



AICCPN

Associação dos Industriais da Construção
Civil e Obras Públicas



Reabilitar o Passado, Construir o Futuro



Estudo Prospetivo do
Mercado de Reabilitação Urbana e
Guia de Boas Práticas



designed by freepik.com

Reabilitar o Passado, Construir o Futuro

**Estudo Prospectivo do Mercado de Reabilitação Urbana e
Guia de Boas Práticas**

AICCOPN, 2014

SEDE:

Rua Álvares Cabral, 306

4050-040 PORTO

Telefone: 22 340 22 00

Fax: 22 340 22 97

www.aiccopn.pt

E-mail: geral@aiccopn.pt

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| Sumário Executivo..... | i |
| 1. Introdução..... | 1 |
| 2. Entender e identificar os problemas e os diferentes contextos para a reabilitação urbana em Portugal..... | 3 |
| <i>2.1. Principais características e problemáticas do mercado de habitação e do edificado em Portugal.....</i> | <i>3</i> |
| 2.1.1. Introdução..... | 3 |
| 2.1.2. As dinâmicas da população e do edificado e a configuração espacial do quadro de excedente habitacional | 5 |
| 2.1.3. As carências qualitativas: a intensidade, a especificidade e a diferenciação espacial dos problemas | 16 |
| 2.1.4. A estrutura do mercado de habitação, o arrendamento e a sua diferenciação espacial..... | 27 |
| 2.1.5. As dinâmicas do mercado imobiliário, o investimento na reabilitação e a sua diferenciação espacial..... | 43 |
| 2.1.6. Síntese..... | 68 |
| <i>2.2. A integração das várias dimensões em análise: os padrões de diferenciação local e suas características.....</i> | <i>79</i> |
| 2.2.1. Introdução: os indicadores em estudo, relações e agregações..... | 79 |
| 2.2.2. Análise Fatorial: identificação de fatores principais e lógicas de diferenciação espacial..... | 80 |
| 2.2.3. Análise de <i>Clusters</i> : padrões gerais de diferenciação espacial..... | 123 |
| 2.2.4. Síntese..... | 146 |

| | |
|--|------------|
| <i>2.3. O Índice Compósito de Carência concelhia e a diversidade de problemas qualitativos do edificado e do alojamento.....</i> | <i>147</i> |
| 2.3.1. Introdução..... | 147 |
| 2.3.2. Municípios do Continente; Índices e Perfis de Carência..... | 150 |
| 2.3.3. Municípios Urbanos; Índices e Perfis de Carência..... | 157 |
| 2.3.4. Síntese..... | 165 |
| 3. Entender as dificuldades da reabilitação urbana em Portugal: a percepção das empresas..... | 167 |
| 3.1. <i>Introdução.....</i> | <i>167</i> |
| 3.2. <i>Metodologia.....</i> | <i>167</i> |
| 3.3 <i>Caraterização das empresas que responderam ao inquérito.....</i> | <i>168</i> |
| 3.4. <i>Caraterização do tipo e intensidade de intervenção das empresas na reabilitação urbana.....</i> | <i>170</i> |
| 3.5. <i>Perceção do mercado da reabilitação e da sua evolução.....</i> | <i>177</i> |
| 3.6. <i>Obstáculos e estratégias no desenvolvimento da atividade de reabilitação.....</i> | <i>188</i> |
| 3.7. <i>Estimativa da dimensão do mercado.....</i> | <i>200</i> |
| 3.8. <i>Síntese.....</i> | <i>203</i> |
| 4. Para uma visão contextual, diferenciadora e articulada da reabilitação urbana..... | 205 |
| 5. Guia de Boas Práticas..... | 209 |
| Anexos..... | 219 |

ÍNDICE DE TABELAS

| | |
|---|-----|
| Tabela 1 - Indicadores: categorias e sub-categorias..... | 4 |
| Tabela 2 - Dinâmicas da população e do edificado e configuração espacial do quadro de excedente habitacional..... | 68 |
| Tabela 3 - Carências qualitativas: intensidade, especificidade e diferenciação espacial dos problemas..... | 70 |
| Tabela 4 - Estrutura do mercado de habitação e de arrendamento e sua diferenciação espacial..... | 71 |
| Tabela 5 - Dinâmicas do mercado imobiliário, investimento na reabilitação e sua diferenciação espacial..... | 73 |
| Tabela 6 - Dinâmicas do mercado imobiliário, investimento na reabilitação e sua diferenciação espacial..... | 74 |
| Tabela 7 - Indicadores utilizados na análise multivariada: categorias e sub-categorias..... | 80 |
| Tabela 8 - Valores próprios e percentagem de variância explicada..... | 81 |
| Tabela 9 - Matriz de componentes..... | 82 |
| Tabela 10 - Síntese dos fatores extraídos..... | 83 |
| Tabela 11 - Valores próprios e percentagem de variância explicada..... | 92 |
| Tabela 12 - Matriz de componentes..... | 93 |
| Tabela 13 - Síntese dos fatores extraídos..... | 94 |
| Tabela 14 - Valores próprios e percentagem de variância explicada..... | 103 |
| Tabela 15 - Matriz de componentes..... | 104 |
| Tabela 16 - Síntese dos fatores extraídos..... | 105 |
| Tabela 17 - Valores próprios e percentagem de variância explicada..... | 113 |
| Tabela 18 - Matriz de componentes..... | 114 |
| Tabela 19 - Síntese dos fatores extraídos..... | 115 |
| Tabela 20 - Características das classes de espaços..... | 124 |
| Tabela 21 - Características das classes de espaços..... | 129 |

| | |
|---|-----|
| Tabela 22 - Características das classes de espaços..... | 134 |
| Tabela 23 - Características das classes de espaços..... | 141 |
| Tabela 24 - Caracterização dos 249 inquiridos segundo 4 critérios..... | 169 |
| Tabela 25 - A empresa trabalha no segmento de reabilitação urbana..... | 172 |
| Tabela 26 - Peso da reabilitação urbana no volume de negócios da empresa..... | 175 |
| Tabela 27 - A atividade da empresa neste segmento nos últimos 12 meses..... | 179 |
| Tabela 28 - Estratégia da empresa para 2013 no que se refere à reabilitação urbana..... | 181 |
| Tabela 29 - Regiões onde a empresa desenvolve a atividade de reabilitação urbana..... | 183 |
| Tabela 30 - Tipo predominante de atividade desenvolvida na reabilitação urbana..... | 186 |
| Tabela 31 - Principais obstáculos/condicionantes à atividade de reabilitação urbana: representatividade do problema | 189 |
| Tabela 32 - Principais obstáculos/condicionantes à atividade de reabilitação urbana..... | 192 |
| Tabela 33 – Principais obstáculos/condicionantes à atividade de reabilitação urbana, segundo o tipo de intervenção na reabilitação urbana..... | 197 |
| Tabela 34 - Alterações previstas para 2013 nas prioridades estratégicas da empresa no segmento de reabilitação urbana..... | 198 |

ÍNDICE DE FIGURAS

| | |
|--|----|
| Mapa i01 - Famílias [variação 2001-2011]..... | 7 |
| Mapa i04 - Alojamentos clássicos por famílias [2001]..... | 11 |
| Mapa i05 - Alojamentos clássicos por famílias [2011]..... | 11 |
| Mapa i02 - Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2001]..... | 12 |
| Mapa i03 - Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2011]..... | 12 |
| Mapa i06 - Alojamentos vagos por famílias [2001]..... | 13 |
| Mapa i07 - Alojamentos vagos por famílias [2011]..... | 13 |
| Mapa i08 - Alojamentos vagos no mercado [2011] por famílias [variação 2001-2011]..... | 14 |
| Mapa i10 - Alojamentos vagos construídos antes de 1960 [2011]..... | 14 |
| Mapa i11 - Alojamentos vagos construídos depois de 1990 [2011]..... | 15 |
| Mapa i12 - Alojamentos vagos para demolição no total de alojamentos vagos [2011]..... | 15 |
| Mapa i13 - Edifícios com necessidades de reparação no total de edifícios [2001]..... | 18 |
| Mapa i14 - Edifícios com necessidades de reparação no total de edifícios [2011]..... | 19 |
| Mapa i15 - Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2001]..... | 19 |
| Mapa i16 - Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011]..... | 20 |
| Mapa i17 - Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2001]..... | 20 |
| Mapa i18 - Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011]..... | 21 |
| Mapa i09 - Idade média do edificado [2011]..... | 21 |
| Mapa i19 - Famílias em alojamentos superlotados no total de famílias [2001]..... | 23 |
| Mapa i20 - Famílias em alojamentos superlotados no total de famílias [2011]..... | 23 |
| Mapa i21 - Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2001].... | 25 |
| Mapa i22 - Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2011].... | 26 |

| | |
|---|----|
| Mapa i23 - Alojamentos arrendados sem instalação de banho ou duche [2011]..... | 26 |
| Mapa i24 - Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2001]..... | 29 |
| Mapa i25 - Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011]..... | 30 |
| Mapa i26 - Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2001]..... | 30 |
| Mapa i27 - Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011]..... | 31 |
| Mapa i30 - Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos no mercado [2001]..... | 31 |
| Mapa i31 - Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos no mercado [2011]..... | 32 |
| Mapa i32 - Alojamentos arrendados com contrato a termo certo [2011]..... | 34 |
| Mapa i33 - Alojamentos arrendados com contrato antes de 1990 [2001]..... | 34 |
| Mapa i34 - Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011]..... | 35 |
| Mapa i35 - Alojamentos arrendados com contrato depois de 1990 [2001]..... | 35 |
| Mapa i36 - Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011]..... | 36 |
| Mapa i37 - Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 59,85€ [2001]..... | 38 |
| Mapa i38 - Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011]..... | 38 |
| Mapa i39 - Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 99,76€ [2001]..... | 39 |
| Mapa i40 - Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011]..... | 39 |
| Mapa i41 - Alojamentos arrendados a arrendatários com menos de 30 anos [2011]..... | 41 |
| Mapa i42 - Alojamentos arrendados a arrendatários com mais de 60 anos [2011]..... | 41 |
| Mapa i43 - Alojamentos arrendados a famílias com 1 pessoa [2011]..... | 42 |
| Mapa i44 - Valor de avaliação bancária da habitação [variação 3T de 2003-3T de 2007]..... | 44 |
| Mapa i45 - Valor de avaliação bancária da habitação [variação 3T de 2003-Setembro de 2012]..... | 45 |
| Mapa i46 - Prédios urbanos transacionados [variação 2003-2007] (nº de prédios)..... | 48 |
| Mapa i47 - Prédios urbanos transacionados [variação 2003-2007] (%)..... | 48 |
| Mapa i48 - Prédios urbanos transacionados [variação 2003-2011] (nº de prédios)..... | 49 |
| Mapa i49 - Prédios urbanos transacionados [variação 2003-2011] (%)..... | 49 |

| | |
|--|----|
| Mapa i52 - Valor dos prédios urbanos transacionados [variação 2003-2007] (milhares de euros)..... | 50 |
| Mapa i53 - Valor dos prédios urbanos transacionados [variação 2003-2007] (%)..... | 50 |
| Mapa i54 - Valor dos prédios urbanos transacionados [variação 2003-2011] (milhares de euros)..... | 51 |
| Mapa i55 - Valor dos prédios urbanos transacionados [variação 2003-2011] (%)..... | 51 |
| Mapa i56 - Crédito hipotecário por habitante [2001]..... | 52 |
| Mapa i57 - Crédito hipotecário por habitante [2009]..... | 52 |
| Mapa i58 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007] (nº de licenças)..... | 57 |
| Mapa i59 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007] (%)..... | 57 |
| Mapa i60 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2011] (nº de licenças)..... | 58 |
| Mapa i61 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2011] (%)..... | 58 |
| Mapa i62 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007] (nº de licenças)..... | 59 |
| Mapa i63 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007] (%)..... | 59 |
| Mapa i64 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2011] (nº de licenças)..... | 60 |
| Mapa i65 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2011] (%)..... | 60 |
| Mapa i66 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2001] | 61 |
| Mapa i67 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011] | 61 |
| Mapa i68 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2001]..... | 62 |
| Mapa i69 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011]..... | 62 |
| Mapa i70 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2001]..... | 63 |

| | |
|--|-----|
| Mapa i71 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011]..... | 63 |
| Mapa i72 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [somatório 2001-2011] por edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2001] | 64 |
| Mapa i73 - Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2007] (nº de licenças)..... | 64 |
| Mapa i74 - Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2007] (%)..... | 65 |
| Mapa i75 - Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2011] (nº de licenças)..... | 65 |
| Mapa i76 - Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2011] (%)..... | 66 |
| Mapa i77 - Fogos novos em licenças por alojamentos [2001]..... | 66 |
| Mapa i78 - Fogos novos em licenças por alojamentos [2011]..... | 67 |
| Mapa F01 - Fator 1 (Litoral Norte)..... | 84 |
| Mapa F02 - Fator 2 (Litoral Norte)..... | 84 |
| Mapa F03 - Fator 3 (Litoral Norte)..... | 85 |
| Mapa F04 - Fator 4 (Litoral Norte)..... | 85 |
| Mapa F01 - Fator 1 (Interior Norte)..... | 95 |
| Mapa F02 - Fator 2 (Interior Norte)..... | 95 |
| Mapa F03 - Fator 3 (Interior Norte)..... | 96 |
| Mapa F04 - Fator 4 (Interior Norte)..... | 96 |
| Mapa F01 - Fator 1 (Litoral Centro)..... | 106 |
| Mapa F02 - Fator 2 (Litoral Centro)..... | 106 |
| Mapa F03 - Fator 3 (Litoral Centro)..... | 107 |
| Mapa F04 - Fator 4 (Litoral Centro)..... | 107 |
| Mapa F01 - Fator 1 (Interior Centro)..... | 116 |
| Mapa F02 - Fator 2 (Interior Centro)..... | 116 |
| Mapa F03 - Fator 3 (Interior Centro)..... | 117 |
| Mapa F04 - Fator 4 (Interior Centro)..... | 117 |

| | |
|--|-----|
| Mapa C06 - <i>Clusters</i> (Litoral Norte)..... | 125 |
| Mapa C05 - <i>Clusters</i> (Interior Norte)..... | 130 |
| Mapa C08 - <i>Clusters</i> (Litoral Centro)..... | 136 |
| Mapa C06 - <i>Clusters</i> (Interior Centro)..... | 142 |
| Fig. 2.3.A - Municípios do continente: Índice de Degradação..... | 152 |
| Fig. 2.3.B - Municípios do continente: Índice de Sobrelocação..... | 153 |
| Fig. 2.3.C - Municípios do continente: Índice de Carência de Infraestruturas..... | 154 |
| Fig. 2.3.D - Municípios do continente: Índice Compósito de Carências..... | 155 |
| Fig. 2.3.E - Municípios do continente: Perfis de Carências..... | 156 |
| Fig. 2.3.F - Municípios urbanos: Índice de Degradação..... | 160 |
| Fig. 2.3.G - Municípios urbanos: Índice de Sobrelocação..... | 161 |
| Fig. 2.3.H - Municípios urbanos: Índice de Carência de Infraestruturas..... | 162 |
| Fig. 2.3.I - Municípios urbanos: Índice Compósito de Carências..... | 163 |
| Fig. 2.3.J - Municípios urbanos: Perfis de Carências..... | 164 |
| Gráfico 1 - A empresa trabalha no segmento de reabilitação urbana..... | 170 |
| Gráfico 2 - A atividade da empresa neste segmento nos últimos 12 meses..... | 177 |
| Gráfico 3 - Obstáculos à atividade de reabilitação segundo a dimensão da empresa..... | 190 |
| Gráfico 4 - Obstáculos à atividade de reabilitação segundo a região..... | 190 |
| Gráfico 5 - Obstáculos à atividade de reabilitação segundo a intensidade da presença no mercado..... | 191 |

Sumário Executivo

I. O presente *Estudo Prospetivo do Mercado de Reabilitação Urbana e Guia de Boas Práticas* tem como objetivo geral analisar as principais características e problemáticas que afetam o mercado de habitação e a reabilitação do edificado em Portugal, para o que se apoia numa perspetiva contextual e diferenciadora.

II. A primeira parte do estudo, correspondente ao segundo capítulo, é dedicada à compreensão e à identificação dos problemas e dos diferentes contextos para a reabilitação urbana em Portugal. Esta análise baseia-se no estudo sistemático de um conjunto muito variado de indicadores estatísticos e da sua diferenciação espacial, e envolve várias dimensões relacionadas com:

- As principais características do mercado de habitação e do edificado em Portugal;
- A identificação de padrões gerais de diferenciação local e suas características;
- A caracterização sintética da diversidade dos problemas qualitativos do edificado e do alojamento através de índices de carência concelhia.

III. A análise inicial, dedicada às características do mercado de habitação e do edificado em Portugal, utiliza uma grande diversidade de indicadores estatísticos publicados pelo INE, e encontra-se organizada segundo 4 categorias principais:

- As dinâmicas da população e do edificado e a configuração espacial do quadro de excedente habitacional;
- As carências qualitativas: a intensidade, a especificidade e a diferenciação espacial dos problemas;
- A estrutura do mercado de habitação, o arrendamento e a sua diferenciação espacial;
- As dinâmicas do mercado imobiliário, o investimento na reabilitação e a sua diferenciação espacial.

Os dados apresentados permitem sublinhar, em primeiro lugar, a existência, em Portugal, de um quadro de excedente habitacional. Esse quadro, no entanto, não tem igual intensidade em todos os espaços do continente e, sobretudo, situa-se em contextos demográficos contrastantes, em alguns casos, marcados pelo aumento do número de famílias, em outros casos marcados pela diminuição do número de famílias, e, desse modo, pela contração da procura potencial de habitação (de residência habitual).

No que diz respeito aos problemas qualitativos da habitação analisados, relacionados com o estado de conservação dos edifícios, a sobrelocação e a carência de infraestruturas, verifica-se uma melhoria generalizada. No entanto, as necessidades de intervenção no parque habitacional existente estão longe de poderem ser consideradas residuais. Ao mesmo tempo, verifica-se que estes problemas se combinam de forma diferente nos diversos espaços do continente, o que sugere a importância da adoção de estratégias de intervenção também elas diferenciadas.

Quer a presença de um quadro de excedente habitacional, quer a presença de problemas qualitativos não residuais sugerem a importância de uma atenção crescente ao parque habitacional existente.

Da análise das dinâmicas de mercado relacionadas com o arrendamento, conclui-se que o número de alojamentos arrendados e subarrendados cresceu, embora o respetivo peso no total dos alojamentos

ocupados como residência habitual tenha diminuído ligeiramente. Aumentou, também, o número de alojamentos vagos para arrendar, indicador da existência de uma oferta de habitação para arrendamento que não encontra ainda correspondência na procura de habitação. Conclui-se, também, que existem mercados de arrendamento com características diferenciadas entre si.

Os dados mais gerais sobre as dinâmicas do mercado imobiliário apontam para um contexto de contração, que afeta também as dinâmicas de reabilitação, embora a importância relativa destas aumente.

IV. A identificação de padrões gerais de diferenciação local e suas características, realizada a seguir, explora as associações dominantes existentes entre os indicadores ou dimensões em análise e a partilha de características comuns de natureza espacial. Esta leitura agregada, que recorre ao uso de metodologias de análise multivariada, mostra de forma clara as principais relações existentes entre os indicadores relacionados com as dinâmicas da população e do edificado, as principais carências qualitativas, a estrutura do mercado de habitação e as dinâmicas do mercado imobiliário, e permite identificar e caracterizar lógicas espaciais distintivas, ou padrões de diferenciação espacial, no interior de quatro sub-regiões específicas das zonas norte e centro, designadas por Litoral Norte, Interior Norte, Litoral Centro e Interior Centro.

Em geral, os resultados obtidos através destes padrões espaciais permitem reconhecer a existência de situações muito diversificadas, quer do ponto de vista do tipo de relações dominantes entre indicadores nas várias sub-regiões, quer no que respeita à sua incidência espacial.

Observa-se, por um lado, uma clara identificação de espaços fortemente contrastantes entre si, e a visibilidade de alguns padrões bem definidos de diferenciação local. Observa-se, também, que estas situações coexistem com situações mais complexas caracterizadas pela extrema pulverização ou dispersão de casos críticos. Esta diversidade mostra, então, que diferentes tipos de problemáticas afetam de forma desigual os vários territórios pelo que o reconhecimento de diferentes contextos locais para a reabilitação urbana em Portugal se apresenta como questão fundamental.

V. Analisadas as características e problemáticas fundamentais do mercado de habitação e do edificado em Portugal, e identificados os principais padrões de diferenciação espacial e os seus atributos mais distintivos para sub-regiões das zonas norte e centro, procede-se a seguir a uma avaliação comparada dos diversos municípios do continente português relativamente a uma temática específica: os problemas de carência qualitativa no edificado e na habitação.

Trata-se de avaliar, para o ano de 2011, a maior ou menor representatividade concelhia de três problemas específicos: a degradação dos edifícios, a sobrelotação de alojamentos familiares, e a carência de infraestruturas básicas nos alojamentos. A metodologia baseia-se na utilização de diversos índices informativos do grau de ‘especialização’ concelhia relativa face aos problemas em análise, e na definição de ‘rankings’ e ‘perfis de carência’, e foi aplicada a dois conjuntos de municípios: aos 278 municípios que compõem o continente, e a 68 municípios urbanos, pertencentes quer às áreas metropolitanas de Lisboa e Porto quer às cidades médias do território continental.

Em geral, os resultados desta avaliação comparada revelam a diversidade de municípios com forte representatividade dos problemas de degradação do edificado e de carência de infraestruturas, e, em

contraste, a especificidade espacial dos problemas associados à sobrelocação de alojamentos que apresentam lógicas espaciais mais concentradas do que os restantes.

Por seu lado, os resultados do índice agregado de carências, designado de *índice Compósito*, e do respetivo *Ranking Municipal* revelam um padrão espacial muito específico dos municípios atingidos mais intensamente pela combinação dos 3 problemas qualitativos do edificado e do alojamento.

A análise mais detalhada das características de intensidade cumulativa destes problemas e do comportamento relativo de cada município realizada através do seu *Perfil de Carência*, mostra que são vários os municípios significativamente marcados por 2 ou 3 situações de carência, mas também evidencia a dominância de um tipo problema em vários outros municípios.

Estes resultados indicam a necessidade de condições de intervenção muito diferenciadas tanto do ponto de vista temático como espacial, para os problemas de carência qualitativa no edificado e na habitação.

VI. A segunda parte do estudo, correspondente ao terceiro capítulo, analisa a visão das empresas sobre o mercado da reabilitação urbana. É baseada nos resultados de um inquérito ao universo das empresas associadas da AICCOPN, organizando-se segundo os seguintes pontos principais:

- Caracterização do tipo e intensidade de intervenção das empresas na reabilitação urbana;
- Perceção do mercado da reabilitação e da sua evolução;
- Obstáculos e estratégias no desenvolvimento da atividade de reabilitação.

Segundo a informação recolhida pelo inquérito, os mercados de reabilitação urbana estão muito associados a pequenas empresas, definidas tanto do ponto de vista do volume de negócios como do ponto de vista do número de trabalhadores, grande parte das quais desenvolve o seu trabalho numa região definida, configurando, assim, a existência de âmbitos de intervenção predominantemente locais.

Aproximadamente dois terços das empresas que responderam ao inquérito declara trabalhar no segmento da reabilitação urbana, embora apenas 19% o fizesse de forma permanente. No entanto, embora a dinâmica do mercado não possa ser considerada adquirida, a reabilitação urbana está presente nas preocupações estratégicas das empresas.

O inquérito realizado permite sublinhar, de forma clara, a variedade dos problemas identificados, uns mais relacionados com as condições da procura e do financiamento, outros mais relacionadas com o licenciamento e com os regulamentos técnicos. Os problemas mais referidos pelas empresas foram: a procura por parte de investidores ou proprietários, o acesso a financiamento bancário, a complexidade do licenciamento, o custo do financiamento e os regulamentos técnicos.

Os problemas ou obstáculos à intervenção na reabilitação urbana não são exatamente os mesmos para todos os tipos de empresas. Saliente-se, por exemplo, o maior peso relativo das questões associadas aos regulamentos técnicos, no caso das empresas de menor dimensão. Verificaram-se também diferenças significativas entre as empresas com intervenção permanente na reabilitação urbana, que tendem a sublinhar mais do que as outras os aspetos relacionados com a complexidade do licenciamento, com os regulamentos técnicos e com o acesso e custo do financiamento, e as empresas com intervenção ocasional no mercado da reabilitação urbana, que conferem maior peso relativo a problemas de

organização da obra em contexto urbano, de procura por parte de investidores ou de identificação de parceiros adequados.

VII. O conjunto de análises anteriores permite identificar a oportunidade, os problemas e os principais contextos para a reabilitação urbana em Portugal, e entender o mercado da reabilitação, as dificuldades e as estratégias das empresas. Tendo em consideração os seus resultados, o estudo sistematiza a seguir um conjunto de questões principais para um enquadramento prospetivo do mercado de reabilitação urbana e de condições diferenciadas de intervenção. São questões que remetem para uma visão contextual, diferenciadora e articulada da reabilitação urbana.

VIII. A abordagem ao mercado da reabilitação urbana e à preservação do património edificado é, por fim, completada por um guia de boas práticas. Este guia é desenvolvido em estreita ligação com os resultados obtidos anteriormente e contém recomendações estratégicas e indicações metodológicas que permitam potenciar e desenvolver (novas) capacidades de intervenção.

A primeira parte das recomendações para a construção de boas práticas procura responder aos problemas identificados pelas empresas, estando organizada em 3 partes principais:

- Responder aos problemas gerais identificados pelas empresas: conhecer e dinamizar a procura e repensar os produtos oferecidos, responder de forma inovadora aos problemas de acesso e custo do financiamento, e identificar mais pormenorizadamente os problemas relacionados com o licenciamento e os regulamentos;
- Responder a problemas específicos de determinados tipos de empresas: as questões da organização da obra em contexto urbano, a dinamização do trabalho em rede e em parceria, os regulamentos técnicos existentes, e os conhecimentos/metodologias necessários para a sua aplicação;
- Desenvolver competências adequadas à intervenção na reabilitação urbana.

A segunda parte das recomendações relaciona-se com os principais contextos para a reabilitação urbana em Portugal e com o papel das políticas públicas, e estrutura-se em torno de 5 dimensões principais:

- Valorizar uma abordagem territorializada, e definir diferentes tipos de áreas críticas;
- Promover a abrangência estratégica, reconhecendo a variedade de soluções e modos de atuação na reabilitação urbana;
- Assegurar a melhoria de carências qualitativas, e o enfoque estratégico no conforto habitacional;
- Promover novas capacidades de cooperação, e valorizar a função de diferentes escalas de decisão e ação;
- Valorizar a integração das estratégias de reabilitação urbana em perspetivas mais amplas de desenvolvimento local.

1. Introdução

Este documento corresponde ao Relatório Final do *Estudo Prospectivo do Mercado de Reabilitação Urbana e Guia de Boas Práticas*, desenvolvido na FEUP – Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, no âmbito de contrato de prestação de serviços entre a FEUP e a AICCOPN – Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas, no contexto do projeto “Reabilitar o Passado, Construir o Futuro” promovido pela AICCOPN com o apoio do COMPETE – Programa Operacional Fatores de Competitividade.

A elaboração do *Estudo Prospectivo do Mercado de Reabilitação Urbana e Guia de Boas Práticas* assenta num conjunto de princípios orientadores que procuram ter em atenção a potencial relevância da preservação do património edificado e do mercado da reabilitação urbana em Portugal. Esses princípios procuram, ainda, enquadrar as características fundamentais do conhecimento recente sobre a reabilitação urbana, o investimento em reabilitação e o papel das empresas de construção.

Neste estudo, a abordagem ao mercado da reabilitação urbana e à preservação do património edificado é feita segundo uma perspetiva contextual e diversificada, que procura:

- Reconhecer a diversidade de situações problemáticas que afetam o mercado de habitação e a reabilitação do edificado em Portugal, bem como a sua diferenciação espacial;
- Entender as dificuldades e as estratégias das empresas da fileira da construção, de modo a proporcionar às empresas capacidades diferenciadas de intervenção;
- Refletir sobre a importância de estratégias locais diversificadas e sobre a necessidade de articular diferentes formas de intervenção.

A primeira parte deste documento é dedicada à análise das principais características e problemáticas do mercado de habitação e do edificado em Portugal continental, que devem ser tidas em conta numa análise prospectiva da reabilitação urbana. Essas características e problemáticas não se distribuem de forma homogénea pelo território e, por isso, concede-se particular importância à sua distribuição espacial, isto é, à identificação de diferentes contextos da reabilitação urbana. Recorre-se a uma grande diversidade de indicadores estatísticos, publicados pelo INE para os anos de 2001 e 2011, que começam por se analisar de forma isolada, explorando-se seguidamente algumas combinações de diversos indicadores. Procede-se também a uma apreciação comparativa da gravidade de problemas de carência qualitativa no edificado e na habitação, para os diversos municípios do continente português, recorrendo, para o efeito, à utilização de índices, *rankings* e perfis de carência.

Seguidamente, analisa-se a visão das empresas sobre o mercado da reabilitação urbana. A informação utilizada resulta de um inquérito ao universo das empresas associadas da AICCOPN. Procura-se perceber, para além das características gerais dos mercados e das empresas, se diferentes tipos de empresas se deparam, também, com diferentes problemas e questões estratégicas.

O documento remete, então, para uma visão de síntese apoiada na apresentação de várias questões conclusivas com vista a um enquadramento prospectivo do mercado de reabilitação urbana e de condições diferenciadas de intervenção. Apresenta-se, por fim, um conjunto de recomendações gerais ou Boas Práticas.

2. Entender e identificar os problemas e os diferentes contextos para a reabilitação urbana em Portugal

2.1. Principais características e problemáticas do mercado de habitação e do edificado em Portugal

2.1.1. Introdução

No presente capítulo, apresentam-se as principais características e problemáticas do mercado de habitação e do edificado em Portugal continental, que devem ser tidas em conta numa análise prospectiva da reabilitação urbana. Essas características e problemáticas não se distribuem de forma homogénea pelo território e, por isso, concede-se particular importância à sua distribuição espacial, isto é, à identificação de diferentes contextos da reabilitação urbana.

A análise organiza-se segundo 4 categorias principais:

- As dinâmicas da população e do edificado e a configuração espacial do quadro de excedente habitacional;
- As carências qualitativas: a intensidade, a especificidade e a diferenciação espacial dos problemas;
- A estrutura do mercado de habitação, o arrendamento e a sua diferenciação espacial;
- As dinâmicas do mercado imobiliário, o investimento na reabilitação e a sua diferenciação espacial.

As duas primeiras categorias relacionam-se, predominantemente, com necessidades quantitativas e qualitativas, e, por isso, com a procura potencial de habitação. As -duas categorias restantes relacionam-se, predominantemente, com as atuais dinâmicas de mercado, isto é, com as respostas a essa procura. Justifica-se uma atenção específica ao arrendamento pelo lugar que este ocupa nas atuais preocupações sobre a reabilitação urbana.

Do ponto de vista metodológico, recorre-se a uma grande diversidade de indicadores estatísticos publicados pelo INE (ver Tabela 1), que aqui são representados e analisados à escala das NUT III e dos municípios, para os anos de 2001 e 2011. Em cada secção, apresentam-se, em primeiro lugar, os valores desses indicadores para o continente. Depois, analisa-se a sua distribuição espacial, obtendo-se uma primeira aproximação aos diferentes contextos da reabilitação urbana. Neste capítulo, essa aproximação é feita de forma simples, estudando isoladamente cada indicador. Em capítulos seguintes, proceder-se-á a uma análise mais complexa, explorando combinações dos diversos indicadores.

Tabela 1 - Indicadores: categorias e sub-categorias

| Categorias e Sub-categorias | Indicador | |
|--|--|--|
| Dinâmicas da população e do edificado e configuração espacial do quadro de excedente habitacional | | |
| Dinâmicas da população e das famílias | Famílias [variação 2001-2011] | |
| Formas de ocupação do edificado: quadro de excedente habitacional | Alojamentos clássicos por famílias [2001] Alojamentos clássicos por famílias [2011] Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2001] Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2011] Alojamentos vagos por famílias [2001] Alojamentos vagos por famílias [2011] Alojamentos vagos no mercado [2011] por famílias [variação 2001-2011] Alojamentos vagos construídos antes de 1960 no total de alojamentos vagos [2011] Alojamentos vagos construídos depois de 1990 no total de alojamentos vagos [2011] Alojamentos vagos para demolição no total de alojamentos vagos [2011] | |
| Carências qualitativas: intensidade, especificidade e diferenciação espacial dos problemas | | |
| Necessidades de Reparação | Edifícios com necessidades de reparação no total de edifícios [2001] Edifícios com necessidades de reparação no total de edifícios [2011] Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2001] Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2001] Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011] Idade média do edificado [2011] | |
| Sobrelotação | Famílias em alojamentos superlotados no total de famílias [2001] Famílias em alojamentos superlotados no total de famílias [2011] | |
| Carências de Infraestruturas | Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2001] Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2011] Alojamentos arrendados sem instalação de banho ou duche [2011] | |
| Estrutura do mercado de habitação e de arrendamento e sua diferenciação espacial | | |
| Importância relativa do arrendamento | Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2001] Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2001] Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011] Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2001] Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011] Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos no mercado [2001] Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos no mercado [2011] | |
| Tipo de Contrato | Alojamentos arrendados com contrato a termo certo [2011] Alojamentos arrendados com contrato antes de 1990 [2001] Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011] Alojamentos arrendados com contrato depois de 1990 [2001] Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011] | |
| Valor das Rendas | Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 59,85€ [2001] Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011] Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 99,76€ [2001] Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011] | |
| Tipo de Arrendatário | Alojamentos arrendados a arrendatários com menos de 30 anos [2011] Alojamentos arrendados a arrendatários com mais de 60 anos [2011] Alojamentos arrendados a famílias com 1 pessoa [2011] | |

Tabela 1 - Indicadores: categorias e sub-categorias (continuação)

| Categorias e Sub-categorias | Indicador |
|--|--|
| Dinâmicas do mercado imobiliário, investimento na reabilitação e sua diferenciação espacial | |
| Indicadores de preços | Valor de avaliação bancária da habitação [variação 3T de 2003-3T de 2007] Valor de avaliação bancária da habitação [variação 3T de 2003-Setembro de 2012] |
| Operações sobre imóveis e crédito hipotecário | Prédios urbanos transacionados [variação 2003-2007] Prédios urbanos transacionados [variação 2003-2007] Prédios urbanos transacionados [variação 2003-2011] Prédios urbanos transacionados [variação 2003-2011] Contratos de compra e venda por alojamentos [2001] Contratos de compra e venda por alojamentos [2011] Valor dos prédios urbanos transacionados [variação 2003-2007] Valor dos prédios urbanos transacionados [variação 2003-2007] Valor dos prédios urbanos transacionados [variação 2003-2011] Valor dos prédios urbanos transacionados [variação 2003-2011] Crédito hipotecário por habitante [2001] Crédito hipotecário por habitante [2009] |
| Licenciamento de obras e dinâmicas de reabilitação | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007] Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007] Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2011] Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2011] Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007] Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007] Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2011] Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2011] Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2001] Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011] Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2001] Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011] Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2001] Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011] Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [entre 2001 e 2011] por edifícios com necessidades reparação médias, grandes ou muito degradados [2001] Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2007] Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2007] Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2011] Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2011] Fogos novos em licenças por alojamentos [2001] Fogos novos em licenças por alojamentos [2011] |

2.1.2. As dinâmicas da população e do edificado e a configuração espacial do quadro de excedente habitacional

Nesta secção, analisam-se as dinâmicas da população e do edificado e descreve-se o quadro de excedente habitacional em Portugal continental.

Numa primeira parte, estuda-se a evolução demográfica em Portugal continental, com recurso ao indicador da variação do número de famílias entre 2001 e 2011. Trata-se de entender a chamada “pressão habitacional”, isto é, a eventual existência de novas necessidades quantitativas de habitação decorrentes das dinâmicas demográficas.

A satisfação dessas necessidades pode ser desenvolvida através de construção nova ou pela ocupação de alojamentos disponíveis. Por isso, é importante conhecer a atual ocupação do parque habitacional. Assim, começa-se por analisar a relação entre o número de famílias e o número de alojamentos, que configura, em Portugal, uma situação de excedente habitacional. Depois, procura conhecer-se de forma mais aprofundada as características dos alojamentos considerados vagos.

Dinâmicas da população e das famílias

O indicador analisado nesta secção é o seguinte:

- Famílias [variação 2001-2011] (ver Mapa i01).

O número de famílias representa o universo de nova procura potencial de habitação de residência habitual. A evolução deste indicador está associada a fenómenos de natalidade, mortalidade e migrações e a alterações na estrutura familiar.

Em Portugal continental, entre 2001 e 2011, o número de famílias aumenta 10%, para cerca de 3,9 milhões de famílias, o que corresponde a um crescimento de 365 mil famílias, em 10 anos. A variação do número de famílias é superior à variação da população residente, o que se deve à diminuição da dimensão média da família. Isto quer dizer que se verificam casos em que se registam perdas da população residente, mas crescimento do número de famílias.

Contudo, a evolução do número de famílias não é homogénea em todo o território continental. Apesar do crescimento global observado, em 5 das 28 NUTS III o número de famílias diminui: Alto Trás-os-Montes, Beira Interior Norte, Serra da Estrela, Pinhal Interior Sul e Alto Alentejo.

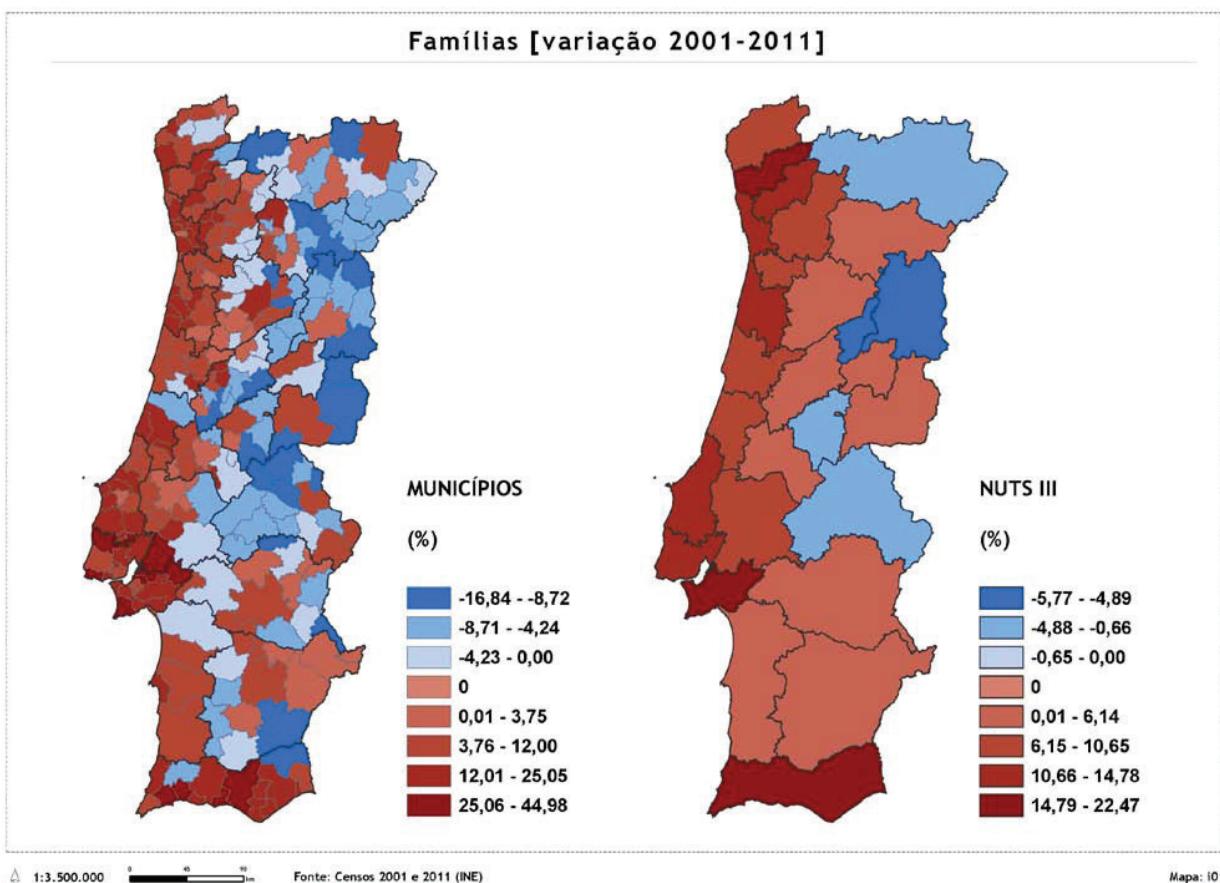
Esse fenómeno traduz a marcada diferenciação existente, para este indicador, entre o interior e o litoral do continente. Enquanto as NUTS III do interior e da costa alentejana apresentam uma diminuição do número de famílias ou aumentos inferiores a 6%, entre 2001 e 2011, as restantes NUTS III apresentam aumentos bastante mais expressivos, que chegam a atingir os 22%.

Passando agora para a análise a nível municipal, constata-se que 20 municípios do litoral do continente apresentam crescimentos entre os 20% e os 45%, registando-se os valores mais elevados em Sesimbra (44,98%), localizada na NUT III da Península de Setúbal, Mafra (44,34%), localizada na NUT III da Grande Lisboa, Alcochete (38,90%), Montijo (38,83%), ambas localizadas na NUT III da Península de Setúbal, e Albufeira (36,90%), localizada na NUT III do Algarve. Por outro lado, contabilizam-se 102 municípios (num total de 278 municípios existentes em Portugal continental) que apresentam perdas do número de famílias, que chegam a ser da ordem dos 17%. A grande maioria destes municípios localiza-se no interior do continente português.

Apesar de claramente marcado pela diminuição do número de famílias, no interior do continente português encontram-se algumas exceções, correspondentes aos municípios com os principais centros urbanos. É o caso de Bragança (na NUT III do Alto Trás-os-Montes), Vila Real (na NUT III do Douro), Viseu (na NUT III de Dão-Lafões), Covilhã (na NUT III da Cova da Beira), Castelo Branco (na NUT III da Beira Interior Sul), Évora (na NUT III do Alentejo Central) e Beja (na NUT III do Baixo Alentejo), municípios onde se regista um aumento do número de famílias. O mesmo acontece, mas de uma forma menos expressiva, em Chaves e Mirandela (localizadas na NUT III do Alto Trás-os-Montes) e na Guarda (localizada NUT III da Beira Interior Norte).

Nas áreas metropolitanas do Porto e de Lisboa, os aumentos no número de famílias são mais significativos em municípios periféricos, mas os municípios centrais registam ainda um aumento do número de famílias, embora em contexto de perda populacional.

A análise apresentada permite, em suma, distinguir contextos de crescimento, em que existem novas necessidades decorrentes do aumento do número de famílias, e contextos de contração, marcados pela perda de famílias e pela diminuição da procura global de habitação de residência habitual.



Formas de ocupação do edificado: o quadro de excedente habitacional

Os indicadores analisados nesta secção são os seguintes:

- Alojamentos clássicos por famílias [2001] (ver Mapa i04);
- Alojamentos clássicos por famílias [2011] (ver Mapa i05);
- Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2001] (ver Mapa i02);
- Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2011] (ver Mapa i03);
- Alojamentos vagos por famílias [2001] (ver Mapa i06);
- Alojamentos vagos por famílias [2011] (ver Mapa i07);
- Alojamentos vagos no mercado [2011] por famílias [variação 2001-2011] (ver Mapa i08);
- Alojamentos vagos construídos antes de 1960 [2011] (ver Mapa i10);
- Alojamentos vagos construídos depois de 1990 [2011] (ver Mapa i11);
- Alojamentos vagos para demolição no total de alojamentos vagos [2011] (ver Mapa i12).

Começando por analisar o indicador do número de alojamentos clássicos por família, verifica-se que, em 2011, Portugal continental existem 1,45 alojamentos por família: mais cerca de 1 747 mil alojamentos do que famílias. Esta relação acentua-se de 2001 para 2011. Perante um aumento do número de famílias (mais 365 mil famílias em 2011 do que em 2001), constroem-se, nesse período, 900 mil novos alojamentos.

Ao nível das NUTS III, os menores valores do número de alojamentos por família (1,27) surgem nas NUTS III do Entre Douro e Vouga, Ave, Grande Porto e Grande Lisboa. São estes os contextos em que o quadro de excedente habitacional é menos acentuado.

Por outro lado, em 3 das NUTS III do continente (Algarve, Beira Interior Norte e Pinhal Interior Sul), o número de alojamentos é, no ano de 2011, o dobro do número de famílias.

Na totalidade dos 278 municípios em que se divide o continente português, o valor da relação entre alojamentos e famílias é maior do que 1,15 (valor para o município de Vizela). Este valor sobe até 2,96 (em Castro Marim) e 57 municípios apresentam, em 2011, valores iguais ou superiores a 2,00.

A observação destes dados permite concluir que, atualmente, em Portugal continental, se vive uma situação que permite a satisfação, em termos quantitativos, das necessidades habitacionais.

O desequilíbrio entre o número de alojamentos e o número de famílias deve-se, por um lado, aos alojamentos de residência secundária (20% em Portugal continental) e, por outro lado, aos alojamentos vagos.

Em 2011, há 12,5% de alojamentos vagos em Portugal continental. Existem cerca de 704 mil alojamentos vagos, mais 179 mil do que em 2001.

À escala das NUTS III, os valores para este indicador variam entre cerca de 9% e 17% de alojamentos vagos, em 2011. De um modo geral, é nas NUTS III situadas mais a Norte que surgem os valores mais baixos para este indicador. Acrescem a estas as NUTS III da Beira Interior Sul e do Pinhal Interior Sul, que apresentam 10,07% e 9,40% de alojamentos vagos, respetivamente.

Por outro lado, surgem NUTS III, tais como a Serra da Estrela, a Lezíria do Tejo e o Médio Tejo, com valores significativamente mais elevados, situados entre os 15% e os 17% de alojamentos vagos.

Quando análise é efetuada ao nível das NUTS III, observa-se um aumento generalizado do número de alojamentos vagos, entre os anos de 2001 e de 2011, embora nem sempre um aumento da respetiva percentagem face ao total dos alojamentos clássicos. Estudando, agora, estes mesmos indicadores a nível municipal, verifica-se que, em 2011, 9 municípios do continente apresentam mais de 20% de alojamentos vagos. De entre os 278 municípios de Portugal continental, o município de Penela é o que apresenta a maior percentagem de alojamentos vagos em 2011, correspondente a 32% de alojamentos vagos, segundo os dados dos censos 2011. Por seu lado, grande parte dos municípios onde o peso dos alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos é menor, igual ou inferior a 6%, situam-se na região Norte (12 em 14 municípios nessas condições).

Os mapas i06, i07 e i08 relacionam o número de alojamentos vagos primeiro com o número de famílias e, depois, o número de alojamentos vagos no mercado (isto é, aqueles que foram identificados como estando para venda ou para arrendamento, que correspondem, no continente, a cerca de 265 mil alojamentos) com a variação do número de famílias ocorrida na última década. Em conjunto, estes indicadores permitem continuar a analisar o quadro de excedente habitacional e respetiva variação espacial.

Ao nível das NUTS III, verifica-se que os valores do número de alojamentos vagos por família variam, em 2011, entre 0,12 e 0,31. As NUTS III com valores mais baixos deste indicador pertencem ao norte litoral ou à Grande Lisboa e Península de Setúbal. Pelo contrário, o valor mais elevado é registado na Serra da Estrela.

Analizando os municípios, verifica-se que os valores mais elevados de alojamentos vagos por família surgem em municípios do interior do continente, casos de Penela (na NUT III do Pinhal Interior Norte), que apresenta uma proporção de 0,63, Tarouca (na NUT III do Douro), que apresenta uma proporção de 0,52, e Mértola (na NUT III do Baixo Alentejo), que apresenta uma proporção de 0,49. Pelo contrário, grande parte dos municípios com os valores mais baixos desse indicador situa-se no Norte.

A relação entre o número de alojamentos vagos no mercado e a variação do número de famílias ocorrida na última década introduz, nesta análise, uma perspetiva dinâmica. Valores entre 0 e 1 deste indicador significam que o número de alojamentos vagos disponíveis no mercado é inferior à variação do número de famílias ocorrida numa década. Neste caso, os alojamentos vagos existentes no mercado não permitem fazer face a todas as necessidades quantitativas ocorridas numa década. Nos restantes casos, a situação é inversa. Representam, por isso, as situações em que a oferta correspondente aos alojamentos vagos é já superior à procura potencial de habitação.

O mapa i08 permite estabelecer uma distinção geral entre o litoral e o interior do continente português, quer quando se analisam os dados ao nível das NUTS III, quer quando a análise é feita ao nível dos municípios. Analisando, para as NUTS III, os valores do indicador utilizado, salientam-se os casos da Península de Setúbal, do Cávado e do Baixo Vouga, com valores positivos inferiores a 0,5.

As oportunidades de ocupação dos alojamentos vagos diferem consoante a natureza do edificado onde se inserem.

Uma primeira distinção pode ser feita a partir da idade dos alojamentos. Em Portugal continental, em 2011, é maior o número de alojamentos vagos construídos antes de 1960 do que o número de alojamentos vagos construídos depois de 1990. Note-se que 37% dos alojamentos vagos correspondem a construções anteriores a 1960. Por outro lado, 27% dos alojamentos vagos correspondem a alojamentos construídos depois de 1990.

Em 2011, o Cávado, a Península de Setúbal e o Algarve são as NUTS III que apresentam menores percentagens de alojamentos vagos construídos antes de 1960. Em contrapartida, nas NUTS III do Alto Alentejo e do Alentejo Central, surgem os valores mais elevados para este indicador. Nestas NUTS III, surgem vários municípios com valores compreendidos entre os 70% e os 80% de alojamentos vagos construídos antes de 1960.

Ao nível dos municípios, é nas NUTS III da Grande Lisboa e do Algarve que surgem as menores percentagens de alojamentos vagos construídos antes de 1960.

Passando agora à análise do indicador que mede a percentagem de alojamentos construídos depois de 1990, constata-se que este apresenta uma forte correlação com o indicador analisado anteriormente. É nas regiões do Algarve e do litoral do país que se registam percentagens de alojamentos vagos construídos depois de 1990 mais elevadas: situadas entre os 40% e os 57%.

Existe, portanto, um contraste entre contextos em que os alojamentos vagos são mais antigos e contextos em que os alojamentos vagos são mais recentes.

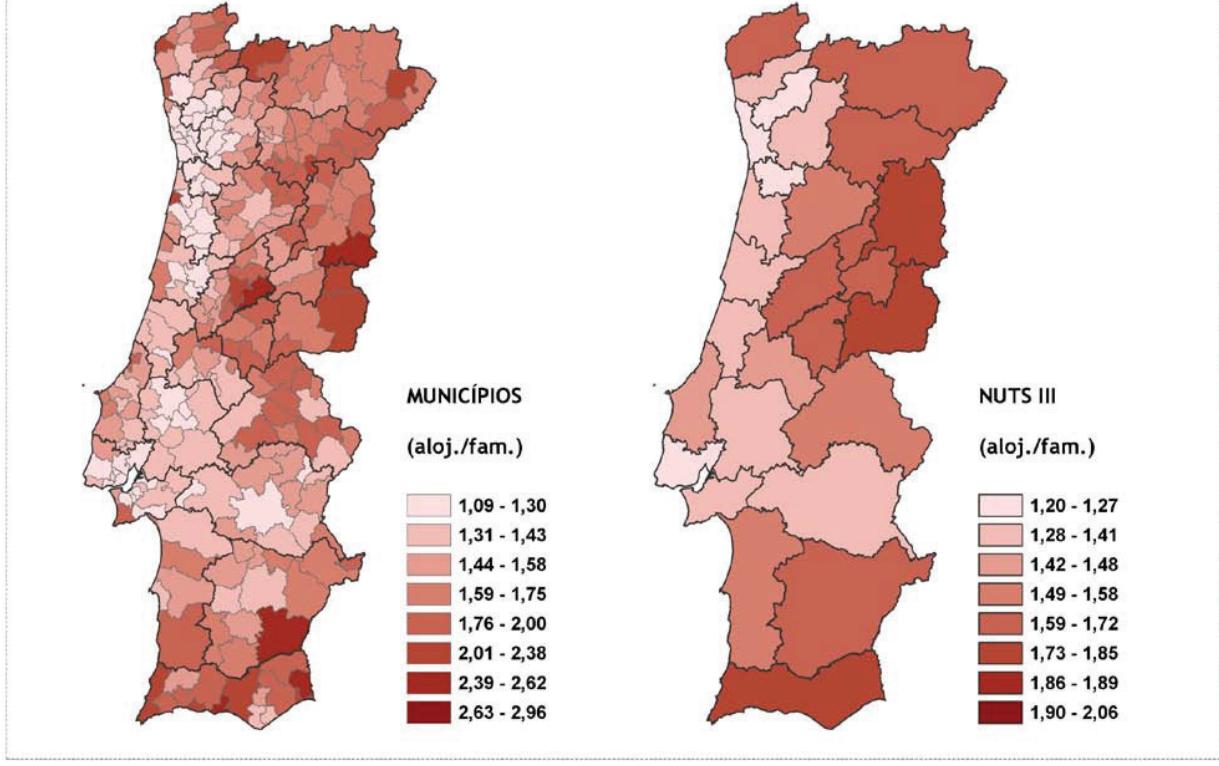
Contudo, alguns dos alojamentos vagos considerados nas análises anteriores não estão em condições de serem reocupados, nem geram oportunidades de reabilitação dos edifícios onde se inserem. Em Portugal continental, segundo os censos 2011, 4% dos alojamentos vagos estão vagos para demolição.

Ao nível das NUTS III, a percentagem de alojamentos vagos para demolição varia entre 2% e 9%. A NUT III da Grande Lisboa é a região que exibe a menor percentagem de alojamentos vagos para demolir (1,7%).

A análise a nível dos municípios revela a existência de vários municípios com elevadas percentagens de alojamentos vagos para demolição (entre os 10% e os 22%), nomeadamente nas NUTS III do Alentejo Litoral e do Alentejo Central.

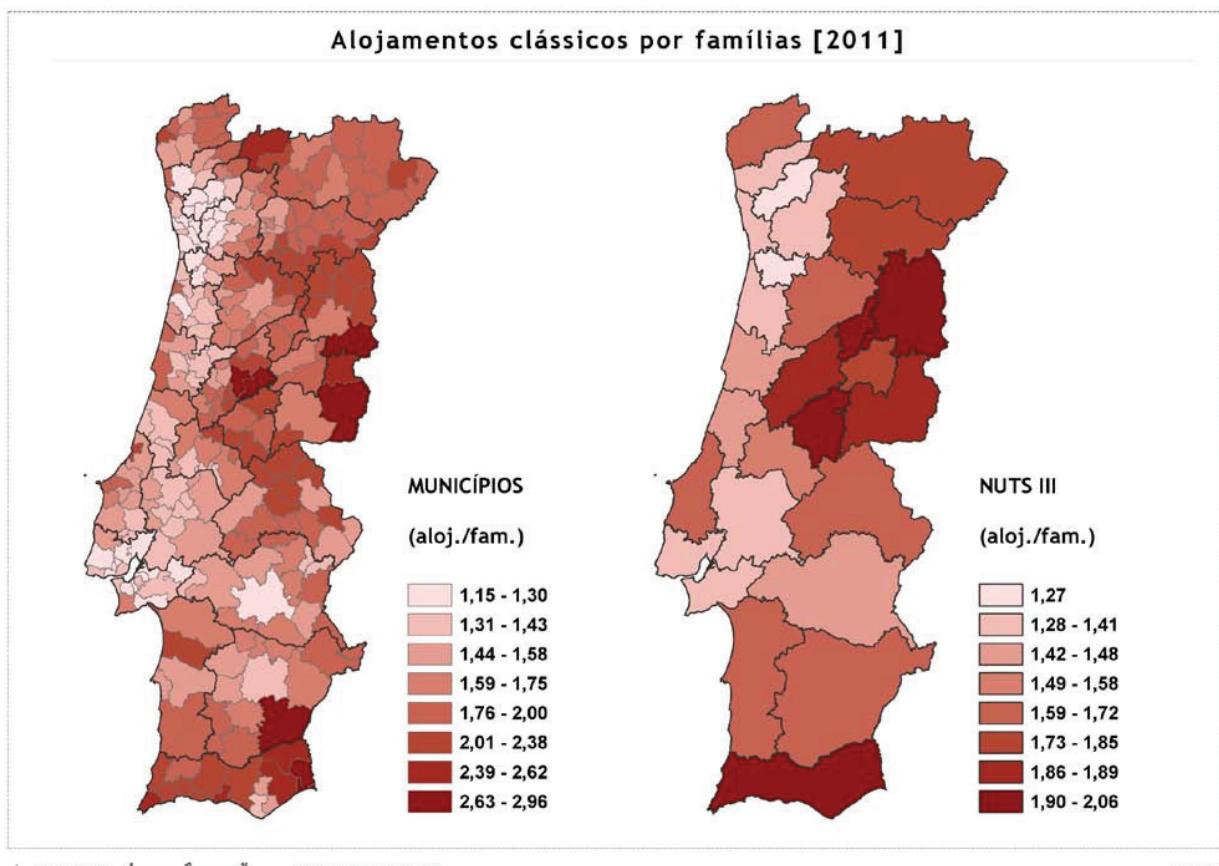
A análise apresentada permite, em suma, identificar um quadro geral de excedente habitacional e de aumento do número de alojamentos vagos. No entanto, esse quadro não tem a mesma intensidade, nem o mesmo significado em todos os espaços do continente.

Alojamentos clássicos por famílias [2001]



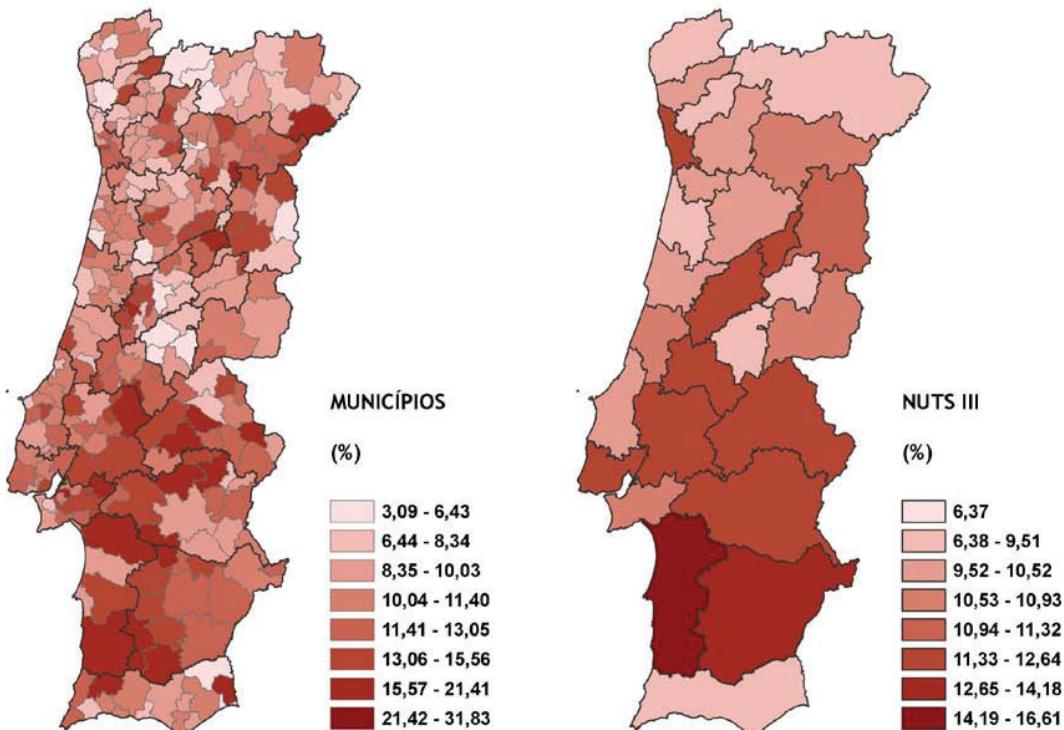
Mapa: i04

Alojamentos clássicos por famílias [2011]



Mapa: i05

Alojamentos vagos no total de alojamentos [2001]

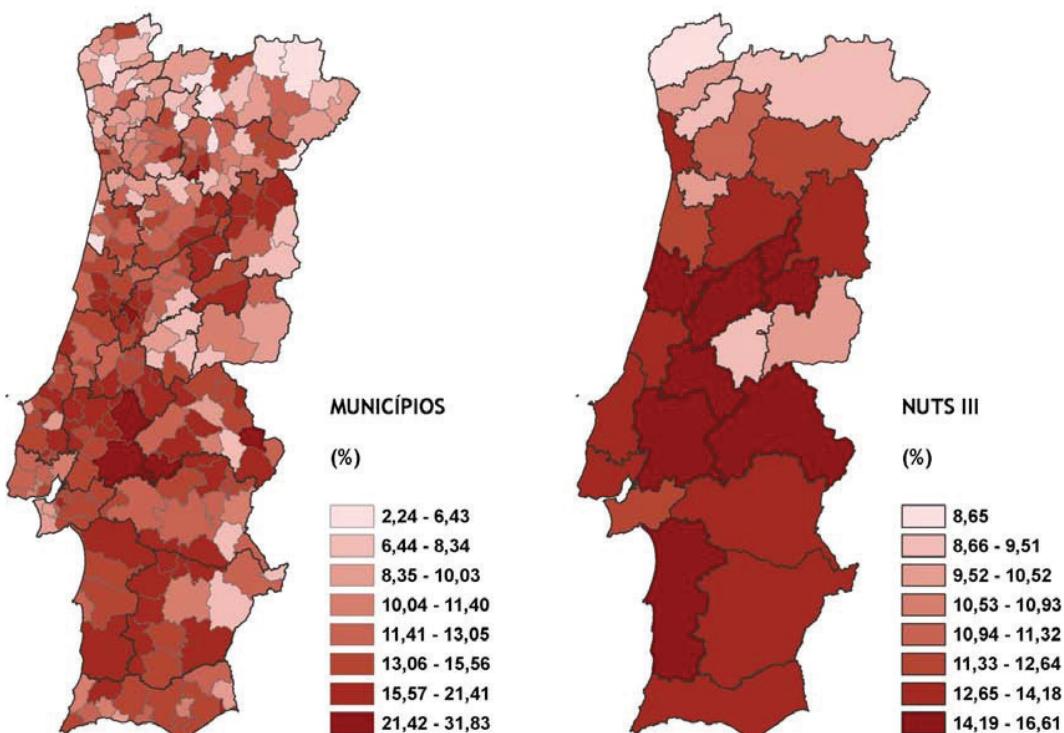


1:3.500.000

Fonte: Censos 2001 (INE)

Mapa: i02

Alojamentos vagos no total de alojamentos [2011]

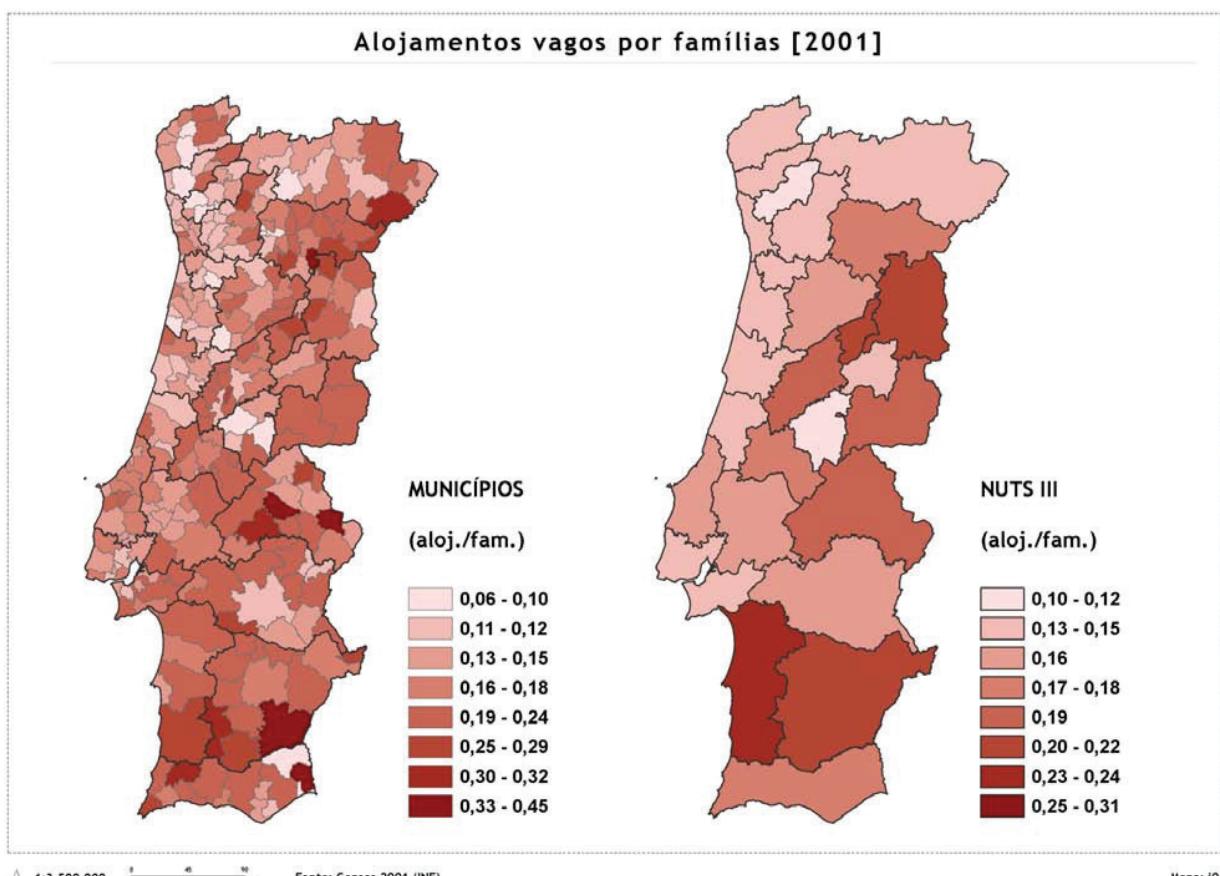


1:3.500.000

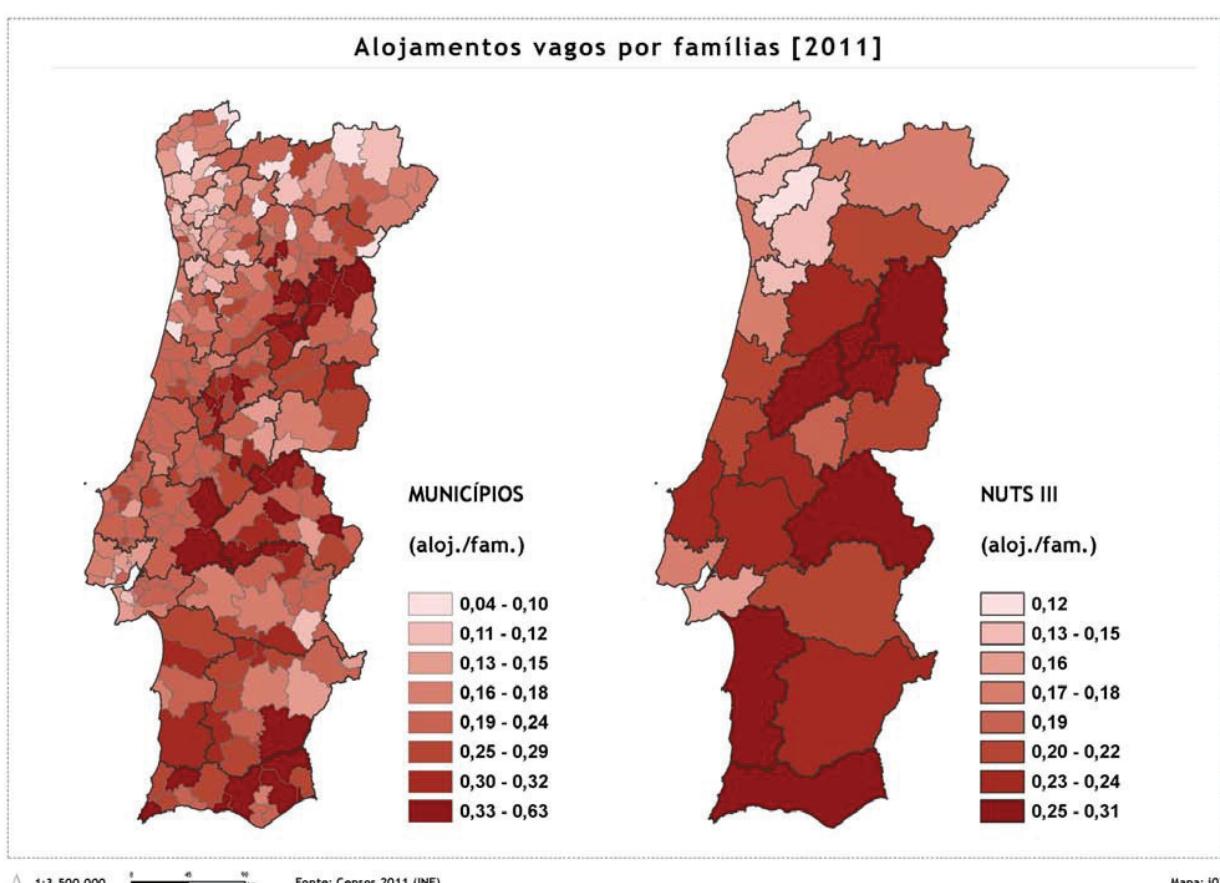
Fonte: Censos 2011 (INE)

Mapa: i03

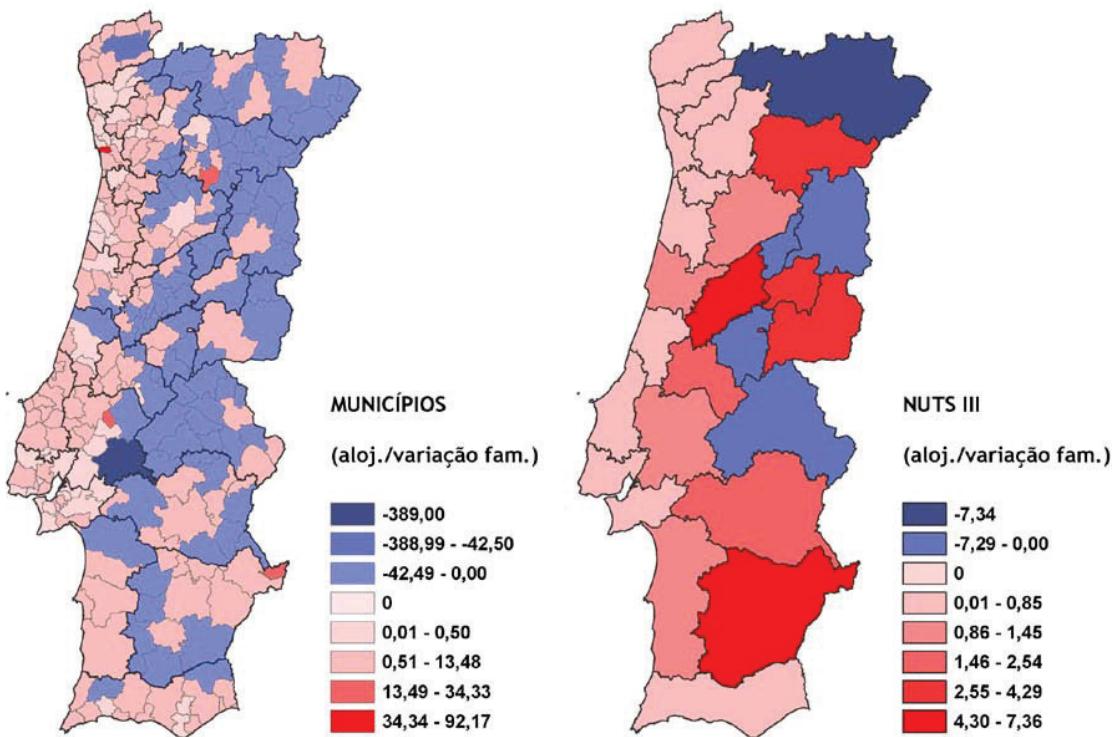
Alojamentos vagos por famílias [2001]



Alojamentos vagos por famílias [2011]



Alojamentos vagos no mercado [2011] por famílias [variação 2001-2011]

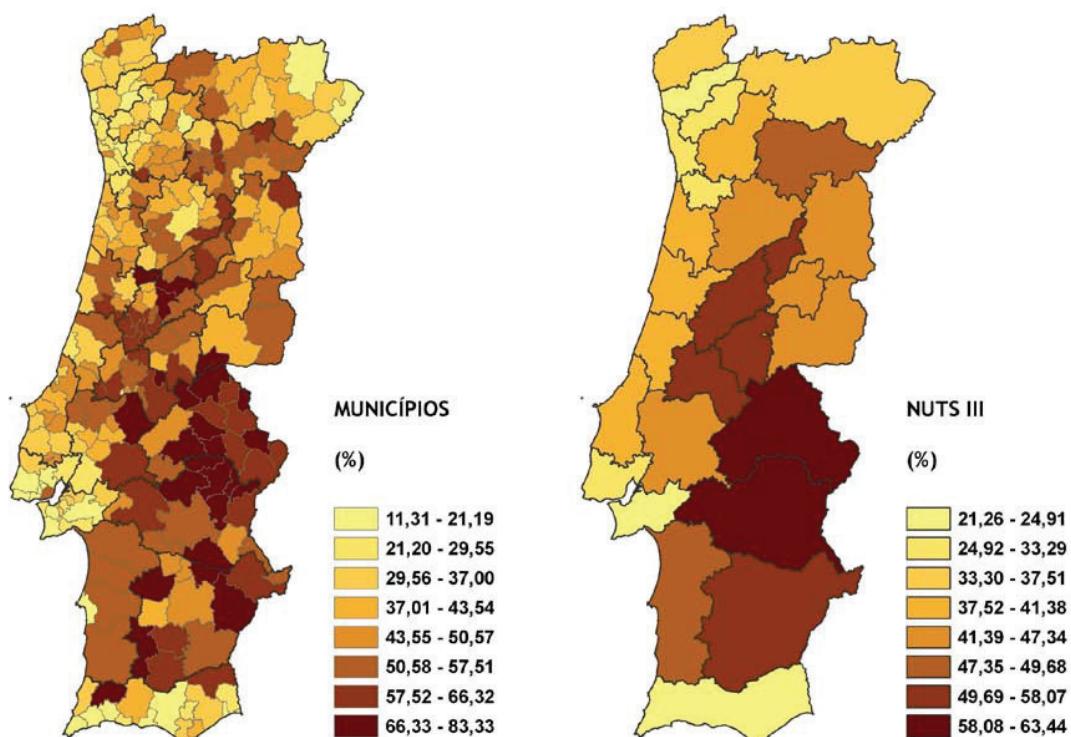


1:3.500.000

Fonte: Censos 2001 e 2011 (INE)

Mapa: i08

Alojamentos vagos construídos antes de 1960 no total de alojamentos vagos [2011]

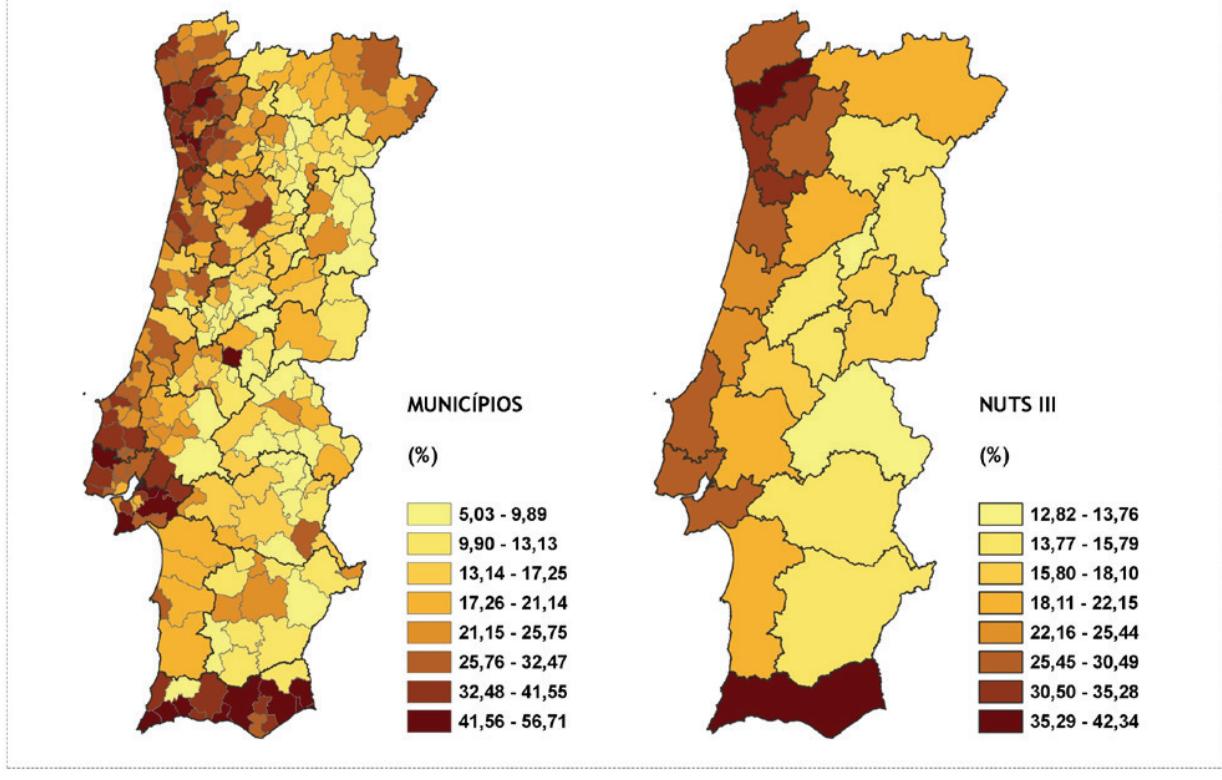


1:3.500.000

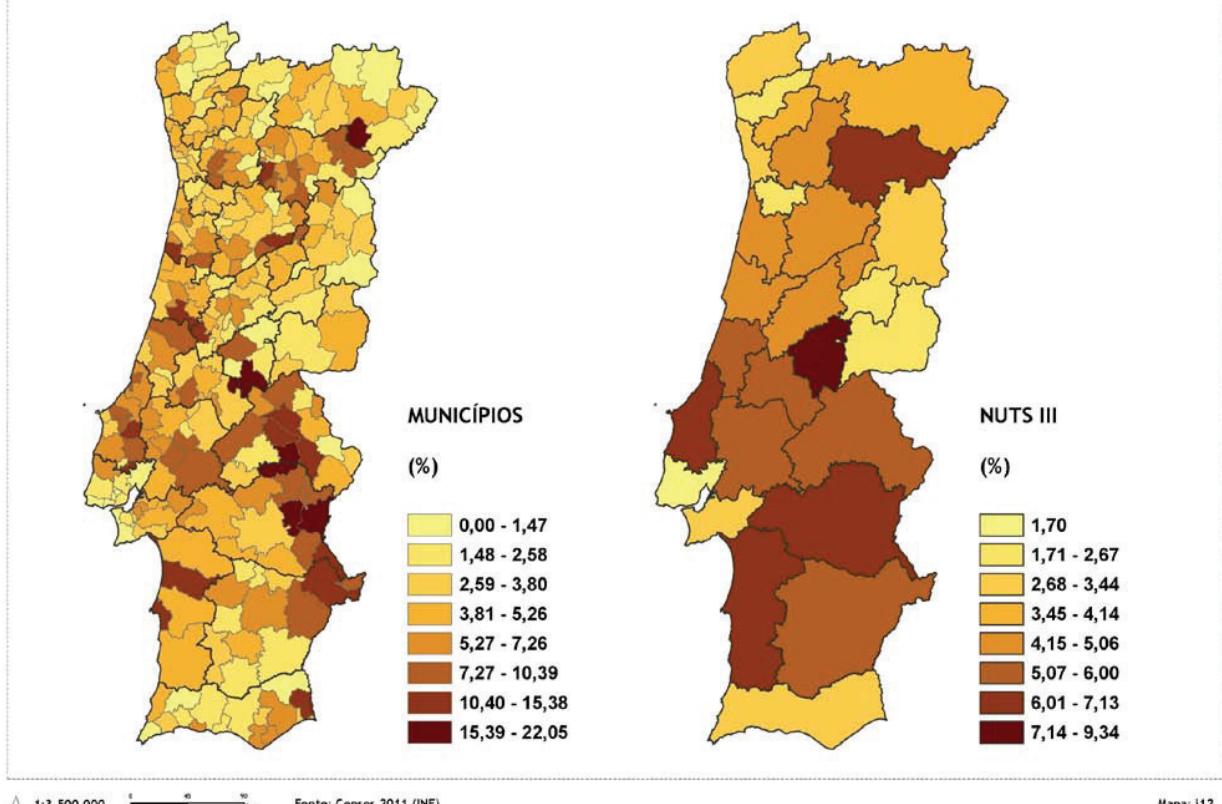
Fonte: Censos 2011 (INE)

Mapa: i10

Alojamentos vagos construídos depois de 1990 no total de alojamentos vagos [2011]



Alojamentos Vagos para Demolição no Total de Alojamentos Vagos [2011]



2.1.3. As carências qualitativas: a intensidade, a especificidade e a diferenciação espacial dos problemas

Na presente secção, analisam-se as carências qualitativas da habitação, em especial as que se relacionam com necessidades de reparação dos edifícios, situações de sobrelocação dos alojamentos e carência de infraestruturas, analisadas aqui a partir do indicador da percentagem de alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche.

Esta análise permite, em primeiro lugar, quantificar necessidades de intervenção de reabilitação, tanto do ponto de vista absoluto como do ponto de vista relativo. Permite, ao mesmo tempo, distinguir espaços com diferentes perfis de problemas, que carecem, por isso, de diferentes estratégias de intervenção.

Necessidades de reparação do edificado

Os indicadores analisados nesta secção são os seguintes:

- Edifícios com necessidades de reparação no total de edifícios [2001] (ver Mapa i13);
- Edifícios com necessidades de reparação no total de edifícios [2011] (ver Mapa i14);
- Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2001] (ver Mapa i15);
- Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] (ver Mapa i16);
- Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2001] (ver Mapa i17);
- Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011] (ver Mapa i18);
- Idade média do edificado [2011] (ver Mapa i09).

Verifica-se que, no continente português, a percentagem de edifícios com necessidades de reparação diminui de 38%, em 2001, para 27%, em 2011. Em termos absolutos, também se dá uma diminuição de cerca de 1 milhão e 144 mil edifícios com necessidades de reparação, em 2001, para cerca de 918 mil edifícios nas mesmas condições, em 2011.

Na totalidade das NUTS III do continente, observa-se uma diminuição da percentagem de edifícios com necessidades de reparação, entre 2001 e 2011. As maiores descidas ocorrem nas NUTS III da Serra da Estrela (de 41% para 26%), Baixo Alentejo (de 40% para 25%) e Alto Trás-os-Montes (de 45% para 32%).

Em 2011, a NUT II do Norte e, de forma menos expressiva, a zona do interior centro do continente apresentam-se como as zonas do país onde existe uma maior percentagem de edifícios com necessidades de reparação. O Douro e o Pinhal Interior Sul correspondem às NUTS III com maiores valores para este indicador (i14), ambas com 34% de edifícios com necessidades de reparação.

O Minho-Lima, também no Norte, é uma das NUTS III que apresenta valores mais baixos para a percentagem de edifícios com necessidades de reparação no total de edifícios: 22% (o segundo valor mais baixo).

Ao nível dos municípios, em 2011, predomina um cenário de forte diferenciação espacial no que se refere à percentagem de edifícios com necessidades de reparação. Os valores deste indicador, para os municípios do continente, variam entre os 9% em Barrancos (na NUT III do Baixo Alentejo) e os 46% em Mesão Frio (na NUT III do Douro). Lisboa e Porto ocupam a segunda e terceira posições, respetivamente, dos municípios com maior percentagem de edifícios com necessidades de reparação, ambos com um valor de 43% para este indicador.

Uma perspetiva mais aprofundada sobre o estado de degradação física do edificado pode ser obtida considerando apenas os edifícios com necessidades de reparação médias ou grandes e os edifícios muito degradados, ou seja, excluindo da análise os edifícios com necessidades de reparação pequenas (indicadores i15, i16, i17 e i18). O número de edifícios nesta situação, no continente, é de aproximadamente, 380 mil alojamentos.

Em 2011, o Grande Porto, a Grande Lisboa, o Tâmega, o Douro e o Alto Trás-os-Montes lideram a lista de NUTS III com maior número edifícios muito degradados. Sublinha-se que quatro destas NUTS pertencem à região Norte

Em 10 anos, o valor deste indicador, no Grande Porto, diminui de 24 771 edifícios, o que corresponde à maior descida do país, em termos absolutos, e que é consideravelmente maior do que a segunda maior descida (14 587 edifícios, na Grande Lisboa).

A análise em termos relativos dos edifícios muito degradados permite constatar uma demarcada diferenciação interior/litoral. Em termos percentuais, as zonas do litoral apresentam menores percentagens de edifícios com necessidades de reparação médias ou grandes e edifícios muito degradados.

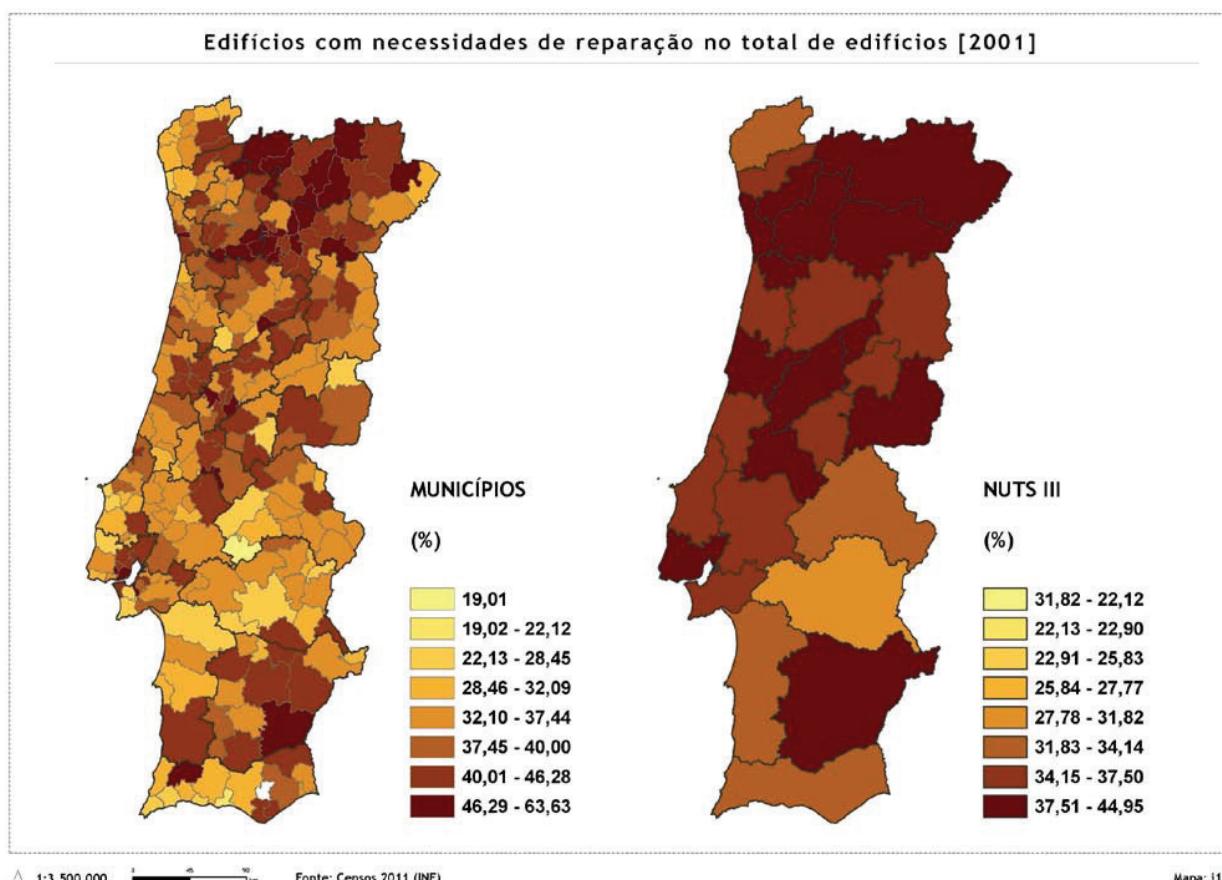
O estado de conservação está, em parte, relacionado com a idade dos edifícios. Analisando a idade média do edificado, em 2011, o Cávado, a Península de Setúbal e o Ave surgem como as NUTS III que apresentam menor idade média do edificado: 31 anos, 33 anos e 33 anos, respetivamente. O investimento na reabilitação de edifícios nestas regiões pode apresentar desafios diferentes dos colocados nas regiões onde a idade média do edificado é mais elevada. Assim, por oposição às NUTS III acima referidas, aparece o Baixo Alentejo, cuja idade média do edificado corresponde a 50 anos, o Alentejo Central e o Alto Alentejo, onde a idade média do edificado corresponde a 46 anos, em ambos os casos.

Em termos relativos, é nas NUTS III do Alentejo que o edificado é mais antigo. Também na zona do interior centro do continente surgem regiões com idade média do edificado elevada, embora ainda menor do que no interior sul (ou seja, do que no Alentejo). Já no interior norte do continente, a idade média do edificado aproxima-se dos valores intermédios para o país: na NUT III do Alto Trás-os-Montes, a idade média do edificado é de 37 anos.

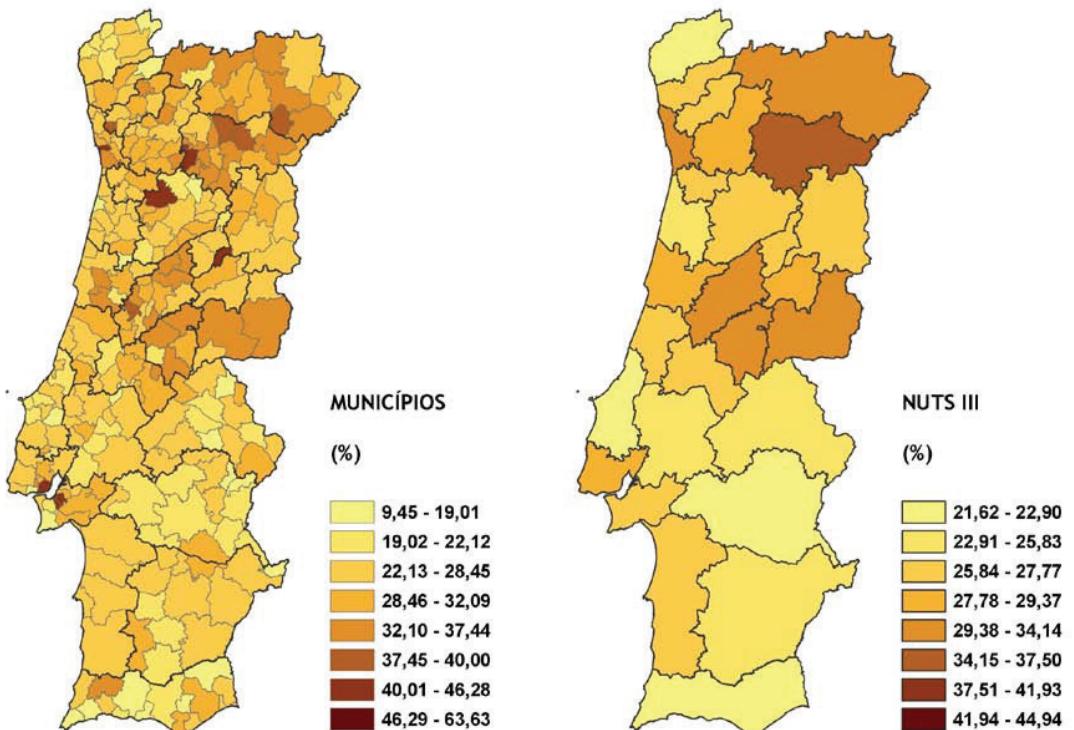
Os municípios de Lisboa e Porto lideram a lista de municípios com maior idade média do edificado, assumindo valores de 62 anos e 61 anos para este indicador, respetivamente. Os dois municípios referidos distanciam-se significativamente dos restantes municípios das NUTS III da Grande Lisboa e do Grande Porto, por apresentarem idades médias do edificado bastante mais elevadas que estes.

Quanto aos restantes municípios do continente, é de assinalar que, de entre os 19 municípios com idade média do edificado acima dos 50 anos, 13 destes se situam em NUTS III do Alentejo.

Verifica-se, assim, que, de um modo geral, os resultados referentes aos indicadores acerca das necessidades de reparação do edificado apontam para uma importante melhoria, entre 2001 e 2011, por todo o território do continente. Existem, no entanto, cerca de 918 mil edifícios a necessitar de reparações, e destes 380 mil classificados como a necessitar de intervenções médias, grandes ou muito degradados. Em termos absolutos, salientam-se as maiores necessidades de intervenção no Norte, Grande Lisboa e Algarve. Existem, no entanto outros espaços, nomeadamente no interior do Centro e do Alentejo, onde a incidência relativa deste fenómeno é importante.



Edifícios com necessidades de reparação no total de edifícios [2011]

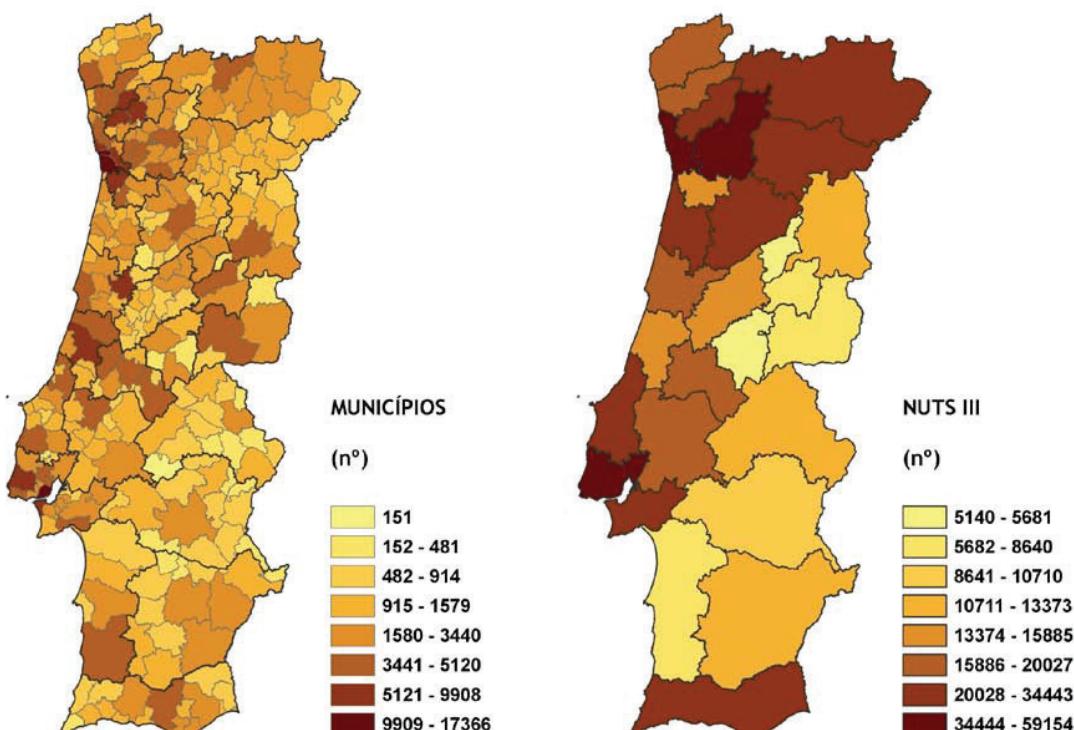


1:3.500.000

Fonte: Censos 2011 (INE)

Mapa: II4

Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2001]

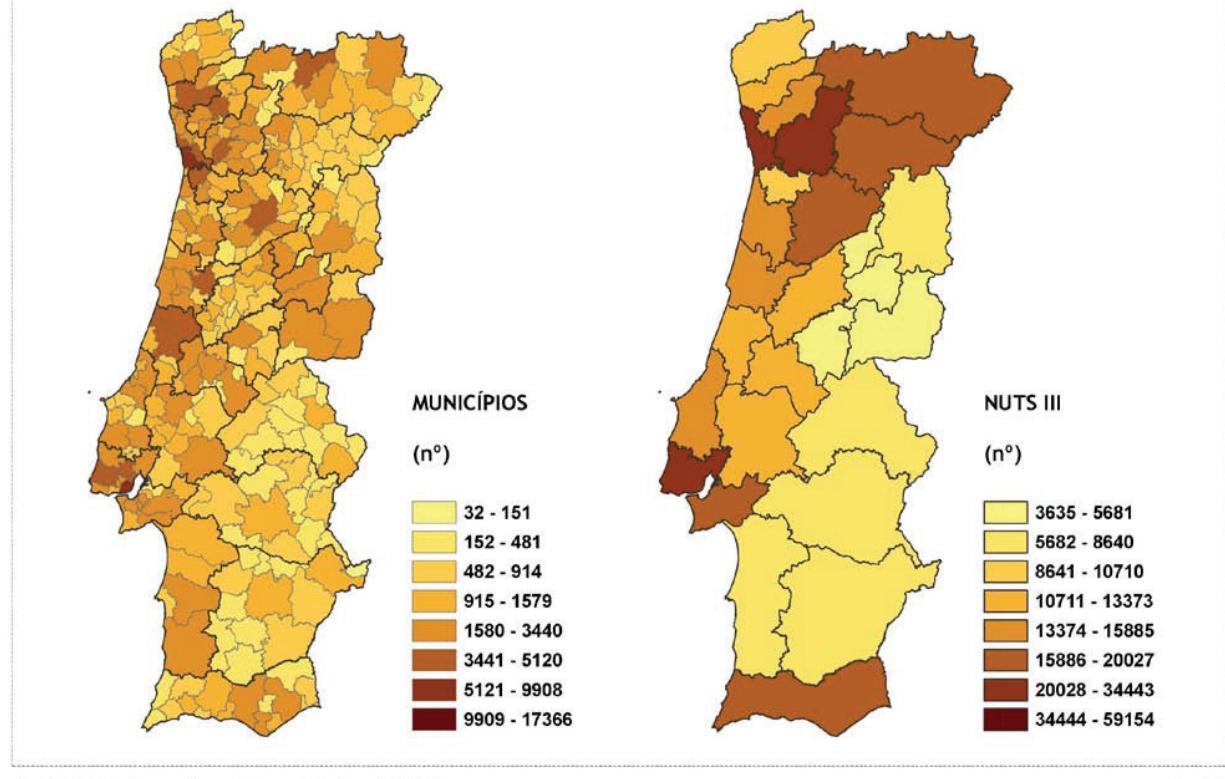


1:3.500.000

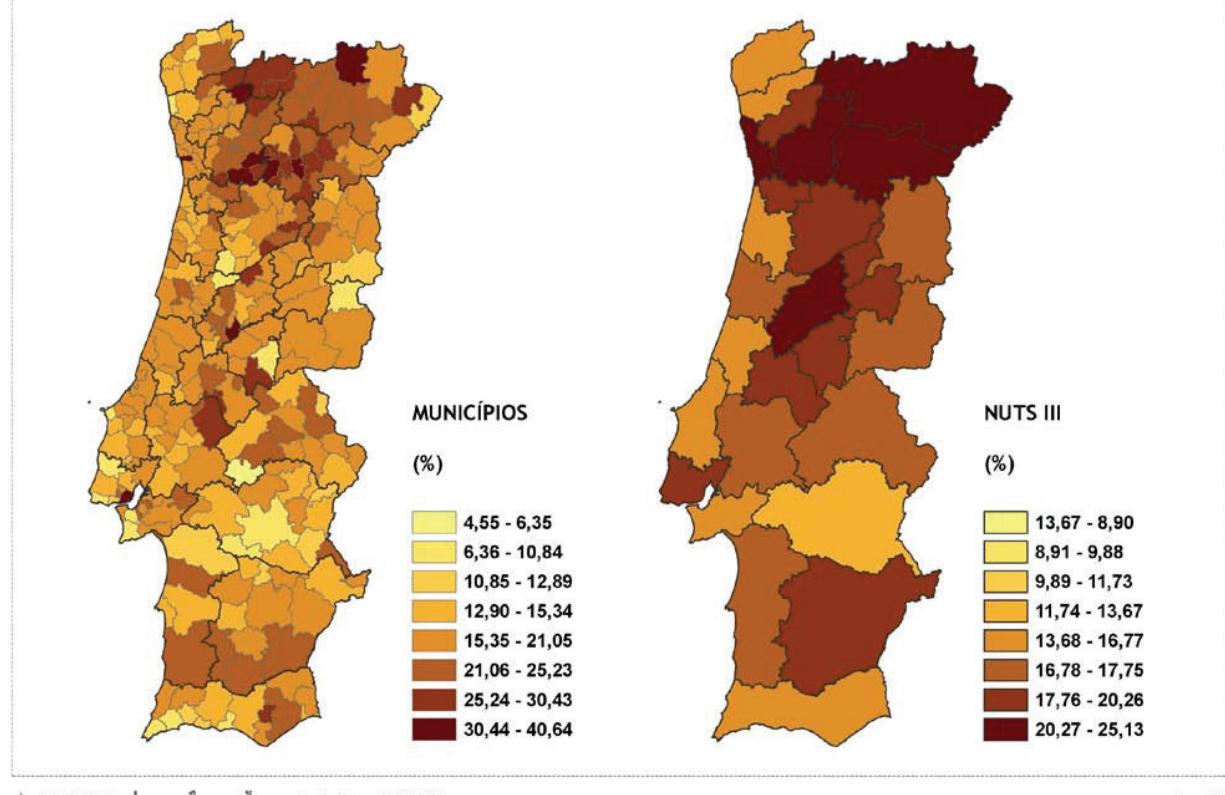
Fonte: Censos 2001 (INE)

Mapa: II5

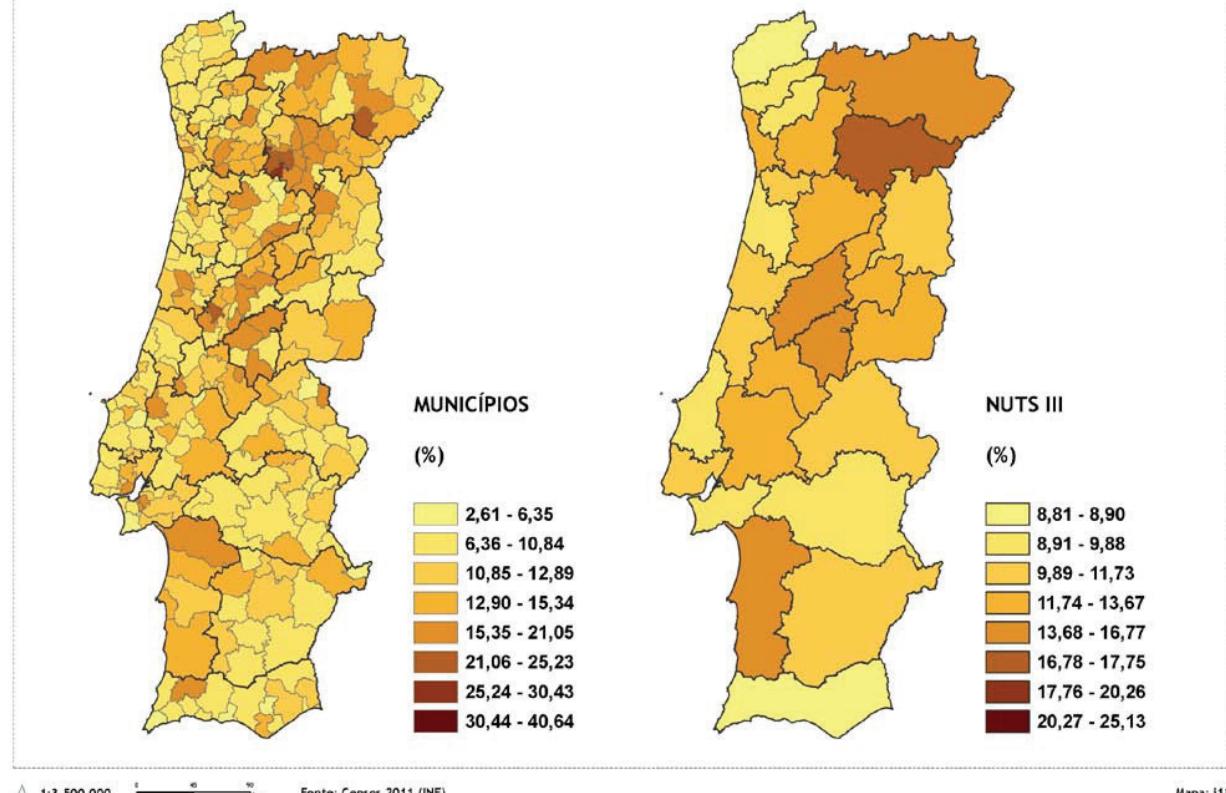
Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011]



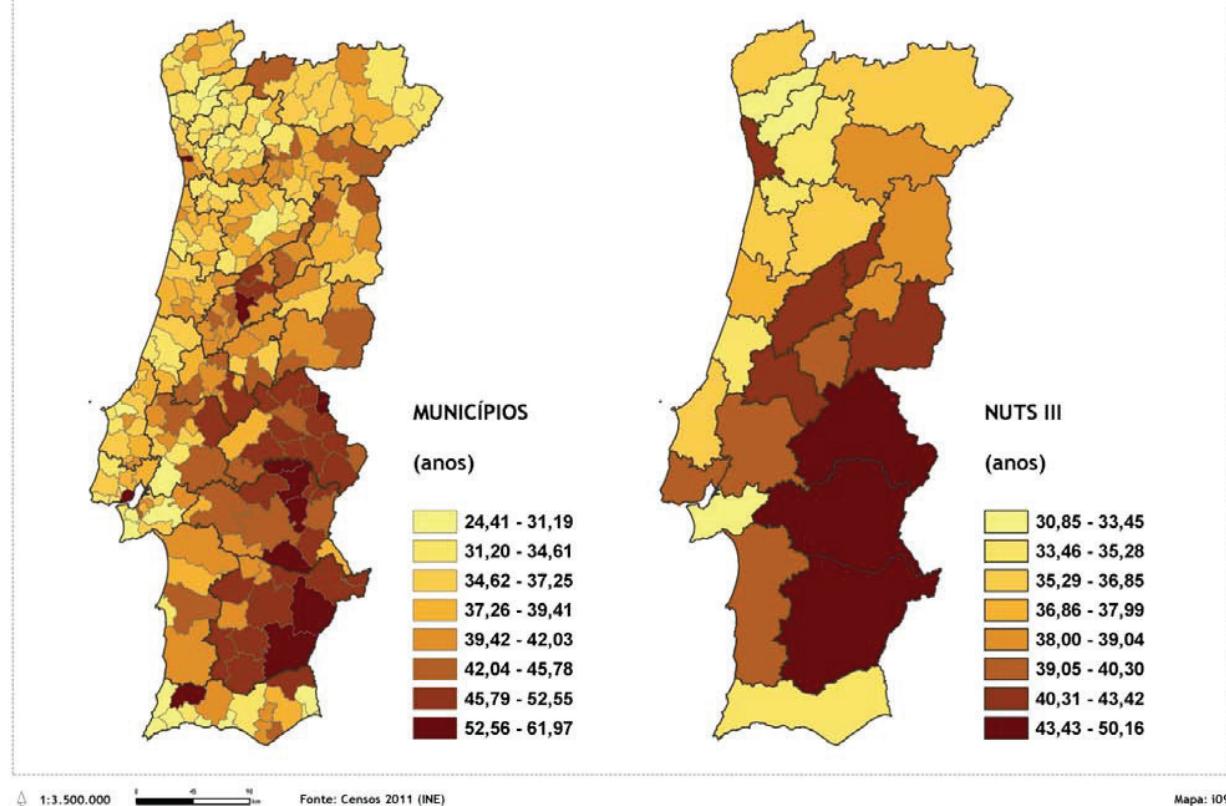
Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2001]



Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011]



Idade Média do Edificado [2011]



Sobrelocação

Os indicadores analisados nesta secção são os seguintes:

- Famílias em alojamentos superlotados no total de famílias [2001] (ver Mapa i19);
- Famílias em alojamentos superlotados no total de famílias [2011] (ver Mapa i20).

