

VI COLÓQUIO IBÉRICO DE GEOGRAFIA - ACTAS

A Península Ibérica - um espaço em mutação
Vol. I



Publicações da Universidade do Porto

1995

Título: VI COLÓQUIO IBÉRICO DE GEOGRAFIA – ACTAS

Subtítulo: A Península Ibérica – um espaço em mutação

Editor: Universidade do Porto — R. D. Manuel II, 4050 PORTO, PORTUGAL. Telef. +351 2 694462 Fax. +351 2 698736

Nº: 2

Volume: I

Edição: 1ª

Localidade: Porto

País: Portugal

Mês: Maio

Ano: 1995

Nº de exemplares: 1500

© 1995, Universidade do Porto e Instituto de Geografia da Faculdade de Letras do Porto

Capa: Nazareth Rego (montagem com base na fotografia aérea em infravermelhos da ACEL, 1990)

Revisão: Grupo de Documentação do VI Colóquio Ibérico de Geografia

Tratamento de imagem: Silvano Rego

Arranjo gráfico: Silvano Rego e Fernando G. Monteiro

Fotolitos: Gráfica da Universidade do Porto

Impressão: Litogaia – Artes Gráficas, Lda

Data: Janeiro de 1996

Depósito Legal nº: 92751/95

Vol. I

Temáticas: 1. Geografia Humana e Planeamento Regional 2. Cidades e Metrópoles 3. Ruralidades
4. Dinâmicas Industriais 5. Políticas Regionais e Locais.

Vol. II

Temáticas: 1. Geografia Humana e Planeamento Regional 2. Turismo e Lazer 3. Geografia Física
e Ambiente 4. Geomorfologia 5. Climatologia e Hidrologia. 6. Catástrofes Naturais e
Impacte Ambiental

Vol. III

Temáticas: 1. Geografia Física e Ambiente 3. Recursos Naturais e Ordenamento do Território
4. Investigação e Ensino em Geografia

**CARACTERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL
NO “GRANDE PORTO”**

FÁTIMA LOUREIRO DE MATOS
Instituto de Geografia F.L.U.P.

1- Características gerais das áreas residenciais no Grande Porto¹

É sobretudo a partir da década de 60 que os concelhos periféricos à cidade do Porto assumem uma importante função de suporte residencial de uma força de trabalho, em parte, ligada ao mercado portuense. Factores como, a diferenciação e especialização funcional do espaço urbano do Porto, o movimento centrífugo da indústria, os custos de solo, a falência do mercado de arrendamento, a escassa oferta de habitação social e a melhoria da acessibilidade, contribuem directamente para o desenvolvimento de estratégias de descentralização residencial.

Embora esta descentralização da residência seja, por um lado, consequência da lógica de crescimento da cidade do Porto, ela é também condicionada por estratégias próprias do espaço periférico. Na verdade, as solicitações do mercado de trabalho portuense vão incidir sobre uma área de densidade demográfica tradicionalmente elevada, com uma força de trabalho já localizada na periferia, que vai retirar vantagens da melhoria dos transportes urbanos e da rede viária, envolvendo-se em movimentos pendulares, sem abandono do seu local de residência. Outro aspecto importante é o facto dessa pendularidade se associar a processos de pluriactividade do agregado familiar, conjugando o emprego na cidade e/ou em ramos de actividade locais com a actividade agrícola. Tal facto, conjuntamente com a estrutura fundiária, explica a sua articulação territorial com um povoamento difuso e o seu reforço ao longo dos anos.

A questão do alojamento, surge intimamente ligada às formas de trabalho no seio da estrutura familiar. Ela funciona como um factor importante sobre os custos de reprodução da força de trabalho e na manutenção de relações de vizinhança sólidas, marcadas ainda pelo interconhecimento local e pela criação de um imaginário de “sucesso na vida”, simbolizado sobretudo pela posse da casa.

De trabalhos anteriormente desenvolvidos podemos afirmar que, na área do Grande Porto e no que diz respeito à habitação, se conjugam três estratégias do ponto de vista dos utentes:

– uma, directamente ligada à expansão do espaço urbano do Porto e às carências habitacionais deste, que leva anteriores residentes urbanos a instalar-se nos concelhos periféricos;

– outra, que devido às carências habitacionais da cidade conduz as populações migrantes das áreas deprimidas do interior a fixar-se nesta área periférica;

– finalmente uma última, que está directamente ligada a processos locais de mudança de residência relacionado com a constituição de novas famílias.

