

5.6. Dinâmicas recentes de investimento na habitação

Nesta fase do trabalho procuraremos identificar as mais recentes dinâmicas de investimento na habitação no território do Grande Porto, a partir da informação contida nas Estatísticas da Construção de Edifícios relativa às licenças de construção de habitação, entre 1992 e 1997, disponibilizadas pelo INE¹.

Esta informação permite-nos detectar quais os espaços em que esse investimento vem sendo mais forte, quais as alterações mais significativas do parque edificado e quais os agentes responsáveis por essas mudanças.

Um primeiro ponto a reter prende-se com a natureza da informação, a qual compreende apenas as obras que carecem de licença municipal, não estando, portanto, incluída a promoção pública que, como já salientámos acima, com a implementação do PER, permitirá a construção de 3 813 alojamentos no Grande Porto (alguns já concluídos e outros em fase de construção), nem a promoção ilegal, a qual, contudo, tem vindo a diminuir substancialmente, devido a um conjunto de factores já referidos anteriormente. Apesar destas limitações, os dados utilizados contemplam a maior parte do investimento que é feito na habitação, ou seja, o realizado pelo mercado privado.

Um segundo aspecto a ter em conta é que estamos a analisar as licenças emitidas pelas autarquias e não os alojamentos efectivamente construídos, tratando-se, portanto, de construções potenciais, umas já concretizadas, outras em fase de concretização e outras, ainda, no domínio das intenções, dado o grande desfasamento temporal entre as datas dos licenciamentos e a respectiva finalização da construção. Pensamos, contudo, que esta informação é relevante, para termos uma imagem dos espaços onde a pressão construtiva vem sendo mais forte.

Finalmente, outro conjunto de limitações relativas aos dados das licenças de construção, é o facto de não ser possível analisar outras dimensões fundamentais do mercado habitacional, nomeadamente, as formas de ocupação dos alojamentos, a mobilidade habitacional das famílias, os custos e as formas de financiamento e os processos de degradação, abandono e demolição dos edifícios habitacionais.

Os dados do quadro 113 mostra-nos o significativo investimento habitacional no Grande Porto, salientando-se, particularmente, o investimento feito em construção nova (11 427 licenças e 58 804 alojamentos), correspondendo a 90% do total de licenças emitidas pelas autarquias para habitação, sendo o investimento feito no parque

¹ Além desta informação utilizámos, ainda, alguns dados fornecidos por um conjunto de estudos efectuados pelo INE, no âmbito do Projecto Habitação, por iniciativa da Secretaria de Estado da Habitação e Comunicações.

habitacional preexistente (ampliações, transformações e restauro) muito menor, correspondendo apenas a 1 266 licenças emitidas.

No que toca à distribuição espacial do número de alojamentos novos licenciados, ele é maior nos concelhos de Vila Nova de Gaia, Maia e Gondomar, evidenciando uma forte dinâmica construtiva destes concelhos, situação a que não será estranha, quer a maior disponibilidade e menor preço dos terrenos para a construção, quer a melhoria das acessibilidades nestes concelhos, com a construção de novas vias de comunicação, nomeadamente, os novos Itinerários Principais e Complementares.

Quadro 113 - Licenças concedidas para construção, ampliação, transformação e restauração de habitação (1992-1997)

Concelho	Construções Novas				Ampli., Transfor. e Restaur.	
	Fogos	%	Licenças	%	Licenças	%
Gondomar	10 277	17,4	2 777	24,3	231	18,2
Maia	10 435	17,7	1 941	16,9	144	11,3
Matosinhos	8 254	14,0	1 435	12,5	126	9,9
Porto	7 441	12,4	703	6,2	240	18,9
Valongo	4 556	7,7	1 208	10,5	216	17,1
V. N. de Gaia	17 841	30,3	3 363	29,4	309	24,4
Grande Porto	58 804	100	11 427	100	1 266	100

Fonte: INE, Estatísticas da Construção de Edifícios

Para termos uma ideia da dinâmica de crescimento do parque habitacional dos vários concelhos, avaliámos, por um lado, o contributo potencial dos seis anos em análise para o crescimento do parque habitacional recenseado em 1991, o que nos permitiu identificar os concelhos em maior crescimento e, por outro lado, para detectarmos as mudanças recentes de aceleração ou atenuação do aumento do parque habitacional, comparamos o número de alojamentos licenciados entre 1992 e 1997 com o crescimento do parque habitacional ocorrido nos anos 80 (saldo de alojamentos recenseados entre 1981 e 1991) (quadro 114).

