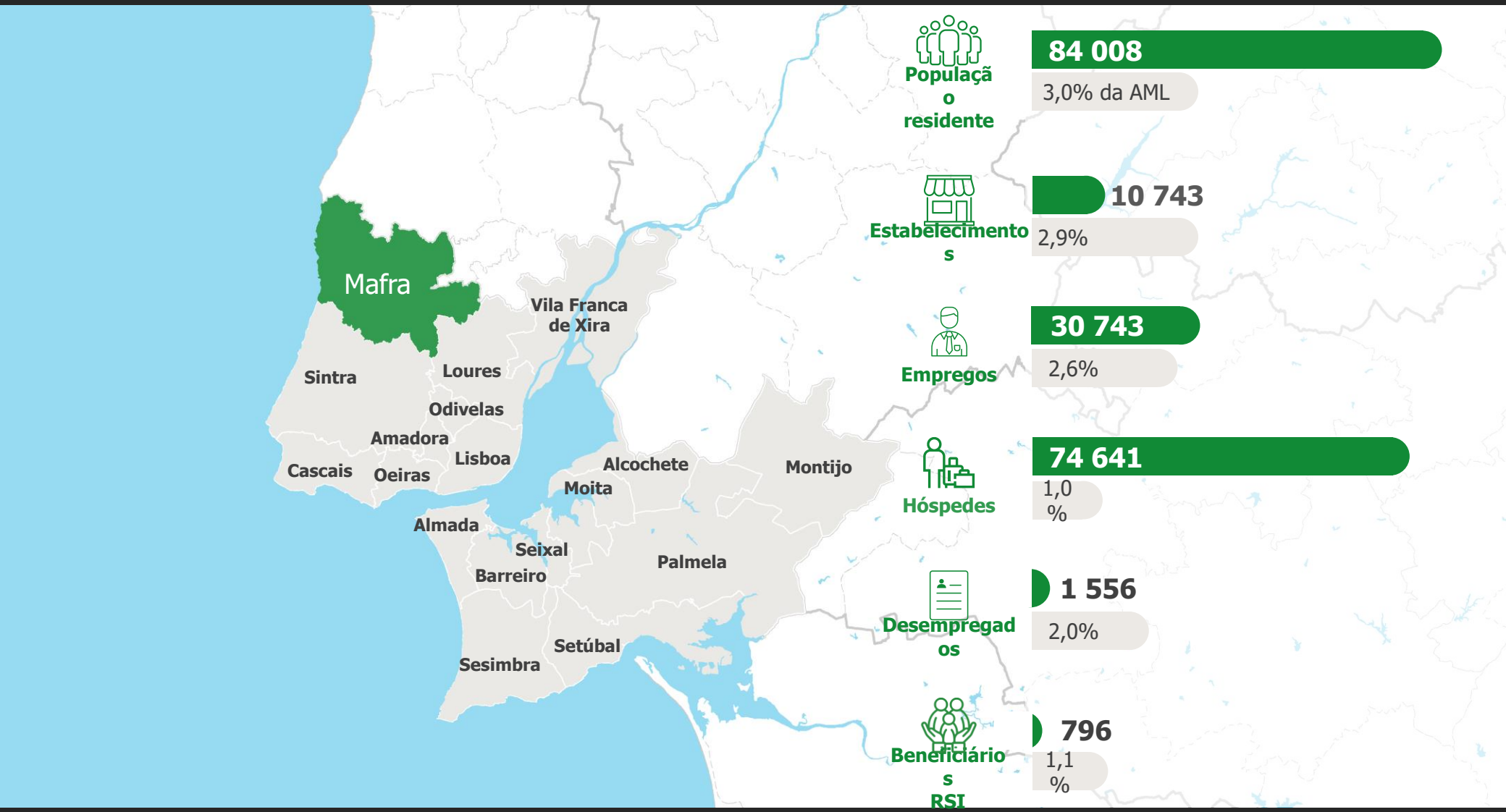
A evolução do emprego teve reflexos positivos no mercado de trabalho, com a redução de inscritos nos Centros de Emprego e Formação Profissional do IEFP superior a dois mil indivíduos entre 2013 (ano de pico de inscritos) e 2018, embora o município de Mafra revele maiores dificuldades de absorção dos desempregados no período da crise de 2008 face à AML e ao país. O perfil do desemprego, em 2018, mostra um peso menor do desemprego de longa duração, mas evidencia maiores dificuldades de integração no mercado de trabalho de indivíduos com mais de 44 anos, bem como de indivíduos mais qualificados, com ensino secundário e ensino superior.

O crescimento económico dos últimos anos contribuiu para a redução do número de beneficiários de prestações sociais em toda a AML, com exceção dos concelhos de Sesimbra e Alcochete. Em Mafra registou-se um decréscimo de 30% entre 2011 e 2018, que se traduz num peso de 1,1% dos beneficiários de RSI na população residente em 2018, o valor mais baixo dos concelhos que integram a AML.

A deterioração da conjuntura económica, induzida pela pandemia da Covid-19, teve reflexos imediatos, mas ainda subestimados, no desemprego registado no IEFP: **em maio mais de 102 mil indivíduos procuravam emprego na AML, o valor mais elevado desde janeiro de 2018**. Em Mafra, os mais de 1 900 inscritos nos centros de emprego representam o valor mais elevado dos últimos dois anos, assistindo-se a um crescimento de 39% em relação a maio de 2019 e um crescimento de 27% em relação a abril de 2020.

GRANDES NÚMEROS

Fonte: INE, Censos 2011 e estimativas da população residente



População residente
84 008
3,0% da AML

Estabelecimentos
10 743
2,9%

Empregos
30 743
2,6%

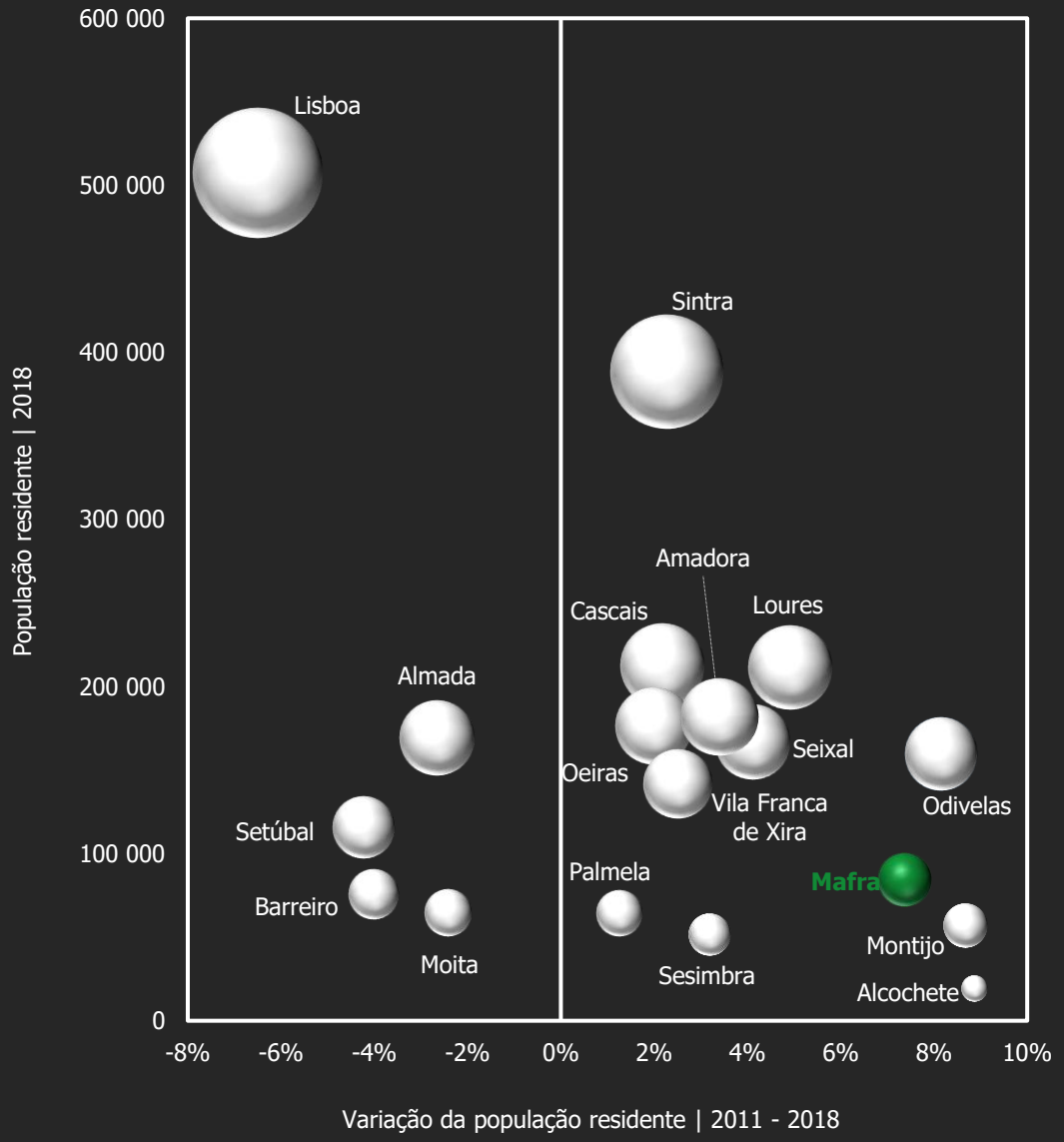
Hóspedes
74 641
1,0 %

Desempregados
1 556
2,0%

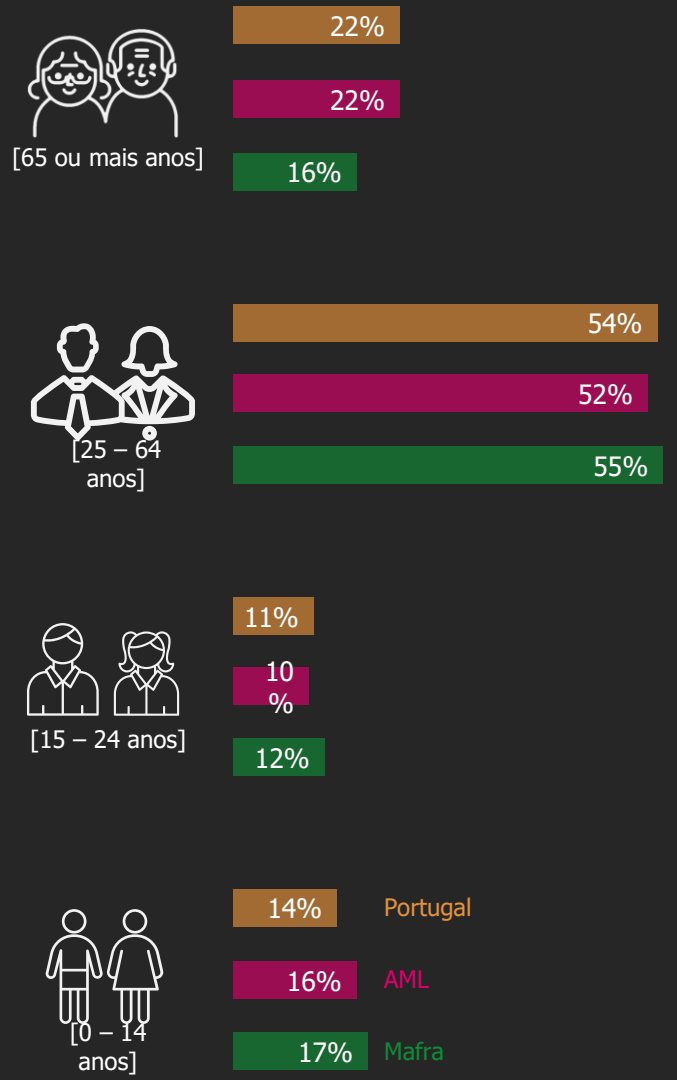
Beneficiários RSI
796
1,1 %

DINÂMICA E DIMENSÃO POPULACIONAL NOS TERRITÓRIOS DA AML

Fonte: INE, Censos 2011 e estimativas da população residente



POPULAÇÃO RESIDENTE POR CICLOS DE VIDA



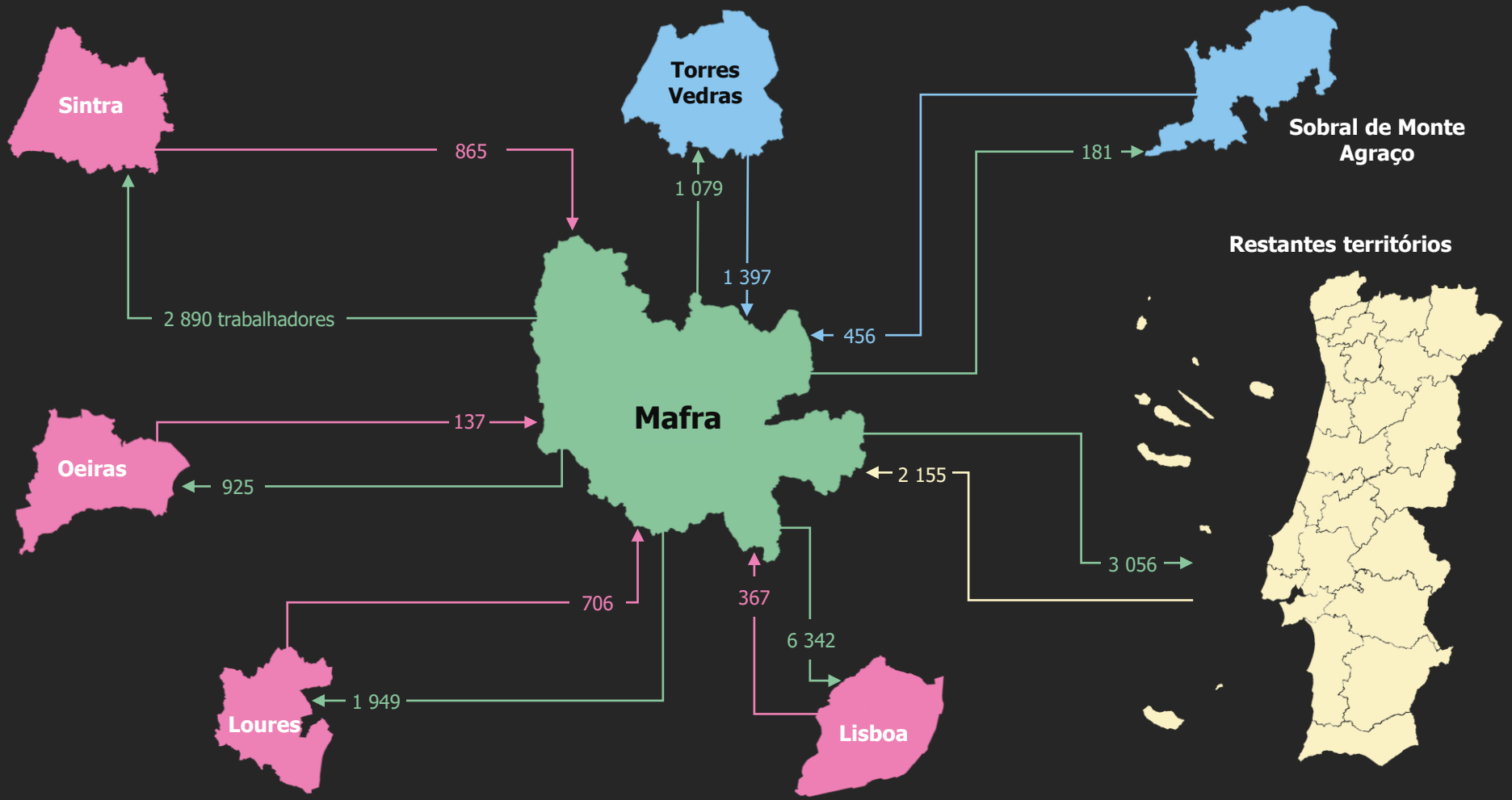
MOVIMENTOS PENDULARES

Fonte: INE, Censos 2011

5 946 entradas de trabalhadores no concelho de Mafra

25 634 postos de trabalho gerados no concelho

16 241 residentes que trabalham fora do concelho



DIMENSÃO E DINÂMICA DO EMPREGO NO CONCELHO DE MAFRA

Fonte: INE, Sistema de contas integradas das empresas

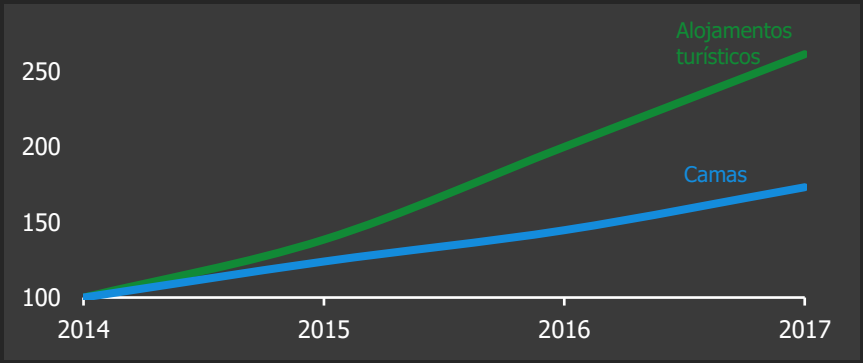
OFERTA E PROCURA TURÍSTICA

Fonte: INE

34
alojamentos turísticos (2017)

1 391
camas (2017)

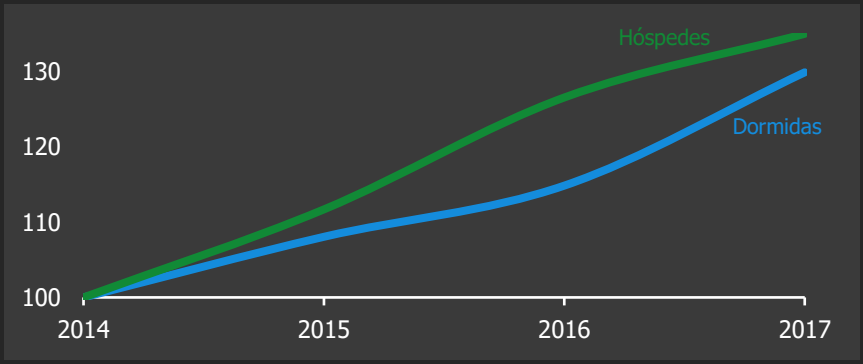
EVOLUÇÃO DA OFERTA EM MAFRA | 2014 = 100



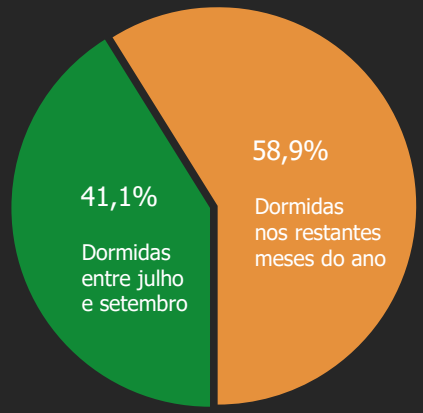
74 641
hóspedes (2017)

174 250
dormidas (2017)

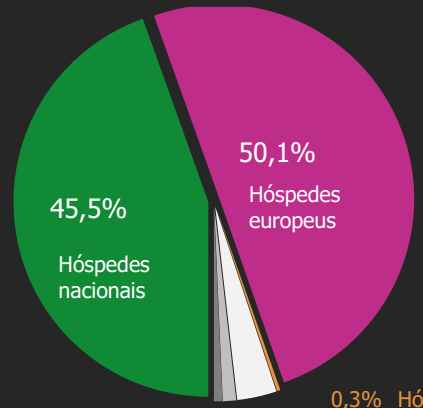
EVOLUÇÃO DA PROCURA EM MAFRA | 2014 = 100



PERFIL DA PROCURA TURÍSTICA | 2017



Maior sazonalidade das dormidas no contexto da AML e face ao padrão nacional.



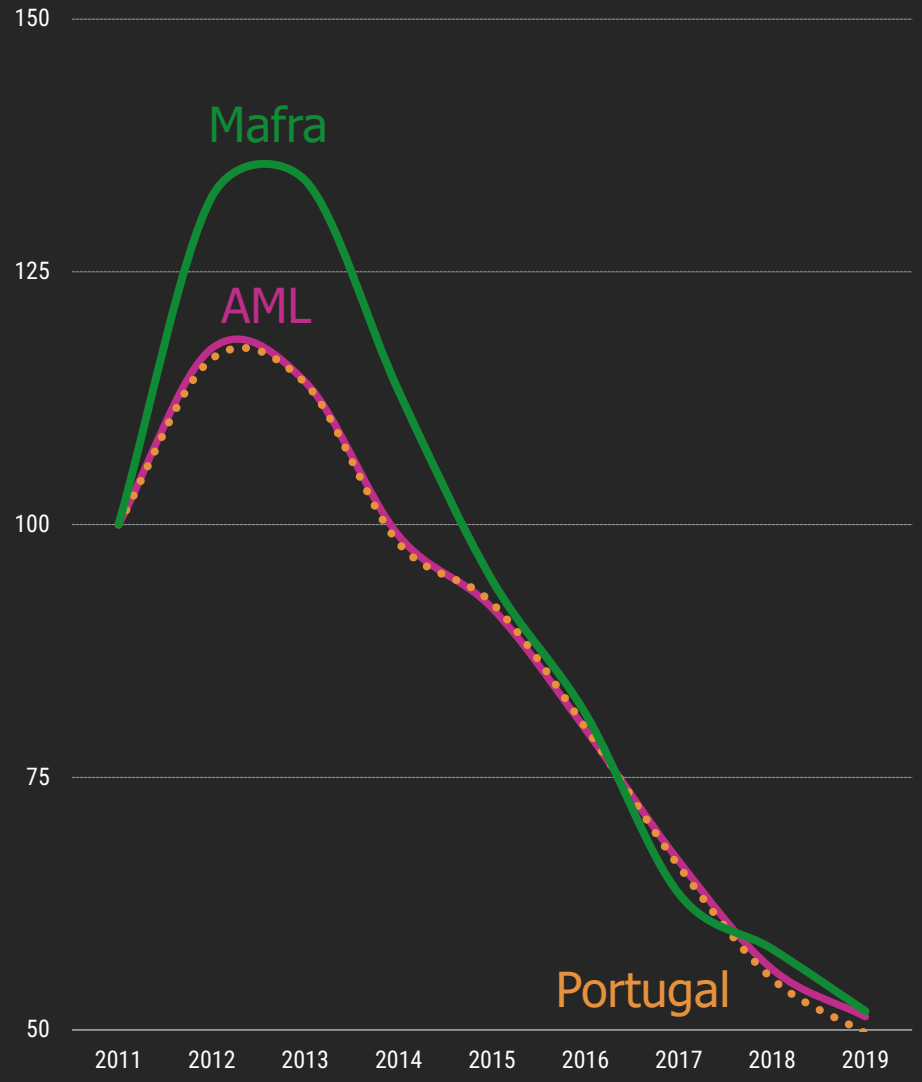
Turistas europeus representam metade dos hóspedes no concelho. Hóspedes com nacionalidade alemã representam mais de um quarto da procura turística.

0,3% Hóspedes africanos
3,3% Hóspedes americanos
1,1% Hóspedes asiáticos
0,7% Hóspedes da Oceânia

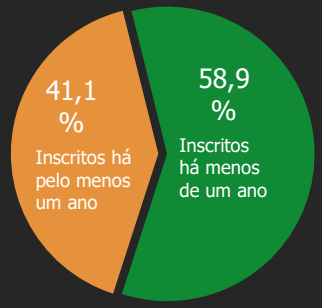
DESEMPREGO

Fonte: IEFP/MTSSS

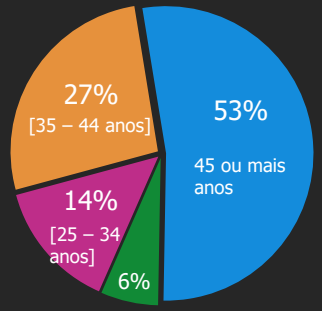
EVOLUÇÃO DO DESEMPREGO REGISTADO NO IEFP | 2011 = 100



PERFIL DO DESEMPREGO NO CONCELHO DE MAFRA | 2019 (média de inscritos no IEFP)

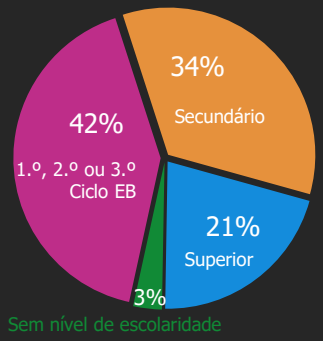


Desemprego de longa duração inferior ao registado no país e na AML.



Menos de 25 anos

Maiores dificuldades de integração no mercado de trabalho da população com mais de 44 anos.



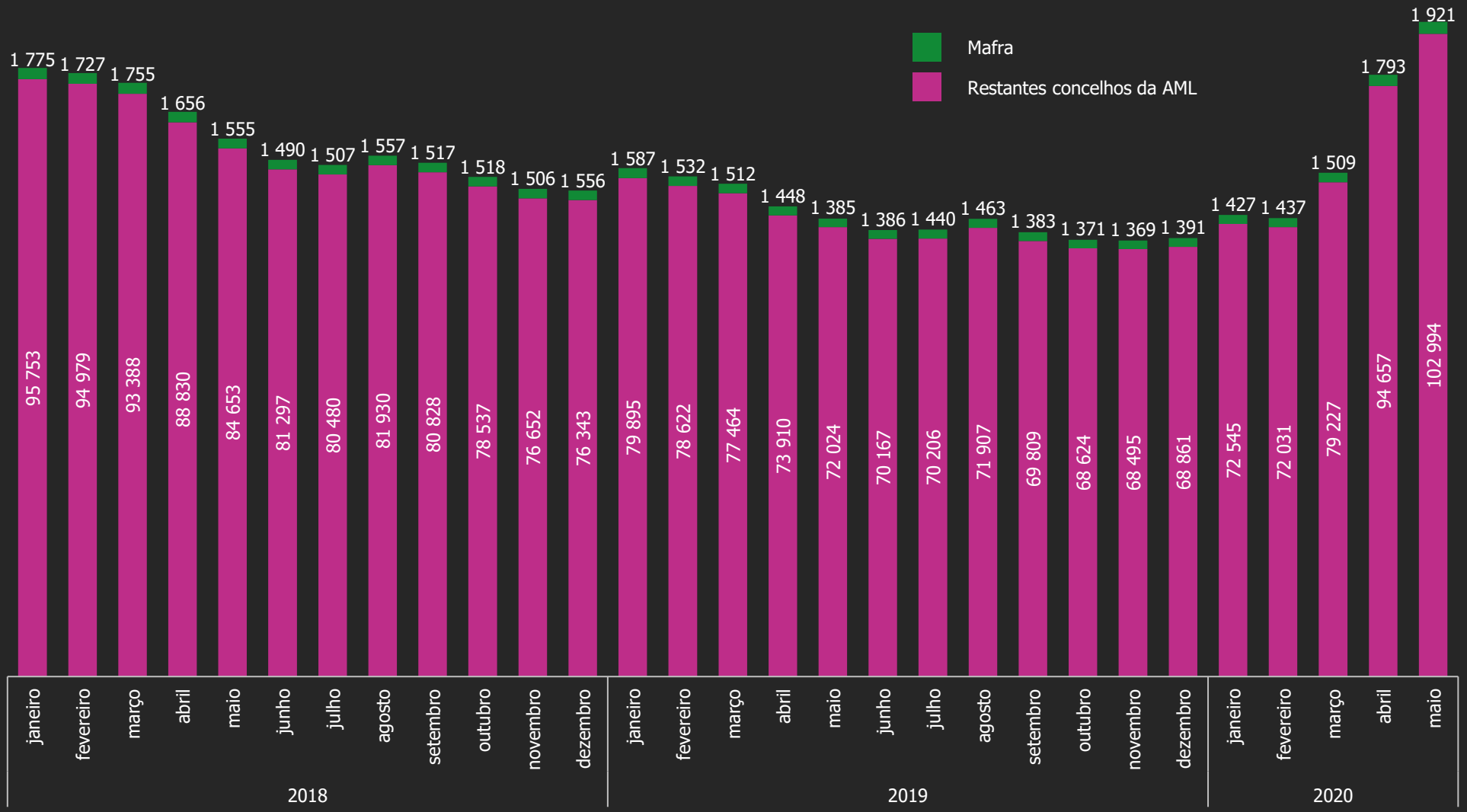
Sem nível de escolaridade

Maiores dificuldades de integração dos desempregados mais qualificados, em particular daqueles que possuem o Ensino Secundário.

DESEMPREGO NA AML

Fonte: IEFP/MTSSS

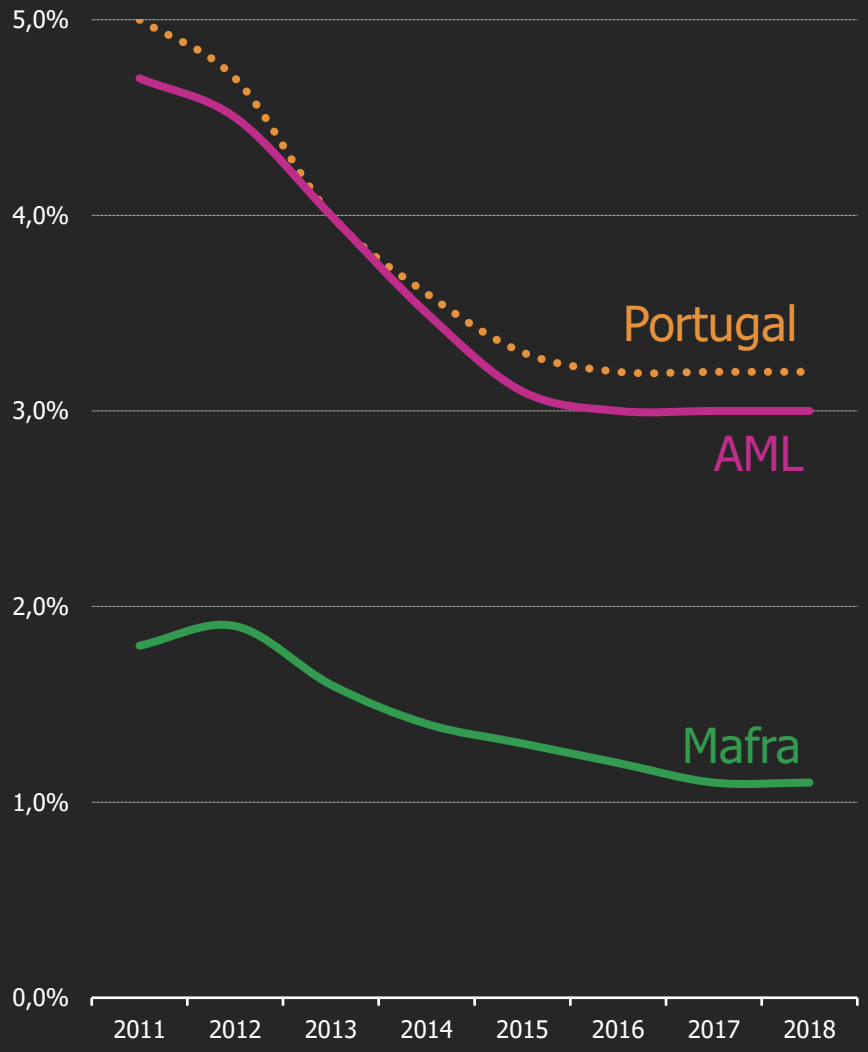
EVOLUÇÃO DO DESEMPREGO REGISTADO NO IEFP ENTRE JANEIRO DE 2018 E ABRIL DE 2020



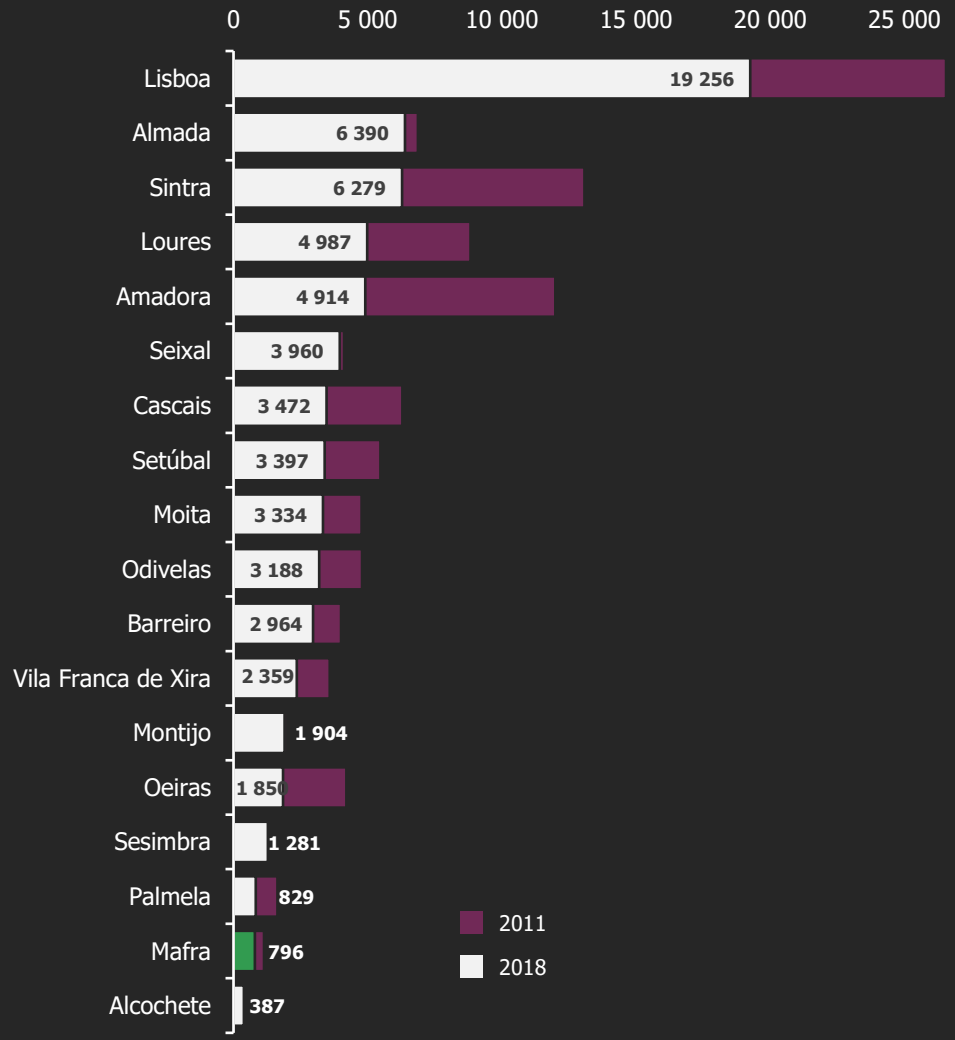
RENDIMENTO SOCIAL DE INSERÇÃO

Fonte: II/MTSSS

BENEFICIÁRIOS DE RSI EM % DA POPULAÇÃO RESIDENTE



TOTAL DE BENEFICIÁRIOS DE RSI



2 Diagnóstico prospetivo

2.1
A dinâmica demográfica e o parque habitacional

O concelho de Mafra assistiu nos três últimos momentos censitários a um aumento substancial da população residente: **entre 1991 e 2011 a população cresceu mais de 75%, atingindo cerca de 77 mil habitantes em 2011**, num desempenho apenas superado pelo concelho de Sesimbra (82%) na AML.

