

5.4 - A Estrutura do Parque Habitacional e sua evolução entre 1970 e 1991

Em 1970, existia no Grande Porto um total de 207 730 alojamentos, número este superior ao de famílias residentes (199 195), contudo, quando comparamos o número de alojamentos ocupados com as famílias residentes, verificamos que todos os concelhos têm défice de alojamentos, destacando-se o concelho do Porto com um défice de 5 105, seguido de Matosinhos (865) e Vila Nova de Gaia (315) (quadro 62). Situação que é agravada tendo em conta o número de alojamentos não clássicos existentes.

Relativamente aos alojamentos que se encontravam vagos, a maioria destes destinavam-se ao arrendamento (9 775) enquanto que os para venda totalizavam apenas 495. Esta situação altera-se nas décadas seguintes, na medida em que os fogos para arrendamento praticamente desaparecem do mercado, em consequência da legislação relativa ao arrendamento urbano.

Em 1981, existiam no Grande Porto 276 734 alojamentos clássicos, número este superior ao de famílias residentes (269 742). Ainda relativamente a este tipo de alojamentos refira-se que, 92% estavam ocupados como residência habitual, 1,1% de uso sazonal e os restantes 7,3% tinham ocupante ausente ou encontravam-se vagos (quadro 63).

A percentagem mais baixa de alojamentos ocupados em permanência (88%), ocorre em Valongo, devido, sobretudo, à importância dos alojamentos com ocupante ausente (5%) e a mais alta em Matosinhos e Gondomar. Os alojamentos com ocupante ausente, são superiores aos de uso sazonal em todos os concelhos. Estes fogos devem pertencer a emigrantes ou ainda a indivíduos que terão partido para as suas terras de origem, e que, por esse facto, não lhes dão utilização. Outra hipótese explicativa, é a de estarem incluídos neste tipo de ocupação fogos arrendados cujo inquilino se terá fixado noutro local mantendo o alojamento devido ao seu baixo custo, por as rendas praticadas serem relativamente baixas (quadro 64).

Quadro 62 - Número de alojamentos clássicos e famílias em alojamentos clássicos, em 1970

Concelhos	Alojamentos Clássicos						Alojamentos Clássicos Vagos						Não Cláss.	Famílias		
	Total	%	Ocupados	%	Uso Saz.	%	Total	%	P/ Venda	%	P/ Arrend.	%			Outros	%
Gondomar	25.560	100	23.850	93,3	90	0,4	1.620	6,3	45	0,2	890	3,5	685	2,7	105	24.020
Maia	16.190	100	15.000	92,6	115	0,7	1.075	6,6	55	0,3	760	4,7	260	1,6	60	15.220
Matosinhos	28.585	100	26.050	91,1	90	0,3	2.445	8,6	130	0,5	1.465	5,1	850	3,0	275	26.915
Porto	81.910	100	75.450	92,1	495	0,6	5.965	7,3	150	0,2	4.810	5,9	1.005	1,2	160	80.555
Valongo	9.505	100	8.975	94,4	55	0,6	475	5,0	20	0,2	235	2,5	220	2,3	185	9.065
V. N. de Gaia	45.980	100	43.105	93,7	325	0,7	2.550	5,5	95	0,2	1.615	3,5	840	1,8	285	43.420
C. Periféricos	125.820	100	116.980	93,0	675	0,5	8.165	6,5	345	0,3	4.965	3,9	2.855	2,3	910	118.640
Grande Porto	207.730	100	192.430	92,6	1.170	0,6	14.130	6,8	495	0,2	9.775	4,7	3.860	1,9	1.070	199.195

Fonte: INE: Recenseamento Geral da População, 1970

Quadro 63 - Número de alojamentos clássicos e famílias em alojamentos clássicos, em 1981

Concelhos	Alojamentos Clássicos							Alojamentos Clássicos Vagos							Não Cláss.	Famílias		
	Total	%	Res. Hab.	%	Uso Saz.	%	Ocup. Ause.	%	Total	%	P/ Venda	%	P/ Arrend.	%			Outros	%
Gondomar	35.551	100	32.989	92,8	185	0,5	1.170	3,3	1.207	3,4	317	0,9	539	1,5	351	1,0	194	35.212
Maia	22.306	100	20.543	92,1	124	0,6	717	3,2	922	4,1	178	0,8	504	2,3	240	1,1	406	21.303
Matosinhos	38.303	100	35.692	93,2	371	1,0	898	2,3	1.342	3,5	489	1,3	358	0,9	495	1,3	545	38.972
Porto	98.416	100	90.288	91,7	1.180	1,2	3.446	3,5	3.502	3,6	1.603	1,6	790	0,8	1.109	1,1	842	97.582
Valongo	17.593	100	15.466	87,9	106	0,6	863	4,9	1.158	6,6	436	2,5	540	3,1	182	1,0	112	16.419
V. N. de Gaia	64.565	100	58.383	90,4	1.059	1,6	2.718	4,2	2.405	3,7	825	1,3	522	0,8	1.058	1,6	393	60.254
C. Periféricos	178.318	100	163.073	91,5	1.845	1,0	6.366	3,9	7.034	3,9	2.245	1,3	2.463	1,4	2.326	1,3	1.650	172.160
Grande porto	276.734	100	253.361	91,6	3.025	1,1	9.812	3,5	10.536	3,8	3.848	1,4	3.253	1,2	3.435	1,2	2.492	269.742

Fonte: INE: Recenseamento Geral da População, 1981

Na verdade, a maioria dos fogos arrendados têm rendas inferiores a 3 000\$00 (mais de 87% dos fogos arrendados, em todos os concelhos) enquanto que aqueles que apresentam rendas superiores a 9 000\$00 não chegam a atingir os 1,5 % em todos os concelhos.

Ainda quanto à ocupação, 48% dos alojamentos clássicos de residência permanente estavam sub ocupados, segundo o critério utilizado pelo INE¹, os valores mais altos são atingidos nos concelhos do Porto (58%) e da Maia (46%).

Esta imagem de aparente abundância contrasta, marcadamente com as graves carências existentes. No mesmo ano e segundo a mesma fonte², 2 410 famílias viviam em 2 492 barracas ou outros alojamentos improvisados, 22 995 partilhavam a habitação com outra (s) e 70 596 viviam em sobrelotação, situação esta que, conjuntamente com os valores atingidos pela sub ocupação, aponta para uma imobilidade habitacional, decorrente, sobretudo, da política de arrendamento que inibe os processos de alteração de residência.

Quanto à evolução de 1970 para 1981 (quadro 65), verifica-se que os alojamentos de residência habitual aumentam, sobretudo, nos concelhos periféricos, confirmando, assim, a descentralização residencial no interior do Grande Porto, aumentando, também, os alojamentos para venda e uso sazonal, facto que indicia uma grande capacidade de investimento na habitação. Relativamente aos alojamentos para venda, os maiores aumentos dão-se no Porto, Vila Nova de Gaia e Valongo, apresentando este o maior aumento em termos percentuais. Os alojamentos não clássicos também aumentam em todos os concelhos, com excepção de Valongo, apontando, assim, para um agravamento das condições habitacionais das famílias, particularmente nos concelhos do Porto, Maia e Matosinhos.

Os alojamentos para arrendamento diminuem em todos os concelhos, com excepção de Valongo que apresenta um aumento de 130%, o que, conjugado com o aumento dos fogos para venda, indicia uma grande capacidade de oferta de alojamentos neste concelho.

¹ INE - *XII Recenseamento Geral da População e II Recenseamento Geral da Habitação*, 1981.

² *Idem Ib.*

Quadro 64 - Alojamentos Clássicos Arrendados, segundo o escalão de rendas em 1981

Alojamentos Clássicos Arrendados segundo o escalão de renda																Total	
Concelhos	< 500\$	%	500-1000\$	%	1000-3000\$	%	3000-5000\$	%	5000-7000\$	%	7000-9000\$	%	9000-15000\$	%	>15000\$		%
Gondomar	7.044	37,3	5.212	27,6	4.616	24,4	1.126	6,0	399	2,1	269	1,4	209	1,1	27	0,1	18.902
Maia	3.947	33,5	3.226	27,4	3.161	26,8	731	6,2	415	3,5	165	1,4	110	0,9	27	0,2	11.782
Matosinhos	7.339	31,7	7.392	32,0	6.135	26,5	1.290	5,6	526	2,3	202	0,9	213	0,9	35	0,2	23.132
Porto	26.128	38,8	15.566	23,1	18.529	27,5	4.258	6,3	1.558	2,3	592	0,9	567	0,8	175	0,3	67.373
Valongo	2.612	33,4	2.164	27,7	2.042	26,1	545	7,0	238	3,0	114	1,5	99	1,3	5	0,1	7.819
V. N. de Gaia	13.170	38,6	9.540	28,0	8.511	25,0	1.649	4,8	639	1,9	295	0,9	222	0,7	68	0,2	34.094
Total	60.240	36,9	43.100	26,4	42.994	26,4	9.599	5,9	3.775	2,3	1.637	1,0	1.420	0,9	337	0,2	163.102

Fonte: INE: Recenseamento Geral da População, 1981

Quadro 65 -Variação dos alojamentos 1970-81

Concelhos	Variação dos Alojamentos clássicos 1970/81					Variação dos Alojamentos clássicos vagos 1970/81						Variação 1970/81			
	Total	Res. hab.	%	Uso saz.	%	Total	P/Venda	%	P/ Arrend.	%	Outros	%	Aloj. não clas.	%	Famílias
Gondomar	9.991	9.129	38,3	95	105,6	-413	272	604,4	-351	-39,4	-334	-48,8	89	84,8	11.192
Maia	6.116	5.543	37,0	9	7,8	-153	123	223,6	-256	-33,7	-20	-7,7	346	576,7	6.083
Matosinhos	9.718	9.642	37,0	281	312,2	-1.103	359	276,2	-1.107	-75,6	-492	-57,9	270	98,2	12.057
Porto	16.506	14.838	19,7	685	138,4	-2.463	1.453	968,7	-4.020	-83,6	104	10,3	682	426,3	17.027
Valongo	8.088	6.491	72,3	51	92,7	683	416	2080,0	305	129,8	-38	-17,3	-73	-39,5	7.354
V. N. de Gaia	18.585	15.278	35,4	734	225,8	-145	730	768,4	-1.093	-67,7	218	26,0	108	37,9	16.834
Total	69.004	60.921	31,7	1.855	158,5	-3.594	3.353	677,4	-6.522	-66,7	-562	-14,6	1.422	132,9	70.547

Fonte: INE: Recenseamentos da População, 1970 e 1981

Relativamente ao tipo de edifício verifica-se que, tanto em 1970 como em 1981, predominavam os edifícios com um alojamento (quadros 66 e 67), contudo, de 70 para 81, aumenta o número de alojamentos em edifícios mais altos (com mais do que um alojamento), particularmente nos concelhos do Porto, Matosinhos e V.N. de Gaia, portanto, os mais urbanos do ponto de vista formal e que sofreram um crescimento maior na década de 80, daí a importância da construção em altura, situação esta, também provocada pelo aumento dos preços do solo. Aliás, estes eram os mesmos concelhos que em 1970 possuíam, também, o maior número de alojamentos deste tipo.

Esta imagem do predomínio da habitação unifamiliar³, que como veremos é essencialmente feita por iniciativa dos particulares individuais, pode ainda ser reforçada pela análise do número de pavimentos por edifício para o ano de 1981, em que, 57% e 33% do total de edifícios têm, respectivamente, um ou dois pavimentos. Os edifícios com mais de dois pavimentos são pouco significativos no Grande Porto, sendo, no entanto, de salientar o caso do Porto com 28,5% dos edifícios com mais de três pavimentos, enquanto que os restantes concelhos possuem valores inferiores a 6% (quadro 68).

Relativamente à idade do parque habitacional, que constitui um dos principais indicadores quanto ao estado de degradação do mesmo, 89% dos edifícios do Grande Porto foram construídos antes de 1970 (fig. 43).

O concelho do Porto é aquele que apresenta o parque mais antigo, pois 75% dos edifícios foram construídos antes de 1960, enquanto que o concelho de Valongo é aquele que apresenta o parque mais recente, com 52% de edifícios construídos após 1960, seguido de Gondomar e Maia, respectivamente com 45% e 42%.

³ Atendendo, ainda, à importância da construção clandestina nesta área, construída durante a década de 70 e sendo estes na generalidade alojamentos de tipo unifamiliar, não nos estranha o peso que estes assumem em 1981.

Quadro 66 - Alojamentos Clássicos ocupados e vagos, por tipo de edifício, 1970

Concelhos	Alojamentos clássicos por tipo de edifício							
	Ed. de um só alojamento				Ed. com mais de um alojamento			
	Ocupado	Vagos		Uso sazonal	Ocupado	Vagos		Uso sazonal
P/venda		P/Arrend.	P/venda			P/Arrend.		
Gondomar	12.270	25	355	40	11.580	20	535	50
Maia	11.040	25	485	85	3.960	30	275	30
Matosinhos	13.010	55	640	40	13.040	75	825	50
Porto	31.665	1.175	685	220	43.785	80	3.635	275
Valongo	5.230	5	75	15	3.745	15	160	40
V. N. de Gaia	22.830	35	935	200	14.275	60	680	125
Total	96.045	1.320	3.175	600	90.385	280	6.110	570

Fonte: INE: Recenseamento Geral da População, 1970

Quadro 67 - Alojamentos Clássicos ocupados e vagos, por tipo de edifício, 1981

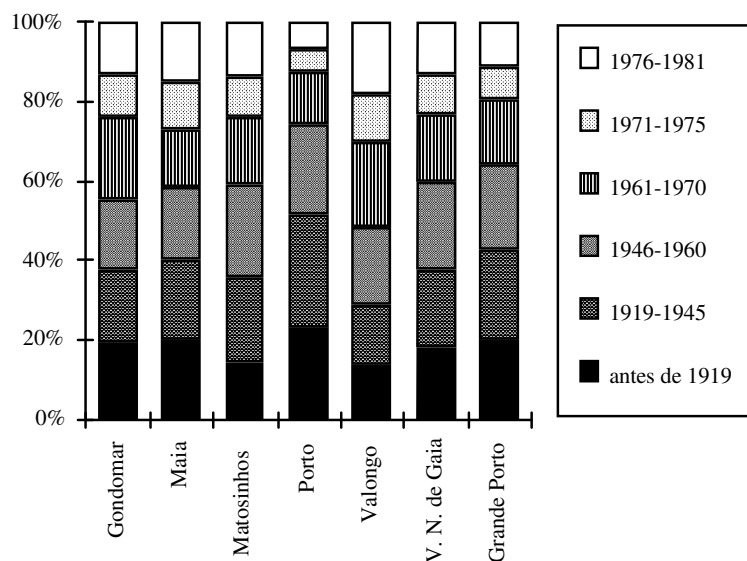
Concelhos	Alojamentos clássicos por tipo de edifício							
	Ed. de um só alojamento				Ed. com mais de um alojamento			
	Ocupado	Vagos		Uso sazonal	Ocupado	Vagos		Uso sazonal
P/venda		P/Arrend.	P/venda			P/Arrend.		
Gondomar	18.063	58	176	101	14.894	254	359	84
Maia	12.630	46	99	73	7.889	132	404	50
Matosinhos	15.821	79	106	165	19.792	410	249	206
Porto	26.986	129	131	241	62.545	1.443	645	906
Valongo	8.302	44	60	39	7.150	392	480	67
V. N. de Gaia	38.698	215	269	710	19.621	608	248	343
Total	120.500	571	841	1329	131.891	3.239	2.385	1.656

Fonte: INE: Recenseamento Geral da População, 1981

Quadro 68 - Edifícios segundo o número de pavimentos, 1981

Concelhos	Total	C/1pav.	%	C/ 2pav.	%	C/3 pav.	%	C/ 4pav.	%	C/5 pav.	%	C/ 6 pav.	%	C/ 7 pav. e +	%
Gondomar	25.153	13.273	52,8	10.749	42,7	845	3,4	238	0,9	30	0,1	8	0,03	10	0,04
Maia	16.787	9.822	58,5	6.467	38,5	335	2,0	144	0,9	12	0,1	0	0,00	7	0,04
Matosinhos	23.601	14.909	63,2	7.461	31,6	793	3,4	256	1,1	73	0,3	55	0,2	54	0,2
Porto	44.073	17.784	40,4	13.733	31,2	6.645	###	3.849	8,7	1.194	2,7	474	1,1	394	0,9
Valongo	11.836	6.835	57,7	4.278	36,1	342	2,9	344	2,9	22	0,2	8	0,1	7	0,1
V. N. de Gaia	49.607	34.188	68,9	12.880	26,0	1.578	3,2	594	1,2	173	0,3	61	0,1	133	0,3
Total	171.057	96.811	56,6	55.568	32,5	10.538	6,2	5.425	3,2	1.504	0,9	606	0,4	605	0,4

Fonte: INE: Recenseamento Geral da População, 1981



Fonte: INE, Recenseamento da População, 1981

Fig. 43 - Edifícios segundo a época de construção

De uma maneira geral, verifica-se um aumento generalizado da construção após 1960, salientando-se, particularmente, o período de 1961-75, sobretudo para os concelhos periféricos do Porto, devido, essencialmente, à descentralização residencial associada à descentralização populacional, à melhoria da acessibilidade intra-metropolitana, ao aumento de preços da habitação na cidade e à política de arrendamento.

