



Relatório de Caracterização
do Plano Diretor Municipal de Valongo

5. Habitação

outubro de 2014

Índice

5 Habitação	4
5.1 Introdução	4
5.2 Caracterização do Parque Habitacional em 2001	5
5.2.1 Enquadramento	5
5.2.2 Evolução.....	6
5.2.3 Características e tipologias da habitação	10
5.2.4 Problemas Habitacionais	13
5.2.5 Dinâmicas mais recentes	16
5.3 Habitação social e habitação ilegal	18
5.4 Dimensionamento das necessidades de habitação	21
5.6 Conclusões	22
5.5 Referências Bibliográficas	23

Índice de Quadros

Quadro 5.1 Áreas totais e urbanizáveis, número de fogos e densidade habitacional.....	5
Quadro 5.2 Enquadramento regional e nacional do número de alojamentos existentes em Valongo e densidade habitacional	5
Quadro 5.3 Evolução do número de alojamentos em Valongo	6
Quadro 5.4 Evolução do número de alojamentos, na envolvente regional e em termos nacionais	7
Quadro 5.5 Distribuição dos edifícios habitacionais existentes em Valongo por época de construção	7
Quadro 5.6 Distribuição dos edifícios habitacionais existentes em Valongo e na envolvente regional por época de construção	8
Quadro 5.7 Variação do número de residentes, famílias, alojamentos e edifícios entre 1991 e 2001 em Valongo	8
Quadro 5.8 Variação do número de residentes, famílias, alojamentos e edifícios entre 1991 e 2001 em Valongo na envolvente regional e em termos nacionais.....	9
Quadro 5.9 Número de alojamentos por edifício em Valongo.....	9

Quadro 5.10 Número de alojamentos por edifício em Valongo, na envolvente regional e a nível nacional	10
Quadro 5.11 Propriedade do parque habitacional em Valongo	11
Quadro 5.12 Formas de ocupação dos edifícios em Valongo	11
Quadro 5.13 Formas de ocupação dos edifícios em Valongo, na envolvente regional e a nível nacional	11
Quadro 5.14 Número de divisões por alojamento em Valongo	12
Quadro 5.15 Número de divisões por alojamento em Valongo, na envolvente regional e a nível nacional	12
Quadro 5.16 Condições de habitabilidade em Valongo	13
Quadro 5.17 Condições de habitabilidade em Valongo, na envolvente regional e a nível nacional ...	14
Quadro 5.18 Ocupação e características das habitações em Valongo.....	15
Quadro 5.19 Ocupação e características das habitações em Valongo, na envolvente regional e a nível nacional	15
Quadro 5.20 Situação dos alojamentos vagos em Valongo	15
Quadro 5.21 Alojamentos construídos em Valongo (2001-2007)	16
Quadro 5.22 Variação anual do número de alojamentos construídos em Valongo	16
Quadro 5.23 Alojamentos construídos em Valongo, na envolvente regional e a nível nacional (2001-2007).....	17
Quadro 5.24 Variação anual do número de alojamentos construídos em Valongo, na envolvente regional e a nível nacional (2001-2007).....	17
Quadro 5.25 Alojamentos construídos em Valongo segundo a tipologia (2001-2007)	18
Quadro 5.26 Alojamentos construídos em Valongo, na envolvente regional e a nível nacional segundo a tipologia (2001-2007)	18
Quadro 5.27.....	19
Quadro 5.28 Famílias inscritas para habitação social	19
Quadro 5.29 Estimativa da oferta de habitação.....	21
Quadro 5.30 Cálculo das necessidades de habitação.....	21

5 Habitação

5.1 Introdução

A habitação, a forma como se caracteriza e os problemas ou desajuste que apresente, constitui uma questão relevante na vida presente e no planeamento do futuro de qualquer município. É, antes de mais uma constante que se relaciona com toda a população, sem exclusão (constitui, aliás um direito universal), e a forma como é gerida, regulada e como se dissemina produz impactes indeléveis e perenes no território.

Recentemente, no relatório “Contributos para o Plano Estratégico de Habitação 2008/2013” apontava-se como principais traços da situação habitacional portuguesa: “acentuado acesso à propriedade ainda com encargos de crédito das famílias; dificuldades no mercado de arrendamento; forte peso da construção nova em detrimento da reabilitação e forte importância do sector da construção e obras pública na criação da riqueza nacional.”

A forma de produzir habitação enquadrada nas condicionantes que se acaba de referir, ao longo de várias décadas, levou a um quadro de problemas e desajustes que emergem, se agigantam e se impõem principalmente em épocas de crise como a que se vive, e que, de certa forma, já se afigurava há largos anos.

As profundas mudanças que o mundo actual vive obrigam a um olhar aprofundado e prospectivo sobre a natureza e especificidade dessas mudanças, mas também sobre o impacte que têm nas políticas públicas em geral e no papel dos diferentes agentes, e, no caso que nos interessa, nas políticas urbanas e no alojamento, ao nível do município.

O pressuposto de base para agir sobre a questão da habitação é o do reconhecimento de que o contexto global de transformações implica, necessariamente, uma profunda renovação do olhar sobre as necessidades habitacionais e ainda sobre a forma de lhes responder num contexto de crise fiscal do Estado e de instabilidade de mercado.

A instabilidade dos mercados, a precariedade nos rendimentos das famílias e as novas dinâmicas demográficas e familiares, mas também as mudanças ao nível dos valores e dos comportamentos, trazem consigo consequências relevantes no âmbito das necessidades habitacionais de cada indivíduo, e das sociedades de uma forma geral.

Tendo por base este contexto de mudança, e de um certo desajuste entre a oferta de alojamentos e a procura (marcada, como já vimos, por dificuldades diversas de acesso a esse alojamento, por necessidades emergentes dos novos modelos familiares e de expectativas relacionadas com os diferentes estilos de vida mutantes), é objectivo deste relatório sobre a habitação em Valongo, recolher e trabalhar a informação disponível sobre esta questão para a fazer descer de um nível macro de análise para o território deste concelho. Fazer uma

caracterização da situação existente e das dinâmicas que a ela conduziram é o primeiro passo para, posteriormente, identificar problemas e desajustes e, finalmente, propor um conjunto de estratégias de intervenção com o objectivo de corrigir, no futuro, alguns eventuais erros do passado ou efeitos perversos de políticas que não conseguiram prever todos os seus efeitos, alguns deles menos positivos.