Identificamos também duas formas distintas de crescimento do espaço residencial e que traduzem no terreno a acção de dois tipos de agentes diferentes. Por um lado a chamada produção legal, feita pelos agentes imobiliários privados, pelo Estado ou cooperativas, por outro a produção clandestina, que escapa às normas legais e que é feita pelas populações insolventes, por processos de autoconstrução evolutiva, em parte facilitada pela extrema parcelarização da propriedade fundiária.

¹ Considerou-se os Municípios de Gondomar, Maia, Matosinhos, Porto, Valongo e Vila Nova de Gaia.

A ocupação residencial dos municípios periféricos ao Porto aumentou, não só devido à pressão demográfica, como também, ao aumento do poder de compra da população. Este facto, permitiu que grande parte da população conseguisse um certo nível de rendimentos, que é canalizado para a resolução do seu problema habitacional, num momento em que o mercado imobiliário atravessava uma grave crise. Consequentemente, gerou-se uma procura crescente de terrenos para construção, relativamente acessíveis, de preferência junto dos principais eixos de circulação e em áreas mais agradáveis da periferia.

Esta procura crescente de alojamentos, teve consequências graves ao nível espacial, sobretudo por não existir um planeamento municipal, nem oferta de terrenos urbanizados, que conseguisse acompanhar o seu ritmo. Assim sendo, verifica-se uma ocupação mais ou menos espontânea de espaços agrícolas e/ou florestais, muitos deles sem condições para a construção, sem qualquer controle por parte da administração local, dando origem a um modelo de urbanização pulverizado, apoiado nas infraestruturas pré-existentes, ao longo das estradas e caminhos rurais.

Assistimos assim a profundas mudanças. O terreno agrícola e florestal transforma-se e vai ser “disputado” por outras actividades, provocando alterações no seu valor, condicionado, de certa forma, por essa concorrência entre os possíveis usos e pela realização de infraestruturas e zonamento ao uso do solo.

O solo é na verdade o factor essencial para a compreensão das transformações deste espaço periférico à cidade do Porto e principalmente no que se refere ao alojamento. Os mecanismos de produção do solo urbano e a legislação ligada a esta questão, são essenciais para a compreensão da estrutura do mercado habitacional, quer legal, quer clandestino.

Estamos portanto, perante um crescimento “espontâneo”, constituído por pequenos investimentos, muitos deles por processos clandestinos. Este crescimento teve como consequência uma sobreutilização das infraestruturas pré-existentes, nomeadamente no que toca aos transportes urbanos e suburbanos, sistema de abastecimento de água e saneamento, e uma desqualificação do tecido urbano.

É difícil destringir internamente as áreas residenciais neste espaço periférico, no entanto, pode dizer-se, que se tem assistido ao reforço das tendências anteriores e apesar das diferenças existentes, nomeadamente no litoral, a regra é a densificação das áreas mais valorizadas através da construção de novos edifícios nos espaços livres ou ainda pela substituição do tecido anterior, onde predominava a residência unifamiliar.

A configuração espacial que se nos depara, apesar de ter resultado de políticas relativamente semelhantes (quase ausência de segregação espacial da indústria; promoção habitacional sem critérios urbanísticos, nomeadamente a incapacidade dos municípios conterem a construção clandestina), apresenta-se extremamente diversificada.

A tipologia que de seguida se apresenta, meramente aproximativa, resulta de uma primeira abordagem desta questão no âmbito de uma investigação em curso e cuja intenção é permitir reconstituir os padrões locacionais que se sucederam:

1– áreas imediatamente periféricas à Cidade do Porto com predomínio da construção em altura e onde se regista uma forte especulação fundiária;

2– áreas residenciais ao longo das vias de comunicação radiais que saem do Porto. Trata-se das áreas de ocupação e densificação mais antigas, onde se misturam tipologias de carácter rural, com outras mais urbanas, que em parte têm vindo a substituir as primeiras;