Uma primeira conclusão a tirar dos dados contidos no quadro 114 é o forte dinamismo construtivo dos concelhos da Maia (com uma taxa de crescimento de 34,6%), Gondomar (22,3%), Vila Nova de Gaia (20,3%) e Valongo (19,6%), enquanto que o Porto é o concelho menos dinâmico (com uma taxa de crescimento de 6,6%).

Comparando este valor da construção potencial com o aumento do parque na década de 80, continua-se a constatar o dinamismo da construção, já que os mais de 58 000 novos alojamentos licenciados, no período 1992/97, correspondem a 78% do saldo habitacional entre 1981 e 1991. Mais uma vez, a Maia destaca-se como o concelho com maior dinâmica construtiva, seguindo-se-lhe, Gondomar, Valongo e Vila Nova de Gaia. Os concelhos de Matosinhos e Porto demonstram uma dinâmica mais atenuada.

Quadro 114 - Intensidade dos processos construtivos

Concelhos	Fogos em 1991 (1)	Fogos lic. 1992-97 (2)	Saldo 1981-91 (3)	%	Taxa de Cresc. (2)/(1) %	Saldo Fogos Lic. (2)/(3) %
Gondomar	46 306	10 277	10 755	30,3	22,3	95,5
Maia	30 103	10 435	7 797	35,0	34,6	133,8
Matosinhos	52 237	8 254	13 934	36,4	15,8	59,2
Porto	112 405	7 441	13 989	14,2	6,6	53,2
Valongo	23 233	4 556	5 640	32,1	19,6	80,3
V. N. de Gaia	87 728	17 841	23 163	35,9	20,3	77,0
Grande Porto	352 012	58 804	75 278	27,2	16,7	78,1

Fonte: INE, Recenseamentos Gerais da População e Habitação, 1981 e 1991 e Estatísticas da Construção de Edifícios, 1992 a 1997

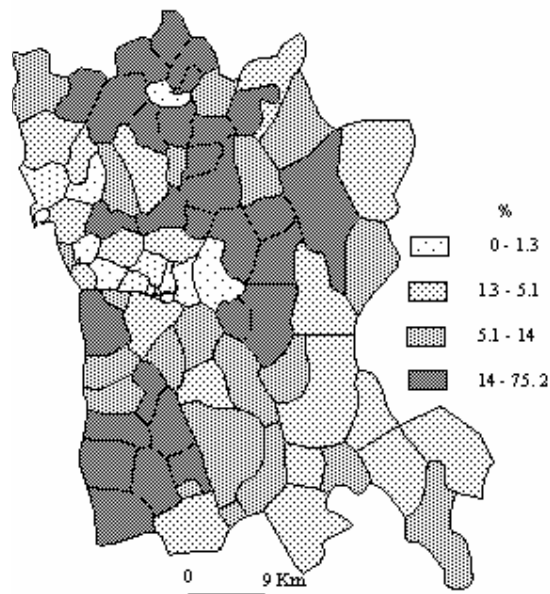
Considerando o estudo efectuado por Duarte Rodrigues² para os anos de 1994 a 1998, mais uma vez se comprova o dinamismo construtivo do Grande Porto, salientando-se como concelhos de maior dinamismo, a Maia (com uma taxa de crescimento do número de fogos entre 1991 e 1994/98 de 39, 5%), Gondomar (com 24,8%), Vila Nova de Gaia (com 22,7%), Valongo (com 22,5%) e Matosinhos (com 17,7%). O Porto é o concelho menos dinâmico, com uma taxa de 5,1%, situação que, mais uma vez, vem comprovar a descentralização da habitação a partir deste centro em favor dos concelhos envolventes, tal como já tínhamos constatado para as décadas anteriores.

