

2.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VALONGO

RELATÓRIO DE CARATERIZAÇÃO

5. HABITAÇÃO

julho de 2019

ÍNDICE:

5. HABITAÇÃO

5.1 Introdução	3
5.2 Caracterização do Parque Habitacional de 2011 em diante	4
5.2.1 Enquadramento	4
5.2.2 Evolução	5
5.2.3 Características e tipologias da habitação	8
5.2.4 Problemas Habitacionais	11
5.2.5 Dinâmicas mais recentes	12
5.3 Habitação social	17
5.6 Conclusões	19
5.5 Referências Bibliográficas	21

ÍNDICE DE QUADROS:

Quadro 5.1: Número de edifícios e alojamentos e sua evolução por freguesia, entre 2001 e 2011	4
Quadro 5.2: Enquadramento metropolitano do número de edifícios e alojamentos	5
Quadro 5.3: Distribuição dos edifícios habitacionais existentes em Valongo e na envolvente regional por época de construção	6
Quadro 5.4: Evolução da idade média do edificado	7
Quadro 5.5: Número de alojamentos por edifício	8
Quadro 5.6: Propriedade do parque habitacional	9
Quadro 5.7: Forma de ocupação	10
Quadro 5.8: Número de divisões por alojamento	11
Quadro 5.9: Condições de habitabilidade	11
Quadro 5.10: Ocupação e características das habitações em Valongo	12
Quadro 5.11: Fogos concluídos (2001-2017)	13
Quadro 5.12: Variação do número de fogos concluídos, entre períodos	14
Quadro 5.13: Fogos concluídos segundo a tipologia (2001-2017)	15
Quadro 5.14: Variação do número de edifícios licenciados, entre 2013/2017	15
Quadro 5.15: Destino de obra dos edifícios licenciados em 2017, nas áreas metropolitanas portuguesas	16
Quadro 5.16: Realidade da habitação social em Valongo e na AMP, entre 2012/2015	18
Quadro 5.17: Realidade da habitação ilegal ou precária em Valongo e na AMP, entre 2001/2011	19

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, a Nova Geração de Políticas de Habitação, publicada em Resolução de Conselhos de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, procura garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiário e da dimensão do parque habitacional com apoio público, bem como pela criação de condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra se se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Deste modo, a forma de produzir habitação enquadrada num contexto de alteração de paradigma do que existia ao longo de várias décadas a esta parte, como é o caso do excesso de construção nova e de alojamentos vagos, aliado a uma política urbana de expansionismo e de habitação regulada pelo mercado, levou a que mesma desenvolve-se soluções neste âmbito.

A par disso, as profundas mudanças que o mundo atual vive obrigam a um olhar aprofundado e prospetivo sobre a natureza e especificidade dessas mudanças, mas também sobre o impacto 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.

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 objetivo 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 objetivo 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 DE 2011 EM DIANTE

5.2.1 Enquadramento

O município é caracterizado por uma morfologia urbana associada ao processo de expansão urbana de carácter metropolitano, inerente à sua proximidade com o Porto e à existência de infraestruturas de transporte de grande escala, como o comboio e as autoestradas. Tal situação define um município constituído por três grandes conjuntos densamente construídos, designadamente Ermesinde (o maior), Valongo, Alfena e dois de menor dimensão, Campo e Sobrado.

Segundo o INE, o número de edifícios e de alojamentos apresenta um crescimento positivo na maioria das freguesias do município; apenas Ermesinde apresenta uma regressão do número de edifícios de 2%. Nos alojamentos a realidade já é diferente visto que o crescimento médio por freguesia é de 18%, sendo de sublinhar o forte crescimento que Valongo apresenta durante esse período.

Quadro 5.1: Número de edifícios e alojamentos e sua evolução por freguesia, entre 2001 e 2011

Espaço Geográfico	Edifícios		Taxa de Crescimento (%)	Alojamentos		Taxa de Crescimento (%)
	2001	2011		2001	2011	
Alfena	3.309	3.641	10%	5.238	6.226	19%
Ermesinde	6.589	6.448	-2%	15.307	17.413	14%
Valongo	3.534	4.169	18%	7.821	10.791	38%
U.F. de Campo e Sobrado	3.814	4.217	11%	5.104	6.015	18%
Concelho	17.246	18.475	7%	33.470	40.445	21%

Fonte: INE (2001 e 2011)

Comparando Valongo com os concelhos vizinhos e com valores metropolitanos (ver quando seguinte), verifica-se que teve uma variação superior aos espaços geográficos com que se compara, sendo que, em termos de densidades, o mesmo já ultrapassa a densidade de alojamentos da metrópole em 19%.