Esta trajetória demográfica foi transversal a todas as freguesias do concelho, mas mais pronunciada nas **freguesias de Carvoeira, Ericeira e Mafra que, em 20 anos, mais do que duplicaram a população residente.**

Causa e consequência do aumento populacional, verificou-se um aumento ainda superior do número de famílias, que foi acompanhado por um crescimento ainda mais acentuado dos alojamentos familiares (quase duplicaram em 20 anos, atingindo, em 2011, cerca de 42 900) na maioria das freguesias.

Em 2011, o stock habitacional disponível no concelho ascendia a cerca de 5 mil alojamentos (alojamentos familiares clássicos vagos), num cenário que se estendia a todas as freguesias, mas com destaque para Mafra e Ericeira que concentravam mais de um terço deste stock.

Mafra é tendencialmente um território de segunda residência no contexto da AML: em 2011, mais de um quinto dos alojamentos familiares clássicos tinham uma ocupação sazonal ou configuravam uma segunda residência. Este fenómeno foi mais evidente nas freguesias do litoral (Ericeira, Carvoeira, Santo Isidoro e Encarnação), onde a proporção de alojamentos de residência habitual não ultrapassa os 70%. Estas freguesias apresentavam, simultaneamente, o menor peso de alojamentos vagos, ou seja, alojamentos com maior potencial de entrada no mercado de arrendamento ou no mercado de aquisição de habitação.

Por outro lado, as freguesias de **Milharado, a União de Freguesias (UF) Venda do Pinheiro e Santo Estevão das Galés e a UF de Malveira e São Miguel de Alcainça apresentavam-se como freguesias de primeira residência** face ao padrão de ocupação dos alojamentos na AML e no País, com mais de três quartos dos alojamentos ocupados como residência habitual.

As freguesias de Mafra, a UF de Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário, a UF de Igreja Nova e Cheleiros e UF de Azueira e Sobral de Abelheira apresentavam um peso da residência habitual inferior ao registado na AML, mas superior ao País, e um peso superior dos alojamentos vagos.

Considerando as situações de maior vulnerabilidade face à habitação, o concelho de Mafra**, com 28 alojamentos familiares não clássicos** (barraca ou casa rudimentar de madeira ou móvel ou improvisado ou noutro local), **assumia-se como o terceiro território da AML com o menor peso destes alojamentos**, num cenário em que apenas os concelhos de Oeiras e Alcochete apresentavam uma proporção inferior. Este fenómeno assumia, contudo, proporções mais preocupantes na UF de Azueira e Sobral da Abelheira, superando os referenciais da AML e do país.

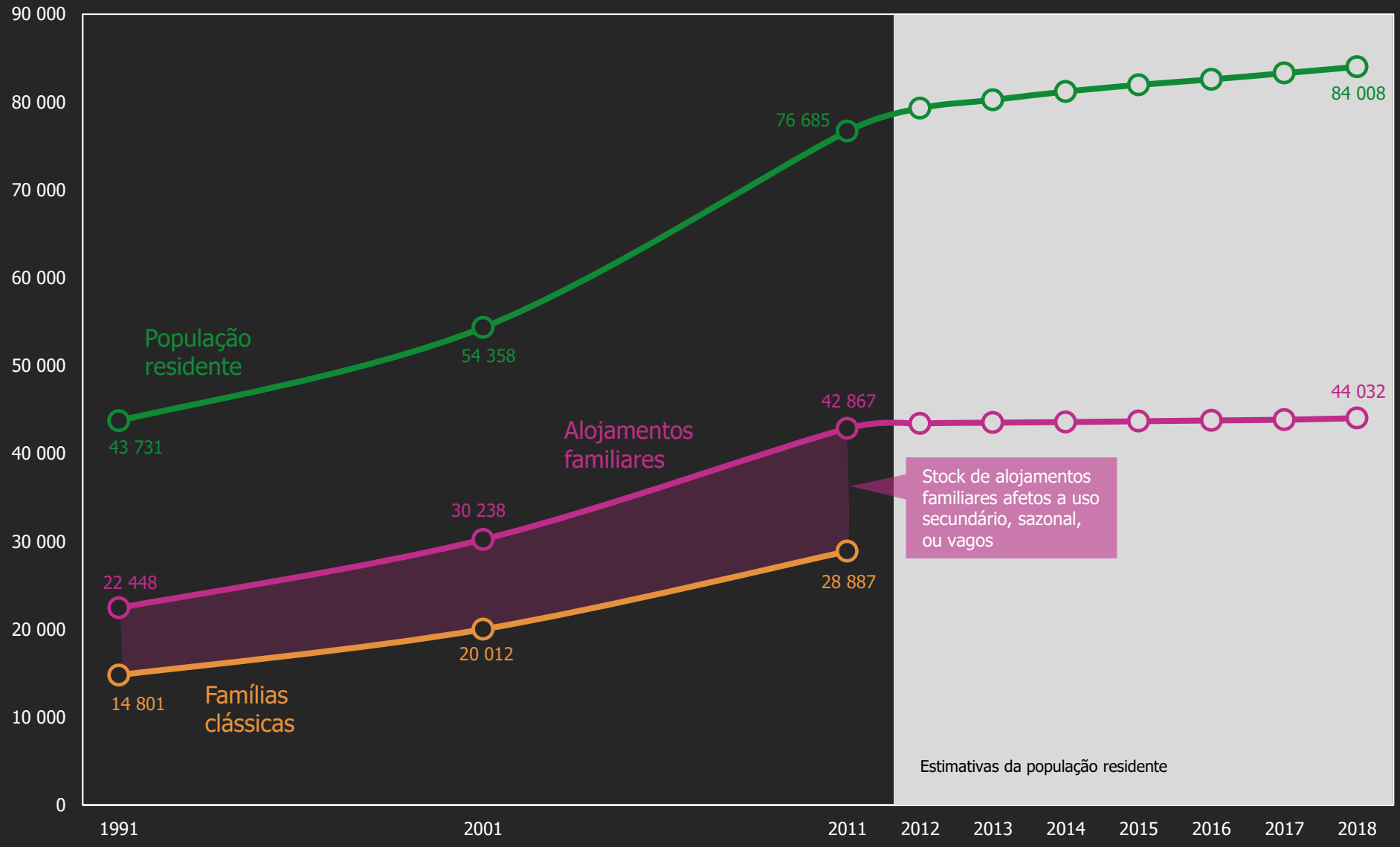
A dinâmica e características do tecido edificado concelhio acompanharam as tendências demográficas observadas nos últimos anos: **o número de edifícios cresceu mais de 26%, ascendendo a mais de 28 mil edifícios, num desempenho superior ao que se verificou na AML (14%).** O parque edificado é tendencialmente menos envelhecido face ao padrão regional, com o número de edifícios construídos a partir de 2001 a superar os edifícios contruídos até 1960, não obstante o decréscimo observado na dinâmica construtiva entre 2006 e 2011, reflexo da crise económica e financeira.

De facto, **mais de 40% dos edifícios do concelho foram construídos a partir da década de 1990** (na AML e no país a proporção é cerca de 30%). Esta dinâmica construtiva foi, no essencial, impulsionada pelas freguesias de Mafra (36%), UF de Venda do Pinheiro e Santo Estevão (32%), Santo Isidoro (32%), Ericeira (29%) e Milharado (29%).

Um parque edificado menos envelhecido apresenta, tendencialmente, um melhor estado de conservação. De facto, **cerca de quatro quintos dos edifícios, em 2011, não apresentavam necessidades de reparação**, uma proporção superior à registada na AML e no país. Porém, uma leitura ao nível das freguesias permite identificar um parque edificado mais envelhecido na UF de Azueira e Sobral da Abelheira e na UF de Malveira e São Miguel de Alcainça, onde se registavam maiores necessidades de reparação (pelo menos 30% dos edifícios).

EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE, DOS AGREGADOS FAMILIARES E DOS ALOJAMENTOS NO CONCELHO DE MAFRA

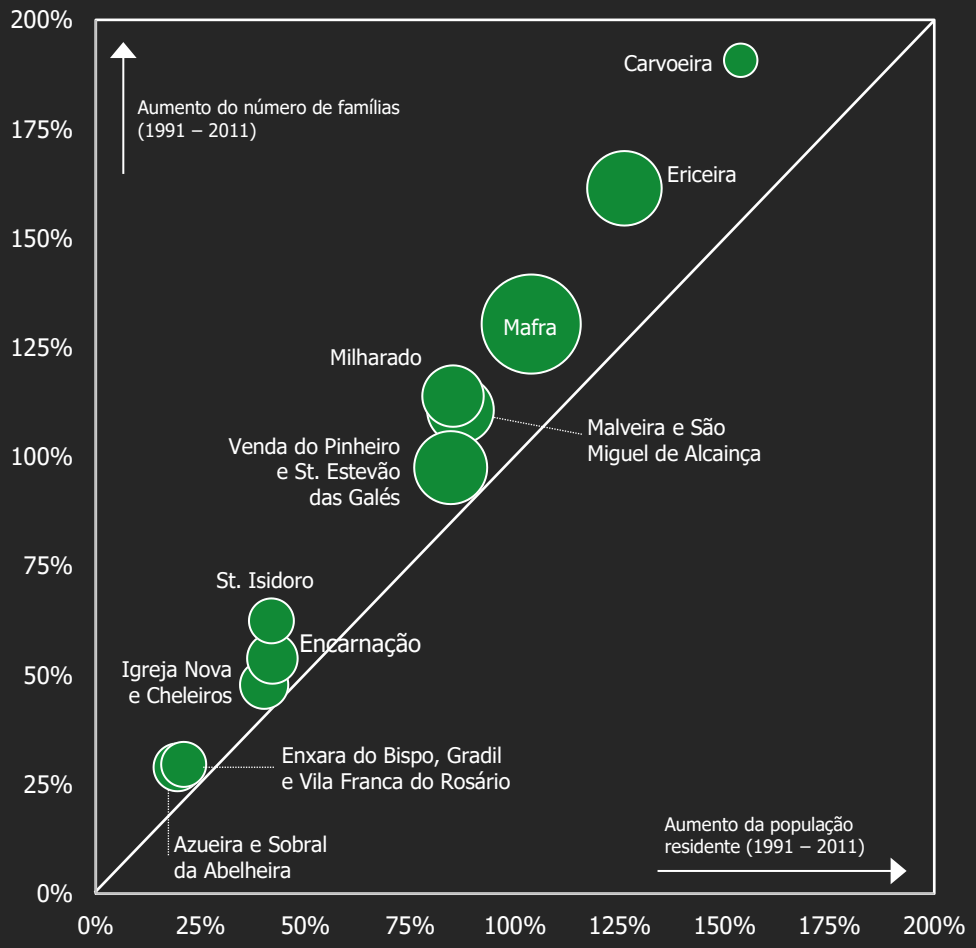
Fonte: INE, Censos 2011 e estimativas da população residente



EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE, DOS AGREGADOS FAMILIARES E DOS ALOJAMENTOS NAS FREGUESIAS

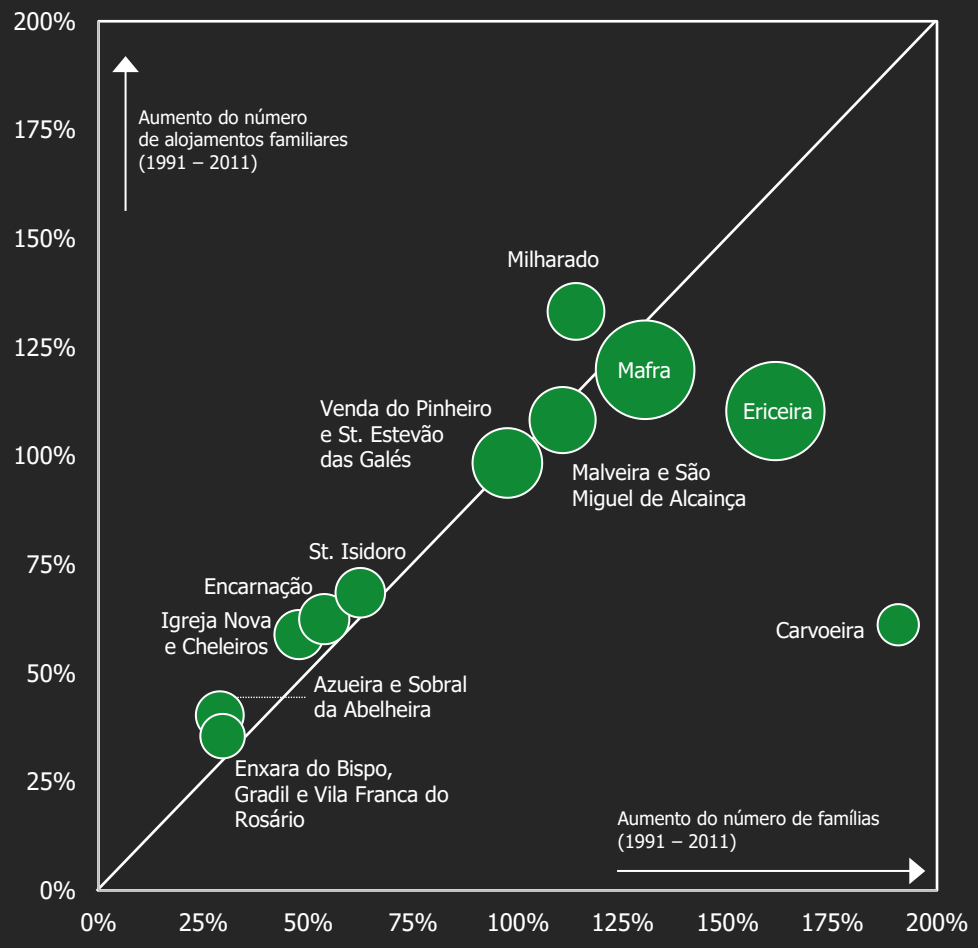
Fonte: INE, Censos, 1991, 2001 e 2011

População residente vs. famílias



O tamanho da bola representa proporcionalmente a população residente em cada freguesia

Famílias vs. alojamentos familiares

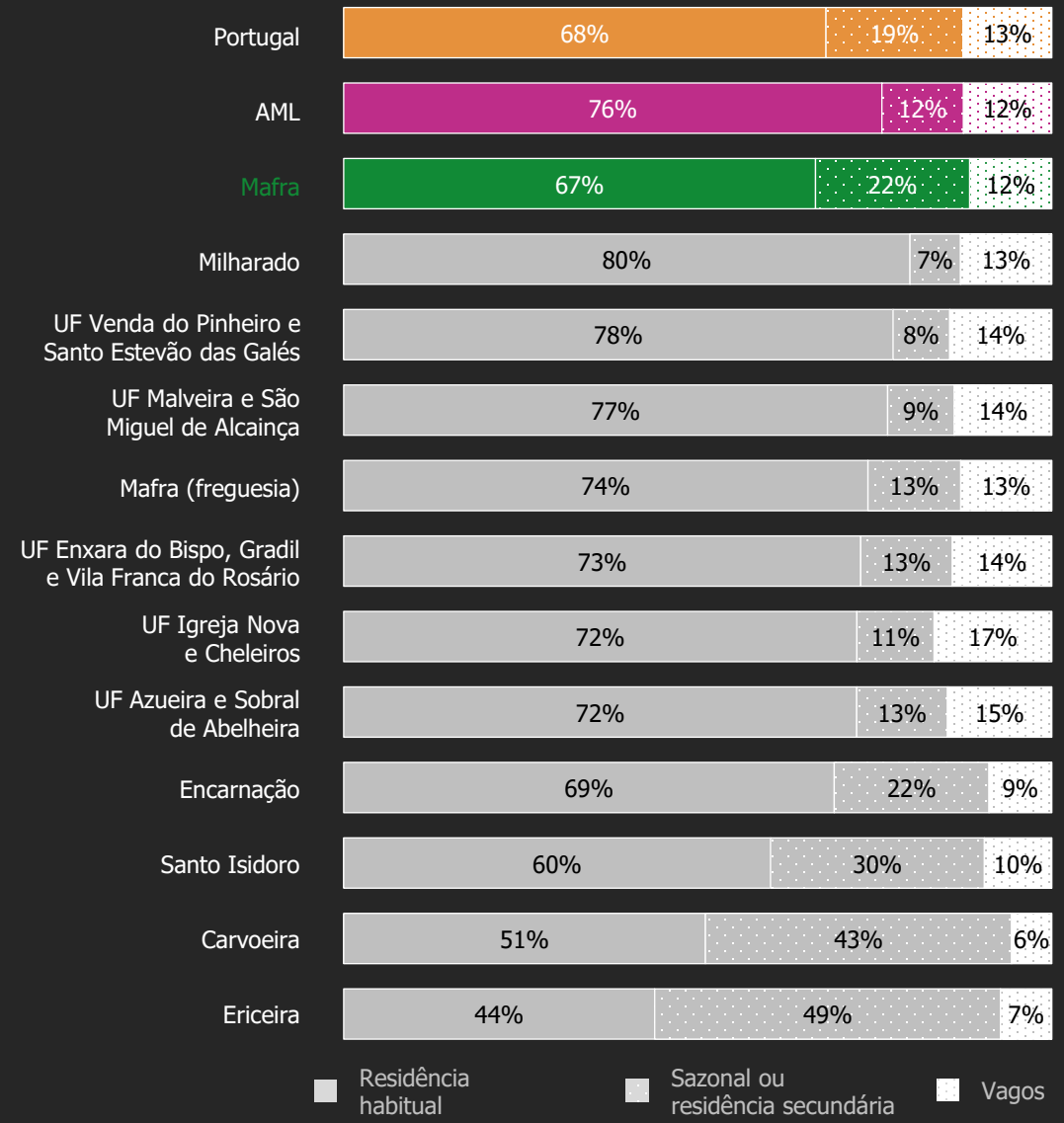


O tamanho da bola representa proporcionalmente os alojamentos familiares em cada freguesia

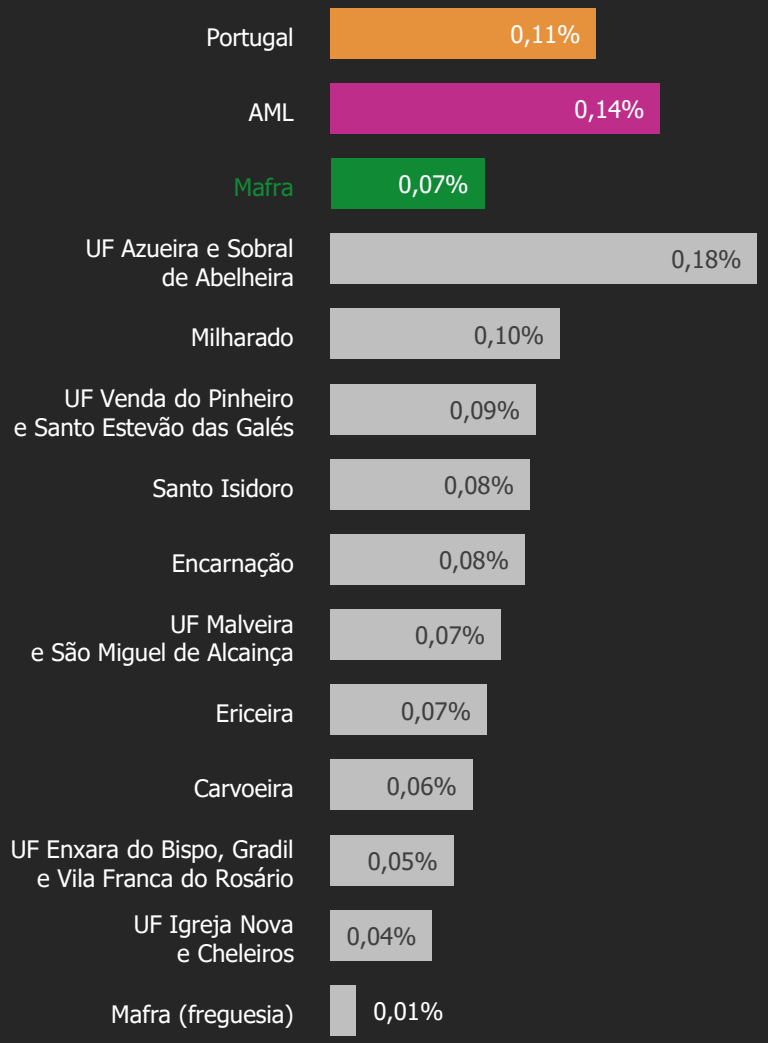
ALOJAMENTOS FAMILIARES

Fonte: INE, Censos 2011

ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS, POR FORMA DE OCUPAÇÃO

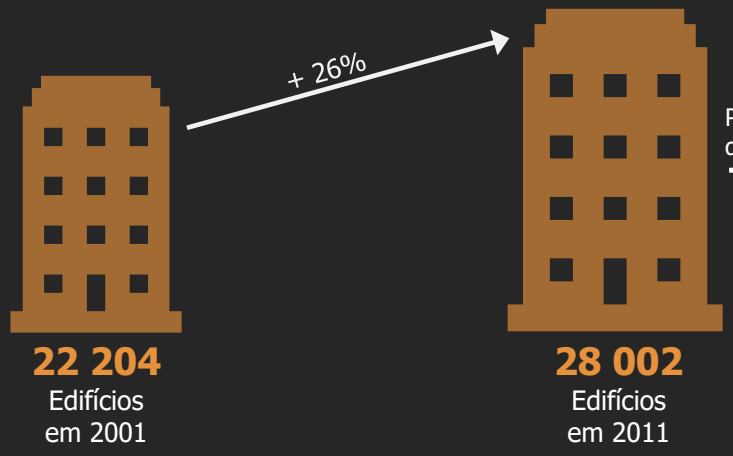


ALOJAMENTOS FAMILIARES NÃO CLÁSSICOS
(em %)

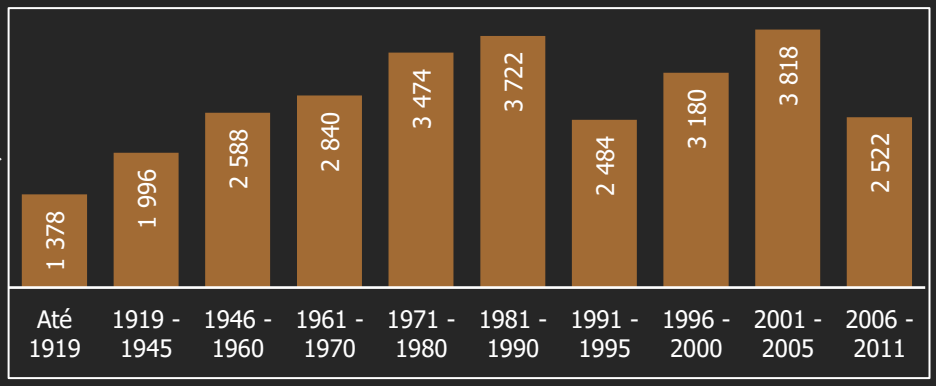


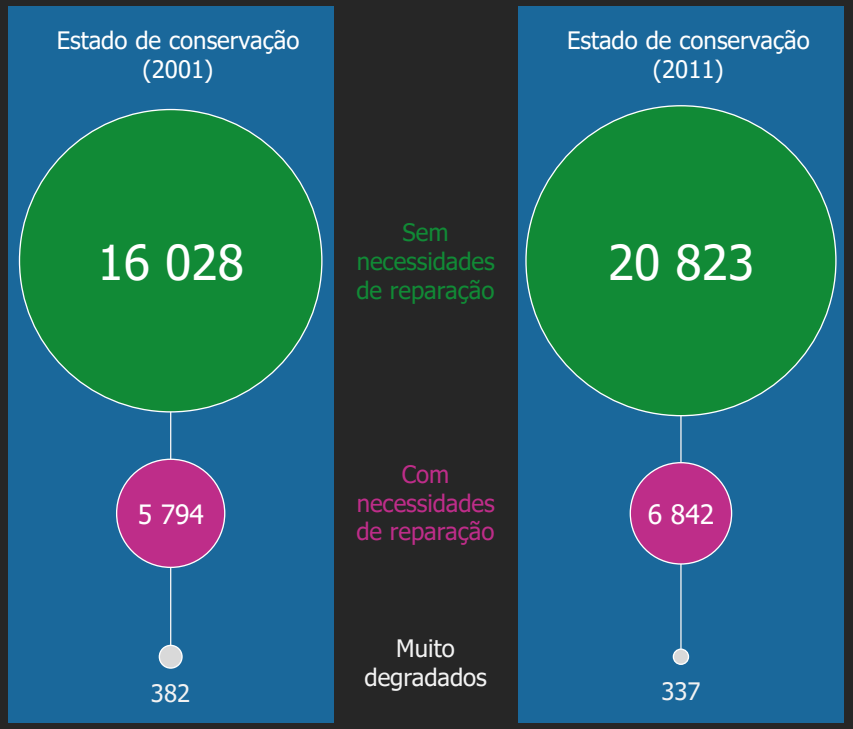
PARQUE EDIFICADO CONCELHIO

Fonte: Censos 2001 e 2011

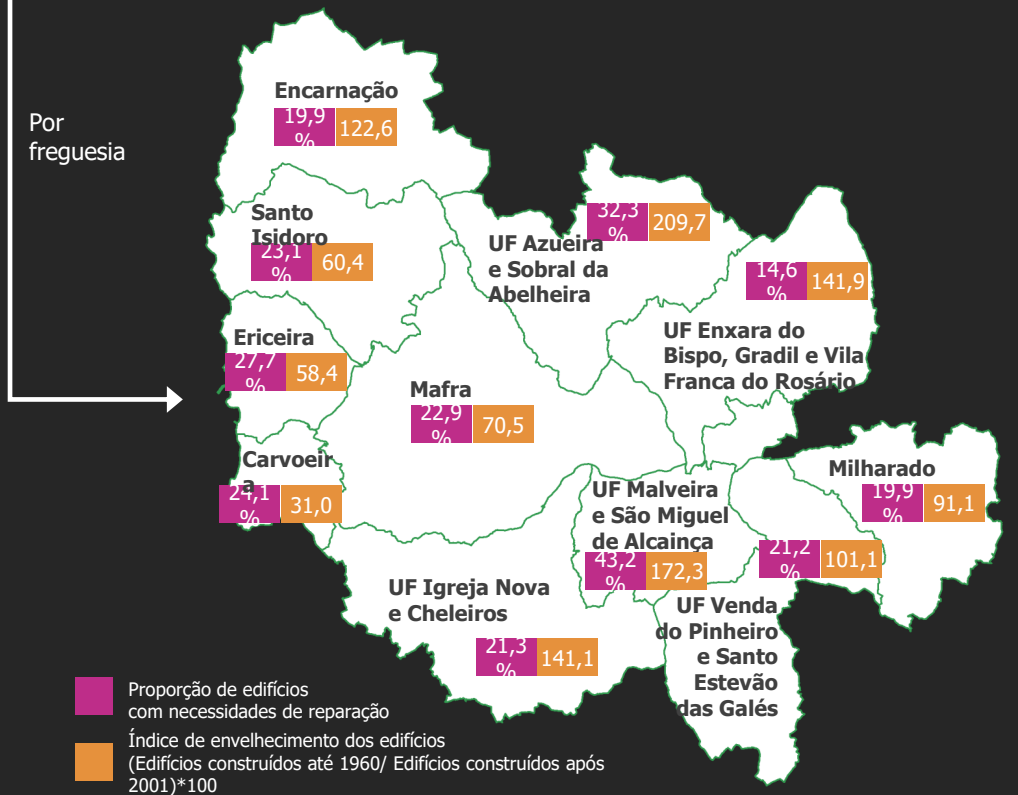


Por época de construção





Por freguesia



2.2
O mercado da habitação – lógica de produção

O mercado da habitação tem respondido ao crescimento populacional do concelho de Mafra. Desde 1991 que o território mostra uma elevada capacidade de atração de novos residentes (por via da componente migratória) que, a partir de 1999, tem sido acompanhada pelo rejuvenescimento da população, por via da componente natural.

De facto, o concelho de Mafra apresentou, desde 2011, a 3.ª maior taxa de crescimento migratório no contexto dos territórios da AML, com exceção de 2018 (5.ª), que se traduz num saldo migratório médio anual de 741 residentes. A atratividade do território do ponto de vista residencial vem acentuar as pressões sobre o mercado de aquisição e arrendamento, com consequências no acesso à habitação, sobretudo por parte das famílias que se encontram em situação de maior vulnerabilidade.

A dinâmica de construção apresenta uma tendência de acompanhamento da evolução populacional: com 12% dos edifícios concluídos na AML, entre 2011 e 2018, **Mafra assume-se como o 2.º concelho da região com maior dinâmica construtiva**, sendo apenas superado por Lisboa. Trata-se, sobretudo, de nova construção (73,5%), num cenário que é transversal à região (a AML apresenta uma proporção 6 vezes inferior de edifícios reconstruídos face ao país).

