

Estudo do Mercado da Reabilitação Urbana

Relatório Final

Coordenação

Isabel Breda Vázquez

Paulo Conceição

Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto

Maio de 2018

Equipa Instituto da Construção

Coordenação

Isabel Breda Vázquez

Paulo Conceição

Investigadores

Catarina Thomaz

Filipe Cruz

Consultoria

Luís Miguel Branco Teixeira

Colaboração

Diana Silva

Porto, maio de 2018

ÍNDICE

1. Introdução.....1

2. Entender e identificar os problemas e os diferentes contextos para a reabilitação urbana em Portugal.....3

2.1. Principais características e problemáticas do mercado de habitação e do edificado em Portugal.....3

2.1.1. Introdução.....3

2.1.2. As dinâmicas da população e do edificado e a configuração espacial do quadro de excedente populacional.....7

2.1.3. As carências qualitativas: a intensidade, a especificidade e a diferenciação espacial dos problemas.....38

2.1.4. A estrutura do mercado de habitação, o arrendamento e a sua diferenciação espacial.....79

2.1.5. As dinâmicas do mercado imobiliário, o investimento na reabilitação e a sua diferenciação espacial.....126

2.1.6. Síntese.....194

2.2. A integração das várias dimensões em análise: os padrões de diferenciação local e suas características.....207

2.2.1. Introdução: os indicadores em estudo, relações e agregações.....207

2.2.2. Análise Fatorial: identificação de fatores principais e lógicas de diferenciação espacial.....209

2.2.3. Análise de *Clusters*: padrões gerais de diferenciação espacial.....315

2.2.4. Síntese.....377

2.3. Os problemas qualitativos do edificado e do alojamento: Índices e Perfis de Carências.....379

2.3.1. Introdução.....379

2.3.2. Municípios de Portugal: Índices e Perfis de Carências.....384

2.3.3. Freguesias de Portugal: Índices de Carência.....404

2.3.4. Municípios Urbanos: Índices e Perfis de Carências.....410

2.3.5. Síntese.....430

3. Entender as características, apoios e incentivos dirigidos para a reabilitação urbana: a perceção dos municípios.....431

3.1. Introdução.....431

3.2. Metodologia.....431

3.3. Organização da gestão da reabilitação urbana.....432

3.4. Carência qualitativa do edificado e os principais obstáculos/condicionantes nos municípios em relação à reabilitação urbana.....433

3.5. Apoios e incentivos locais, e no âmbito dos impostos e fiscalidade.....438

3.6. Síntese447

4. Conclusões e recomendações.....449

4.1. A reabilitação urbana e os seus contextos em Portugal: principais conclusões.....449

4.2. Recomendações.....451

Anexos.....455

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 – Indicadores: categorias e subcategorias.....	4
Tabela 2 – Dinâmicas da população e do edificado e configuração espacial do quadro de excedente habitacional.....	195
Tabela 3.1 – Carências qualitativas: intensidade, especificidade e diferenciação espacial dos problemas.....	197
Tabela 3.2 – Carências qualitativas: intensidade, especificidade e diferenciação espacial dos problemas – continuação.....	198
Tabela 4 – Estrutura do mercado de habitação e de arrendamento e sua diferenciação espacial.....	199
Tabela 5 – Dinâmicas do mercado imobiliário, investimento na reabilitação e sua diferenciação espacial.....	201
Tabela 6 – Dinâmicas do mercado imobiliário, investimento na reabilitação e sua diferenciação espacial.....	202
Tabela 7 - Indicadores utilizados na análise multivariada: categorias e sub-categorias.....	208
Tabela 8 - Valores próprios e percentagem de variância explicada.....	210
Tabela 9 - Matriz de componentes.....	211
Tabela 10 - Síntese dos fatores extraídos.....	212
Tabela 11 - Valores próprios e percentagem de variância explicada.....	220
Tabela 12 - Matriz de componentes.....	221
Tabela 13 - Síntese dos fatores extraídos.....	223
Tabela 14 - Valores próprios e percentagem de variância explicada.....	231
Tabela 15 - Matriz de componentes.....	232
Tabela 16 - Síntese dos fatores extraídos.....	234
Tabela 17 - Valores próprios e percentagem de variância explicada.....	242
Tabela 18 - Matriz de componentes.....	243
Tabela 19 - Síntese dos fatores extraídos.....	245

Tabela 20 - Valores próprios e percentagem de variância explicada.....	253
Tabela 21 - Matriz de componentes.....	254
Tabela 22 - Síntese dos fatores extraídos.....	256
Tabela 23 - Valores próprios e percentagem de variância explicada.....	263
Tabela 24 - Matriz de componentes.....	264
Tabela 25 - Síntese dos fatores extraídos.....	266
Tabela 26 - Valores próprios e percentagem de variância explicada.....	274
Tabela 27 - Matriz de componentes.....	275
Tabela 28 - Síntese dos fatores extraídos.....	277
Tabela 29 - Valores próprios e percentagem de variância explicada.....	284
Tabela 30 - Matriz de componentes.....	285
Tabela 31 - Síntese dos fatores extraídos.....	287
Tabela 32 - Valores próprios e percentagem de variância explicada.....	294
Tabela 33 - Matriz de componentes.....	295
Tabela 34 - Síntese dos fatores extraídos.....	297
Tabela 35 - Valores próprios e percentagem de variância explicada.....	305
Tabela 36 - Matriz de componentes.....	306
Tabela 37 - Síntese dos fatores extraídos.....	308
Tabela 38 - Características das classes de espaços.....	317
Tabela 39 - Características das classes de espaços.....	323
Tabela 40 - Características das classes de espaços.....	329
Tabela 41 - Características das classes de espaços.....	335
Tabela 42 - Características das classes de espaços.....	341
Tabela 43 - Características das classes de espaços.....	346
Tabela 44 - Características das classes de espaços.....	354

Tabela 45 - Características das classes de espaços.....	359
Tabela 46 - Características das classes de espaços.....	365
Tabela 47 - Características das classes de espaços.....	371
Tabela 2.3. A – Municípios de Portugal: Índice de Degradação.....	389
Tabela 2.3. B – Municípios de Portugal: Índice de Sobrelotação.....	391
Tabela 2.3. C – Municípios de Portugal: Índice de Carência de Infraestruturas.....	393
Tabela 2.3. D – Municípios de Portugal: Índice de Carência Energética.....	395
Tabela 2.3. E – Municípios de Portugal: Índice de Carência de Acessibilidade.....	397
Tabela 2.3. F – Municípios de Portugal: Índice Compósito de Carência.....	399
Tabela 2.3. G – Municípios de Portugal: Índice Compósito de Carências Global.....	402
Tabela 2.3. H – Municípios Urbanos: Índice de Degradação.....	415
Tabela 2.3. I – Municípios Urbanos: Índice de Sobrelotação.....	417
Tabela 2.3. J – Municípios Urbanos: Índice de Carência de Infraestruturas.....	419
Tabela 2.3. K – Municípios Urbanos: Índice de Carência Energética.....	421
Tabela 2.3. L – Municípios Urbanos: Índice de Carência de Acessibilidade.....	423
Tabela 2.3. M – Municípios Urbanos: Índice Compósito de Carências.....	425
Tabela 2.3. N – Municípios Urbanos: Índice Compósito de Carências Global.....	428
Tabela 48 – Caracterização dos 102 municípios que responderam ao inquérito.....	433
Tabela 49 – Carências qualitativas do edificado.....	435
Tabela 50 – Número de municípios com necessidades de intervenção em reabilitação urbana.....	436
Tabela 51 – Obstáculos à reabilitação urbana.....	438
Tabela 52 – Apoios dos municípios para finalidades específicas.....	440
Tabela 53 – Medidas de incentivo no âmbito dos impostos e fiscalidade.....	442
Tabela 54 – Incentivos locais à reabilitação urbana no município.....	444

Tabela 55 – Medidas de apoio local com enfoque estratégico no conforto habitacional.....	446
--	-----

ÍNDICE DE FIGURAS

Mapa i01 - Famílias [variação 2001-2011].....	10
Mapa i02 População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011].....	12
Mapa i03 - Alojamentos clássicos por famílias [2001].....	18
Mapa i04 - Alojamentos clássicos por famílias [2011].....	20
Mapa i05 - Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2001].....	22
Mapa i06 - Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2011].....	24
Mapa i07 - Alojamentos vagos por famílias [2001].....	26
Mapa i08 - Alojamentos vagos por famílias [2011].....	28
Mapa i09 - Alojamentos vagos no mercado [2011] por famílias [variação 2001-2011].....	30
Mapa i10 - Alojamentos vagos construídos antes de 1960 no total de alojamentos vagos [2011].....	32
Mapa i11 - Alojamentos vagos construídos depois de 1990 no total de alojamentos vagos [2011].....	34
Mapa i12 - Alojamentos vagos para demolição no total de alojamentos vagos [2011].....	36
Mapa i13 - Edifícios com necessidades de reparação no total de edifícios [2001].....	41
Mapa i14 - Edifícios com necessidades de reparação no total de edifícios [2011].....	43
Mapa i15 - Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2001].....	45
Mapa i16 - Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011].....	47
Mapa i17 - Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2001].....	49
Mapa i18 - Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011].....	51
Mapa i19 - Idade média do edificado [2011].....	53
Mapa i20 - Famílias em alojamentos superlotados no total de famílias [2001].....	56

Mapa i21 - Famílias em alojamentos superlotados no total de famílias [2011].....	58
Mapa i22 - Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2001].....	62
Mapa i23 - Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2011].....	64
Mapa i24 - Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível [2011].....	68
Mapa i25 - Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível [2001].....	70
Mapa i26 - Edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada [2011].....	73
Mapa i27 - Edifícios com dois ou mais pisos e sem elevador [2011].....	75
Mapa i28 - Rácio de crédito vencido das famílias [31Dez2016].....	78
Mapa i29 - Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2001].....	83
Mapa i30 - Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011].....	85
Mapa i31 - Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2001].....	87
Mapa i32 - Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011].....	89
Mapa i33 - Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2001].....	91
Mapa i34 - Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011].....	93
Mapa i35 - Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos no mercado [2001]	95
Mapa i36 - Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos no mercado [2011].....	97
Mapa i37 - Alojamentos arrendados com contrato a termo certo [2011].....	101
Mapa i38 - Alojamentos arrendados com contrato antes de 1990 [2001].....	103
Mapa i39 - Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011].....	105
Mapa i40 - Alojamentos arrendados com contrato depois de 1990 [2001].....	107
Mapa i41 - Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011].....	109
Mapa i42 - Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 59,85€ [2001].....	112
Mapa i43 - Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011].....	114

Mapa i44 - Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 99,76€ [2001].....	116
Mapa i45 - Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011].....	118
Mapa i46 - Alojamentos arrendados a arrendatários com menos de 34 anos [2011].....	122
Mapa i47 - Alojamentos arrendados a arrendatários com mais de 65 anos [2011].....	123
Mapa i48 - Famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados [2011].....	124
Mapa i49 - Valor de avaliação bancária da habitação [variação 3T de 2003-3T de 2007].....	129
Mapa i50 - Valor de avaliação bancária da habitação [variação 3T de 2003-Setembro de 2012].....	129
Mapa i51 - Valor de avaliação bancária da habitação [variação setembro de 2008 – setembro 2014].....	130
Mapa i52 - Valor de avaliação bancária da habitação [variação 1T de 2007 – janeiro de 2017].....	130
Mapa i53 - Valor de avaliação bancária da habitação [variação janeiro de 2013 – janeiro de 2017].....	131
Mapa i54 - Prédios urbanos transacionados [variação 2003-2007] (nº de prédios).....	135
Mapa i55 - Prédios urbanos transacionados [variação 2003-2007] (%).....	136
Mapa i56 - Prédios urbanos transacionados [variação 2003-2015] (nº de prédios).....	137
Mapa i57 - Prédios urbanos transacionados [variação 2003-2015] (%).....	138
Mapa i58 - Contratos de compra e venda por alojamentos [2001].....	139
Mapa i59 - Contratos de compra e venda por alojamentos [2011].....	140
Mapa i60 - Valor dos prédios urbanos transacionados [variação 2003-2007] (milhares de euros).....	141
Mapa i61 - Valor dos prédios urbanos transacionados [variação 2003-2007] (%).....	142
Mapa i62 - Valor dos prédios urbanos transacionados [variação 2003-2015] (milhares de euros).....	143
Mapa i63 - Valor dos prédios urbanos transacionados [variação 2003-2015] (%).....	144
Mapa i64 - Crédito hipotecário por habitante [2001].....	145
Mapa i65 - Crédito hipotecário por habitante [2015].....	146
Mapa i66 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007] (nº de licenças).....	152

Mapa i67 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007] (%).....	154
Mapa i68 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2015] (nº de licenças).....	156
Mapa i69 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2015] (%).....	158
Mapa i70 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007] (nº de licenças).....	160
Mapa i71 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007] (%).....	162
Mapa i72 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2015] (nº de licenças).....	164
Mapa i73 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2015] (%).....	166
Mapa i74 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2001].....	168
Mapa i75 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011].....	170
Mapa i76 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2001].....	172
Mapa i77 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011].....	174
Mapa i78 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2001].....	176
Mapa i79 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011].....	178
Mapa i80 - Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [entre 2011 e 2015] por edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011].....	180
Mapa i81 - Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2007] (nº de licenças)	182
Mapa i82 - Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2007] (%).....	184
Mapa i83 - Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2015] (nº de licenças)	186
Mapa i84 - Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2015] (%).....	188

Mapa i85 - Fogos novos em licenças por alojamentos [2001].....	190
Mapa i86 - Fogos novos em licenças por alojamentos [2011].....	192
Mapa F01 - Fator 1 (Litoral Norte).....	213
Mapa F02 - Fator 2 (Litoral Norte).....	213
Mapa F03 - Fator 3 (Litoral Norte).....	214
Mapa F04 - Fator 4 (Litoral Norte).....	214
Mapa F01 - Fator 1 (Interior Norte).....	224
Mapa F02 - Fator 2 (Interior Norte).....	224
Mapa F03 - Fator 3 (Interior Norte).....	225
Mapa F04 - Fator 4 (Interior Norte).....	225
Mapa F01 - Fator 1 (Litoral Centro).....	235
Mapa F02 - Fator 2 (Litoral Centro).....	235
Mapa F03 - Fator 3 (Litoral Centro).....	236
Mapa F04 - Fator 4 (Litoral Centro).....	236
Mapa F01 - Fator 1 (Interior Centro).....	246
Mapa F02 - Fator 2 (Interior Centro).....	246
Mapa F03 - Fator 3 (Interior Centro).....	247
Mapa F04 - Fator 4 (Interior Centro).....	247
Mapa F01 - Fator 1 (Área Metropolitana de Lisboa).....	257
Mapa F02 - Fator 2 (Área Metropolitana de Lisboa).....	257
Mapa F03 - Fator 3 (Área Metropolitana de Lisboa).....	258
Mapa F04 - Fator 4 (Área Metropolitana de Lisboa).....	258
Mapa F01 - Fator 1 (Alentejo Centro Norte).....	267
Mapa F02 - Fator 2 (Alentejo Centro Norte).....	267

Mapa F03 - Fator 3 (Alentejo Centro Norte).....	268
Mapa F04 - Fator 4 (Alentejo Centro Norte).....	268
Mapa F01 - Fator 1 (Alentejo Sul).....	278
Mapa F02 - Fator 2 (Alentejo Sul).....	278
Mapa F03 - Fator 3 (Alentejo Sul).....	279
Mapa F04 - Fator 4 (Alentejo Sul).....	279
Mapa F01 - Fator 1 (Algarve).....	288
Mapa F02 - Fator 2 (Algarve).....	288
Mapa F03 - Fator 3 (Algarve).....	289
Mapa F04 - Fator 4 (Algarve).....	289
Mapa F01 - Fator 1 (Região Autónoma dos Açores).....	298
Mapa F02 - Fator 2 (Região Autónoma dos Açores).....	298
Mapa F03 - Fator 3 (Região Autónoma dos Açores).....	299
Mapa F04 - Fator 4 (Região Autónoma dos Açores).....	299
Mapa F01 - Fator 1 (Região Autónoma da Madeira).....	309
Mapa F02 - Fator 2 (Região Autónoma da Madeira).....	309
Mapa F03 - Fator 3 (Região Autónoma da Madeira).....	310
Mapa F04 - Fator 4 (Região Autónoma da Madeira).....	310
Mapa C07 - Clusters (Litoral Norte).....	318
Mapa C07 - Clusters (Interior Norte).....	324
Mapa C07 - Clusters (Litoral Centro).....	330
Mapa C07 - Clusters (Interior Centro).....	336
Mapa C05 - Clusters (Área Metropolitana de Lisboa).....	342
Mapa C07 - Clusters (Alentejo Centro e Norte).....	349

Mapa C07 - Clusters (Alentejo Sul).....	355
Mapa C06 - Clusters (Algarve).....	361
Mapa C06 - Clusters (Região Autónoma dos Açores).....	367
Mapa C07 - Clusters (Região Autónoma da Madeira).....	373
Fig. 2.3.A - Municípios de Portugal: Índice de Degradação.....	388
Fig. 2.3.B - Municípios de Portugal: Índice de Sobrelotação.....	390
Fig. 2.3.C - Municípios de Portugal: Índice de Carência de Infraestruturas.....	392
Fig. 2.3.D - Municípios de Portugal: Índice de Carência Energética.....	394
Fig. 2.3.E - Municípios de Portugal: Índice de Carência de Acessibilidade.....	396
Fig. 2.3.F - Municípios de Portugal: Índice Compósito de Carências.....	398
Fig. 2.3.G - Municípios de Portugal: Perfis de Carências.....	400
Fig. 2.3.H - Municípios de Portugal: Índice Compósito de Carências Global	401
Fig. 2.3.I - Municípios de Portugal: Perfis de Carências.....	403
Fig. 2.3. J – Freguesias de Portugal: Índice de Degradação.....	406
Fig. 2.3. K – Freguesias de Portugal: Índice de Sobrelotação.....	407
Fig. 2.3. L – Freguesias de Portugal: Índice de Carência de Infraestruturas.....	408
Figura 2.3. M – Freguesias de Portugal: Média dos Índices de Carência.....	409
Fig. 2.3. N - Municípios Urbanos: Índice de Degradação.....	414
Fig. 2.3.O - Municípios Urbanos: Índice de Sobrelotação.....	416
Fig. 2.3.P - Municípios Urbanos: Índice de Carência de Infraestruturas.....	418
Fig. 2.3. Q – Municípios Urbanos: Índice de Carência Energética.....	420
Fig. 2.3. R – Municípios Urbanos: Índice de Carência de Acessibilidade.....	422
Fig. 2.3.S - Municípios Urbanos: Índice Compósito de Carências.....	424
Fig. 2.3.T - Municípios Urbanos: Perfis de Carências.....	426

Fig. 2.3. U – Municípios Urbanos: Índice Compósito de Carências Global.....	427
Fig. 2.3. V - Municípios Urbanos: Perfis de Carências.....	429
Gráfico 1 – Carências qualitativas do edificado no total dos municípios inquiridos	434
Gráfico 2 – Carências qualitativas do edificado nos municípios urbanos inquiridos	434
Gráfico 3 – Principais obstáculos na totalidade dos municípios à reabilitação urbana	437
Gráfico 4 – Principais obstáculos nos municípios urbanos à reabilitação urbana	437

1. Introdução

Este documento corresponde ao Relatório Final do *Estudo do Mercado da Reabilitação Urbana* realizado no âmbito do contrato de prestação de serviços entre o Instituto da Construção da FEUP – Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto e a AICCOPN – Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas. Este estudo é acompanhado pela elaboração de uma *Base de Dados de indicadores locais de carências habitacionais*, a qual é apresentada em formato digital.