Quadro 5.2: Enquadramento metropolitano do número de edifícios e alojamentos

Espaço Geográfico	Área Total (km2)	Nº de Alojamentos		01-11	Densidade (alojamentos/km2)		N.º de edifícios		01-11
		2001	2011		2001	2011	2001	2011	
Alfena	11,11	5.238	6.226	19%	471	560	3.309	3.641	10%
Ermesinde	7,65	15.307	17.413	14%	2001	2276	6.589	6.448	-2%
Valongo	32,27	7.821	10.791	38%	242	334	3.534	4.169	18%
U.F. de Campo e Sobrado	31,49	5.104	6.015	18%	162	191	3.814	4.217	11%
Valongo (concelho)	75,13	33.470	40.445	21%	445	538	17.246	18.475	7%
Gondomar	131,92	65.354	73.473	12%	495	557	35.204	36.559	4%
Maia	82,94	48.778	59.667	22%	588	719	24.500	26.812	9%
Paços de Ferreira	70,99	17.512	21.239	21%	247	299	12.848	14.912	16%
Paredes	156,76	28.291	34.291	21%	180	219	20.329	23.565	16%
Santo Tirso	136,6	26.330	29.741	13%	193	218	19.300	21.930	14%
AMP	1896,43	717.148	827.864	15%	378	437	393.225	418.038	6%

Fonte: INE (2001 e 2011)

5.2.2 Evolução

Os indicadores caracterizados anteriormente são os que têm maior relevância para análise edificatória, imobiliária e habitacional do município. Dos mesmos, é possível encontrar uma evolução francamente positiva no último período censitário, sintoma que advém desde 1970 e de um período de aumento populacional, de dotação do território de infraestruturas e de expansão do processo de urbanização.

Simultaneamente se percebe que entre 2001/2011:

- As freguesias de Alfena e Valongo apresentam um período de maior crescimento, face ao que ocorre no município;

- Curiosamente a freguesia de Ermesinde – a que apresenta a maior dinâmica demográfica – diminui o seu parque edificado (-2%);
- Valongo é um concelho onde a procura é particularmente interesse durante um período de urbanização.

Embora tais indicadores transmitam tal conjuntura, importa salientar que existe um processo construtivo, associado à habitação familiar, de grande impacto, mas que não é semelhante ao que ocorre, na generalidade dos municípios da metrópole – tal como constata no Quadro 5. seguinte.

Tal situação é vinculada a uma transformação do mercado imobiliário, desde o princípio do século XXI, em que, no ano de 2001, a generalidade das freguesias do município apresentava uma conjuntura francamente superior ao que ocorrera no panorama nacional, tendo um valor concelhio de 90% dos edifícios concluídos para habitação familiar nesse ano. E, na atualidade, esse valor, não só regrediu significativamente, como também em todas as freguesias se perspetiva que esse valor diminua. Cifrando em valores, no ano de 2017, 58% dos edifícios concluídos em Valongo seriam para habitação familiar e no conjunto da metrópole construía-se mais, proporcionalmente, 7%.

Nos municípios da envolvente essa realidade também se verifica, sendo de salientar o caso de Paços de Ferreira, onde os edifícios concluídos para habitação familiar em 2017, correspondiam a 55%, e no caso de Gondomar, esse valor mantinha-se nos 81%, contrariando todos os cenários de decréscimos acentuados dos edifícios concluídos para habitação familiar.

Quadro 5.3: Distribuição dos edifícios habitacionais existentes em Valongo e na envolvente regional por época de construção

Espaço Geográfico	Edifícios concluídos destinados à habitação familiar		
	2001	2011	2017
Alfena	87%	72%	Sem informação
Ermesinde	88%	67%	
Valongo	92%	77%	
U.F. de Campo e Sobrado	92%	77%	
Valongo (concelho)	90%	72%	58%
Gondomar	94%	90%	81%
Maia	89%	73%	59%

Paços de Ferreira	84%	80%	55%
Paredes	82%	83%	61%
Santo Tirso	74%	64%	67%
AMP	85%	74%	65%

Fonte: INE (2001, 2011 e 2017)

Ao mesmo tempo, verifica-se, de uma forma geral, que o parque habitacional de Valongo é, na sua generalidade, mais jovem que a média metropolitana, regional e nacional, e ligeiramente mais antigo que os concelhos de Paredes, da Trofa e Santo Tirso. Contudo, o seu envelhecimento é uma constante, em Portugal, tendo em conta também a existência de dois processos que influenciaram, de forma evidente, este indicador, designadamente: a estabilização demográfica e a existência de um processo de crise económica entre 2008 e 2013.