Não obstante este desempenho, os reflexos da crise económica e financeira que o país enfrentou fizeram-se sentir no setor da construção. Em Mafra, assistiu-se a um decréscimo nos edifícios concluídos superior a 55% entre 2011 e 2015 que, todavia, foi menos pronunciado face ao desempenho da AML (-67%).

Não obstante, o ajustamento na oferta de habitação à evolução da população foi notório no concelho: **entre 1995 e 2018 a trajetória de evolução dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar em Mafra superou o desempenho relativo da AML e do país**, apesar do decréscimo observado a partir de 2003, após um forte crescimento face a 1995 e que se prolongou até 2013.

Entre 2011 e 2018 foram concluídas cerca de 1 250 novas habitações familiares, tornando Mafra no 6.º concelho da AML com a maior evolução neste tipo de oferta, apenas superado pelos concelhos de Odivelas, Seixal, Lisboa, Loures e Sintra. A tendência de crescimento acentuou-se nos últimos dois anos em Mafra, com um crescimento superior a 120% dos fogos concluídos, apenas superado pelos concelhos de Alcochete e Sesimbra.

Neste período, **mais de 40% dos fogos concluídos em novas construções para habitação familiar em Mafra foram da responsabilidade de outros promotores** (incluindo-se nesta classificação as empresas de serviço público, as cooperativas de habitação e instituições sem fins lucrativos). Por outro lado, a promoção de nova habitação por parte de empresas privadas apresenta um peso inferior em Mafra (30%) face à AML (36%). Importa, ainda, referir que da parte dos organismos públicos no concelho não se registaram fogos concluídos em construções novas para habitação familiar, verificando-se na AML apenas 75 fogos entre 2011 e 2018.

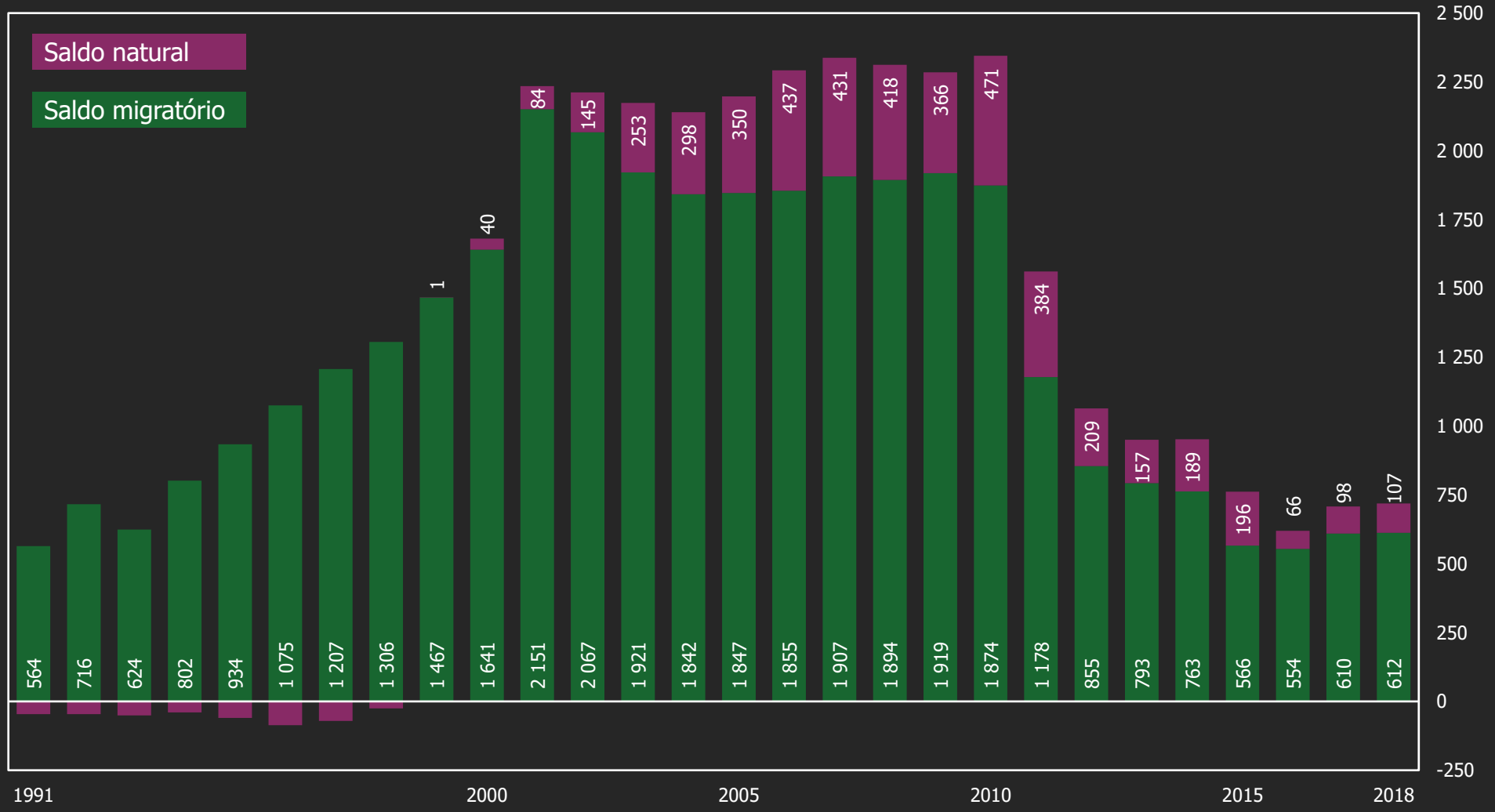
Na construção nova de fogos para habitação familiar observa-se um crescimento, em termos proporcionais, da tipologia T0 ou T1 desde 2011. Em Mafra, essa proporção mais do que duplicou, representando 9,5% dos fogos concluídos desde 2011, num contexto em que apenas os concelhos de Lisboa e Alcochete apresentam um maior peso destas tipologias. Contudo, **os fogos de tipologia T3 permanecem como a tipologia privilegiada nas novas construções na AML, com exceção do concelho de Odivelas, representando cerca de 47% dos fogos concluídos em novas construções para habitação familiar em Mafra**.

No quadro interno concelhio **observa-se uma polarização dos licenciamentos (construção e utilização) pelas freguesias de Ericeira e Mafra**, **que concentram mais de 35% das licenças de construção atribuídas entre 2014 e 31 de maio de 2019** e cerca de 37% das licenças de utilização. A posição destas freguesias surge reforçada no âmbito da oferta de habitação familiar: os 588 fogos com licenças de utilização atribuídas para habitação familiar representam mais de 46% do total do concelho no período analisado.

Importa ainda destacar, em termos relativos, as licenças de utilização para habitação familiar atribuídas para as freguesias de Santo Isidoro (mais de metade do total de licenças) e Carvoeira (mais de dois terços das licenças atribuídas).

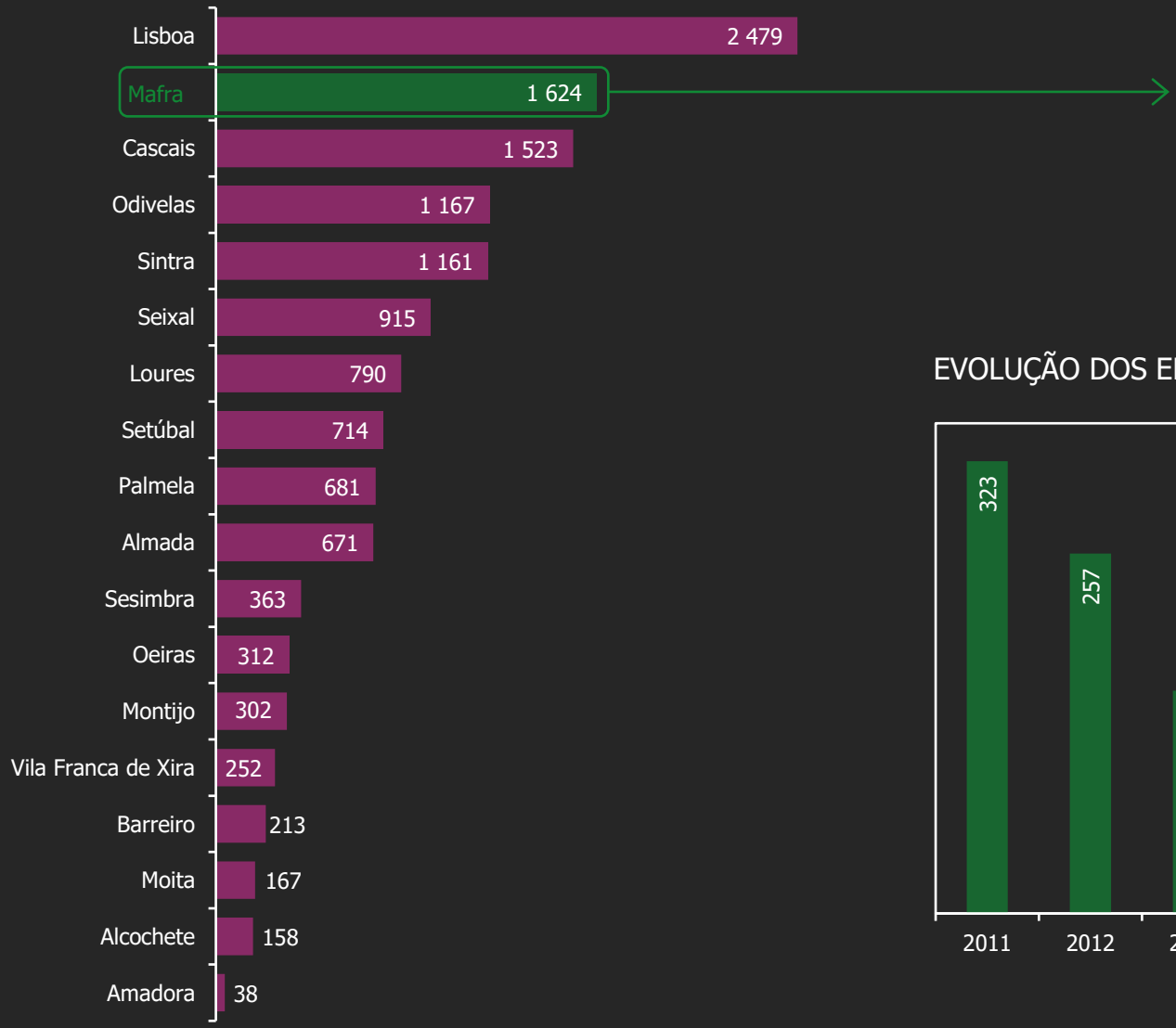
EVOLUÇÃO DO SALDO NATURAL E MIGRATÓRIO NO CONCELHO DE MAFRA

Fonte: Estimativas da população residente



EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS ENTRE 2011 E 2018 NA AML

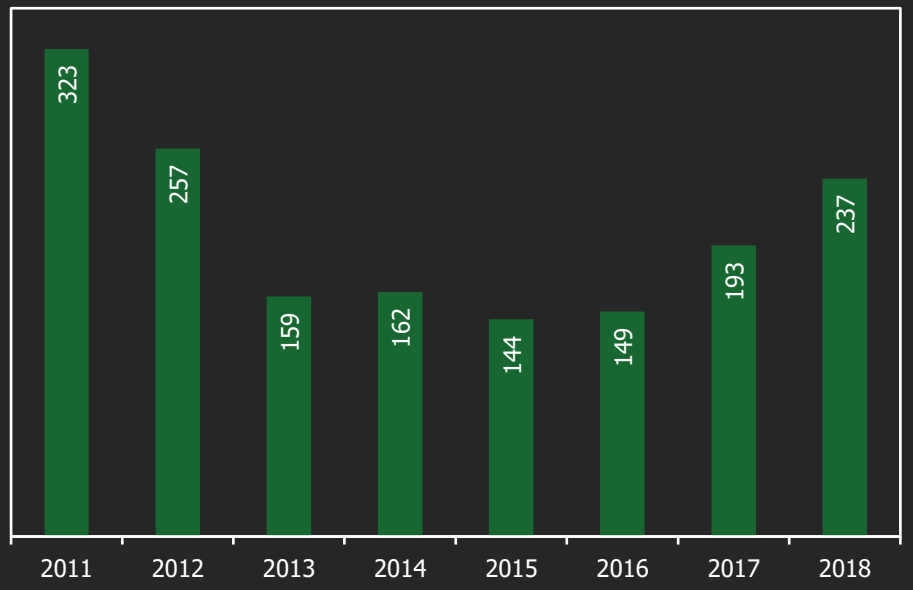
Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas



12,0%
dos edifícios concluídos entre 2011 e 2018 na AML

73,5%
correspondem a nova construção

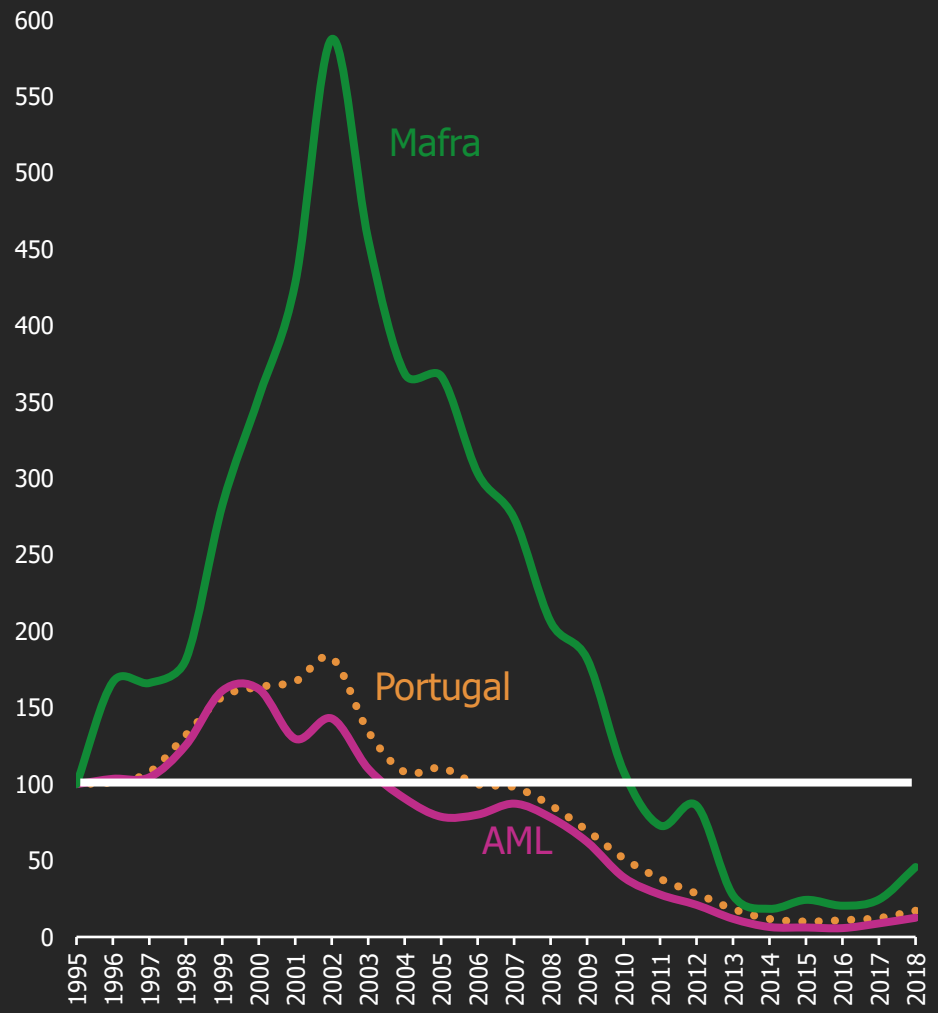
EVOLUÇÃO DOS EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS EM MAFRA



FOGOS CONCLUÍDOS EM CONSTRUÇÕES NOVAS PARA HABITAÇÃO FAMILIAR

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

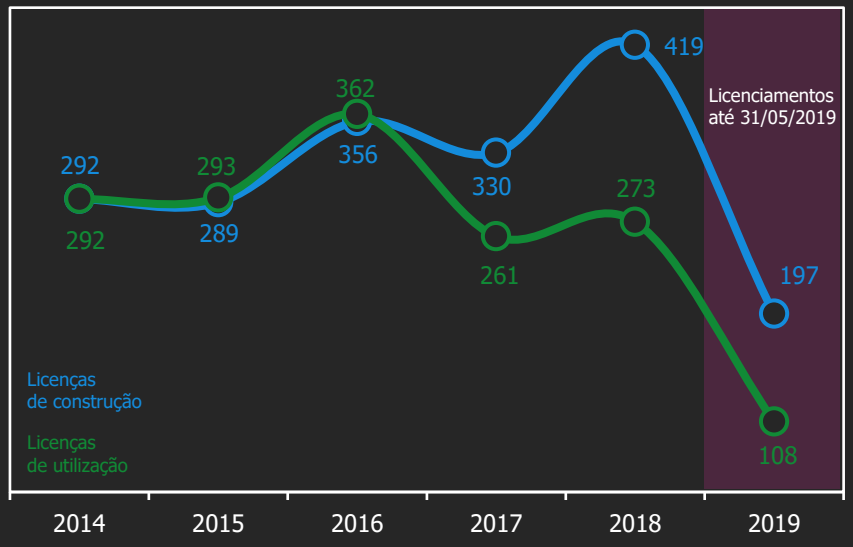
EVOLUÇÃO DOS FOGOS CONCLUÍDOS EM CONSTRUÇÕES NOVAS PARA HABITAÇÃO FAMILIAR | 1995 = 100



FOGOS CONCLUÍDOS ENTRE 2011 E 2018

		T0 ou T1	T2	T3	T4 ou +
Odivelas	2 407	7,8%	35,6%	33,4%	23,2%
Seixal	2 086	4,7%	24,1%	42,5%	28,7%
Lisboa	1 488	17,5%	29,1%	32,8%	20,6%
Loures	1 465	4,3%	29,7%	38,4%	27,6%
Sintra	1 268	7,4%	25,2%	39,6%	27,8%
Mafra	1 249	9,5%	26,5%	46,9%	17,1%
Cascais	1 129	6,4%	21,2%	42,6%	29,8%
Setúbal	1 071	2,4%	21,5%	48,6%	27,5%
Almada	924	7,1%	18,8%	43,6%	30,5%
Oeiras	794	6,9%	20,2%	42,4%	30,5%
Montijo	770	4,2%	22,2%	66,2%	7,4%
Palmela	616	2,4%	21,1,%	54,4%	22,1%
Sesimbra	499	8,4%	27,9%	48,7%	15,0%
Vila Franca de Xira	490	5,5%	29,8%	46,7%	18,0%
Alcochete	320	9,7%	17,5%	55,6%	17,2%
Barreiro	308	4,5%	29,2%	38,3%	28,0%
Amadora	278	5,4%	52,9%	36,3%	5,4%
Moita	183	7,1%	35,0%	41,5%	16,4%

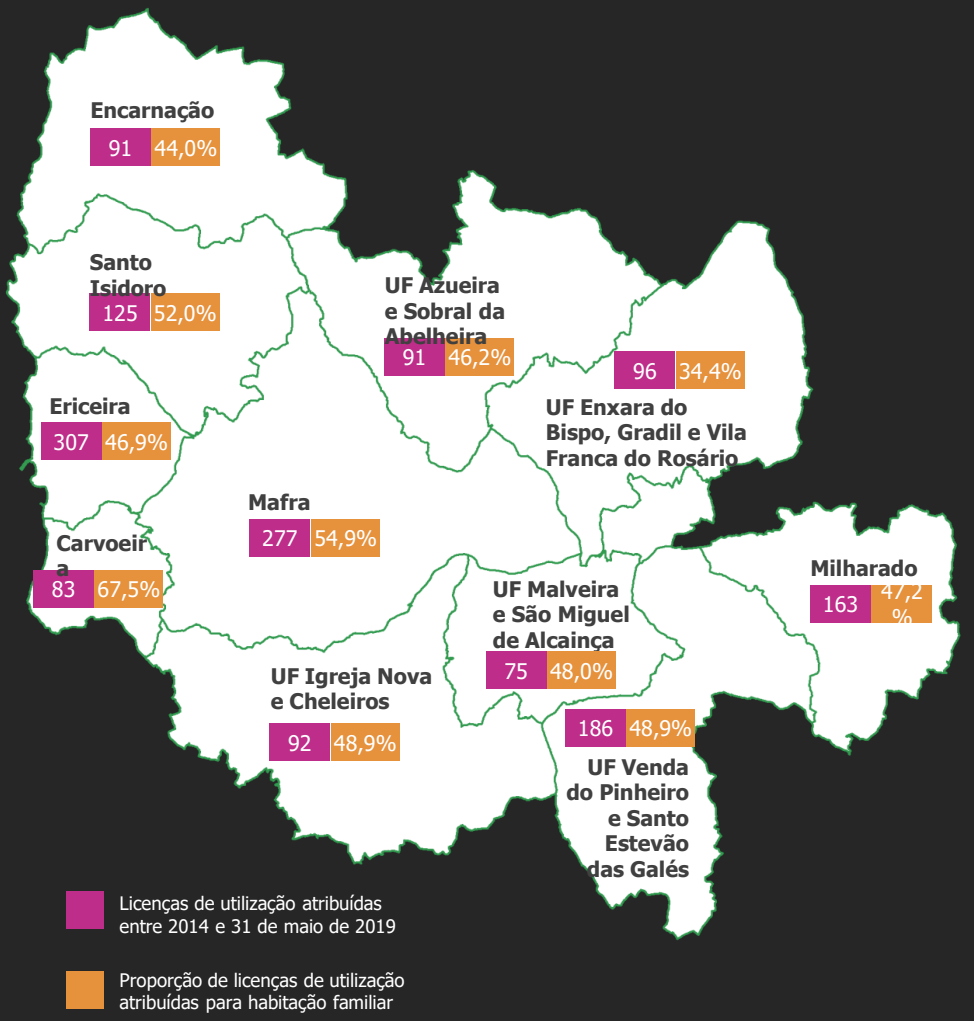
LICENCIAMENTOS



49,1%
das licenças de utilização atribuídas destinam-se a habitação familiar

1 274 fogos
para habitação para familiar com licença de utilização atribuída entre 2014 e 31 maio de 2019

LICENÇAS DE UTILIZAÇÃO ATRIBUÍDAS POR FREGUESIA



2.3
O mercado da habitação – lógica de aquisição

Ainda que se observe uma evolução positiva no mercado de habitação, importa destacar que a retoma no volume de contratos de compra e venda de prédios urbanos no concelho de Mafra, apesar de convergir com a evolução da AML e do país, encontra-se aquém do desempenho destas escalas territoriais.

Com efeito, a forte recuperação encetada desde 2012 ainda não permitiu atingir o volume de contratos que se observou em 2004 (o ano base de comparação) na maioria dos concelhos que integram a AML, com exceção de Odivelas, Barreiro e Sesimbra.

Em Mafra, a quebra registada nos contratos de compra e venda entre 2004 e 2018 foi de cerca de 20% (menos 470 contratos), traduzindo-se no sexto pior desempenho no seio da AML. Contudo, **a dinâmica evidenciada desde 2012 coloca Mafra como o terceiro território com o maior crescimento na AML, com mais de 8 mil contratos de compra e venda**, isto é, cerca de 3% dos contratos celebrados na AML neste período. Já os concelhos de Lisboa (25%) e Sintra (12%) foram responsáveis por mais de um terço dos contratos celebrados na AML entre 2011 e 2018.

Esta dinâmica tem produzido impactos no quadro mais específico do mercado da habitação concelhio, em particular no valor mediano das vendas de alojamentos familiares: o crescimento observado em Mafra superou o desempenho registado no país e na AML desde 2016.

Mafra foi, no quarto trimestre de 2019, o 8.º concelho da AML com o valor mediano de aquisição de habitação mais elevado, apenas superado por Lisboa e pelos concelhos com maior proximidade à capital (Cascais, Oeiras, Odivelas, Loures e Amadora) e ainda por Almada. A posição de Mafra nos concelhos da AML tem-se mantido estável num cenário de crescimento que se estende à generalidade dos concelhos da região.

Mafra constitui-se, ainda, como o 11.º concelho da AML com o maior crescimento homólogo (variação entre o 4.º trimestre de 2018 e o 4.º trimestre de 2019) do valor mediano das vendas de alojamentos familiares e o 13.º se considerado o crescimento face ao 3.º trimestre de 2019, mas mantendo-se abaixo do valor mediano observado na AML (1 417€/m^2).

O crescimento observado no valor mediano das vendas de alojamentos familiares, conjugado com o aumento dos contratos de compra e venda de prédios urbanos, sugere uma preferência pela compra de habitação face ao arrendamento no contexto da AML.

Este cenário poderá acentuar as pressões, não só sobre o mercado de aquisição de habitação, mas também sobre o mercado de arrendamento na AML.
A diminuição da oferta e os seus efeitos no aumento do valor de aquisição ou arrendamento no concelho de Lisboa e nos centros urbanos mais próximos poderá induzir um aumento da procura em territórios como Mafra, mais atrativos do ponto de vista do acesso à habitação, que as estatísticas oficiais já revelam.

O efeito da evolução da procura começa a sentir-se quando analisado no quadro interno do concelho, sobretudo nas freguesias do litoral (Carvoeira, Ericeira e Santo Isidoro), onde o mercado de segunda residência assume um papel importante.

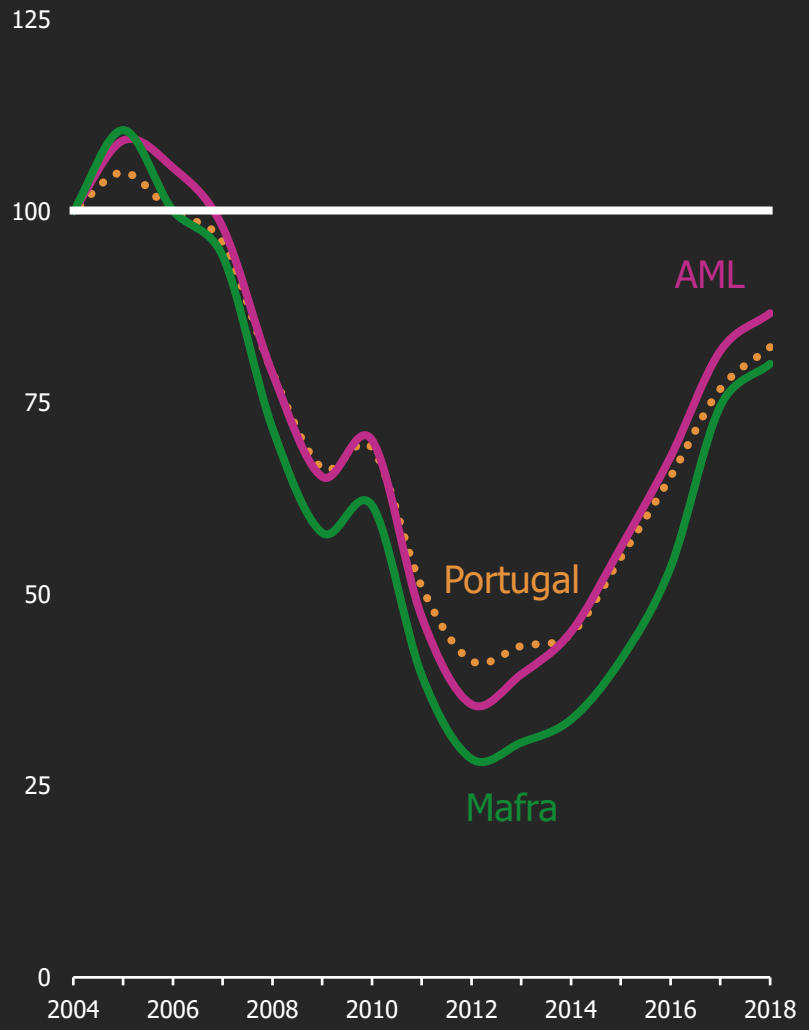
De facto, estas freguesias apresentam uma trajetória de crescimento dos valores medianos das vendas de alojamentos familiares que permitiram, ao longo do período analisado, ultrapassar o valor de referência da AML a partir do 4.º trimestre de 2018. No último trimestre disponível, **a freguesias de Ericeira registou um valor mediano das vendas de alojamentos familiares superior ao valor da AML (+ 392€/m^2) .** Esta freguesia apresentou o valor mediano mais elevado em quase todos os trimestres analisados, com exceção do 3.º trimestre de 2017 (Santo Isidoro: 1 274€) e 3.º trimestre de 2019 (Carvoeira: 2 086€), resultado de um crescimento sistemático. A freguesia da Ericeira ocupava, no 4.º trimestre de 2019, a 38.ª posição nas freguesias com o valor mediano das vendas de alojamentos familiares mais elevado na AML.

Embora se observe um crescimento do valor mediano das vendas de alojamentos familiares que é transversal à generalidade das freguesias, apenas a Ericeira, Carvoeira e Santo Isidoro apresentaram valores superiores ao referencial da AML, sendo que nas freguesias de Encarnação, Milharado e na UF de Malveira e São Miguel de Alcainça o valor para o 4.º trimestre de 2019 situa-se abaixo do referencial nacional.