A realização do *Estudo do Mercado da Reabilitação Urbana* e da *Base de Dados de indicadores locais de carências habitacionais* tem por base o trabalho produzido em projeto anterior associado ao *Estudo prospetivo do Mercado de Reabilitação Urbana e Guia de Boas Práticas* (desenvolvido na FEUP para a AICCOPN), e pretende desenvolver a análise então elaborada referente à caracterização da diversidade de situações problemáticas que afetam o mercado de habitação e a reabilitação do edificado em Portugal, bem como a sua diferenciação espacial.

Nesse sentido, o *Estudo do Mercado da Reabilitação Urbana* e a *Base de Dados de indicadores locais de carências habitacionais* visam dar continuidade, atualizar e aprofundar os vários tipos de análise e de caracterização contidas no estudo anterior. É definido um conjunto mais alargado de indicadores de base, a informação encontra-se totalmente desagregada (e disponibilizada) ao nível da freguesia, e todo o território nacional é abrangido pelo estudo. Por isso, é complementada a aplicação de alguns resultados a diferentes áreas do território nacional, abrangendo outras regiões do Continente e as Regiões Autónomas, e procede-se à identificação e à sistematização de indicadores relevantes para a referida base de dados.

Assim, o presente *Estudo do Mercado da Reabilitação Urbana* apresenta uma perspetiva contextual e diversificada da reabilitação urbana em Portugal, 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;
- Identificar e sistematizar, os apoios ou incentivos municipais dirigidos para a reabilitação urbana (apoios fiscais, financeiros ou outros) e as medidas para a promoção da procura local de habitação.
- 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, que devem ser tidas em conta numa análise do mercado 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 portugueses (e para o conjunto, mais específico, dos municípios urbanos), recorrendo, para o efeito, à utilização de índices, rankings e perfis de carência.

Seguidamente, analisa-se a perceção pelos municípios do mercado da reabilitação urbana, das carências e dos obstáculos existentes, e identificam-se os principais apoios ou incentivos municipais para a reabilitação urbana. A informação utilizada resulta de um inquérito aos municípios portugueses.

O documento remete, por fim, para seis questões conclusivas para o enquadramento do mercado da reabilitação urbana e dos seus contextos em Portugal. Apresenta-se, também, um conjunto de recomendações para uma perspetiva estratégica, contextual e articulada da reabilitação urbana.

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 prospetiva da reabilitação urbana. Essas características e problemáticas não se distribuem de forma homogênea 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 freguesias, municípios e NUTS III, maioritariamente para os anos de 2001 e 2011. Em cada secção, apresentam-se, em primeiro lugar, os valores desses indicadores para Portugal, continente e regiões autónomas. 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 subcategorias.

Categorias e subcategorias			Escala	Fonte	
Dinâmicas da população e do edificado e configuração espacial do quadro de excedente habitacional					
Dinâmicas da população e das famílias	i01	i01 Famílias [variação 2001-2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i02	i02 População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
Formas de ocupação do edificado: quadro de excedente habitacional	i04	i03 Alojamentos clássicos por famílias [2001]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i05	i04 Alojamentos clássicos por famílias [2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i02	i05 Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2001]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i03	i06 Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i06	i07 Alojamentos vagos por famílias [2001]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i07	i08 Alojamentos vagos por famílias [2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i08	i09 Alojamentos vagos no mercado [2011] por famílias [variação 2001-2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i10	i10 Alojamentos vagos construídos antes de 1960 no total de alojamentos vagos [2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i11	i11 Alojamentos vagos construídos depois de 1990 no total de alojamentos vagos [2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i12	i12 Alojamentos vagos para demolição no total de alojamentos vagos [2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
Carências qualitativas: intensidade, especificidade e diferenciação espacial dos problemas					
Necessidades de reparação	i13	i13 Edifícios com necessidades de reparação no total de edifícios [2001]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i14	i14 Edifícios com necessidades de reparação no total de edifícios [2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i15	i15 Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2001]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i16	i16 Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i17	i17 Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2001]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i18	i18 Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i09	i19 Idade média do edificado [2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	Sobrelotação	i19	i20 Famílias em alojamentos superlotados no total de famílias [2001]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação
		i20	i21 Famílias em alojamentos superlotados no total de famílias [2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação
Carências de infraestruturas	i21	i22 Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2001]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i22	i23 Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
Carências energéticas	i24	i24 Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível [2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i25	i25 Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível) [2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
Carências de acessibilidade	i26	i26 Edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada [2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i27	i27 Edifícios com dois ou mais pisos e sem elevador [2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
Carência financeira	i28	i28 Rácio de crédito vencido das famílias [31dez2016]	Município	Banco de Portugal	

Categorias e subcategorias			Escala	Fonte		
Estrutura do mercado de habitação e de arrendamento e sua diferenciação espacial						
Importância relativa do arrendamento	i24	i29	Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2001]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i25	i30	Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i26	i31	Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2001]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i27	i32	Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i28	i33	Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2001]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i29	i34	Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i30	i35	Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos no mercado [2001]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i31	i36	Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos no mercado [2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	Tipo de Contrato	i32	i37	Alojamentos arrendados com contrato a termo certo [2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação
		i33	i38	Alojamentos arrendados com contrato antes de 1990 [2001]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação
i34		i39	Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
i35		i40	Alojamentos arrendados com contrato depois de 1990 [2001]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
i36		i41	Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
Valor das Rendas		i37	i42	Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 59,85€ [2001]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação
	i38	i43	Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i39	i44	Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 99,76€ [2001]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
	i40	i45	Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
Tipo de Arrendatário	i41	i46	Alojamentos arrendados a arrendatários com menos de 34 anos [2011]	Município	INE, Retrato Territorial de Portugal 2011	
	i42	i47	Alojamentos arrendados a arrendatários com mais de 65 anos [2011]	Município	INE, Retrato Territorial de Portugal 2011	
	i43	i48	Famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados [2011]	Freguesia	INE, Recenseamento da População e Habitação	
Dinâmicas do mercado imobiliário, investimento na reabilitação e sua diferenciação espacial						
Indicadores de preços	i44	i49	Valor de avaliação bancária da habitação [variação 3T de 2003 - 3T de 2007]	Municípios AM e Cidades Médias	INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação	
	i45	i50	Valor de avaliação bancária da habitação [variação 3T de 2003 - setembro de 2012]	Municípios AM e Cidades Médias	INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação	
	i51	Valor de avaliação bancária da habitação [variação setembro de 2008 - setembro de 2014]	Municípios AM e Cidades Médias	INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação		
	i52	Valor de avaliação bancária da habitação [variação 1T de 2007 - janeiro 2017]	APU	INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação		
	i53	Valor de avaliação bancária da habitação [variação janeiro 2013 - janeiro 2017]	APU	INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação		

Categorias e subcategorias			Escala	Fonte
Dinâmicas do mercado imobiliário, investimento na reabilitação e sua diferenciação espacial (continuação)				
Operações sobre imóveis e crédito hipotecário	i46	i54 Prédios urbanos transacionados [variação 2003-2007] - nº	Município	INE, Direção-Geral da Política de Justiça
	i47	i55 Prédios urbanos transacionados [variação 2003-2007] - %	Município	INE, Direção-Geral da Política de Justiça
	i48	i56 Prédios urbanos transacionados [variação 2003-2015] - nº	Município	INE, Direção-Geral da Política de Justiça
	i49	i57 Prédios urbanos transacionados [variação 2003-2015] - %	Município	INE, Direção-Geral da Política de Justiça
	i50	i58 Contratos de compra e venda por alojamentos [2001]	Município	INE, Direção-Geral da Política de Justiça
	i51	i59 Contratos de compra e venda por alojamentos [2011]	Município	INE, Direção-Geral da Política de Justiça
	i52	i60 Valor dos prédios urbanos transacionados [variação 2003-2007] - nº	Município	INE, Direção-Geral da Política de Justiça
	i53	i61 Valor dos prédios urbanos transacionados [variação 2003-2007] - %	Município	INE, Direção-Geral da Política de Justiça
	i54	i62 Valor dos prédios urbanos transacionados [variação 2003-2015] - nº	Município	INE, Direção-Geral da Política de Justiça
	i55	i63 Valor dos prédios urbanos transacionados [variação 2003-2015] - %	Município	INE, Direção-Geral da Política de Justiça
	i56	i64 Crédito hipotecário por habitante [2001]	Município	INE, Direção-Geral da Política de Justiça
	i57	i65 Crédito hipotecário por habitante [2015]	Município	INE, Direção-Geral da Política de Justiça
Licenciamento de obras e dinâmicas de reabilitação	i58	i66 Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007] - nº	Freguesia	INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios
	i59	i67 Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007] - %	Freguesia	INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios
	i60	i68 Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2015] - nº	Freguesia	INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios
	i61	i69 Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2015] - %	Freguesia	INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios
	i62	i70 Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007] - nº	Freguesia	INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios
	i63	i71 Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007] - %	Freguesia	INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios
	i64	i72 Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2015] - nº	Freguesia	INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios
	i65	i73 Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2015] - %	Freguesia	INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios
	i66	i74 Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2001]	Freguesia	INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios
	i67	i75 Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011]	Freguesia	INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios
	i68	i76 Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2001]	Freguesia	INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios
	i69	i77 Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011]	Freguesia	INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios
	i70	i78 Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2001]	Freguesia	INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios; Recenseamento da População e Habitação
	i71	i79 Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011]	Freguesia	INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios; Recenseamento da População e Habitação
	i72	i80 Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [entre 2011 e 2015] por edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011]	Freguesia	INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios; Recenseamento da População e Habitação
	i73	i81 Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2007] - nº	Freguesia	INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios
	i74	i82 Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2007] - %	Freguesia	INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios
	i75	i83 Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2015] - nº	Freguesia	INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios
	i76	i84 Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2015] - %	Freguesia	INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios
	i77	i85 Fogos novos em licenças por alojamentos [2001]	Freguesia	INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios; Recenseamento da População e Habitação
	i78	i86 Fogos novos em licenças por alojamentos [2011]	Freguesia	INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios; Recenseamento da População e Habitação

Legenda

Numeração dos indicadores (ID) de acordo com o projeto 2017

Numeração dos indicadores (ID) de acordo com o projeto 2014

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

Os indicadores analisados nesta secção são os seguintes:

- Famílias [variação 2001-2011] (ver Mapa i01);
- População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011] (ver Mapa i02).

O número de famílias representa o universo da 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, entre 2001 e 2011, verifica-se um crescimento de 11% no número de famílias, mais 395 mil famílias face a 2001, para um valor de cerca de 4 milhões de famílias em 2011. A variação do número de famílias é superior, em percentagem, 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.

No território continental, no mesmo período, 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.

Contudo, a evolução do número de famílias não é homogênea em todo o território. Apesar do crescimento global observado, o número de famílias diminui em 4 das 25 NUTS III: Alto Tâmega, Terras de Trás-os-Montes, Beiras e Serra da Estrela e Alto Alentejo.

Esse fenómeno traduz a marcada diferenciação existente, para este indicador, entre o interior e o litoral do continente. Enquanto as referidas NUTS III do interior apresentam uma diminuição do número de famílias, outras NUTS III apresentam aumentos bastante expressivos, que chegam a atingir os 22% no continente (Algarve) e os 26% na Região Autónoma da Madeira.

Passando agora para a análise a nível municipal, verifica-se que 24 municípios do litoral do continente e das regiões autónomas apresentam crescimentos entre os 20% e os 69%, registando-se os valores mais elevados na Região Autónoma da Madeira, em Santa Cruz (68,4%) e Porto Santo (50,0%), e no Continente, em Sesimbra (45,0%), Mafra (44,4%), Alcochete (38,9%), Montijo (38,9%) e Albufeira (36,9%). Por outro lado, contabilizam-se 104 municípios (num total de 308 municípios existentes em Portugal) 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 Terras de Trás-os-Montes), Vila Real (na NUT III do Douro), Viseu (na NUT III de Viseu Dão Lafões), Covilhã (na NUT III Beiras e Serra da Estrela), Castelo Branco (na NUT III Beira Baixa), 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 (na NUT III Alto Tâmega) e Mirandela (localizadas na NUT III Terras de Trás-os-Montes) e na Guarda (localizada NUT III Beiras e Serra da Estrela).

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.

Relativamente à análise ao nível das freguesias, em 10 anos verifica-se, tal como nas outras escalas, a concentração do crescimento do número de famílias no território litoral do país e nas regiões autónomas, sobretudo da Madeira e Grupo Oriental dos Açores. Cerca de 2,5% das freguesias assumem valores de crescimento superiores a 40%. Com valores mais elevados destacam-se Fraião (187,0%), Nogueiró (115,2%), Lameiras (103,7%) Real (73,7%), Parada de Tibães (73,7%) sendo todas freguesias do município de Braga (NUT III do Cávado), Caniço (129,4%) do município de Santa Cruz (NUT III da Região Autónoma da Madeira), da NUT III da Área Metropolitana de Lisboa, destacam-se Afonsoeiro (121,0%), do município do Montijo, São Francisco (85,3%) do município de Alcochete, Venda do Pinheiro (83,1%) do município de Mafra, Quinta do Conde (75,2%) em Sesimbra.

É interessante perceber que o número de freguesias com variação positiva do número de famílias (2109) é praticamente igual ao número de freguesias com variação negativa desse indicador (2104), e que em 50 freguesias não se verificou variação no número de famílias entre 2001 e 2011. 42 freguesias têm uma diminuição do número de famílias superior a 30%, sendo os valores mais elevados em Bogalhal, no município de Pinhel (44,1%), em Santo Amaro, no município de Vila Nova de Foz Côa (43,1%), em Vilarinho da Castanheira, no município de Carrizada de Ansiães (41,5%), e ainda em Amieira, no município de Oleiros (40,2%).

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.

A questão do envelhecimento da população está relacionada com a análise precedente. Em Portugal, 19,0% da população residente possui mais de 65 anos, valor ligeiramente superior se considerarmos apenas o continente (19,3%) e com mínimo na Região Autónoma dos Açores (13,1%).

Analisando este indicador ao nível das NUTS III, verifica-se que 17 das 25 NUTS III apresentam valores superiores às da média de Portugal, com máximo na Beira Baixa (30,0%), seguido de Terras de Trás-os-Montes (28,1%), Alto Tâmega (27,6%) e Beiras e Serra da Estrela (27,4%), sendo que todo o Alentejo tem valores superiores a 22%. Os valores mínimos encontram-se na Região Autónoma dos Açores (13,1%), Tâmega e Sousa (14,1%), Cávado (14,3%), Ave (14,7%) e a Região Autónoma da Madeira (14,9%).

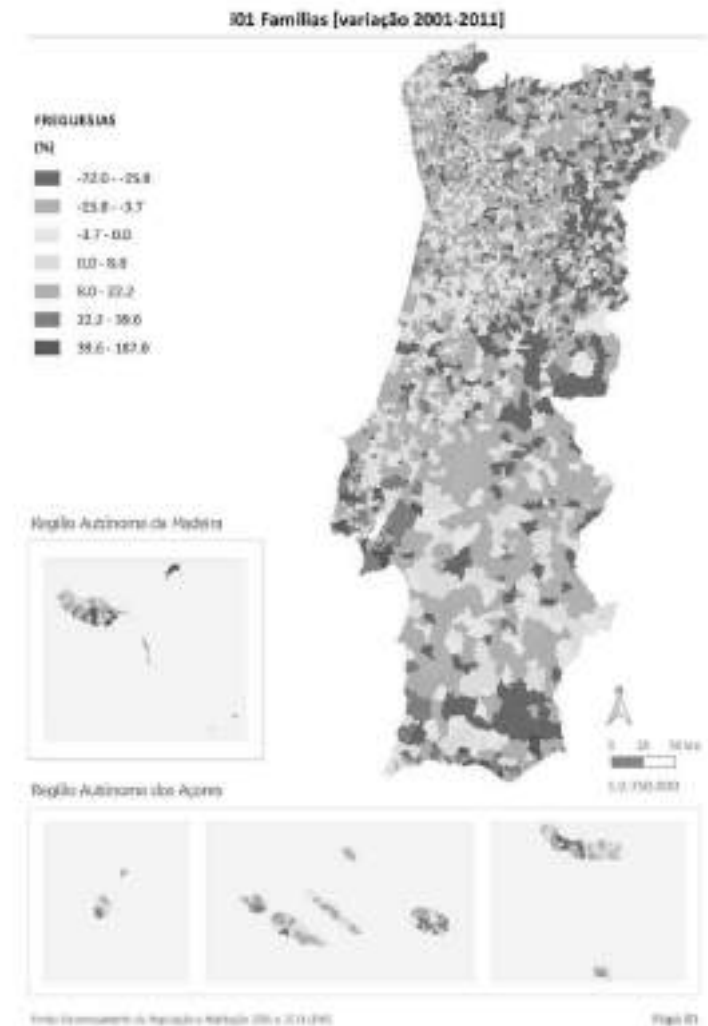
Analisando este indicador ao nível do município, verifica-se que os municípios com valores de população residente com mais de 65 anos no total da população residente mais elevados e acima dos 40%, em 2011, são Alcoutim (44,0%), pertencente ao Algarve, Penamacor (43,7%), Vila Velha de Ródão (43,6%), Idanha-a-Nova (42,9%), inseridos na NUT III da Beira Baixa, Pampilhosa da Serra (42,3%), NUT III da Região de Coimbra, Sabugal (41,1%), NUT III das Beiras e Serra da Estrela e Gavião (40,8%) pertencente à NUTIII do Alto Alentejo.