Quadro 5.4: Evolução da idade média do edificado

Espaço Geográfico	1991	2001	2011	Var. 01/11
Portugal	36,16	33,92	37,92	12%
Norte	35,25	32,59	36,54	12%
AMP	33,32	32,8	39,45	20%
Arouca	38,15	31,5	34,61	10%
Espinho	33,3	32,75	40,94	25%
Gondomar	32,72	33,99	38,79	14%
Maia	31,86	31,83	36,69	15%
Matosinhos	32,93	35,53	40,05	13%
Oliveira de Azeméis	32,78	32,17	37,25	16%
Paredes	30,69	29,61	33,9	14%
Porto	52,33	55,34	60,71	10%
Póvoa de Varzim	29,86	28,81	32,19	12%
Santa Maria da Feira	30,48	27,93	33,81	21%
Santo Tirso	31,27	30,84	36,03	17%
São João da Madeira	35,43	34,62	40,39	17%
Trofa	29,59	29,46	34,22	16%
Vale de Cambra	32,14	28,6	36,22	27%
Valongo	28,66	29,99	34,47	15%
Vila do Conde	30,76	30	36,01	20%
Vila Nova de Gaia	33,45	34,54	40,16	16%

Fonte: INE (1991, 2001 e 2011)

Ao nível da quantidade de alojamentos por edifício, a tipologia dos edifícios tem vindo a ser alterada progressivamente, mesmo que prevaleça ainda as freguesias e concelhos, a moradia, ou seja, um alojamento por edifício (consultar Quadro 5.seguinte).

Embora exista essa dominância, é pertinente referir que a mesma deixa de fazer sentido em 2011, tendo a tendência para aumentar o número de alojamentos por edifício. Isto porque, na AMP existe o consolidar de 2 alojamentos por edifício durante esse período, além de que essa mesma situação ocorra também em Valongo. Contudo, nos municípios da envolvente essa realidade, à exceção da Maia, não ocorre. Pois, nos casos de Paços de Ferreira e Santo Tirso ainda prevalece a existência de 1 alojamento/edifício, em Paredes essa realidade, inclusive, regride de 2 alojamentos/edifício para 1 – sintoma do aumento da habitação unifamiliar.

Em Valongo, a freguesia de Ermesinde aumenta o número de alojamentos/edifício para os 3, acompanhada pela freguesia de Valongo. As restantes mantêm os valores que tinham em 2001, sinal de que o processo de densificação do território aumentou nas freguesias onde o número de alojamento/edifícios aumentou.

Quadro 5.5: Número de alojamentos por edifício

Espaço Geográfico	2001	2011
Alfena	1,6	1,7
Ermesinde	2,3	2,7
Valongo	2,2	2,6
U.F. de Campo e Sobrado	1,3	1,4
Valongo (concelho)	1,9	2,2
Gondomar	1,9	2,0
Maia	2,0	2,2
Paços de Ferreira	1,4	1,4
Paredes	2,2	1,5
Santo Tirso	1,4	1,4
AMP	1,8	2,0

Fonte: INE (2001 e 2011)

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 70% em Alfena e os 76% em Valongo, em 2011 – ligeiramente inferior ao que ocorria em 2001.

Apesar do ocupante proprietário dominar o tipo de ocupante dos alojamentos familiares clássicos, importa destacar ainda o facto de Ermesinde deter 23%, cujo proprietário são particulares ou empresas privadas, tendo este valor aumentado 2% face a 2001 (consultar Quadro 5.seguinte).

Esta realidade é em tudo idêntica à AMP, sendo a realidade habitacional do município ligeiramente superior quando se trata da propriedade onde existe a situação de ocupante proprietário.

Quadro 5.6: Propriedade do parque habitacional

Espaço Geográfico	OP		AD1/2		PEP		EIPSSS		EP		AL		CH	
	2011	01/11	2011	01/11	2011	01/11	2011	01/11	2011	01/11	2011	01/11	2011	01/11
Alfena	3.696	23%	389	44%	1.047	14%	11	0%	8	300%	127	6%	12	500%
Ermesinde	10.139	12%	748	29%	3.340	22%	44	-80%	21	425%	389	151%	18	500%
Valongo	6.563	42%	369	50%	1.403	66%	30	-85%	56	700%	186	84%	13	333%
U.F. de Campo e Sobrado	3.809	14%	536	26%	623	26%	10	-29%	9	200%	172	2%	4	400%
Valongo (concelho)	24.207	21%	2.042	34%	6.413	28%	95	-79%	94	488%	874	60%	47	488%
Gondomar	41.422	12%	4.055	26%	12.517	16%	130	-33%	29	61%	2.891	31%	59	11%
Maia	35.792	24%	2.420	29%	9.749	24%	85	-43%	39	63%	1.687	105%	55	244%
Paços de Ferreira	12.231	15%	1.864	39%	3.218	17%	76	-75%	57	2750%	215	2050%	22	633%
Paredes	20.038	21%	2.915	-3%	4.792	9%	83	-15%	11	83%	166	75%	27	-37%
Santo Tirso	16.894	12%	2.336	-3%	4.913	1%	102	-25%	12	100%	394	704%	22	100%
AMP	436.350	12%	41.406	28%	135.992	15%	4.304	-38%	1.140	110%	26.636	37%	875	57%