Estes valores em conjunto com o peso do arrendamento⁴ na cidade do Porto, apontam para um agravamento do estado de degradação do parque habitacional na cidade e, conseqüentemente, da qualidade de vida das populações, sobretudo das que vivem nos alojamentos mais antigos, como é o caso das freguesias centrais e pericentrais.

Relativamente ao conforto dos fogos, consideramos como indicadores a sua situação em termos de infra-estruturas e dimensão do alojamento. Quanto ao primeiro aspecto, verifica-se que, apesar de se tratar de uma das principais áreas urbanas do país, nem todos os alojamentos dispõem do mínimo de condições sanitárias. Assim, de um total de 255 548 alojamentos familiares ocupados, 66% possuem todas as infra-

⁴ Refira-se que a este tipo de ocupação correspondem maiores dificuldades de conservação, uma vez que os níveis muito baixos de rendas praticados não permitem que os senhorios façam obras de recuperação dos imóveis.

estruturas (electricidade, água, retrete e banho) e 2% não possuem qualquer tipo de infra-estruturas, sendo os não clássicos os que oferecem piores condições (quadro 69).

Refira-se ainda que, 8% dos alojamentos familiares ocupados não possuem instalações sanitárias, variando a nível concelhio entre os 6% para Valongo e 11% para a Maia. Quanto à água canalizada, 17% dos alojamentos não possuem abastecimento de água ao domicílio oscilando os valores entre 28% na Maia e 5% no Porto, estando esta variação relacionada, essencialmente, com o nível de urbanização dos concelhos.

A existência de instalações de banho no alojamento é mais reduzida, pois cerca de 34% dos alojamentos não dispõem desta comodidade. Os valores concelhios apresentam uma distribuição bastante próxima, variando entre 21% no Porto e os 44% em Gondomar, mais uma vez o nível de urbanização parece ser o responsável pela variação deste indicador.

No que toca ao outro indicador indirecto do conforto dos alojamentos, a sua dimensão, em termos de número de divisões, verifica-se que a média de divisões por alojamento é de 3,57, sendo a média de pessoas por divisão de 1,07, enquanto que a média de pessoas por alojamento é igual a 3,82.

A dimensão mais comum, é de três divisões por alojamento, com 33% dos fogos nesta classe. Em todos os concelhos o segundo grupo mais significativo é o de quatro divisões. Os fogos mais pequenos, com apenas uma divisão, têm pouca expressão no conjunto, com apenas 6% dos alojamentos nesta classe, os maiores, ou seja, os com seis e mais divisões, têm também uma ocorrência reduzida (9%).

Relativamente a 1991, último ano que dispomos de dados, no Grande Porto existiam cerca de 352 mil alojamentos clássicos, para um pouco mais de 310 mil famílias. No entanto, este excesso de alojamentos era apenas aparente, uma vez que, apenas 299 mil eram utilizados como residência habitual. Dos restantes, 34 mil estavam vagos; 10 779 tinham uso sazonal e 8 355 tinham ocupante ausente. Existiam, ainda, 1800 alojamentos não clássicos, nos quais viviam 6 941 pessoas (quadro 70).

Pela análise do quadro 70 constata-se, ainda, que a percentagem mais baixa de alojamentos ocupados em permanência, ocorre em Vila Nova de Gaia (82%), devido, sobretudo, ao peso dos alojamentos de segunda residência e a percentagem mais alta em Gondomar (88%) e na Maia (87%). Os alojamentos com ocupante ausente, são superiores aos de uso sazonal nos concelhos interiores (Gondomar, Maia e Valongo), sendo os de uso sazonal superiores aqueles nos concelhos do litoral - Matosinhos, Porto e Gaia.

Quadro 69 - Alojamentos familiares ocupados segundo as instalações existentes em 1981

	C/ todas as Infra-estruturas (1)				Sem nada				Aloj. Fam. Ocupados		
	Clássicos		Não Clássicos		Clássicos		Não Clássicos		Clás.	Não clás.	Total
Concelhos	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%			
Gondomar	18.431	55,6	48	0,1	230	0,7	47	0,14	32.989	171	33.160
Maia	12.140	58,3	32	0,2	130	0,6	86	0,41	20.543	277	20.820
Matosinhos	23.266	64,3	41	0,1	144	0,4	216	0,60	35.692	503	36.195
Porto	70.940	77,9	138	0,2	248	0,3	163	0,18	90.288	763	91.051
Valongo	9.555	61,4	11	0,1	129	0,8	36	0,23	15.466	103	15.569
V. N. de Gaia	34.850	59,3	46	0,1	288	0,5	72	0,12	58.383	370	58.753
Total	169.182	66,2	316	0,1	1.169	0,5	620	0,2	253.361	2.187	255.548

(1) electricidade, retrete, água e banho

Fonte: INE: Recenseamento Geral da População, 1981

Quadro 70 - Número de alojamentos clássicos, não clássicos e famílias em alojamentos clássicos, em 1991

Concelhos	Alojamentos Clássicos								Alojamentos Clássicos Vagos								Não Cláss.	Famílias
	Total	%	Res. Hab.	%	Uso Sz.	%	Ocup. Ause.	%	Total	%	P/ Venda	%	P/ Arrend.	%	Outros*	%		
Gondomar	46.306	100	40.694	87,9	788	1,7	1.301	2,8	3.523	7,6	1.201	2,6	332	0,7	1.990	4,3	169	42.421
Maia	30.103	100	26.220	87,1	590	2,0	1.035	3,4	2.258	7,5	695	2,3	166	0,6	1.397	4,6	100	26.704
Matosinhos	52.237	100	44.722	85,6	1772	3,4	1.444	2,8	4.299	8,2	719	1,4	504	1,0	3.076	5,9	457	46.549
Porto	112.404	100	94.670	84,2	4.199	3,7	1.228	1,1	12.307	10,9	2.685	2,4	1.283	1,1	8.339	7,4	783	99.324
Valongo	23.233	100	20.111	86,6	309	1,3	1.030	4,4	1.783	7,7	416	1,8	144	0,6	1.223	5,3	65	21.384
V. N. de Gaia	87.728	100	72.260	82,4	3.121	3,6	2.317	2,6	10.030	11,4	3.580	4,1	723	0,8	5.727	6,5	226	74.519
Conc. Periféri	239.607	100	204.007	85,1	6.580	2,7	7.127	3,0	21.893	9,1	6.611	2,8	1.869	0,8	13.413	5,6	1.017	211.577
Grande Porto	352.011	100	298.677	84,8	10.779	3,1	8.355	2,4	34.200	9,7	9.296	2,6	3.152	0,9	21.752	6,2	1.800	310.901

* inclui os para demolição

Fonte: INE: Recenseamento Geral da População, 1991

Numa análise mais pormenorizada, ao nível da freguesia, verifica-se que são, sobretudo, as freguesias do litoral que apresentam os maiores valores de alojamentos de uso sazonal (Lavra, Leça da Palmeira, Matosinhos, Perafita, no concelho de Matosinhos; Foz do Douro e Nevogilde, no concelho do Porto; Arcozelo, Canidelo, Gulpilhares, Madalena, S. Félix da Marinha e Valadares, no concelho de Vila Nova de Gaia) (fig. 44).

De uma maneira geral, em todas as freguesias, existe um nítido predomínio da residência habitual, seguindo-se em termos de importância os alojamentos vagos (sobretudo nas freguesias da cidade do Porto e nas mais urbanas dos concelhos periféricos, como é o caso de Matosinhos, Leça da Palmeira, Sra da Hora, S. Mamede de Infesta, Águas Santas, Vermoim, Gueifães, Maia, Rio Tinto, S. Cosme, Ermesinde, Valongo, Sta Marinha, Mafamude, Oliveira do Douro, Canidelo e Vilar de Andorinho), o que indicia uma grande capacidade de produção de alojamentos, embora estes correspondam a situações distintas (disponíveis para o mercado - arrendamento ou venda - casos das freguesias mais periféricas da cidade e dos concelhos periféricos - e os para demolição - no caso das freguesias centrais e pericentrias da cidade do Porto, atendendo à sua idade) (fig. 45).

No que toca aos alojamentos não clássicos, verifica-se a sua relativa concentração, no interior do Grande Porto, nos concelhos do Porto e Matosinhos, onde se localizavam 68% dos alojamentos não clássicos e 80% das barracas, apresentando uma nítida concentração em algumas freguesias destes concelhos, nomeadamente, Campanhã, Aldoar, Ramalde, Lordelo do Ouro e Matosinhos (fig. 45).

Outra das características que se mantêm na década de 80, é a relativa importância dos edifícios de um só alojamento (quadro 71), que correspondem em 1991, a 77% dos edifícios residenciais, destacando-se com maiores percentagens os concelhos de Matosinhos (82%) e Vila Nova de Gaia (81%). Saliente-se, ainda, que em todos os concelhos aumenta o número de edifícios mais altos (com 4 e mais alojamentos), que passam a ter um peso superior a 5% em todos os concelhos, destacando-se os concelhos do Porto (16%), Valongo (7%) e Gaia (6%). Tal facto aponta para a uma alteração dos tipos de agentes envolvidos na provisão da habitação, passando a ter um peso significativo, como veremos mais adiante, as empresas de construção, cujo tipo de promoção é, essencialmente, os prédios em andares, dadas as características do mercado de solos urbanos.

Os dados relativos ao número de edifícios segundo o número de pavimentos reforça esta imagem, atingindo os edifícios mais baixos (com 1 e 2 pavimentos) correspondentes, essencialmente, a moradias unifamiliares, valores mais altos (quadro 72), superiores a 68% em todos os concelhos, sendo o Porto aquele que apresenta o valor mais baixo. Contudo, aumentam, também, os edifícios mais altos (com 5 e mais

pavimentos), passando a representar 2% dos edifícios residenciais, apresentando o Porto o valor mais alto (3%) e a Maia o valor mais baixo (0,9%).

A distribuição por freguesias esclarece melhor esta imagem, com uma nítida concentração dos edifícios com maior número de alojamentos (3 e mais alojamentos e com mais de dois pavimentos) na cidade do Porto e no arco de freguesias periféricas mais próximas daquela, como Sra da Hora, Matosinhos, Sta Marinha, Mafamude, Rio Tinto e Ermesinde, evidenciando estas freguesias uma maior intensidade do uso do solo. À medida que nos vamos afastando desta primeira coroa, a intensidade do uso do solo vai decrescendo, passando a predominar os edifícios com um alojamento e apenas um ou dois pavimentos (figs. 46 e 47).