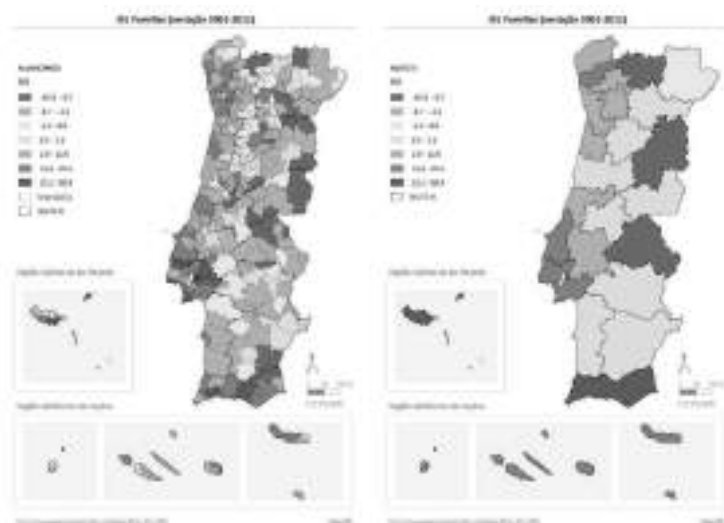
Com valores mais reduzidos, entre 8% e 12%, encontram-se 4 municípios da Região Autónoma dos Açores – Ribeira Grande (8,6%), Lagoa (10,0%), Vila Franca do Campo (11,7%) e Vila do Porto (12,9%) –, 2 da Região Autónoma da Madeira – Santa Cruz (10,1%) e Câmara de Lobos (10,1%) –, 2 da NUT III Tâmega e Sousa – Lousada (11,0%) e Paços de Ferreira (11,1%) –, 1 da Área Metropolitana do Porto – Paredes (11,3%) – e 1 da NUT III do Ave – Vizela (11,5%).

As freguesias cujos valores deste indicador são mais elevados, acima de 70%, são Rio de Onor (75,0%), no município de Bragança, Santo Amaro (74,0%), no município de Vila Nova de Foz Côa e, inseridos na NUTIII Beiras e Serra da Estrela, Vale das Éguas (71,8%), no município do Sabugal, Mido (71,7%), no município de Almeida e Vila Soeiro (70,7%), no município da Guarda, bem como, na NUTIII Alto Alentejo, a freguesia de São Simão (70,3%), no município de Nisa.

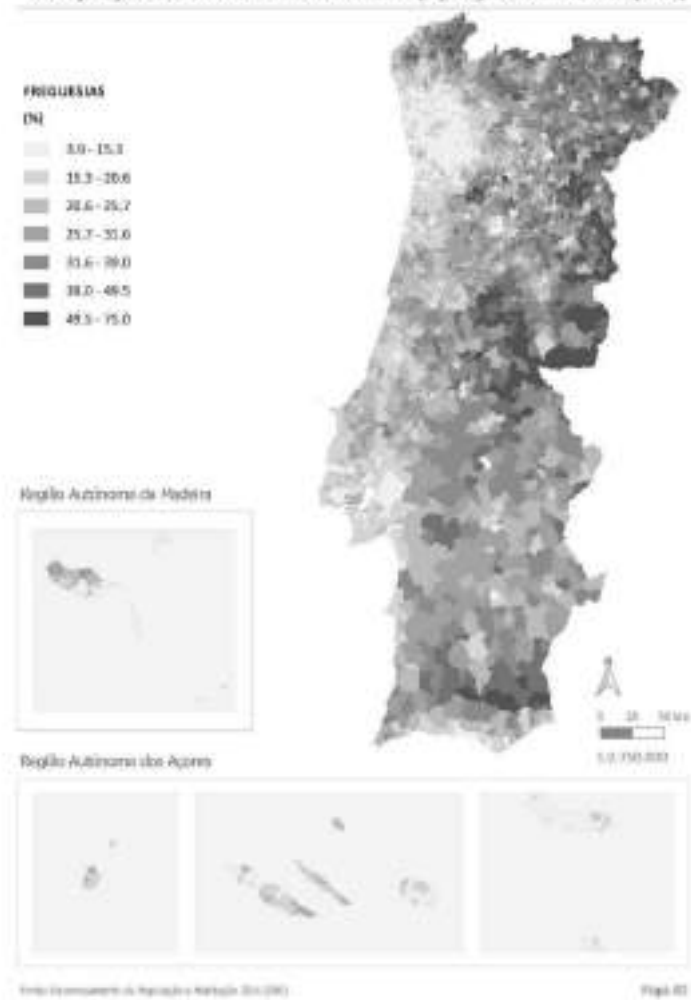
Abaixo dos 10% encontram-se cerca de 80 freguesias, sendo que São Marcos (3,9%), município de Sintra, NUT III da Área Metropolitana de Lisboa, na Região Autónoma dos Açores, o município de Ribeira Grande conta com 3 freguesias – Rabo de Peixe (5,1%), Calhetas (5,3%) e Pico da Pedra (7,7%) –, o município de Santa Cruz, freguesia de Caniço (6,7%), e o município de Ponta Delgada, com a freguesia Fenais da Cruz (7,4%). Na NUT III de Tâmega e Sousa, no município de Lousada, a freguesia de Boim apresenta um valor de 5,2% para este indicador.

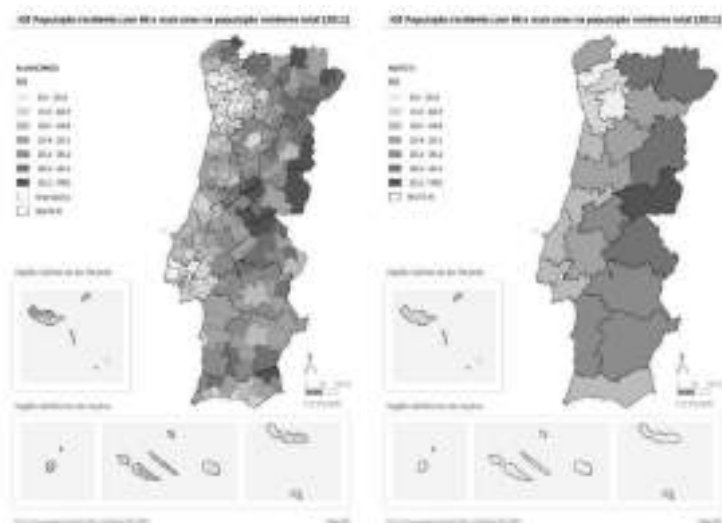
Os resultados apresentados revelam a concentração da população mais jovem nas Áreas Metropolitanas do Porto e Lisboa e áreas adjacentes.





102 População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011]





13

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 i03);
- Alojamentos clássicos por famílias [2011] (ver Mapa i04);
- Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2001] (ver Mapa i05);
- Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2011] (ver Mapa i06);
- Alojamentos vagos por famílias [2001] (ver Mapa i07);
- Alojamentos vagos por famílias [2011] (ver Mapa i08);
- Alojamentos vagos no mercado [2011] por famílias [variação 2001-2011] (ver Mapa i09);
- 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, em Portugal existem 1,45 alojamentos por família: mais cerca de 1 816 mil alojamentos do que famílias. Esta relação acentua-se de 2001 para 2011. Há mais 395 mil famílias em 2011 do que em 2001, mas quase mais 850 mil alojamentos clássicos.

Ao nível das NUTS III, os menores valores do número de alojamentos por família (1,26 e 1,29) surgem nas NUTS III da Área Metropolitana do Porto e de Lisboa. São estes os contextos em que o quadro de excedente habitacional é menos acentuado. Por outro lado, na NUT III Algarve, o número de alojamentos é, no ano de 2011, o dobro do número de famílias.

Na totalidade dos 308 municípios de Portugal, o valor da relação entre alojamentos e famílias é maior do que 1,02 (valor registado no município do Corvo, na Região Autónoma dos Açores). Este valor sobe até 2,96 (em Castro Marim) e 58 municípios apresentam, em 2011, valores iguais ou superiores a 2,00.

A observação destes dados permite concluir que, atualmente, em Portugal, 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 (cerca de 19% em Portugal) e, por outro lado, aos alojamentos vagos. Em 2011, há 12,5% de alojamentos vagos em Portugal. Existem cerca de 735 mil alojamentos vagos, mais 191 mil do que em 2001.

À escala das NUTS III, os valores do número de alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos variam entre cerca de 9% e 17%, em 2011. De um modo geral, é nas NUTS III situadas mais a Norte que surgem os valores mais baixos para este indicador. Acresce a estas a Beira Baixa, que apresenta 9,6% de alojamentos vagos.

Por outro lado, surgem NUTS III, tais como Região de Coimbra, Médio Tejo, Alto Alentejo, Alentejo Litoral e Lezíria do Tejo, com valores significativamente mais elevados, situados entre os 15% e os 17% de alojamentos vagos.

14

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 apresentam mais de 20% de alojamentos vagos. De entre os 308 municípios de Portugal, 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 13 municípios nessas condições).

À escala das freguesias, os valores da percentagem de alojamento vagos no total de alojamentos clássicos variam, entre 0% e 71%. É, tal como a escalas superiores, na região Norte – NUTS III Alto Minho, Cávado, Ave, Área Metropolitana do Porto, Alto Tâmega, Tâmega e Sousa, Douro e Terras de Trás-os-Montes – onde se concentram a maioria das freguesias (127 freguesias em 162) sem alojamentos vagos, segundo os Censos de 2011, havendo ainda 24% das freguesias que apresentam valores, para este indicador, iguais ou inferiores a 6%. No extremo oposto, com valores superiores a 30% surgem cerca de 90 freguesias (onde se encontram 8 freguesias do município de Lisboa – São José (31,6%), Encarnação, Santo Estêvão, Castelo, Santa Justa, Sé Madalena e S. Nicolau (49,5%) – e a freguesia da Vitória (46,6%), no Porto). Destacam-se, para níveis superiores a 50% 6 freguesias, Almage (71,4%), município de Mortágua, Região de Coimbra, Maranhão (69,6%), município de Avis, NUT III do Alto Alentejo, Barroca (61,2%) e Píznio (58,8%), respetivamente dos municípios do Fundão e Pinhel, na NUT III das Beiras e Serra da Estrela, as freguesias de São Bento de Ana Loura (58,8%), Estremoz, Alentejo Central, e Espírito Santo (57,9%), Mértola, Baixo Alentejo.

Os mapas i07, i08 e i09 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, em Portugal, a cerca de 275 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 0,27. As NUTS III com valores mais baixos deste indicador são o Ave, o Cávado, o Alto Minho e a Área Metropolitana do Porto. Pelo contrário, o valor mais elevado é registado no Algarve e nas Beiras e Serra da Estrela.

Analisando 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 da Região de Coimbra), que apresenta uma proporção de 0,63, Tarouca (na NUT III do Douro), que apresenta uma proporção de 0,53, e Mértola (na NUT III do Baixo Alentejo), que apresenta uma proporção de 0,50. Grande parte dos municípios com os valores mais baixos desse indicador situa-se no Norte, como Mondim de Basto (0,04), Vinhais e Freixo de Espada à Cinta com uma proporção de 0,06.

Como foi referido, as freguesias que apresentam valores mais reduzidos deste indicador (0,00) integram maioritariamente as NUTS III do Norte e do Centro. Os valores mais elevados, acima de 1,00, surgem em cerca de 30 freguesias, salientando-se Várzea da Serra (2,53), município de Tarouca, São Bento de Ana Loura (2,77), município de Estremoz, Maranhão (4,00), município de Avis, Espírito Santo (4,04), município de Mértola e Almage (4,15), município de Mortágua.

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 numa década.

O mapa i09 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 e dos municípios, quer quando a análise é feita ao nível das freguesias. Analisando, para as NUTS III, os valores do indicador utilizado, salientam-se os casos das Regiões Autónomas da Madeira e Açores, Cávado e Região de Aveiro, com valores positivos inferiores a 0,5.

Relativamente aos municípios, com variação negativa no número de famílias e, por isso, com valor do indicador i09 negativo, existem 104 municípios, de Paredes de Coura (-56,00) a Vinhais (-0,18). Por sua vez, com valores positivos e francamente superiores a 1,00, encontram-se municípios como o Porto (86,50), Moimenta da Beira (70,50) e Alpiarça (41,20).

Ao nível das freguesias, verifica-se, também, a existência de algumas situações de grande disparidade entre o número de alojamentos vagos e a variação de famílias seja com valores negativos (4 freguesias com valores inferiores a -59,00) ou muito superiores a 1 (8 freguesias com valores superiores a 40,00, uma das quais, Seia, que apresenta uma proporção de 273,00). No entanto, com valores entre 0 e 1, deste indicador, registam-se 1857 das 4263 freguesias portuguesas.

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, 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, 28% dos alojamentos vagos correspondem a alojamentos construídos depois de 1990.

Em 2011, o Cávado, o Algarve e a Área Metropolitana de Lisboa 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 últimas NUTS III surgem vários municípios com valores compreendidos entre os 70% e os 80% de alojamentos vagos construídos antes de 1960. No entanto, é no município de Góis, na Região de Coimbra que apresenta o valor mais elevado para este indicador.

Ao nível dos municípios, é nas NUTS III da Área Metropolitana de Lisboa e no Algarve que surgem as menores percentagens de alojamentos vagos construídos antes de 1960. O município de Porto Santo, na NUT III da Região Autónoma da Madeira que se regista o valor mais reduzido deste indicador – 10,86%.

À escala das freguesias são várias as que não apresentam alojamentos vagos em 2011, localizadas maioritariamente nas NUTS III do Alto Minho, Cávado, Ave, Alto Tâmega, Douro, Terras de Trás-os-

Montes, Beiras e Serra da Estrela e Beira Baixa. Ainda assim, das que apresentam alojamentos vagos, 153 não têm alojamentos vagos construídos antes de 1960 (a maioria da NUTII Norte). Em oposição, em mais de 80 freguesias os alojamentos vagos existentes são todos construídos antes de 1960 – mais representativo nas NUTS III do Norte, como o Alto Tâmega, Douro e Terras de Trás-os-Montes, e do Centro, tais como as Beiras e Serra da Estrela.

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 nos municípios das 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 64%. Por sua vez, as freguesias com valores superiores a 80% distribuem-se pelas NUTS III das Regiões Autónomas, do Alto Minho, Douro, Cávado, Ave, Beiras e Serra da Estrela, entre outras.

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, segundo os censos 2011, 4% dos alojamentos vagos estão vagos para demolição.

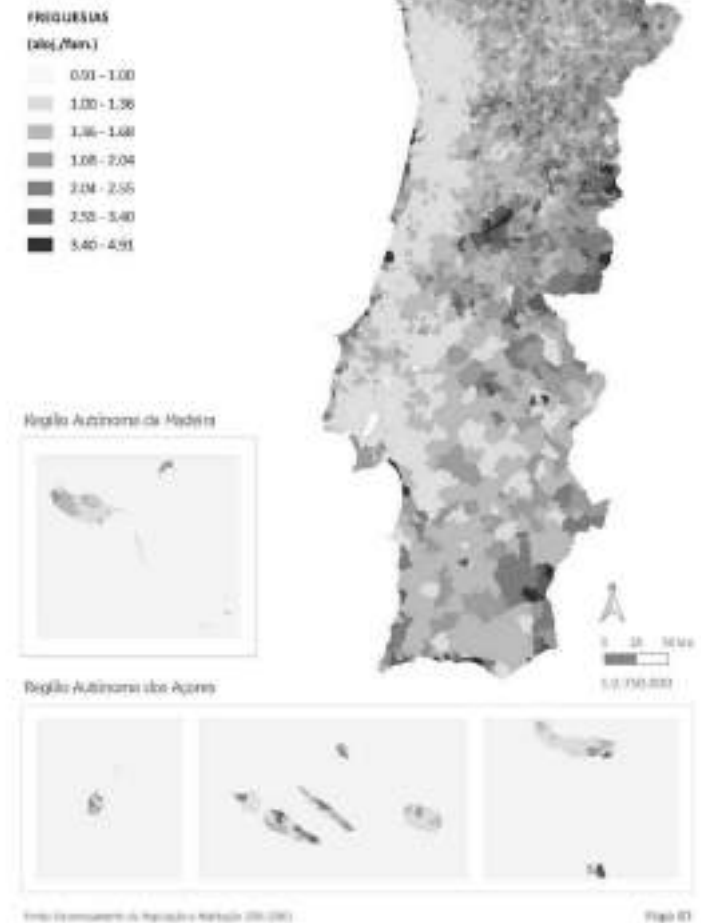
Ao nível das NUTS III, a percentagem de alojamentos vagos para demolição varia entre 2% e 7%. A NUT III da Área Metropolitana de Lisboa é a região que exhibe a menor percentagem de alojamentos vagos para demolir (2,1%).