Legenda:

OP - Ocupante Proprietário; AD1/2 - Ascendente e Descendente em 1.º grau ou 2.º grau; PEP - Particulares ou Empresas Privadas, EIPSSS - Estado, Instituições Públicas, Instituições sem fins lucrativos; EP - Empresas Públicas; AL - Autarquias locais; CH - Cooperativas de habitação

Fonte: INE (2001 e 2011)

Relativamente à forma de ocupação dos edifícios com habitação (consultar Quadro 5.seguinte), verifica-se que, em todas as freguesias, a grande maioria são exclusivamente residenciais (valores sempre próximos dos 90%).

Estes valores são superiores ao que ocorre a nível metropolitano e nos municípios vizinhos, sendo a exceção Maia e Gondomar, que diminuíram para valores inferiores aos de Valongo, em termos de uso exclusivo para outros usos que não o exclusivamente residente.

Tal indicador permite perceber também que os territórios têm sofrido uma progressiva monofuncionalização do edificado, tendo como exemplos: Paços de Ferreira e Santo Tirso, que apresentam quebras com significado quando comparados com outros espaços geográficos.

Quadro 5.7: Forma de ocupação

Espaço Geográfico	Uso não exclusivo residencial dos edifícios		
	2001	2011	01/11
Alfena	6%	6%	-7%
Ermesinde	9%	8%	-14%
Valongo	9%	8%	-13%
U.F. de Campo e Sobrado	10%	9%	-16%
Valongo (concelho)	9%	8%	-13%
Gondomar	8%	7%	-16%
Maia	8%	6%	-22%
Paços de Ferreira	15%	11%	-26%
Paredes	12%	11%	-13%
Santo Tirso	10%	7%	-32%
AMP	10%	8%	-17%

Fonte: INE (2001 e 2011)

No que diz respeito ao número de divisões por alojamento, U.F. de Campo e Sobrado é a freguesia onde existe uma maior percentagem de alojamentos com um número de divisões inferior a quatro (com 42%) e a maior importância relativa dos alojamentos entre 4 e 6 divisões (com 44%). Ermesinde é a freguesia com menor peso dos alojamentos com mais de 7 divisões (com 8%).

Relativamente à envolvente, os alojamentos em Valongo têm, em termos relativos, menos divisões que os restantes territórios comparados, à exceção de Gondomar (remete-se para a consulta do Quadro 5.seguinte).

Quadro 5.8: Número de divisões por alojamento

Espaço Geográfico	N.º de divisões							
	até 3	4	5	6	7	8	9	10 ou +
Alfena	11%	35%	29%	13%	7%	3%	1%	1%
Ermesinde	11%	38%	34%	8%	4%	2%	1%	1%
Valongo	11%	40%	27%	10%	6%	3%	2%	2%
U.F. de Campo e Sobrado	11%	30%	30%	14%	7%	4%	2%	2%
Valongo (concelho)	11%	37%	31%	10%	5%	3%	1%	1%
Gondomar	13%	38%	28%	11%	6%	3%	1%	1%
Maia	12%	33%	32%	11%	6%	3%	2%	1%
Paços de Ferreira	9%	25%	38%	13%	7%	4%	2%	2%
Paredes	10%	29%	35%	13%	6%	3%	2%	2%
Santo Tirso	8%	26%	35%	14%	8%	4%	2%	2%
AMP	13%	31%	31%	12%	6%	3%	2%	2%

Fonte: INE (2011)

5.2.4 Problemas Habitacionais

Valongo é um concelho onde, de um modo geral, a grande maioria dos fogos possui as condições básicas de habitabilidade (consultar Quadro 5.seguinte). O número de habitações sem água, retrete, banho/duche e aquecimento corresponde a 16% do total. A freguesia de Valongo é aquela onde existem mais problemas ao nível das condições de habitabilidade.