3– áreas em que houve o aproveitamento do padrão construído já existente, que se moldou sobre os antigos aglomerados rurais, ocupando os espaços livres junto dos caminhos rurais, constituídas por residências unifamiliares de características semi-rurais. Áreas estas que fazem de certa forma a ligação com as anteriores, cuja ocupação tem sido intensificada, sobretudo após os anos 70, por meio de construções não licenciadas e clandestinas;

4- áreas de alojamentos colectivos multifamiliares de tipo urbano, desinseridas do tecido construído pré-existente, contruídas quer por empresas privadas, quer por cooperativas (após o 25 de Abril) ou ainda constituindo bairros sociais, sobretudo através dos Contratos de Desenvolvimento Habitacionais, efectuados entre as Instituições Especiais de Crédito e empresas imobiliárias.

5- áreas residenciais de habitações unifamiliares e bifamiliares, de classe alta de primeira e segunda habitação, ao longo da faixa litoral;

6- áreas, em parte, de habitação unifamiliares clandestinas, que “invadem” áreas agrícolas e florestais, quer no litoral, quer no interior onde ocupam progressivamente os maciços arborizados.

Com esta caracterização geral e de certo modo empírica, não queremos deixar a imagem de que não existem problemas habitacionais. Pelo contrário, uma prova de que existem é a expansão da construção clandestina². Além deste, outros se colocam, como as carências habitacionais, relativamente às famílias residentes, a degradação do parque construído mais antigo, a falta de infraestruturas e equipamentos de apoio à população.

2- Caracterização da evolução do parque habitacional

Bastará ter em conta a evolução do número de alojamentos nos últimos 40 anos, para nos apercebermos do forte crescimento do parque imobiliário nos concelhos periféricos do Porto. Assim, verifica-se que entre 1940 e 1960 o Porto apresenta o acréscimo mais reduzido (25.3%), o que denota já uma perda de importância da residência na cidade em favor dos concelhos periféricos, principalmente os de Matosinhos, Maia e Gondomar, que apresentam os valores mais altos da taxa de variação dos alojamentos, respectivamente 71.0%, 72.0% e 50.3%. No período seguinte, 1960-1981, acentua-se esta tendência, apresentando o Porto o valor mais baixo da variação dos alojamentos, inferior a 25%, enquanto que os concelhos periféricos tanto a norte como a sul do Douro, apresentam valores superiores a 50%, destacando-se principalmente o concelho de Valongo, com um valor superior a 100% .

Não há dúvida que os principais responsáveis por este aumento da ocupação residencial do espaço “periurbano” foram o alargamento da rede rodoviária, quer a norte, quer a sul do Douro, a expansão da rede de transportes urbanos, a construção da ponte da Arrábida e a falta de alojamentos de baixo custo na cidade, passando alguns aglomerados periféricos a constituir autênticos dormitórios da cidade.

Em 1981, existia um total de 180 107 alojamentos superior ao número de famílias residentes (172 160), sendo 99% dos alojamentos clássicos. Destes, 91% estavam ocupados como residência habitual, residindo neles 623 671 pessoas, 1% são de uso sazonal e os restantes 8% tinham ocupante ausente ou se encontravam vagos.

A percentagem mais baixa de alojamentos ocupados em permanência ocorre em Vila Nova de Gaia e a mais alta em Matosinhos. Os alojamentos com ocupante ausente, são superiores aos de uso sazonal, em todos os concelhos. Ainda quanto à ocupação, cerca de 26% dos fogos de residência permanente estavam subocupados, segundo o critério utilizado pelo INE e os valores mais altos são atingidos pelos concelhos de Gondomar (33%), Gaia (28%) e Maia (28%).

Esta imagem de aparente abundância contrasta marcadamente com as graves carências existentes. No mesmo ano e segundo a mesma fonte, 729 famílias viviam em 724 barracas, 14 125 partilhavam a habitação com outra e 50 154 viviam em sobreocupação.

² Ainda que nestes últimos anos tenha praticamente estabilizado, devido, em parte, à diminuição do poder de compra da população e às acções entretendo desencadeadas pelos municípios.