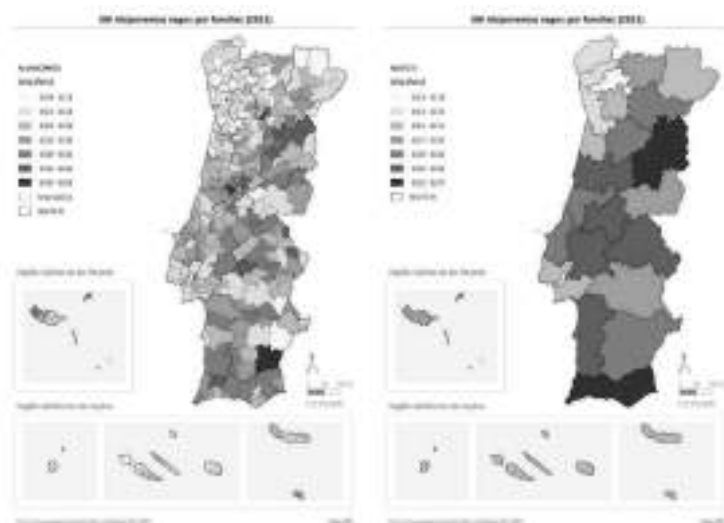
A análise ao nível dos municípios revela a existência de vários casos com elevadas percentagens de alojamentos vagos para demolição (entre os 10% e os 22%), nomeadamente nas NUTS III do Alentejo Litoral e do Alentejo Central.

Relativamente às freguesias com maior quantidade de alojamentos vagos para demolição (entre 75% e 100%) estas pertencem a municípios como Sabugal, Arganil, Sertão, Pinhel, na NUT II do Centro, e Macedo de Cavaleiros, Bragança, Alfândega da Fé, Torre de Moncorvo, Sabrosa, Celorico de Basto, Vila Real, Alfândega da Fé, Amarante, da NUT II do Norte.

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.

103 Alojamentos clássicos por famílias [2001]





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

FREQUÊNCIAS
[nº] (variação fam.)

- 177.0 - -138.0
- 138.0 - -6.0
- 6.0 - 0.0
- 0.0 - 5.5
- 5.5 - 22.1
- 22.1 - 73.5
- 73.5 - 273.6

Variação de famílias 2001-2011 e mais

Região Autónoma da Madeira

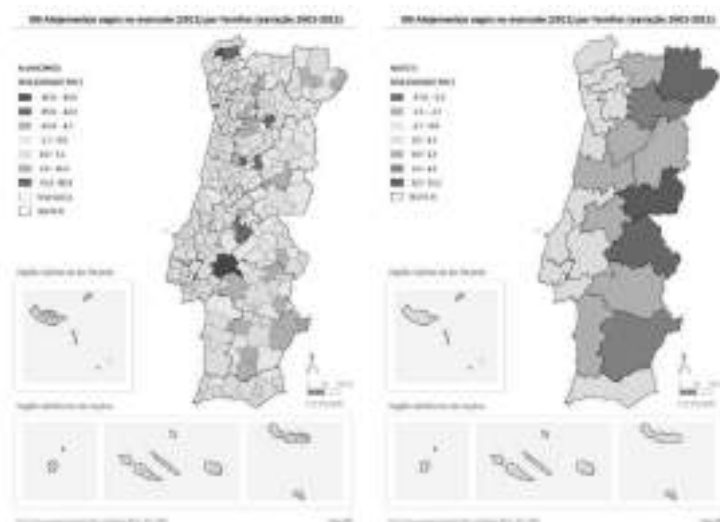


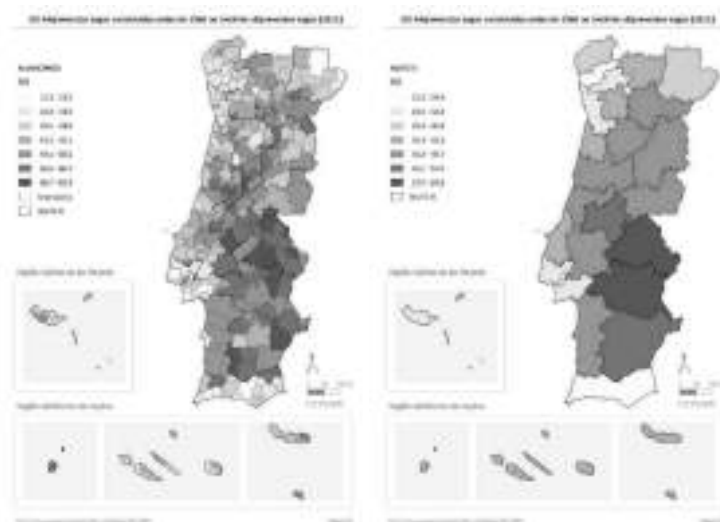
Região Autónoma dos Açores



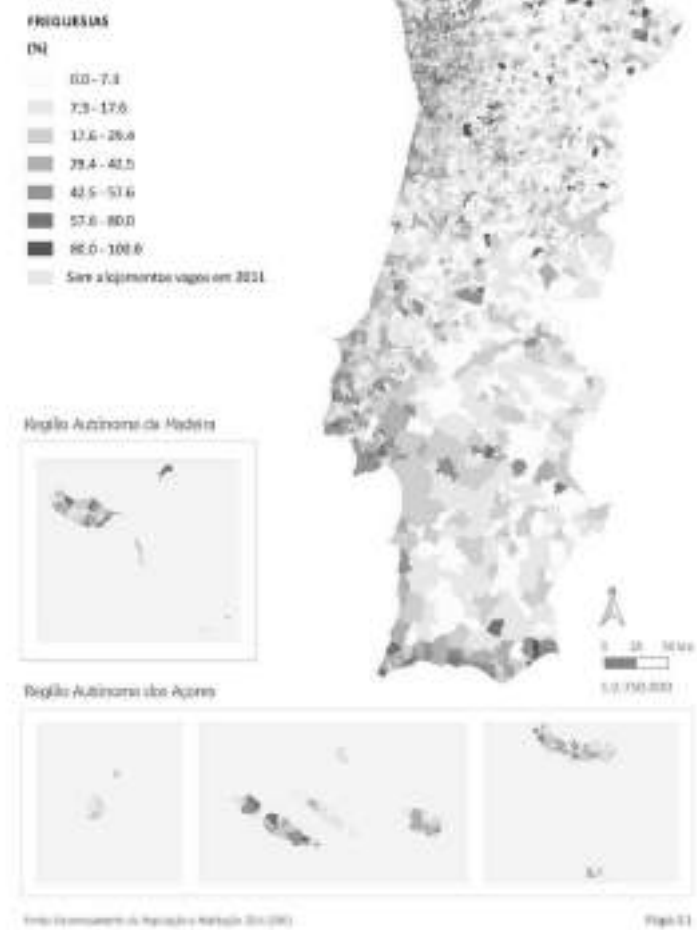
Fonte: Censos do Mercado de Alojamento 2011 e 2011 (PAC)

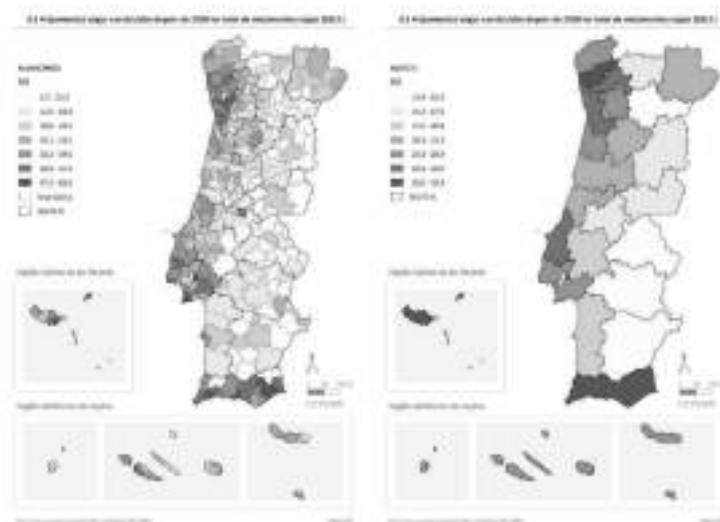
Página 29



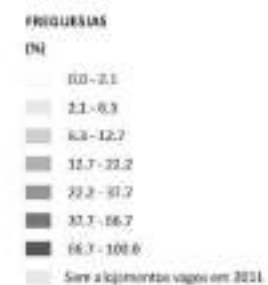


111 Alojamentos vagos construídos depois de 1990 no total de alojamentos vagos [2011]





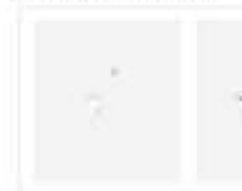
112 Alojamentos vagos para demolição no total de alojamentos vagos (2011)



Região Autónoma da Madeira

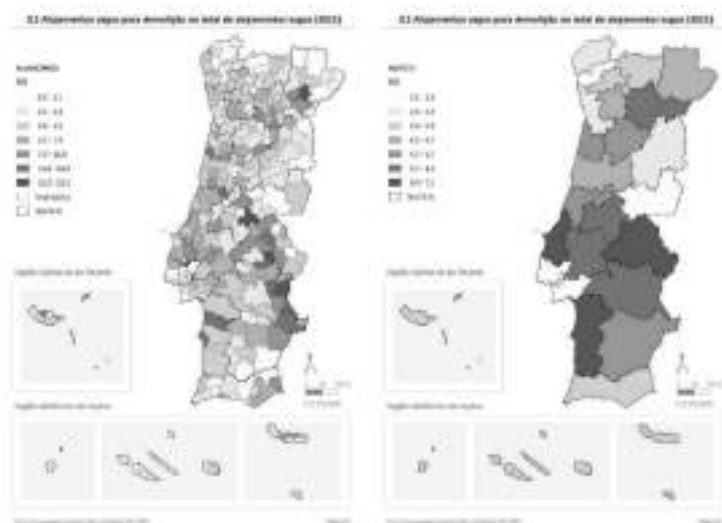


Região Autónoma dos Açores



Fonte: Censos 2011, INE, 2011

Página 112



37

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 sobrelotação 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; carências energéticas, associadas à inexistência de aquecimento ou de aquecimento central nos alojamentos; carências de acessibilidade, verificadas a partir da análise da inexistência de entrada acessível a pessoas de mobilidade reduzida ou de elevador em edifícios concebidos para possuir 3 ou mais alojamentos; e carência financeira, manifestada pelo rácio de crédito vencido das famílias.

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 edifício

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 i19).

Verifica-se que, em Portugal, 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 199 mil edifícios com necessidades de reparação, em 2001, para cerca de 966 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 Alto Tâmega (de 47% para 31%), Baixo Alentejo (de 40% para 25%) e Tâmega e Sousa (de 42% para 29%).

Em 2011, o Norte e, de forma menos expressiva, o interior centro do continente apresentam-se como as zonas do país onde existem maiores percentagens de edifícios com necessidades de reparação. O Douro e a Beira Baixa correspondem às NUTS III com maiores valores para este indicador (i14), com respetivamente 34% e 32% de edifícios com necessidades de reparação.

A Região Autónoma dos Açores é a NUTS III que apresenta o valor mais baixo para a percentagem de edifícios com necessidades de reparação no total de edifícios: 20%.

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, variam entre os 9% em Barrancos (na NUT III do Baixo Alentejo) e os 52% nas Lajes das Flores (na NUT III da Região Autónoma dos Açores). Também na NUT III da Região Autónoma dos Açores, o Corvo (51%) se apresenta como o segundo município com maior percentagem de edifícios com necessidade de reparação, seguido por Mesão Frio (46%). Lisboa e Porto ocupam a quarta e quinta posições, respetivamente, dos municípios com maior percentagem de edifícios com necessidades de reparação, ambos com um valor de 43% para este indicador.

À escala das freguesias, os valores da percentagem de edifícios com necessidade de reparação no total de edifícios variam entre os 0% e 93%. Note-se que assim como ao nível dos municípios o cenário predominante é de forte diferenciação espacial relativamente aos dados deste 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, em Portugal, é de aproximadamente, 401 mil alojamentos.

Em 2011, a Área Metropolitana do Porto, a Área Metropolitana de Lisboa, a Região de Coimbra e Tâmega e Sousa lideram a lista de NUTS III com maior número de edifícios muito degradados. Sublinha-se que duas destas NUTS pertencem à região Norte.

Em 10 anos, o valor deste indicador, na Área Metropolitana do Porto, diminui 32 765 edifícios, o que corresponde à maior descida do país, em termos absolutos, e que é consideravelmente maior do que a segunda maior descida (20 869 edifícios, na Área Metropolitana de Lisboa).

O estado de conservação está, em parte, relacionado com a idade dos edifícios. Analisando a idade média do edificado, em 2011, o Cávado, o Ave, o Tâmega e Sousa, a Região Autónoma da Madeira e o Algarve surgem como as NUTS III que apresentam menor idade média do edificado, entre 31 anos e 35 anos. 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 Alto Alentejo e Alentejo Central, onde a idade média do edificado corresponde a 47 e 46 anos, respetivamente. Já no interior norte do continente e na Região Autónoma dos Açores a idade média do edificado aproxima-se dos valores médios do país.

Os municípios do Corvo, Lisboa e Porto lideram a lista de municípios com maior idade média do edificado, assumindo valores de 76 anos, 62 anos e 61 anos para este indicador, respetivamente. Os dois municípios do continente 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, é de assinalar que, de entre os 22 municípios com idade média do edificado acima dos 50 anos, 13 situam-se em NUTS III do Alentejo.

Ao nível das freguesias, a idade média do edificado varia significativamente, com valores mais reduzidos para o litoral e mais altos no interior. Com edificado com idade média superior a 90 anos surgem 16 freguesias, a maioria das quais pertencentes ao município de Lisboa (9 freguesias).

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 966 mil edifícios a necessitar de reparações, e destes 401 mil classificados como a necessitar de intervenções médias, grandes ou muito degradados. Em termos absolutos, salientam-se as maiores necessidades de intervenção no Norte, na Área Metropolitana de Lisboa e na Região de Coimbra. Existem, no entanto, outros espaços, nomeadamente no interior do Centro e do Alentejo, onde a incidência relativa deste fenómeno é importante.

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

FREQUÊNCIAS
[N]



Região Autónoma de Madrid



Região Autónoma dos Açores



Fonte: Censos Estatísticos de Reparação e Manutenção 2011 (INEC)

Página 14

114 Edifícios com necessidades de reparação no total de edifícios (2011)



114 Edifícios com necessidades de reparação no total de edifícios (2011)



115 Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados (2001)

FREQUÊNCIAS
(n.º)

0 - 60
60 - 180
180 - 340
340 - 580
580 - 1150
1150 - 2150
2150 - 3500



Região Autónoma da Madeira



Região Autónoma dos Açores



Fonte: Censos do Edifício e Habitação (2001) (2002)

Página 172

Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados (2001)

Legenda

0 - 60
60 - 180
180 - 340
340 - 580
580 - 1150
1150 - 2150
2150 - 3500



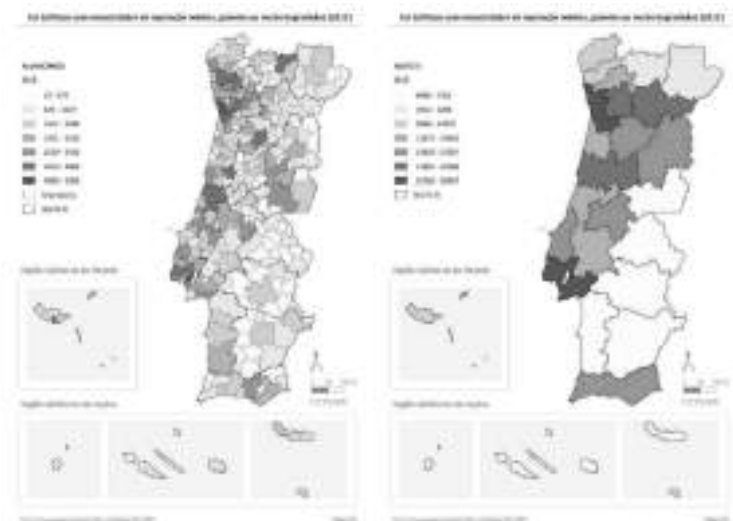
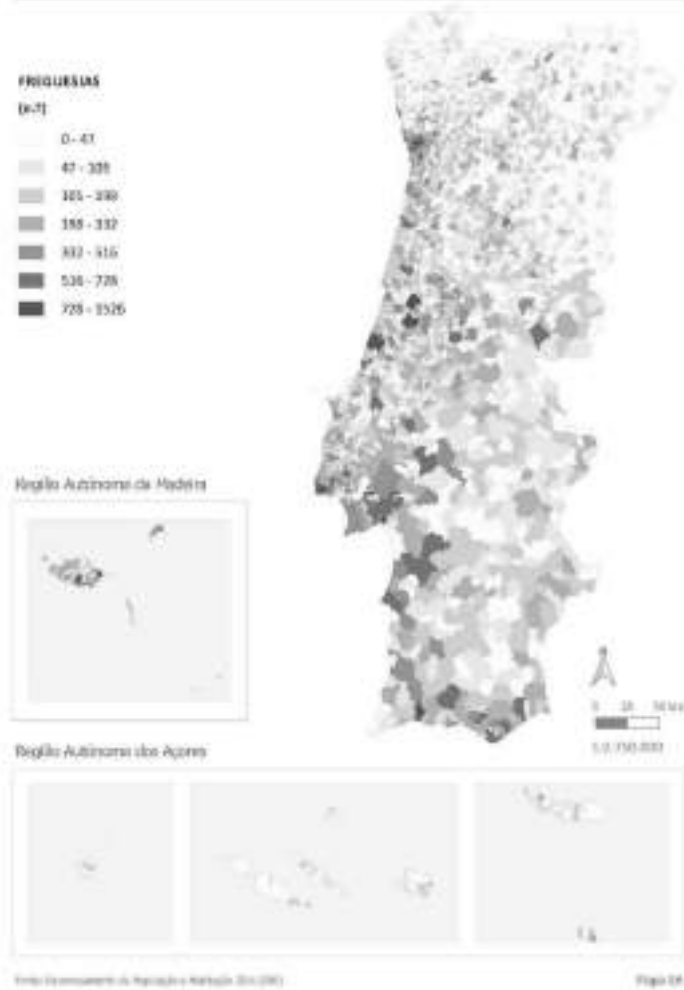
Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados (2001)