Em quase todos os parâmetros analisados relativos a carências das habitações, Valongo apresenta valores abaixo das realidades metropolitanas e nacionais e dos concelhos vizinhos.

Quadro 5.9: Condições de habitabilidade

Espaço Geográfico	Alojamentos familiares clássicos		Alojamentos familiares clássicos com condições		%	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Alfena	5.219	6.216	4.337	5.290	83%	85%
Ermesinde	15.214	17.383	12.870	14.699	85%	85%
Valongo	7.785	10.778	6.047	8.620	78%	80%
U.F. de Campo e Sobrado	5.070	6.006	44.72	5.163	88%	86%
Valongo (concelho)	33.288	40.383	27.726	33.772	83%	84%
Gondomar	64.994	73.416	53.886	61.103	83%	83%
Maia	48.475	59.571	39.978	49.827	82%	84%
Paços de Ferreira	17.464	21.204	15.114	17.683	87%	83%
Paredes	28.182	34.260	24.334	28.032	86%	82%
Santo Tirso	26.213	29.678	22.617	24.673	86%	83%
AMP	712.196	826.101	585.706	646.703	82%	78%

Fonte: INE (2001 e 2011)

Relativamente à ocupação e características das habitações, verifica-se que, em todas as freguesias, mais de 85% dos alojamentos encontram-se ocupados. O número mais elevado de alojamentos vagos é na freguesia de Valongo, tendo 14% dos alojamentos vagos, sendo esse valor claramente superior ao de todos os territórios comparados (consultar Quadro 5.seguinte).

No entanto, o valor concelhio acaba por se enquadrar com a realidade metropolitana, sendo inferior aos concelhos de Gondomar, Maia e Paredes – realidade que só em 2011 é que se verifica-, bem como à realidade metropolitana.

Quadro 5.10: Ocupação e características das habitações em Valongo

Espaço Geográfico	Alojamentos familiares clássicos		Alojamentos familiares clássicos vagos		%	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Alfena	5.219	6.216	631	584	12%	9%
Ermesinde	15.214	17.383	1.507	1.408	10%	8%
Valongo	7.785	10.778	1.098	1.539	14%	14%
U.F. de Campo e Sobrado	5.070	6.006	382	396	8%	7%
Valongo (concelho)	33.288	40.383	3.618	3.927	11%	10%
Gondomar	64.994	73.416	7.554	8.377	12%	11%
Maia	48.475	59.571	5.677	6.649	12%	11%
Paços de Ferreira	17.464	21.204	1.593	2.028	9%	10%
Paredes	28.182	34.260	2.587	3.865	9%	11%
Santo Tirso	26.213	29.678	1.838	2.665	7%	9%
AMP	712.196	826.101	80.822	99.574	11%	12%

Fonte: INE (2001 e 2011)

5.2.5 Dinâmicas mais recentes

A realidade habitacional que ocorre na atualidade mudou significativamente a sua dinâmica, em termos construtivos, e os seus objetivos, em termos político-estratégicos. Um registo de construção nova dá lugar a um registo de reabilitação do edificado existente e essa dinâmica é facilmente verificado pelos indicadores que explicarão as dinâmicas mais recentes.

Relativamente ao ritmo de construção, verificou-se, nos últimos anos um grande abrandamento. Se em 2001 ainda se construíram 2211 fogos no concelho, em 2011 foram

construídos 219 (menos 1992) e em 2017 esse valor era de 36 (menos 183 do que em 2011) (remete-se para a consulta do Quadro 5.seguinte).

Quadro 5.11: Fogos concluídos (2001-2017)

Espaço Geográfico	Fogos concluídos							
	2001	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Alfena	465	44						
Ermesinde	364	81						
Valongo	1.073	64						
U.F. de Campo e Sobrado	308	30						
Valongo (concelho)	2.211	219	80	70	54	38	72	36
Gondomar	2.513	324	212	97	38	28	19	29
Maia	2.917	219	232	62	44	22	94	65
Paços de Ferreira	745	181	90	75	42	42	35	31
Paredes	1.290	182	205	68	72	124	43	72
Santo Tirso	765	132	122	67	39	29	38	35
AMP	26.135	3.415	2.482	1796	1150	783	880	828

Fonte: INE (2001, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 e 2017)

Valongo é a freguesia que no somatório do número de fogos construídos tem mais fogos construídos, entre 2001 e 2011, cerca de 47% do total. Contudo, existe uma regressão significativa, tal como foi anteriormente expresso. Essa regressão na maioria das freguesias foi superior ou igual a 90%, face a 2001, sendo a exceção Ermesinde que regride 78% durante esse período (consultar Quadro 5.seguinte).