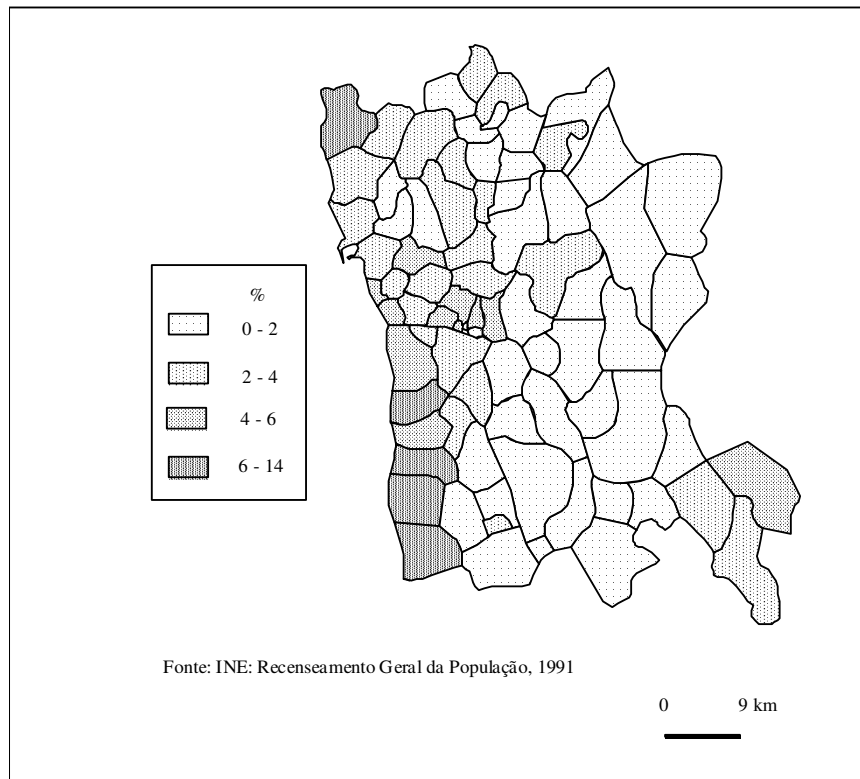
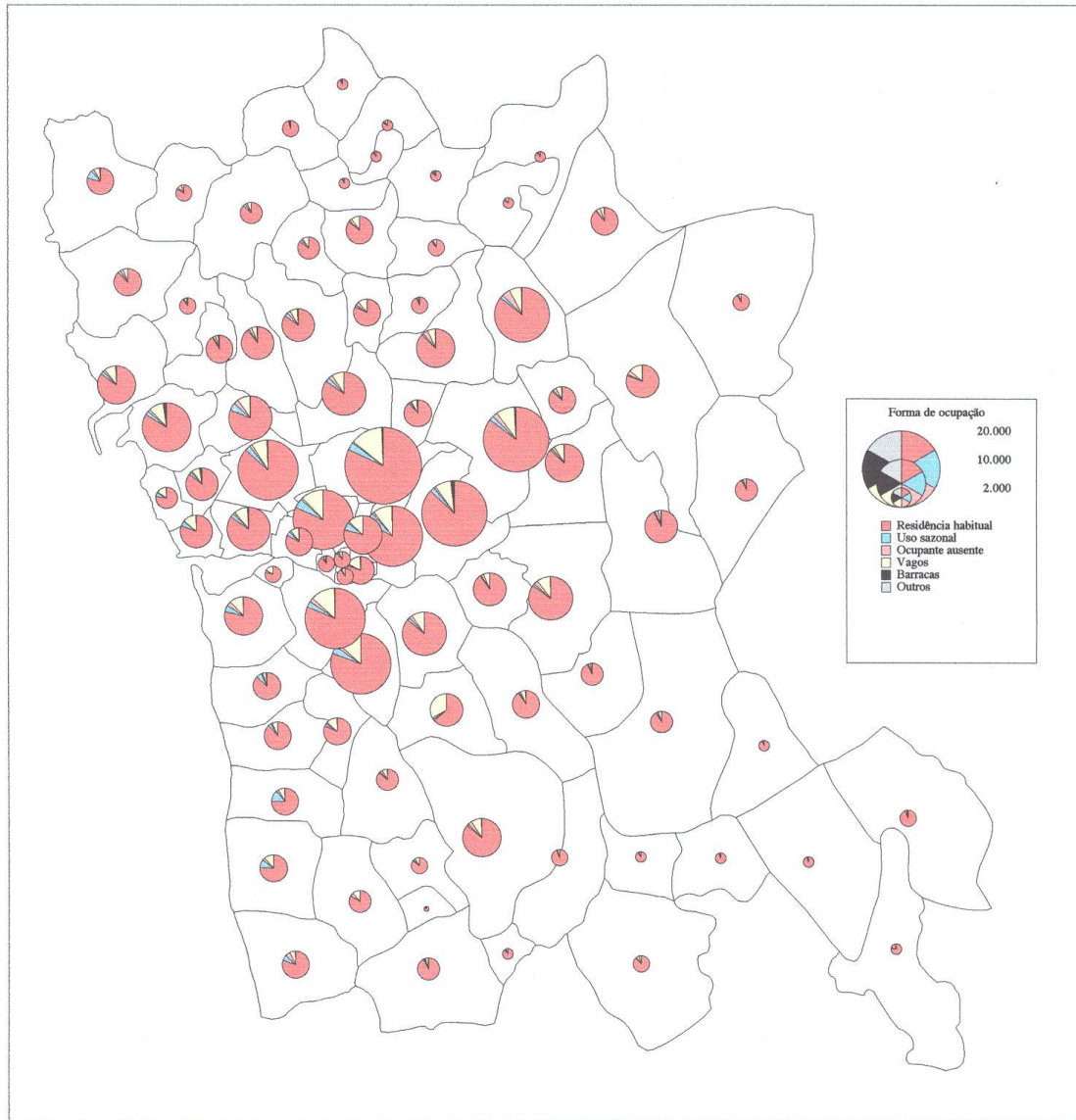


Fig. 44 -Percentagem de alojamentos familiares clássicos de uso sazonal, em 1991



Fonte: INE - Recenseamento Geral da População, 1991.

Fig. 45 — Formas de ocupação dos alojamentos no "Grande Porto", por freguesia em 1991

Quadro 71 - Edifícios segundo o número de alojamentos em 1991

Edifícios principalmente residenciais															
Concelhos	C/ 1 aloj.	%	C/ 2 aloj.	%	C/ 3 aloj.	%	C/ 4 aloj.	%	C/ 5 a 9 aloj.	%	C/ 10 a 15 aloj.	%	C/ 16 e + aloj.	%	Total
Gondomar	22.669	76,00	4.311	14,45	1.172	3,93	546	1,83	902	3,02	176	0,59	51	0,17	29.827
Maia	15.391	78,81	2.408	12,33	680	3,48	315	1,61	570	2,92	116	0,59	49	0,25	19.529
Matosinhos	26.220	82,09	3.001	9,40	774	2,46	476	1,49	913	2,86	352	1,10	206	0,64	31.942
Porto	32.932	70,00	4.266	9,07	2.561	5,44	1.565	3,33	3.951	8,40	1.186	2,52	585	1,24	47.046
Valongo	11.311	76,88	1.959	13,31	473	3,21	304	2,07	590	4,01	51	0,35	25	0,17	14.713
V. N. de Gaia	43.755	80,60	5.404	9,95	1.868	3,44	1.010	1,86	1.436	2,65	527	0,97	287	0,53	54.287
Total	152.278	77,16	21.349	10,82	7.528	3,81	4.216	2,14	8.362	4,24	2.408	1,22	1.203	0,61	197.344

Fonte: INE: Recenseamento Geral da População, 1991

Quadro 72 - Edifícios segundo o número de pavimentos em 1991

Edifícios segundo o número de pavimentos															
Concelhos	C/ 1	%	C/ 2	%	C/ 3	%	C/ 4	%	C/ 5	%	C/ 6	%	C/ 7 e +	%	Total
Gondomar	12.411	41,61	14.786	49,57	1.814	6,08	538	1,80	154	0,52	176	0,59	51	0,17	29.827
Maia	9.955	50,98	8.311	42,56	794	4,07	297	1,52	64	0,33	38	0,19	70	0,36	19.529
Matosinhos	17.983	56,30	11.225	35,14	1.526	4,78	607	1,90	271	0,85	156	0,49	174	0,54	31.942
Porto	19.305	41,03	12.527	26,63	5.868	12,47	3.039	6,46	780	1,66	296	0,63	363	0,77	47.046
Valongo	6.551	44,53	6.729	45,74	816	5,55	496	3,37	86	0,58	12	0,08	23	0,16	14.713
V. N. de Gaia	32.381	59,65	17.362	31,98	2.556	4,71	961	1,77	445	0,82	152	0,28	430	0,79	54.287
Total	98.586	49,96	70.940	35,95	13.374	6,78	5.938	3,01	1.800	0,91	830	0,42	1.111	0,56	197.344

Fonte: INE: Recenseamento Geral da População, 1991

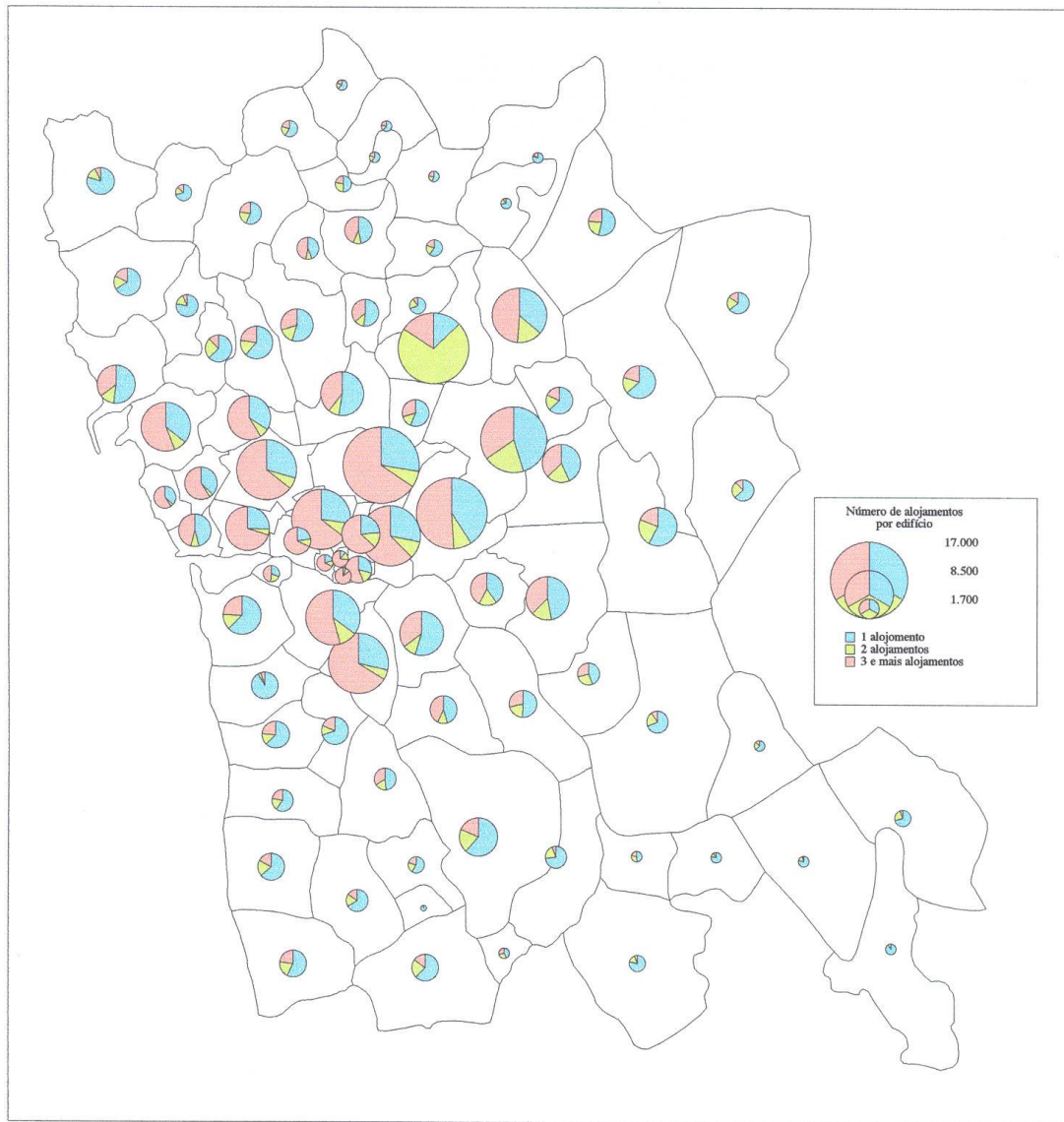
Esta imagem da manutenção do predomínio dos alojamentos unifamiliares no Grande Porto, é uma marca da especificidade do processo de urbanização desta área (caracterizado por uma maior dispersão do povoamento e um peso significativo da construção feita por iniciativa das famílias-autopromoção) quando comparada com a Área Metropolitana de Lisboa, onde os alojamentos de residência habitual, localizados em edifícios de um só alojamento, atinge valores muito mais baixos, correspondendo apenas a 21% dos alojamentos ocupados (quadro 73). No interior do Grande Porto, salienta-se a diferença entre o concelho do Porto (com menor incidência destes casos, mas, mesmo assim, com valores acima da média da Área Metropolitana de Lisboa) e os concelhos que com ele confinam, salientando-se particularmente, as freguesias mais periféricas, em que habitação unifamiliar é predominante.

Quadro 73 - Alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 1991

Concelhos	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual		
	Total	Em edifícios com 1 aloj.	%
Gondomar	40 694	20 364	50.0
Maia	26 220	13 685	52.2
Matosinhos	44 722	23 089	51.6
Porto	94 670	28 068	29.6
Valongo	20 111	9 713	48.3
Vila Nova de Gaia	72 260	37 602	52.0
Grande Porto	298 677	132 521	44.4
A.M. de Lisboa	832 304	176 042	21.2

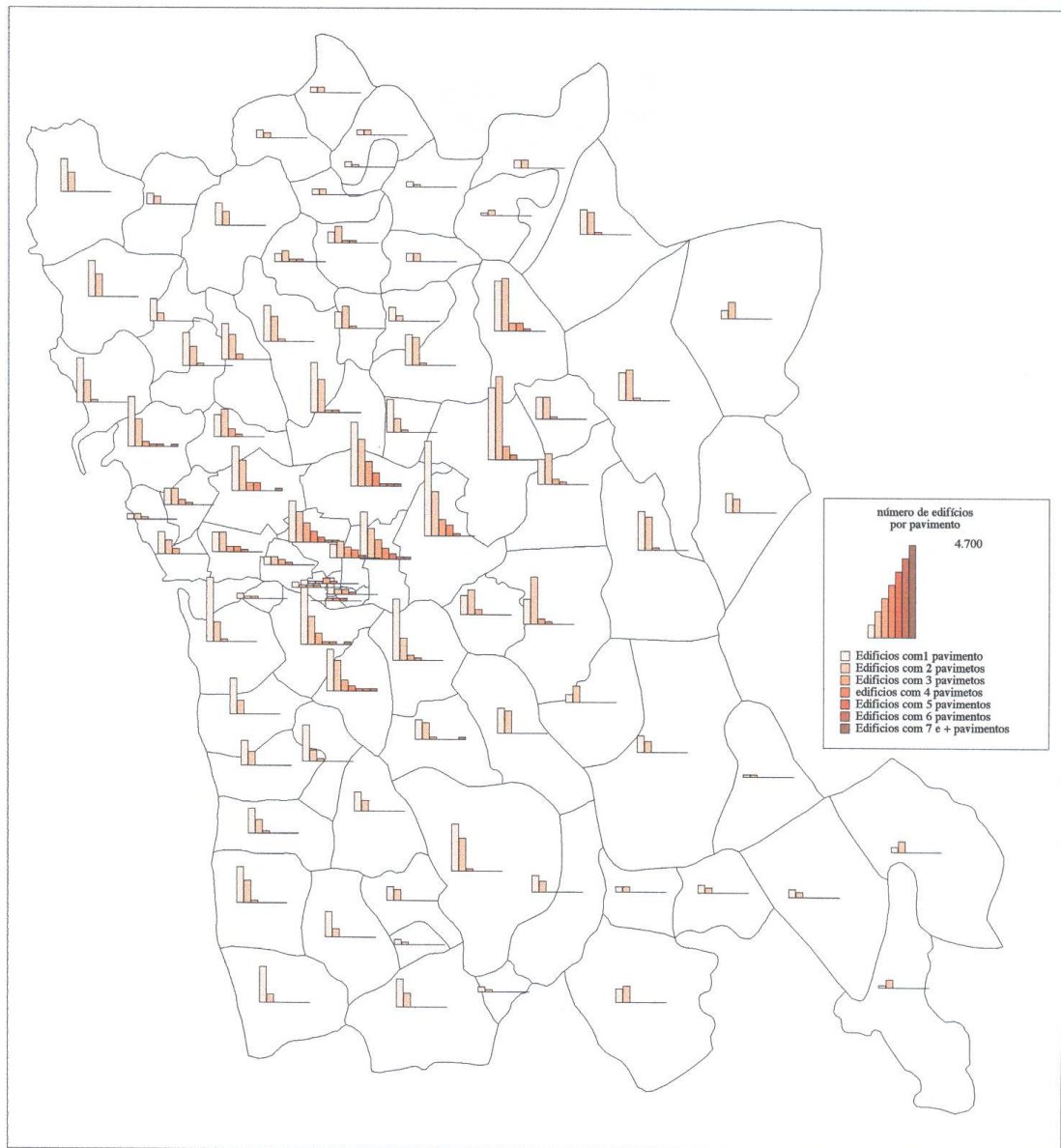
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População, 1991

Ainda quanto à ocupação dos alojamentos, para 1991, apenas dispomos de um indicador indirecto relativo ao número de famílias por alojamento (quadro 74), verificando-se que a maioria dos alojamentos clássicos de residência habitual apenas estava ocupado com uma família, refira-se, contudo, o peso assumido pelos com duas ou mais famílias, nomeadamente, em Valongo e Gondomar, indiciando uma maior partilha do alojamento nestes concelhos. Os dados relativos ao número de famílias que partilham o seu alojamento com outra, comprovam esta situação, sendo aqueles concelhos os que apresentam uma maior percentagem de famílias naquela condição, 10% e 7%, respectivamente para Valongo e Gondomar.