A nível continental, a percentagem de alojamentos superlotados sofre um decréscimo de 16%, em 2001, para 11%, em 2011. Em 2011, 433 mil famílias vivem em condições de sobrelocação, o que quer dizer que necessitam de alojamento com outras características.

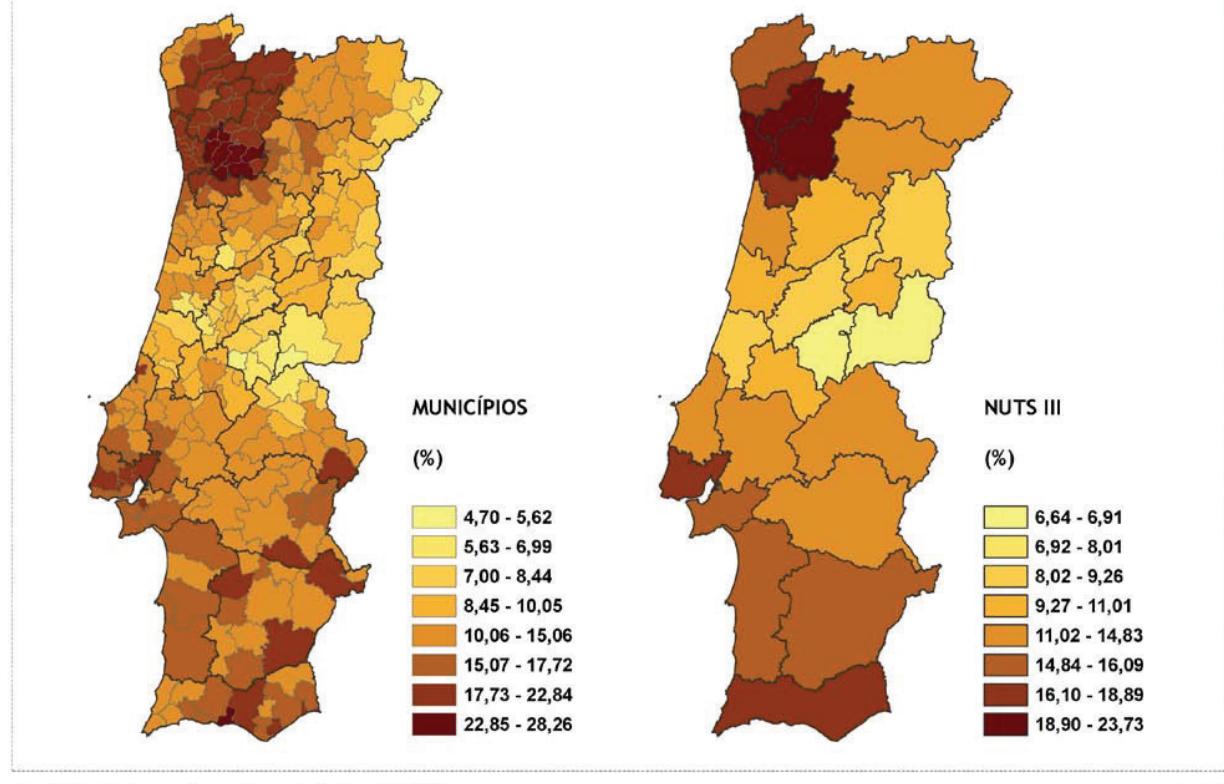
Ao nível das NUTS III, a melhoria mais considerável deste indicador dá-se na NUT III do Tâmega, onde se passa de 24% de famílias em alojamentos superlotados, em 2001, para 14%, em 2011.

As zonas do Sul e Norte litoral do continente e a zona de Lisboa são as que apresentam valores mais elevados para 2011, no que diz respeito à sobrelocação. O Algarve e o Tâmega, com 15% de alojamentos familiares superlotados, e a Grande Lisboa, com 14%, são as NUT III com maior percentagem de famílias em alojamentos superlotados.

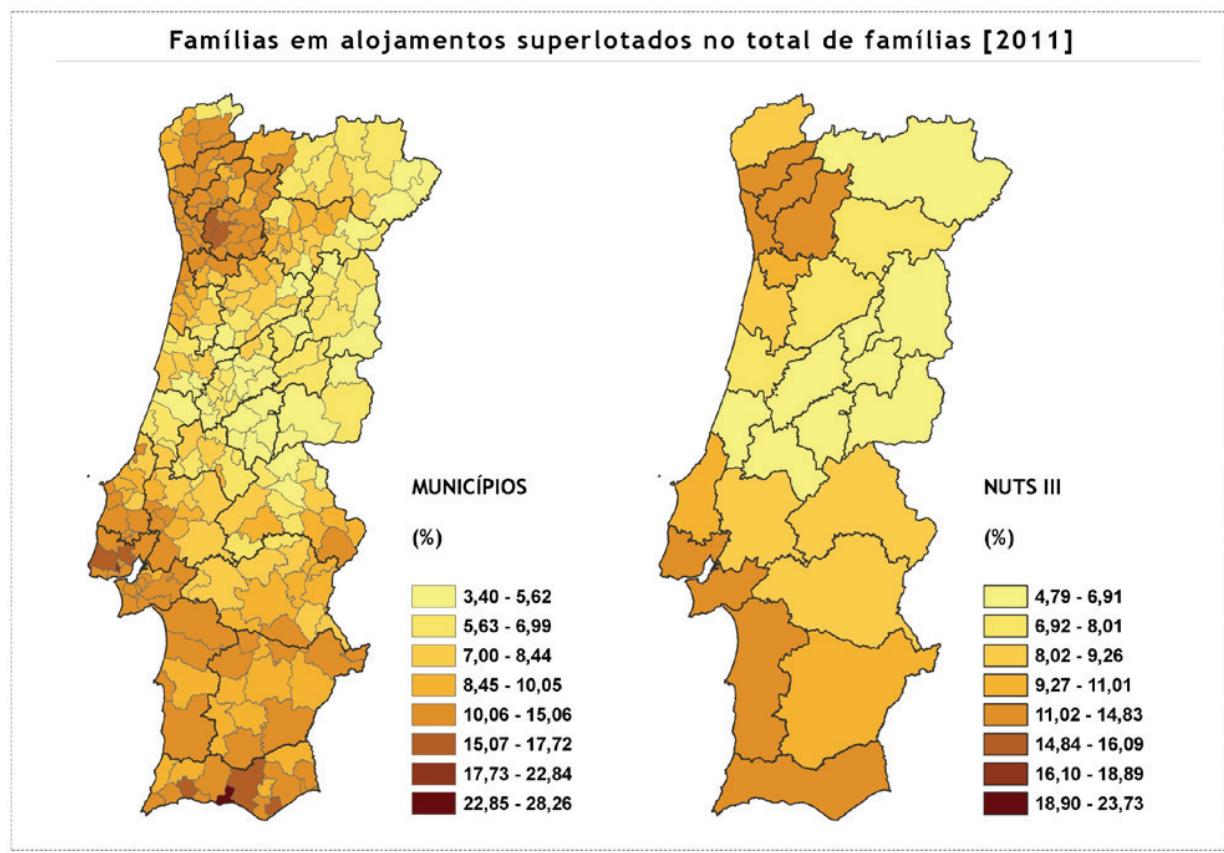
Por outro lado, o Pinhal Interior Sul (5%), a Beira Interior Sul (5%) e a Serra da Estrela (6%) surgem como as NUTS III com menores percentagens de famílias em alojamentos superlotados.

Em síntese, a sobrelocação de alojamentos familiares é, ainda, uma problemática fortemente presente na realidade do continente português, representando um aspeto significativo das carências qualitativas da habitação. Contudo, é importante referir que, entre 2001 e 2011, há uma significativa diminuição dos níveis de sobrelocação por todo o continente.

Famílias em alojamentos superlotados no total de famílias [2001]



Famílias em alojamentos superlotados no total de famílias [2011]



Carência de infraestruturas

Os indicadores analisados nesta secção são os seguintes:

- Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2001] (ver Mapa i21);
- Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2011] (ver Mapa i22);
- Alojamentos arrendados sem instalação de banho ou duche [2011] (ver Mapa i23).

A falta de instalação de banho ou duche num alojamento é o medidor escolhido para representar a falta de infraestruturas básicas na habitação.

No continente, os alojamentos familiares nestas condições são cerca de 215 mil, em 2001, representando 6% dos alojamentos de residência habitual. Em 2011, o número reduz-se para 76 mil, representando, então, 2% do total de alojamentos. Isto significa uma redução de 139 mil alojamentos nestas condições, num período de 10 anos.

Este indicador diminui na totalidade das 28 NUTS III e dos 278 municípios do continente português. Ao nível das NUTS III, as variações mais positivas dão-se no Douro (de 14% para 3%), no Tâmega (de 13% para 4%) e no Alentejo Litoral (de 13% para 4%).

Em 2011, a NUT III do Tâmega assume os piores resultados no que se refere à falta de infraestruturas básicas na habitação. Esta NUT III, que, em algumas das problemáticas já analisadas, se aproxima do contexto do litoral do continente, aparece, neste caso, distanciada da realidade da maioria das NUTS III do litoral. Em termos de alojamentos sem instalação de banho ou duche, é o Tâmega que apresenta o maior valor relativo para o continente, 4,13%, seguido pelo Alentejo Litoral, que assume o valor de 4,05%. Já os menores valores percentuais surgem na Península de Setúbal, 1,08%, e na Grande Lisboa, 0,82%.

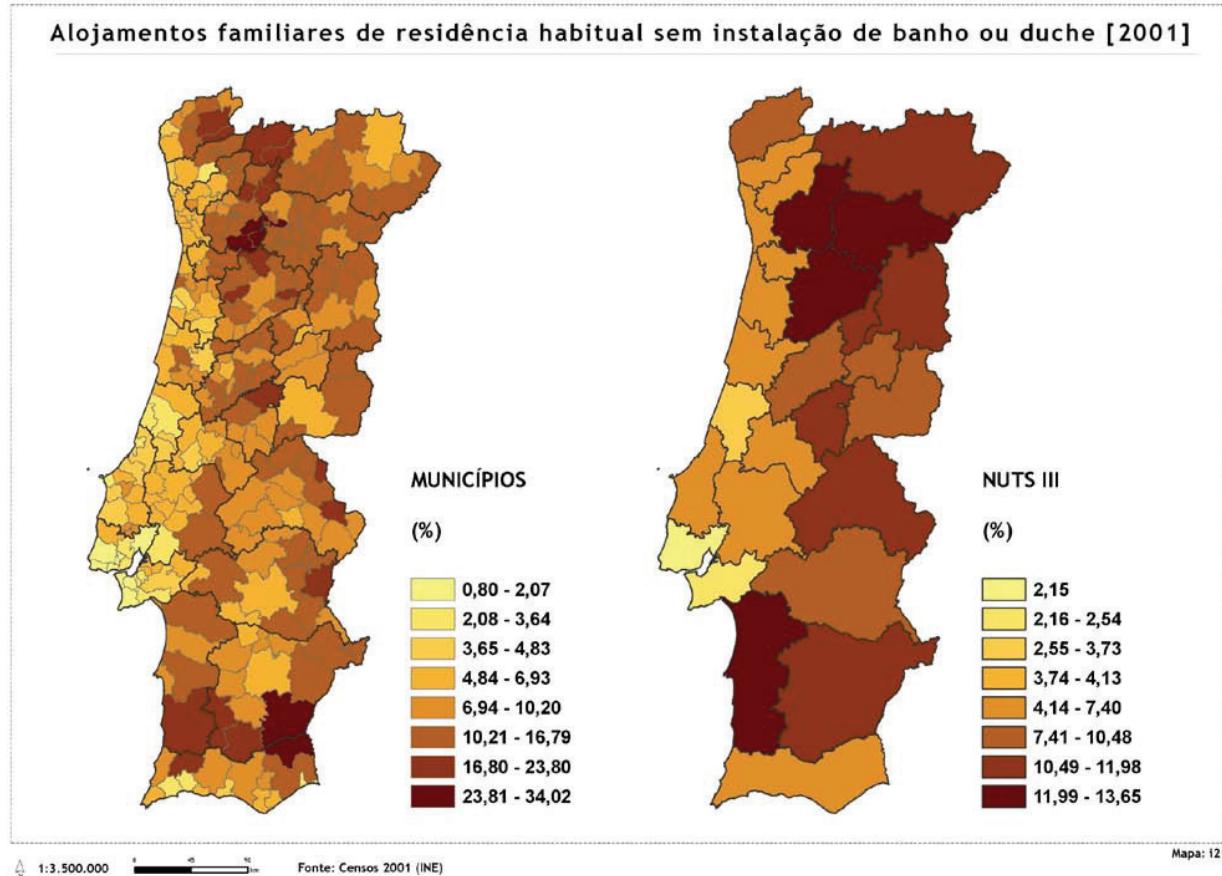
Em 2011, no continente, é mais frequente a falta de instalação de banho ou duche em alojamentos arrendados do que em alojamentos familiares de residência habitual.

Em 21 das 28 NUTS III do continente, as percentagens de alojamentos sem instalação de banho ou duche são maiores nos alojamentos arrendados do que no total dos alojamentos. As exceções correspondem às NUTS III do Dão-Lafões, Beira Interior Norte, Algarve, Minho-Lima, Alto Trás-os-Montes, Pinhal Interior Sul e Pinhal Litoral.

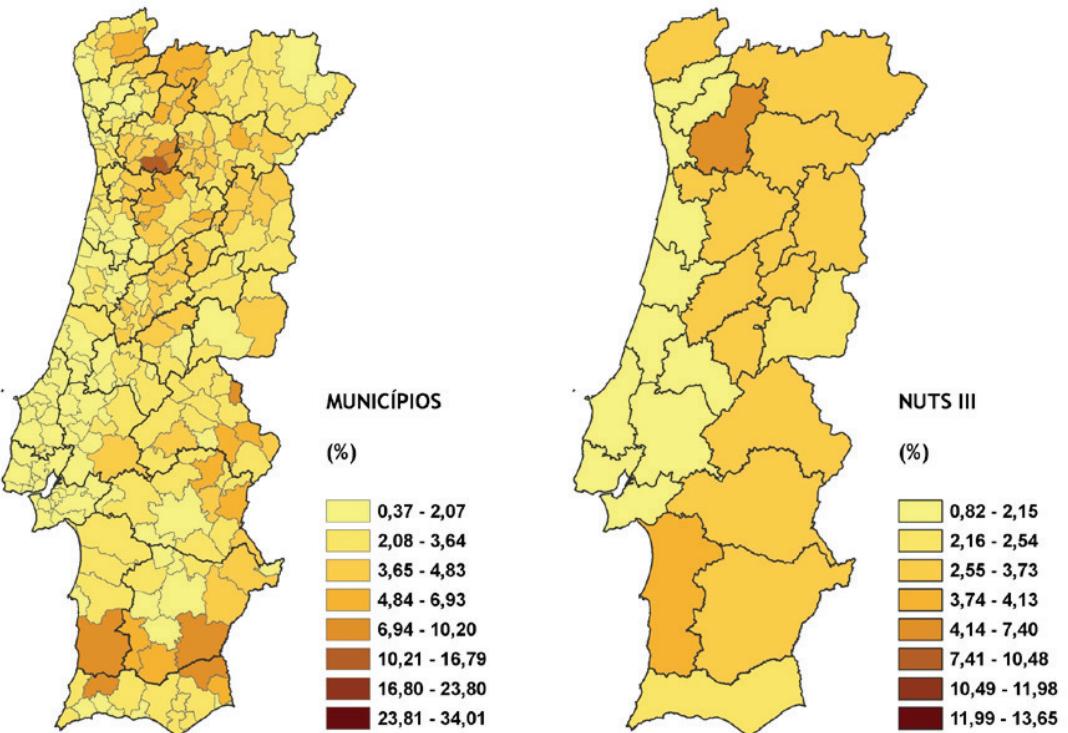
O Tâmega surge, também, como a NUT III onde a percentagem de alojamentos arrendados sem instalação de banho ou duche é mais representativa: 7,18% de alojamentos arrendados sem instalação de banho ou duche contra 4,13% de alojamentos sem instalação de banho ou duche na totalidade de alojamentos da região.

O Grande Porto é um caso onde o problema da carência de infraestruturas surge com mais do dobro da intensidade no arrendamento do que na totalidade das formas de ocupação (4,83% contra 2,04%).

Em suma, tal como a sobrelocação, também a falta de infraestruturas básicas permanece, atualmente, um problema presente no território continental, constituindo facetas ainda importantes das carências qualitativas em termos de habitação. No entanto, importa mencionar que há uma melhoria generalizada desta problemática, entre os anos de 2001 e 2011.



Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2011]



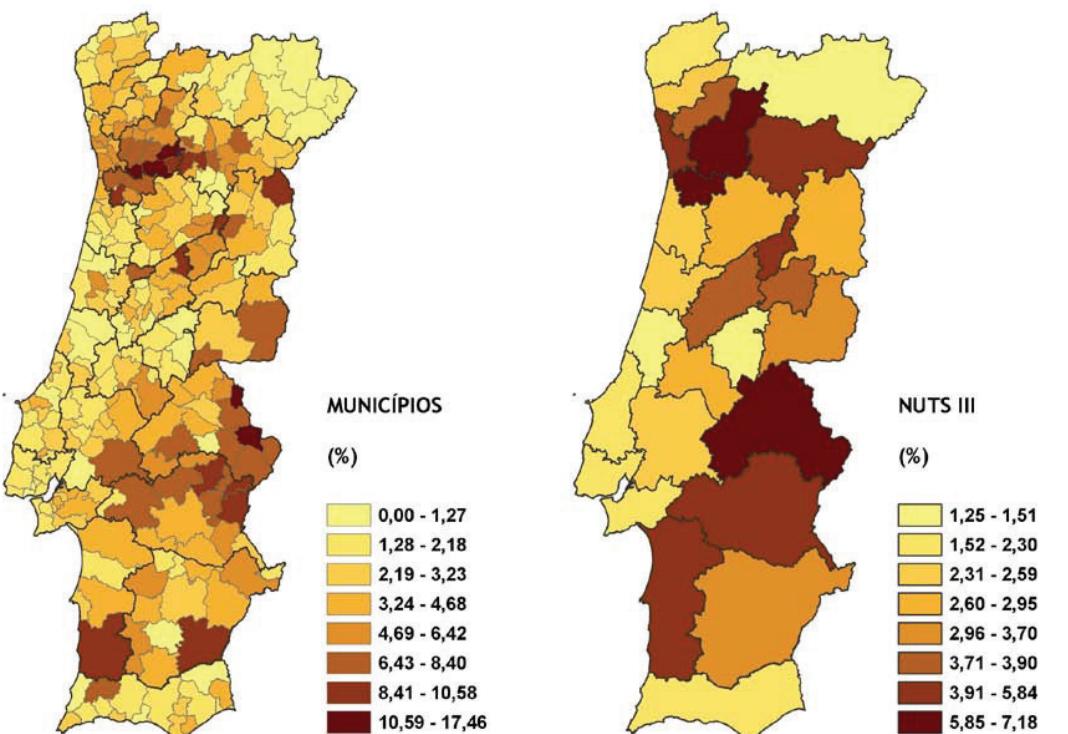
1:3.500.000

km

Fonte: Censos 2011 (INE)

Mapa: 122

Alojamentos arrendados sem instalação de banho ou duche [2011]



1:3.500.000

km

Fonte: Censos 2011 (INE)

Mapa: 123

2.1.4. A estrutura do mercado de habitação, o arrendamento e a sua diferenciação espacial

Esta secção aborda o mercado de arrendamento, considerado muito relevante do ponto das estratégias de reabilitação habitacional.

Numa primeira parte, analisa-se a evolução da importância relativa do arrendamento, comparando a situação em 2001 e em 2011. Essa análise permite diferenciar os diversos espaços do território continental pela maior ou menor dimensão dos respetivos mercados de arrendamento.

No entanto, as diferenças encontradas não são apenas quantitativas. Dizem respeito, também, a várias características desses mercados. Assim, estuda-se o tipo e época dos contratos de arrendamento, o que permite detetar dinâmicas, mais antigas ou mais recentes, com diferentes enquadramentos. Estudam-se, de seguida, as questões relacionadas com o valor das rendas, permitindo, por exemplo, perceber o peso diferenciado das rendas de valor mais reduzido, isto é, a existência de alguns contextos marcados pela presença de “rendas baixas”. Estuda-se, por fim, o tipo de arrendatário, definido a partir da idade e da dimensão do agregado familiar, permitindo distinguir mercados de arrendamento associados a setores mais idosos da população e mercados de arrendamento mais associados a jovens.

Em conjunto, estas características implicam diferentes condições de intervenção, que devem ser tidas em conta na definição de estratégias de reabilitação.

Importância relativa do arrendamento

Os indicadores analisados nesta secção são os seguintes:

- Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2001] (ver Mapa i24);
- Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (ver Mapa i25);
- Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2001] (ver Mapa i26);
- Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011] (ver Mapa i27);
- Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos no mercado [2001] (ver Mapa i30);
- Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos no mercado [2011] (ver Mapa i31).

Entre 2001 e 2011, o número de alojamentos arrendados e subarrendados cresce de cerca de 722 mil para 770 mil. Apesar deste aumento, a representatividade do arrendamento na habitação sofre uma redução de 21,17% para 20,16%, indicando um aumento mais expressivo no mercado da habitação própria.

Em 2011, a representatividade do setor do arrendamento no total de alojamentos ocupados não ultrapassa os 30%, em nenhuma das NUTS III analisadas. Efetivamente, a Grande Lisboa, o Grande Porto e o Ave surgem como as NUTS III com maior percentagem de alojamentos arrendados e subarrendados, neste ano, com valores de 30%, 28% e 24%, respetivamente.

Os valores que este indicador atinge nas restantes NUTS III são significativamente menores, alcançando apenas os 3% no Pinhal Interior Sul ou os 5% no Pinhal Interior Norte, por exemplo.

Nos 278 municípios do continente, o peso do arrendamento e do subarrendamento por entre as diversas formas de ocupação da habitação varia entre 2% e 44%. Os municípios de Lisboa, Porto,

Guimarães, Faro e Braga encontram-se entre os municípios com maiores percentagens de alojamentos arrendados e subarrendados.

Por outro lado, também no exterior dos grandes centros urbanos, existem municípios que registam elevadas percentagens de alojamentos arrendados e subarrendados, em 2011, nomeadamente, nas NUTS III do Alto Alentejo e do Alentejo Central.

O número de alojamentos vagos para arrendar, no continente, aumenta de cerca de 78 mil, em 2001, para 106 mil, em 2011, o que corresponde a um aumento de 37%. Este indicador, que mede a percentagem de alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos, permite enquadrar o referido aumento dos alojamentos vagos nas dinâmicas gerais do parque habitacional. O peso dos alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos aumenta de 1,6% para 1,9%.

Na maioria das NUTS III do continente, o peso dos alojamentos vagos para arrendar aumenta, entre 2001 e 2011. O Algarve, a Grande Lisboa e o Alentejo Litoral correspondem às NUTS III onde este indicador atinge maiores valores.

No entanto, no caso do Norte litoral, para a mesma década, o indicador evolui no sentido inverso ao da maioria das NUTS III que constituem o continente português. Assim sendo, o peso dos alojamentos vagos para arrendar conhece um decréscimo nas NUTS III do Cávado, Tâmega, Entre Douro e Vouga, Ave e Minho-Lima, e mantém-se no Grande Porto.

Em contraste, a percentagem de alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos aumenta significativamente, por exemplo, no Algarve, na Grande Lisboa e na Península de Setúbal.

Finalmente, estuda-se o peso dos alojamentos vagos para arrendar na totalidade de alojamentos vagos existentes no mercado.

De entre a totalidade de alojamentos vagos disponíveis no mercado, em 2011, 40% estão no mercado para serem arrendados, enquanto 60% estão para venda. Doutra parte, o número de alojamentos vagos no mercado aumenta de cerca de 78 mil, em 2001, para 106 mil, em 2011. No entanto, em termos relativos, a percentagem de alojamentos vagos para arrendar diminui de 43% dos alojamentos vagos no mercado, em 2001, para 40% dos alojamentos vagos no mercado, em 2011, como já foi referido.

Em 2001, o peso do arrendamento nos alojamentos vagos existentes no mercado ascende aos 67%, na NUT III do Alentejo Litoral. Em 14 das NUTS III de Portugal continental, esse peso é igual ou superior ao peso dos alojamentos vagos para venda.

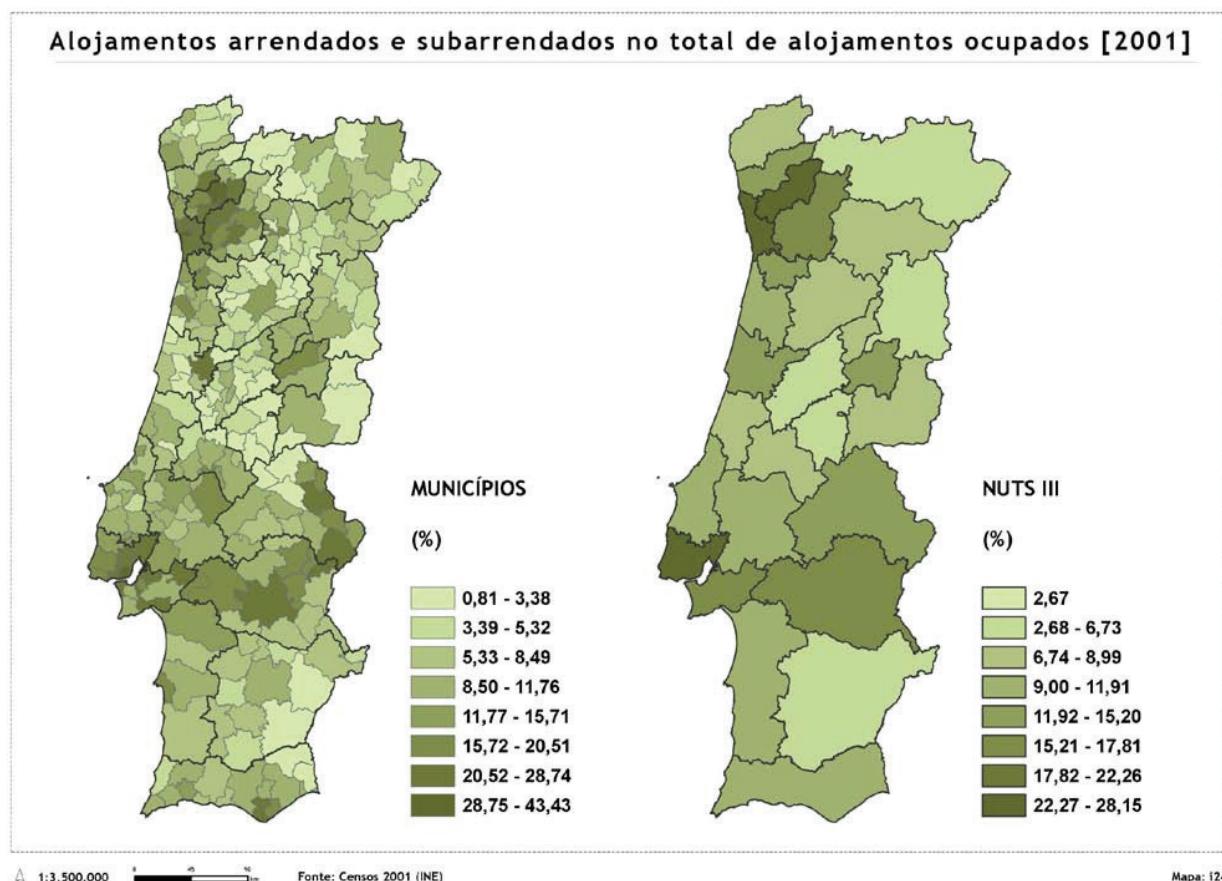
Em 2011, a situação é diferente: o Alentejo Litoral (com 50%), o Algarve (com 46%) e Lisboa (com 46%) lideram a lista das NUTS III com mais elevadas percentagens de alojamentos vagos para arrendar. Por outro lado, para o mesmo ano, em nenhuma NUT III do continente se verifica a existência de mais alojamentos vagos no mercado para arrendar do que alojamentos vagos no mercado para vender. Em contrapartida, o Grande Porto (com 36%) e o Cávado (com 37%) apresentam uma realidade distinta das NUTS III acima mencionadas: nestas, o peso dos alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos existentes no mercado é menos significativo. Acrescem, ainda, a estas duas, as NUTS III do Baixo Alentejo (com 29%), do Pinhal Interior Norte (com 30%) e do Pinhal Interior Sul (com 31%).

A nível municipal, entre 2001 e 2011, verificam-se evoluções distintas: umas no sentido do aumento e outras no sentido da diminuição do peso do arrendamento nos alojamentos vagos. Com efeito, registam-se algumas transformações significativas no mercado habitacional.

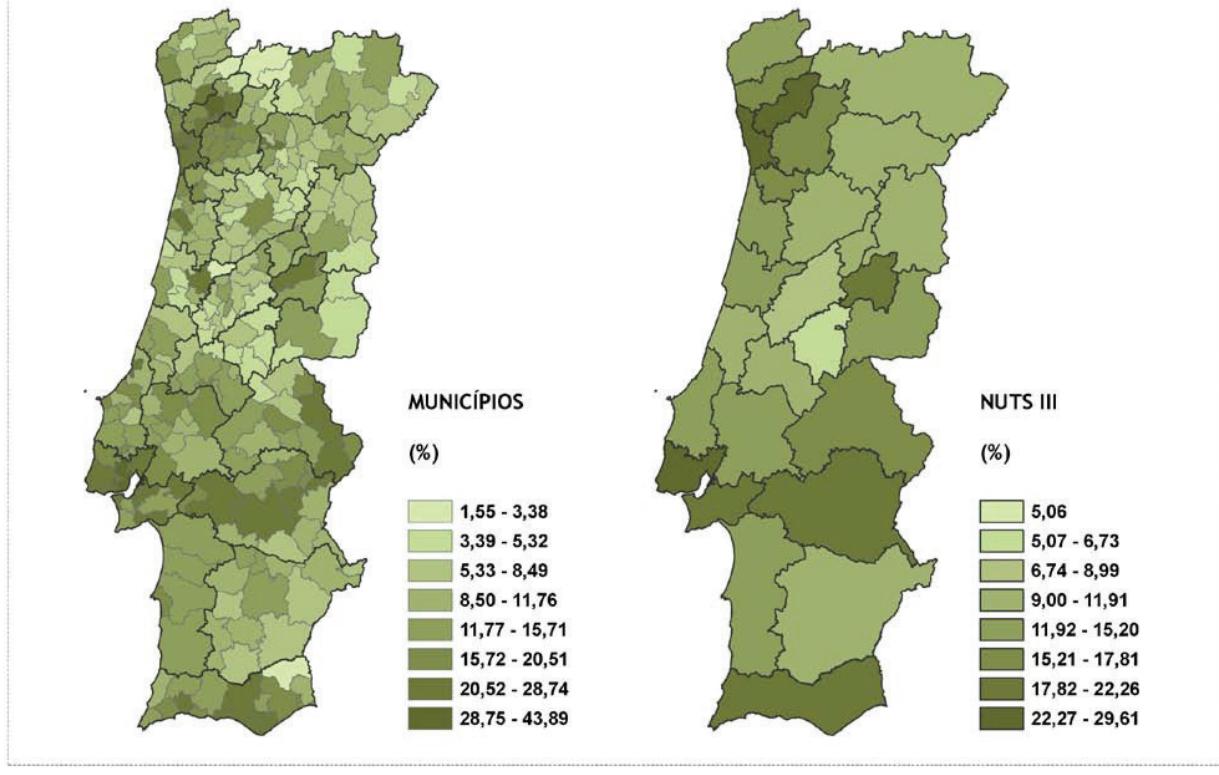
Por entre os casos mais expressivos de aumento do peso do arrendamento no mercado da habitação surgem Almada, onde a percentagem de alojamentos vagos para arrendamento sobe de 21% para 46%, e Sintra, onde a percentagem de alojamentos vagos para arrendamento sobe de 16% para 43%.

No entanto, na grande maioria dos municípios (em 211 municípios de um total de 278) é o peso dos alojamentos vagos disponíveis para venda que aumenta, entre 2001 e 2011. A título de exemplo, podem apresentar-se os casos de Resende e de Castelo de Paiva, pertencentes à NUT III do Tâmega, onde o peso do arrendamento desce de 57% para 11% e de 84% para 41%, respetivamente.

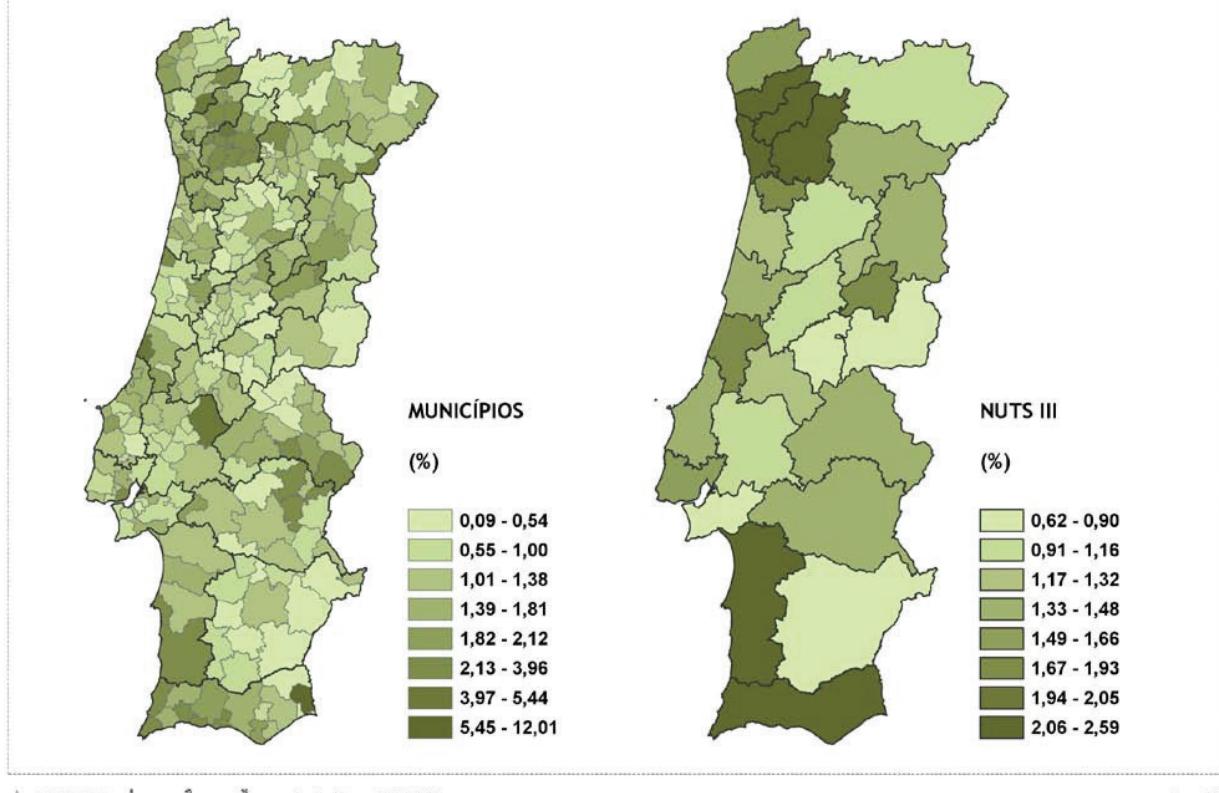
Desta análise, é possível concluir que o número alojamentos arrendados e subarrendados no continente aumenta, entre 2001 e 2011. Contudo, o arrendamento perde representatividade no mercado global da habitação, visto que o número de alojamentos ocupados também aumenta e que esse aumento se dá em maior proporção, e aumenta o número de alojamentos vagos para arrendar.



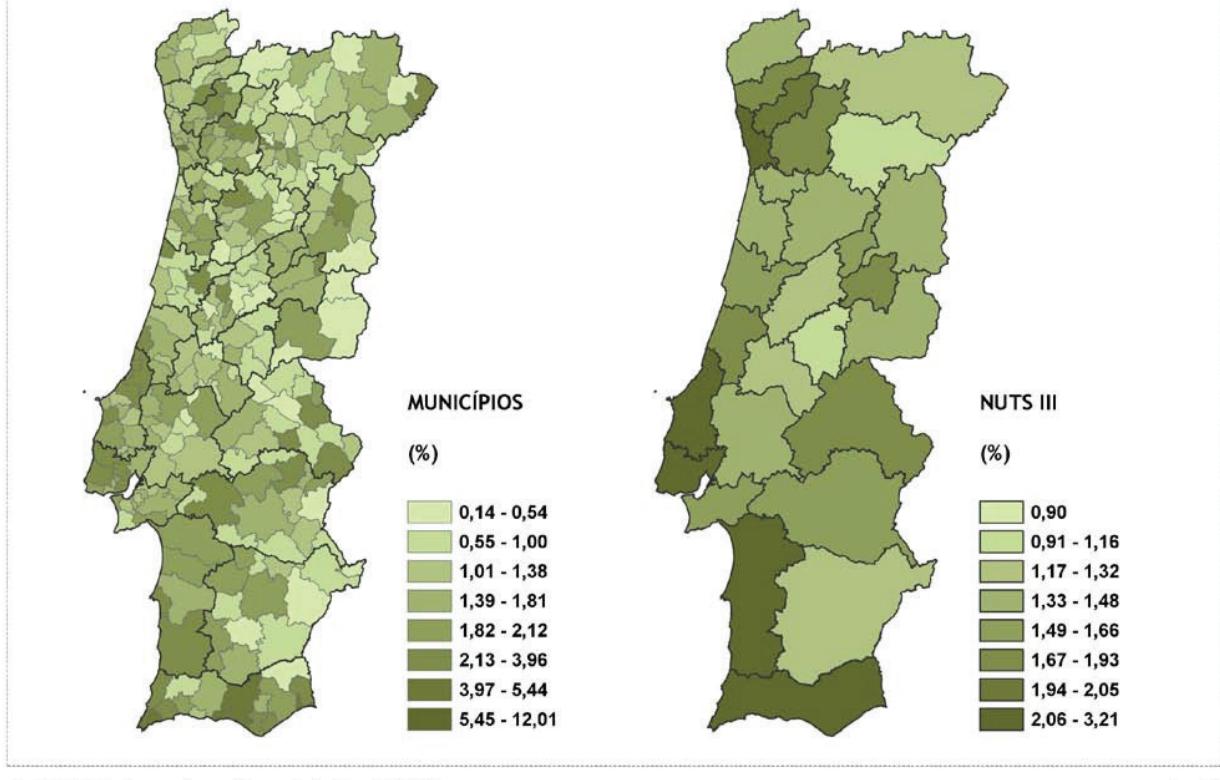
Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011]



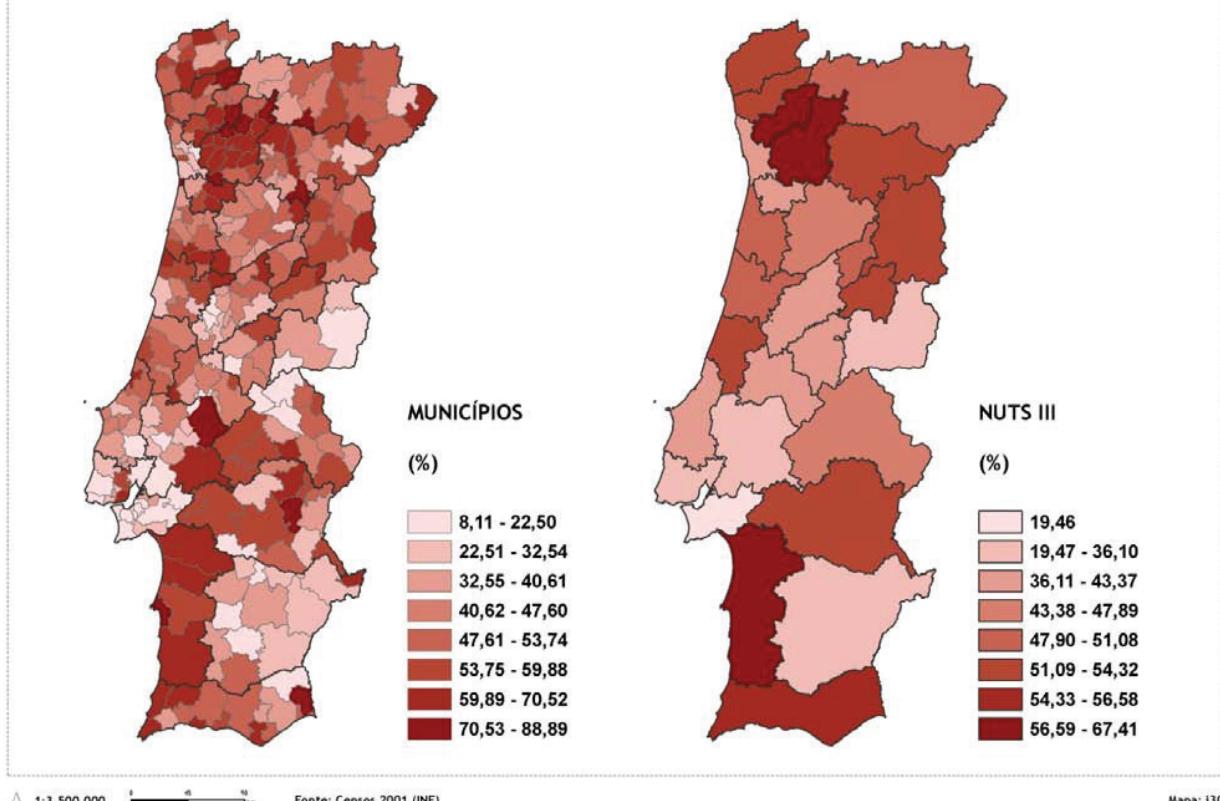
Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2001]



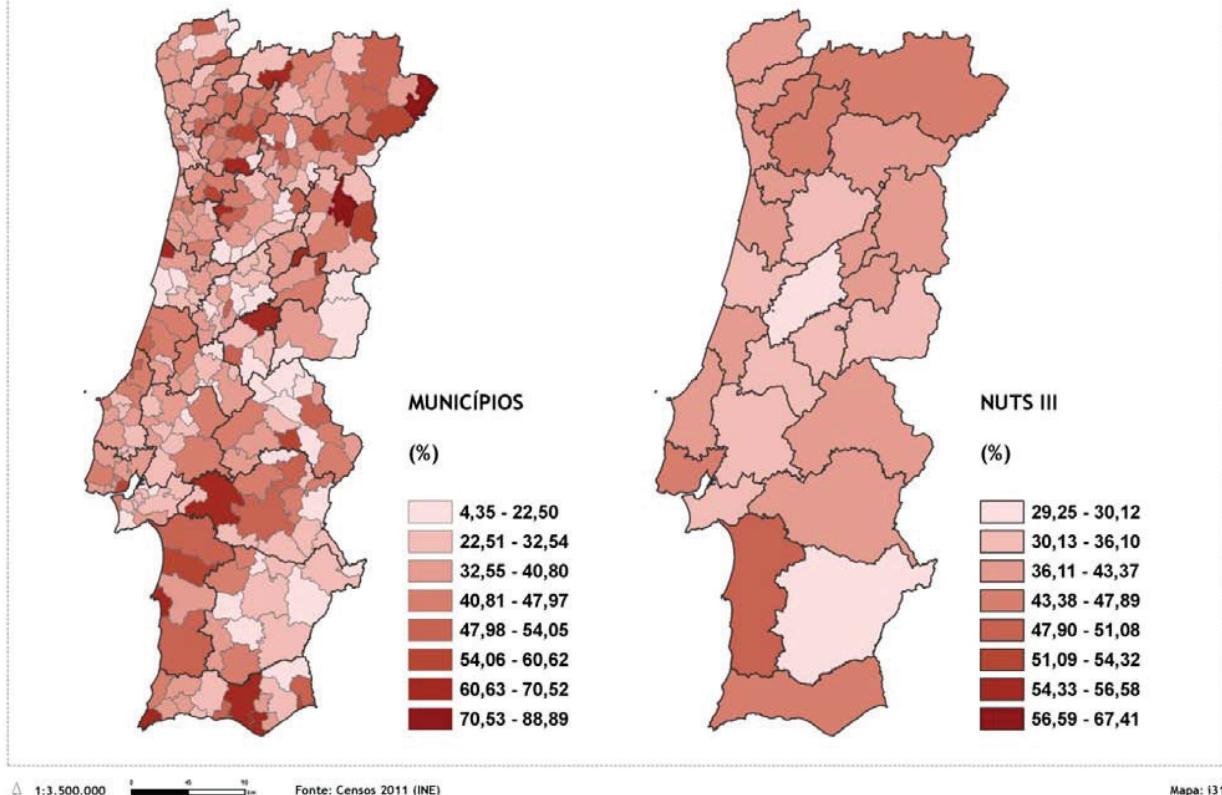
Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011]



Alojamentos Vagos para Arrendar no Total de Alojamentos Vagos no Mercado [2001]



Alojamentos Vagos para Arrendar no Total de Alojamentos Vagos no Mercado [2011]



Tipo de contrato

Os indicadores analisados nesta secção são os seguintes:

- Alojamentos arrendados com contrato a termo certo [2011] (ver Mapa i32);
- Alojamentos arrendados com contrato antes de 1990 [2001] (ver Mapa i33);
- Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011] (ver Mapa i34);
- Alojamentos arrendados com contrato depois de 1990 [2001] (ver Mapa i35);
- Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011] (ver Mapa i36).

Iniciando a análise pelos indicadores relacionados com a data em que se celebra o contrato de arrendamento (i33, i34, i35 e i36), pode dizer-se que, em 2011, existem, no continente, 263 mil contratos de arrendamento celebrados antes de 1991. O número de alojamentos arrendados com contrato com 20 ou mais anos representa, em 2011, 35% de um total de 755 177 alojamentos arrendados considerados neste estudo.

A NUT III da Península de Setúbal ultrapassa a Grande Lisboa e o Grande Porto na percentagem de contratos de arrendamento celebrados antes de 1991. Deste modo, a Península de Setúbal (com um valor de 42%), a Grande Lisboa (com um valor de 41%), e o Grande Porto (com um valor de 40%) são as NUTS III que apresentam, no ano de 2011, maiores percentagens de alojamentos arrendados com contrato anterior a 1991, sugerindo a existência de uma rede pouco renovada de contratos de

arrendamento. Valores próximos destes surgem nas NUTS III do Alentejo Central (38%) e do Alto Alentejo (36%).

Por outro lado, as maiores percentagens de edifícios com contrato de arrendamento recente localizam-se no centro do continente português. O Pinhal Interior Sul, o Pinhal Litoral e o Pinhal Interior Norte são as NUTS III que, em 2011, apresentam maior percentagem de contratos de arrendamento realizados depois de 2005 (63%, nos 3 casos).

Analise-se, agora, o indicador relacionado com o número de alojamentos arrendados com contrato a termo certo (i32).

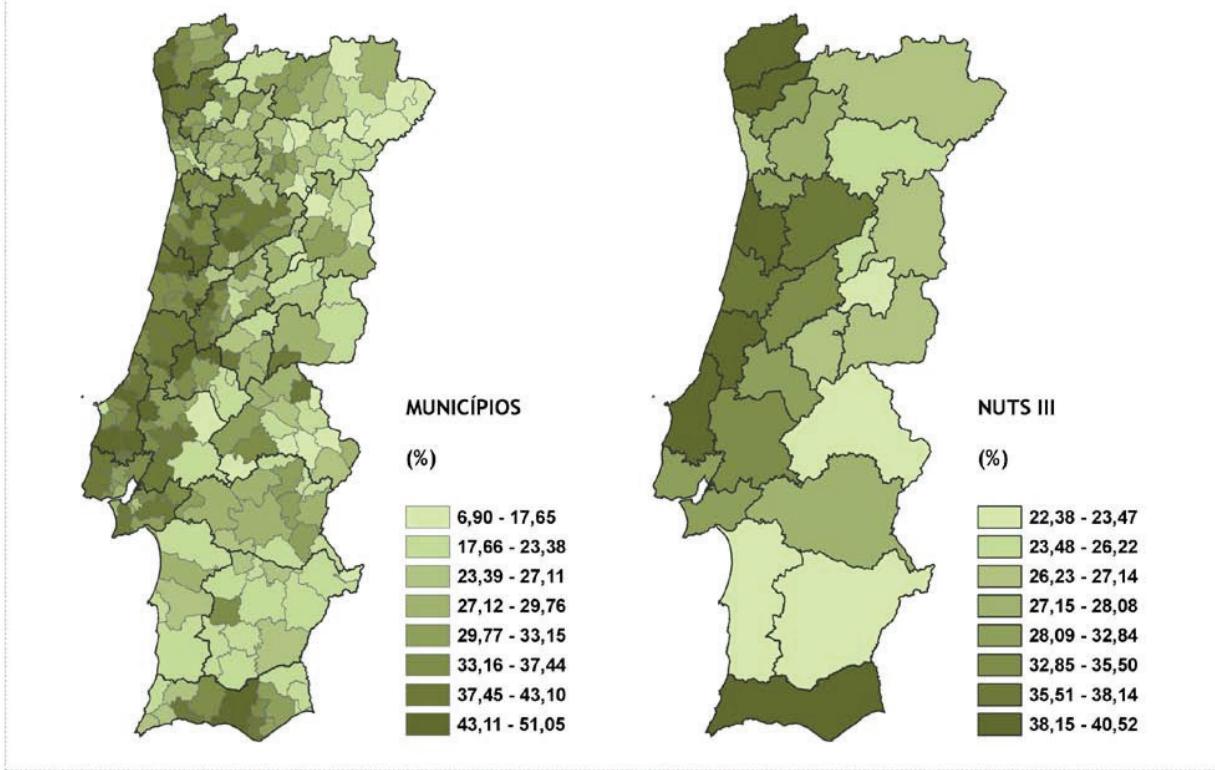
No continente, este indicador apresenta, em 2011, um valor absoluto de cerca de 244 mil alojamentos com contrato a termo certo num total de cerca de 770 mil alojamentos arrendados e subarrendados, o que corresponde a 32 pontos percentuais.

Os valores mais elevados para a percentagem de contratos de arrendamento com contrato a termo certo, em 2011, surgem no Algarve e na faixa litoral entre a Península de Setúbal e o Minho-Lima. Entre estes, encontram-se os casos com valores máximos: as NUTS III do Pinhal Litoral (com 41%), do Minho-Lima (com 40%) e do Oeste (também com 40%). Outras NUTS III não inseridas na referida faixa litoral, como o Dão-Lafões ou o Pinhal Interior Norte, apresentam, também, valores elevados.

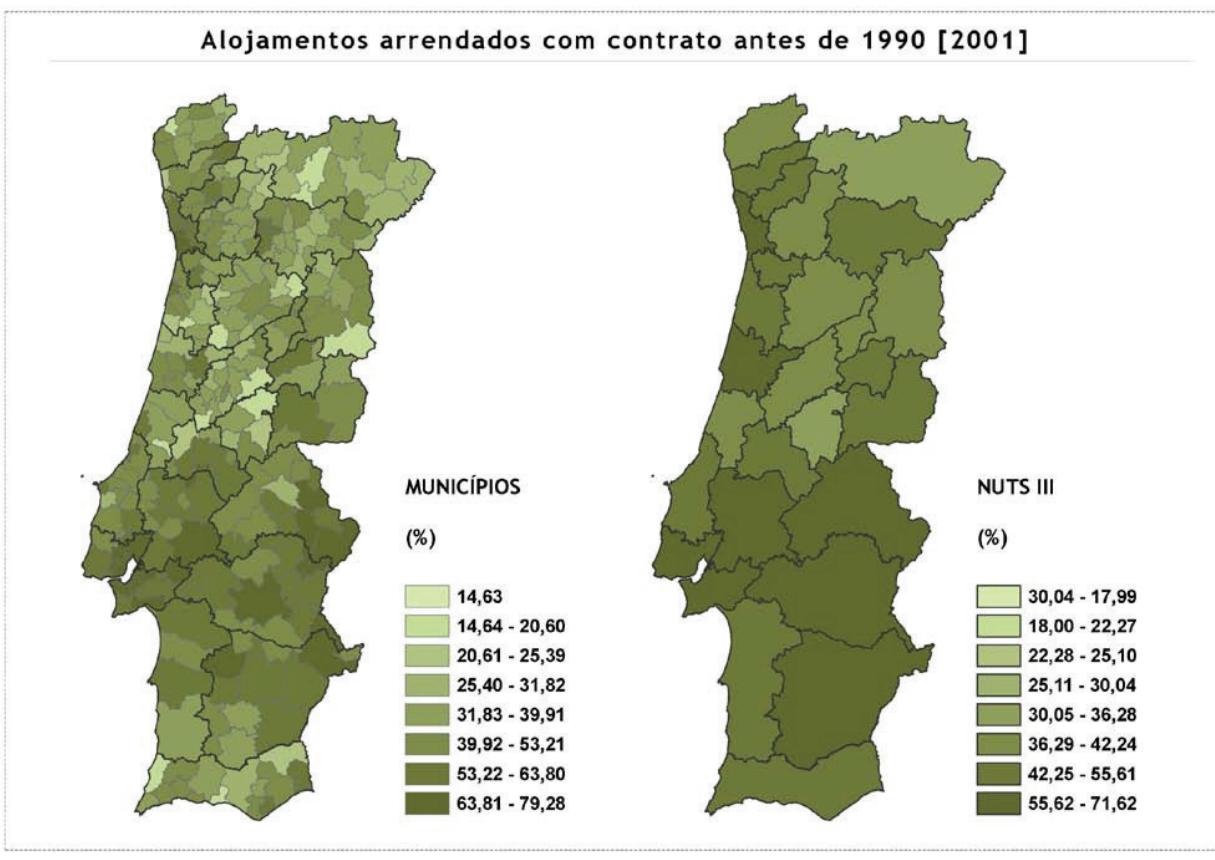
No entanto, em algumas das NUTS III do Norte litoral, com o Ave (28%), o Tâmega (28%) ou o Grande Porto (27%), os valores apresentados pelo indicador em estudo são menores e mais próximos dos valores das restantes zonas do país. O valor mais baixo surge no Baixo Alentejo: 22%.

Em suma, verifica-se uma primeira distinção entre contextos em que o arrendamento é mais marcado por contratos antigos e contextos em que o arrendamento é mais marcado por contratos recentes e a termo certo.

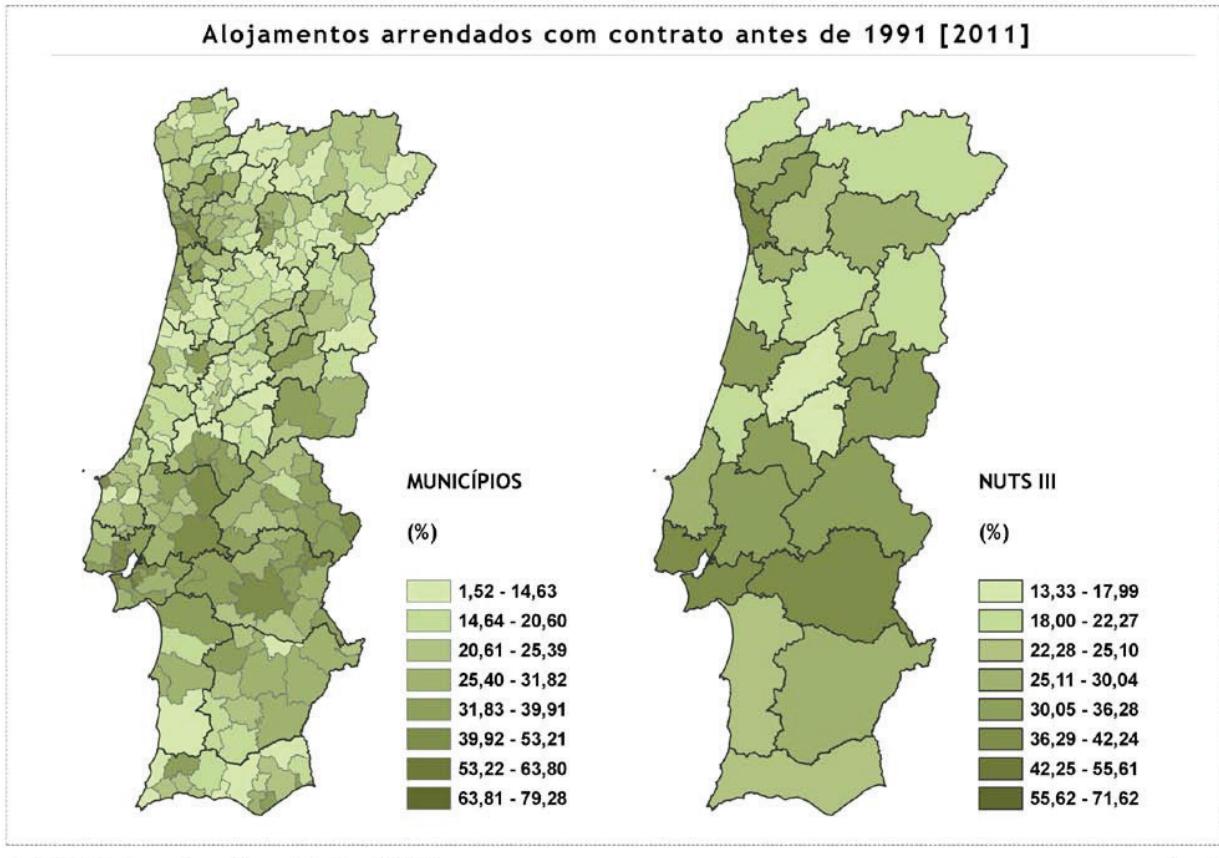
Alojamentos arrendados com contrato a termo certo [2011]



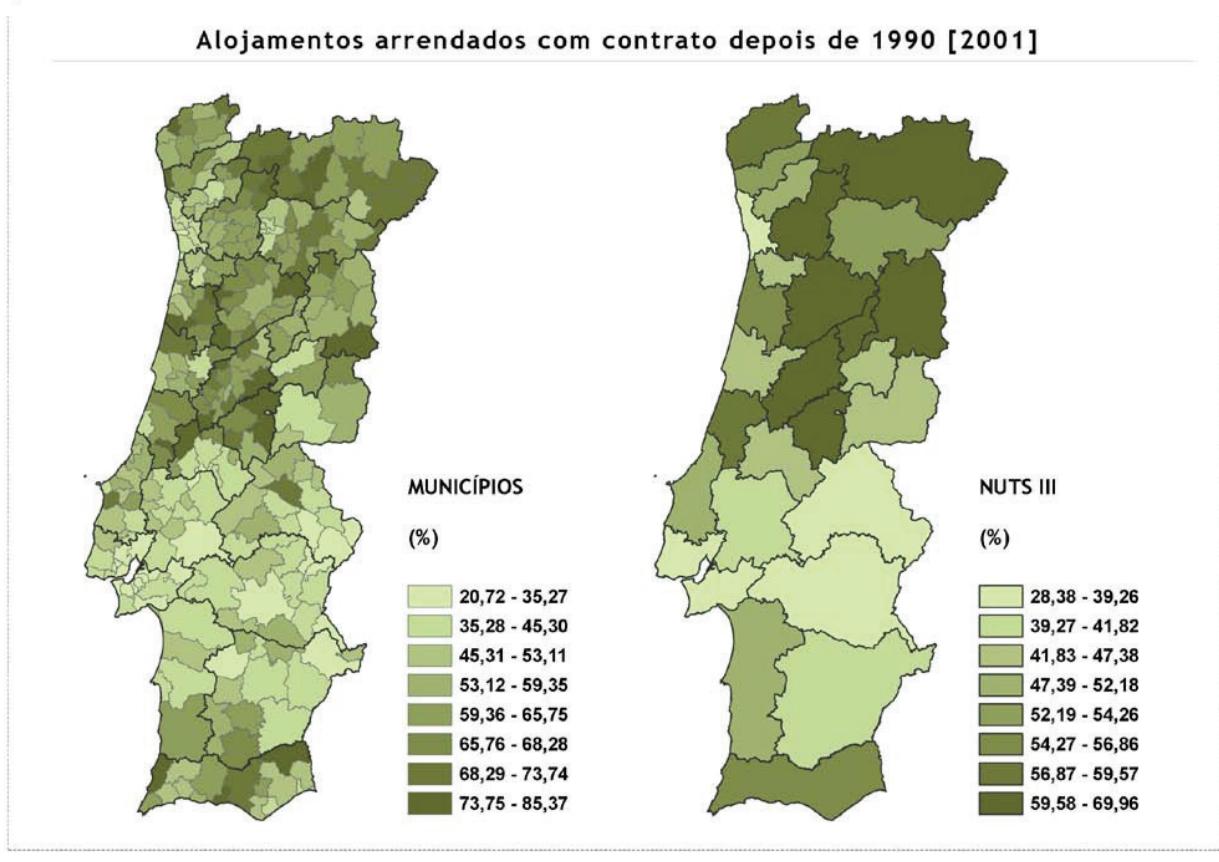
Alojamentos arrendados com contrato antes de 1990 [2001]

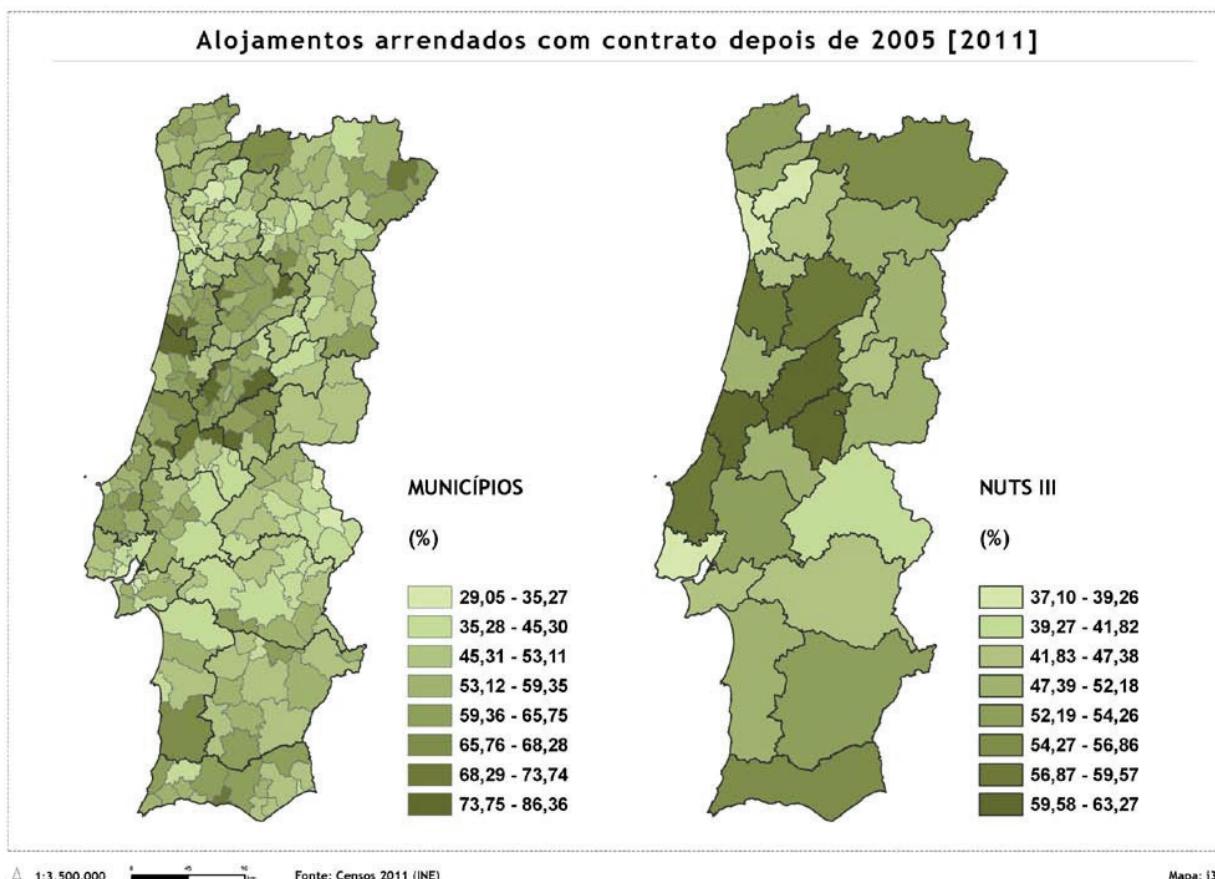


Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011]



Alojamentos arrendados com contrato depois de 1990 [2001]





Valor das rendas

Os indicadores analisados nesta secção são os seguintes:

- Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 59,85€ [2001] (ver Mapa i37);
- Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011] (ver Mapa i38);
- Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 99,76€ [2001] (ver Mapa i39);
- Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011] (ver Mapa i40).

Analizando as NUT III do continente português, verifica-se que são as regiões do Alto Alentejo, Alentejo Central, Baixo Alentejo e Península de Setúbal que registam o maior número de alojamentos arrendados por valores abaixo dos 50€, com correspondentes valores percentuais que variam entre os 24% para a NUT III do Alentejo Central e os 29% para a NUT III do Alto Alentejo.

No Norte do continente, a NUT III do Grande Porto destaca-se, quanto a este indicador, apresentando uma percentagem de alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ igual a 26%.

Em 2011, ao nível dos municípios, a percentagem de alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ varia entre 1% e 43%. Os municípios com maior percentagem de rendas de valor reduzido distribuem-se um pouco por todo o continente, inclusivamente no Grande Porto, Alto Trás-os-Montes, Península de Setúbal e Douro. No entanto, é no Alto Alentejo e no Baixo Alentejo que surgem mais casos

de alojamentos com rendas inferiores a 50€. Dos 32 municípios cujas percentagens são superiores a 30%, 12 situam-se entre o Baixo Alentejo e o Alto Alentejo.

Por outro lado, dos 10 municípios com menores percentagens de alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€, 8 situam-se na zona centro do continente.

Analisando, agora, o indicador referente a valores de renda inferiores a 100€ (i40), contam-se, aproximadamente, 248 mil alojamentos com estas características no continente, no ano de 2011, representado cerca de 32% dos alojamentos arrendados.

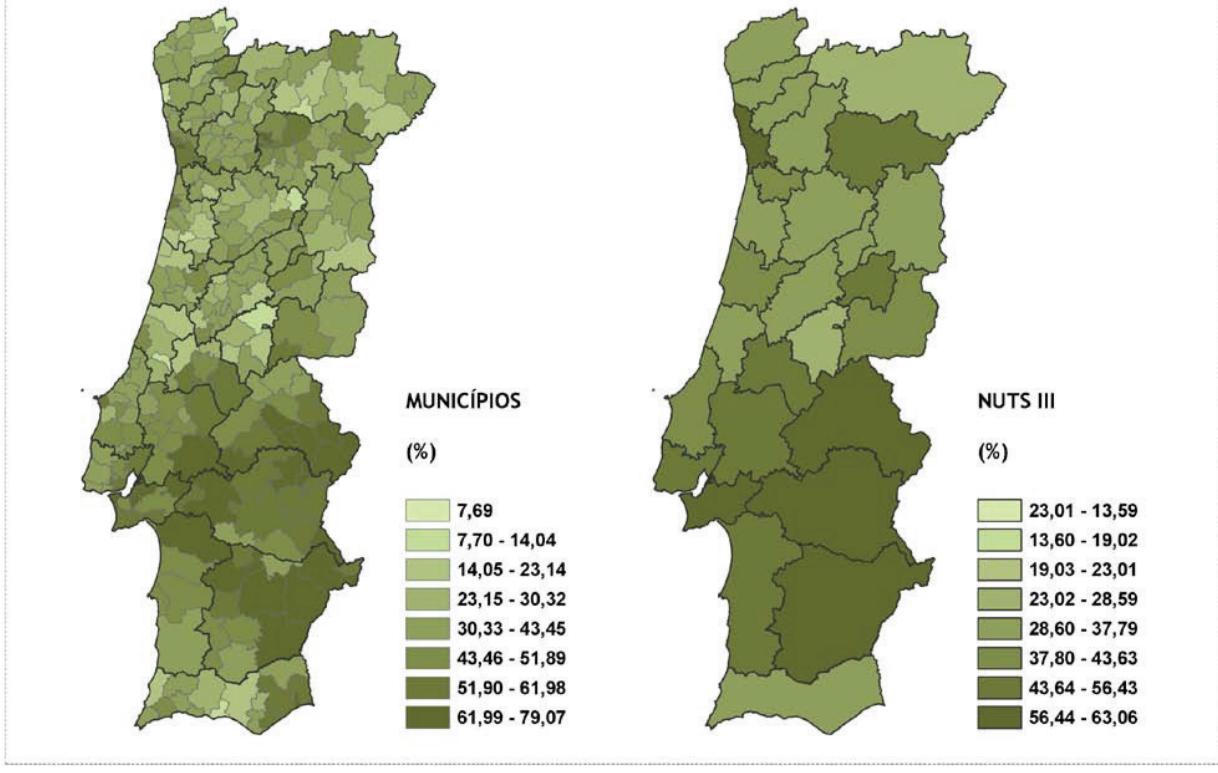
O padrão de diferenciação espacial é semelhante ao encontrado na análise dos alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€.

Ao nível das NUTS III, os valores variam entre os 17% e os 41%.

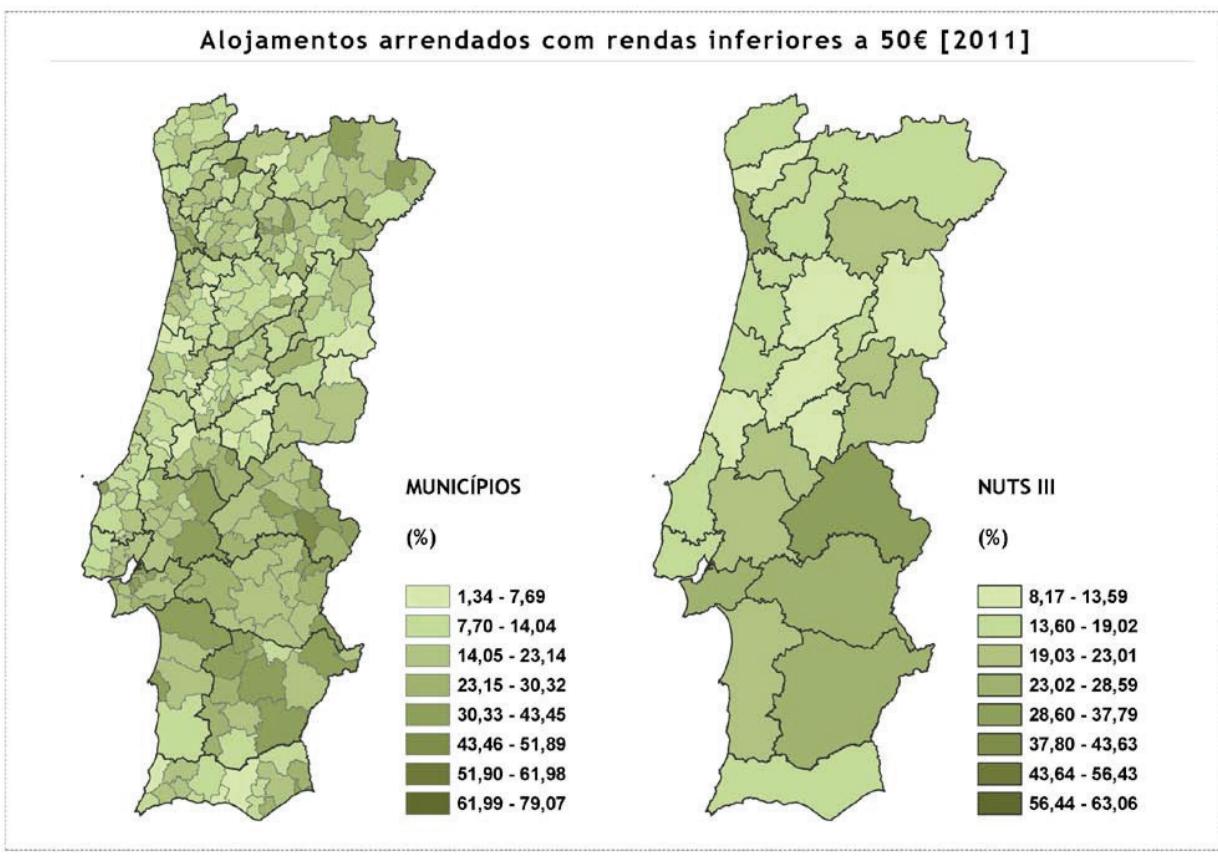
Em contrapartida, a nível municipal, os valores variam entre os 4% e os 59% e as maiores aglomerações de municípios com elevadas percentagens neste indicador são encontradas nas NUTSIII do Alto Alentejo, do Baixo Alentejo e do Grande Porto.

Em suma, em Portugal continental, 152 mil alojamentos são arrendados, em 2011, por rendas inferiores a 50€. Este valor representa 20% do total de 769 mil alojamentos arrendados e subarrendados. É, ainda, de notar que é no Alentejo que se verifica a maior concentração de rendas baixas.

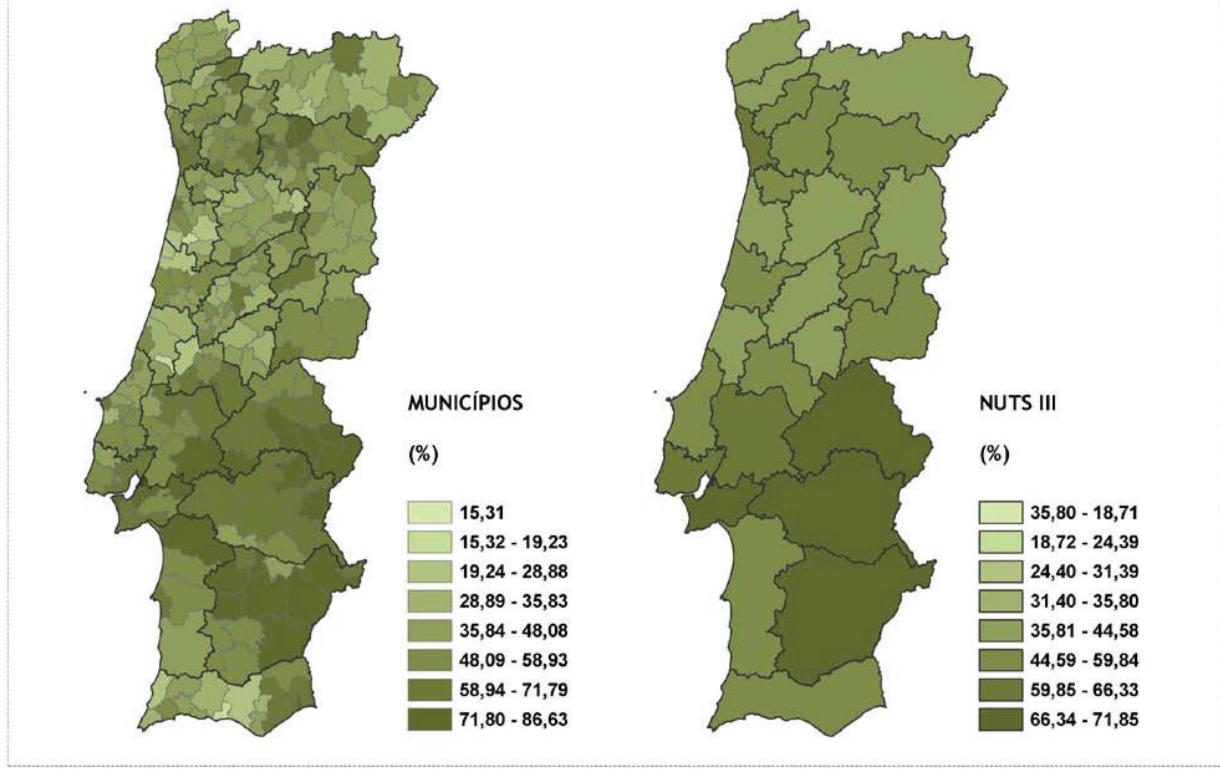
Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 59,85€ [2001]



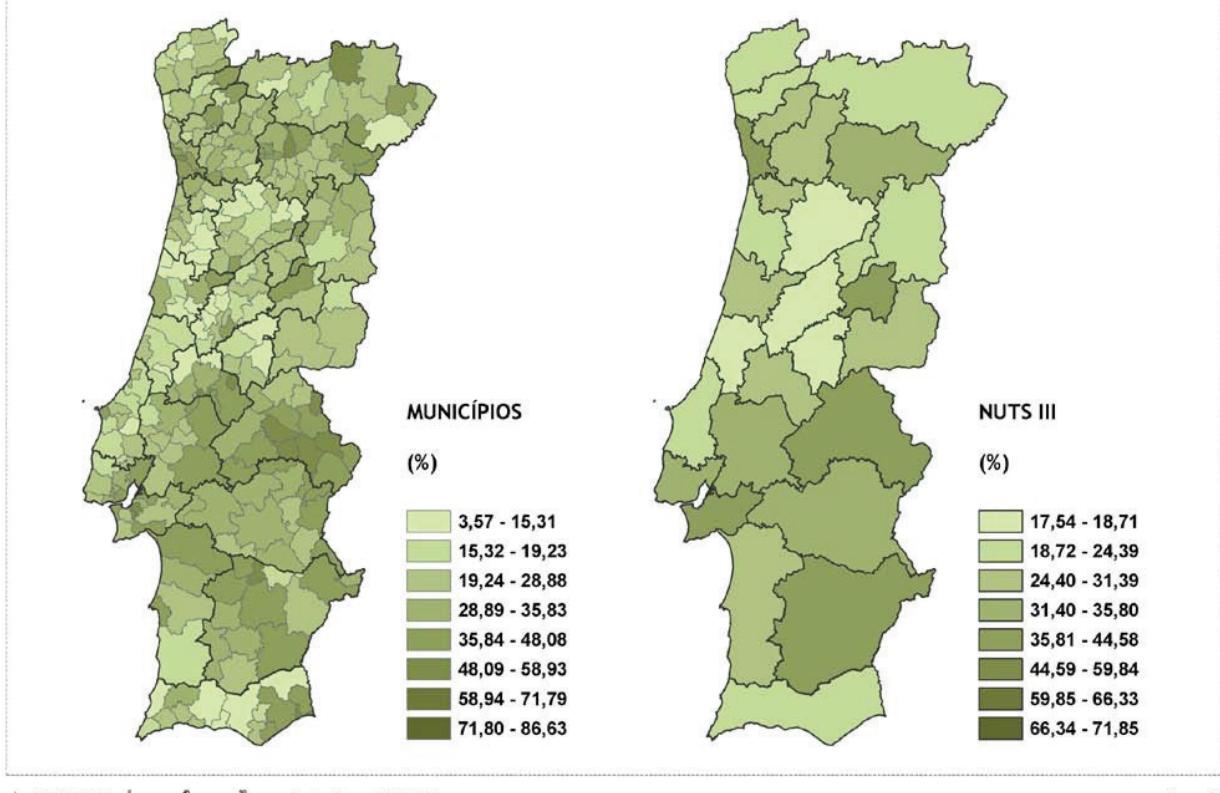
Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011]



Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 99,76€ [2001]



Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011]



Tipo de arrendatário

Os indicadores analisados nesta secção são os seguintes:

- Alojamentos arrendados a arrendatários com menos de 30 anos [2011] (ver Mapa i41);
- Alojamentos arrendados a arrendatários com mais de 60 anos [2011] (ver Mapa i42);
- Alojamentos arrendados a famílias com 1 pessoa [2011] (ver Mapa i43).

Começando por analisar o indicador relativo aos alojamentos arrendados a famílias com 1 pessoa (i43), verifica-se que a zona Norte litoral do continente é a que apresenta menores taxas de alojamentos arrendados a famílias com 1 pessoa, em 2011, sendo de destacar a NUT III do Tâmega, com um valor de 16% para este indicador, e a NUT III do Ave, com um valor de 18%. O Cávado, o Entre Douro e Vouga e o Minho-Lima também apresentavam valores reduzidos para este indicador.

Por outro lado, no Baixo Mondego, na Grande Lisboa e em várias NUTS III do centro e Sul do continente, as percentagens de alojamentos arrendados a famílias com 1 só pessoa ultrapassam os 30%.

Analisem-se, agora, os indicadores referentes à idade dos arrendatários (i42 e i43).

Em 2011, contabilizam-se, em Portugal continental, cerca de 762 alojamentos arrendados e subarrendados a arrendatários com mais de 60 anos, o equivalente a 37% dos alojamentos arrendados. O Alentejo Central (com 44%), a Península de Setúbal (com 43%) e o Grande Porto (com 42%) são as NUTS III que apresentam valores mais elevados para este indicador, no ano de 2011.

As percentagens de alojamentos arrendados a arrendatários com mais de 60 anos variam, em 2011, entre 5% e 53%, quando se efetua a uma análise ao nível dos municípios. Montemor-o-Novo (com 53%), Barreiro (com 52%), Vila Viçosa (com 52%), Porto (com 50%) e Borba (com 50%) correspondem aos municípios que apresentam maiores valores.

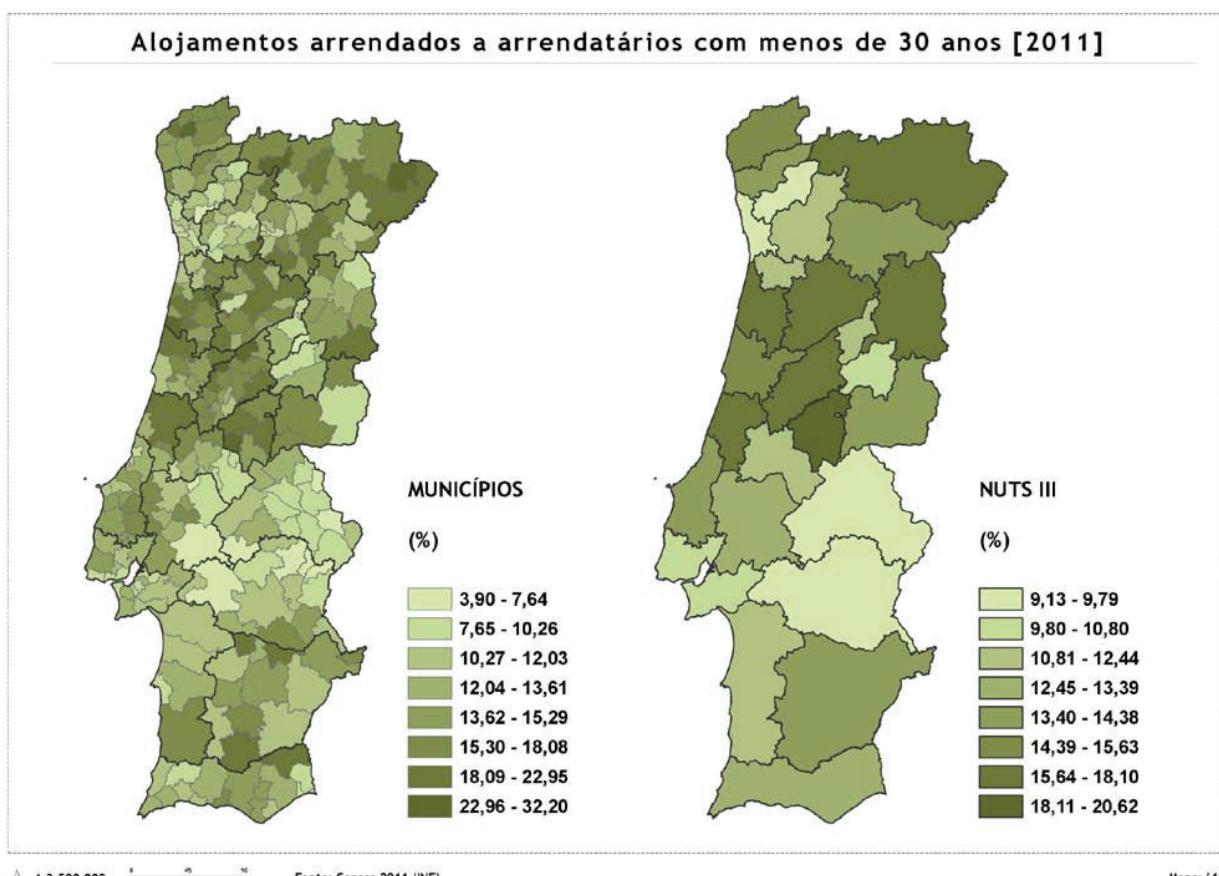
Analizando os mapas correspondentes ao indicador em estudo, é notória uma diferenciação espacial entre o Norte e o Sul do continente, sendo no Sul onde se concentra o maior número de municípios com percentagens elevadas para este indicador.

Por outro lado, o indicador que contabiliza os alojamentos arrendados a arrendatários com menos de 30 anos apresenta, em 2001, um valor absoluto de 87 685 alojamentos num total de 762 380 alojamentos arrendados e subarrendados, o que equivale a uma percentagem de 12%.

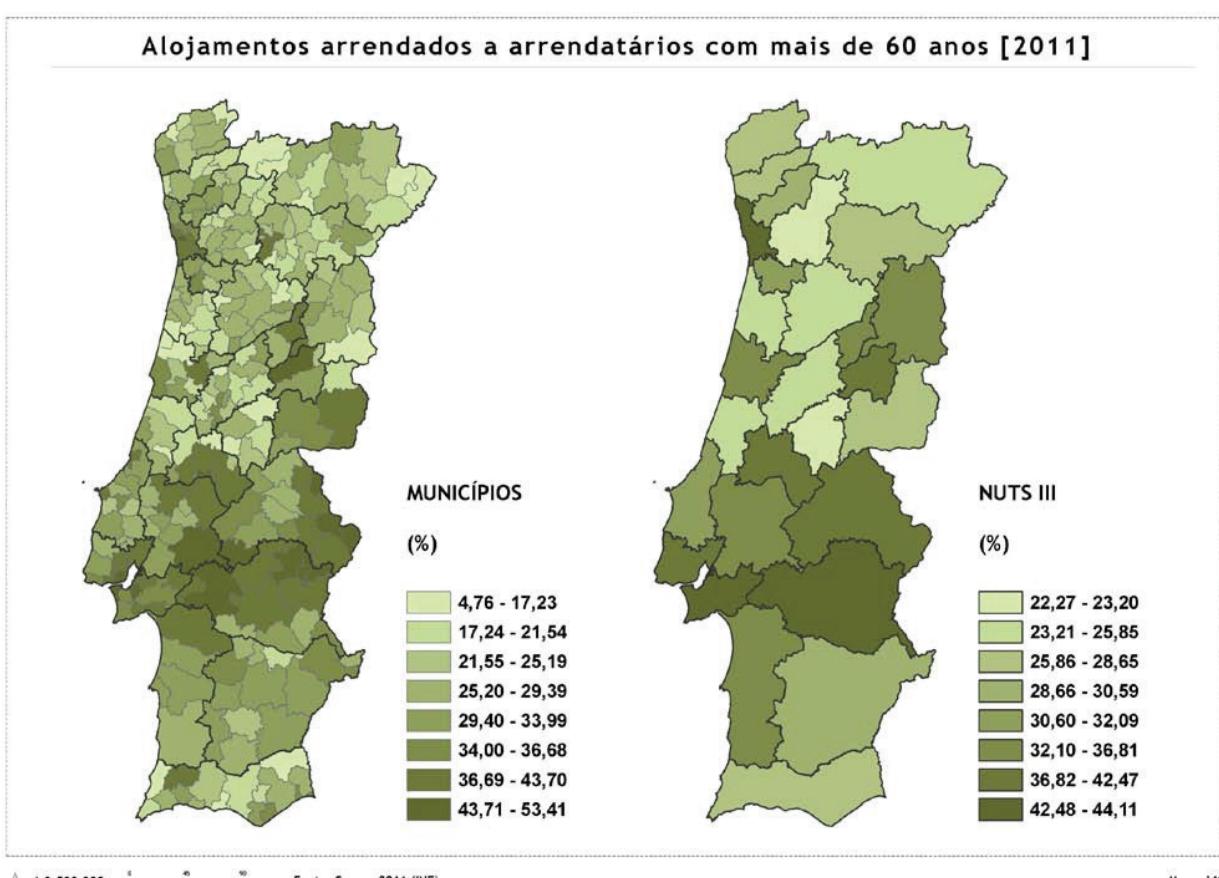
Na zona central do continente, concentram-se as NUTS III com maiores percentagens de alojamentos arrendados a arrendatários com menos de 30 anos: o Pinhal Interior Sul (com 21%), Dão-Lafões (com 18%) e o Pinhal Litoral (com 18%) são algumas das NUTS III onde os arrendatários jovens têm maior importância, em 2011.

Assim sendo, é interessante assinalar que, enquanto no centro e Sul do continente as percentagens de alojamentos arrendados a famílias com 1 pessoa atingem os 36%, no Norte litoral os valores encontrados são substancialmente mais baixos. Por outro lado, o Porto, Lisboa e o Alentejo destacam-se como as regiões com as maiores percentagens de arrendatários com mais de 60 anos.

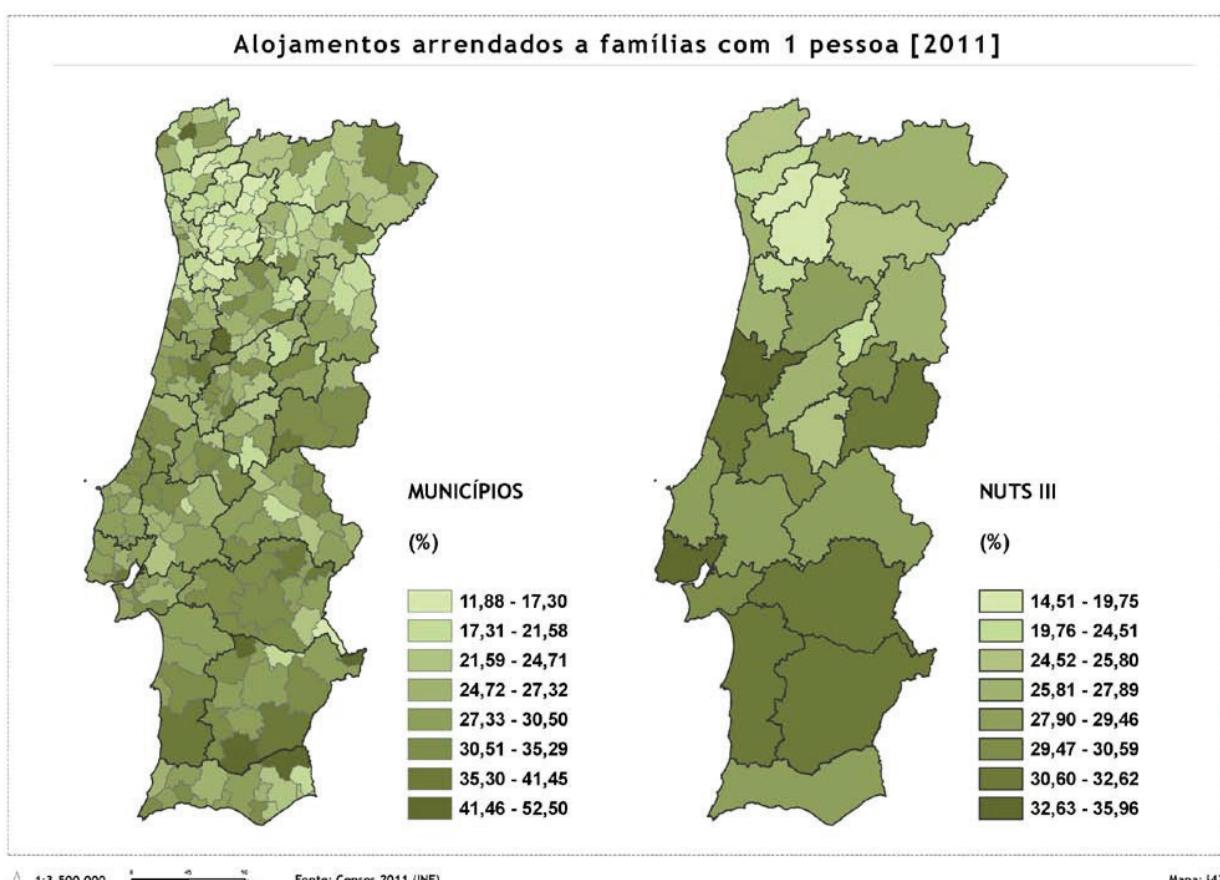
Alojamentos arrendados a arrendatários com menos de 30 anos [2011]



Alojamentos arrendados a arrendatários com mais de 60 anos [2011]



Alojamentos arrendados a famílias com 1 pessoa [2011]



Em conclusão, evidencia-se a existência, no continente, de diferentes contextos do mercado de arrendamento, relacionados com a idade do contrato, com o valor das rendas e com o perfil dos arrendatários, o que sugere, provavelmente, a necessidade de estratégias de intervenção diferenciadas em cada um dos casos.

2.1.5. As dinâmicas do mercado imobiliário, o investimento na reabilitação e a sua diferenciação espacial

A presente secção analisa dinâmicas de mercado, sempre que possível com especial atenção aos aspetos relacionados com o investimento na reabilitação.

Numa primeira parte, estuda-se a evolução de indicadores de preços da habitação, procurando identificar contextos de valorização ou de desvalorização do imobiliário. O indicador utilizado é o valor da avaliação bancária da habitação, de que se estuda, para ter em conta a influência do presente contexto de crise, a variação entre o terceiro trimestre de 2003 e o terceiro trimestre de 2007, e a variação entre o terceiro trimestre de 2003 e o mês de setembro de 2012. Existem dados disponíveis para as NUTS III e os municípios das Áreas Metropolitanas e os municípios com cidades médias.

Analisa-se, de seguida, informação disponível relativa a operações sobre imóveis e crédito hipotecário. Dá-se, sobretudo, atenção ao número e ao valor de transações efetuadas, procurando uma aproximação à dimensão, em termos absolutos e relativos, dos mercados imobiliários e respetiva variação.

Analisa-se, por fim, os aspetos relacionados com o licenciamento de obras e as dinâmicas de reabilitação, estudadas a partir da informação estatística das licenças para ampliações, alterações e reconstruções e da sua comparação com as licenças para construção nova. Procura-se, sobretudo, perceber em que espaços existem dinâmicas mais consolidadas de reabilitação e qual a evolução do peso da reabilitação na construção. Comparando estes dados com a informação anteriormente analisada sobre o estado de conservação dos edifícios, procura-se, também, perceber a relação entre as dinâmicas de reabilitação e as necessidades de intervenção identificadas.

Indicadores de preços

Os indicadores analisados nesta secção são os seguintes:

- Valor de avaliação bancária da habitação [variação 3T de 2003-3T de 2007] (ver Mapa i44);
- Valor de avaliação bancária da habitação [variação 3T de 2003-Setembro de 2012] (ver Mapa i45).