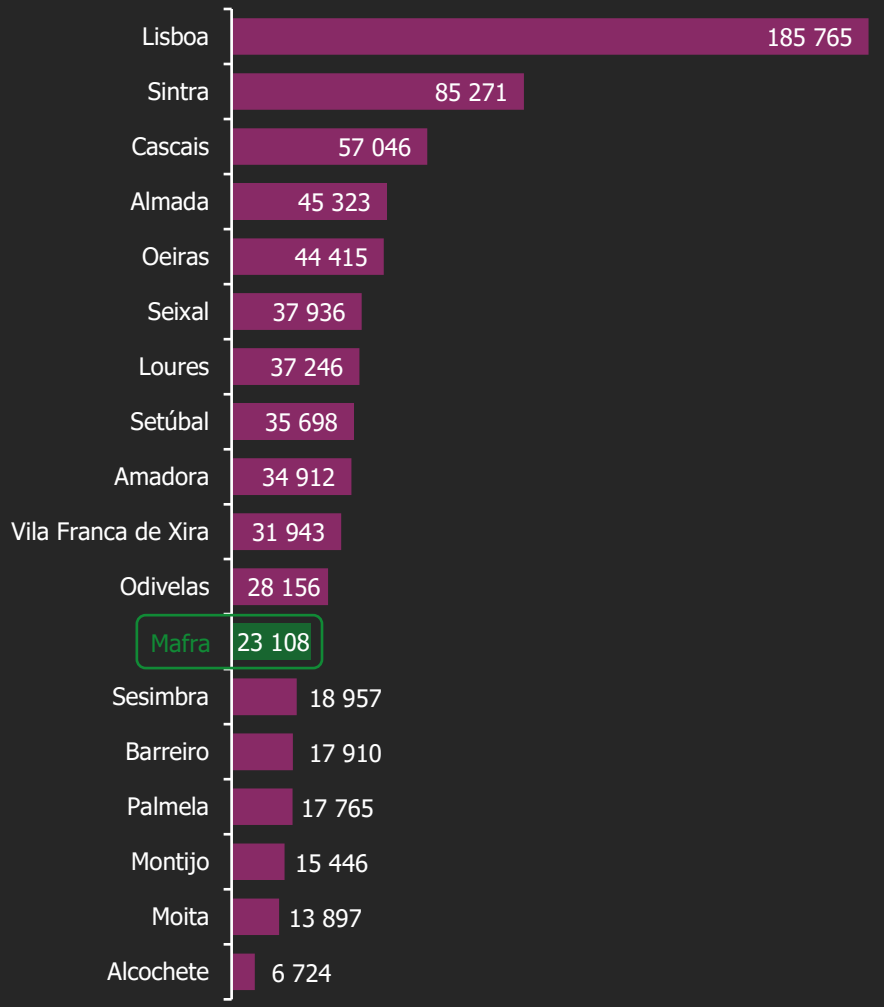
CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE PRÉDIOS URBANOS

Fonte: DGPJ, Operações sobre imóveis

EVOLUÇÃO DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE PRÉDIOS URBANOS | 2004 = 100



CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE PRÉDIOS URBANOS NA AML | 2004 - 2018

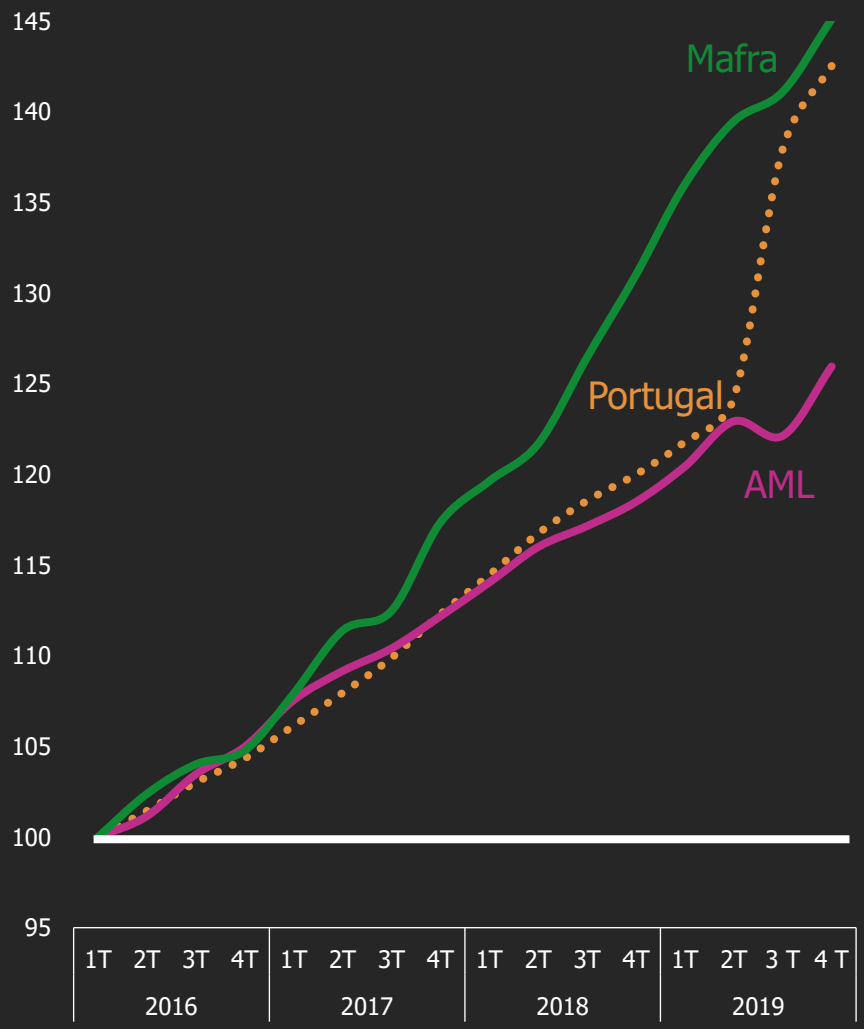


VALOR DAS VENDAS DE ALOJAMENTOS FAMILIARES

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

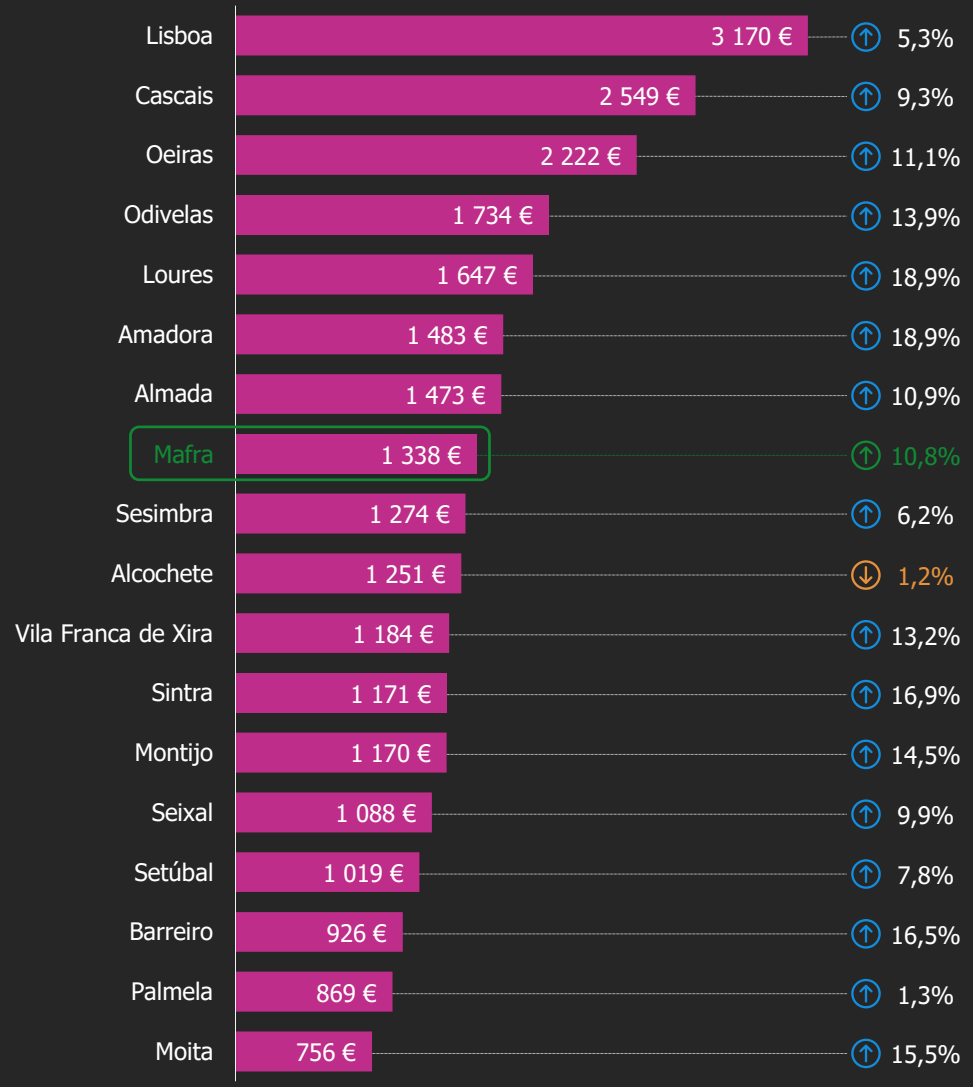
EVOLUÇÃO DO VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M²

1.º Trimestre 2016 = 100



VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² NA AML

4.º Trimestre de 2019



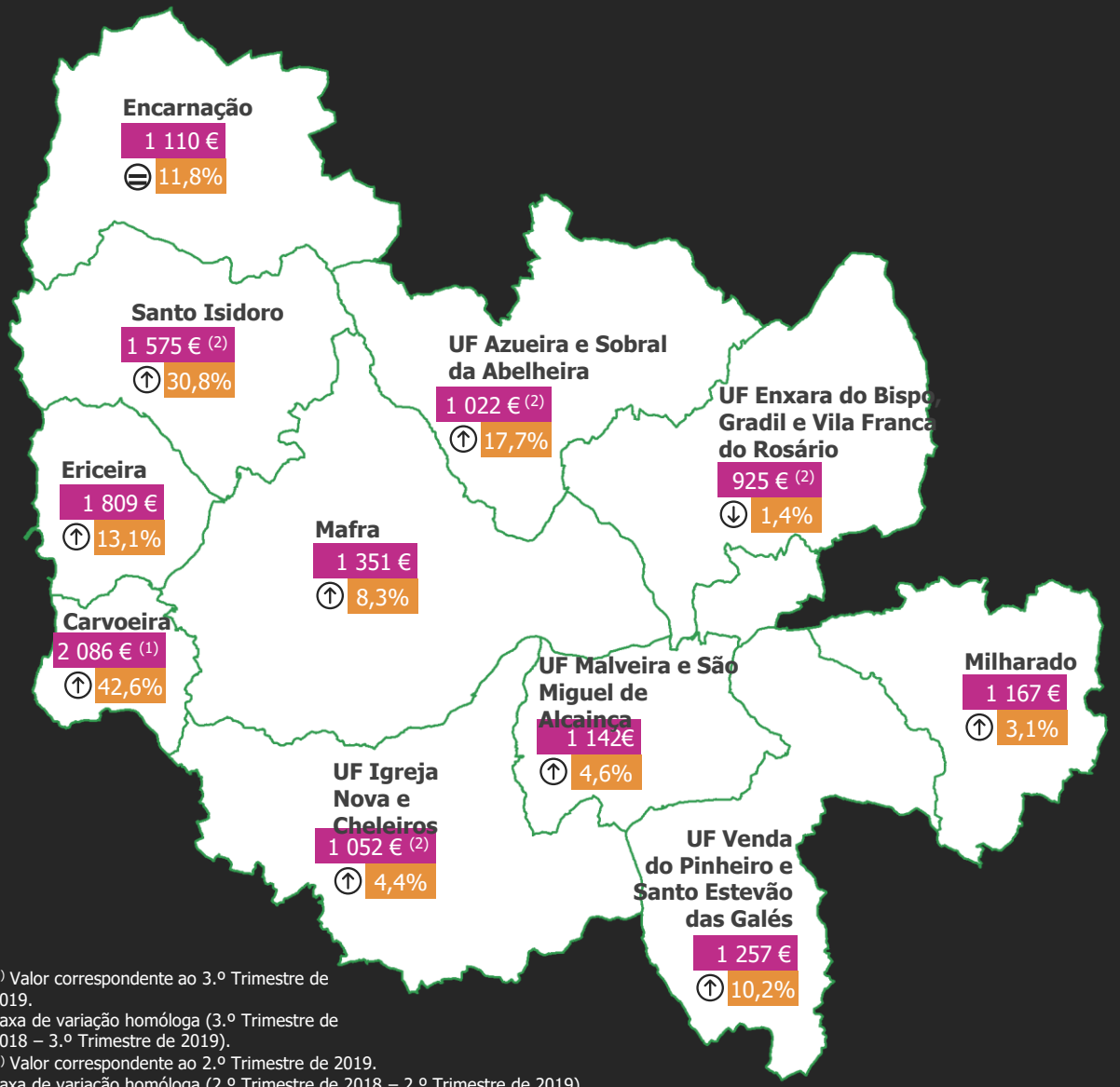
VALOR DAS VENDAS DE ALOJAMENTOS FAMILIARES NAS FREGUESIAS DE MAFRA

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

As freguesias de **Santo Isidoro**, **Ericeira** e **Carvoeira** apresentam valores medianos das vendas de alojamentos familiares superiores à AML

A freguesia de **Encarnação, Milharado** e a **UF de Malveira e São Miguel de Alcainça** registaram um valor mediano das vendas de alojamentos familiares inferior ao país

A **UF de Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário** registou uma redução do valor mediano das vendas de alojamentos familiares



Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (2.º Trimestre de 2019)

Taxa de variação homóloga do valor das vendas (4.º trimestre de 2018 – 4.º trimestre de 2019)

(1) Valor correspondente ao 3.º Trimestre de 2019.
Taxa de variação homóloga (3.º Trimestre de 2018 – 3.º Trimestre de 2019).
(2) Valor correspondente ao 2.º Trimestre de 2019.
Taxa de variação homóloga (2.º Trimestre de 2018 – 2.º Trimestre de 2019)

2.4
Caracterização dos contratos de arrendamento ativos em 2011

Para uma caracterização mais aprofundada do mercado de arrendamento, e face a algumas limitações das estatísticas da construção e habitação publicadas pelo Instituto Nacional de Estatística apresentam, utilizam-se, numa primeira fase, os dados dos Censos 2011 com o objetivo de estabelecer pontos de contacto ou divergência de Mafra no contexto da AML.

Em 2011, observavam-se cerca de 4 900 contratos de arrendamento em Mafra, o que representava cerca de 1,6% do total da região (302 504 contratos). O concelho de Lisboa concentrava cerca de um terço dos contratos, sendo que o segundo concelho mais representativo (Sintra) não atingia os 10%.

O concelho de Mafra apresentava, em 2011, a menor proporção (12%) de contratos de arrendamento com maior antiguidade entre os concelhos da AML, constituindo-se como o concelho com maior proporção (58%) de contratos celebrados entre 2006 e 2011.

Este posicionamento sugere uma procura recente pela opção de arrendamento de habitação no concelho de Mafra, com reflexos no aumento dos valores das rendas associadas. De facto, os 2 830 contratos celebrados entre 2006 e 2011 já representavam 2,4% dos contratos de arrendamento celebrados na AML. Este desempenho foi acompanhado pelos concelhos de Palmela, Sesimbra, Seixal e Sintra, com mais de metade dos contratos de celebrados neste período.

Causa e consequência deste posicionamento, **o concelho de Mafra apresentava uma maior proporção (27%) de contratos de arrendamento com um escalão de renda igual ou superior a 400 euros face ao padrão da região** (na AML essa proporção situava-se nos 25%), sendo que cerca de 90% destes contratos foram celebrados entre 2006 e 2011. Na AML, apenas os concelhos de Cascais, Oeiras e Sintra apresentavam uma proporção superior de contratos celebrados neste escalão de renda.

Por outro lado, **a proporção de contratos de arrendamento celebrados em Mafra com um escalão de renda inferior a 100 euros (18%) era a mais baixa de todos os concelhos da AML**. Em 2011, existiam cerca de 900 contratos neste escalão e mais de metade foram celebrados antes de 1975.

O posicionamento das freguesias que constituem o concelho de Mafra mostrava algumas diferenças que importa salientar. A freguesia de Mafra concentrava mais de um quarto do total dos contratos de arrendamento em vigor no ano de 2011 no concelho, estando em linha com o seu posicionamento em termos de famílias residentes (23%), não obstante o ligeiro decréscimo desse peso (para 25%), se a análise incidir nos contratos celebrados entre 2006 e 2011.

Combinadas, as freguesias de Mafra (26%), Ericeira (18%) e a UF de Malveira e São Miguel de Alcainça (16%) representavam 60% do total dos contratos de arrendamento existentes no concelho em 2011.

Apesar de em todas as freguesias se observar um maior volume de contratos de arrendamento celebrados entre 2006 e 2011, apenas as freguesias de Encarnação, a UF de Venda do Pinheiro e Santo Estevão das Galés, a UF de Igreja Nova e Cheleiros, Carvoeira, Ericeira e Santo Isidoro aumentaram o seu peso no total dos contratos do concelho. De facto, nestas freguesias a proporção de contratos celebrados entre 2006 e 2011 representou pelo menos 60% do total dos contratos ativos em 2011, o que, à data, sugeria uma maior dinâmica do mercado de arrendamento.

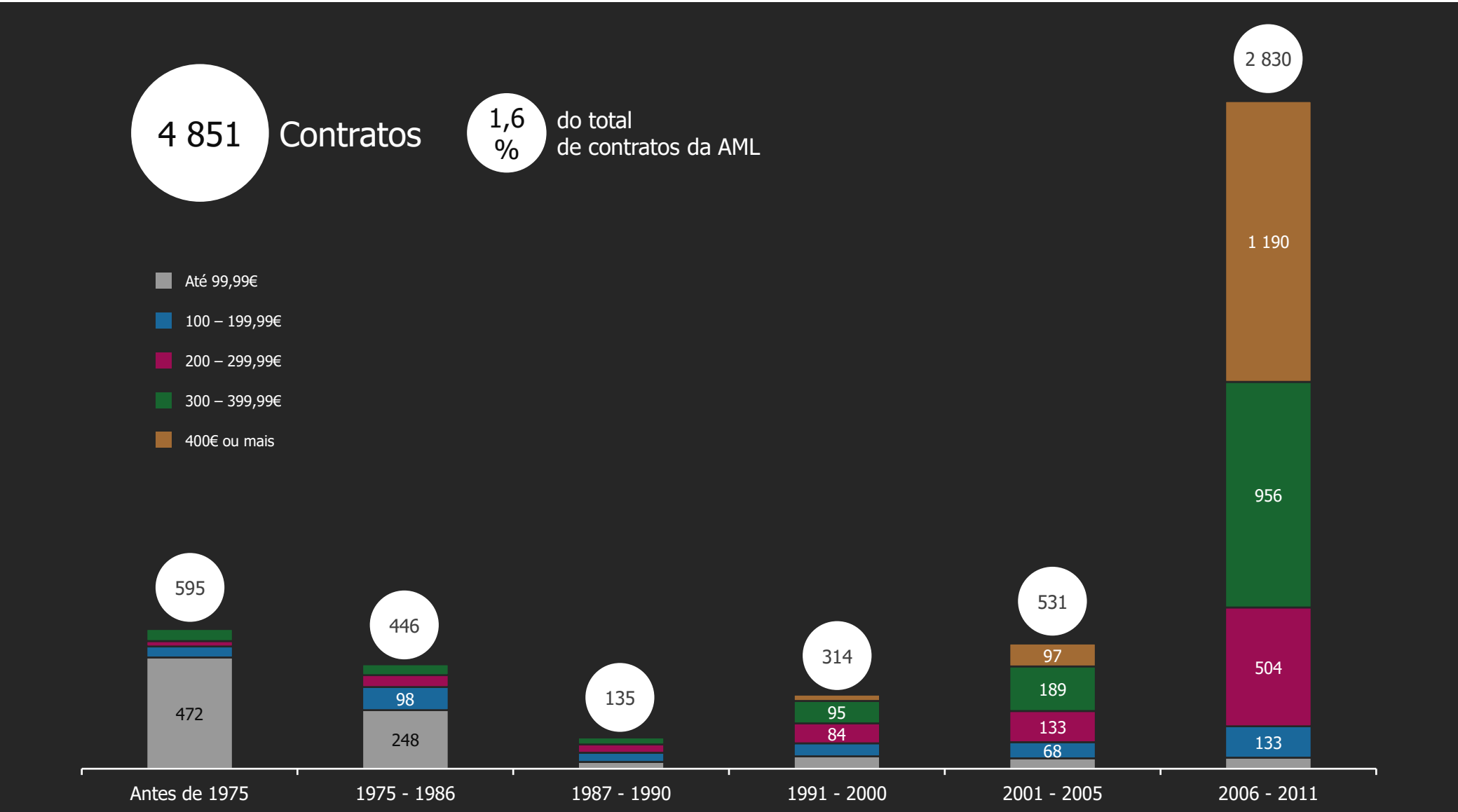
Os valores das rendas praticados nos contratos de arrendamento apresentaram, num quadro de resposta à procura, uma tendência de aumento em todas as freguesias, mas com desempenhos diferenciados.

Nas freguesias de Ericeira, Mafra, UF de Venda do Pinheiro e Santo Estevão das Galés e UF de Malveira e São Miguel de Alcainça mais de 47% dos contratos celebrados entre 2006 e 2011 tinham associadas rendas de pelo menos 400€, que representavam, em 2011, mais de um quarto do total dos contratos de arrendamento.

A freguesia de Encarnação, a UF de Igreja Nova e Cheleiros e a UF de Azueira e Sobral de Abelheira apresentavam o menor peso de contratos de arrendamento com rendas de pelo menos 400 euros. Com efeito, os contratos celebrados nestas freguesias, neste escalão de renda, representavam menos de 2% do total de contratos celebrados no concelho.

MERCADO DE ARRENDAMENTO

Fonte: INE, Censos 2011



2.5
O mercado de arrendamento

A descida das taxas de juro implícitas nos contratos de crédito à habitação e, em particular, a sua estabilização em torno de 1% a partir de 2017, tem contribuído para que as famílias privilegiem a compra de casa. Por outro lado, o aumento da população residente na AML, conjugado com as dificuldades de acesso à habitação no concelho de Lisboa, e que se vêm estendendo aos concelhos mais próximos, tem reflexos decisivos no mercado de arrendamento de toda a região, incluindo o concelho de Mafra.

O número de novos contratos de arrendamento tem vindo a diminuir de forma sistemática na AML e a um ritmo superior ao país (-6,9% face ao 2.º semestre de 2018 na AML; -6,3% no país), que é acompanhado por um forte aumento do valor mediano das rendas associadas (15,3% face ao 2.º semestre de 2018 na AML; 10,8% no país).

Esta evolução, comparada com a dinâmica dos fogos concluídos e volume dos contratos de compra e venda, sugere uma diminuição do stock habitacional destinado ao mercado de arrendamento. Com efeito, na maioria dos concelhos da AML observou-se uma redução de novos contratos de arrendamento no 2.º semestre de 2019 face ao 2.º semestre de 2018, com exceção de Lisboa e Montijo. No concelho de Mafra assistiu-se a uma redução de 8,5% dos novos contratos de arrendamento, o que configura uma quebra superior à observada na AML.

A aparente diminuição da oferta do mercado de arrendamento tem contribuído para o aumento do valor mediano das rendas, sobretudo num cenário de estabilização ou crescimento da procura: a subida no valor das rendas dos novos contratos foi transversal a todos os concelhos da AML, com o concelho de Mafra (18,5%) a registar o maior aumento face ao 2.º semestre de 2018 na região, depois do Barreiro (22,4%) e Setúbal (18,7%).

O concelho de Mafra concentrou cerca de 2,5% dos novos contratos de arrendamento no 1.º semestre de 2019 celebrados na região, **o que sugere um maior dinamismo do mercado de habitação face ao mercado de arrendamento no contexto da AML**, com os contratos de compra e venda de prédios urbanos e os fogos concluídos em novas construções para habitação familiar a assumirem um maior peso na região.

O valor das rendas dos novos contratos em Mafra, apesar do aumento registado em todos os semestres analisados, mantém-se inferior ao valor mediano da AML. **Mafra surge como o concelho da AML, situado na margem norte do Tejo, com o valor mediano mais baixo para os novos contratos de arrendamento** (0,11€/m^2 mais barato que Vila Franca de Xira), mas o aumento dos preços tem permitido uma convergência para com os valores do concelho de Vila Franca de Xira.

Com este posicionamento, **Mafra torna-se num o território atrativo para as famílias que procuram arrendar uma habitação, o que poderá induzir um aumento da procura e o subsequente ajuste do valor mediano das rendas dos novos contratos.** Adicionalmente, a redução do preço dos passes que garantem acesso aos transportes na região, com impacto no alívio dos orçamentos familiares, pode gerar efeitos positivos na atração de novos residentes e famílias que trabalham/estudam nos concelhos de proximidade e, em particular, no concelho de Lisboa, o território com maior peso nos movimentos pendulares de saída dos residentes em Mafra.

Importa, ainda, considerar um aumento de procura por habitação no mercado de arrendamento por via dos efeitos da pandemia da Covid-19, sobretudo por parte de famílias onde o fator preço é determinante para a escolha de habitação.

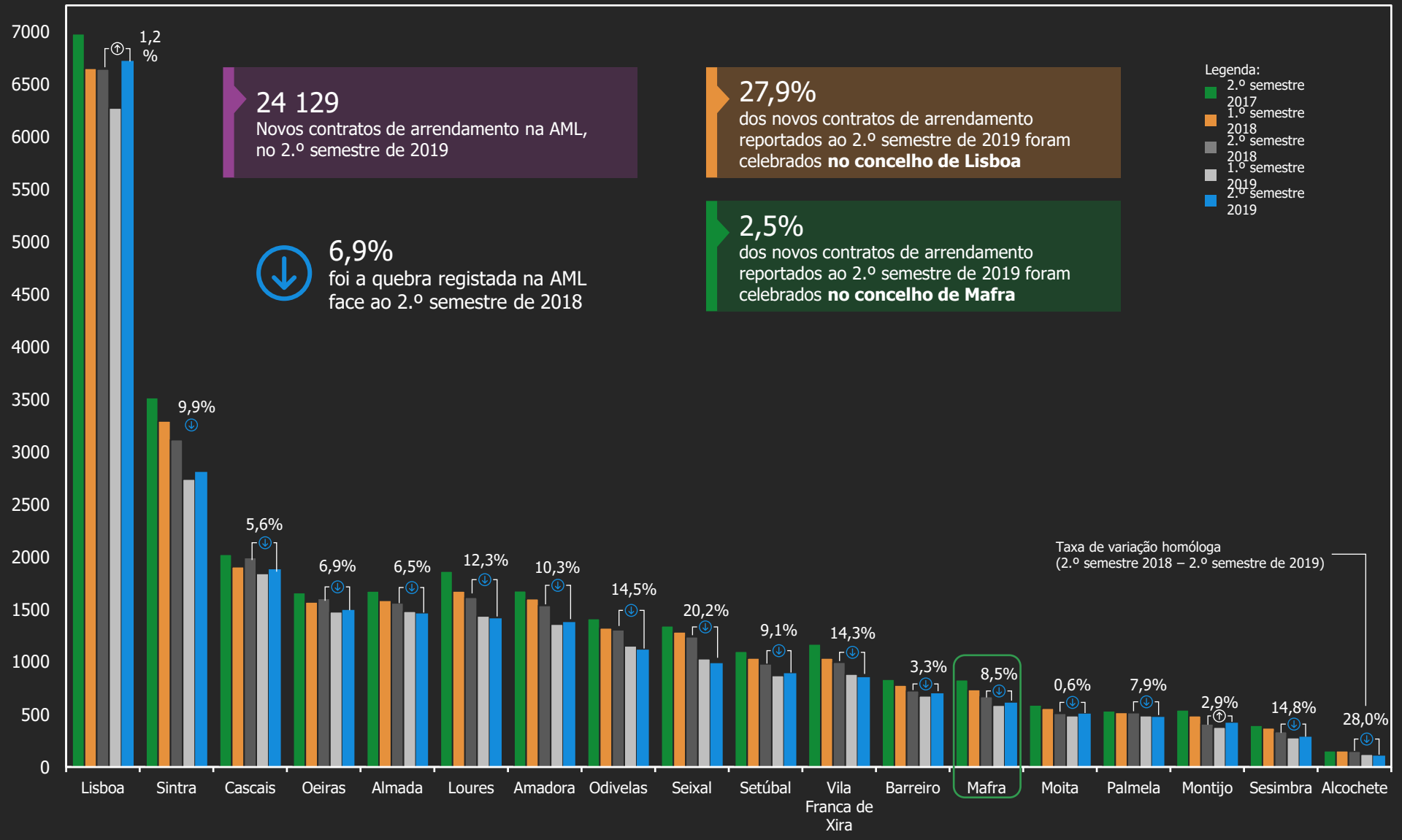
Internamente, são as freguesias de Mafra e Ericeira que têm polarizado o mercado de arrendamento, representando mais de metade dos novos contratos celebrados no 2.º semestre de 2019. A freguesia da Ericeira é a 43.º do total das 118 freguesias da AML com o valor mediano dos novos contratos de arrendamento mais elevado e a que assistiu ao maior aumento face ao 2.º semestre de 2018 (27%), num quadro em que todas as freguesias do concelho apresentaram valores medianos das rendas inferiores à AML.

O mercado de arrendamento apresenta, todavia, um comportamento diferenciado nas freguesias do concelho: durante o período analisado as freguesias de Carvoeira, Encarnação, a UF de Azueira e Sobral da Abelheira, a UF de Enxara do Bispo, Gradil e Vila Franca do Rosário e Santo Isidoro (com exceção do 1.º semestre de 2018) não registaram novos contratos de arrendamento, o que sugere um maior peso do mercado de aquisição habitação, considerando a dinâmica de construção de fogos para habitação familiar e o volume de contratos de compra e venda de prédios urbanos.

NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES

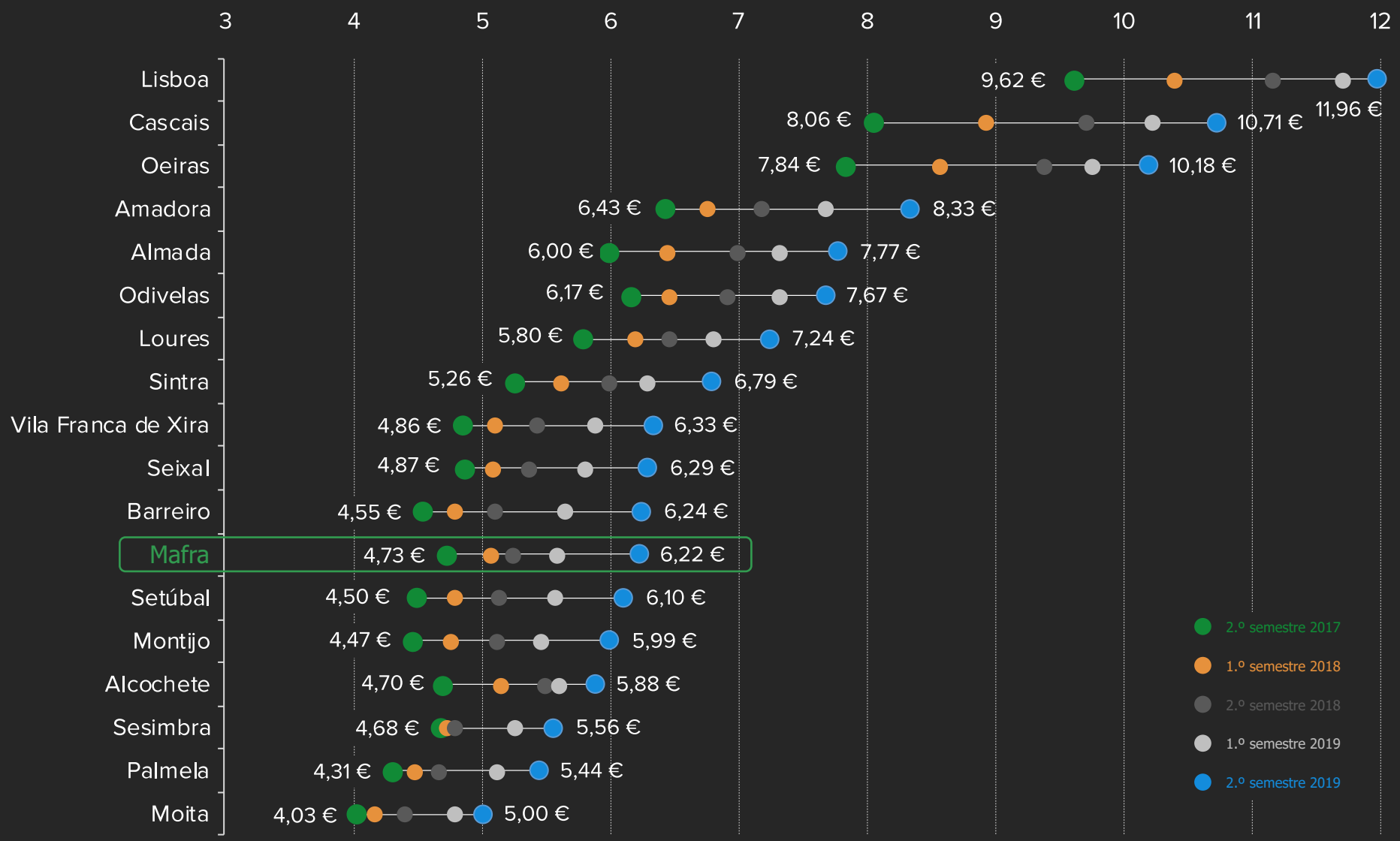
(últimos 12 meses)

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



VALOR MEDIANO DAS RENDAS POR M² DE NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES

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



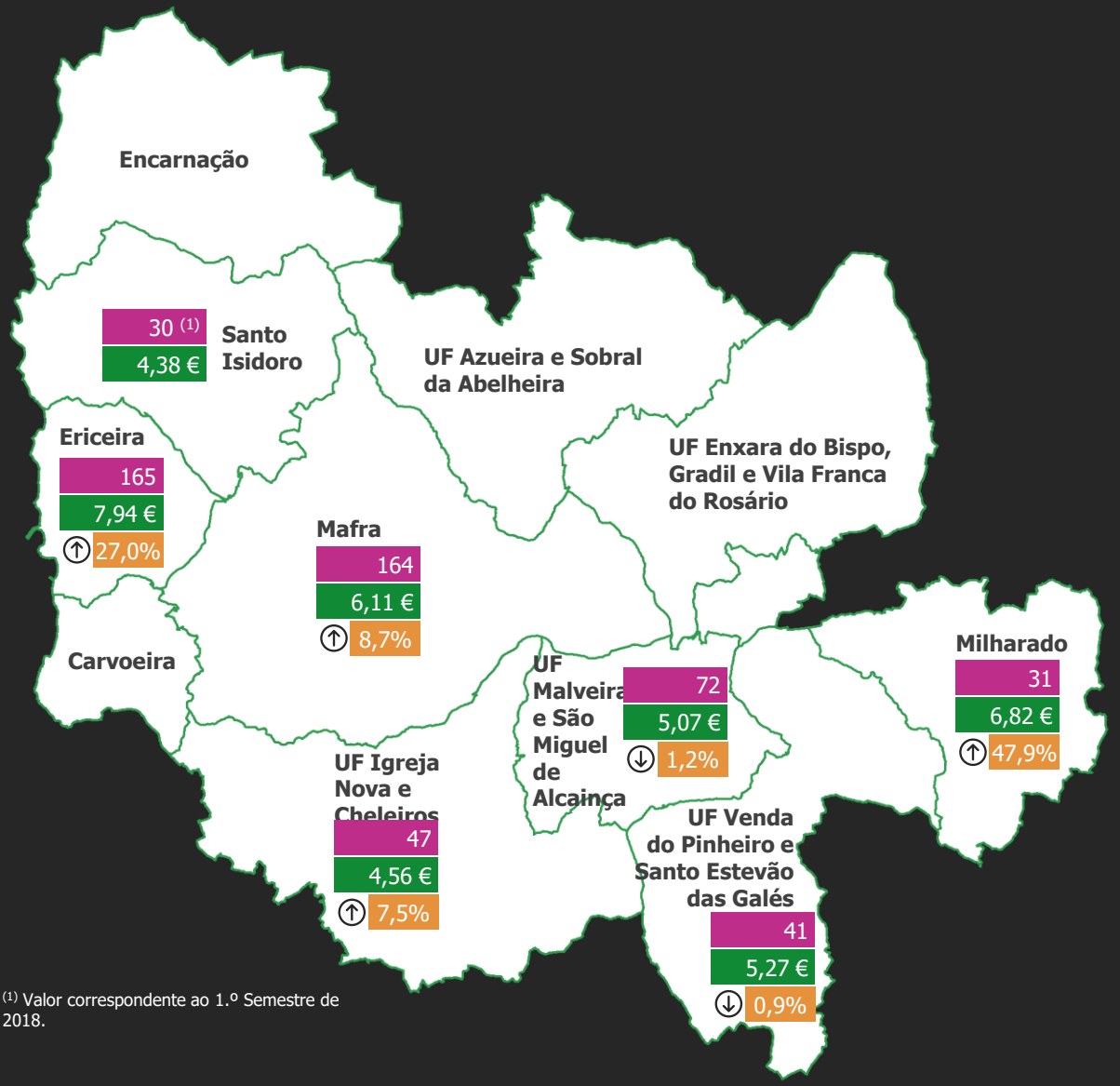
VALOR MEDIANO DAS RENDAS POR M² DE NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES

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

As freguesias de **Mafra e Ericeira** concentraram mais de metade dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no 2.º Semestre de 2019

Ainda que num cenário de subida do valor das rendas, as freguesias do concelho de Mafra apresentam um valor mediano inferior ao referencial da AML

O aumento do valor mediano das rendas no concelho de Mafra superou o registado na AML, induzido pelo contributo das freguesias de Ericeira e de Milharado



N.º de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no 2.º semestre de 2019

Valor mediano das rendas por m² dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (2.º Semestre de 2019)

Taxa de variação homóloga do valor dos novos contratos de arrendamento (2.º trimestre de 2018 – 2.º Semestre de 2019)

(1) Valor correspondente ao 1.º Semestre de 2018.