Segundo este mesmo autor, quatro das freguesias mais dinâmicas localizam-se no concelho da Maia - Vermoím - com uma taxa de 75,3%, Sta Maria de Avioso - com 66,7%, Maia - com 55,2% e Águas Santas - com 51,9%, as duas últimas apenas suplantadas pela freguesia de Canelas, do concelho de Vila Nova de Gaia, com uma taxa de 58,8%. Quanto às freguesias menos dinâmicas, todas elas se situam no concelho do Porto, destacando-se, sobretudo, as mais centrais, caso de S. Nicolau (com uma taxa de 0,2 %), Vitória (com 0,8%), Miragaia (com 1,03%) e a Sé (com 1,04%), o que comprova, mais uma vez, a perda de residência da cidade, particularmente do seu núcleo central, a favor das freguesias mais periféricas, imagem, aliás, já constatada anteriormente pela análise dos dados relativos às décadas de 70 e 80.

Esta tendência da descentralização da residência a partir da cidade do Porto pode, ainda, ser comprovada pela fig.62, distinguindo-se três coroas com níveis de dinamismo diferenciados. Uma primeira coroa formada pelas freguesias da cidade do

² RODRIGUES, Duarte - *Pressão Construtiva na Área Metropolitana do Porto. Estatísticas & Estudos Regionais*, nº 19 (Jan/Abr. 1999), p.31 a 40 (Estudo incluído no Projecto Habitação, do INE e S.E.H.C.), com o título *Pressão Construtiva nas Áreas Metropolitanas e Concelhos com Cidades Médias*)

Porto, com um fraco dinamismo, exceptuando-se a freguesia de Nevogilde, com uma taxa ligeiramente superior às restantes freguesias. Uma segunda coroa, envolvendo a cidade do Porto, com um forte dinamismo, formada pela maioria das freguesias do concelho da Maia e Vila Nova de Gaia e, ainda, as freguesias da Sra. da Hora e S. Mamede, do concelho de Matosinhos, as freguesias de Rio Tinto, Baguim do Monte, Valbom, S. Cosme e Fânzeres, do concelho de Gondomar e a freguesia de Valongo. Uma terceira coroa, exterior à anterior, constituída pelas freguesias mais periféricas dos concelhos de Gondomar, Valongo e Vila Nova de Gaia mas, mesmo assim, com taxas de crescimento superiores às das freguesias da cidade do Porto.



Fonte: Adaptado de RODRIGUES, Duarte - *Pressão Construtiva na Área Metropolitana do Porto. Estatísticas & Estudos Regionais*. fig. 2, p. 37

Fig. 62 - Taxa de crescimento do nº de fogos 1991/1994/98

Esta imagem, evidencia, por um lado, uma lógica de crescimento espacial contínuo, ao longo de um anel que circunda a cidade do Porto e, por outro lado, patenteia, igualmente, o dinamismo de alguns centros urbanos, como é o caso da expansão de Gaia para sudoeste (eixo Vilar do Paraíso-Canelas), de Gondomar, de Valongo e da Maia.

Esta imagem territorial das dinâmicas em curso é, aliás, muito semelhante à da década de 80 (ver supra fig.37), acentuando-se, assim, a tendência de concentração da habitação nas freguesias periféricas ao Porto segundo alguns eixos privilegiados,

nomeadamente, o reforço do eixo em Vila Nova de Gaia entre a A1 - IC1 e, na Maia, do eixo entre a N14 e a A3.

No que respeita às características dos novos alojamentos licenciados, o quadro 115 apresenta valores médios concelhios para o período de tempo em análise. No que se refere ao modelo construtivo, este é constituído por edifícios plurifamiliares, com um número médio de 6 alojamentos por edifício e com 3,4 pavimentos. O Porto é o concelho que apresenta os valores máximos no que respeita aos dois indicadores, seguido pelos concelhos de Matosinhos, Vila Nova de Gaia e Maia, sendo os concelhos de Valongo e Gondomar, os que possuem os valores mais baixos.

Quanto à superfície habitável do fogo, mais uma vez o Porto apresenta os valores mais elevados, (apesar de apresentar o valor mais baixo de divisões por fogo), seguidos pelos concelhos de Gondomar, Matosinhos e Vila Nova de Gaia, apresentando os concelhos da Maia e de Valongo, os valores mais baixos. Relativamente à superfície habitável por divisão, destacam-se o Porto, Matosinhos e Vila Nova de Gaia.