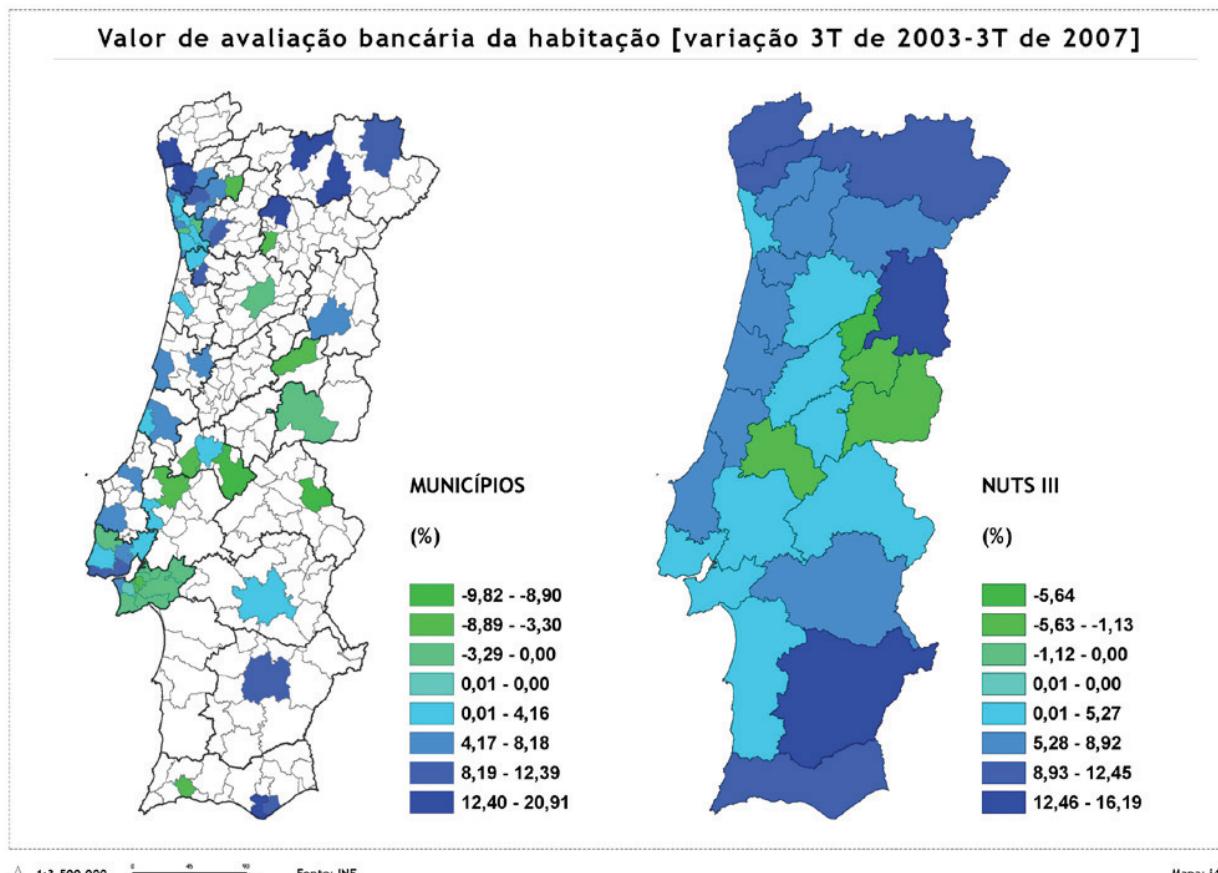
A avaliação bancária da habitação apresenta um valor absoluto de 1 147 euros/m² para o continente português, no terceiro trimestre de 2003, contra um valor absoluto de 1 027 euros/m² para o país, em Setembro de 2012. Esta diferença de valores, apesar de não ser referente ao mesmo universo, sugere um contexto de desvalorização da propriedade imobiliária, no referido período.

Apesar de, entre 2003 e 2007, apenas 4 NUTS III apresentarem variações negativas dos valores médios de avaliação bancária da habitação, as variações entre os anos de 2003 e de 2012 são significativamente diferentes, devido às quebras acentuadas verificadas após 2007. Com efeito, em finais de 2012, os valores médios de avaliação bancária são, na maioria das NUTS III, inferiores aos valores nominais de 2003. Somente duas NUTS III apresentam variações ainda ligeiramente positivas, entre 2003 e 2012, mas evidenciando tendências de descida que continuaram nos períodos seguintes. O maior decréscimo (26%) está associado à NUT III do Médio Tejo. Seguidamente, aparecem as NUTS III do Oeste, da Lezíria do Tejo, do Alentejo Central e da Península de Setúbal, cujos respetivos valores, para este indicador, são de -22%, -21%, -19% e -18%.

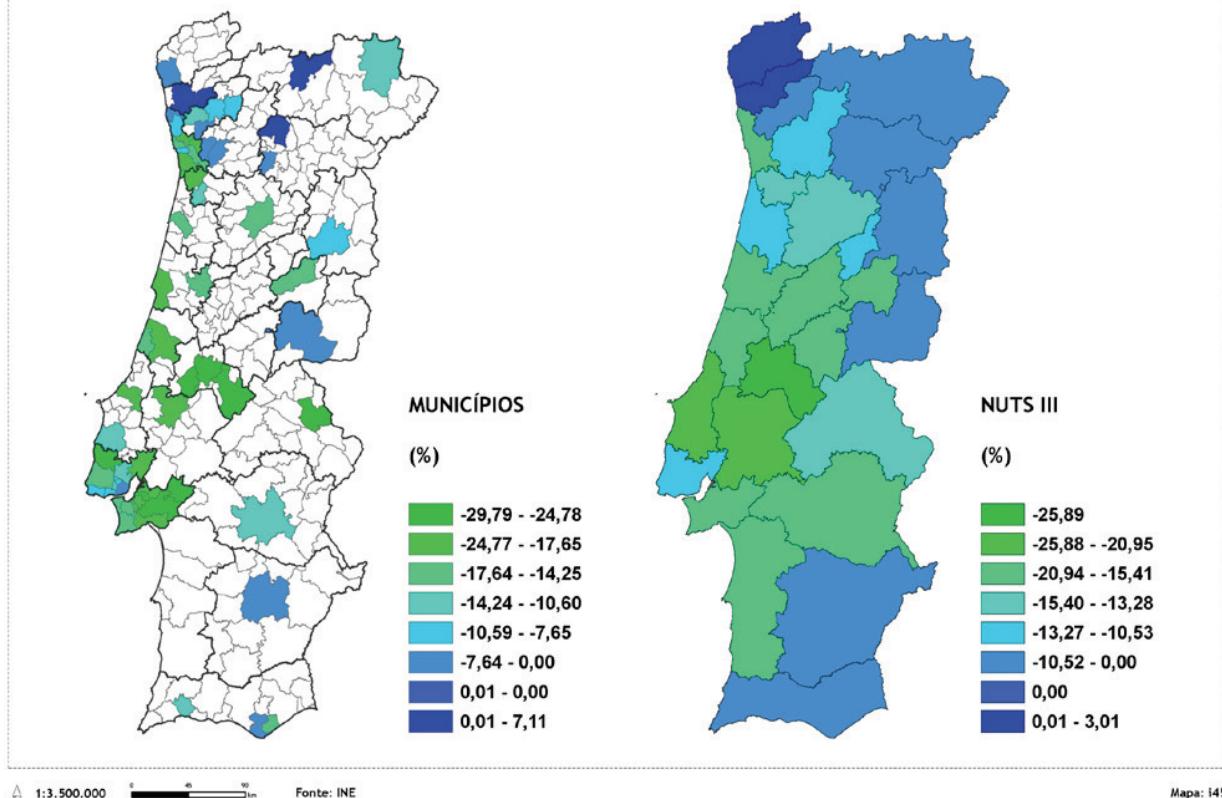
As quedas nos valores médios de avaliação bancária da habitação, ao nível dos municípios, atingem um máximo de 30%, entre 2003 e 2012. O Entroncamento (com -30%), Tomar (com -29%) e Abrantes (com -29%), municípios pertencentes à NUT III do Médio Tejo, são aqueles onde se dão as maiores variações negativas dos valores médios da avaliação bancária da habitação, nesse período. No contexto das Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto, as descidas mais acentuadas ocorrem em municípios periféricos, evidenciando a maior vulnerabilidade dos respetivos mercados.

Pelo contrário, apenas em 4 dos 64 municípios em estudo (Chaves, Vila Real, Barcelos e Braga) o valor médio nominal da avaliação bancária é em Setembro de 2012 ainda superior ao valor do segundo trimestre de 2003, registando-se no entanto uma tendência de descida nos meses seguintes.

Em suma, a análise feita permite concluir, em primeiro lugar pela existência de um contexto geral em que a valorização da propriedade imobiliária não pode ser considerada um dado adquirido. Em segundo lugar, aponta para a existência de mercados com diferentes graus de vulnerabilidade.



Valor de avaliação bancária da habitação [variação 3T de 2003-Setembro de 2012]



Operações sobre imóveis e crédito hipotecário

Os indicadores analisados nesta secção são os seguintes:

- Prédios urbanos transacionados [variação 2003-2007] (em nº de prédios e em %) (ver Mapas i46 e i47);
- Prédios urbanos transacionados [variação 2003-2011] (em nº de prédios e em %) (ver Mapas i48 e i49);
- Valor dos prédios urbanos transacionados [variação 2003-2007] (em milhares de euros e em %) (ver Mapas i52e i53);
- Valor dos prédios urbanos transacionados [variação 2003-2011] (em milhares de euros e em %) (ver Mapas i54 e i55);
- Crédito hipotecário por habitante [2001] (ver Mapa i56);
- Crédito hipotecário por habitante [2009] (ver Mapa i57).

Analisem-se, primeiramente, os indicadores que quantificam a variação do número de prédios urbanos transacionados entre os anos de 2003 e 2007 e de 2003 e 2011 (i46, i47, i48 e i49).

Em 2003, transacionam-se cerca de 222 mil prédios urbanos em Portugal continental. Por outro lado, se, em 2007, o mesmo indicador diminui para um valor de 202 mil prédios, em 2011, só 108 mil prédios urbanos são transacionados.

Ao nível das NUTS III, comparando os anos de 2003 e de 2007, apenas em 4 das 28 NUTS III do continente o número de prédios urbanos transacionados aumenta. Já em 2011, em nenhuma NUT III se efetuam mais transações de prédios urbanos do que em 2003.

A Grande Lisboa (com um valor absoluto de -27 193 prédios), o Grande Porto (-14 915 prédios), o Algarve (-14 340 prédios) e a Península de Setúbal (-11 040 prédios) são as NUTS III onde se registam variações mais negativas do número de prédios urbanos transacionados, em termos absolutos, entre 2003 e 2011.

Em termos percentuais, as quedas no número de prédios urbanos transacionados, entre 2003 e 2011, situam-se entre os 34%, no Pinhal Interior Sul, e os 61%, no Algarve. As maiores diminuições, em termos percentuais, dão-se no sul do país.

Ao nível dos municípios, só em 8 dos 278 municípios do continente se efetuam mais transações em 2011 do que em 2003. Mas mesmo nestes casos o aumento é numericamente reduzido. No que diz respeito às descidas do número de transações, Lisboa é o município em destaque: são transacionados menos 8 104 prédios em 2011 do que em 2003, sendo esta a maior diminuição, em termos absolutos, no continente.

Passando, para outro conjunto de indicadores (i52, i53, i54 e i55), nos parágrafos que se seguem, analisa-se, agora, o valor das transações efetuadas.

Em 2011, o valor total das transações de prédios urbanos efetuadas no continente é de 10,9 mil milhões de euros. Este valor é menor do que o registado no ano de 2003, embora, entre 2003 e 2007, o mesmo tenha conhecido um aumento de 18,0 mil milhões de euros para 25,1 mil milhões de euros.

Em todas as NUTS III do país, o valor das transações de prédios urbanos decresce, entre 2003 e 2011, oscilando essa diminuição entre os valores extremos de -6% e -55%. Em termos relativos, as maiores variações negativas no valor das transações de prédios urbanos, entre 2003 e 2011, dão-se nas NUTS III do Entre Douro e Vouga (com -55%), do Baixo Alentejo (com -51%) e da Península de Setúbal (com -46%).

Já em valor absoluto, as diminuições, entre 2003 e 2011, ascendem aos 1,9 mil milhões de euros na Grande Lisboa e na Península de Setúbal. A maior perda seguinte regista-se no Grande Porto e corresponde a 1,6 mil milhões de euros.

As maiores quedas no valor das transações de prédios urbanos, entre 2003 e 2011, registam-se nos municípios das regiões do Grande Porto e da Grande Lisboa. O município de Lisboa lidera a tabela dos municípios com a maior diminuição deste valor: menos cerca de 8,1 mil milhões de euros. Por outro lado, apenas em 9 municípios do continente o valor das transações aumenta. O valor conjunto do aumento associado aos 9 municípios referidos é de cerca de 245 milhões de euros.

Por último, analisam-se os 2 indicadores relativos ao crédito hipotecário por habitante, para os anos de 2001 e de 2009 (i56 e i57).

À escala das NUTS III este indicador assume valores máximos nas regiões da Grande Lisboa, da Península de Setúbal, do Algarve, do Alentejo Central e do Alentejo Litoral, que variam entre os 1 127€/habitante

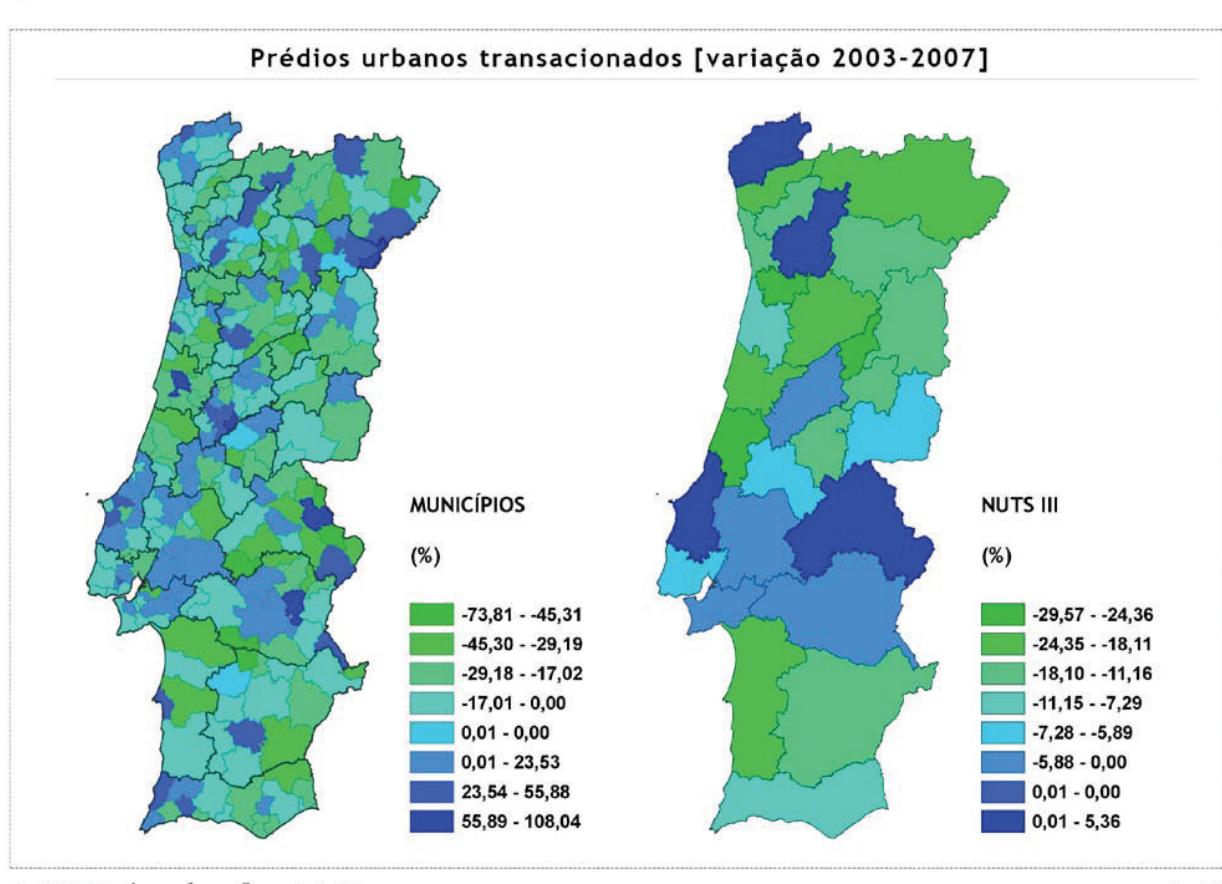
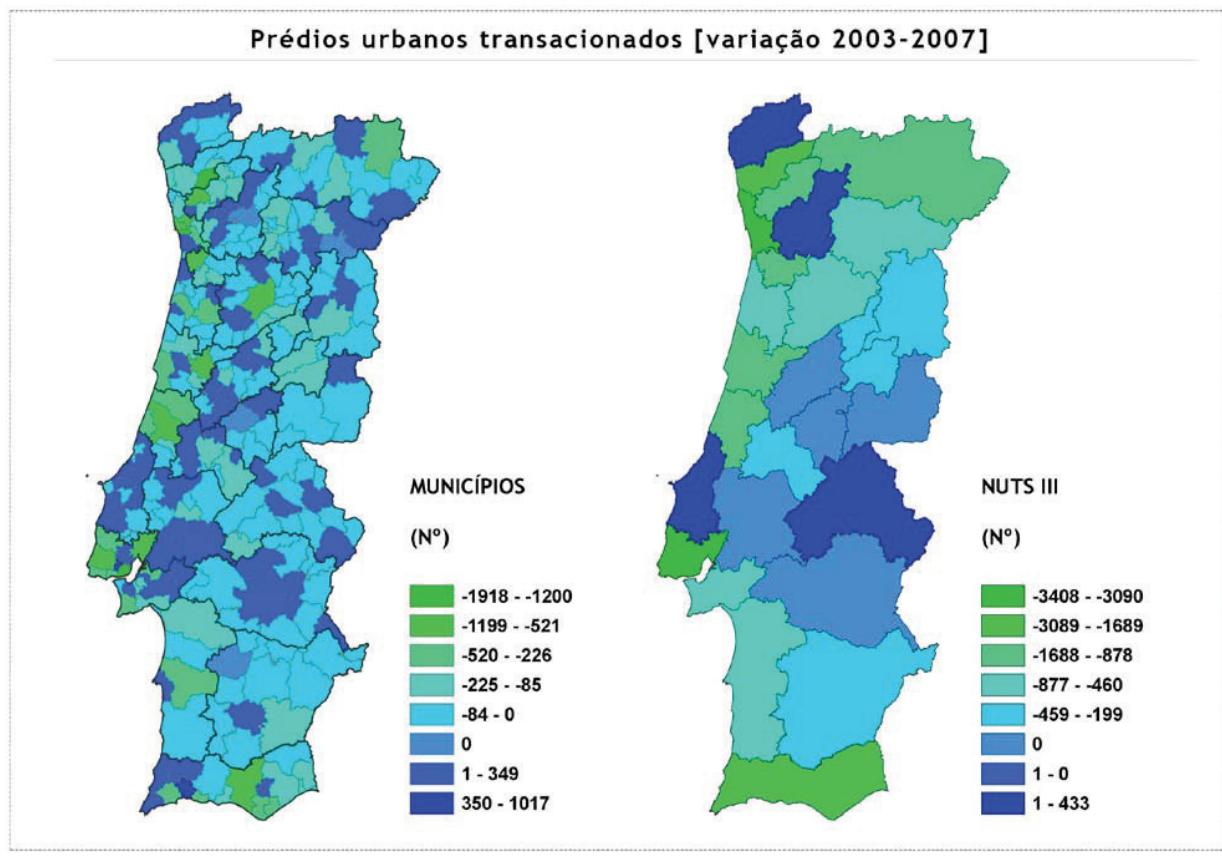
e os 1 657€/habitante. O Grande Porto, por sua vez, apresenta um valor de 1 019€/habitante. É nas Áreas Metropolitanas e no Algarve e, em 2009, no Alentejo, que o recurso ao crédito hipotecário é mais significativo, se comparado com a população residente. Os valores mencionados afastam-se dos 546€/habitante de crédito hipotecário observados na região do Pinhal Interior Sul, que corresponde à NUT III onde o valor para este indicador é mais reduzido. Existem, assim, contextos diferentes, do ponto de vista dos processos de financiamento da compra de prédios urbanos.

São, ainda, de assinalar os casos onde a diminuição do valor deste indicador é mais significativa, entre os anos de 2001 e de 2009: o Entre Douro e Vouga (de 1 347€/habitante para 649€/habitante), o Grande Porto (de 1 551€/habitante para 1 019 €/habitante) e o Baixo Vouga (de 1 177€/habitante para 764€/habitante) correspondem às NUTS III que registam diminuições mais acentuadas do valor do crédito hipotecário por habitante.

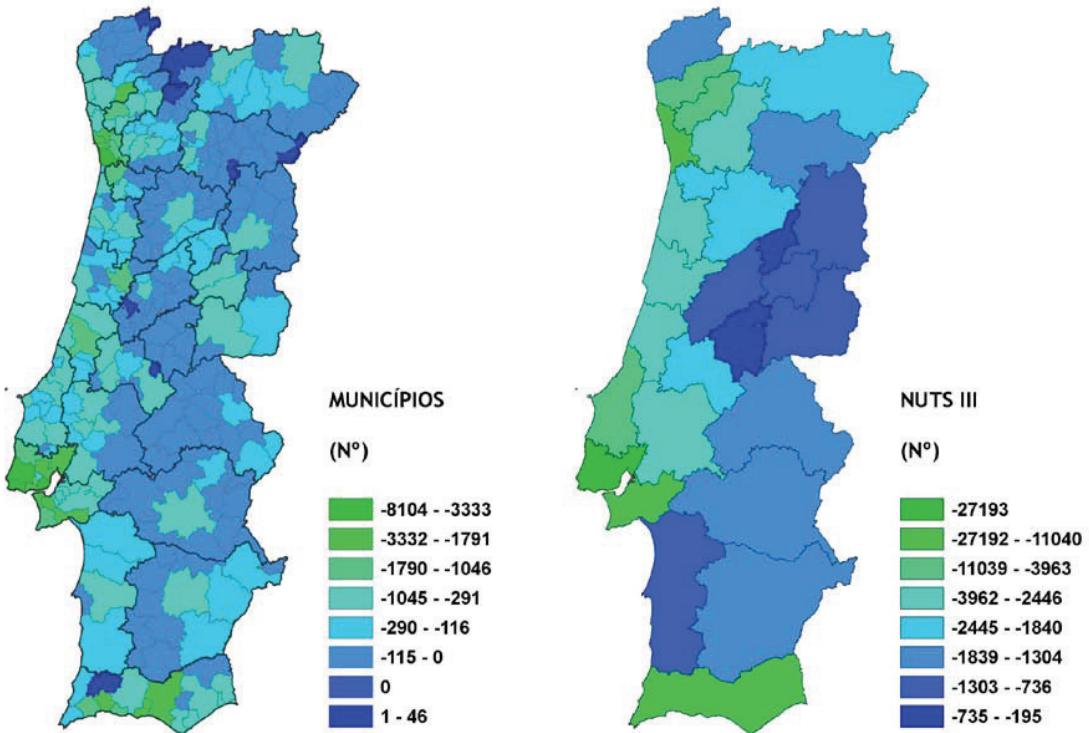
Por outro lado, no Alentejo Litoral, o crédito hipotecário por habitante aumenta de 879€/habitante, em 2001, para 1 127€/habitante, em 2009. Pode dizer-se que o reforço da importância do crédito hipotecário no Alentejo constitui a principal mudança verificada.

Ao nível dos municípios, os maiores valores registados em 2009 para o indicador de medida do crédito hipotecário por habitante encontram-se no litoral do continente português e no Alentejo. Por sua vez, as zonas centro e Norte interior do continente concentram os municípios com menores valor para este indicador, em 2009, como sejam Vinhais, na NUT III do Alto Trás-os-Montes, Vila Nova de Paiva, na NUT III do Dão-Lafões, ou Tabuaço, na NUT III do Douro.

Em suma, ao nível do continente português, entre 2003 e 2007, o número de transações diminui, mas aumenta o valor total das transações efetuadas. Já entre 2003 e 2011, tanto o número de transações, como o correspondente volume de capital envolvido diminuem, o que evidencia um contexto de contração generalizada dos mercados. A mesma indicação se pode retirar da análise do crédito hipotecário por habitante que varia de 1 319€/habitante em 2001 para 1 088€/habitante em 2009.



Prédios urbanos transacionados [variação 2003-2011]



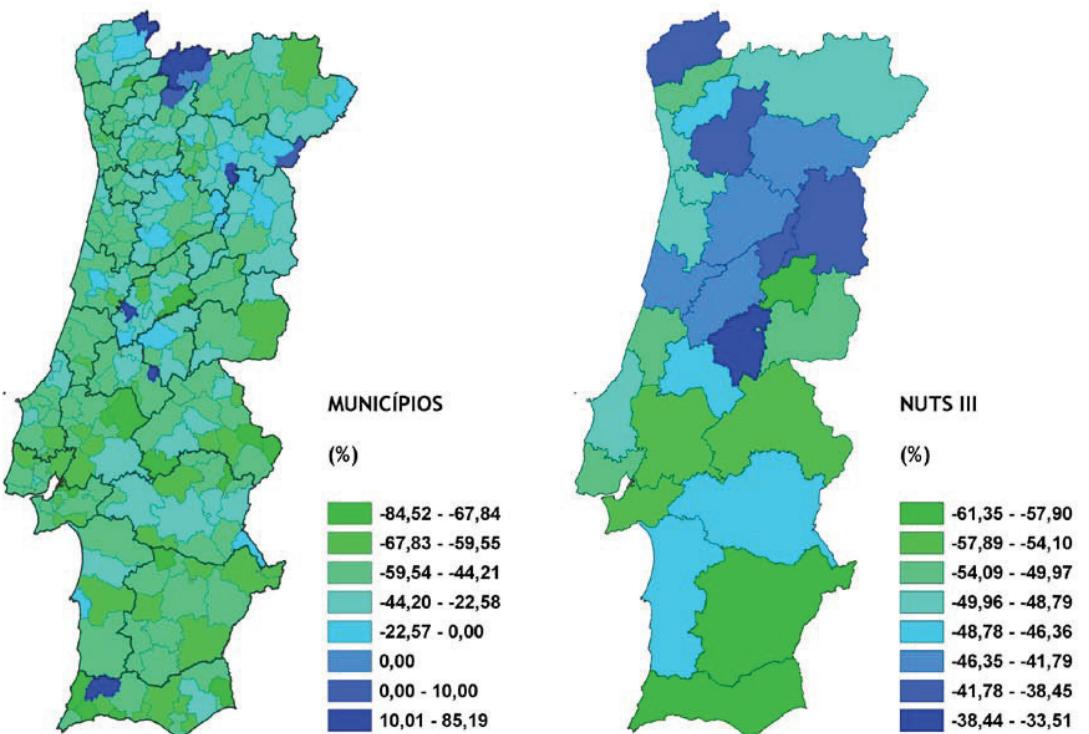
1:3.500.000



Fonte: INE

Mapa: i48

Prédios urbanos transacionados [variação 2003-2011]

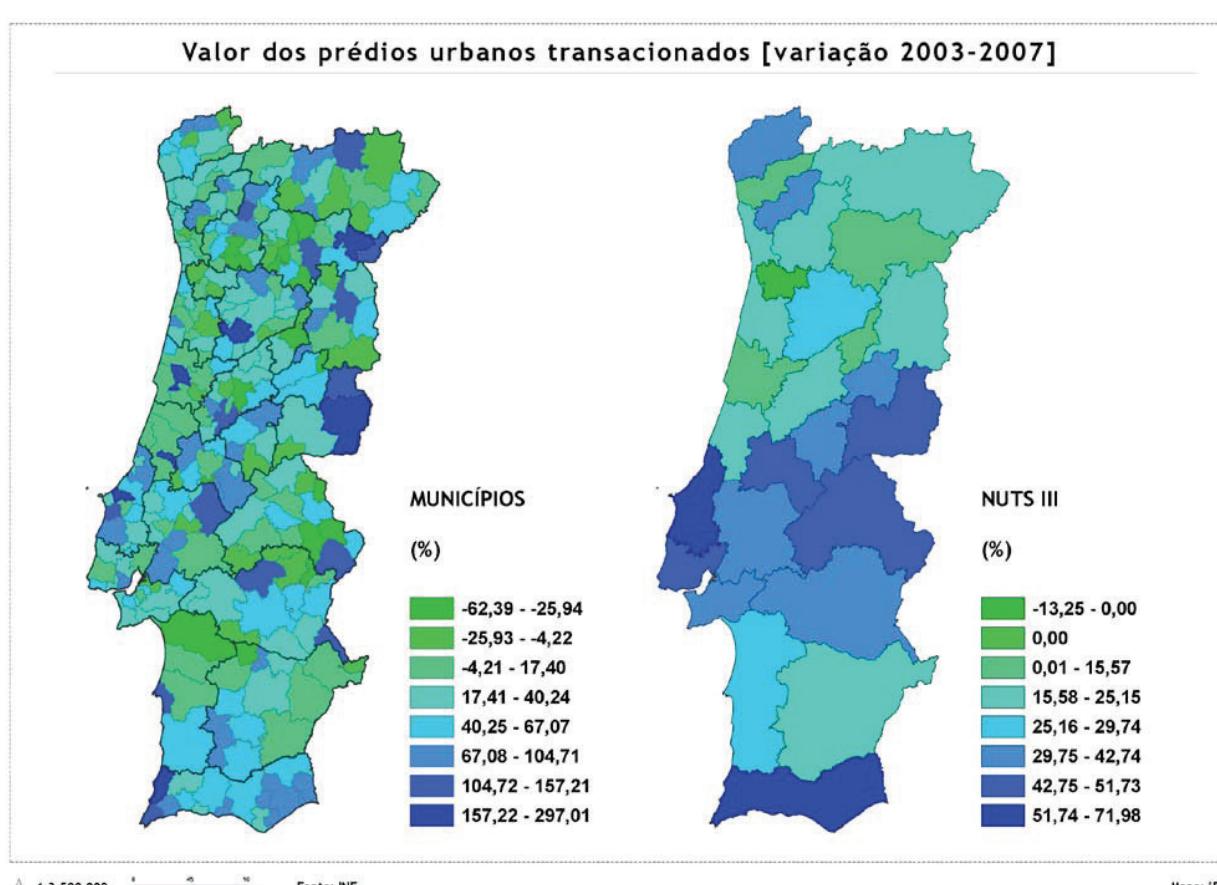
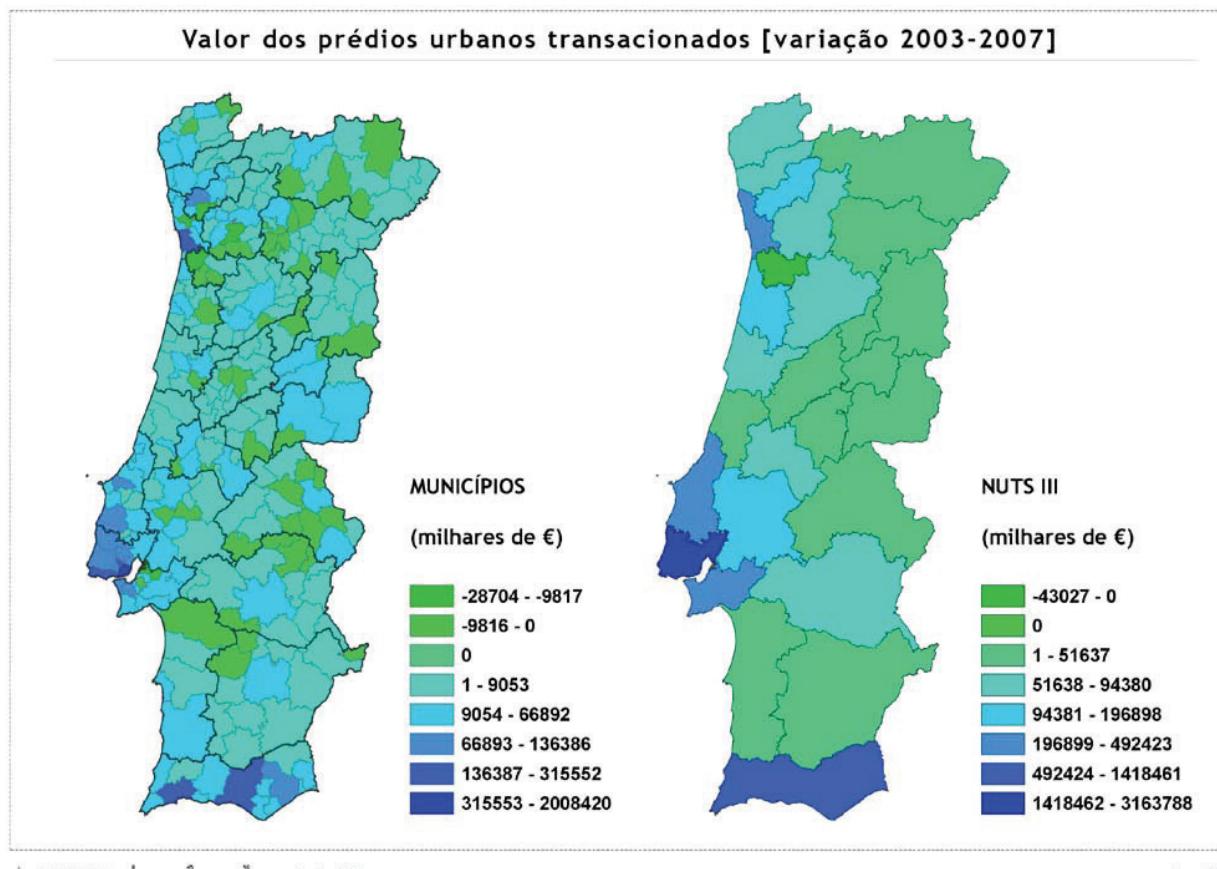


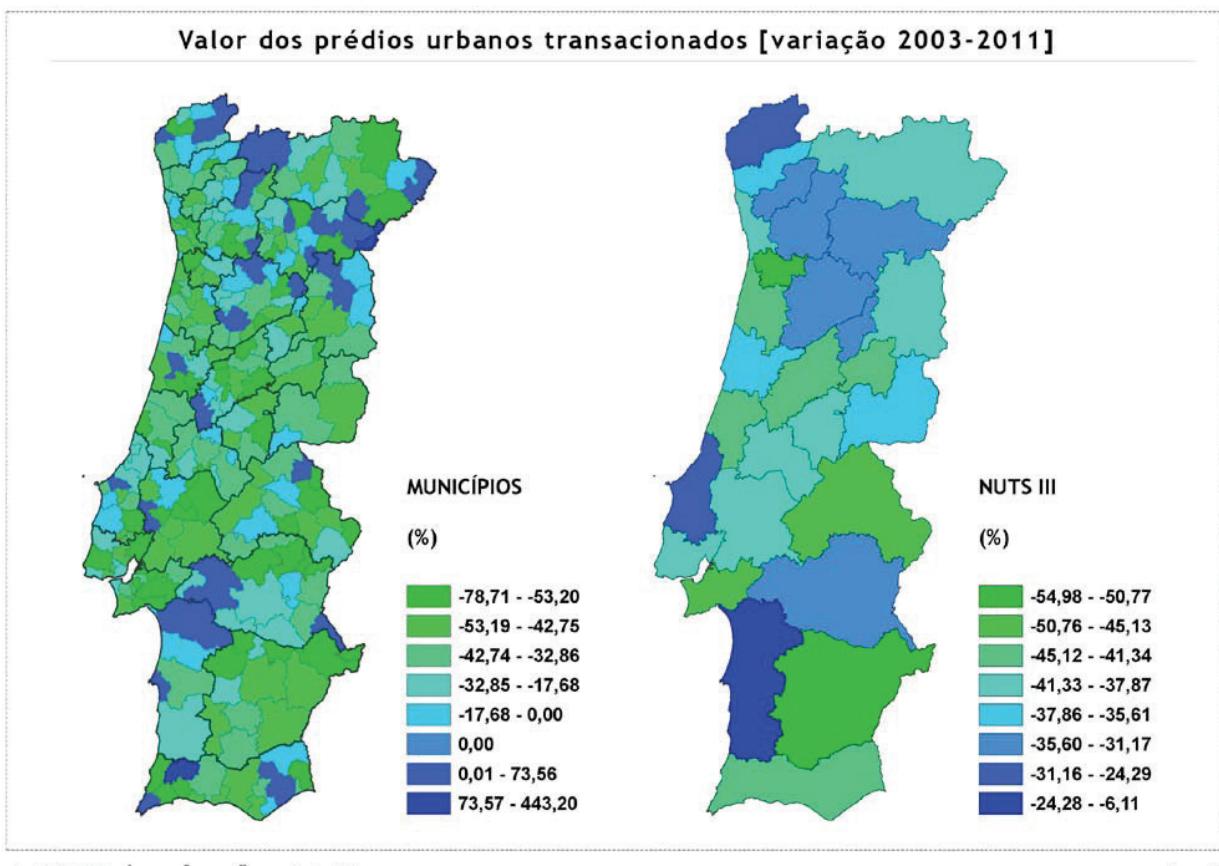
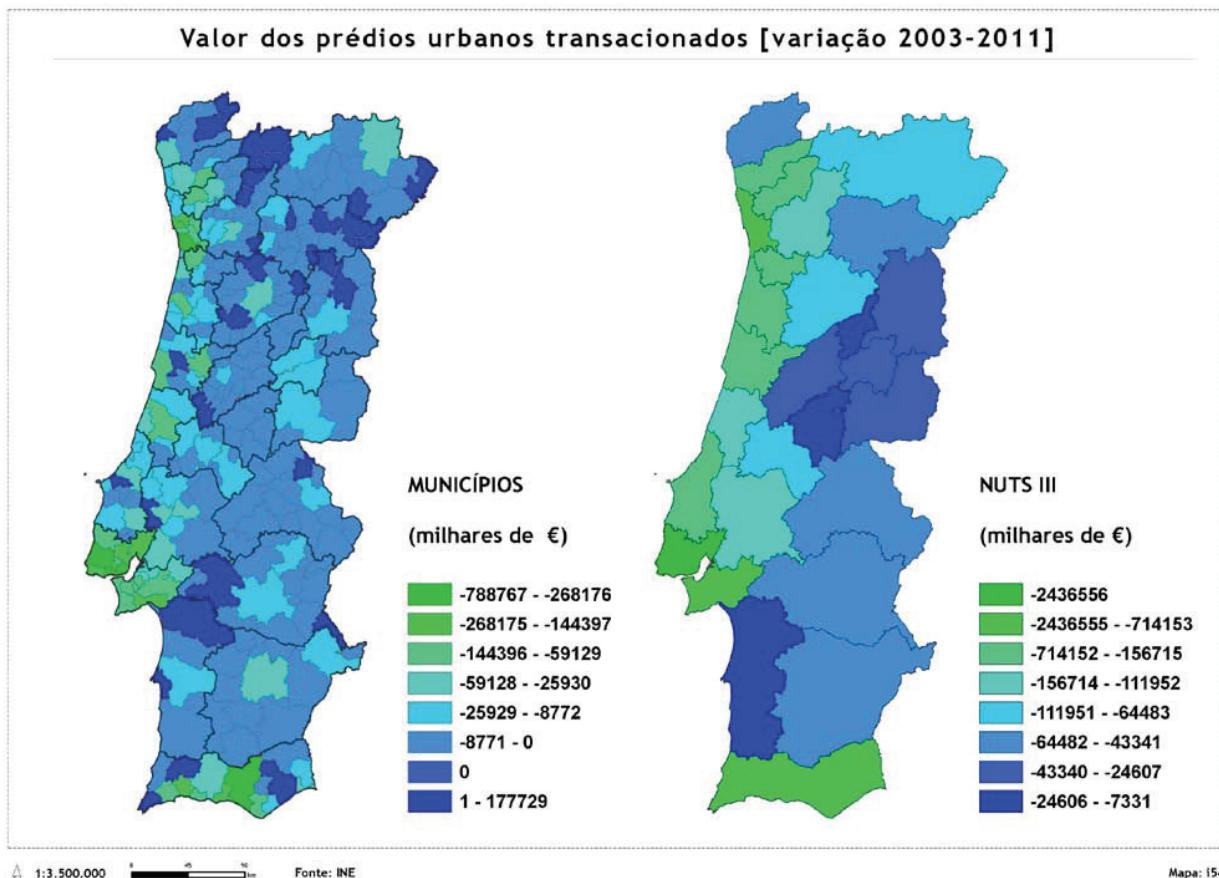
1:3.500.000



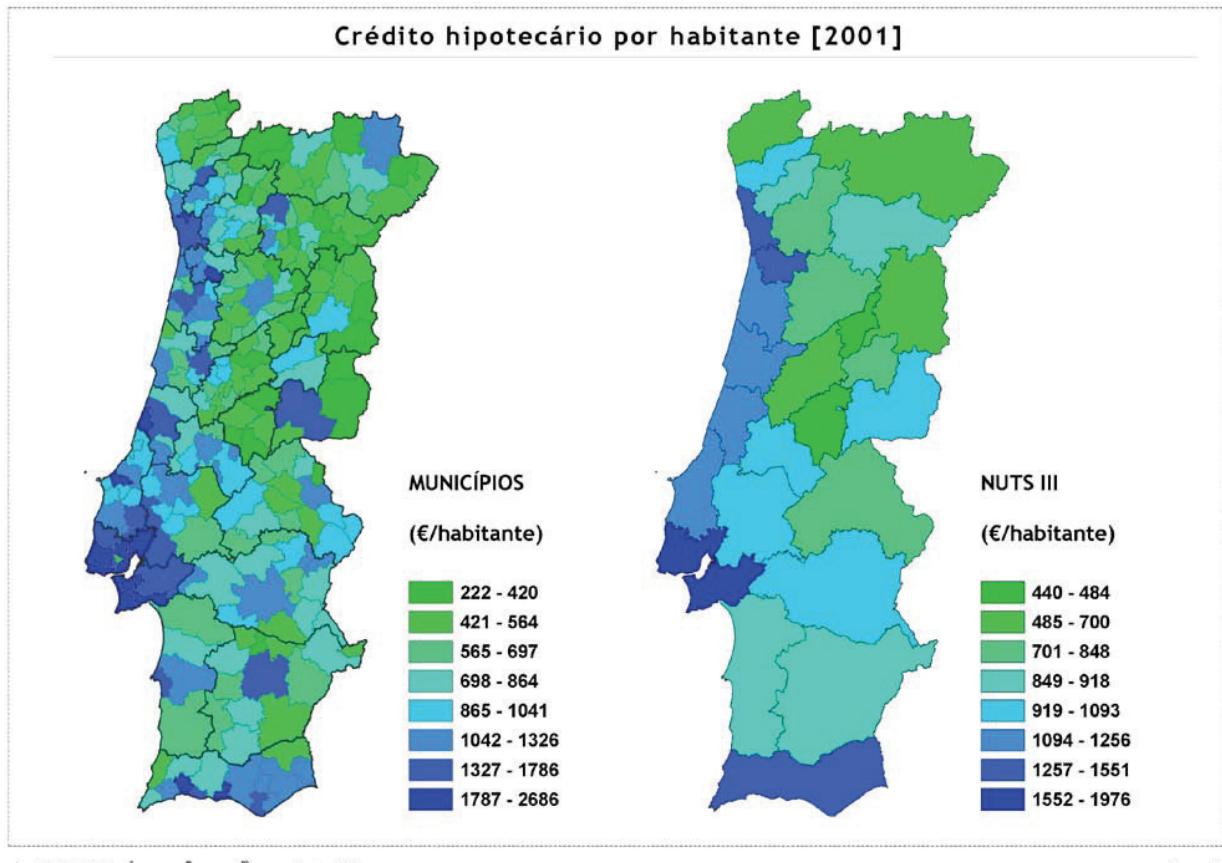
Fonte: INE

Mapa: i49

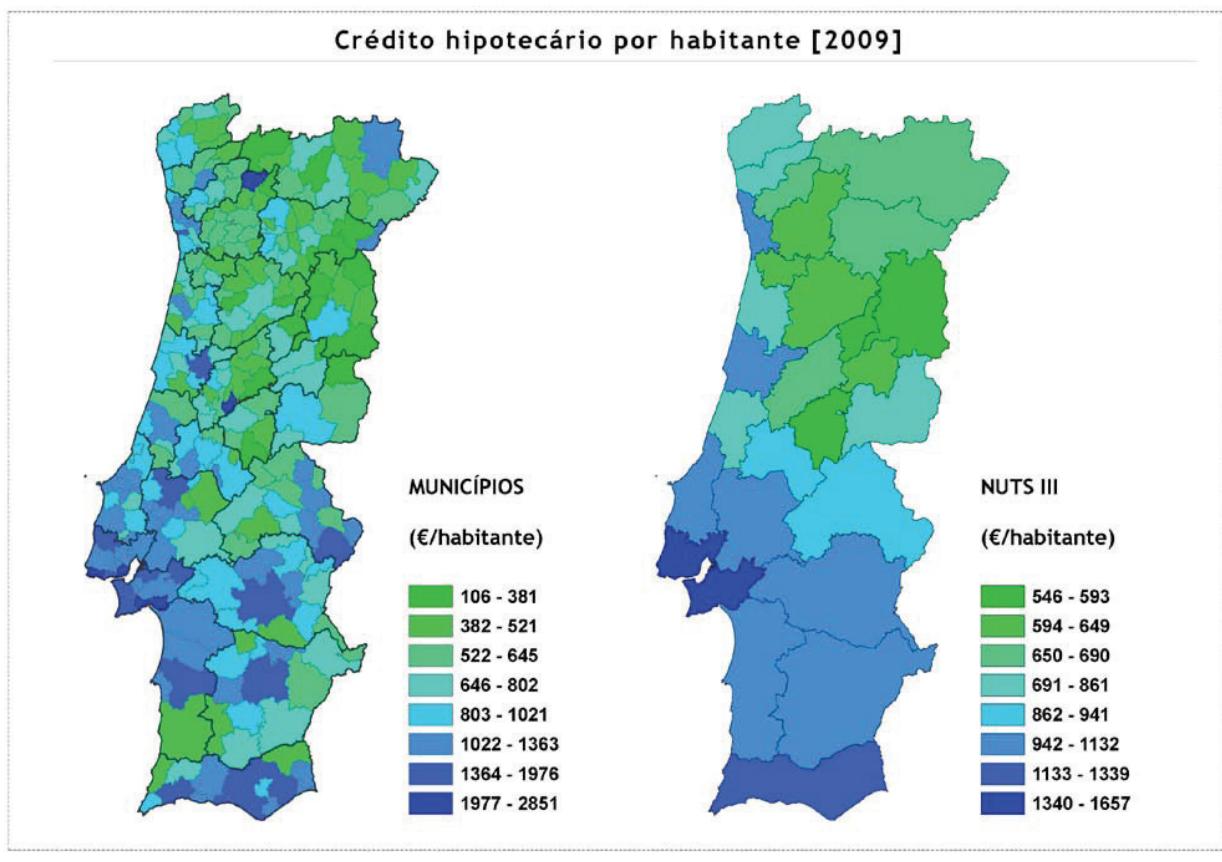




Crédito hipotecário por habitante [2001]



Crédito hipotecário por habitante [2009]



Licenciamento de obras e dinâmicas de reabilitação

Os indicadores analisados nesta secção são os seguintes:

- Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007] (em nº de licenças e em %) (ver Mapas i58 e i59);
- Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2011] (em nº de licenças e em %) (ver Mapas i60 e i61);
- Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007] (em nº de licenças e em %) (ver Mapas i62 e i63);
- Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2011] (em nº de licenças e em %) (ver Mapas i64 e i65);
- Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2001] (ver Mapa i66);
- Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011] (ver Mapa i67);
- Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2001] (ver Mapa i68);
- Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011] (ver Mapa i69);
- Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2001] (ver Mapa i70);
- Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011] (ver Mapa i71);
- Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [somatório 2001-2011] por edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2001] (ver Mapa i72);
- Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2007] (em nº de licenças e em %) (ver Mapas i73 e i74);
- Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2011] (em nº de licenças e em %) (ver Mapas i75 e i76);
- Fogos novos em licenças por alojamentos [2001] (ver Mapa i77);
- Fogos novos em licenças por alojamentos [2011] (ver Mapa i78).

Os quatro primeiros indicadores (i58, i59, i60, i61, i62, i63, i64 e i65) são relativos à variação do número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções, quer em termos globais, quer apenas no setor da habitação, para os períodos entre 2003 e 2007 e entre 2003 e 2011. Verifica-se uma diminuição de 30% no número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções no continente português, entre 2003 e 2011: em termos absolutos, o valor para este indicador diminui de 9 890 licenças, em 2003, para 6 958 licenças, em 2011.

No que se refere à fração do número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções relativas à habitação familiar, a sua diminuição foi ainda mais acentuada, no referido período, atingindo os 39%.

Analizando os anos de 2003 e 2011, as dinâmicas positivas de reabilitação estão reservadas a apenas 8 das 28 NUTS III do continente. Nas NUTS III da Serra da Estrela, da Grande Lisboa, do Oeste, do Alentejo Litoral, do Grande Porto, do Entre Douro e Vouga e do Cávado, o aumento do número de licenças para

reabilitação varia entre 15 e 411 licenças. Também na NUT III do Alto Trás-os-Montes, esta variação é ligeiramente positiva.

Esta situação contrasta com as restantes NUTS III, onde as variações negativas do número de licenças chegam a valores de menos 520 licenças em 2011, relativamente a 2003, na região do Tâmega. Em termos percentuais, 17 NUTS III viram o número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções cair, entre 2003 e 2011, quedas essas situadas entre os 34% e os 69%.

O caso particular de licenças para ampliações, alterações e reconstruções em habitação familiar acompanha as dinâmicas de valores para o caso geral.

Ao nível dos municípios, Lisboa, na NUT III da Grande Lisboa (com +452 licenças), Cascais, na NUT III da Grande Lisboa (com +101 licenças) e o Porto, na NUT III do Grande Porto (com +101 licenças) destacam-se por apresentar os maiores aumentos, em termos absolutos, do número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções, no mesmo período.

Existem, por isso, situações contrastadas, num contexto geral de diminuição, em números absolutos, das intervenções de reabilitação. Analisem-se, agora, os indicadores que medem o peso das licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças para todos os destinos (i66 e i67).

Entre 2001 e 2011, regista-se um aumento do peso da reabilitação de edifícios no total das licenças, no continente português. A percentagem de licenças dedicadas a ampliações, alterações e reconstruções aumenta de 17% para 32%, neste período.

Ao nível das NUTS III, é no centro interior do continente que se encontram, em 2011, as regiões com maiores percentagens de licenças desta natureza, nomeadamente, a Serra da Estrela (com 57%), a Beira Interior Norte (com 55%) e a Beira Interior Sul (com 54%).

O Algarve e a Grande Lisboa são as NUTS III que se seguem na lista de regiões onde o licenciamento de obras em termos de ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças de construção detém maior peso. Estes exemplos contrastam com as NUTS III onde, em 2011, o sector da reabilitação urbana tem, ainda, pouco peso na construção, nomeadamente, a Península de Setúbal (com 9%), o Cávado (com 11%) e o Oeste (com 15%).

Ao nível dos municípios, Lisboa (com 91%), Porto (com 81%) e Albufeira (com 81%) estão entre os 5 primeiros lugares no que se refere a percentagens de licenças para ampliações, alterações e reconstruções mais elevadas. Estes municípios encontram-se, também, entre os municípios com maior número de licenças desta natureza, em termos absolutos.

Passando, agora, à análise das licenças para obras relacionadas com a reabilitação apenas referentes à habitação familiar (i68 e i69), verifica-se que estas representam, em 2011, no continente, 30% do total das licenças para habitação.

Entre 2001 e 2011, a percentagem de licenças para ampliações, alterações e reconstruções por entre o total de licenças para habitação sobe de 15% para 30%.

Nas NUTS III do continente, verifica-se que, naquelas onde a reabilitação de edifícios está mais presente no conjunto das licenças de construção, no ano de 2011 (nomeadamente, na Beira Interior Sul, na Beira Interior Norte e na Serra da Estrela), a percentagem de licenças para ampliações, alterações reconstruções é mais elevada quando o destino é a habitação do que quando se analisam todos os destinos. Ou seja, nestas NUTS III, o peso da reabilitação é maior quando se analisam apenas as licenças para habitação, deixando de parte as licenças destinadas a outro tipo de utilização. Isto acontece também para outras NUTS III, como a Grande Lisboa e o Algarve.

Analise-se, de seguida, a relação entre o número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções em termos de habitação familiar e o número de alojamentos existentes.

Entre 2001 e 2011, com o abrandamento das atividades de construção e o aumento do número de alojamentos, esta relação diminui. Efetivamente, no referido período, o número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções diminui de 7 143 licenças para 4 630 licenças, enquanto o número de alojamentos clássicos aumenta de cerca de 4,8 milhões de alojamentos para 5,6 milhões de alojamentos.

É, ainda, interessante notar que as NUTS III onde se registam maiores percentagens de licenças para ampliações, alterações e reconstruções são também as NUTS III onde a relação entre o número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções e o número de alojamentos existentes assume maiores valores. Assim sendo, a Serra da Estrela, a Beira Interior Norte, a Beira Interior Sul, o Algarve e a Grande Lisboa correspondem às NUTS III onde este indicador apresenta os maiores valores no território continental.

Por outro lado, o indicador que mede a variação do número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções na habitação, entre 2001 e 2011, por número de edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados, em 2001 (i72) procura relacionar o dinamismo da reabilitação urbana nas diferentes zonas do continente com as necessidades aí existentes. Valores mais elevados representam maior capacidade de resposta aos problemas existentes.

Os maiores valores desta relação surgem, em algumas NUTS III do centro interior do território continental, como a Beira Interior Sul e a Beira Interior Norte, mas também nas NUTS III do Algarve e do Minho-Lima.

A faixa litoral entre a Península de Setúbal e o Cávado apresenta os valores mais baixos para o indicador em análise, ou seja, são estas as zonas que registam um maior desequilíbrio entre as necessidades de reparação e o número de licenças para reabilitação. Também a NUT III do Alto Trás-os-Montes apresenta valores baixos.

O caso do Alto Trás-os-Montes é merecedor de realce, nesta análise, já que os seus municípios apresentam valores baixos para este indicador, que contrastam com os valores mais elevados dos municípios envolventes.

Por fim, na parte final desta análise, estudam-se indicadores relacionados com o licenciamento para construção nova.

O primeiro conjunto de indicadores desta parte refere-se à variação do número de licenças para construção nova, na área da habitação, entre os anos de 2003 e 2007 e de 2003 e 2011 (i73, i74, i75 e i76).

Deste modo, constata-se que, em 2011, o número de licenças para construção nova representa menos de um terço do correspondente valor em 2003. O número de edifícios licenciados em construção nova para habitação familiar desce de 34 532 edifícios, em 2003, para 11 064 edifícios, em 2011, representando uma queda de 68%. Este número baixa progressivamente ao longo de todos os anos, durante o referido período.

Relativamente ao ano de 2003, todas as NUTS III do continente registam, em 2011, quedas acima dos 40% no número de licenças para construção nova. Na NUT III do Algarve, há registo de menos 2 256 licenças para construção nova de habitação familiar em 2011 do que em 2003, representando uma diminuição de 83%. Este caso corresponde à maior diminuição, seguido da Beira Interior Norte (com -79%) e da Península de Setúbal (com -77%).

No Grande Porto, a diminuição foi de 1 058 licenças (-61%) e, na Grande Lisboa, foi de 1 758 licenças (-64%).

Quase a totalidade dos 278 municípios do continente apresenta uma diminuição das licenças para construção nova habitacional, entre os anos de 2003 e 2011. Braga (com -752 licenças), Mafra (com -636 licenças) e Cascais (com -542 licenças) apresentam as maiores diminuições, em valor absoluto. Já em termos relativos, as diminuições ascendem aos 99% na Amadora e aos 96% em Lagos.

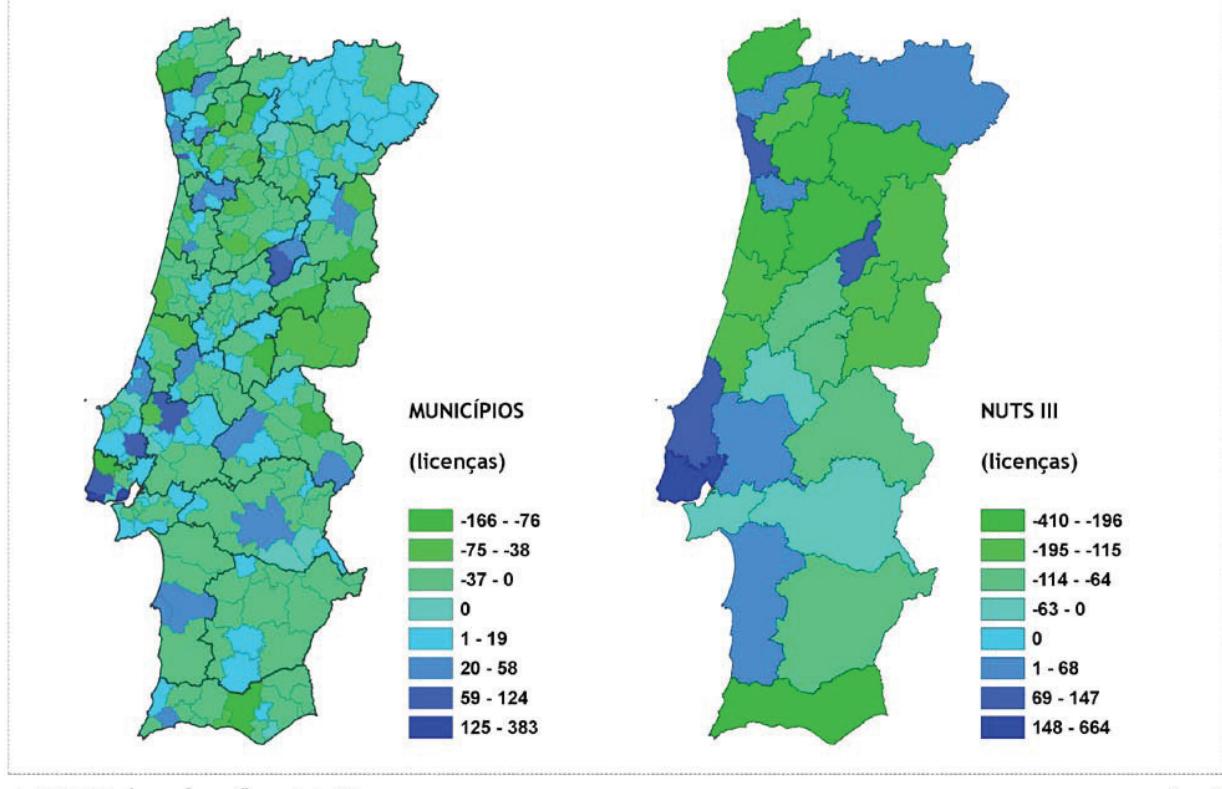
A relação entre o número de fogos licenciados, em 2011, e o número de alojamentos existentes é um indicador de interesse para uma análise contextualizada da dinâmica do mercado da habitação nova.

Um conjunto de municípios do centro e Norte do país sobressai, nesta análise, por apresentar maiores valores do número de fogos licenciados por alojamentos existentes, nomeadamente no Cávado, Tâmega, Dão-Lafões e Minho-Lima.

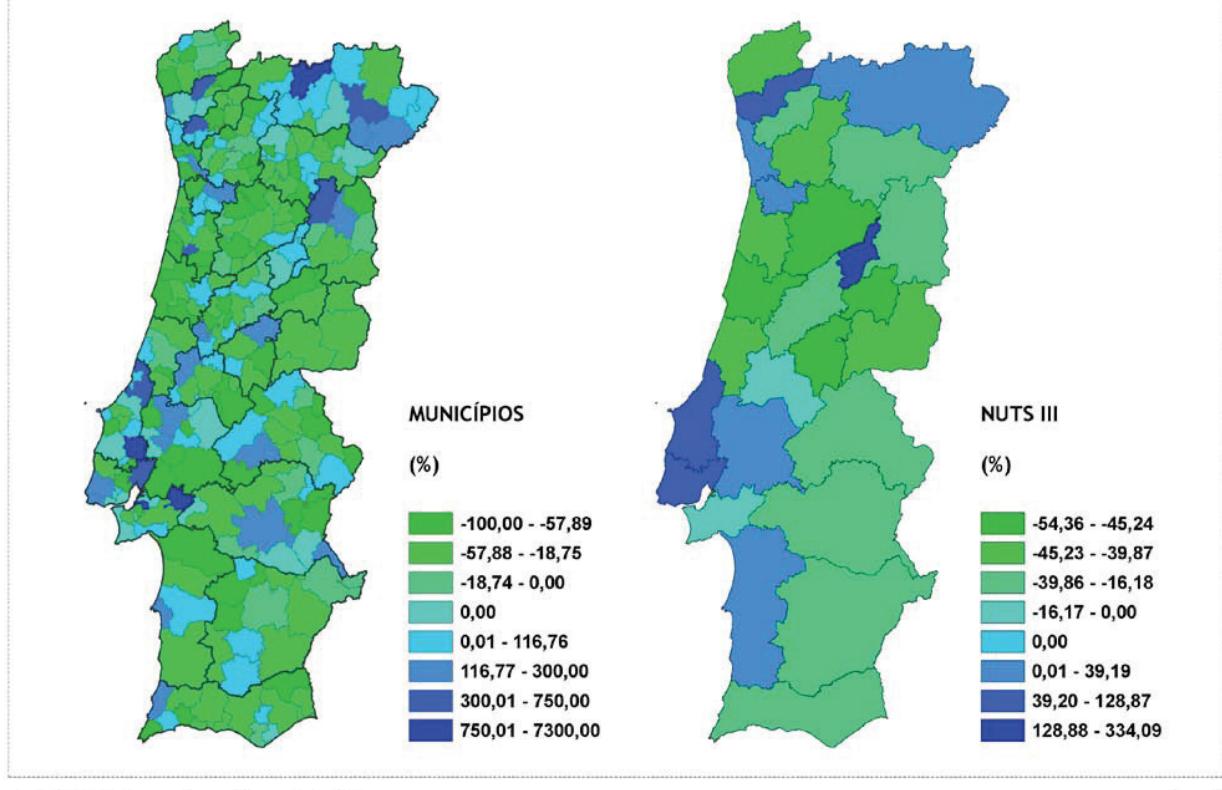
Pelo contrário, é no interior centro onde surgem os valores mais baixos, designadamente, nas NUTS III da Serra da Estrela e da Beira Interior Norte.

Concluindo, o número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções é o indicador utilizado para estudar as dinâmicas da reabilitação no licenciamento. Deste modo, constata-se que, entre 2003 e 2011, o licenciamento de obras abrange, em particular no setor da habitação. No entanto, detetam-se indícios de dinâmicas positivas na reabilitação em algumas zonas do país, mas que não são generalizadas. Ao mesmo tempo, verifica-se que a reabilitação ganha importância relativa, entre 2001 e 2011: a percentagem de licenças para ampliações, alterações e reconstruções aumenta relativamente ao número total de licenças, embora o número de licenças desta natureza, em termos absolutos, diminua. Pelo contrário, a importância da construção de habitação nova diminui substancialmente, em 2011, em relação ao ano de 2003: Em todas as NUTS III do país, o número de licenças para construção habitacional nova, em 2011, é inferior em mais de 40% ao seu valor em 2003.

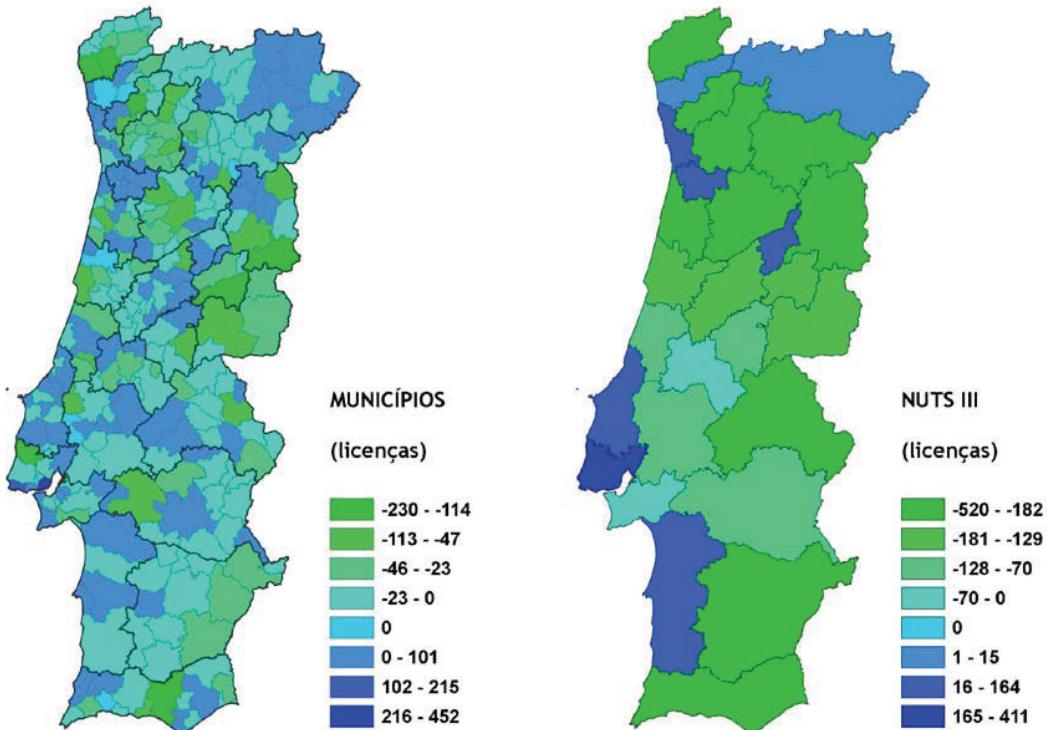
Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007]



Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007]



Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2011]



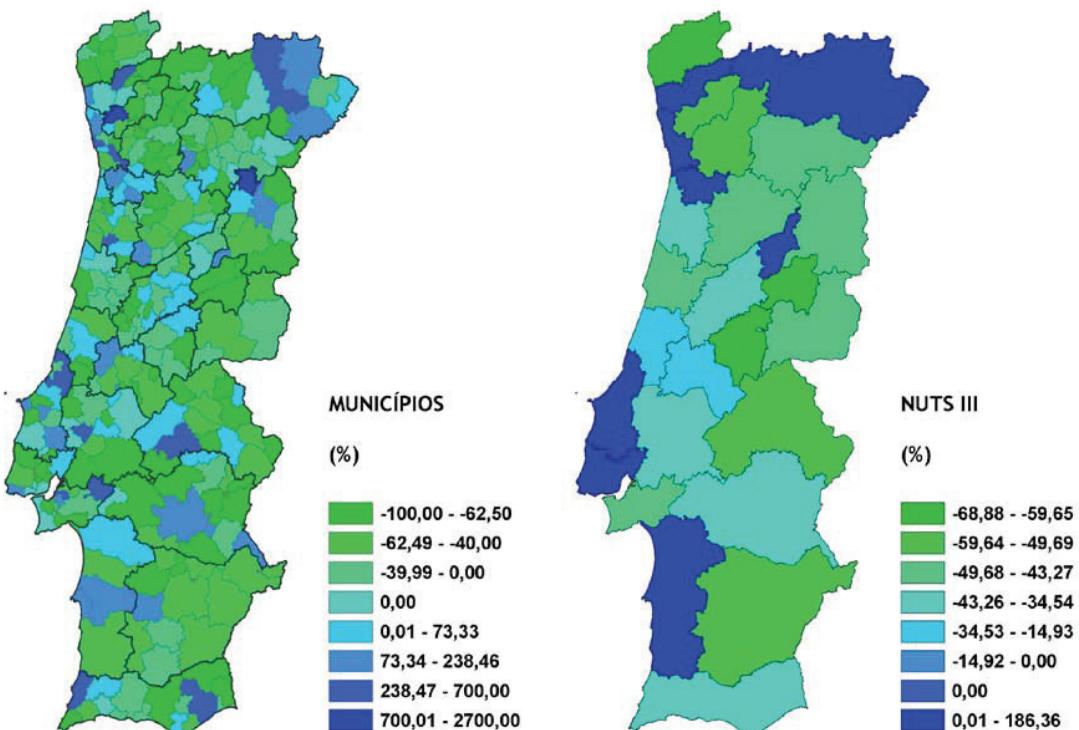
1:3.500.000



Fonte: INE

Mapa: i60

Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2011]



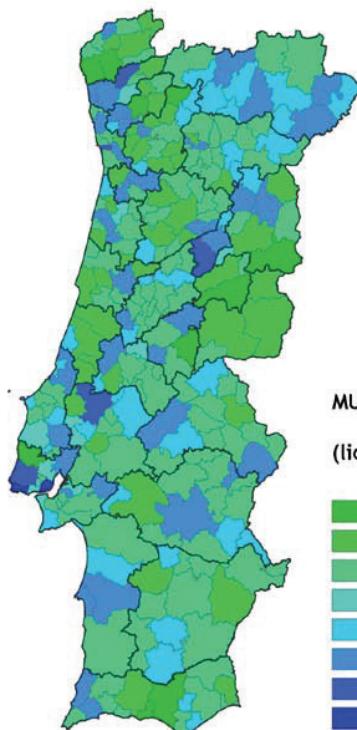
1:3.500.000



Fonte: INE

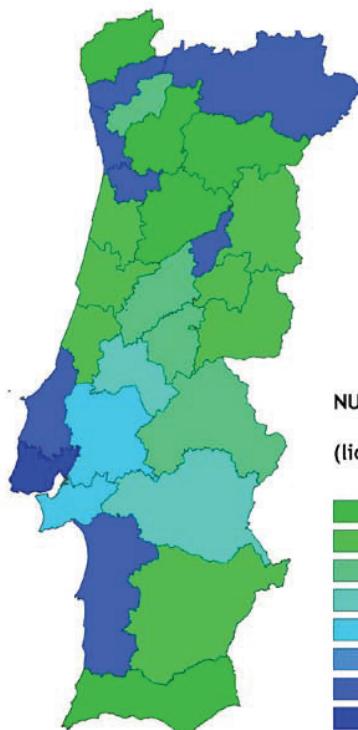
Mapa: i61

Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007]



MUNICÍPIOS
(licenças)

| |
|------------|
| -136 - -64 |
| -63 - -18 |
| -18 - 0 |
| 0 |
| 1 - 7 |
| 8 - 34 |
| 35 - 92 |
| 93 - 319 |

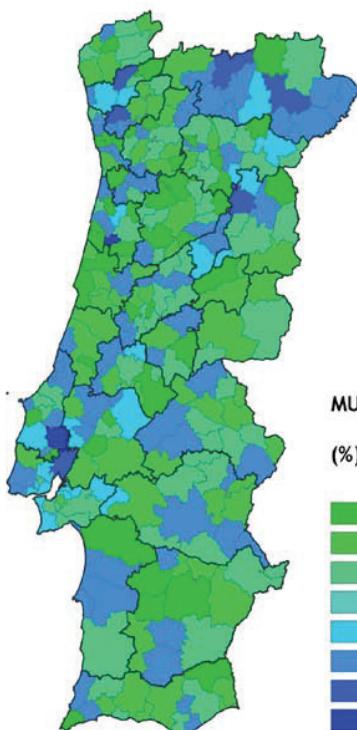


NUTS III
(licenças)

| |
|-------------|
| -369 - -184 |
| -183 - -97 |
| -96 - -62 |
| -61 - -33 |
| -33 - 0 |
| 0 |
| 1 - 114 |
| 115 - 523 |

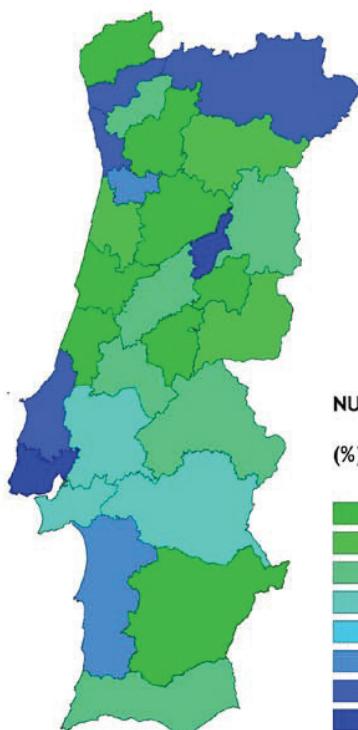
1:3.500.000 Fonte: INE Mapa: i62

Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007]



MUNICÍPIOS
(%)

| |
|-------------------|
| -100,00 - -72,88 |
| -72,87 - -40,22 |
| -40,21 - -7,32 |
| -7,32 - 0,00 |
| 0,00 |
| 0,01 - 308,33 |
| 308,34 - 1200,00 |
| 1200,01 - 2900,00 |

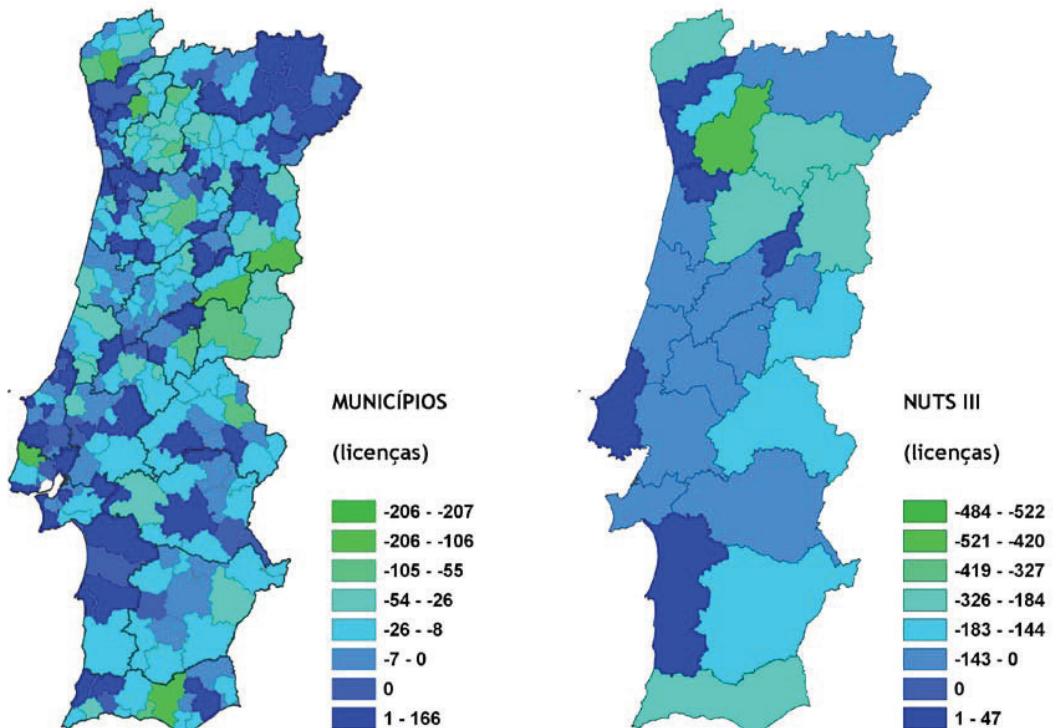


NUTS III
(%)

| |
|-----------------|
| -58,96 - -42,00 |
| -41,99 - -35,48 |
| -35,47 - -18,44 |
| -18,43 - 0,00 |
| 0,01 - 0,00 |
| 0,01 - 15,89 |
| 15,90 - 114,44 |
| 114,45 - 345,46 |

1:3.500.000 Fonte: INE Mapa: i63

Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2011]

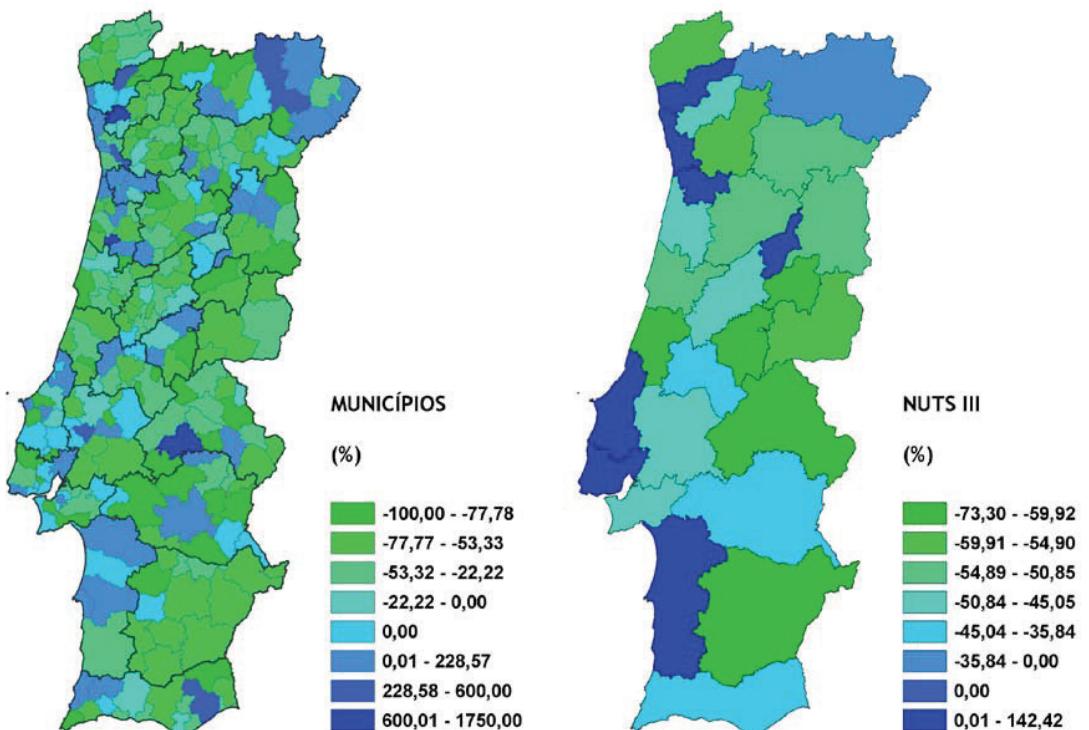


1:3.500.000

Fonte: INE

Mapa: i64

Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2011]

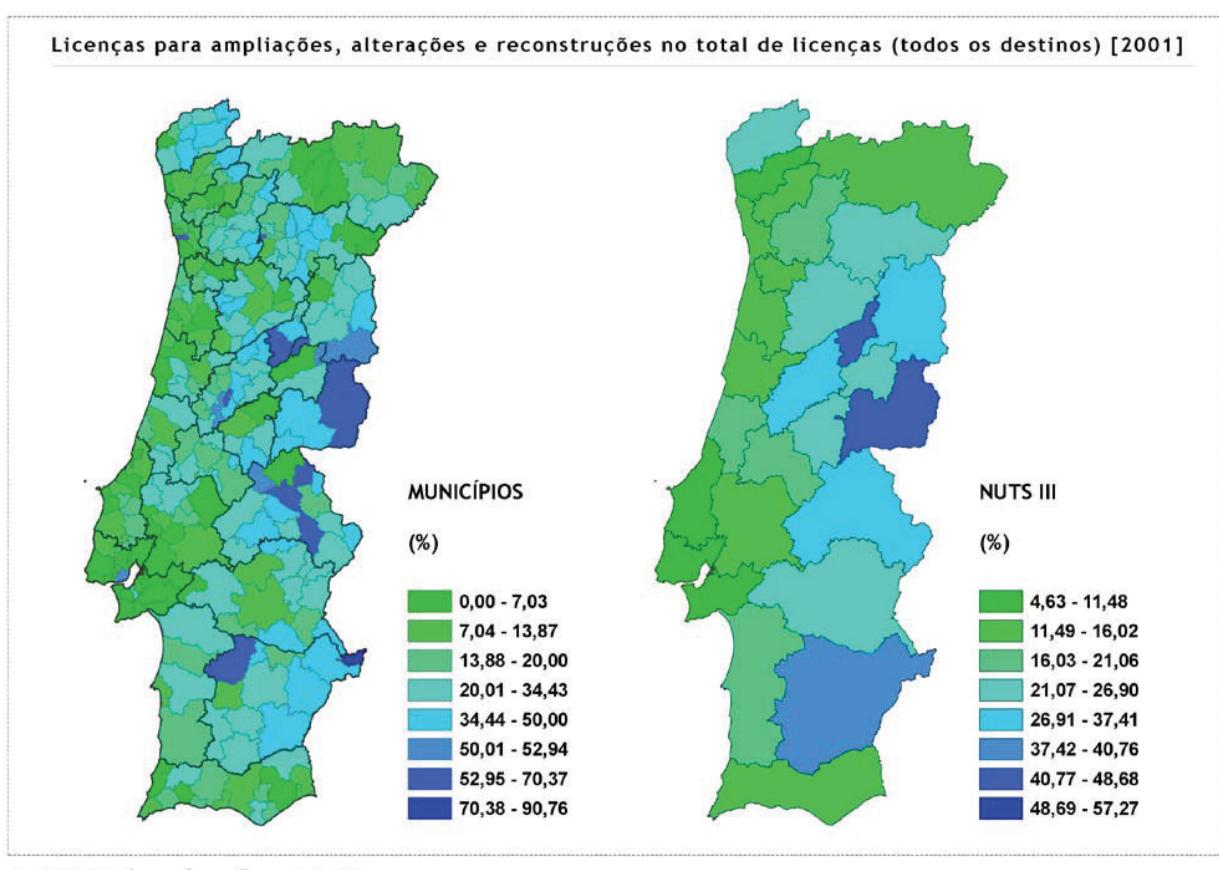


1:3.500.000

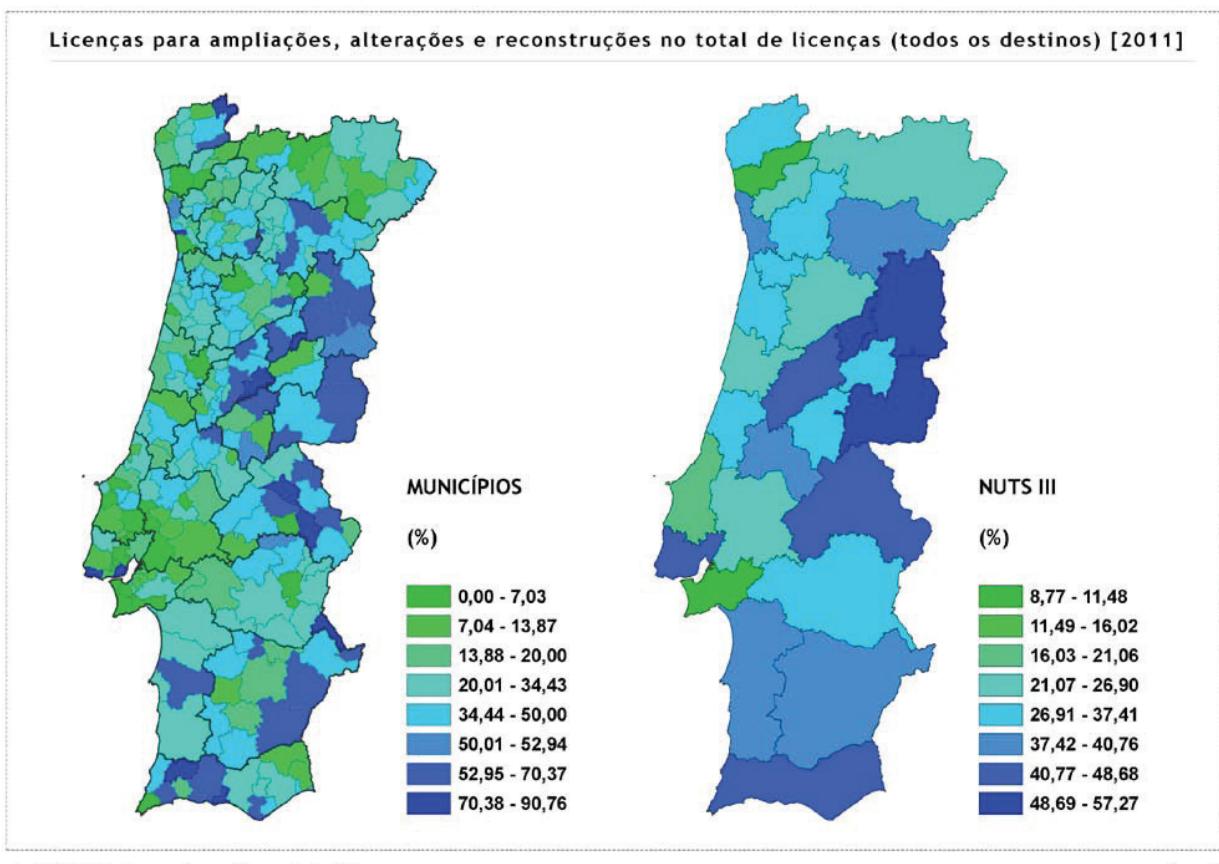
Fonte: INE

Mapa: i65

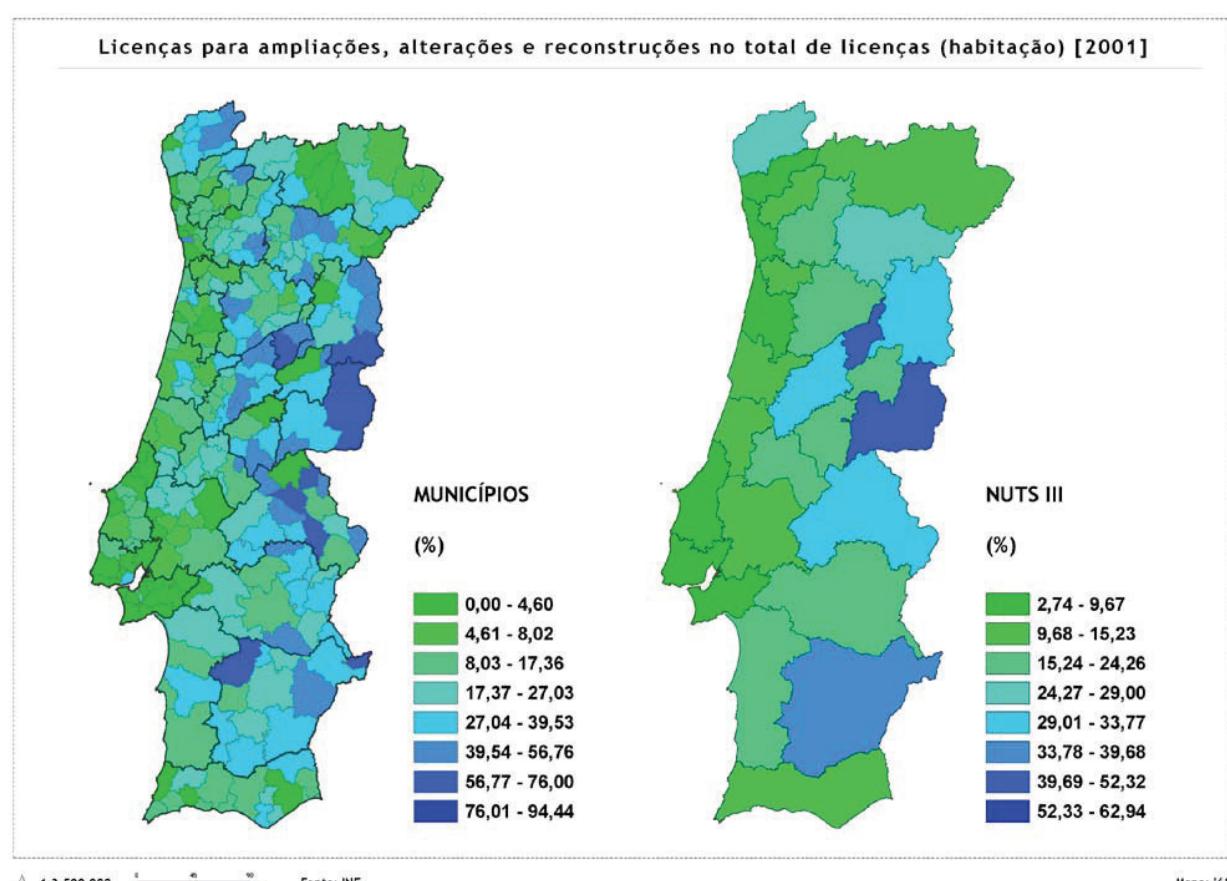
Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2001]



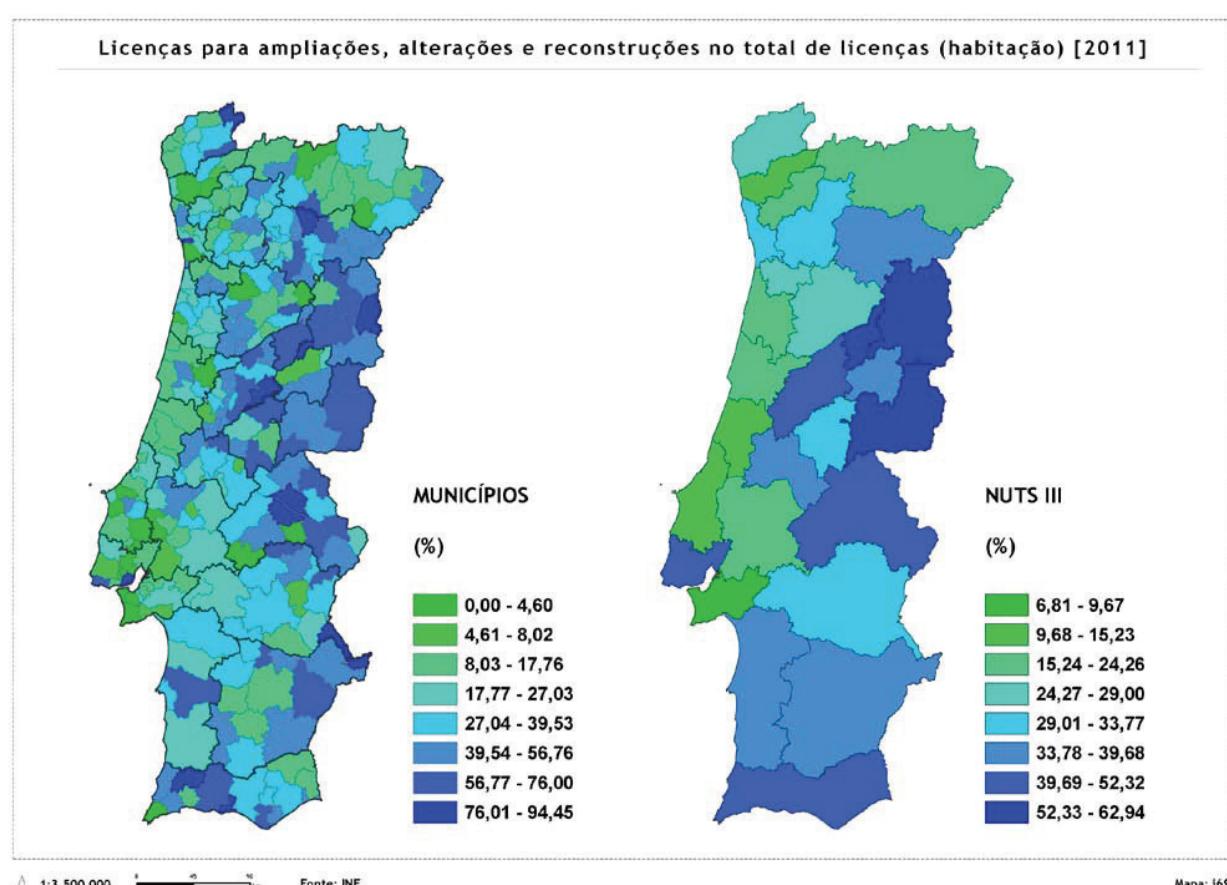
Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011]



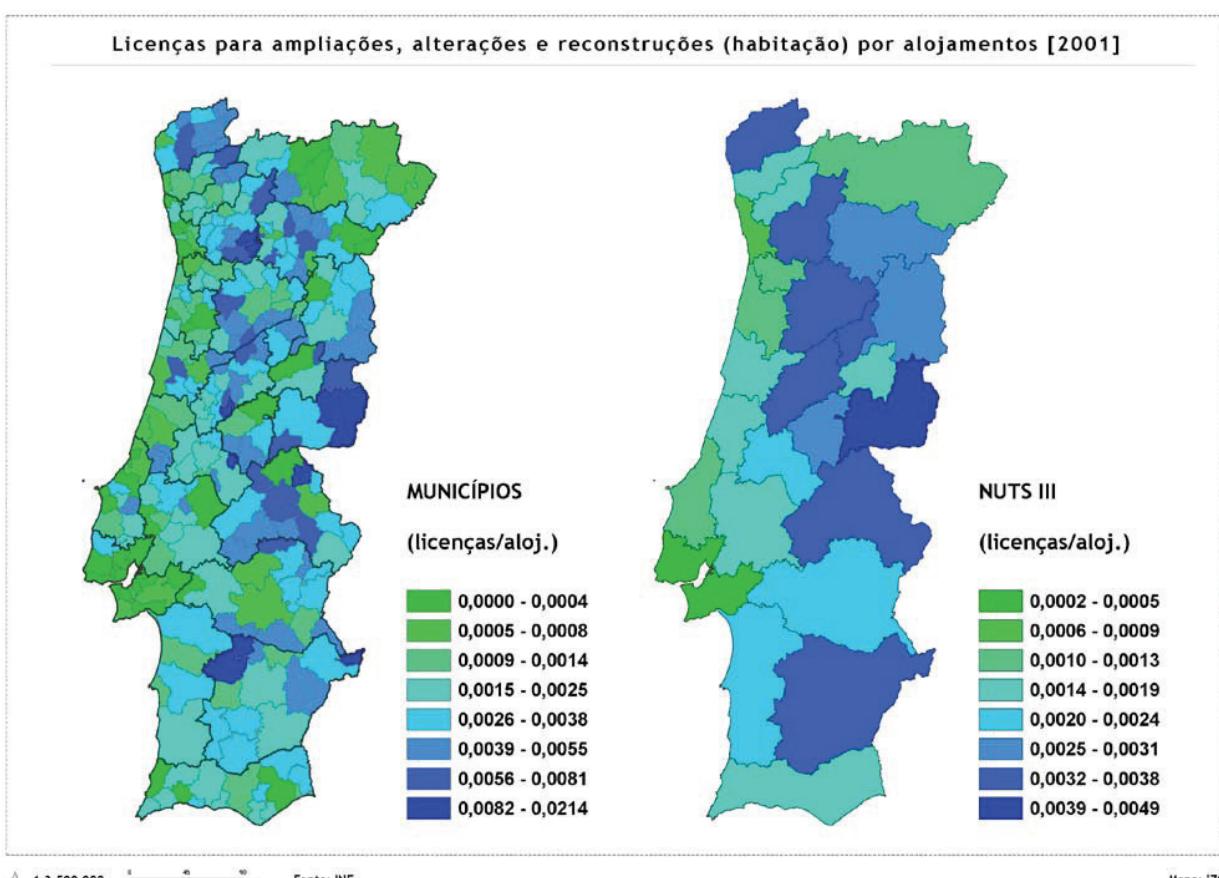
Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2001]



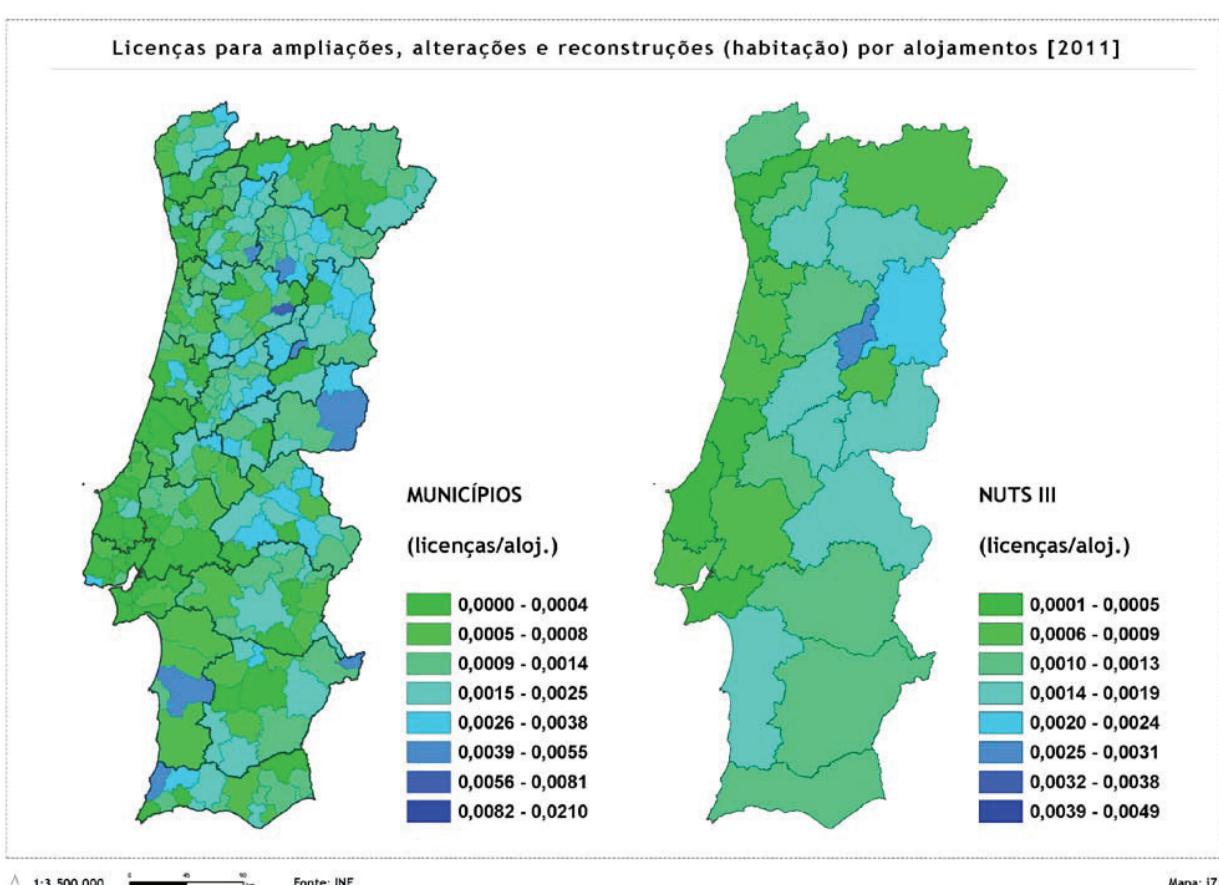
Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011]



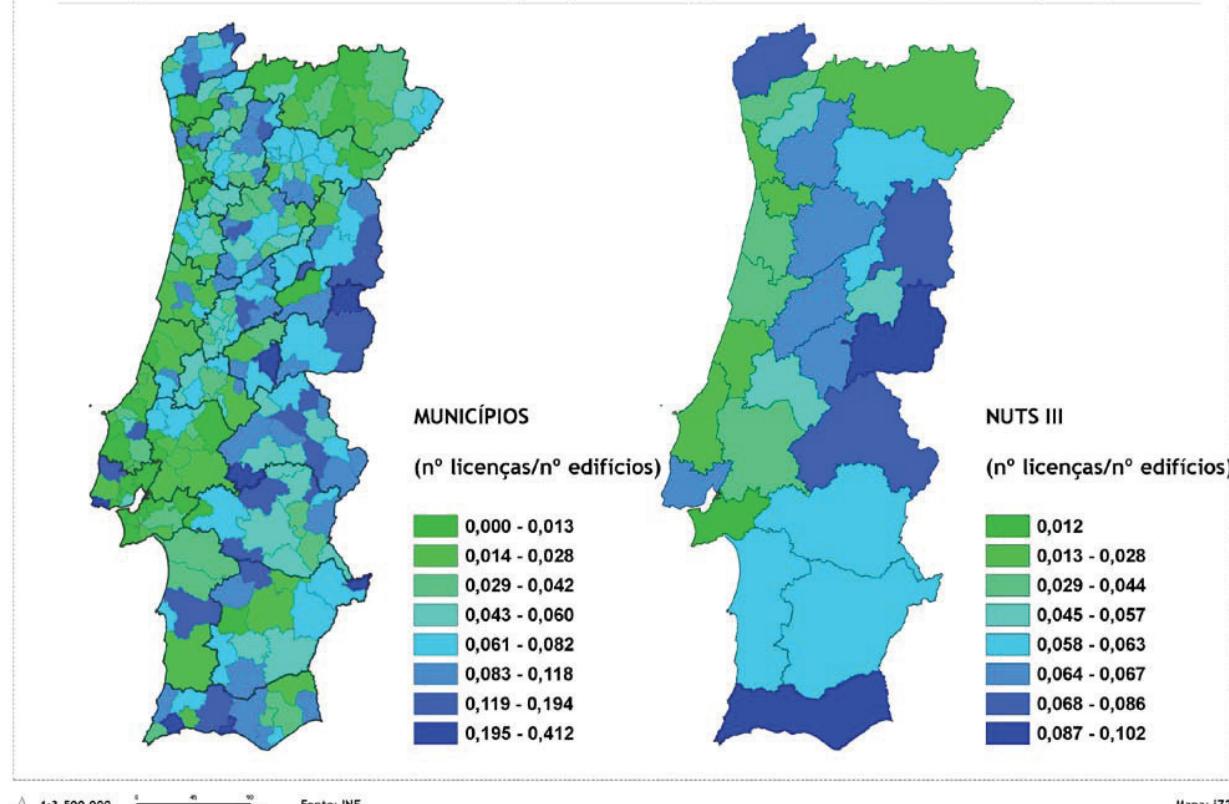
Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2001]