2.6
O alojamento local

A notoriedade do destino "Portugal" e o posicionamento da Área Metropolitana de Lisboa como principal destino turístico do país tem produzido impactos no mercado de aquisição e de arrendamento, ainda que com diferentes repercussões ao nível dos concelhos da região.

O concelho de Lisboa assume-se como um caso paradigmático neste contexto: **a capital acolheu, em 2017, mais de 70% dos hóspedes nos alojamentos turísticos da AML e mais de um quinto dos hóspedes do país, num contexto de crescimento da procura turística desde 2014**. O posicionamento de Lisboa e a procura turística dirigida à cidade induziram um aumento significativo da oferta, que foi conseguido, em parte, com recurso ao alojamento local.

Lisboa concentra mais de 70% dos alojamentos locais da região (dados do Registo Nacional de Turismo, reportados a novembro de 2019). Dos cerca de 19 mil alojamentos locais, mais de 90% correspondem a apartamentos e moradias. A dimensão da oferta de alojamento local em Lisboa, que nas tipologias identificadas corresponde a 17 255 apartamentos e moradias, representa mais de 5% dos alojamentos familiares do concelho. Com efeito, o crescimento do alojamento local na capital e a diminuição da população residente, levaram à definição recente de medidas de reforço da função residencial em detrimento da oferta de alojamento local.

Num contexto favorável para o turismo, o concelho de Mafra tem vindo a potenciar a sua atratividade junto da procura, na qual a oferta de alojamento local tem constituído uma das principais respostas: **Mafra é o 4.º concelho da AML com o maior número de alojamentos locais registados, concentrando cerca de 4% do total da região, sendo apenas superado por Lisboa, Cascais e Sintra.** De facto, existem mais alojamentos locais registados no concelho de Mafra (1 064) do que o somatório de alojamentos locais em 11 concelhos da AML (Oeiras, Seixal, Palmela, Loures, Amadora, Odivelas, Montijo, Alcochete, Vila Franca de Xira, Moita e Barreiro).

A atratividade turística do concelho de Mafra, e em particular das freguesias do litoral, determinou uma antecipação no dimensionamento da oferta de alojamento local à procura turística: Mafra assume-se como o território da AML com a menor proporção de registos de alojamento local entre 2017 e novembro de 2019. Dos 1 064 alojamentos locais do concelho, mais de 37% foram registados antes de 2017.

Os concelhos de Odivelas, Moita, Seixal, Alcochete e Barreiro são os que apresentam, na AML, a maior proporção (superior a 90%) de alojamentos locais registados desde 2017, o que sugere um ajustamento mais recente da oferta à crescente procura turística. Todavia, em conjunto, estes concelhos representam apenas 1,2% do total de alojamentos locais na região.

Em Mafra, quatro em cada cinco alojamentos locais registados correspondem a apartamentos ou moradias. Na região apenas os concelhos de Vila Franca de Xira, Sintra e Montijo apresentam um peso menor destas modalidades de alojamento. Os 859 apartamentos ou moradias registados como alojamento local assumem um peso de 3,6% na AML e representam cerca de 2% dos alojamentos familiares do concelho de Mafra. Na AML, apenas os concelhos de Lisboa e Sesimbra apresentam um peso maior do alojamento local nestas modalidades de alojamento no total de alojamentos familiares.

Embora a oferta de alojamento local em Mafra seja dominada por três freguesias do litoral (Ericeira, Carvoeira e Santo Isidoro), que concentram mais de 85% dos alojamentos registados no concelho, é a freguesia da Ericeira que claramente polariza a oferta. Nesta freguesia, localizam-se cerca de 690 alojamentos locais (65% do total), o que constitui uma oferta superior ao total de nove concelhos da AML (Palmela, Loures, Amadora, Odivelas, Montijo, Alcochete, Vila Franca de Xira, Moita e Barreiro).

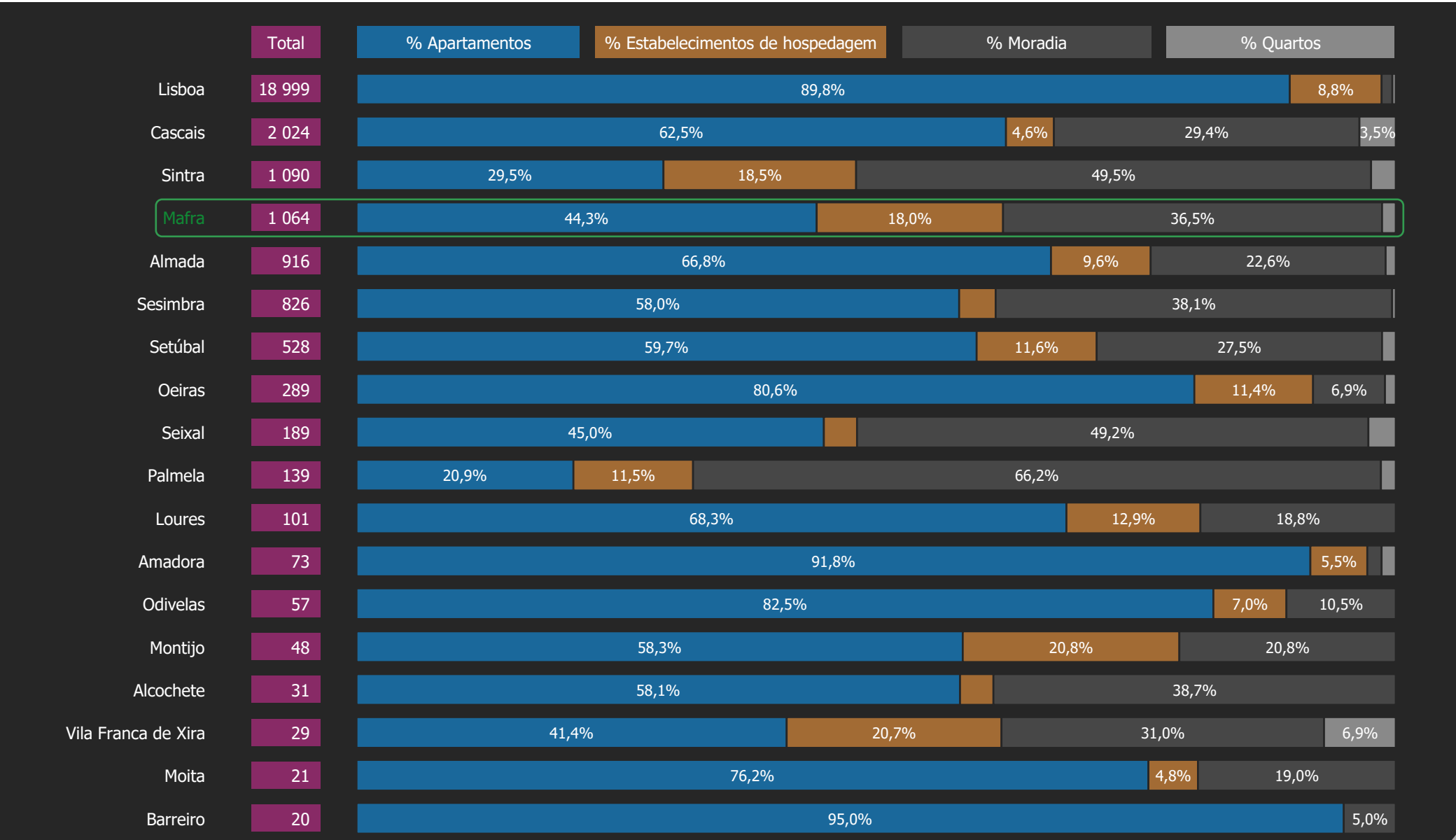
Regista-se, ainda, a oferta de alojamento local nas modalidades "estabelecimento de hospedagem" (168) e "Hostel" (23), que se concentram sobretudo na Ericeira, alavancadas, no essencial, pelo *surf* e atividades conexas.

Importa realçar que em mais de metade das freguesias do concelho as modalidades apartamento ou moradia representam mais de 50% da oferta de alojamento local, com particular destaque para as freguesias de Ericeira e Carvoeira, o que pode colocar desafios no acesso à habitação, por via da aquisição ou do arrendamento.

Contudo, a interrupção da atividade turística, induzida pela pandemia da Covid-19, tem promovido uma transferência de alojamento local para o mercado de arrendamento, sendo, todavia, difícil de apurar no momento atual a verdadeira dimensão da oferta, bem como antever o início da retoma da atividade turística.

ALOJAMENTO LOCAL REGISTADO NA AML, POR MODALIDADE

Fonte: Registo Nacional de Turismo (acedido a 5-11-2019)



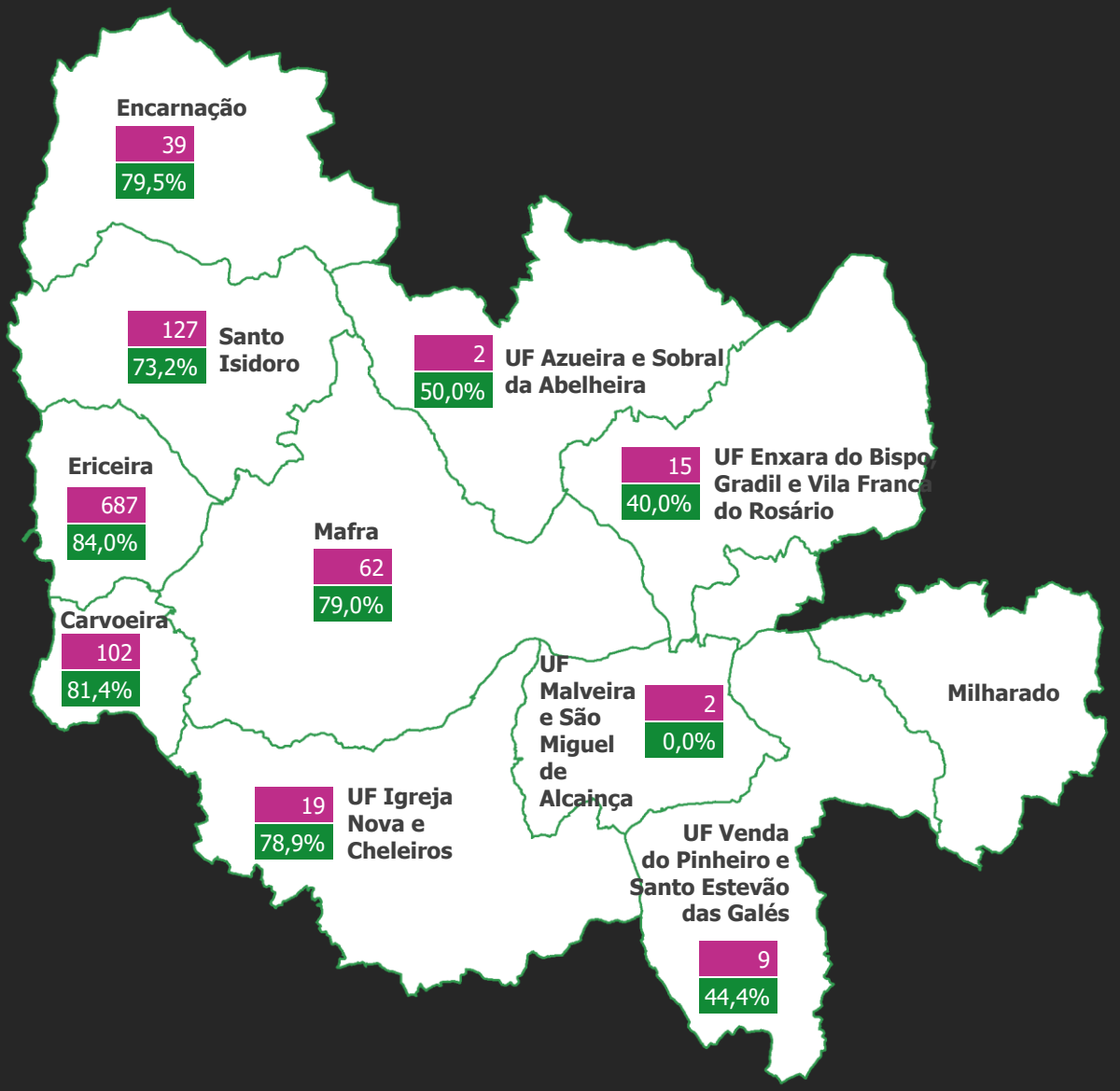
ALOJAMENTO LOCAL NO CONCELHO DE MAFRA

Fonte: Registo Nacional de Turismo (acedido a 5-11-2019)

A freguesia de **Ericeira** concentra mais de 60% dos alojamentos locais registados no concelho

Estes alojamentos superam o total de alojamentos locais dos concelhos de Palmela, Loures, Amadora, Odivelas, Montijo, Alcochete, Vila Franca de Xira, Moita e Barreiro

Em 6 das 10 freguesias com alojamento local, as modalidades apartamento ou moradia representam mais de 70% da oferta



N.º de alojamentos locais

Proporção de alojamentos locais na modalidade apartamento ou moradia no total de alojamentos locais da freguesia

2.7
A habitação social

O parque habitacional de gestão municipal é composto por 14 edifícios, distribuídos por dois bairros dos centros urbanos de Mafra e Malveira. Todavia, o *stock* de Habitação Municipal concentra-se no centro urbano de Mafra: 70% dos edifícios e fogos e cerca de 60% das habitações dispersas.

O parque habitacional é relativamente jovem, apresentando, na sua maioria, um bom estado de conservação. De facto, apenas 2 dos 14 edifícios apresentam uma idade superior a 30 anos (a data da sua construção remonta à década de 70). Estes edifícios localizam-se no centro urbano de Mafra, na Rua Júlio Conceição Ivo, lotes 5 e 7, e são compostos por 2 pisos com 2 fogos/piso. Dada a sua vetustez, estes edifícios apresentam necessidades de intervenção, configurando situações de insalubridade e insegurança.

Os restantes edifícios (12) têm cerca de 20 anos e são constituídos por quatro pisos, com dois fogos por piso, apresentando um bom estado de conservação. A tipologia T2 domina o parque habitacional municipal, representando cerca de 2/3 do total de fogos integrados nos edifícios destinados à habitação municipal. No centro urbano de Mafra esta tipologia representa mais de ¾ dos fogos, ao passo que no centro urbano da Malveira representa 44%. Os fogos de tipologia T3 representam cerca de 26% do parque habitacional do município, registando-se apenas 7 fogos de tipologia T4.

A oferta de habitação municipal é alargada a três centros urbanos do concelho (Enxara do Bispo, Carvoeira e Santo Isidoro), através de habitações dispersas. Contudo, é, também, na freguesia de Mafra que se localizam metade das habitações dispersas integradas na habitação municipal.

A gestão dos fogos de habitação municipal é baseada num modelo de acompanhamento de proximidade, sendo que o Município procede, com a regularidade necessária, à execução de obras de conservação e reabilitação do edificado, no respeita aos trabalhos que são da sua responsabilidade e também no apoio às famílias mais carenciadas, executando os trabalhos necessários.

Os agregados familiares apoiados pelo município são, no essencial, famílias com indivíduos que apresentam baixos níveis de escolaridade e de rendimentos e que se encontram em situação de vulnerabilidade, configurando casos potenciais de exclusão social. Esta realidade, associada à estrutura predominante das famílias (famílias monoparentais, unipessoais, constituídas por idosos e famílias numerosas), acentua as pressões, não só sobre os orçamentos familiares, mas também sobre as respostas sociais no quadro da atuação do Município e dos vários atores da área social do território.

Três em cada quatro indivíduos que compõem as famílias para as quais existe informação sobre o nível de escolaridade (275 indivíduos), não possuem mais do que o 3.º Ciclo do Ensino Básico, sendo que mais de um terço possuem apenas o 1.º Ciclo e 7% não obtiveram qualquer nível de escolaridade.

Por outro lado, 16% dos indivíduos encontram-se à procura de emprego, cerca de um quarto estão empregados, mas a grande maioria (56%) encontra-se a estudar, está reformado/a ou é doméstica.

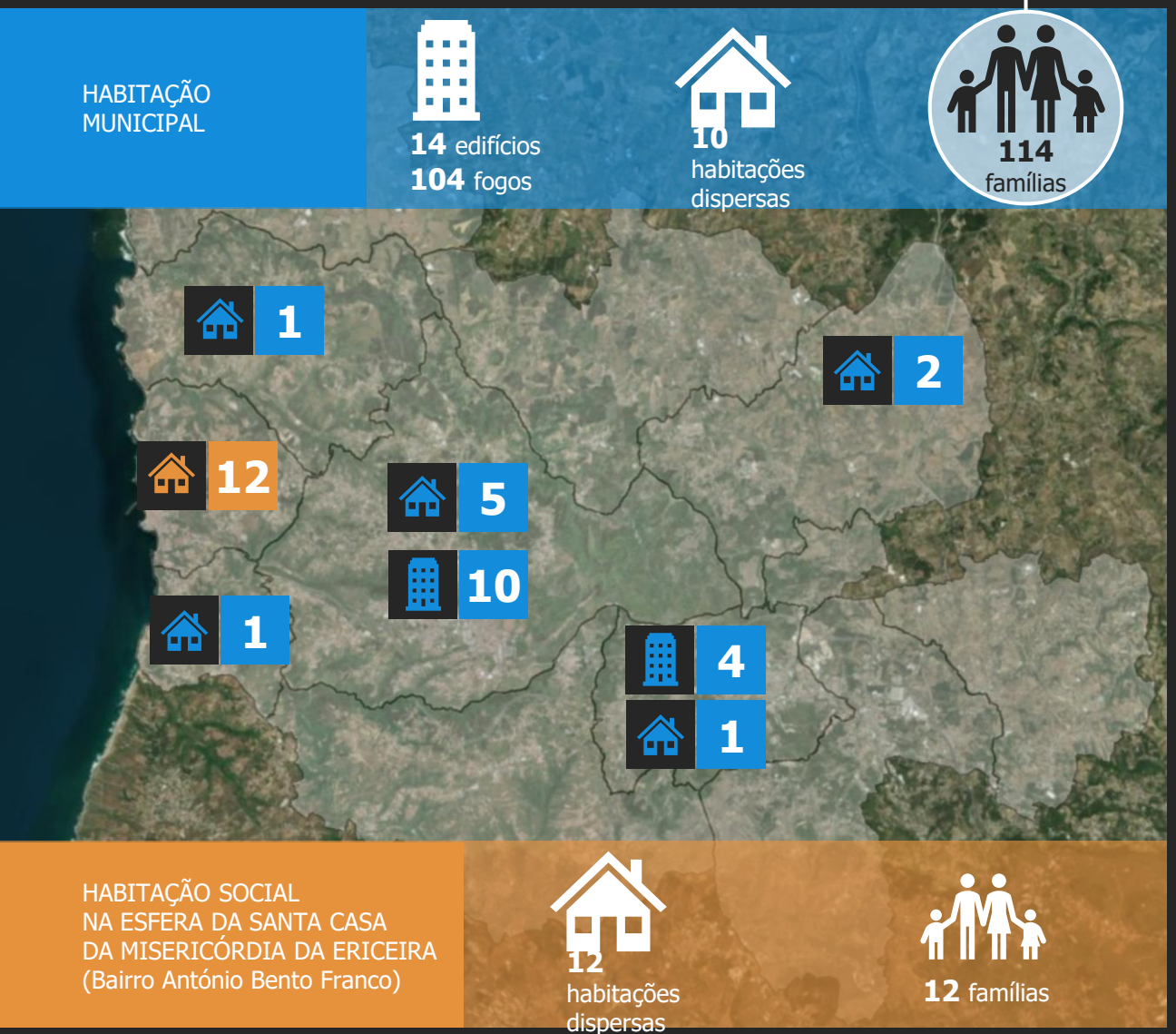
Este cenário coloca desafios substanciais à integração plena destes indivíduos na comunidade, na qual a habitação, por via da oferta pública e complementada com outras iniciativas de índole social, continuará a desempenhar um papel decisivo nos processos de inclusão destas famílias, sobretudo numa conjuntura económica influenciada, num primeiro momento, pela quebra da atividade económica determinada pela pandemia da Covid-19 e, num segundo momento, pelas suas consequências sobre o tecido social do concelho.

Com efeito, mais de 60% das famílias que residem no parque habitacional do município são famílias monoparentais ou correspondem a famílias unipessoais. Importa destacar que 12 das 36 famílias monoparentais têm pelo menos 3 filhos e cerca de 60% das famílias unipessoais são constituídas por pessoas idosas (com 65 ou mais anos). No caso das famílias sem filhos, em mais de 45%, o titular tem pelos 65 anos e nas famílias com filhos, 30% tem pelo menos 3 filhos.

Salienta-se, ainda, a Habitação Social - 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 perspetivam intervenções conducentes à sua reabilitação a curto-médio prazo.

HABITAÇÃO SOCIAL

Fonte: Câmara Municipal de Mafra e Santa Casa da Misericórdia da Ericeira



Famílias com filhos

20 das quais 6 famílias têm pelo menos 3 filhos

Famílias monoparentais

36 das quais 12 famílias têm pelo menos 3 filhos

Famílias sem filhos

22 em 10 famílias, o titular tem pelo menos 65 anos

Famílias unipessoais

36 das quais 25 são compostas por indivíduos com 65 ou mais anos

HABITAÇÃO MUNICIPAL

Fonte: Câmara Municipal de Mafra

Mafra

10 edifícios
72 fogos
78% tipologia T2

Edifícios	N.º fogos	Tipologia			
		T1	T2	T3	T4
Avenida Cidade de Leimen n.º 2	8	0	5	3	0
Avenida Cidade de Leimen n.º 4	8	0	8	0	0
Avenida Cidade de Leimen n.º 6	8	0	8	0	0
Avenida Cidade de Leimen n.º 8	8	0	8	0	0
Avenida Cidade de Leimen n.º 10	8	0	8	0	0
Rua Júlio Conceição Ivo n.º 1	8	0	3	3	2
Rua Júlio Conceição Ivo n.º 2	8	0	5	3	0
Rua Júlio Conceição Ivo n.º 3	8	0	3	3	2
Rua Júlio Conceição Ivo n.º 5	4	0	4	0	0
Rua Júlio Conceição Ivo n.º 7	4	0	4	0	0
Edifícios com necessidades de intervenção					
Total	72	0	56	12	4

Malveira

4 edifícios
32 fogos
47% tipologia T3

Edifícios	N.º fogos	Tipologia			
		T1	T2	T3	T4
Praceta da Mata n.º 1	8	0	4	4	0
Praceta de Mata n.º 2	8	0	4	4	0
Estrada dos Moinhos n.º 2	8	0	3	4	1
Estrada dos Moinhos n.º 4	8	0	3	3	2
Total	32	0	14	15	3

10 habitações dispersas
50% localizadas na freguesia de Mafra

Habitações	N.º	Tipologia			
		T1	T2	T3	T4
Mafra	5	1	3	1	0
Enxara do Bispo	2	0	1	1	0
Carvoeira	1	1	0	0	0
Malveira	1	1	0	0	0
Santo Isidoro	1	0	0	1	0
Total	10	3	4	3	0

(1) não foi possível determinar a tipologia de uma das habitações dispersas

2.8
O Programa Arrendar

A escassez de Habitação Municipal, consubstanciada nas dificuldades em dar uma resposta adequada às necessidades das famílias que se encontram em situação de maior vulnerabilidade, e conjugada com os efeitos da crise económica e financeira, bem como o aumento da procura e dos preços no mercado de arrendamento, tornou premente a definição de um instrumento próprio que regulasse o apoio às famílias no apoio ao arrendamento.

De facto, os impactos induzidos pela crise económica e financeira e, posteriormente, pela recuperação do mercado de aquisição de habitação e pela escalada dos preços no mercado de arrendamento, são visíveis no âmbito dos apoios solicitados ao abrigo do Programa Arrendar – Apoio ao Arrendamento Habitacional do Município de Mafra. **Entre 2014 e dezembro de 2019 registaram-se 716 pedidos de apoio ao arrendamento dirigidos aos Serviços de Ação Social da Câmara Municipal de Mafra**, num cenário de crescimento anual (mais de 60% entre 2015 e 2019), **tendo sido apoiadas 273 famílias.**

A evolução dos pedidos de apoio rececionados, diretamente ou mediante sinalização de Entidades Parceiras, no âmbito das respostas de habitação, consubstanciados por um lado na lista de agregados interessados em integrar uma vaga em habitação municipal, e por outro, em solicitações paralelas, decorrentes de dificuldades económicas e precariedade habitacional, levou o Município, em 2017, a reforçar os apoios já prestados através da alteração do regulamento municipal.

Causa e consequência desta alteração, **o Município de Mafra apoiou, em 2018, 138 agregados familiares, mais 54 que no ano anterior, mas num cenário de aumento substancial de pedidos (+ 115 face a 2017)**.

Apesar do aumento das solicitações de apoio, verificou-se, nos dois últimos anos, um decréscimo da taxa de famílias apoiadas face aos anos anteriores, dado que as mesmas não cumpriam os requisitos do regulamento.

O aumento dos pedidos de apoio ao arrendamento foi acompanhado por um acréscimo da dotação adstrita ao Programa Arrendar: o montante anual, aprovado em Reunião de Câmara, atingiu os 130 mil euros em 2018, mantendo-se para 2019, o que representa um crescimento superior a 170% face a 2015, com os montantes pagos, entre 2014 e 2019, ascenderam a cerca de 400 mil euros.

Em oito das 11 onze freguesias do concelho foram realizados pedidos de apoio ao arrendamento ao abrigo do Programa Arrendar na 1.ª fase de 2019. A sua distribuição geográfica mostra uma elevada concentração na freguesia de Mafra, que congregou mais de metade dos pedidos de apoio ao arrendamento realizados.

A UF de Malveira e São Miguel de Alcainça (12%), a freguesia da Ericeira (11%) e a UF de Venda do Pinheiro e Santo Estevão das Galés (9%), que localizam importantes polos urbanos do concelho, concentraram mais de dois terços dos pedidos. A UF de Igreja Nova e Cheleiros (6%), e as freguesias de Encarnação (4%), Milharado (3%) e Carvoeira (2%) apresentam um volume residual dos pedidos (15% do total registado na 1.ª fase de 2019).

As profundas alterações, que se têm observado no mercado de aquisição e arrendamento em toda a AML, produziram efeitos assimétricos em Mafra. A subida do valor mediano das rendas nos últimos semestres, impulsionada pela diminuição dos fogos habitacionais para arrendar e pelo maior dinamismo do mercado de aquisição e do alojamento local, tem reflexos importantes junto das famílias mais vulneráveis, a que o Programa Arrendar tem dificuldades em providenciar a resposta necessária, sobretudo no que diz respeito à sua adequação aos valores das rendas que se praticam na atualidade.

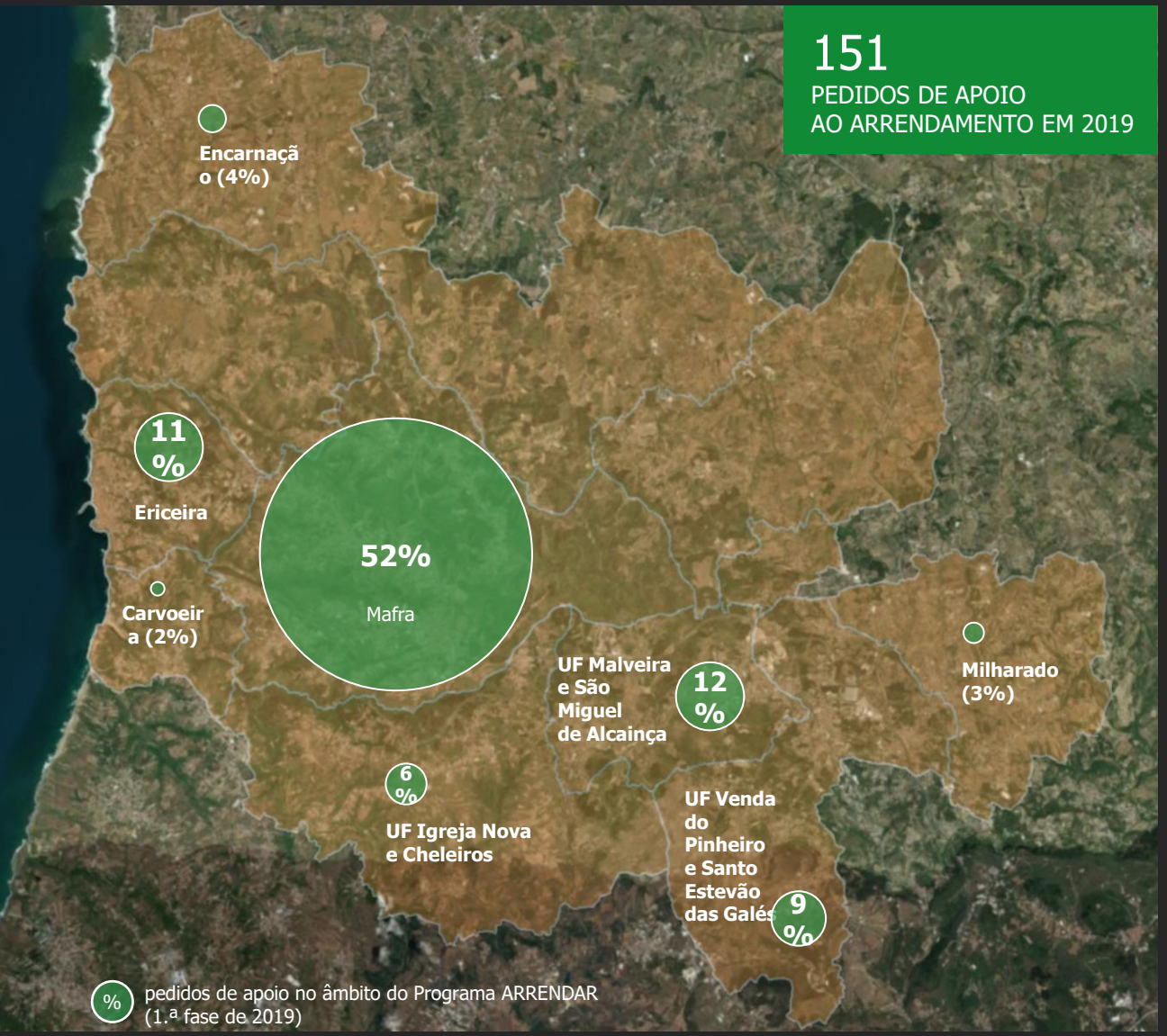
Com efeito, mais de 44% das candidaturas deferidas entre 2014 e 2019 correspondem a renovação do apoio, isto é, cerca de 220 famílias em situação de vulnerabilidade que tiveram de recorrer novamente ao apoio do Município para pagar a renda da habitação onde residem.