5.2 Caracterização do Parque Habitacional em 2001

5.2.1 Enquadramento

Valongo é um concelho em que a área urbanizável (valores do PDM de 1995) corresponde a cerca de 30% do total do concelho, tendo, em 2001, 33.455 fogos (mais 10 mil do que em 1991). A freguesia com mais alojamentos é Ermesinde, com quase metade do valor global, tendo igualmente a maior densidade habitacional, com valores muito superiores às restantes freguesias e à média do concelho (Quadro 5.1).

Quadro 5.1 Áreas totais e urbanizáveis, número de fogos e densidade habitacional

	Área Total (km ²)	Área Urbanizável (km ²)	% Área Urbanizável (km ²)	Nº de Fogos		Densidade Habitacional (fogos/km ²)		
				1991	2001	1991	2001	Em áreas urbanizáveis
Alfena	11,1	4,2	38%	3581	5237	322,3	471,3	1236,0
Campo	13,3	3,3	25%	2152	2936	162,0	221,0	900,2
Ermesinde	7,6	4,9	64%	11694	15298	1540,4	2015,1	3148,1
Sobrado	22,0	3,1	14%	1704	2166	77,6	98,6	697,3
Valongo	21,9	7,6	35%	4167	7818	190,3	357,1	1032,5
Concelho	75,8	23,0	30%	23298	33455	307,2	441,1	1452,3

Fonte: INE (2001)

Comparando Valongo com os concelhos vizinhos e com valores médios metropolitanos e nacionais (Quadro 5.2), verifica-se que este concelho tem menos alojamentos e menor densidade habitacional que os seus vizinhos da Área Metropolitana do Porto (à excepção de Santo Tirso e Trofa que, em conjunto, têm menor densidade) e mais alojamentos e maiores densidades que Paços de Ferreira e Paredes.

Quadro 5.2 Enquadramento regional e nacional do número de alojamentos existentes em Valongo e densidade habitacional

	Área Total (km ²)	Nº de Fogos		Densidade Habitacional (fogos/km ²)	
		1991	2001	1991	2001
Valongo	75,85	23298	33455	307,17	441,09
Gondomar	131,87	46475	65335	352,43	495,45
Maia	83,14	30203	48744	363,28	586,29
Paços de Ferreira	70,99	12297	17505	173,22	246,58
Paredes	156,76	20847	28282	132,99	180,42
Sto. Tirso + Trofa	211,63	62531	82932	295,47	391,87
AMP (9 Concelhos)	815,18	413061	540337	506,71	662,85
AMP (14 Concelhos)	1579,00	529259	694418	335,19	439,78

Fonte: INE (2001)

5.2.2 Evolução

Analisando os dados relativos à evolução do número de alojamentos entre 1970 e 2001 (Quadro 5.3), verifica-se um crescimento muito elevado, sobretudo nas décadas de 70 e 90 do Século XX. Na década de 70 o número de alojamentos em Ermesinde mais do que duplicou (crescimento de 132,4%) e as taxas de crescimento em Alfena e em Valongo foram superiores a 50%. Entre 1981 e 1991 o crescimento foi, em geral, mais contido, tendo sido Valongo a freguesia com maior aumento relativo (Ermesinde manteve-se com o maior crescimento absoluto de alojamentos). A sede do concelho teve, nos anos 90, o maior aumento do número de alojamentos da História com uma taxa próxima dos 90%. Destaca-se ainda o facto de Campo e Sobrado serem as freguesias com menor número de alojamentos e um menor crescimento ao longo destas décadas.

Quadro 5.3 Evolução do número de alojamentos em Valongo

	1970	1981	variação 1970- 1981	1991	variação 1981- 1991	2001	variação 1991- 2001
Alfena	1712	2720	58,9%	3581	31,7%	5237	46,2%
Campo	1360	1724	26,8%	2152	24,8%	2936	36,4%
Ermesinde	3862	8975	132,4%	11694	30,3%	15298	30,8%
Sobrado	1027	1398	36,1%	1704	21,9%	2166	27,1%
Valongo	1763	2907	64,9%	4167	43,3%	7818	87,6%
Concelho	9724	17724	82,3%	23298	31,4%	33455	43,6%

Fonte: INE (2001)

As taxas de crescimento nas décadas de 1970 e 1990 são claramente superiores às médias metropolitanas e nacionais, aliás, na primeira década, esta taxa corresponde ao dobro de quase todos os territórios comparados no Quadro 5.4. Na década de 1980, os valores encontram-se próximos da média metropolitana mas claramente acima dos valores nacionais e, entre 1991 e 2001, acima de todos os territórios comparados com excepção do concelho da Maia.

Esta evolução reflecte-se ao nível da idade dos edifícios habitacionais. Apenas 39% do parque habitacional de 2001 tinha sido construído antes de 1970, sendo, ainda assim, Sobrado e Ermesinde as freguesias com maior percentagem de edifícios de habitação construídos antes dessa época. Por outro lado, cerca de metade do parque habitacional de Alfena, Campo e Valongo foi construído depois de 1981 (Quadro 5.5).

Quadro 5.4 Evolução do número de alojamentos, na envolvente regional e em termos nacionais

	1970	1981	variação 1970- 1981	1991	variação 1981- 1991	2001	variação 1991- 2001
Valongo	9724	17724	82,3%	23298	31,4%	33455	43,6%
Gondomar	25745	35762	38,9%	46475	30,0%	65335	40,6%
Maia	16326	22720	39,2%	30203	32,9%	48744	61,4%
Paços de Ferreira	7112	9631	35,4%	12297	27,7%	17505	42,4%
Paredes	10983	15705	43,0%	20847	32,7%	28282	35,7%
Sto. Tirso + Trofa	18302	24441	33,5%	62531	155,8%	82932	32,6%
AMP (9 Concelhos)	233413	322003	38,0%	413061	28,3%	540337	30,8%
AMP (14 Concelhos)	282860	385942	36,4%	529259	37,1%	694418	31,2%
Portugal	2748995	3435633	25,0%	4182617	21,7%	5046744	20,7%

Fonte: INE (2001)

Quadro 5.5 Distribuição dos edifícios habitacionais existentes em Valongo por época de construção

	Até 1919	Até 1945	Até 1960	Até 1970	Até 1980	Até 1985	Até 1990	Até 1995	Até 2001
Alfena	4%	11%	21%	35%	53%	63%	73%	86%	100%
Campo	4%	11%	22%	36%	50%	61%	73%	85%	100%
Ermesinde	2%	13%	27%	44%	64%	76%	86%	93%	100%
Sobrado	7%	14%	27%	41%	61%	70%	78%	88%	100%
Valongo	10%	16%	23%	33%	49%	63%	75%	85%	100%
Concelho	5%	13%	24%	39%	57%	68%	79%	88%	100%

