

5.7. Conclusão

No que se refere à situação habitacional do Grande Porto, a análise efectuada permite-nos concluir que, nos anos 80, se manifesta uma capacidade de investimento habitacional significativa, com um forte crescimento do parque habitacional, superando este, o aumento do número de famílias. Esta situação decorre, quer do maior crescimento dos alojamentos vagos e de uso sazonal, quer do aumento da construção em altura, que surge em desfavor da habitação unifamiliar, embora esta seja predominante nos concelhos periféricos do Grande Porto.

No que diz respeito às condições habitacionais das famílias, verifica-se uma melhoria substancial, quer relativamente ao acesso aos alojamentos e sua propriedade (aumentando as famílias proprietárias e diminuindo as situações de partilha do alojamento), quer quanto à qualidade dos alojamentos, sobretudo em termos de infra-estruturas básicas, dimensão dos alojamentos, idade do parque e instalações sanitárias.

Ainda se evidenciam, contudo, algumas situações de carência, nomeadamente as decorrentes do aumento das situações de superlotação dos alojamentos, do número significativo de alojamentos não clássicos e de uma parte significativa do parque com idade avançada, necessitando, por isso, de obras urgentes de reabilitação.

O número significativo de fogos sobreocupados e o aumento dos subocupados, entre 1981 e 1991, são claros indicadores de uma diminuta mobilidade habitacional, situação decorrente, quer do prolongado congelamento das rendas, quer do aumento da propriedade dos alojamentos e dos seus preços.

Relativamente ao regime de propriedade dos fogos, verifica-se uma drástica redução dos alojamentos arrendados, sobretudo no Porto, aumentando, significativamente, o número de alojamentos propriedade do ocupante e, dentro destes, o peso crescente dos onerados com encargos.

Quanto aos alojamentos em que o ocupante não é proprietário, verifica-se um aumento dos que são propriedade do Estado e das cooperativas, concentrando-se estes, sobretudo, nos concelhos do Porto e Matosinhos, salientando-se, ainda, o baixo nível das rendas praticadas.

Importa, ainda, realçar a nitidez do desenho espacial destas tendências, nomeadamente: a descentralização do investimento habitacional e da população, privilegiando alguns eixos - Matosinhos - Maia - Valongo e faixa litoral de Gaia, paralelamente à inércia de investimentos no centro do Porto, que perde população e alojamentos; a importância significativa da habitação unifamiliar associada à auto-construção para ocupação pelo próprio, particularmente nas freguesias mais periféricas e onde a rede de infra-estruturas é mais deficiente; o aumento do número de

alojamentos próprios e, sobretudo, dos onerados com encargos, quer no Porto, quer em alguns concelhos periféricos, nomeadamente Maia e Matosinhos.

Quanto à relação entre a posse do alojamento e as características socioprofissionais dos responsáveis das famílias, o acesso à propriedade do alojamento é menor no caso dos operários e dos trabalhadores não qualificados, sendo maior para os quadros e os trabalhadores dos serviços, nomeadamente em termos de crédito (maior incidência dos alojamentos com encargos por compra para estes grupos profissionais). Verifica-se, ainda, no caso do parque propriedade do Estado, uma forte concentração dos indivíduos sem actividade económica e dos operários.

No que respeita ao contexto socio-demográfico, regista-se a descentralização da população a partir da cidade do Porto, perdendo, esta cidade a favor dos concelhos periféricos. Esta situação é comprovada pelas transferências de residência, entre 1985 e 1991, saindo do Porto 20 868 indivíduos, particularmente os grupos profissionais com qualificação intermédias, em direcção aos restantes concelhos do Grande Porto, sobretudo para os concelhos de Matosinhos e V. N. de Gaia.

No conjunto do Grande Porto assiste-se a uma diminuição dos efectivos mais jovens e a um aumento dos mais idosos, aumentando, significativamente, o grupo dos 25 aos 64 anos. O Porto apresenta um tecido social mais desequilibrado, com um duplo-envelhecimento, concentrando num número restrito de freguesias (sobretudo, as centrais e pericentrais) os índices mais altos de população com mais de 65 anos (taxas de envelhecimento entre os 20.8% e os 14.8%). Os concelhos periféricos apresentam menor proporção de idosos e um maior equilíbrio na distribuição espacial dos estratos mais jovens e dos mais idosos, com tecidos sociais mais equilibrados e menos descontínuos, criando uma situação importante ao nível do apoio intergeracional.

Relativamente às deslocações casa - trabalho, o Porto apresenta uma forte capacidade de fixação dos activos nele residentes, constituindo, ainda, o principal destino das deslocações casa-trabalho no interior do Grande Porto. Os concelhos periféricos apresentam uma significativa fixação dos seus activos residentes, situação que faz realçar a relativa proximidade entre as áreas residenciais e as de emprego.

Assim, se por um lado, o Porto perde população residente e alojamentos, é ainda para este concelho que grande parte da população activa do Grande Porto tem de se deslocar diariamente.