Esta tendência de abrandamento é comum a todos os territórios com que se equipara o município. Contudo, Valongo é juntamente com a Maia, dos concelhos onde se verifica as maiores quebras do número de alojamentos construídos no período intercensitário e no período seguinte (2011-2017), esse processo de regressão estende-se a outros municípios, continuando Valongo, a par de Gondomar e Paços de Ferreira, a sofrer com as maiores quebras da regressão dos fogos.

Quadro 5.12: Variação do número de fogos concluídos, entre períodos

Espaço Geográfico	Var 2001-2011	Var 2011-2017
Alfena	-90,54%	Sem Informação.
Ermesinde	-77,75%	
Valongo	-94,04%	
U.F. de Campo e Sobrado	-90,26%	
Valongo (concelho)	-90,09%	-83,56%
Gondomar	-87,11%	-91,05%
Maia	-92,49%	-70,32%
Paços de Ferreira	-75,70%	-82,87%
Paredes	-85,89%	-60,44%
Santo Tirso	-82,75%	-73,48%
AMP	-86,93%	-75,75%

Fonte: INE (2001, 2011 e 2017)

A tipologia mais comum a ser construída entre 2001 e 2011 no concelho é o T2, que corresponde a 54% dos alojamentos, e entre 2011 e 2017 é o T3, com a mesma percentagem de alojamentos T2 de 2001. Tal situação, é sinal da alteração tipológica da dinâmica imobiliária, associada a uma crescente aposta em fogos habitacionais familiares para residir em Valongo, atendendo às vantagens financeiras, locativas e profissionais, associada a uma localização estratégica do ponto de vista funcional do território metropolitano. E isso é verificado pelo facto de existirem freguesias no concelho, como é o caso de as freguesias ditas predominantemente urbanas, como é o caso de Ermesinde, Valongo e Alfena, apresentarem o T3 como a tipologia de fogo mais concluída em 2011.

No que diz respeito às dinâmicas de construção nos diferentes territórios comparados verifica-se que a maior importância relativa dos T2, entre 2001/2011, sendo uma das exceções Santo Tirso, onde o T3 era a tipologia dominante. No que se refere ao período de 2011/2017, existe a mesma transição que ocorrera em Valongo, do T2 para o T3, na globalidade da AMP (consultar Quadro 5.seguinte).

Quadro 5.13: Fogos concluídos segundo a tipologia (2001-2017)

Espaço Geográfico	2001				2011				2017				Tipologia dominante		
	≤T1	T2	T3	≥T4	≤T1	T2	T3	≥T4	≤T1	T2	T3	≥T4	2001	2011	2017
Alfena	57	263	120	25	0	11	25	8	0	0	0	0	T2 (57%)	T3 (57%)	Sem Informação.
Ermesinde	52	145	154	13	6	31	38	6	0	0	0	0	T3 (42%)	T3 (47%)	
Valongo	202	645	185	41	1	28	31	4	0	0	0	0	T2 (60%)	T3 (48%)	
U.F. de Campo e Sobrado	38	133	112	25	0	13	35	11	0	0	0	0	T2 (43%)	T3 (59%)	
Valongo (concelho)	349	1.186	571	105	7	72	119	21	7	72	119	21	T2 (54%)	T3 (54%)	T3 (54%)
Gondomar	164	1.377	718	240	37	88	161	38	37	88	161	38	T2 (55%)	T3 (50%)	T3 (50%)
Maia	309	1.331	1.005	260	14	57	109	39	14	57	109	39	T2 (46%)	T3 (50%)	T3 (50%)
Paços de Ferreira	24	243	412	55	1	20	136	24	1	20	136	24	T3 (56%)	T3 (75%)	T3 (75%)
Paredes	72	617	494	85	0	30	118	34	0	30	118	34	T2 (49%)	T3 (65%)	T3 (65%)
Santo Tirso	60	235	379	58	1	14	92	25	1	14	92	25	T3 (52%)	T3 (70%)	T3 (70%)
AMP	3.253	11.593	9.059	1.889	307	855	1.695	558	307	855	1.695	558	T2 (45%)	T3 (50%)	T3 (50%)

Fonte: INE (2001, 2011 e 2017)

Não obstante ao número de fogos, já se sabe de antemão que, entre 2013 e 2018, o mercado imobiliário, bem como o parque edificado, alteraram o seu comportamento, face a um período de completa estabilização – senão mesmo, paralisação – da dinâmica imobiliária. Contudo, o município como se verificou manteve uma dinâmica minimamente sustentável, no sentido em que existiu um período de conclusão de edifícios significativo e uma dinâmica de licenciamento bem acima da média do país, em termos proporcionais – tendo entre 2013 e 2017 uma variação média de 13% no país e de 19%, em Valongo.