Fonte: INE (2001)

Comparando, uma vez mais, os valores de Valongo com os restantes territórios, verifica-se, de uma forma geral, que o parque habitacional de Valongo é, em geral, mais jovem que a média metropolitana e nacional e ligeiramente mais antigo que os concelhos de Paços de Ferreira e Paredes e que o conjunto dos municípios da Trofa e Santo Tirso (Quadro 5.6)

Relacionando agora a evolução nos anos 90 com o crescimento do número de residentes, famílias e edifícios, verifica-se, de uma forma geral que o aumento número de alojamentos supera claramente a variação dos restantes valores em todas as freguesias. Muito embora a dimensão média das famílias tenha diminuído, aumentando assim as necessidades de habitação, o crescimento do número de alojamentos, por exemplo, na sede do concelho, foi superior ao crescimento do número de famílias em mais de 20% (Quadro 5.7). A diferença entre o número de alojamentos e o número de edifícios construídos deve-se, obviamente, à construção de edifícios com várias habitações.

Quadro 5.6 Distribuição dos edifícios habitacionais existentes em Valongo e na envolvente regional por época de construção

	Até 1919	Até 1945	Até 1960	Até 1970	Até 1980	Até 1985	Até 1990	Até 1995	Até 2001
Valongo	5%	13%	24%	39%	57%	68%	79%	88%	100%
Gondomar	8%	17%	29%	46%	64%	74%	82%	90%	100%
Maia	7%	16%	27%	39%	58%	69%	79%	89%	100%
Paços de Ferreira	4%	9%	17%	31%	50%	62%	72%	84%	100%
Paredes	5%	14%	24%	37%	55%	66%	76%	87%	100%
Sto. Tirso + Trofa	5%	14%	26%	38%	56%	69%	78%	89%	100%
AMP (9 Concelhos)	8%	22%	35%	50%	67%	77%	84%	92%	100%
AMP (14 Concelhos)	8%	20%	33%	47%	64%	74%	83%	91%	100%

Fonte: INE (2001)

Quadro 5.7 Variação do número de residentes, famílias, alojamentos e edifícios entre 1991 e 2001 em Valongo

	Residentes	Famílias	Alojamentos	Edifícios
Alfena	12,7%	32,7%	46,2%	30,3%
Campo	9,2%	25,9%	36,4%	25,2%
Ermesinde	11,3%	22,6%	30,8%	8,3%
Sobrado	1,1%	13,3%	27,1%	20,7%
Valongo	42,7%	66,2%	87,6%	14,2%
Concelho	16,0%	31,2%	43,6%	16,4%

Fonte: INE (2001)

Esta diferença entre alojamentos construídos e a evolução número de famílias em Valongo é superior a todos os territórios comparados, existindo, contudo, valores muito próximos para Gondomar (Quadro 5.8).

Quadro 5.8 Variação do número de residentes, famílias, alojamentos e edifícios entre 1991 e 2001 em Valongo na envolvente regional e em termos nacionais

	Residentes	Famílias	Alojamentos	Edifícios
Valongo	16,0%	31,2%	43,6%	16,4%
Gondomar	14,6%	28,6%	40,6%	17,4%
Maia	28,9%	52,0%	61,4%	24,5%
Paços de Ferreira	19,9%	34,9%	42,4%	30,3%
Paredes	14,2%	34,1%	35,7%	23,7%
Sto. Tirso + Trofa	7,2%	20,9%	23,9%	16,2%
AMP (9 Concelhos)	8,0%	23,4%	30,8%	12,6%
AMP (14 Concelhos)	8,4%	24,0%	30,6%	12,6%
Portugal	5,0%	16,0%	20,7%	10,4%

Fonte: INE (2001)

Como foi anteriormente referido, a tipologia dos edifícios tem vindo a ser alterada progressivamente, mesmo tendo em conta que continua a predominar, em todas as freguesias, a moradia, ou seja, um alojamento por edifício (Quadro 5.9). Ermesinde é a freguesia com maior número de edifícios acima dos três alojamentos (valor próximo dos 20%) seguindo-se Valongo e Alfena.

Quadro 5.9 Número de alojamentos por edifício em Valongo

	1 Alojamento		2 Alojamentos		3+ Alojamentos	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Alfena	77,5%	78,0%	15,1%	14,1%	7,4%	7,9%
Campo	81,6%	82,2%	14,3%	13,7%	4,1%	4,1%
Ermesinde	70,0%	64,7%	13,9%	15,6%	16,1%	19,6%
Sobrado	83,1%	82,6%	12,0%	12,6%	4,9%	4,8%
Valongo	84,7%	77,1%	10,7%	11,7%	4,6%	11,2%
Concelho	84,3%	73,7%	11,6%	14,0%	4,1%	12,3%

Fonte: INE (2001)

Curiosamente, Valongo é o território comparado com menor percentagem de alojamentos só com um edifício, muito embora em 2001 fosse aquele que tinha um valor mais elevado à excepção da média nacional. Este município é, claramente, o que tem maior percentagem de

edifícios de dois alojamentos entre os concelhos vizinhos e também o que tem mais edifícios que englobam um número de alojamentos superior (Quadro 5.10).

Quadro 5.10 Número de alojamentos por edifício em Valongo, na envolvente regional e a nível nacional

	1 Alojamento		2 Alojamentos		3+ Alojamentos	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Valongo	84,3%	73,7%	11,6%	14,0%	4,1%	12,3%
Gondomar	76,0%	76,4%	14,4%	12,3%	9,5%	11,3%
Maia	78,9%	78,5%	12,3%	11,4%	8,8%	10,2%
Paços de Ferreira	84,3%	83,5%	11,6%	10,5%	4,1%	6,0%
Paredes	82,0%	81,3%	13,4%	12,5%	4,5%	6,2%
Sto. Tirso + Trofa	81,9%	81,9%	13,4%	12,9%	4,7%	5,2%
AMP (9 Concelhos)	78,1%	77,3%	10,6%	9,6%	11,3%	13,1%
AMP (14 Concelhos)	80,0%	79,3%	10,4%	9,4%	9,6%	11,3%
Portugal	88,5%	87,0%	5,4%	5,7%	6,0%	7,3%

Fonte: INE (2001)

5.2.3 Características e tipologias da habitação

Começando por uma breve abordagem aos proprietários dos alojamentos existentes no concelho, verifica-se que, de uma forma geral, o ocupante costuma a ser o proprietário da sua habitação, com valores entre os 69% em Alfena e os 77% em Campo. Destaca-se, em Sobrado, a percentagem de alojamentos pertencentes a ascendentes ou descendentes dos ocupantes (11,63%) e, em Ermesinde e Alfena, a percentagem de alojamentos pertencentes a particulares ou empresas privadas (Quadro 5.11).