Fonte: INE, Recenseamento Geral da População, 1991

Fig. 46 - Alojamentos por edifício no "Grande Porto", por freguesia em 1991



Fonte: INE, Recenseamento Geral da População, 1991

Fig. 47 — Número de pavimentos por edifício no "Grande Porto", por freguesia em 1991

Relativamente ao número de famílias que se encontravam a viver em alojamentos considerados superlotados pelo INE, verifica-se um aumento entre 1981-91, encontrando-se nesta condição 95 448 famílias, enquanto que as situações de partilha diminuem no conjunto do Grande Porto, correspondendo a 17 895 famílias, com a excepção dos concelhos de Vila Nova de Gaia e Valongo, casos importantes, por se tratarem de concelhos em que houve um aumento populacional significativo.

Quadro 74 - Alojamentos clássicos de residência habitual segundo o número de famílias, em 1991

Concelhos	Alojamentos Clássicos de residência habitual segundo o número de famílias					
	com uma	%	com duas	%	com 3 ou mais	%
Gondomar	39 297	96,5	1 260	3,1	137	0,3
Maia	25 896	98,7	282	1,1	42	0,2
Matosinhos	43 545	97,3	1 068	2,3	109	0,2
Porto	92 163	97,3	2 021	2,1	486	0,5
Valongo	19 095	94,9	881	4,3	135	0,6
V.N. de Gaia	70 524	97,5	1 563	2,1	173	0,2
Grande Porto	290 520	97,2	7 075	2,3	1 082	0,3

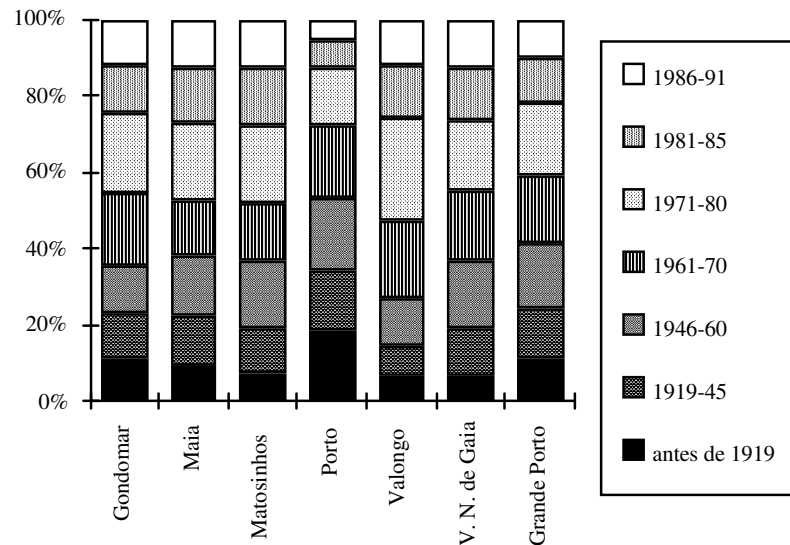
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População, 1991

No que diz respeito à idade do parque, só dispomos de valores relativos ao número de alojamentos clássicos familiares ocupados, por anos de construção (fig.48). Cerca de 41% dos alojamentos foram construídos antes de 1960. O Porto é o concelho que possui os alojamentos mais antigos, com 53% construídos antes de 1960, sendo o de Valongo, Gondomar e Matosinhos, aqueles que apresentam o parque mais recente, com, respectivamente, 72%, 64% e 63% dos alojamentos construídos após 1960.

Enquanto que todos os concelhos da periferia vêm o seu ritmo de construção aumentar nos últimos anos, com os alojamentos construídos após 1971 a atingir valores que variam entre os 45% (Gondomar e Maia) e os 52% em Valongo, o Porto sofre um abrandamento daquele ritmo, com apenas 27% dos alojamentos construídos após aquela data. O número de fogos construídos na última década aumenta em todos os concelhos, apresentando, contudo, o Porto, um ritmo de construção menos acelerado, de uma média de 2% ao ano entre 1971/81, passando para 1% ao ano entre 1981/91. Os concelhos da Maia, Matosinhos e Vila Nova de Gaia, são os que sofrem um maior aumento no seu ritmo de construção média anual nos últimos anos, passando respectivamente de 2%, para 3%, sendo, contudo, o ritmo dos primeiros cinco anos, ligeiramente superior aos dos últimos cinco anos.

Estes valores permitem-nos, mais uma vez, confirmar a descentralização da habitação, a partir da cidade do Porto, uma vez que este concelho apresenta uma menor

capacidade de oferta de novos alojamentos a favor dos concelhos periféricos, devido, essencialmente, aos preços mais altos ali praticados, gerados pela competição crescente entre a habitação e as actividades terciárias.

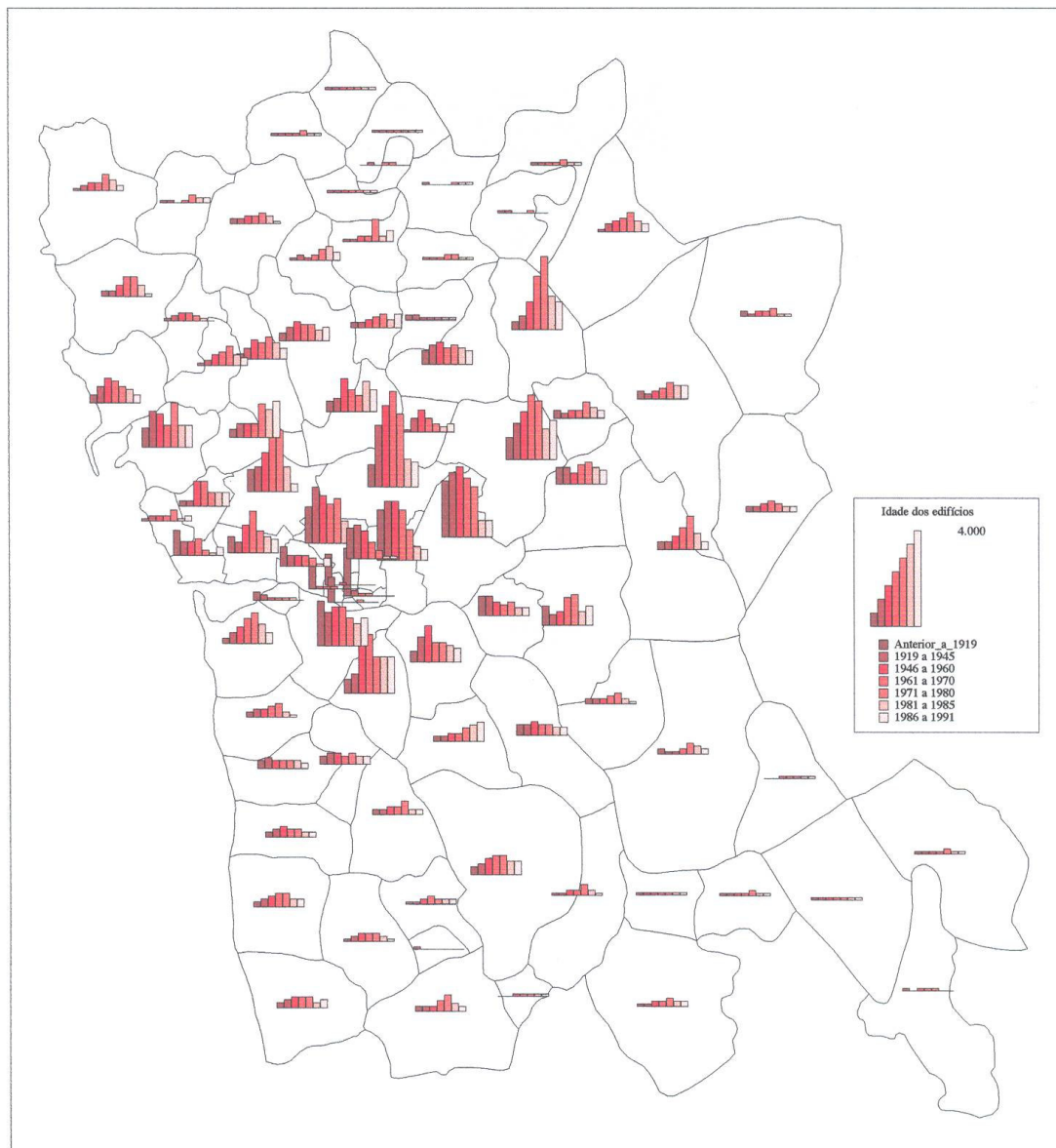


Fonte: INE, Recenseamento Geral da População, 1991

Fig. 48 - Alojamentos familiares clássicos ocupados, segundo a época de construção

Para termos uma imagem mais pormenorizada desta descentralização da habitação, ou seja, aonde se localizou a maior oferta de alojamentos, analisamos os alojamentos clássicos familiares ocupados segundo a época de construção por freguesias e verificamos que os alojamentos mais recentes, construídos após 1981, se situam, sobretudo, nas freguesias do litoral e nas que ficam mais próximo do Porto e dotadas de melhor acessibilidade - Leça da Palmeira, Matosinhos, Canidelo, Valadares, Arcozelo e S. Felix da Marinha, Sra da Hora, S. Mamede, Guifões, Custóias, Leça do Bailio, Águas Santas, Predouços, Gueifães, Maia e Vermoím, Rio Tinto, Fânzeres, Gondomar, Valbom, Ermesinde, Valongo, Sta Marinha, Mafamude, Oliveira do Douro e Vilar de Andorinho (fig. 49).

Ainda quanto às condições de conforto da habitação em 1991, verifica-se que de uma maneira geral, os alojamentos se apresentam melhor equipados (quadro 75) relativamente a 1981, tendo diminuído o número de alojamentos sem qualquer tipo de equipamentos considerados (0,2%). O Porto apresentava a pior situação, devido, essencialmente, à antiguidade do parque e ao peso dos alojamentos não clássicos.



Fonte. INE, Recenseamento Geral da População, 1991

Fig. 49 — Idade dos edifícios no "Grande Porto", por freguesia em 1991

A existência de instalações de banho no alojamento também melhorou entre 1981 e 1991, pois dos 34% de alojamentos que não dispunham desta comodidade passou-se para um valor de 15%. Os valores concelhios apresentam uma distribuição bastante próxima, variando entre 10% no Porto e os 19% em Vila Nova de Gaia.

Quanto à extensão da rede pública de infra-estruturas básicas (água e saneamento), verifica-se, também, uma melhoria, estando mais de 50% dos alojamentos ligados à rede pública de água, sendo, contudo, a sua cobertura pior nos concelhos da Maia (50%) e Vila Nova de Gaia (51%), devido à maior dispersão do povoamento e à maior ruralidade. Quanto à rede de esgotos, a sua extensão é menor, pois apenas o concelho do Porto e Matosinhos, possuem, respectivamente, 81% e 50% dos alojamentos ligados à rede pública, enquanto que os restantes concelhos apresentam valores inferiores a 32%, com o concelho de Gondomar com uma cobertura menor, com apenas 19% dos alojamentos ligados à rede pública, facto que parece estar, também, relacionado com o menor grau de urbanização.

Quadro 75 - Alojamentos familiares ocupados, pelo tipo de instalações existentes, em 1991

Concelhos	Alojamentos familiares ocupados											
	C/ todas as Infra-estruturas (1)				Sem nada				Ligados à rede pública			
	Clássicos		Não Clás.		Clássicos		Não Clás.		Água		Esgotos	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Gondomar	33 042	80,9	62	0,2	73	0,2	15	0,04	34 089	83,4	7 849	19,2
Maia	20 324	77,2	37	0,1	30	0,1	6	0,02	13 099	49,8	8 425	32
Matosinhos	36 329	80,4	51	0,1	56	0,1	158	0,3	28 286	62,6	18 947	42
Porto	85 196	89,3	98	0,1	158	0,2	216	0,2	89 430	93,7	77 648	81
Valongo	15 711	77,9	11	0,1	48	0,2	2	0,01	13 180	65,3	6 838	34
V. N. de Gaia	55 560	76,6	74	0,1	72	0,1	21	0,0	37 155	51,3	17 074	24
Grande Porto	246 162	81,9	333	0,1	437	0,1	418	0,1	215 239	71,6	136 781	45,5

(1) electricidade, retrete, água e banho

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População, 1991

No que toca ao outro indicador indirecto do conforto dos alojamentos, a sua dimensão, em termos de número de divisões, verifica-se também uma melhoria de 1981 para 1991 uma vez que, a média de divisões por alojamento passou a ser de 4,4, sendo a média de pessoas por divisão de 0,8, enquanto que a média de pessoas por alojamento é igual a 3,4, o que aponta, para um aumento do tamanho dos fogos.

Na verdade, em 1991, a dimensão mais comum, é de quatro divisões por alojamento, com 16% dos fogos nesta classe. Em todos os concelhos o segundo grupo mais significativo é o de cinco divisões. Os fogos mais pequenos, com apenas uma divisão, têm pouca expressão no conjunto, com apenas 2% dos alojamentos nesta classe, sendo o seu peso maior no Porto. Os alojamentos maiores, ou seja, os com seis e mais

divisões, têm também uma ocorrência reduzida, com apenas 10%. Os concelhos do Porto e Gondomar são os que possuem o maior número de alojamentos mais pequenos (com menos de 3 divisões), situação que, no caso do Porto, se deve à antiguidade do parque e à existência de situações de subarrendamento e, no caso de Gondomar, deverá estar relacionado com a forte ruralidade deste concelho. Os concelhos de Valongo e da Maia apresentam o maior número de alojamentos maiores, o que deverá estar relacionado quer com o facto de o parque ser mais recente, quer ainda, com melhores condições de oferta dos solos (disponibilidade e preços) (quadro 76).