Legenda

0 - 60
60 - 180
180 - 340
340 - 580
580 - 1150
1150 - 2150
2150 - 3500

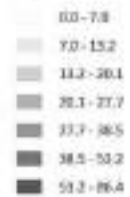


116 Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados (2011)



117 edifícios com necessidades de reparação mínimas, grandes ou muito degradados no total de edifícios (2001)

FREQUÊNCIAS
(%)



Região Autónoma de Madri



Região Autónoma dos Açores



Fonte: Censos de Edificações e Habitação (2001) (INEC)

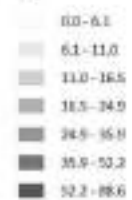
Figura 117

0,118bilhões de habitantes e 1,4bilhões de habitantes, grandes ou muito degradados no total de edifícios (2001)



128 edifícios com necessidades de reparação mínimas, grandes ou muito degradados no total de edifícios (2013)

FREQUÊNCIAS
(N)



Região Autónoma de Madri



Região Autónoma dos Açores



Fonte: Inquérito Nacional de Reparação e Manutenção (2013)

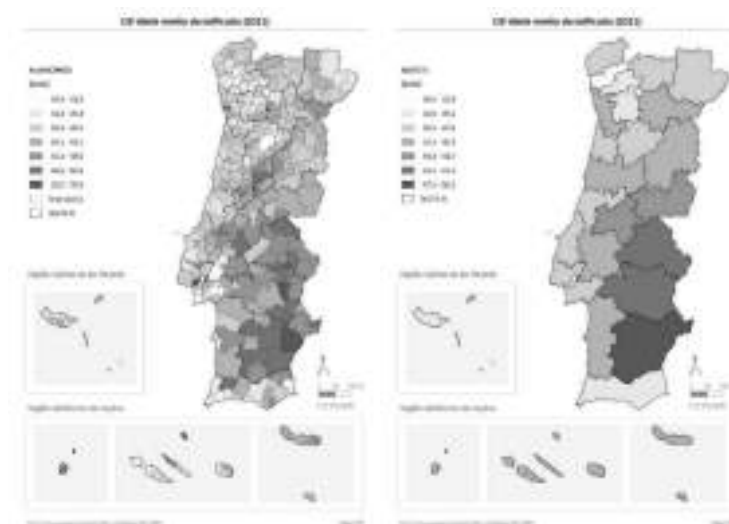
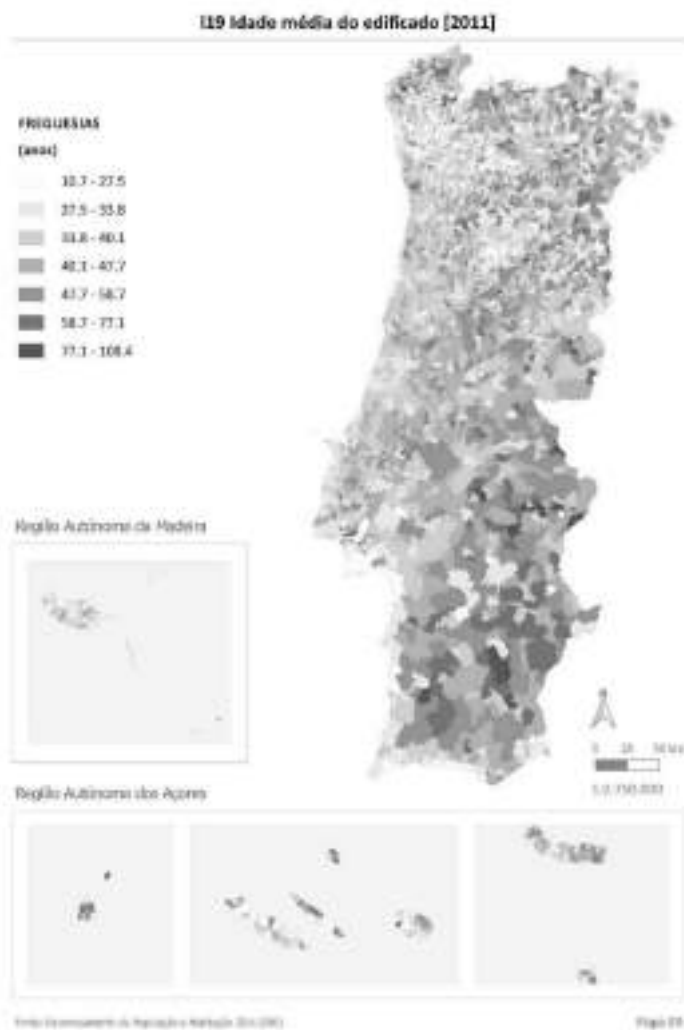
Página 128

128 edifícios com necessidades de reparação mínimas, grandes ou muito degradados no total de edifícios (2013)



128 edifícios com necessidades de reparação mínimas, grandes ou muito degradados no total de edifícios (2013)





Sobrelotação

Os indicadores analisados nesta secção são os seguintes:

- Famílias em alojamentos superlotados no total de famílias [2001] (ver Mapa i20);
- Famílias em alojamentos superlotados no total de famílias [2011] (ver Mapa i21).

Em Portugal, a percentagem de alojamentos superlotados sofre um decréscimo de 17%, em 2001, para 12%, em 2011. Em 2011, 468 mil famílias vivem em condições de sobrelotação, 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 e Sousa, onde se passa de 23% de famílias em alojamentos superlotados, em 2001, para 14%, em 2011.

As duas Regiões Autónomas constituem os territórios mais afetados pelo fenómeno da sobrelotação, com valores de 23% para a Madeira e 16% para os Açores. No continente, são as zonas do litoral Norte, Sul e Algarve as que apresentam valores mais elevados deste indicador. O Algarve e o Tâmega e Sousa, com 15% e 14% de alojamentos familiares superlotados, e as Área Metropolitanas de Lisboa e do Porto, com 13%, são as NUTS III do continente com maior percentagem de famílias em alojamentos superlotados.

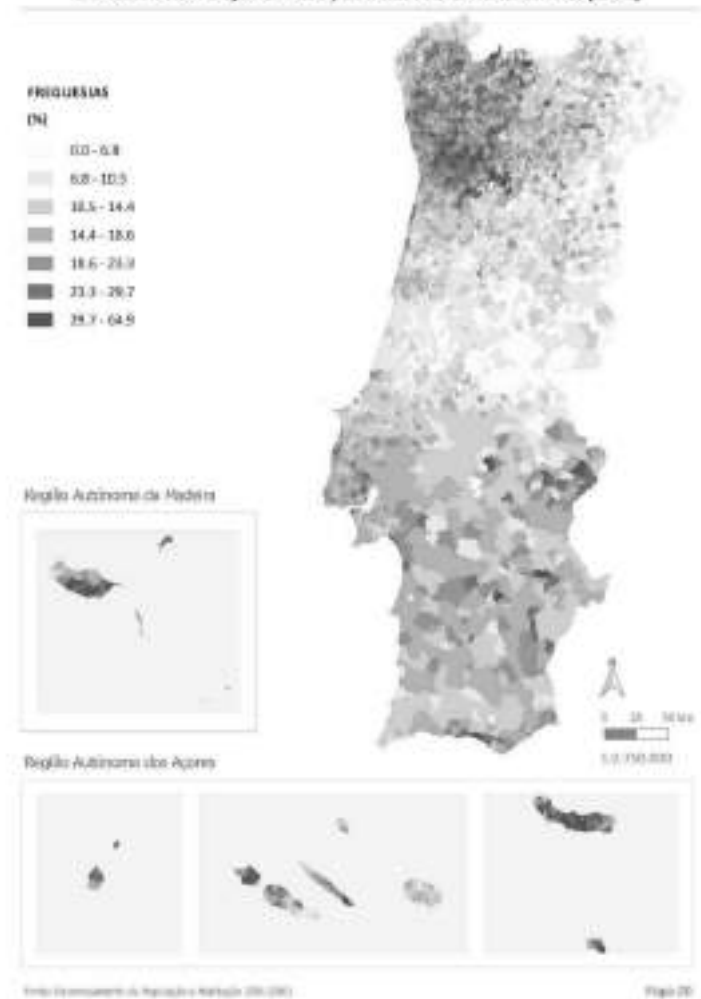
Por outro lado, a Beira Baixa (5%), as Beiras e Serra da Estrela (6%), as Terras de Trás-os-Montes (6%) e a Região de Leiria (6%) surgem como as NUTS III com menores percentagens de famílias em alojamentos superlotados.

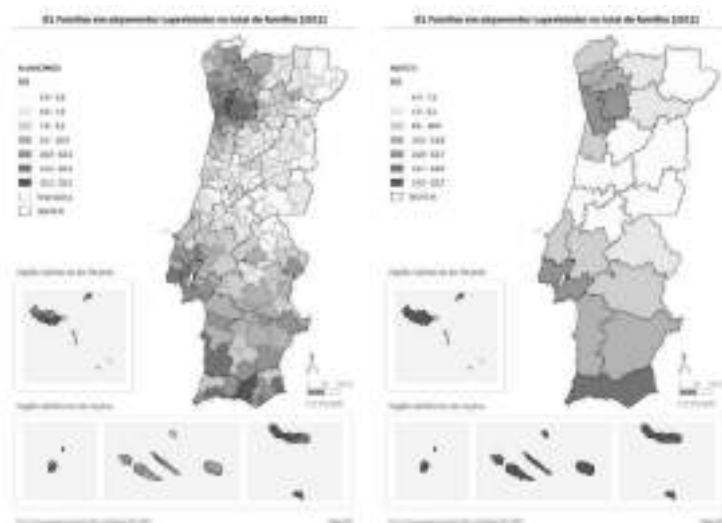
Em 2011, à escala dos municípios, verifica-se que 23 apresentam valores iguais ou inferiores a 5 % no que toca à percentagem de famílias em alojamentos superlotados – valor mínimo de 3,4% no município de Vila Velha de Ródão, na NUT III da Beira Baixa. Com valores superiores a 17,5%, surgem 14 municípios, maioritariamente das Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, registando-se o valor máximo, de 32,2%, no município da Câmara de Lobos, na NUT III da Região Autónoma da Madeira.

Relativamente às freguesias, cerca de 50 apresenta percentagens de famílias em alojamentos superlotados superiores a 25%, pertencendo, uma vez mais, às Regiões Autónomas dos Açores e Madeira e ao Norte (sobretudo nas NUTS III do Alto Minho, Ave, Tâmega e Sousa e Área Metropolitana do Porto).

Em síntese, a sobrelotação 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 sobrelotação em todo o continente.

i20 Famílias em alojamentos superlotados no total de famílias [2001]





59

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

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

Em Portugal, os alojamentos familiares nestas condições são cerca de 224 mil, em 2001, representando 6% dos alojamentos de residência habitual. Em 2011, o número reduz-se para 79 mil, representando, então, 2% do total de alojamentos. Isto significa uma redução de 145 mil alojamentos nestas condições, num período de 10 anos.

Este indicador diminui na totalidade das 25 NUTS III, dos 308 municípios e em 97,5% das freguesias. No entanto, é de sublinhar o crescimento do número de alojamentos sem instalação de banho ou duche em algumas freguesias (75 freguesias) ou a permanência de algumas situações de carência (28 freguesias).

Ao nível das NUTS III, as variações mais positivas dão-se no Douro (de 14% para 4%), no Alto Tâmega (de 13% para 3%) e no Tâmega e Sousa (de 13% para 4%).

Em 2011, a NUT III do Tâmega e Sousa assume os valores mais elevados de carência de infraestruturas básicas na habitação, 4,2%, seguido pelo Alentejo Litoral, que assume o valor de 4,05%. Já os menores valores percentuais surgem na Região Autónoma dos Açores, 1,4%, e na Área Metropolitana de Lisboa, 0,9%.

Entre os dois períodos censitários, foram quatro os municípios que mais melhorias revelaram na percentagem de alojamentos familiares sem instalação de banho ou duche, com diminuições superiores a 20 pontos percentuais: Peso da Régua (NUT III do Douro), Alcoutim (NUT III do Algarve), Mértola (NUT III do Baixo Alentejo) e Resende (NUT III do Tâmega e Sousa).

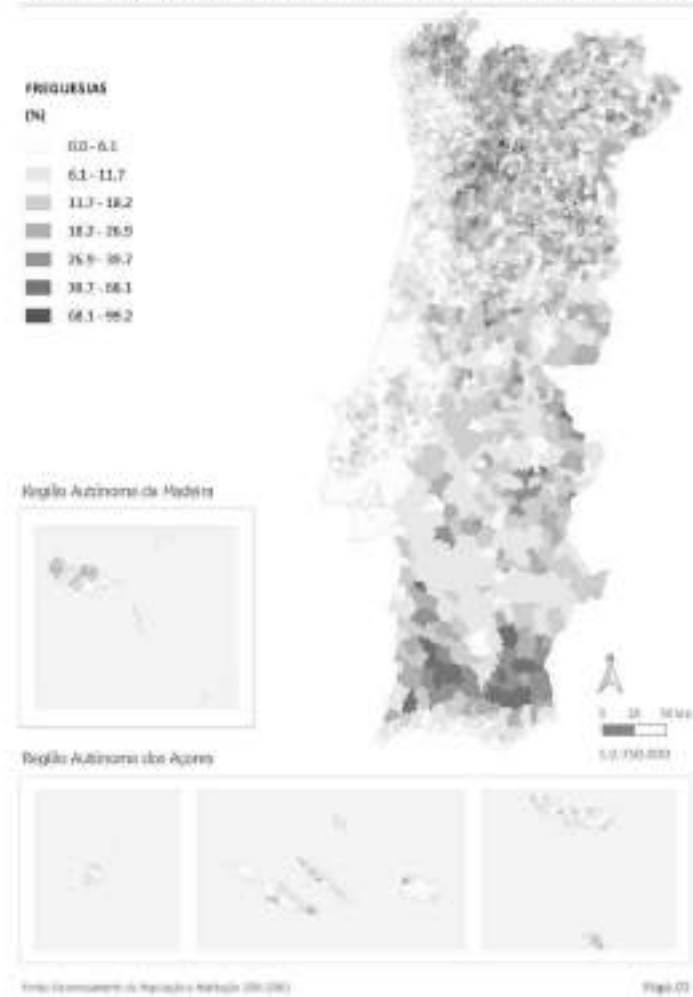
Cinfães (10,2%) e Monchique (10,0%) são os municípios, pertencentes às NUTS III do Tâmega e Sousa e Algarve respetivamente, que apresentam a maior percentagem de alojamentos com este tipo de carência, em 2011. Em terceiro e quarto lugar surgem Alcoutim (10,0%) e Mértola (9,5%), sugerindo que, apesar das melhorias obtidas em 10 anos, continua por resolver uma quantidade significativa de problemas deste tipo.

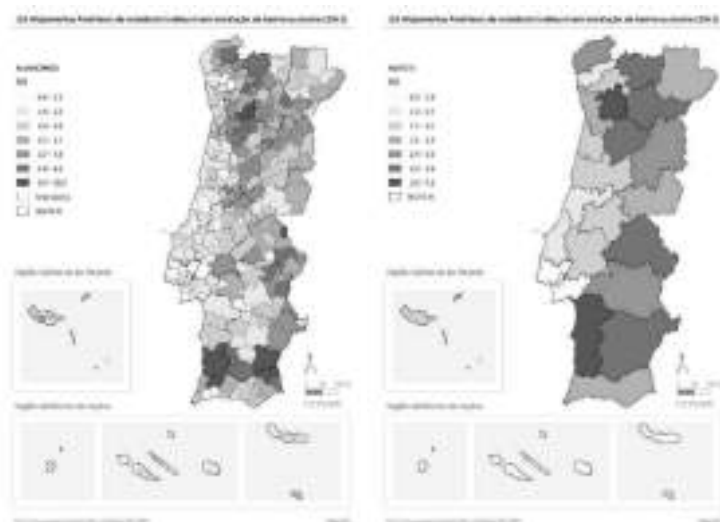
Ao nível das freguesias, é importante referir que 20 das 75 freguesias onde se verifica um crescimento do número de alojamentos sem instalações de banho ou duche pertencem à NUT III da Área Metropolitana de Lisboa, verificando-se um acréscimo de 52 alojamentos nessa situação em Santo António dos Cavaleiros (município de Loures) e de 22 alojamentos em Massamá (município de Sintra). Pelo contrário, verifica-se uma redução significativa destas situações na NUTS III da Área Metropolitana do Porto, salientando-se o caso da freguesia de Campanhã, no Porto, com uma diminuição de 656 alojamentos com este tipo de carência.

60

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

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





65

Carências energéticas

Os indicadores analisados nesta secção são os seguintes:

- Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível [2011] (ver Mapa i24);
- Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível) [2011] (ver Mapa i25).

O primeiro indicador – alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível – considera os alojamentos sem aquecimento central ou não central, como lareira aberta, recuperador de calor, aparelhos móveis ou fixos.

Em Portugal, em 2011, a percentagem de alojamentos sem aquecimento disponível é de 14%. No entanto, são 4 as NUTS III que apresentam mais carências deste tipo do que a média do país: as Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores (78% e 60% respetivamente), o Algarve (25%) e a Área Metropolitana de Lisboa (15%). No polo oposto, apresentam-se as Terras de Trás-os-Montes (1,2%), Alto Tâmega (1,6%), Beiras e Serra da Estrela (1,6%), Beira Baixa (2,1%) e Viseu Dão Lafões (2,8%).

À semelhança da análise anterior, também se verifica que são os municípios das NUTS III das Regiões Autónomas Madeira e dos Açores que apresentam maior percentagem de alojamentos sem aquecimento disponível, variando entre os 85,5% de alojamentos nestas condições no município da Ponta do Sol, e os 50,4% em Angra do Heroísmo. Nos municípios do continente, o valor mais elevado (32,8%) regista-se em Olhão, na NUTS III do Algarve.