Relativamente à forma de ocupação dos edifícios com habitação (Quadro 5.12), verifica-se que, em todas as freguesias, a grande maioria são exclusivamente residenciais (valores sempre próximos dos 90%).

Estes valores estão próximos das médias nacionais e metropolitana e dos concelhos vizinhos pertencentes à Área Metropolitana do Porto, sendo ligeiramente superiores aos valores de Paços de Ferreira e Paredes (Quadro 5.13).

Relatório de Caracterização

5. Habitação

outubro

Quadro 5.11 Propriedade do parque habitacional em Valongo

	Ocupante Proprietário		Asc. ou Desc. em 1º ou 2º grau		Particulares ou Empresas Privadas		Estado, Inst. Públ., Seg. Social ou Sem fins lucrativos		Empresas Públicas		Autarquias Locais		Cooperativas de habitação	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Alfena	2994	69,32%	270	6,25%	920	21,30%	11	0,25%	2	0,05%	120	2,78%	2	0,05%
Campo	1947	77,17%	204	8,09%	259	10,27%	11	0,44%	3	0,12%	99	3,92%	0	0,00%
Ermesinde	9081	71,02%	581	4,54%	2740	21,43%	222	1,74%	4	0,03%	155	1,21%	3	0,02%
Sobrado	1386	72,30%	223	11,63%	235	12,26%	3	0,16%	0	0,00%	70	3,65%	0	0,00%
Valongo	4616	76,75%	246	4,09%	843	14,02%	198	3,29%	7	0,12%	101	1,68%	3	0,05%
Concelho	20024	72,66%	1524	5,53%	4997	18,13%	445	1,61%	16	0,06%	545	1,98%	8	0,03%

Fonte: INE (2001)

Quadro 5.12 Formas de ocupação dos edifícios em Valongo

	Parcialmente Residenciais		Exclusivamente Residenciais		Principalmente não residenciais	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Alfena	192	5,8%	3098	93,6%	19	0,6%
Campo	149	6,9%	1971	91,3%	40	1,9%
Ermesinde	611	9,3%	5965	90,5%	13	0,2%
Sobrado	173	10,5%	1464	88,5%	17	1,0%
Valongo	286	8,1%	3208	90,8%	40	1,1%
Concelho	1411	8,2%	15706	91,1%	129	0,7%

Fonte: INE (2001)

Quadro 5.13 Formas de ocupação dos edifícios em Valongo, na envolvente regional e a nível nacional

	Parcialmente Residenciais		Exclusivamente Residenciais		Principalmente não residenciais	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Valongo	1411	8,2%	15706	91,1%	129	0,7%
Gondomar	2834	8,1%	32217	91,5%	153	0,4%
Maia	1877	7,7%	22523	91,9%	100	0,4%
Paços de Ferreira	1798	14,0%	10917	85,0%	133	1,0%
Paredes	2373	11,7%	17846	87,8%	110	0,5%
Sto. Tirso + Trofa	2774	9,8%	25356	89,6%	179	0,6%
AMP (9 Concelhos)	21625	8,2%	241450	91,2%	1669	0,6%
AMP (14 Concelhos)	28634	8,3%	313202	91,0%	2191	0,6%
Portugal	239708	7,6%	2887305	91,4%	33030	1,0%

Fonte: INE (2001)

No que diz respeito ao número de divisões por alojamento, Campo é a freguesia onde existe uma maior percentagem de alojamentos com um número de divisões inferior a quatro, Ermesinde é aquela com onde há uma maior importância relativa dos alojamentos entre 4 e 6 divisões e, por sua vez, menor peso dos alojamentos com mais de 7 divisões. Em termos médios, Ermesinde e Campo são os que têm menos divisões por alojamento e é em Sobrado que este valor é superior. No entanto, estes valores situam-se todos entre as 4,38 e 4,51 divisões por alojamento (Quadro 5.14).

Quadro 5.14 Número de divisões por alojamento em Valongo

	Até 3	4 a 6	7 a 10	Média
Alfena	23,4%	68,7%	7,9%	4,43
Campo	28,6%	62,7%	8,7%	4,38
Ermesinde	20,7%	74,1%	5,2%	4,38
Sobrado	23,4%	67,9%	8,7%	4,51
Valongo	21,5%	69,8%	8,7%	4,48
Concelho	22,2%	70,9%	6,9%	4,42

Fonte: INE (2001)

Os alojamentos em Valongo têm, em termos médios, menor número de divisões que os restantes territórios comparados, à excepção de Gondomar. No entanto, existe uma aproximação muito grande entre os valores analisados no Quadro 5.15.

Quadro 5.15 Número de divisões por alojamento em Valongo, na envolvente regional e a nível nacional

	Até 3	4 a 6	7 a 10	Média
Valongo	22,2%	70,9%	6,9%	4,42
Gondomar	24,2%	68,5%	7,3%	4,36
Maia	20,9%	70,3%	8,8%	4,53
Paços de Ferreira	15,4%	75,4%	9,2%	4,74
Paredes	23,5%	68,6%	7,9%	4,47
Sto. Tirso + Trofa	17,9%	72,5%	9,5%	4,70
AMP (9 Concelhos)	25,2%	66,2%	8,6%	4,43
AMP (14 Concelhos)	23,7%	67,6%	8,7%	4,48
Portugal	20,4%	70,1%	9,5%	4,61

Fonte: INE (2001)

5.2.4 Problemas Habitacionais

Valongo é um concelho onde, de um modo geral, a grande maioria dos fogos possui as condições mínimas de habitabilidade (Quadro 5.16). O número de habitações sem retrete, sem água canalizada, sem sistemas de esgotos ou sem cozinha corresponde a uma percentagem abaixo de 1% do total. Ainda assim, há cerca de 5% de alojamentos sem instalações de banho ou duche e cerca de 3% com retrete de uso partilhado. A grande maioria (93,34%) não possui aquecimento central. A freguesia de Campo é aquela onde existem mais problemas ao nível das condições de habitabilidade.