Tendo em conta a diferença entre o número de famílias e o número de alojamentos clássicos de residência habitual, verifica-se que existe um défice de 9 087 alojamentos, atingindo os valores mais graves em Matosinhos (-3 280), Gondomar (-2 223) e V. N. de Gaia (-1 871) carência esta agravada ainda mais se tivermos em conta o número de famílias que vivem em habitações precárias e em alojamentos degradados. Esta situação de degradação do parque é ainda reforçada pelo facto de o arrendamento ser a forma dominante de ocupação (58% das famílias residentes), à qual correspondem dificuldades maiores de conservação, do que, a habitação própria.

Relativamente à idade do parque habitacional, que constitui um dos principais indicadores quanto ao estado de degradação do mesmo, apenas dispomos de valores relativamente aos edifícios. Cerca de 75% do parque habitacional, foi construído antes de 1970.

O concelho de Vila Nova de Gaia apresenta o parque mais antigo, pois 77% dos edifícios foram construídos antes deste ano, enquanto que o concelho de Valongo é aquele que apresenta o parque mais recente, com 52% de edifícios construídos após 1960.

A predominância da construção de edifícios com um pavimento e com um alojamento, superior a 50% em todos os concelhos, faz realçar a importância que assume nesta área a construção unifamiliar, geralmente feita por iniciativa dos particulares individuais, com características rurais e semi-rurais.

Relativamente à titularidade dos fogos 38% das famílias habitavam em alojamento próprio. As famílias em alojamentos arrendados, constituem a maior percentagem no conjunto dos concelhos (58%), atingindo os maiores valores em Matosinhos (64%) e Vila Nova de Gaia (58%).

Em relação à dimensão das famílias e dos alojamentos, verifica-se que, 50 154 famílias residiam em alojamentos clássicos superlotados, sendo a situação mais grave a dos concelhos de Vila Nova de Gaia, Gondomar e Matosinhos.

Ainda quanto a este indicador e segundo os cálculos do INE, existiam 47 033 fogos sobreocupados, o que representa 29% dos fogos habitados. Daqueles, 12.3% encontravam-se na situação mais grave, ou seja, com duas ou mais divisões a menos.

Em termos absolutos os concelhos com pior situação são os de Gaia e Gondomar. No entanto, a percentagem destes alojamentos no conjunto dos clássicos habitados, mostra que as situações mais graves ocorrem em Gondomar, Valongo e Gaia.

3– Análise da situação do parque habitacional (1981-1990)

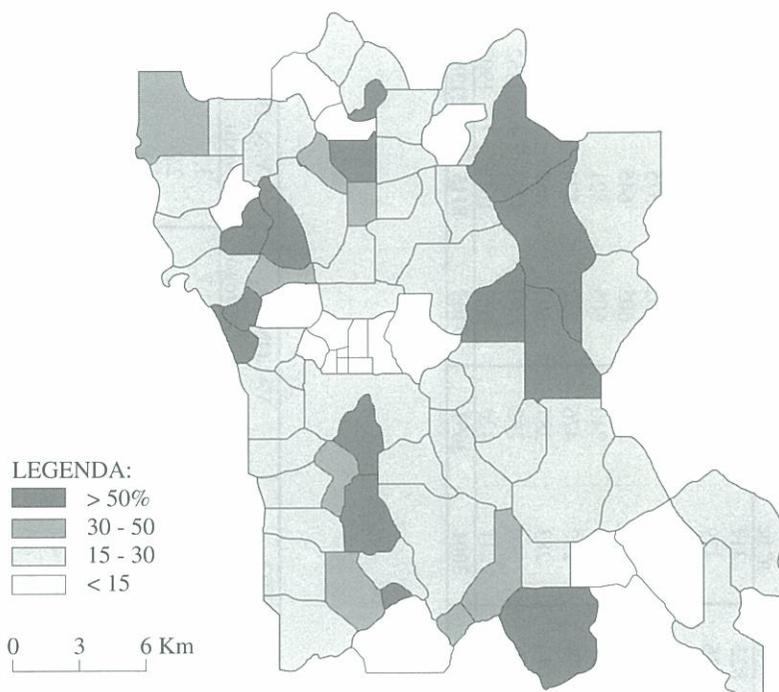
3.1– A Produção Habitacional

Uma vez que não dispomos ainda dos dados provisórios do Recenseamento de 1991, no que se refere à habitação, iremos fazer uma abordagem da situação do parque habitacional nesta última década, com base nas Estatísticas da Construção e Habitação.