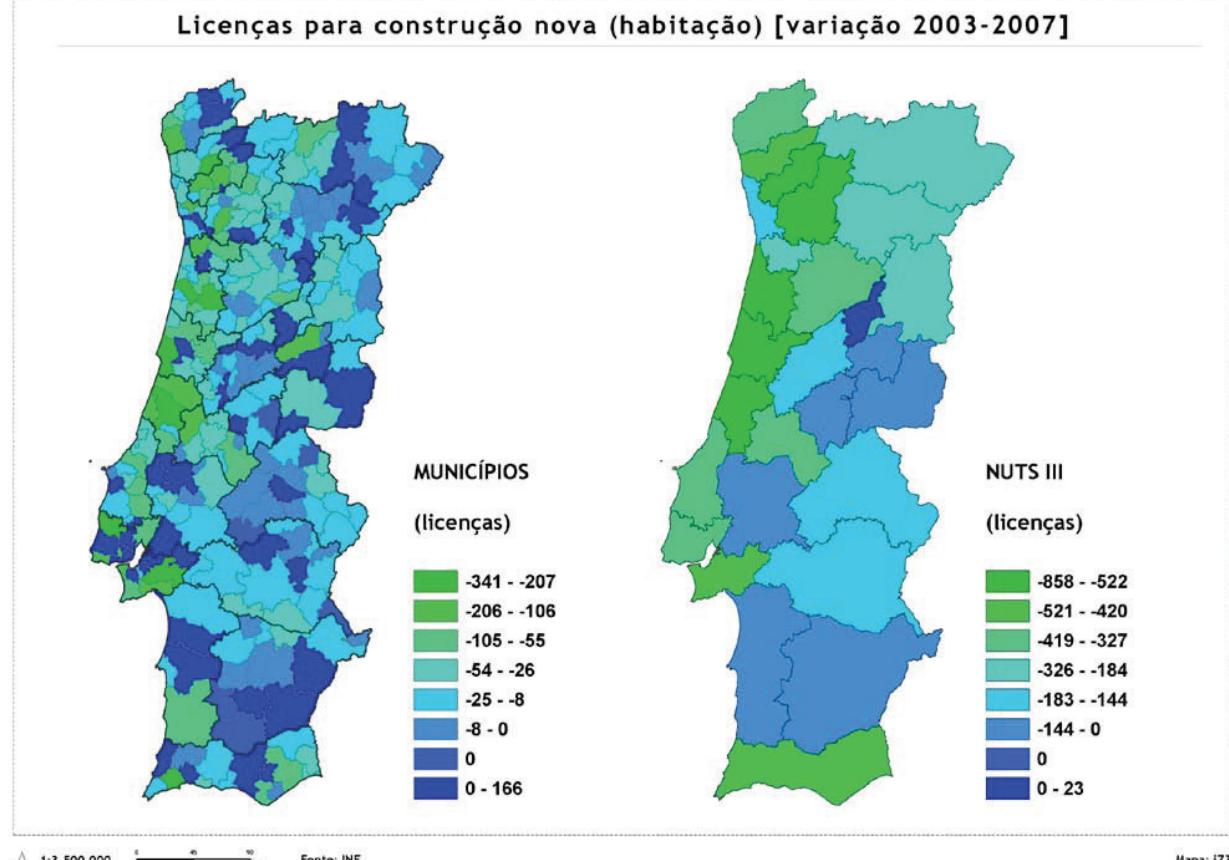
Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011]



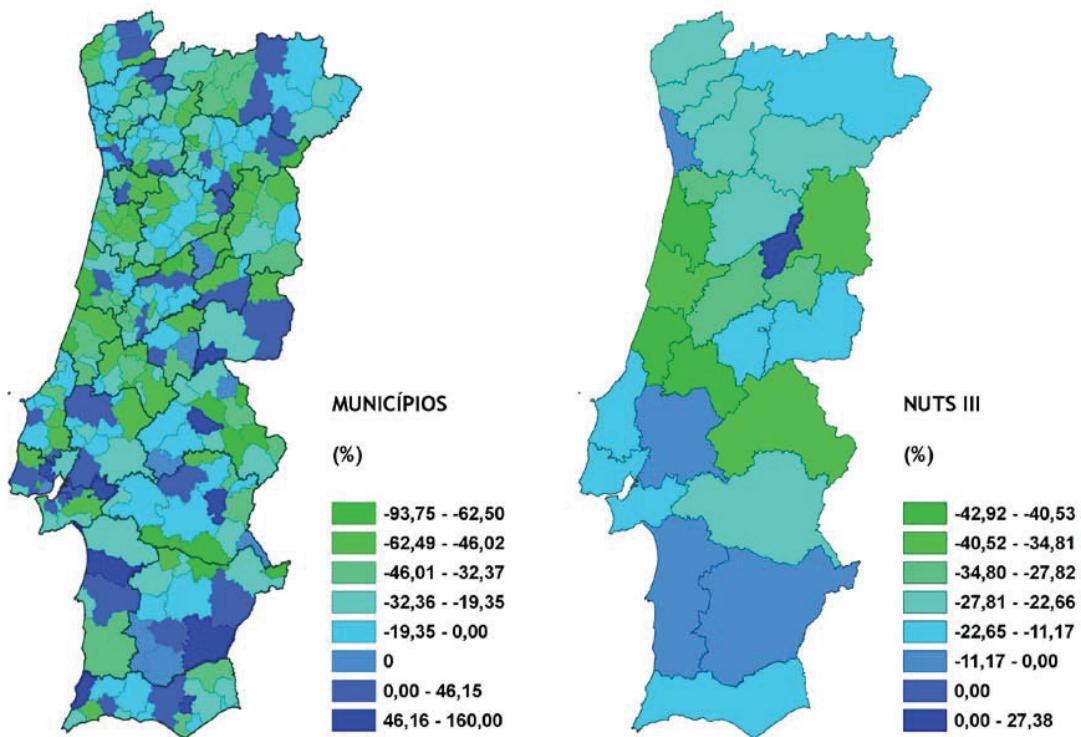
Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2001-2011]
por edifícios com necessidades reparação médias, grandes ou muito degradados [2001]



Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2007]



Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2007]

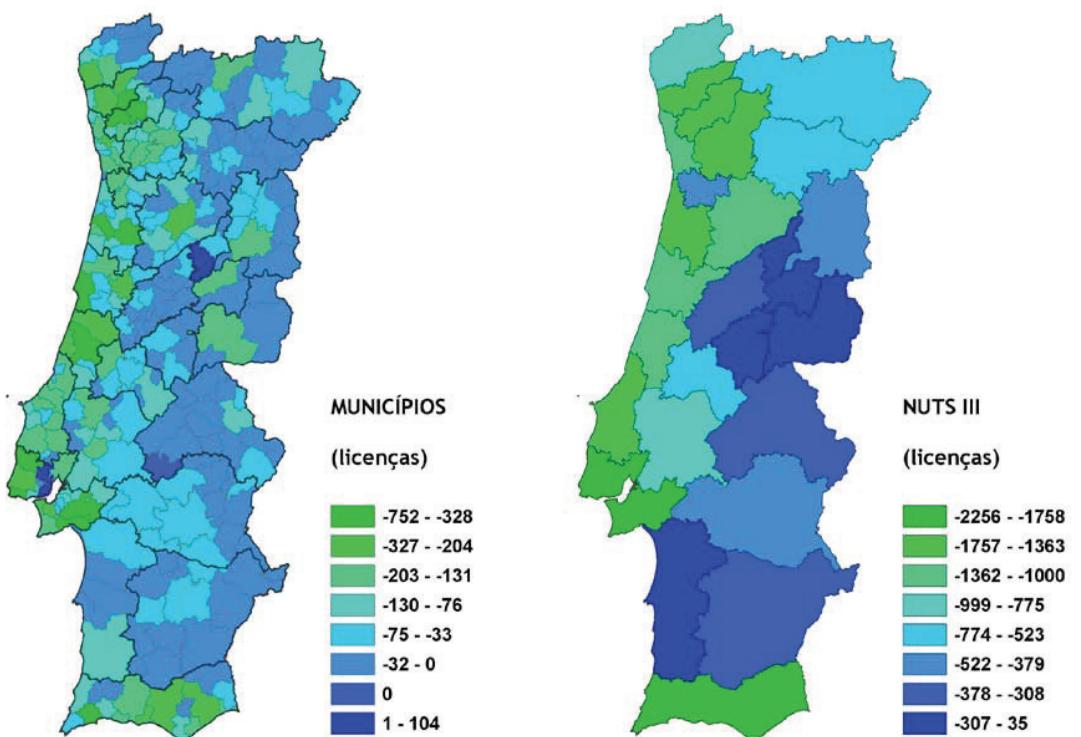


1:3.500.000

Fonte: INE

Mapa: 174

Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2011]

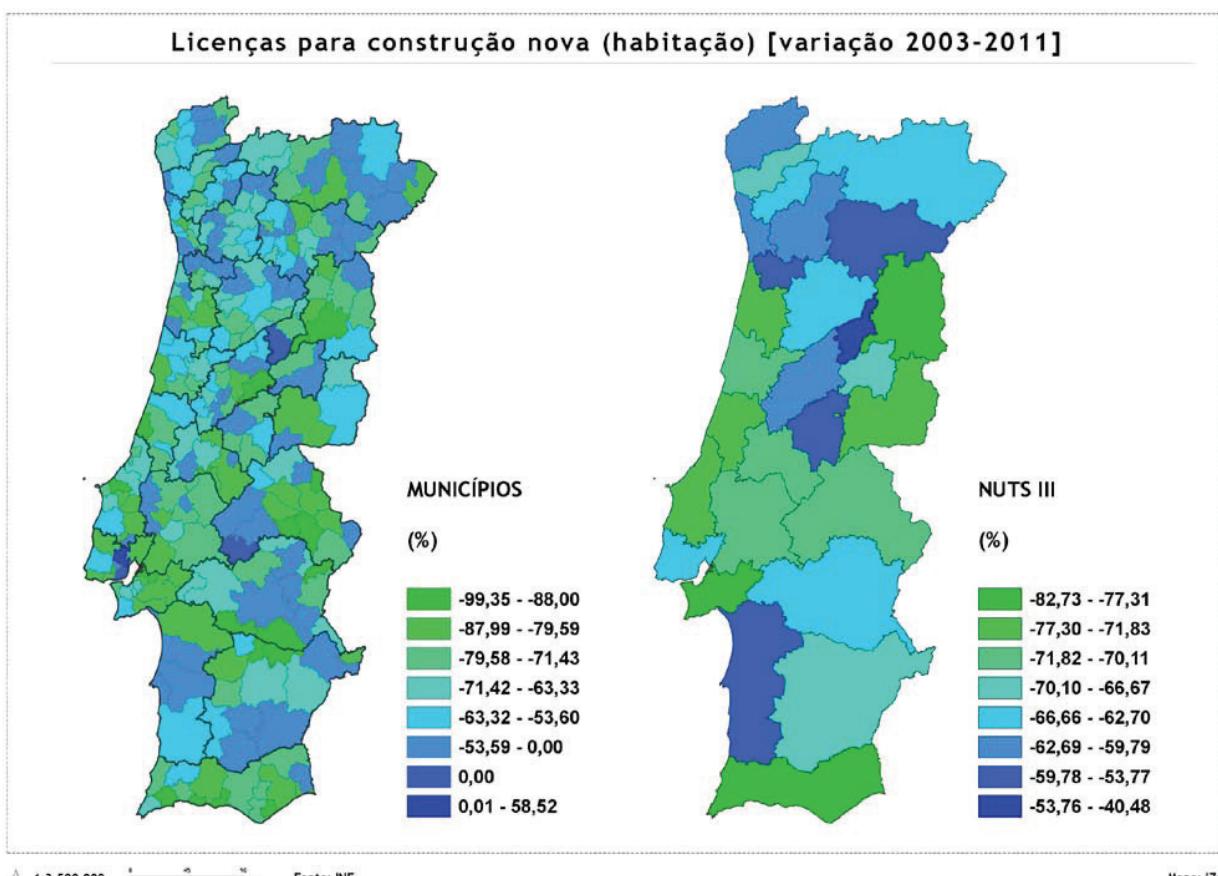


1:3.500.000

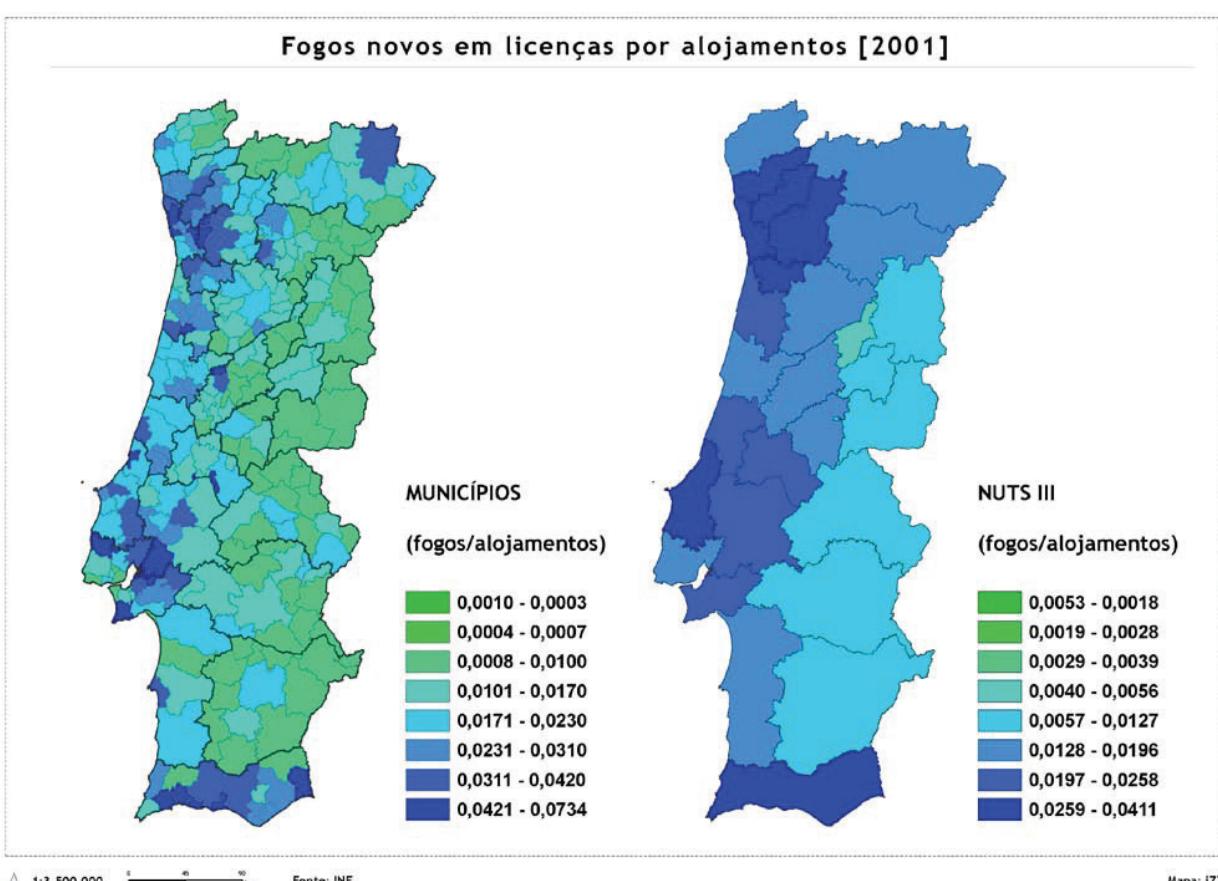
Fonte: INE

Mapa: 175

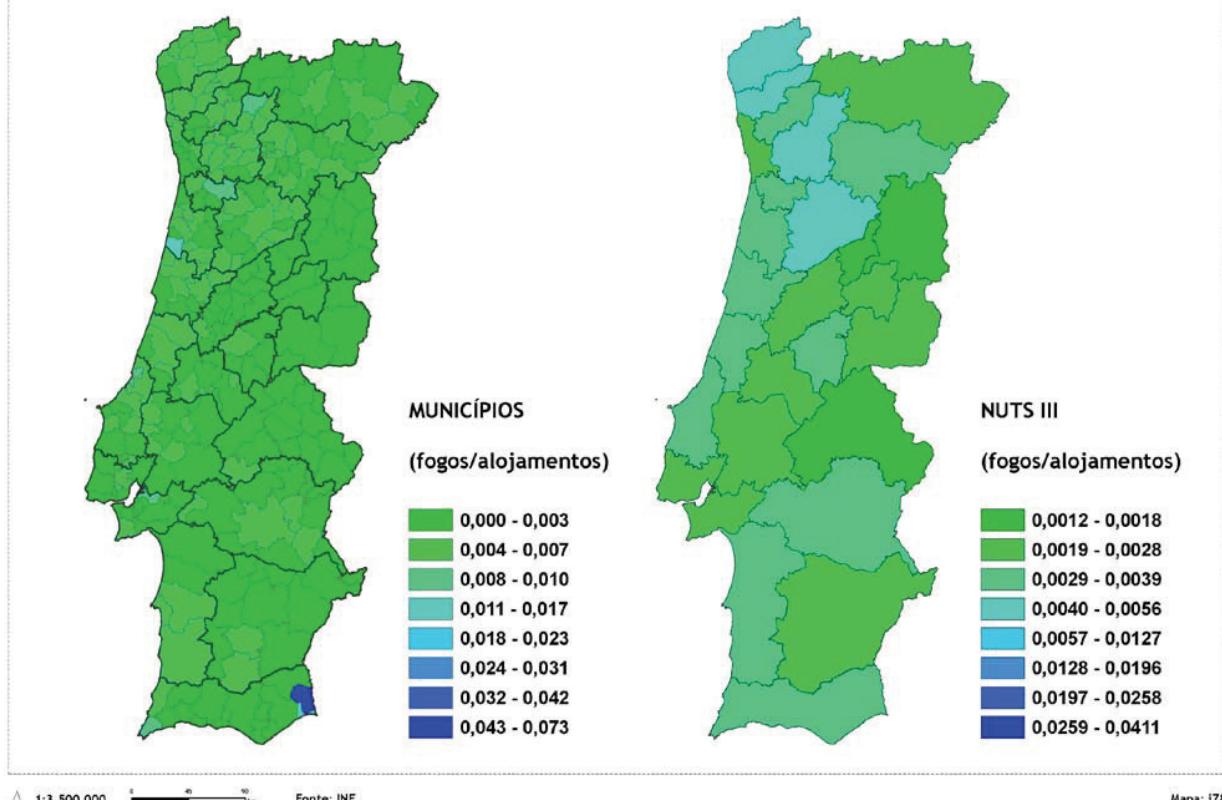
Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2011]



Fogos novos em licenças por alojamentos [2001]



Fogos novos em licenças por alojamentos [2011]



2.1.6. Síntese

Este capítulo foi organizado em 4 secções:

- As dinâmicas da população e do edificado e a configuração espacial do quadro de excedente habitacional;
- As carências qualitativas: a intensidade, a especificidade e a diferenciação espacial dos problemas;
- A estrutura do mercado de habitação, o arrendamento e a sua diferenciação espacial;
- As dinâmicas do mercado imobiliário, o investimento na reabilitação e a sua diferenciação espacial.

Pretende-se, agora, sintetizar a informação apresentada, retirando conclusões para o continente português, tanto do ponto de vista da identificação de indicadores-chave, como do ponto de vista do conhecimento das diferenciações espaciais existentes. Essa síntese é apoiada pelas tabelas seguintes:

Tabela 2 - Dinâmicas da população e do edificado e configuração espacial do quadro de excedente habitacional

| | | DINÂMICAS DA POPULAÇÃO E DO EDIFICADO E CONFIGURAÇÃO ESPACIAL DO QUADRO DE EXCEDENTE HABITACIONAL (2011) | | | | | |
|------------|----------------------|--|-------|------------------------------------|---|-------|--------------------------------|
| NUTS II | NUTS III | Famílias (variação 2001-2011) | | Alojamentos clássicos por famílias | Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos | | Alojamentos vagos por famílias |
| | | nº famílias | % | nº alojamentos/nº famílias | nº alojamentos | % | nº alojamentos/nº famílias |
| NORTE | ALTO TRÁS-OS-MONTES | -565 | -0,69 | 1,85 | 13832 | 9,20 | 0,17 |
| | AVE | 16769 | 10,63 | 1,27 | 20669 | 9,34 | 0,12 |
| | CÁVADO | 20252 | 17,30 | 1,38 | 19082 | 10,04 | 0,14 |
| | DOURO | 903 | 1,16 | 1,78 | 16913 | 12,09 | 0,22 |
| | ENTRE DOURO E | 7872 | 8,79 | 1,27 | 11912 | 9,65 | 0,12 |
| | GRANDE PORTO | 53125 | 12,17 | 1,27 | 79376 | 12,74 | 0,16 |
| | MINHO-LIMA | 6574 | 7,92 | 1,68 | 13006 | 8,65 | 0,15 |
| | TÂMEGA | 15331 | 9,16 | 1,36 | 27641 | 11,14 | 0,15 |
| CENTRO | BAIXO MONDEGO | 7542 | 6,12 | 1,48 | 27744 | 14,36 | 0,21 |
| | BAIXO VOUGA | 15604 | 12,04 | 1,39 | 24129 | 11,96 | 0,17 |
| | BEIRA INTERIOR NORTE | -2207 | -5,01 | 2,04 | 10940 | 12,80 | 0,26 |
| | BEIRA INTERIOR SUL | 554 | 1,77 | 1,89 | 6045 | 10,07 | 0,19 |
| | COVA DA BEIRA | 712 | 2,02 | 1,73 | 9323 | 15,01 | 0,26 |
| | DÃO-LAFÕES | 5811 | 5,87 | 1,66 | 23358 | 13,45 | 0,22 |
| | OESTE | 18082 | 14,75 | 1,59 | 31241 | 14,00 | 0,22 |
| | PINHAL INTERIOR | 476 | 0,92 | 1,86 | 14717 | 15,23 | 0,28 |
| | PINHAL INTERIOR SUL | -452 | -2,62 | 1,97 | 3116 | 9,40 | 0,19 |
| | PINHAL LITORAL | 8911 | 9,72 | 1,44 | 20007 | 13,84 | 0,20 |
| LISBOA | SERRA DA ESTRELA | -1081 | -5,87 | 1,90 | 5469 | 16,61 | 0,32 |
| | GRANDE LISBOA | 92995 | 12,52 | 1,27 | 135887 | 12,77 | 0,16 |
| | PENÍNSULA DE | 49109 | 18,67 | 1,34 | 49022 | 11,68 | 0,16 |
| ALENTEJO | ALENTEJO CENTRAL | 1498 | 2,29 | 1,46 | 13382 | 13,67 | 0,20 |
| | ALENTEJO LITORAL | 2321 | 6,07 | 1,69 | 10226 | 14,96 | 0,25 |
| | ALTO ALENTEJO | -1040 | -2,14 | 1,71 | 12181 | 15,01 | 0,26 |
| | BAIXO ALENTEJO | 534 | 1,07 | 1,67 | 11338 | 13,39 | 0,22 |
| | LEZÍRIA DO TEJO | 7175 | 7,95 | 1,41 | 22709 | 16,55 | 0,23 |
| | MÉDIO TEJO | 3553 | 4,26 | 1,58 | 20885 | 15,24 | 0,24 |
| ALGARVE | ALGARVE | 33538 | 22,47 | 2,07 | 49904 | 13,22 | 0,27 |
| CONTINENTE | | 363896 | 10,38 | 1,45 | 704054 | 12,53 | 0,18 |

Tabela 2 - Dinâmicas da população e do edificado e configuração espacial do quadro de excedente habitacional (continuação)

| | | DINÂMICAS DA POPULAÇÃO E DO EDIFICADO E CONFIGURAÇÃO ESPACIAL DO QUADRO DE EXCEDENTE HABITACIONAL (2011) | | | | | | |
|------------|----------------------|--|---|-------|--|-------|--|------|
| NUTS II | NUTS III | Alojamentos vagos no mercado (2011) por famílias (variação 2001-2011) | Alojamentos vagos construídos antes de 1960 no total de alojamentos vagos | | Alojamentos vagos construídos depois de 1990 no total de alojamentos vagos | | Alojamentos vagos para demolição no total de alojamentos vagos | |
| | | nº alojamentos/var nº famílias | nº alojamentos | % | nº alojamentos | % | nº alojamentos | % |
| NORTE | ALTO TRÁS-OS-MONTES | -6,97 | 5189 | 37,51 | 2754 | 19,91 | 523 | 3,78 |
| | AVE | 0,58 | 6372 | 30,83 | 6552 | 31,70 | 856 | 4,14 |
| | CÁVADO | 0,48 | 4057 | 21,26 | 7631 | 39,99 | 503 | 2,64 |
| | DOURO | 4,18 | 8394 | 49,63 | 2500 | 14,78 | 1137 | 6,72 |
| | ENTRE DOURO E | 0,63 | 3965 | 33,29 | 4049 | 33,99 | 318 | 2,67 |
| | GRANDE PORTO | 0,67 | 25679 | 32,35 | 28001 | 35,28 | 2359 | 2,97 |
| | MINHO-LIMA | 0,81 | 4563 | 35,08 | 3629 | 27,90 | 392 | 3,01 |
| CENTRO | TÂMEGA | 0,60 | 10658 | 38,56 | 7698 | 27,85 | 1250 | 4,52 |
| | BAIXO MONDEGO | 1,18 | 11480 | 41,38 | 6537 | 23,56 | 1313 | 4,73 |
| | BAIXO VOUGA | 0,49 | 9599 | 39,78 | 6688 | 27,72 | 1222 | 5,06 |
| | BEIRA INTERIOR NORTE | -1,29 | 5040 | 46,07 | 1631 | 14,91 | 341 | 3,12 |
| | BEIRA INTERIOR SUL | 4,43 | 2838 | 46,95 | 983 | 16,26 | 159 | 2,63 |
| | COVADA BEIRA | 3,79 | 4260 | 45,69 | 1687 | 18,10 | 244 | 2,62 |
| | DÂO-LAFÕES | 1,14 | 10205 | 43,69 | 5174 | 22,15 | 1138 | 4,87 |
| | OESTE | 0,66 | 12329 | 39,46 | 9441 | 30,22 | 2137 | 6,84 |
| | PINHAL INTERIOR | 7,83 | 8442 | 57,36 | 2218 | 15,07 | 690 | 4,69 |
| | PINHAL INTERIOR SUL | -2,11 | 1698 | 54,49 | 492 | 15,79 | 291 | 9,34 |
| | PINHAL LITORAL | 0,67 | 8165 | 40,81 | 5090 | 25,44 | 1103 | 5,51 |
| | SERRA DA ESTRELA | -1,30 | 3176 | 58,07 | 701 | 12,82 | 264 | 4,83 |
| LISBOA | GRANDE LISBOA | 0,59 | 43172 | 31,77 | 36988 | 27,22 | 2314 | 1,70 |
| | PENÍNSULA DE | 0,42 | 12154 | 24,79 | 14947 | 30,49 | 1579 | 3,22 |
| ALENTEJO | ALENTEJO CENTRAL | 2,58 | 8408 | 62,83 | 1926 | 14,39 | 954 | 7,13 |
| | ALENTEJO LITORAL | 1,32 | 5080 | 49,68 | 2017 | 19,72 | 724 | 7,08 |
| | ALTO ALENTEJO | -3,62 | 7728 | 63,44 | 1676 | 13,76 | 714 | 5,86 |
| | BAIXO ALENTEJO | 6,31 | 6562 | 57,88 | 1720 | 15,17 | 601 | 5,30 |
| | LEZÍRIA DO TEJO | 0,86 | 10751 | 47,34 | 4632 | 20,40 | 1362 | 6,00 |
| ALGARVE | MÉDIO TEJO | 1,49 | 11507 | 55,10 | 3586 | 17,17 | 1138 | 5,45 |
| | ALGARVE | 0,78 | 12429 | 24,91 | 21128 | 42,34 | 1719 | 3,44 |
| CONTINENTE | | 0,73 | 263900 | 37,48 | 192076 | 27,28 | 27345 | 3,88 |

Tabela 3 - Carências qualitativas: intensidade, especificidade e diferenciação espacial dos problemas

| | | CARÊNCIAS QUALITATIVAS: INTENSIDADE, ESPECIFICIDADE E DIFERENÇAÇÃO ESPACIAL DOS PROBLEMAS (2011) | | | | | | | | | | | |
|---------|--------------------------------------|--|-------|--------------|---|-------------|-------|---|-------|--|------|---|------|
| NUTS II | NUTS III | Edifícios com necessidades de reparação no total de edifícios | | | Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios | | | Famílias em alojamentos superlotados no total de famílias | | Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche | | Alojamentos arrendados sem instalação de banho ou duche | |
| | | nº edifícios | % | nº edifícios | % | nº famílias | % | nº alojamentos | % | nº alojamentos | % | nº alojamentos | % |
| NORTE | AUTO TRAS-OS-MONTES AVE | 40169 | 31,57 | 17673 | 13,89 | 5430 | 6,69 | 2181 | 2,69 | 106 | 1,43 | 1472 | 3,83 |
| | CAVAO | 43002 | 27,29 | 15566 | 9,88 | 20724 | 11,88 | 3494 | 2,01 | 538 | 2,59 | 412 | 4,61 |
| | DOURO | 33658 | 27,05 | 11970 | 9,62 | 15110 | 11,01 | 2322 | 1,71 | 972 | 6,50 | 2861 | 4,83 |
| | ENTRE DOURO E GRANDE PORTO | 40768 | 34,14 | 20027 | 16,77 | 6215 | 7,92 | 2714 | 3,48 | 601 | 6,01 | 10,73 | 2,04 |
| | MINHO-LIMA | 23567 | 26,47 | 9484 | 10,65 | 10444 | 12,59 | 65689 | 13,44 | 9870 | 2,04 | 6601 | 4,83 |
| | TÂMEGA | 87105 | 31,85 | 34443 | 12,59 | 10710 | 8,85 | 8281 | 9,26 | 2534 | 2,85 | 2235 | 2,12 |
| CENTRO | BAIXO MONDEGO | 58126 | 29,37 | 26713 | 13,50 | 25714 | 14,07 | 7511 | 4,13 | 2162 | 7,18 | 2326 | 4,13 |
| | BAIXO VOUga | 36318 | 28,34 | 14723 | 11,49 | 9229 | 7,06 | 180 | 1,80 | 465 | 2,47 | 2810 | 1,96 |
| | BEIRA INTERIOR NORTE | 36703 | 24,48 | 14466 | 9,65 | 12715 | 8,76 | 1345 | 3,23 | 445 | 2,30 | 2002 | 1,44 |
| | BEIRA INTERIOR SUL | 20528 | 27,58 | 8640 | 11,61 | 2602 | 6,22 | 1345 | 3,23 | 142 | 2,71 | 909 | 2,20 |
| | COVADA BEIRA DÃO-LAFÕES | 14649 | 31,82 | 5681 | 12,34 | 1592 | 5,00 | 694 | 2,54 | 220 | 3,58 | 3717 | 3,59 |
| | MÉDIO TEJO OESTE | 12349 | 27,77 | 5532 | 12,44 | 2321 | 6,46 | 909 | 2,54 | 255 | 3,70 | 1210 | 1,05 |
| CENTRO | PINHAL INTERIOR | 38242 | 26,20 | 17665 | 12,10 | 7236 | 6,91 | 1632 | 1,89 | 298 | 2,89 | 1337 | 1,37 |
| | PINHAL INTERIOR SUL | 29153 | 27,17 | 13373 | 12,46 | 5897 | 6,78 | 1632 | 1,89 | 297 | 2,95 | 10,73 | 2,95 |
| | PINHAL LITORAL | 36117 | 22,90 | 13885 | 9,88 | 14014 | 9,97 | 2120 | 1,53 | 385 | 1,95 | 3118 | 6,00 |
| | SERRADA ESTRELA | 26596 | 31,45 | 12071 | 14,09 | 3118 | 10,67 | 1707 | 3,31 | 168 | 3,90 | 1299 | 1,31 |
| | LISBOA PENINSULA DE CONTINENTE | 10287 | 33,60 | 4418 | 14,43 | 805 | 4,79 | 548 | 3,28 | 12 | 1,42 | 11699 | 1,25 |
| | GRANDE LISBOA | 28372 | 26,34 | 11699 | 10,67 | 6603 | 6,57 | 617 | 3,58 | 137 | 1,25 | 7483 | 1,13 |
| ALGARVE | PENINSULA DE CONTINENTE | 80662 | 29,08 | 30908 | 11,14 | 115946 | 13,89 | 6764 | 0,82 | 3627 | 1,51 | 3311 | 1,08 |
| | ALENTRE O CENTRAL | 46204 | 26,93 | 16756 | 9,77 | 36970 | 11,85 | 1401 | 2,21 | 1401 | 2,21 | 115946 | 1,08 |
| | ALENTRE O LITORAL | 17314 | 21,62 | 7129 | 8,90 | 5885 | 8,79 | 1848 | 2,79 | 704 | 5,49 | 4764 | 4,05 |
| | ALTO ALENTEJO | 14112 | 26,39 | 7318 | 13,68 | 4764 | 11,77 | 1609 | 4,05 | 258 | 5,01 | 3806 | 8,01 |
| | BAIXO ALENTEJO | 16664 | 24,70 | 7384 | 10,82 | 5177 | 10,24 | 1645 | 3,48 | 551 | 6,68 | 7832 | 1,73 |
| | LEZIRIA DO TEJO | 18972 | 25,33 | 26334 | 25,05 | 12565 | 11,73 | 8965 | 9,21 | 1909 | 1,98 | 1719 | 3,19 |
| ALGARVE | ALGARVE | 44818 | 22,53 | 17531 | 8,81 | 27076 | 14,83 | 4375 | 2,44 | 791 | 2,19 | 76391 | 2,00 |
| | CONTINENTE | 917553 | 27,36 | 381797 | 11,38 | 433313 | 11,19 | 23134 | 3,03 | 23134 | 3,03 | 23134 | 3,03 |

Tabela 4 - Estrutura do mercado de habitação e de arrendamento e sua diferenciação espacial

| | | ESTRUTURA DO MERCADO DE HABITAÇÃO E DE ARRENDAMENTO E SUA DIFERENCIACÃO ESPACIAL (2011) | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------|---|---|-------|----------------|------|---|-------|----------------|-------|---|-------|---|-------|---|-------|--|-------|
| NUTS II | NUTS III | Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados | | | | Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos | | | | Alojamentos para arrendar no total de alojamentos vagos | | Alojamentos arrendados com contrato a termo certo | | Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 | | Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 | |
| | | nº alojamentos | % | nº alojamentos | % | nº alojamentos | % | nº alojamentos | % | nº alojamentos | % | nº alojamentos | % | nº alojamentos | % | nº alojamentos | % |
| NORTE | ALTO TRÁS OS MONTES AVE | 7449 | 9.21 | 1809 | 1.20 | 1809 | 13.08 | 1934 | 26.63 | 1395 | 19.11 | 4020 | 55.07 | 4020 | 55.07 | 14873 | 39.26 |
| | CAVADO | 38608 | 22.26 | 4271 | 1.93 | 4271 | 20.66 | 10843 | 28.08 | 12344 | 32.58 | 10633 | 51.76 | 10633 | 51.76 | 14873 | 39.26 |
| | DOURO | 20861 | 15.35 | 3323 | 1.85 | 3323 | 18.46 | 8238 | 39.49 | 5157 | 25.10 | 2510 | 4194 | 4194 | 47.57 | 2510 | 4194 |
| | ENTRE OURENSE GRANDE DE FORTES MINHO-LIMA | 9024 | 11.57 | 1594 | 1.14 | 1594 | 9.42 | 2366 | 26.22 | 2304 | 26.13 | 2613 | 47.57 | 2613 | 47.57 | 4194 | 47.57 |
| | TÂMUGA | 15011 | 15.52 | 1823 | 1.48 | 1823 | 15.30 | 4898 | 32.63 | 4336 | 29.43 | 6751 | 45.82 | 6751 | 45.82 | 56169 | 40.26 |
| | BAIXO MONDEGO | 137292 | 28.35 | 12221 | 2.07 | 12221 | 16.28 | 37115 | 27.03 | 56169 | 50325 | 50325 | 37.10 | 50325 | 37.10 | 5724 | 54.26 |
| | BAIXO VOUga | 10710 | 12.06 | 2031 | 1.35 | 2031 | 15.62 | 4239 | 40.05 | 2264 | 21.42 | 2142 | 13146 | 13146 | 45.13 | 13146 | 45.13 |
| CENTRO | BEIRA INTERIOR NORTE BEIRA INTERIOR SUL COVA DA BEIRA DÃO-LAFões MÉDIO TEJO OESTE PINHAL INTERIOR PINHAL INTERIOR SUL PINHAL LITORAL SERRA DA ESTRELA | 18925 | 16.64 | 4121 | 1.66 | 4121 | 14.91 | 8369 | 27.76 | 6938 | 23.85 | 6938 | 51.20 | 51.20 | 51.20 | 9514 | 51.20 |
| | GRANDE LISBOA PENÍNSULA DE | 19655 | 14.69 | 3045 | 1.58 | 3045 | 10.98 | 6719 | 35.50 | 5763 | 31.02 | 5763 | 57.61 | 5763 | 57.61 | 10953 | 57.61 |
| | ALENTEJO CENTRAL ALENTEJO LITORAL ALTO ALENTEJO BAIXO ALENTEJO LEZIRIA DO TEJO | 3972 | 9.35 | 1235 | 1.44 | 1235 | 11.29 | 1078 | 27.14 | 858 | 21.95 | 858 | 50.82 | 858 | 50.82 | 1986 | 50.82 |
| | ALGARVE | 3893 | 12.35 | 814 | 1.36 | 814 | 13.47 | 1055 | 27.10 | 1219 | 31.85 | 1219 | 48.76 | 1219 | 48.76 | 1866 | 48.76 |
| | CONTINENTE | 6924 | 19.38 | 1105 | 1.78 | 1105 | 11.05 | 1185 | 15.94 | 2302 | 21.82 | 2182 | 2903 | 2903 | 42.37 | 2903 | 42.37 |
| | LISBOA | 20073 | 10.10 | 2294 | 1.32 | 2294 | 9.82 | 3949 | 37.80 | 3949 | 37.99 | 3799 | 6123 | 6123 | 6123 | 6123 | 59.56 |
| | GRANDE LISBOA PENÍNSULA DE | 18093 | 11.72 | 1734 | 1.27 | 1734 | 8.36 | 3229 | 32.29 | 3066 | 30.79 | 3066 | 50.59 | 50.59 | 50.59 | 5004 | 50.59 |
| SUL | ALENTEJO CENTRAL ALENTEJO LITORAL ALTO ALENTEJO BAIXO ALENTEJO LEZIRIA DO TEJO | 1447 | 4645 | 208 | 4645 | 208 | 14.87 | 7959 | 39.65 | 5004 | 25.48 | 5004 | 56.86 | 56.86 | 56.86 | 11167 | 56.86 |
| | ALGARVE | 4360 | 8.47 | 1123 | 1.16 | 1123 | 11.23 | 1432 | 32.84 | 743 | 17.32 | 743 | 2555 | 2555 | 2555 | 2710 | 2555 |
| | CONTINENTE | 845 | 5.06 | 299 | 0.90 | 299 | 9.60 | 229 | 22.9 | 2710 | 11.11 | 2710 | 527 | 527 | 63.27 | 1111 | 63.27 |
| | LISBOA | 11098 | 11.17 | 2576 | 1.78 | 2576 | 12.88 | 4497 | 40.52 | 2104 | 19.32 | 2104 | 6877 | 6877 | 6877 | 6877 | 6877 |
| | GRANDE LISBOA PENÍNSULA DE | 1952 | 11.33 | 523 | 1.59 | 523 | 9.56 | 507 | 25.97 | 461 | 24.10 | 461 | 46.89 | 46.89 | 46.89 | 807 | 46.89 |
| | GRANDE LISBOA PENÍNSULA DE | 243134 | 29.61 | 25432 | 2.39 | 25432 | 18.72 | 79230 | 32.61 | 97622 | 40.83 | 97622 | 39.12 | 39.12 | 39.12 | 26790 | 42.24 |
| | ALGARVE | 64810 | 21.13 | 6682 | 1.59 | 6682 | 13.63 | 20901 | 32.25 | 26790 | 42.24 | 26790 | 42.26 | 42.26 | 42.26 | 26790 | 42.26 |

Tabela 4 - Estrutura do mercado de habitação e de arrendamento e sua diferenciação espacial (continuação)

| | | ESTRUTURA DO MERCADO DE HABITAÇÃO E DE ARRENDAMENTO E SUA DIFERENCIACÃO ESPACIAL (2011) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|--|---|-------|----------------|-------|--|-------|----------------|-------|---|-------|--|-------|--|-------|-------|-------|--------|-------|--------|-------|
| NUTS II | NUTS III | Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50 euros | | | | Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100 euros | | | | Alojamentos arrendados a arrendatários com menos de 30 anos | | Alojamentos arrendados a arrendatários com mais de 60 anos | | Alojamentos arrendados a famílias com 1 pessoa | | | | | | | |
| | | nº alojamentos | % | nº alojamentos | % | nº alojamentos | % | nº alojamentos | % | nº alojamentos | % | nº alojamentos | % | nº alojamentos | % | | | | | | |
| NORTE | ALTO TRÁS OS MONTES AVE CÁVADO | 1194 | 16,36 | 1745 | 23,90 | 1233 | 16,59 | 1835 | 24,70 | 1943 | 26,15 | 6372 | 17,35 | 11447 | 30,22 | 9,22 | 11639 | 30,25 | 6770 | 17,59 | |
| | DOURO ENTRE DOURO E GRANDE PORTO | 2754 | 13,41 | 4437 | 21,60 | 2935 | 14,12 | 5765 | 27,74 | 4626 | 22,26 | 1510 | 21,67 | 2886 | 32,74 | 13,39 | 2558 | 28,65 | 2030 | 22,73 | |
| | MINHO-LUMA TÂMUGA | 2182 | 18,88 | 4245 | 28,81 | 1775 | 11,88 | 4775 | 31,92 | 2901 | 19,41 | 34922 | 25,74 | 55471 | 40,89 | 13147 | 9,63 | 58001 | 42,47 | 35753 | 26,18 |
| | BAIXO MONDEGO BAIXO VOUGA BEIRA INTERIOR NORTE | 1339 | 13,62 | 2167 | 20,51 | 1603 | 15,10 | 2923 | 27,53 | 2516 | 23,69 | 4481 | 15,38 | 7784 | 26,73 | 3619 | 12,01 | 6989 | 23,20 | 4282 | 14,21 |
| | BEIRA INTERIOR SUL COVA DA BEIRA DÃO-LAÇÕES | 3418 | 18,40 | 5074 | 27,31 | 2826 | 15,03 | 6587 | 35,02 | 6120 | 32,54 | 2745 | 14,44 | 4174 | 21,95 | 3176 | 16,45 | 4985 | 25,81 | 4898 | 25,36 |
| | MÉDIO TEJO OESTE | 495 | 12,67 | 888 | 22,72 | 570 | 14,38 | 1055 | 26,61 | 1020 | 25,73 | 765 | 19,99 | 1070 | 27,96 | 606 | 15,63 | 1317 | 33,98 | 1109 | 28,61 |
| | PINHAL INTERIOR PINHAL INTERIOR SUL PINHAL LITORAL SERRADA ESTRELA | 1406 | 20,52 | 2495 | 36,42 | 36,42 | 10,06 | 2901 | 42,10 | 2017 | 29,27 | 1231 | 11,97 | 1915 | 18,63 | 1869 | 18,10 | 2669 | 25,85 | 2579 | 24,98 |
| CENTRO | MÉDIO TEJO OESTE | 2168 | 21,77 | 3012 | 30,25 | 1254 | 12,44 | 3712 | 36,81 | 2879 | 28,55 | 3012 | 21,77 | 3025 | 30,25 | 1254 | 12,44 | 3712 | 36,81 | 5329 | 26,97 |
| | PINHAL INTERIOR PINHAL INTERIOR SUL PINHAL LITORAL | 3022 | 15,39 | 4374 | 22,77 | 2710 | 13,71 | 6271 | 31,74 | 1116 | 25,90 | 481 | 11,21 | 774 | 18,05 | 729 | 16,92 | 1108 | 25,71 | 1116 | 25,90 |
| | SERRADA ESTRELA | 68 | 8,16 | 145 | 17,41 | 174 | 17,60 | 2062 | 188 | 207 | 24,53 | 1250 | 11,49 | 1915 | 17,61 | 1933 | 17,60 | 2741 | 24,95 | 3036 | 27,64 |
| | LISBOA PENÍNSULA DE | 269 | 14,06 | 460 | 24,05 | 209 | 10,80 | 654 | 33,80 | 454 | 23,46 | 43875 | 18,35 | 80899 | 33,84 | 25653 | 10,69 | 109933 | 42,07 | 72721 | 30,31 |
| | ALENTEJO CENTRAL ALENTEJO LITORAL | 16318 | 26,51 | 24424 | 38,51 | 6589 | 10,37 | 27413 | 43,16 | 17880 | 28,15 | 3054 | 23,95 | 3451 | 1255 | 9,79 | 5656 | 44,10 | 3980 | 31,04 | |
| | ALTO ALENTEJO BAIXO ALENTEJO | 1027 | 20,72 | 1452 | 29,29 | 626 | 12,15 | 1653 | 32,09 | 1417 | 27,51 | 2352 | 28,68 | 3387 | 41,29 | 753 | 9,13 | 3378 | 40,95 | 2360 | 28,61 |
| | LEZIRIA DO TEJO ALGARVE | 1299 | 27,95 | 1780 | 38,30 | 676 | 14,06 | 1471 | 30,59 | 1252 | 26,03 | 2823 | 22,24 | 4007 | 31,56 | 1642 | 12,73 | 4657 | 36,10 | 3444 | 26,70 |
| CONTINENTE | ALGARVE | 5120 | 14,70 | 7929 | 22,77 | 4688 | 13,01 | 9591 | 26,61 | 8733 | 24,23 | 149740 | 19,83 | 244757 | 32,41 | 8785 | 11,50 | 283420 | 37,18 | 203372 | 26,58 |

Tabela 5 - Dinâmicas do mercado imobiliário, investimento na reabilitação e sua diferenciação espacial

| | | DINÂMICAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, INVESTIMENTO NA REABILITAÇÃO E SUA DIFERENCIAMENTO ESPACIAL (2011) | | | | |
|------------|----------------------|--|---|---|--------|--|
| | | INDICADORES DE PREÇOS E OPERAÇÕES IMÓVEIS | | | | |
| NUTS II | NUTS III | Valor de avaliação bancária da habitação (variação 3T de 2003-Setembro de 2012) | Prédios urbanos transacionados (variação 2003-2011) | Valor dos prédios urbanos transacionados (variação 2003-2011) | | Crédito hipotecário por habitante (2009) |
| | | % | % | euros | % | euros/habitante |
| NORTE | ALTO TRÁS-OS-MONTES | -3,33 | -49,82 | -64483 | -38,87 | 663 |
| | AVE | -10,53 | -58,86 | -170485 | -34,10 | 689 |
| | CÁVADO | 3,01 | -50,59 | -161273 | -35,61 | 813 |
| | DOURO | -5,28 | -51,96 | -52726 | -34,15 | 690 |
| | ENTRE DOURO E | -14,57 | -47,79 | -178521 | -54,98 | 649 |
| | GRANDE PORTO | -16,56 | -50,53 | -985090 | -38,67 | 1019 |
| | MINHO-LIMA | 0,21 | -23,16 | -51484 | -24,29 | 783 |
| | TÂMEGA | -11,86 | -73,78 | -111952 | -33,26 | 624 |
| CENTRO | BAIXO MONDEGO | -15,56 | -37,74 | -183820 | -36,65 | 1049 |
| | BAIXO VOUGA | -11,20 | -33,33 | -209780 | -42,64 | 764 |
| | BEIRA INTERIOR NORTE | -1,97 | -45,40 | -24607 | -37,87 | 593 |
| | BEIRA INTERIOR SUL | -5,18 | -44,53 | -26658 | -35,86 | 814 |
| | COVA DA BEIRA | -15,73 | -51,30 | -36515 | -42,04 | 634 |
| | DÃO-LAFÕES | -13,98 | -39,89 | -76636 | -34,08 | 606 |
| | MÉDIO TEJO | -25,89 | -48,86 | -80709 | -37,90 | 940 |
| | OESTE | -22,14 | -27,55 | -156715 | -29,08 | 1031 |
| | PINHAL INTERIOR | -16,59 | -42,00 | -39193 | -41,56 | 675 |
| | PINHAL INTERIOR SUL | -15,41 | -56,22 | -7502 | -39,55 | 546 |
| | PINHAL LITORAL | -16,40 | -46,36 | -137073 | -41,34 | 861 |
| | SERRA DA ESTRELA | -10,67 | -51,84 | -7331 | -34,65 | 570 |
| LISBOA | GRANDE LISBOA | -13,28 | -36,34 | -2436556 | -39,84 | 1657 |
| | PENÍNSULA DE | -17,97 | -50,10 | -714153 | -46,28 | 1599 |
| ALENTEJO | ALENTEJO CENTRAL | -18,53 | -30,30 | -54079 | -31,17 | 1132 |
| | ALENTEJO LITORAL | -15,49 | -65,06 | -8519 | -6,11 | 1127 |
| | ALTO ALENTEJO | -14,39 | -55,75 | -43341 | -45,13 | 941 |
| | BAIXO ALENTEJO | -4,34 | -43,27 | -57181 | -50,77 | 1039 |
| | LEZÍRIA DO TEJO | -20,95 | -52,12 | -124109 | -39,01 | 1102 |
| ALGARVE | ALGARVE | -6,08 | -50,83 | -934972 | -43,55 | 1339 |
| CONTINENTE | | não disponível | -51,33 | -7135467 | -39,64 | 1088 |

Tabela 6 - Dinâmicas do mercado imobiliário, investimento na reabilitação e sua diferenciação espacial

| | | DINÂMICAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, INVESTIMENTO NA REABILITAÇÃO E SUA DIFERENCIADA ESPACIAL (2011) | | | | | |
|------------|----------------------|---|--------|---|--------|---|-------|
| | | LICENCIAMENTO DE OBRAS E DINÂMICAS DE REABILITAÇÃO | | | | | |
| NUTS II | NUTS III | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (variação 2003-2011) | | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) (variação 2003-2011) | | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) | |
| | | nº licenças | % | nº licenças | % | nº licenças | % |
| NORTE | ALTO TRÂS-OS-MONTES | 3 | 2,03 | -3 | -2,80 | 151 | 21,15 |
| | AVE | -317 | -49,69 | -164 | -45,05 | 321 | 25,44 |
| | CÁVADO | 15 | 16,48 | 17 | 24,64 | 106 | 11,01 |
| | DOURO | -271 | -44,94 | -249 | -51,23 | 332 | 38,12 |
| | ENTRE DOURO E | 57 | 44,88 | 18 | 22,22 | 184 | 29,02 |
| | GRANDE PORTO | 164 | 46,33 | 42 | 16,28 | 518 | 38,43 |
| | MINHO-LIMA | -351 | -60,31 | -293 | -59,92 | 231 | 27,08 |
| CENTRO | TÂMEGA | -520 | -51,69 | -484 | -56,34 | 486 | 29,98 |
| | BAIXO MONDEGO | -147 | -43,75 | -119 | -50,85 | 189 | 22,13 |
| | BAIXO VOUGA | -184 | -40,09 | -127 | -45,52 | 275 | 27,45 |
| | BEIRA INTERIOR NORTE | -195 | -47,22 | -196 | -54,60 | 218 | 54,91 |
| | BEIRA INTERIOR SUL | -142 | -45,66 | -146 | -57,71 | 169 | 53,99 |
| | COVA DA BEIRA | -166 | -68,88 | -140 | -73,30 | 75 | 35,71 |
| | DÃO-LAFÕES | -237 | -43,41 | -222 | -51,15 | 309 | 26,30 |
| | MÉDIO TEJO | -43 | -14,93 | -81 | -35,84 | 245 | 38,16 |
| | OESTE | 57 | 58,76 | 14 | 18,42 | 154 | 16,02 |
| | PINHAL INTERIOR | -129 | -36,44 | -132 | -46,15 | 225 | 40,76 |
| | PINHAL INTERIOR SUL | -102 | -59,65 | -86 | -64,66 | 69 | 30,00 |
| | PINHAL LITORAL | -70 | -23,18 | -119 | -68,79 | 232 | 28,26 |
| LISBOA | SERRA DA ESTRELA | 82 | 186,36 | 47 | 142,42 | 126 | 57,27 |
| ALENTEJO | GRANDE LISBOA | 411 | 74,59 | 252 | 55,14 | 962 | 45,25 |
| | PENÍNSULA DE | -45 | -43,27 | -34 | -47,22 | 59 | 8,77 |
| | ALENTEJO CENTRAL | -89 | -36,93 | -71 | -39,66 | 152 | 30,58 |
| | ALENTEJO LITORAL | 59 | 46,46 | 11 | 10,89 | 186 | 39,91 |
| | ALTO ALENTEJO | -222 | -56,06 | -183 | -61,62 | 174 | 42,03 |
| ALGARVE | BAIXO ALENTEJO | -182 | -53,37 | -169 | -63,30 | 159 | 39,65 |
| | LEZÍRIA DO TEJO | -110 | -40,44 | -79 | -46,20 | 162 | 23,31 |
| | ALGARVE | -258 | -34,54 | -279 | -41,58 | 489 | 45,62 |
| CONTINENTE | | -2932 | -29,65 | -2975 | -39,12 | 6958 | 31,65 |

Tabela 6 - Dinâmicas do mercado imobiliário, investimento na reabilitação e sua diferenciação espacial
(continuação)

| | | DINÂMICAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, INVESTIMENTO NA REABILITAÇÃO E SUA DIFERENCIACÃO ESPACIAL (2011) | | | | | |
|------------|----------------------|--|-------|--|--------|--|------|
| | | LICENCIAMENTO DE OBRAS E DINÂMICAS DE REABILITAÇÃO | | | | | |
| NUTS II | NUTS III | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) | | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por | | Licenças para construção nova (habitação) (variação 2003-2011) | |
| | | nº licenças | % | nº licenças/100 alojamentos | | nº licenças | % |
| NORTE | ALTO TRÁS-OS-MONTES | 104 | 22,08 | 0,07 | -626 | -63,04 | 0,26 |
| | AVE | 200 | 21,44 | 0,09 | -1378 | -65,28 | 0,38 |
| | CÁVADO | 86 | 10,58 | 0,05 | -1462 | -66,79 | 0,56 |
| | DOURO | 237 | 39,24 | 0,17 | -523 | -58,76 | 0,31 |
| | ENTRE DOURO E | 99 | 24,26 | 0,08 | -434 | -58,41 | 0,34 |
| | GRANDE PORTO | 300 | 30,30 | 0,05 | -1058 | -60,53 | 0,21 |
| | MINHO-LIMA | 196 | 27,68 | 0,13 | -775 | -60,22 | 0,39 |
| | TÂMEGA | 375 | 29,00 | 0,15 | -1365 | -59,79 | 0,46 |
| CENTRO | BAIXO MONDEGO | 115 | 19,33 | 0,06 | -1126 | -70,11 | 0,34 |
| | BAIXO VOUGA | 152 | 20,71 | 0,08 | -1535 | -72,51 | 0,37 |
| | BEIRA INTERIOR NORTE | 163 | 62,21 | 0,19 | -379 | -79,29 | 0,12 |
| | BEIRA INTERIOR SUL | 107 | 62,94 | 0,18 | -175 | -73,53 | 0,22 |
| | COVA DA BEIRA | 51 | 33,77 | 0,08 | -200 | -66,67 | 0,23 |
| | DÃO-LAFÕES | 212 | 27,21 | 0,12 | -1000 | -63,82 | 0,42 |
| | MÉDIO TEJO | 145 | 36,07 | 0,11 | -642 | -71,41 | 0,22 |
| | OESTE | 90 | 15,23 | 0,04 | -1363 | -73,12 | 0,34 |
| | PINHAL INTERIOR | 154 | 43,26 | 0,16 | -330 | -62,03 | 0,21 |
| | PINHAL INTERIOR SUL | 47 | 31,97 | 0,14 | -142 | -58,68 | 0,32 |
| | PINHAL LITORAL | 54 | 11,34 | 0,04 | -1076 | -71,83 | 0,34 |
| LISBOA | SERRA DA ESTRELA | 80 | 61,54 | 0,24 | -34 | -40,48 | 0,15 |
| | GRANDE LISBOA | 709 | 41,93 | 0,07 | -1758 | -64,16 | 0,18 |
| ALENTEJO | PENÍNSULA DE | 38 | 6,81 | 0,01 | -1772 | -77,31 | 0,21 |
| | ALENTEJO CENTRAL | 108 | 31,21 | 0,11 | -400 | -62,70 | 0,29 |
| | ALENTEJO LITORAL | 112 | 38,62 | 0,16 | -207 | -53,77 | 0,38 |
| | ALTO ALENTEJO | 114 | 45,97 | 0,14 | -322 | -70,61 | 0,17 |
| | BAIXO ALENTEJO | 98 | 39,68 | 0,12 | -308 | -67,40 | 0,21 |
| ALGARVE | LEZÍRIA DO TEJO | 92 | 21,00 | 0,07 | -822 | -70,38 | 0,28 |
| | ALGARVE | 392 | 45,42 | 0,10 | -2256 | -82,73 | 0,29 |
| CONTINENTE | | 4630 | 29,50 | 0,08 | -23468 | -67,96 | 0,28 |

A secção inicial colocou-se na perspetiva da identificação de carências quantitativas de habitação. A primeira conclusão a sublinhar é a existência, em Portugal, de um quadro de excedente habitacional. Existiam, em 2011, 1,45 alojamentos por família; o número total de alojamentos vagos superava os 700 mil, tendo aumentado entre 2001 e 2011; o número de alojamentos vagos disponíveis no mercado (isto é, classificados como para venda ou para arrendamento) era muito superior à diferença entre famílias e alojamentos familiares ocupados como residência habitual (isto é, permitiria alojar de forma independente as famílias que viviam em alojamentos não familiares, em alojamentos não clássicos, ou em situação de partilha do alojamento). Num contexto como este, de excedente quantitativo, reforça-se a importância de uma atenção crescente ao parque habitacional existente.

Em termos dinâmicos, a situação do continente é caracterizada pelo aumento do número de famílias, que resulta, entre outros fenómenos, da diminuição da sua dimensão média: registou-se um aumento de cerca de 365 mil famílias, em 10 anos.

O quadro de excedente habitacional não tem igual intensidade em todos os espaços do continente e, sobretudo, situa-se em contextos demográficos contrastantes: em alguns casos, contextos marcados pelo aumento do número de famílias e, desse modo, pelo crescimento da procura potencial de habitação; em outros casos, contextos marcados pela diminuição do número de famílias, e, desse modo, pela contração da procura potencial de habitação (de residência habitual).

A secção seguinte colocou-se na perspetiva da identificação de carências qualitativas de habitação. A informação utilizada, comparando os dados dos Recenseamentos da População e da Habitação de 2001 e 2011, permite traçar um quadro de melhoria qualitativa generalizada, no que diz respeito aos problemas analisados, relacionados com o estado de conservação dos edifícios, a sobrelocação e a carência de infraestruturas.

Em 2001, no continente, 11,4% dos edifícios apresentavam necessidades de reparação médias ou grandes ou estavam muito degradados, 11,2% das famílias viviam em alojamentos superlotados, 2% dos alojamentos familiares de residência habitual não tinham instalações de banho ou duche. Estes dados permitem concluir que, não obstante as melhorias registadas, as necessidades de intervenção no parque habitacional existente estão associadas a diferentes fenómenos e estão longe de poderem ser consideradas residuais.

Verifica-se, ao mesmo tempo, que estes problemas se combinam de forma diferente nos diversos espaços do continente, o que sugere a importância da adoção de estratégias de intervenção também elas diferenciadas: em alguns casos, a coexistência no mesmo espaço de problemas de sobrelocação e de conservação dos edifícios parece indicar a relevância da combinação entre estratégias de reabilitação e estratégias que possibilitem a mobilidade residencial das famílias e garantam a sua acessibilidade a alojamentos de dimensão adequada; em outros casos, o predomínio dos problemas ligados ao estado de conservação dos edifícios parece indicar a relevância de estratégias mais especificamente orientadas para as capacidades de conservação do edificado.

No que diz respeito aos fenómenos de degradação do edificado, sublinha-se a dimensão do fenómeno: mais de 900 mil edifícios com necessidades de reparação, mais de 380 mil edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados. Em termos absolutos, salienta-se o maior número de casos verificados no Grande Porto, Grande Lisboa, Tâmega e Douro. Em termos relativos, a ordenação das diversas NUTS III é diferente (Douro, Pinhal Interior Sul, Pinhal Interior Norte, Alto Trás-os-Montes),

o que quer dizer que nem sempre a maior escala dos problemas corresponde à sua maior intensidade, e que, portanto, se requerem capacidades de intervenção a diversas escalas.

As duas restantes secções colocaram-se na perspetiva da análise das dinâmicas de mercado. Em primeiro lugar, estudaram-se as dinâmicas relacionadas com o arrendamento. Concluiu-se que o número de alojamentos arrendados e subarrendados cresceu, entre 2001 e 2011, embora o respetivo peso no total dos alojamentos ocupados como residência habitual tenha diminuído ligeiramente. Aumentou, também, o número de alojamentos vagos para arrendar, indicador da existência de uma oferta de habitação para arrendamento que não encontra ainda correspondência na procura de habitação.

Uma outra conclusão, que decorre da análise mais pormenorizada dos dados sobre a importância relativa do arrendamento, o tipo e a época dos contratos, o valor das rendas e o tipo de arrendatário, é a existência de mercados de arrendamento com características muito diferenciadas entre si: existem contextos, como os territórios metropolitanos de Lisboa e do Porto e o Alentejo, caracterizados por contratos antigos, rendas mais baixas e arrendatários mais idosos, e contextos mais marcados por dinâmicas mais recentes e com maior peso relativo de arrendatários jovens. Esta conclusão parece sugerir a importância de estratégias diversificadas, adaptadas às características de cada contexto.

Estudaram-se depois diversos aspectos relacionados com o investimento imobiliário, incluindo as questões relacionados com o valor das propriedades, o número e o valor global de transações, o financiamento bancário e os processos de licenciamento. Consideradas estas questões em conjunto, é notório, em primeiro lugar, um contexto de contração, que pode ser comprovado por vários indicadores: a diminuição generalizada dos valores médios de avaliação bancária da habitação, a diminuição do número de transações e a quebra muito acentuada no número de licenças concedidas. Estes fenómenos são mais fortes e visíveis no atual contexto de crise, embora em alguns casos, por exemplo das licenças para construção nova, as tendências de diminuição sejam mais antigas.

Verifica-se, também, que essa contração afeta também as dinâmicas de reabilitação, uma vez que para o continente, se verifica, entre 2003 e 2011, os anos considerados nesta análise, uma quebra de cerca de 30% do número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções. Devem notar-se, no entanto, duas outras características deste fenómeno: por um lado, o aumento da importância relativa das licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças concedidas; por outro lado, a variedade de situações encontradas, com casos de declínio e casos de crescimento, quer quando a análise é conduzida ao nível das NUTS III, quer quando a análise é conduzida ao nível dos municípios. Esta diferença nas dinâmicas locais deve ser objeto de estudo e acompanhamento, na perspetiva da identificação de fatores de dinamização das experiências de reabilitação.

2.2. A integração das várias dimensões em análise: os padrões de diferenciação local e suas características

2.2.1. Introdução: os indicadores em estudo, relações e agregações

Nesta secção, procura-se complementar a análise da diversidade de situações problemáticas que afetam o mercado da habitação, bem como a reabilitação do edificado, em Portugal continental, a partir da leitura agregada de vários indicadores e da subsequente definição e caracterização de padrões ou tipologias de diferenciação local. Trata-se, então, de explorar as associações dominantes existentes entre os indicadores ou dimensões em análise, nomeadamente, a partilha de características comuns de natureza espacial.

Para o efeito, recorre-se ao uso de metodologias de análise multivariada, capazes de reduzir o número de variáveis e classificá-las segundo a sua concentração espacial predominante. São utilizadas as técnicas estatísticas de análise fatorial (ou de componentes principais) e de análise de *clusters* (ou de classes).

Esta análise é efetuada para 4 sub-regiões: Litoral Norte, Interior Norte, Litoral Centro e Interior Centro. Estas áreas correspondem aos agrupamentos seguintes de NUTS III:

- Litoral Norte: Minho-Lima; Cávado; Ave; Tâmega; Grande Porto; Entre Douro e Vouga;
- Interior Norte: Alto Trás-os-Montes; Douro;
- Litoral Centro: Baixo Vouga; Dão-Lafões; Baixo Mondego; Pinhal Interior Norte;
- Interior Centro: Beira Interior Norte; Serra da Estrela; Cova da Beira.

Na Tabela 7, são enumerados os 31 indicadores selecionados para análise, bem como as dimensões fundamentais que neles estão representadas, relacionadas com as dinâmicas da população e do edificado, as principais carências qualitativas, a estrutura do mercado de habitação e as dinâmicas do mercado imobiliário.

Apresentam-se, a seguir, os resultados da análise fatorial (ou de componentes principais) realizada para cada uma das 4 sub-regiões referidas. Esses resultados, traduzidos num conjunto de fatores explicativos da variabilidade dos indicadores selecionados em cada sub-região, são, seguidamente, cartografados.

Finalmente, são apresentados, para cada sub-região, os resultados da análise de *clusters* (ou de classes), realizada com base nos fatores extraídos da análise fatorial. Esta análise permite delimitar os principais padrões ou tipologias de diferenciação local, contribuindo para a clarificação do tipo de problemáticas que afeta determinadas zonas de forma mais intensa, e, por conseguinte, para a percepção dos diferentes contextos para a reabilitação urbana em Portugal.

Tabela 7 - Indicadores utilizados na análise multivariada: categorias e sub-categorias

| Categorias e Sub-categorias | Indicador |
|--|---|
| Dinâmicas da população e do edificado e configuração espacial do quadro de excedente habitacional | |
| Dinâmicas da população e das famílias | Famílias [variação 2001-2011] População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011] |
| Formas de ocupação do edificado: quadro de excedente habitacional | Alojamentos clássicos por famílias [2011] Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2011] Alojamentos vagos por famílias [2011] |
| Carências qualitativas: intensidade, especificidade e diferenciação espacial dos problemas | |
| Necessidades de Reparação | Edifícios com necessidades de reparação no total de edifícios [2011] Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011] Idade média do edificado [2011] |
| Sobrelotação | Famílias em alojamentos superlotados no total de famílias [2011] |
| Carências de Infraestruturas | Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2011] |
| Estrutura do mercado de habitação e de arrendamento e sua diferenciação espacial | |
| Importância relativa do arrendamento | Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011] Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011] |
| Tipo de Contrato | Alojamentos arrendados com contrato a termo certo [2011] Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011] Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011] |
| Valor das Rendas | Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011] Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011] |
| Tipo de Arrendatário | Alojamentos arrendados a famílias com 1 pessoa [2011] |
| Dinâmicas do mercado imobiliário, investimento na reabilitação e sua diferenciação espacial | |
| Licenciamento de obras e dinâmicas de reabilitação | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007] Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2011] Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007] Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2011] Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011] Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011] Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011] Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [entre 2001 e 2011] por edifícios com necessidades reparação médias, grandes ou muito degradados [2001] Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2007] Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2011] Fogos novos em licenças por alojamentos [2011] |

2.2.2. Análise Fatorial: identificação de fatores principais e lógicas de diferenciação espacial

Nesta secção, utiliza-se a técnica estatística de análise factorial (ou de componentes principais), com vista ao reconhecimento de fatores subjacentes que influenciam a variabilidade do grupo de indicadores escolhido e de modo a pôr em evidência relações existentes entre esses indicadores.

Como foi referido anteriormente, esta técnica é aplicada separadamente às 4 sub-regiões seguintes: Litoral Norte, Interior Norte, Litoral Centro e Interior Centro.

Gera-se, então, para cada área, uma matriz de correlações entre indicadores, de onde se extraí um determinado número de fatores. Essas matrizes podem ser consultadas em anexo. Os fatores extraídos representam, no seu conjunto, uma certa percentagem da variância total que traduz a sua representatividade em relação à informação presente no conjunto inicial de 31 indicadores.

Apresenta-se, de seguida, a análise de todos os fatores considerados relevantes. Todavia, inclui-se apenas a cartografia referente aos 4 fatores mais representativos, remetendo-se a restante cartografia para anexo.

Litoral Norte

Apresenta-se, de seguida, a análise factorial para o Litoral Norte.

Dos 12 fatores extraídos para esta área, opta-se por reter apenas 10, pois a percentagem de variância explicada pelos 2 últimos fatores é pouco significativa (aproximadamente 7,9%).

Os 10 fatores principais escolhidos, relativos às 31 variáveis em análise, explicam, no seu conjunto, cerca de 64,8% da variância total, como se pode confirmar pela tabela seguinte (Tabela 8). A penúltima coluna da tabela indica os valores parciais de variância explicada para cada um dos fatores extraídos.

Tabela 8 - Valores próprios e percentagem de variância explicada

| Componentes | Valores próprios iniciais | | | Rotação da soma do quadrado dos valores | | |
|-------------|---------------------------|----------------|-------------|---|----------------|---------------|
| | Total | % de Variância | % Acumulada | Total | % de Variância | % Acumulada |
| 1 | 3,485 | 11,241 | 11,241 | 2,698 | 8,702 | 8,702 |
| 2 | 3,017 | 9,733 | 20,974 | 2,458 | 7,929 | 16,631 |
| 3 | 2,614 | 8,433 | 29,408 | 2,423 | 7,816 | 24,448 |
| 4 | 2,145 | 6,919 | 36,327 | 1,887 | 6,086 | 30,534 |
| 5 | 1,966 | 6,343 | 42,670 | 1,874 | 6,046 | 36,580 |
| 6 | 1,707 | 5,505 | 48,175 | 1,860 | 5,999 | 42,579 |
| 7 | 1,532 | 4,941 | 53,115 | 1,857 | 5,992 | 48,571 |
| 8 | 1,498 | 4,832 | 57,948 | 1,830 | 5,904 | 54,475 |
| 9 | 1,344 | 4,337 | 62,284 | 1,648 | 5,318 | 59,793 |
| 10 | 1,123 | 3,621 | 65,906 | 1,542 | 4,975 | 64,768 |
| 11 | 1,062 | 3,426 | 69,331 | 1,323 | 4,267 | 69,035 |
| 12 | 1,020 | 3,290 | 72,622 | 1,112 | 3,587 | 72,622 |

Uma vez extraídos os fatores ou componentes principais e registados os níveis de variância explicada correspondentes, importa compreender o significado de cada um desses fatores, ou seja, importa perceber quais são os indicadores que compõem cada um dos 10 fatores identificados. A matriz de componentes que se segue (ver Tabela 9) serve esse propósito, sendo possível perceber, através da sua leitura, a composição dos 10 fatores principais. A negrito destacam-se as componentes dos indicadores com maior representatividade em cada um dos fatores.

Tabela 9 - Matriz de componentes

| Indicadores | Fatores | | | | | | | | | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| I01_Fam20012011 | ,003 | ,043 | ,010 | -,008 | -,014 | -,046 | -,036 | ,043 | ,029 | ,870 | ,010 | ,020 |
| I03_AlojVagTotal AlojClass2011 | -,077 | -,086 | ,065 | -,110 | -,003 | ,084 | ,031 | ,040 | -,008 | -,034 | -,039 | ,443 |
| I05_AlojClassPorFam2011 | -,020 | ,010 | -,026 | ,032 | ,026 | -,038 | -,007 | ,022 | ,042 | -,876 | -,008 | ,022 |
| I07_AlojVagPorFam2011 | -,068 | ,117 | ,051 | -,007 | ,039 | ,731 | ,154 | ,018 | -,059 | ,007 | ,112 | ,088 |
| I09a_IdadeMedia Edificado2011 | ,127 | ,045 | ,027 | -,004 | ,126 | ,652 | -,205 | ,032 | -,043 | -,016 | -,025 | ,108 |
| I10_EdifNess RepNoTotal Edif2011 | ,076 | ,015 | ,015 | ,016 | ,926 | ,006 | -,032 | -,017 | ,027 | -,031 | ,009 | ,018 |
| I12_EdifNecRepMedGrandMuitoDeg2011 | -,111 | ,102 | ,051 | ,020 | ,332 | ,067 | -,092 | ,237 | -,255 | ,031 | -,027 | ,466 |
| I14_EdifNecRepMedGrandMuitoDegNoTotal Ed2011 | ,049 | ,005 | ,018 | ,019 | ,912 | ,155 | -,005 | -,008 | -,007 | -,017 | ,077 | ,011 |
| I16_FamAlojClassSuperlotNoTotal Fam2011 | ,028 | ,094 | ,026 | -,021 | ,079 | ,094 | -,112 | -,009 | ,078 | ,023 | ,884 | -,036 |
| I18_AlojFamResidHabitSemBanhDuche2011 | ,098 | -,344 | -,109 | -,025 | ,066 | ,511 | -,357 | -,134 | ,074 | ,011 | ,297 | -,183 |
| I21_AlojArrendSubarrendTotal AlojOcup2011 | -,059 | ,703 | ,286 | -,020 | ,104 | -,017 | ,058 | ,143 | -,159 | ,032 | ,253 | ,195 |
| I23_AlojVagosArrendTotal AlojClass2011 | ,002 | ,899 | -,005 | -,015 | ,011 | ,198 | ,044 | -,010 | ,003 | ,016 | ,043 | -,015 |
| I25_AlojVagArrendTotal Aloj Vagos2011 | ,075 | ,828 | -,058 | ,002 | -,038 | -,120 | -,062 | -,095 | ,076 | ,001 | -,081 | -,162 |
| I26_AlojArrendContTermoCerto2011 | -,021 | ,009 | -,123 | -,002 | -,027 | ,816 | ,023 | -,054 | -,020 | ,015 | ,031 | |
| I28_AlojArrendContAnt19912011 | -,026 | ,305 | ,736 | -,002 | ,082 | -,122 | ,113 | ,108 | ,003 | ,049 | ,096 | ,129 |
| I30_AlojArrendContDep20052011 | -,014 | -,022 | -,206 | ,001 | -,031 | ,816 | -,081 | ,020 | -,016 | -,116 | -,014 | |
| I32_AlojArrendRendInf50euros 2011 | ,033 | -,052 | ,888 | ,021 | -,038 | ,036 | -,118 | ,031 | ,007 | -,001 | -,054 | ,018 |
| I34_AlojArrendRendInf100euros 2011 | ,084 | -,048 | ,883 | ,006 | ,010 | ,062 | -,098 | -,036 | -,018 | ,004 | ,010 | -,004 |
| I37_AlojArrendFam1Pessoa2011 | ,012 | ,225 | ,294 | -,008 | ,089 | ,295 | ,331 | ,142 | ,030 | ,035 | -,334 | -,115 |
| I53_LicAmpAltRec20032007Perc | ,021 | ,003 | ,021 | ,935 | ,010 | -,002 | ,002 | ,169 | ,010 | -,030 | -,018 | -,001 |
| I55_LicAmpAltRec20032011Perc | ,262 | -,012 | -,029 | ,204 | -,006 | -,029 | -,055 | ,837 | ,028 | ,036 | -,057 | ,096 |
| I57_LicAmpAltRechabitação20032007Perc | -,014 | -,028 | ,007 | ,934 | ,028 | -,010 | -,001 | ,141 | -,008 | -,017 | -,007 | -,057 |
| I59_LicAmpAltRechabitação20032011Perc | ,290 | -,015 | -,044 | ,239 | -,021 | -,049 | -,054 | ,823 | ,039 | ,016 | -,054 | ,054 |
| I61_LicParaAmpAltRecNoTotal Lic2011 | ,890 | ,089 | ,061 | ,018 | ,042 | ,093 | -,017 | ,141 | -,190 | ,018 | ,034 | ,039 |
| I63_LicParaAmpAltRecNoTotal LicHabitação2011 | ,910 | ,073 | ,058 | ,009 | ,032 | ,089 | -,009 | ,124 | -,190 | ,009 | ,012 | ,023 |
| I65_LicAmpAltRechabP or NumAloj2011 | ,851 | -,134 | -,008 | -,015 | ,056 | -,031 | -,036 | ,108 | ,144 | ,001 | -,037 | -,107 |
| I66_LicAmpAltRechabitação20012011PorEdifNecRe | ,137 | -,040 | -,167 | ,050 | -,024 | -,083 | ,153 | -,376 | ,027 | ,035 | -,174 | ,220 |
| I68_LicConstNovaHabitação20032007Perc | ,196 | ,081 | ,016 | ,148 | ,048 | -,040 | ,033 | ,165 | ,350 | ,052 | ,099 | ,632 |
| I70_LicConstNovaHabitação20032011Perc | -,051 | ,010 | -,007 | ,009 | -,025 | ,117 | -,118 | -,049 | ,848 | -,025 | ,049 | ,210 |
| I72_FogNovLicPorNumAloj2011 | -,187 | -,034 | ,007 | -,018 | ,040 | -,195 | ,064 | ,118 | ,767 | ,006 | ,014 | -,139 |
| INOVO_PopRescom65eMaisAnosnoTotal PopRes | ,168 | -,340 | -,147 | ,007 | -,049 | ,581 | -,322 | -,147 | ,038 | -,026 | -,412 | -,079 |

Por sua vez, a Tabela 10 resume a informação mais importante desta análise fatorial: apresenta os 10 fatores principais extraídos, a sua respetiva variância, bem como os indicadores que detêm maior peso em cada um dos fatores e as suas componentes.

Para além de permitir reconhecer os indicadores que estão na origem de cada um dos fatores, o método atribui a cada freguesia 10 pontuações, correspondentes aos 10 fatores extraídos. Essas pontuações possibilitam a representação cartográfica dos resultados da análise fatorial, isto é, a elaboração de mapas que permitem identificar **padrões de diferenciação espacial** no território em análise.

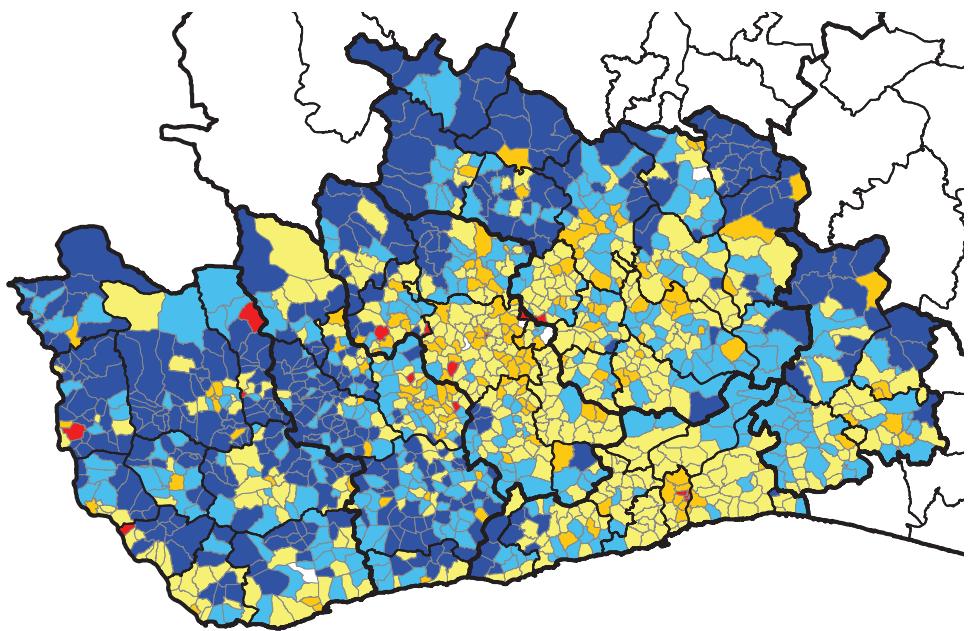
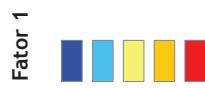
São, assim, produzidos 10 mapas que identificam, através da escala de cores, as zonas caracterizadas por comportamentos antagónicos relativamente aos indicadores sintetizados no respetivo fator. De entre esses, opta-se por apresentar, de seguida, apenas os mapas representativos dos 4 primeiros fatores extraídos, encontrando-se a restante cartografia em anexo próprio.

Tabela 10 - Síntese dos fatores extraídos

| Fatores | % de Variância | Indicadores | Componentes |
|---------|----------------|--|------------------------------|
| Fator1 | 8,702 | I61_LicParaAmpAltRecNoTotalLic2011 I63_LicParaAmpAltRecNoTotalLicHabitação2011 I65_LicAmplAltRecHabPorNumAloj2011 | ,890 ,910 ,851 |
| Fator2 | 7,929 | I21_AlojArrendSubarrendTotalAlojOcup2011 I23_AlojVagosArrendTotalAlojClass2011 I25_AlojVagArrendTotalAlojVagos2011 | ,703 ,899 ,828 |
| Fator3 | 7,816 | I28_AlojArrendContAnt19912011 I32_AlojArrendRendInf50euros2011 I34_AlojArrendRendInf100euros2011 | ,736 ,888 ,883 |
| Fator4 | 6,086 | I53_LicAmpAltRec20032007Perc I57_LicAmpAltRechHabitação20032007Perc | ,935 ,934 |
| Fator5 | 6,046 | I10_EdifNessRepNoTotalEdif2011 I14_EdifNecRepMedGrandMuitoDegNoTotalEd2011 | ,926 ,912 |
| Fator6 | 5,999 | I07_AlojVagPorFam2011 I09a_IdadeMediaEdificado2011 I18_AlojFamResidHabitSemBancoDuche2011 INOVO_PopRescom65eMaisAnosnoTotalPopRes | ,731 ,652 ,511 ,581 |
| Fator7 | 5,992 | I26_AlojArrendContTermoCerto2011 I30_AlojArrendContDep20052011 | ,816 ,816 |
| Fator8 | 5,904 | I55_LicAmpAltRec20032011Perc I59_LicAmpAltRechHabitação20032011Perc | ,837 ,823 |
| Fator9 | 5,318 | I70_LicConstNovaHabitação20032011Perc I72_FogNovLicPorNumAloj2011 | ,848 ,767 |
| Fator10 | 4,975 | I01_Fam20012011 I05_AlojClassPorFam2011 | ,870 -,876 |

Litoral Norte

Fator 1



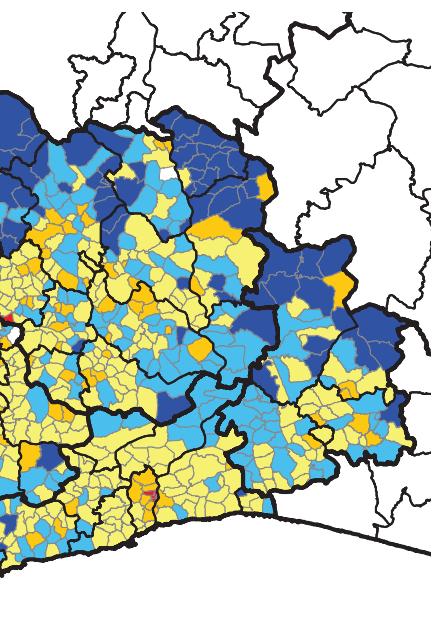
Mapa: F01

Fonte: Censos 2011 (INE)

N 1:1.000.000 0 25 Km



Naor percentagem de licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças
Naor percentagem de licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação)
Naor proporção de licenças para ampliações, alterações e reconstruções por alojamentos

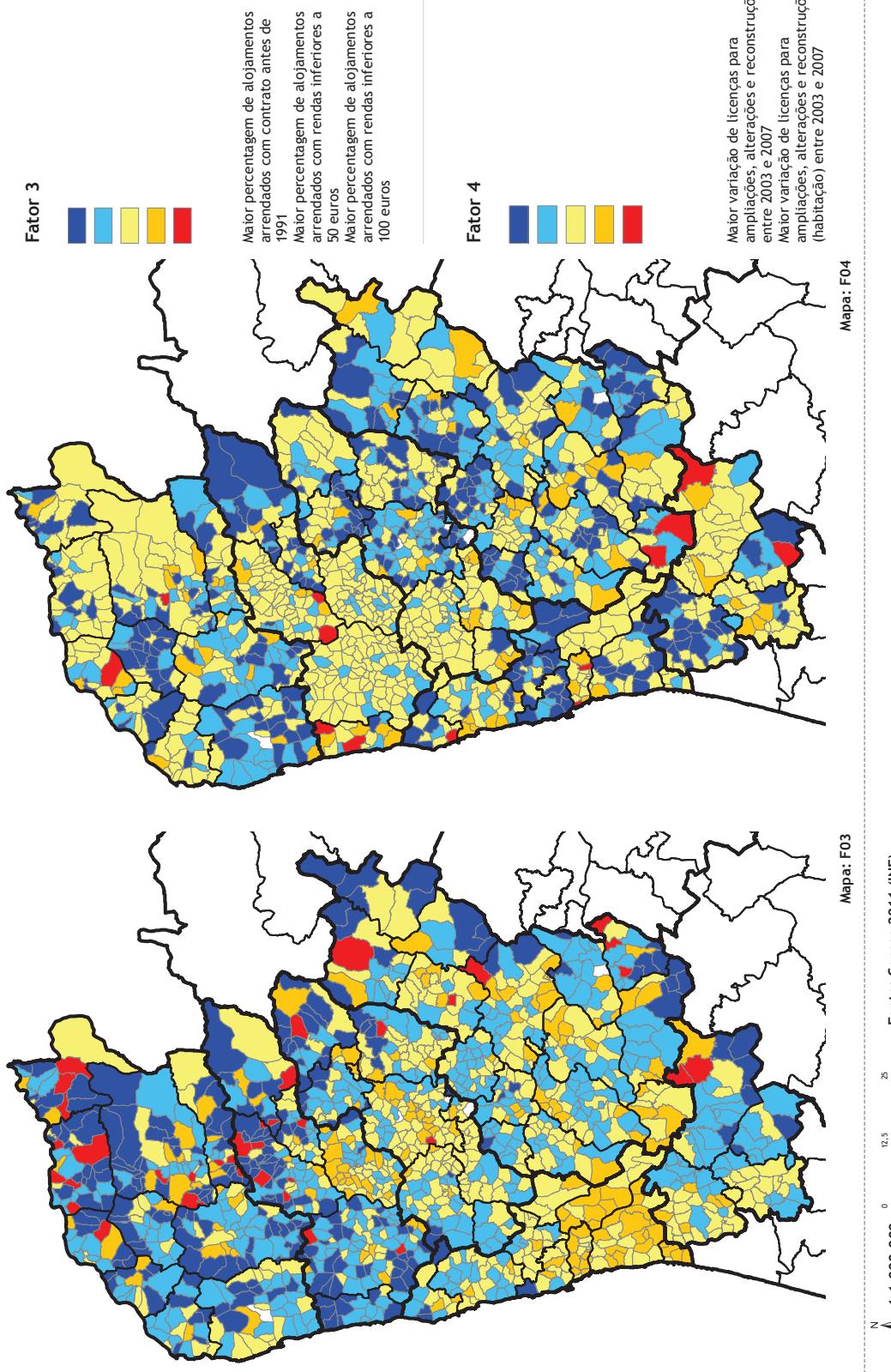


Mapa: F02

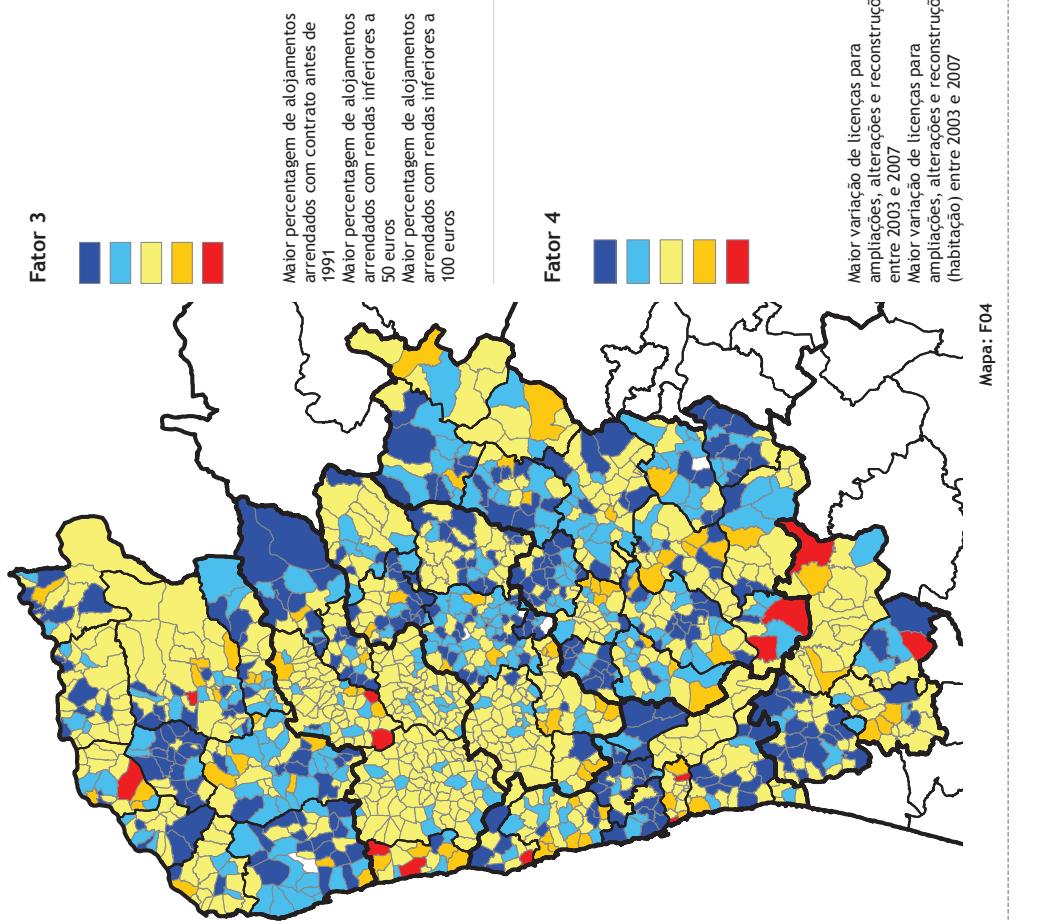
Naor percentagem de alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados
Naor percentagem de alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos
Naor percentagem de alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos

Litoral Norte

Fator 3



Fator 4



Mapa: F04

Mapa: F03

Fonte: Censos 2011 (INE)

1:1.000.000
0 25 Km

Analisem-se, agora, os 10 fatores resultantes da análise factorial efetuada para o Litoral Norte.

Fator 1: Importância da reabilitação no licenciamento

Este fator exprime o peso da reabilitação no licenciamento, o que é conseguido através da agregação de indicadores representativos do número de licenças concedidas para ampliações, alterações e reconstruções, quer no total de licenças, quer no total das licenças para habitação, quer por número de alojamentos.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 8,7%; isto significa que ele explica 8,7% da informação presente em 31 variáveis.

A análise do mapa correspondente (F01) permite detetar algumas freguesias da zona Este do Litoral Norte como polos pontuais onde o peso da reabilitação no licenciamento é maior, como sejam Gave, Castro Laboreiro (município de Melgaço), Gavieira, Ermelo (Arcos de Valdevez), Britelo, Ermida, Entre Ambos-os-Rios (Ponte da Barca), Rio Douro (Cabeceiras de Basto), Santo Aleixo de Além-Tâmega (Ribeira de Pena), Chapa, Aboadela, Padronelo, Candemil (Amarante), São João de Fontoura, Felgueiras, Ovadas, Panchorra (Resende), Oliveira do Douro (Cinfães), Cabreiros (Arouca), entre outras.

Em contrapartida, os municípios de Braga, Barcelos e Vila Nova de Gaia destacam-se como sendo os menos representativos em termos da importância da reabilitação no licenciamento.

Já no município do Porto e sua periferia Norte, esta representatividade apresenta valores intermédios.

Em síntese, o panorama predominante reflete o reduzido peso que a reabilitação do edificado tem no licenciamento, na área do Litoral Norte. Os locais onde esta realidade não se verifica são pontuais, concentrando-se, preferencialmente, a Este desta área, como já foi referido.

Fator 2: Arrendamento existente e potencial

Este fator retrata a situação atual em termos de arrendamento, existente e potencial, tendo em conta os alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados, bem como os alojamentos vagos disponíveis para arrendar.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 7,9%.

O mapa F02 evidencia o caráter pontual das freguesias onde existe uma maior percentagem de alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados, bem como uma maior percentagem de alojamentos vagos para arrendar (quer no total de alojamentos clássicos, quer no total de alojamentos vagos), e que são as seguintes: Vila Meã (pertencente ao município de Vila Nova de Cerveira), Mazedo (Monção), Ponte da Barca, Germil (Ponte da Barca), Geraz do Minho, Santo Emilião (Póvoa de Lanhoso), Tenões, Penso - São Vicente (Braga), Sande - São Martinho (Guimarães), Vizela - São Paio (Vizela), Regilde (Felgueiras), Sé, Santo Ildefonso, Vitória, Miragaia e São Nicolau (Porto).

No que se refere a valores intermédios, verifica-se a sua significativa incidência nos municípios do Grande Porto (excetuando a sua extremidade mais a Norte), bem como na zona Oeste das NUTS III do Ave, Tâmega e Entre Douro e Vouga, nomeadamente, em Vila Nova de Gaia, Gondomar, Porto,

Matosinhos, Maia, Valongo, Santo Tirso, Vizela, Guimarães, Felgueiras, Lousada, Paços de Ferreira, Penafiel, Marco de Canaveses, Santa Maria da Feira, São João da Madeira e Oliveira de Azeméis.

Por último, a maior mancha gráfica corresponde a valores mínimos para a percentagem de alojamentos arrendados e subarrendados e de alojamentos vagos para arrendar, e engloba as NUTS III do Minho-Lima, Cávado e a zona Este do Ave, Tâmega e Entre Douro e Vouga. A estas, acrescem, ainda, os municípios da Póvoa do Varzim e zona Norte do município de Vila do Conde (pertencentes ao Grande Porto).

Assim sendo, conclui-se que os locais onde o saldo é positivo, no que se refere ao arrendamento existente e potencial, se encontram pulverizadas pelo território do Litoral Norte. Doutra parte, denota-se uma diferenciação espacial que marca o contraste entre as zonas com menor número de alojamentos arrendados, subarrendados e vagos para arrendar (situadas, preferencialmente, na zona Norte e Este da área de análise) e as zonas com número intermédio de alojamentos arrendados, subarrendados e vagos para arrendar (concentradas, sobretudo, na NUT III do Grande Porto e na zona Oeste do Ave, Tâmega e Entre Douro e Vouga).

Fator 3: Arrendamento - contratos antigos e rendas baixas

Este fator caracteriza a situação do arrendamento, referindo-se aos contratos antigos (anteriores a 1991) e às rendas baixas (inferiores a 50€ e a 100€).

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 7,8%.

O panorama geral, visível no mapa F03, mostra a dominância de valores intermédios para este fator nas NUTS III do Grande Porto, Ave, Tâmega e Entre Douro e Vouga, em particular, nos municípios de Vila do Conde, Maia, Porto, Valongo, Gondomar, Vila Nova de Gaia, Espinho, Guimarães, Vizela, Santo Tirso, Trofa, Vila Nova de Famalicão, Celorico de Basto, Felgueiras, Paredes, Penafiel, Marco de Canaveses, Castelo de Paiva, Santa Maria da Feira, São João da Madeira e Oliveira de Azeméis.

Por outro lado, de entre as freguesias nas quais a percentagem de alojamentos arrendados com contrato antes de 1991, de alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ e de alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ é mais elevada podem referir-se, por exemplo, Couso, Cubalhão, Lamas de Mouro (pertencentes ao município de Melgaço), Miranda, Monte Redondo, Rio de Moinhos (Arcos de Valdevez), Rio Douro (Cabeceiras de Basto), Rebordelo (Amarante), São João de Fontoura, Barrô (Resende), Espiunca e Canelas (Arouca), que se distribuem, preferencialmente, pela faixa de território mais próxima dos limites exteriores da área de análise, excetuando a zona que abrange a NUT III do Grande Porto.

Por sua vez, os valores mais baixos deste fator estão presentes em grande número de freguesias, que se localizam, maioritariamente, nas NUTS III do Minho-Lima e Cávado, bem como na zona fronteiriça entre a área em análise e as áreas adjacentes (ou seja, o Interior Norte e o Litoral Centro). De entre as freguesias que apresentam reduzido número de contratos antigos e de rendas baixas podem enumerar-se, entre outras, as seguintes: Fiães, Gave, Parada do Monte (pertencentes ao município de Melgaço), Loureda, Sistelo, Alvora, Cabreiro, Gavieira (Arcos de Valdevez), Gondiães, Vilar de Cunhas (Cabeceiras de Basto), Ansiães, Canadelo (Amarante), Ovadas, São Cipriano, Feirão (Resende), Covelo de Paivó, Janarde e Cabreiros (Arouca).

Desta análise, é possível concluir que os espaços predominantes são os que correspondem a circunstâncias intermédias no que se refere à situação do arrendamento, nomeadamente, em termos de contratos antigos e de rendas baixas. Por outro lado, são visíveis alguns focos de valores máximos e mínimos, que coexistem nas NUTS III do Minho-Lima, Cávado e na faixa territorial mais a Este da área do Litoral Norte.

Fator 4: Licenciamento e evolução da reabilitação (2003-2007)

Este fator reúne indicadores relativos à variação do número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções, entre 2003 e 2007; ou seja, reflete o aumento ou a diminuição, consoante os casos, que o peso da reabilitação conhece, entre os anos de 2003 e 2007, no licenciamento de obras.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 6,1%.

Um olhar sobre o respetivo mapa (F04) permite identificar o limitado número de espaços onde este aumento, no referido período, é mais significativo, destacando-se, com os valores máximos registados, as freguesias de Cerdal (município de Valença), Aguiã (Arcos de Valdevez), Forjães, Marinhais (Esposende), Cervães, Soutelo (Vila Verde), Póvoa de Varzim (Póvoa de Varzim), Bonfim, Nevogilde (Porto), Raiva, Real (Castelo de Paiva), Alvarenga (Arouca) e Junqueira (Vale de Cambra).

Monção, Barcelos, Braga, Vila Nova de Famalicão, Lousada, Ribeira de Pena e Gondomar correspondem aos municípios nos quais o peso da reabilitação no licenciamento tem uma variação intermédia, entre a máxima e a mínima.

Por sua vez, os municípios de Paredes de Coura, Viana do Castelo, Terras de Bouro, Matosinhos, Maia, Valongo, Paços de Ferreira, Felgueiras, Santa Maria da Feira e Resende apresentam-se como aqueles em que se regista um maior decréscimo da importância da reabilitação no licenciamento, entre 2003 e 2007.

Do ponto de vista espacial, denota-se, portanto, o predomínio de padrões intermédios semeados por locais com valores reduzidos. Ou seja, do panorama geral, infere-se que a tendência instalada no Litoral Norte tem vindo a ser, preferencialmente, no sentido da pouca expressão e da diminuição do peso que as obras de reabilitação têm no total das obras licenciadas.

Fator 5: Necessidades de reparação dos edifícios

Este fator espelha as carências qualitativas do edificado, permitindo identificar os espaços onde a percentagem de edifícios com necessidades de reparação (quer totais, quer médias, grandes ou muito degradados) é mais elevada.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 6,0%.

Riba de Áncora (que integra o município de Caminha), Campos (Vila Nova de Cerveira), Arão (Valença), Linhares (Paredes de Coura), Ceivães (Monção), Ermelo (Arcos de Valdevez), Serzedelo (Póvoa de Lanhoso), Pinheiro (Vieira do Minho), Passos, Alvite (Cabeceiras de Basto), Limões (Ribeira de Pena), Ovil (Baião), Miomães (Resende), Ferreiros de Tendais (Cinfães), Vila Chã (Vale de Cambra) e Figueira (Penafiel) são algumas das freguesias que surgem como mais carenciadas no que diz respeito a esta

problemática. A sua **dispersão territorial é grande**, tornando-se difícil estabelecer um padrão de sistematização dos espaços com maior incidência de edifícios em mau estado de conservação, como se pode constatar observando o mapa F05 em anexo.

De igual modo, também as zonas menos carenciadas ao nível das necessidades de reparação do edificado se distribuem um pouco por toda a área de análise.

Assim sendo, de um ponto de vista global, denota-se uma grande fragmentação territorial das necessidades de reparação do edificado no Litoral Norte, o que se traduz na necessidade de intervir em diversos núcleos espaciais dispersos, mas igualmente carentes.

Fator 6: Carências qualitativas da habitação, edifícios antigos, idosos e alojamentos vagos

Este fator agrupa um conjunto de indicadores bastante diversificado, permitindo detetar onde se concentram, preferencialmente, os edifícios mais antigos, a população idosa (com 65 e mais anos), as maiores carências em termos de infraestruturas, bem como a mais elevada proporção de alojamentos vagos por famílias.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 6,0%.

Inseridas no grupo de freguesias que obteve valores mais elevados para os indicadores que compõem este fator encontram-se as seguintes: Abedim, Portela, Luzio, Valadares, Podame, Tangil (inseridas no município de Monção), Cubalhão (Melgaço), Portela, Sistelo, Cabreiro, Carralcova, Cabana Maior, Ermelo (Arcos de Valdevez), Caminha - Matriz, Arga de São João, Arga de Baixo (Caminha), Montaria (Viana do Castelo), Entre Ambos-os-Rios, Vilã Chã - São João Baptista (Ponte da Barca), Cibões, Brufe, Cavide (Terras de Bouro), Aboim (Fafe), Vilar de Cunhas (Cabeceras de Basto), Alvadia (Ribeira de Pena), Arnoia (Celorico de Basto), Rebordelo, Carvalho de Rei (Amarante), Teixeira, Ovil, Mesquinhata (Baião), São Romão de Aregos, Felgueiras (Resende), Ramires, Ferreiros de Tendais, Alhões (Cinfães) e Janarde (Arouca), entre outras.

Quanto aos municípios onde se registaram valores menos elevados dos indicadores em causa, são de destacar Esposende, Barcelos, Braga, Guimarães, Vila Nova de Famalicão, Vizela, Póvoa de Varzim, Trofa, Valongo, Paços de Ferreira e Paredes.

É interessante notar que, em termos genéricos, a análise do mapa F06 (em anexo) permite observar uma clara diferenciação espacial entre duas zonas da área do Litoral Norte: uma, que engloba a NUT III do Minho-Lima e a faixa de território mais próxima da fronteira com as áreas vizinhas do Interior Norte e do Litoral Centro, e na qual se concentram as pontuações mais elevadas para este fator; e outra, que engloba o restante território, e na qual se concentram as pontuações mais baixas para este fator.

Fator 7: Arrendamento - contratos recentes e a termo certo

Este fator refere-se aos contratos mais recentes (celebrados depois de 2005) e aos contratos a termo certo, caracterizando, deste modo, a situação vivida nos últimos anos no campo do arrendamento.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 6,0%.

Pinheiros, Troporiz (município de Monção), Insalde, Ferreira, Castanheira, Paredes de Coura (Paredes de Coura), Campos, Reboreda, Lovelhe (Vila Nova de Cerveira), Cristelo (Caminha), Montaria, Vilar de Murteda, Vila Franca, Chafé (Viana do Castelo), São Pedro d'Arcos (Ponte de Lima), Espoende, Gandra (Espoende), Estela, Laúndos (Póvoa de Varzim), Gondifelos (Vila Nova de Famalicão), Ermelo, Portela (Arcos de Valdevez), Entre Ambos-os-Rios (Ponte da Barca), Chamoim, Covide (Terras de Bouro), Ovil (Baião), São Lourenço do Douro (Marco de Canaveses) e Vila Cova de Perrinho (Vale de Cambra) são algumas das freguesias que apresentam uma maior percentagem de contratos recentes. Estas freguesias encontram-se em minoria face àquelas que apresentam valores intermédios ou baixos para o mesmo fator e concentram-se, principalmente, nas NUTS III do Minho-Lima e do Cávado, como se pode comprovar consultando o mapa F07, em anexo.