Quadro 5.16 Condições de habitabilidade em Valongo

	Sem Electricidade		Sem Água Canalizada		Retrete de uso partilhado		Sem retrete	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Alfena	3	0,07%	57	1,31%	146	3,37%	34	0,78%
Campo	7	0,28%	54	2,13%	150	5,91%	42	1,65%
Ermesinde	3	0,02%	32	0,25%	270	2,10%	40	0,31%
Sobrado	2	0,10%	13	0,67%	116	6,00%	13	0,67%
Valongo	1	0,02%	30	0,50%	130	2,15%	36	0,60%
Concelho	16	0,06%	186	0,67%	812	2,93%	165	0,60%
	Sem instalação de banho ou duche		Sem Sistemas de esgotos		Sem aquecimento central		Sem Cozinha	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Alfena	323	7,45%	50	1,15%	3.975	91,65%	21	0,48%
Campo	236	9,29%	52	2,05%	2.422	95,39%	13	0,51%
Ermesinde	452	3,51%	38	0,30%	12.078	93,85%	90	0,70%
Sobrado	131	6,78%	11	0,57%	1.854	95,91%	1	0,05%
Valongo	217	3,59%	33	0,55%	5.550	91,78%	56	0,93%
Concelho	1.359	4,90%	184	0,66%	25.879	93,34%	181	0,65%

Fonte: INE (2001)

Em quase todos os parâmetros analisados relativos a carências das habitações, Valongo apresenta valores abaixo das médias metropolitanas e nacionais e dos concelhos vizinhos (Quadro 5.17).

Quadro 5.17 Condições de habitabilidade em Valongo, na envolvente regional e a nível nacional

	Sem Electricidade		Sem Água Canalizada		Retrete de uso partilhado		Sem reteste	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Valongo	16	0,06%	186	0,67%	812	2,93%	165	0,60%
Gondomar	48	0,09%	191	0,35%	1.277	2,37%	449	0,83%
Maia	54	0,14%	381	0,95%	1.488	3,72%	366	0,92%
Paços de Ferreira	21	0,14%	249	1,65%	517	3,42%	263	1,74%
Paredes	62	0,25%	627	2,58%	708	2,91%	347	1,43%
Sto. Tirso + Trofa	47	0,14%	377	1,11%	1.726	5,09%	403	1,19%
AMP (9 Concelhos)	621	0,15%	2.702	0,64%	13.832	3,26%	3.939	0,93%
AMP (14 Concelhos)	793	0,15%	3.917	0,76%	17.697	3,43%	5.044	0,98%
Portugal	16.433	0,46%	54.396	1,52%	118.493	3,31%	88.591	2,48%
	Sem instalação de banho ou duche		Sem Sistemas de esgotos		Sem aquecimento central		Sem Cozinha	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Valongo	1.359	4,90%	184	0,66%	25.879	93,34%	181	0,65%
Gondomar	3.116	5,78%	193	0,36%	51.689	95,92%	229	0,42%
Maia	2.437	6,10%	378	0,95%	35.212	88,08%	319	0,80%
Paços de Ferreira	1.154	7,64%	259	1,71%	14.489	95,86%	63	0,42%
Paredes	2.664	10,95%	656	2,70%	23.034	94,66%	72	0,30%
Sto. Tirso + Trofa	2.324	6,86%	419	1,24%	32.227	95,12%	117	0,35%
AMP (9 Concelhos)	24.683	5,81%	2.819	0,66%	394.968	92,99%	7.394	1,74%
AMP (14 Concelhos)	30.853	5,98%	4.096	0,79%	480.859	93,22%	7.717	1,50%
Portugal	223.916	6,26%	59.863	1,67%	3.386.715	94,64%	47.791	1,34%

Fonte: INE (2001)

Relativamente à ocupação e características das habitações, verifica-se que, em todas as freguesias, à excepção de Valongo, mais de 80% dos alojamentos são clássicos e têm uma ocupação como residência habitual, tendo Campo e Sobrado as percentagens mais altas deste tipo de habitações. O número mais reduzido de habitações de residência habitual na sede do concelho reflecte-se no peso dos alojamentos vagos, que é consideravelmente superior às restantes freguesias e das habitações de uso sazonal, que é também superior. O número de alojamentos não clássicos é bastante reduzido concentrando-se mais, em valores absolutos, na freguesia de Ermesinde (Quadro 5.18).

O número de alojamentos vagos na freguesia de Valongo é, inclusive, claramente superior ao de todos os territórios comparados. No entanto, a média concelhia acaba por se enquadrar nas médias metropolitanas e nacionais, sendo ligeiramente superior à dos concelhos de Paços de Ferreira e Paredes e ligeiramente superior à dos concelhos de Maia e Gondomar. A proporção de alojamentos não clássicos é inferior às médias e aos concelhos metropolitanos vizinhos mas superior em relação aos municípios vizinhos do interior (Quadro 5.19).

A grande maioria dos alojamentos vagos no município encontra-se para venda ou enquadrado noutros casos. Na freguesia com mais alojamentos vagos, Valongo, existe o maior número de alojamentos vagos para venda (Quadro 5.20)

Quadro 5.18 Ocupação e características das habitações em Valongo

	Alojamentos Familiares Clássicos						Alojamentos Familiares Não Clássicos			
	Residência Habitual		Vagos		Uso Sazonal		Barracas		Outros	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Alfena	4319	82,47%	631	12,05%	269	5,14%	8	0,15%	10	0,19%
Campo	2523	85,93%	243	8,28%	154	5,25%	8	0,27%	8	0,27%
Ermesinde	12786	83,58%	1507	9,85%	921	6,02%	26	0,17%	58	0,38%
Sobrado	1917	88,50%	139	6,42%	94	4,34%	3	0,14%	13	0,60%
Valongo	6014	76,93%	1098	14,04%	673	8,61%	5	0,06%	28	0,36%
Concelho	27559	82,38%	3618	10,81%	2111	6,31%	50	0,15%	117	0,35%

Fonte: INE (2001)

Quadro 5.19 Ocupação e características das habitações em Valongo, na envolvente regional e a nível nacional