No contexto atual em que o ritmo da subida do valor das rendas não é acompanhado pelo aumento do rendimento, e, sobretudo, pelos efeitos da pandemia da Covid-19 sobre o tecido socioeconómico, prevê-se uma maior pressão sobre os orçamentos familiares e, consequentemente, da taxa de esforço, quer nos novos contratos de arrendamento, quer por parte de famílias arrendatárias, afetadas por situações de desemprego, que terão maiores dificuldades em pagar as suas rendas.

Tendo em consideração esta realidade, o Município de Mafra pretende desenvolver um regulamento abrangente, coerente e atual, que vá ao encontro das realidades a que se destina, promovendo o aumento da dotação adstrita ao Programa Arrendar e do número de famílias apoiadas.

A EVOLUÇÃO DO PROGRAMA ARRENDAR

Fonte: Câmara Municipal de Mafra



Ano	Pedidos realizados	Agregados apoiados	Montante anual pago pelo Município
2014 (uma fase)	54	35	14 057,20 €
2015 (duas fases)	94	75	39 026,34 €
2016 (duas fases)	102	81	61 181,24 €
2017 (uma fase)	107	84	67 259,42 €
2018 (duas fases)	208	138	134 816,49 €
2019 (duas fases)	151	81	81 492,28 €

2.9

As carências habitacionais do Município de Mafra

Num cenário em que o *stock* de habitação municipal se mostra insuficiente para responder à procura de habitação por parte de famílias mais vulneráveis, combinado com as dificuldades de resposta à crescente solicitação de apoios ao arrendamento no âmbito do Programa Arrendar, que se prevê que possam assumir um elevado volume devido aos efeitos da pandemia da Covid-19, é essencial construir um quadro atualizado que permita perspetivar a dimensão das carências habitacionais no concelho.

A construção do quadro das carências habitacionais assume uma lógica evolutiva, na medida em que pretende aferir a dimensão de uma realidade que é mutável. Para responder a este desafio, o Município de Mafra promoveu uma adequação da base de dados dos pedidos de habitação, através do seu robustecimento e atualização, que será realizada de forma periódica, estruturando-a em articulação com o possível enquadramento dos agregados que efetuam os pedidos no 1.º Direito, conforme definido no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, que define o conceito de condições indignas.

Os serviços de Ação Social do Município contabilizaram 67 pedidos de habitação, que cumprem cumulativamente com os requisitos de elegibilidade no acesso ao apoio do 1.º Direito: vivem em condições indignas[1], encontram-se em situação de carência financeira (rendimento médio mensal, corrigido em função da composição do agregado inferior a 4 vezes o Indexante de Apoios Sociais definidos para 2020) e são cidadãos nacionais ou, sendo estrangeiros, possuem certificado de registo de cidadão comunitário ou título de residência válido no país.

A evolução dos pedidos de habitação, dirigidos aos serviços de Ação Social do Município de Mafra, mostra uma trajetória de crescimento que se tem vindo a acentuar. **Dos 67 pedidos, mais de três quartos foram registados desde 2019,** com cerca de um quinto no ano de 2020.

A distribuição geográfica mostra que três freguesias (Mafra, Ericeira e a UF de Azueira e Sobral da Abelheira) concentram cerca de dois terços dos pedidos de habitação dirigidos ao município, com a freguesia de Mafra a registar perto de 40% do total.

No essencial, os pedidos partiram de famílias que vivem em condições de precariedade, identificando-se onze agregados, que residem em habitações arrendadas em situação de não renovação dos contratos de arrendamento ou com ações de despejo. Observa-se, também, a existência de 20 agregados em situação de precariedade, maioritariamente constituídos por famílias monoparentais e famílias unipessoais com 65 ou mais anos, que vivem em habitações cedidas de forma temporária e que terão de desocupar. Importa referir dois agregados com habitação própria com processos de execução fiscal e oito famílias que residem em quartos ou outras situações. Os agregados identificados em situação de precariedade não dispõem de uma solução habitacional alternativa ao local onde residem atualmente.

Identificam-se ainda: **onze famílias que vivem em situação de insalubridade e insegurança**, distribuindo-se por habitações cedidas (4) e outras situações (7); **quatro famílias em situação de sobrelotação** que vivem em habitações arrendadas (2) ou noutras situações (2); e **onze famílias em situação de vulnerabilidade**, que correspondem a sem abrigo (sem habitação, com paradeiro em local precário, alojados em abrigos de emergência ou em alojamento temporário) e vítimas de violência doméstica.

O crescimento sistemático do valor mediano das rendas no concelho, num quadro de estagnação dos rendimentos e de crescimento populacional, sobretudo por via da atração de novos residentes, poderá colocar maiores pressões sobre as famílias mais vulneráveis, que se encontrem numa situação de renovação dos seus contratos de arrendamento e, dessa forma, aumentar o volume de pedidos de apoio dirigidos ao município.
Os dados dos agregados fiscais por escalão de rendimento bruto declarado (2017) mostram que, em Mafra, os rendimentos são tendencialmente mais baixos face à AML, com 38% dos agregados com rendimento entre 5 mil e 10 mil euros.

O aumento da procura por habitação, quer no mercado de aquisição, quer no mercado de arrendamento, por parte de famílias que escolham o concelho para residir, sobretudo num cenário em que, apesar do crescimento do valor das rendas, o concelho de Mafra é competitivo no seio da AML, poderá agudizar as dificuldades das famílias residentes em situação de maior vulnerabilidade, sobretudo no período de crise pós-pandemia.

Com efeito, o perfil das famílias que realizaram pedidos de habitação no período analisado mostra uma forte representação de famílias tendencialmente mais vulneráveis: **70% do total dos pedidos de habitação dirigidos ao município partiram de famílias monoparentais ou de famílias unipessoais**.

[1] De acordo com o conceito de condições indignas definido no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, designadamente precariedade, insalubridade e insegurança , sobrelotação e inadequação.

2.10
O envolvimento de atores

O processo de aferição das carências habitacionais levou o Município de Mafra a reconhecer a necessidade de aprofundar o diagnóstico, envolvendo, para o efeito, um conjunto de atores do território, que estão mais próximos das dinâmicas e realidades locais, conseguindo, por isso, identificar situações de vulnerabilidade ou exclusão social que muitas vezes não se observam de outra forma.

Nesse sentido, o Município de Mafra promoveu a realização de uma sessão no dia 4 de julho de 2019, onde estiveram presentes quinze entidades, com a seguinte ordem de trabalhos:

- apresentação do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
- divulgação do processo de construção da ELH de Mafra;
- debate de ideias com os atores presentes, com o objetivo de estruturar a metodologia para o desenvolvimento de um diagnóstico mais localizado, que permitiu identificar situações de carência habitacional não incluídas na base de dados de pedidos de habitação dos serviços de Ação Social existente à data.

O envolvimento de atores contribuiu para o aprofundamento do diagnóstico de carências habitacionais, em particular, para melhorar o conhecimento do Município de Mafra sobre as famílias que vivem em condições indignas[2] e que residem em freguesias que poderiam estar sub-representadas na base de dados de pedidos de habitação "original".

Neste processo foi possível identificar 10 famílias com habitação própria que vivem sem as condições mínimas de habitabilidade, consubstanciando situações de insalubridade e insegurança. Estas famílias constituir-se-ão como Beneficiários Diretos no acesso aos apoios previstos no 1.º Direito no quadro da ELH de Mafra.

A dimensão dos Beneficiários Direitos poderá ser atualizada no decurso da implementação da ELH, aproveitando os mecanismos de divulgação que se pretendem operacionalizar e do envolvimento ativo dos atores à escala local, designadamente nas freguesias,. aqueles que estão mais próximos das dinâmicas sociais e que melhor conhecem situações de carência habitacional.

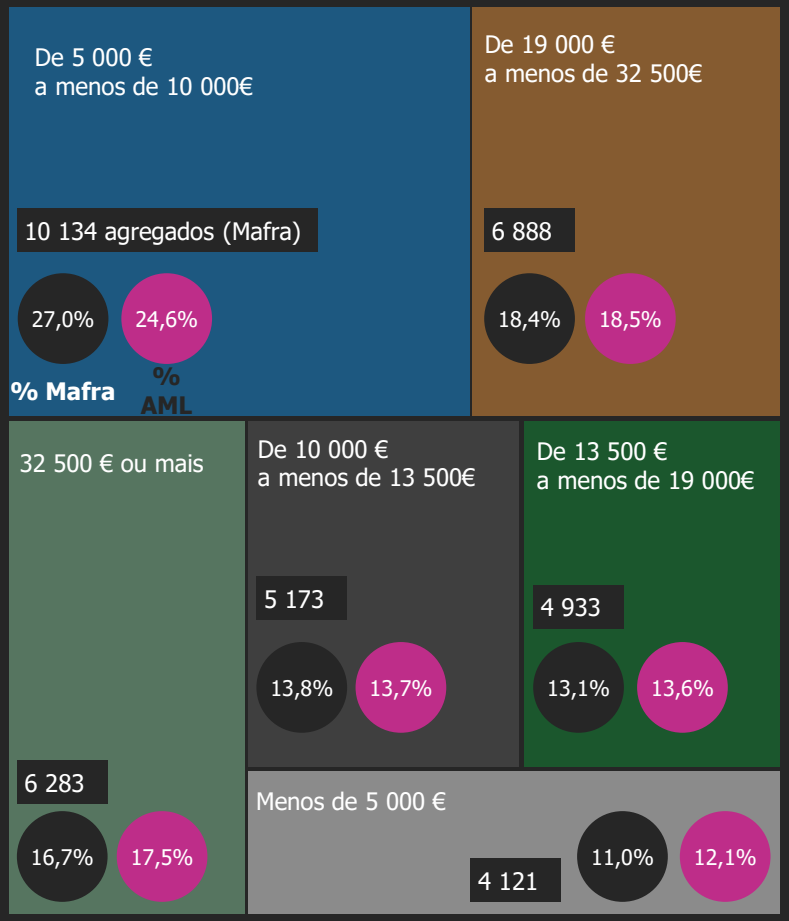
Importa, ainda, salientar o envolvimento da Santa Casa da Misericórdia da Ericeira (SCME), que permitiu identificar 12 agregados familiares residentes no Bairro António Bento Franco, que vivem em condições de insalubridade e insegurança. A SCME mostrou interesse de, *a posteriori,* constituir-se como entidade beneficiária no acesso ao 1.º Direito por via da reabilitação das habitações de que é proprietária nesse bairro.

[2]De acordo com o conceito de condições indignas definido no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, designadamente precariedade, insalubridade e insegurança , sobrelotação e inadequação.

RENDIMENTO BRUTO DECLARADO E VALOR MEDIANO DAS RENDAS

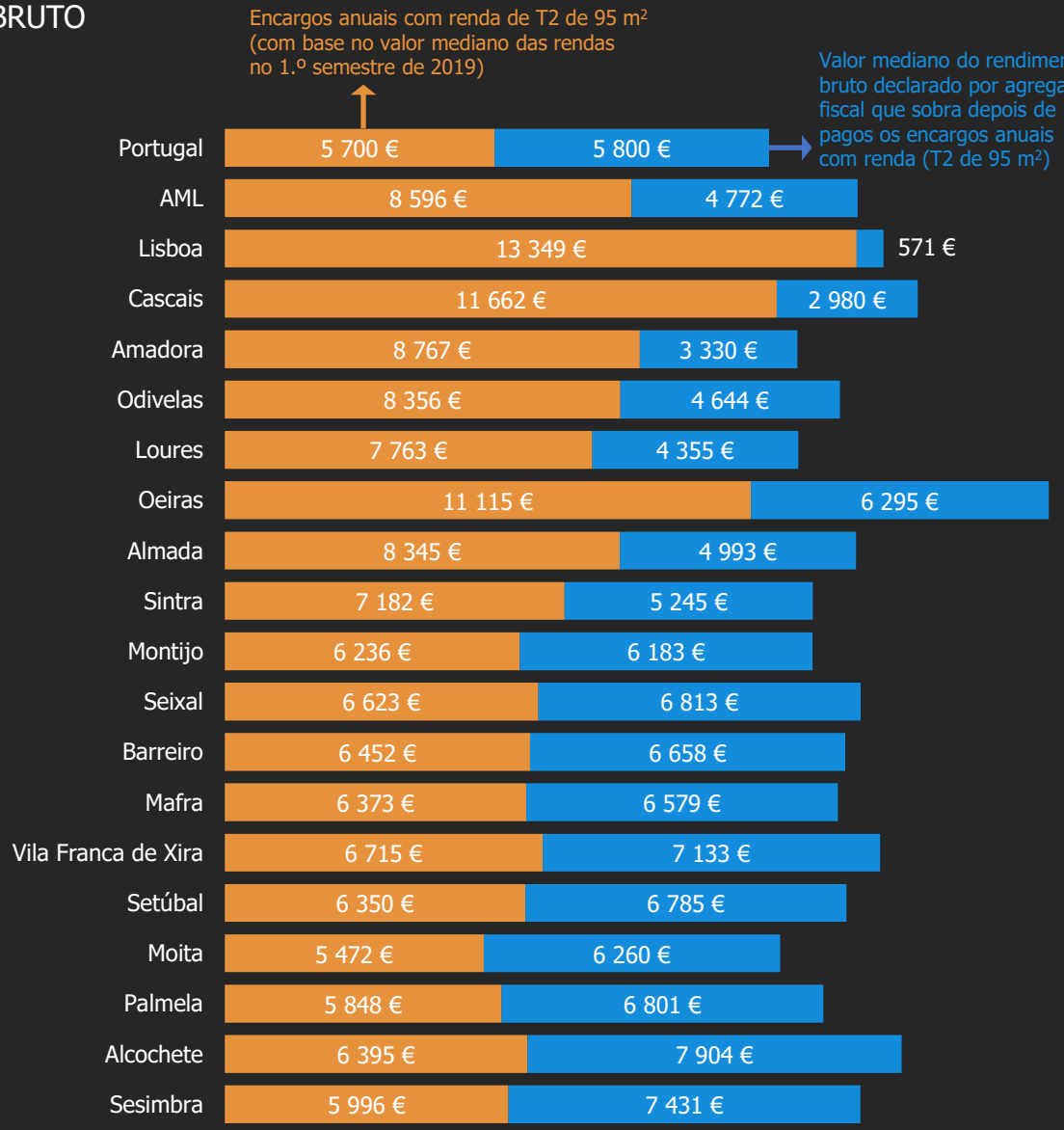
Fonte: INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local com base na informação produzida pelo Ministério das Finanças - Autoridade Tributária e Aduaneira

AGREGADOS FISCAIS POR ESCALÃO DE RENDIMENTO BRUTO DECLARADO | 2017



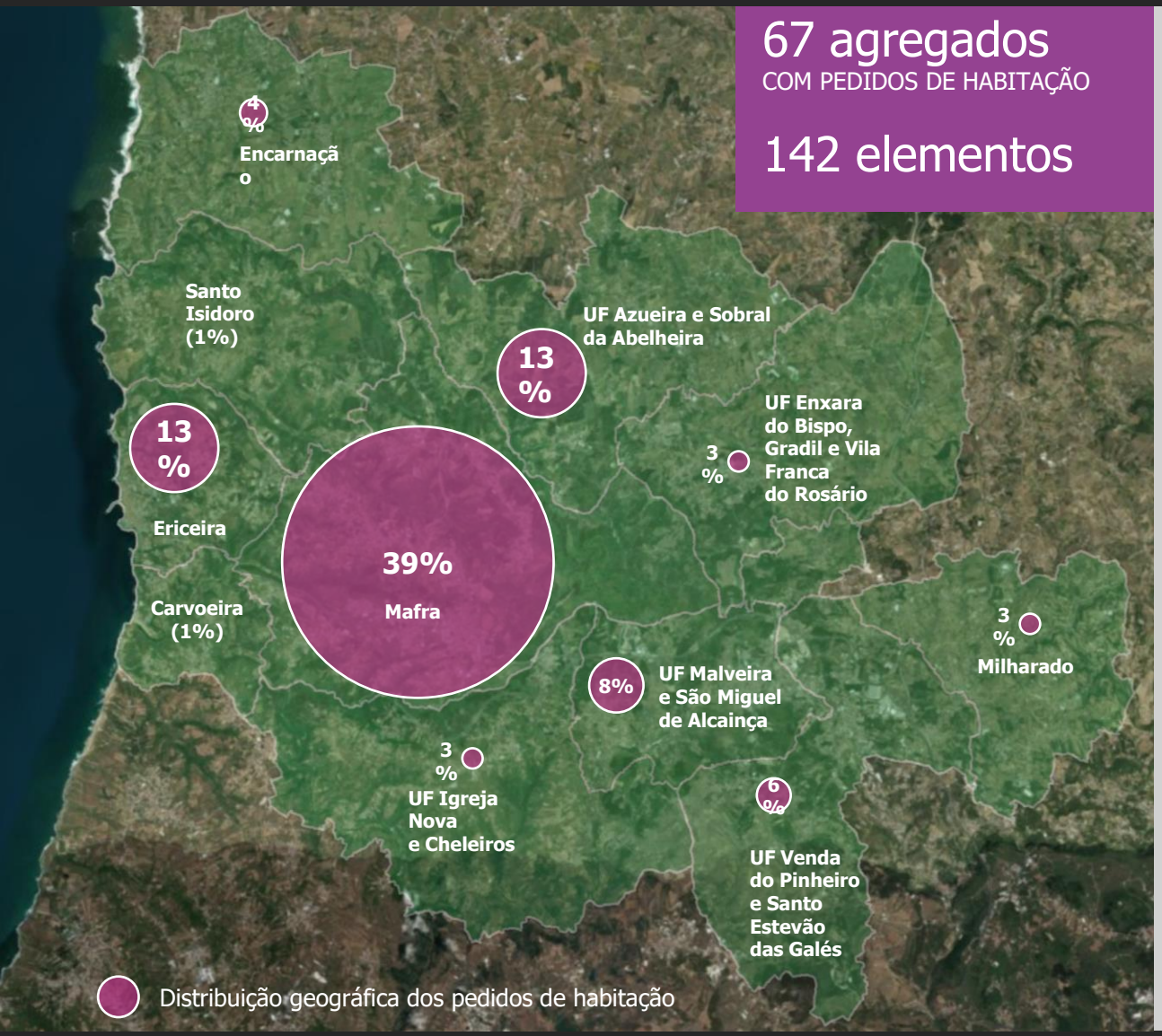
Nota: o Rendimento Bruto declarado corresponde:

1) *ao valor do rendimento não isento antes de efetuada qualquer dedução específica para as categorias A (Trabalho dependente) e H (Pensões);*
2) *ao valor do rendimento líquido, ou seja, ao valor do rendimento depois de efetuadas as respetivas deduções específicas, para as restantes categorias.*



PEDIDOS DE HABITAÇÃO DIRIGIDOS AOS SERVIÇOS DE AÇÃO SOCIAL DO MUNICÍPIO

Fonte: Câmara Municipal de Mafra



77 %	dos pedidos registados entre 2019 e 2020
59 %	dos pedidos em 2019
61 %	dos pedidos relacionados com situações de precariedade
16 %	dos pedidos referem-se a situações de insalubridade e insegurança
40 %	dos pedidos por parte de agregados que vivem em habitação cedida
19 %	dos agregados residem numa habitação arrendada
38 %	dos pedidos por parte de famílias unipessoais
30 %	dos pedidos por parte de famílias monoparentais

PEDIDOS DE HABITAÇÃO DIRIGIDOS AOS SERVIÇOS DE AÇÃO SOCIAL DO MUNICÍPIO

Fonte: Câmara Municipal de Mafra

Tipo de núcleo	Situação face ao realojamento	Condição habitacional indigna[3]	N.º de agregados	N.º de elementos dos agregados
Núcleo disperso	Habitação arrendada	Precariedade	11	36
		Sobrelotação	2	12
	Habitação cedida	Insalubridade e insegurança	4	6
		Precariedade	20	41
		Sobrelotação	1	1
		Vulnerabilidade (vítima de violência doméstica)	2	3
	Habitação própria	Precariedade	2	6
	Outra situação	Insalubridade e insegurança	7	12
		Precariedade	8	14
		Sobrelotação	1	1
		Vulnerabilidade (sem abrigo)	8	9
		Vulnerabilidade (vítima de violência doméstica)	1	1
		Total	**67**	**142**

[3] *De acordo com o conceito de condições indignas definido no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, designadamente precariedade, insalubridade e insegurança , sobrelotação e inadequação.*

QUADRO GLOBAL DAS CARÊNCIAS HABITACIONAIS E AS RESPOSTAS ATUAIS

Fonte: Câmara Municipal de Mafra

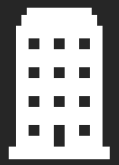
CARÊNCIAS HABITACIONAIS

218 famílias com pedidos de habitação ou apoio ao arrendamento

67 pedidos de habitação por parte de famílias que vivem em condições indignas[4]

151 pedidos de apoio ao arrendamento (PROGRAMA ARRENDAR)

SOLUÇÕES ATUAIS



114 fogos de habitação municipal

Habitação municipal apresenta, no geral, um bom estado de conservação. Prevê-se a demolição dos edifícios na Rua Júlio Conceição Ivo, lotes 5 e 7, e a construção de dois edifícios que permitirão alargar a oferta de habitação municipal dos atuais 8 para 17 fogos.

Os 114 fogos encontram-se atualmente ocupados.

81 famílias apoiadas pelo Programa Arrendar em 2019

Cerca de metade das famílias que se candidataram ao Programa não obtiveram apoio.

12 habitações dispersas SCM da Ericeira

Habitações com necessidades de intervenção.

CENÁRIOS DE INTERVENÇÃO

Responder às carências habitacionais por via de uma aposta no aumento do stock de habitação municipal

Reconfigurar o Programa Arrendar, adaptando-o à realidade atual do mercado de arrendamento

Promover a reabilitação das habitações dispersas (propriedade da Santa Casa da Misericórdia da Ericeira)

[4] *De acordo com o conceito de condições indignas definido no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, designadamente precariedade, insalubridade e insegurança , sobrelotação e inadequação.*

Forças

Território atrativo para novos residentes

População jovem

Acessibilidades regionais e nacionais

Projeção nacional e internacional dos ativos turísticos (Real Edifício de Mafra, Orla Costeira e Reserva Mundial de Surf), reforçando a atratividade do território

Fraquezas

Famílias que vivem em condições indignas[5]

Deficit de habitação pública

Aumento do valor das rendas, não acompanhado por um aumento do valor do rendimento das famílias

Desajuste geográfico entre a oferta e procura de habitação

Oportunidades

Aumento da procura por habitação no concelho de Mafra, num cenário de constrangimentos da oferta dos concelhos com maior proximidade a Lisboa

Retoma do turismo, na era pós-covid, pode permitir o reforço do posicionamento do concelho de Mafra na AML como destino diferenciado (Reserva Mundial de Surf)

Instrumentos e Programas da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)

Ameaças

Incertezas em torno da evolução da economia, induzidos pela pandemia da Covid-19, com reflexos mais vincados nas famílias mais vulneráveis

Dinamismo da procura turística pode promover um aumento da oferta de alojamento local que poderá condicionar a oferta de habitação, em particular no mercado de arrendamento, nos principais centros urbanos do concelho

Efeitos das alterações climáticas, sobretudo nas freguesias do litoral, que pode diminuir o seu potencial turístico

[5] *De acordo com o conceito de condições indignas definido no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, designadamente precariedade, insalubridade e insegurança , sobrelotação e inadequação.*

3 Estratégia de intervenção

3.1
O enquadramento estratégico

O desenho da Estratégia Local de Habitação de Mafra parte de uma leitura cruzada dos elementos abordados no diagnóstico prospetivo, que permitiram construir o quadro das carências habitacionais, com as opções estratégicas vertidas nos documentos de ordenamento e planeamento, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Mafra e o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU).

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Mafra, revisto, foi aprovado por deliberação da Assembleia Municipal a 30 de abril de 2015, e foi tornado público no Diário da República, 2.ª Série, através do Aviso n.º 6614/2015, de 15 de junho, tendo entrado em vigor aquando da publicação da Portaria n.º 292/2015, de 18 de setembro. A matriz de ordenamento nele preconizada, articulada com a **Visão estratégica para o Concelho de Mafra (2008)**, identifica cinco grandes áreas territoriais:

- **Área Rural Norte:** constituída por dois núcleos urbanos de nível II (Encarnação e Sobral da Abelheira), apresenta um forte pendor agrícola, tendo registado uma estagnação da população residente. Preconiza-se uma aposta na modernização das atividades agrícolas, conjugada com a diversificação de atividades (turismo de habitação ou turismo em espaço rural);
- **Área Rural Sul:** configura o território menos povoado do município, mantendo uma forte ligação ao mundo rural. Foi proposta uma estruturação em torno de dois polos (Cheleiros – nível II e Santo Estevão das Galés – nível III), ainda que se anteveja um importante papel para Igreja Nova enquanto centro de atração;
- **Corredor Urbano Central**: constitui-se como o motor do concelho, integrando quatro núcleos urbanos de primeiro nível e oito (de 24) de segundo nível. A matriz de ordenamento preconiza, por um lado, a coesão funcional da malha estruturante (eixo Mafra – Ericeira – zonas de maior pressão – Póvoa da Galega e Milharado) e, por outro lado, a correção de situações localizadas em áreas de risco (Malveira e Venda do Pinheiro);
- **Eixo da N8/Enxara:** acompanha o principal eixo de atravessamento norte-sul do município, dinamizado pela N8 e pelos nós de acesso à A8 (Venda do Pinheiro e Enxara dos Cavaleiros). Observa-se uma forte evolução demográfica, sobretudo pela concentração de população na conurbação da Malveira e Venda do Pinheiro, que se estende à Póvoa da Galega;
- **Fachada Atlântica:** articula com o corredor central, constituindo-se como a segunda unidade em termos populacionais. Para além da Ericeira (núcleo de nível I), integra nove núcleos urbanos de nível II, com forte vocação turística.

- No que diz respeito ao PEDU, o Município de Mafra definiu como área de intervenção quatro freguesias (Ericeira, Mafra, Malveira e Venda do Pinheiro), que, no essencial, correspondem ao Corredor Urbano Central. Esta delimitação territorial reflete uma aposta estratégica direcionada à correção das condicionantes que se colocam ao desenvolvimento urbano dos principais núcleos concelhios. Estas freguesias ocupavam, em 2011, 28% da área do concelho e concentravam 56% da população residente.

No PEDU foram definidos quatro desafios para o território de intervenção:

1) Dinamizar o tecido empresarial, a competitividade das empresas e o emprego, aumentando o número de empresas sediadas no Município;
2) Melhorar a mobilidade intraterritorial, suportada sobretudo numa estratégia de redução da dependência do automóvel privado e apostando em meios suaves;
3) Melhorar o ambiente urbano, aumentando a eficiência dos recursos e da atratividade para empresas e serviços, a dinamização do mercado habitacional no centro dos aglomerados e a atração turística.
4) Tirar vantagem dos recursos patrimoniais, nomeadamente o recurso Mar, para o incremento da atividade turística mas também empresarial no território.

Para a superação destes desafios, foram estabelecidos nove objetivos:

1) Contribuir para o crescimento do valor produzido em Mafra pelas empresas existentes e aqui sediadas, na dimensão necessária ao crescimento do emprego que asseguram;
2) Contribuir para o crescimento dos respetivos mercados, referenciando melhor Mafra no panorama nacional, para melhor diferenciar os produtos aqui produzidos;
3) Transformar o concelho numa opção de excelência para a localização de novas empresas na AML, pelos incentivos oferecidos e pela qualidade tecnológica das suas infraestruturas, assim como pela qualidade ambiental e de vida;
4) Dinamizar a criação local de novas empresas, aumentando a dimensão da oferta de ninhos de empresas, dada a boa correspondência que têm obtido e melhorando o acompanhamento dos jovens empreendedores;
5) Incentivar os agentes económicos e os residentes a investir nos respetivos estabelecimentos, assim como no parque habitacional das áreas de reabilitação urbana do concelho;
6) Assegurar a abrangência da massa crítica necessária, quanto a agentes económicos e a residentes;

7) Dinamizar o comércio local e o turismo mediante intervenções em edificado com função comercial e cultural, assim como em espaço público urbano;

8) Equilibrar e qualificar a dinamização económica e o desenvolvimento turístico e comercial em particular, com medidas de sustentabilidade em matéria de mobilidade, criando opções de mobilidade suave casa-trabalho e transformando com sistemas inteligentes o estacionamento e a circulação em áreas de elevado congestionamento;

9) Complementar o programa de regeneração económica com um programa de regeneração social consentâneo com as necessidades, que localiza e prioriza comunidades desfavorecidas e desenvolve um programa de acompanhamento personalizado e com elevado grau de incentivo, tendo em vista a diminuição do número de Rendimentos Sociais de Inserção subsidiados no concelho, assim como de subsídios de desemprego e de situações sociais de grande fragilidade pós termo do subsídio de desemprego, pela integração na vida profissional ativa.

Para a prossecução dos objetivos elencados, o PEDU prevê um conjunto de domínios de intervenção:

- Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) no Corredor Urbano Central que servirão de suporte abrangente à dinâmica económica e social, nomeadamente no eixo Malveira/Venda do Pinheiro.

  Nas ARU de Mafra e Ericeira, a aposta incide na promoção de ações de reabilitação física, quer nas áreas consolidadas com função habitacional e dos serviços, quer nas áreas com função económica.
- Programas de dinamização do tecido económico das áreas de reabilitação urbana, dirigidos ao incentivo à criação de empresas e ao acompanhamento de investimentos privados mediante melhoramentos de espaço público, que acompanharão a reabilitação física do edificado, e incentivos materiais;
- Reabilitação do edificado e qualificação de espaços públicos criteriosamente selecionados pela capacidade de contribuírem para a regeneração de dinâmicas económicas locais;
- Programa piloto de acompanhamento individualizado de munícipes para a aprendizagem e o emprego, que assegure o combate às bolsas de pobreza, assim como um conjunto reduzido de medidas complementares, nas áreas do espaço público e do edificado, no desencorajamento do vandalismo por graffitis, descaracterizador e desqualificador destes bairros;
- Mecanismos inteligentes que minorem as dificuldades sistémicas de estacionamento na Ericeira, cumulativamente com a criação de novo terminal rodoviário com estacionamento fora do centro da vila, com transporte vaivém para aquele, assim como mecanismos inteligentes de informação acerca da fluidez do tráfego na Venda do Pinheiro, onde também serão ordenadas as paragens de carreiras de transporte público de passageiros e o estacionamento no centro da localidade.