Demograficamente durante esta última década registou-se para o Grande Porto um crescimento moderado (6,7%) atingindo em 1991 um valor absoluto de 1 037 632 residentes. Enquanto que entre 1960/81 verificou-se um nítido reforço de um anel periférico à volta do Porto, a imagem de 1981/91 é mais confusa, para além do decréscimo demográfico das freguesias centrais da cidade do Porto (tendência manifestada já na década anterior), as situações restantes – os maiores decréscimos e as maiores subidas – revelam um comportamento espacialmente pouco legível.

No que se refere às famílias e alojamentos familiares, verifica-se um acréscimo respectivamente de 31,7% e 23,6%, entre 1981 e 1991, havendo um reforço, no que respeita à evolução dos alojamentos dos eixos a Noroeste e a Norte do Porto (freguesias de Lavra, S^a da Hora, Custóias, Guifões, Maia e Gueifães),

do eixo a sul, estruturado pela EN 1 e EN 109 (freguesias de Mafamude, Vilar do Paraíso, Sermonde, Sandim, Canelas, Perosinho, Olival e Serzedo) e do eixo Nordeste (freguesias de Rio Tinto, S. Pedro da Cova, Valongo, Ermesinde e Alfena) (fig. 1).



FONTE: INE, Recenseamento geral da População e Habitação, 1981
Recenseamento geral da População e Habitação, 1991, Resultados Preliminares

Fig. 1 – Variação do número de alojamentos 1981-1991

Saliente-se ainda que somente a maioria das freguesias da cidade do Porto e as mais periféricas da área em análise – caso de Grijó e Lever (em Vila Nova de Gaia); Medas (em Gondomar); Gemunde, Barca e S. Pedro de Fins (na Maia), apresentam os valores mais baixos da variação dos alojamentos, inferior a 15%.

É manifesta a tendência de crescimento global do sector da construção desde 1985, embora, a partir de 1988, se passasse a registar comportamentos diversos nos seus dois principais subsectores (o mercado habitacional e o das obras públicas).

Enquanto o primeiro veio a defrontar-se com dificuldades, tendo as vendas sofrido uma quebra em resultado das restrições de crédito, o segundo cresceu fortemente, devido ao aumento significativo dos investimentos públicos no sector, a que não são alheias as participações comunitárias, através especialmente do FEDER.

No período em análise a produção habitacional dos municípios do Grande Porto totalizou os 36 073 fogos novos, ou seja, 3 607fogos/ano (quadro 1).

A partir de 1988 assiste-se na generalidade dos concelhos a um grande acréscimo do volume de fogos lançados no mercado, correspondendo à dinamização que a economia portuguesa conhece a partir dos finais de 1985.

Os valores relativos a 1989/90 demonstram a fase de expansão que o sector atravessou, sendo o resultado de intenções de construção de cerca de dois anos antes (vide nº de licenças).

Quanto à relação fogos por edifícios, verifica-se um predomínio de edifícios unifamiliares e com elevado número médio de divisões por fogo (quadro 2), para a maioria dos concelhos. Apenas o Porto e Matosinhos, apresentam uma maior concentração de fogos por edifício.

Quadro 1 - Nº de licenças de construção e nº de fogos construídos para habitação nova 1981-1990

ANOS	GONDOMAR		MAIA		MATOSINHOS		PORTO		VALONGO		V. N. DE GAIA		TOTAL	
	nº lic.	fogos	nº lic.	fogos	nº lic.	fogos								
1981	586	569	389	540	285	249	146	822	317	427	686	634	2409	3241
1982	532	331	428	260	298	496	158	1116	439	184	677	417	2532	2804
1983	439	638	328	335	219	367	143	811	336	215	799	433	2264	2799
1984	370	348	303	155	236	500	145	502	345	383	902	575	2301	2463
1985	295	226	257	155	234	795	121	687	280	281	605	645	1792	2789
1986	318	373	316	387	198	867	126	867	233	240	605	821	1796	3555
1987	416	427	356	340	219	476	113	578	297	476	752	874	2153	3171
1988	338	392	381	523	253	790	122	1014	283	287	697	864	2074	3870
1989	477	650	380	769	186	1017	140	940	260	732	709	1233	2152	5341
1990	376	716	303	783	171	1300	173	1196	211	426	673	1619	1907	6040
TOTAL	4147	4670	3441	4247	2299	6857	1387	8533	3001	3651	7105	8115	21380	36073