	Familiares Clássicos						Familiares Não Clássicos			
	Residência Habitual		Vagos		Uso Sazonal		Barracas		Outros	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Valongo	27559	82,38%	3618	10,81%	2111	6,31%	50	0,15%	117	0,35%
Gondomar	53545	81,87%	7554	11,55%	3895	5,96%	69	0,11%	341	0,52%
Maia	39709	81,31%	5677	11,62%	3089	6,33%	93	0,19%	269	0,55%
Paços de Ferreira	15073	86,05%	1593	9,09%	798	4,56%	11	0,06%	41	0,23%
Paredes	24234	85,60%	2587	9,14%	1361	4,81%	29	0,10%	100	0,35%
Sto. Tirso + Trofa	33732	84,62%	3344	8,39%	2610	6,55%	30	0,08%	148	0,37%
AMP (9 Concelhos)	421426	77,86%	63737	11,78%	51838	9,58%	899	0,17%	3336	0,62%
AMP (14 Concelhos)	512017	78,49%	75164	11,52%	60326	9,25%	996	0,15%	3813	0,58%
Portugal	3551229	70,21%	543777	10,75%	924419	18,28%	11540	0,23%	27319	0,54%

Fonte: INE (2001)

Quadro 5.20 Situação dos alojamentos vagos em Valongo

	Para Venda	Para Arrendar	Para Demolir	Outros Casos
Alfena	248	87	12	284
Campo	132	16	16	79
Ermesinde	440	206	32	829
Sobrado	22	20	12	85
Valongo	629	63	6	400
Concelho	1471	392	78	1677

Fonte: INE (2001)

5.2.5 Dinâmicas mais recentes

O panorama após 2001 acabou por se alterar de alguma forma, tal como seria previsível. Não existindo um recenseamento geral da habitação, os dados disponíveis não têm o mesmo grau de pormenor. No entanto, é possível retirar algumas conclusões sobre o ritmo de construção de nova habitação e as tipologias mais utilizadas nos novos alojamentos (INE, 2009).

Relativamente ao ritmo de construção, verificou-se, nos últimos anos um grande abrandamento. Se em 2001 ainda se construíram 2203 fogos no concelho, em 2007 esse número era quase 10 vezes inferior (Quadro 5.19). Valongo é a freguesia onde mais se construiu nestes anos, muito embora tenha sido aquela onde se registou a maior queda. Em média tem existido uma redução anual de 25,5% do número de alojamentos construídos (Quadro 5.20)

Quadro 5.21 Alojamentos construídos em Valongo (2001-2007)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Alfena	463	201	204	95	50	64	34
Campo	248	132	130	85	69	16	47
Ermesinde	360	646	542	339	342	138	122
Sobrado	59	85	66	41	16	11	23
Valongo	1073	1010	609	436	328	317	54
Concelho	2203	2074	1551	996	805	546	280

Fonte: INE (2007)

Quadro 5.22 Variação anual do número de alojamentos construídos em Valongo

Varição	2001 - 2002	2002 - 2003	2003 - 2004	2004 - 2005	2005 - 2006	2006 - 2007	V. Média Anual
Alfena	-56,6%	1,5%	-53,4%	-47,4%	28,0%	-46,9%	-31,1%
Campo	-46,8%	-1,5%	-34,6%	-18,8%	-76,8%	193,8%	-21,1%
Ermesinde	79,4%	-16,1%	-37,5%	0,9%	-59,6%	-11,6%	-14,3%
Sobrado	44,1%	-22,4%	-37,9%	-61,0%	-31,3%	109,1%	-12,6%
Valongo	-5,9%	-39,7%	-28,4%	-24,8%	-3,4%	-83,0%	-34,8%
Concelho	-5,9%	-25,2%	-35,8%	-19,2%	-32,2%	-48,7%	-25,5%

Fonte: INE (2007)

Esta tendência de abrandamento é comum a todos os territórios estudados, sobretudo os metropolitanos. Contudo, Valongo, juntamente com Gondomar, é o concelho onde se verifica uma maior queda do número de alojamentos construídos nestes sete anos (Quadros 5.23 e 5.24)

Relatório de Caracterização

5. Habitação

outubro

Quadro 5.23 Alojamentos construídos em Valongo, na envolvente regional e a nível nacional (2001-2007)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Valongo	2203	2074	1551	996	805	546	280
Gondomar	2510	2308	1441	1092	810	795	323
Maia	2915	3079	2136	1093	1453	741	637
Paços de Ferreira	744	722	463	339	380	490	306
Paredes	1287	1591	816	762	574	414	259
Sto. Tirso + Trofa	828	1297	837	588	765	591	551
AMP (9 Concelhos)	19428	19290	11728	7893	8991	7595	6012
AMP (14 Concelhos)	23563	24649	14123	9468	10878	9129	7261
Portugal	114767	125062	91238	73298	74598	65612	59834

Fonte: INE (2007)

Quadro 5.24 Variação anual do número de alojamentos construídos em Valongo, na envolvente regional e a nível nacional (2001-2007)

Variação	2001 - 2002	2002- 2003	2003 - 2004	2004 - 2005	2005 - 2006	2006 - 2007	V. Média Anual
Valongo	-5,9%	-25,2%	-35,8%	-19,2%	-32,2%	-48,7%	-25,5%
Gondomar	-8,0%	-37,6%	-24,2%	-25,8%	-1,9%	-59,4%	-25,4%
Maia	5,6%	-30,6%	-48,8%	32,9%	-49,0%	-14,0%	-19,5%
P. Ferreira	-3,0%	-35,9%	-26,8%	12,1%	28,9%	-37,6%	-11,9%
Paredes	23,6%	-48,7%	-6,6%	-24,7%	-27,9%	-37,4%	-20,5%
S. Tirso Trofa	56,6%	-35,5%	-29,7%	30,1%	-22,7%	-6,8%	-5,7%
AMP 9	-0,7%	-39,2%	-32,7%	13,9%	-15,5%	-20,8%	-15,4%
AMP 14	4,6%	-42,7%	-33,0%	14,9%	-16,1%	-20,5%	-15,5%
Portugal	9,0%	-27,0%	-19,7%	1,8%	-12,0%	-8,8%	-8,9%

Fonte: INE (2007)

A tipologia mais comum a ser construída entre 2001 e 2007 no concelho é o T2, que corresponde a mais de metade dos alojamentos. A freguesia de Valongo destaca-se claramente das restantes com mais de metade dos alojamentos construídos no concelho com esta tipologia. A importância relativa dos T0 e T1 construídos é semelhante à de Ermesinde e superior às restantes freguesias ao passo que ao nível do T4 o panorama é o inverso. Existe maior construção de fogos desta tipologia em Alfena, Sobrado e Campo do que em Ermesinde e Valongo. Relativamente aos T3 os valores relativos estão próximos em todas as freguesias à excepção de Valongo, onde são inferiores (Quadro 5.25).