Quadro 115 - Algumas características da construção habitacional nova (1992 a 1997)

Concelhos	Fogos por lic.	Pav. por lic.	Div. por fogo	Sup. habitável (em m ²)	
				por fogo	por divisão
Gondomar	4,13	3,10	4,77	79,70	15,50
Maia	5,48	3,30	4,62	71,43	15,48
Matosinhos	6,18	3,45	4,55	75,27	16,57
Porto	11,55	4,67	4,47	80,17	18,03
Valongo	3,48	2,80	4,63	72,22	15,48
V. N. de Gaia	5,65	3,13	4,57	73,53	16,10
Grande Porto	6,08	3,41	4,60	75,39	16,19

Fonte: INE, Estatísticas da Construção de Edifícios

Concluindo, podemos afirmar que o parque habitacional se caracteriza por edifícios mais altos ocupando mais espaço, ainda que se notem algumas diferenças: um primeiro conjunto de concelhos, caracterizados pela maior dimensão das intervenções e por maiores superfícies habitáveis, dos quais se destaca o Porto, mas englobando, também, Matosinhos, Vila Nova de Gaia e Maia e um segundo conjunto, constituído por Gondomar e Valongo, com valores mais baixos. Esta diferenciação tem um significado importante, pois aponta, quer para uma diferenciação espacial e até social dos mercados, quer para diferenças do mercado fundiário, nomeadamente o preço do solo.

Quanto à tipologia dos alojamentos, verifica-se uma diminuição do número de divisões por fogo, uma vez que, enquanto em 1992, temos um valor médio de 4,8

divisões por fogo, em 1997, esse valor baixa para 4,3, situação aliás comum a todos os concelhos.

A análise do comportamento de algumas destas variáveis ao nível das freguesias, a partir dos dados apresentados por Paulo Conceição³, permite-nos constatar alguns contrastes espaciais significativos no interior dos vários concelhos.

Através das figs. 63, 64 e 65 é possível salientar o contraste existente entre as freguesias que compõem o espaço que podemos designar como a "aglomeração central" (freguesias do concelho do Porto e as freguesias dos concelhos periféricos mais próximas daquele) e as freguesias mais interiores dos concelhos envolventes ao Porto. As primeiras caracterizam-se por edifícios mais altos, com maior número de alojamentos por edifício e menor número de divisões por alojamento, sendo portanto, a intensidade do uso do solo mais intensa. As segundas, identificam-se por um menor número de alojamentos e de pavimentos por edifício e alojamentos com maior número de divisões.

Esta imagem permite-nos, não só, salientar uma diferenciação espacial do modelo habitacional, como ainda, dos próprios promotores. O modelo *edifícios mais altos e com maior número de alojamentos*, encontra-se associado à promoção feita pelas empresas, enquanto que o modelo *uni ou bifamiliar* é mais comum no investimento feito pelos particulares, tendo maior significado nas freguesias mais periféricas de Gondomar, Valongo e Vila Nova de Gaia, onde as formas de autopromoção da habitação ainda têm um peso significativo.

Na verdade, analisando os agentes que investem na promoção habitacional, verifica-se que são as empresas de construção as principais responsáveis por esse investimento em todos os concelhos (fig. 66), seguindo-se-lhe os particulares e as cooperativas. A construção promovida pelos particulares é, ainda, bastante significativa, sobretudo nos concelhos de Valongo, Gondomar e Vila Nova de Gaia. Quanto às cooperativas, o seu peso é maior no Porto, Matosinhos e Maia, situação, aliás, já salientada anteriormente, quando analisámos o papel das cooperativas no mercado habitacional.

Comparando estes valores com o dos fogos concluídos durante a década de 80 (fig. 67), podemos tirar algumas conclusões importantes relativamente à tendência de evolução dos agentes de promoção e, até mesmo, dos modelos habitacionais.

Um primeiro aspecto a salientar é a diminuição da promoção realizada pelos particulares e, conseqüentemente, das formas de auto promoção/construção habitacional que lhe estão geralmente associadas, correspondendo, essencialmente, ao

³ CONCEIÇÃO, Paulo - *O Licenciamento da Habitação na Área Metropolitana do Porto (1994-97)*. *Estatísticas & Estudos Regionais*, nº 19 (Jan/Abr. 1999), p. 15-30.

modelo moradia, aumentando o peso das empresas de construção e dos modelos habitacionais baseados em mais alojamentos e pavimentos por edifícios - os edifícios plurifamiliares.