Em oposição, e com menos de 1% de alojamentos sem aquecimento disponível, encontram-se 15 municípios, verificando-se os valores mais baixos em Vimioso (0,3%), Vinhais (0,5%), ambos da NUTS III das Terras de Trás-os-Montes, e Sernancelhe (0,6%), no Douro.

Os dados referentes às freguesias apresentam o mesmo tipo de padrão, com um maior número de alojamentos sem aquecimento disponível nas freguesias das Regiões Autónomas, Algarve e territórios adjacentes às Áreas Metropolitanas do Porto e Lisboa e um menor número de alojamentos sem aquecimento disponível no interior do continente.

O indicador de alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível) quantifica os alojamentos que apesar de não terem aquecimento central têm infraestruturas ou acessórios de aquecimento como lareira aberta, recuperador de calor, aparelhos móveis ou fixos.

Em 2011, em Portugal, verifica-se que cerca de ¼ dos alojamentos, apesar de terem algum tipo de aquecimento, não têm aquecimento central. Das 25 NUTS III existentes em Portugal, 18 têm mais de 75% dos seus alojamentos sem aquecimento central, nomeadamente o Alentejo Central (94,1%), Alto Alentejo (94,0%), Baixo Alentejo (93,4%) e Beira Baixa (92,1%). Pelo contrário, 7 NUTS III apresentam valores deste indicador inferiores à média do país, caso das Regiões Autónomas da Madeira (20,5%) e dos Açores (38,1%) e o Alto Minho (66,7%).

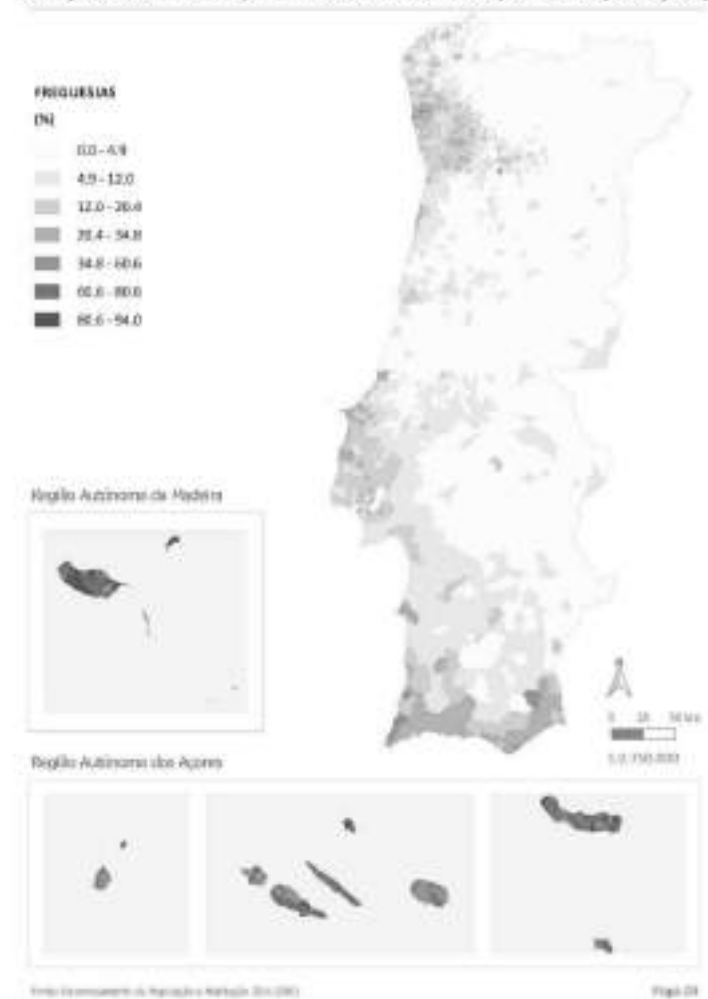
66

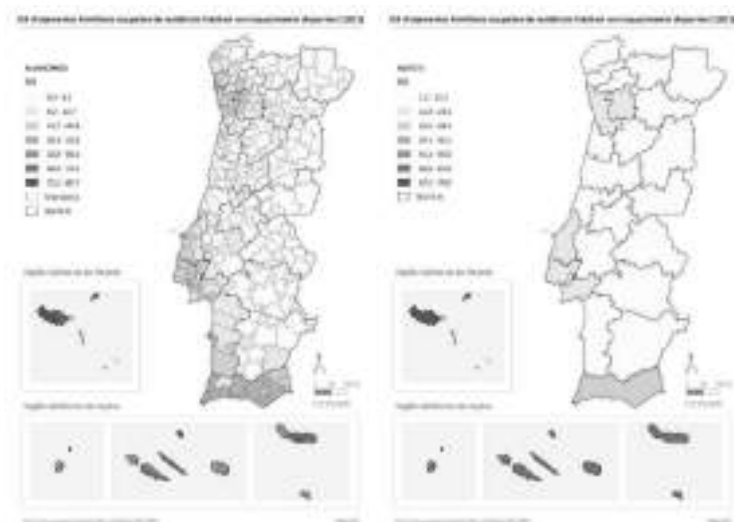
É na NUTS II do Alentejo onde se concentra o maior número de municípios com alojamentos sem aquecimento central. Com valores superiores a 90% apresentam-se mais de 66 municípios, a maioria dos quais pertencentes às NUTS III do Alentejo Central, Alto Alentejo, Baixo Alentejo, Beira Baixa, entre outras.

Quase 1000 freguesias têm mais de 90% de alojamentos sem aquecimento central, das quais 25 freguesias – na sua maioria pertencentes às NUTS III das Terras de Trás-os-Montes e Beiras e Serra da Estrela – apresentam a totalidade dos seus alojamentos nessas condições.

Em suma, as carências energéticas associadas à inexistência de qualquer tipo de aquecimento nos alojamentos são mais intensas nas Regiões Autónomas e, no continente, são mais expressivas no Algarve e nas Áreas Metropolitanas. Verificam-se, também, disparidades territoriais no tipo de aquecimento disponível.

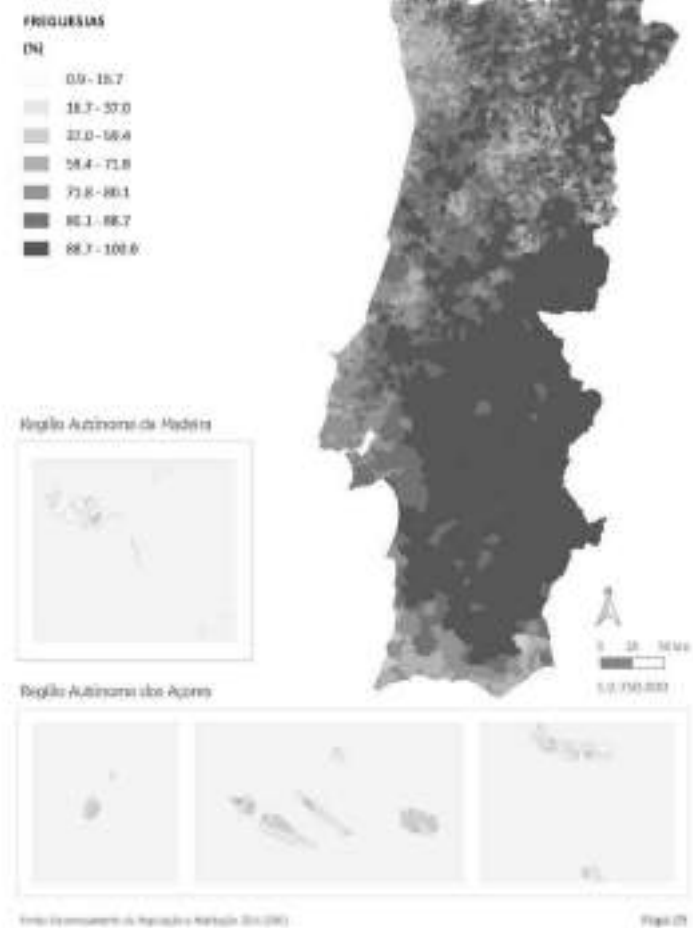
24 Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível [2011]



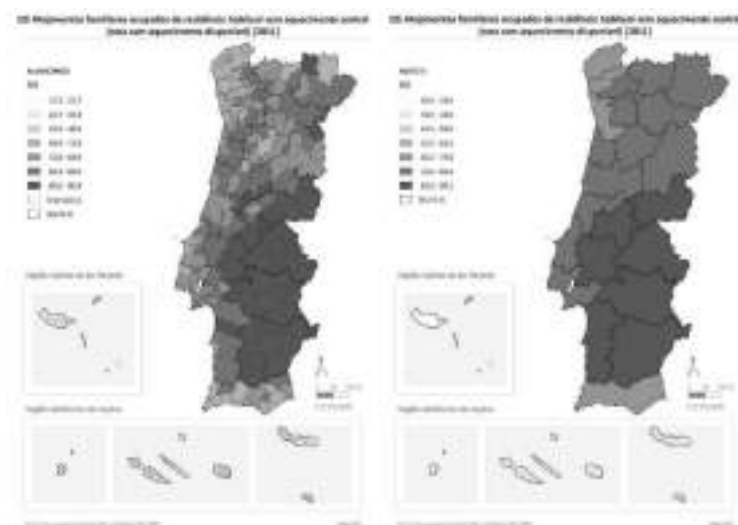


69

125 Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível) [2011]



70



71

Carências de acessibilidade

Os indicadores analisados nesta secção são os seguintes:

- Edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada [2011] (ver Mapa i26);
- Edifícios com dois ou mais pisos e sem elevador [2011] (ver Mapa i27).

Note-se que os dados, em ambos os indicadores, se referem a edifícios concebidos estruturalmente para possuírem 3 ou mais alojamentos.

Em Portugal, 64% dos edifícios concebidos estruturalmente para possuírem 3 ou mais alojamentos não tinham entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada.

As NUTS III com maior incidência desta carência são Terras de Trás-os-Montes (75,4%), Beiras e Serra da Estrela (73,2%) e Beira Baixa (71,5%). Os valores mais baixos desse indicador, mesmo assim muito elevados, encontram-se na Região Autónoma da Madeira (43,2%), na Região Autónoma dos Açores (55,6%) e no Ave (55,7%),

Ao nível dos municípios, verifica-se que têm mais de 80% dos seus edifícios sem entrada acessível, sendo os valores mais elevados nos municípios de Povoação (100%), na Região Autónoma dos Açores, Freixo de Espada à Cinta (95%), no Douro, e Mondim de Basto (94%), no Ave. Por seu lado, Corvo (0%), na Região Autónoma dos Açores, Melgaço (15%), no Alto Minho e Avis (18%), no Alentejo, são os municípios com valores mais reduzidos deste indicador.

Mais de 1600 freguesias não possuem edifícios concebidos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos, o que torna mais difícil a leitura do mapa referente a este indicador. Existe uma importante disparidade na expressão territorial deste fenómeno: enquanto 345 freguesias não têm edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada, cerca de 580 freguesias apresentam mais de 90% dos seus edifícios sem entrada acessível.

Esta secção considera também, para a análise dos problemas relacionados com a acessibilidade aos alojamentos, o número de edifícios com dois ou mais pisos e sem elevador. Portugal possui 17,2% edifícios com dois ou mais pisos e sem elevador. Com valores abaixo da média, estão NUTS III como as Terras de Trás-os-Montes (12,1%), a Região de Coimbra (13,8%) ou a Beira Baixa (14,1%); com valores acima da média, estão 12 NUTS III, entre as quais a Região Autónoma dos Açores (29,5%), o Alto Minho (23,0%) e o Alentejo Central (22,0%).

Com mais de 90% de edifícios com dois ou mais pisos e sem elevador, encontram-se, em 2011, mais de 220 freguesias, inseridas, tal como no indicador anterior, maioritariamente em NUTS II do Norte, Centro, Alentejo e Região Autónoma dos Açores.

A elevada percentagem de edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada é a principal conclusão a retirar desta análise, que evidencia a necessidade de integrar as carências de acessibilidade na reflexão sobre os problemas qualitativos do alojamento em Portugal.

72

126 Edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada [2011]

FREQUÊNCIAS (%)



Região Autónoma da Madeira



Região Autónoma dos Açores



Fonte: Censos 2011 da População e Habitação (2011)

Página 26

126 Edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada [2011]



Região Autónoma da Madeira



Região Autónoma dos Açores



Fonte: Censos 2011 da População e Habitação (2011)

126 Edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada [2011]



Região Autónoma da Madeira



Região Autónoma dos Açores



Fonte: Censos 2011 da População e Habitação (2011)

127 Edifícios com dois ou mais pisos e sem elevador [2011]

FREQUÊNCIAS (N)



Região Autónoma da Madeira

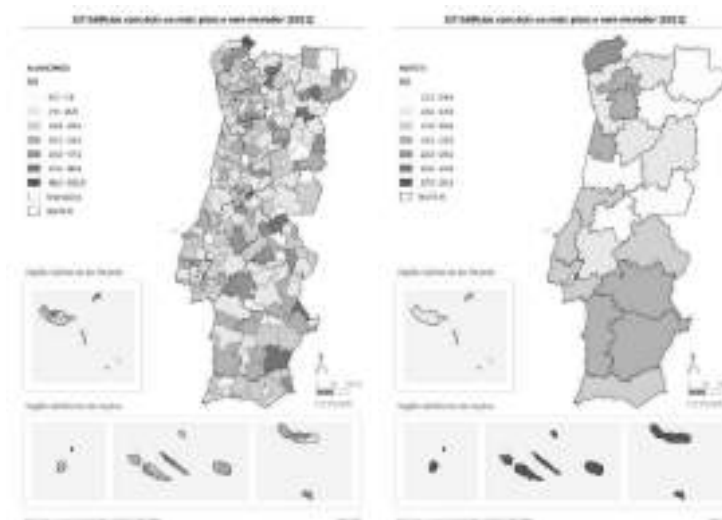


Região Autónoma dos Açores



Fonte: Censos do Território da População e Habitação 2011 (INEC)

Página 07



Carência financeira

O indicador analisado nesta secção é o seguinte:

- Rácio de crédito vencido das famílias [31dez2016] (ver Mapa i28).

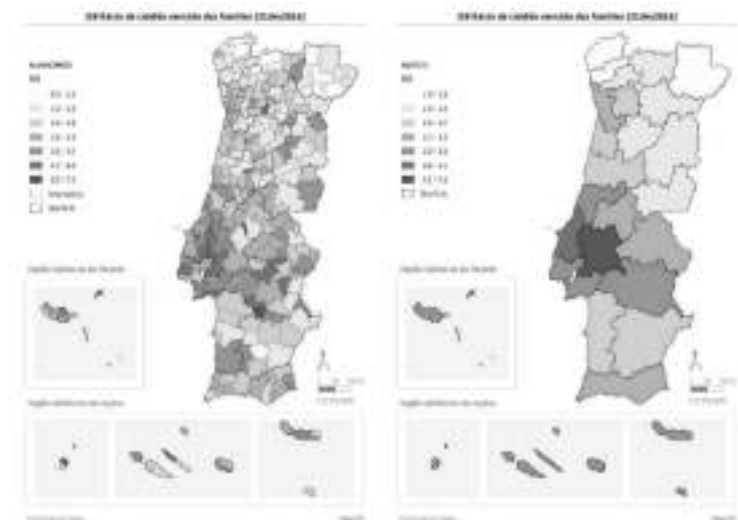
Este indicador refere-se ao rácio de crédito vencido dos empréstimos à habitação concedidos pelo setor financeiro a devedores do setor das famílias residentes, sendo a informação, publicada pelo Banco de Portugal, discriminada ao nível de NUTS II, NUTS III e municípios. Com ele, pretende-se introduzir, na análise dos diferentes contextos para a reabilitação urbana, a problemática da acessibilidade financeira à habitação.

Note-se que essa problemática é apenas parcialmente retratada pelo indicador referido. Existem outros indicadores importantes, produzidos por exemplo no âmbito do Inquérito às Condições de Vida e Rendimento, do INE, como por exemplo a taxa de sobrecarga das despesas com a habitação ou a percentagem da população com rendas, encargos ou despesas correntes em atraso, mas que não têm a mesma desagregação espacial por NUTS II, NUTS III ou município. Em 2016, a taxa de sobrecarga das despesas com a habitação é, em Portugal, de 7,5%, abrangendo de forma mais expressiva os agregados familiares em risco de pobreza, o setor do arrendamento a preços de mercado, e a população sem nacionalidade portuguesa ou da União Europeia.

Verifica-se que, em 31 de dezembro de 2016, o continente apresenta um rácio de crédito vencido dos empréstimos à habitação de 3,1%. Valores superiores à média registam-se em 7 NUTS III – Lezíria do Tejo (4,5%), Oeste (3,8%), Região Autónoma da Madeira (3,6%), Área Metropolitana de Lisboa (3,5%), a Região de Leiria (3,4%), Região Autónoma dos Açores (3,4%) e Alentejo Central (3,2%). Os valores mais baixos dizem respeito a 5 NUTS III – Terras de Trás-os-Montes (1,4%), Alto Minho (1,5%), Cávado (1,7%), Beiras e Serra da Estrela (1,9%), Viseu Dão Lafões (1,9%) e Douro (1,9%) –, 4 das quais pertencentes à Região Norte. Este cenário indica que as regiões do Alentejo, Lisboa, Oeste apresentam valores de crédito vencido mais elevados, enquanto o Norte tem valores mais reduzidos.

À escala municipal, os valores máximos situam-se no Alvito (7,5%), na NUT III do Baixo Alentejo, Constância (7,2%), no Médio Tejo, Santa Cruz das Flores (7,1%), na Região Autónoma dos Açores, e Sintra (6,2%), na Área Metropolitana de Lisboa. Os valores mínimos situam-se na Região Norte, em Vinhais (0,2%), em Terras de Trás-os-Montes, Monção (0,4%) no Alto Minho, Freixo de Espada à Cinta (0,4%) no Douro, e Vila Flor (0,5%) em Terras de Trás-os-Montes.