Quadro 76 - Alojamentos clássicos ocupados como residência habitual segundo o número de divisões, em 1991

Concelhos	Alojamento clássicos ocupados como residência habitual segundo o nº de divisões											
	C/ 1	%	C/2	%	C/ 3	%	C/4	%	C/5	%	C/ 6 e +	%
Gondomar	1 026	2,5	4 346	10,7	8 243	20,3	12 478	30,7	8 629	21,2	5 972	14,7
Maia	572	2,2	2 276	8,7	4 351	16,6	7 003	26,7	6 900	26,3	5 118	19,5
Matosinhos	928	2,1	4 118	9,2	8 351	18,7	12 892	28,8	11 027	24,7	7 406	16,6
Porto	3 399	3,6	12 013	12,7	18 219	19,2	22 992	24,3	18 811	19,9	19 236	20,3
Valongo	345	1,7	1 376	6,8	3 435	17,1	5 909	29,4	5 820	28,9	3 226	16,0
V. N. de Gaia	1 589	2,2	6 828	9,4	14 246	19,7	20 539	28,4	17 416	24,1	11 642	16,1
Grande Porto	7 859	1,6	30 957	6,1	56 845	11,2	81 813	16,2	68 603	13,6	52 600	10,4

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População, 1991

Analisando a tendência de evolução, entre 1981 e 1991 (quadro 77), ressalta a imagem de dinamismo do Grande Porto, avaliável quer pelo aumento do número de famílias, quer pelo da produção de habitação. De facto, se o número de famílias cresce, o número de alojamentos clássicos cresce mais, aumentando para o dobro. E se o ritmo de crescimento é menor que o ocorrido na década de 70, em números absolutos esse crescimento é superior na década de 80. Esta imagem aponta para uma capacidade significativa de investimento na habitação, particularmente nos concelhos periféricos, onde o aumento do número de alojamentos é maior, para além de se verificar um aumento dos alojamentos vagos e de uso sazonal.

É de salientar a alteração verificada nas formas de ocupação, de facto, se na década de 70 o crescimento do número de alojamentos de uso sazonal tinha sido, em termos percentuais, muito significativo, é nos anos 80 que, de forma muito clara, se passa também a verificar que uma grande parte da variação do parque habitacional não é captada pela dinâmica de alojamento das famílias. A relação entre as dinâmicas de investimento na habitação e as dinâmicas de alojamento das famílias torna-se, assim, menos imediata, sendo uma das características mais importantes da situação actual, a que não será estranha o aumento dos rendimentos de certos estratos populacionais que passam a investir numa segunda habitação.

Quadro 77 -Variação das características do parque habitacional, 1981-1991

Concelhos	Anos	Famílias		Aloj. Clássicos		Res. Hab.		Em ed./ 1 aloj.		Uso sazonal		Ocup.ausente		Vagos		Não clássicos		Défice (1)
Gondomar	1981	35.210		35.551		32.989		18.063		185		1.170		1.207		171		-2.049
	1991	42.421	20,5	46.306	30,3	40.694	23,4	20.364	12,7	788	325,9	1.301	11,2	3.523	191,9	169	-1,2	-1.547
Maia	1981	21.301		22.306		20.543		12.630		124		717		922		377		-372
	1991	26.704	25,4	30.103	35,0	26.220	27,6	13.685	8,4	590	375,8	1.035	44,4	2.258	144,9	100	-73,5	-372
Matosinhos	1981	38.949		38.303		35.692		15.821		371		898		1.342		503		-2.724
	1991	46.549	19,5	52.237	36,4	44.722	25,3	23.089	45,9	1.772	377,6	1.444	60,8	4.299	220,3	457	-9,1	-1.322
Porto	1981	97.029		98.416		90.288		26.986		1.180		3.446		3.502		763		-5.905
	1991	99.324	2,4	112.405	14,2	94.670	4,9	28.068	4,0	4.199	255,8	1.228	-64,4	12.308	251,5	783	2,6	-7.834
Valongo	1981	16.411		17.593		15.466		8.302		106		863		1.158		103		-838
	1991	21.384	30,3	23.233	32,1	20.111	30,0	9.713	17,0	309	191,5	1.030	19,4	1.783	54,0	65	-36,9	-1.185
V. N. de Gaia	1981	60.203		64.565		58.383		38.698		1.059		2.718		2.405		370		-1.444
	1991	74.519	23,8	87.728	35,9	72.260	23,8	37.602	-2,8	3.121	194,7	2.317	-14,8	10.030	317,0	226	-38,9	-1.960
Grande Porto	1981	269.103		276.734		253.361		120.500		3.025		9.812		10.536		2.287		-13.332
	1991	310.901	15,5	352.012	27,2	298.677	17,9	132.521	10,0	10.779	256,3	8.355	-14,8	34.201	224,6	1.800	-21,3	-14.220
A.M.L.	1981	814.487		860.793		736.690		172.978		44.974		44.252		34.877		21.228		
	1991	866.854	6,4	1.083.369	25,9	832.304	13,0	176.042	1,8	95.981	113,4	37.772	-14,6	102.612	194,2	14.700		-30,8
Norte	1981	891.466		1011225		854.489		618.134		31.172		72.298		53.266		6.854		
	1991	1.008.871	13,2	1278948	26,5	978.982	14,6	648.134	4,9	66.930	114,7	104.280	44,2	128.756	141,7	5.172		-24,5
Continente	1981	297.691		3.240.031		2.653.104		1.682.609		178.529		226.057		182.287		35.024		
	1991	3.016.368	7,8	3.990.337	23,2	2.928.566	10,4	1.698.999	1,0	368.709	106,5	266.092	17,7	426.970	134,2	26.506		-24,3

(1) = Aloj. Clássicos Ocupados de residência habitual - nº de famílias em aloj. clássicos de res. habitual

Fonte: INE: Recenseamentos Gerais da População, 1981 e 1991

No que toca à importância dos alojamentos de residência habitual em edifícios de um só alojamento, apesar de diminuírem na década de 80, este tipo de alojamento revela um dinamismo que supera o da média do Continente, da Região Norte ou da Área Metropolitana de Lisboa, sendo particularmente significativo em Matosinhos, Gondomar e Valongo.

O aumento do número de alojamentos de uso sazonal permite-nos supor, num futuro próximo, não só a continuação do dinamismo desta forma de ocupação, como ainda, o seu alargamento territorial, dados os crescimentos significativos, em termos percentuais, ocorridos nos concelhos de Gondomar⁵, Maia e Matosinhos.

Por fim, importa realçar uma melhoria das condições habitacionais das famílias, tendência que se deverá manter dadas as maiores exigências em termos de qualidade habitacional. Na verdade, o número de alojamentos não clássicos diminuiu em todos os concelhos, ainda que se note uma concentração deste tipo de situações nos concelhos do Porto e Matosinhos, bem como, em termos de infra-estruturas básicas, se denota uma melhoria acentuada do parque.

No que toca às necessidades de habitação e sua satisfação, na maioria dos concelhos o número de alojamentos ocupados como residência habitual cresceu mais que o número de famílias, assim como as situações de partilha também diminuíram, apesar de se manterem em todos os concelhos situações de défice de alojamentos. Os concelhos de Valongo, Vila Nova de Gaia e Porto, apresentam condições habitacionais mais graves, uma vez que o défice habitacional aumentou de 1981 para 1991.

Saliente-se, ainda, a importância quantitativa dos alojamentos vagos, cuja presença constitui um claro indicador da ineficiência do sistema habitacional. Se é certo que estes alojamentos correspondem a situações diferenciadas, relativamente ao seu estado de conservação e possível mobilização para o mercado⁶, o aumento significativo em alguns concelhos dos que se encontravam para venda, fazem supor que, parte dos problemas habitacionais, se situa ao nível da distribuição dos alojamentos ou na capacidade de acesso a eles (particularmente nos seus preços, excessivamente elevados

⁵ Neste concelho saliente-se, sobretudo, a sua concentração nas freguesias próximas do Douro (Lomba, Melres e Meda), ao que não será estranho a procura pelas famílias de locais mais aprazíveis e menos congestionados que os do litoral, para gozo de férias ou fins-de-semana. Aliás, nestes últimos anos, estão em construção várias urbanizações, incluindo condomínios fechados, junto às margens do Douro, que poderão no futuro alterar, significativamente, quer o tecido construído pré-existente, em que as marcas da ruralidade são ainda muito fortes, quer ainda, as características sociais desta área, com a fixação de classes sociais de maiores rendimentos sem qualquer laço com as populações locais.

⁶ Veja-se o crescimento da rubrica *outros*, aliás os que sofrem maiores aumentos, entre 1981/91, onde se inclui os alojamentos para demolição.

para o poder compra dos segmentos sociais médio e baixo) e não na capacidade de produção (quadro 78 e fig. 45).

Para esta situação concorrem dois factores, primeiro, os preços da habitação, que em Portugal são excessivamente elevados, sendo o preço especulativo do terreno um dos factores que mais contribui para tal; segundo, os rendimentos da generalidade das famílias portuguesas são baixos, muito distantes da média dos rendimentos nos países comunitários, ainda que, nos últimos anos, se tenha assistido a um aumento do poder de compra da população patente, aliás, no aumento da compra de habitação própria, facilitado pelo apoio do Estado, através dos regimes bonificados de crédito e descidas das taxas de juro. Contudo, apesar destas medidas, a compra de uma habitação, como veremos mais adiante, constitui um grande esforço financeiro para a maioria das famílias.

Quadro 78 - Variação dos alojamentos clássicos vagos 1981/91

Concelhos	Total	Para Venda	%	P/ Arrend.	%	Outros	%
Gondomar	2 316	884	278,9	-207	-38,4	1 639	467,0
Maia	1 336	517	290,4	-338	-67,1	1 157	482,1
Matosinhos	2 957	230	47,0	146	40,8	2 581	521,4
Porto	8 805	1 082	67,5	493	62,4	7 230	651,9
Valongo	625	-20	-4,6	-396	-73,3	1 041	572,0
V.N. de Gaia	7 625	2 755	333,9	-378	-72,4	4 669	441,3
Grande Porto	23 665	5 448	141,6	-680	-7,0	18 317	533,2

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População, 1981 e 1991

Refira-se que, entre 1981 e 1991, se mantêm a tendência da década anterior, com a diminuição dos fogos para arrendamento, apresentando apenas os concelhos do Porto e Matosinhos variações positivas, o que indicia uma certa recuperação deste mercado naqueles dois concelhos. Apesar das alterações ocorridas na legislação quanto ao arrendamento urbano, após 1985, parece claro que esta ainda não foi capaz de mobilizar o investimento para este mercado, com graves reflexos na possível fixação da população mais jovem em início de carreira, para os quais este mercado poderia ser uma alternativa habitacional, menos exigente do ponto de vista financeiro.

O concelho de Valongo, que na década anterior apresentava um mercado dinâmico, com aumentos significativos, quer dos alojamentos para venda, quer para arrendamento, parece agora ter perdido esse dinamismo, pois apresenta variações negativas em ambos os casos.

5.4.1 - A situação habitacional das famílias

O estudo do parque habitacional, desenvolvido no ponto anterior, permitiu-nos detectar os principais dinamismos de investimento existentes e as principais alterações ocorridas, ao longo do período em estudo, na estrutura do parque habitacional.

Importa agora compreendermos a situação das famílias, expressa na relação entre habitação e consumo, englobando as diferentes dimensões quantitativas e qualitativas do estar alojado.

O quadro 79 apresenta um resumo geral da situação habitacional das famílias entre 1970 e 1991, integrando vários indicadores: um primeiro conjunto relativo às situações consideradas habitualmente como sendo de mau alojamento - viver em alojamento não clássico, partilhar o alojamento com outra família, habitar em alojamento superlotado e sem água e electricidade; e um segundo conjunto que engloba as questões relativas ao regime de propriedade.

Relativamente à evolução do número de famílias, verifica-se um aumento generalizado destas em todos os concelhos, aumento esse mais significativo na década de 70 do que em 80, apresentando o Porto, contudo, uma fraca variação em ambos os períodos, confirmando, assim, a descentralização residencial a partir do epicentro urbano a duas velocidades (mais forte nos anos 70 abrandando depois nos anos 80). Esta situação deve-se quer à política de arrendamento que vigorou até 1975/76, quer à generalização da ocupação própria, após aquela data, que analisaremos, posteriormente, com mais pormenor.

No que toca às situações consideradas como sendo de mau alojamento, uma análise geral, ao nível do Grande Porto, permite identificar a seguinte evolução. Em primeiro lugar, um aumento significativo, na década de 70, das situações de partilha dos alojamentos em todos os concelhos, o que pensamos estar relacionado com a restrição à mobilidade habitacional, como consequência, quer da política de arrendamento urbano, quer dos apoios, ainda incipientes, à aquisição de casa própria. Nos anos 80, dá-se uma diminuição da partilha, exceptuando-se os casos dos concelhos de Valongo e Vila Nova de Gaia, importantes por se tratarem de áreas onde houve um apreciável crescimento demográfico, o que indicia um agravamento do défice habitacional nestes concelhos. Em segundo lugar aumentam as situações de sobrelotação dos alojamentos. Finalmente, diminuiu o número de famílias em alojamentos considerados não clássicos, ainda que, nos anos 70, se tenha verificado um aumento significativo dos mesmos. A esta situação, não será estranha, quer o aumento da construção clandestina, que possibilitou o acesso à habitação às camadas mais insolventes, quer uma maior promoção de habitação a custos controlados, pelas autarquias e cooperativas de habitação, ocorrida nos anos 80.

Quadro 79 - Situação Habitacional das Famílias

Concelho /Anos	Total de famílias	Famílias em							
		aloj. não Clássico	situação de Partilha	aloj. Superlot.	aloj. Própr.	aloj. Arrend.	aloj. Sub-Arend.	Outros	aloj. S/ água e elec.
Gondomar: 1970	24.190	105	290	*	*	*	*	*	*
1981	35.210	172	3934	11.785	14.032	19.728	109	1169	549
1991	42.409	168	2944	14.900	21.911	16.672	204	3454	73
variação 70/81	45,56	63,81	1256,55						
variação 81/91	20,45	-2,33	-25,17	26,43	56,15	-15,49	87,16	195,47	-86,70
variação 70/91	75,32	-62,02	-57,32						
Maia: 1970	15.315	60	425	*	*	*	*	*	*
1981	21.301	386	728	5.896	8.055	11.882	44	934	234
1991	26.698	106	696	7.937	13.786	10.577	67	2.162	44
variação 70/81	39,09	543,33	71,29						
variação 81/91	25,34	-72,54	-4,40	34,62	71,15	-10,98	52,27	131,48	-81,20
variação 70/91	74,33	412,58	-89,76						
Matosinhos: 1970	27.280	350	1.525	*	*	*	*	*	*
1981	38.949	533	5.117	10.489	12.491	24.742	133	1.050	385
1991	46.505	461	2.499	13.372	21.527	20.564	256	3.697	360
variação 70/81	42,77	52,29	235,54						
variação 81/91	19,40	-13,51	-51,16	27,49	72,34	-16,89	92,48	252,10	-6,49
variação 70/91	70,47	-88,66	-90,57						
Porto: 1970	81.330	165	7.990	*	*	*	*	*	*
1981	97.029	836	9.598	20.442	22.195	70.450	1.420	2.128	337
1991	98.896	774	5.859	27.951	35.508	56.918	646	5.050	521
variação 70/81	19,30	406,67	20,13						
variação 81/91	1,92	-7,42	-38,96	36,73	59,98	-19,21	-54,51	137,31	54,60
variação 70/91	21,60	-47,46	-99,66						
Valongo : 1970	9.265	195	175	*	*	*	*	*	*
1981	16.411	107	1.619	4.810	7.624	8.105	44	531	323
1991	21.364	68	2.201	6.890	12.028	7.253	52	1.963	40
variação 70/81	77,13	-45,13	825,14						
variação 81/91	30,18	-36,45	35,95	43,24	57,76	-10,51	18,18	269,68	-87,62
variação 70/91	130,59	-166,37	-62,51						
V.N. de Gaia: 1970	43.860	285	605	*	*	*	*	*	*
1981	60.203	376	2.727	17.174	22.856	34.680	190	2.101	690
1991	74.447	227	3.696	23.718	38.570	29.142	177	6.331	116
variação 70/81	37,26	31,93	350,74						
variação 81/91	23,66	-39,63	35,53	38,10	68,75	-15,97	-6,84	201,33	-83,19
variação 70/91	69,74	-85,93	-90,51						
Grande Porto: 1970	201.240	1.160	11.010	*	*	*	*	*	*
1981	269.103	2.410	23.723	70.596	87.253	169.587	1.940	7913	2.518
1991	310.319	1.804	17.895	94.768	143.330	141.126	1.402	22657	1.154
variação 70/81	33,72	107,76	115,47						
variação 81/91	15,32	-25,15	-24,57	34,24	64,27	-16,78	-27,73	186,33	-54,17
variação 70/91	54,20	55,52	-99,35						

* não existem dados publicados

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População, 1970, 1981 e 1991

Relativamente à sobrelotação, esta aumenta, na década de 80, em todos os concelhos, tendência muito significativa e que do ponto de vista da qualidade habitacional se torna preocupante. Em primeiro lugar, porque se o caso da partilha de

alojamento, por mais do que uma família, pode nem sempre corresponder a uma situação de mau alojamento, tal afirmação já não é possível para os casos de sobrelotação. Em segundo lugar, porque esta tendência se verificou num contexto de diminuição da dimensão média das famílias (quadro 80) e finalmente, porque se verificou em todos os concelhos e não somente naqueles em que a partilha de alojamentos aumentou. Deste modo, parece claro que apesar de se ter verificado um melhor acesso à habitação por parte das famílias, expresso na diminuição da partilha e no aumento global dos alojamentos de residência habitual, ao mesmo tempo, também se verifica uma restrição ao consumo de espaço, o que aponta para a existência de algumas barreiras à mobilidade habitacional.