FONTE: INE, Estatísticas da Construção e Habitação 1981-1990

Quadro 2 - Alguns aspectos da qualidade dos fogos

ANOS	GONDOMAR		MAIA		MATOSINHOS		PORTO		VALONGO		V. N. DE GAIA	
	fogos/edif.	div./fogo	fogos/edif.	div./fogo								
1981	3,9	4,8	3,6	5,1	4,1	4,8	11,6	4,8	4,1	4,7	3,1	4,8
1982	1,9	4,9	1,8	5,1	3,2	4,7	16,9	4,5	1,8	5,1	2,2	4,8
1983	1,7	5,1	2,2	5,1	4,7	5,1	10,3	5,1	1,9	4,9	2,1	5,1
1984	2,3	4,9	1,2	5,5	4,8	4,7	4,6	4,9	2,6	5,1	2,1	5,2
1985	1,8	5,1	1,6	5,3	8,6	5,1	10,3	4,5	2,1	4,9	1,7	5,1
1986	2,1	5,2	2,5	4,9	4,8	4,7	10,6	4,1	1,9	5,2	2,7	4,9
1987	2,9	5,1	2,3	5,2	4,5	4,8	11,3	4,3	3,9	4,3	2,9	5,1
1988	2,5	4,8	3,1	4,7	6,1	4,6	13,1	4,6	2,4	5,1	2,6	4,8
1989	3,2	4,7	4,1	4,7	8,1	4,3	13,4	4,4	4,4	4,8	3,8	4,5
1990	3,4	4,7	2,9	4,7	9,6	4,4	14,4	4,6	2,4	4,9	4,7	4,7

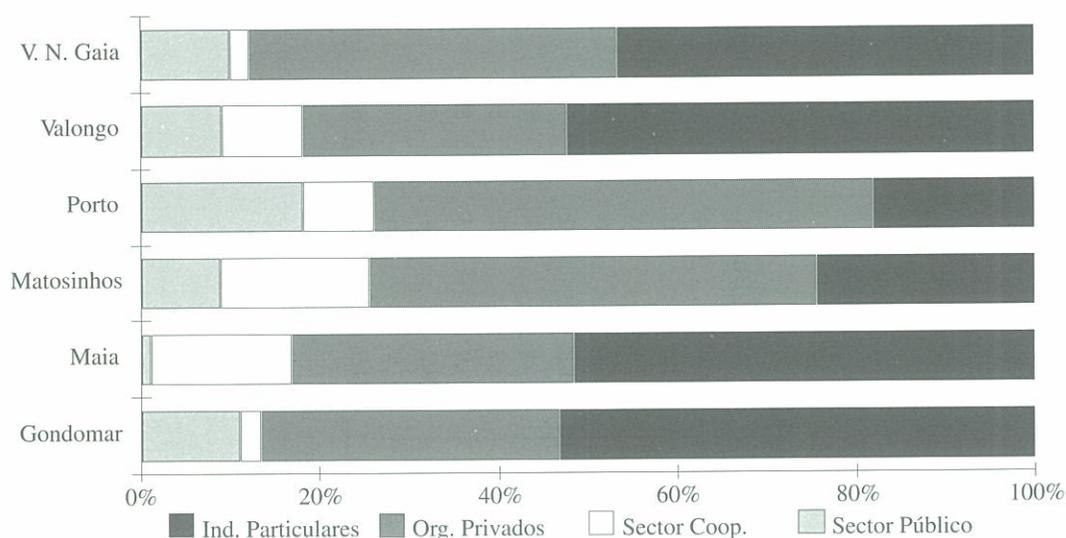
FONTE: INE, Estatísticas da Construção e Habitação 1981-1990

3.2 – Os Promotores de Habitação

Os volumes da oferta habitacional referidos no ponto anterior foram o resultado da intervenção de diferentes agentes promotores. De acordo com os dados da Fig. 2, verifica-se que o sector privado assegura cerca de 90% da produção na maioria dos concelhos, havendo um predomínio da promoção pelos particulares, tendência esta já manifestada na década anterior, destacando-se sobretudo Valongo (52%), Gondomar (53%) e Maia (51%).