Por seu lado, as freguesias que apresentam menor percentagem de contratos recentes localizam-se, fundamentalmente, nestas mesmas NUTS III (do Minho-Lima e do Cávado), bem como junto à fronteira com as áreas adjacentes do Interior Norte e do Litoral Sul.

O restante território do Litoral Norte apresenta valores intermédios, preferencialmente baixos.

Podem, portanto, identificar-se 3 tipologias espaciais distintas: a zona constituída pelas NUTS III do Minho-Lima e Cávado; a zona fronteiriça entre o Litoral Norte e as áreas adjacentes do Interior Norte e Litoral Sul; e o restante território do Litoral Norte, sendo que em cada uma delas predominam, respetivamente, valores elevados, reduzidos e intermédios no que diz respeito a contratos recentes e a termo certo.

Fator 8: Licenciamento e evolução da reabilitação (2003-2011)

À semelhança do fator 4, também o fator 8 agrupa indicadores relativos à variação do número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções, mas, neste caso, entre 2003 e 2011; assim sendo, este fator reflete o aumento ou a diminuição, conforme os casos, que a importância da reabilitação conhece, entre os anos de 2003 e 2011, nas obras licenciadas.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 5,9%.

A análise do respetivo mapa (F08, em anexo) permite, desde logo, afirmar que são muito poucos os locais do Litoral Norte onde o peso da reabilitação no licenciamento cresceu, entre 2003 e 2011, concentrando-se esse crescimento, essencialmente, na NUTS III do Grande Porto. Gondomar (que se insere no município de Vila Verde), Forjães, Antas (Espoende), Bagunte, Fornelo, Gião, Modivas, Vilar de Pinheiro (Vila do Conde), Lavra, Leça da Palmeira, Matosinhos (Matosinhos), Nevogilde (Porto), Águas Santas (Maia), Bairro (Vila Nova de Famalicão), Arões - São Romão (Fafe), Galegos (Penafiel), Raiva (Castelo de Paiva), Mozelos, São João de Ver (Santa Maria da Feira), Santiago de Riba-Ul (Oliveira de Azeméis) e Capelos (Vale de Cambra) perfazem o total das freguesias onde este crescimento foi mais acentuado.

Por oposição, as restantes NUTS III (Minho-Lima, Cávado, Ave, Tâmega e Entre Douro e Vouga) agrupam os locais onde o peso da reabilitação no licenciamento conheceu um maior decréscimo.

Barcelos, Braga, Vila Nova de Famalicão, Póvoa do Varzim, Valongo e Arouca correspondem aos municípios para os quais o fator em análise apresenta valores intermédios.

Em suma, o cenário geral traduz o decréscimo quase generalizado, e mesmo a estagnação em alguns municípios, da importância da reabilitação nas obras licenciadas, ao longo da última década, no Litoral Norte.

Fator 9: Licenciamento e construção nova

Este fator retrata a evolução da situação do licenciamento de obras, em termos de construção nova, através dos seguintes indicadores: variação do número de licenças para construção nova na habitação, entre 2003 e 2011; proporção de fogos novos em licenças por alojamentos.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 5,3%.

De entre o reduzido número de freguesias nas quais o peso da construção nova nas obras licenciadas conheceu um aumento, entre 2003 e 2011, podem referir-se Segude, Barbeita (município de Monção), Cunha (Paredes de Coura), Gondar, Vile (Caminha), Abragão (Penafiel), Grilo, Valadares (Baião), Barrô (Resende), Janarde e Castelo de Paivó (Arouca), entre outras.

Por seu lado, a maior concentração de freguesias com valores mais baixos deste fator ocorre na NUT III do Grande Porto, apesar de, também nas restantes NUTS III do Litoral Norte, se encontrarem muitas freguesias que apresentam valores reduzidos.

Desta forma, pode concluir-se que o padrão dominante no Litoral Norte é, claramente, de decréscimo (e alguma estagnação) no que diz respeito à representatividade da construção nova no licenciamento, sendo o crescimento da mesma muito focalizado e pouco significativo. Esta realidade pode ser comprovada consultando o mapa F09, em anexo.

Fator 10: Procura potencial de alojamento

O último fator desta área permite visualizar os espaços onde, simultaneamente, se verifica uma maior variação no número de famílias, entre 2001 e 2011, e a proporção de alojamentos clássicos por famílias é menor; ou seja, os espaços de eventual oportunidade, em termos de investimento, para as empresas de construção.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 5,0%.

Frestas (no município de Valença), Barbeita (Monção), Paços (Melgaço), Monte, Rio Caldo, Valdosende (Terras de Bouro), Ribeira de Pena - Salvador (Ribeira de Pena), Beiriz (Póvoa de Varzim), Vila do Conde, Azurara (Vila do Conde), Matosinhos (Matosinhos), Aldoar, Ramalde, Paranhos, Lordelo do Ouro (Porto), Canidelo, Mafamude, Avintes, Serzedo (Vila Nova de Gaia), Paramos (Espinho), São João de Ver, Feira (Santa Maria da Feira), Palmaz (Oliveira de Azeméis), Arões (Vale de Cambra) e Alhões (Cinfães) são algumas das freguesias pontuais onde este fator apresenta mais elevados valores, e que se encontram dispersas por todo o território da área de análise (ver mapa F10, em anexo).

Por sua vez, também as freguesias às quais correspondem os valores mais baixos para este fator se encontram disseminadas pela área do Litoral Norte, não sendo possível definir nenhum padrão específico de distribuição territorial das mesmas.

Finalmente, as situações de valores intermédios de procura potencial de alojamento são maioritárias, ocupando grande parte do território do Litoral Norte.

Assim sendo, a distribuição espacial deste fator traduz a forte fragmentação da área do Litoral Norte, em termos de procura potencial de alojamento, dificultando o estabelecimento de qualquer tipo de tipologia padrão de comportamento das freguesias em análise.

Interior Norte

Apresenta-se, agora, a análise fatorial para o Interior Norte.

Extraem-se 11 fatores, que correlacionam as 31 variáveis em análise e que, no seu conjunto, explicam, aproximadamente, 66,9% da variância total, como se pode confirmar pela Tabela 11 apresentada de seguida. Também aqui, a penúltima coluna da tabela indica os valores parciais de variância explicada por cada um dos fatores extraídos.

Tabela 11 - Valores próprios e percentagem de variância explicada

| Componentes | Valores próprios iniciais | | | Rotação da soma do quadrado dos valores | | |
|-------------|---------------------------|----------------|-------------|---|----------------|---------------|
| | Total | % de Variância | % Acumulada | Total | % de Variância | % Acumulada |
| 1 | 3,393 | 10,944 | 10,944 | 2,654 | 8,562 | 8,562 |
| 2 | 2,814 | 9,079 | 20,023 | 2,645 | 8,532 | 17,094 |
| 3 | 2,433 | 7,850 | 27,873 | 2,313 | 7,463 | 24,557 |
| 4 | 2,244 | 7,238 | 35,111 | 1,921 | 6,196 | 30,753 |
| 5 | 1,794 | 5,788 | 40,899 | 1,908 | 6,156 | 36,909 |
| 6 | 1,639 | 5,287 | 46,186 | 1,874 | 6,045 | 42,954 |
| 7 | 1,546 | 4,987 | 51,173 | 1,663 | 5,364 | 48,318 |
| 8 | 1,420 | 4,581 | 55,754 | 1,658 | 5,349 | 53,667 |
| 9 | 1,269 | 4,093 | 59,847 | 1,451 | 4,681 | 58,348 |
| 10 | 1,140 | 3,678 | 63,525 | 1,450 | 4,676 | 63,024 |
| 11 | 1,055 | 3,404 | 66,929 | 1,210 | 3,905 | 66,929 |

Após a extração dos fatores ou componentes principais e o registo dos níveis de variância explicada por cada um deles, é importante perceber o que significam esses fatores, isto é, quais os indicadores que os compõem e qual o seu respetivo peso. A matriz de componentes que figura na Tabela 12 permite compreender como são constituídos os 11 fatores principais. A negrito realçam-se as componentes dos indicadores que têm maior representatividade em cada um dos fatores.

Tabela 12 - Matriz de componentes

| Indicadores | Fatores | | | | | | | | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| I01_Fam20012011 | ,006 | ,014 | -,007 | -,033 | -,118 | ,066 | ,052 | ,013 | -,812 | ,009 | ,008 |
| I03_AlojVagTotalAlojClass2011 | ,052 | -,006 | ,049 | -,148 | -,092 | ,015 | -,039 | -,008 | ,024 | ,009 | ,560 |
| I05_AlojClassPorFam2011 | -,002 | ,004 | ,029 | -,033 | -,041 | -,015 | ,005 | ,029 | ,834 | ,068 | -,034 |
| I07_AlojVagPorFam2011 | ,001 | -,037 | ,069 | ,094 | ,100 | -,066 | -,046 | ,071 | -,132 | ,225 | ,638 |
| I09a_IdadeMediaEdificado2011 | -,074 | ,038 | -,102 | ,333 | ,010 | -,099 | ,021 | -,260 | ,019 | ,248 | ,281 |
| I10_EdifNessRepNoTotalEdif2011 | -,022 | ,011 | -,075 | ,898 | -,015 | ,068 | ,008 | -,033 | -,002 | ,037 | -,113 |
| I12_EdifNecRepMedGrandMuitoDeg2011 | ,109 | ,006 | ,148 | ,301 | ,006 | -,076 | -,029 | ,033 | ,065 | -,256 | ,225 |
| I14_EdifNecRepMedGrandMuitoDegNoTotalEd2011 | -,019 | ,068 | -,035 | ,912 | -,009 | ,009 | ,000 | ,029 | -,029 | ,111 | -,039 |
| I16_FamAlojClassSuperiorNoTotalFam2011 | ,022 | ,075 | ,079 | ,086 | -,047 | ,051 | -,052 | ,017 | ,061 | ,781 | ,073 |
| I18_AlojFamResidHabitSemBanhDuche2011 | ,041 | ,066 | -,270 | ,099 | ,058 | -,038 | ,020 | -,211 | ,002 | ,551 | ,246 |
| I21_AlojArrendSubarendTotalAlojOcup2011 | ,050 | ,219 | ,709 | -,040 | -,002 | ,017 | ,029 | ,263 | ,033 | ,101 | -,045 |
| I23_AlojVagosArrendTotalAlojClass2011 | -,001 | ,031 | ,873 | -,026 | ,013 | ,004 | -,001 | ,058 | -,017 | -,023 | ,210 |
| I25_AlojVagArrendTotalAlojVagos2011 | ,061 | ,034 | ,808 | -,020 | ,079 | -,005 | -,003 | -,050 | ,011 | -,143 | ,004 |
| I26_AlojArrendContTermoCerto2011 | -,003 | ,050 | ,049 | ,008 | ,055 | -,008 | ,052 | ,773 | -,061 | ,001 | ,088 |
| I28_AlojArrendContAnt19912011 | -,026 | ,769 | ,146 | -,015 | -,083 | -,010 | ,010 | -,063 | -,034 | ,169 | ,020 |
| I30_AlojArrendContDep20052011 | ,037 | ,055 | ,102 | -,015 | ,011 | -,052 | -,068 | ,776 | ,065 | -,105 | -,008 |
| I32_AlojArrendRendInf50euros2011 | ,024 | ,900 | ,023 | ,048 | -,014 | -,007 | ,017 | -,039 | ,002 | ,060 | ,024 |
| I34_AlojArrendRendInf100euros2011 | ,066 | ,846 | ,016 | ,090 | -,002 | ,011 | -,032 | ,094 | -,010 | -,020 | ,040 |
| I37_AlojArrendFam1Pessoa2011 | -,023 | ,653 | ,064 | -,023 | ,072 | -,016 | ,025 | ,133 | ,028 | -,040 | -,081 |
| I53_LicAmpAltRec20032007Perc | -,050 | ,001 | ,083 | -,020 | ,912 | ,181 | ,023 | ,055 | ,053 | ,002 | -,018 |
| I55_LicAmpAltRec20032011Perc | ,209 | ,008 | ,000 | -,011 | ,224 | ,866 | ,008 | -,008 | -,021 | ,041 | -,042 |
| I57_LicAmpAltRecHabitação20032007Perc | -,062 | -,010 | ,012 | ,009 | ,927 | ,131 | -,006 | ,011 | ,030 | -,017 | -,018 |
| I59_LicAmpAltRecHabitação20032011Perc | ,177 | -,033 | -,024 | ,000 | ,176 | ,884 | ,004 | -,035 | -,063 | -,002 | -,027 |
| I61_LicParaAmpAltRecNoTotalLic2011 | ,875 | ,059 | ,080 | -,004 | -,052 | ,048 | -,134 | ,037 | -,004 | ,025 | ,035 |
| I63_LicParaAmpAltRecNoTotalLicHabitação2011 | ,923 | -,002 | ,073 | ,009 | -,028 | ,099 | -,100 | ,048 | ,013 | -,011 | ,042 |
| I65_LicAmpAltRecHabPorNumAloj2011 | ,873 | -,021 | ,002 | -,010 | -,059 | ,197 | ,104 | -,020 | -,030 | ,030 | ,015 |
| I66_LicAmpAltRecHabitação20012011PorEdifNecRe | ,357 | ,011 | -,101 | -,114 | ,236 | -,392 | ,290 | ,076 | ,069 | ,011 | -,076 |
| I68_LicConstNovaHabitação20032007Perc | -,037 | ,086 | ,028 | ,049 | -,099 | ,216 | ,449 | ,115 | ,136 | -,222 | ,366 |
| I70_LicConstNovaHabitação20032011Perc | -,020 | ,016 | -,030 | ,006 | ,041 | -,060 | ,871 | -,088 | ,000 | -,090 | ,063 |
| I72_FogNovLicPorNumAloj2011 | -,081 | -,030 | ,059 | -,011 | -,001 | -,027 | ,747 | ,033 | -,117 | ,139 | -,243 |
| INOVO_PopRescom65eMaisAnosnoTotalPopRes | -,145 | -,119 | -,443 | ,040 | ,020 | ,022 | -,023 | -,441 | -,106 | -,429 | ,080 |

A Tabela 13 que se segue resume a informação mais importante decorrente desta análise fatorial: mostra os 11 fatores principais extraídos, os respetivos valores parciais de variância explicada, os indicadores com maior peso em cada um dos fatores e as suas componentes.

Por outro lado, para além de possibilitar o reconhecimento dos indicadores que originam cada um dos fatores, o método de análise estatística utilizado atribui, ainda, a cada freguesia 11 pontuações, correspondentes aos 11 fatores extraídos. Essas pontuações permitem a representação cartográfica dos resultados da análise, através da qual se identificam **padrões de diferenciação espacial** no território em análise.

São, assim, construídos 11 mapas que distinguem, graças à escala de cores, as regiões caracterizadas por comportamentos contrários no que diz respeito aos indicadores sintetizados no respetivo fator. Opta-se por apresentar, no decurso deste documento, apenas a cartografia referente aos 4 primeiros fatores extraídos, remetendo-se a restante cartografia para anexo.

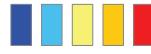
Tabela 13 - Síntese dos fatores extraídos

| Fatores | % de Variância | Indicadores | Componentes |
|----------|----------------|--|------------------------------|
| Fator1 | 8,562 | I61_LicParaAmpAltRecNoTotalLic2011 I63_LicParaAmpAltRecNoTotalLicHabitação2011 I65_LicAmplAltRechabPorNumAloj2011 | ,875 ,923 ,873 |
| Fator2 | 8,532 | I28_AlojArrendContAnt19912011 I32_AlojArrendRendInf50euros2011 I34_AlojArrendRendInf100euros2011 I37_AlojArrendFam1Pessoa2011 | ,769 ,900 ,846 ,653 |
| Fator3 | 7,463 | I21_AlojArrendSubarrendTotalAlojOcup2011 I23_AlojVagosArrendTotalAlojClass2011 I25_AlojVagArrendTotalAlojVagos2011 | ,709 ,873 ,808 |
| Fator4 | 6,196 | I10_EdifNessRepNoTotalEdif2011 I14_EdifNecRepMedGrandMuitoDegNoTotalEd2011 | ,898 ,912 |
| Fator5 | 6,156 | I53_LicAmpAltRec20032007Perc I57_LicAmpAltRecHabitação20032007Perc | ,912 ,927 |
| Fator6 | 6,045 | I55_LicAmpAltRec20032011Perc I59_LicAmpAltRecHabitação20032011Perc | ,866 ,884 |
| Fator7 | 5,364 | I70_LicConstNovaHabitação20032011Perc I72_FogNovLicPorNumAloj2011 | ,871 ,747 |
| Fator8 | 5,349 | I26_AlojArrendContTermoCerto2011 I30_AlojArrendContDep20052011 | ,773 ,776 |
| Fator9 | 4,681 | I01_Fam20012011 I05_AlojClassPorFam2011 | -,812 ,834 |
| Fator10 | 4,676 | I16_FamAlojClassSuperlotNoTotalFam2011 I18_AlojFamResidHabitSemBancoDuche2011 | ,781 ,551 |
| Fator 11 | 3,905 | I03_AlojVagTotalAlojClass2011 I07_AlojVagPorFam2011 | ,560 ,638 |

Interior Norte

Factor 1

Fator 1



Maior percentagem de licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças
Maior percentagem de licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação)
Maior proporção de licenças para ampliações, alterações e reconstruções por alojamentos

Fator 2



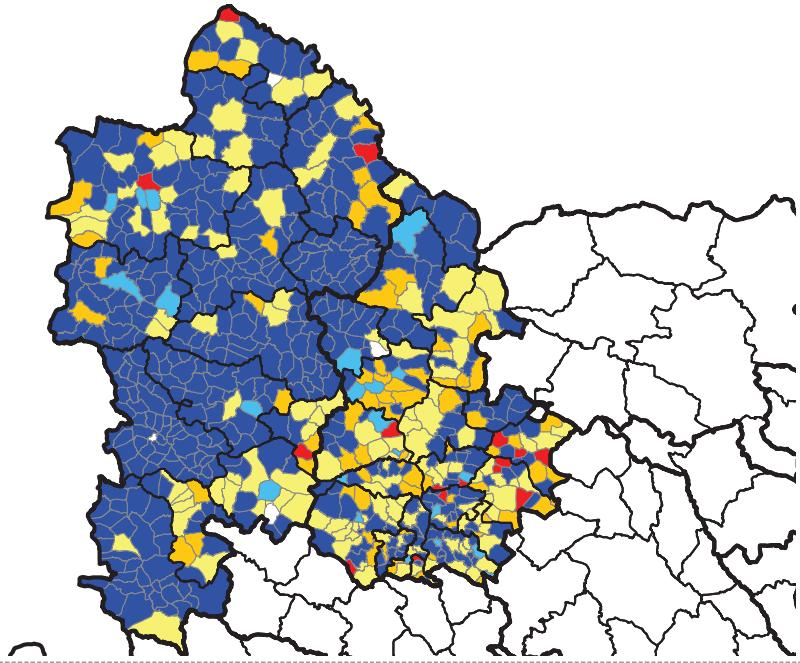
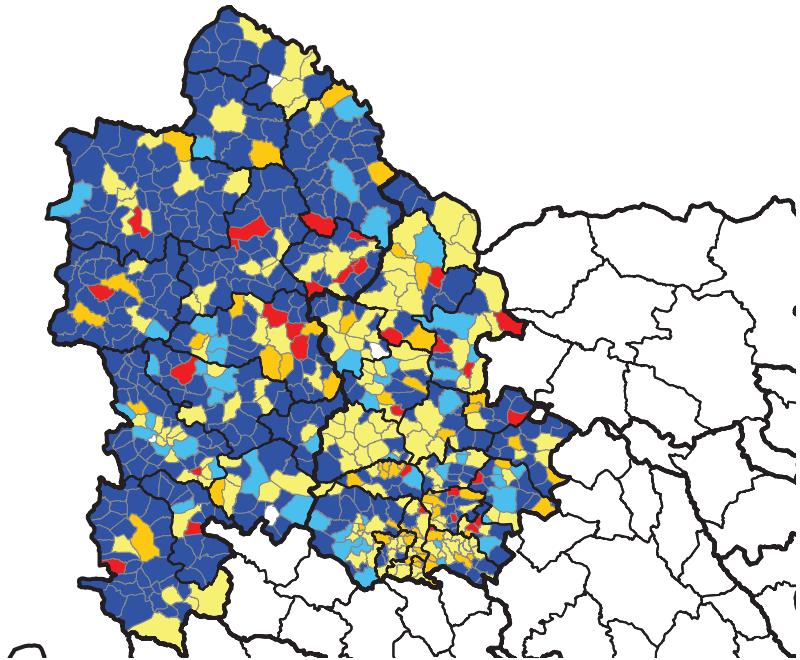
Maior percentagem de alojamentos arrendados com contrato antes de 1991
Maior percentagem de alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50 euros
Maior percentagem de alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100 euros
Maior percentagem de alojamentos arrendados a famílias com 1 pessoa

Mapa: F02

Mapa: F01

N 1:1.500.000 0 20 40 km

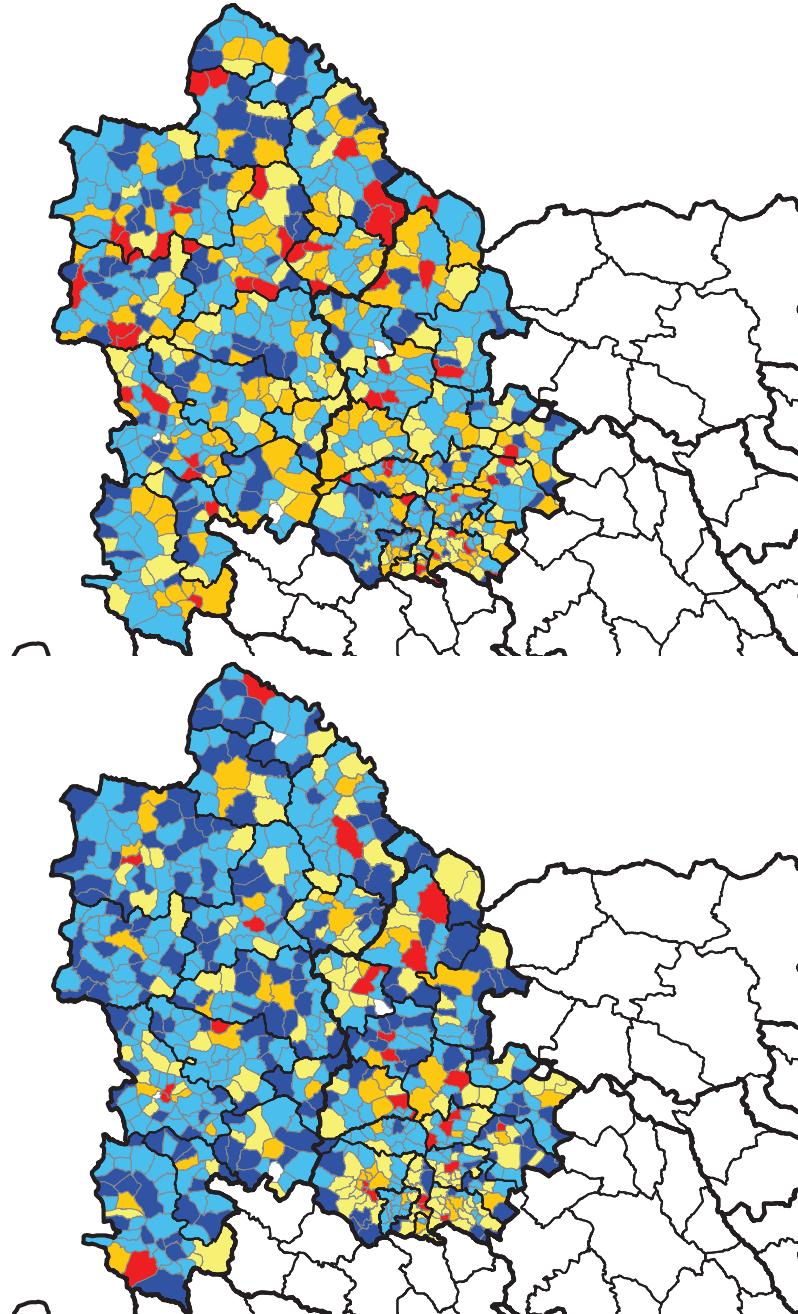
Fonte: Censos 2011 (INE)



Interior Norte

Fator 3

Fator 4



Mapa: F03

Mapa: F04

N 1:1.500.000 0 20 40 km
Fonte: Censos 2011 (INE)

Maior percentagem de alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados
Maior percentagem de alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos
Maior percentagem de alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos

Maior percentagem de edifícios com necessidades de reparação no total de edifícios
Maior percentagem de edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios

De seguida, é apresentada a análise dos 11 fatores extraídos para a área do Interior Norte.

Fator 1: Importância da reabilitação no licenciamento

Com este fator, mostra-se o peso que a reabilitação tem no licenciamento, o que é conseguido através da agregação de indicadores representativos do número de licenças concedidas para ampliações, alterações e reconstruções, quer no total de licenças, quer no total das licenças para habitação, quer por número de alojamentos.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 8,6%.

A análise do respetivo mapa, F01, permite identificar o reduzido número de freguesias onde o peso das obras de reabilitação no licenciamento é mais significativo, nomeadamente, Paradela (município de Miranda do Douro), Vilarinho dos Galegos (Mogadouro), Alfaião (Bragança), Vilares (Murça), Vila Cova (Vila Real), Oliveira (Mesão Frio), Pêra Velha, Baldos, Vilar (Moimenta da Beira), Granjal, Freixinho, Macieira (Sernancelhe), Coura (Armamar), Santa Leocádia, Granja do Tedo (Tabuaço) e Castedo (Alijó). Existem, ainda, algumas freguesias que apresentam valores intermédios, localizadas sobretudo na NUT III do Douro.

Contudo, o panorama geral reflete o reduzido peso que a reabilitação tem nas obras de licenciamento, em toda a área do Interior Norte e, principalmente, na NUT III do Alto Trás-os-Montes.

Fator 2: Arrendamento - contratos antigos, rendas baixas e alojamentos arrendados a uma pessoa

Este fator caracteriza a situação do arrendamento na área de análise, referindo-se aos contratos antigos (anteriores a 1991), às rendas baixas (inferiores a 50€ e a 100€) e aos alojamentos arrendados a famílias com uma pessoa (neste caso, na sua maioria, provavelmente, compostas por idosos).

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 8,5%.

As freguesias onde este fator apresenta valores máximos são pontuais e espacialmente dispersas, como se pode constatar observando o mapa F02 a ele associado. De entre elas, podem referir-se, por exemplo, as seguintes: Vilar (que se insere no município de Boticas), Mourilhe (Montalegre), Vilar de Ossos (Vinhais), Gostei (Bragança), Salselas, Santa Combinha (Macedos de Cavaleiros), Castro Vicente (Mogadouro), Parada, Sendim da Serra, Valverde, Vilares de Vilariça (Alfândega da Fé), Castedo (Torre de Moncorvo), Mós, Sebadelhe, Santa Comba (Vila Nova de Foz Côa), Beselga (Penedono), Covelinhas (Peso da Régua), Gouvães do Douro (Sabrosa), Goujoim, São Romão (Armamar), Granja Nova, Ucanha (Tarouca), entre outras.

As freguesias às quais estão associados valores intermédios encontram-se, preferencialmente, na NUT III do Douro, sendo possível visualizar também algumas delas no Alto Trás-os-Montes.

Finalmente, quanto às freguesias com valores mais baixos, estas ocupam a maior parte do território na área em análise, sendo a mancha gráfica associada mais intensa no Alto Trás-os-Montes.

Deste modo, um olhar global sobre o mapa permite identificar uma maior concentração de freguesias com valores intermédios na NUT III do Douro e uma maior concentração de freguesias com valores

baixos no Alto Trás-os-Montes, sendo, portanto, o arrendamento antigo pouco representativo nesta área e estando limitado a alguns focos dispersos, como já foi referido.

Fator 3: Arrendamento existente e potencial

Este fator também retrata a situação atual em termos de arrendamento, referindo-se ao arrendamento existente e potencial, tendo em conta, por sua vez, os alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados, bem como os alojamentos vagos disponíveis para arrendar.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 7,5%.

Analizando o mapa F03, verifica-se que, tal como no fator anterior, os locais onde existe uma maior concentração de alojamentos arrendados, subarrendados e vagos para arrendar são em número reduzido, sendo de referir as freguesias do Outeiro (pertencente ao município de Montalegre), Miranda do Douro (Miranda do Douro), Mós, Torre de Moncorvo (Torre de Moncorvo), Vila Flor (Vila Flor), Carrazeda de Ansiães, Parambos (Carrazeda de Ansiães), Baldos (Moimenta da Beira), Távora, Tabuaço, Adorigo (Tabuaço), Parada de Cunhos, Vila Real - São Dinis, Vila Real - São Pedro (Vila Real), entre outras.

Por seu lado, a maioria das freguesias desta área apresenta percentagens de alojamentos arrendados, subarrendados e vagos para arrendar que abrangem o espetro de valores intermédios, reduzidos e muito reduzidos, sendo os 2 últimos predominantes.

Assim sendo, o padrão dominante de distribuição espacial referente ao arrendamento existente e potencial mostra a clara dominância de valores baixos e muito baixos para este fator, em toda a área do Interior Norte.

Fator 4: Necessidades de reparação dos edifícios

Este fator caracteriza a situação atual do edificado em termos de carências qualitativas, permitindo identificar os espaços onde a percentagem de edifícios com necessidades de reparação (totais, médias, grandes ou muito degradados) é mais elevada.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 6,2%.

Montijo, Vila Boa de Ousilhão (município de Vinhais), Gondesende, Castrelos, Zóio, Mós (Bragança), Soutelo Mourisco (Macedo de Cavaleiros), Avelanoso, Angueira (Vimioso), Vila de Ala, Castelo Branco, Meirinhos (Mogadouro), Mazouco (Freixo de Espada à Cinta), Felgueiras, Cardanha (Torre de Moncorvo), Numão (Vila Nova de Foz Côa), Belver, Pombal, Paranhos (Carrazeda de Ansiães), Parada de Pinhão, Vilarinho de São Romão, Celeirós (Sabrosa), Guiães (Vila Real), Barqueiros, Vila Marim (Mesão Frio), Samodães, Figueira, Capões, Bigorne (Lamego), Paradinha, Vilar (Moimenta da Beira), Fonte Arcada (Sernancelhe), Vilares de Vilariça, Gebelim, Agrobom (Alfândega da Fé) e Chacim (Macedo de Cavaleiros) correspondem a algumas das freguesias mais críticas em termos de edifícios com necessidades de reparação, como mostra o mapa F04.

Existem, também, diversas freguesias que apresentam valores de carências intermédios e baixos, sendo que estas se encontram dispersos pelas duas NUTS III que compõem o Interior Norte, tornando-se complicado estabelecer um padrão espacial de distribuição dominante.

Em suma, ao analisar o mapa associado a este fator, denota-se a dispersão espacial dos casos mais críticos em termos de carências qualitativas do edificado, evidenciando que existem diversos focos com necessidades de reparação do edificado.

Fator 5: Licenciamento e evolução da reabilitação (2003-2007)

Este fator reflete o aumento ou a diminuição, conforme os casos, que o peso da reabilitação conheceu, entre os anos de 2003 e 2007, no licenciamento de obras, pois reúne indicadores relativos à variação do número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções (entre 2003 e 2007). O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 6,2%.

Várzea da Serra, Granja Nova (inseridas no município de Tarouca), Ferreirim (Sernancelhe), Soutelo do Douro (São João da Pesqueira), São Mamede de Ribatua (Alijó), Candedo (Murça), Vreia de Jales (Vila Pouca de Aguiar), São Lourenço de Ribapinhão (Sabrosa), Poiares, Moura Morta (Peso da Régua), Carrazeda de Ansiães (Carrazeda de Ansiães), Lebução (Valpaços) e Carção (Vimioso) perfazem o total das 13 freguesias nas quais a importância da reabilitação nas obras licenciadas cresceu, entre 2003 e 2007 (ver mapa F05, em anexo).

As restantes freguesias da presente área em análise apresentam valores deste fator entre o intermédio e o muito baixo.

Assim sendo, o cenário geral traduz a estagnação e mesmo, em algumas zonas, a diminuição do peso que a reabilitação tem vindo a desempenhar no licenciamento de obras, concentrando-se os valores mais baixos, preferencialmente, na NUT III do Douro.

Fator 6: Licenciamento e evolução da reabilitação (2003-2011)

À semelhança do fator 5, também o fator 6 agrupa indicadores relativos à variação do número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções, mas, neste caso, entre 2003 e 2011; assim sendo, este fator traduz o aumento ou a diminuição, consoante os casos, que a importância da reabilitação conhece, entre os anos de 2003 e 2011, nas obras licenciadas.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 6,0%.

As 18 freguesias que conhecem um incremento do peso da reabilitação no licenciamento, no período em análise, são as seguintes: Bragança - Santa Maria (município de Bragança), Almendra (Vila Nova de Foz Côa), Peva, Alvite, Vilar (Moimenta da Beira), Penude, Penajóia, Lamego - Sé, Britiande (Lamego), Godim (Peso da Régua), Oliveira (Mesão Frio), Vreia de Jales, Bornes de Aguiar (Vila Pouca de Aguiar), Beça (Boticas), Palheiros, Fiolhoso (Murça), Castedo (Alijó) e Carrazeda de Ansiães (Carrazeda de Ansiães). A consulta do mapa F06, em anexo, permite confirmar este cenário.

Não obstante estes focos pontuais de crescimento, o panorama geral espelha, claramente, o predomínio dos valores intermédios, sendo que, de entre estes, os mais elevados se concentram na NUT III do Alto-Trás-os-Montes e os mais baixos na NUT III do Douro.

Finalmente, as freguesias onde o peso da reabilitação no licenciamento evolui de forma mais negativa são, também, pontuais, encontrando-se semeadas pela área de análise.

Em conclusão, há um demarcado contraste entre as 2 NUTS III que integram a área do Interior Norte, sendo que no Douro se concentram as situações mais críticas em termos de decréscimo da importância da reabilitação nas obras licenciadas, entre 2003 e 2011, enquanto no Alto-Trás-os-Montes o panorama é menos alarmante.

Fator 7: Licenciamento e construção nova

Este fator retrata a evolução da situação do licenciamento de obras na área de análise, em termos de construção nova. Para o efeito, associa os seguintes indicadores: variação do número de licenças para construção nova na habitação, entre 2003 e 2011; proporção de fogos novos em licenças por alojamentos.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 5,4%.

Da análise do mapa correspondente (F07, em anexo), é possível identificar os 5 únicos polos nos quais se verificou um crescimento do peso da construção nova no licenciamento, no período em análise, e que correspondem às freguesias de Gimonde (inserida no município de Bragança), Vale de Porco (Mogadouro), Madalena (Chaves), Ferreirim (Sernancelhe) e Paradinha (Moimenta da Beira).

As restantes freguesias desta área apresentam, fundamentalmente, valores intermédios a muito baixos, com maior incidência destes últimos.

Em conclusão, denota-se um claro predomínio de valores intermédios, baixos e muito baixos deste fator em toda a área abrangida pelo Interior Norte, quer na NUT III do Alto Trás-os-Montes, quer na NUT III do Douro, o que traduz a estagnação e, até mesmo, o declínio que o setor da construção conhece na última década.

Fator 8: Arrendamento - contratos recentes e a termo certo

Este fator refere-se aos contratos mais recentes (celebrados depois de 2005) e aos contratos a termo certo, caracterizando, assim, o estado do arrendamento nos últimos anos.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 5,3%.

De entre as freguesias com maior percentagem de contratos recentes e/ou a termos certo, podem referir-se, entre outras, França, Castro de Avelãs, Nogueira, Samil (que pertencem ao município de Bragança), Malhadas (Miranda do Douro), Uva (Vimioso), Ferradosa (Alfândega da Fé), Lousa (Torre de Moncorvo), Carvalho de Egas (Vila Flor), Candedo, Noura (Murça), Vila Verde (Alijó), São Tomé do Castelo, Andrães (Vila Real), Canelas (Peso da Régua), Magueija (Lamego), Salzedas (Taruca), Passó (Moimenta da Beira), Penso, Vila da Ponte (Sernancelhe), Vilarouco, Valongo dos Azeites (São João da

Pesqueira), Cabril, Grelhas, Meixedo (Montalegre), Granja (Boticas), Anelhe, Soutelo, Bustelo, Vale de Anta, São Pedro de Agostém (Chaves), Lebução (Valpaços), Cabanelas (Mirandela) e Sezulfe (Macedo de Cavaleiros).

Apesar da dispersão das referidas freguesias na área do Interior Norte, que se pode comprovar observando o mapa F08 em anexo, verifica-se uma maior concentração de freguesias com valores mais baixos na NUT III do Alto Trás-os-Montes e nos municípios de Freixo de Espada à Cinta, Torre de Moncorvo e Carrazeda de Ansiães (pertencentes à NUT III do Douro).

Deste modo, e por oposição aos fatores anteriormente analisados, torna-se difícil, neste caso, estabelecer um padrão de distribuição dos resultados referentes ao arrendamento, nomeadamente aos contratos recentes e a termo certo: tanto as freguesias com valores mais elevados, como as freguesias com valores intermédios ou baixos se encontram relativamente dispersas pelo território em análise.

Fator 9: Excedente de alojamento

Este fator permite identificar os espaços onde, simultaneamente, se verificou uma menor variação no número de famílias, entre 2001 e 2011, e a proporção de alojamentos clássicos por famílias é maior; ou seja, os espaços que podem ser considerados mais gravosos em termos de excedente de habitação. O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 4,7%.

Salto (Montalegre), Vilar, Codessoso (Boticas), Nunes (Vinhais), Vilares (Murça), Alfaião, Macedo do Mato (Bragança), Valpaços (Valpaços), Vale de Salgueiro, Mirandela (Mirandela), Poiares (Freixo de Espada à Cinta), Castedo (Torre de Moncorvo), Ariz, Cabaços (Moimenta da Beira), Távora (Tabuaço), Fontelo, Santo Adrião (Armamar), Mesão Frio - Santa Cristina (Mesão Frio), Campeã, Mouçós e Constantim (Vila Real) são algumas das freguesias cuja situação é mais gravosa.

Por outro lado, os municípios que apresentam um menor excedente de alojamento, encontram-se dispersos pela NUT III do Alto Trás-os-Montes e zona Norte da NUT III do Douro, como se pode verificar no mapa F09, em anexo.

Desta forma, pode concluir-se que é difícil estabelecer um padrão espacial dominante, o que reflete a alternância de zonas com maior e menor excedente habitacional, por toda a área do Interior Norte.

Fator 10: Carências qualitativas da habitação - sobrelotação e carências de infraestruturas

Este fator agrupa 2 indicadores de medida das carências qualitativas do edificado: um relativo à sobrelotação (famílias em alojamentos clássicos superlotados no total de famílias) e outro relativo às carências de infraestruturas (alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche).

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 4,7%.

Os focos mais críticos, visíveis no mapa F10 (em anexo), correspondem às seguintes 28 freguesias: Sortes (que integra o município de Bragança), Espadanedo (Macedo de Cavaleiros), Penhas Juntas

(Vinhais), Vale de Asnes, Navalho (Mirandela), Benlhevai, Vale Frechoso (Vila Flor), Amedo (Carrazeda de Ansiães), Padornelos, Covilhães, Contim, Cambeses do Rio, Fervidelas, Paradela (Montalegre), Codessoso, Curros (Boticas), Santa Marta da Montanha (Vila Pouca de Aguiar), Vilarinho de Samardã (Vila Real), Barqueiros, Vila Jusã, Mesão Frio - Santa Cristina, Oliveira (Mesão frio), Melcões, Penajóia, Samodães (Lamego), Santiago, Santo Adrião (Armamar) e Santa Leocádia (Tabuaço).

Por sua vez, a zona menos crítica engloba os municípios de Vinhais, Bragança, Vimioso, Miranda do Douro, Mogadouro, Alfândega da Fé (NUT III do Alto Trás-os-Montes), Freixo de Espada à Cinta, Torre de Moncorvo e Vila Nova de Foz Côa (NUT III do Douro).

Assim sendo, ao analisar o mapa representativo deste fator num perspetiva mais geral, denota-se uma gradação crescente de valores, da zona Este para a zona Oeste da área do Interior Norte, em termos de carências qualitativas do edificado (sobrelocação e carência de infraestruturas).

Fator 11: Alojamentos vagos

O último fator desta área caracteriza a situação do alojamento, quer em termos de alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos, quer quanto à proporção de alojamentos vagos por famílias. O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 3,9%.

Os focos onde existe uma maior percentagem de alojamentos vagos resumem-se às seguintes 16 freguesias: Castelo Branco, Valverde (do município de Mogadouro), Meixedo (Montalegre), Madalena (Chaves), Espadanedo, Vinhais (Macedo de Cavaleiros), Saldonha, Gouveia (Alfândega da Fé), Felgar (Torre de Moncorvo), Pombal (Carrazeda de Ansiães), Santa Leocádia (Tabuaço), São Cosmado, Santiago (Armamar), Salzedas, Várzea da Serra (Tarouca) e Meijinhos (Lamego).

O restante território apresenta, fundamentalmente, valores intermédios a muito baixos (ver mapa F11, em anexo).

Nesta medida, o padrão espacial dominante, no Interior Norte, traduz a percentagem relativamente reduzida de alojamentos vagos aqui existente.

Litoral Centro

Seguidamente, procede-se à análise fatorial para a área do Litoral Centro.

Extraem-se 10 fatores, referentes às 31 variáveis em análise, que, no seu conjunto, explicam cerca de 66,5% da variância total. Esta informação encontra-se presente na Tabela 14, bem como a indicação dos valores parciais de variância explicada por cada um dos fatores extraídos (ver penúltima coluna da tabela).

Tabela 14 - Valores próprios e percentagem de variância explicada

| Componentes | Valores próprios iniciais | | | Rotação da soma do quadrado dos valores | | |
|-------------|---------------------------|----------------|-------------|---|----------------|---------------|
| | Total | % de Variância | % Acumulada | Total | % de Variância | % Acumulada |
| 1 | 3,774 | 12,174 | 12,174 | 3,012 | 9,715 | 9,715 |
| 2 | 3,250 | 10,484 | 22,659 | 2,668 | 8,607 | 18,322 |
| 3 | 2,642 | 8,521 | 31,180 | 2,634 | 8,495 | 26,817 |
| 4 | 2,185 | 7,048 | 38,228 | 2,179 | 7,030 | 33,847 |
| 5 | 1,965 | 6,340 | 44,568 | 1,942 | 6,265 | 40,112 |
| 6 | 1,546 | 4,986 | 49,554 | 1,849 | 5,965 | 46,078 |
| 7 | 1,482 | 4,780 | 54,334 | 1,774 | 5,722 | 51,800 |
| 8 | 1,423 | 4,590 | 58,924 | 1,655 | 5,339 | 57,139 |
| 9 | 1,221 | 3,939 | 62,862 | 1,472 | 4,748 | 61,887 |
| 10 | 1,128 | 3,639 | 66,501 | 1,430 | 4,614 | 66,501 |

Concluída a extração dos fatores ou componentes principais e o registo dos níveis de variância explicada por cada um deles, é fundamental compreender o significado desses fatores: por que indicadores são compostos e qual respetivo peso destes em cada um dos fatores. Na Tabela 15, apresenta-se a matriz de componentes, na qual se encontra discriminada a constituição de todos os fatores principais extraídos para a área do Litoral Centro. As componentes a negrito correspondem a um maior peso dos respetivos indicadores num dado fator.

Tabela 15 - Matriz de componentes

| Indicadores | Fatores | | | | | | | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| I01_Fam20012011 | -,029 | -,018 | ,027 | -,028 | -,016 | -,018 | -,005 | -,019 | ,847 | -,035 |
| I03_AlojVagTotalAlojClass2011 | ,017 | ,089 | -,063 | -,036 | -,010 | ,306 | ,006 | ,494 | ,028 | ,214 |
| I05_AlojClassPorFam2011 | ,010 | -,026 | -,016 | ,062 | -,017 | -,009 | ,021 | ,018 | ,847 | ,036 |
| I07_AlojVagPorFam2011 | ,019 | -,049 | ,039 | ,028 | ,062 | ,678 | ,013 | ,078 | ,014 | -,041 |
| I09a_IdadeMediaEdificado2011 | -,016 | ,168 | -,063 | ,086 | ,190 | ,576 | -,040 | -,066 | -,043 | ,146 |
| I10_EdifNessRepNoTotalEdif2011 | -,007 | ,013 | ,077 | -,055 | ,874 | ,145 | ,040 | -,091 | ,049 | ,019 |
| I12_EdifNecRepMedGrandMuitodeg2011 | -,080 | ,012 | ,095 | ,075 | ,532 | -,209 | -,128 | ,273 | -,071 | -,051 |
| I14_EdifNecRepMedGrandMuitodegNoTotalEd2011 | -,052 | -,016 | -,007 | -,024 | ,869 | ,258 | ,032 | -,035 | ,003 | ,033 |
| I16_FamAlojClassSuperlotNoTotalFam2011 | -,080 | ,121 | ,238 | ,103 | ,028 | -,244 | -,055 | ,080 | ,022 | ,756 |
| I18_AlojFamResidHabitSemBancoDuche2011 | -,018 | ,025 | -,384 | -,025 | ,103 | ,269 | ,026 | -,224 | -,008 | ,607 |
| I21_AlojArrendSubarrendTotalAlojOcup2011 | -,101 | ,182 | ,759 | ,110 | ,095 | -,131 | -,122 | ,143 | -,031 | ,076 |
| I23_AlojVagosArrendTotalAlojClass2011 | ,005 | -,028 | ,927 | -,036 | ,084 | ,053 | -,024 | ,040 | ,000 | -,039 |
| I25_AlojVagArrendTotalAlojVagos2011 | -,017 | -,067 | ,859 | -,038 | -,009 | -,088 | ,066 | -,036 | -,022 | -,040 |
| I26_AlojArrendContTermoCerto2011 | -,051 | -,148 | ,103 | -,015 | ,064 | -,313 | ,028 | ,582 | -,026 | -,181 |
| I28_AlojArrendContAnt19912011 | ,066 | ,816 | ,121 | ,010 | ,093 | -,047 | -,039 | -,098 | -,018 | ,055 |
| I30_AlojArrendContDep20052011 | ,005 | ,323 | ,074 | ,022 | -,037 | -,065 | ,019 | ,708 | ,035 | -,167 |
| I32_AlojArrendRendInf50euros2011 | ,088 | ,885 | -,010 | -,027 | -,027 | ,007 | ,010 | -,079 | ,005 | -,022 |
| I34_AlojArrendRendInf100euros2011 | ,086 | ,842 | -,079 | ,002 | -,071 | ,113 | ,018 | -,013 | -,008 | ,014 |
| I37_AlojArrendFam1Pessoa2011 | ,077 | ,459 | ,105 | -,036 | ,033 | -,001 | ,031 | ,513 | ,044 | ,027 |
| I53_LicAmpAltRec20032007Perc | ,005 | -,037 | -,001 | ,881 | ,008 | ,049 | -,021 | ,006 | ,034 | -,010 |
| I55_LicAmpAltRec20032011Perc | ,596 | ,027 | ,057 | ,579 | ,003 | -,089 | ,125 | -,009 | ,053 | -,061 |
| I57_LicAmpAltRecHabitação20032007Perc | -,010 | -,011 | -,002 | ,868 | -,028 | ,062 | -,055 | -,015 | ,036 | ,018 |
| I59_LicAmpAltRecHabitação20032011Perc | ,632 | ,048 | ,041 | ,494 | -,002 | -,081 | ,129 | -,056 | ,046 | -,026 |
| I61_LicParaAmpAltRecNoTotalLic2011 | ,817 | ,031 | ,021 | -,046 | -,069 | ,108 | -,293 | ,055 | ,044 | ,013 |
| I63_LicParaAmpAltRecNoTotalLicHabitação2011 | ,854 | ,084 | -,051 | -,059 | -,054 | ,045 | -,244 | ,041 | ,002 | ,048 |
| I65_LicAmpAltRecHabPorNumAloj2011 | ,845 | ,154 | -,134 | ,001 | -,017 | ,015 | ,064 | -,046 | -,033 | ,112 |
| I66_LicAmpAltRecHabitação20012011PorEdifNecRe | ,190 | -,054 | -,041 | -,079 | -,053 | ,118 | ,112 | -,059 | ,064 | ,550 |
| I68_LicConstNovaHabitação20032007Perc | ,010 | ,096 | -,026 | ,016 | -,148 | ,043 | ,558 | ,106 | ,037 | -,039 |
| I70_LicConstNovaHabitação20032011Perc | -,133 | ,000 | -,068 | -,036 | ,101 | ,178 | ,841 | -,080 | ,015 | ,086 |
| I72_FogNovLicPorNumAloj2011 | -,175 | -,162 | ,041 | ,001 | ,084 | -,309 | ,711 | -,016 | -,040 | ,080 |
| INOVO_PopRescom65eMaisAnosnoTotalPopRes | ,077 | -,073 | -,383 | -,070 | ,002 | ,614 | ,064 | -,292 | ,047 | -,057 |

A Tabela 16 é uma tabela-resumo, na qual pode ser consultada a informação mais importante decorrente da análise efetuada: os 10 fatores principais extraídos, os respetivos valores parciais de variância explicada por cada um deles, os indicadores com maior representatividade em cada um dos fatores e as correspondentes componentes.

O método de análise estatística utilizado, além de permitir identificar os indicadores que geram cada um dos fatores, confere, ainda, a cada freguesia 10 pontuações, correspondentes aos 10 fatores extraídos. Essas pontuações possibilitam a representação cartográfica dos resultados da análise, graças à qual se identificam **padrões de diferenciação espacial** no território em análise.

Producem-se, assim, 10 mapas, nos quais se distinguem, através da escala de cores, as zonas caracterizadas por realidades opostas, no que se refere aos indicadores sintetizados no respetivo fator. De entre estes, escolhe-se apresentar, seguidamente, apenas os que são representativos dos 4 primeiros fatores extraídos, sendo possível consultar a restante cartografia em anexo apropriado.

Tabela 16 - Síntese dos fatores extraídos

| Fatores | % de Variância | Indicadores | Componentes |
|---------|----------------|---|--------------------------------------|
| Fator1 | 9,715 | I55_LicAmpAltRec20032011Perc I59_LicAmpAltRecHabitação20032011Perc I61_LicParaAmpAltRecNoTotalLic2011 I63_LicParaAmpAltRecNoTotalLicHabitação2011 I65_LicAmpAltRecHabPorNumAloj2011 | ,596 ,632 ,817 ,854 ,845 |
| Fator2 | 8,607 | I28_AlojArrendContAnt19912011 I32_AlojArrendRendInf50euros2011 I34_AlojArrendRendInf100euros2011 | ,816 ,885 ,842 |
| Fator3 | 8,495 | I21_AlojArrendSubarrendTotalAlojOcup2011 I23_AlojVagosArrendTotalAlojClass2011 I25_AlojVagArrendTotalAlojVagos2011 | ,759 ,927 ,859 |
| Fator4 | 7,030 | I53_LicAmpAltRec20032007Perc I55_LicAmpAltRec20032011Perc I57_LicAmpAltRecHabitação20032007Perc | ,881 ,579 ,868 |
| Fator5 | 6,265 | I10_EdifNessRepNoTotalEdif2011 I12_EdifNecRepMedGrandMuitoDeg2011 I14_EdifNecRepMedGrandMuitoDegNoTotalEd2011 | ,874 ,532 ,869 |
| Fator 6 | 5,965 | I07_AlojVagPorFam2011 I09a_IdadeMediaEdificado2011 INOVO_PopRescom65eMaisAnosnoTotalPopRes | ,678 ,576 ,614 |
| Fator7 | 5,722 | I68_LicConstNovaHabitação20032007Perc I70_LicConstNovaHabitação20032011Perc I72_FogNovLicPorNumAloj2011 | ,558 ,841 ,711 |
| Fator8 | 5,339 | I30_AlojArrendContDep20052011 I37_AlojArrendFam1Pessoa2011 | ,708 ,513 |
| Fator9 | 4,748 | I01_Fam20012011 I05_AlojClassPorFam2011 | -,847 ,847 |
| Fator10 | 4,614 | I16_FamAlojClassSuperlotNoTotalFam2011 I18_AlojFamResidHabitSemBancoDuche2011 | ,756 ,607 |

Litoral Centro

Fator 2

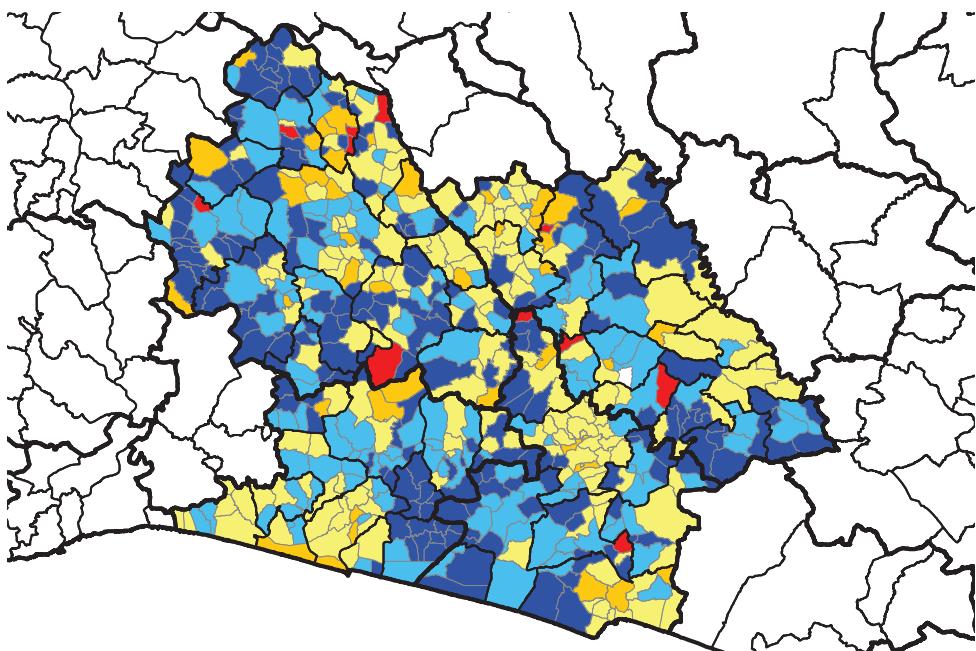
Fator 1

Maior variação de licenças para ampliações, alterações e reconstruções (geral e habitação) entre 2003 e 2011
 Maior percentagem de licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (geral e habitação)
 Maior proporção de licenças para ampliações, alterações e reconstruções por alojamentos

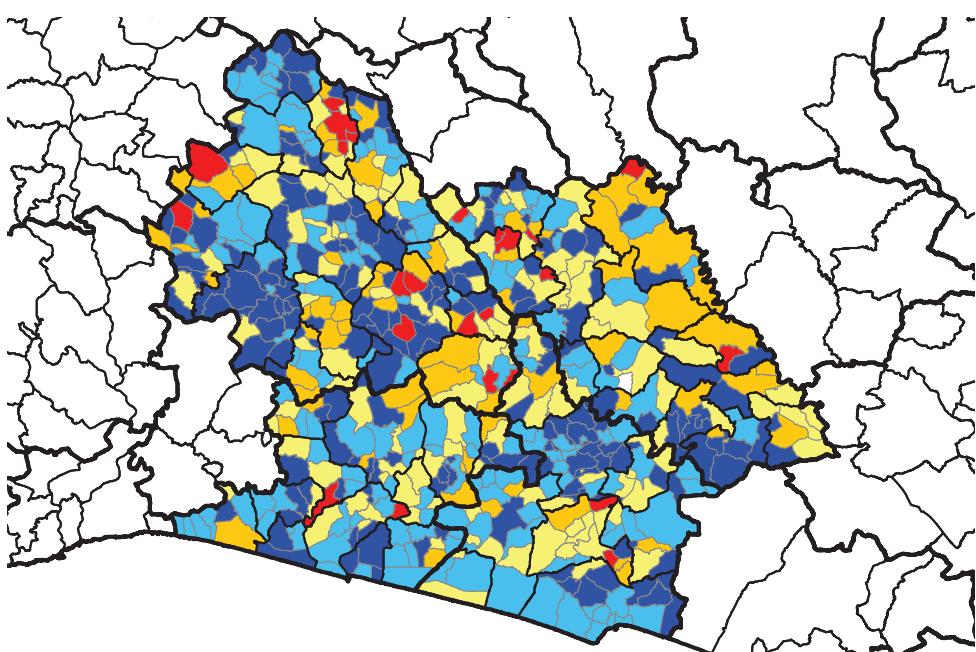
Fator 2

Maior percentagem de alojamentos arrendados com contrato antes de 1991
 Maior percentagem de alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50 euros
 Maior percentagem de alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100 euros

Mapa: F02



Mapa: F01



Fonte: Censos 2011 (INE)

N 1:1.250.000 0 15 30 km

Litoral Centro

Fator 4

Fator 3

Maior percentagem de alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados
Maior percentagem de alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos
Maior percentagem de alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos

Fator 4

Maior variação de licenças para ampliações, alterações e reconstruções entre 2003 e 2007
Maior variação de licenças para ampliações, alterações e reconstruções entre 2003 e 2011
Maior variação de licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) entre 2003 e 2007

Mapa: F04

Mapa: F03

Fonte: Censos 2011 (INE)

N 1:1.250.000 0 15 30 km

Passe-se, agora, à análise dos 10 fatores extraídos para a área do Litoral Centro.

Fator 1: Importância da reabilitação no licenciamento e sua evolução (2003-2011)

Este fator agrupa os seguintes indicadores: variação de licenças para ampliações, alterações e reconstruções (geral e habitação), entre 2003 e 2011; percentagem de licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (geral e habitação); e proporção de licenças para ampliações, alterações e reconstruções por alojamentos. Desta forma, retrata o peso que a reabilitação tem, atualmente, no licenciamento, bem como a evolução que este conheceu, entre os anos de 2003 e 2011.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 9,7%.

O mapa F01 evidencia que, de entre as freguesias com valores mais elevados para este fator se destacam Touro (inserida no município de Vila nova de Paiva), Monteiras (Castro Daire), Vila Cova do Covelo, Castelo de Penalva, Real, Trancozelos (Penalva do Castelo), Vila Franca da Beira, Vila Pouca da Beira (Oliveira do Hospital), Vila Nova de Oliveira, Covas, Meda de Mouros (Tábua), Dornelas do Zêzere (Pampilhosa da Serra), Vila Facaia (Pedrógão Grande), Ereira, Pereira (Montemor-o-Velho), Angeja (Albergaria-a-Velha), Nariz (Aveiro), Castelões, Canas de Santamaría, Lobão da Beira (Tondela), Couto do Mosteiro, Vimieiro (Santa Comba Dão), Cercosa e Cortegaça (Mortágua), entre outras.

O panorama geral reflete uma grande fragmentação do território do Litoral Centro, com clara predominância dos valores baixos e intermédios, o que espelha a necessidade de incrementar a importância da reabilitação nas obras licenciadas.

Fator 2: Arrendamento - contratos antigos e rendas baixas

Este fator retrata a situação do arrendamento, em termos de contratos antigos (anteriores a 1991) e de rendas baixas (inferiores a 50€ e a 100€).

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 8,6%.

Apenas 11 freguesias desta área apresentam valores máximos para este fator, sendo elas: São João do Monte (município de Tondela), São Joanhinho (Castro Daire), Avelal (Satão), Germil, Real (Penalva do Castelo), Abrunhosa-a-Velha (Mangualde), Anceriz (Arganil), São Paio do Mondego (Penacova), Lavegadas (Vila Nova de Poiares), Vila Nova (Miranda do Corvo) e Vila Nova da Barca (Montemor-o-Velho), visíveis no mapa F02.

Analisando o cenário global, constata-se que o arrendamento antigo e as rendas baixas não representam um grande problema para a área do Litoral Centro, uma vez que esta problemática se concentra apenas em alguns focos pontuais, apresentando a maioria das freguesias valores baixos ou intermédios do fator em análise.

Fator 3: Arrendamento existente e potencial

Este fator diz respeito ao arrendamento existente e potencial, nomeadamente, aos alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados, bem como aos alojamentos vagos disponíveis para arrendar, quer no total de alojamentos clássicos, quer no total de alojamentos vagos. O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 8,5%.

As freguesias onde se registam valores mais elevados são as que se enumeram de seguida: São Pedro do Sul, Várzea (pertencente ao município de São Pedro do Sul), Vouzela (Vouzela), Oliveira de Frades (Oliveira de Frades), Viseu - São José, Viseu - Santa Maria de Viseu (Viseu), Borralha (Águeda), Óis do Bairro (Anadia), Coimbra - Santa Cruz, Coimbra - São Bartolomeu e Coimbra - Almedina (Coimbra). O Baixo Vouga aparece como a única NUT III desta área que apresenta valores intermédios, enquanto o Dão-Lafões, o Baixo Mondego e o Pinhal Interior Norte exibem, maioritariamente, valores baixos e muito baixos, como é possível observar no mapa F03.

Concluindo, no Litoral Centro, existe uma baixa percentagem não só de alojamentos arrendados, mas também de alojamentos vagos disponíveis para arrendar, o que se traduz na urgência em dinamizar o mercado do arrendamento.

Fator 4: Licenciamento e evolução da reabilitação (2003-2007 e 2003-2011)

O fator 4 agrupa indicadores relativos à variação do número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções, entre 2003 e 2007 e entre 2003 e 2011; assim sendo, representa o aumento ou a diminuição, conforme os casos, que a importância da reabilitação conheceu, nos últimos anos, nas obras licenciadas.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 7,0%.

Ovar (município de Ovar), Branca (Albergaria-a-Velha), Eirol (Aveiro), Oiã (Oliveira do Bairro), São Silvestre (Coimbra), Alvorge (Ansião), Colmeal (Góis), Arganil (Arganil), Covas (Tábua), Mangualde, Mesquitela e Fornos de Maceira Dão (Mangualde) são as freguesias onde o peso da reabilitação no licenciamento conheceu um maior aumento (consulte-se, para o efeito, o mapa F04 apresentado).

Apesar da elevada fragmentação exibida, o cenário geral espelha um decréscimo, e alguma estagnação, que se podem dizer quase generalizados, no que diz respeito à importância da reabilitação no licenciamento, ao longo dos últimos anos, na área do Litoral Centro.

Fator 5: Necessidades de reparação dos edifícios

Este fator retrata as carências qualitativas do edificado, possibilitando o reconhecimento dos espaços onde a percentagem de edifícios com necessidades de reparação (quer totais, quer médias, grandes ou muito degradados) é mais elevada.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 6,3%.

De entre as freguesias cujo panorama é mais crítico, podem referir-se Soure (que integra o município de Soure), Vila Verde (Figueira da Foz), Arazede (Montemor-o-Velho), Sanguinheira (Cantanhede), Moita (Anadia), São João do Monte (Tondela), Cujó (Castro Daire), Caudal, Carvalhais, São Félix, Santa Cruz da Trapa, São Cristóvão de Lafões (São Pedro do Sul), Ventosa (Vouzela), Couto de Baixo (Viseu), Meruge, São Paio de Gramaços (Oliveira do Hospital), Sarzedo, Secarias, Celavisa (Arganil), Vila Facaia (Pedrógão Grande), Santiago da Guarda (Ansião) e Lamas (Miranda do Corvo), entre outras. Estas freguesias encontram-se dispersas pelas 4 NUTS III que compõem esta área, não se concentrando preferencialmente em nenhuma delas, como se pode confirmar no mapa F05, apresentado em anexo. Quanto às restantes freguesias, exibem valores que variam entre o elevado, intermédio, baixo ou muito baixo.

Assim sendo, no caso deste fator, o Litoral Centro apresenta uma grande dispersão de valores, que se estendem desde os mais elevados até aos mais baixos, sendo difícil estabelecer um padrão de distribuição territorial das necessidades de reparação dos edifícios.

Fator 6: Alojamentos vagos, edifícios antigos e idosos

Este fator agrupa um interessante e diversificado conjunto de indicadores: proporção de alojamentos vagos por famílias; idade média do edificado; e percentagem de população com 65 e mais anos na população residente total. Deste modo, permite averiguar onde se concentram, simultaneamente, os edifícios mais antigos, a população idosa (com 65 e mais anos) e a proporção mais elevada de alojamentos vagos por famílias.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 6,0%.

23 freguesias apresentam valores máximos para este fator, sendo elas: Abrunheira (que pertence ao município de Montemor-o-Velho), Zambujal (Condeixa-a-Nova), Espinal (Penela), Campelo (Figueiró dos Vinhos), Alvares, Colmeal (Góis), Cepos, Celavisa, Serzedo, Moura da Serra, Piódão (Arganil), Cabril (Pampilhosa da Serra), Almaça (Mortágua), Óis do Bairro (Anadia), Silvares (Tondela), Espinho, São João da Fresta, Várzea de Tavares, Travanca de Tavares (Mangualde), Mareco (Penalva do Castelo), Vila Longa (Sátão), Valverde (Aguiar da Beira) e Candal (São Pedro do Sul). Estas freguesias concentram-se, principalmente, nas NUTS III do Pinhal Interior Norte e Dão-Lafões (ver mapa F06, em anexo).

Por outro lado, as NUTS III do Baixo Vouga e Baixo Mondego apresentam, maioritariamente, valores baixos e muito baixos, havendo, portanto, aí, uma menor proporção de alojamentos vagos por famílias, menos edifícios antigos e um menor número de idosos.

Em suma, denota-se uma graduação de valores, em termos de alojamentos vagos, edifícios antigos e população idosa, desde a zona Oeste do Litoral Centro para a zona Este desta área, que crescem de valores baixos para valores elevados.

Fator 7: Licenciamento e construção nova

Este fator carateriza a evolução da situação do licenciamento de obras, no que se refere à construção nova. Para o efeito, combina os indicadores que medem a variação do número de licenças para

construção nova na habitação, entre 2003 e 2007 e entre 2003 e 2011, com o indicador que indica a proporção de fogos novos em licenças por alojamentos.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 5,7%.

As freguesias de Touro (do município de Vila Nova de Paiva), Figueiredo das Donas (Vouzela), Dardavaz (Tondela), Lapa do Lobo (Nelas), Avô (Oliveira do Hospital), Vila Cova de Alva (Arganil), Travanca do Mondego (Penacova), Arrifana (Vila Nova de Poiares), São João do Campo (Coimbra), São Caetano (Cantanhede), Ponte de Vagos (Vagos) e Arega (Figueiró dos Vinhos) correspondem aos focos de valores máximos deste fator, encontrando-se dispersas pelas NUTS III que integram a área do Litoral Centro, como se pode comprovar através do mapa F07 (em anexo).

O panorama geral é de estagnação/decréscimo em termos de construção nova no campo do licenciamento, sendo a NUT III do Dão-Lafões a que se encontra na situação menos desfavorável.

Fator 8: Arrendamento - contratos recentes e alojamentos arrendados a uma pessoa

Este fator associa os seguintes indicadores: percentagem de alojamentos arrendados com contrato depois de 2005; e percentagem de alojamentos arrendados a famílias com uma pessoa (neste caso, provavelmente, dizendo respeito a jovens/estudantes).

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 5,3%.

Pombalinho (inserida no município de Soure), Torre de Vale de Todos (Ansião), Espinalhal, Penela - Santa Eufémia (Penela), Sanguinheira, São Caetano, Pocariça, Bolho (Cantanhede), Covão do Lobo (Vagos), Agadão (Águeda), Moita (Anadia), Celavisa, Sarzedo (Arganil), Gosende (Castro Daire), Queiriga (Vila Nova de Paiva), Coruche (Aguiar da Beira), Matela (Penalva do Castelo), Espinho (Mangualde), Caparrosa (Tondela) e Alcofra (Vouzela) são algumas das freguesias com maior percentagem de arrendamento recente e estudantil, que se encontram dispersas pela área do Litoral Centro, como se pode confirmar observando o mapa F08, em anexo.

As NUTS III do Baixo Vouga e do Baixo Mondego apresentam, essencialmente, valores intermédios deste fator; em contrapartida, no Pinhal Interior Norte e Dão-Lafões, o cenário tende para valores mais baixos.

Assim sendo, constata-se que, em termos de contratos recentes e alojamentos arredados a uma pessoa, na zona Litoral, os valores maioritários são os intermédios, enquanto no Interior são valores mais baixos, concentrando-se os valores mais elevados em alguns focos dispersos.

Fator 9: Excedente de alojamento

Este fator permite identificar os espaços onde, simultaneamente, se verificou uma menor variação no número de famílias, entre 2001 e 2011, e a proporção de alojamentos clássicos por famílias é maior; isto é, os espaços onde se regista um maior excedente em termos de habitação existente.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 4,7%.

A observação do mapa F09 (em anexo), permite verificar que as freguesias de Gosende, Castro Daire (que integram o município de Castro Daire), Rio de Moinhos, Avelal (Sátão), Freixiosa (Mangualde), Bodiosa (Viseu), Ferreiros do Dão (Tondela), Pala, Espinho (Mortágua), Préstimo (Águeda), Pedrógão Grande (Pedrógão Grande), Gafanha da Boa Hora (Vago), Vilamar e Febres (Cantanhede), entre outras, são as que se encontram em situação mais crítica.

Analizando toda a área do Litoral Centro, pode observar-se que a mancha gráfica corresponde, maioritariamente, a valores que se situam entre o intermédio e o baixo, no que se refere ao excedente de alojamento, excetuando os casos pontuais de valores mais elevados já referidos.

Fator 10: Carências qualitativas da habitação - sobrelocação e carências de infraestruturas

O último fator desta área agrupa dois indicadores que medem as carências qualitativas do edificado: um referente à sobrelocação (famílias em alojamentos clássicos superlotados no total de famílias) e outro referente às carências de infraestruturas (alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche).

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 4,6%.

Apenas 5 freguesias desta área se encontram em situação crítica em termos de carências qualitativas da habitação: Gosende, Mezio, Almofala (do município de Castro Daire), Fornelo do Monte e Alcofra (Vouzela), todas elas pertencentes à NUT III do Dão-Lafões (consultar mapa F10, em anexo).

Por seu lado, as NUTS III do Baixo Mondego e Pinhal Interior Norte são as que apresentam uma maior concentração de valores baixos; o Baixo Vouga contém um maior número de freguesias com valores intermédios; e o Dão-Lafões é a NUT III mais heterogénea, sendo composta por freguesias com valores que variam desde os muito elevados até aos muito baixos.

Em conclusão, pode dizer-se que, de um modo geral, na zona Sul da área do Litoral Centro se concentram, preferencialmente, valores reduzidos no que se refere às carências qualitativas da habitação (sobrelocação e carência de infraestruturas) e, na zona Norte, valores intermédios; os focos mais críticos em termos das referidas carências são pouco numerosos e encontram-se na NUT III do Dão-Lafões.

Interior Centro

A última área à qual se aplica a análise fatorial corresponde ao Interior Centro.

São extraídos 10 fatores, relacionados com as 31 variáveis que integram esta análise. A percentagem de variância explicada pelo conjunto destes fatores corresponde a, aproximadamente, 64,3% da variância total. A Tabela 17, apresentada de seguida, contém esta informação, adicionada dos valores parciais de variância explicada por cada um dos fatores extraídos, que podem ser observados na penúltima coluna da tabela.

Tabela 17 - Valores próprios e percentagem de variância explicada

| Componentes | Valores próprios iniciais | | | Rotação da soma do quadrado dos valores | | |
|-------------|---------------------------|----------------|-------------|---|----------------|---------------|
| | Total | % de Variância | % Acumulada | Total | % de Variância | % Acumulada |
| 1 | 3,413 | 11,011 | 11,011 | 2,812 | 9,070 | 9,070 |
| 2 | 3,329 | 10,739 | 21,750 | 2,801 | 9,034 | 18,104 |
| 3 | 2,432 | 7,844 | 29,594 | 2,698 | 8,702 | 26,806 |
| 4 | 2,163 | 6,976 | 36,570 | 2,330 | 7,517 | 34,323 |
| 5 | 2,030 | 6,548 | 43,117 | 2,015 | 6,499 | 40,822 |
| 6 | 1,644 | 5,304 | 48,421 | 1,684 | 5,432 | 46,253 |
| 7 | 1,408 | 4,542 | 52,964 | 1,671 | 5,391 | 51,644 |
| 8 | 1,380 | 4,452 | 57,416 | 1,336 | 4,308 | 55,952 |
| 9 | 1,242 | 4,008 | 61,424 | 1,312 | 4,232 | 60,184 |
| 10 | 1,112 | 3,588 | 65,012 | 1,276 | 4,117 | 64,301 |
| 11 | 1,044 | 3,369 | 68,382 | 1,190 | 3,838 | 68,139 |
| 12 | 1,041 | 3,357 | 71,738 | 1,116 | 3,599 | 71,738 |

Extraídos os fatores ou componentes principais e registados os níveis de variância explicada por cada um deles, é importante entender o significado desses fatores, ou seja, quais os indicadores que os compõem e qual o seu respetivo peso em cada fator. A matriz de componentes que se segue, representada na Tabela 18, descreve todos os fatores principais extraídos para esta área. As componentes destacadas a negrito correspondem aos indicadores que detêm maior peso num determinado fator.

Tabela 18 - Matriz de componentes

| Indicadores | Fatores | | | | | | | | | | | |
|--|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| I01_Fam20012011 | ,009 | ,003 | -,005 | ,018 | ,017 | ,037 | -,881 | -,013 | -,066 | -,046 | ,047 | ,037 |
| I03_AlojVagTotalAlojClass2011 | ,010 | -,051 | -,065 | ,050 | ,049 | ,059 | ,020 | ,001 | ,048 | -,071 | -,063 | ,869 |
| I05_AlojClassPorFam2011 | -,034 | ,028 | ,002 | ,020 | ,007 | ,013 | ,877 | -,019 | -,041 | -,052 | -,016 | ,061 |
| I07_AlojVagPorFam2011 | -,109 | -,082 | ,108 | ,132 | ,071 | ,084 | -,062 | ,137 | ,384 | ,164 | -,447 | -,320 |
| I09a_IdadeMediaEdificado2011 | -,261 | ,007 | -,063 | ,182 | ,232 | -,039 | ,168 | -,011 | ,512 | ,148 | -,036 | -,002 |
| I10_EdifNessRepNoTotalEdif2011 | -,020 | ,024 | -,002 | -,076 | ,899 | -,092 | -,009 | -,041 | ,063 | ,060 | -,014 | ,087 |
| I12_EdifNecRepMedGrandMuitoDeg2011 | ,260 | ,042 | -,053 | ,018 | ,506 | ,169 | ,021 | -,001 | ,046 | ,124 | ,054 | -,370 |
| I14_EdifNecRepMedGrandMuitoDegNoTotalEd2011 | -,048 | -,034 | ,035 | ,019 | ,915 | -,050 | -,015 | -,009 | ,073 | ,046 | -,019 | ,030 |
| I16_FamAlojClassSuperlotNoTotalFam2011 | ,097 | -,008 | ,062 | ,012 | ,074 | -,060 | ,021 | ,006 | ,098 | ,856 | ,037 | -,050 |
| I18_AlojFamResidHabitSemBancoDuche2011 | -,319 | ,027 | ,017 | ,053 | -,041 | ,064 | ,029 | -,005 | ,383 | ,615 | -,060 | ,022 |
| I21_AlojArrendSubarrendTotalAlojOcup2011 | ,743 | -,040 | -,113 | ,198 | ,061 | ,140 | -,069 | ,009 | -,101 | -,082 | ,012 | -,123 |
| I23_AlojVagosArrendTotalAlojClass2011 | ,809 | ,075 | -,058 | ,018 | -,038 | ,081 | ,058 | -,016 | ,133 | -,090 | -,055 | -,055 |
| I25_AlojVagArrendTotalAlojVagos2011 | ,746 | ,110 | -,041 | -,091 | -,032 | ,080 | ,073 | -,049 | ,116 | -,020 | ,082 | ,164 |
| I26_AlojArrendContTermoCerto2011 | ,183 | ,065 | ,011 | ,021 | -,014 | ,756 | ,011 | -,075 | ,168 | ,070 | ,106 | ,047 |
| I28_AlojArrendContAnt19912011 | ,205 | -,006 | ,056 | ,766 | ,028 | -,132 | -,091 | ,009 | -,045 | ,008 | -,031 | ,016 |
| I30_AlojArrendContDep20052011 | ,190 | ,042 | -,011 | -,100 | -,006 | ,830 | -,068 | ,058 | -,034 | -,095 | ,111 | ,000 |
| I32_AlojArrendRendInf50euros2011 | -,009 | ,049 | -,019 | ,865 | -,034 | -,053 | -,006 | -,021 | ,070 | ,043 | ,023 | ,045 |
| I34_AlojArrendRendInf100euros2011 | -,077 | ,071 | -,042 | ,805 | ,007 | ,135 | ,076 | -,003 | ,027 | -,029 | -,012 | -,014 |
| I37_AlojArrendFam1Pessoa2011 | -,045 | -,042 | -,105 | ,456 | -,143 | ,480 | ,059 | -,021 | ,174 | -,014 | ,051 | -,049 |
| I53_LicAmpAltRec20032007Perc | -,037 | -,030 | ,863 | -,003 | -,039 | ,019 | -,013 | -,051 | -,106 | ,018 | ,029 | -,090 |
| I55_LicAmpAltRec20032011Perc | -,016 | ,393 | ,741 | -,028 | ,025 | -,068 | ,003 | ,074 | ,229 | ,051 | -,014 | ,047 |
| I57_LicAmpAltRecHabitação20032007Perc | -,058 | -,104 | ,863 | ,002 | -,005 | ,021 | ,006 | -,037 | -,097 | ,021 | ,031 | -,069 |
| I59_LicAmpAltRecHabitação20032011Perc | -,048 | ,338 | ,743 | -,039 | ,048 | -,067 | ,012 | ,031 | ,219 | ,014 | -,044 | ,078 |
| I61_LicParaAmpAltRecNoTotalLic2011 | ,089 | ,902 | ,049 | ,047 | ,020 | ,046 | -,033 | ,104 | -,039 | -,010 | ,008 | -,041 |
| I63_LicParaAmpAltRecNoTotalLicHabitação2011 | ,100 | ,919 | ,076 | ,064 | ,019 | ,090 | -,023 | ,121 | -,059 | -,013 | ,008 | -,059 |
| I65_LicAmplAltRecHabPorNumAloj2011 | -,052 | ,883 | ,130 | ,006 | -,032 | -,029 | ,088 | ,120 | -,067 | ,027 | ,014 | ,035 |
| I66_LicAmpAltRecHabitação20012011PorEdifNecRep | -,253 | ,165 | -,110 | ,027 | -,052 | ,151 | ,073 | ,058 | ,599 | ,026 | -,075 | -,071 |
| I68_LicConstNovaHabitação20032007Perc | ,008 | ,001 | ,053 | ,042 | ,009 | ,045 | -,081 | ,057 | ,045 | -,036 | ,865 | -,107 |
| I70_LicConstNovaHabitação20032011Perc | -,287 | -,017 | -,031 | -,069 | ,005 | -,063 | ,001 | ,689 | ,198 | ,005 | ,401 | -,082 |
| I72_FogNovLicPorNumAloj2011 | ,190 | -,082 | -,005 | ,018 | -,057 | ,011 | -,008 | ,869 | -,151 | -,011 | -,133 | ,035 |
| INOVO_PopRescom65eMaisAnosnoTotalPopRes | -,675 | ,012 | -,054 | ,001 | -,060 | -,112 | ,180 | -,123 | ,253 | -,217 | ,029 | ,007 |

Seguidamente, apresenta-se a Tabela 19, que resume a informação mais relevante retirada da análise factorial efetuada. Expõem-se, assim, os 10 fatores principais extraídos, os respetivos valores parciais de variância explicada por cada um deles, os indicadores com maior representatividade em cada um dos fatores e, ainda, as suas relativas componentes.

Para além de identificar os indicadores que geram cada fator, esta análise possibilita, ainda, a representação cartográfica dos seus resultados, pois confere a cada freguesia 10 pontuações, correspondentes aos 10 fatores extraídos. Deste modo, é possível identificar **padrões de diferenciação espacial** na região em análise.

São, assim, produzidos 10 mapas, nos quais se assinalam, através da escala de cores, as zonas caracterizadas por realidades contrastantes, no que diz respeito aos indicadores sintetizados no respetivo fator. Opta-se por apresentar, de seguida, apenas os mapas que retratam a informação presente nos 4 primeiros fatores extraídos, remetendo-se a restante cartografia para anexo.

Tabela 19 - Síntese dos fatores extraídos

| Fatores | % de Variância | Indicadores | Componentes |
|---------|----------------|---|------------------------------|
| Fator1 | 9,070 | I21_AlojArrendSubarrendTotalAlojOcup2011 I23_AlojVagosArrendTotalAlojClass2011 I25_AlojVagArrendTotalAlojVagos2011 INOVO_PopRescom65eMaisAnosnoTotalPopRes | ,743 ,809 ,746 ,675 |
| Fator2 | 9,034 | I61_LicParaAmpAltRecNoTotalLic2011 I63_LicParaAmpAltRecNoTotalLicHabitação2011 I65_LicAmpAltRecHabPorNumAloj2011 | ,902 ,919 ,883 |
| Fator3 | 8,702 | I53_LicAmpAltRec20032007Perc I55_LicAmpAltRec20032011Perc I57_LicAmpAltRecHabitação20032007Perc I59_LicAmpAltRecHabitação20032011Perc | ,863 ,741 ,863 ,743 |
| Fator4 | 7,517 | I28_AlojArrendContAnt19912011 I32_AlojArrendRendInf50euros2011 I34_AlojArrendRendInf100euros2011 | ,766 ,865 ,805 |
| Fator5 | 6,499 | I10_EdifNessRepNoTotalEdif2011 I12_EdifNecRepMedGrandMuitoDeg2011 I14_EdifNecRepMedGrandMuitoDegNoTotalEd2011 | ,899 ,506 ,915 |
| Fator 6 | 5,432 | I26_AlojArrendContTermoCerto2011 I30_AlojArrendContDep20052011 | ,756 ,830 |
| Fator7 | 5,391 | I01_Fam20012011 I05_AlojClassPorFam2011 | -,881 ,877 |
| Fator8 | 4,308 | I70_LicConstNovaHabitação20032011Perc I72_FogNovLicPorNumAloj2011 | ,689 ,869 |
| Fator9 | 4,232 | I09a_IdadeMediaEdificado2011 I66_LicAmpAltRecHabitação20012011PorEdifNecRepMedGrandMuitoDegrad2001 | ,512 ,599 |
| Fator10 | 4,117 | I16_FamAlojClassSuperlotNoTotalFam2011 I18_AlojFamResidHabitSemBancoDuche2011 | ,856 ,615 |

Interior Centro

Fator 1



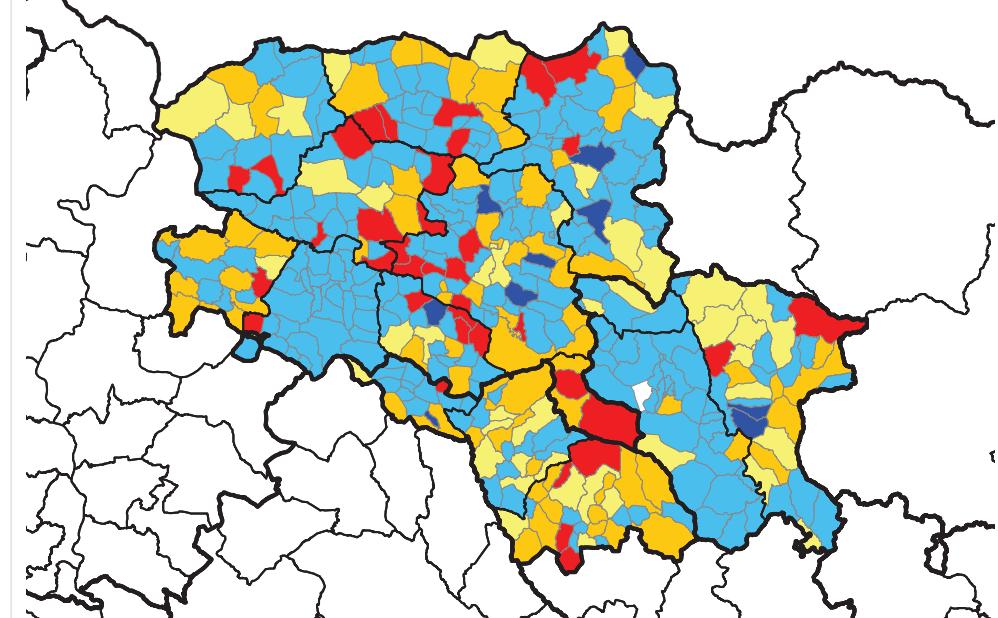
Maior percentagem de alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados
 Maior percentagem de alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos e no total de alojamentos vagos
 Menor percentagem de população com 65 e mais anos na população residente total

Fator 2

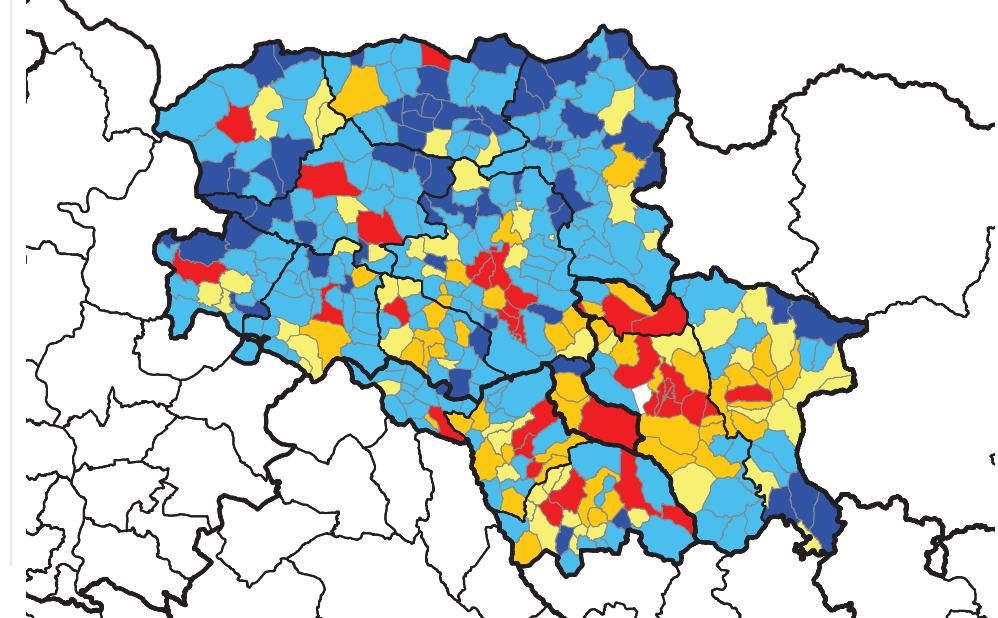


Maior percentagem de licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças
 Maior percentagem de licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação)
 Maior proporção de licenças para ampliações, alterações e reconstruções por alojamentos

Mapa: F02



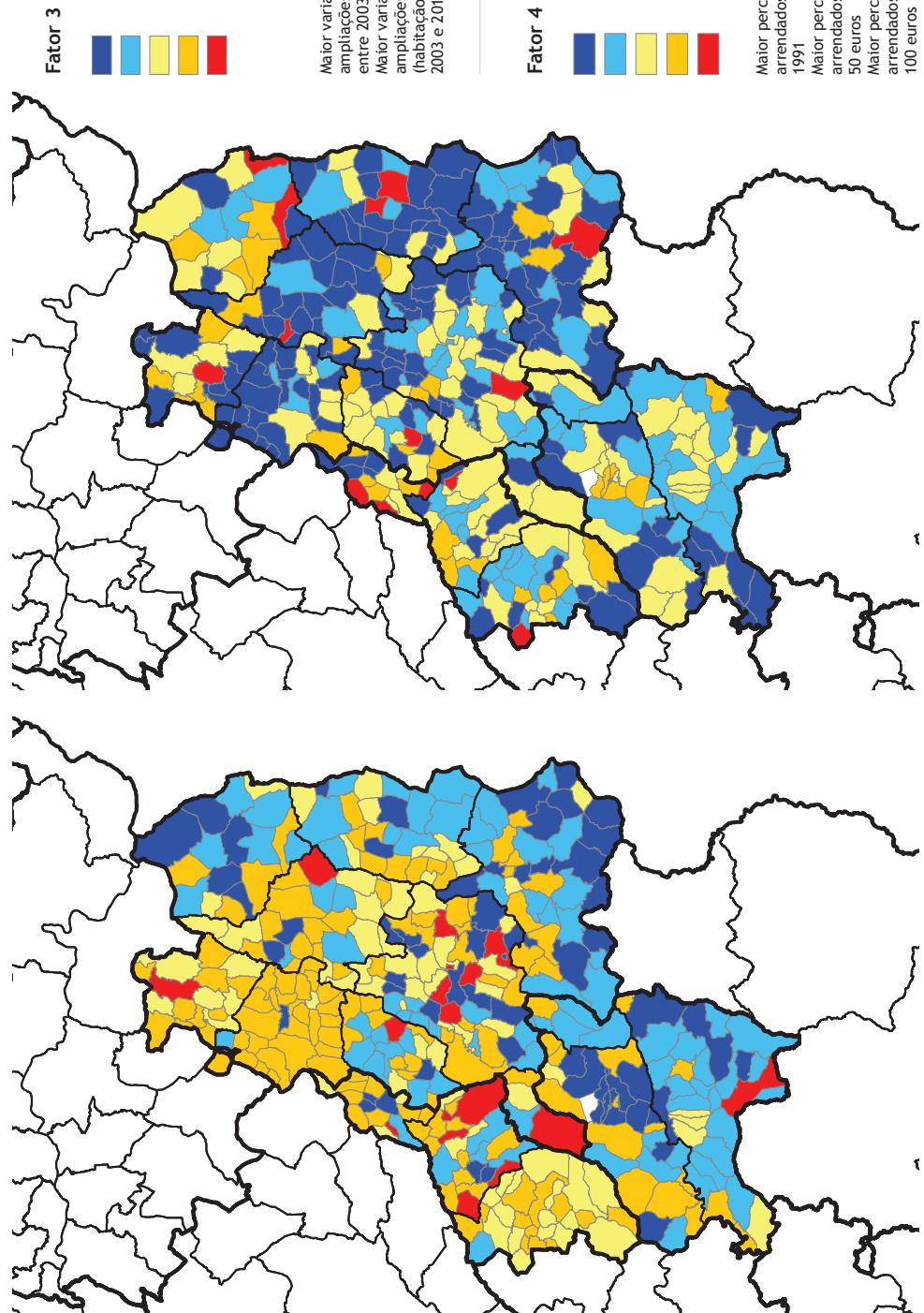
Mapa: F01



Fonte: Censos 2011 (INE)
 1:1.000.000 0 12,5 25 Km

Interior Centro

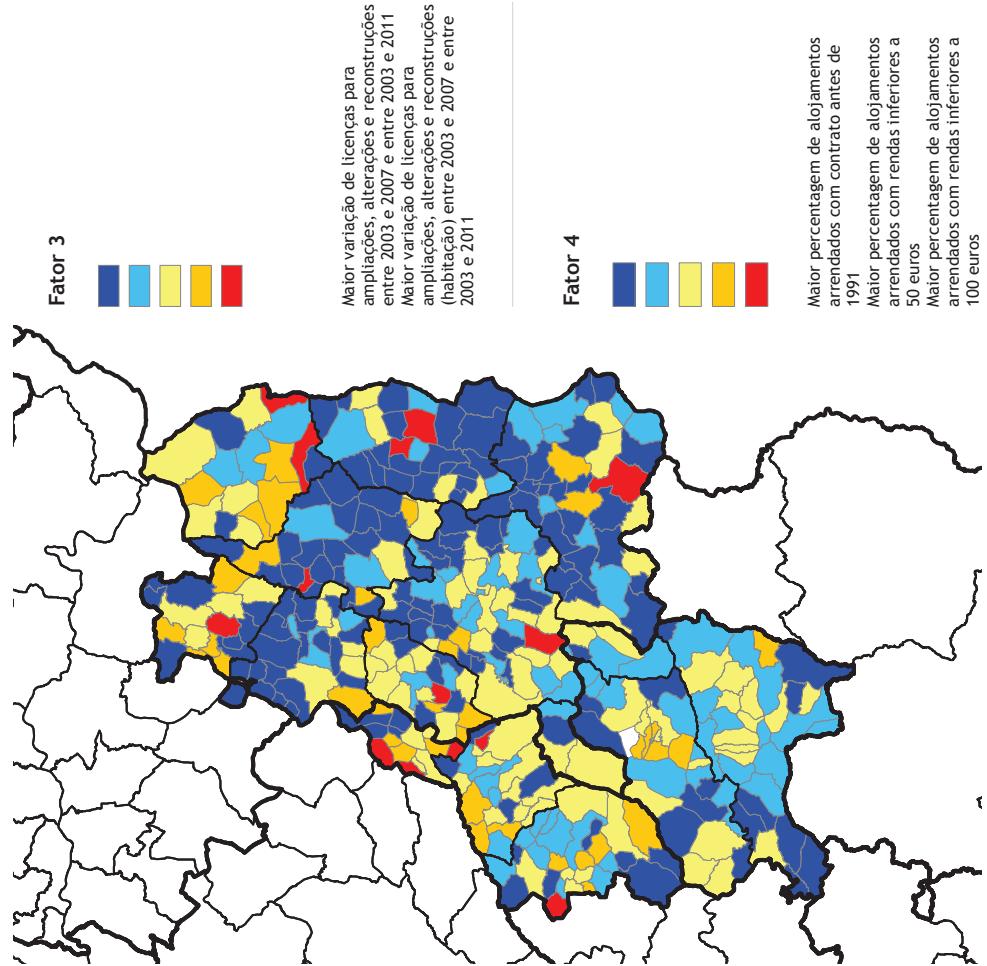
Fator 3



Mapa: F03

Fonte: Censos 2011 (INE)
Escala: 1:1.000.000
0 12,5 25 Km

Fator 4



Mapa: F04

Maior variação de licenças para ampliações, alterações e reconstruções entre 2003 e 2007 e entre 2003 e 2011
Maior variação de licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) entre 2003 e 2007 e entre 2003 e 2011

Maior percentagem de alojamentos arrendados com contrato antes de 1991
Maior percentagem de alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50 euros
Maior percentagem de alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100 euros

Nos parágrafos que se seguem, encontra-se a descrição de cada um dos fatores extraídos para a área do Interior Centro.

Fator 1: Arrendamento existente e potencial e menos idosos

O primeiro fator desta área associa indicadores relativos ao alojamento, existente e potencial (percentagem de alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados; e percentagem de alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos e no total de alojamentos vagos), com um indicador relativo à idade da população (percentagem de população com 65 e mais anos na população residente total), que, neste caso, entra com peso negativo. Por outras palavras, este fator permite identificar os locais onde a percentagem de alojamentos arrendados e de alojamentos vagos disponíveis para arrendar é mais elevada e onde, simultaneamente, há um menor número de idosos.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 9,1%.

Meda (inserida na município de Meda), Pinhel, Freixedas (Pinhel), Vilar Formoso (Almeida), Guarda - Sé, Guarda - São Vicente, São Miguel da Guarda, Vale de Estrela, Corujeira, Trinta, Meios (Guarda), Manteigas - São Pedro (Manteigas), Teixoso, Boidobra, Tortosendo, Dominguizo, Covilhã -São Martinho, Cantar-Galo, Covilhã - Conceição (Covilhã), Caria, Belmonte (Belmonte), Loriga, Teixeira, Seia, Santa Comba (Seia) e Fornos de Algodres (Fornos de Algodres) são algumas das freguesias que apresentam valores mais elevados deste fator. Estas freguesias são visíveis, de uma forma mais concentrada, na zona Oeste da área de análise, aparecendo, contudo, também, algumas delas dispersas pelo restante território (ver mapa F01).

Por seu lado, os valores mais baixos deste fator correspondem às freguesias da zona Este e a algumas freguesias do Sul desta área.

Em suma, a NUT III da Beira Interior Norte apresenta, maioritariamente, valores baixos e muito baixos em termos de arrendamento existente e potencial, enquanto os valores intermédios e mais elevados se concentram, fundamentalmente, nas NUTS III da Serra da Estrela e Cova da Beira. Uma vez que o indicador referente à população idosa tem um peso negativo neste fator, a sua distribuição espacial é precisamente inversa.

Fator 2: Importância da reabilitação no licenciamento

Este fator retrata a importância que a reabilitação tem nas obras licenciadas, graças à agregação de indicadores representativos do número de licenças concedidas para ampliações, alterações e reconstruções, quer no total de licenças, quer no total das licenças para habitação, quer por número de alojamentos.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 9,0%.

As freguesias nas quais o peso que a reabilitação tem no licenciamento é mais elevado são Travancinha, Sameice, Sabugueiro, São Martinho (município de Seia), Manteigas - São Pedro, Sameiro (Manteigas), Orca, Pêro Viseu (Fundão), Aldeia da Ponte, Aldeia da Ribeira (Sabugal), Amoreira, Castelo Mendo,

Azinhal, Valverde (Almeida), Pereiro, Pínzio, Pomares, Freixedas, Bouça Cova, Sorval (Pinhel), Torre de Terrenho (Trancoso), Carvalhal (Meda), Aços, Rapa, Cadafaz e Prados (Celorico da Beira), entre outras, como se pode visualizar no mapa F02.

As restantes freguesias do Interior Centro apresentam valores intermédios ou baixos, sendo estes últimos predominantes.

Deste modo, o cenário geral traduz a pouca importância que a reabilitação tem, ainda, no licenciamento na área do Interior Centro, apesar de serem visíveis alguns focos onde esta realidade já se alterou.

Fator 3: Licenciamento e evolução da reabilitação (2003-2007 e 2003-2011)

Este fator carateriza a evolução da reabilitação em termos de licenciamento, quer no geral, quer em relação à habitação, em 2 períodos temporais: de 2003 a 2007 e de 2003 a 2011.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 8,7%.

Apenas 15 freguesias apresentam um cenário francamente positivo: Castelo Novo (que pertence ao município do Fundão), Manteigas - São Pedro (Manteigas), Folgosinho, Nabais, Vila Nova de Tazem, Paços da Serra (Gouveia), Meda (Meda), Pereiro (Pinhel), Pousada, Adão, Panoias de Cima, Guarda - São Vicente, Maçainhas (Guarda), Infias (Fornos de Algodres) e Lajeosa do Mondego (Celorico da Beira).

Observando o mapa F03, verifica-se que, na zona Noroeste da área do Interior Centro, a maioria das freguesias apresenta valores intermédios; em contrapartida, na zona Sudeste, as freguesias apresentam, principalmente, valores negativos.

Concluindo, o peso da reabilitação no licenciamento tem-se mantido aproximadamente constante, com algum crescimento, na NUT III da Serra da Estrela e nos municípios de Meda, Trancoso e Celorico da Beira (inseridos na NUT III da Beira Interior Norte), enquanto no restante território tem vindo a decrescer. Pinhel e Guarda (que fazem parte da NUT III da Beira Interior Norte) são os municípios mais heterogéneos.

Fator 4: Arrendamento - contratos antigos e rendas baixas

Este fator refere-se aos contratos antigos (anteriores a 1991) e às rendas baixas (inferiores a 50€ e a 100€), estudando a situação do arrendamento com base nestas premissas.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 7,5%.

As freguesias onde existe um maior número de alojamentos arrendados com contratos anteriores a 1991 e com rendas de valor mais baixo, visíveis no mapa F04, são as seguintes: Escarigo, Reigada (Figueira de Castelo Rodrigo), Senouras, Castelo Bom (Almeida), Quadrazais (Sabugal), Vela (Guarda), Travancinha (Seia), Freixo da Serra (Gouveia), Vila Ruiva, Matança, Casal Vasco (Fornos de Algodres), Vila entre Vinhais (Celorico da Beira), Sorval (Pinhel) e Vale Flor (Meda).

Assim sendo, o panorama geral no Interior Centro é dominado por freguesias que apresentam valores baixos e muito baixos para este fator, relacionado com os contratos antigos e rendas baixas, povoado por algumas freguesias com valores intermédios e um reduzido número de freguesias (14) com valores elevados.

Fator 5: Necessidades de reparação dos edifícios

Este fator mostra a situação do edificado, no que diz respeito às carências qualitativas, indicando os locais onde a percentagem de edifícios com necessidades de reparação (quer totais, quer médias, grandes ou muito degradados) é mais elevada.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 6,5%.

Paranhos, Santiago, Cabeça (do município de Seia), Silvares, Atalaia do Campo (Fundão), Tortosendo, Aldeia do Souto (Covilhã), Ramela, Casal de Cinza, Alvendre, Castanheira (Guarda), Vila do Touro (Sabugal), Moimentinha, Vilares, Carnicães, Rio de Mel (Trancoso) e Quintã de Pêro Martins (Figueira de Castelo Rodrigo) assumem-se como as freguesias cujo cenário é mais gravoso, como se pode verificar no mapa F05, em anexo.

Analizando globalmente a área do Interior Centro, denota-se uma grande fragmentação territorial, dificultando o estabelecimento de um padrão de distribuição dos valores por zonas. Os focos mais críticos encontram-se dispersos pelas várias NUTS III que compõem esta área, o que espelha a necessidade de uma intervenção abrangente e multidireccional no que diz respeito às necessidades de reparação dos edifícios.

Fator 6: Arrendamento - contratos recentes e a termo certo

Este fator caracteriza a situação vivida, nos últimos anos, no campo do arrendamento, referindo-se aos contratos mais recentes (celebrados depois de 2005) e aos contratos a termo certo.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 5,4%.