Quadro 80 - Dimensão média das famílias em 1970, 1981 e 1991

Concelhos	Média Pessoas/ Família		
	1970	1981	1991
Gondomar	4,3	3,7	3,4
Maia	4,2	3,8	3,5
Matosinhos	4,0	3,5	3,2
Porto	3,8	3,3	2,9
Valongo	4,5	3,9	3,4
V. N. de Gaia	4,1	3,7	3,3

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População, 1970, 1981 e 1991

Quanto às formas de propriedade dos alojamentos, regista-se uma transformação importante, de resto já esperada a partir das tendências que se desenhavam ao nível do mercado (ver ponto 5.4) e que diz respeito à passagem de uma situação de predomínio do arrendamento para praticamente uma generalização da ocupação própria, ainda que, no concelho do Porto, o arrendamento seja dominante. Esta conjuntura decorre, quer do impacto da política de arrendamento⁷, que originou o desaparecimento deste mercado, quer da instituição da propriedade horizontal e dos sistemas diferenciados de crédito à aquisição de casa própria, nomeadamente o crédito bonificado.

No entanto, em alguns concelhos, caso de Gondomar, Matosinhos, Maia e Valongo, aumentam as famílias a viver em regime de subarrendamento, situação que pensamos deve abranger as famílias de fracos rendimentos, que optam por esta situação devido à falta de alojamentos para arrendamento (privado ou social).

Um outro ponto desta análise geral da situação habitacional das famílias refere-se ao crescimento das situações que os censos classificam de "outras formas de ocupação", caso de alojamentos cedidos, por exemplo, cujo valor é superior aos dos fogos

⁷ Ver a análise desenvolvida no capítulo II.

propriedade do Estado e Autarquias. Parece, assim, claro, que nos anos 80, ganha significado outras formas de acesso ao alojamento diferentes daquelas que são consideradas habituais em termos de mercado habitacional. Devem tratar-se de casos relativos à esfera da solidariedade, familiar, social (promoção por instituições sociais sem fins lucrativos) ou ligados às estratégias das empresas ou instituições públicas (cedência de casas como complemento salarial ou como contrapartida para a fixação de quadros).

Por fim, um último aspecto relativo aos indicadores contidos no quadro 79 diz respeito às melhorias verificadas na dotação de infra-estruturas dos alojamentos, situação de resto já analisada no ponto anterior, tendo diminuído, na generalidade dos concelhos, as famílias vivendo em alojamentos sem água e electricidade. O concelho do Porto é o único concelho que regista um aumento (de 55%) de famílias, entre 1981 e 1991, a viver sem aquelas infra-estruturas, facto que deverá estar relacionada com o peso das famílias vivendo em alojamentos não clássicos e com a antiguidade do parque.

5.4.2 - As formas de propriedade dos alojamentos e os diferentes percursos das famílias - o impacto da política de arrendamento e o crédito à habitação própria

A passagem progressiva de formas de arrendamento para a propriedade da habitação, como salientamos no segundo capítulo, foi uma tendência manifestada pelos mercados habitacionais Europeus, a partir dos anos 70, tendo ocorrido de uma forma mais equilibrada do que em Portugal, uma vez que o arrendamento ainda possui um peso significativo naqueles mercados.

No caso português, particularmente nas áreas metropolitanas, a quebra do arrendamento, associada à política de arrendamento, foi muito mais drástica, tendo originado efeitos perversos no ritmo e na forma de crescimento destas áreas.

Na nossa área de estudo, um primeiro conjunto de efeitos⁸, que ocorre durante a vigência do congelamento das rendas na cidade do Porto, entre 1942 e 1975/76, prende-se com o fomento da descentralização da procura e oferta de habitação arrendada para os concelhos periféricos à cidade.

⁸ Refira-se que a análise aqui desenvolvida tem por base os argumentos apresentados por CARDOSO, Abílio - *Dinâmica de estruturação de uma metrópole de um país da periferia da Europa : o processo de urbanização da Área Metropolitana do Porto desde os anos cinquenta*. In CARDOSO, Abílio - Do desenvolvimento do planeamento ao planeamento do desenvolvimento, p.26-29.

Esta situação, decorre do facto da lei do arrendamento permitir a livre fixação de rendas para os novos contratos, quer na cidade, quer nos concelhos periféricos. As rendas "novas" na cidade tendem a ser mais altas, "porque a antecipação do congelamento posterior faz a renda inicial aumentar"⁹, o que, numa conjuntura económica de inflação galopante, como a que ocorre nos anos 60-70, acentuava ainda mais aquele aumento, levando a procura a deslocar-se para a periferia onde as rendas iniciais eram mais baratas, uma vez que o congelamento não ser aí aplicado.

Do lado da oferta a tendência foi também deslocar-se para a periferia, uma vez que "aí existia a possibilidade de adaptação periódica das rendas ao ritmo da desvalorização monetária"¹⁰, facto este comprovado pelos valores relativos aos fogos que se encontravam vagos para arrendamento, contidos no quadro 62 e 63.

As consequências destas duas situações descritas no processo de descentralização espacial ocorrido nos anos 60 e 70, podem ser comprovadas¹¹, quer pelo acréscimo do número de novas famílias nos concelhos periféricos (provocado, sobretudo, pela saída dos jovens casais da cidade do Porto, uma vez que, a imigração naquela data é bastante limitada - ver quadro 45 e 81), apresentando o Porto uma estagnação do número de famílias, quer, ainda, pelo aumento significativo do grupo etário dos jovens adultos (classe dos 20-39 anos) naqueles concelhos (acréscimo de 12 614 efectivos entre 1960 e 1970) e perda de 10 784 efectivos jovens na cidade do Porto.

Quadro 81 - Evolução do número de famílias entre 1950 e 1970

Concelhos	Número de famílias				
	1950	1960	1970	Var.50/60 %	Var. 60/70 %
Gondomar	16 099	20 215	24 190	25,6	19,6
Maia	10 441	13 647	15 315	30,7	12,2
Matosinhos	17 429	23 343	27 280	33,9	16,8
Porto	64 017	81 298	81 330	26,9	0,04
Valongo	6 203	7 435	9 265	19,8	24,6
Gaia	30 822	38 958	43 860	26,4	12,5
Conc. Periféricos	80 994	103 589	119 910	27,9	15,7
Grande Porto	145 011	184 887	201 240	27,5	8,8

Fonte: INE, Recenseamentos Populacionais, 1950 a 1970

⁹ CARDOSO, Abílio, Idem, Ib, p. 28.

¹⁰ Idem, ib, p. 28.

¹¹ Aspectos salientados por VÁZQUES, Isabel Breda - *O processo de suburbanização no Grande Porto*, p.333.

Com as alterações introduzidas na legislação do arrendamento urbano após 1974, alargando o regime de congelamento das rendas em permanência de contrato a todos os concelhos do país, acabam por se anular as desigualdades espaciais deste mercado, conduzindo ao desaparecimento desta oferta habitacional, na generalidade dos concelhos do Grande Porto (ver quadro 65 e 70) e a um predomínio absoluto da ocupação própria (quadro 79).

Outro conjunto de efeitos associados à política de arrendamento, prende-se com a questão da imobilidade habitacional das famílias instaladas há mais tempo no Grande Porto, devido às desigualdades de escalões de renda existentes entre as rendas antigas e as mais recentes. Esta diferenciação em termos de rendas, constitui um travão importante a possíveis alterações de residência, situação que explica, em parte, as deslocações diárias cruzadas casa-trabalho entre os concelhos periféricos e os movimentos de saída casa-trabalho do Porto para os concelhos periféricos. A imobilidade habitacional contribui, ainda, no que toca ao consumo do espaço habitacional, para a existência de um significativo número de alojamentos sobrelotados e sub ocupados.

O baixo nível das rendas antigas é também responsável, pela degradação do parque habitacional mais antigo, uma vez que os níveis de renda existentes não compensam os investimentos necessários à sua manutenção nem recuperação.

Perante estes efeitos perversos descritos e apesar das alterações legislativas entretanto ocorridas nos anos 80 e 90¹², no que toca ao mercado de arrendamento, conjuntamente com o aparecimento de novas formas financeiras nesta área do imobiliário, ainda não se conseguiu promover uma recuperação deste mercado ao nível de outras áreas metropolitanas europeias. Esta situação deve-se, quer a uma forte desconfiança sobre a estabilidade política do mercado de arrendamento, por parte dos investidores, quer à existência de novas alternativas de investimento financeiro mais compensadoras, quer ainda, ao forte apoio por parte do Estado ao crédito habitacional, particularmente do crédito bonificado, aliado a uma descida crescente das taxas de juro, tornando mais compensador comprar do que arrendar casa.

O colapso do mercado de arrendamento, associado ao aumento crescente e rápido da procura habitacional e à fraca produção de habitação social contribuiu, ainda, para o aumento da construção clandestina e de alojamentos precários, por parte das populações menos solventes, com graves consequências na qualidade do ambiente urbano, particularmente, no que toca à instalação das infra-estruturas básicas e falta de espaços públicos.

¹² Ver a análise desenvolvida no capítulo II.

Perante este quadro descrito importa agora analisarmos, mais pormenorizadamente, as formas de ocupação dos alojamentos e as diferentes implicações que elas acarretam para as famílias, procurando caracterizar o maior ou menor esforço que elas ocasionam para os seus orçamentos, a maior ou menor valorização do património habitacional ou, ainda, a maior ou menor segurança associada às diferentes formas de propriedade.

Comecemos, então, pelos alojamentos propriedade dos ocupantes, que como já se salientou são os que sofrem um maior aumento desde 1970. Assim, no que toca a esta forma de propriedade, um primeiro aspecto a salientar é o peso crescente do recurso ao crédito (expresso nos valores dos proprietários com encargos financeiros) como elemento importante do acesso das famílias ao alojamento. O número de alojamentos onerados com encargos pela sua compra ou construção, atinge um aumento entre 1981 e 1991 de mais de 150% em todos os concelhos periféricos, sendo o acréscimo no Porto inferior, ainda que significativo (82%) (quadro 82). Em 1991, o conjunto do Grande Porto, apresenta mais de um terço dos alojamentos propriedade dos ocupantes, onerados com encargos.

Duas conclusões importantes, decorrem desta evolução:

- primeira, as possibilidades de acesso à habitação tendem a estar directamente relacionadas com as disponibilidades de crédito e respectivas condições, ou seja, com o funcionamento dos mercados financeiros, principalmente no que se refere ao regime de crédito (geral ou bonificado) e variação das taxas de juro;

- segunda, a estabilidade dos rendimentos das famílias - que implica uma estabilidade do emprego da qual depende, directamente, a capacidade de assumir ao longo do tempo os encargos com a compra - tende a adquirir maior importância no caso dos alojamentos propriedade dos ocupantes.

Saliente-se, contudo, que esta associação entre a compra de casa e o acesso ao crédito bancário é relativamente recente e espacialmente diferenciada no interior do Grande Porto, uma vez que, se em 1981, o Porto era o concelho onde era maior a importância do crédito no acesso à propriedade do alojamento (com 27% dos alojamentos propriedade dos ocupantes com encargos por compra), em 1991, ele é ultrapassado por todos os concelhos da periferia, (atingindo os alojamentos propriedade dos ocupantes com encargos por compra, taxas superiores a 31% em todos os concelhos da periferia, apresentando o Porto uma taxa de 30%).

Quanto aos alojamentos em que o proprietário não é o ocupante (englobando o arrendamento e outras formas de ocupação), saliente-se, em primeiro lugar, a quebra generalizada deste tipo de situação, particularmente acentuada para o concelho do Porto, enquanto o concelho de Valongo, apresenta um ligeiro aumento. No que toca ao peso dos diferentes proprietários, refira-se, por um lado, o desinvestimento crescente dos

particulares neste mercado, patente no decréscimo ocorrido na generalidade dos concelhos e por outro lado, uma maior participação quer dos propriedade do Estado ou Autarquias, quer das cooperativas. No caso do concelho do Porto, verifica-se que os alojamentos propriedade do Estado ou Autarquias, representa quase 25% dos alojamentos que não são propriedade dos ocupantes, sendo os valores dos restantes concelhos mais baixos, variando entre os 4% e 10%.