Quadro 5.14: Variação do número de edifícios licenciados, entre 2013/2017

Espaço Geográfico	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017	Var 13-17
Portugal	-6%	-3%	11%	11%	13%
Norte	-8%	0%	13%	14%	18%
AMP	-19%	7%	34%	14%	32%
Valongo	-26%	14%	38%	3%	19%

Fonte: INE (2013, 2014, 2015, 2016 e 2017)

A par de tal situação, na contemporaneidade, verifica-se que os edifícios licenciados por destino de obra têm uma realidade totalmente distinta da que ocorria até 2013, pois até aqui existia uma predominância clara da habitação familiar (média de 74%, entre 2001 e 2013).

Contudo, essa realidade já não figura, pois existe uma conclusão de obra destinada a outros fins, que na atualidade não domina, mas que já representa, em média, 41% dos edifícios licenciados, no período pós-2013, em Valongo.

Esta conversão funcional do edificado é uma realidade particular no concelho valonguense, sendo mesmo no contexto português, um contexto particular.

Quadro 5.15: Destino de obra dos edifícios licenciados em 2017, nas áreas metropolitanas portuguesas

Espaço Geográfico		Destino de obra dos edifícios licenciados	
Área Metropolitana	Município	Habitação familiar	Outros
AML	Sintra	46%	54%
AMP	Vale de Cambra	47%	53%
AMP	Arouca	54%	46%
AMP	Maia	54%	46%
AMP	Valongo	59%	41%
AML	Mafra	59%	41%
AMP	Oliveira de Azeméis	62%	38%
AMP	Santo Tirso	62%	38%
AML	Montijo	63%	37%
AMP	Espinho	66%	34%
AMP	Trofa	68%	32%
AML	Alcochete	68%	32%
AMP	Santa Maria da Feira	69%	31%
AMP	Vila Nova de Gaia	70%	30%
AMP	Paredes	70%	30%
AMP	Porto	71%	29%
AMP	Matosinhos	74%	26%
AML	Vila Franca de Xira	75%	25%
AML	Barreiro	76%	24%
AML	Setúbal	78%	22%
AMP	Gondomar	79%	21%
AML	Palmela	79%	21%
AML	Cascais	84%	16%

Espaço Geográfico		Destino de obra dos edifícios licenciados	
Área Metropolitana	Município	Habitação familiar	Outros
AMP	São João da Madeira	87%	13%
AMP	Vila do Conde	88%	13%
AML	Moita	89%	11%
AML	Loures	93%	7%
AML	Lisboa	95%	5%
AML	Sesimbra	95%	5%
AML	Seixal	97%	3%
AML	Almada	98%	2%
AMP	Póvoa de Varzim	99%	1%
AML	Odivelas	99%	1%
AML	Amadora	0%	0%
AML	Oeiras	100%	0%
AML		77%	23%
AMP		68%	32%

Legenda:

AML – Área Metropolitana de Lisboa

AMP – Área Metropolitana do Porto

Fonte: INE (2017)

5.3 HABITAÇÃO SOCIAL

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 5.muito mais alargado, respeitante à habitação, em sentido global.

Ao nível da habitação social, Valongo tem 157 edifícios de habitação social, com 1 141 fogos, em 2015, segundo o INE.

Em termos de despesa com o parque habitacional social, na atualidade, existe um processo de crescimento na AMP de 10% e em Valongo só existe referência de despesa com o parque habitacional, no ano de 2015, tendo um peso na metrópole de 1%. Além disso, regista-se no município:

- O aumento de 64% do número de fogos destinados a este tipo de habitação;
- Uma taxa de ocupação em 2015, superior à verificada na AMP (88%), cifrando-se nos 98%;

- O número de edifícios sobe, em 2015, dos 48 para os 157 edifícios no concelho – valor francamente superior ao crescimento de 38% da AMP.