Ainda no que se refere ao sector privado, é de salientar a aproximação que se está a constatar, nos últimos anos, entre a promoção feita pelos particulares e a dos organismos privados facto que demonstra um sentido mais organizado quanto à oferta de habitação, dada a quebra da promoção individual.

O sector cooperativo é ainda insignificante, apesar de lentamente ter vindo a melhorar a sua participação no mercado, apenas destacando-se em Matosinhos³ e Maia. Refira-se que o período de maior actividade, isto é, em que mais fogos foram concluídos foi entre 1984/90, o que tem a ver com os desbloqueamentos do INH (aprovação de Créditos) e com os anos de constituição das cooperativas.



FONTE: INE, Estatísticas da Construção e Habitação.

Fig. 2 – Fogos Concluídos para Habitação segundo a Entidade Investidora (1981-1990)

Quanto ao sector público ele é praticamente inexistente, destacando-se apenas no Porto (20%), Gondomar e Vila Nova de Gaia, ambos com 10% da produção.

A cada vez menor posição do sector público é resultado da orientação política que foi tomada para este sector, a partir de 1983, de passar a promoção de habitação social para os Municípios, Cooperativas e Empresas Privadas (pela via dos Contratos de Desenvolvimento para a Habitação), abandonando a Administração Central, a função de promotora directa de habitação. No entanto, exceptuando o sector cooperativo, ainda que com pouco significado, quer as Autarquias, quer as Empresas Privadas não têm mostrado suficiente dinamismo na produção de habitação social ou de custos controlados (veja-se por exemplo, o caso da Vila D' Este, em Vila Nova de Gaia, cujo processo de construção, feito segundo esta modalidade, arrasta-se à vários anos).

³ Onde aliás e segundo dados da FENACHE existem 15 cooperativas filiadas nesta instituição e cuja actividade tem sido fortemente apoiada pelo Município através da cedência de terrenos.

Quadro 3 - Fogos construídos para venda e arrendamento 1981-1990 (%)

ANOS	GONDOMAR		MAIA		MATOSINHOS		PORTO		VALONGO		V. N. DE GAIA	
	venda	arrend.	venda	arrend.	venda	arrend.	venda	arrend.	venda	arrend.	venda	arrend.
1981	34,2	1,2	21,6	0,0	82,3	0,0	49,6	1,8	27,4	1,6	62,9	3,6
1982	58,3	1,2	47,7	4,6	72,4	0,0	46,3	0,8	64,2	0,0	58,1	5,2
1983	36,5	0,8	50,4	1,2	46,8	1,6	66,3	0,8	57,6	1,9	40,1	1,4
1984	69,9	1,4	29,7	1,3	51,8	0,2	73,3	2,6	39,9	1,3	50,5	3,2
1985	55,3	1,3	47,7	2,6	27,5	0,5	82,6	1,2	58,7	1,4	33,7	0,6
1986	56,3	0,3	48,3	4,9	33,9	0,2	86,5	1,9	57,1	0,0	43,8	0,9
1987	52,6	2,3	50,3	2,1	85,9	0,2	58,9	0,2	80,4	0,0	58,2	0,5
1988	67,6	5,8	43,2	2,7	78,2	0,8	78,1	1,1	70,7	0,7	67,7	3,1
1989	73,5	1,2	73,2	3,9	92,9	0,6	90,2	0,0	67,3	0,4	44,6	2,1
1990	79,1	0,3	81,5	1,7	94,5	0,5	62,1	0,0	68,1	0,9	80,9	0,4

FONTE: INE, Estatísticas da Construção e Habitação 1981-1990

Os Municípios têm vindo a fazer um esforço cada vez maior neste campo, no entanto, lutam com graves dificuldades financeiras que não permitem uma acção mais eficaz e que seria desejável.

3.3 – O Mercado Habitacional – Venda e Arrendamento

Abordando a produção habitacional no que se refere ao seu escoamento, verifica-se que, quer a nível Nacional, quer nos Concelhos do Grande Porto, o destino de quase a totalidade dos alojamentos foi o mercado de compra e venda, atingindo em todos os concelhos um valor superior a 50%.