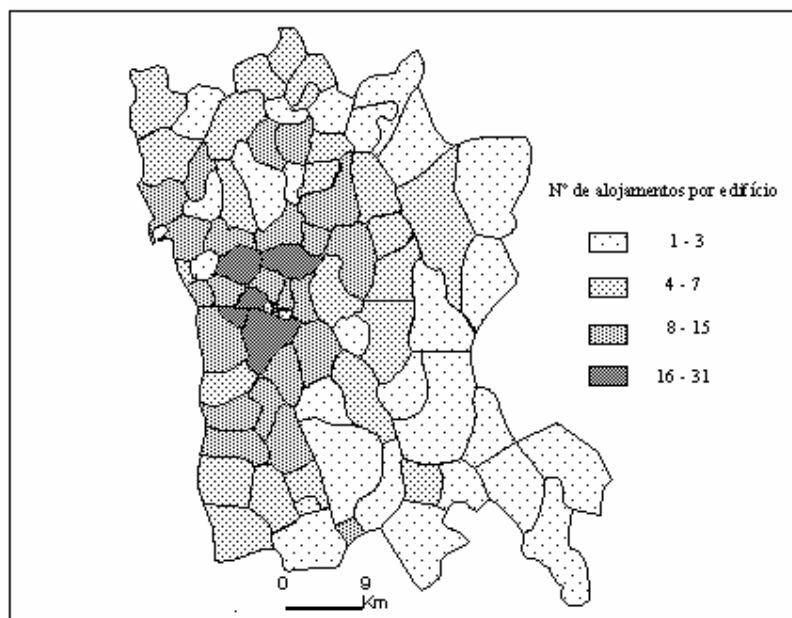
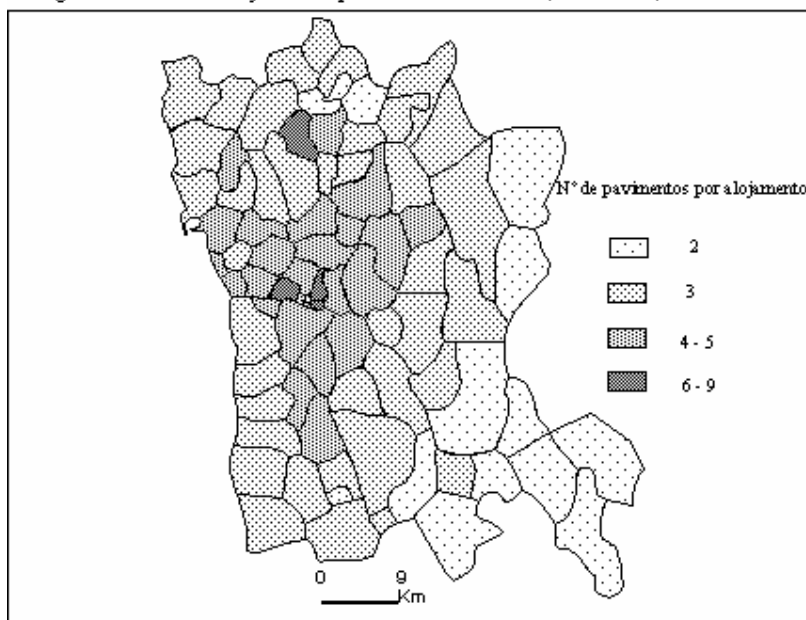
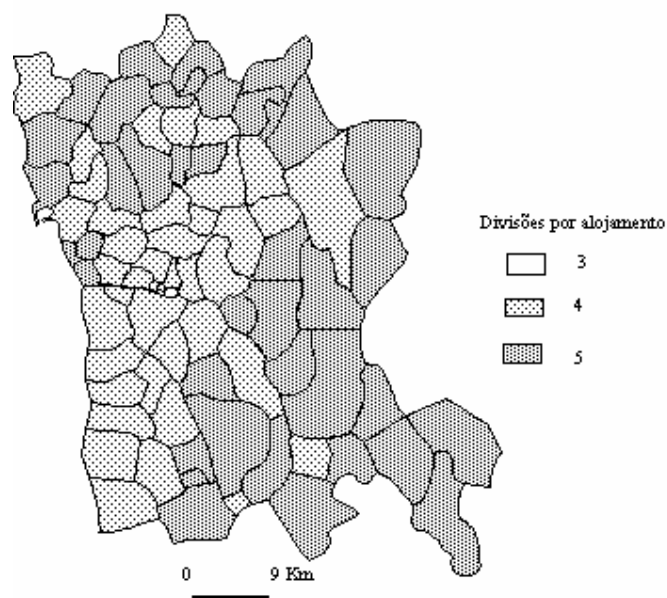


Fig. 63 - Número de alojamentos por edifício licenciado (1994 - 1997)



FONTE: Adaptado de CONCEIÇÃO, Paulo - *O Licenciamento da habitação na Área Metropolitana do Porto (1994-97)*. *Estadísticas e Estudos Regionais*. Porto: INE, n.º 19, Jan/Ab., 1999, p.30.