No que diz respeito às dinâmicas de construção nos diferentes territórios comparados verifica-se que a maior importância relativa dos T2 encontra-se precisamente em Valongo, enquanto com os T3 é também neste concelho que ocorre o valor mais baixo Quadro 5.26.

Quadro 5.25 Alojamentos construídos em Valongo segundo a tipologia (2001-2007)

	T0 e T1		T2		T3		T4 ou mais	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Alfena	91	8,2%	516	46,6%	365	32,9%	136	12,3%
Campo	41	5,6%	333	45,8%	275	37,8%	78	10,7%
Ermesinde	267	10,7%	1190	47,8%	898	36,1%	134	5,4%
Sobrado	20	6,6%	124	41,2%	117	38,9%	40	13,3%
Valongo	428	11,2%	2261	59,1%	888	23,2%	249	6,5%
Concelho	847	10,0%	4424	52,3%	2543	30,1%	637	7,5%

Fonte: INE (2007)

Quadro 5.26 Alojamentos construídos em Valongo, na envolvente regional e a nível nacional segundo a tipologia (2001-2007)

	T0 e T1		T2		T3		T4 ou mais	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Valongo	847	10,0%	4424	52,3%	2543	30,1%	637	7,5%
Gondomar	796	8,6%	4376	47,3%	3170	34,2%	914	9,9%
Maia	1148	9,5%	4751	39,5%	4538	37,7%	1600	13,3%
Paços de Ferreira	126	3,7%	894	26,1%	2093	61,1%	315	9,2%
Paredes	217	3,8%	2347	41,4%	2706	47,8%	397	7,0%
Sto. Tirso + Trofa	284	5,3%	1665	30,9%	2989	55,5%	447	8,3%
AMP (9 Concelhos)	11342	14,0%	34238	42,4%	26621	33,0%	8564	10,6%
AMP (14 Concelhos)	12034	12,2%	40328	40,9%	36409	36,9%	9922	10,1%
Portugal	56588	9,4%	179808	29,9%	274721	45,7%	90264	15,0%

Fonte: INE (2007)

5.3 Habitação social e habitação ilegal

Não sendo este um trabalho de diagnóstico exaustivo sobre os problemas específicos associados a qualquer uma destas realidades - habitação social e habitação ilegal - deve, contudo, fazer-se algumas referências à situação de ambas no concelho de Valongo, considerando que são parte integrante de um quadro muito mais alargado, respeitante à habitação, em sentido global.

É importante notar que qualquer uma das duas realidades em causa tem um papel muito relevante quando o objectivo é promover a coesão social e territorial e não deve, portanto, desvalorizar-se o seu impacto em toda a envolvente, quer a nível físico (do parque edificado, das suas condições de base e do seu estado de conservação), quer a nível das representações sociais e das identidades que marcam os espaços e as comunidades que os habitam.

Assim, actualmente, o concelho de Valongo possui 17 empreendimentos de habitação social nos quais residem 3.668 indivíduos em 1.098 fogos, com a repartição por freguesia que a seguir se pode ver no quadro 5.27

Quadro 5.27 Distribuição dos empreendimentos de habitação social

	Empreendimentos	Fogos	Pessoas
Alfena	3	129	447
Campo	3	116	452
Ermesinde	5	482	1500
Sobrado	2	76	278
Valongo	4	295	991
Concelho	17	1098	3668

Este património habitacional é propriedade, desde Fevereiro de 2005, da empresa municipal Vallis Habita, que gere os empreendimentos que “recebeu” por transferência do ex. - IGAPHE, bem como as habitações construídas pela Câmara Municipal de Valongo, ao abrigo do Programa Especial de Realojamento (PER).

Em Novembro de 2008, dando nota que as carências de habitação social no concelho ainda não encontram resposta completamente satisfatória no parque existente, registaram-se os seguintes pedidos:

Quadro 5.28 Famílias inscritas para habitação social

	T1	T2	T3	T4	T5	Total
Alfena	39	77	53	8		
Campo	29	54	35			
Ermesinde	118	212	150	16	2	
Sobrado	20	22	4			
Valongo	77	87	39	7		
Total	283	452	281	31	2	1049

Em 2007 foi realizado pela Câmara Municipal um trabalho de levantamento de informação e posterior diagnóstico das características socioeconómicas mais relevantes da população residente à data nos empreendimentos de habitação social do concelho, documento que permite concretizar a realidade, de certa forma, precária e débil destas comunidades. Os traços de caracterização que, de seguida, se resumem pretendem ser apenas um alerta para a reflexão sobre as necessidades que estes grupos sociais podem ter e que respostas se podem ir produzindo, do lado da autarquia, para que estes territórios não se transformem em bolhas

de exclusão social ou mesmo focos frequentes de episódios mais problemáticos do ponto de vista urbano, em todas as suas múltiplas facetas. Assim, ressalta do dito estudo a constatação numérica de que:

- 48% da população pertence a famílias de tipo nuclear (casal com ou sem filhos);
- 18% da população são “isolados” (45% dos quais com 65 e mais anos e 77% com mais de 50 anos);
- 17% da população integra-se em famílias monoparentais (89% dos quais constituídos por mulheres com filhos);
- A maioria da população possui baixos níveis de escolaridade (48% possuem ou frequentam o 1º ciclo do ensino básico, 8,5% não sabe ler nem escrever, apenas 4,4% tem o ensino secundário e 0,5 têm ensino superior);
- 64% da população não tem actividade económica (esta categoria inclui estudantes, domésticas, beneficiários de algumas prestações sociais, incapacitados permanentes para o trabalho, prestadores de serviço militar, moradores à procura do primeiro emprego, desocupados e outros menores de 16 anos);

Apenas os restantes 36% têm actividade económica, sendo que destes apenas 48,6% exercem actividade profissional com protecção social, 12,6% exercem a actividade com vínculo contratual e ou regalias sociais, 11% estão desempregados com protecção social e 27,6% estão em situação de desemprego sem protecção social;

Sobre a habitação ilegal existente no concelho (representada igualmente na Carta A5.1 em anexo) não existe muita informação detalhada que possibilite um retrato fiável da situação existente. No entanto, a informação disponível permite identificar e localizar no concelho três Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) que, enquanto processo urbanístico, nunca chegaram a ser formalizadas. Trata-se de Baldeirão, Santa Cristina e São Bartolomeu, a primeira localizada na freguesia de Sobrado e as duas últimas localizadas na freguesia de Alfena.