A importância da atenção à problemática da acessibilidade financeira à habitação e a existência de diferentes contextos territoriais dessa problemática constituem as principais conclusões a retirar da análise deste indicador.



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 de vista 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 i29);
- Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (ver Mapa i30);
- Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2001] (ver Mapa i31);
- Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011] (ver Mapa i32);
- Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2001] (ver Mapa i33);
- Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011] (ver Mapa i34);
- Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos no mercado [2001] (ver Mapa i35);
- Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos no mercado [2011] (ver Mapa i36).

Entre 2001 e 2011, em Portugal, o número de alojamentos arrendados e subarrendados cresce de cerca de 740 mil para 794 mil. Apesar deste aumento, a representatividade do arrendamento na habitação sofre uma redução de 20,8% para 19,9%, indicando um aumento mais expressivo no mercado da habitação própria.

Em 2011, a percentagem dos alojamentos arrendados ou subarrendados no total de alojamentos ocupados não ultrapassa os 30%, em nenhuma das NUTS III analisadas. A Área Metropolitana de Lisboa, a Área Metropolitana do Porto e o Ave surgem como as NUTS III com maior percentagem, neste ano, com valores de 27%, 25% e 22%, respetivamente.

Os valores que este indicador atinge nas restantes NUTS III são significativamente menores, alcançando os 8% no Alto Tâmega ou os 10% no Baixo Alentejo, por exemplo.

Nos 308 municípios de Portugal, o peso do arrendamento e do varia entre 2% e 44%. Os municípios de Porto, Lisboa, Guimarães, Amadora e Espinho encontram-se entre os municípios com maiores percentagens de alojamentos arrendados e subarrendados. Existem ainda outros municípios que registam elevadas percentagens de alojamentos arrendados e subarrendados, em 2011, nomeadamente, nas NUTS III do Alto Alentejo e do Alentejo Central.

À escala das freguesias, poder-se-á tirar o mesmo tipo de conclusão, verificando-se percentagens mais elevadas de alojamentos arrendados e subarrendados, em 2011, nas freguesias pertencentes aos principais municípios urbanos e em algumas freguesias de municípios do interior alentejano. Em 2011, mais de 80 freguesias, na sua maioria pertencentes às Áreas Metropolitanas de Lisboa do Porto e Lisboa, apresentam valores percentuais de alojamentos arrendados e subarrendados superiores a 40%. Os valores mais elevados, superiores a 80%, verificam-se nas freguesias de Castelo (Lisboa), Vitória (Porto), São Miguel (Lisboa) e São Nicolau (Porto).

O número de alojamentos vagos para arrendar é um indicador de possibilidade de crescimento do parque habitacional arrendado. Em Portugal, esse número aumenta de cerca de 80 mil, em 2001, para 110 mil, em 2011, o que corresponde a um aumento de 38%. 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 e ilhas, o peso dos alojamentos vagos para arrendar aumenta, entre 2001 e 2011. O Algarve, o Oeste e Área Metropolitana de Lisboa 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 portuguesas. Assim, o peso dos alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos conhece um decréscimo nas NUTS III do Tâmega e Sousa, do Cávado, do Douro, do Ave, do Alto Minho, do Alentejo Litoral e na Área Metropolitana do Porto.

À escala dos municípios, os valores mais elevados correspondem aos municípios de Porto Santo, na Região Autónoma da Madeira, Vila do Bispo, Albufeira, Loulé e Vila Real de Santo António, no Algarve, e Porto, na Área Metropolitana do Porto. Entre 2001 e 2011 o peso dos alojamentos para arrendar no total de alojamentos clássicos, sofreu um crescimento muito acentuado em Vila Real de Santo António (de 0,5% para 4,7%) no Algarve, no Corvo (de 0% para 3,7%) na Região Autónoma dos Açores, em Loulé (de 1,8% para 5,0%) e na Albufeira (de 2,3% para 5,2%), ambos no Algarve, em Velas (de 0,9% para 2,7%) na Região Autónoma dos Açores, na Nazaré (de 1,8% para 3,6%) na NUT III do Oeste. Pelo contrário, registaram-se decréscimos significativos em Castro Marim (12,0% para 2,4%) no Algarve, Freixo de Espada à Cinta (de 3,0% para 0,3%), no Douro, em São João da Madeira (de 4,7% para 1,9%), na Área Metropolitana do Porto e na Lagoa (de 3,5% para 1,0%), no Algarve.

Ao nível das freguesias, o indicador aumenta em mais de 1800 freguesias e diminui em mais de 1500 freguesias. Representa mais de 15% dos alojamentos nas freguesias de Castelo e Madalena, em Lisboa, e Vitória, no Porto.

Os indicadores i33 e i34 referem-se aos alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos. Entre os dois últimos períodos censitários, o Algarve, o Ave e o Cávado tornaram-se as NUTS III com maiores percentagens de alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos; por seu lado o Médio Tejo, Lezíria do Tejo e o Baixo Alentejo nas NUTS III têm os valores mais baixos deste indicador.

Em 2011, os municípios com maiores percentagens de alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos são o Corvo (53,9%), na Região Autónoma dos Açores, Porto Santo (44,7%), na Região Autónoma da Madeira, Mondim de Basto (43,6%), no Ave, Albufeira (41,2%) e Vila do Bispo (41,0%), ambas no Algarve. Valores mais reduzidos, verificam-se em Gavião (0,9%), no Alto Alentejo, Alandroal (1,4%), no Alentejo Central, Golegã (1,6%), na Lezíria do Tejo, e Penela (1,6%), na Região de Coimbra.

Segundo os dados do INE, existem cerca de 160 freguesias sem alojamentos vagos; 13 cujos alojamentos vagos são todos para arrendar; e cerca de 1000 em que nenhum dos alojamentos vagos é para arrendamento, maioritariamente pertencentes à Regiões Autónoma dos Açores, ao Algarve, às NUTS II do Alentejo, Centro e Norte.

Finalmente, estuda-se o peso dos alojamentos vagos para arrendar na totalidade de alojamentos vagos existentes no mercado. Este conceito inclui os alojamentos vagos para arrendar e para vender (não considerando os alojamentos vagos para demolir ou classificados como estando em outra situação).

De entre a totalidade de alojamentos vagos disponíveis no mercado, em 2011, 40% destinam-se ao arrendamento, enquanto 60% destinam-se à venda. O número de alojamentos vagos no mercado aumenta de cerca de 186 mil, em 2001, para 275 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.

Em 2001, o peso do arrendamento nos alojamentos vagos existentes no mercado ascende aos 67%, na NUT III do Alentejo Litoral. Em 12 das NUTS III de Portugal esse peso é igual ou superior ao peso dos alojamentos vagos para venda.

Em 2011, a situação é diferente: as Terras de Trás-os-Montes (com 50%), o Alentejo Litoral (com 50%) e o Algarve (com 46%) são as NUTS III com mais elevadas percentagens de alojamentos vagos para arrendar no total dos alojamentos vagos no mercado. Em nenhuma NUTS III de Portugal se verifica a existência de mais alojamentos vagos no mercado para arrendar do que alojamentos vagos no mercado para vender. Na Área Metropolitana do Porto e no Cávado (ambos com 37%), o peso dos alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos existentes no mercado é menos significativo, tal como no Baixo Alentejo (com 29%), na Lezíria do Tejo (com 31%) e na Região de Coimbra (com 32%).

Ao nível dos municípios, 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. 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%, Sintra, onde a percentagem de alojamentos vagos para arrendamento sobe de 16% para 43%, e as Lajes do Pico, onde a percentagem de alojamentos vagos para arrendamento sobe de 50% para 80%.

No entanto, na grande maioria dos municípios (231 num total de 308), 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 e Sousa, onde o peso do arrendamento desce de 57% para 11% e de 84% para 41%, respetivamente.

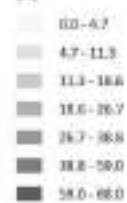
Ao nível das freguesias portuguesas, as principais conclusões são as seguintes: o decréscimo do peso do arrendamento no conjunto dos alojamentos vagos do mercado, em 2052 freguesias; o aumento desse peso em 24% das freguesias portuguesas.

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 setor da habitação, visto que o número de alojamentos ocupados também aumenta e em maior proporção. Ao mesmo tempo, aumenta o número de alojamentos vagos para arrendar, embora o significado desse aumento seja distinto em diferentes contextos territoriais.

[29 Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2001]

FREQUÊNCIAS

(%)



Região Autónoma de Madri



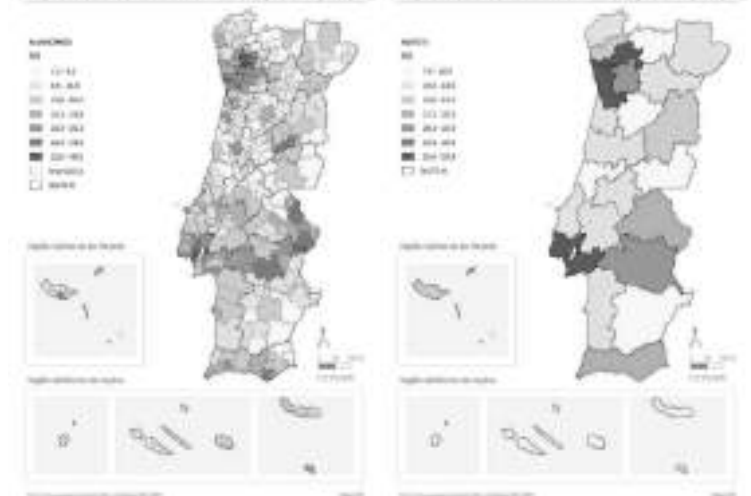
Região Autónoma dos Açores



Fonte: Censos Estatísticos da População e Habitação (2001) [28]

Página 29

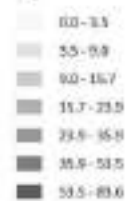
29 Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2001]



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

FREQUÊNCIAS

(%)



Região Autónoma de Madri



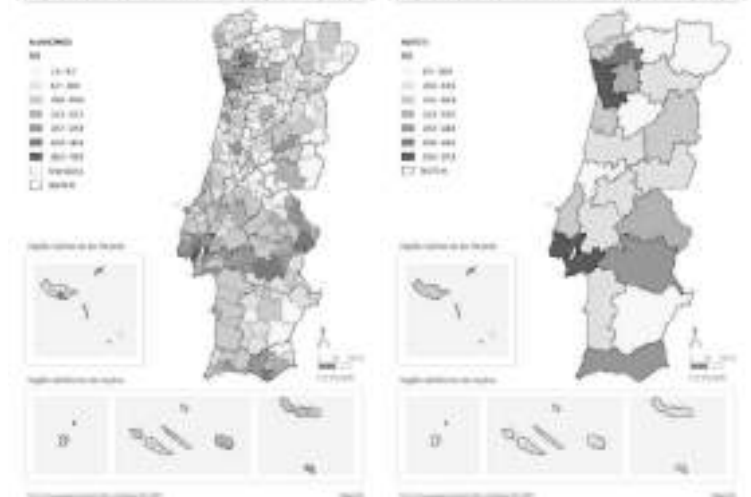
Região Autónoma dos Açores



Fonte: Censos Estatísticos da População e Habitação 2011 (INEC)

Página 100

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



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

FREQUÊNCIAS
(%)

0,0 - 0,5
0,5 - 1,5
1,5 - 2,8
2,8 - 4,8
4,8 - 7,8
7,8 - 17,3
17,3 - 28,9

Região Autónoma da Madeira



Região Autónoma dos Açores



Fonte: Censos do Instituto de Registo e Cartografia (2001/2002)

Página 01

131 Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos (2001)

Legendas

0,0 - 0,5
0,5 - 1,5
1,5 - 2,8
2,8 - 4,8
4,8 - 7,8
7,8 - 17,3
17,3 - 28,9



131 Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos (2001)

Legendas

0,0 - 0,5
0,5 - 1,5
1,5 - 2,8
2,8 - 4,8
4,8 - 7,8
7,8 - 17,3
17,3 - 28,9



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

FREQUÊNCIAS
(N)



Região Autónoma da Madeira



Região Autónoma dos Açores



Fonte: Censos do Instituto de Estatística e Geografia (INEC) (2011)

Página 132

132 Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos (2011)



Fonte: Censos do Instituto de Estatística e Geografia (INEC) (2011)

132 Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos (2011)



Fonte: Censos do Instituto de Estatística e Geografia (INEC) (2011)

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

FREQUÊNCIAS
(N)



Região Autónoma da Madeira



Região Autónoma dos Açores



Fonte: Censos do Instituto de Estatística e Geografia (INEC) (2001)

Página 133

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



Região Autónoma da Madeira



Região Autónoma dos Açores



Fonte: Censos do Instituto de Estatística e Geografia (INEC) (2001)

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



Região Autónoma da Madeira



Região Autónoma dos Açores



Fonte: Censos do Instituto de Estatística e Geografia (INEC) (2001)

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

FREQUÊNCIAS (N)



Região Autónoma da Madeira



Região Autónoma dos Açores



Fonte: Censos do Instituto de Estatística e Geografia (INEC) (2011)

Página 134

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



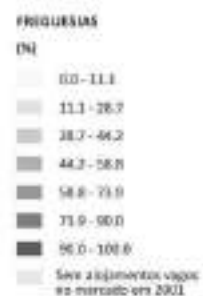
Fonte: Censos do Instituto de Estatística e Geografia (INEC) (2011)

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



Fonte: Censos do Instituto de Estatística e Geografia (INEC) (2011)

[35 Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos no mercado [2001]



Região Autónoma da Madeira



Região Autónoma dos Açores



Fonte: Censos do Instituto de Estatística e Geografia (INEC) (2001)

Página 135

35 Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos no mercado (2001)



35 Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos no mercado (2001)



[36 Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos no mercado [2011]

FREQUÊNCIAS

(N)



Região Autónoma da Madeira



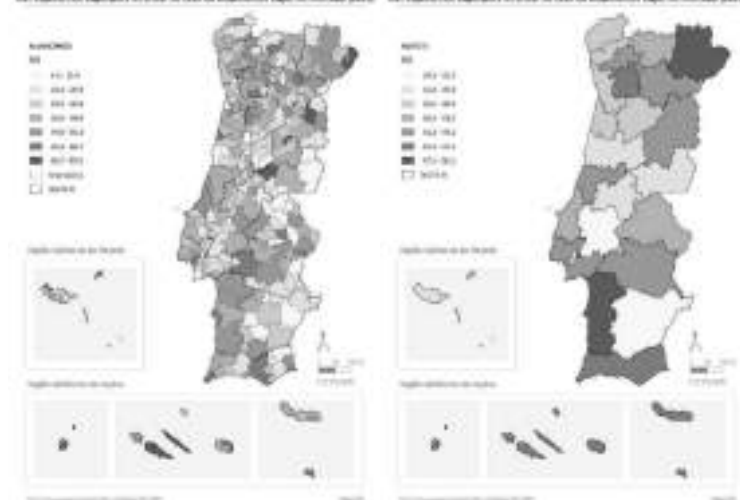
Região Autónoma dos Açores



Fonte: Censos do Instituto de Estatística e Informática (INEC) (2011)

Página 28

36 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 i37);
- Alojamentos arrendados com contrato antes de 1990 [2001] (ver Mapa i38);
- Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011] (ver Mapa i39);
- Alojamentos arrendados com contrato depois de 1990 [2001] (ver Mapa i40);
- Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011] (ver Mapa i41).

Iniciando a análise pelos indicadores relacionados com a data do contrato de arrendamento (i38, i39, i40 e i41), pode dizer-se que, em 2011, existem, no continente, 269 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 703 273 alojamentos arrendados considerados neste estudo.

A Área Metropolitana de Lisboa (com um valor de 41%), a Área Metropolitana do Porto (com um valor de 38%) e o Alentejo Central (com um valor de 38%) são as NUTS III que apresentam, no ano de 2011, maiores percentagens de alojamentos arrendados com contrato anterior a 1991. Valores próximos destes surgem na NUTS III do Alto Alentejo (36%).

Ao nível dos municípios, a importância dos alojamentos arrendados com contrato anterior a 1991 no total dos alojamentos arrendados é maior no Barreiro (53%), Moita (50%), Porto (50%), Almada (48%) e Lisboa (47%), a maioria na Área Metropolitana de Lisboa. Cerca de 100 freguesias registam valores deste indicador superiores a 60%.

Por outro lado, em 2011, as maiores percentagens de alojamentos com contrato de arrendamento recente, isto é com contratos realizados depois de 2005, localizam-se na Região Autónoma dos Açores, na Região de Leiria e em Viseu Dão Lafões, com 66%, 63% e 60%, respetivamente.

Dos 19 municípios com valores percentuais superiores a 75% de alojamentos arrendados com contrato depois de 2005, em 2011, 10 pertencem à NUTS III da Região Autónoma dos Açores (Madalena apresenta o valor máximo nacional, 87%) e 4 à Região Autónoma da Madeira.

Em 357 freguesias, todos os alojamentos arrendados têm contratos recentes, correspondendo maioritariamente a mercados de muito pequena dimensão; outras 477 freguesias têm valores desse indicador acima de 70%.

Analise-se, agora, o indicador relacionado com o número de alojamentos arrendados com contrato a termo certo (i37).

Este indicador apresenta, em 2011, um valor absoluto de cerca de 251 mil alojamentos com contrato de arrendamento a termo certo num total de cerca de 794 mil alojamentos arrendados e subarrendados, o que corresponde a 32 %.

Os valores mais elevados da percentagem de contratos de arrendamento com contrato a termo certo, em 2011, surgem no Algarve e na faixa litoral entre a Área Metropolitana de Lisboa e o Alto Minho. Entre estes, encontram-se os casos com valores máximos: as NUTS III da Região de Leiria (com 41%), do Alto

Minho (com 41%) e do Oeste (também com 41%). Outras NUTS III não inseridas na referida faixa litoral, como Viseu Dão Lafões, apresentam, também, valores elevados.

No entanto, nas Regiões Autónomas dos Açores (28%) e da Madeira (28%) e em algumas das NUTS III do Norte litoral, com a Área Metropolitana do Porto (28%), o Tâmega e Sousa (28%), 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: 23%.