19 freguesias exibem valores elevados deste fator e são elas: Vilar Torpim (do município de Figueira de Castelo Rodrigo), Barreira, Ranhados (Meda), Trancoso Guilheiro, Feital (Trancoso), Gouveias (Pinhel), Vila Soeiro (Guarda), Mesquitela (Celorico da Beira), Girabolhos, Paranhos, Sameice, Teixeira (Seia), Bogas de Cima (Fundão), Aldeia do Bispo, Rebolosa, Aldeia da Ribeira, Vilar Maior, Rapoula da Côa e Vila Boa (Sabugal).

Analizando o restante território, verifica-se que a NUT III da Cova da Beira apresenta valores intermédios; a NUT III da Beira Interior Norte é a que apresenta maior fragmentação, com predominância de valores negativos; e, na NUT III da Serra da Estrela, são visíveis 3 zonas: valores baixos no Norte e Sul, valores elevados a Este e valores intermédios no Centro. Estas dinâmicas são visíveis no mapa F06, em anexo.

Em conclusão, pode dizer-se que a zona Sudoeste do Interior Centro concentra, no essencial, freguesias com valores intermédios, enquanto a zona Nordeste concentra mais freguesias com valores baixos, em termos de contratos recentes e a termo certo.

Fator 7: Excedente de alojamento

Este fator aponta os espaços onde houve uma menor variação do número de famílias, entre 2001 e 2011, e onde, em simultâneo, a proporção de alojamentos clássicos por famílias é maior. Estes correspondem aos locais onde o excedente de habitação é mais elevado. O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 5,4%.

As freguesias onde esta problemática é mais crítica enumeram-se de seguida: Ranhados (que faz parte do município de Meda), Valbom, Pinhel (Pinhel), Folgosinho (Gouveia), Erada, Tortosendo (Covilhã), Águas Belas, Aldeia do Bispo, Aldeia da Ponte, Aldeia da Ribeira (Sabugal), Malhada Sorda, Ade (Almeida), Cortiçô da Serra, Casas do Soeiro, Forno Telheiro (Celorico da Beira), Avelãs da Ribeira, Albardo, Vale de Estrela, Seixo Amarelo, Faia (Guarda) e Moimentinha (Trancoso). Estas freguesias concentram-se, maioritariamente, na NUT III da Beira Interior Norte, mas há que ter em conta que esta NUT III ocupa a maior parte do território da área do Interior Centro (ver mapa F07, em anexo). O restante território apresentam valores que variam dos intermédios aos muito baixos.

Por conseguinte, pode dizer-se que a área do Interior Centro aparece como bastante fragmentada, sobretudo na NUT III da Beira Interior Norte, tornando-se complexa a definição de um padrão específico de distribuição dos valores relativos ao excedente de alojamento neste território.

Fator 8: Licenciamento e construção nova

O fator 8 diz respeito à construção nova associada às obras licenciadas. Para o efeito, reúne os seguintes indicadores: variação de licenças para construção nova na habitação, entre 2003 e 2011; e proporção de fogos novos em licenças por alojamentos.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 4,3%.

São apenas 10 as freguesias nas quais o peso da construção nova no licenciamento tem vindo a conhecer um incremento nos últimos anos: Barroca (pertencente ao município do Fundão), Vale Formoso (Covilhã), Aldeia de Santo António (Sabugal), Corujeira, Rocamondo (Guarda), Nave de Haver (Almeida), Reigada, Mata de Lobos (Figueira de Castelo Rodrigo), Azevo (Pinhel) e Castanheira (Trancoso).

No entanto, o balanço global é negativo, visto que o licenciamento para construção nova aparece como maioritariamente decrescente ou estagnado, em alguns locais, como se pode verificar consultando o mapa F08, em anexo.

Desta análise, é possível concluir que existem ainda muitos locais onde o investimento na construção nova é pouco significativo, tendo-se mantido constante ou mesmo diminuído, na última década, no Interior Centro.

Fator 9: Edifícios antigos e menor peso da reabilitação nos edifícios com necessidades de reparação

Este fator associa um indicador referente à idade média do edificado (que entra com peso positivo) e um indicador que mede o somatório de licenças para ampliações, alterações e reconstruções, entre 2001 e 2011, por edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados, em 2001 (que entra com peso negativo). Ou seja, trata-se de um fator que permite identificar os espaços onde, simultaneamente, existem edifícios mais antigos e a importância da reabilitação no licenciamento face aos edifícios com necessidades de reparação decresceu na última década.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 4,2%.

29 freguesias desta área encontram-se em situação mais crítica: Escarigo, Cinco Vilas, Colmeal, Penha de Água (inseridas no município de Figueira de Castelo Rodrigo), Cidelhe, Azevo, Freixedas (Pinhel), Cótimos, Cogula, Vale do Seixo, Feital, Torres, Aldeia Nova (Trancoso), Castelo Bom, Castelo Mendo, Porto de Ovelha, Cabreira (Almeida), Rochoso, Seixo Amarelo, Famalicão, Meios, Vila Soeiro (Guarda), Manteigas - São Pedro (Manteigas), Verdelhos (Covilhã), Mata da Rainha, Bogas de Baixo (Fundão), Vide, Teixeira e Sazes da Beira (Seia).

Aparecem, também, bastantes freguesias com valores elevados a intermédios.

Ainda assim, são visíveis muitas freguesias com valores baixos (ver mapa F10, em anexo).

Deste modo, conclui-se que existem algumas zonas que necessitam de intervenção urgente no que se refere à reabilitação do seu edificado, concentrando-se essas zonas, principalmente, no Norte e na parte Oeste da área do Interior Centro.

Fator 10: Carências qualitativas da habitação - sobrelotação e carências de infraestruturas

O último fator combina a percentagem de famílias em alojamentos clássicos superlotados no total de famílias com a percentagem de alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche, espelhando assim as carências qualitativas do edificado nesta área (sobrelotação e carência de infraestruturas).

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 4,1%.

As freguesias em pior situação neste campo incluem Cabeça (do município de Seia), Sarzedo (Covilhã), Ruivós (Sabugal), Castelo Mendo (Almeida), Pêro Soares (Guarda), Maçal do Chão, Velosa (Celorico da Beira), Feital (Trancoso), Ervas Tenras, Sorval e Gouveias (Pinhel).

No entanto, a maioria das freguesias do Interior Centro apresenta valores baixos (ou intermédios, em alguns casos) para este fator, como se pode ver no mapa F10, em anexo.

Ou seja, apesar de surgirem alguns focos pontuais de maior carência, o panorama geral não é muito alarmante em termos de carências qualitativas da habitação (sobrelotação e carência de infraestruturas) nesta área, com predomínio de valores reduzidos deste fator para a maior parte das freguesias.

2.2.3. Análise de *Clusters*: padrões gerais de diferenciação espacial

A análise factorial exposta anteriormente, realizada a partir de um conjunto de 31 indicadores relacionados com o edificado, as suas condições de carência, a estrutura do mercado de habitação e do arrendamento, o licenciamento de obras e o investimento na reabilitação, permitiu já identificar algumas lógicas espaciais distintivas para diferentes tipos de relações entre variáveis e problemáticas, em cada uma das 4 sub-regiões analisadas.

Procede-se, agora, à apresentação, para cada sub-região, dos resultados da análise de *clusters* (ou de classes), realizada com base nos fatores extraídos da análise factorial. Com recurso a esta metodologia, procura-se associar os espaços que mais se identificam entre si e que, por isso, se diferenciam relativamente a outros. Trata-se, então, de proceder ao agrupamento de áreas específicas (as freguesias), de acordo com as suas semelhanças face às pontuações que obtêm para os diversos fatores, em cada sub-região. Este agrupamento de freguesias por classes é feito a partir do método de classificação hierárquica *k-means*, que permite a definição de um determinado número de categorias ou classes de espaços, a partir dos fatores principais anteriormente extraídos.

Após a obtenção de todas as classes, estas são cartografadas e as suas características são analisadas em relação ao mencionado conjunto de 31 indicadores, permitindo interpretar com clareza os atributos principais dos padrões ou tipologias de diferenciação local. Este conhecimento é fundamental para a clarificação do tipo de problemáticas que afeta determinadas zonas de forma mais intensa, e, por conseguinte, para a percepção dos diferentes contextos de reabilitação urbana em Portugal.

De seguida, apresenta-se a análise pormenorizada de todas as classes definidas para cada uma das sub-regiões, incluindo-se, também, no presente relatório, a respetiva cartografia.

Litoral Norte

Apresenta-se, de seguida, a definição de classes de espaços para o Litoral Norte.

A aplicação da técnica estatística de análise de *clusters* permite a definição de 6 categorias ou classes de espaços, como se mostra no Mapa C06, apresentado nesta secção. Cada categoria apresenta um comportamento específico para cada um dos 10 fatores que constituem a base para a sua formação.

Após a obtenção dessas 6 classes, as suas características são analisadas, em relação ao conjunto inicial de 31 indicadores. Esta análise verifica a existência de 6 grandes grupos de espaços que revelam situações específicas em termos de dinâmicas da população e do edificado, de configuração espacial do quadro de excedente habitacional, de carências qualitativas, de estrutura do mercado de habitação e de arrendamento, de dinâmicas do mercado imobiliário e de investimento na reabilitação. Essas características são apresentadas na tabela seguinte (Tabela 20), na qual se encontram descritas as classes definidas, discriminando-se os fatores associados a cada uma delas (e respetivos pesos), bem como os indicadores componentes desses fatores (e respetivos pesos).

Tabela 20 - Características das classes de espaços

| Classes | Fatores associados | Pesos respetivos | Indicadores componentes | Pesos respetivos |
|---------|--------------------|------------------|---|------------------------------|
| 1 | 10 | 0,63 | Famílias [variação 2001-2011]; Alojamentos clássicos por famílias [2011]. | 0,87 -0,88 |
| 2 | 4 | 2,81 | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007]. | 0,94 0,93 |
| 3 | 2 | -0,73 | Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011]; Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011]; Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011]. | 0,70 0,90 0,83 |
| | 3 | -1,24 | Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011]; Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011]; Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011]. | 0,74 0,89 0,88 |
| | 7 | -1,81 | Alojamentos arrendados com contrato a termo certo [2011]; Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011]. | 0,82 0,82 |
| 4 | 6 | 1,62 | Alojamentos vagos por famílias [2011]; Idade média do edificado [2011]; Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2011]; População residente total com 65 e mais anos na população residente total [2011]. | 0,73 0,65 0,51 0,58 |
| | 7 | 0,67 | Alojamentos arrendados com contrato a termo certo [2011]; Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011]. | 0,82 0,82 |
| | 9 | 0,99 | Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2011]; Fogos novos em licenças por alojamentos [2011]. | 0,85 0,77 |
| 5 | 1 | 0,99 | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011]. | 0,89 0,91 0,85 |
| | 8 | 2,91 | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2011]. | 0,84 0,82 |
| 6 | 10 | -0,98 | Famílias [variação 2001-2011]; Alojamentos clássicos por famílias [2011]. | 0,87 -0,88 |

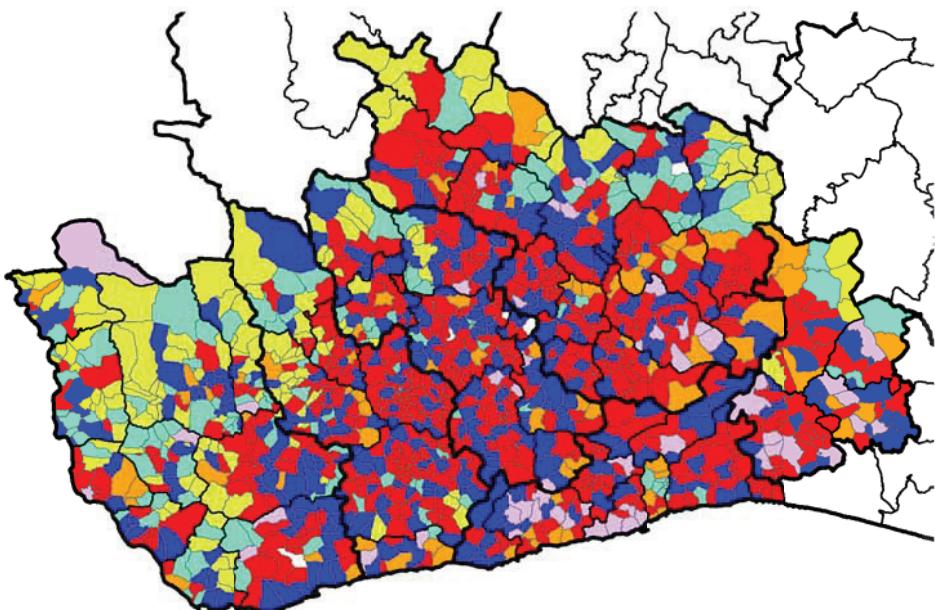
Clusters

Litoral Norte

| |
|---|
| CLASSE 1 |
| Crescimento do número de famílias (2001-2011); Menor excedente de alojamentos clássicos por famílias. |
| CLASSE 2 |
| Crescimento do número de licenças para reabilitação (2003-2007). |
| CLASSE 3 |
| Pouco importância do arrendamento (recente e antigo); Pouca importância das rendas baixas. |
| CLASSE 4 |
| Alojamentos vagos por famílias; Edifícios antigos; Carencia de infraestruturas; População idosa. |
| CLASSE 5 |
| Crescimento do número de licenças para reabilitação (2003-2011). |
| CLASSE 6 |
| Diminuição do número de famílias (2001-2011); Maior excedente de alojamentos clássicos por famílias. |

Obs: Agrupamento em 6 classes a partir dos 10 fatores principais

Mapa: C06



Fonte: Censos 2001 e 2011 (INE)

Analisem-se, agora, as 6 classes definidas para a área do Litoral Norte.

Classe 1: Procura potencial de alojamento

O primeiro tipo de espaços abrange cerca de 41% das freguesias do Litoral Norte e estrutura-se em torno do crescimento do número de famílias, entre 2001 e 2011, e do menor excedente de alojamentos clássicos por famílias.

Estas freguesias encontram-se dispersas por toda a área de análise, excetuando uma estreita faixa de território situada na fronteira Este.

Assim sendo, esta classe corresponde a um tipo de espaços onde poderá, eventualmente, existir alguma procura de alojamento; ou seja, serão espaços com potencial interesse do ponto de vista da construção, apesar de este interesse ser limitado pelo facto de o número de alojamentos clássicos por famílias ser sempre superior à unidade.

Classe 2: Licenciamento e evolução da reabilitação (2003-2007)

O segundo tipo de espaços abrange cerca de 6% das freguesias desta área, sendo que o denominador comum entre elas é o crescimento do número de licenças para reabilitação, entre 2003 e 2007.

Por entre as freguesias cujo peso da reabilitação no licenciamento evoluiu no sentido positivo, entre os anos de 2003 e 2007, encontram-se Cerdal, Fontoura, Silva (pertencentes ao município de Valença), Seixas (Caminha), Labruja (Ponte de Lima), Castelo de Neiva (Viana do Castelo), Forjães, Marinhas, Apúlia, Fonte Boa (Esposende), Póvoa de Varzim (Póvoa de Varzim), Mindelo, Vila Chã, Retorta, Azurara (Vila do Conde), Campanhã, Bonfim, Nevogilde, Ramalde, Foz do Douro (Porto), Vila de Cucujães, Oliveira de Azeméis (Oliveira de Azeméis), Junqueira (Vale de Cambra), Canelas, Alvarenga (Arouca), Real, Raiva (Castelo de Paiva), São Cristóvão de Nogueira (Cinfães), Ermelo (Mondim de Basto), Cervães, Vila de Prado, Soutelo, Loureira (Vila Verde), Santo Tirso, Agrela, Reguenga (Santo Tirso) e Aguiar de Sousa (Paredes), entre outras.

O conjunto destas freguesias representa, assim, um tipo de espaços onde a reabilitação tem vindo a crescer, ao longo dos últimos anos, no Litoral Norte; contudo, é possível perceber que este crescimento é, ainda, bastante pontual.

Classe 3: Pouca importância do arrendamento e das rendas baixas

O terceiro tipo de espaços agrupa, aproximadamente, 11% das freguesias do Litoral Norte e caracteriza-se pela pouca importância do arrendamento (quer recente, quer antigo) e das rendas baixas. Nestes espaços verifica-se, também, uma menor incidência de alojamentos vagos para arrendar e pouca representatividade em termos de arrendamento e subarrendamento no total de alojamentos ocupados.

As freguesias que se inserem nesta classe concentram-se, sobretudo, na faixa territorial mais a Este desta área (o Litoral Norte), bem como na zona Norte da mesma.

Pode, portanto, concluir-se que os espaços que se inserem nesta categoria correspondem àqueles em que o mercado de arrendamento tem menor expressão, remetendo para oportunidades associadas à sua dinamização nestes locais.

Classe 4: Carências qualitativas da habitação, edifícios antigos, idosos e alojamentos vagos

O quarto tipo de espaços representa 10% das freguesias em análise, nas quais se verifica a existência de alojamentos vagos por famílias, a predominância de edifícios antigos, uma maior concentração de carências ao nível das infraestruturas e população preferencialmente idosa (com 65 e mais anos). Nestes espaços, denota-se, ainda, alguma importância do licenciamento para construção nova, bem como a presença de algum arrendamento recente.

À semelhança do verificado na classe anterior, também neste caso as freguesias em questão se localizam, essencialmente, na faixa territorial mais a Este e na zona Norte da área em análise. Contudo, é de referir que este tipo de espaços apresenta, ainda, uma elevada concentração na zona central do município do Porto, incluindo as freguesias de Paranhos, Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, São Nicolau, Vitória, Miragaia e Massarelos. Também São Pedro da Afurada e Valadares (freguesias pertencentes ao município de Vila Nova de Gaia) estão incluídas nesta classe.

Em síntese, esta classe de espaços mostra que é na zona central da Área Metropolitana do Porto, bem como na faixa territorial Nordeste do Litoral Norte que se concentram, simultaneamente, as maiores carências qualitativas em termos de habitação, os edifícios mais antigos, a população mais idosa e a maior proporção de alojamentos vagos.

Classe 5: Licenciamento e evolução da reabilitação (2003-2011)

O quinto grupo de espaços integra cerca de 4% das freguesias do Litoral Norte, cuja característica comum é o crescimento do licenciamento para reabilitação entre 2003 e 2011. É de notar, ainda, a significativa presença de licenciamento para reabilitação em 2011.

Esta classe é que tem menor representatividade de entre as 6 que perfazem o total de classes definidas para o Litoral Norte.

Algumas das freguesias que se qualificam como espaços do tipo 5 são as seguintes: Castro Laboreiro (que se insere no município de Melgaço), Valença (Valença), Bico (Paredes de Coura), Amonde, Lanheses (Viana do Castelo), Antas, Gemeses (Esposende), Junqueira, Bagunte, Macieira da Maia, Fornelo, Gião, Modivas (Vila do Conde), Lavra, Perafita, Leça da Palmeira, Matosinhos, Guifões (Matosinhos), Águas Santas (Maia), Canedo, Fiães, Lourosa, São João de Ver (Santa Maria da Feira), Santiago de Riba-Ul, Pindelo, Carregosa (Oliveira de Azeméis), Capelos (Vale de Cambra), Lagares, Canelas, Eja, Pinheiro, Abragão (Penafiel), Chapa, Gatão (Amarante), Gagos (Celorico de Basto) e Arões - São Romão (Fafe).

A dispersão territorial destes espaços é elevada, apesar de se verificar uma maior concentração dos mesmos nos municípios de Vila do Conde, Matosinhos, Santa Maria da Feira, Oliveira de Azeméis e Penafiel.

Assim sendo, esta classe corresponde ao tipo de espaços em que se verifica um aumento significativo do peso da reabilitação nas obras licenciadas, entre os anos de 2003 e 2011, os quais se localizam, essencialmente, na zona Sudoeste da área do Litoral Norte.

Classe 6: Excedente de alojamento

Finalmente, o sexto tipo de espaços corresponde a, aproximadamente, 28% das freguesias em análise e caracteriza-se pela diminuição do número de famílias, entre 2001 e 2011, e pelo maior excedente de alojamentos clássicos por famílias.

Surge, assim, por oposição à classe 1, reunindo as freguesias que se encontram em situação inversa à das primeiras.

Também neste caso, os espaços que engloba se encontram dispersos pela área em análise, tornando-se difícil estabelecer um padrão de distribuição territorial dos mesmos.

Em suma, pode dizer-se que esta classe apresenta os espaços onde a construção, em termos de habitação, se encontra mais saturada e onde haverá menor capacidade para assimilar novas construções.

Interior Norte

Seguidamente, apresenta-se a análise de *clusters* para a área do Interior Norte.

Da aplicação deste método estatístico, resultam 5 categorias ou classes de espaços, visíveis no Mapa C05, que se apresenta de seguida. Estas classes manifestam combinações diferentes e singulares dos 11 fatores que estão na origem da sua definição.

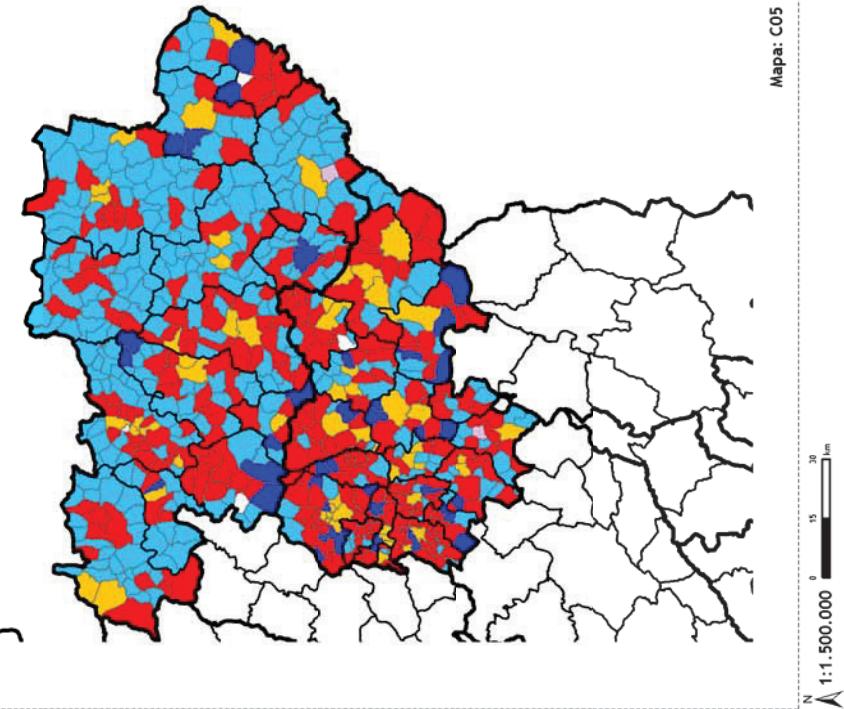
Uma vez agrupadas as freguesias em classes, importa analisar as suas características face aos 31 indicadores iniciais. Desta análise, destacam-se 5 grandes grupos de espaços, que apresentam características específicas e distintas no que se refere às dinâmicas da população e do edificado, à configuração espacial do quadro de excedente habitacional, às carências qualitativas, à estrutura do mercado de habitação e de arrendamento, às dinâmicas do mercado imobiliário e ao investimento na reabilitação. Estas classes encontram-se descritas na Tabela 21, que se segue, na qual se discriminam os fatores e indicadores componentes associados a cada classe, bem como os respetivos pesos.

Tabela 21 - Características das classes de espaços

| Classes | Fatores associados | Pesos respetivos | Indicadores componentes | Pesos respetivos |
|---------|--------------------|------------------|--|------------------------------|
| 1 | 1 | 0,61 | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011]. | 0,88 0,92 0,87 |
| | 9 | 0,68 | Famílias [variação 2001-2011]; Alojamentos clássicos por famílias [2011]. | -0,81 0,83 |
| 2 | 3 | 2,69 | Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011]; Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011]; Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011]. | 0,71 0,87 0,81 |
| 3 | 2 | 2,33 | Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011]; Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011]; Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011]; Alojamentos arrendados a famílias com 1 pessoa [2011]. | 0,77 0,90 0,85 0,65 |
| | 3 | -0,92 | Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011]; Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011]; Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011]. | 0,71 0,87 0,81 |
| | 4 | 1,77 | Edifícios com necessidades de reparação no total de edifícios [2011]; Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011]. | 0,90 0,91 |
| | 5 | -2,73 | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007]. | 0,91 0,93 |
| | 6 | -1,21 | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2011]. | 0,87 0,88 |
| 4 | 7 | 8,23 | Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2011]; Fogos novos em licenças por alojamentos [2011]. | 0,87 0,75 |
| | 11 | -1,47 | Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2011]; Alojamentos vagos por famílias [2011]. | 0,56 0,64 |
| | 1 | -0,58 | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011]. | 0,88 0,92 0,87 |
| | 9 | -0,69 | Famílias [variação 2001-2011]; Alojamentos clássicos por famílias [2011]. | -0,81 0,83 |
| | 2 | 0,53 | Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011]; Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011]; Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011]; Alojamentos arrendados a famílias com 1 pessoa [2011]. | 0,77 0,90 0,85 0,65 |
| 5 | 4 | 2,69 | Edifícios com necessidades de reparação no total de edifícios [2011]; Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011]. | 0,90 0,91 |
| | 5 | -0,99 | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007]. | 0,91 0,93 |

Clusters

Interior Norte



Fonte: Censos 2001 e 2011 (INE)

Passe-se, de seguida, à descrição das 5 classes estabelecidas para a área do Interior Norte.

Classe 1: Excedente de alojamento e licenciamento para reabilitação

O primeiro tipo de espaços engloba, aproximadamente, 41% das freguesias do Interior Norte e caracteriza-se por uma diminuição do número de famílias, entre 2001 e 2011, por um maior excedente de alojamentos clássicos por famílias e pela presença de licenciamento para reabilitação.

As freguesias pertencentes a esta classe concentram-se, sobretudo, nas zonas Centro e Sul da área de análise.

Em síntese, esta classe representa os espaços onde o mercado de alojamento se encontra mais sobrelotado e onde, por conseguinte, haverá uma menor capacidade de absorção de construção nova. Denota-se, contudo, que, nestes mesmos espaços, a importância da reabilitação no licenciamento tem alguma expressão.

Classe 2: Arrendamento existente e potencial

O segundo tipo de espaços representa 8% das freguesias em análise, nas quais se evidencia uma maior concentração de alojamentos vagos para arrendar, bem como de alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados.

De entre as freguesias que se inserem nesta classe, podem referir-se, entre outras, as seguintes: Outeiro, Pitões das Júnias (que pertencem ao município de Montalegre), Boticas (Boticas), Outeiro Seco, Santa Maria Maior, Madalena, Samaiões (Chaves), Possacos, Valpaços (Valpaços), Bouça, Carvalhais, Mirandela (Mirandela), Murça (Murça), Alijó, Cotas, Pinhão (Alijó), São João da Pesqueira, Trevões (São João da Pesqueira), Sernancelhe (Sernancelhe), Vila Nova de Foz Côa (Vila Nova de Foz Côa), Cardanha, Larinho, Torre de Moncorvo, Mós (Torre de Moncorvo), Mogadouro (Mogadouro), Vimioso (Vimioso), Miranda do Douro (Miranda do Douro), Quintanilha, Bragança - Sé, Bragança - Santa Maria (Bragança), Vila Marim (Mesão Frio), Avôes, Lamego - Sé (Lamego), Armamar (Armamar), Fontelas, Godim, Peso da Régua (Peso da Régua), Parada de Cunhos, Vila Real - São Dinis, Vila Real - São Pedro, Vila Real - Nossa Senhora da Conceição, Arroios, Constantim, Folhadela (Vila Real), Moimenta da Beira, Baldos (Moimenta da Beira), Tabuaço, Távora, Vale de Figueira e Adorigo (Tabuaço).

Estas freguesias não apresentam um padrão de distribuição claramente definido, encontrando-se dispersas pelo território; pode, contudo, verificar-se uma maior concentração das mesmas na metade Sudoeste da área de análise.

Deste modo, os espaços desta classe representam os locais onde o mercado do arrendamento está mais desenvolvido e onde, simultaneamente, tem maiores potencialidades de crescimento no futuro.

Classe 3: Licenciamento e construção nova

O terceiro tipo de espaços tem muito pouca representatividade espacial, pois engloba apenas 2 das freguesias desta área: Ferreirim (do município de Sernancelhe) e Vale de Porco (do município de Mogadouro), o que corresponde a apenas cerca de 0,3% do total de freguesias desta área.

O denominador comum entre elas que mais fortemente se manifesta é a importância do licenciamento para construção nova. Pode, ainda, referir-se que, nestes espaços, há uma diminuição do número de licenças para reabilitação, entre 2003 e 2007 e entre 2003 e 2011, que o arrendamento é preferencialmente antigo e as rendas baixas, que há uma maior concentração de alojamentos arrendados a famílias com uma pessoa, bem como de edifícios com necessidades de reparação, e que a representatividade em termos de alojamentos vagos por famílias, de alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos, de alojamentos vagos para arrendar e de alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados é menor.

Do referido, conclui-se que esta classe de espaços tem muito pouco significado, dada a abrangência tão limitada que apresenta, não sendo possível retirar grandes conclusões da sua análise.

Classe 4: Procura potencial de alojamento e menor peso da reabilitação no licenciamento

O quarto tipo de espaços corresponde a 45% das freguesias do Interior Norte, nas quais se denota um crescimento do número de famílias, entre 2001 e 2011, a par de um menor excedente de alojamentos clássicos por famílias. Evidencia-se, ainda, nestas freguesias, uma menor representatividade em termos de licenciamento para reabilitação.

Este tipo de espaços assume-se como o mais representativo da área em análise, sendo de notar que, em conjunto com os espaços da classe 1, cobrem 86% do território do Interior Norte. Este facto não surpreende, uma vez que se trata de 2 classes complementares, que espelham cenários exatamente opostos.

Assim sendo, facilmente se comprehende que as freguesias pertencentes a esta classe se concentram, no essencial, na zona Norte e Este da área de análise.

Concluindo, pode dizer-se que esta classe corresponde a um tipo de espaços onde, potencialmente, poderá verificar-se alguma procura de alojamento; isto é, trata-se de uma classe que corresponde a zonas de eventual interesse do ponto de vista da dinâmica imobiliária.

Classe 5: Necessidades de reparação dos edifícios

O quinto grupo de espaços inclui 6% das freguesias em análise, nas quais é visível uma maior incidência de edifícios com necessidades de reparação. Além disso, constata-se uma diminuição do número de licenças para reabilitação, entre 2003 e 2007, a concentração de arrendamento mais antigo e de rendas baixas, bem como de alojamentos arrendados a famílias com uma pessoa.

De entre as freguesias que apresentam maiores carências em termos de necessidades de reparação dos edifícios podem referir-se as seguintes: Almendra, Muxagata, Cedovim, Seixas (que integram o município de Vila Nova de Foz Côa), Riodades, Espinhosa, Soutelo do Douro, Nagozelo do Douro (São João da Pesqueira), Sever (Moimenta da Beira), Várzea da Serra, Mondim da Beira, Granja Nova (Tarouca), Lamego - Almacave (Lamego), São Martinho das Chãs (Armamar), Poiares, Loureiro, Moura Morta (Peso da Régua), Guiães, Lamas, Mateus, Mondrões, Torgueda, Vila Cova (Vila Real), São Lourenço de Ribapinhão, Souto Maior (Sabrosa), São Mamede de Ribatua (Alijó), Canedo, Vilares (Murça), Telões, Vreia de Jales (Vila Pouca de Aguiar), Belver (Carrazeda de Ansiães), Silva, Duas Igrejas (Miranda do Douro), Arcozelo, Carção (Vimioso), Alfândega da Fé (Alfândega da Fé), Lebução, Bouçoães (Valpaços) e Granja (Boticas), entre outras.

A distribuição espacial destas freguesias assemelha-se um pouco à das que integram a classe 2, concentrando-se, preferencialmente, na metade Sudoeste da área em análise.

É interessante observar que os locais onde se concentram os edifícios com maiores necessidades de reparação coincidem com locais onde há uma maior percentagem de alojamentos arrendados com contratos antigos e rendas baixas, bem como de alojamentos arrendados a famílias com uma pessoa (muito provavelmente, na sua maioria, a idosos).

Litoral Centro

Analisem-se, agora, as classes de espaços definidas para a área do Litoral Centro.

Por aplicação da técnica estatística de análise de *clusters*, são definidas 8 categorias ou classes de espaços, como se pode ver no mapa apresentado (Mapa C08). Cada categoria exibe um comportamento particular para cada um dos 10 fatores que estão na base da sua formação, bem como face ao conjunto inicial de 31 indicadores.

Uma vez obtidas estas classes de espaços, é essencial analisar as suas principais características e de que modo se combinam os fatores, e respetivos indicadores constituintes, que estão na sua origem. Assim, na Tabela 22, apresenta-se uma descrição de cada uma das 8 classes definidas.

Convém referir que nesta área, em particular, o elevado número de classes obtidas (8 classes) a partir da síntese dos fatores iniciais (10 fatores) espelha a grande heterogeneidade e dispersão territorial dos problemas relacionados com as temáticas em análise: as dinâmicas da população e do edificado, a configuração espacial do quadro de excedente habitacional, as carências qualitativas, a estrutura do mercado de habitação e de arrendamento, as dinâmicas do mercado imobiliário e o investimento na reabilitação. Isto traduz-se numa maior dificuldade em encontrar soluções integradas de resolução das diversas problemáticas no Litoral Centro, comparativamente com as restantes áreas.

Tabela 22 - Características das classes de espaços

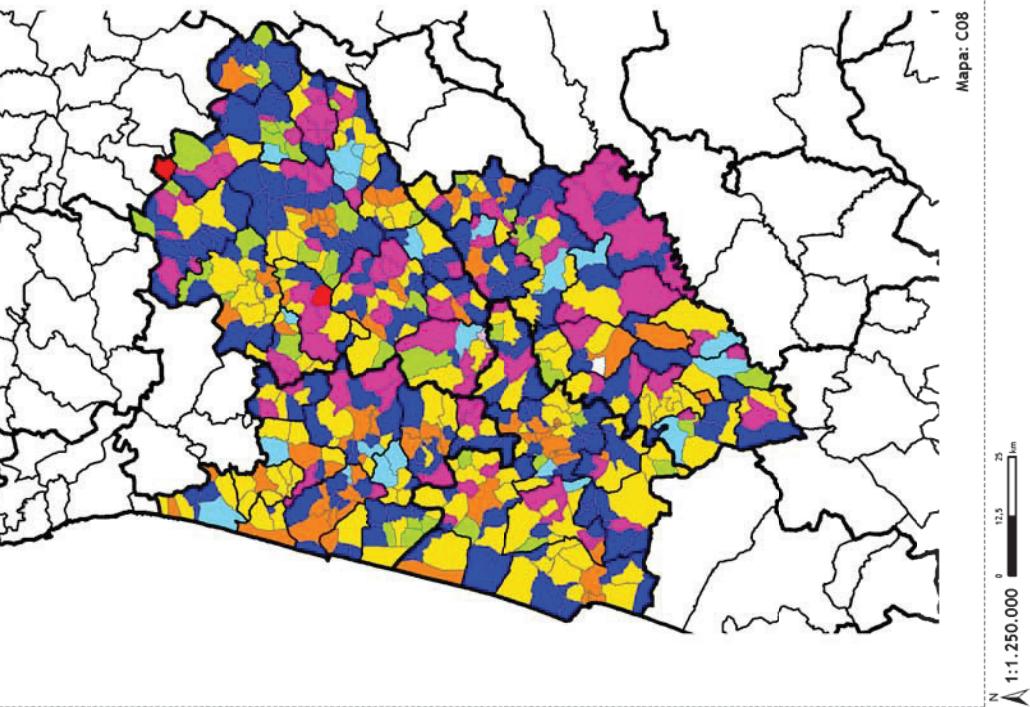
| Classes | Fatores associados | Pesos respetivos | Indicadores componentes | Pesos respetivos |
|---------|--------------------|------------------|---|------------------|
| 1 | 1 | 1,30 | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2011]; | 0,60 |
| | | | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2011]; | 0,63 |
| | | | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011]; | 0,82 |
| | | | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011]; | 0,85 |
| | | | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011]. | 0,85 |
| | 2 | -1,69 | Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011]; | 0,82 |
| | | | Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011]; | 0,89 |
| | | | Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011]. | 0,84 |
| | 3 | -0,53 | Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011]; | 0,76 |
| | 5 | -0,58 | Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011]; | 0,93 |
| | | | Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011]. | 0,86 |
| | | | Edifícios com necessidades de reparação no total de edifícios [2011]; | 0,87 |
| | 6 | 1,48 | Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011]; | 0,53 |
| | | | Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011]. | 0,87 |
| | | | Alojamentos vagos por famílias [2011]; | 0,68 |
| | 7 | -1,10 | Idade média do edificado [2011]; | 0,58 |
| | | | População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011]. | 0,61 |
| | | | Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2007]; | 0,56 |
| | 10 | 7,91 | Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2011]; | 0,84 |
| | | | Fogos novos em licenças por alojamentos [2011]. | 0,71 |
| | | | Familias em alojamentos superlotados no total de famílias [2011]; | 0,76 |
| 2 | 3 | 2,02 | Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011]; | 0,61 |
| | | | Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011]. | 0,76 |
| | | | Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011]; | 0,93 |

Tabela 22 - Características das classes de espaços (continuação)

| Classes | Fatores associados | Pesos respetivos | Indicadores componentes | Pesos respetivos |
|---------|--------------------|------------------|--|--------------------------------------|
| 3 | 5 | 0,56 | Edifícios com necessidades de reparação no total de edifícios [2011]; Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011]; Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011]. | 0,87 0,53 0,87 |
| | 7 | 0,65 | Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2007]; Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2011]; Fogos novos em licenças por alojamentos [2011]. | 0,56 0,84 0,71 |
| 4 | 6 | 2,37 | Alojamentos vagos por famílias [2011]; Idade média do edificado [2011]; População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011]. | 0,68 0,58 0,61 |
| 5 | 1 | 1,58 | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011]. | 0,60 0,63 0,82 0,85 0,85 |
| 6 | 1 | 0,62 | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011]. | 0,60 0,63 0,82 0,85 0,85 |
| | 2 | -2,19 | Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011]; Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011]; Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011]. | 0,82 0,89 0,84 |
| | 3 | 1,07 | Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011]; Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011]; Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011]. | 0,76 0,93 0,86 |
| | 5 | -3,51 | Edifícios com necessidades de reparação no total de edifícios [2011]; Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011]; Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011]. | 0,87 0,53 0,87 |
| | 6 | 0,78 | Alojamentos vagos por famílias [2011]; Idade média do edificado [2011]; População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011]. | 0,68 0,58 0,61 |
| | 7 | 0,93 | Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2007]; Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2011]; Fogos novos em licenças por alojamentos [2011]. | 0,56 0,84 0,71 |
| | 8 | 10,28 | Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011]; Alojamentos arrendados a famílias com 1 pessoa [2011]. | 0,71 0,51 |
| | 9 | 0,73 | Famílias [variação 2001-2011]; Alojamentos clássicos por famílias [2011]. | -0,85 0,85 |
| | 10 | -1,25 | Famílias em alojamentos superlotados no total de famílias [2011]; Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2011]. | 0,76 0,61 |
| | 7 | 1 | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011]. | 0,60 0,63 0,82 0,85 0,85 |
| | | 4 | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007]. | 0,88 0,58 0,87 |
| 8 | 1 | -0,52 | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011]. | 0,60 0,63 0,82 0,85 0,85 |

Clusters

Litoral Centro



| | | | | | | | |
|---|--|---|--|--|---|---|--|
| CLASSE 1 Famílias em alojamentos superlotados; Carência de infraestruturas. | CLASSE 2 Alojamentos vagos para arrendar; Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados. | CLASSE 3 Importância do licenciamento para construção nova; Maior incidência de edifícios com necessidade de reparação. | CLASSE 4 Alojamentos vagos por famílias; Edifícios antigos; População idosa. | CLASSE 5 Crescimento do número de licenças para reabilitação (2003-2011); Licenciamento para reabilitação. | CLASSE 6 Arrendamento recente; Alojamentos arrendados a uma pessoa. | CLASSE 7 Crescimento do número de licenças para reabilitação (2003-2007 e 2003-2011). | CLASSE 8 Diminuição do número de licenças para reabilitação (2003-2011); Pouca importância do licenciamento para reabilitação. |
|---|--|---|--|--|---|---|--|

Obs: Agrupamento em 8 classes a partir dos 10 fatores principais

Fonte: Censos 2001 e 2011 (INE)

Nos parágrafos seguintes, descrevem-se as 8 classes de espaços em que se subdivide o Litoral Centro.

Classe 1: Carências qualitativas da habitação - sobrelocação e carências de infraestruturas

O primeiro tipo de espaços é residual uma vez que integra apenas 2 freguesias do Litoral Centro: Almofala (município de Castro Daire) e Fornelo do Monte (município de Vouzela), o que equivale a 0,4% do número total de freguesias em análise.

Verifica-se que ambas as freguesias se localizam na zona Norte da área de análise.

Embora muito restrito, as características comuns a este grupo são a presença de famílias em alojamentos superlotados, bem como as carências ao nível das infraestruturas. Denota-se, ainda, a fraca representatividade em termos de arrendamento antigo, de rendas baixas, de licenciamento para construção nova e de arrendamento e subarrendamento no total de alojamentos ocupados, a existência de alojamentos vagos por famílias, de edifícios antigos e de população idosa, o crescimento do número de licenças para reabilitação, entre 2003 e 2011, a importância do licenciamento para reabilitação, a menor incidência de edifícios com necessidades de reparação e o menor número de alojamentos vagos para arrendar.

Em termos gerais, não é possível retirar ilações significativas, visto que, como já foi referido, esta classe tem muito pouca expressão territorial no Litoral Centro.

Classe 2: Arrendamento existente e potencial

O segundo tipo de espaços caracteriza-se pela existência de alojamentos vagos para arrendar e de alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados, agrupando cerca de 12% das freguesias da área em questão.

Algumas das freguesias que compõem esta classe são Cortegaça, São Vicente de Pereira Jusã (que pertencem ao município de Ovar), Torreira (Murtosa), Beduído (Estarreja), Albergaria-a-Velha, São João de Loure (Albergaria-a-Velha), Vera Cruz, Esgueira, Glória, Aradas, Oliveira, Requeixo (Aveiro), Gafanha da Nazaré (Ilhavo), Praia de Mira (Mira), Cantanhede (Cantanhede), São Julião da Figueira da Foz, São Pedro, Vila Verde (Figueira da Foz), Abrunheira (Montemor-o-Velho), Condeixa-a-Nova (Condeixa-a-Nova), Avelar (Ansião), Castanheira de Pêra (Castanheira de Pêra), Lousã (Lousã), Souselas, Trouxemil, Eiras, Coimbra - Santa Cruz, São Martinho do Bispo, Taveiro, Ribeira de Frades (Coimbra), Sangalhos, Arcos, Avelãs de Caminho, Tamengos (Anadia), Trofa, Águeda, Borralha (Águeda), Candal, Várzea, São Pedro do Sul (São Pedro do Sul), Vila Nova de Paiva (Vila Nova de Paiva), Aguiar da Beira (Aguiar da Beira), Abraveses, Viseu - São Jorge, Viseu - Santa Maria de Viseu, Viseu - Coração de Jesus, Ranhados, Repeses, São Salvador (Viseu), Guardão, Tondela (Tondela), Santa Comba Dão (Santa Comba Dão), Tábua (Tábua), Lagares, Oliveira do Hospital, Alvoco das Várzeas e São Sebastião da Feira (Oliveira do Hospital).

A observação do respetivo mapa permite verificar que o grau de fragmentação territorial, no Litoral Centro, em termos de arrendamento existente e potencial, é elevado, o que se traduz em duas situações distintas. Por um lado, surgem diversos polos onde o arrendamento tem uma presença e possibilidade de crescimento mais acentuadas. Em contrapartida, existem

outros locais onde, por sua vez, a presença do arrendamento tem pouca ou mesmo nenhuma expressão.

Classe 3: Licenciamento, construção nova e necessidades de reparação dos edifícios

O terceiro tipo de espaços integra, aproximadamente, 26% das freguesias em análise, sendo a segunda classe mais representativa do Litoral Centro, e destaca-se pela importância do licenciamento para construção nova e pela maior incidência de edifícios com necessidades de reparação.

A sua abrangência territorial é bastante extensa, existindo apenas 4 municípios que esta classe não engloba: Aveiro, Sátão, Castanheira de Pêra e Pampilhosa da Serra.

Da análise deste tipo de espaços, conclui-se que o peso da construção nova no licenciamento, na área de análise, é elevado e generalizado, embora, simultaneamente, haja, também, uma grande incidência de edifícios com necessidades de reparação.

Classe 4: Alojamentos vagos, edifícios antigos e idosos

No quarto tipo de espaços concentra-se um maior número de edifícios antigos, população preferencialmente idosa (com 65 e mais anos), bem como alojamentos vagos por famílias. Esta classe é composta por cerca de 7% das freguesias da área.

Por entre as freguesias que se enquadram nesta classe, podem referir-se, entre outras, as seguintes: Touro (do município de Vila Nova de Paiva), Gosende, Cujó (Castro Daire), São Martinho das Moitas, Pindelo dos Milagres (São Pedro do Sul), Boa Aldeia, Torredeita, Couto de Cima, São João de Lourosa (Viseu), São Miguel de Vila Boa, Mioma, Avelal, Silvã de Cima (Sátão), Cortiçada, Carapito (Aguiar da Beira), Travanca de Tavares (Mangualde), Lapa do Lobo (Nelas), Meruge, Avô (Oliveira do Hospital), Vila Nova de Alva, Coja (Arganil), Travanca do Mondego (Penacova), Pala (Mortágua), Mosteirinho, Dardavaz (Tondela), Arrifana (Vila Nova de Poiares), Arega (Figueiró dos Vinhos), Torre de Vale de Todos (Ansião), Degracias (Soure), Liceia (Montemor-o-Velho), São Caetano, Sepins (Cantanhede), Santo António de Vagos, Calvão, Ponte de Vagos e Fonte de Angeão (Vagos).

Este tipo de espaços apresenta um padrão bastante disperso por todo o território do Litoral Centro.

Em suma, os espaços onde as problemáticas relacionadas com os alojamentos vagos, os edifícios antigos e a população idosa estão mais presentes apresentam uma grande dispersão territorial na área do Litoral Centro, dificultando o estabelecimento de um padrão espacial bem definido.

Classe 5: Importância da reabilitação no licenciamento e sua evolução (2003-2011)

O quinto tipo de espaços distingue-se pelo crescimento do número de licenças, entre 2003 e 2011, e pela representatividade em termos de licenciamento para reabilitação, integrando 16% das freguesias do Litoral Centro, como se pode observar no Mapa C08.

Denota-se uma concentração preferencial destes espaços no Sudeste da área de análise (essencialmente, no município de Pampilhosa da Serra, no qual 6 das suas 10 freguesias pertencem a esta classe), mas também em alguns municípios do Centro e Norte, nomeadamente, em Penalva do Castelo, Tondela, Vouzela, Águeda e Mortágua.

Assim sendo, no caso desta classe, é possível identificar um padrão de distribuição espacial dos resultados ligeiramente mais claro do que na classe anterior. Com efeito, distinguem-se alguns focos, concentrados, na sua maioria, na metade Este da área do Litoral Centro, onde a importância da reabilitação no licenciamento é mais notória, tendo a sua evolução, nos últimos anos, sido positiva.

Classe 6: Arrendamento - contratos recentes e alojamentos arrendados a uma pessoa

O sexto tipo de espaços é o menos representativo de todos, visto que diz respeito a uma única freguesia, Almaça (do município de Mortágua), ou seja, a 0,2% do número total de freguesias em análise.

As suas características mais marcadas são a existência de arrendamento recente e de alojamentos arrendados a famílias com uma pessoa. Nesta freguesia, podem, ainda, detetar-se as seguintes características: baixa incidência de edifícios com necessidades de reparação, pouca importância do arrendamento antigo e das rendas baixas, baixo número de famílias em alojamentos superlotados, pouca representatividade em termos de carência de infraestruturas, alojamentos vagos para arrendar, alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados, importância do licenciamento para construção nova, alojamentos vagos por famílias, edifícios antigos, população idosa, diminuição do número de famílias, entre 2001 e 2011, maior excedente de alojamentos clássicos por famílias, crescimento do número de licenças, entre 2003 e 2011, e licenciamento para reabilitação.

À semelhança do que foi referido para a classe 1, também neste caso se afigura impossível retirar alguma conclusão significativa da análise desta classe, pois a sua expressão territorial é praticamente nula.

Classe 7: Licenciamento e evolução da reabilitação (2003-2007 e 2003-2011)

O sétimo tipo de espaços associa 4% das freguesias desta área, nas quais se evidencia um crescimento do número de licenças para reabilitação, quer entre 2003 e 2007, quer entre 2003 e 2011. Nestas freguesias, concentra-se, também, licenciamento para reabilitação.

As 21 freguesias que compõem esta classe são as seguintes: Ovar (que pertence ao município de Ovar), Branca (Albergaria-a-Velha), Eirol (Aveiro), Espinhel (Águeda), Oiã, Oliveira do Bairro (Oliveira do Bairro), São Silvestre (Coimbra), Pereira (Montemor-o-Velho), Alvorge (Ansião),

Figueiró dos Vinhos (Figueiró dos Vinhos), Graça (Pedrógão Grande), Colmeal (Góis), Arganil (Arganil), Covas (Tábua), Mortágua (Mortágua), Cabanas de Viriato (Carregal do Sal), Mangualde, Mesquitela, Fornos de Maceira Dão (Mangualde), Sátão (Sátão) e São Vicente de Lafões (Oliveira de Frades).

Estes espaços não se organizam segundo nenhum padrão específico de distribuição territorial, evidenciando que o peso da reabilitação no licenciamento tem vindo a crescer em vários focos isolados, dispersos pela área do Litoral Centro.

Classe 8: Pouca importância da reabilitação no licenciamento e seu decréscimo (2003-2011)

Por último, o oitavo tipo de espaços agrupa 35% das freguesias do Litoral Centro e afigura-se como o mais representativo, sendo caracterizado pela diminuição do número de licenças, entre 2003 e 2011, e pela pouca representatividade em termos de licenciamento para reabilitação.

Esta classe surge, assim, por contraposição à classe anterior, realçando os espaços onde se tem verificado um decréscimo do peso da reabilitação no licenciamento.

Os municípios de Castro Daire, Viseu, Sátão, Aguiar da Beira, Soure, Condeixa-a-Nova, Tábua e Coimbra são aqueles em que esta classe se manifesta de forma mais acentuada.

Em síntese, verifica-se que, apesar de alguns focos pontuais de crescimento (assinalados na classe anterior), o panorama espacial geral espelha a pouca importância que a reabilitação tem, ainda, no licenciamento, na área do Litoral Centro.

Interior Centro

Finalmente, a última área à qual se aplica a análise de *clusters* é o Interior Centro.

Aplicando este método estatístico, definem-se, então, 6 classes de espaços, que se podem distinguir no Mapa C06, apresentado na presente secção. Estas classes ou categorias de espaços correspondem a distintas combinações dos 10 fatores que as originam.

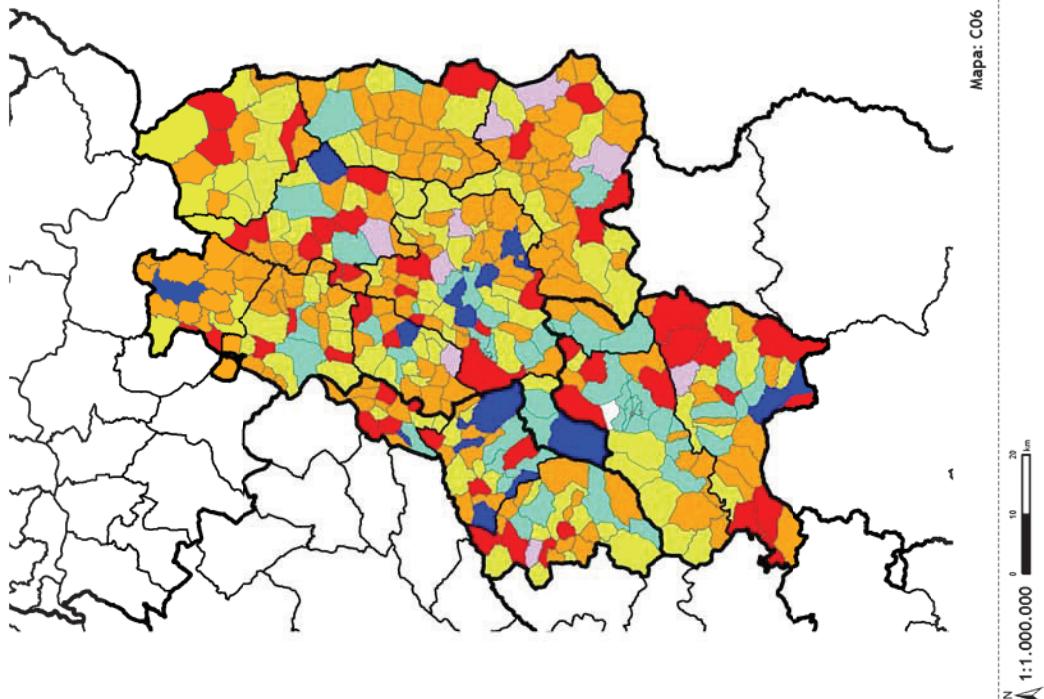
Após o agrupamento das freguesias em classes, e no sentido de melhor compreender as dinâmicas da população e do edificado, a configuração espacial do quadro de excedente habitacional, as carências qualitativas, a estrutura do mercado de habitação e de arrendamento, as dinâmicas do mercado imobiliário e o investimento na reabilitação, cada classe é descrita, expondo as principais características que a definem através da indicação dos pesos dos fatores e indicadores que a constituem. Essa descrição é apresentada na tabela seguinte (Tabela 23).

Tabela 23 - Características das classes de espaços

| Classes | Fatores associados | Pesos respetivos | Indicadores componentes | Pesos respetivos |
|---------|--------------------|------------------|--|-------------------------------|
| 1 | 8 | 1,75 | Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2011]; Fogos novos em licenças por alojamentos [2011]. | 0,69 0,87 |
| 2 | 5 | -0,54 | Edifícios com necessidades de reparação no total de edifícios [2011]; Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011]; Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011]. | 0,9 0,51 0,92 |
| 3 | 5 | 1,13 | Edifícios com necessidades de reparação no total de edifícios [2011]; Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011]; Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011]. | 0,9 0,51 0,92 |
| | 7 | 0,54 | Famílias [variação 2001-2011]; Alojamentos clássicos por famílias [2011]. | -0,88 0,88 |
| 4 | 2 | -0,5 | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011]. | 0,9 0,92 0,88 |
| | 3 | 2 | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2011]. | 0,86 0,74 0,86 0,74 |
| 5 | 1 | 0,79 | Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011]; Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011]; Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011]; População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011]. | 0,74 0,81 0,75 -0,68 |
| | 3 | -1,3 | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2011]. | 0,86 0,74 0,86 0,74 |
| | 6 | 1,17 | Alojamentos arrendados com contrato a termo certo [2011]; Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011]. | 0,75 0,83 |
| | 10 | -3,4 | Famílias em alojamentos superlotados no total de famílias [2011]; Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2011]. | 0,86 0,62 |
| 6 | 2 | 3,2 | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011]. | 0,9 0,92 0,88 |
| | 3 | 0,6 | Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2011]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007]; Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2011]. | 0,86 0,74 0,86 0,74 |
| | 10 | -0,52 | Famílias em alojamentos superlotados no total de famílias [2011]; Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2011]. | 0,86 0,62 |

Clusters

Interior Centro



Mapa: C06

| CLASSE 1 | Importância do licenciamento para construção nova. |
|----------|--|
| CLASSE 2 | Menor incidência de edifícios com necessidades de reparação. |
| CLASSE 3 | Maior incidência de edifícios com necessidades de reparação. |
| CLASSE 4 | Crescimento do número de licenças para reabilitação (2003-2007 e 2003-2011). |
| CLASSE 5 | Menor número de famílias em alojamentos superlotados; Pouca representatividade em termos de carência de infraestruturas. |
| CLASSE 6 | Licenciamento para reabilitação. |

Obs: Agrupamento em 6 classes a partir dos 10 fatores principais

Fonte: Censos 2001 e 2011 (INE)

Seguidamente, descrevem-se as 6 classes de espaços definidas para a área do Interior Centro.

Classe 1: Licenciamento e construção nova

O primeiro tipo de espaços reúne freguesias nas quais é de destacar a importância do licenciamento para construção nova e que correspondem a cerca de 14% do número de freguesias existente nesta área.

Algumas das freguesias onde a construção nova tem maior peso nas obras licenciadas são Mata de Lobos, Figueira de Castelo Rodrigo, Reigada (que integram o município de Figueira de Castelo Rodrigo), Nave de Haver (Almeida), Bismula, Aldeia Velha (Sabugal), Azevo, Pala, Souro Pires, Lameiras (Pinhel), Prova (Mêda), Castanheira, Souto Maior (Trancoso), Matança, Algodres (Fornos de Algodres), Vila Franca da Serra, Rio Torto (Gouveia), Videmonte, Pêra do Moço (Guarda), Salgueiro, Capinha, Orca, Barroca (Fundão), Verdelhos, Vale Formoso (Covilhã), Girabolhos, Tourais e Vila Cova à Coelheira (Oliveira do Hospital).

Manteigas e Belmonte são os 2 únicos municípios onde não existem espaços desta classe, pelo que se conclui que se trata de uma classe com elevado grau de dispersão no território, tornando-se difícil delimitar uma zona de maior concentração.

Assim sendo, a área do Interior Centro apresenta diversos focos, espacialmente dispersos, nos quais a construção nova tem uma importância significativa no licenciamento. Isto permite concluir que o setor da construção se apresenta com potencial nesta área.

Classe 2: Menores necessidades de reparação dos edifícios

Este tipo de espaços abrange 41% das freguesias do Interior Centro e caracteriza-se pela menor representatividade em termos de edifícios com necessidades de reparação.

Trata-se da classe mais representativa desta área.

Os municípios de Mêda, Trancoso, Celorico da Beira, Guarda, Almeida e Sabugal desenham uma faixa de território na qual as necessidades de reparação dos edifícios são menos gravosas, havendo, também, algumas freguesias acima e abaixo da mesma que se encontram em igual situação.

Do referido, pode concluir-se que a problemática menos presente na área do Interior Centro é a que diz respeito às necessidades de reparação dos edifícios, uma vez que a classe que agrupa os espaços onde existem menos edifícios com necessidades de reparação é a mais representativa da área de estudo.

Classe 3: Necessidades de reparação dos edifícios

Este tipo de espaços agrupa 26% das freguesias em análise, com base na maior representatividade que estas apresentam em termos de edifícios com necessidades de reparação. Nestas freguesias, denota-se, ainda, uma diminuição do número de famílias, entre 2001 e 2011, bem como um maior excedente de alojamentos clássicos por famílias.

Esta classe surge como a segunda mais representativa da área de análise.

Uma vez mais, a visível fragmentação territorial dos espaços desta classe é elevada (note-se que só não estão presentes freguesias pertencentes a esta classe no município de Belmonte).

Apesar do que foi referido a respeito da classe anterior, as necessidades de reparação do edificado assumem-se como uma realidade com significativa presença nesta área, pois esta classe de espaços agrupa uma percentagem de freguesias bastante expressiva.

Classe 4: Licenciamento e evolução da reabilitação (2003-2007 e 2003-2011)

O quarto tipo de espaços engloba 13% das freguesias em análise (o que equivale a uma representatividade correspondente a cerca de metade da classe anterior), nas quais houve um crescimento do número de licenças para reabilitação, quer entre 2003 e 2007, quer entre 2003 e 2011. Contudo, a representatividade em termos de licenciamento para reabilitação, nestes espaços, continua a ser baixa.

As freguesias pertencentes a esta classe concentram-se, sobretudo, nas zonas Centro e Sul da área de análise, sendo que Mêda e Figueira de Castelo Rodrigo são os 2 municípios onde esta classe não tem expressão.

Em suma, apesar da presente classe reunir espaços onde tem havido uma evolução positiva, nos últimos anos, no campo da reabilitação, esta continua, ainda, a ter uma importância reduzida nestes locais, o que remete para a necessidade de uma maior aposta neste setor.

Classe 5: Menores carências qualitativas da habitação - sobrelocação e carências de infraestruturas

O quinto tipo de espaços diz respeito a apenas 2% das freguesias da área em análise (o que corresponde a 9 freguesias) e caracteriza-se por uma baixa representatividade em termos de famílias em alojamentos superlotados e em termos de carência de infraestruturas. Estes espaços apresentam, também, uma diminuição do número de licenças, quer entre 2003 e 2007, quer entre 2003 e 2011, arrendamento preferencialmente recente, alojamentos vagos para arrendar, alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados, bem como pouca representatividade em termos de população idosa (com 65 e mais anos).

As freguesias que se enquadram no perfil acima descrito são as seguintes: Pêro Viseu (município do Fundão), Sameice (Seia), Prados (Celorico da Beira), Arrifana, Pousada (Guarda), Gouveias (Pinhel), Vila Maior, Aldeia da Ponte e Quadrazais (Sabugal).

Uma vez que esta classe é a que tem menor representatividade espacial na área do Interior Centro, são poucos os espaços onde as carências qualitativas da habitação não representam um problema de grande peso. Ou seja, estas carências constituem, ainda, um campo a necessitar de apoio e intervenção em quase toda a área de análise.

Classe 6: Importância da reabilitação no licenciamento

Por fim, o sexto tipo de espaços, que abrange 4% das freguesias do Interior Centro, caracteriza-se por uma grande representatividade em termos de licenciamento para reabilitação. Acresce, ainda, o crescimento do número de licenças, entre 2003 e 2007 e entre 2003 e 2011, a fraca representatividade em termos de famílias em aloamentos superlotados, bem como em termos de carência de infraestruturas.

Mêda (que pertence ao município de Mêda), Pereiro (Pinhel), Adão, Panoias de Cima, Guarda - São Vicente, Maçainhas (Guarda), Lajeosa do Mondego (Celorico da Beira), Infias (Fornos de Algodres), Folgosinho, Nabais, Paços da Serra, Vila Nova de Tazem (Gouveia), Manteigas - São Pedro (Manteigas) e Castelo Novo (Fundão) perfazem o total das 14 freguesias que compõem esta classe.

Denota-se uma concentração preferencial destas freguesias nos municípios centrais de Fornos de Algodres, Celorico da Beira, Guarda, Gouveia e Manteigas, havendo apenas 3 freguesias que se situam fora desta zona.

Assim sendo, o principal denominador comum a este último tipo de espaços é a elevada representatividade que a reabilitação tem no licenciamento. Contudo, estes espaços são muito pouco numerosos.

2.2.4. Síntese

O conjunto de análises multivariadas realizadas para 4 sub-regiões específicas (Litoral Norte, Interior Norte, Litoral Centro e Interior Centro) mostrou, desde logo, as associações dominantes existentes entre 31 indicadores relacionadas com as dinâmicas da população e do edificado, as principais carências qualitativas, a estrutura do mercado de habitação e as dinâmicas do mercado imobiliário. A partilha de características comuns de natureza espacial permitiu, também, identificar e caracterizar tipologias ou padrões de diferenciação espacial nos 4 territórios em análise.

Em geral, os resultados obtidos permitem reconhecer a existência de situações muito diversificadas, quer do ponto de vista das relações dominantes entre indicadores nas várias sub-regiões, quer no que respeita à sua incidência espacial. A clara identificação de espaços fortemente contrastantes e a visibilidade de alguns padrões bem definidos de diferenciação local, coexiste com situações mais complexas caracterizadas pela extrema pulverização ou dispersão de casos críticos.

Esta diversidade mostra então que diferentes tipos de problemáticas afetam de forma desigual os vários territórios, pelo que o reconhecimento de diferentes contextos locais para a reabilitação urbana em Portugal se apresenta como questão central.

2.3. Os problemas qualitativos do edificado e do alojamento: Índices e Perfis de Carência

2.3.1. Introdução

Analisadas as características e problemáticas fundamentais do mercado de habitação e do edificado em Portugal, e identificados os principais padrões de diferenciação espacial e os seus atributos mais distintivos para 4 sub-regiões das zonas norte e centro, procede-se agora a uma avaliação comparada dos diversos municípios do continente português relativamente a uma temática específica: os problemas de carência qualitativa no edificado e na habitação.

Trata-se de avaliar, para o ano de 2011, a maior ou menor representatividade concelhia de três problemas específicos: a degradação dos edifícios, a sobrelotação de alojamentos familiares, e a carência de infraestruturas básicas nos alojamentos. O objectivo geral é, então, conduzir uma apreciação comparativa da gravidade dos problemas referidos, dando assim indicações específicas às políticas públicas para a definição de prioridades de intervenção na reabilitação de edifícios.

A metodologia baseia-se na utilização de índices, ‘rankings’ e perfis de carência, e é aplicada a dois conjuntos de municípios: aos 278 municípios que compõem o continente, por um lado, e a 68 municípios urbanos, pertencentes quer às áreas metropolitanas de Lisboa e Porto quer às cidades médias do território continental, por outro lado. A avaliação da maior ou menor representatividade concelhia de carências qualitativas no edificado e na habitação é realizada tendo como unidade espacial de referência o continente português. Todos os índices utilizam informação dos Censos 2011 (INE).

Procede-se, seguidamente, à apresentação detalhada da metodologia.

(i) Índices de Carência

A análise parte de 3 indicadores de carência qualitativa:

- *Degradação*: Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios (%);
- *Sobrelotação*: Famílias em alojamentos sobrelocados no total de famílias (%);
- *Carência de infraestruturas*: Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche (%).

Os índices de carência respetivos, obtidos para cada município, relacionam os valores destes indicadores nos municípios com os valores dos mesmos indicadores para a área de referência (o continente). Desta forma, torna-se possível compreender a representatividade (e a gravidade) municipal de cada indicador face à sua expressão no território continental: valores destes índices superiores a 1 indicam que a variável em estudo assume um maior peso na unidade territorial em causa (o município) do que na unidade territorial de referência (o continente); valores inferiores a 1 indicam o contrário.

Esses índices são, então, os seguintes:

Índice de Degradação, que mede, em cada município, a sub ou sobre-representação da degradação do edificado relativamente ao que se passa ao nível do continente:

$$I_{Degradação} = \frac{d_{Município}}{d_{Continente}}$$

$d = \% \text{ de edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados}$

Índice de Sobrelocação, que avalia, em cada município, a sobrelocação de alojamentos familiares:

$$I_{Sobrelocação} = \frac{s_{Município}}{s_{Continente}}$$

$s = \% \text{ de famílias em alojamentos superlotados}$

Índice de Carência de infraestruturas, que mede, em cada município, a sub ou sobre-representação da falta de infraestruturas básicas nos alojamentos relativamente ao que se passa à escala do continente:

$$I_{Carências de Infraestruturas} = \frac{c_{Município}}{c_{Continente}}$$

$c = \% \text{ de aloj. familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche}$

Os resultados de cada um dos índices de carência permitem ordenar os municípios segundo a representatividade relativa do problema em análise, e, então, a elaboração de *rankings* entre os municípios. Assim, o município com o maior valor para um determinado índice (ou seja, o município no qual esse problema é mais acentuado) obtém o 1º lugar do *ranking* relativo a esse índice. Os restantes municípios seguem-se, à medida que os valores vão diminuindo.

Obtém-se, portanto, um *ranking* para cada um dos problemas considerados: degradação, sobrelocação e carência de infraestruturas. Os resultados de cada um dos 3 *rankings* permitem desde logo destacar e comparar os municípios mais atingidos pelo tipo de carência qualitativa em análise.

(ii) Índice Compósito de Carência

O **Índice Compósito de Carência** procura integrar os resultados dos vários indicadores a partir dos *rankings* municipais dos índices de Degradação, de Sobrelocação e de Carência de Infraestruturas. O seu valor, para cada município, corresponde ao somatório das posições obtidas nos 3 rankings:

$$I_{Compósito} = Ranking\ I_{Degradação} + Ranking\ I_{Sobrelocação} + Ranking\ I_{Carência\ de\ Infraestruturas\ de\ Carências}$$

O menor valor deste índice corresponderá, assim, ao município com a combinação de problemas mais gravosa.

Para facilitar a interpretação dos resultados do Índice Compósito de Carências, elabora-se, também, o correspondente *ranking* municipal. O município colocado em 1º lugar neste *ranking* corresponderá, assim, à situação mais desvantajosa do ponto de vista do conjunto dos problemas qualitativos do edificado e do alojamento em análise: a degradação dos edifícios, a sobrelocação de alojamentos familiares, e a carência de infraestruturas básicas nos alojamentos.

(iii) Perfis de Carências

Uma visão de síntese sobre os resultados dos vários Índices de Carência e do Índice Compósito de Carência é realizada através do **Perfil de Carências** de cada município obtido através da representação gráfica das pontuações obtidas nos 4 diferentes rankings.

Os municípios são ordenados de acordo com os resultados do ranking do Índice Compósito de Carências e, para cada município, expõe-se a sua posição em cada um dos 3 restantes rankings, relativos aos índices de carências parciais. A apresentação conjunta desses elementos permite, então, definir o Perfil de Carências de cada município.

Os perfis de carências permitem distinguir entre espaços particularmente marcados por um dos problemas referidos, informando sobre o alvo de ação que deve ser prioritário, e espaços onde os vários problemas estão presentes com intensidade semelhante, que requerem intervenções de vários tipos.

Exposta a metodologia, apresentam-se, a seguir, os resultados da avaliação efectuada para cada um dos dois conjuntos de municípios atrás referidos.

2.3.2. Municípios do Continente: Índices e Perfis de Carência

Índice de Degradação

A Fig. 2.3.A condensa os principais resultados obtidos para este índice, que mede, em cada município, a sub ou sobre-representação da degradação do edificado relativamente ao que se passa ao nível do continente.

Nos 278 municípios do continente, os valores do índice variam entre 0,23 e 2,67. Os valores mais elevados correspondem maioritariamente a municípios do interior do continente. Os 3 municípios com maiores valores são Mesão Frio (2,67), Tarouca (2,26) e Lamego (2,1), todos na NUT III do Douro. Tendo em atenção o conjunto dos 10 municípios com maiores valores, verifica-se que 5 pertencem à NUT III Douro (Mesão Frio, Tarouca, Lamego, Armamar e Sernancelhe). São municípios onde a degradação do edificado se apresenta especialmente representada.

A Fig. 2.3.A apresenta o *ranking* dos 30 municípios mais atingidos por este tipo de carência. Pode verificar-se que o município de Lisboa aparece no 9º lugar do Ranking, e o do Porto no 10º lugar.

Índice de Sobrelocação

A Fig. 2.3.B mostra os resultados obtidos para este índice que avalia, em cada município, a sobrelocação de alojamentos familiares. Apresenta, também, o *ranking* dos 30 municípios mais atingidos por este tipo de carência.

Nos 278 municípios do continente, os valores do índice variam entre 0,30 e 2,04. O município com maior valor é Albufeira (2,04), na NUT III do Algarve. Seguem-se os municípios de Amadora (1,65), na NUT III da Grande Lisboa, e Loulé (1,54), na NUT III do Algarve.

Em geral, pode dizer-se que os municípios com valores mais elevados se concentram nas NUTS III da Grande Lisboa, Algarve e Grande Porto. De destacar, também, o caso da NUT III do Tâmega com 8 municípios no TOP 30 do Ranking do Índice de Sobrelocação, entre os quais Paredes (1,53) que surge no 4º lugar do Ranking.

É possível verificar ainda que grande parte do território do continente apresenta valores do índice de sobrelocação inferiores a 1, o que mostra que a sobrelocação de alojamentos familiares é um problema particularmente associado a espaços muito específicos com destaque para zonas de maior densidade populacional.

Índice de Carência de Infraestruturas

A Fig. 2.3.C mostra os resultados obtidos para este índice que mede, em cada município, a sub ou sobre-representação da falta de infraestruturas básicas nos alojamentos relativamente ao que se passa no continente. Mostra, também, o *ranking* dos 30 municípios mais atingidos por este tipo de carência.

Os valores deste índice variam entre 0,18 e 5,11. A amplitude do espectro de valores acusa uma forte desigualdade entre os 278 municípios do continente português. Os 3 municípios com maiores valores

para o índice são Cinfães (5,11), na NUT III do Tâmega, Monchique (5,02) e Alcoutim (4,99), ambos na NUT III do Algarve.

Vários municípios do Tâmega surgem com valores altos para este índice, de entre os quais se destaca Cinfães (5,11) na 1^a posição do Ranking. O valor que este município apresenta para o índice em questão significa que o problema da carência de infraestruturas é cerca de 5 vezes mais representativo do que no continente. Situações semelhantes ao caso de Cinfães surgem em municípios do Alentejo e Algarve, como Monchique (5,02), pertencente à NUT III do Algarve, ou Mértola (4,78), pertencente à NUT III do Baixo Alentejo, que se situam nos lugares cimeiros do Ranking do Índice de Carências de Infraestruturas.

Índice Compósito de Carências

Na Fig. 2.3.D são apresentados os principais resultados obtidos para este índice de carácter integrador, construído a partir dos rankings municipais dos 3 índices anteriores. Mostra, também, o correspondente ranking dos 30 municípios com a situação mais desvantajosa do ponto de vista do conjunto dos 3 tipos de problemas em análise.

Nos 3 primeiros lugares do Ranking do Índice Compósito de Carências surgem os municípios de Mesão Frio (1º), da NUT III do Douro, Cinfães (2º) e Castelo de Paiva (3º), ambos da NUT III do Tâmega. Estes municípios correspondem, assim, às situações mais críticas relativamente ao conjunto de carências estudadas. O mesmo se pode dizer relativamente à própria NUT III do Tâmega. De facto, pode observar-se que 8 municípios da região do Tâmega se encontram no TOP 10 do Ranking. Também a NUT III do Douro se apresenta particularmente desfavorecida com 8 Municípios a integrar o TOP 30 do Ranking.

Em notório contraste com a situação descrita está a zona do litoral centro, onde se verificam os maiores valores do Índice Compósito de Carências, correspondentes às situações menos desvantajosas. Uma leitura semelhante pode ser feita para as NUTS III do Alentejo Litoral e Baixo Alentejo, sendo que vários municípios destas regiões apresentam valores altos para o índice.

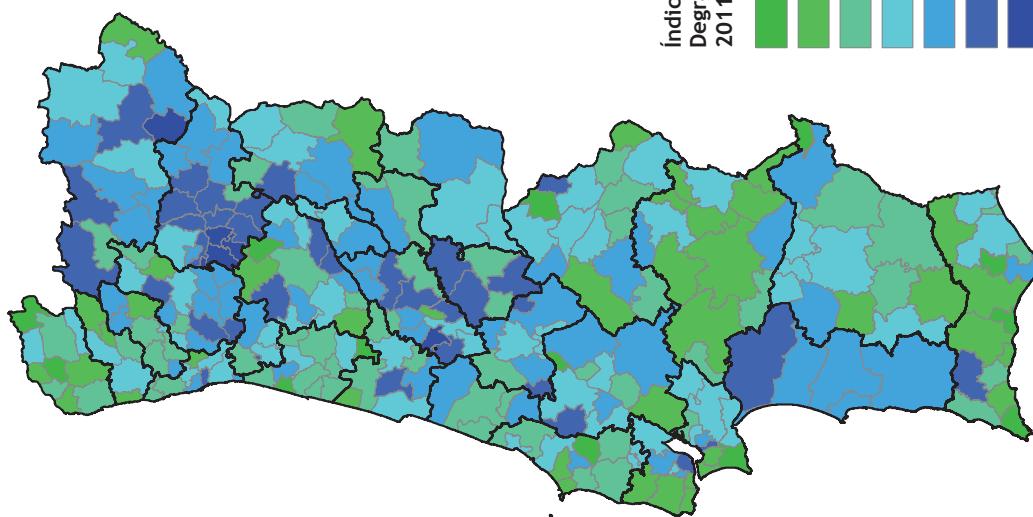
De salientar, por fim, que o município do Porto aparece na 21^a posição do Ranking, e Lisboa na 61^a posição.

Perfis de Carências

Na Fig. 2.3.E apresentam-se os Perfis de Carência para os municípios do top 30 do Ranking do Índice Compósito de Carência. O Perfil Carências de cada município permite comparar a incidência relativa dos vários problemas de carência qualitativa no edificado e na habitação.

Como se verifica, alguns municípios caracterizam-se pela forte representatividade de 1 tipo de carência: é o caso de Lamego, Armamar e Alijó (importância de situações de degradação dos edifícios), de Monchique e de Vouzela (importância de situações de carência de infraestruturas) ou de Paredes (importância de situações de sobrelotação). Noutros municípios é visível a importância de 2 ou mais problemas, indicando a importância de acções mais integradoras. São disso exemplo os perfis de carência dos municípios de Mesão Frio, Cinfães e Castelo de Paiva, todos na NUT III do Tâmega.

Municípios do Continente: Índice de Degradação



| MUNICÍPIO | NUT III | Índice de Degradação (Ranking) |
|-----------------------|-----------------------|--------------------------------|
| MESÃO FRIO | DOURO | 1 |
| TAROUCA | DOURO | 2 |
| LAMEGO | DOURO | 3 |
| ALFÂNDEGA DA FÉ | ALTO TRAS-OS-MONTES | 4 |
| PENELA | PINHAL INTERIOR NORTE | 5 |
| ARMAMAR | DOURO | 6 |
| SÃO PEDRO DO SUL | DÃO-LAFÉOES | 7 |
| SERNANCELHE | DOURO | 8 |
| LISBOA | GRANDE LISBOA | 9 |
| PORTO | GRANDE PORTO | 10 |
| ALJU | DOURO | 11 |
| CELORICO DE BASTO | TÂMEGA | 12 |
| PEDRÓGÃO GRANDE | PINHAL INTERIOR NORTE | 13 |
| SABROSA | DOURO | 14 |
| TRANCOSO | BEIRA INTERIOR NORTE | 15 |
| CHAVES | ALTO TRAS-OS-MONTES | 16 |
| TABUAÇO | DOURO | 17 |
| MARVÃO | ALTO ALENTEJO | 18 |
| MAÇÃO | PINHAL INTERIOR SUL | 19 |
| SÃO JOÃO DA PESQUEIRA | DOURO | 20 |
| MANGUALDE | DÃO-LAFÉOES | 21 |
| CARRAZEDA DE ANSIAES | DOURO | 22 |
| PESO DA RÉGUA | DOURO | 23 |
| MONCHIQUE | ALGARVE | 24 |
| OLEIROS | PINHAL INTERIOR SUL | 25 |
| ALCANENA | MÉDIO TEJO | 26 |
| MONTALEGRE | ALTO TRAS-OS-MONTES | 27 |
| BARREIRO | PENINSULA DE SETÚBAL | 28 |
| GÓIS | PINHAL INTERIOR NORTE | 29 |
| SARDOAL | MÉDIO TEJO | 30 |

Índice de Degradação= d (Município) / d (Continente)

d = % de Edifícios com Necessidades de Reparação Médias, Grandes ou Muito Degradados

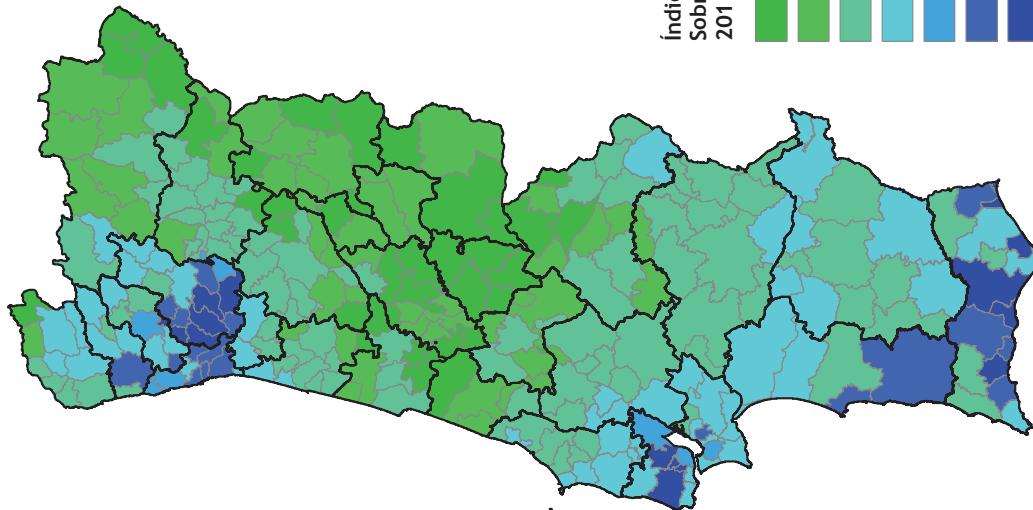
Fig. 2.3.A

Mapa: Continente Degradação

Fonte: Censos 2011 (INE)

1:3.500.000 0 45 90 km

Municípios do Continente: Índice de Sobrelocação



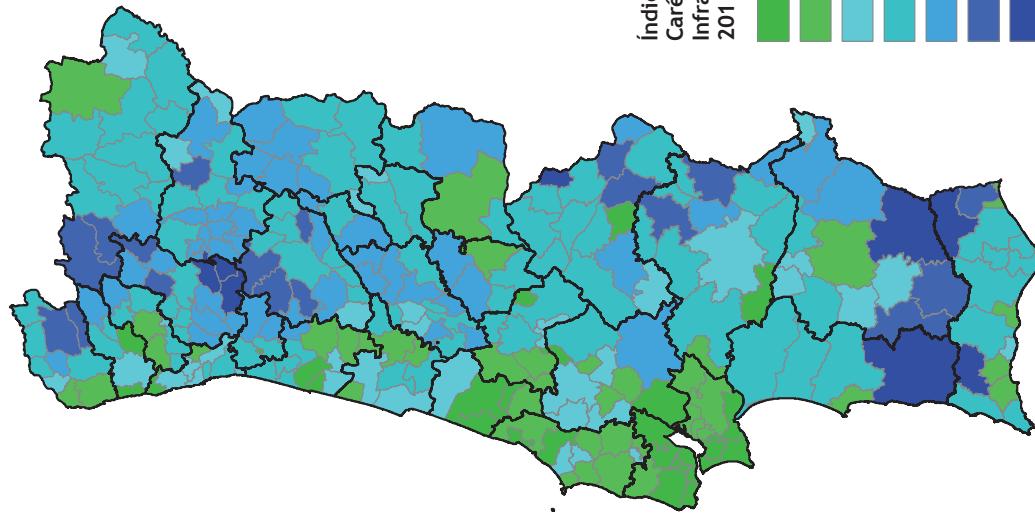
| MUNICÍPIO | NUT III | Índice de Sobrelocação (Ranking) |
|----------------------------|----------------------|----------------------------------|
| ALBUFEIRA | ALGARVE | 1 |
| AMADORA | GRANDE LISBOA | 2 |
| LOULÉ | ALGARVE | 3 |
| PAREDES | TÂMEGA | 4 |
| SINTRA | GRANDE LISBOA | 5 |
| PACOS DE FERREIRA | TÂMEGA | 6 |
| PORTIMÃO | ALGARVE | 7 |
| OLHÃO | ALGARVE | 8 |
| PENAFIEL | TÂMEGA | 9 |
| LOURES | GRANDE LISBOA | 10 |
| MARCO DE CANAVESES | TÂMEGA | 11 |
| VIZELA | AVE | 12 |
| CINFÃES | TÂMEGA | 13 |
| ODIVELAS | GRANDE LISBOA | 14 |
| VILA REAL DE SANTO ANTÓNIO | ALGARVE | 15 |
| GONDOMAR | GRANDE PORTO | 16 |
| MOITA | PENÍNSULA DE SETÚBAL | 17 |
| VALONGO | GRANDE PORTO | 18 |
| CASTELO DE PAIVA | TÂMEGA | 19 |
| ODEMIRA | ALENTEJO LITORAL | 20 |
| LAGOA | ALGARVE | 21 |
| VILA NOVA DE GAIA | GRANDE PORTO | 22 |
| TROFA | AVE | 23 |
| LAGOS | ALGARVE | 24 |
| PORTO | GRANDE PORTO | 25 |
| SINES | ALENTEJO LITORAL | 26 |
| CASTRO MARIM | ALGARVE | 27 |
| LOUSADA | TÂMEGA | 28 |
| BAIÃO | TÂMEGA | 29 |
| SILVES | ALGARVE | 30 |

Índice de Sobrelocação = s (Município) / s (Continente)
 s = % Famílias em Alojamentos Superlotados

Fig. 2.3 B

Mapa: Continente Sobrelocação

Municípios do Continente: Índice de Carência de Infraestruturas



| MUNICÍPIO | NUT III | Índice de Carências de Infraestruturas (Ranking) |
|---------------------|-----------------------|--|
| CINFAES | TÂMEGA | 1 |
| MONCHIQUE | ALGARVE | 2 |
| ALCOUTIM | ALGARVE | 3 |
| MERTOLA | BAIXO ALENTEJO | 4 |
| RESENDE | TÂMEGA | 5 |
| MARVÃO | ALTO ALENTEJO | 6 |
| BAIÃO | TÂMEGA | 7 |
| ODEMIRA | ALENTEJO LITORAL | 8 |
| MESÃO FRIO | DOURO | 9 |
| VOUZELA | DÃO-LAFÕES | 10 |
| ALMODÓVAR | BAIXO ALENTEJO | 11 |
| RIBEIRA DE PENA | TÂMEGA | 12 |
| ARCOS DE VALDEVEZ | MINHO-LIMA | 13 |
| OURIQUE | BAIXO ALENTEJO | 14 |
| PONTE DA BARCA | MINHO-LIMA | 15 |
| ARRONCHES | ALTO ALENTEJO | 16 |
| PENALVA DO CASTELO | DÃO-LAFÕES | 17 |
| CASTRO D'AIRÉ | DÃO-LAFÕES | 18 |
| CAStro MARIM | ALGARVE | 19 |
| BOTIÇAS | ALTO TRÁS OS MONTES | 20 |
| CARRAZEDA DE ANSIAS | DOURO | 21 |
| CELORICO DE BASTO | TÂMEGA | 22 |
| SAO PEDRO DO SUL | DÃO-LAFÕES | 23 |
| ESTREMOZ | ALENTEJO CENTRAL | 24 |
| MONTALEGRE | ALTO TRÁS OS MONTES | 25 |
| ALANDROAL | ALENTEJO CENTRAL | 26 |
| MONFORTE | ALTO ALENTEJO | 27 |
| GOIS | PINHAL INTERIOR NORTE | 28 |
| AVIS | ALTO ALENTEJO | 29 |
| MOURA | BAIXO ALENTEJO | 30 |

Índice de Carência de Infraestruturas = c (Município) / c (Continente)

c = % Alojamentos de Residência Habitual sem Instalação de Banho ou Duche

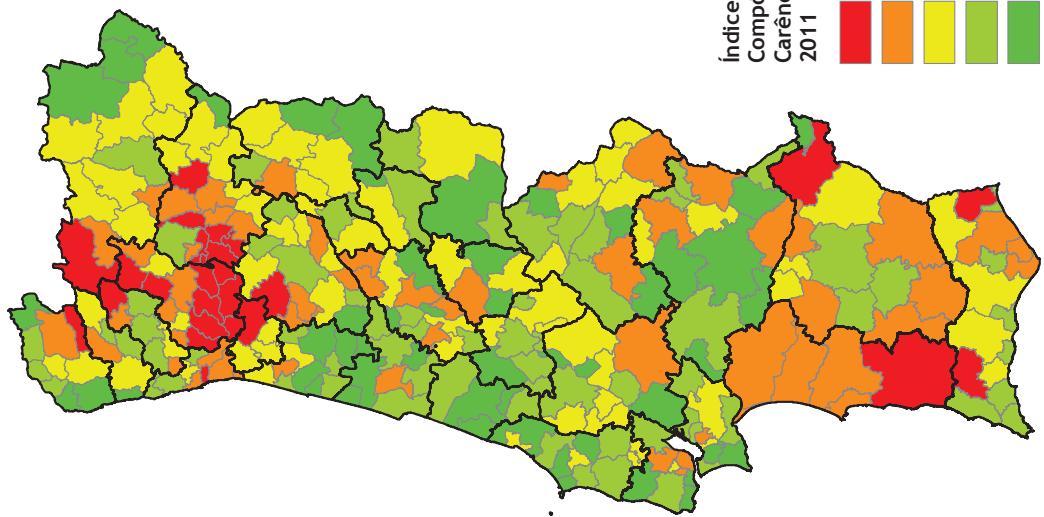
Fig. 2.3.C

Mapa: Continente Infraestruturas

Fonte: Censos 2011 (INE)

1:3.500.000 0 45 90 km

Municípios do Continente: Índice Compósito de Carências



| MUNICÍPIO | NUT III | RANKINGS | | | |
|----------------------|---------------------|-------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------------------|
| | | Índice Compósito de Carências | Índice de Degradação | Índice de Sobrelocação | Índice de Carença de Infraestruturas |
| MESÃO FIO | DOURO | 1 | 1 | 37 | 9 |
| CINFÃES | TÂMEGA | 2 | 53 | 13 | 1 |
| CASTELO DE PAIVA | TÂMEGA | 3 | 33 | 19 | 34 |
| BAIÃO | TÂMEGA | 4 | 54 | 29 | 7 |
| RESENDE | TÂMEGA | 5 | 47 | 40 | 5 |
| ODEMIRA | ALENTEJO LITORAL | 6 | 88 | 20 | 8 |
| PENAFIEL | TÂMEGA | 7 | 41 | 9 | 69 |
| CELORICO DE BASTO | TÂMEGA | 8 | 12 | 103 | 22 |
| PAREDES | TÂMEGA | 9 | 62 | 4 | 75 |
| MARCO DE CANAVÈSES | TÂMEGA | 10 | 57 | 11 | 76 |
| MONCHIQUE | ALGARVE | 11 | 24 | 122 | 2 |
| MOURA | BAIXO ALENTEJO | 12 | 71 | 48 | 30 |
| MONTALEGRE | ALTO TRAS-OS-MONTES | 13 | 27 | 98 | 25 |
| CARRAZEDA DE ANSIAES | DOURO | 14 | 22 | 136 | 21 |
| CASTRO MARIM | ALGARVE | 15 | 140 | 27 | 19 |
| SABROSA | DOURO | 15 | 14 | 130 | 42 |
| PESO DA RÉGUA | DOURO | 17 | 23 | 113 | 52 |
| AROUCA | ENTRE DOURO E VOUGA | 18 | 100 | 46 | 44 |
| VIEIRA DO MINHO | AVE | 18 | 52 | 66 | 72 |
| LAMEGO | DOURO | 20 | 3 | 135 | 57 |
| PONTE DA BARCA | MINHO-LIMA | 21 | 116 | 65 | 15 |
| PORTO | GRANDE PORTO | 21 | 10 | 25 | 161 |
| TARÓUCA | DOURO | 23 | 2 | 154 | 45 |
| SAO PEDRO DO SUL | DÃO-LAFÕES | 24 | 7 | 173 | 23 |
| ARMAMAR | DOURO | 25 | 6 | 137 | 71 |
| CABECEIRAS DE BASTO | TÂMEGA | 26 | 132 | 50 | 33 |
| FELgueiras | TÂMEGA | 27 | 78 | 33 | 116 |
| ALJÓ | DOURO | 28 | 11 | 134 | 88 |
| VOUZELA | DÃO-LAFÕES | 29 | 48 | 182 | 10 |
| AVIS | ALTO ALENTEJO | 30 | 89 | 124 | 29 |

Índice Compósito = Somatório dos 3 Rankings (Degradação, Sobrelocação e Carença de Infraestruturas)

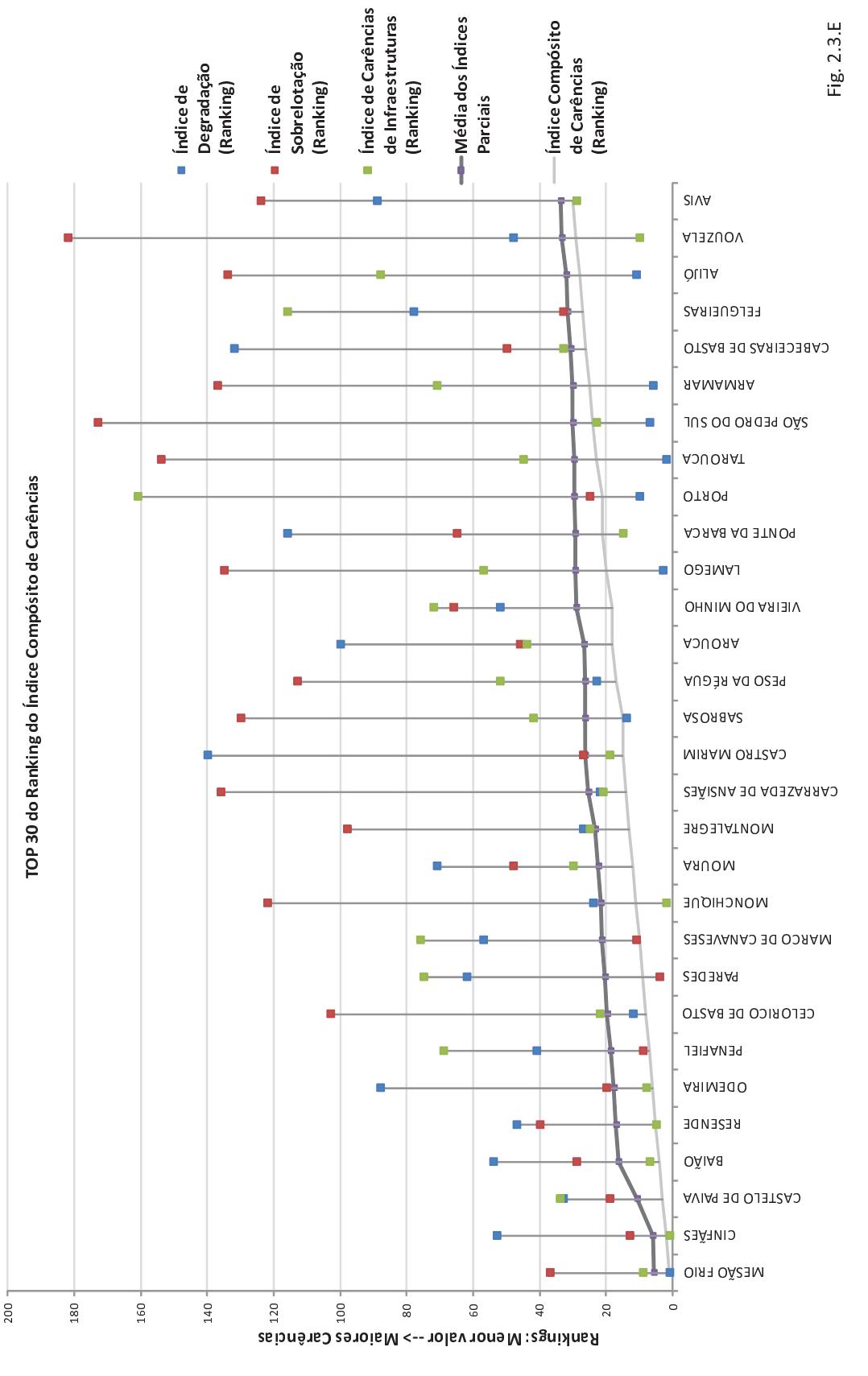
Fig. 2.3.D

Mapa: Continente Compósito

Fonte: Censos 2011 (INE)

1:3.500.000 0 45 90 km

Municípios do Continente: Perfis de Carências



Fonte: Censos 2011 (INE)

Fig. 2.3.E

Mapa: Perfis de Carências

2.3.3. Municípios Urbanos: Índices e Perfis de Carência

Índice de Degradação

A Fig. 2.3.F apresenta os principais resultados, relativos à sub ou sobre-representação da degradação do edificado relativamente ao que se passa ao nível do continente, obtidos para 68 municípios urbanos pertencentes quer às áreas metropolitanas de Lisboa e Porto quer às cidades médias do território continental.

Os municípios urbanos que apresentam valores do Índice de Degradação superiores a 1 encontram-se distribuídos pelo território continental. Os valores mais elevados correspondem aos municípios de Lamego (2,1), inserido na NUT III do Douro, de Lisboa (1,66) e do Porto (1,66), que, portanto, ocupam os primeiros lugares no Ranking respectivo. Tendo em atenção o conjunto dos 15 municípios com maiores valores, e, portanto, em situação mais desvantajosa, verifica-se que 3 integram a NUT III da Grande Lisboa.

Na NUT III do Grande Porto, observa-se uma maior diversidade relativa na sobrerepresentação da degradação do edificado relativamente ao que se passa ao nível do continente. Ao caso, já referido, do município do Porto, onde a degradação do edificado se apresenta especialmente relevante, juntam-se vários municípios com posições intermédias no Ranking, de que são exemplo os municípios de Matosinhos (16^a posição), Vila Nova de Gaia (21^a posição) e Espinho (19^a posição).

Índice de Sobrelocação

A Fig. 2.3.G mostra os resultados obtidos para este índice que avalia, para cada um dos 68 municípios urbanos, a sobrelocação de alojamentos familiares. Apresenta, também, o *ranking* dos 15 municípios mais atingidos por este tipo de carência, bem como dos 15 menos afectados.

Os municípios urbanos que apresentam os valores mais altos para este índice são: Amadora (1,65) da NUT III da Grande Lisboa, Paredes (1,53) da NUT III do Tâmega, e Sintra (1,43) da NUT III da Grande Lisboa. Igualmente representativos da importância relativa deste tipo de carência estão vários outros municípios localizados nas principais aglomerações urbanas de Lisboa e Porto ou na sua periferia imediata.

Portimão e Olhão (NUT III do Algarve) surgem em 4º e 5º lugar no Ranking, respectivamente. Em geral, pode dizer-se que a sobrelocação de alojamentos familiares é um problema associado a municípios específicos, afectando particularmente os localizados em zonas de maior densidade populacional.

Pode verificar-se, ainda, que os valores do índice de sobrelocação são inferiores a 1 para um conjunto relevante de municípios urbanos.

Índice de Carência de Infraestruturas

A Fig. 2.3.H mostra os resultados obtidos para este índice que avalia, para cada um dos 68 municípios urbanos, a sub ou sobre-representação da falta de infraestruturas básicas nos alojamentos relativamente ao que se passa no continente. Mostra, também, o *ranking* dos 15 municípios mais atingidos por este tipo de carência, bem como dos 15 menos afectados.

Os municípios de Peso da Régua (2,03), Lamego (1,53), ambos municípios da NUT III do Douro, e Penafiel (1,43), da NUT III do Tâmega, ocupam os 3 primeiros lugares do Ranking. Em contraste, nos últimos lugares da tabela surgem Oeiras, pertencente à NUT III da Grande Lisboa, Entroncamento, pertencente à NUT III do Médio Tejo, e Cascais, pertencente à NUT III da Grande Lisboa, com índices muito reduzidos (entre 0,18 e 0,32).

Paredes, Penafiel (da NUT III do Tâmega), Oliveira de Azeméis e Santa Maria da Feira (da NUT III do Entre Douro e Vouga) – municípios estes que fazem parte do designado ‘Arco Metropolitano do Porto’ - surgem entre os municípios urbanos que ocupam os 10 primeiros lugares do Ranking.

É ainda de notar que se observa uma realidade bem distinta nas regiões de Lisboa e do Porto. Com efeito, na NUT II de Lisboa nenhum município apresenta um valor para o índice superior ao valor de referência (igual a 1).

Índice Compósito de Carências

Na Fig. 2.3.I são apresentados os principais resultados obtidos para este índice de carácter integrador, construído a partir dos rankings municipais dos 3 índices anteriores. Mostra, também, o correspondente ranking dos 15 municípios com a situação mais desvantajosa do ponto de vista do conjunto dos 3 tipos de problemas em análise, bem como dos 15 menos afectados.

Os municípios de Penafiel, Paredes (pertencentes à NUT III do Tâmega) e o município do Porto (pertencente à NUT III do Grande Porto) ocupam os 3 primeiros lugares do Ranking do Índice Compósito de Carências; isto é, correspondem aos municípios com a situação mais crítica em termos do conjunto dos vários tipos de carência.

É curioso notar que os 10 primeiros lugares deste Ranking são ocupados, maioritariamente, por municípios localizados na Área Metropolitana do Porto e nas áreas envolventes, como são os casos do Porto, de Matosinhos, de Vila Nova de Gaia, de Paredes e de Penafiel. Ainda nas primeiras 10 posições aparecem os municípios de Lamego, Peso da Régua (NUT III do Douro), Olhão e Faro (NUT III do Algarve).

Por seu lado, os municípios litorais da NUT II da Região de Lisboa estão, em geral, bem posicionados no Ranking.

Perfis de Carências

Na Fig. 2.3.J apresentam-se os Perfis de Carência para os municípios urbanos, ordenados segundo o Ranking do Índice Compósito de Carência. O Perfil Carências de cada município permite comparar a incidência relativa dos vários problemas de carência qualitativa no edificado e na habitação.

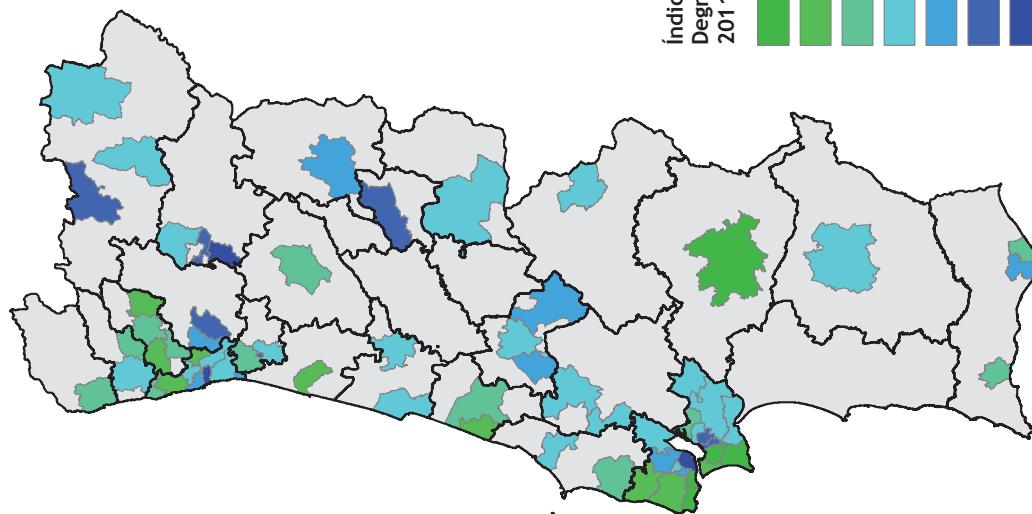
Os vários perfis de carências mostram a grande variedade de situações existente nos municípios urbanos do continente, no que se refere à intensidade dos vários problemas.