Não sendo este um cenário cuja dimensão conduza a rotular a situação presente como muito grave (mais ainda se comparada com outros municípios da região envolvente), convém, no entanto, referir que os valores apresentados apenas devem servir de referência, por aproximação. À falta de mais informação disponível para medir com rigor a dimensão do problema da habitação ilegal no município, seria recomendável a realização de um levantamento exaustivo e mais aprofundado desta realidade. Perante os resultados obtidos, com maior grau de rigor e fiabilidade, ficaria aberto o caminho para intervenções mais realistas, estruturadas e sustentadas.

5.4 Dimensionamento das necessidades de habitação

Admitindo que todos os alojamentos construídos após 2001 são clássicos e que o número de alojamentos não clássicos se mantém, a situação actual em termos de oferta de habitação encontra-se representada no Quadro 5.29.

Quadro 5.29 Estimativa da oferta de habitação

	Barracas	Outros	Clássicos
	2001	2001	2007
Alfena	8	10	6327
Campo	8	8	3647
Ermesinde	26	58	17703
Sobrado	3	13	2451
Valongo	5	28	11611
Concelho	50	117	41739

Tendo em conta a previsão do número de famílias para um cenário de crescimento máximo e o número de alojamentos existentes, foi possível estimar o número de alojamentos necessário. Curiosamente, na freguesia de Valongo já existe em 2007 um excedente de 568 alojamentos relativamente às necessidades de 2016 pelo que teoricamente não seria necessário construir mais alojamentos. A área necessária para habitação foi calculada por freguesia em função das densidades das zonas urbanas tendo já em conta a necessidade de 30% da área para infra-estruturas. No caso da sede do concelho, não se contabilizou como área negativa o excedente de habitação calculado (Quadro 5.30).

Quadro 5.30 Cálculo das necessidades de habitação

	Famílias (Crescimento Máximo)		Alojamentos Clássicos		Densidade	Área Necessária Habitação
	2006	2016	Existentes (2007)	Necessários (2016)	alojamentos/ha	ha
Alfena	5.305	6.512	6.327	185	33,3	5,5
Campo	3.300	3.955	3.647	308	28,8	10,7
Ermesinde	14.731	17.756	17.703	53	62,0	0,9
Sobrado	2.437	2.604	2.451	153	22,5	6,8
Valongo	7.933	11.043	11.611	-568	56,7	0,0
Concelho	33.707	41.870	41.739	131	-	23,9

5.6 Conclusões

Do retrato que se acaba de fazer da habitação no concelho de Valongo, detalhando as suas dinâmicas e características mais relevantes e cujas implicações no território são mais notáveis e levantam questões para o futuro, questões essas que passam em alguns casos pela sustentabilidade do modelo de desenvolvimento, resumimos agora aquelas que se afiguram mais significativas:

à semelhança de outras dimensões de análise do território do concelho, como por exemplo a demografia ou a economia local, também ao nível da habitação ressalta, desde logo, a existência de um modelo de desenvolvimento e crescimento bipolar. Ou seja, as freguesias de Valongo, Ermesinde e, em menor escala, Alfena têm evidenciado, ao longo das últimas décadas, dinâmicas construtivas mais intensas, que resultaram, presentemente, em parques habitacionais muito mais densos do que as outras duas freguesias do concelho (Campo e Sobrado) com dinâmicas construtivas mais atenuadas que permitiram até a conservação de um certo perfil de desenvolvimento onde pontuam alguns elementos de ruralidade, por contraponto ao maior índice de urbanidade do primeiro grupo de freguesias;

- deve destacar-se também que, sendo os dois principais focos de intensidade construtiva do concelho as freguesias de Ermesinde e Valongo, enquanto a primeira viveu o seu momento de maior dinamismo na década de 70, Valongo assumiu maiores dinamismos relativos nas décadas seguintes (oitenta e noventa);
- deve destacar-se também o facto de o parque habitacional do concelho de Valongo ser, comparativamente com a sua envolvente territorial, considerado jovem. No entanto os concelhos de Paços de Ferreira, Paredes, Trofa e Santo Tirso apresentam ainda parques habitacionais mais jovens;
- é de realçar também a evidência numérica de um desajuste entre o crescimento da população e o crescimento da oferta habitacional (quadro 5.8 e 5.19). Este desajuste assume valores que são os de maior relevância da envolvente territorial, juntamente com o concelho de Gondomar. O facto do referido desajuste ser uma constante na envolve geográfica de Valongo encerra uma dificuldade acrescida para Valongo, uma vez que dificulta ou atenua uma potencial procura externa da oferta habitacional do concelho;
- em consequência do desencontro entre a oferta e a procura de habitação, existe no concelho de Valongo um peso preocupante de alojamentos vagos em todas as freguesias (quadro 5.18), embora Valongo se destaque das restantes (14,04%), seguida de Alfena (12,05%) e de Ermesinde (9,85%);
- de destacar, igualmente, que, após 2001, houve uma fortíssima queda da construção de novos alojamentos, principalmente na freguesia de Valongo. Trata-se de uma tendência enquadrada nas tendências metropolitanas que têm sofrido evoluções recentes no mesmo

sentido. No entanto, os concelhos de Valongo e Gondomar têm sido os que apresentam quedas mais acentuadas das dinâmicas construtivas;

- a nota final a merecer destaque numa análise ao sector da habitação vai para a constatação (quadro 5.30) de que, apesar da acentuada queda na construção de alojamentos novos nos últimos anos, face à realidade demográfica existente e prevista para o futuro próximo, o parque habitacional do concelho de Valongo necessitará apenas de ver-se acrescentado em valores muito residuais para responder à potencial procura (havendo até o caso emblemático de uma freguesia que já excede no presente a procura estimada para 2016). Esta realidade levanta questões muito relevantes para o futuro imediato do concelho, no sentido em que exige um grande realismo por parte dos promotores imobiliários e de todos os agentes envolvidos nas políticas de habitação e trava definitivamente todos os possíveis impulsos especulativos que ainda poderiam existir neste sector. Por outro lado, pode ser encarado como a oportunidade para dar lugar ao investimento na qualificação do parque habitacional existente e do espaço público envolvente, dando resposta às exigências de qualidade de vida das comunidades locais.

5.5 Referências Bibliográficas

INE (2001). Recenseamento Geral da População 2001. Instituto Nacional de Estatística.

INE (2009). Estatísticas territoriais (<http://ww.ine.pt>). Instituto Nacional de Estatística.