São essencialmente duas as razões que contribuíram para esta situação, a política de arrendamento seguida até 1985, altura em que se procedeu ao descongelamento generalizado das rendas – embora este facto em nada tivesse alterado as expectativas quanto à reanimação deste mercado – e o regime de crédito à aquisição de casa própria, que continua a ser o suporte fundamental de escoamento da produção.

A década de 80 é marcada pelo acentuar do decréscimo do mercado de arrendamento (quadro 3), situação esta que decorreu da desarticulação do modelo que havia sustentado durante longos anos o sector, apoiado numa baixa evolução geral dos preços e das taxas de juro.

Com o aumento da inflação, associada à crise económica de 1973 e à instabilidade económico-institucional, provocada pelo 25 de Abril, dá-se praticamente a falência deste mercado, não só em termos de investimento por parte dos promotores, como também em termos de conservação do património arrendado.

Esta situação vem a revelar-se ao nível dos volumes de produção, verificando-se que apenas 1,3% do total de fogos novos concluídos no Grande Porto entre 1981-1990, foram destinados ao arrendamento.

Um dos problemas que o sector da habitação enfrenta é o desajustamento que se regista entre o preço final dos alojamentos e a capacidade de solvência das famílias.

Segundo a informação disponível (MOPTC, 3/90) o acréscimo dos preços de venda das habitações tem sido nos últimos anos largamente superior à inflação, o que torna cada vez mais difícil o acesso das famílias a uma habitação, visto que os acréscimos salariais anuais têm sido quase sempre inferiores às taxas de inflação atingidas.

São essencialmente duas as razões que levam ao aumento espectacular dos preços de venda dos alojamentos, a partir de 1986: a fase de expansão económica que o país atravessa e a pressão do investimento estrangeiro no sector imobiliário, que, actuando principalmente na área dos serviços (particularmente construção de edifícios para escritórios e hotéis), veio a reflectir-se no domínio da habitação.

4- Conclusão

O grande aumento da construção civil nos concelhos suburbanos, devido à época em que se processa, permitiu oferecer no geral condições habitacionais razoáveis. Os problemas maiores dizem respeito às infraestruturas e equipamentos, que não conseguiram acompanhar o ritmo da construção.

A dinâmica recente do sector habitacional assentou principalmente na habitação própria, de preferência unifamiliar. No entanto, nos últimos anos, denota-se já uma concentração física da habitação traduzida por edifícios com mais pavimentos e mais fogos.

Quanto ao papel do Estado no sector, ele tem vindo a diminuir progressivamente desde 1980, tendo aumentado substancialmente o sector cooperativo e continuando, no entanto, a predominar a construção feita por particulares.

O modelo de funcionamento do sector da habitação permanece assente no sistema de crédito à habitação própria, vocacionado essencialmente, para as classes de rendimentos de média e média-alta solvência, que têm suportado o escoamento da maior parte da produção habitacional.

BIBLIOGRAFIA

- CARDOSO, Abílio – Estudos Preparatórios – Plano de habitação da Região Norte: a situação da habitação na Região Norte. Porto, S.E.H.U./F.E.U.P./C.C.R.N., Vol. 1, 1984.
 – Área Metropolitana do Porto: Problemas e Propostas. Lisboa, I Seminário Internacional Área Metropolitana de Lisboa que futuro?, Departamento de Geografia e Planeamento Regional, U.N.L., Maio, 1988, pp. 77-105
- CARDOSO, Nuno – O sistema de transportes – da cidade para a AMP. “Porto de Encontro”, Porto, Câmara Municipal do Porto, 5, 1992, pp. 15-24.
- MATOS, Fátima Loureiro de – A Construção Clandestina em Vila Nova de Gaia – O caso dos Bairros do Picão e Madalena Nascente. “Revista da Faculdade de Letras – Geografia”, Porto, FLUP, I série, Vol. VI, 1990, pp. 149-280.
- MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES – Características Recentes do Sector da Construção. 2/90, Outubro, 1990.
 – Características e Perspectivas do Sector da Habitação. 3/90, Novembro, 1990.
- VÁZQUEZ, Isabel Breda – A Evolução da Cidade do Porto e a estruturação dos concelhos periféricos. Algumas considerações sobre modalidades de articulação territorial. “Sociedade e Território”, Porto, Afrontamento, 16, Abril 1992, pp. 98-105.