O PEDU é operacionalizado através de três planos: o PMUS (Plano de Mobilidade Urbana Sustentável), Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) e o Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD).

O PMUS, desenvolvido numa lógica de articulação à escala intermunicipal, contempla um conjunto de ações dirigidas à promoção de soluções de mobilidade com baixo teor de carbono, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação.

O PARU incide sobre as ARU de Mafra, Ericeira e Malveira/Venda do Pinheiro, que integram o Corredor Urbano Central, assumindo como objetivos a revitalização sustentável dos aglomerados urbanos, a revitalização, regeneração física e conversão do património construído, bem como a promoção dos espaços dedicados ao turismo, à cultura e ao lazer.

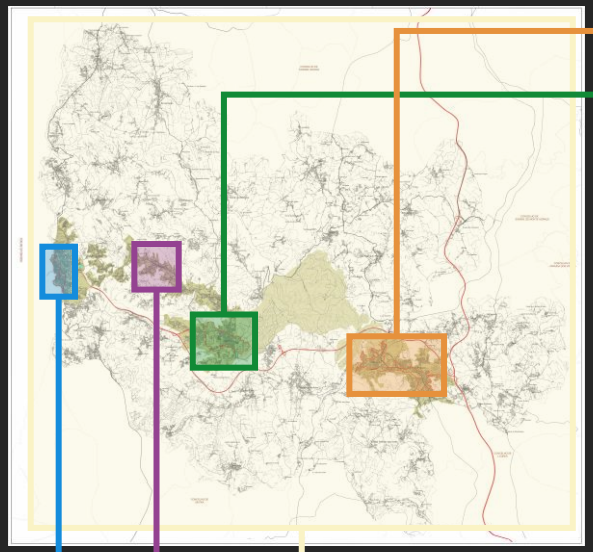
O PAICD incide sobre duas comunidades desfavorecidas: os agregados sociais residentes no Bairro Social de Mafra e no Bairro Social da Malveira, prevendo intervenções de reabilitação do edificado e de qualificação do espaço público, acompanhadas por intervenções de natureza social.

Importa, ainda, referir que, para além, das ARU que constituem o território de intervenção do PARU, o Município de Mafra definiu a ARU de Sobreiro/Achada/Caeiros (núcleos urbanos de nível II), por forma a enquadrar a reconversão do tecido urbano e a sua dinamização em áreas economicamente mais atrativas, tirando partido de elementos polarizadores, da dinâmica de vivência e pela necessidade de incrementar a competitividade e a sua atratividade, no panorama do concelho e da AML.

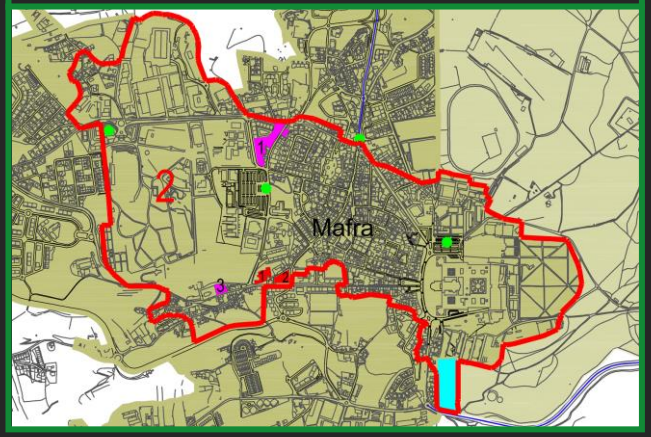
O reconhecimento do papel crucial da reabilitação urbana no processo de desenvolvimento do concelho, levou o Município a criar o Mafra Requalifica – Programa Municipal de Regeneração Urbana. Este programa visa promover a reabilitação urbana em todo o território concelhio, alargando um conjunto de incentivos financeiros, benefícios fiscais e simplificação dos procedimentos administrativos a todo o território concelhio.

Torres Vedras / litoral
Centro Litoral
Torres Vedras
Barril
Encarnação
Fachada Atlântica
Azueira
Ribamar
Área Rural Norte
Livramento
Eixo MVP – VFR - Enxara
Santo Isidoro
Sobral da Abelheira
Enxara do Bispo
Sobral de Monte Agraço
Gradil
Enxara dos Cavaleiros
Vila Franca do Rosário
Ericeira
Achada
Tapada
Sobreiro
Milharado
Mafra
Malveira
Póvoa da Galega
Carvoeira
Venda do Pinheiro
Corredor Urbano Central
Arrifana
Charneca
Alcainça
Igreja Nova
Asseiceira Pequena
Sintra Litoral
Área Rural Sul
Vila Franca de Xira
Cheleiros
Santo Estevão das Galés
AML
Sintra
Loures

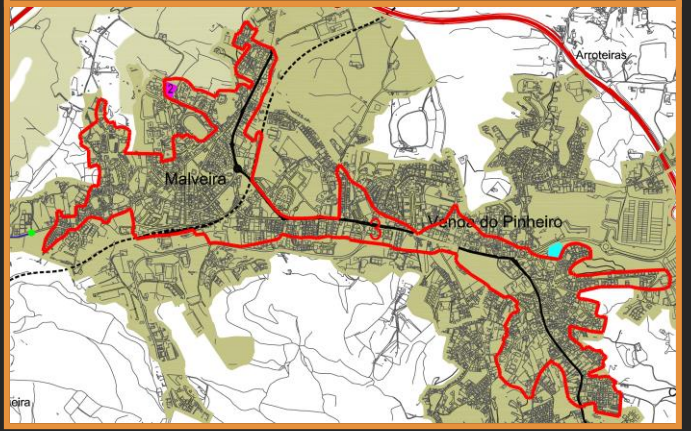
ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DO MUNICÍPIO DE MAFRA E O PROGRAMA MAFRA REQUALIFICA



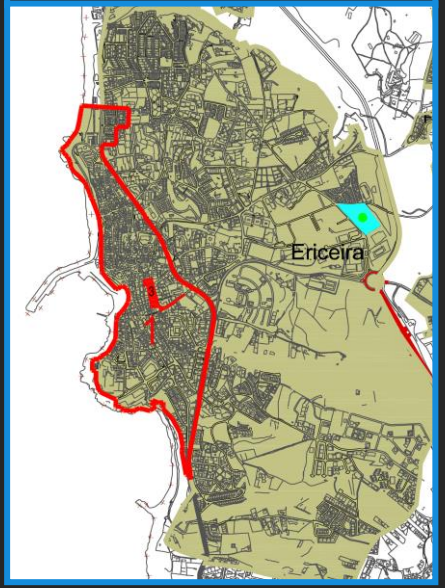
ARU de Mafra | Integra o PARU



ARU da Malveira/Venda do Pinheiro | Integra o PARU



ARU da Ericeira | Integra o PARU



ARU do Sobreiro/Achada/Caeiros

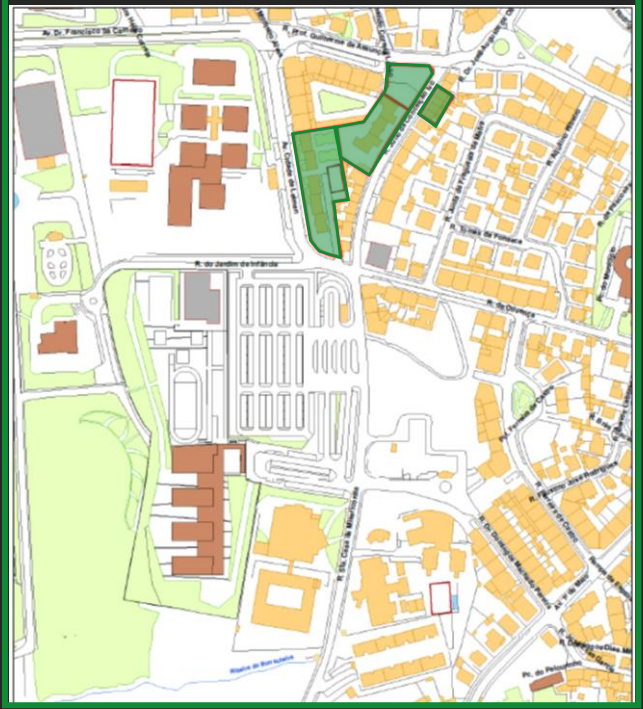
Mafra reQUALIFICA

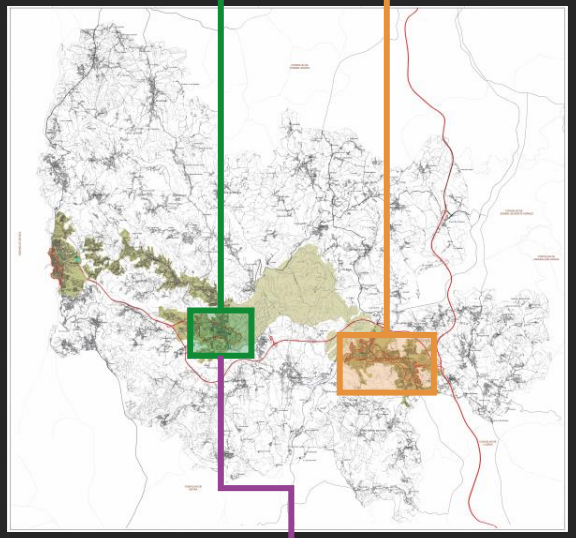
PROGRAMA MUNICIPAL DE **REGENERAÇÃO URBANA**

Tem por objetivo promover, apoiar e incentivar o processo de regeneração urbana em todo o território do Concelho de Mafra, disponibilizando incentivos e serviços de apoio a todos os interessados na reabilitação do património existente: **incentivos financeiros, benefícios fiscais e simplificação dos procedimentos administrativos**.

Bairro Social de Mafra

10 edifícios **72** fogos





Bairro Social da Malveira

4 edifícios **32** fogos

Quinta de Santa Bárbara

2 edifícios **26** fogos

3.2
Dos problemas, desafios e oportunidades à visão para o território

O referencial estratégico de intervenção da ELH de Mafra assume como suporte os instrumentos, programas e medidas levadas a cabo pelo Município em matéria de habitação, num quadro de articulação com os problemas e desafios identificados no diagnóstico.

Este referencial é construído a partir das opções estratégicas inscritas no PEDU, e em particular as que são operacionalizadas no PARU e PAICD, mas, fundamentalmente, pelas transformações que têm vindo a ocorrer na habitação, com impactos mais visíveis nos territórios da AML, e dos efeitos, ainda incertos, da pandemia da Covid-19.

O crescimento dos preços da habitação desde 2014, determinado por fatores internos (evolução positiva da economia, descida das taxas de juro e recuperação do crédito à habitação) e fatores externos (procura externa atraída por incentivos fiscais, crescimento do alojamento local que "retirou" *stock* de habitação, antes alocada a residência habitual), tem acentuado as dificuldades de acesso à habitação.

A transformação, com epicentro no concelho de Lisboa, que tem mostrado dificuldades em dar resposta à procura por habitação, produziu efeitos nos restantes concelhos da AML, refletidos num crescimento significativo dos preços de aquisição de habitação e do valor das rendas praticadas.

Este fenómeno assume proporções mais preocupantes num cenário em que os rendimentos das famílias não tem acompanhado a evolução dos preços no mercado de arrendamento e aquisição de habitação. De facto, os últimos dados publicados pelo INE mostram um incremento substancial das dificuldades de acesso à habitação por via do mercado de arrendamento na AML, com taxas de esforço superiores a 40% em todos os concelhos (taxa obtida através do peso do valor mediano de uma renda de um apartamento tipo – T2 com 95 m^2 – no rendimento mediano dos agregados fiscais).

O concelho de Mafra enfrenta, neste contexto, alguns problemas que condicionam o acesso à habitação:

- Existência de famílias com carências habitacionais, seja pelo facto de não possuírem habitação própria, seja pela incapacidade em suportarem as rendas da habitação onde residem, ou ainda por residirem em habitação própria mas sem as mínimas condições de habitabilidade. Este fenómeno é corroborado pelo aumento dos pedidos de habitação dirigidos ao Município e que se podem agravar num contexto de deterioração da economia (Pandemia Covid-19);
- *Deficit* de habitação pública que não permite dar resposta às carências habitacionais observadas;
- Diminuição da produção de habitação no período de crise, com reflexos no desajustamento da oferta à procura;
- Aumento do valor mediano das rendas e do valor de aquisição, que não tem sido acompanhado pelo aumento nos rendimentos das famílias;
- Crescimento do alojamento local, sobretudo nas freguesias de Ericeira e Mafra, que pode limitar a oferta de habitação, em particular no mercado de arrendamento.

Estes problemas colocam ao concelho de Mafra desafios que devem ser superados:

- Desenvolver as respostas para os problemas de acesso à habitação das famílias que se encontram numa situação de maior vulnerabilidade;
- Acomodar o aumento de população residente, que se tem mostrado uma tendência constante nas últimas décadas, num quadro de melhoria da atratividade residencial de Mafra pelo fator preço (aquisição e arrendamento);
- Dinamizar o mercado de arrendamento, num contexto de baixas taxas de juro que induzem a opção pela aquisição de habitação;
- Promover a inclusão social e a coesão territorial, num quadro de gestão dos equilíbrios necessários entre múltiplas dimensões (residencial, económica e turística).

A partir da leitura dos problemas e dos desafios é possível antecipar um conjunto de oportunidades que devem ser aproveitadas pelo Município de Mafra.

A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), na qual se incluem o PARU e PAICD, configura uma oportunidade já aproveitada pelo Município de Mafra em promover a reabilitação como principal meio de intervenção no tecido edificado, que surge reforçada no âmbito do Programa Mafra Requalifica. Ainda no quadro da NGPH, e em particular no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, o Município de Mafra tem a oportunidade de desenvolver um conjunto de investimentos para dar resposta às situações de carência habitacional que se observam no território e que foram identificadas em sede de diagnóstico.

A definição da visão para Mafra estrutura-se, assim, a partir dos problemas, desafios e oportunidades, projetando um futuro desejável para o Município no horizonte temporal da ELH (2020 – 2025). A prossecução da Visão é realizada através de três Objetivos Estratégicos e dos correspondentes Objetivos Operacionais.

Problemas

- Famílias que vivem em condições indignas[6], com tendência de aumento induzido pela pandemia da Covid-19
- Deficit de habitação pública face às carências habitacionais observadas
- Diminuição da produção de habitação no período de crise que induziu um desajuste entre procura e oferta
- Aumento do valor das rendas e do valor da aquisição dificulta o acesso à habitação
- Crescimento do alojamento local condiciona a oferta no mercado de arrendamento

Desafios

- Desenvolver respostas para os problemas de habitação dos estratos mais vulneráveis
- Acomodar o aumento de população induzido pela atratividade residencial do concelho pelo fator preço na AML
- Dinamizar o mercado de arrendamento, num cenário de baixas taxas de juro que induzem a compra de habitação
- Promover a inclusão social e a coesão territorial, num quadro de gestão de equilíbrios funcionais (residencial, económica e turística) e territoriais

Oportunidades

- Nova Geração de Políticas de Habitação no âmbito do 1.º Direito, como fonte de financiamento para a provisão de habitação pública
- Nova Geração de Políticas de Habitação no âmbito dos instrumentos e programadas de apoio à reabilitação do edificado (público e privado) e do estímulo ao arrendamento
- Programa Mafra Requalifica como mecanismo mobilizador do investimento privado na reabilitação do tecido edificado privado

Visão Mafra 2025

Um território que investe na habitação pública e no apoio ao arrendamento para responder às necessidades das famílias mais vulneráveis e reforça a aposta na reabilitação do edificado e do espaço público para um desenvolvimento coeso e inclusivo, gerador de equilíbrios entre as funções residencial, económica e turística.

[6]De acordo com o conceito de condições indignas definido no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, designadamente precariedade, insalubridade e insegurança , sobrelotação e inadequação.

3.3
Os objetivos estratégicos que contribuem para a prossecução da visão

Objetivo Estratégico 1

Apoiar as famílias mais vulneráveis no acesso a uma habitação condigna

Objetivo Operacional 1.1	**Reabilitar a habitação municipal**
Objetivo Operacional 1.2	**Aumentar o stock de habitação pública**
Objetivo Operacional 1.3	**Reforçar o apoio ao arrendamento**

Objetivo Estratégico 2

Reforçar a aposta na requalificação do eixo urbano central de Mafra

Objetivo Operacional 2.1	**Reabilitar o tecido edificado público e qualificar o espaço público**
Objetivo Operacional 2.2	**Estimular a reabilitação do edificado por parte dos atores privados**

Objetivo Estratégico 3

Consolidar um modelo de governação integrada

Objetivo Operacional 3.1	**Capacitar o município para a implementação da NGPH**
Objetivo Operacional 3.2	**Apoiar os beneficiários diretos no acesso ao 1.º Direito**

Objetivo Estratégico 1

Apoiar as famílias mais vulneráveis no acesso a uma habitação condigna

Objetivo Operacional 1.1

Reabilitar a habitação municipal

Objetivo Operacional 1.2

Aumentar o stock de habitação pública

Objetivo Operacional 1.3

Reforçar o apoio ao arrendamento

As transformações que ocorreram ao longo dos últimos anos na AML acentuaram as dificuldades de acesso à habitação, produzindo situações de grave carência habitacional, que poderão ser acentuadas pela pandemia da Covid-19, a que se torna necessário e urgente dar resposta.

A definição deste objetivo estratégico resulta do reconhecimento do Município de Mafra em estruturar um conjunto de medidas, centradas no investimento público na habitação, que permitam mitigar as carências habitacionais e preparar o território para possíveis alterações da conjuntura económica que acentuem os problemas existentes e produzam um aumento dos pedidos de habitação.

Neste contexto, o Município de Mafra define como **Objetivo Estratégico – Apoiar as famílias mais vulneráveis no acesso a uma habitação condigna.** Este objetivo materializa-se através de três Objetivos Operacionais direcionados a três grandes domínios de intervenção.

O **Objetivo Operacional 1.1 – Reabilitar a habitação municipal –** dirige-se à correção de problemas relacionados com o estado de conservação do edificado propriedade do Município, cujas ações se encontram programadas no PAICD e que serão conjugadas com medidas de natureza social, garantindo, dessa forma, as condições adequadas de habitabilidade. Prevê-se também a intervenção em dois edifícios sitos na Rua Júlio Conceição Ivo (lotes 5 e 7) ao abrigo do 1.º Direito. Este objetivo prevê ainda intervenções de reabilitação dos fogos de habitação social propriedade da Santa Casa da Misericórdia da Ericeira.

O **Objetivo Operacional 1.2 – Aumentar o stock de habitação pública –** dirige-se à promoção de habitação por via de investimento público, privilegiando a aquisição de imóveis com necessidades de reabilitação.

Com este objetivo, o Município de Mafra cumpre um duplo desígnio: aumentar a oferta de habitação pública direcionada a famílias com graves carências habitacionais (agregados familiares com enquadramento no 1.º Direito) e apostar na reabilitação do tecido edificado degradado, esperando-se que esta aposta tenha um efeito positivo na mobilização de investimento para a reabilitação do edificado privado.

O **Objetivo Operacional 1.3 – Reforçar o apoio ao arrendamento –** pretende promover uma maior adequação do Programa Arrendar às necessidades das famílias que procuram apoio.

A evolução dos valores medianos das rendas, a crescer desde 2017, tem sérias consequências sobre os orçamentos das famílias, aumentando as taxas de esforço para níveis que impedem o acesso à habitação no mercado de arrendamento.

Com a reformulação do Programa Arrendar, o Município de Mafra pretende aumentar o número de agregados familiares apoiados durante o horizonte temporal da ELH.

Objetivo Estratégico 2

Reforçar a aposta na requalificação do eixo urbano central de Mafra

Objetivo Operacional 2.1

Reabilitar o tecido edificado público e qualificar o espaço público

Objetivo Operacional 2.2

Estimular a reabilitação do edificado por parte dos atores privados

A definição deste objetivo estratégico parte do reconhecimento dos desafios que se colocam ao concelho de Mafra no quadro mais alargado da sua integração na AML e das consequências produzidas no mercado de habitação, quer na lógica de aquisição, quer no contexto do arrendamento.

As dinâmicas recentes mostram a acentuação de um fenómeno que poderá ter impactos significativos no concelho de Mafra: a deterioração da função residencial de Lisboa, traduzida na redução da população residente, causa e consequência do investimento estrangeiro na aquisição de habitação (famílias ou indivíduos que tendencialmente configuram residentes ocasionais) e do crescimento do alojamento local, com efeitos na diminuição de habitação disponível no mercado de arrendamento.

Este fenómeno acentuou as pressões sobre os concelhos da AML com maior proximidade à capital, induzindo o aumento da procura por habitação e o consequente aumento dos valores de aquisição e de arrendamento, como o diagnóstico corrobora. Ao longo dos dois últimos anos tem-se verificado um alastramento destas pressões aos concelhos mais periféricos, incluindo Mafra.

É com base neste cenário, e em articulação com a estratégia desenhada para o concelho de Mafra no âmbito do PEDU, que se define como **Objetivo Estratégico – Reforçar a aposta na qualificação do eixo urbano central de Mafra.**

Este objetivo estratégico pressupõe o envolvimento do Município de Mafra, enquanto ator instrumental na promoção do investimento público e aos seus efeitos de arrastamento sobre o investimento privado, bem como à mobilização dos atores privados para a dinamização do tecido económico local e do mercado de arrendamento. Definem-se, assim, dois objetivos operacionais que sustentam os domínios de intervenção e os atores responsáveis pela sua materialização.

O **Objetivo Operacional 2.1 – Reabilitar o tecido edificado público e qualificar o espaço público –** prevê a mobilização dos instrumentos e programas da Nova Geração de Políticas de Habitação (para além do 1.º Direito e PAICD), integrando os investimentos programados pelo Município de Mafra, em particular no PARU e nas Operações de Reabilitação Urbana, que visam a correção dos problemas e o reforço da atratividade do eixo urbano central em múltiplas dimensões: económica, residencial, turística e social.

O **Objetivo Operacional 2.2 – Estimular a reabilitação do edificado por parte dos atores privados –** concentra-se na operacionalização dos vários instrumentos dirigidos à reabilitação urbana (Programa Mafra Requalifica, em articulação com outros instrumentos e programas da NGPH). Pretende-se, desta forma, contribuir para a diminuição das dissonâncias urbanísticas, para a dinamização do tecido económico e para o aumento de habitações no mercado de arrendamento.

Objetivo Estratégico 3

Consolidar um modelo de governação integrada

Objetivo Operacional 3.1

Capacitar o município para a implementação da NGPH

Objetivo Operacional 3.2

Apoiar os beneficiários diretos no acesso ao 1.º Direito

A multiplicidade de instrumentos e programas que integram a NGPH coloca novos desafios ao Município de Mafra no que diz respeito à sua mobilização e operacionalização.

Partindo do reconhecimento destes desafios, o Município de Mafra assume como **Objetivo Estratégico – Consolidar um modelo de governação integrada.** Este objetivo desdobra-se em dois objetivos operacionais dirigidos, não só à estruturação dos processos, procedimentos e mecanismos que permitam mobilizar, de forma eficaz e eficiente, os instrumentos e programas da NGPH, mas também ao apoio e envolvimento dos potenciais beneficiários da NGPH, e em particular do 1.º Direito.

O **Objetivo Operacional 3.1 – Capacitar o município para a implementação da NGPH –** prevê o desenvolvimento de processos e procedimentos e a articulação entre estruturas técnicas do Município, partindo da base de conhecimento e das estruturas criadas no âmbito do PEDU, designadamente a Equipa Executiva do Plano (EEP), alargando a sua atuação, não só ao 1.º Direito, mas também a outros instrumentos e programas no quadro mais amplo da NGPH (Programa de Arrendamento Acessível (PAA), Porta 65 Jovem – Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, Programa Reabilitar para Arrendar, IFRRU 2020, Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética,, Chave na Mão, Da Habitação ao Habitat, Porta ao Lado e Programa de Mobilidade habitacional no parque de arrendamento público).

Pretende-se, ainda, que esta capacitação permita reforçar o papel proactivo que o Município de Mafra tem vindo a assumir na identificação de situações de carência habitacional e de promoção da regeneração urbana, através da identificação e atualização periódica das carências habitacionais e necessidades de intervenção, bem como o desenvolvimento de um sistema de indicadores de monitorização, acompanhamento e avaliação da implementação da Estratégia Local de Habitação de Mafra, identificando possíveis desvios face às metas assumidas e adotando as respetivas medidas que permitam a correção desses desvios.

O **Objetivo Operacional 3.2 – Apoiar os beneficiários diretos no acesso ao 1.º Direito –** pretende garantir que o Município de Mafra dispõe dos mecanismos de divulgação e acompanhamento de proximidade, que facilitem a instrução de candidaturas ao 1.º Direito por parte dos beneficiários diretos ou por parte das entidades beneficiárias. O Município reconhece que o envolvimento e participação dos vários atores, em particular na identificação de famílias com carências habitacionais graves, que possuem habitação própria e possam aceder ao 1.º Direito, é fundamental para desenhar as soluções habitacionais mais apropriadas para estes agregados.

4 Programa de Ação

4.1
As ações da ELH de Mafra

As ações que se preconizam no Programa de Ação pretendem contribuir para a materialização dos Objetivos Estratégicos e Operacionais nos quais estão integradas e, dessa forma, permitir alcançar o futuro desejado, formulado na Visão.

No âmbito do Objetivo Estratégico 1 – Apoiar as famílias mais vulneráveis no acesso a uma habitação condigna – pretende-se desenvolver as seguintes ações:

Mafra + Forte - Reabilitação dos blocos de habitação da Quinta de Santa Bárbara.
Esta ação prevê a conclusão de dois edifícios, correspondentes aos lotes 66 e 67 da Urbanização da Quinta de Santa Bárbara, incluindo a sua reformulação para aumento do número de fogos, sendo que atualmente está previsto, por edifício, 2 fogos de tipologia T1 e um fogo de tipologia T2, por piso, do r/c ao 3.º andar, mantendo o T2 no piso superior, totalizando 13 fogos por edifício. Esta ação, com conclusão prevista para 2020, configura uma importante resposta para a mitigação das carências habitacionais do concelho.

Mafra + Forte - Inserção laboral e reabilitação socio-urbana dos Bairros Sociais de Mafra e Malveira.
Esta ação, com início previsto para 2021, prevê intervenções de reabilitação física, designadamente o Programa anti graffiti (Bairro Social da Malveira e Bairro Social de Mafra) e a reabilitação do espaço envolvente/ajardinamento.

Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais.
Prevê-se a demolição dos edifícios sitos na Rua Júlio Conceição Ivo, lotes 5 e 7, que integram o Bairro Social de Mafra e a construção de dois novos edifícios. A intervenção proposta irá permitir alargar a oferta de 8 fogos de tipologia T2 para 17 fogos (2 T1, 9 T2 e 6 T3), num quadro em que se irá garantir o realojamento das oito famílias que atualmente residem nestes prédios em habitação municipal existente, ficando os 17 fogos disponíveis, após a intervenção, para o realojamento das famílias que realizaram pedidos de habitação.
Estas ações contribuem para a materialização do Objetivo Operacional 1.1 – Reabilitar a habitação municipal.

Importa, ainda, referir a intenção de investimento manifestada pela Santa Casa da Misericórdia da Ericeira, nomeadamente no que se refere à reabilitação de habitações dispersas no Bairro António Bento Franco, com potencial financiamento no âmbito do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1.º Direito.

Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos.
O Município de Mafra pretende, com esta ação, adquirir e reabilitar 50 fogos, que permitirão acolher 50 agregados familiares que vivem em condições indignas[7]. A aquisição e reabilitação de frações dispersas enquadra-se na estratégia municipal de provisão pública de habitação, que contribuirá, em conjunto com as ações anteriores, para aumentar o stock de habitação municipal.

Prevê-se que esta ação se desenvolva no horizonte de 2020-2025, tendo como fonte de financiamento o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1.º Direito.

Esta ação contribui para a materialização do Objetivo Operacional 1.2 – Aumentar o stock de habitação pública.

Adequação do Programa Arrendar às dinâmicas do mercado de arrendamento.
Com esta ação, o Município de Mafra pretende dotar o normativo de maior justiça, adequação e temporalidade/ atualidade, face aos valores de renda praticados no território, remetendo os limites máximos das rendas consideradas para os que são anualmente publicados em Portaria pelo Governo.

As alterações promovidas ao regulamento, e já publicadas (Regulamento 966/2019, de 18 de dezembro de 2019), consubstanciam-se na:

1. Alteração da definição do limite de valor de renda por tipologia – Artigo 3.º, n.º 6 –, que passa a ter como referência a legislação nacional, nomeadamente o Decreto-Lei 68/2019, de 22 de maio, e Portaria anualmente publicada para fixar os valores (Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho, para o ano de 2019);
2. Alteração da adequação da tipologia dos fogos arrendados – Artigo 4.º, alínea h) –, com consequente atualização do valor máximo de renda por tipologia.

Com as alterações propostas, e sem prejuízo de outros ajustes que se mostrem necessários no futuro, o Município de Mafra pretende apoiar através do Programa Arrendar, durante o período de vigência da ELH (2020 – 2025), 750 famílias, o que corresponde a uma média anual de 125 agregados familiares.

O financiamento do Programa Arrendar será assegurado, durante o período referido, pelo orçamento municipal.

Esta ação contribui para a materialização do Objetivo Operacional 1.3.

O Objetivo Estratégico 2 – Reforçar a aposta na requalificação do eixo central de Mafra, prevê as seguintes ações:

Reabilitação do edifício dos antigos serviços municipalizados de água de Mafra.
O projeto de reabilitação do edifício dos antigos serviços municipalizados de água de Mafra, localizado entre a Avenida 1º de Maio e a Rua Serpa Pinto em Mafra, assume-se como uma resposta às necessidades dos empreendedores, tendo sido concebido num contexto de crise económica.

Numa lógica multifuncional são articulados espaços físicos de localização e acolhimento (este edifício, a Junta de Freguesia de Mafra, o "Mafra Business Factory" de Mafra) com serviços municipais (projeto de apoio social da câmara designado Ajudar), tendo como objetivo induzir o surgimento de novas atividades socioeconómicas.

[7]De acordo com o conceito de condições indignas definido no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, designadamente precariedade, insalubridade e insegurança , sobrelotação e inadequação.

Reabilitação do complexo da Quinta da Raposa.
A reabilitação do conjunto edificado e do espaço público envolvente da Quinta da Raposa, localizada no Largo Coronel Brito Gorjão, em Mafra, permitiu acolher o Conservatório de Música, assim como um auditório multiusos.

Esta intervenção contribui para dotar o centro histórico de Mafra de um espaço que acolha a formação e educação específica no domínio das artes musicais, reforçando um eixo dinamizador da economia local.

Este projeto enquadra-se num contexto mais abrangente de projeção do património cultural do território, dirigida aos residentes, na lógica de melhoria da atratividade residencial, mas também a visitantes, no quadro da valorização turística do concelho à escala internacional.

Estas ações integram o PARU de Mafra e contribuem para a materialização do Objetivo Operacional 2.1.

Para além das ações descritas, importa referir as intervenções, já executadas, no âmbito do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) 2020, designadamente a Reabilitação do Antigo Edifício das Finanças, a Reabilitação no Largo da Feira e Casa das Canas, promovidas pelo Município de Mafra, e a Remodelação e Ampliação do Edifício do Lar e Centro de Dia do Sobreiro, promovido pelo Centro Social e Paroquial de Mafra.

Programa Mafra Requalifica – investimento público.
Compreende o conjunto de intervenções de reabilitação do edificado público e qualificação do espaço público que integram as Operações de Regeneração Urbana (ORU), e que surgem na prossecução das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) de Mafra e Ericeira, estendendo-se até 2031.