Alguns municípios caracterizam-se pela forte representatividade de um tipo de carência: veja-se, por exemplo, a preponderância de situações de sobrelotação em municípios como Amadora e Sintra, na NUT III de Lisboa, onde, em contrapartida, os problemas relacionados com carência de infraestruturas

não se colocam com a mesma acuidade; ou a particular importância de situações de degradação dos edifícios em Lisboa.

Noutros municípios, é visível a importância de dois ou mais problemas, indicando a importância de uma abordagem mais integradora face aos problemas de carência qualitativa no edificado e habitação, com efeitos específicos no desenho dos consequentes modelos de ação. São disso exemplo os perfis de carência dos municípios de Penafiel, Paredes e Porto.

Municípios Urbanos*: Índice de Degradação



| MUNICÍPIO | NUT III | Índice de Degradação (Ranking) |
|------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| LAMEGO | DOURO | 1 |
| LISBOA | GRANDE LISBOA | 2 |
| PORTO | GRANDE PORTO | 3 |
| CHAVES | ALTO TRÁS OS MONTES | 4 |
| PESO DA RÉGUA | DOURO | 5 |
| BARREIRO | PENÍNSULA DE SETÚBAL | 6 |
| SÃO JOÃO DA MADEIRA | ENTRE DOURO E VOUGA | 7 |
| PENAFIEL | TÂMEGA | 8 |
| MOITA | PENÍNSULA DE SETÚBAL | 9 |
| COVILHÃ | COVA DA BEIRA | 10 |
| ABRANTES | MÉDIO TEJO | 11 |
| PAREDES | TÂMEGA | 12 |
| AMADORA | GRANDE LISBOA | 13 |
| LOURES | GRANDE LISBOA | 14 |
| FARO | ALGARVE | 15 |
| VIANA DO CASTELO | MINHO-LIMA | 54 |
| VILA DO CONDE | GRANDE PORTO | 55 |
| MARINHA GRANDE | PINHAL LITORAL | 56 |
| AVEIRO | BAIXO VOUGA | 57 |
| VILA NOVA DE FAMALICÃO | AVE | 58 |
| VALONGO | GRANDE PORTO | 59 |
| ALMADA | PENÍNSULA DE SETÚBAL | 60 |
| SINTRA | GRANDE LISBOA | 61 |
| MAFRA | GRANDE LISBOA | 62 |
| FAFE | AVE | 63 |
| CASCAIS | GRANDE LISBOA | 64 |
| EVORA | ALENTEJO CENTRAL | 65 |
| SEIXAL | PENÍNSULA DE SETÚBAL | 66 |
| OEIRAS | GRANDE LISBOA | 67 |
| SESIMBRA | PENÍNSULA DE SETÚBAL | 68 |

Índice de Degradação= d (Município) / d (Continente)

d = % de Edifícios com Necessidades de Reparação Médias, Grandes ou Muito Degradados

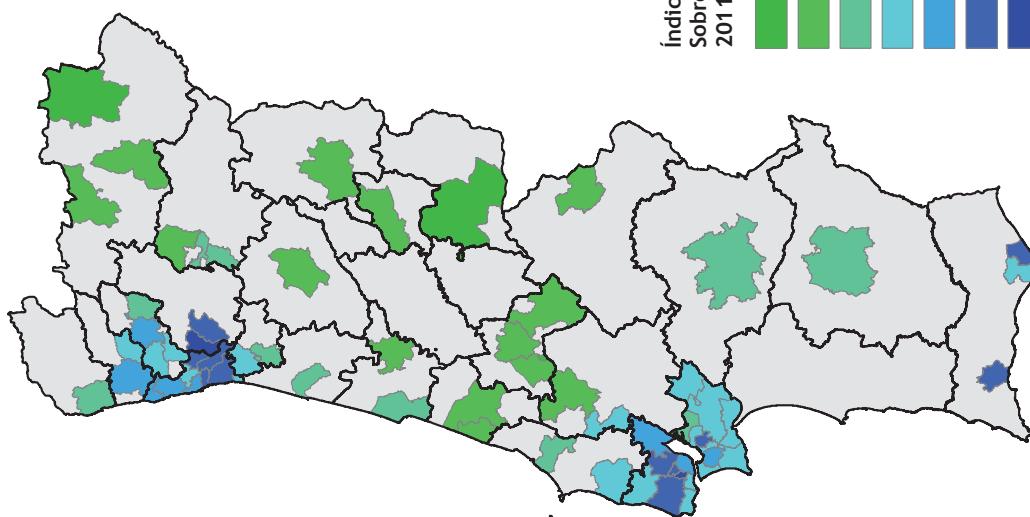
Fig. 2.3.F

Mapa: Urbanos Degradação

* Municípios em Áreas Metropolitanas e Cidades Médias (INE)

1:13.500.000 0 45 90 km

Municípios Urbanos*: Índice de Sobrelocação



| MUNICÍPIO | NUT III | Índice de Sobrelocação (Ranking) |
|-------------------|----------------------|----------------------------------|
| AMADORA | GRANDE LISBOA | 1 |
| PAREDES | TÂMEGA | 2 |
| SINTRA | GRANDE LISBOA | 3 |
| PORTIMÃO | ALGARVE | 4 |
| OLHÃO | ALGARVE | 5 |
| PENAFIEL | TÂMEGA | 6 |
| LOURES | GRANDE LISBOA | 7 |
| ODIVELAS | GRANDE LISBOA | 8 |
| GONDOMAR | GRANDE PORTO | 9 |
| MOITA | PENINSULA DE SETÚBAL | 10 |
| VALONGO | GRANDE PORTO | 11 |
| VILA NOVA DE GAIA | GRANDE PORTO | 12 |
| PORTO | GRANDE PORTO | 13 |
| MATOSINHOS | GRANDE PORTO | 14 |
| BARCELOS | CÁVADO | 15 |
| MIRANDELA | ALTO TRAS-OS-MONTES | 54 |
| TOMAR | MÉDIO TEJO | 55 |
| COIMBRA | BAIXO MONDEGO | 56 |
| VISEU | DÃO-LAFões | 57 |
| LEIRIA | PINHAL LITORAL | 58 |
| VILA REAL | DOURO | 59 |
| GUARDA | BEIRA INTERIOR NORTE | 60 |
| ABRANTES | MÉDIO TEJO | 61 |
| MARINHA GRANDE | PINHAL LITORAL | 62 |
| TORRES NOVAS | MÉDIO TEJO | 63 |
| CHAVES | ALTO TRAS-OS-MONTES | 64 |
| COVILHÃ | COVA DA BEIRA | 65 |
| BRAGANÇA | ALTO TRAS-OS-MONTES | 66 |
| ENTRONCAMENTO | MÉDIO TEJO | 67 |
| CASTELO BRANCO | BEIRA INTERIOR SUL | 68 |

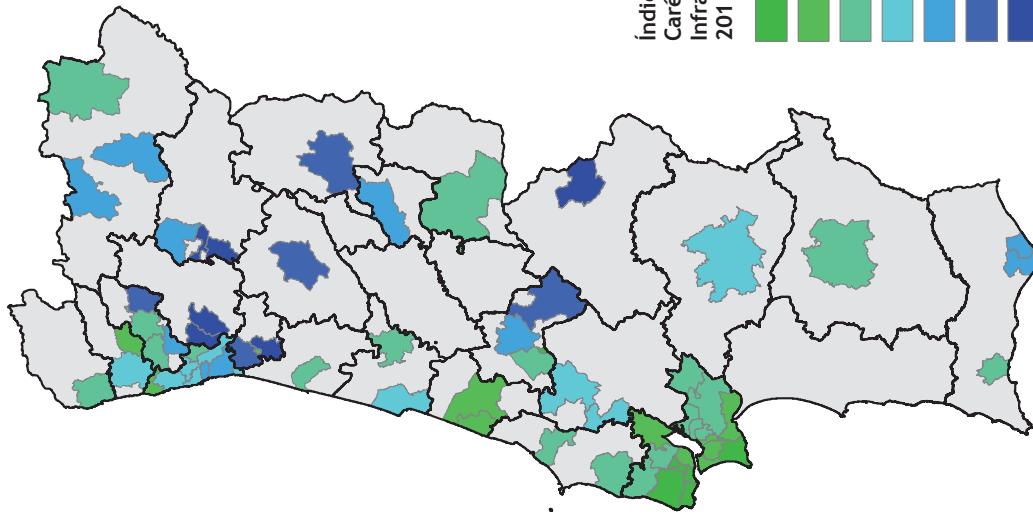
Índice de Sobrelocação = s (Município) / s (Continente)
 s = % Famílias em Alojamentos Superlotados

Fig. 2.3. G

Mapa: Urbanos Sobrelocação

Fonte: Censos 2011 (INE) * Municípios em Áreas Metropolitanas e Cidades Médias (INE)

Municípios Urbanos*: Índice de Carência de Infraestruturas



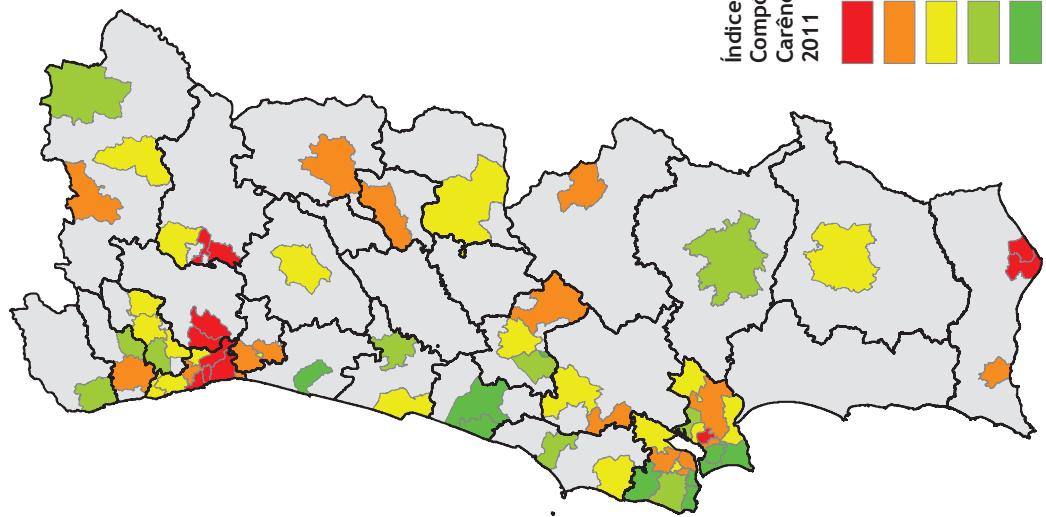
Índice de Carência de Infraestruturas = $c / (Município) - c / (Continente)$
 $c = \% \text{ Alojamentos de Residência Habitual sem Instalação de Banho ou Duche}$

Fig. 2.3.H

Mapa: Urbanos Infraestruturas

Fonte: Censos 2011 (INE) * Municípios em Áreas Metropolitanas e Cidades Médias (INE)

Municípios Urbanos * : Índice Compósito de Carências



| MUNICÍPIO | NUT III | RANKINGS | | | Índice de Carência de Infraestruturas |
|-------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|------------------------|---------------------------------------|
| | | Índice Compósito de Carências | Índice de Degradação | Índice de Sobrelocação | |
| PENAFIEL | TÂMEGA | 1 | 8 | 6 | 3 |
| PAREDES | TÂMEGA | 2 | 12 | 2 | 4 |
| PORTO | GRANDE PORTO | 3 | 3 | 13 | 16 |
| PESO DA REGUA | DOURO | 4 | 5 | 43 | 1 |
| LAMEGO | DOURO | 5 | 1 | 48 | 2 |
| VILA NOVA DE GAIA | GRANDE PORTO | 6 | 21 | 12 | 20 |
| FARO | ALGARVE | 7 | 15 | 22 | 19 |
| MATOSINHOS | GRANDE PORTO | 8 | 16 | 14 | 29 |
| MOITA | PENÍNSULA DE SETÚBAL | 9 | 9 | 10 | 42 |
| OLHÃO | ALGARVE | 10 | 46 | 5 | 13 |
| GONDOMAR | GRANDE PORTO | 11 | 34 | 9 | 22 |
| ESPINHO | GRANDE PORTO | 12 | 19 | 25 | 23 |
| LOURES | GRANDE LISBOA | 13 | 14 | 7 | 49 |
| LISBOA | GRANDE LISBOA | 14 | 2 | 17 | 57 |
| ABRANTES | MÉDIO TEJO | 15 | 11 | 61 | 7 |
| ALCOCHETE | PENÍNSULA DE SETÚBAL | 16 | 43 | 46 | 43 |
| EVORA | ALENTEJO CENTRAL | 15 | 65 | 44 | 27 |
| VIANA DO CASTELO | MINHO-LIMA | 15 | 54 | 47 | 35 |
| BRAGA | CÁVADO | 17 | 48 | 37 | 54 |
| BRAGANÇA | ALTO TRÁS-OS-MONTES | 18 | 37 | 66 | 38 |
| ALMADA | PENÍNSULA DE SETÚBAL | 19 | 60 | 26 | 59 |
| MAFRA | GRANDE LISBOA | 60 | 62 | 38 | 47 |
| SEIXAL | PENÍNSULA DE SETÚBAL | 61 | 66 | 21 | 61 |
| CASCAIS | GRANDE LISBOA | 62 | 64 | 23 | 66 |
| SESIMBRA | PENÍNSULA DE SETÚBAL | 63 | 68 | 24 | 62 |
| AVEIRO | BAIXO VOUGA | 64 | 57 | 50 | 48 |
| ENTRENALENTO | MÉDIO TEJO | 65 | 23 | 67 | 67 |
| OEIRAS | GRANDE LISBOA | 66 | 67 | 29 | 68 |
| LEIRIA | PINHAL LITORAL | 67 | 52 | 58 | 56 |
| MARINHA GRANDE | PINHAL LITORAL | 68 | 56 | 62 | 55 |

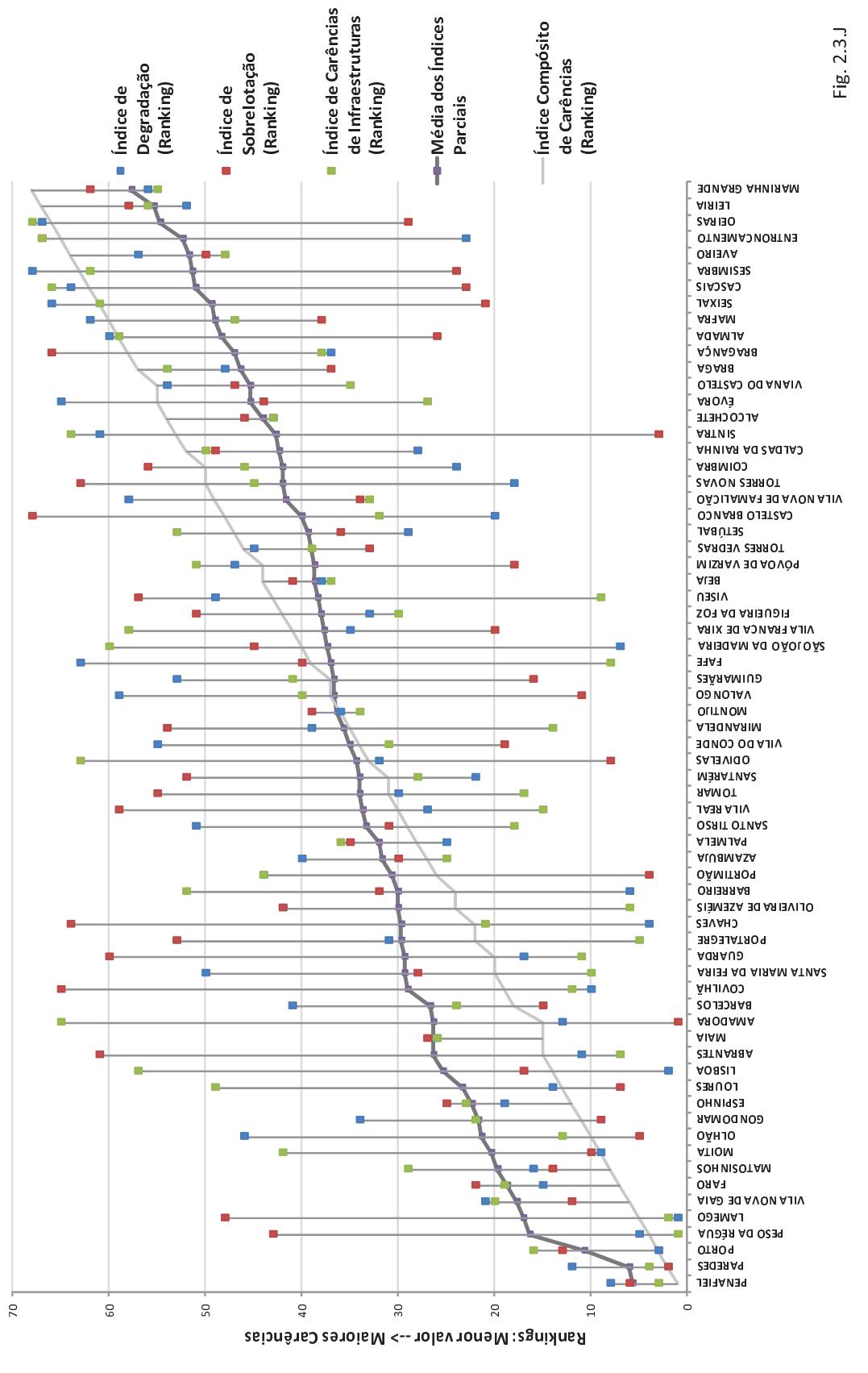
Índice Compósito = Somatório dos 3 Rankings (Degradação, Sobrelocação e Carência de Infraestruturas)

Fig. 2.3.1

Mapa: Urbanos Compósito

* Municípios em Áreas Metropolitanas e Cidades Médias (INE)

Municípios Urbanos* : Perfis de Carências



Fonte: Censos 2011 (INE) * Municípios em Áreas Metropolitanas e Cidades Médias (INE)

Mapa: Perfis de Carências

Fig. 2.3.]

2.3.4. Síntese

As situações de carência qualitativa no edificado e na habitação observadas para os municípios do território continental mostram claramente a importância destes problemas, e justificam a atenção prioritária das estratégias e acções de reabilitação urbana.

A análise comparada dos vários municípios através de índices informativos do seu grau de 'especialização' relativa face a 3 problemas específicos - a degradação dos edifícios, a sobrelotação de alojamentos familiares, e a carência de infraestruturas básicas nos alojamentos - mostra, desde logo, a desigual representatividade relativa de cada tipo de problema. Em geral, os resultados revelam a diversidade de municípios com forte representatividade dos problemas de degradação do edificado e de carência de infraestruturas, e, em contraste, a especificidade espacial dos problemas associados à sobrelotação de alojamentos que apresentam lógicas espaciais mais concentradas do que os restantes. Os resultados do índice compósito de carências e do respectivo ranking municipal revelam igualmente um padrão espacial muito específico dos municípios atingidos mais intensamente pela combinação dos 3 problemas qualitativos do edificado e do alojamento. Estes resultados verificam-se quer para os 278 municípios do continente, quer para o conjunto mais restrito dos municípios urbanos, e mostram a necessidade de estratégias de intervenção diferenciadas do ponto de vista espacial.

A análise mais detalhada do comportamento relativo de cada município face aos 3 tipos de situações de carência qualitativa no edificado e na habitação, realizada através do Perfil de Carência, revela a elevada diversidade de situações relativas à intensidade cumulativa dos 3 problemas. São vários os municípios significativamente marcados por 2 ou 3 situações de carência; em outros, o seu perfil mostra claramente a dominância de um tipo problema. Em geral, estes resultados indicam exigências de intervenção diferenciadas do ponto de vista temático.

3. Entender as dificuldades da reabilitação urbana em Portugal: a percepção das empresas

3.1. Introdução

O presente capítulo analisa a visão das empresas sobre o mercado da reabilitação urbana. No âmbito deste estudo prospetivo, o conhecimento dessa visão é importante, porque permite recolher informação, quantitativa e qualitativa, que não é captada pelas estatísticas disponíveis, contribuindo, desse modo, para um diagnóstico mais completo do setor e mais capaz de ter em conta a avaliação dos problemas e das questões estratégicas que se colocam às empresas.

Assumindo este trabalho uma preocupação com a necessidade de estratégias que tenham em conta a existência de diferentes contextos da reabilitação urbana, procura-se perceber, para além das características gerais dos mercados e das empresas, se diferentes tipos de empresas se deparam, também, com diferentes problemas e questões estratégicas.

A informação aqui utilizada resulta de um inquérito ao universo das empresas associadas da AICCOPN e organiza-se segundo os seguintes pontos principais:

- Caraterização das empresas que responderam ao inquérito;
- Caraterização do tipo e intensidade de intervenção das empresas na reabilitação urbana;
- Percepção do mercado da reabilitação e da sua evolução;
- Obstáculos e estratégias no desenvolvimento da atividade de reabilitação.

Procura-se, deste modo, conhecer, em primeiro lugar, o modo como as empresas se relacionam com o mercado da reabilitação e, em segundo lugar, a evolução recente e as perspetivas de evolução futura dos mercados da reabilitação urbana. Pretende-se, finalmente, conhecer a avaliação que as empresas fazem da situação atual e, sobretudo, dos principais problemas que defrontam.

3.2. Metodologia

Para entender a percepção das empresas sobre o mercado de reabilitação urbana e seus problemas, e para saber se essa percepção varia com as características das empresas, como a dimensão, região onde desenvolve a atividade ou tipo de atividade desenvolvida, realizou-se um inquérito, apresentado no anexo 3.1. O inquérito foi enviado pela AICCOPN ao universo das empresas suas associadas, tendo sido lançado em maio de 2013 e tenho recolhido respostas de 249 empresas. O inquérito integrava as seguintes secções:

- Caraterização das empresas de construção;
- Mercado da reabilitação urbana;
- Internacionalização.

Analisa-se, aqui, as respostas relativas às duas primeiras secções.

3.3. Caraterização das empresas que responderam ao inquérito

Neste ponto, analisam-se as respostas aos inquéritos que permitem traçar o perfil dos inquiridos relativamente a 4 características (ver Tabela 24): o volume de negócios da empresa, o número de trabalhadores, as regiões onde desenvolve a sua atividade e o tipo de atividades desenvolvidas. Este trabalho de definição do perfil dos inquiridos, para além do conhecimento das empresas do sector, serve de apoio à interpretação das respostas relativas ao mercado da reabilitação urbana.

Analizando a distribuição das empresas segundo o volume de negócios anual, verifica-se o predomínio das empresas de menor dimensão: 45% das empresas inquiridas apresenta um volume de negócios anual inferior a 500 mil € e 36% volume de negócios entre 500 mil e 2 milhões €.

Uma conclusão semelhante pode ser retirada da análise da distribuição das empresas segundo o número de trabalhadores: 41% das empresas que responderam ao inquérito têm menos de 10 trabalhadores; 70% das empresas têm menos de 20 trabalhadores.

As empresas envolvidas no inquérito têm forte relação com a região Norte do país: uma grande parte (82%) desenvolve trabalho na região Norte. Segue-se, em termos de importância, a região Centro, onde 41 % das empresas desenvolvem a atividade, e, depois, a região de Lisboa.

Deve ter-se em conta que existem empresas que desenvolvem atividade em várias regiões. Mesmo assim, das 234 respostas a esta questão, 161 (69%) correspondem a empresas que trabalham numa só região e 28 (12%) a empresas que trabalham em duas regiões. Apenas 12% trabalham em quatro ou mais regiões.

A maior ou menor diversidade de espaços de intervenção está relacionada com a dimensão das empresas. De facto, todas as empresas com volume de negócios superior a 50 milhões € desenvolvem atividade em todas as regiões e 73% das empresas com volume de negócios entre 10 e 50 milhões € fazem-no em quatro ou mais regiões. Por outro lado, apenas 3% das empresas com menor volume de negócios desenvolvem atividade em quatro ou mais regiões, e 84% dessas empresas fazem-no em apenas uma região.

No que diz respeito ao tipo de atividade desenvolvida, 59% das empresas que responderam ao inquérito exercem a atividade de construção de edifícios e apenas 9% intervêm como promotores imobiliários. As empresas que exercem atividades especializadas no setor da construção correspondem a 40% e as que exercem trabalhos de engenharia civil correspondem a 36%.

Note-se ainda que as empresas que intervêm na promoção imobiliária não o fazem, em geral, como atividade principal da empresa: em média, nesses casos, as atividades de promoção imobiliária são avaliadas como correspondendo a pouco mais de um terço da atividade total da empresa.

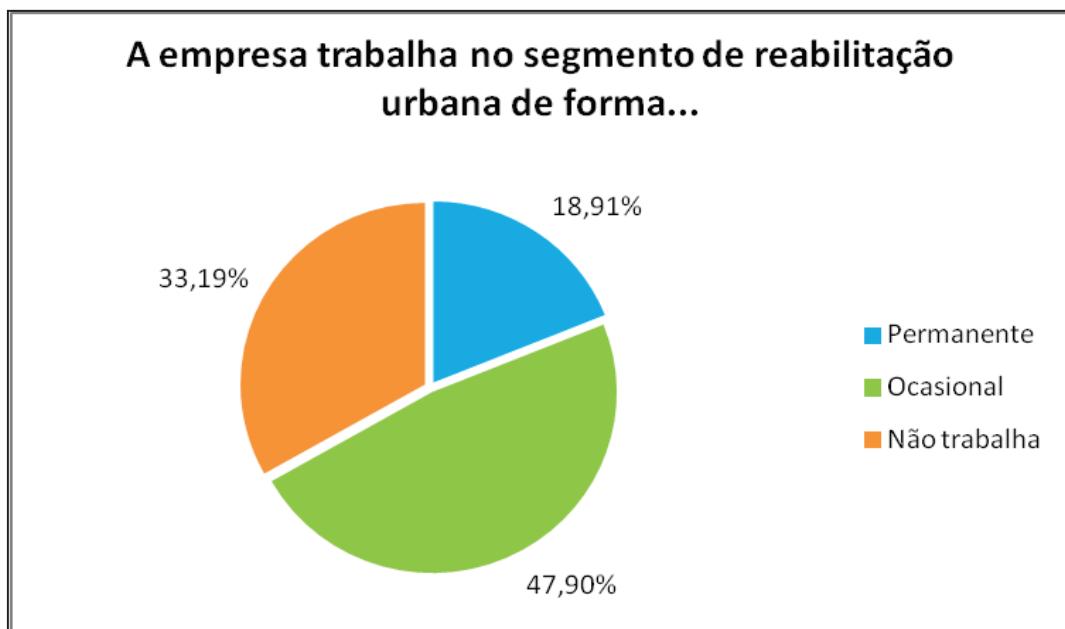
Tabela 24 - Caraterização dos 249 inquiridos segundo 4 critérios

| 3.3. Caracterização dos 249 inquiridos segundo 4 critérios | | Nº | % |
|---|------------------------------------|-----------|----------|
| Volume de negócios | Respostas em branco | 9 | 4 |
| | Total de respostas | 240 | 96 |
| | Inferior a 500 mil € | 108 | 45 |
| | De 500 mil € a 2 milhões de € | 87 | 36 |
| | De 2 a 10 milhões de € | 34 | 14 |
| | De 10 a 50 milhões de € | 9 | 4 |
| Número de trabalhadores | Superior a 50 milhões de € | 2 | 1 |
| | Respostas em branco | 12 | 5 |
| | Total de respostas | 237 | 95 |
| | Até 10 trabalhadores | 97 | 41 |
| | De 11 a 20 trabalhadores | 68 | 29 |
| | De 21 a 50 trabalhadores | 46 | 19 |
| | Com mais de 50 trabalhadores | 26 | 11 |
| Região onde desenvolve a atividade | Média de trabalhadores por empresa | 36 | - |
| | Mínimo | 1 | - |
| | Máximo | 3000 | - |
| | Respostas em branco | 15 | 6 |
| | Total de respostas | 234 | 94 |
| | Norte | 192 | 82 |
| | Centro | 96 | 41 |
| Atividade desenvolvida | Lisboa | 49 | 21 |
| | Alentejo | 27 | 12 |
| | Algarve | 30 | 13 |
| | Açores | 13 | 6 |
| | Madeira | 9 | 4 |
| | Respostas em branco | 13 | 5 |
| | Total de respostas | 236 | 95 |
| | Promotor imobiliário | 21 | 9 |
| | Construtor de edifícios | 140 | 59 |
| | Engenharia civil | 85 | 36 |
| | Atividades especializadas | 94 | 40 |

3.4. Caraterização do tipo e intensidade de intervenção das empresas na reabilitação urbana

A maior parte das empresas que responderam ao inquérito desenvolve algum tipo de atividade relacionada com a reabilitação urbana. Aproximadamente dois terços dessas empresas declara trabalhar no segmento da reabilitação urbana. No entanto, apenas 19% do total das empresas inquiridas trabalha na reabilitação urbana de forma permanente (ver Gráfico 1 abaixo).

Gráfico 1 - A empresa trabalha no segmento de reabilitação urbana



A Tabela 25 mostra que a participação no mercado da reabilitação urbana não é independente da dimensão da empresa, sendo comparativamente maior no caso das empresas de menor dimensão, aferida quer pelo volume de negócios, quer pelo número de trabalhadores. Mais de metade das empresas que trabalha de forma permanente em reabilitação urbana tem um volume de negócios inferior a 500 mil €; mais de metade das empresas que trabalha de forma permanente em reabilitação urbana tem até 10 trabalhadores ao seu serviço. Pelo contrário, apenas 3% das empresas da classe de volume de negócios de 2 a 10 milhões € que responderam ao inquérito trabalha de forma permanente no segmento da reabilitação urbana, e metade das empresas situadas neste escalão de volume de negócios declara não trabalhar em reabilitação urbana.

No que diz respeito às regiões onde as empresas desenvolvem a sua atividade, continua a verificar-se uma forte relação com a região Norte (ver Tabela 25): 84% das empresas que responderam trabalhar permanentemente na reabilitação urbana, fazem-no, não necessariamente de forma exclusiva, na região Norte. Comparando o conjunto das empresas que intervêm de forma permanente na reabilitação urbana com o conjunto de todas as empresas que responderam ao inquérito, verifica-se que as primeiras se relacionam de forma relativamente mais forte com o Norte e com Lisboa. Ao mesmo tempo, conclui-se que a diversidade de espaços de intervenção é menor, no caso da reabilitação urbana:

se, anteriormente, a análise da atividade geral das empresas concluía que 69% destas trabalhava numa só região, essa percentagem ultrapassa os 80% no caso das atividades relacionadas com a reabilitação.

É de assinalar, finalmente, que a presença no mercado da reabilitação é comparativamente mais significativa para as empresas que têm como uma das atividades a construção de edifícios, sendo comparativamente menos importante para as empresas com atividade de promoção imobiliária, como se pode ver na Tabela 25.

As conclusões anteriores são confirmadas quando se analisa o peso da reabilitação urbana no volume de negócios das empresas, recorrendo à Tabela 26. Assim, 76% das empresas que trabalha de forma permanente ou ocasional na reabilitação urbana estima que esse trabalho corresponde a menos de metade do seu volume de negócios, e 58% situa o peso da reabilitação em urbana em menos de um quarto do seu volume de negócios. Em contrapartida, para 18% dessas empresas, a reabilitação urbana corresponde a mais de 75% do seu volume de negócios.

Nenhuma das empresas que trabalham em reabilitação urbana e apresentam volumes de negócios anuais acima dos 2 milhões € afirma que o peso da reabilitação na sua atividade é superior a 50%. Pelo contrário, no grupo de empresas em que o peso da reabilitação é mais significativo, a representação das empresas de menor dimensão é muito predominante.

Continua a identificar-se uma relação entre o tipo de empresa e a sua presença no mercado de reabilitação, quando se analisa o número de trabalhadores ao serviço, sobressaindo a maior ligação à reabilitação das empresas de menor dimensão, e quando se analisa o tipo de trabalho desenvolvido, sendo maior o peso da reabilitação urbana para as empresas com atividades de construção de edifícios e engenharia civil, e menor para as empresas com atividades de promoção imobiliária.

Tabela 25 - A empresa trabalha no segmento de reabilitação urbana

| 3.4.1. A empresa trabalha no segmento de reabilitação urbana | | Total | | De forma permanente | |
|--|-------------------------------|-------|----|---------------------|----|
| | | Nº | % | Nº | % |
| Total de respostas | 238 | 96 | | 45 | 19 |
| Respostas em branco | 11 | 4 | | - | - |
| Volume de negócios | Inferior a 500 mil € | 103 | 43 | 25 | 56 |
| | De 500 mil € a 2 milhões de € | 84 | 35 | 16 | 36 |
| | De 2 a 10 milhões de € | 34 | 14 | 1 | 2 |
| | De 10 a 50 milhões de € | 7 | 3 | 2 | 4 |
| | Superior a 50 milhões de € | 2 | 1 | 1 | 2 |
| | Respostas em branco | 8 | - | 0 | - |
| Número de trabalhadores | Até 10 trabalhadores | 90 | 38 | 23 | 51 |
| | De 11 a 20 trabalhadores | 67 | 28 | 13 | 29 |
| | De 21 a 50 trabalhadores | 45 | 19 | 5 | 11 |
| | Com mais de 50 trabalhadores | 24 | 10 | 3 | 7 |
| | Respostas em branco | 12 | - | 1 | - |
| Região onde desenvolve a atividade | Norte | 183 | 77 | 38 | 84 |
| | Centro | 94 | 39 | 17 | 38 |
| | Lisboa | 45 | 19 | 12 | 27 |
| | Alentejo | 26 | 11 | 3 | 7 |
| | Algarve | 29 | 12 | 5 | 11 |
| | Açores | 13 | 5 | 3 | 7 |
| | Madeira | 9 | 4 | 3 | 7 |
| Atividade desenvolvida | Respostas em branco | 15 | - | 0 | - |
| | Promotor imobiliário | 21 | 9 | 2 | 4 |
| | Construtor de edifícios | 135 | 57 | 34 | 76 |
| | Engenharia civil | 82 | 34 | 18 | 40 |
| | Atividades especializadas | 91 | 38 | 13 | 29 |
| Respostas em branco | | 12 | - | 3 | - |

Tabela 25 - A empresa trabalha no segmento de reabilitação urbana (continuação)

| 3.4.1. A empresa trabalha no segmento de reabilitação urbana | | Total | | De forma ocasional | |
|--|-------------------------------|-------|----|--------------------|----|
| | | Nº | % | Nº | % |
| Total de respostas | | 238 | 96 | 114 | 48 |
| Respostas em branco | | 11 | 4 | - | - |
| Volume de negócios | Inferior a 500 mil € | 103 | 43 | 51 | 45 |
| | De 500 mil € a 2 milhões de € | 84 | 35 | 39 | 34 |
| | De 2 a 10 milhões de € | 34 | 14 | 16 | 14 |
| | De 10 a 50 milhões de € | 7 | 3 | 4 | 4 |
| | Superior a 50 milhões de € | 2 | 1 | 1 | 1 |
| | Respostas em branco | 8 | - | 3 | - |
| Número de trabalhadores | Até 10 trabalhadores | 90 | 38 | 41 | 36 |
| | De 11 a 20 trabalhadores | 67 | 28 | 30 | 26 |
| | De 21 a 50 trabalhadores | 45 | 19 | 26 | 23 |
| | Com mais de 50 trabalhadores | 24 | 10 | 10 | 9 |
| | Respostas em branco | 12 | - | 7 | - |
| Região onde desenvolve a atividade | Norte | 183 | 77 | 88 | 77 |
| | Centro | 94 | 39 | 46 | 40 |
| | Lisboa | 45 | 19 | 20 | 18 |
| | Alentejo | 26 | 11 | 13 | 11 |
| | Algarve | 29 | 12 | 14 | 12 |
| | Açores | 13 | 5 | 6 | 5 |
| | Madeira | 9 | 4 | 5 | 4 |
| | Respostas em branco | 15 | - | 7 | - |
| Atividade desenvolvida | Promotor imobiliário | 21 | 9 | 9 | 8 |
| | Construtor de edifícios | 135 | 57 | 63 | 55 |
| | Engenharia civil | 82 | 34 | 40 | 35 |
| | Atividades especializadas | 91 | 38 | 52 | 46 |
| | Respostas em branco | 12 | - | 5 | - |

Tabela 25 - A empresa trabalha no segmento de reabilitação urbana (continuação)

| 3.4.1. A empresa trabalha no segmento de reabilitação urbana | | Total | | Não trabalha | |
|--|-------------------------------|-------|----|--------------|----|
| | | Nº | % | Nº | % |
| Total de respostas | | 238 | 96 | 79 | 33 |
| Respostas em branco | | 11 | 4 | - | - |
| Volume de negócios | Inferior a 500 mil € | 103 | 43 | 27 | 34 |
| | De 500 mil € a 2 milhões de € | 84 | 35 | 29 | 37 |
| | De 2 a 10 milhões de € | 34 | 14 | 17 | 22 |
| | De 10 a 50 milhões de € | 7 | 3 | 1 | 1 |
| | Superior a 50 milhões de € | 2 | 1 | 0 | 0 |
| | Respostas em branco | 8 | - | 5 | - |
| Número de trabalhadores | Até 10 trabalhadores | 90 | 38 | 26 | 33 |
| | De 11 a 20 trabalhadores | 67 | 28 | 24 | 30 |
| | De 21 a 50 trabalhadores | 45 | 19 | 14 | 18 |
| | Com mais de 50 trabalhadores | 24 | 10 | 11 | 14 |
| | Respostas em branco | 12 | - | 4 | - |
| Região onde desenvolve a atividade | Norte | 183 | 77 | 57 | 72 |
| | Centro | 94 | 39 | 31 | 39 |
| | Lisboa | 45 | 19 | 13 | 16 |
| | Alentejo | 26 | 11 | 10 | 13 |
| | Algarve | 29 | 12 | 10 | 13 |
| | Açores | 13 | 5 | 4 | 5 |
| | Madeira | 9 | 4 | 1 | 1 |
| | Respostas em branco | 15 | - | 8 | - |
| Atividade desenvolvida | Promotor imobiliário | 21 | 9 | 10 | 13 |
| | Construtor de edifícios | 135 | 57 | 38 | 48 |
| | Engenharia civil | 82 | 34 | 24 | 30 |
| | Atividades especializadas | 91 | 38 | 26 | 33 |
| | Respostas em branco | 12 | - | 4 | - |

Tabela 26 - Peso da reabilitação urbana no volume de negócios da empresa

| 3.4.2. Peso da reabilitação urbana no volume de negócios da empresa | | Total | | Até 25% | | Entre 25% e 50% | |
|---|-------------------------------|-------|----|---------|----|-----------------|----|
| | | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| Total de respostas | | 167 | 67 | 97 | 58 | 30 | 18 |
| Respostas em branco | | 82 | 33 | - | - | - | - |
| Volume de negócios | Inferior a 500 mil € | 78 | 47 | 37 | 38 | 14 | 47 |
| | De 500 mil € a 2 milhões de € | 60 | 36 | 34 | 35 | 13 | 43 |
| | De 2 a 10 milhões de € | 17 | 10 | 15 | 15 | 2 | 7 |
| | De 10 a 50 milhões de € | 7 | 4 | 7 | 7 | 0 | 0 |
| | Superior a 50 milhões de € | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 3 |
| | Respostas em branco | 3 | - | 3 | - | 0 | - |
| Número de trabalhadores | Até 10 trabalhadores | 67 | 40 | 31 | 32 | 14 | 47 |
| | De 11 a 20 trabalhadores | 48 | 29 | 27 | 28 | 8 | 27 |
| | De 21 a 50 trabalhadores | 31 | 19 | 23 | 24 | 4 | 13 |
| | Com mais de 50 trabalhadores | 15 | 9 | 13 | 13 | 2 | 7 |
| | Respostas em branco | 6 | - | 3 | - | 2 | - |
| Região onde desenvolve a atividade | Norte | 130 | 78 | 76 | 78 | 21 | 70 |
| | Centro | 69 | 41 | 41 | 42 | 16 | 53 |
| | Lisboa | 33 | 20 | 22 | 23 | 4 | 13 |
| | Alentejo | 17 | 10 | 13 | 13 | 3 | 10 |
| | Algarve | 18 | 11 | 14 | 14 | 2 | 7 |
| | Açores | 10 | 6 | 6 | 6 | 2 | 7 |
| | Madeira | 8 | 5 | 5 | 5 | 2 | 7 |
| Atividade desenvolvida | Respostas em branco | 8 | - | 7 | - | 0 | - |
| | Promotor imobiliário | 14 | 8 | 11 | 11 | 2 | 7 |
| | Construtor de edifícios | 100 | 60 | 50 | 52 | 26 | 87 |
| | Engenharia civil | 64 | 38 | 41 | 42 | 9 | 30 |
| | Atividades especializadas | 65 | 39 | 40 | 41 | 9 | 30 |
| Respostas em branco | | 7 | - | 3 | - | 1 | - |

Tabela 26 - Peso da reabilitação urbana no volume de negócios da empresa (continuação)

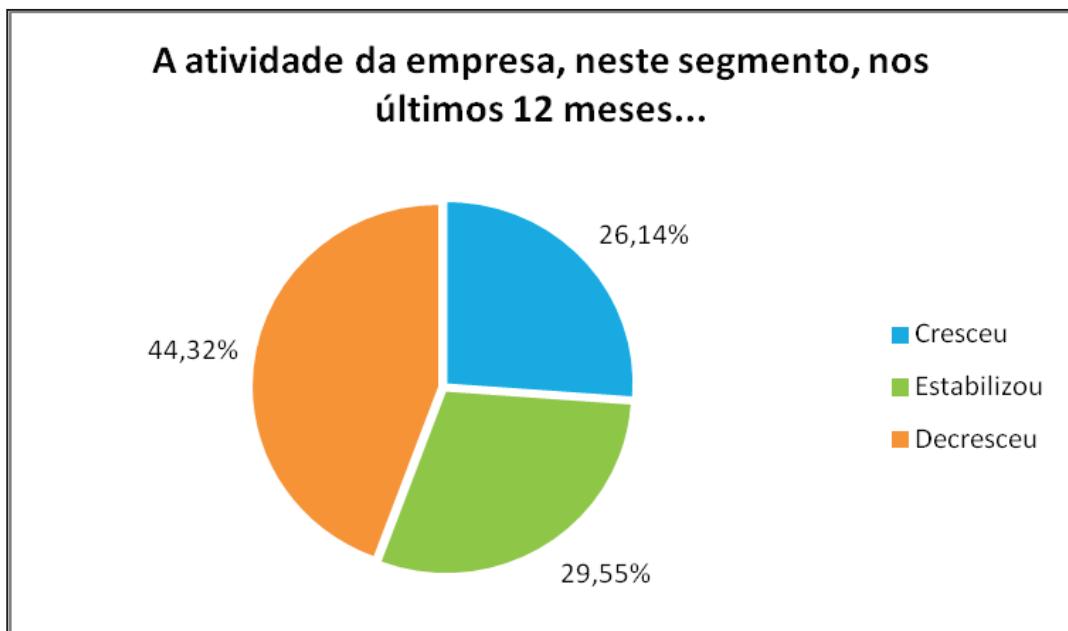
| 3.4.2. Peso da reabilitação urbana no volume de negócios da empresa | | Total | | Entre 50% e 75% | | Superior a 75% | |
|---|-------------------------------|-------|----|-----------------|----|----------------|----|
| | | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| Total de respostas | | 167 | 67 | 10 | 6 | 30 | 18 |
| Respostas em branco | | 82 | 33 | - | - | - | - |
| Volume de negócios | Inferior a 500 mil € | 78 | 47 | 4 | 40 | 23 | 77 |
| | De 500 mil € a 2 milhões de € | 60 | 36 | 6 | 60 | 7 | 23 |
| | De 2 a 10 milhões de € | 17 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | De 10 a 50 milhões de € | 7 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Superior a 50 milhões de € | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Respostas em branco | 3 | - | 0 | - | 0 | - |
| Número de trabalhadores | Até 10 trabalhadores | 67 | 40 | 4 | 40 | 18 | 60 |
| | De 11 a 20 trabalhadores | 48 | 29 | 5 | 50 | 8 | 27 |
| | De 21 a 50 trabalhadores | 31 | 19 | 1 | 10 | 3 | 10 |
| | Com mais de 50 trabalhadores | 15 | 9 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Respostas em branco | 6 | - | 0 | - | 1 | - |
| Região onde desenvolve a atividade | Norte | 130 | 78 | 8 | 80 | 25 | 83 |
| | Centro | 69 | 41 | 4 | 40 | 8 | 27 |
| | Lisboa | 33 | 20 | 2 | 20 | 5 | 17 |
| | Alentejo | 17 | 10 | 0 | 0 | 1 | 3 |
| | Algarve | 18 | 11 | 0 | 0 | 2 | 7 |
| | Açores | 10 | 6 | 0 | 0 | 2 | 7 |
| | Madeira | 8 | 5 | 0 | 0 | 1 | 3 |
| | Respostas em branco | 8 | - | 0 | - | 1 | - |
| Atividade desenvolvida | Promotor imobiliário | 14 | 8 | 0 | 0 | 1 | 3 |
| | Construtor de edifícios | 100 | 60 | 5 | 50 | 19 | 63 |
| | Engenharia civil | 64 | 38 | 2 | 20 | 12 | 40 |
| | Atividades especializadas | 65 | 39 | 6 | 60 | 10 | 33 |
| | Respostas em branco | 7 | - | 0 | - | 3 | - |

3.5. Perceção do mercado da reabilitação e da sua evolução

Analisa-se, agora, o modo como as empresas avaliam a dinâmica do mercado de reabilitação, tendo sido pedida informação sobre a evolução, nos últimos 12 meses, da atividade da empresa no segmento da reabilitação urbana, sobre a perspetiva de evolução no futuro imediato, e sobre a região e o tipo de atividade desenvolvida.

Há percepções diferentes da evolução do mercado, embora sejam mais as empresas que referem o declínio da atividade do que aquelas que mencionam o seu crescimento: 44% das empresas considera que a sua atividade na reabilitação urbana decresceu, 30% refere uma estabilização do mercado e 26% considera que a sua atividade cresceu (ver Gráfico 2 que se segue).

Gráfico 2 - A atividade da empresa neste segmento nos últimos 12 meses



Ao analisar os casos em que se verificou um aumento da atividade no mercado da reabilitação, observando a Tabela 27, verifica-se uma maior representação das empresas situadas em escalões mais baixos de volume de negócios ou de número de trabalhadores. No entanto, são também as empresas mais pequenas, isto é, com volume de negócios inferior a 500 mil €, e que trabalham sobretudo na região Norte, que relatam proporcionalmente mais situações de diminuição da atividade. De uma forma geral, pode dizer-se que a situação é apreciada de forma mais favorável pelas empresas com volume de negócios entre os 500 mil € e os 2 milhões de €: têm a percentagem mais baixa de casos de diminuição da atividade no mercado da reabilitação e têm a percentagem mais alta de casos de aumento dessa atividade.

Os dados recolhidos não permitem diferenciar de forma significativa a dinâmica do mercado da reabilitação, segundo os principais tipos de atividade considerada: a construção de edifícios, a engenharia civil e as atividades especializadas.

Mesmo quando identificam situações de declínio ou de estabilização da sua atividade recente, são relativamente poucas as empresas que, inquiridas sobre a estratégia para o futuro imediato, escolhem estratégias de saída do mercado ou de diminuição da atividade (ver Tabela 28): 48% das empresas afirma estratégias de aumento da atividade na reabilitação urbana e 42% menciona estratégias de manutenção da atividade.

Por sua vez, a Tabela 29 apresenta as regiões onde a empresa desenvolve a atividade de reabilitação urbana, com forte predomínio da região Norte (62%).

Finalmente, quando inquiridas sobre o tipo predominante de atividade desenvolvida na reabilitação urbana, a parte mais significativa das empresas (52%) classifica-se como empreiteiro geral (ver Tabela 30). É escassa a participação das empresas como promotoras (2%) ou trabalhando em parceria ou consórcio (4%). Refira-se, no entanto, que das 9 empresas pertencentes a este último grupo, 8 escolhem estratégias de aumento da atividade, o que pode indicar a presença de uma forma de organização da atividade claramente minoritária, mas dinâmica.

Tabela 27 - A atividade da empresa neste segmento nos últimos 12 meses

| 3.5.1. A atividade da empresa neste segmento nos últimos 12 meses | | Total | | Cresceu | | Estabilizou | | Decreceu | |
|---|-----|-------|----|---------|----|-------------|----|----------|---|
| | | Nº | % | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| Total de respostas | 176 | 71 | 46 | 26 | 52 | 30 | 78 | 44 | |
| Respostas em branco | 73 | 29 | - | - | - | - | - | - | - |
| Inferior a 500 mil € | 85 | 49 | 22 | 50 | 21 | 40 | 42 | 55 | |
| De 500 mil € a 2 milhões de € | 60 | 35 | 18 | 41 | 22 | 42 | 20 | 26 | |
| De 2 a 10 milhões de € | 19 | 11 | 3 | 7 | 6 | 12 | 10 | 13 | |
| De 10 a 50 milhões de € | 6 | 3 | 1 | 2 | 1 | 2 | 4 | 5 | |
| Superior a 50 milhões de € | 2 | 1 | 0 | 0 | 2 | 4 | 0 | 0 | |
| Respostas em branco | 4 | - | 2 | - | 0 | - | 2 | - | |
| Até 10 trabalhadores | 72 | 43 | 21 | 49 | 18 | 35 | 33 | 45 | |
| De 11 a 20 trabalhadores | 49 | 29 | 12 | 28 | 14 | 27 | 23 | 31 | |
| De 21 a 50 trabalhadores | 31 | 18 | 7 | 16 | 13 | 25 | 11 | 15 | |
| Com mais de 50 trabalhadores | 16 | 10 | 3 | 7 | 6 | 12 | 7 | 9 | |
| Respostas em branco | 8 | - | 3 | - | 1 | - | 4 | - | |

Tabela 27 - A atividade da empresa neste segmento nos últimos 12 meses (continuação)

| | | Total | | Cresceu | | Estabilizou | | Decreceu | |
|---|---------------------------|-------|----|---------|----|-------------|----|----------|----|
| 3.5.1. A atividade da empresa neste segmento nos últimos 12 meses | | Nº | % | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| Total de respostas | | 176 | 71 | 46 | 26 | 52 | 30 | 78 | 44 |
| Respostas em branco | | 73 | 29 | - | - | - | - | - | - |
| Região onde desenvolve a atividade | Norte | 137 | 46 | 33 | 46 | 41 | 39 | 63 | 53 |
| | Centro | 70 | 24 | 18 | 25 | 27 | 26 | 25 | 21 |
| | Lisboa | 34 | 12 | 7 | 10 | 12 | 12 | 15 | 13 |
| | Alentejo | 18 | 6 | 4 | 6 | 7 | 7 | 7 | 6 |
| | Algarve | 19 | 6 | 6 | 8 | 7 | 7 | 6 | 5 |
| | Açores | 9 | 3 | 2 | 3 | 5 | 5 | 2 | 2 |
| | Madeira | 8 | 3 | 2 | 3 | 5 | 5 | 1 | 1 |
| | Respostas em branco | 10 | - | 4 | - | 0 | - | 6 | - |
| | Promotor imobiliário | 14 | 6 | 2 | 3 | 5 | 6 | 7 | 7 |
| Atividade desenvolvida | Construtor de edifícios | 105 | 42 | 29 | 42 | 31 | 40 | 45 | 43 |
| | Engenharia civil | 61 | 24 | 16 | 23 | 21 | 27 | 24 | 23 |
| | Atividades especializadas | 70 | 28 | 22 | 32 | 20 | 26 | 28 | 27 |
| | Respostas em branco | 9 | - | 2 | - | 3 | - | 4 | - |

Tabela 28 - Estratégia da empresa para 2013 no que se refere à reabilitação urbana

| 3.5.2. Estratégia da empresa para 2013 no que se refere à reabilitação urbana | | Total | | Sair do mercado | | Diminuir a atividade | |
|---|-------------------------------|-------|----|-----------------|-----|----------------------|----|
| | | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| Total de respostas | | 171 | 69 | 3 | 2 | 15 | 9 |
| Respostas em branco | | 78 | 31 | - | - | - | - |
| Volume de negócios | Inferior a 500 mil € | 85 | 51 | 3 | 100 | 8 | 57 |
| | De 500 mil € a 2 milhões de € | 56 | 34 | 0 | 0 | 6 | 43 |
| | De 2 a 10 milhões de € | 18 | 11 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | De 10 a 50 milhões de € | 6 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Superior a 50 milhões de € | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Respostas em branco | 4 | - | 0 | - | 1 | - |
| Número de trabalhadores | Até 10 trabalhadores | 71 | 44 | 3 | 100 | 6 | 40 |
| | De 11 a 20 trabalhadores | 46 | 28 | 0 | 0 | 7 | 47 |
| | De 21 a 50 trabalhadores | 30 | 18 | 0 | 0 | 2 | 13 |
| | Com mais de 50 trabalhadores | 16 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Respostas em branco | 8 | - | 0 | - | 0 | - |
| Região onde desenvolve a atividade | Norte | 133 | 46 | 2 | 50 | 12 | 50 |
| | Centro | 69 | 24 | 2 | 50 | 5 | 21 |
| | Lisboa | 33 | 11 | 0 | 0 | 3 | 13 |
| | Alentejo | 18 | 6 | 0 | 0 | 2 | 8 |
| | Algarve | 19 | 7 | 0 | 0 | 2 | 8 |
| | Açores | 8 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Madeira | 8 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Respostas em branco | 10 | - | 0 | - | 1 | - |
| Atividade desenvolvida | Promotor imobiliário | 13 | 5 | 1 | 33 | 0 | 0 |
| | Construtor de edifícios | 107 | 43 | 2 | 67 | 10 | 48 |
| | Engenharia civil | 61 | 24 | 0 | 0 | 8 | 38 |
| | Atividades especializadas | 69 | 28 | 0 | 0 | 3 | 14 |
| | Respostas em branco | 8 | - | 0 | - | 0 | - |

Tabela 28 - Estratégia da empresa para 2013 no que se refere à reabilitação urbana (continuação)

| 3.5.2. Estratégia da empresa para 2013 no que se refere à reabilitação urbana | | Total | | Manter a atividade | | Aumentar a atividade | |
|---|-------------------------------|-------|----|--------------------|----|----------------------|----|
| | | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| Total de respostas | | 171 | 69 | 71 | 42 | 82 | 48 |
| Respostas em branco | | 78 | 31 | - | - | - | - |
| Volume de negócios | Inferior a 500 mil € | 85 | 51 | 46 | 67 | 28 | 35 |
| | De 500 mil € a 2 milhões de € | 56 | 34 | 18 | 26 | 32 | 40 |
| | De 2 a 10 milhões de € | 18 | 11 | 4 | 6 | 14 | 17 |
| | De 10 a 50 milhões de € | 6 | 4 | 0 | 0 | 6 | 7 |
| | Superior a 50 milhões de € | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | Respostas em branco | 4 | - | 2 | - | 1 | - |
| Número de trabalhadores | Até 10 trabalhadores | 71 | 44 | 37 | 54 | 25 | 32 |
| | De 11 a 20 trabalhadores | 46 | 28 | 21 | 31 | 18 | 23 |
| | De 21 a 50 trabalhadores | 30 | 18 | 6 | 9 | 22 | 29 |
| | Com mais de 50 trabalhadores | 16 | 10 | 4 | 6 | 12 | 16 |
| | Respostas em branco | 8 | - | 3 | - | 5 | - |
| Região onde desenvolve a atividade | Norte | 133 | 46 | 53 | 55 | 66 | 40 |
| | Centro | 69 | 24 | 25 | 26 | 37 | 23 |
| | Lisboa | 33 | 11 | 8 | 8 | 22 | 13 |
| | Alentejo | 18 | 6 | 2 | 2 | 14 | 9 |
| | Algarve | 19 | 7 | 5 | 5 | 12 | 7 |
| | Açores | 8 | 3 | 2 | 2 | 6 | 4 |
| | Madeira | 8 | 3 | 2 | 2 | 6 | 4 |
| | Respostas em branco | 10 | - | 4 | - | 5 | - |
| Atividade desenvolvida | Promotor imobiliário | 13 | 5 | 5 | 5 | 7 | 5 |
| | Construtor de edifícios | 107 | 43 | 44 | 48 | 51 | 38 |
| | Engenharia civil | 61 | 24 | 15 | 16 | 38 | 28 |
| | Atividades especializadas | 69 | 28 | 28 | 30 | 38 | 28 |
| | Respostas em branco | 8 | - | 4 | - | 4 | - |

Tabela 29 - Regiões onde a empresa desenvolve a atividade de reabilitação urbana

| 3.5.3. Regiões onde a empresa desenvolve a atividade de reabilitação urbana | | Total | | Norte | | Centro | |
|---|-------------------------------|-------|----|-------|----|--------|----|
| | | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| Total de respostas | | 171 | 69 | 137 | 62 | 44 | 20 |
| Respostas em branco | | 78 | 31 | - | - | - | - |
| Volume de negócios | Inferior a 500 mil € | 85 | 51 | 68 | 51 | 19 | 43 |
| | De 500 mil € a 2 milhões de € | 58 | 35 | 47 | 35 | 19 | 43 |
| | De 2 a 10 milhões de € | 16 | 10 | 13 | 10 | 5 | 11 |
| | De 10 a 50 milhões de € | 6 | 4 | 3 | 2 | 0 | 0 |
| | Superior a 50 milhões de € | 2 | 1 | 2 | 2 | 1 | 2 |
| | Respostas em branco | 4 | - | 4 | - | 0 | - |
| Número de trabalhadores | Até 10 trabalhadores | 71 | 44 | 54 | 42 | 20 | 47 |
| | De 11 a 20 trabalhadores | 46 | 28 | 38 | 29 | 12 | 28 |
| | De 21 a 50 trabalhadores | 30 | 19 | 27 | 21 | 7 | 16 |
| | Com mais de 50 trabalhadores | 15 | 9 | 11 | 8 | 4 | 9 |
| | Respostas em branco | 9 | - | 7 | - | 1 | - |
| Região onde desenvolve a atividade | Norte | 135 | 47 | 128 | 56 | 17 | 20 |
| | Centro | 66 | 23 | 36 | 16 | 41 | 49 |
| | Lisboa | 32 | 11 | 26 | 11 | 8 | 10 |
| | Alentejo | 18 | 6 | 12 | 5 | 7 | 8 |
| | Algarve | 19 | 7 | 15 | 7 | 5 | 6 |
| | Açores | 9 | 3 | 7 | 3 | 3 | 4 |
| | Madeira | 8 | 3 | 6 | 3 | 2 | 2 |
| Atividade desenvolvida | Respostas em branco | 9 | - | 8 | - | 1 | - |
| | Promotor imobiliário | 14 | 6 | 9 | 5 | 6 | 8 |
| | Construtor de edifícios | 107 | 43 | 83 | 42 | 32 | 42 |
| | Engenharia civil | 62 | 25 | 49 | 25 | 19 | 25 |
| | Atividades especializadas | 68 | 27 | 55 | 28 | 20 | 26 |
| Respostas em branco | | 163 | - | 6 | - | 0 | - |

Tabela 29 - Regiões onde a empresa desenvolve a atividade de reabilitação urbana (continuação)

| 3.5.3. Regiões onde a empresa desenvolve a atividade de reabilitação urbana | | Total | | Lisboa | | Alentejo | |
|---|-------------------------------|-------|----|--------|----|----------|----|
| | | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| Total de respostas | | 171 | 69 | 19 | 9 | 9 | 4 |
| Respostas em branco | | 78 | 31 | - | - | - | - |
| Volume de negócios | Inferior a 500 mil € | 85 | 51 | 6 | 32 | 1 | 11 |
| | De 500 mil € a 2 milhões de € | 58 | 35 | 6 | 32 | 3 | 33 |
| | De 2 a 10 milhões de € | 16 | 10 | 2 | 11 | 1 | 11 |
| | De 10 a 50 milhões de € | 6 | 4 | 3 | 16 | 2 | 22 |
| | Superior a 50 milhões de € | 2 | 1 | 2 | 11 | 2 | 22 |
| | Respostas em branco | 4 | - | 0 | - | 0 | - |
| Número de trabalhadores | Até 10 trabalhadores | 71 | 44 | 6 | 38 | 1 | 14 |
| | De 11 a 20 trabalhadores | 46 | 28 | 1 | 6 | 1 | 14 |
| | De 21 a 50 trabalhadores | 30 | 19 | 3 | 19 | 1 | 14 |
| | Com mais de 50 trabalhadores | 15 | 9 | 6 | 38 | 4 | 57 |
| | Respostas em branco | 9 | - | 3 | - | 2 | - |
| Região onde desenvolve a atividade | Norte | 135 | 47 | 17 | 24 | 7 | 17 |
| | Centro | 66 | 23 | 13 | 18 | 8 | 19 |
| | Lisboa | 32 | 11 | 16 | 22 | 6 | 14 |
| | Alentejo | 18 | 6 | 6 | 8 | 8 | 19 |
| | Algarve | 19 | 7 | 10 | 14 | 6 | 14 |
| | Açores | 9 | 3 | 5 | 7 | 3 | 7 |
| | Madeira | 8 | 3 | 5 | 7 | 4 | 10 |
| Respostas em branco | | 9 | - | 1 | - | 0 | - |
| Atividade desenvolvida | Promotor imobiliário | 14 | 6 | 1 | 3 | 0 | 0 |
| | Construtor de edifícios | 107 | 43 | 9 | 29 | 6 | 40 |
| | Engenharia civil | 62 | 25 | 11 | 35 | 6 | 40 |
| | Atividades especializadas | 68 | 27 | 10 | 32 | 3 | 20 |
| | Respostas em branco | 163 | - | 1 | - | 1 | - |

Tabela 29 - Regiões onde a empresa desenvolve a atividade de reabilitação urbana (continuação)

| | | Total | | Algarve | | Açores | | Madeira | |
|--|----------------------|-------|----|---------|----|--------|----|---------|----|
| | | Nº | % | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| 3.5.3. Regiões onde a empresa desenvolve a atividade de reabilitação urbana | | | | | | | | | |
| Total de respostas | | 171 | 69 | 7 | 3 | 3 | 1 | 3 | 1 |
| Respostas em branco | | 78 | 31 | - | - | - | - | - | - |
| Volume de negócios | Inferior a 500 mil € | 85 | 51 | 29 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| De 500 mil € a 2 milhões de € | 58 | 35 | 2 | 29 | 1 | 33 | 2 | 67 | 67 |
| De 2 a 10 milhões de € | 16 | 10 | 2 | 29 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| De 10 a 50 milhões de € | 6 | 4 | 0 | 0 | 1 | 33 | 0 | 0 | 0 |
| Superior a 50 milhões de € | 2 | 1 | 1 | 14 | 1 | 33 | 1 | 33 | 33 |
| Respostas em branco | | 4 | - | 0 | - | 0 | - | 0 | - |
| Número de trabalhadores | Até 10 trabalhadores | 71 | 44 | 3 | 50 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| De 11 a 20 trabalhadores | 46 | 28 | 1 | 17 | 0 | 0 | 1 | 1 | 50 |
| De 21 a 50 trabalhadores | 30 | 19 | 1 | 17 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Com mais de 50 trabalhadores | 15 | 9 | 1 | 17 | 2 | 100 | 1 | 1 | 50 |
| Respostas em branco | | 9 | - | 1 | - | 1 | - | 1 | - |
| Região onde desenvolve a atividade | Norte | 135 | 47 | 6 | 20 | 3 | 15 | 3 | 16 |
| Centro | 66 | 23 | 5 | 17 | 3 | 15 | 3 | 16 | 16 |
| Lisboa | 32 | 11 | 6 | 20 | 3 | 15 | 3 | 16 | 16 |
| Alentejo | 18 | 6 | 3 | 10 | 2 | 10 | 2 | 11 | 11 |
| Algarve | 19 | 7 | 6 | 20 | 3 | 15 | 3 | 16 | 16 |
| Açores | 9 | 3 | 2 | 7 | 3 | 15 | 2 | 11 | 11 |
| Madeira | 8 | 3 | 2 | 7 | 3 | 15 | 3 | 16 | 16 |
| Respostas em branco | | 9 | - | 1 | - | 0 | - | 0 | - |
| Atividade desenvolvida | Promotor imobiliário | 14 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Construtor de edifícios | 107 | 43 | 3 | 25 | 1 | 20 | 1 | 20 | 20 |
| Engenharia civil | 62 | 25 | 5 | 42 | 2 | 40 | 2 | 40 | 40 |
| Atividades especializadas | 68 | 27 | 4 | 33 | 2 | 40 | 2 | 40 | 40 |
| Respostas em branco | | 163 | - | 0 | - | 0 | - | 0 | - |

Tabela 30 - Tipo predominante de atividade desenvolvida na reabilitação urbana

| | | Total | | Promotor | | Parcerias consórcio | | Empreiteiro geral | |
|---|-------------------------------|-------|----|----------|----|---------------------|----|-------------------|----|
| 3.5.4. Tipo predominante de atividade desenvolvida na reabilitação urbana | | Nº | % | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| Total de respostas | | 174 | 70 | 4 | 2 | 9 | 4 | 123 | 52 |
| Respostas em branco | | 75 | 30 | - | - | - | - | - | - |
| Volume de negócios | Inferior a 500 mil € | 83 | 49 | 3 | 75 | 5 | 56 | 56 | 46 |
| | De 500 mil € a 2 milhões de € | 61 | 36 | 1 | 25 | 1 | 11 | 45 | 37 |
| | De 2 a 10 milhões de € | 19 | 11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 | 11 |
| | De 10 a 50 milhões de € | 6 | 4 | 0 | 0 | 3 | 33 | 5 | 4 |
| | Superior a 50 milhões de € | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 |
| Respostas em branco | | 3 | - | 0 | - | 0 | - | 2 | - |
| Número de trabalhadores | Até 10 trabalhadores | 70 | 42 | 2 | 50 | 4 | 44 | 49 | 42 |
| | De 11 a 20 trabalhadores | 48 | 29 | 1 | 25 | 2 | 22 | 35 | 30 |
| | De 21 a 50 trabalhadores | 31 | 19 | 1 | 25 | 0 | 0 | 23 | 19 |
| | Com mais de 50 trabalhadores | 17 | 10 | 0 | 0 | 3 | 33 | 11 | 9 |
| Respostas em branco | | 8 | - | 0 | - | 0 | - | 5 | - |
| Região onde desenvolve a atividade | Norte | 136 | 46 | 3 | 60 | 8 | 40 | 93 | 49 |
| | Centro | 70 | 24 | 2 | 40 | 4 | 20 | 50 | 26 |
| | Lisboa | 33 | 11 | 0 | 0 | 3 | 15 | 18 | 9 |
| | Alentejo | 18 | 6 | 0 | 0 | 1 | 5 | 11 | 6 |
| | Algarve | 19 | 6 | 0 | 0 | 2 | 10 | 10 | 5 |
| | Açores | 9 | 3 | 0 | 0 | 1 | 5 | 5 | 3 |
| | Madeira | 8 | 3 | 0 | 0 | 1 | 5 | 4 | 2 |
| Respostas em branco | | 9 | - | 0 | - | 0 | - | 4 | - |
| Atividade desenvolvida | Promotor imobiliário | 13 | 5 | 3 | 30 | 0 | 0 | 11 | 6 |
| | Construtor de edifícios | 105 | 42 | 4 | 40 | 6 | 33 | 95 | 50 |
| | Engenharia civil | 65 | 26 | 3 | 30 | 6 | 33 | 53 | 28 |
| | Atividades especializadas | 70 | 28 | 0 | 0 | 6 | 33 | 32 | 17 |
| Respostas em branco | | 8 | - | 0 | - | 0 | - | 7 | - |

Tabela 30 - Tipo predominante de atividade desenvolvida na reabilitação urbana (continuação)

| 3.5.4. Tipo predominante de atividade desenvolvida na reabilitação urbana | | Total | | Fornecedor de materiais | | Subempreiteiro | | Trabalhos especializados | |
|---|-------------------------------|-------|----|-------------------------|----|----------------|----|--------------------------|----|
| | | Nº | % | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| Total de respostas | | 174 | 70 | 13 | 5 | 48 | 20 | 41 | 17 |
| Respostas em branco | | 75 | 30 | - | - | - | - | - | - |
| Volume de negócios | Inferior a 500 mil € | 83 | 49 | 9 | 69 | 22 | 47 | 21 | 53 |
| | De 500 mil € a 2 milhões de € | 61 | 36 | 2 | 15 | 20 | 43 | 14 | 35 |
| | De 2 a 10 milhões de € | 19 | 11 | 2 | 15 | 4 | 9 | 5 | 13 |
| | De 10 a 50 milhões de € | 6 | 4 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | 0 |
| | Superior a 50 milhões de € | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Respostas em branco | | 3 | - | 0 | - | 1 | - | 1 | - |
| Número de trabalhadores | Até 10 trabalhadores | 70 | 42 | 8 | 67 | 15 | 33 | 19 | 50 |
| | De 11 a 20 trabalhadores | 48 | 29 | 2 | 17 | 16 | 35 | 11 | 29 |
| | De 21 a 50 trabalhadores | 31 | 19 | 2 | 17 | 10 | 22 | 4 | 11 |
| | Com mais de 50 trabalhadores | 17 | 10 | 0 | 0 | 5 | 11 | 4 | 11 |
| Respostas em branco | | 8 | - | 1 | - | 2 | - | 3 | - |
| Região onde desenvolve a atividade | Norte | 136 | 46 | 10 | 38 | 43 | 49 | 32 | 40 |
| | Centro | 70 | 24 | 6 | 23 | 19 | 22 | 15 | 19 |
| | Lisboa | 33 | 11 | 4 | 15 | 12 | 14 | 11 | 14 |
| | Alentejo | 18 | 6 | 1 | 4 | 4 | 5 | 6 | 8 |
| | Algarve | 19 | 6 | 3 | 12 | 5 | 6 | 9 | 11 |
| | Açores | 9 | 3 | 1 | 4 | 2 | 2 | 3 | 4 |
| | Madeira | 8 | 3 | 1 | 4 | 2 | 2 | 4 | 5 |
| Respostas em branco | | 9 | - | 0 | - | 2 | - | 4 | - |
| Atividade desenvolvida | Promotor imobiliário | 13 | 5 | 3 | 13 | 2 | 3 | 0 | 0 |
| | Construtor de edifícios | 105 | 42 | 6 | 26 | 16 | 24 | 14 | 24 |
| | Engenharia civil | 65 | 26 | 6 | 26 | 16 | 24 | 12 | 21 |
| | Atividades especializadas | 70 | 28 | 8 | 35 | 33 | 49 | 32 | 55 |
| Respostas em branco | | 8 | - | 0 | - | 2 | - | 0 | - |

3.6. Obstáculos e estratégias no desenvolvimento da atividade de reabilitação

Obstáculos

A parte final do inquérito pretendeu identificar os principais obstáculos à reabilitação urbana, na perspetiva dos diferentes tipos de empresas envolvidas neste segmento, e perceber de que forma as empresas procuram adaptar-se para fazer face às dificuldades identificadas.

A primeira conclusão a reter é a variedade de problemas assinalados, como se pode verificar na Tabela 31. Por um lado, não emerge, das respostas obtidas, um problema claramente destacado pela generalidade das empresas. O problema mais citado, relacionado com a procura por parte de investidores ou proprietários, é identificado por cerca de 35% das empresas que responderam à questão. Por outro lado, verifica-se que as empresas tendem a distribuir as suas respostas por vários problemas (referem, em média, 2,8 problemas, isto é, aproximadamente 3 problemas principais).

Em geral, são mais referidos os problemas relacionados com procura por parte de investidores ou proprietários, o acesso a financiamento bancário, a complexidade do licenciamento, o custo do financiamento e os regulamentos técnicos, todos eles referidos por pelo menos um quarto das empresas que responderam a esta questão.

Pelo contrário, são menos mencionados problemas associados à falta de mão-de-obra qualificada, à fiscalidade, à desvalorização das propriedades, à qualidade dos projetos ou ao acesso a projetistas, e à falta de materiais ou equipamentos.

Os obstáculos identificados não são referidos da mesma forma por todas as empresas. Verificam-se diferenças importantes, quando se distinguem as empresas segundo o seu volume de negócios (ver Gráfico 3). As dificuldades relativas aos regulamentos técnicos são referidas em maior medida pelas empresas mais pequenas, isto é, pelas empresas com volume de negócios inferior a 500 mil €. Por seu lado, as empresas de maior dimensão, isto é, com volume de negócios superior a 2 milhões €, para além das dificuldades associadas à procura por parte de investidores ou proprietários, que é comum a todos os tipos de empresa, referem mais as questões relacionadas com a identificação de parceiros adequados, com a organização de obras em contexto urbano e com a rentabilidade do investimento em reabilitação. Conclusões semelhantes podem ser retiradas quando se distingue a dimensão das empresas com base no número de trabalhadores.

Verificam-se também algumas diferenças na apreciação dos problemas, quando se consideram as regiões onde as empresas desenvolvem a sua atividade de reabilitação urbana, como mostra o Gráfico 4. Embora esta análise deva ser feita com cuidado, uma vez que há empresas que trabalham, ao mesmo tempo, em várias regiões e porque existe alguma relação entre a diversidade de mercados em que as empresas operam e a dimensão das empresas, pode concluir-se que as empresas que trabalham na região Norte tendem a mencionar relativamente mais os problemas associados aos prazos de licenciamento e relativamente menos os problemas associados à identificação de parceiros adequados. Pelo contrário, as empresas que operam em Lisboa, Alentejo e Algarve referem relativamente mais os problemas da organização de obra em contexto urbano e, nos casos do Alentejo e do Algarve, da identificação de parceiros adequados.

Os problemas identificados variam, também, com o tipo de atividade da empresa (ver Tabela 32). Embora, no inquérito realizado, o número de empresas que desempenha papel de promotor seja escasso, o que limita as possibilidades de generalização dos resultados obtidos, os dados apresentados parecem indicar uma diferença significativa entre estas empresas e as restantes. Verifica-se, no caso das empresas promotoras, uma maior incidência relativa dos problemas associados à legislação e aos regulamentos, à rentabilidade dos investimentos e ao acesso e custo do financiamento.

Se considerarmos em separado o grupo das empresas que declara intervir de forma permanente no mercado da reabilitação urbana e o grupo das empresas que o faz de forma ocasional, detetam-se algumas diferenças (ver Gráfico 5 e Tabela 33). Assim, as empresas com intervenção permanente na reabilitação urbana conferem relativamente mais importância a problemas relacionados com a complexidade do licenciamento, com os regulamentos técnicos e com o acesso e o custo do financiamento bancário, enquanto as empresas com intervenção ocasional conferem relativamente mais peso a problemas de organização da obra em contexto urbano, de procura por parte de investidores ou de identificação de parceiros adequados.

Tabela 31 - Principais obstáculos/condicionantes à atividade de reabilitação urbana: representatividade do problema

| 3.6.1.a) Principais obstáculos/condicionantes à atividade de reabilitação urbana: representatividade do problema | Nº de empresas | Representatividade do problema (%) |
|---|----------------|------------------------------------|
| Total | 160 | 100 |
| Procura por parte de investidores/proprietários | 56 | 35 |
| Acesso a financiamento bancário | 54 | 34 |
| Complexidade do licenciamento | 49 | 31 |
| Custo do financiamento bancário | 46 | 29 |
| Regulamentos técnicos | 40 | 25 |
| Prazos de licenciamento | 35 | 22 |
| Rentabilidade do investimento em reabilitação | 33 | 21 |
| Organização de obra em contexto urbano | 28 | 18 |
| Legislação sobre reabilitação urbana | 24 | 15 |
| Identificação de parceiros adequados | 22 | 14 |
| Falta de mão-de-obra qualificada | 16 | 10 |
| Nível de fiscalidade | 15 | 9 |
| Desvalorização de propriedades | 13 | 8 |
| Qualidade dos projetos/acesso a projetistas | 12 | 8 |
| Outros | 7 | 4 |
| Falta de materiais/equipamentos | 3 | 2 |

Gráfico 3 - Obstáculos à atividade de reabilitação segundo a dimensão da empresa

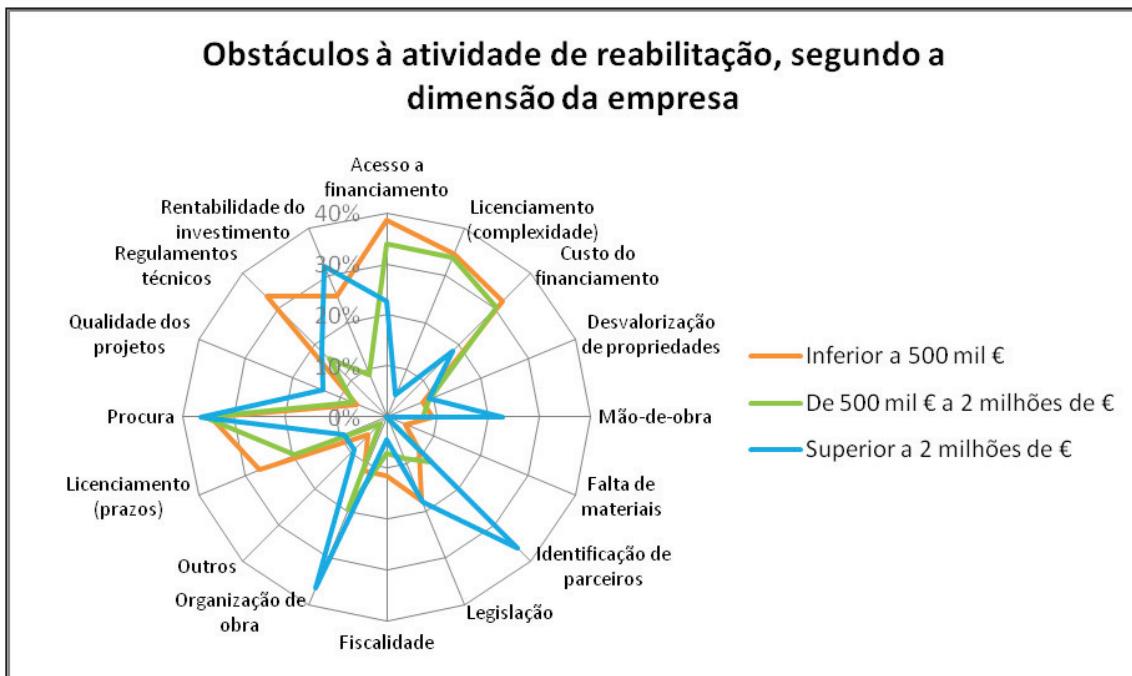


Gráfico 4 - Obstáculos à atividade de reabilitação segundo a região

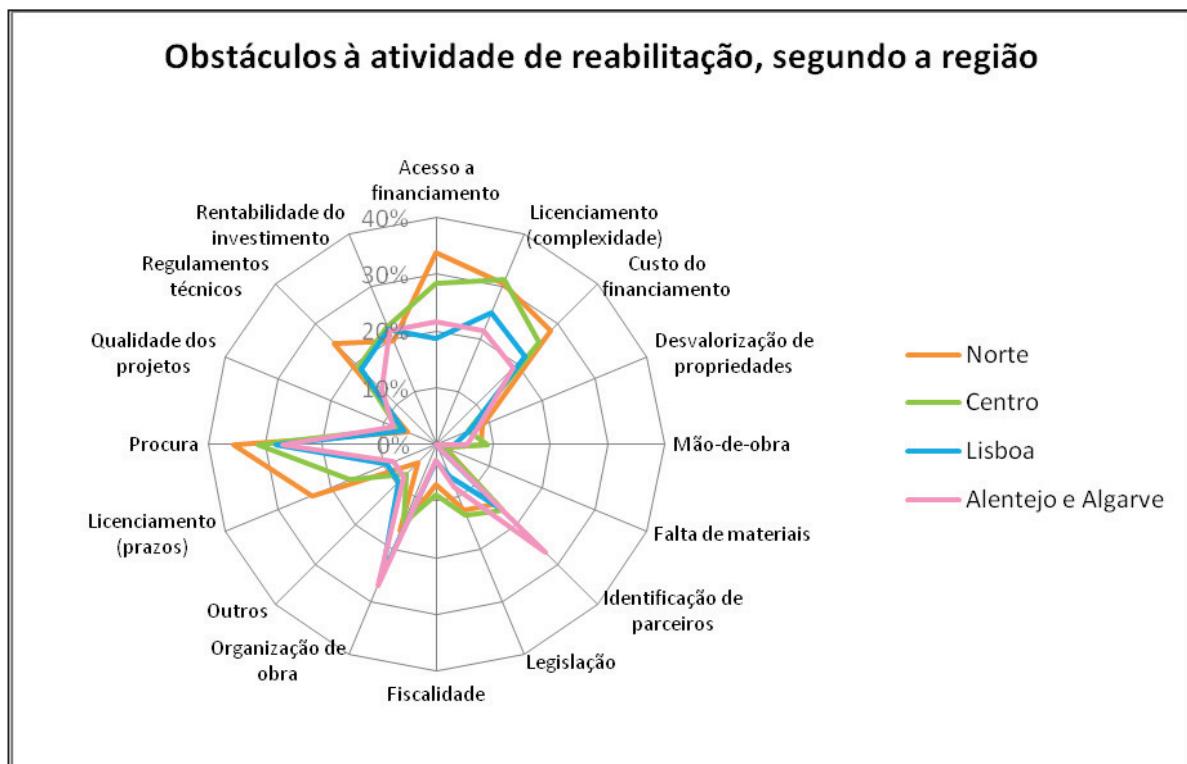
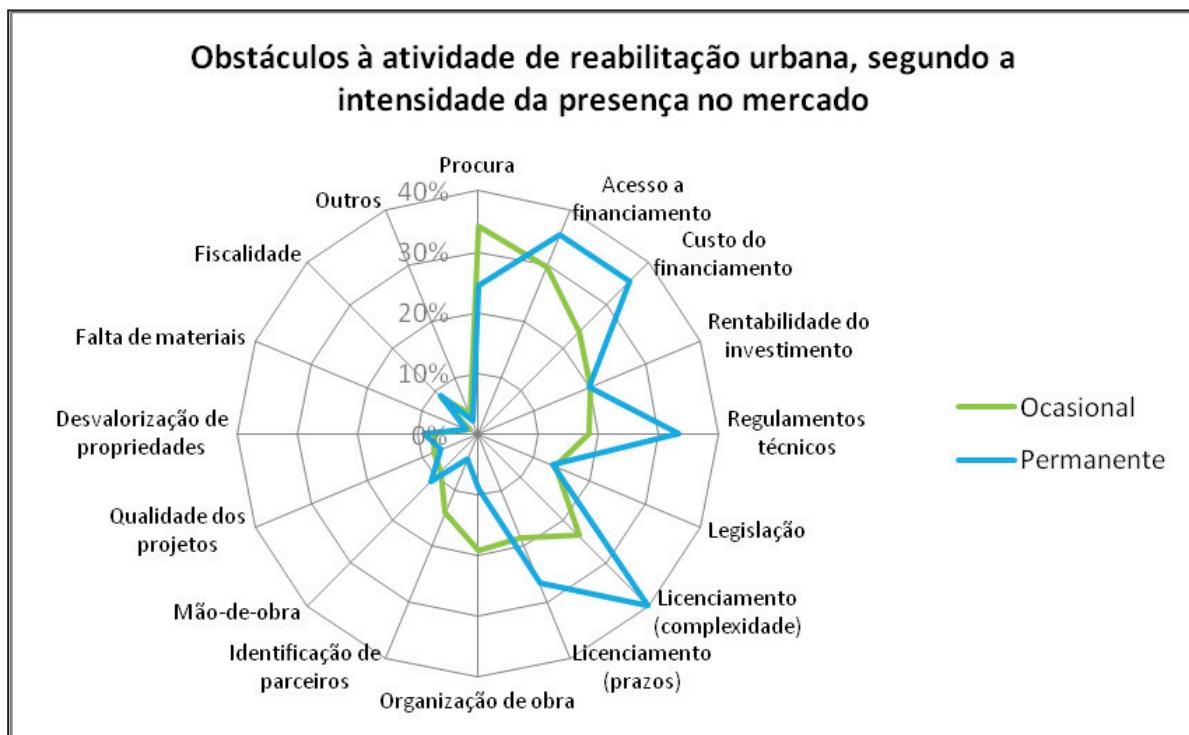


Gráfico 5 - Obstáculos à atividade de reabilitação segundo a intensidade da presença no mercado



Estratégias

Quase metade das empresas inquiridas prevê alterações nas prioridades estratégicas da empresa no segmento da reabilitação urbana. Essa percentagem sobe para cerca de 65% se considerarmos apenas o grupo das empresas com atividade permanente ou ocasional no mercado da reabilitação urbana, o que indica a existência, nestas, de uma orientação para a mudança.

Em geral, as empresas que prevêem alterar as suas prioridades estratégicas distribuem as suas respostas por 3 das categorias propostas na questão: a alteração nos preços, a alteração nos locais de atividade e a alteração na estrutura organizativa das empresas. Em contrapartida, a perspetiva de alteração no tipo de produto é claramente minoritária.

As principais alterações nas prioridades estratégicas das empresas não se relacionam da mesma forma com o tipo de empresas, como mostra a Tabela 34. Em geral, dos dados recolhidos conclui-se que a preocupação com a alteração nos preços e na estrutura organizativa das empresas não varia substancialmente com a dimensão da empresa nem com o tipo de atividade desenvolvida. A alteração nos locais de atividade é proporcionalmente menos referida pelas empresas mais pequenas. Embora o número de empresas que mencionam a alteração no tipo de produtos seja muito reduzido, devendo, por isso, a sua análise ser particularmente cautelosa, a informação do inquérito parece associar esse tipo de mudança estratégica a empresas de menor dimensão.

Tabela 32 - Principais obstáculos/condicionantes à atividade de reabilitação urbana

| 3.6.1. Principais obstáculos/condicionantes à atividade de reabilitação urbana | | Total | | Regulamentos técnicos | | Prazos de licenciamento | | Complexidade do licenciamento | |
|--|--|-------|----|-----------------------|----|-------------------------|----|-------------------------------|----|
| | | Nº | % | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| Total de respostas | | 160 | 64 | 40 | 9 | 35 | 8 | 49 | 11 |
| Respostas em branco | | 89 | 36 | - | - | - | - | - | - |
| Volume de negócios | | | | | | | | | |
| Inferior a 500 mil € | | 78 | 50 | 26 | 67 | 21 | 62 | 27 | 57 |
| De 500 mil € a 2 milhões de € | | 56 | 36 | 9 | 23 | 11 | 32 | 19 | 40 |
| De 2 a 10 milhões de € | | 14 | 9 | 2 | 5 | 2 | 6 | 1 | 2 |
| De 10 a 50 milhões de € | | 7 | 4 | 1 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Superior a 50 milhões de € | | 1 | 1 | 1 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Respostas em branco | | 4 | - | 1 | - | 1 | - | 2 | - |
| Número de trabalhadores | | | | | | | | | |
| Até 10 trabalhadores | | 67 | 45 | 21 | 55 | 20 | 57 | 26 | 57 |
| De 11 a 20 trabalhadores | | 42 | 28 | 11 | 29 | 10 | 29 | 15 | 33 |
| De 21 a 50 trabalhadores | | 27 | 18 | 4 | 11 | 4 | 11 | 5 | 11 |
| Com mais de 50 trabalhadores | | 14 | 9 | 2 | 5 | 1 | 3 | 0 | 0 |
| Respostas em branco | | 10 | - | 2 | - | 0 | - | 3 | - |
| Região onde desenvolve a atividade | | | | | | | | | |
| Norte | | 127 | 46 | 32 | 54 | 30 | 64 | 39 | 51 |
| Centro | | 67 | 24 | 13 | 22 | 11 | 23 | 21 | 28 |
| Lisboa | | 32 | 11 | 6 | 10 | 3 | 6 | 8 | 11 |
| Alentejo | | 18 | 6 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Algarve | | 19 | 7 | 3 | 5 | 2 | 4 | 5 | 7 |
| Açores | | 9 | 3 | 2 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Madeira | | 7 | 3 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Respostas em branco | | 6 | - | 1 | - | 0 | - | 1 | - |
| Atividade desenvolvida | | | | | | | | | |
| Promotor imobiliário | | 12 | 5 | 6 | 9 | 2 | 4 | 5 | 7 |
| Construtor de edifícios | | 103 | 44 | 31 | 46 | 24 | 44 | 35 | 47 |
| Engenharia civil | | 61 | 26 | 15 | 22 | 13 | 24 | 16 | 21 |
| Atividades especializadas | | 59 | 25 | 15 | 22 | 15 | 28 | 19 | 25 |
| Respostas em branco | | 8 | - | 1 | - | 1 | - | 1 | - |

Tabela 32 - Principais obstáculos/condicionantes à atividade de reabilitação urbana (continuação)

| 3.6.1. Principais obstáculos/condicionantes à atividade de reabilitação urbana | | Total | | Rentabilidade do investimento em reabilitação | | Legislação sobre reabilitação urbana | | Falta de mão-de-obra qualificada | |
|--|-----|-------|----|---|----|--------------------------------------|----|----------------------------------|---|
| | | Nº | % | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| Total de respostas | 160 | 64 | 33 | 7 | 24 | 5 | 16 | 4 | 4 |
| Respostas em branco | 89 | 36 | - | - | - | - | - | - | - |
| Volume de negócios | | | | | | | | | |
| Inferior a 500 mil € | 78 | 50 | 20 | 63 | 14 | 61 | 7 | 44 | |
| De 500 mil € a 2 milhões de € | 56 | 36 | 5 | 16 | 5 | 22 | 4 | 25 | |
| De 2 a 10 milhões de € | 14 | 9 | 2 | 6 | 3 | 13 | 5 | 31 | |
| De 10 a 50 milhões de € | 7 | 4 | 4 | 13 | 1 | 4 | 0 | 0 | |
| Superior a 50 milhões de € | 1 | 1 | 1 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Respostas em branco | 4 | - | 1 | - | 1 | - | 0 | 0 | - |
| Número de trabalhadores | | | | | | | | | |
| Até 10 trabalhadores | 67 | 45 | 15 | 48 | 9 | 43 | 8 | 53 | |
| De 11 a 20 trabalhadores | 42 | 28 | 4 | 13 | 7 | 33 | 5 | 33 | |
| De 21 a 50 trabalhadores | 27 | 18 | 7 | 23 | 3 | 14 | 2 | 13 | |
| Com mais de 50 trabalhadores | 14 | 9 | 5 | 16 | 2 | 10 | 0 | 0 | |
| Respostas em branco | 10 | - | 2 | - | 3 | - | 1 | - | - |
| Região onde desenvolve a atividade | | | | | | | | | |
| Norte | 127 | 46 | 25 | 43 | 16 | 53 | 10 | 53 | |
| Centro | 67 | 24 | 15 | 26 | 9 | 30 | 6 | 32 | |
| Lisboa | 32 | 11 | 7 | 12 | 2 | 7 | 1 | 5 | |
| Alentejo | 18 | 6 | 3 | 5 | 2 | 7 | 2 | 11 | |
| Algarve | 19 | 7 | 5 | 9 | 1 | 3 | 0 | 0 | |
| Açores | 9 | 3 | 2 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Madeira | 7 | 3 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Respostas em branco | 6 | - | 2 | - | 2 | - | 2 | - | - |
| Atividade desenvolvida | | | | | | | | | |
| Promotor imobiliário | 12 | 5 | 5 | 10 | 4 | 11 | 0 | 0 | |
| Construtor de edifícios | 103 | 44 | 20 | 39 | 15 | 41 | 9 | 38 | |
| Engenharia civil | 61 | 26 | 15 | 29 | 9 | 24 | 6 | 25 | |
| Atividades especializadas | 59 | 25 | 11 | 22 | 9 | 24 | 9 | 38 | |
| Respostas em branco | 8 | - | 2 | - | 2 | - | 2 | - | - |

Tabela 32 - Principais obstáculos/condicionantes à atividade de reabilitação urbana (continuação)

| 3.6.1. Principais obstáculos/condicionantes à atividade de reabilitação urbana | | Total | | Qualidade dos projetos/acesso a projetistas | | Organização de obra em contexto urbano | | Identificação de parceiros adequados | |
|--|--|-------|----|---|----|--|----|--------------------------------------|----|
| | | Nº | % | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| Total de respostas | | 160 | 64 | 12 | 3 | 28 | 6 | 22 | 5 |
| Respostas em branco | | 89 | 36 | - | - | - | - | - | - |
| Volume de negócios | | | | | | | | | |
| Inferior a 500 mil € | | 78 | 50 | 5 | 42 | 9 | 32 | 7 | 32 |
| De 500 mil € a 2 milhões de € | | 56 | 36 | 4 | 33 | 11 | 39 | 7 | 32 |
| De 2 a 10 milhões de € | | 14 | 9 | 3 | 25 | 5 | 18 | 5 | 23 |
| De 10 a 50 milhões de € | | 7 | 4 | 0 | 0 | 3 | 11 | 3 | 14 |
| Superior a 50 milhões de € | | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Respostas em branco | | 4 | - | 0 | - | 0 | - | 0 | - |
| Número de trabalhadores | | | | | | | | | |
| Até 10 trabalhadores | | 67 | 45 | 6 | 50 | 9 | 35 | 6 | 30 |
| De 11 a 20 trabalhadores | | 42 | 28 | 2 | 17 | 6 | 23 | 4 | 20 |
| De 21 a 50 trabalhadores | | 27 | 18 | 2 | 17 | 5 | 19 | 5 | 25 |
| Com mais de 50 trabalhadores | | 14 | 9 | 2 | 17 | 6 | 23 | 5 | 25 |
| Respostas em branco | | 10 | - | 0 | - | 2 | - | 2 | - |
| Região onde desenvolve a atividade | | | | | | | | | |
| Norte | | 127 | 46 | 7 | 41 | 21 | 40 | 19 | 39 |
| Centro | | 67 | 24 | 5 | 29 | 10 | 19 | 11 | 22 |
| Lisboa | | 32 | 11 | 2 | 12 | 8 | 15 | 5 | 10 |
| Alentejo | | 18 | 6 | 2 | 12 | 5 | 10 | 6 | 12 |
| Algarve | | 19 | 7 | 1 | 6 | 5 | 10 | 4 | 8 |
| Açores | | 9 | 3 | 0 | 0 | 2 | 4 | 2 | 4 |
| Madeira | | 7 | 3 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | 4 |
| Respostas em branco | | 6 | - | 1 | - | 2 | - | 1 | - |
| Atividade desenvolvida | | | | | | | | | |
| Promotor imobiliário | | 12 | 5 | 0 | 0 | 3 | 6 | 2 | 6 |
| Construtor de edifícios | | 103 | 44 | 5 | 28 | 19 | 40 | 12 | 33 |
| Engenharia civil | | 61 | 26 | 6 | 33 | 15 | 32 | 11 | 31 |
| Atividades especializadas | | 59 | 25 | 7 | 39 | 10 | 21 | 11 | 31 |
| Respostas em branco | | 8 | - | 0 | - | 1 | - | 0 | - |

Tabela 32 - Principais obstáculos/condicionantes à atividade de reabilitação urbana (continuação)

| 3.6.1. Principais obstáculos/condicionantes à atividade de reabilitação urbana | | Total | | Desvalorização de propriedades | | Acesso a financiamento bancário | | Custo do financiamento bancário | |
|--|-----|-------|----|--------------------------------|----|---------------------------------|----|---------------------------------|---|
| | Nº | Nº | % | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| Total de respostas | 160 | 64 | 13 | 3 | 54 | 12 | 46 | 10 | |
| Respostas em branco | 89 | 36 | - | - | - | - | - | - | - |
| Volume de negócios | | | | | | | | | |
| Inferior a 500 mil € | 78 | 50 | 6 | 46 | 30 | 56 | 25 | 54 | |
| De 500 mil € a 2 milhões de € | 56 | 36 | 5 | 38 | 19 | 35 | 17 | 37 | |
| De 2 a 10 milhões de € | 14 | 9 | 2 | 15 | 3 | 6 | 2 | 4 | |
| De 10 a 50 milhões de € | 7 | 4 | 0 | 0 | 1 | 2 | 1 | 2 | |
| Superior a 50 milhões de € | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 2 | 1 | 2 | |
| Respostas em branco | 4 | - | 0 | - | 0 | - | 0 | - | - |
| Número de trabalhadores | | | | | | | | | |
| Até 10 trabalhadores | 67 | 45 | 4 | 31 | 24 | 46 | 22 | 49 | |
| De 11 a 20 trabalhadores | 42 | 28 | 5 | 38 | 19 | 37 | 11 | 24 | |
| De 21 a 50 trabalhadores | 27 | 18 | 4 | 31 | 5 | 10 | 9 | 20 | |
| Com mais de 50 trabalhadores | 14 | 9 | 0 | 0 | 4 | 8 | 3 | 7 | |
| Respostas em branco | 10 | - | 0 | - | 2 | - | 1 | - | - |
| Região onde desenvolve a atividade | | | | | | | | | |
| Norte | 127 | 46 | 11 | 55 | 43 | 54 | 36 | 51 | |
| Centro | 67 | 24 | 4 | 20 | 19 | 24 | 17 | 24 | |
| Lisboa | 32 | 11 | 2 | 10 | 6 | 8 | 7 | 10 | |
| Alentejo | 18 | 6 | 1 | 5 | 3 | 4 | 3 | 4 | |
| Algarve | 19 | 7 | 2 | 10 | 5 | 6 | 4 | 6 | |
| Açores | 9 | 3 | 0 | 0 | 2 | 3 | 2 | 3 | |
| Madeira | 7 | 3 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| Respostas em branco | 6 | - | 0 | - | 0 | - | 0 | - | - |
| Atividade desenvolvida | | | | | | | | | |
| Promotor imobiliário | 12 | 5 | 3 | 18 | 7 | 8 | 7 | 9 | |
| Construtor de edifícios | 103 | 44 | 7 | 41 | 38 | 45 | 31 | 40 | |
| Engenharia civil | 61 | 26 | 5 | 29 | 17 | 20 | 18 | 23 | |
| Atividades especializadas | 59 | 25 | 2 | 12 | 23 | 27 | 21 | 27 | |
| Respostas em branco | 8 | - | 0 | - | 2 | - | 1 | - | - |

Tabela 32 - Principais obstáculos/condicionantes à atividade de reabilitação urbana (continuação)

| 3.6.1. Principais obstáculos/condicionantes à atividade de reabilitação urbana | | Total | | Procura por parte de investidores/proprietários | | Falta de materiais/equipamentos | | Nível de fiscalidade | | Outros | |
|--|-------------------------------|-------|----|---|----|---------------------------------|-----|----------------------|----|--------|----|
| | | Nº | % | Nº | % | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| Total de respostas | 160 | 64 | 56 | 12 | 3 | 1 | 15 | 3 | 7 | 2 | |
| Respostas em branco | 89 | 36 | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Volume de negócios | Inferior a 500 mil € | 78 | 50 | 27 | 49 | 3 | 100 | 9 | 64 | 4 | 57 |
| | De 500 mil € a 2 milhões de € | 56 | 36 | 20 | 36 | 0 | 0 | 4 | 29 | 1 | 14 |
| | De 2 a 10 milhões de € | 14 | 9 | 6 | 11 | 0 | 0 | 1 | 7 | 0 | 0 |
| | De 10 a 50 milhões de € | 7 | 4 | 2 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 29 |
| Número de trabalhadores | Superior a 50 milhões de € | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Respostas em branco | 4 | - | 1 | - | 0 | - | 1 | - | 0 | - |
| | Até 10 trabalhadores | 67 | 45 | 21 | 40 | 3 | 100 | 7 | 47 | 3 | 43 |
| | De 11 a 20 trabalhadores | 42 | 28 | 16 | 30 | 0 | 0 | 6 | 40 | 1 | 14 |
| Região onde desenvolve a atividade | De 21 a 50 trabalhadores | 27 | 18 | 11 | 21 | 0 | 0 | 2 | 13 | 0 | 0 |
| | Com mais de 50 trabalhadores | 14 | 9 | 5 | 9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 43 |
| | Respostas em branco | 10 | - | 3 | - | 0 | - | 0 | - | 0 | - |
| | Norte | 127 | 46 | 45 | 50 | 2 | 67 | 9 | 53 | 6 | 30 |
| Atividade desenvolvida | Centro | 67 | 24 | 21 | 23 | 1 | 33 | 6 | 35 | 5 | 25 |
| | Lisboa | 32 | 11 | 9 | 10 | 0 | 0 | 1 | 6 | 3 | 15 |
| | Alentejo | 18 | 6 | 6 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 5 |
| | Algarve | 19 | 7 | 4 | 4 | 0 | 0 | 1 | 6 | 2 | 10 |
| | Açores | 9 | 3 | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 5 |
| | Madeira | 7 | 3 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 10 |
| | Respostas em branco | 6 | - | 2 | - | 0 | - | 1 | - | 0 | - |
| Promotor imobiliário | Promotor imobiliário | 12 | 5 | 4 | 5 | 0 | 0 | 1 | 4 | 0 | 0 |
| | Construtor de edifícios | 103 | 44 | 36 | 43 | 2 | 50 | 11 | 44 | 4 | 50 |
| | Engenharia civil | 61 | 26 | 20 | 24 | 1 | 25 | 7 | 28 | 2 | 25 |
| | Atividades especializadas | 59 | 25 | 24 | 29 | 1 | 25 | 6 | 24 | 2 | 25 |
| | Respostas em branco | 8 | - | 2 | - | 0 | - | 1 | - | 0 | - |

Tabela 33 - Principais obstáculos/condicionantes à atividade de reabilitação urbana, segundo o tipo de intervenção na reabilitação urbana

| 3.6.1.b) Principais obstáculos/condicionantes à atividade de reabilitação urbana, segundo o tipo de intervenção na reabilitação urbana | Representatividade do problema |
|---|--------------------------------|
| Intervenção permanente | |
| Complexidade do licenciamento | 40 |
| Acesso a financiamento bancário | 36 |
| Custo do financiamento bancário | 36 |
| Regulamentos técnicos | 33 |
| Prazos de licenciamento | 27 |
| Procura por parte de investidores/proprietários | 24 |
| Rentabilidade do investimento em reabilitação | 20 |
| Legislação sobre reabilitação urbana | 13 |
| Falta de mão-de-obra qualificada | 11 |
| Organização de obra em contexto urbano | 9 |
| Desvalorização de propriedades | 9 |
| Nível de fiscalidade | 9 |
| Qualidade dos projetos/acesso a projetistas | 7 |
| Identificação de parceiros adequados | 4 |
| Falta de materiais / equipamentos | 2 |
| Outros | 2 |
| Intervenção ocasional | |
| Procura por parte de investidores/proprietários | 34 |
| Acesso a financiamento bancário | 30 |
| Complexidade do licenciamento | 24 |
| Custo do financiamento bancário | 24 |
| Rentabilidade do investimento em reabilitação | 20 |
| Organização de obra em contexto urbano | 19 |
| Regulamentos técnicos | 18 |
| Prazos de licenciamento | 18 |
| Legislação sobre reabilitação urbana | 14 |
| Identificação de parceiros adequados | 14 |
| Falta de mão-de-obra qualificada | 9 |
| Nível de fiscalidade | 9 |
| Qualidade dos projetos/acesso a projetistas | 8 |
| Desvalorização de propriedades | 7 |
| Outros | 4 |
| Falta de materiais / equipamentos | 2 |

Tabela 34 - Alterações previstas para 2013 nas prioridades estratégicas da empresa no segmento de reabilitação urbana

| 3.6.2. Alterações previstas para 2013 nas prioridades estratégicas da empresa no segmento da reabilitação urbana | | Total | | No tipo de produto | | Nos locais de atividade | |
|--|-------------------------------|-------|----|--------------------|----|-------------------------|----|
| | | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| Total de respostas | | 110 | 44 | 8 | 6 | 40 | 31 |
| Respostas em branco | | 139 | 56 | - | - | - | - |
| Volume de negócios | Inferior a 500 mil € | 59 | 55 | 6 | 75 | 19 | 50 |
| | De 500 mil € a 2 milhões de € | 38 | 36 | 2 | 25 | 14 | 37 |
| | De 2 a 10 milhões de € | 9 | 8 | 0 | 0 | 5 | 13 |
| | De 10 a 50 milhões de € | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Superior a 50 milhões de € | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Respostas em branco | 3 | - | 0 | - | 2 | - |
| Número de trabalhadores | Até 10 trabalhadores | 50 | 48 | 5 | 63 | 14 | 37 |
| | De 11 a 20 trabalhadores | 31 | 30 | 2 | 25 | 14 | 37 |
| | De 21 a 50 trabalhadores | 17 | 16 | 1 | 13 | 8 | 21 |
| | Com mais de 50 trabalhadores | 6 | 6 | 0 | 0 | 2 | 5 |
| | Respostas em branco | 6 | - | 0 | - | 2 | - |
| Região onde desenvolve a atividade | Norte | 85 | 47 | 7 | 64 | 32 | 52 |
| | Centro | 44 | 24 | 2 | 18 | 17 | 28 |
| | Lisboa | 19 | 10 | 1 | 9 | 5 | 8 |
| | Alentejo | 13 | 7 | 0 | 0 | 3 | 5 |
| | Algarve | 12 | 7 | 0 | 0 | 3 | 5 |
| | Açores | 6 | 3 | 1 | 9 | 1 | 2 |
| | Madeira | 3 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Respostas em branco | 6 | - | 0 | - | 1 | - |
| Atividade desenvolvida | Promotor imobiliário | 7 | 4 | 1 | 7 | 2 | 4 |
| | Construtor de edifícios | 67 | 41 | 7 | 47 | 24 | 42 |
| | Engenharia civil | 39 | 24 | 3 | 20 | 13 | 23 |
| | Atividades especializadas | 49 | 30 | 4 | 27 | 18 | 32 |
| | Respostas em branco | 5 | - | 0 | - | 5 | - |

Tabela 34 - Alterações previstas para 2013 nas prioridades estratégicas da empresa no segmento de reabilitação urbana (continuação)

| 3.6.2. Alterações previstas para 2013 nas prioridades estratégicas da empresa no segmento da reabilitação urbana | | Total | | Nos preços praticados | | Reorganização estrutural da empresa | |
|--|-------------------------------|-------|----|-----------------------|----|-------------------------------------|----|
| | | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| | Total de respostas | 110 | 44 | 37 | 29 | 43 | 34 |
| | Respostas em branco | 139 | 56 | - | - | - | - |
| Volume de negócios | Inferior a 500 mil € | 59 | 55 | 20 | 54 | 23 | 55 |
| | De 500 mil € a 2 milhões de € | 38 | 36 | 13 | 35 | 16 | 38 |
| | De 2 a 10 milhões de € | 9 | 8 | 3 | 8 | 3 | 7 |
| | De 10 a 50 milhões de € | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Superior a 50 milhões de € | 1 | 1 | 1 | 3 | 0 | 0 |
| | Respostas em branco | 3 | - | 0 | - | 1 | - |
| Número de trabalhadores | Até 10 trabalhadores | 50 | 48 | 19 | 54 | 21 | 53 |
| | De 11 a 20 trabalhadores | 31 | 30 | 7 | 20 | 13 | 33 |
| | De 21 a 50 trabalhadores | 17 | 16 | 6 | 17 | 5 | 13 |
| | Com mais de 50 trabalhadores | 6 | 6 | 3 | 9 | 1 | 3 |
| | Respostas em branco | 6 | - | 2 | - | 3 | - |
| Região onde desenvolve a atividade | Norte | 85 | 47 | 29 | 51 | 30 | 38 |
| | Centro | 44 | 24 | 13 | 23 | 19 | 24 |
| | Lisboa | 19 | 10 | 4 | 7 | 11 | 14 |
| | Alentejo | 13 | 7 | 7 | 12 | 7 | 9 |
| | Algarve | 12 | 7 | 2 | 4 | 7 | 9 |
| | Açores | 6 | 3 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| | Madeira | 3 | 2 | 1 | 2 | 2 | 3 |
| Atividade desenvolvida | Respostas em branco | 6 | - | 1 | - | 4 | - |
| | Promotor imobiliário | 7 | 4 | 2 | 3 | 5 | 7 |
| | Construtor de edifícios | 67 | 41 | 23 | 38 | 29 | 41 |
| | Engenharia civil | 39 | 24 | 17 | 28 | 16 | 23 |
| | Atividades especializadas | 49 | 30 | 18 | 30 | 21 | 30 |
| | Respostas em branco | 5 | - | 1 | - | 0 | - |

3.7. Estimativa da dimensão do mercado

A parte final deste capítulo apresenta uma estimativa da dimensão dos mercados de reabilitação habitacional. Essa estimativa resulta de uma metodologia desenvolvida pela AICCOPN, cruzando dois tipos de informação: os dados do Recenseamento da População e da Habitação de 2011 sobre o estado de conservação dos edifícios, que identificam diferentes necessidades de reparação, analisados já no capítulo 2 deste estudo; e informação obtida junto das empresas e em outros estudos similares sobre os custos médios associados a cada tipo de intervenção. Uma vez que a informação dos Censos diz respeito a edifícios teve-se em conta o número médio de alojamentos por edifício em cada NUT III e uma dimensão média dos alojamentos. Os valores utilizados dos custos de reparação por metro quadrado variaram entre os 15 €, para o caso das necessidades de manutenção de edifícios sem necessidades de reparação e os 745 €, para o caso de edifícios muito degradados.