Quadro 5.16: Realidade da habitação social em Valongo e na AMP, entre 2012/2015

Indicador da habitação social		2012		2015	
		AMP	Valongo	AMP	Valongo
Despesa com o parque habitacional social		14.720.552,00 €	- €	16.141.709,00 €	210.300,00 €
Fogos de Habitação Social	Fogos	32.818	697	33.233	1.141
	Fogos Vagos	1.359	16	1.533	25
	Fogos Atribuídos	1.012	17	13.890	30
	Fogos Arrendados	26.920	681	31.683	1.116
	Fogos com certificação energética	537	0	1.810	1.119
Edifícios de Habitação Social		2.425	48	3.346	157
Renda e Valor	Valor médio das rendas de habitação Social	51,65 €	55,00 €	53,94 €	57,00 €
	Arrendamento apoiado	0	0	13.675	30
	Renda apoiada	26.920	681	15.655	1.051
	Renda social	2.869	0	827	35
	Renda livre	53	0	8	0

Fonte: INE (2012 e 2015)

No que se refere à renda e valor da habitação social, é possível encontrar durante esse período de análise:

- Um aumento do valor médio das rendas de habitação social do concelho semelhante ao da metrópole, em 4%, entre 2012 e 2015;
- Um aumento do número de utilizadores deste tipo de habitação sob o modo de pagamento de renda apoiada de 54% no concelho;
- Incremento na renda social de 35 utilizadores neste modelo de habitação.

No que respeita a habitação ilegal ou precária, é importante referir que face a 2001 e à versão do PDM em vigor, existia uma conjuntura preocupante na realidade metropolitana e local. Contudo, essa realidade dissipou-se, diminuindo o seu impacto na metrópole, ao nível do número de barracas e casas rudimentares de madeira, para menos de 2%, sendo das maiores descidas da metrópole. Além de que, existe também uma regressão do número de improvisados, em 68%, mas, em termos relativos, na metrópole esse valor subiu ligeiramente para 5% do peso do número de improvisados na AMP.

Quadro 5.17: Realidade da habitação ilegal ou precária em Valongo e na AMP, entre 2001/2011

Espaço Geográfico	Barracas e casas rudimentares de madeira		01-11	Improvisados		01-11
	2001	2011		2001	2011	
Alfena	8	2	-75%	4	3	-25%
Ermesinde	31	1	-97%	44	11	-75%
Valongo	12	0	-100%	20	7	-65%
U.F. de Campo e Sobrado	22	0	-100%	7	3	-57%
Valongo (concelho)	73	3	-96%	75	24	-68%
Gondomar	87	9	-90%	169	11	-93%
Maia	130	15	-88%	90	28	-69%
Paços de Ferreira	13	0	-100%	22	19	-14%
Paredes	35	0	-100%	57	14	-75%
Santo Tirso	28	1	-96%	40	20	-50%
AMP	1.471	151	-90%	1.818	488	-73%

Fonte: INE (2001 e 2011)

Deste modo, percebe-se que a realidade é residual na atualidade, e que a variação existente permitiu eliminar num espaço de 10 anos uma situação de carência.

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. Essas questões passam em alguns casos pela sustentabilidade do modelo de desenvolvimento, que é resumido:

- Num 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 a U.F. de 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;
- Pela intensidade construtiva do concelho em duas freguesias: Ermesinde e Valongo, na qual a primeira viveu o seu momento de maior dinamismo na década de 70 e Valongo assumiu maiores dinamismos relativos nas décadas seguintes até à atualidade;
- Pelo facto de Valongo apresentar um parque habitacional, 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;
- Com um parque habitacional em crescendo que acompanha também o residual crescimento demográfico, mas que é visto como suficiente para, ainda, albergar os expetáveis crescimentos positivos potenciais previstos.
- Pelo desencontro entre a oferta e a procura de habitação, existe no concelho de Valongo um peso preocupante de alojamentos vagos em todas as freguesias, embora Valongo se destaque das restantes (14%), seguida de Alfena (9%) e de Ermesinde (8%);
- Com um fortíssimo abrandamento da construção de novos alojamentos, principalmente na freguesia de Valongo (menos 94%, entre 2001 e 2011). Trata-se de uma tendência enquadrada nas tendências metropolitanas que têm sofrido evoluções recentes no mesmo sentido. No entanto, os concelhos de Valongo, Gondomar e Paços de Ferreira têm sido os que apresentam quedas mais acentuadas das dinâmicas construtivas;
- Em nota final pelo sector da habitação social ou precária/ilegal, que apresenta brutais descidas num espaço de 10 anos, tendo no caso das barracas e casas de rudimentares de madeira, diminuído 96%.

Reconhecendo um:

Cenário	Pop. em 2017	Pop. Prevista		N.º de Aloj. vagos	Capacidade de carga populacional	1	Supera a população prevista para	
		2020	2030				2020	2030
Positivo português	95.908	97.347	102.142	3.927	2,7 hab/aloj. = 10.603	106.511	-9.164	-4.369
Projeção europeia		102.526	124.584				-3.985	+18.073

Legenda:

1 - Capacidade de carga populacional capaz de albergar os alojamentos vagos

5.5 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

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