Integra, ainda, os investimentos no quadro das ORU para as Áreas de Reabilitação Urbana da Malveira/Venda do Pinheiro e do Sobreiro/Achada/ Caeiros.

ORU de Mafra – Projetos estruturantes: Lar residencial – Centro de Formação Social; Unidade de Saúde de Mafra; Museu Raúl de Almeida; Parque Intermodal – Alto da Vela; Espaço Púbico do Bairro Azul; Espaço Público Envolvente à Vila Velha, Espaço Envolvente à Vila Velha; Parque de Estacionamento da Rua Serpa Pinto; Parque de Estacionamento da Escola Hélia Correia; Associação para a Educação e Reabilitação de Crianças Inadaptadas.

ORU de Mafra - Outros projetos de requalificação: Edifício de Apoio ao Jardim do Cerco "Casa de Chá"; Espaço Multiusos; Estacionamento de Apoio ao Parque Desportivo; Atual Centro de Saúde de Mafra e Zona Envolvente; Antigo Edifício das Finanças; Espaço Público da "Travessa do Poço do Rei"; Frente Norte do Terreiro D. João V; Envolvente ao Largo da Rua Moreira; Jardim da Alameda; Ocupação do Espaço Público – Praça da República; Jardim da Casa de Cultura D. Pedro V; Mercado Municipal; e Plataforma Colaborativa com os Particulares dos Imóveis Privados.

As operações integradas na ORU de Mafra têm associado um investimento (estimado e não vinculativo) superior a 30 milhões de euros (incluindo um montante superior a 13 milhões de euros, estimado e não vinculativo, de investimento privado).

ORU de Ericeira - Projetos estruturantes (Reabilitação do Edificado): Reabilitação da Escola Básica da Ericeira – Ericeira Business Factory; Reabilitação do Posto de Turismo; Reabilitação da Junta de Freguesia da Ericeira; Reabilitação do Forte da Guarda Fiscal da Ericeira; e Reabilitação do Salão Paroquial.

ORU de Ericeira - Projetos estruturantes (Requalificação do Espaço Público): Bairro dos Pescadores, Largo de São Sebastião; Rua da Falésia do Algodio – reabilitação do passadiço público; Largo da Fontainha e Rua do Rio Calvo; Largo de São Pedro, Largo da Parada; Largo do Pelourinho e Largo da Misericórdia; Largo dos Condes e Rua Prudêncio Franco Trindade; Jardim da Bela Vista; Praça da República "Jogo da Bola"; Largo das Ribas; Rua Capitão João Lopes – Revitalização da mobilidade pedonal; Larga da fonte do Cabo; Praça dos Navegantes; e Miradouro "Sala das Visitas".

ORU de Ericeira - Projetos Estruturantes (Regeneração da Mobilidade): ER 247 – Regeneração do circuito pedonal/ciclovia – Sul/Norte Ericeira; Entroncamento ER247 / Rua Dr. Eduardo Burnay – Mobilidade Viária; Entroncamento ER247 / Rua Eduardo Henriques Pereira – Mobilidade Viária; Entroncamento ER247 / Rua do Arvoredo – Mobilidade Viária, Entroncamento ER247 / Rua Prudêncio Franco Trindade – Mobilidade Viária; Entroncamento ER247 / Rua dos Bombeiros Voluntários da Ericeira – Mobilidade Viária; Entroncamento ER247 / Rua Largo de São João Pedro – Mobilidade Viária; e Entroncamento ER247 / Rua Largo de São Sebastião – Mobilidade Viária.

As operações integradas na ORU da Ericeira têm associado um investimento (estimado e não vinculativo) superior a 28 milhões de euros.

Estas operações contribuem, também, para a materialização do Objetivo Operacional 2.1.

Programa Mafra Requalifica – investimento privado.
Diz respeito ao conjunto de intervenções de reabilitação do edificado, promovidas pelos atores privados que possam ser induzidas pela operacionalização do Programa Mafra Requalifica.

Tem subjacente os mecanismos de divulgação do Programa, designadamente a página de *internet* no sítio do Município, bem como um conjunto de ferramentas de apoio (por exemplo, o portal geográfico GeoMafra – SIG Municipal) e a sua articulação com os instrumentos e programas de financiamento no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação, (IFRRU 2020, Reabilitar para Arrendar, Casa Eficiente 2020, Programa de Arrendamento Acessível, entre outros).

Importa referir que durante o processo de elaboração da ORU de Mafra, no âmbito da operação ORU.MFR.PRJ.25 – Plataforma Colaborativa com os Particulares dos Imóveis Privados –, foram identificados 948 imóveis com necessidades de intervenção e estimado um valor de investimento superior a 13 milhões de euros. Pretende-se que o Programa Mafra Requalifica possa mobilizar os atores privados para a reabilitação destes imóveis, num cenário que se pretende alargar, não só às ARU delimitadas para o eixo urbano central de Mafra, mas a todo o território concelhio.

As intervenções a desenvolver nesta operação contribuem para a materialização do Objetivo Operacional 2.2.

O Objetivo Estratégico 3 – Consolidar um modelo de governação integrada – contempla as seguintes ações:

Alargamento da atuação da Equipa Executiva do Plano (EEP).
A criação da Equipa Executiva do Plano, como estrutura de gestão/organização do PEDU de Mafra, assumiu como objetivo *assegurar a exequibilidade do Plano em termos de eficácia e eficiência.* A EEP concentra os poderes e as competências necessárias à execução do Plano, diminuindo a necessidade de processos burocráticos e de decisão superior ao mínimo indispensável e assegurando a rapidez e a multidisciplinariedade de apoio à decisão que virá a ser necessária para a execução do PEDU.

A EEP assume-se como a estrutura privilegiada para consolidar um modelo de governação integrada da ELH de Mafra, na medida em que permite evitar a criação de novas estruturas, procedimentos ou processos que poderiam adicionar novos graus de complexidade e, dessa forma, condicionar a execução da estratégia.

A EEP apresenta uma hierarquia, responsabilidades e atribuições claramente definidas que importa aproveitar no contexto da Estratégia Local de Habitação de Mafra. Assim, propõe-se que a EEP mantenha o seu figurino atual, alargando a sua área de atuação e período de vigência (2020 – 2025), de modo a acomodar, no quadro das suas responsabilidades e atribuições, os novos instrumentos e programas da NGPH, mobilizados ou que possam vir a ser mobilizados no futuro pela ELH.

O Presidente da Câmara Municipal de Mafra manter-se-á como a autoridade que assume a administração da ELH e que é simultaneamente o decisor no topo da hierarquia da EEP.

Sob tutela direta do Presidente da Câmara Municipal de Mafra, ou Vice-Presidente que o substitui nas suas faltas e impedimentos, fica o coordenador executivo do PEDU, que passará a assumir a coordenação executiva da ELH: o diretor municipal que chefia o DUOMA – Departamento de Urbanismo, Obras Municipais e Ambiente, que manterá as competências atribuídas com a criação da EEP, alargando as suas competências de coordenação entre o Município e os parceiros da ELH, sendo que alguns deles já integram a parceria do PEDU, bem como a coordenação das ações previstas na ELH, não incluídas no PEDU.

O DUOMA assegurará diretamente a superintendência das operações realizadas para executar as componentes da Regeneração Urbana e da Mobilidade Sustentável previstas no PEDU. Sob a coordenação executiva do DUOMA, a DASAI - Divisão de Ação Social e Apoio Institucional, superintende a execução das ações previstas no Objetivo Estratégico 1 – Apoiar as famílias mais vulneráveis no acesso a uma habitação condigna – da ELH de Mafra.

O funcionamento da execução da ELH de Mafra, no seu período de vigência, assentará, à semelhança do que foi preconizado para o PEDU, numa estrutura informática de Intranet onde serão registados os episódios relacionados com a execução e que permitirá à equipa de suporte manter-se a par do andamento dos trabalhos e consultar rapidamente qualquer documento, orçamento, contrato ou projeto que se afigure necessário.

Desenvolvimento de um sistema de indicadores de monitorização e avaliação da ELH.
Pretende-se, com esta ação, construir um sistema de indicadores que permitam a monitorização e avaliação da implementação da ELH de Mafra. Partir-se-á da base de conhecimento desenvolvida no âmbito do PEDU, constituída por indicadores e metas específicas, promovendo-se o desenvolvimento de novos indicadores e metas que permitam monitorizar e avaliar o contributo das ações previstas nos objetivos estratégicos 1 e 3 para a execução da ELH.

Aproveitando os procedimentos, processos e estruturas desenvolvidas no âmbito do PEDU, nomeadamente a Comissão de Monitorização e Avaliação do PEDU (CMA), que integra o coordenador do Gabinete de Auditoria Interna (GAI) e o chefe de divisão da DASAI – Divisão de Ação Social e Apoio Institucional, pretende-se alargar o escopo da monitorização às metas e indicadores da ELH de Mafra (definidos no capítulo 6). Da mesma forma, pretende-se alargar a abrangência dos trabalhos realizados pela CMA, de modo a que permitam avaliar, com periodicidade regular, a implementação da ELH, através da elaboração de relatórios anuais.

Divulgação dos instrumentos e programas da NGPH aos potenciais beneficiários.
Esta ação visa divulgar os programas e instrumentos da NGPH a potenciais beneficiários. Para o efeito, prevê-se a inclusão no sítio do Município de Mafra de informação, na página do Programa Mafra Requalifica, sobre os novos instrumentos e programas, em particular o Programa Reabilitar para Arrendar, o Programa de Arrendamento Acessível e o Programa Casa Eficiente 2020, disponibilizando, também, os links que permitam o acesso direto a informação no portal da habitação.

Paralelamente, prevêem-se ações de capacitação do Gabinete de Apoio à Regeneração de Urbana, no quadros dos programas referidos anteriormente, para que possa providenciar uma resposta adequada aos utilizadores da linha de apoio disponibilizada pelo município.

Prevê-se, ainda, a realização de sessões de divulgação da NGPH orientadas para públicos específicos, designadamente proprietários com edificado que apresente necessidades de intervenção, interessados em colocar habitações no mercado de arrendamento ou empresas do setor imobiliário.

Estas ações contribuem para a operacionalização do Objetivo Operacional 3.1.

Desenvolvimento de mecanismos de apoio à instrução de candidaturas ao 1.º Direito por parte dos beneficiários diretos e outras entidades beneficiárias.
Com esta ação, o Município de Mafra pretende facilitar o acesso ao 1.º Direito por parte dos beneficiários diretos (identificados no diagnóstico e outros que possam surgir no horizonte temporal da ELH) e entidades beneficiárias, nomeadamente a Santa Casa da Misericórdia da Ericeira.

Esta ação pressupõe uma articulação entre a DASAI, que assume a monitorização e identificação de potenciais beneficiários diretos durante a vigência da ELH, analisando as condições de elegibilidade *a* priori, e mobilizando os beneficiários para a instrução das suas candidaturas, e o DUOMA, no que diz respeito ao apoio técnico na recolha e desenvolvimento dos documentos necessários, em particular os licenciamentos, projetos de execução, entre outros.

Esta ação contribui para a materialização do Objetivo Operacional 3.2.

Objetivo Estratégico 1

Apoiar as famílias mais vulneráveis no acesso a uma habitação condigna

Objetivo Operacional 1.1

Reabilitar a habitação municipal

Ação 1.1.1
Mafra + Forte - Reabilitação dos blocos de habitação da Quinta de Santa Bárbara

Investimento estimado	Ano de início da execução	Financiamento
1 605 474,79 €	**2020**	**PAICD Município de Mafra**

Ação 1.1.2
Mafra + Forte - Inserção laboral e reabilitação socio-urbana dos Bairros Sociais de Mafra e Malveira

Investimento estimado	Ano de início da execução	Financiamento
1 080 000,00 €	**2021**	**PAICD Município de Mafra**

Ação 1.1.3
Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais na Rua Júlio Conceição Ivo, lotes 5 e 7, em Mafra

Investimento estimado	Ano de início da execução	Financiamento
2 135 175,00 €	**2022**	**1.º Direito Município de Mafra**

Objetivo Operacional 1.2

Aumentar o stock de habitação pública

Ação 1.2.1
Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos

Famílias a apoiar	Investimento estimado	Ano de execução	Financiamento
50	**6 000 000,00 €**	**2020 - 2024**	**1.º Direito Município de Mafra**

Objetivo Operacional 1.3

Reforçar o apoio ao arrendamento

Ação 1.3.1
Adequação do Programa Arrendar às dinâmicas do mercado de arrendamento

Famílias a apoiar	Investimento estimado	Ano de execução	Financiamento
750	**1 000 000,00 €**	**2020 - 2025**	**Município de Mafra**

Objetivo Estratégico 2

Reforçar a aposta na requalificação do eixo urbano central de Mafra

Objetivo Operacional 2.1

Reabilitar o tecido edificado público e qualificar o espaço público

Ação 2.1.1
Reabilitação do edifício dos antigos serviços municipalizados de água de Mafra

Investimento estimado	Ano de execução	Financiamento
565 993,13 €	**2021**	**PARU Município de Mafra**

Ação 2.1.2
Reabilitação do complexo da Quinta da Raposa

Investimento estimado	Ano de execução	Financiamento
1 450 000,00 €	**2022**	**PARU Município de Mafra**

Ação 2.1.3
Programa Mafra Requalifica – investimento público

Ano de execução	Financiamento
2020 - 2025	**IFRRU 2020, Reabilitar para Arrendar, Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, PT2030**

Ações previstas para o eixo central de Mafra (Ericeira / Mafra / Malveira – Venda do Pinheiro)

Designação	Investimento	Ano de execução	Financiamento
Remodelação e Ampliação do Museu Raúl de Almeida	2 400 000,00 €	2021 - 2025	PT2020 / PT2030
Requalificação da Quinta de Santo António, Venda do Pinheiro	3 600 000,00 €	2021 - 2025	PT2020 / PT2030
Mercado de Mafra	1 500 000,00 €	2021 - 2024	PT2020 / PT2030
Mercado da Ericeira	1 800 000,00 €	2021 - 2024	PT2020 / PT2030
Reabilitação do Apoio de Praia – Praia do Matadouro	800 000,00 €	2021 - 2022	PT2020 / PT2030
Reabilitação do Largo da Feira da Malveira	3 700 000,00€	2021 - 2022	PT2020 / PT2030

Objetivo Operacional 2.2

Estimular a reabilitação do edificado por parte dos atores privados

Ação 2.2.1
Programa Mafra Requalifica – investimento privado

Ano de execução	Financiamento
2020 - 2025	**IFRRU 2020, Reabilitar para Arrendar, Casa Eficiente 2020, outros programas e instrumentos**

Objetivo Estratégico 3

Consolidar um modelo de governação integrada

Objetivo Operacional 3.1

Capacitar o município para a implementação da NGPH

Ação 3.1.1
Alargamento da atuação da Equipa Executiva do Plano

Ano de execução	**2020 - 2025**

Ação 3.1.2
Desenvolvimento de um sistema de indicadores de monitorização, acompanhamento e avaliação da ELH

Ano de execução	**2020 - 2025**

Ação 3.1.3
Divulgação dos programas e instrumentos da NGPH aos potenciais beneficiários

Ano de execução	**2020 - 2025**

Objetivo Operacional 3.2

Apoiar os beneficiários diretos no acesso ao 1.º Direito

Ação 3.2.1
Desenvolvimento de mecanismos de apoio à instrução de candidaturas ao 1.º Direito por parte dos beneficiários diretos e outras entidades beneficiárias

Famílias a apoiar	**50**

Ano de execução	**2021 - 2022**

Financiamento	**1.º Direito** **Beneficiários Diretos e outras entidades**

Quadro global das ações previstas no âmbito do 1.º Direito

Solução habitacional prevista	Número de fogos	Investimento estimado
Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	17	2 135 175,00 €
Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	50	6 000 000 €
Apoio a beneficiários diretos no acesso ao 1.º Direito	10	A definir com a instrução das candidaturas
Reabilitação de fogos por parte de entidades beneficiárias (Santa Casa da Misericórdia da Ericeira)	12	A definir com a instrução das candidaturas

Programação física das soluções a candidatar ao 1.º Direito

Tipo de núcleo	Situação face ao realojamento	Condição habitacional indigna[8]	Solução	Prioridade	N.º de fogos	Programação (n.º de fogos)			
						2021	2022	2023	2024
Disperso	Habitação arrendada	Precariedade	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	1	4		4		
			Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	2	7		2	2	3
		Sobrelotação	Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos.	3	2		2		
	Habitação cedida	Precariedade	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	1	9		9		
			Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	2	11	1	1	6	3
		Insalubridade e insegurança	Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	2	4		1	1	2
		Sobrelotação	Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	3	1			1	
		Vulnerabilidade (vítima de violência doméstica)	Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	2	2	1	1		
	Habitação própria	Precariedade	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	1	1		1		
			Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	2	1		1		
	Outra situação	Precariedade	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	1	2		2		
			Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	2	6		1	3	2
		Insalubridade e insegurança	Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	2	7		2		5
		Vulnerabilidade (sem abrigo)	Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	2	8	2	6		
		Vulnerabilidade (vítima de violência doméstica)	Aquisição de frações ou de prédios degradados e subsequente reabilitação dos mesmos	2	1		1		
		Sobrelotação	Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	1	1		1		
Total (soluções a promover pelo Município de Mafra)					67	4	35	13	15
Beneficiários diretos		Insalubridade e insegurança	Reabilitação de frações	2	10	5	5		
Santa Casa da Misericórdia da Ericeira		Insalubridade e segurança	Reabilitação de frações	2	12		12		

[8]De acordo com o conceito de condições indignas definido no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, designadamente precariedade, insalubridade e insegurança , sobrelotação e inadequação.

Programação financeira das soluções a candidatar ao 1.º Direito

Solução	Prioridade	N.º de fogos	Programação financeira			
			2021	2022	2023	2024
Construção de prédios ou empreendimentos habitacionais	**1**	**17**		**2 135 175,00 €**		
Aquisição e/ou reabilitação de frações dispersas	**2**	**50**	**480 000,00 €**	**2 160 000,00 €**	**1 560 000,00 €**	**1 800 000,00 €**
Total (soluções a promover pelo Município de Mafra)		**67**	**480 000,00 €**	**4 295 175,00 €**	**1 560 000,00 €**	**1 800 000,00 €**
Investimento total (1.º Direito)			**8 135 175,00€**			

5 Articulação com os instrumentos

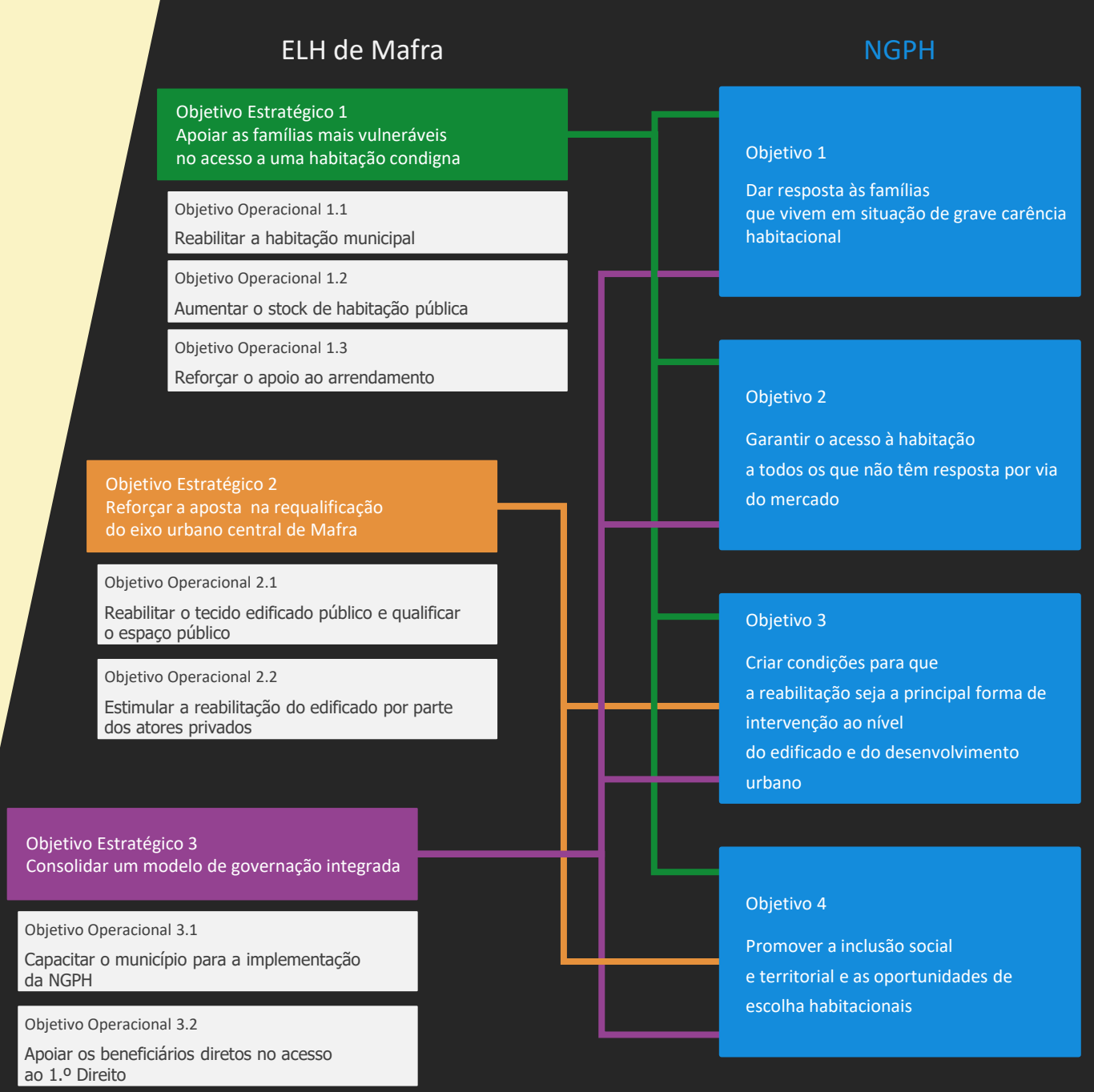
5.1
Alinhamento com os objetivos da NGPH

No processo de construção da Estratégia Local de Habitação de Mafra procurou-se estabelecer um forte alinhamento com os objetivos vertidos na Nova Geração de Políticas de Habitação.

O **Objetivo Estratégico 1 da ELH**, os correspondentes objetivos operacionais e as ações que os materializam, contribuem para a prossecução de todos os objetivos da NGPH, procurando garantir uma resposta para famílias com carências habitacionais graves, ou que não têm uma resposta por via do mercado, assumindo a reabilitação como principal forma de intervenção, tendo como fim último a promoção da coesão social.

O **Objetivo Estratégico 2 da ELH** contribui para a prossecução dos objetivos 3 e 4 da NGPH, na medida em que procura estimular a reabilitação do tecido edificado privado, alavancado pelo investimento público programado, contribuindo, dessa forma, para melhorar a coesão territorial.

O **Objetivo Estratégico 3 da ELH,** que se constitui como suporte dos restantes objetivos, pela sua abrangência transversal, contribui para a concretização de todos os objetivos da NGPH.



5.2
Alinhamento com os princípios do 1.º Direito

A Estratégia Local de Habitação de Mafra, não obstante a sua abrangência estratégica que vai para além do 1.º Direito, procurou, desde o início, garantir um alinhamento com os princípios do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, vertidos no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio.

O alinhamento da Estratégica Local de Habitação de Mafra com os princípios do 1.º Direito é garantido, no essencial, pelo **Objetivo Estratégico 1 - Apoiar as famílias mais vulneráveis no acesso a uma habitação condigna –** que integra o referencial estratégico de intervenção para as ações a financiar no âmbito deste programa, bem como ações que, não sendo financiadas pelo 1.º Direito, estão alinhadas com os seus princípios.

Identifica-se, ainda, um alinhamento do **Objetivo Estratégico 3 - Consolidar um modelo de governação integrada –** com os princípios do 1.º Direito, em particular no que diz respeito à cooperação e envolvimento dos atores locais na definição e promoção das soluções habitacionais, bem como no desenvolvimento de outras medidas de natureza que complementem os apoios no acesso à habitação.

O esquema ao lado explicita o alinhamento da ELH de Mafra com os princípios do 1.º Direito.

PESSOAS

Princípio da acessibilidade habitacional
Garantido pelas soluções habitacionais a promover no âmbito do Objetivo Estratégico 1.

Princípio da integração social
Garantido pelas soluções habitacionais que visam favorecer a ocupação de zonas habitacionais existentes.

Princípio da participação
Garantido pelo envolvimento de associações do terceiro setor e beneficiários diretos na definição das soluções habitacionais.

Princípio da estabilidade
Garantido pelo trabalho conjunto entre o Município de Mafra e as associações locais no desenho de soluções habitacionais e de integração na comunidade.

Princípio das acessibilidades
Garantido pelas intervenções de reabilitação do edificado que incluem medidas de melhoria da acessibilidade.

Princípio da sustentabilidade ambiental
Garantido pela adoção de medidas ambientalmente sustentáveis nas soluções habitacionais a promover.

PLANEAMENTO E HABITAÇÃO

Princípio do planeamento estratégico local
Garantido pelo processo de construção da ELH que procurou um alinhamento com os instrumentos de planeamento à escala local, nomeadamente o PEDU e o PDM de Mafra.

Princípio da reabilitação do edificado
Garantido pela importância concedida às ações de reabilitação do edificado, como principal forma de intervenção, previstas nos objetivos estratégicos 1 e 2.

Princípio do incentivo ao arrendamento
Garantido pelas soluções habitacionais que preconizam um modelo de renda apoiada, bem como pelo reforço do Programa Arrendar.

Princípio da perequação
Garantido pelas pela justa distribuição de benefícios e encargos decorrentes das intervenções urbanísticas a promover.

Princípio da equidade
Garantido pela justa repartição do esforço operacional e financeiro exigido aos diferentes atores (públicos e privados).

Princípio da cooperação
Garantido pelas soluções habitacionais a adotar, que preveem um envolvimento de entidades do setor social no sentido de maximizar a sua eficácia, coerência e estabilidade.

6 Monitorização e avaliação

6.1
Monitorização, avaliação e comunicação da ELH de Mafra

A concretização do futuro projetado para Mafra, consubstanciado na visão formulada para o horizonte de 2020 – 2025, é sustentada pelos objetivos estratégicos e operacionais definidos e pela execução das ações neles programadas.

Assim, a prossecução da visão pressupõe a consolidação do modelo de governação integrada da ELH, previsto no Objetivo Estratégico 3, que permita a sua monitorização e avaliação, bem como a comunicação dos resultados obtidos no período da sua vigência.

O **processo de monitorização** integra os mecanismos de acompanhamento regular da evolução das carências habitacionais do território e da identificação de alterações conjunturais que possam ter impactos na execução da ELH.

O **processo de avaliação** contempla os mecanismos que permitem avaliar o grau de execução da ELH, no que diz respeito à materialização das ações programadas e do seu contributo para a concretização dos objetivos definidos.

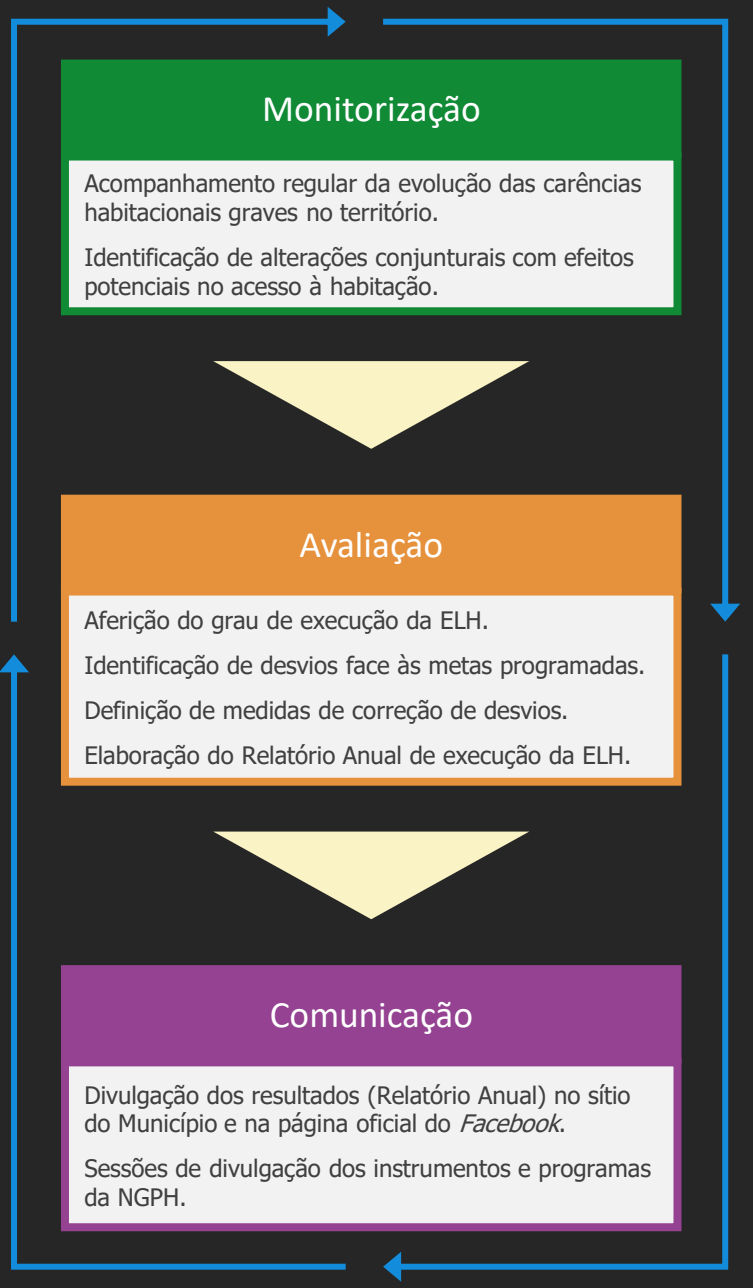
O Relatório Anual será o principal *output* do processo de avaliação, constituindo, também, um requisito obrigatório no âmbito da execução do acordo de financiamento a estabelecer com o IHRU, de acordo com o disposto no artigo 68.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.

O Relatório Anual deverá ter como base a matriz de indicadores e das correspondentes metas, apresentada na página seguinte, que permita avaliar o contributo das ações para a prossecução dos objetivos estabelecidos na ELH. Os indicadores e metas poderão ser alterados ou revistos em função da avaliação da sua adequabilidade face a potenciais alterações conjunturais.

Adicionalmente, o Relatório Anual deverá assumir um papel de suporte à decisão, no que diz respeito à melhoria dos processos e à adoção de medidas que permitam corrigir eventuais desvios face às metas programadas.

O **processo de comunicação** dos resultados tem como principal suporte o Relatório Anual. Os resultados da implementação da ELH serão divulgados nos principais meios de comunicação do Município de Mafra, nomeadamente no sítio de *internet* do município e na sua página oficial no *Facebook*, bem como nas sessões de divulgação dos instrumentos e programas da NGPH a realizar anualmente.

Os processos de monitorização, avaliação e comunicação serão realizados pela Equipa Executiva do Plano.



Metas e indicadores da ELH

	Indicador	Valor de referência (2020)	Meta 2022	Meta 2025
OE 1	Famílias que vivem em condições indignas[9] (n.º)	67	28	0
	Novos fogos de habitação municipal (n.º)	0	39	67
	Famílias apoiadas pelo Programa Arrendar (n.º)	0	375	750
	Fogos de habitação municipal reabilitados (n.º)	0	34	34
OE 2	Edifícios públicos construídos ou renovados em área urbana (m^2)	0	7 479	16 809
	Espaço público reabilitado (m^2)	0	62 000	205 326
	Edifícios privados reabilitados (n.º)	0	200	300
OE 3	Relatórios Anuais elaborados (n.º)	0	3	6
	Sessões de divulgação dos programas e instrumentos da NGPH (n.º)	0	3	6
	Beneficiários diretos e outras entidades beneficiárias apoiadas (n.º)	0	15	50

[9]De acordo com o conceito de condições indignas definido no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, designadamente precariedade, insalubridade e insegurança , sobrelotação e inadequação.

Estratégia Local de Habitação de Mafra

Mafra