Quanto à distribuição espacial dos grupos socioprofissionais, verifica-se uma segmentação social no interior do Grande Porto, concentrando a cidade os grupos mais qualificados (dos serviços e do comércio, sobretudo), enquanto que nos concelhos periféricos residem os grupos associados à indústria transformadora e aos transportes. No entanto, a recente descentralização residencial, particularmente dos activos do sector

terciário, parece envolver diversos estratos sociais, incluindo os mais qualificados, situação que aponta para uma alteração da referida diferenciação socio-espacial.

A análise dos diferentes agentes de provisão da habitação, permitiu-nos reter alguns aspectos relevantes, nomeadamente, que a cada um deles correspondem diferentes problemáticas em termos de organização do processo de construção e do seu desenvolvimento, daí, apresentarem características distintas entre si. No entanto, estão longe de serem categorias homogêneas quanto às características físicas do edificado, sua localização e custo, envolvendo estratégias diferenciadas, nomeadamente: nos processos de aquisição do solo; na mobilização dos recursos financeiros e riscos deles decorrentes; no estilo e desenvolvimento dos projectos; na maior ou menor possibilidade de intervenção no projecto por parte dos consumidores e na gestão posterior do espaço habitacional e sua envolvente.

Concluimos, igualmente, uma diminuição na construção para arrendamento, um aumento da promoção para venda e do sector apoiado pelo Estado, particularmente o cooperativo e os CDH.

Esta tendência da oferta ocorre paralelamente a uma reestruturação da promoção habitacional com a significativa diminuição dos promotores individuais, que eram os principais responsáveis pela oferta para arrendamento e para ocupação própria, aumentando o papel das empresas cuja produção se destina, fundamentalmente, à venda (facilitada pelo aumento do crédito). Estas últimas reforçam, também, a sua presença no mercado apoiado, quer directamente, através dos CDH (saliente-se que as Câmaras na aplicação do PER, têm privilegiado esta forma de contratualização), quer indirectamente, através da promoção cooperativa (sendo estas apenas promotoras, têm que recorrer às empresas para a concretização da produção).

Esta reestruturação contribuiu, ainda, para alterações significativas dos modelos de construção, aumentando as formas de maior escala - as médias e grandes urbanizações - em desfavor das formas individuais de pequena escala.

A política de habitação, particularmente desde 1976, foi o factor fundamental desta mutação devido, quer ao congelamento prolongado das rendas, quer à expansão e melhoria das condições do crédito à aquisição de habitação própria (particularmente, com a criação do crédito bonificado). Este facto, associado à melhoria gradual do poder de compra de certas camadas da população, conduziu à predominância do mercado de habitação para venda servindo, ainda, de veículo fundamental ao aumento das empresas neste mercado, tornando-o cada vez mais dependente das condições de acesso ao crédito por parte dos consumidores.

Quanto à habitação social, constatamos que esta tem sido muito irregular e fortemente influenciada pelas condicionantes macroeconómicas, existindo mesmo, no caso concreto do Grande Porto, um certo grau de heterogeneidade de práticas e de graus

de envolvimento dos municípios. A tendência geral, no entanto, tem sido a da progressiva parceria com a iniciativa privada, a par do maior ou menor apoio às cooperativas, sendo a produção destinada, essencialmente, à erradicação das carências quantitativas existentes, através de novas construções, investindo-se muito pouco na reabilitação do parque existente.

Os modelos produzidos, a sua localização e o tipo de populações a que se destinam, têm favorecido uma segregação social marcada, que tem sido responsável pelo estigma que recai sobre a habitação social e pela situação de degradação física e social dos bairros. Os municípios têm procurado alterar esta imagem, implementando alguns novos modelos habitacionais de iniciativa municipal, menos massificados e com escalas mais humanas. As medidas passam pelo apoio a outros agentes, nomeadamente, as cooperativas e a autopromoção, que permitem uma maior flexibilização e participação dos utentes nos projectos e na sua gestão, ou ainda, promovendo obras de recuperação dos bairros mais antigos, procurando envolver as populações no processo de gestão dos bairros, sobretudo no que respeita à manutenção dos espaços exteriores comuns e ao acompanhamento dos realojamentos.

Algumas destas questões serão abordadas no capítulo seguinte, quando analisarmos a qualidade habitacional de alguns destes bairros.

A tendência de evolução, dos anos 90, do mercado habitacional do Grande Porto, revela a continuidade do dinamismo de investimento habitacional já verificado ao longo das décadas anteriores, marcado pela construção de novos edifícios, mais altos, com um maior número de alojamentos e fortemente concentrado num anel que circunda o Porto, dando uma imagem de crescimento intenso e espacialmente contínuo.

Saliente-se ainda, o contraste espacial entre o núcleo central do Grande Porto e o restante território, relativamente às características dos edifícios e alojamentos, situação que indicia, também, uma diferenciação entre os agentes de produção. Quanto a estes, verifica-se um nítido predomínio e maior crescimento das empresas, embora o peso assumido pelos particulares esteja longe de ser residual.