A estimativa produzida aponta para um valor global de investimento, em Portugal, de cerca de 38 mil milhões € e deve ser entendida como uma primeira aproximação à dimensão do mercado da reabilitação. Trata-se de um patamar mínimo, uma vez que não se consideram necessidades de intervenção em edifícios não habitacionais e em infraestruturas urbanas, nem outras vertentes económicas, sociais e ambientais associadas ao conceito de regeneração urbana. Também não são consideradas outras necessidades qualitativas de modernização da habitação.

Quase dois terços desse investimento (aproximadamente 63%) corresponde à intervenção em edifícios que necessitam de reparações médias, grandes reparações ou são considerados muito degradados, isto é às situações previsivelmente mais complexas do ponto de vista técnico e financeiro. Quase metade (43%) corresponde aos casos de edifícios que necessitam de grandes reparações ou estão muito degradados.

As figuras 3.7.A e 3.7.B e a tabela 35 permitem uma primeira aproximação à distribuição espacial destas necessidades de investimento.

Quando a análise é feita segundo as NUTS III, verifica-se que aproximadamente 30% do total diz respeito ao Grande Porto e à Grande Lisboa, NUTS onde a escala dos problemas de conservação dos edifícios é maior, em termos absolutos. Mais de metade das necessidades de investimento corresponde à Grande Lisboa, Grande Porto, Península de Setúbal, Algarve, Tâmega, Oeste e Ave. Analisando os valores totais, destaca-se, em termos quantitativos, a situação da região Norte, com cerca de um terço do custo estimado.

A distribuição espacial das necessidades de investimento não é exatamente a mesma para todos os tipos de intervenção necessária, como se vê comparando as diferentes figuras apresentadas, o que sugere, mais uma vez, a importância da procura de soluções que tenham em conta os diferentes perfis de problemas encontrados.

Isolam-se, finalmente, na tabela 35, os casos mais expressivos dos municípios de Lisboa e do Porto, a que correspondem quase 12% das necessidades de investimento em reabilitação habitacional.

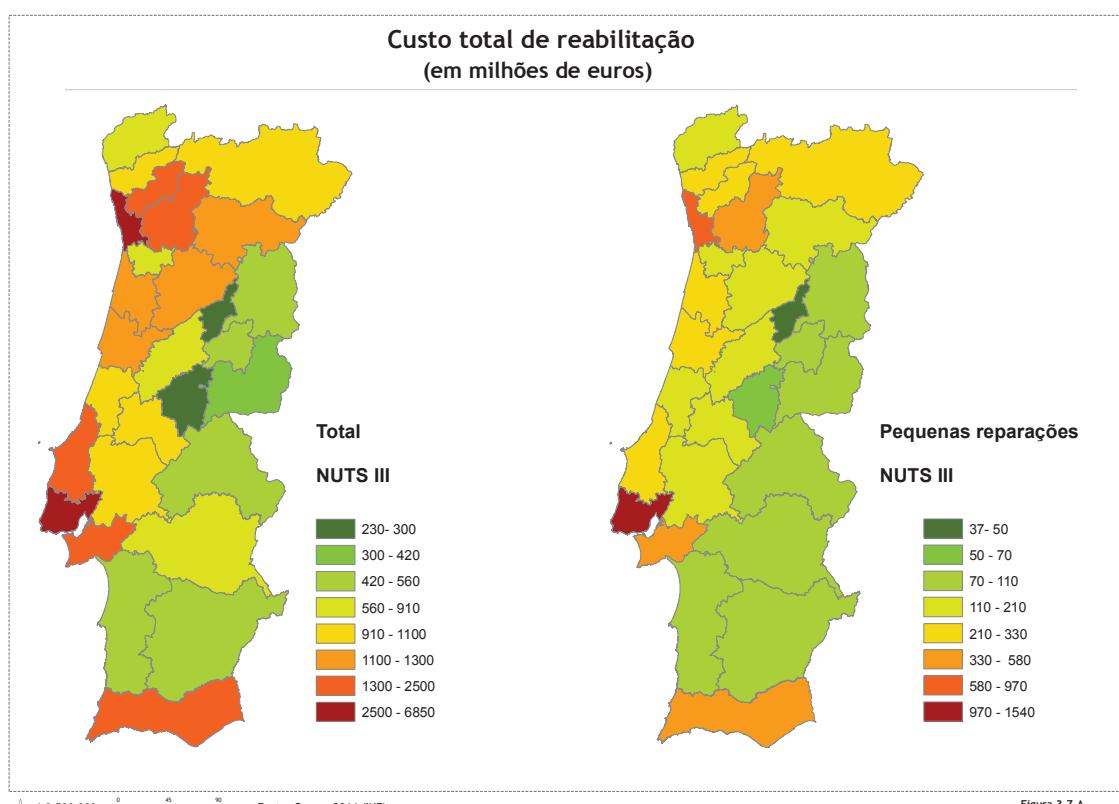


Figura 3.7.A

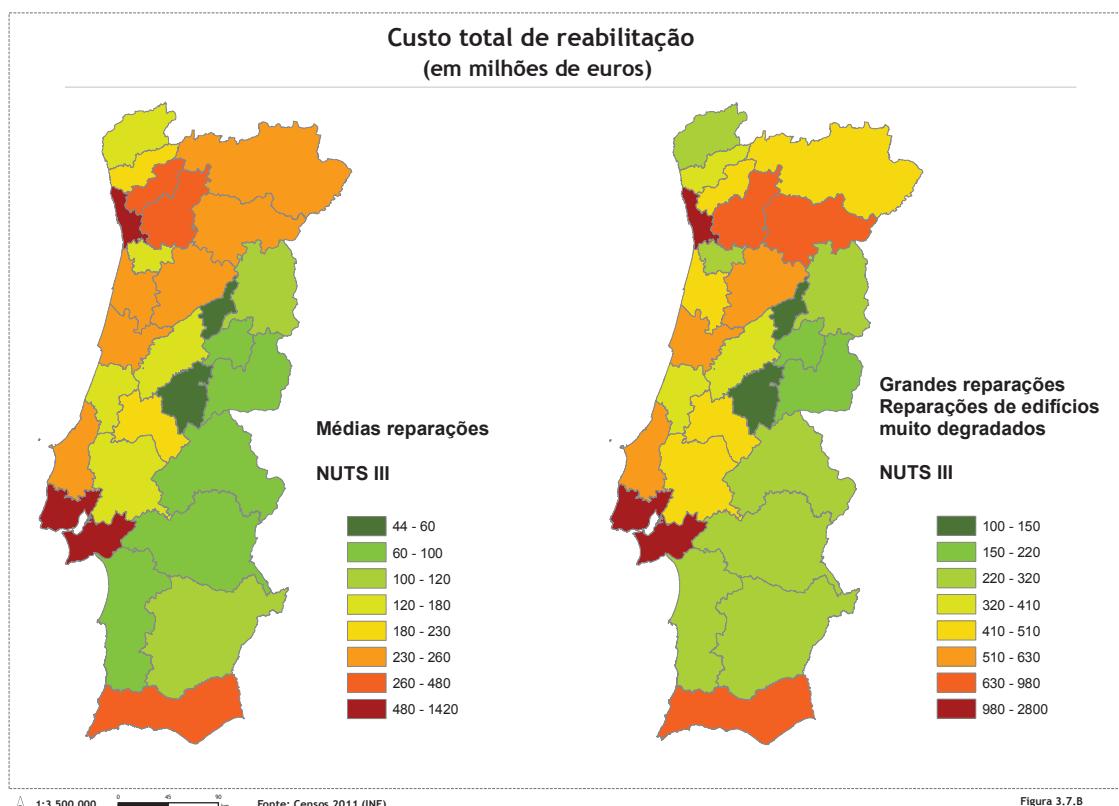


Figura 3.7.B

Tabela 35 – Custo estimado da reabilitação

| Custo Estimado em Reabilitação (Milhares de milhões €) | | | | | | |
|--|-------------|------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-----------------|
| | Total | Sem necessidade de reparação | Pequenas reparações | Reparações médias | Grandes reparações | Muito degradado |
| Portugal | 38,0 | 6,2 | 7,8 | 7,5 | 9,3 | 7,1 |
| Continente | 36,6 | 6,0 | 7,5 | 7,2 | 9,0 | 6,9 |
| Região Autónoma dos Açores | 0,5 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Região Autónoma da Madeira | 0,9 | 0,1 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 |
| NUTS III (Continente) | | | | | | |
| Minho-Lima | 0,8 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,1 |
| Cávado | 1,1 | 0,2 | 0,3 | 0,2 | 0,3 | 0,2 |
| Ave | 1,3 | 0,2 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,2 |
| Grande Porto | 4,4 | 0,6 | 1,0 | 0,9 | 1,1 | 0,8 |
| Tâmega | 1,9 | 0,3 | 0,3 | 0,4 | 0,5 | 0,4 |
| Entre Douro e Vouga | 0,7 | 0,1 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,1 |
| Douro | 1,2 | 0,1 | 0,2 | 0,3 | 0,4 | 0,3 |
| Alto Trás-os-Montes | 1,1 | 0,2 | 0,2 | 0,3 | 0,3 | 0,2 |
| Baixo Vouga | 1,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,3 | 0,2 |
| Baixo Mondego | 1,3 | 0,2 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,2 |
| Pinhal Litoral | 0,9 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 |
| Pinhal Interior Norte | 0,8 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,2 | 0,2 |
| Dão-Lafões | 1,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,3 | 0,2 |
| Pinhal Interior Sul | 0,2 | 0,0 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,0 |
| Serra da Estrela | 0,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 0,1 |
| Beira Interior Norte | 0,5 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Beira Interior Sul | 0,4 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Cova da Beira | 0,4 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Oeste | 1,4 | 0,3 | 0,2 | 0,2 | 0,3 | 0,3 |
| Médio Tejo | 1,0 | 0,1 | 0,2 | 0,2 | 0,3 | 0,2 |
| Grande Lisboa | 6,8 | 1,1 | 1,5 | 1,4 | 1,6 | 1,2 |
| Península de Setúbal | 2,5 | 0,5 | 0,6 | 0,5 | 0,6 | 0,4 |
| Alentejo Litoral | 0,5 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Alto Alentejo | 0,5 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Alentejo Central | 0,6 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Baixo Alentejo | 0,5 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Lezíria do Tejo | 1,0 | 0,1 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 |
| Algarve | 2,1 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,5 | 0,4 |
| Municípios | | | | | | |
| Lisboa | 3,2 | 0,3 | 0,6 | 0,7 | 0,8 | 0,7 |
| Porto | 1,3 | 0,1 | 0,3 | 0,3 | 0,4 | 0,3 |

Nota: Os valores apresentados na coluna "total" podem não corresponder à soma dos valores das outras colunas devido aos arredondamentos efetuados

3.8. Síntese

A percepção dos problemas e das estratégias das empresas, e da sua diferenciação, constituem um contributo essencial para a análise prospetiva dos mercados da reabilitação urbana.

Uma primeira conclusão a sublinhar prende-se com as características das empresas que estão presentes no mercado da reabilitação urbana. Segundo a informação recolhida pelo inquérito realizado, os mercados de reabilitação urbana estão muito associados a pequenas empresas, definidas tanto do ponto de vista do volume de negócios como do ponto de vista do número de trabalhadores, grande parte das quais desenvolvendo o seu trabalho numa região definida, configurando, assim, a existência de âmbitos de intervenção predominantemente locais.

Aproximadamente dois terços das empresas que responderam ao inquérito declararam trabalhar no segmento da reabilitação urbana, embora apenas 19% o fizesse de forma permanente. Há percepções diferentes da evolução do mercado, embora sejam mais frequentes as referências ao decréscimo da atividade. No entanto, ao mesmo tempo, quando questionadas sobre as perspetivas para o futuro imediato, as empresas apontam para estratégias de manutenção ou de aumento da sua participação no mercado. Conclui-se, deste modo, que, embora a dinâmica do mercado não possa ser considerada adquirida, a reabilitação urbana está presente nas preocupações estratégicas das empresas.

O inquérito realizado permite sublinhar, de forma clara, a variedade dos problemas identificados, uns mais relacionados com as condições da procura e do financiamento, outros mais relacionadas com o licenciamento e com os regulamentos técnicos. Os problemas mais referidos pelas empresas foram: a procura por parte de investidores ou proprietários, o acesso a financiamento bancário, a complexidade do licenciamento, o custo do financiamento e os regulamentos técnicos. Daqui decorre a necessidade de pensar em estratégias e boas práticas que articulem, de forma consistente, várias frentes de intervenção.

É importante ter em conta que os problemas ou obstáculos à intervenção na reabilitação urbana não são exatamente os mesmos para todos os tipos de empresas. Saliente-se, por exemplo, o maior peso relativo das questões associadas aos regulamentos técnicos, no caso das empresas de menor dimensão. Verificaram-se também diferenças significativas entre as empresas com intervenção permanente na reabilitação urbana, que tendem a sublinhar mais do que as outras os aspetos relacionados com a complexidade do licenciamento, com os regulamentos técnicos e com o acesso e custo do financiamento, e as empresas com intervenção ocasional no mercado da reabilitação urbana, que conferem maior peso relativo a problemas de organização da obra em contexto urbano, de procura por parte de investidores ou de identificação de parceiros adequados. Estas conclusões parecem sugerir a necessidade de estratégias que tenham em conta estas diferenças, e que por isso, sejam sensíveis aos diferentes tipos de empresas.

Em termos prospetivos, a leitura dos resultados do inquérito permitem, ainda, suscitar algumas observações. Em primeiro lugar, o inquérito permitiu verificar que, embora uma parte relevante das empresas considere alterar a sua estratégia de intervenção, as estratégias referidas acentuam pouco a orientação para as mudanças nas características do produto desenvolvido. Será de refletir sobre se a perspetiva da inovação nos produtos não poderá constituir, no futuro, uma preocupação mais consolidada por parte das empresas.

Em segundo lugar, o inquérito permitiu verificar que a intervenção em parceria/consórcio não é uma modalidade muito significativa de ação por parte das empresas, embora o problema de identificação de parceiros adequados seja referido por alguns tipos de empresas. Será de refletir sobre se, em alguns casos, a perspetiva da criação de redes mais estáveis de intervenção não poderá constituir, também, uma preocupação mais consolidada por parte das empresas.

4. Para uma visão contextual, diferenciadora e articulada da reabilitação urbana

A abordagem ao mercado da reabilitação urbana e à preservação do património edificado realizada nos capítulos anteriores permitiu identificar a oportunidade, os problemas e os principais contextos para a reabilitação urbana em Portugal, e entender o mercado da reabilitação, as dificuldades e as estratégias das empresas.

Os elementos apresentados permitem destacar as seguintes 6 questões conclusivas para um enquadramento prospectivo do mercado de reabilitação urbana:

1. A importância de estratégias dirigidas para o parque edificado existente

O contexto geral de excedente quantitativo reforça a importância de uma atenção crescente ao parque habitacional existente, e a estratégias especificamente orientadas para as capacidades de conservação do edificado.

Os elementos analisados relativos às dinâmicas de reabilitação mostram que, não obstante o contexto de contração do investimento imobiliário, se observa o aumento do peso da reabilitação face à construção nova.

No que tem que ver com as carências qualitativas do edificado e da habitação, e não obstante as melhorias registadas, verifica-se que as necessidades de intervenção no parque edificado existente estão associadas a diferentes problemas (relacionados com o estado de conservação dos edifícios, a sobrelotação e a carência de infraestruturas) e estão longe de poder ser consideradas residuais.

Existe, então, um **espaço importante para estratégias e ações de reabilitação**, para dar resposta à procura potencial e para assegurar a qualidade do edificado.

Em termos prospetivos, é ainda importante ter em atenção que o papel das carências qualitativas na dinâmica da reabilitação do edificado tem tendência para se ampliar muito significativamente. Para isso, concorre a relevância que tem vindo a ser dada, no âmbito da União Europeia e no quadro legislativo nacional, a carências qualitativas relacionadas com problemas de conforto habitacional associados às condições térmicas dos edifícios e/ou a requisitos básicos de acessibilidade.

2. A diversidade de contextos para a intervenção

O reconhecimento da **diversidade de contextos para a reabilitação urbana** em Portugal apresenta-se como questão central.

O quadro de excedente habitacional não tem igual intensidade em todos os espaços do continente e, sobretudo, situa-se em contextos demográficos contrastantes.

A clara identificação de padrões espaciais de diferenciação local, do ponto de vista das dinâmicas da população e do edificado, das principais carências qualitativas, da estrutura do mercado de habitação e das dinâmicas do mercado imobiliário, coexiste com situações mais complexas caracterizadas pela

extrema pulverização de casos críticos e pela existência de diferentes níveis de problemas e de vulnerabilidades.

Os vários problemas relativos a carências qualitativas da habitação combinam-se de forma diferente nos diversos municípios do continente.

3. A necessidade de observar as mudanças

A diversidade de contextos para intervenção mostra a necessidade de um conjunto alargado de indicadores para a sua caracterização.

É importante o **acompanhamento da evolução dos problemas e dos mercados** e das suas principais condicionantes. Observar as mudanças e os seus territórios torna-se fundamental.

4. A existência de oportunidades diferenciadas para o mercado

A diversidade de contextos mostra, também, que existem **oportunidades diferenciadas** para o mercado de reabilitação urbana, relacionadas com o quadro de excedente habitacional e de alojamentos vagos, o tendencial aumento de alojamentos vagos para arrendar, e a importância das carências qualitativas do edificado e do alojamento.

Neste âmbito, deve ser dada atenção, igualmente, às oportunidades potenciais associadas à melhoria das condições térmicas dos edifícios e/ou de requisitos de acessibilidade acima referidos.

5. A importância de estratégias locais diferenciadas

Porque diferentes tipos de problemáticas afetam de forma desigual os vários territórios, é necessário construir **estratégias locais diferenciadas** que tenham em conta a diversidade existente e que, então, sejam adaptadas às características de cada contexto.

Torna-se importante reconhecer, desde logo, a diversidade existente do ponto de vista demográfico, marcada, por um lado, pela presença de contextos de crescimento caracterizados pelo aumento do número de famílias e, desse modo, pelo crescimento da procura potencial de habitação; e, por outro lado, pela presença de contextos marcados pela diminuição do número de famílias, e, desse modo, pela contração da procura potencial de habitação (de residência habitual). Importa perceber, em cada caso, “para quem” orientar o esforço de reabilitação.

Em segundo lugar, importa atender à diversidade dos problemas e da sua combinação. A análise espacial pormenorizada desenvolvida anteriormente mostra a necessidade de estratégias diferenciadas do ponto de vista espacial e temático, as quais poderão refletir-se, por sua vez, na importância de operações de reabilitação de caráter mais integrado ou de caráter mais setorial e restrito. De notar, neste âmbito, o comportamento relativo dos vários municípios face a 3 tipos de carência qualitativa no edificado e na habitação: o respetivo Perfil de Carência revela a elevada diversidade de situações relativas à intensidade cumulativa dos 3 problemas. São vários os municípios significativamente marcados por 2 ou 3 situações de carência; outros, o seu perfil mostra claramente a dominância de um tipo problema. Em geral, estes resultados indicam estratégias e exigências de intervenção diferenciadas do ponto de vista espacial e temático.

Por seu lado, a diversidade na intensidade e na escala dos problemas tem igualmente efeitos na definição de estratégias locais diferenciadas: mostra a necessidade de desenvolver capacidades de intervenção significativas a diversas escalas (operações de pequena escala e operações de grande escala); indica a relevância de estratégias de política pública dirigidas para diferentes escalas espaciais (nacional, regional, local, etc.) e de **níveis de intervenção** convenientemente articulados.

Por fim, há que reconhecer a diversidade nas **dinâmicas locais** de reabilitação já existentes, o que torna importante a identificação e promoção dos fatores contextuais mais favoráveis à reabilitação.

6. A importância de estratégias articuladas e sensíveis às empresas e à inovação

A percepção da variedade dos problemas enfrentados pelas empresas permite sublinhar a necessidade de **articular várias frentes de intervenção**, umas mais relacionadas com as condições da procura e do financiamento, outras mais relacionadas com o licenciamento e os regulamentos técnicos.

Há obstáculos relacionados com a **organização das empresas** que são mais referidos pelas empresas que trabalham ocasionalmente no mercado de reabilitação urbana e que requerem estratégias específicas: é o caso das questões relacionadas com o modo de organização de obras em contextos urbanos e com a identificação de parceiros adequados.

Verifica-se que as estratégias referidas pelas empresas acentuam pouco as questões da constituição de **redes/parcerias/consórcios** e da mudança das **características dos produtos**, o que torna importante valorizar a inovação ao nível dos processos e dos produtos.

5. Guia de Boas Práticas

O Guia de Boas Práticas é um resultado imediato dos elementos apresentados nas seções anteriores e visa, em primeiro lugar, apoiar o desenvolvimento das competências das empresas para a intervenção na reabilitação urbana; visa, também, dar indicações para a definição de estratégias de política pública sensível às características da reabilitação urbana em Portugal e, ainda, estimular capacidades de produção e transferência de conhecimento técnico na reabilitação urbana.

Entendendo as Boas Práticas como um processo evolutivo, neste documento, será dada atenção a um conjunto de recomendações gerais e de indicações metodológicas que permitam potenciar e desenvolver (novas) capacidades de intervenção, sendo abordados os seguintes tópicos:

- Boas práticas relacionadas com os problemas identificados pelas empresas;
- Boas práticas relacionadas com os diferentes contextos e as políticas públicas.

Os elementos seguintes estão organizados de acordo com estes tópicos.

5.1. Boas práticas relacionadas com os problemas identificados pelas empresas

5.1.1. Responder aos problemas gerais identificados pelas empresas

Os problemas mais referidos pelas empresas, no inquérito realizado, foram: a procura por parte de investidores ou proprietários, o acesso a financiamento bancário, a complexidade do licenciamento, o custo do financiamento e os regulamentos técnicos. Estes problemas remetem para 3 grandes frentes de intervenção, uma relacionada, sobretudo, com as condições da procura, outra relacionada com o financiamento e outra relacionada com as questões regulamentares na reabilitação urbana.

As Boas Práticas devem ser capazes de responder, de forma consistente, a estes problemas. Partindo de um contexto de crise, devem fazê-lo numa perspetiva de inovação, percebendo que, no futuro, serão necessárias novas apostas e novos instrumentos, isto é, percebendo que os modelos anteriores, do ponto de vista dos produtos imobiliários e do financiamento, não serão retomáveis na mesma forma do passado.

Responder aos problemas gerais identificados pelas empresas passa, então, por:

- Conhecer e dinamizar a procura, e repensar os produtos oferecidos;
- Responder de forma inovadora aos problemas de acesso e custo do financiamento;
- Identificar mais pormenorizadamente os problemas relacionados com o licenciamento e os regulamentos.

Conhecer e dinamizar a procura, repensar os produtos oferecidos

As análises anteriores retrataram um contexto de declínio da atividade, embora de aumento relativo da importância da reabilitação. As empresas reconhecem que a reabilitação é cada vez mais importante nas suas estratégias, mas reconhecem também que a procura constitui uma das suas principais dificuldades.

Do ponto de vista da construção de Boas Práticas, a resposta adequada a este problema integra várias dimensões, sublinhando-se:

- A importância da observação e do acompanhamento da procura;
- A preocupação com as condições gerais da procura;
- A identificação de novos tipos de procura;
- A necessária relação entre produtos imobiliários e qualidades urbanas.

1. Conhecer a procura: Boas Práticas de partilha e organização da informação

Por um lado, reconhece-se que existem lacunas na informação disponível sobre os mercados da reabilitação urbana, quer na informação sobre transações, preços e rentabilidade da reabilitação, quer na informação sobre diversos agentes, como, por exemplo, os tipos de proprietários existentes. Essas lacunas são especialmente sentidas em mercados com um número pequeno ou muito variável de intervenções.

Por outro lado, reconhece-se que as empresas, pela sua ação, são importantes depositárias de informação. Num mercado caracterizado pela presença de muitas pequenas empresas, as estratégias de partilha sistemática da informação adquirem uma importância acrescida, traduzindo-se em ganhos mútuos.

Existem, a este propósito, experiências, noutros contextos, que podem contribuir para formatar Boas Práticas, como é o caso da construção de “índices da regeneração” ou de “observatórios da regeneração”. Alguns destes instrumentos recolhem, sobretudo, informação quantitativa sobre transações e rentabilidade dos investimentos; outros utilizam informação da apreciação dos mercados pelos agentes; outros ainda integram mecanismos de reflexão e debate sobre as mudanças identificadas.

2. Assegurar as condições gerais da procura

A referência aos problemas da procura remete, ao mesmo tempo, para as condições de acesso das famílias à habitação (nomeadamente, mas não em exclusivo, à habitação arrendada), para as condições de intervenção dos proprietários atuais (incluindo os condomínios) e para o dinamismo geral das atividades económicas.

Existem, em Portugal, a nível nacional ou a nível municipal, vários programas e várias experiências que procuram apoiar a procura. Alguns dirigem-se às famílias (por exemplo, no caso do arrendamento, Porta 65 Jovem, subsídios municipais de arrendamento, mercado social de arrendamento); outros dirigem-se a proprietários da habitação (RECRIA, RECRIPH, SOLARH, Reabilitar para Arrendar); outros ainda, atuando ao nível local, incidem na relação entre oferta e procura (por exemplo, em Lisboa, os programas “Reabilita Primeiro Paga Depois”, “Reabilita Arrenda Devolve”).

Subsiste, no entanto, a necessidade de avaliar a capacidade deste conjunto de programas fazer face aos problemas atuais e de construir um conceito mais robusto e operativo de “mercado social de arrendamento”. Trata-se de um desafio, antes de tudo, para as políticas públicas.

3. Responder a novos tipos de procura, inovando os produtos

É necessário responder aos problemas habitacionais identificados na fase de diagnóstico, nomeadamente aos problemas relacionados com o estado de conservação dos edifícios e dos alojamentos, com a sobreocupação e com a carência de infraestruturas básicas. Mas, ao mesmo tempo, é também necessário compreender que as dinâmicas existentes, em particular as mudanças nos modos de vida das pessoas e das famílias, são elas próprias geradoras de novas necessidades e novos problemas. Assim sendo, a habitação oferecida num contexto de reabilitação não terá necessariamente as mesmas características da habitação produzida noutros contextos imobiliários. Existem novas procuras, a que é preciso responder.

Sublinha-se a importância de uma perspetiva que valorize a variedade e a inovação nos produtos, tanto do ponto de vista da sua conceção, como do ponto de vista da sua gestão. Trata-se de proporcionar soluções adaptadas à crescente diversidade de contextos de vida. A pequena escala e a flexibilidade que parecem caracterizar o setor da reabilitação são um elemento importante que pode ajudar a desenvolver esta perspetiva.

Assinala-se, ainda, a necessidade de uma incorporação de novas exigências, nomeadamente as decorrentes da preocupação com a acessibilidade (também no contexto do envelhecimento da população) e as decorrentes da preocupação com a eficiência energética. Umas e outras requerem um esforço substancial de intervenção no futuro próximo.

4. A necessária relação das empresas com a promoção de novas qualidades urbanas

Alguns dos problemas identificados com a procura não têm apenas a ver com a questão dos alojamentos e suas qualidades, mas também com as questões mais gerais relacionadas com as qualidades urbanas e sociais dos espaços com necessidade de reabilitação. Estudos realizados em vários contextos têm sublinhado que a presença de uma visão articulada e de longo prazo para os territórios parece ser uma condição importante para o desenvolvimento dos mercados da reabilitação urbana. As empresas devem, por isso, ter em atenção a importância dos aspectos urbanos da reabilitação e devem intervir, em conjunto com outros agentes, na construção de uma visão de longo prazo para os territórios.

Esta preocupação tem consequências importantes, do ponto de vista das competências que as empresas de construção devem desenvolver.

Responder de forma inovadora aos problemas de acesso e custo do financiamento

Os problemas relacionados com o custo e o acesso ao financiamento fazem parte dos problemas mais citados pelas empresas, e sobretudo, pelas pequenas empresas. Também a este propósito se admite que os modelos anteriores terão dificuldades em se replicarem no futuro, e que existirão mudanças quer nas estratégias do Estado, quer nas estratégias das entidades bancárias.

A combinação entre parcerias estratégicas, correspondentes a novos veículos do investimento em reabilitação, e sistemas de incentivos, constitui o aspeto central das possíveis respostas a estes problemas. Esta combinação deve atender às características específicas de cada contexto. Existem experiências, associadas a formas muito diferentes de colaboração entre investidores públicos, privados e sem fins lucrativos, que podem ser sistematizadas e exploradas, nomeadamente através da realização de uma conferência internacional sobre esta temática específica.

Identificar mais pormenoradamente os problemas relacionados com o licenciamento e os regulamentos

Os problemas relacionados com o licenciamento e os regulamentos foram, também, dos problemas mais referidos pelas empresas. Trata-se de uma preocupação geral, mas que é mais do que proporcionalmente referida pelas empresas que intervêm de forma permanente na reabilitação, e que remete para a percepção da existência de custos de contexto que condicionam a competitividade e produtividade das empresas. Esta mesma preocupação tem estado presente no lançamento de diversas iniciativas visando a alteração de regulamentos e esteve ainda presente nos workshops realizados.

O inquérito efetuado não permite uma identificação pormenorizada dos problemas referidos. Essa sistematização é, por isso, um primeiro requisito da construção de Boas Práticas.

Sublinhem-se, mesmo assim, vários instrumentos possíveis para responder a estes problemas de custo de contexto: a simplificação e clarificação dos procedimentos de licenciamento; a produção de indicadores relacionados com o licenciamento que possam servir para detetar e resolver problemas; a definição de “exigências técnicas mínimas para a reabilitação de edifícios antigos”; a elaboração de um “código técnico de edificação” que compile toda a legislação técnica aplicável à atividade da construção; a publicação de “relação das disposições legais a observar pelos técnicos responsáveis dos projetos de obras e sua execução”.

5.1.2. Responder a problemas específicos de determinados tipos de empresas

As conclusões do inquérito realizado permitem identificar casos de problemas mais associados a tipos específicos de empresas. Concluiu-se, por exemplo, que empresas com intervenção ocasional na reabilitação urbana conferem relativamente mais peso a problemas de organização da obra em contexto urbano e de identificação de parceiros adequados. Concluiu-se, também, que as dificuldades relativas aos regulamentos técnicos eram referidas em maior medida pelas empresas mais pequenas.

Estas conclusões aconselham a existência de estratégias mais focadas e dirigidas a determinados tipos de empresas, incidindo sobre:

- As questões da organização da obra em contexto urbano: problemas, práticas, recomendações;
- A dinamização do trabalho em rede e em parceria;
- Os regulamentos técnicos existentes e os conhecimentos/metodologias necessárias para a sua aplicação.

Cada um destes tópicos pode ser desenvolvido através de várias metodologias, como por exemplo a realização de um seminário ou de um plano de formação ou a constituição de um grupo de trabalho. Em qualquer dos casos, colocam-se duas exigências: em primeiro lugar, uma vez que se trata de problemas que afetam mais umas empresas que outras, serão importantes processos de partilha de soluções entre empresas; em segundo lugar, porque envolvem questões urbanas e regulamentares, serão importantes processos que envolvam agentes públicos e privados.

5.1.3. Desenvolver competências adequadas à intervenção na reabilitação urbana

Embora a questão da formação profissional não tenha surgido como problema muito referido pelas empresas, deve sublinhar-se que todos os aspetos referidos anteriormente remetem para a necessidade de construção, por parte das empresas, de novas capacidades, desde capacidades de identificação da procura e de definição de novos produtos, e de compreensão dos aspetos urbanos associados à reabilitação, até capacidades mais específicas de definição e concretização de exigências técnicas e de organização das obras.

Assim sendo, a reabilitação urbana, como área de atuação estratégica, deve ser considerada de forma explícita e prioritária na identificação das novas competências que os profissionais do setor da construção devem adquirir, de modo a responderem às exigências que se colocam nesta área, em termos tecnológicos, de sustentabilidade e de inovação. Noutros contextos, a percepção desta especificidade tem mesmo levado à formulação de experiências associadas a um conceito de “escola da reabilitação urbana”.

5.2. Boas Práticas relacionadas com os diferentes contextos e as políticas públicas

Neste âmbito, e na ótica do estudo apresentado, considera-se especialmente relevante sublinhar Boas Práticas relacionadas com as dimensões seguintes:

- Valorizar uma abordagem territorializada, e definir diferentes tipos de áreas críticas;
- Promover a abrangência estratégica, reconhecendo a variedade de soluções e modos de atuação na reabilitação urbana;
- Assegurar a melhoria de carências qualitativas, e o enfoque estratégico no conforto habitacional;
- Promover novas capacidades de cooperação, e valorizar a função de diferentes escalas de decisão e ação;
- Valorizar a integração das estratégias de reabilitação urbana em perspetivas mais amplas de desenvolvimento local.

Valorizar uma abordagem territorializada, e definir diferentes tipos de áreas críticas

A diversidade de contextos para a reabilitação urbana em Portugal foi identificada ao longo deste estudo como questão essencial. A problemática da reabilitação urbana não se confina a problemas e a espaços únicos (por exemplo, não se confina ao problema dos alojamentos vagos e/ou da degradação do edificado nos centros das grandes cidades) e os problemas não têm igual intensidade e características em todos os espaços.

Focar a atenção nessa variedade, e nas especificidades dos vários tipos de espaços, torna-se essencial para definir condições de intervenção adequadas.

É importante valorizar os processos de conhecimento (de diagnóstico e de mapeamento) de diferentes tipos de áreas críticas para a reabilitação urbana.

É importante valorizar, em consequência, o papel de áreas heterogéneas de reabilitação urbana nas políticas públicas (nomeadamente nas definidas a nível nacional), contrariando uma lógica de relativa homogeneidade nacional dos problemas-tipo e dos correspondentes desafios e instrumentos.

Promover a abrangência estratégica, reconhecendo a variedade de soluções e modos de atuação na reabilitação urbana

A heterogeneidade dos problemas na reabilitação urbana acima salientada enfatiza a necessária abrangência das estratégias e dos modos de intervenção.

É importante reconhecer a importância e a potencial coexistência de diferentes tipos de soluções e modelos de atuação, diferenciados de acordo com as características, a intensidade e a extensão, o gradualismo temporal, e a diferenciação espacial das problemáticas.

As agendas de política pública, e as prioridades que estabelecem, deverão saber enquadrar essa diferenciação. Trata-se de promover o desenvolvimento de estratégias que, estando integradas numa agenda nacional para a reabilitação urbana, apresentem capacidade para garantir, em contextos espaciais específicos, a combinação adequada de diferentes perfis de intervenção.

Assegurar a melhoria de carências qualitativas, e o enfoque estratégico no conforto habitacional

No seguimento das referências anteriores e do diagnóstico efetuado neste estudo, torna-se importante garantir a atenção aos problemas associados a carências qualitativas do edificado e da habitação.

Sublinhou-se que estes problemas estão longe de poderem ser consideradas residuais, e que as necessidades de intervenção estão associadas a diferentes tipos de problemas relacionados, nomeadamente, com o estado de conservação dos edifícios, a sobrelotação e a carência de infraestruturas. Verificou-se, também, que os vários problemas se combinam de forma diferente nos diversos municípios do continente. São vários os municípios significativamente marcados por várias situações de carência; em outros, o seu perfil mostra claramente a forte representatividade de um tipo problema.

Estes resultados indicam a relevância de perspetivas de intervenção ao nível das carências qualitativas focadas nas prioridades das diferentes áreas, no contexto do território nacional. Indicam ainda a importância de processos de mapeamento da representatividade dos problemas qualitativos do edificado e do alojamento, nos municípios do continente.

É de assinalar, também, a importância de garantir a articulação adequada entre intervenções ao nível das carências qualitativas com outras agendas de reabilitação urbana (por exemplo, saber combinar os problemas associados à sobrelotação e aos alojamentos vagos).

A necessidade de priorizar as condições de intervenção a partir do enfoque estratégico no conforto habitacional merece ser igualmente sublinhada.

As situações de carência qualitativa no edificado e na habitação tornam-se particularmente graves quando estão em causa condições precárias ou indignas de conforto em alojamentos ocupados. Em regra, estas condições associam-se a uma população idosa e/ou vulnerável, o que justifica uma atenção prioritária da agenda da reabilitação urbana a programas específicos de combate à chamada ‘habitação indigna’ e desadequada.

Desafio importante para as políticas públicas será, à semelhança das várias experiências existentes no contexto europeu, a criação de um Programa de Erradicação da Habitação Indigna que deverá contribuir para assegurar condições básicas de conforto habitacional em alojamentos ocupados por população vulnerável.

Os problemas associados a carências qualitativas do parque edificado e ao conforto habitacional remetem, finalmente, para a relevância que tem vindo a ser dada, no âmbito da União Europeia e no quadro legislativo nacional, a aspetos de natureza energética e a condições de acessibilidade.

É importante reconhecer a importância deste desafio na agenda da reabilitação urbana em Portugal. Trata-se de atender a carências qualitativas graves relacionadas com problemas de conforto associados às condições térmicas dos edifícios e/ou a requisitos básicos de acessibilidade, ao mesmo tempo que se atendem a objetivos de eficiência energética e a desafios associados às mudanças climáticas.

Em geral, deve sublinhar-se que a eficiência de intervenções relativas à melhoria do conforto habitacional, e à resolução de outras carências qualitativas do edificado, pressupõe uma estratégia de referência adequada, que valorize o conhecimento rigoroso das situações e envolva importantes e complexas transformações de natureza regulamentar, financeira e operativa.

Deve assinalar-se a importância que está a ser dada, em vários países europeus, à produção de conhecimento técnico relativo ao diagnóstico das situações de carência qualitativa, à definição de soluções operativas e respetivos custos, às correspondentes necessidades de financiamento, e à clara divulgação de sistemas de apoio apoiados em incentivos de diferentes tipos.

Este conhecimento constitui a base para uma melhor definição de instrumentos estratégicos específicos, para a organização adequada de serviços técnicos locais, para o desenvolvimento de parcerias coerentes, para a precisa especificação de requisitos dos sistemas de financiamento, e para a valorização de apoios e incentivos variados.

Promover novas capacidades de cooperação, e valorizar a função de diferentes escalas de decisão e ação

Mobilizar as políticas públicas para a diversidade de estratégias e de formas de acção implica assegurar capacidades de articulação específicas e coerentes entre diferentes sectores, instituições e níveis de governação.

É importante assegurar sinergias e relações de coerência entre diferentes tipos de políticas e estratégias (combinando adequadamente as estratégias de reabilitação urbana com políticas de planeamento e uso do solo, com políticas sectoriais, ...), e entre diferentes parceiros e instituições.

É importante valorizar o papel de estratégias e de capacidades de acção definidas a diferentes escalas espaciais (nacional, local,...), e assegurar a sua articulação adequada.

A diversidade de contextos para a reabilitação urbana em Portugal identificada ao longo deste estudo permite sublinhar, em particular, a importância da *escala intermunicipal* para o desenvolvimento de estratégias, parcerias e condições de articulação institucional capazes de dar respostas adequadas à heterogeneidade dos problemas e dos correspondentes desafios.

Valorizar a integração das estratégias de reabilitação urbana em perspetivas mais amplas de desenvolvimento local

As Boas Práticas relacionadas com as dimensões anteriores colocam-se na perspetiva das políticas de reabilitação urbana. Contudo, reconhece-se, em vários aspetos, a importância da relação da reabilitação urbana com desafios mais abrangentes de promoção do bem-estar social e de desenvolvimento local.

A evolução das políticas dirigidas para a reabilitação urbana, em vários países europeus, tem vindo a mostrar a importância desta relação. Por isso, o debate recente sobre a natureza destas intervenções tem sublinhado o problema de enquadrar as áreas críticas para a reabilitação urbana de forma isolada de estratégias mais amplas de desenvolvimento local (ou intermunicipal, metropolitano,...).

Mostra-se, então, a importância de estratégias, de médio/longo prazo, baseadas na combinação de objetivos de reabilitação ‘física’ com dinâmicas de valorização social e ambiental e/ou de promoção económica.

A atenção a abordagens territorializadas do tipo área-alvo nas políticas de regeneração urbana, isto é, a programas estratégicos integrados (envolvendo várias dimensões) e dirigidos para espaços delimitados, exemplifica essa perspetiva.

Outras estratégias e experiências são igualmente apontadas como importantes, como é o caso das ações de reabilitação que se articulam quer com o desenvolvimento de novas capacidades empresariais e a dinamização dos mercados locais de emprego, quer com iniciativas de promoção da eficiência energética e de transformação de espaços ambientalmente sensíveis.

Verifica-se, pois, que a relação desejável das estratégias de reabilitação urbana com a qualificação e o desenvolvimento do território é complexa. Apoiar a concretização adequada dessa relação exige o desenvolvimento de modelos de intervenção criteriosos e o seu acompanhamento através de mecanismos próprios de avaliação.

ANEXOS

ÍNDICE ANEXOS

Anexo I - Análise Fatorial: Elementos Complementares

Mapa F05, Mapa F06, Mapa F07 e Mapa F08 (Litoral Norte)

Mapa F09, Mapa F10 (Litoral Norte), Mapa F05 e Mapa F06 (Interior Norte)

Mapa F07, Mapa F08, Mapa F09 e Mapa F10 (Interior Norte)

Mapa F11 (Interior Norte), Mapa F05 e Mapa F06 (Litoral Centro)

Mapa F07, Mapa F08, Mapa F09, Mapa F10 (Litoral Centro)

Mapa F05, Mapa F06, Mapa F07 e Mapa F08 (Interior Centro)

Mapa F09 e Mapa F10 (Interior Centro)

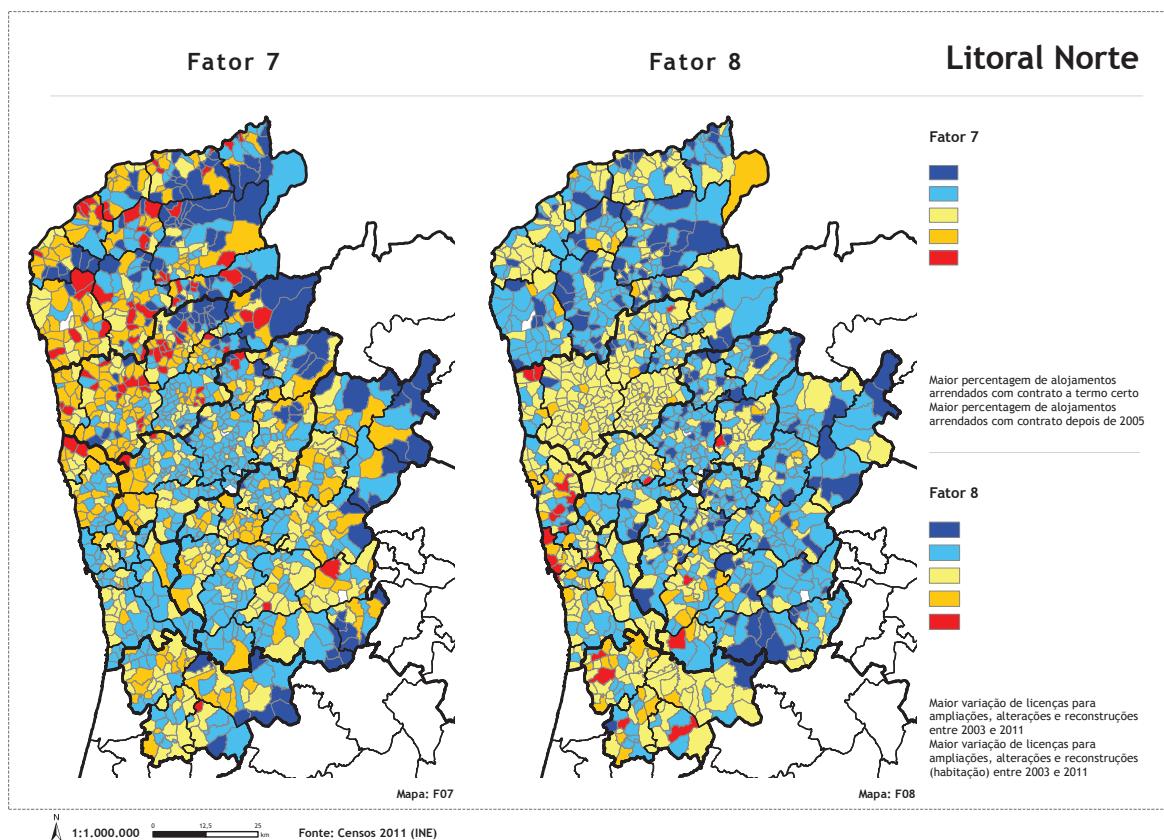
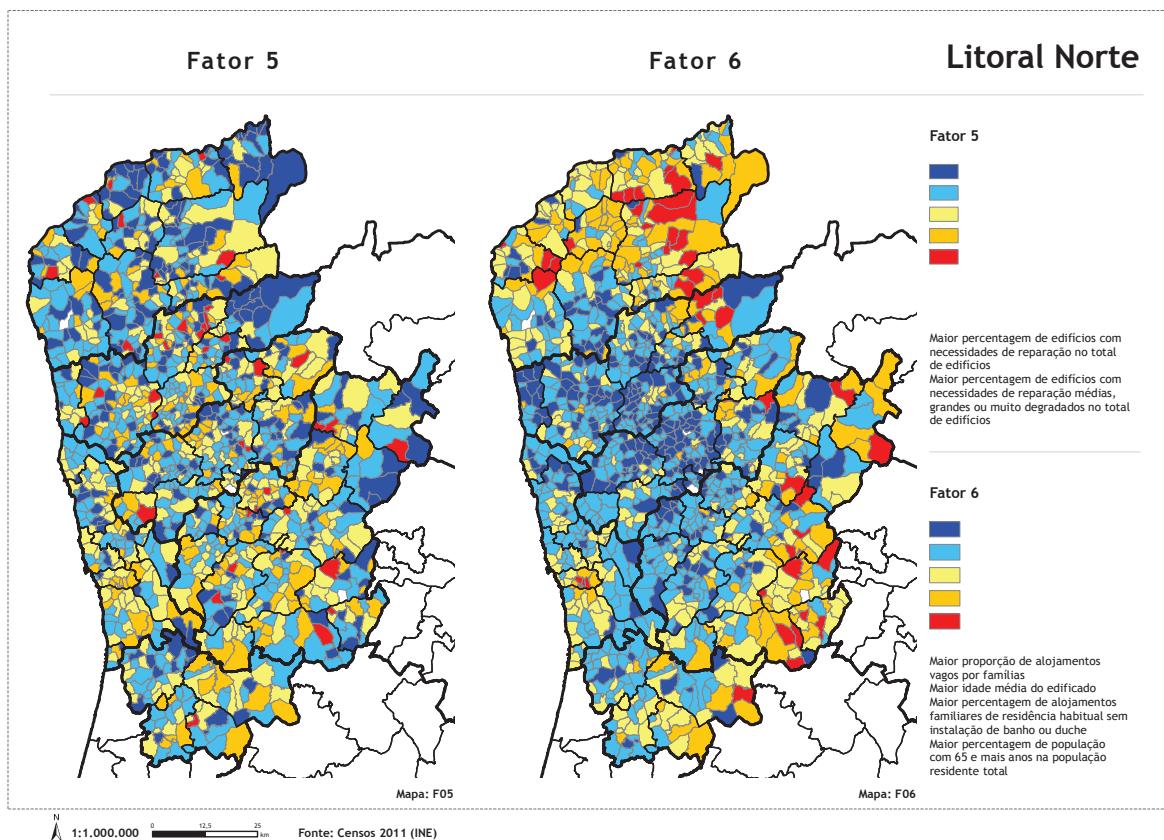
Anexo II - Índices e Perfis de Carência: Elementos Complementares

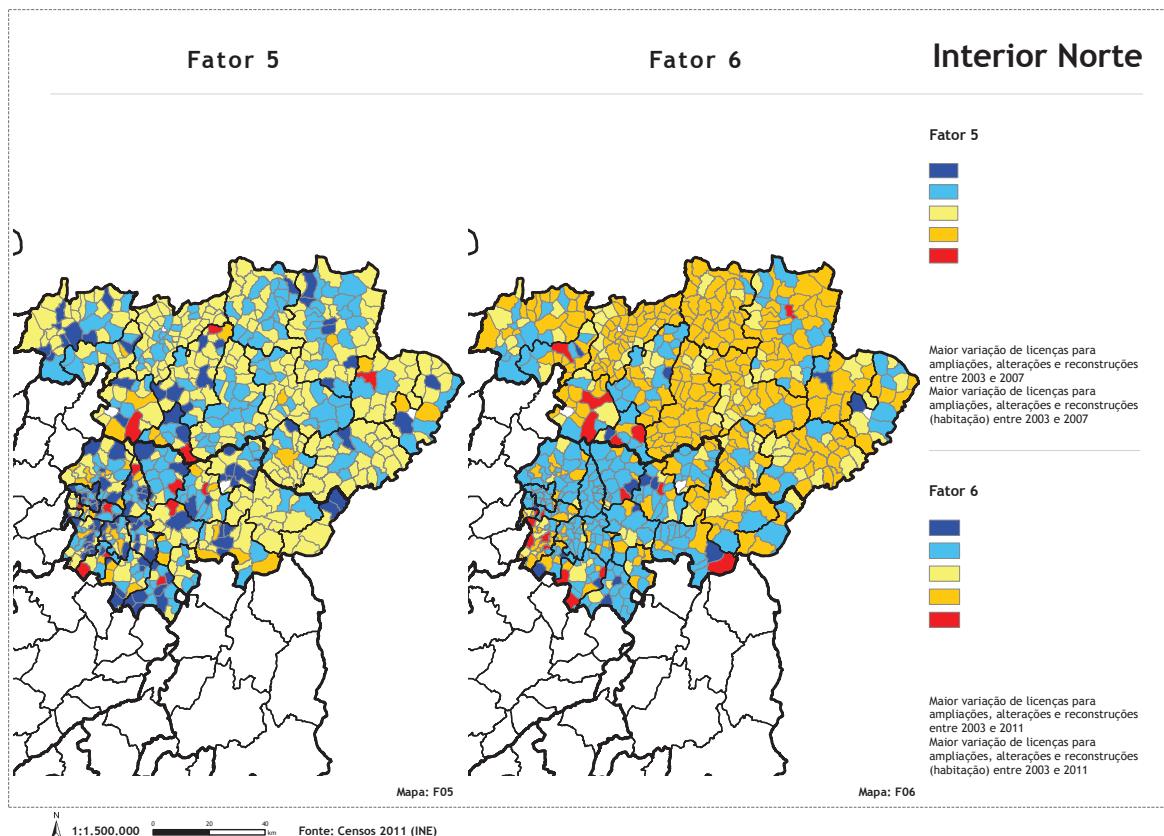
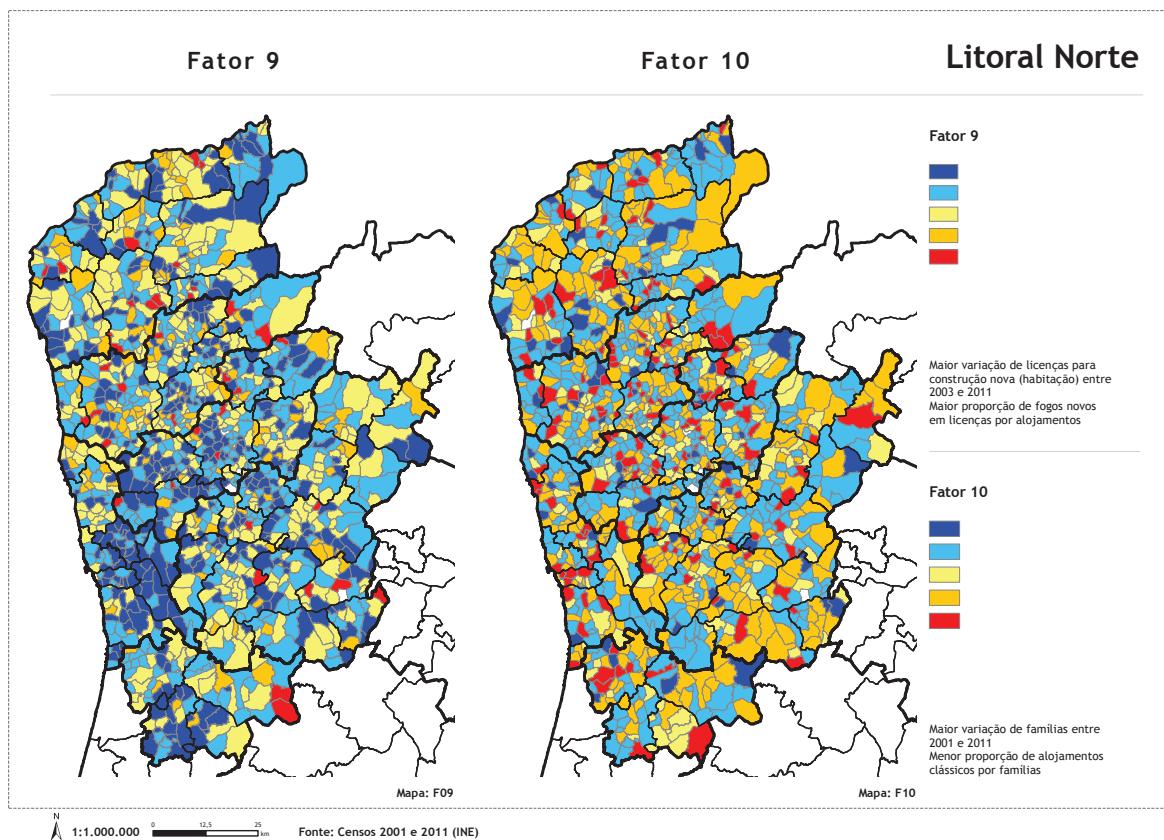
Gráfico: Escala do Problema da Degradação - Municípios Urbanos

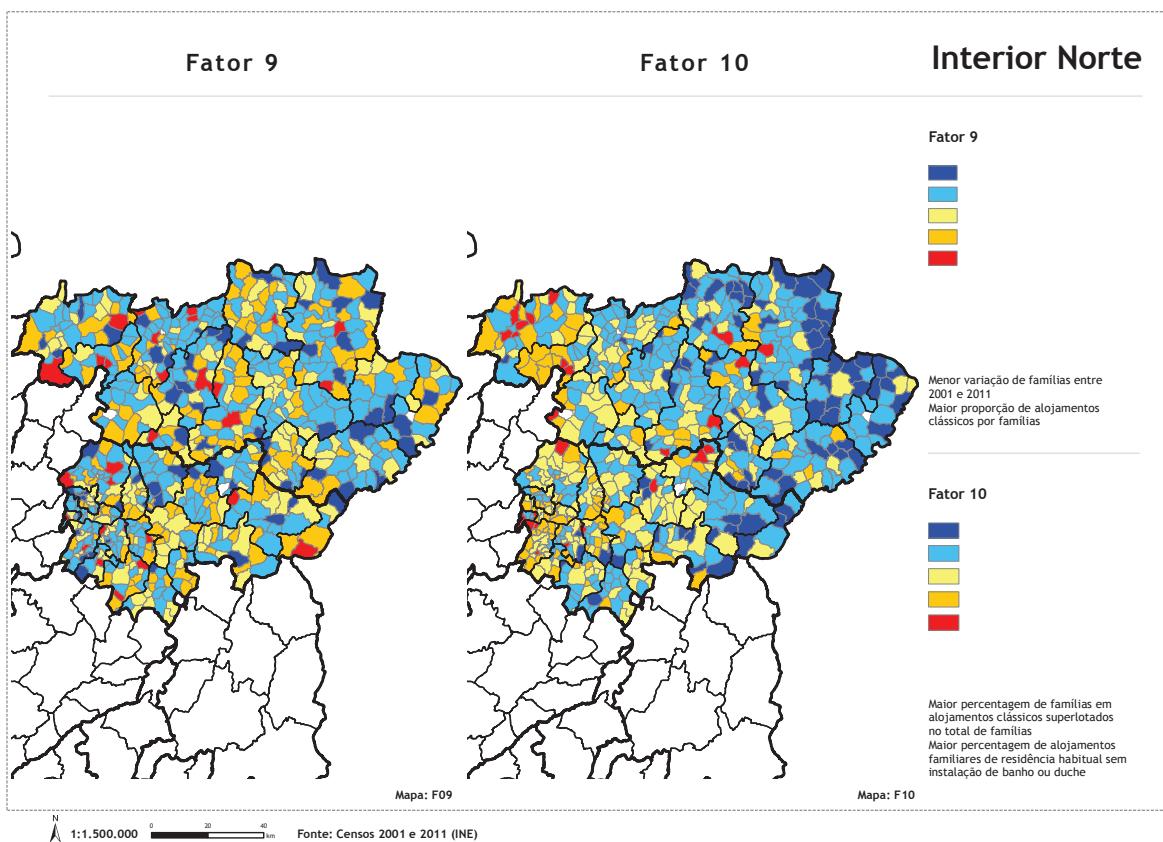
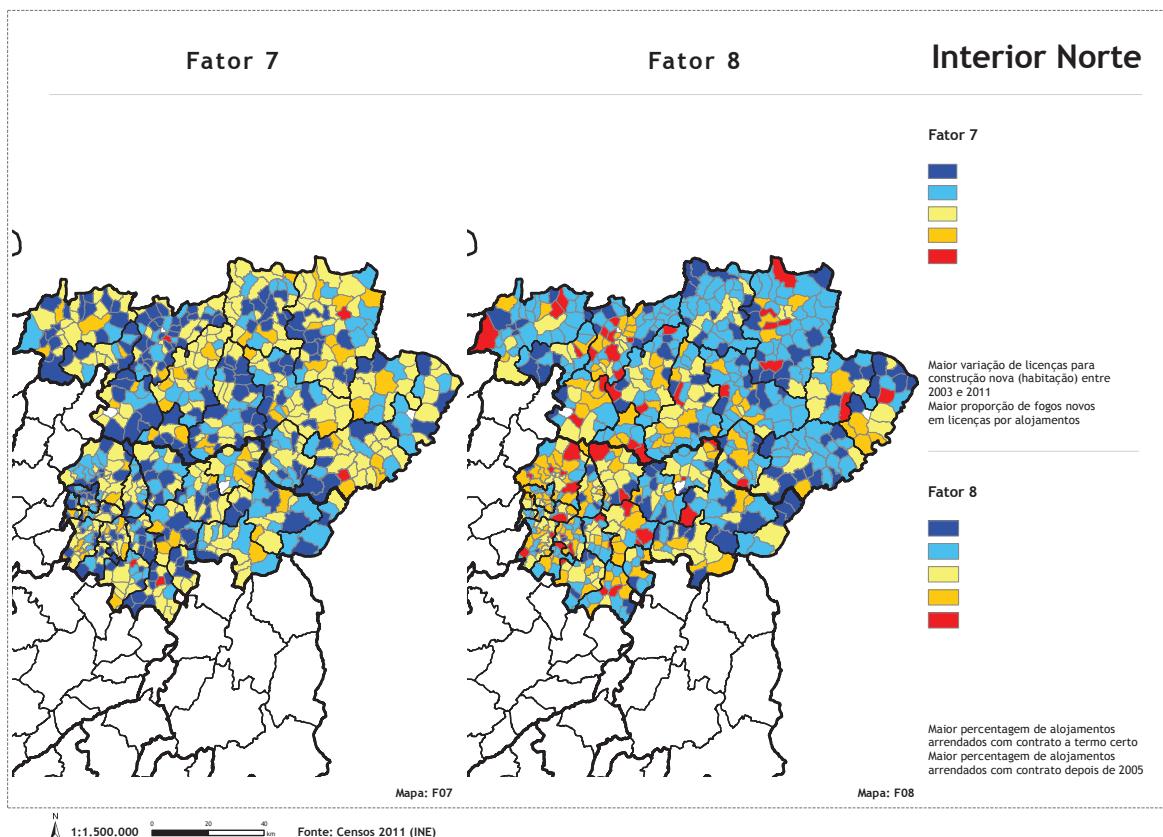
Gráfico: Escala do Problema da Sobrelocação - Municípios Urbanos

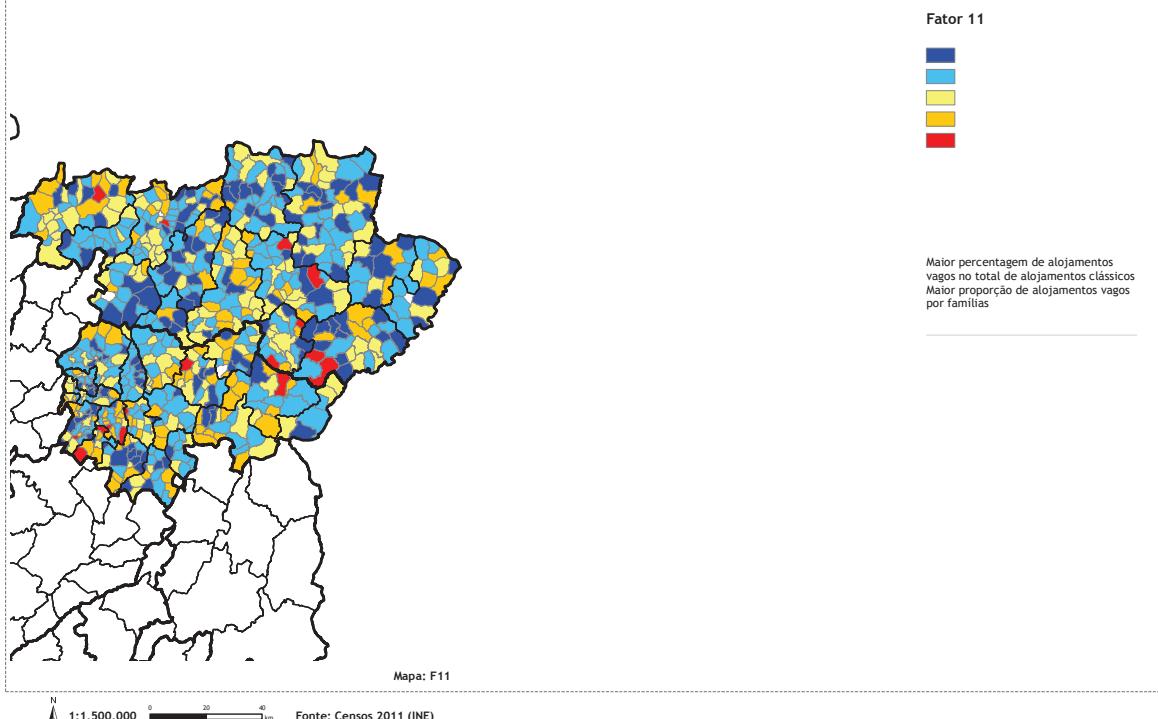
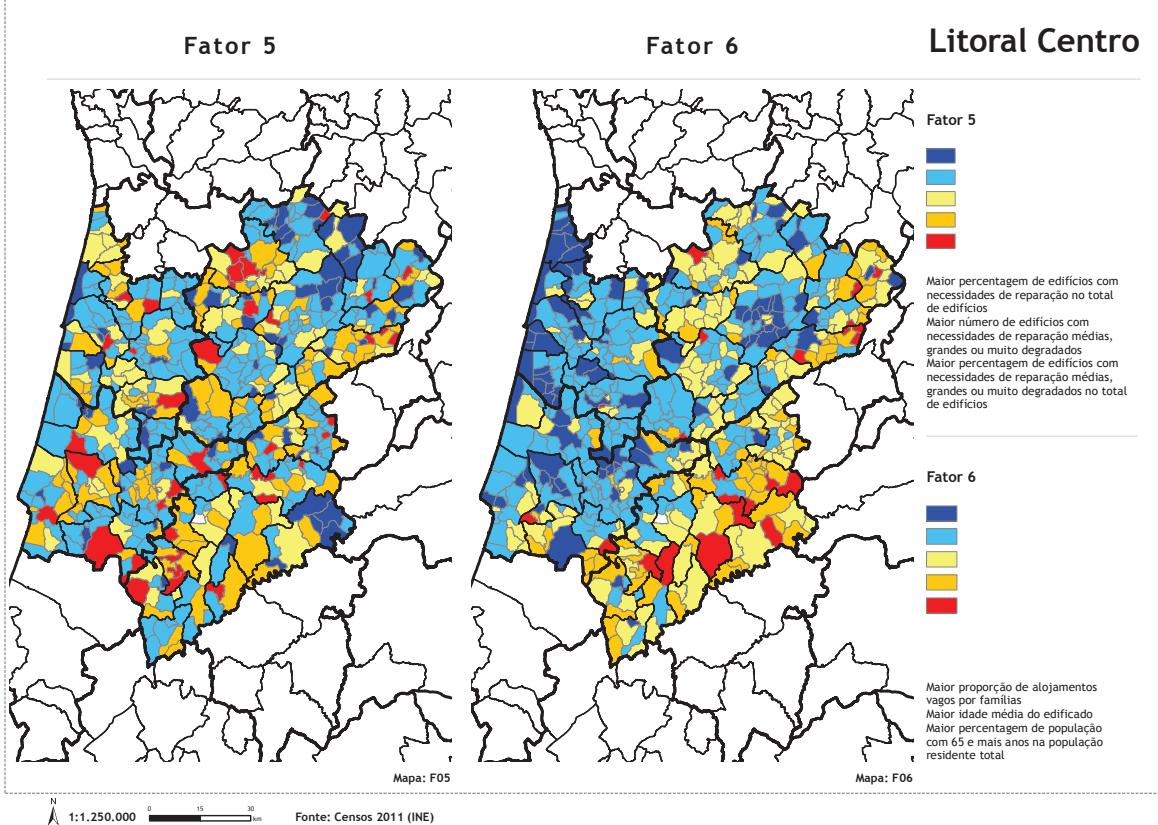
Gráfico: Escala do Problema da Carência de Infraestruturas - Municípios Urbanos

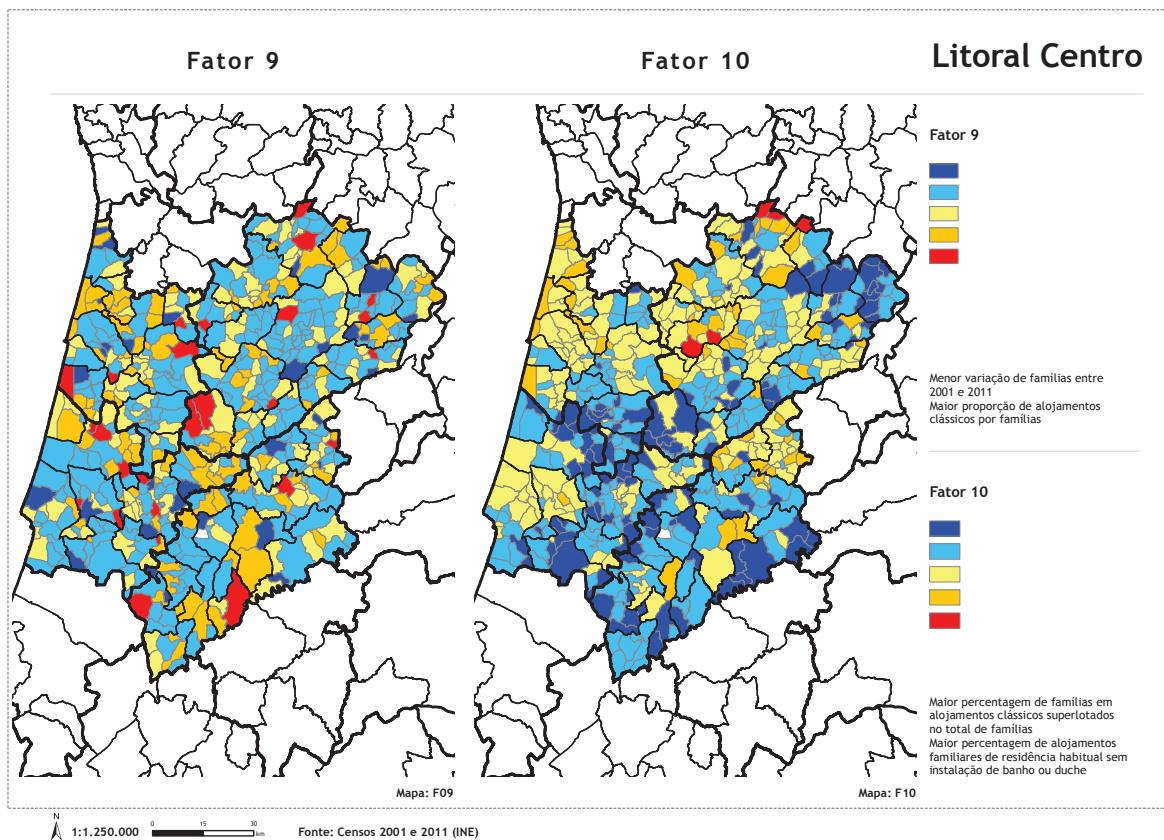
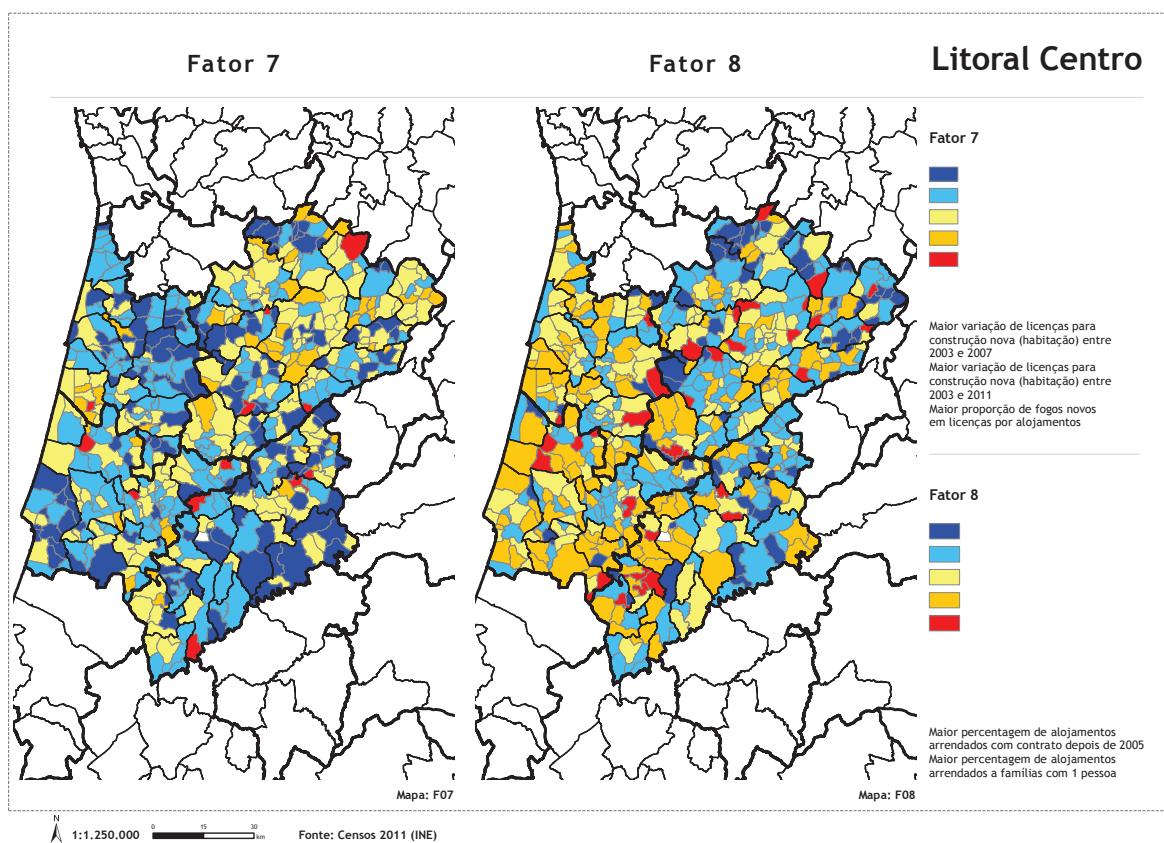
Anexo I - Análise Fatorial: Elementos Complementares

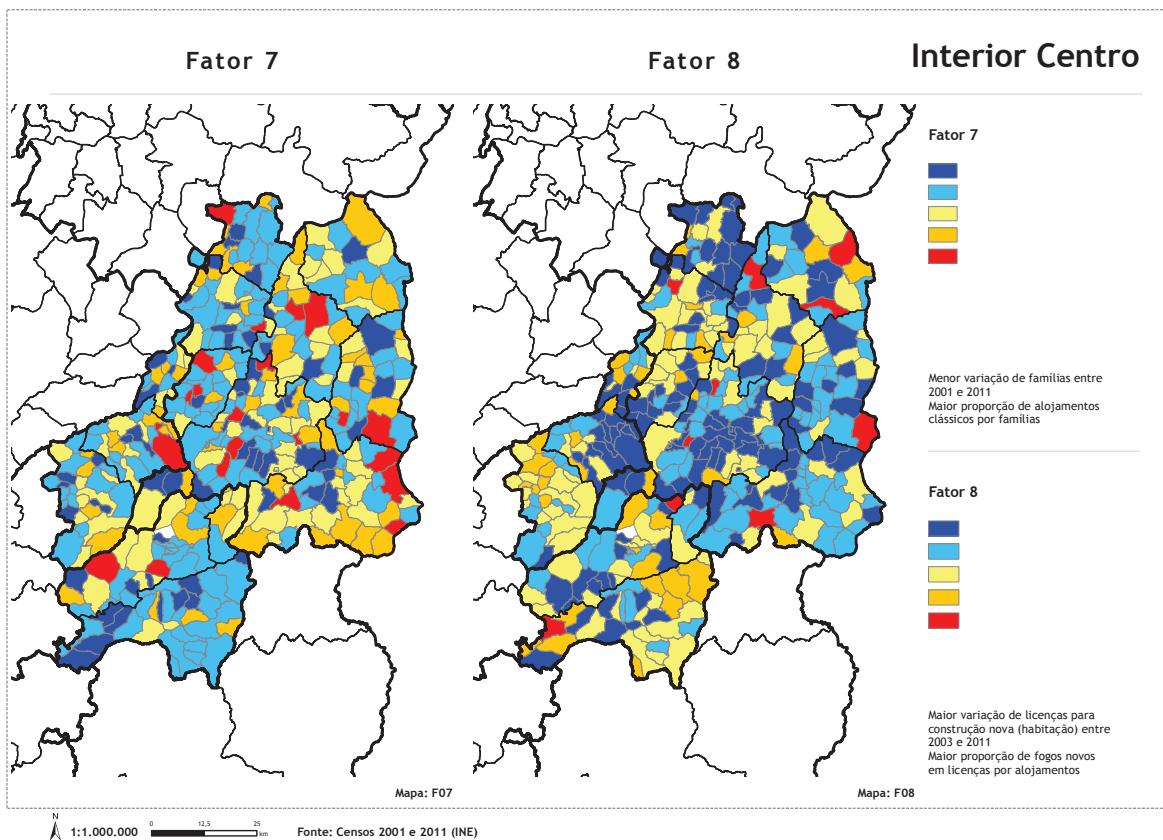
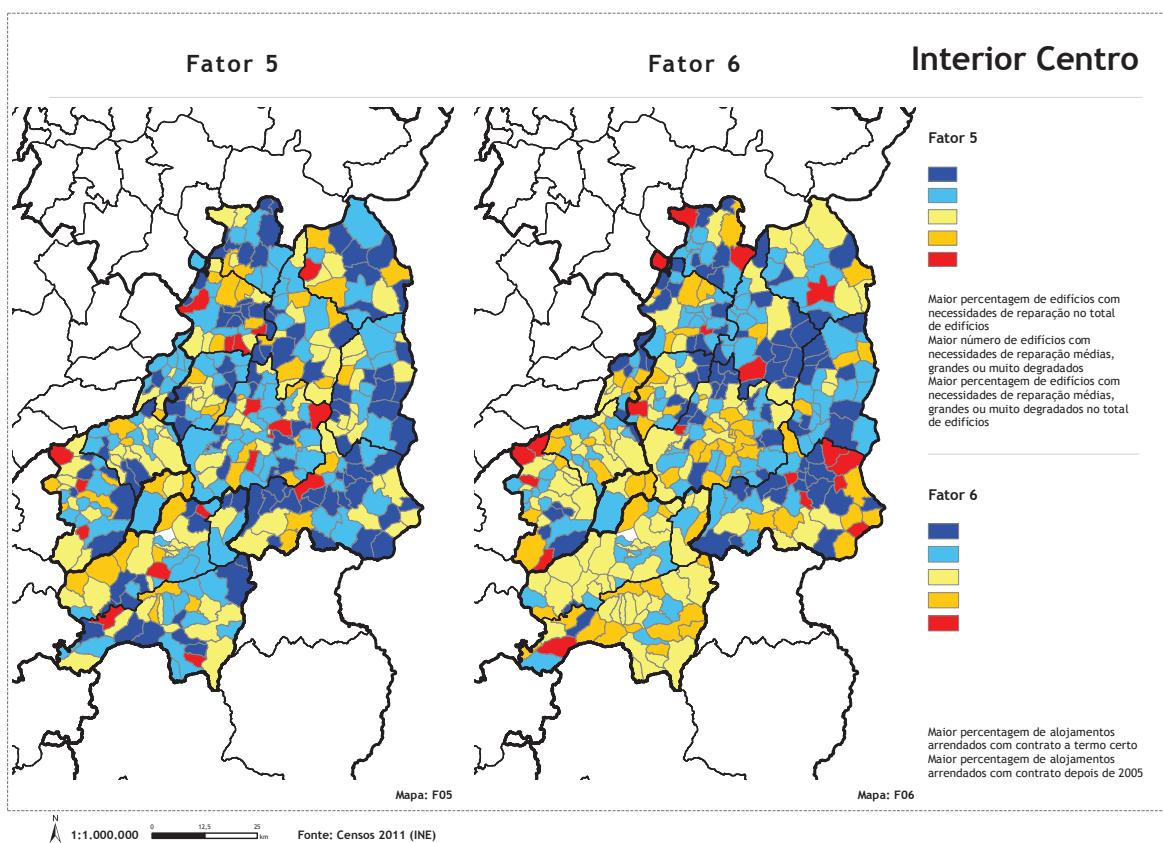


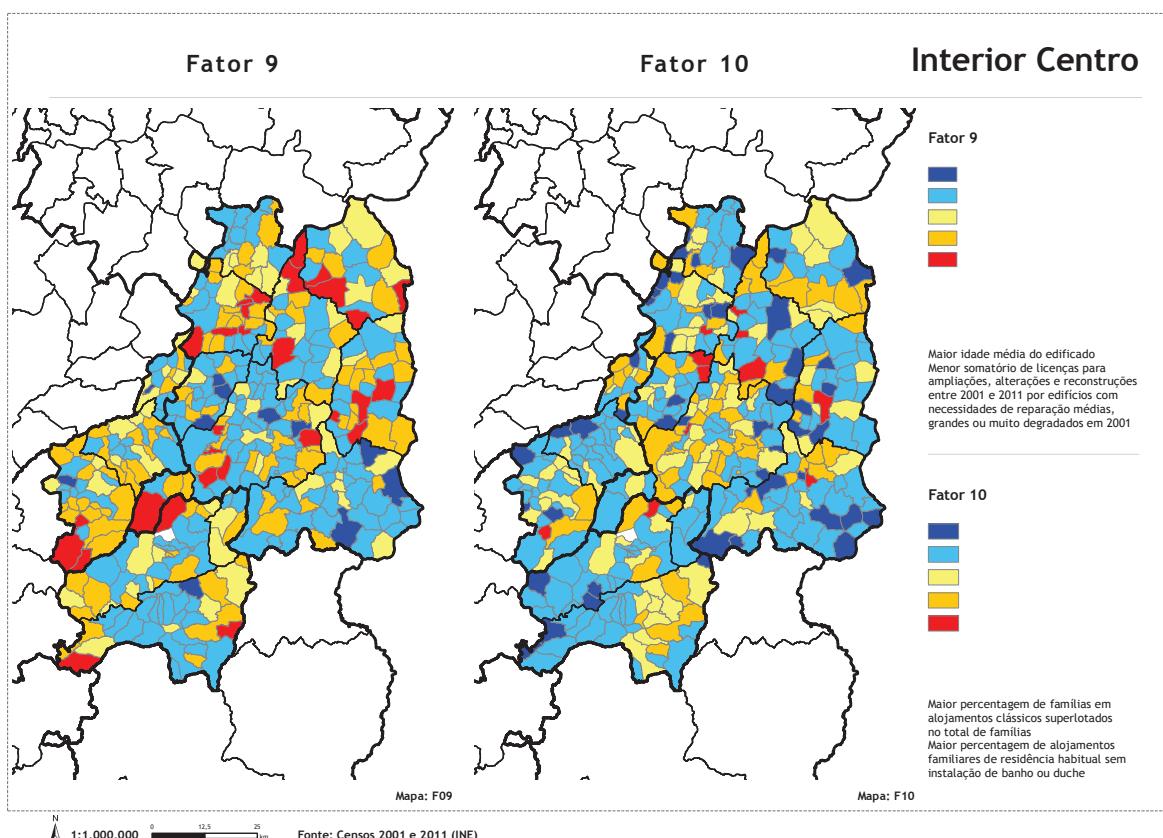




Fator 11**Interior Norte****Fator 5****Fator 6****Litoral Centro**







Anexo II - Índices e Perfis de Carência: Elementos Complementares

Municípios Urbanos* : Condições de Degradação

| Município | Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados | | Índice de Degradação | | Município | | Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados | | Índice | Ranking |
|---------------------|---|---------|------------------------|---------|-----------|------|---|---------|--------|---------|
| | Valor | Ranking | Valor | Ranking | | | Valor | Ranking | | |
| LAMEGO | 2970 | 2,10 | VILA FRANCA DE XIRA | | 1886 | 0,98 | 35 | | | |
| LISBOA | 9908 | 1,66 | MONTIJO | | 1436 | 0,97 | 36 | | | |
| PORTO | 8363 | 1,66 | BRAGANÇA | | 1804 | 0,96 | 37 | | | |
| CHAVES | 3915 | 1,52 | BEJA | | 1477 | 0,96 | 38 | | | |
| PESODA RÉGUA | 1127 | 1,47 | MIRANDELA | | 1237 | 0,94 | 39 | | | |
| BARREIRO | 1794 | 1,43 | AZAMBuja | | 1017 | 0,94 | 40 | | | |
| SÃO JOÃO DA MADEIRA | 537 | 1,40 | BARCELOS | | 3922 | 0,93 | 41 | | | |
| PENAFIEL | 3672 | 1,36 | OLIVEIRA DE AZEMÉS | | 2373 | 0,93 | 42 | | | |
| MOITA | 1902 | 1,35 | ALCOCHete | | 462 | 0,89 | 43 | | | |
| COVILHÃ | 3274 | 1,30 | PORTIMÃO | | 1493 | 0,88 | 44 | | | |
| ABRANTES | 2883 | 1,24 | TORRES VEDRAS | | 3281 | 0,88 | 45 | | | |
| PAREDES | 3323 | 1,24 | OLHÃO | | 1511 | 0,87 | 46 | | | |
| AMADORA | 1917 | 1,23 | PÓVOA DE VARZIM | | 1690 | 0,87 | 47 | | | |
| LOURES | 4191 | 1,18 | BRAGA | | 3841 | 0,87 | 48 | | | |
| FARO | 2286 | 1,16 | VISEU | | 3628 | 0,87 | 49 | | | |
| MATOSINHOS | 4273 | 1,12 | SANTA MARIA DA FEIRA | | 4242 | 0,85 | 50 | | | |
| GUARDA | 2478 | 1,12 | SANTO TIRSO | | 2079 | 0,83 | 51 | | | |
| TORRES NOVAS | 2113 | 1,12 | LEIRIA | | 4402 | 0,83 | 52 | | | |
| ESPINHO | 1120 | 1,11 | GUIMARÃES | | 4082 | 0,82 | 53 | | | |
| CASTELO BRANCO | 3084 | 1,10 | VIANA DO CASTELO | | 3033 | 0,81 | 54 | | | |
| VILA NOVA DE GAIA | 8108 | 1,09 | VILA DO CONDE | | 2076 | 0,80 | 55 | | | |
| SANTARÉM | 2987 | 1,08 | MARINHA GRANDE | | 1302 | 0,78 | 56 | | | |
| ENTRONCAMENTO | 497 | 1,05 | AVEIRO | | 2016 | 0,78 | 57 | | | |
| COIMBRA | 4809 | 1,04 | VILA NOVA DE FAMALICÃO | | 3413 | 0,77 | 58 | | | |
| PALMELA | 2539 | 1,03 | VALONGO | | 1571 | 0,75 | 59 | | | |
| MAIA | 3125 | 1,02 | ALMADA | | 2809 | 0,72 | 60 | | | |
| VILA REAL | 2461 | 1,02 | SINTRA | | 4649 | 0,72 | 61 | | | |
| CALDAS DA RAINHA | 2232 | 1,02 | MAFRA | | 2254 | 0,71 | 62 | | | |
| SETÚBAL | 2817 | 1,02 | FAFE | | 1568 | 0,70 | 63 | | | |
| TOMAR | 2408 | 1,02 | CASCAIS | | 3042 | 0,61 | 64 | | | |
| PORTALEGRE | 1063 | 1,01 | ÉVORA | | 1435 | 0,61 | 65 | | | |
| ODIVELAS | 1883 | 1,01 | SEIXAL | | 1987 | 0,58 | 66 | | | |
| FIGUEIRA DA FOZ | 2811 | 0,99 | OEIRAS | | 1178 | 0,57 | 67 | | | |
| GONDOMAR | 4117 | 0,99 | SESIMBRA | | 1010 | 0,43 | 68 | | | |

Fonte: Censos 2011 (INE)

* Municípios em Áreas Metropolitanas e Cidades Médias (INE)

Mapa: Intensidade Degradação

Município Urbanos* : Condições de Sobrelocação

| Município | Famílias em alojamentos superrotados | Índice de Sobrelocação | | Município | Famílias em alojamentos superrotados | Índice de Sobrelocação | |
|------------------------|--------------------------------------|------------------------|---------|-----------|--------------------------------------|------------------------|---------|
| | | Valor | Ranking | | | Valor | Ranking |
| AMADORA | | 13580 | 1,65 | 1 | PALMELA | 2628 | 0,99 |
| PAREDES | | 4814 | 1,53 | 2 | SETÚBAL | 5323 | 0,98 |
| SINTRA | | 23128 | 1,43 | 3 | BRAGA | 6552 | 0,92 |
| PORTIMÃO | | 3518 | 1,38 | 4 | MAFRA | 2954 | 0,91 |
| OLHÃO | | 3518 | 1,38 | 5 | MONTUJO | 2086 | 0,90 |
| PENAFIEL | | 2694 | 1,36 | 6 | FAFE | 1776 | 0,89 |
| LOURES | | 3633 | 1,36 | 7 | BEJA | 1364 | 0,86 |
| ODIVELAS | | 12104 | 1,34 | 8 | OLIVEIRA DE AZEMÉIS | 2291 | 0,84 |
| GONDOMAR | | 8439 | 1,30 | 9 | PESO DA REGUA | 592 | 0,84 |
| MOTA | | 8826 | 1,28 | 10 | ÉVORA | 2133 | 0,84 |
| VALONGO | | 3744 | 1,28 | 11 | SÃO JOÃO DA MADEIRA | 765 | 0,83 |
| VILA NOVA DE GAIA | | 4767 | 1,25 | 12 | ALCOCHETE | 621 | 0,82 |
| PORTO | | 15882 | 1,24 | 13 | VIANA DO CASTELO | 2869 | 0,81 |
| MATOSINHOS | | 13791 | 1,23 | 14 | LAMEGO | 871 | 0,79 |
| BARCELOS | | 8847 | 1,16 | 15 | CALDAS DA RAINHA | 1787 | 0,78 |
| GUIMARÃES | | 4929 | 1,16 | 16 | AVEIRO | 2694 | 0,77 |
| LISBOA | | 6830 | 1,13 | 17 | FIGUEIRA DA FOZ | 2045 | 0,75 |
| PÓVOA DE VARZIM | | 30704 | 1,13 | 18 | SANTARÉM | 1965 | 0,70 |
| VILA DO CONDE | | 2730 | 1,12 | 19 | PORTALEGRE | 766 | 0,67 |
| VILA FRANCA DE XIRA | | 3398 | 1,11 | 20 | MIRANDA DA | 701 | 0,67 |
| SEIXAL | | 6614 | 1,11 | 21 | TOMAR | 1191 | 0,65 |
| FARO | | 7682 | 1,10 | 22 | COIMBRA | 4221 | 0,65 |
| CASCAS | | 3317 | 1,10 | 23 | VISEU | 2638 | 0,64 |
| SESIMBRA | | 10044 | 1,09 | 24 | LEIRIA | 3335 | 0,61 |
| ESPINHO | | 2358 | 1,09 | 25 | VILA REAL | 1306 | 0,61 |
| ALMADA | | 1465 | 1,09 | 26 | GUARDA | 1111 | 0,60 |
| MAIA | | 8748 | 1,09 | 27 | ABRANTES | 1081 | 0,60 |
| SANTA MARIA DA FEIRA | | 5983 | 1,06 | 28 | MARINHA GRANDE | 1042 | 0,60 |
| OEIRAS | | 5825 | 1,06 | 29 | TORRES NOVAS | 970 | 0,59 |
| AZAMBuja | | 8379 | 1,04 | 30 | CHAVES | 1049 | 0,58 |
| SANTO TIRSO | | 953 | 1,04 | 31 | COVILHÃ | 1344 | 0,57 |
| BARREIRO | | 2853 | 1,02 | 32 | BRAGANÇA | 794 | 0,51 |
| TORRES VEDRAS | | 3780 | 1,02 | 33 | ENTRONCAMENTO | 447 | 0,49 |
| VILA NOVA DE FAMALICÃO | | 3416 | 1,01 | 34 | CASTELO BRANCO | 1137 | 0,44 |

Fonte: Censos 2011 (INE)

* Municípios em Áreas Metropolitanas e Cidades Médias (INE)

Mapa: Intensidade Sobrelocação

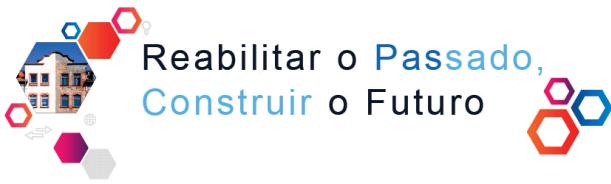
Municípios Urbanos* : Carências de Infraestruturas

| Município | Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche | Índice de Carência de Infraestruturas | | Município | Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche | Índice de Carência de Infraestruturas | |
|------------------------|--|---------------------------------------|---------|---------------------|--|---------------------------------------|---------|
| | | Valor | Ranking | | | Valor | Ranking |
| PESO DA REGUA | 252 | 2,03 | 1 | VIANA DO CASTELO | 522 | 0,83 | 35 |
| LAMEGO | 390 | 2,00 | 2 | PALMIERA | 389 | 0,83 | 36 |
| PENAFIEL | 907 | 1,92 | 3 | BEJA | 230 | 0,82 | 37 |
| PAREDES | 1032 | 1,84 | 4 | BRAGANÇA | 220 | 0,80 | 38 |
| PORTALEGRE | 359 | 1,78 | 5 | TORRES VEDRAS | 454 | 0,76 | 39 |
| OLIVEIRA DE AZEMÉIS | 810 | 1,68 | 6 | VALONGO | 511 | 0,76 | 40 |
| ABRANTES | 456 | 1,44 | 7 | GUIMARÃES | 795 | 0,74 | 41 |
| FAIFE | 491 | 1,39 | 8 | MOITA | 375 | 0,72 | 42 |
| VISEU | 1007 | 1,38 | 9 | ALCOCHETE | 96 | 0,71 | 43 |
| SANTA MARIA DA FEIRA | 1301 | 1,34 | 10 | PORTIMÃO | 306 | 0,69 | 44 |
| GUARDA | 408 | 1,26 | 11 | TORRES NOVAS | 194 | 0,67 | 45 |
| COVILHÃ | 513 | 1,22 | 12 | COIMBRA | 768 | 0,67 | 46 |
| OLHÃO | 424 | 1,22 | 13 | MAFRA | 383 | 0,67 | 47 |
| MIRANDELA | 224 | 1,21 | 14 | AVEIRO | 389 | 0,64 | 48 |
| VILA REAL | 460 | 1,21 | 15 | LOURES | 990 | 0,62 | 49 |
| PORTO | 2322 | 1,18 | 16 | CALDAS DA RAINHA | 245 | 0,60 | 50 |
| TOMAR | 379 | 1,17 | 17 | PÓVOA DE VARZIM | 248 | 0,58 | 51 |
| SANTO TIRSO | 574 | 1,16 | 18 | BARREIRO | 362 | 0,55 | 52 |
| FARO | 608 | 1,15 | 19 | SETÚBAL | 508 | 0,53 | 53 |
| VILA NOVA DE GAIA | 2554 | 1,13 | 20 | BRAGA | 645 | 0,51 | 54 |
| CHAVES | 355 | 1,10 | 21 | MARINHHA GRANDE | 153 | 0,50 | 55 |
| GONDOMAR | 1304 | 1,07 | 22 | LEIRIA | 469 | 0,49 | 56 |
| ESPINHO | 242 | 1,02 | 23 | LISBOA | 2318 | 0,49 | 57 |
| BARCELOS | 755 | 1,00 | 24 | VILA FRANCA DE XIRA | 474 | 0,45 | 58 |
| AZAMBUJA | 160 | 0,99 | 25 | ALMADA | 620 | 0,44 | 59 |
| MAIA | 947 | 0,95 | 26 | SÃO JOÃO DA MADEIRA | 71 | 0,43 | 60 |
| ÉVORA | 423 | 0,94 | 27 | SEIXAL | 490 | 0,40 | 61 |
| SANTARÉM | 460 | 0,93 | 28 | SESIMBRA | 126 | 0,34 | 62 |
| MATOSINHOS | 1251 | 0,93 | 29 | ODIVELAS | 381 | 0,34 | 63 |
| FIGUEIRA DA FOZ | 447 | 0,92 | 30 | SINTRA | 956 | 0,34 | 64 |
| VILA DO CONDE | 491 | 0,92 | 31 | AMADORA | 478 | 0,33 | 65 |
| CASTELO BRANCO | 396 | 0,86 | 32 | CASCAIS | 522 | 0,32 | 66 |
| VILA NOVA DE FAMALICÃO | 768 | 0,86 | 33 | ENTRONGAMENTO | 33 | 0,21 | 67 |
| MONTUJO | 345 | 0,85 | 34 | OEIRAS | 262 | 0,18 | 68 |

Fonte: Censos 2011 (INE)

* Municípios em Áreas Metropolitanas e Cidades Médias (INE)

Mapa: Carências de Infraestruturas



Reabilitar o Passado,
Construir o Futuro



co-financiamento