Fig. 64 - Número de pavimentos por edifícios licenciados (1994 - 1997)

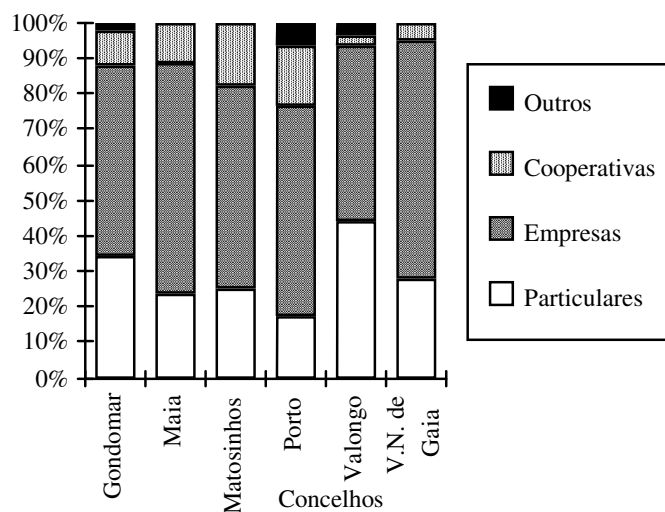


Fonte: Adaptado de CONCEIÇÃO, Paulo - *O Licenciamento da habitação na Área Metropolitana do Porto (1994-97)*. *Estatísticas & Estudos Regionais*, n.º 19 (Jan/Abr. 1999), p.30.

Fig. 65 - Número de divisões por alojamentos (1994-1997)

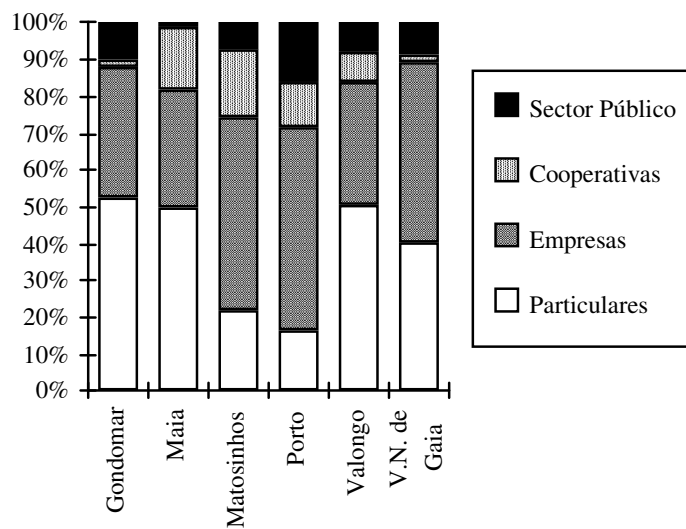
No que respeita, às cooperativas, verifica-se uma relativa oscilação deste mercado, decorrente, como já salientamos acima, dos apoios que têm sido canalizados para esta forma de provisão habitacional. Verifica-se, contudo, que o papel do sector cooperativo na promoção habitacional aumenta em Gondomar, Porto e Vila Nova de Gaia, mantendo-se mais ou menos estável em Matosinhos e sofrendo ligeiros decréscimos na Maia e Valongo.

Concluindo, a tendência geral é a de um aumento contínuo no número das empresas de construção, enquanto o papel dos particulares se mantém mais ou menos estável, as cooperativas que detiveram uma forte concentração do número de licenças concedidas nos anos de 1995 e 1996, apresentam uma relativa oscilação, situação que poderá indiciar alguns limites ao crescimento desta forma de promoção, nomeadamente no que respeita ao acesso ao solo e aos apoios concedidos pelo Estado.



Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação

Fig. 66 - Fogos novos licenciados, segundo a entidade investidora (1992-1997)



Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação

Fig. 67 - Fogos concluídos segundo a entidade investidora (1981-1991)