Quadro 82- Alojamentos Clássicos de residência habitual, segundo a entidade proprietária, em 1981 e 1991

Concelhos/ Anos	Alojamentos clássicos de residência Habitual									
	Total	Propriedade dos ocupantes			Outro Proprietário					
		Total	Com Encargos	Sem Encargos	Total	Privado	Estado e Autarquia	I.S.F.L.	Coop.	E.P.
Gondomar: 1981	32.989	12.963	2.578	10.385	20.026	19.506	312	79	15	114
1991	40.694	20.962	6.794	14.168	19.732	18.740	731	124	88	49
variação 81/91	23,36	61,71	163,54	36,43	-1,47	-3,93	134,29	56,96	486,67	-57,02
Maia: 1981	20.543	7.842	1.347	6.495	12.701	12.157	473	23	7	41
1991	26.220	13.559	4.514	9.045	12.661	11.583	911	88	51	28
variação 81/91	27,63	72,90	235,12	39,26	-0,31	-4,72	92,60	282,61	628,57	-31,71
Matosinhos: 1981	35.692	11.571	2.506	9.065	24.121	22.234	614	1142	8	123
1991	42.613	20.980	8.543	12.437	23.741	20.775	990	948	962	66
variação 81/91	19,39	81,32	240,90	37,20	-1,58	-6,56	61,24	-16,99	11925,00	-46,34
Porto: 1981	90.288	20.964	5.634	15.330	69.324	53.685	12.157	2.409	63	1010
1991	94.670	34.527	10.279	24.248	60.129	44.388	13.552	439	1.444	306
variação 81/91	4,85	64,70	82,45	58,17	-13,26	-17,32	11,47	-81,78	2192,06	-69,70
Valongo: 1981	15.466	7.147	1.597	5.550	8.319	8.223	25	38	5	28
1991	20.111	11.250	4.012	7.238	8.861	8.313	387	13	68	80
variação 81/91	30,03	57,41	151,22	30,41	6,52	1,09	1448,00	-65,79	1260,00	185,71
V.N. de Gaia: 1981	58.383	22.238	4.130	18.108	36.145	35.157	443	330	10	208
1991	72.260	37.433	11.568	25.865	34.827	33.416	967	69	257	118
variação 81/91	23,77	68,33	180,10	42,84	-3,65	-4,95	118,28	-79,09	2470,00	-43,27
Grande Porto: 1981	253.361	82.725	17.792	64.933	170.636	150.962	14.029	4.021	108	1.524
1991	296.568	138.711	45.710	93.001	159.951	137.215	17.538	1.681	2.870	647
variação 81/91	17,05	67,68	156,91	43,23	-6,26	-9,11	25,01	-58,19	2557,41	-57,55

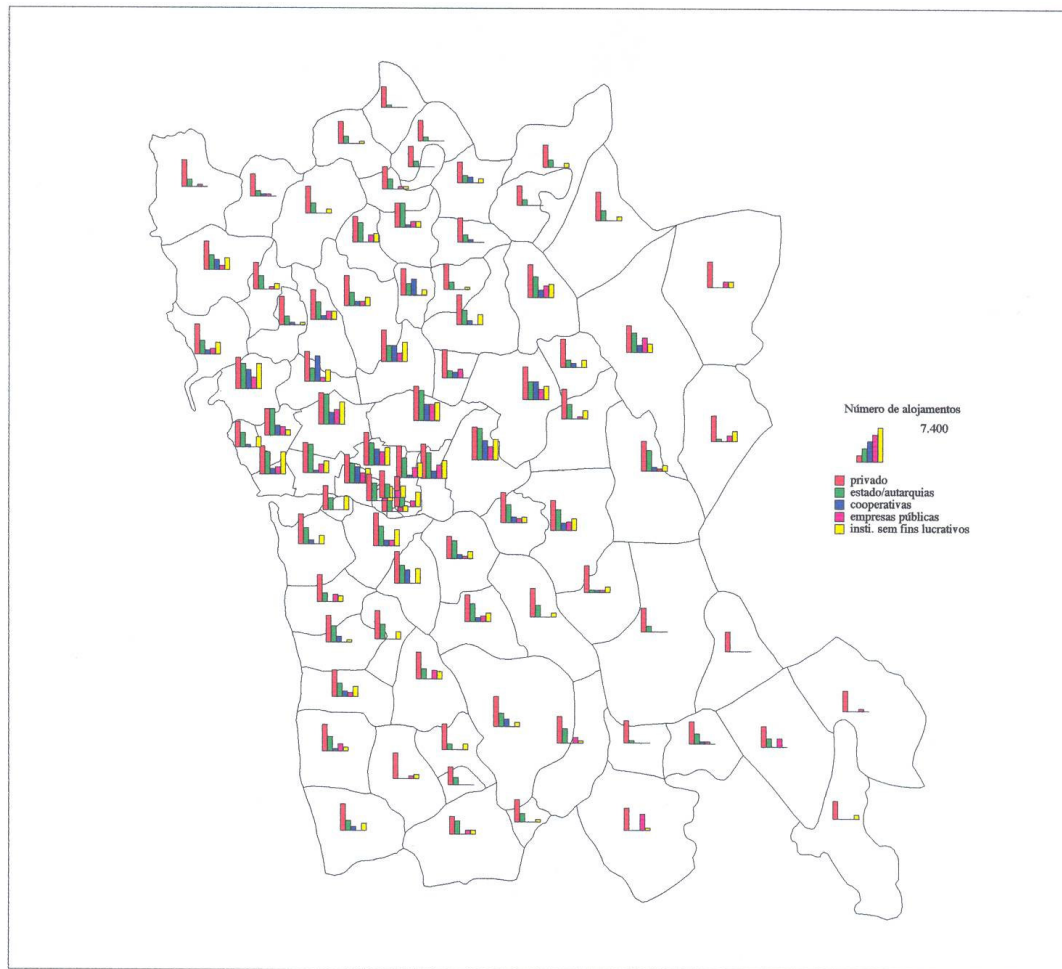
I.S.F.L.-Instituições sem fins lucrativos

E.P. - Empresas Públicas

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População, 1981 e 1991

Assim, esta natureza diferenciada da queda do arrendamento e as transformações no peso relativo dos diferentes senhorios, mostram como as condições de investimento no mercado de arrendamento variam localmente, mas também em termos institucionais, isto é, dos diferentes agentes intervenientes, destacando-se o Estado ou Autarquias e as cooperativas como os investidores com maior dinamismo.

Refira-se ainda que, analisando ao nível das freguesias a distribuição dos alojamentos segundo o tipo de proprietário (fig. 50), se verifica uma forte concentração quer dos alojamentos propriedade do Estado ou Autarquias, quer das cooperativas, em



Fonte: INE - Recenseamento Geral da População, 1991

Fig. 50 — Alojamento por entidade proprietária nas freguesias do "Grande Porto", 1991

certas freguesias do Grande Porto, nomeadamente, Rio Tinto, S. Cosme e S. Pedro da Cova (concelho de Gondomar), Maia e Vermoím (concelho da Maia), Aldoar, Campanhã, Lordelo do Ouro, Paranhos e Ramalde (estas freguesias do concelho do Porto, concentram 60% dos alojamentos propriedade do Estado ou Autarquias existentes no Grande Porto, em 1991), Custóias, Matosinhos e Senhora da Hora¹³ (concelho de Matosinhos), Ermesinde e Valongo (concelho de Valongo), Mafamude, Oliveira do Douro, Sta Marinha e Vilar de Andorinho (concelho de Vila Nova de Gaia).

Dos pontos anteriormente tratados emerge, de forma clara, a existência de diferentes situações habitacionais, não só as relativas à maior ou menor incidência de problemas, como é o caso da superlotação dos alojamentos ou a presença de alojamentos não clássicos, como ainda, as que têm a ver com as diferentes formas de acesso ao alojamento.

Importa agora pois, tentarmos compreender o significado dessas diferenças em termos de experiência das famílias, procurando, em primeiro lugar, avaliar a composição social desses diferentes percursos, isto é, tentando averiguar se existem ou não clivagens sociais importantes entre eles. Em segundo lugar, importa avaliar os custos ou o esforço realizado pelas famílias, relativamente ao acesso ao alojamento (encargos com a compra e rendas).

A análise das relações entre a experiência habitacional das famílias e a sua composição social, é feita com base nos dados do quadro 83 e anexo II e III, a partir da análise do grupo socioeconómico do titular do alojamento.

Pela análise desses quadros verificam-se diferenças significativas, entre os diversos grupos, no que diz respeito às possibilidades de acesso aos alojamentos o que, desde logo, estabelece uma forte ligação entre a questão da habitação e as condições de emprego.

Assim, no que se refere às situações de mau alojamento em 1991 (quadro 83), os grupos mais representados, na generalidade dos concelhos, são o 7 (operários e artesãos), o 9 (trabalhadores não qualificados dos três ramos de actividade económica), o 5 (pessoal dos serviços de protecção e segurança, dos serviços pessoais e domésticos), os sem actividade económica e os desempregados. Estes grupos, cujas remunerações são à partida mais baixas, apresentam maiores dificuldades quanto ao acesso a um alojamento com as condições mínimas de qualidade, vendo-se, por isso, excluídos do mercado habitacional e tendo necessidade de recorrer a alojamentos precários.

¹³ Esta freguesia pode ser considerada a freguesia das cooperativas, uma vez que possui 41% dos fogos propriedade das cooperativas, existentes no Grande Porto, situação, que como veremos mais à frente, deveu-se ao forte apoio da Câmara de Matosinhos às cooperativas, particularmente, na disponibilização de terrenos para construção.

Quadro 83 - Famílias, segundo o grupo socioeconómico do titular do alojamento e o tipo de alojamento ocupado, 1991

Concelhos Grupo socioeconómico do titular (CITP/88)	Famílias em alojamentos familiares						
	Total	Clássicos	%	Não Clássicos	%	Clássicos % do G.Porto	Não Clas. % do G.Porto
Gondomar							
1	2 012	2 009	99,85	3	0,15	11,37	15,79
2	1 073	1 073	100,00			6,59	0,00
3	2 109	2 105	99,81	4	0,19	11,84	19,05
4	3 528	3 525	99,91	3	0,09	13,12	6,12
5	4 147	4 130	99,59	17	0,41	14,44	13,71
6	412	409	99,27	3	0,73	14,92	9,68
7	10 408	10 356	99,50	52	0,50	18,94	10,12
8	3 237	3 229	99,75	8	0,25	15,62	6,30
9	2 212	2 203	99,59	9	0,41	12,63	3,20
0	177	177	100,00			14,82	0,00
Desempregados	837	831	99,28	6	0,72	11,45	7,06
S/ Activ.económica	12 257	12 194	99,49	63	0,51	16,09	13,67
Maia							
1	1 710	1 709	99,94	1	0,06	9,67	5,26
2	1 099	1 098	99,91	1	0,09	6,75	9,09
3	1 377	1 376	99,93	1	0,07	7,74	4,76
4	2 069	2 066	99,86	3	0,14	7,69	6,12
5	2 174	2 170	99,82	4	0,18	7,59	3,23
6	349	347	99,43	2	0,57	12,65	6,45
7	6 212	6 175	99,40	37	0,60	11,30	7,20
8	2 326	2 318	99,66	8	0,34	11,22	6,30
9	1 511	1 500	99,27	11	0,73	8,60	3,91
0	82	82	100,00			6,87	0,00
Desempregados	484	480	99,17	4	0,83	6,61	4,71
S/ Activ.económica	7 304	7 270	99,53	34	0,47	9,59	7,38
Matosinhos							
1	2 488	2 488	100,00			14,08	0,00
2	2 203	2 201	99,91	2	0,09	13,53	18,18
3	2 864	2 861	99,90	3	0,10	16,09	14,29
4	3 992	3 978	99,65	14	0,35	14,81	28,57
5	4 123	4 105	99,56	18	0,44	14,36	14,52
6	741	726	97,98	15	2,02	26,48	48,39
7	8 270	8 115	98,13	155	1,87	14,84	30,16
8	4 341	4 303	99,12	38	0,88	20,82	29,92
9	3 005	2 929	97,47	76	2,53	16,79	27,05
0	163	162	99,39	1	0,61	13,57	25,00
Desempregados	1 424	1 407	98,81	17	1,19	19,38	20,00
S/ Activ.económica	12 891	12 769	99,05	122	0,95	16,85	26,46
Porto							
1	6 428	6 418	99,84	10	0,16	36,31	52,63
2	8 617	8 610	99,92	7	0,08	52,91	63,64
3	6 403	6 395	99,88	8	0,12	35,97	38,10
4	9 139	9 119	99,78	20	0,22	33,94	40,82
5	9 252	9 188	99,31	64	0,69	32,13	51,61
6	236	229	97,03	7	2,97	8,35	22,58
7	9 011	8 824	97,92	187	2,08	16,14	36,38
8	3 714	3 663	98,63	51	1,37	17,72	40,16
9	5 467	5 311	97,15	156	2,85	30,44	55,52
0	386	385	99,74	1	0,26	32,24	25,00
Desempregados	2 479	2 436	98,27	43	1,73	33,56	50,59
S/ Activ.económica	20 018	19 870	99,26	158	0,79	26,22	34,27

Quadro 83 - Famílias, segundo o grupo socioeconómico do titular do alojamento e o tipo de alojamento ocupado, 1991 (cont.)

Concelhos Grupo socioeconómico do titular (CITP/88)	Famílias em alojamentos familiares						
	Total	Clássicos	%	Não Clássicos	%	Clássicos % do G.Porto	Não Clas. % do G.Porto
Valongo							
1	1 034	1 033	99,90	1	0,10	5,84	5,26
2	530	530	100,00			3,26	0,00
3	1 103	1 102	99,91	1	0,09	6,20	4,76
4	1 755	1 754	99,94	1	0,06	6,53	2,04
5	2 264	2 257	99,69	7	0,31	7,89	5,65
6	148	147	99,32	1	0,68	5,36	3,23
7	5 080	5 061	99,63	19	0,37	9,26	3,70
8	1 842	1 839	99,84	3	0,16	8,90	2,36
9	1 266	1 260	99,53	6	0,47	7,22	2,14
0	123	123	100,00			10,30	0,00
Desempregados	533	529	99,25	4	0,75	7,29	4,71
S/ Activ.económica	1 769	1 759	99,43	10	0,57	2,32	2,17
Vila Nova de Gaia							
1	4 023	4 019	99,90	4	0,10	22,74	21,05
2	2 762	2 761	99,96	1	0,04	16,97	9,09
3	3 942	3 938	99,90	4	0,10	22,15	19,05
4	6 431	6 423	99,88	8	0,12	23,91	16,33
5	6 756	6 742	99,79	14	0,21	23,58	11,29
6	887	884	99,66	3	0,34	32,24	9,68
7	16 203	16 139	99,61	64	0,39	29,52	12,45
8	5 333	5 314	99,64	19	0,36	25,71	14,96
9	4 266	4 243	99,46	23	0,54	24,32	8,19
0	267	265	99,25	2	0,75	22,19	50,00
Desempregados	1 587	1 576	99,31	11	0,69	21,71	12,94
S/ Activ.económica	21 989	21 915	99,66	74	0,34	28,92	16,05
Grande Porto							
1	17 695	17 676	99,89	19	0,11	100,00	100,00
2	16 289	16 273	99,90	11	0,07	100,00	100,00
3	17 798	17 777	99,88	21	0,12	100,00	100,00
4	26 914	26 865	99,82	49	0,18	100,00	100,00
5	28 716	28 592	99,57	124	0,43	100,00	100,00
6	2 773	2 742	98,88	31	1,12	100,00	100,00
7	55 184	54 670	99,07	514	0,93	100,00	100,00
8	20 793	20 666	99,39	127	0,61	100,00	100,00
9	17 727	17 446	98,41	281	1,59	100,00	100,00
0	1 198	1 194	99,67	4	0,33	100,00	100,00
Desempregados	7 344	7 259	98,84	85	1,16	100,00	100,00
S/ Activ.económica	76 228	75 777	99,41	461	0,60	100,00	100,00

Fonte: INE, Recenseamento da População, 1991

Códigos CITP/88

1 -Membros dos corpos legislativos, quadros dirigen. da funç. pública, direct. e quad. dirigen. de empresas

2- Profissões intelectuais e científicas

3- Profissões técnicas intermédias

4-Empregados administrativos

5-Pessoal dos serv. de protecção e segurança, dos serv. pessoais e domésticos e trab. similares

6-Trabalhadores da agricultura e pesca

7-Trabalhadores da produção industrial e artesãos

8-Operadores de instalações industriais e máquinas fixas, condutores e montadores

9-Trabalhadores não qualificados da agricultura, indústria, comércio e serviços

0-Forças Armadas

Quanto à relação entre os grupos socioprofissionais e os diferentes percursos habitacionais, (anexo II e III), verifica-se que, no que toca aos alojamentos próprios, para a generalidade dos grupos socioprofissionais existe um claro predomínio dos alojamentos sem encargos por compra sendo, contudo, menor a incidência do acesso à propriedade do alojamento para os operários, trabalhadores não qualificados e inactivos (caso de 1981)¹⁴. Quanto ao acesso ao crédito este é mais significativo para os quadros, sendo ainda, maior para os trabalhadores do comércio e serviços do que para os operários e para os sem actividade económica.

No que toca aos níveis de arrendamento e encargos por compra, estes constituem um indicador possível do maior ou menor esforço das famílias com o alojamento, que deveria ser confirmado a partir do estudo da relação entre os rendimentos das famílias e as suas despesas com o habitação. De facto, só assim poderíamos avaliar as maiores ou menores dificuldades das famílias, relativamente ao acesso ao alojamento. Não sendo possível tal análise, servimo-nos dos dados disponíveis contidos nos quadros 84, 85, 86 e 87.

A partir da análise destes quadros, podemos avançar algumas conclusões, salientando-se, desde já, a diversidade de situações.

No que toca aos alojamentos propriedade dos ocupantes, refira-se o predomínio dos alojamentos sem encargos por compra (atingindo um valor superior a 70% e 60% em todos os concelhos, respectivamente em 1981 e 1991), situação a que não será estranha, o peso que a construção feita por iniciativa das famílias ainda possui na nossa área de estudo (voltaremos a esta questão no ponto 5.5).

Quanto aos alojamentos onerados com encargos, para 1981, a sua percentagem é máxima no Porto (27%) e mínima na Maia (17%), enquanto em 1991, é máxima em Matosinhos (48%) e mínima em V.N. de Gaia (37%). Em 1981, cerca de 41% dos encargos mensais são inferiores a 4 000\$00, 23% situam-se entre 4 e 8 000\$00 e 26% acima deste valor enquanto em 1991, 12% têm encargos inferiores a 4 000\$00, cerca de 8% situam-se entre os 4 e os 8 000\$00 e 81% têm encargos superiores a 8 000\$00, o que aponta para um aumento do preço da habitação entre 1981 e 1991. De um modo geral, tanto em 1981, como em 1991, as casas são mais caras nos concelhos do Porto, Maia, Matosinhos e Vila Nova de Gaia, pois em termos relativos há menos fogos nos escalões inferiores sendo bastante mais frequentes os que registam encargos mais altos. Em contrapartida os concelhos de Gondomar e Valongo são aqueles que possuem as casas mais baratas.

¹⁴ No Censo de 1991, só existem dados para o responsável da família com grupo socio-económico, não estando contabilizados os inactivos. Este facto, excluí uma parte significativa das famílias, particularmente, nas situações de arrendamento.

Quadro 84 - Alojamentos clássicos propriedade dos ocupantes, por escalões de encargo, em 1981

	Total	S/ Encargos	C/ Encargos	< 2000\$	2000\$ a 4	4000\$ a 6	6000\$ a 8	8000\$ a 10	10000\$ ou +
Gondomar	12.963	10.385	2.578	499	592	488	401	281	317
	100,00	80,11	19,89	19,36	22,96	18,93	15,55	10,90	12,30
Maia	7.842	6.495	1.347	174	261	306	211	167	228
	100,00	82,82	17,18	12,92	19,38	22,72	15,66	12,40	16,93
Matosinhos	11.571	9.065	2.506	340	535	523	424	267	417
	100,00	78,34	21,66	13,57	21,35	20,87	16,92	10,65	16,64
Porto	20.964	15.330	5.634	1.328	1.062	912	697	558	1.077
	100,00	73,13	26,87	23,57	18,85	16,19	12,37	9,90	19,12
Valongo	7.147	5.550	1.597	263	390	353	276	157	158
	100,00	77,65	22,35	16,47	24,42	22,10	17,28	9,83	9,89
V.N. de Gaia	22.238	18.108	4.130	884	905	750	549	363	679
	100,00	81,43	18,57	21,40	21,91	18,16	13,29	8,79	16,44
Grande Porto	74.883	58.438	16.445	3.314	3.484	3.026	2.347	1.626	2.648
	100,00	78,04	21,96	20,15	21,19	18,40	14,27	9,89	16,10

Fonte: INE: Recenseamento de 1981

Quadro 85 - Alojamentos clássicos propriedade dos ocupantes, por escalões de encargo, em 1991

	Total	S/ Encargos	C/ Encargos	< 4000\$	4000\$ a 8	8000\$ a 12	12000\$ a 20	20000\$ a 30	30000\$ a 40	40 a 50	50 a 70	70 e +
Gondomar	14.983	9.294	5.689	795	460	412	940	1.088	857	495	399	243
	100,00	62,03	37,97	13,97	8,09	7,24	16,52	19,12	15,06	8,70	7,01	4,27
Maia	9.991	6.061	3.930	368	248	239	580	797	622	417	363	296
	100,00	60,66	39,34	9,36	6,31	6,08	14,76	20,28	15,83	10,61	9,24	7,53
Matosinhos	15.853	8.268	7.585	656	491	472	1008	1.721	1.309	771	646	511
	100,00	52,15	47,85	8,65	6,47	6,22	13,29	22,69	17,26	10,16	8,52	6,74
Porto	23.170	14.732	8.438	948	722	781	1.329	1.544	1.130	655	712	617
	100,00	63,58	36,42	11,23	8,56	9,26	15,75	18,30	13,39	7,76	8,44	7,31
Valongo	8.303	4.810	3.493	403	298	298	679	763	472	271	206	103
	100,00	57,93	42,07	11,54	8,53	8,53	19,44	21,84	13,51	7,76	5,90	2,95
V.N. de Gaia	26.872	17.048	9.824	1.357	690	475	1.308	1.840	1.614	1080	894	566
	100,00	63,44	36,56	13,81	7,02	4,84	13,31	18,73	16,43	10,99	9,10	5,76
Grande Porto	99.172	60.213	38.959	4.527	2.909	2.677	5.844	7.753	6.004	3689	3220	2336
	100,00	60,72	39,28	11,62	7,47	6,87	15,00	19,90	15,41	9,47	8,27	6,00

Fonte: INE: Recenseamento de 1991

Quadro 86 - Alojamentos clássicos arrendados, por escalões de renda, em 1981

	< 500\$	500\$ a 1000\$	1000\$ a 3	3000\$ a 5	5000\$ a 7	7000\$ a 9	90000\$ a 12	12000\$ a 15	15000\$ e +	Total
Gondomar	7.044	5.212	4.616	1.126	399	269	163	46	27	18902
	37,27	27,57	24,42	5,96	2,11	1,42	0,86	0,24	0,14	100,00
Maia	3.947	3.226	3.161	731	415	165	78	32	27	11782
	33,50	27,38	26,83	6,20	3,52	1,40	0,66	0,27	0,23	100,00
Matosinhos	7.339	7.392	6.135	1.290	526	202	156	57	35	23132
	31,73	31,96	26,52	5,58	2,27	0,87	0,67	0,25	0,15	100,00
Porto	26.128	15.566	18.529	4.258	1.558	592	342	225	175	67373
	38,78	23,10	27,50	6,32	2,31	0,88	0,51	0,33	0,26	100,00
Valongo	2.612	2.164	2.042	545	238	114	74	25	5	7819
	33,41	27,68	26,12	6,97	3,04	1,46	0,95	0,32	0,06	100,00
V.N. de Gaia	13.170	9.540	8.511	1.649	639	295	148	74	68	34094
	38,63	27,98	24,96	4,84	1,87	0,87	0,43	0,22	0,20	100,00
Grande Porto	60.240	43.100	42.994	9.599	3.775	1.637	961	459	337	163.102
	39,80	28,48	28,41	6,34	2,49	1,08	0,63	0,30	0,22	107,77

Fonte: INE: Recenseamento de 1981

Quadro 87 - Alojamentos clássicos arrendados, por escalões de renda, em 1991

	< 1000\$	1000\$ a 3	3000\$ a 7	7000\$ a 12	12000\$ a 20	20000\$ a 30	30000\$ a 45	45000\$ a 70	70000\$ e +	Total
Gondomar	1.094	2.927	3.028	1.462	1.132	878	701	174	33	11.429
	9,57	25,61	26,49	12,79	9,90	7,68	6,13	1,52	0,29	100,00
Maia	601	1.665	2.173	893	754	678	482	173	36	7.455
	8,06	22,33	29,15	11,98	10,11	9,09	6,47	2,32	0,48	100,00
Matosinhos	1.417	3.182	3.242	1.782	1.438	1.394	850	283	76	13.664
	10,37	23,29	23,73	13,04	10,52	10,20	6,22	2,07	0,56	100,00
Porto	3.855	8.586	9.319	3.656	2.359	1.343	1.426	976	403	31.923
	12,08	26,90	29,19	11,45	7,39	4,21	4,47	3,06	1,26	100,00
Valongo	379	1.219	1.413	611	539	449	386	94	8	5.098
	7,43	23,91	27,72	11,99	10,57	8,81	7,57	1,84	0,16	100,00
V.N. de Gaia	2.134	5.919	4.866	2.214	1.759	1.186	880	396	98	19.452
	10,97	30,43	25,02	11,38	9,04	6,10	4,52	2,04	0,50	100,00
Grande Porto	9.480	23.498	24.041	10.618	7.981	5.928	4.725	2.096	654	89.021
	10,65	26,40	27,01	11,93	8,97	6,66	5,31	2,35	0,73	100,00

Fonte: INE: Recenseamento de 1991

A esta escala não se nota uma variação dos encargos com a distância ao Porto, não só porque estes não são proporcionais ao preço das casas, além de dependerem da capacidade de pagamento das famílias, como também porque a idade dos fogos desempenha um papel importante na fixação dos preços. Na verdade, em 1991, para além de Gondomar também Vila Nova de Gaia apresenta uma percentagem de fogos superior à média no escalão inferior de encargos, o que, provavelmente, deverá estar relacionado quer com a antiguidade do parque - caso de Vila Nova de Gaia - quer com a menor acessibilidade ao Porto - caso de Gondomar. No Porto, há mais fogos nos escalões extremos, consequência da existência no mercado quer de fogos mais antigos, por isso mais baratos, quer de fogos novos, estes mais caros.

Relativamente aos alojamentos arrendados, refira-se um aumento das rendas praticadas entre 1981 e 1991. Assim enquanto em 1981 mais de 87% dos alojamentos arrendados em todos os concelhos, tinham rendas inferiores a 3 000\$00, em 1991, estes apenas passam a representar mais de 30% em todos os concelhos, aumentando também os alojamentos com rendas mais elevadas (superior a 45 000\$00), embora o seu peso seja muito baixo. O concelho do Porto e Vila Nova de Gaia são os concelhos com rendas mais baixas. Acrescente-se, ainda, que o Porto aparece, em simultâneo, como tendo a maior incidência das rendas mais baixas e das mais altas, consequência, como referimos anteriormente, da política de arrendamento.

Ainda no que toca à relação entre as formas de ocupação e a composição social dos responsáveis das famílias, saliente-se a forte segmentação social patente no parque habitacional, comprovada, por exemplo, pela concentração de certos grupos sociais em certas formas de ocupação. Cite-se, nomeadamente, o peso assumido pelo grupo dos sem actividade económica e pelo operariado, presente no parque propriedade do Estado ou Autarquias, facto que aponta para uma maior dificuldade destes grupos no que toca ao acesso ao alojamento colocando, também, problemas quanto à posterior manutenção da qualidade desse parque habitacional (quadro 88).

Quanto ao parque propriedade das cooperativas verifica-se, também, um predomínio dos grupos socioprofissionais menos solventes, como é o caso dos empregados administrativos do comércio e serviços e dos operários.

Estas diferenças apontadas, quanto aos alojamentos arrendados e aos que são propriedade dos ocupantes, são susceptíveis de tornar mais difícil a mobilidade das famílias no parque habitacional, nomeadamente, de uma forma de ocupação para outra.

Quadro 88 - Composição social das diferentes formas de ocupação dos alojamentos (AMP - 1991)

Grupo Socioeconómico do titular	Proprietários (%)		Particular	Outro proprietário (%)			Coop.
	S/encargos	C/encargos		Estado e Autarq.	Empresa Públic.	Instit. S. F. L.	
Sem actividade económica	35	15	32	41	32	38	15
Empresários directores	3	2	1	0	1	1	1
Empres. c/prof.intelect., científ. e técnica	1	1	0	0	0	1	0
Empres. da ind., comérc. e serviços	1	2	2	1	2	1	2
Empresários agrícolas	0	0	0	0	0	0	0
Peq. patrões c/prof. intelec. e científicas	0	0	0	0	0	0	0
Peq. patrões c/prof. técnicas intermédias	0	0	0	0	0	0	0
Peq. patrões da indústria	2	1	1	1	2	2	1
Peq. patrões do comérc. e serviços	4	4	2	1	2	2	2
Peq. patrões agrícolas	0	0	0	0	0	0	0
Prof. intelect. e científ. independentes	1	1	0	0	0	0	0
Prof. técnicos interm. independentes	0	1	0	0	0	0	1
Trab. industriais e artesanais independentes	3	2	2	2	2	1	2
Prestadores de serv. e comérc. independentes	2	2	2	2	2	2	2
Agricultores independentes	1	0	0	0	1	0	0
Direct. e quadros dirig. do Estado e empresas	1	2	1	0	1	1	2
Dirigentes de peq. empresas e organizações	0	0	0	0	1	0	0
Quadros intelectuais e científicos	5	9	3	1	2	3	4
Quadros técnicos intermédios	4	8	4	2	4	4	8
Quadros administrativos intermédios	1	1	1	0	2	0	1
Encarregados e capatazes	1	1	1	1	1	1	1
Emp. admin. do comérc. e serviços	11	25	15	14	15	15	26
Operários qualif. e semi-qualificados	17	17	24	23	22	21	26
Assalariados agrícolas	1	1	1	1	0	3	1
Trab. admin. do comércio e serv. não qualif.	2	3	4	6	7	4	3
Operários não qualificados	2	1	3	3	3	2	2
Trab. agrícolas não qualificados	0	0	0	0	0	0	0
Pessoal das forças armadas	0	1	0	0	0	0	0
Outras pessoas activas, não especificadas	0	0	0	0	0	0	0
Total	100	100	100	100	100	100	100

Fonte: CONCEIÇÃO, Paulo - *As Condições de Habitação na Área Metropolitana do Porto*.

Estatísticas & Estudos Regionais, nº 10 (Jan./Abr. 1996), p. 31