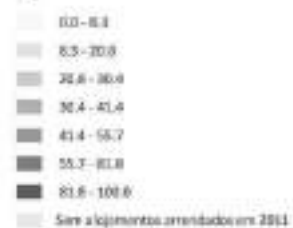
Nos municípios, os valores mais elevados deste indicador registam-se em Batalha (53%), Loulé, Amares, Albufeira e Cantanhede (51%), respetivamente nas NUTS III da Região de Leiria, Algarve, Cávado, Algarve e Região de Coimbra. Os valores mais reduzidos (entre 7 e 14%) situam-se nos municípios de Barrancos (Baixo Alentejo), Corvo (Região Autónoma dos Açores), Trancoso (Beiras e Serra da Estrela), Alfândega da Fé (Terras de Trás-os-Montes), Monforte (Alto Alentejo), Nordeste (Região Autónoma dos Açores), Vimioso e Vinhais (ambos nas Terras de Trás-os-Montes).

Ao nível das freguesias, verifica-se que em 157 freguesias a percentagem de alojamentos arrendados contrato a termo certo, no total de alojamentos arrendados, é superior a 70%.

Em suma, para além das diferenças relacionadas com a dimensão relativa do mercado de arrendamento, verifica-se também uma 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.

137 Alojamentos arrendados com contrato a termo certo [2011]

FREQUÊNCIAS
(N)



Região Autónoma da Madeira

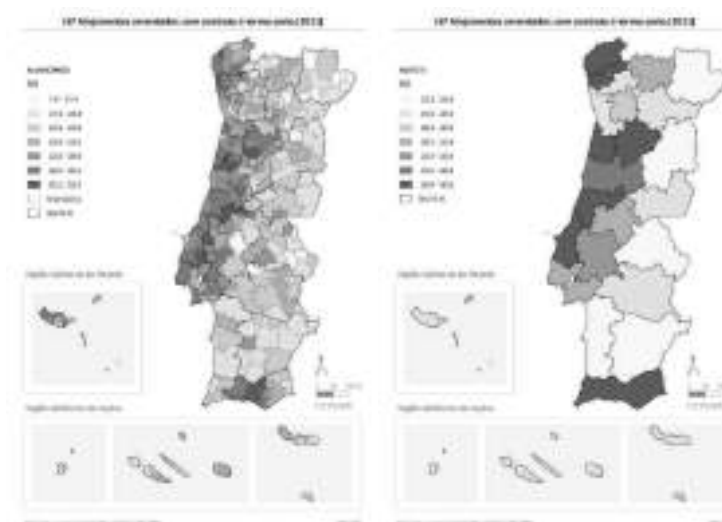


Região Autónoma dos Açores



Fonte: Censos do Instituto da População e do Trabalho (INEC)

Página 101



138 Alojamentos arrendados com contrato antes de 1990 [2001]

FREQUÊNCIAS
(N)



Região Autónoma da Madeira

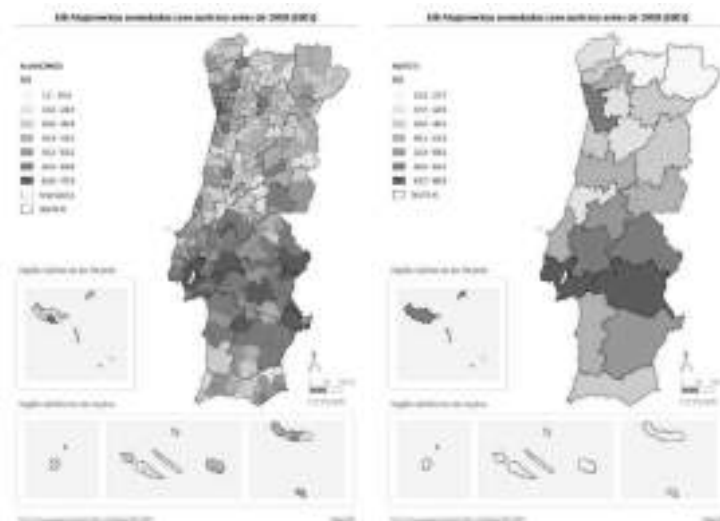


Região Autónoma dos Açores



Fonte: Censos Estatísticos da População e Habitação (2001) (INEC)

Página 103



139 Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011]

FREQUÊNCIAS
[N]



Região Autónoma da Madeira

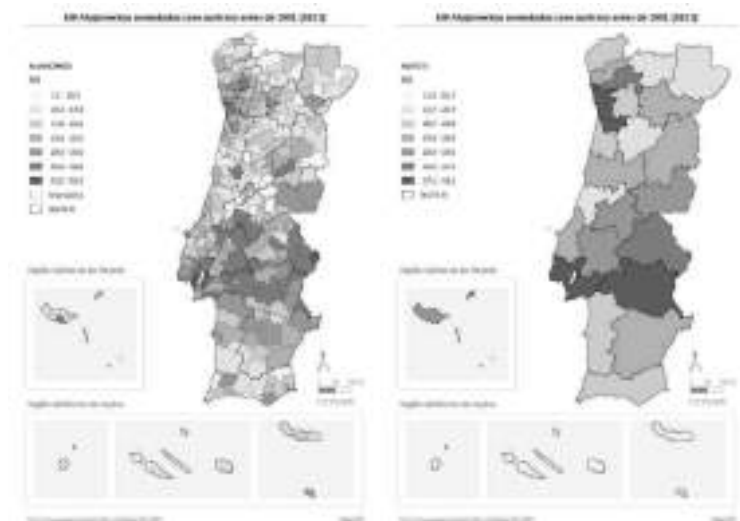


Região Autónoma dos Açores

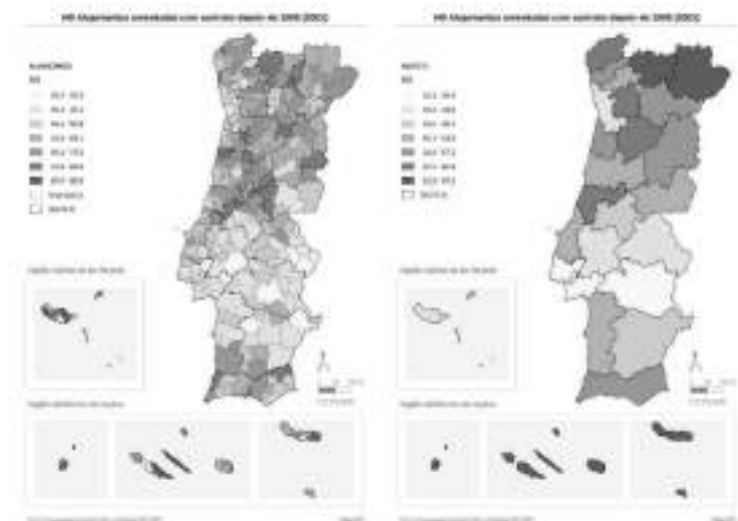
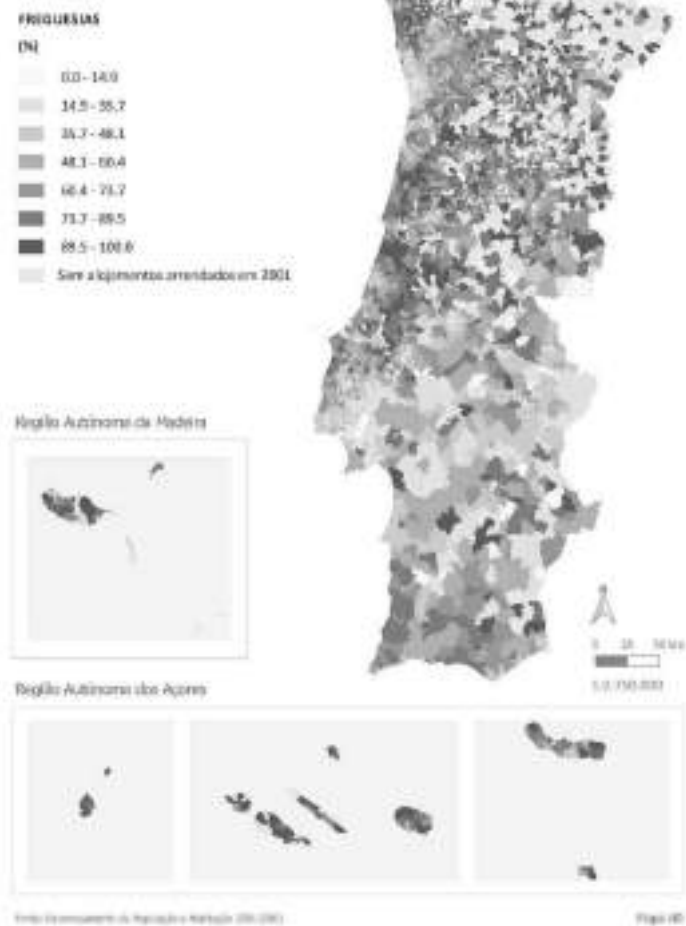


Fonte: Censos 2011 da População e Habitação (INEC)

Página 105



[40 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 i42);
- Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011] (ver Mapa i43);
- Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 99,76€ [2001] (ver Mapa i44);
- Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011] (ver Mapa i45).

Analisando as NUT III do território português, em 2011, verifica-se que são as NUTS III da Região Autónoma da Madeira, Alto Alentejo, Baixo Alentejo, Área Metropolitana do Porto e Alentejo Central que registam o maior número de alojamentos arrendados com renda inferior a 50€, com os correspondentes valores percentuais que variam entre os 24% da NUTS III do Alentejo Central e os 31% da NUTS III da Região Autónoma da Madeira.

No Norte do continente, destaca-se a NUTS III da Área Metropolitana do Porto, apresentando uma percentagem de alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ igual a 24%.

Em 2011, ao nível dos municípios, a percentagem de alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ varia entre 1% e 45%. Os municípios com maior percentagem de rendas de valor reduzido distribuem-se por todo o país, com relevo para a Área Metropolitana do Porto, Terras de Trás-os-Montes, Área Metropolitana de Lisboa e Douro. No entanto, é no Alentejo que surgem mais situações de municípios com maior percentagem de rendas baixas: dos 38 municípios com percentagens desse indicador superiores a 30%, 13 situam-se entre no Baixo Alentejo, no Alentejo Central ou no Alto Alentejo.

Por outro lado, dos 10 municípios com menores percentagens de alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€, 7 situam-se na zona centro do continente, 2 na Região Autónoma dos Açores e o restante (Albufeira) no Algarve.

Analisando, agora, o indicador referente a valores de renda inferiores a 100€ (i45), contam-se, aproximadamente, 253 mil alojamentos com estas características, no ano de 2011, representado cerca de 32% dos alojamentos arrendados.

O respetivo 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 45%. Ao nível dos municípios, variam entre os 2% e os 59%. As maiores percentagens neste indicador são encontradas em municípios das NUTS III do Alto Alentejo, do Baixo Alentejo, da Área Metropolitana do Porto, da Região Autónoma da Madeira e dos Açores.

Em suma, em Portugal, 156 mil alojamentos encontram-se arrendados, em 2011, com rendas inferiores a 50€, e 253 mil alojamentos têm rendas inferiores a 100€. Estes valores são mais elevados na Região Autónoma da Madeira, no Alentejo e na Área Metropolitana do Porto.

i42 Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 59,85€ [2001]

FREQUÊNCIAS
(N)

0,0 - 11,1
11,1 - 27,3
27,3 - 43,0
43,0 - 54,3
54,3 - 68,2
68,2 - 88,2
88,2 - 100,0
Sem alojamentos arrendados em 2001

Região Autónoma da Madeira



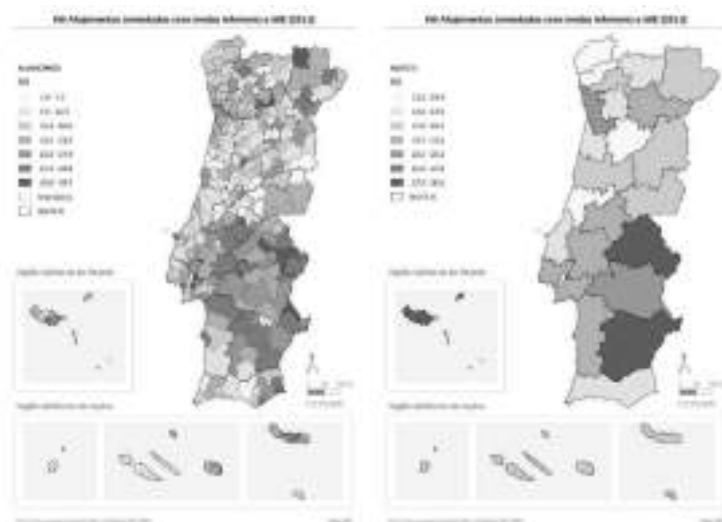
Região Autónoma dos Açores



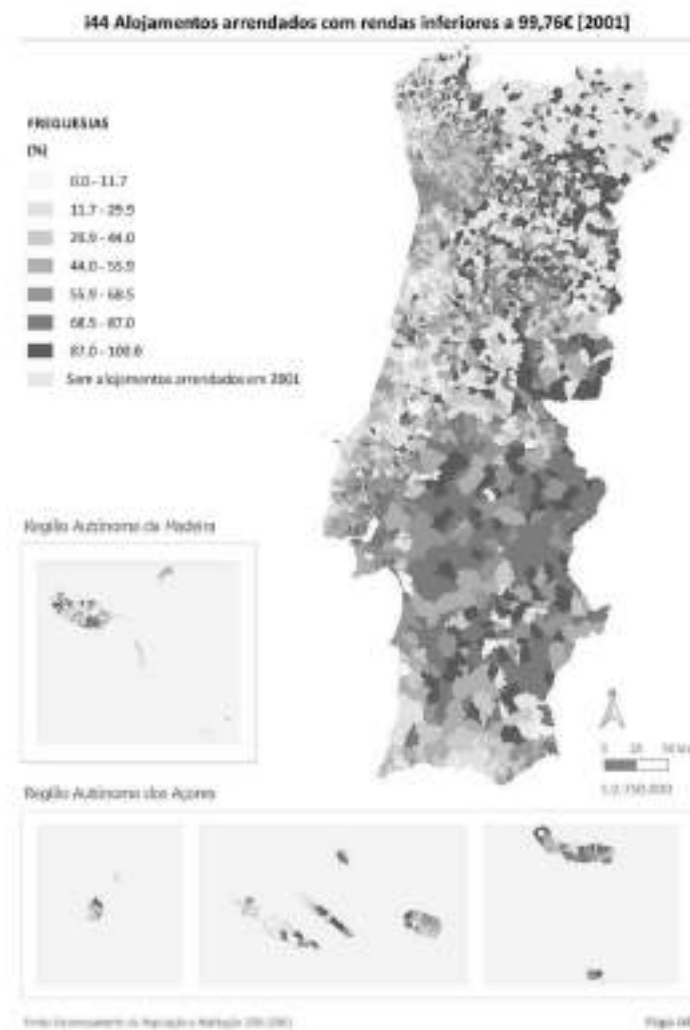
Temas de acompanhamento da Região Autónoma da Madeira (2001-2002)



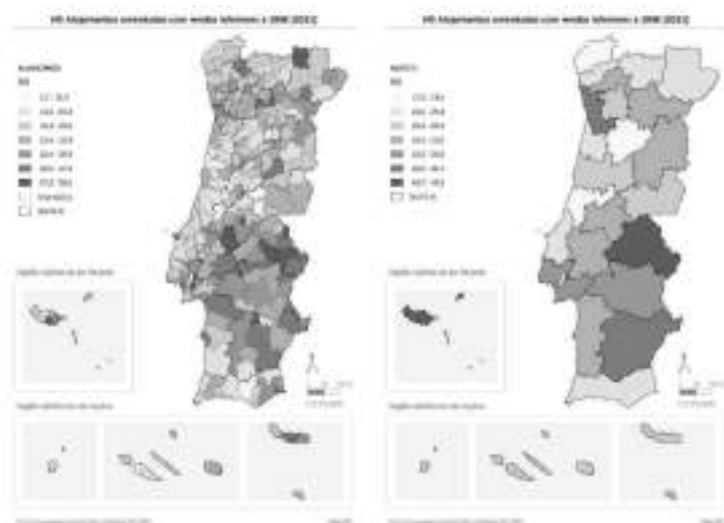
Mapa i42



115



116



119

Tipo de arrendatário

Os indicadores analisados nesta secção são os seguintes:

- Alojamentos arrendados a arrendatários com menos de 34 anos [2011] (ver Mapa i46);
- Alojamentos arrendados a arrendatários com mais de 65 anos [2011] (ver Mapa i47);
- Famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados [2011] (ver Mapa i48).

Começando por analisar o indicador relativo às famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados (i48), verifica-se que a zona Norte e as Regiões Autónomas apresentam menores percentagens de famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados, em 2011. Destaca-se a NUTS III do Tâmega e Sousa, com um valor de 15% para este indicador, e a NUTS III do Ave, com um valor de 18%. O Cávado, a Região Autónoma dos Açores, o Douro, a Região Autónoma da Madeira e o Alto Minho também apresentam valores reduzidos para este indicador.

Por outro lado, na Região de Coimbra, na Área Metropolitana de Lisboa e em várias NUTS III do centro e sul do continente, as percentagens de famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados ultrapassam os 30%.

Ao nível dos municípios, 52 municípios, maioritariamente localizados nas NUTS III do Norte têm menos de 20% de famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados. Em contraste, 7 municípios – Alcoutim, Lajes das Flores, Barrancos, Corvo, Alvito, Pedrógão Grande e Almodôvar – apresentam os valores máximos, acima de 40%.

Ao nível das freguesias, verifica-se o mesmo padrão espacial, com as percentagens mais baixas maioritariamente localizadas na região Norte e valores percentuais superiores no Centro.

Analisam-se, agora, os indicadores referentes à idade dos arrendatários (i46 e i47).

Em 2011, contabilizam-se, em Portugal, cerca de 221 mil alojamentos arrendados e subarrendados a arrendatários com mais de 65 anos, o equivalente a 29% dos alojamentos arrendados. O Alentejo Central (com 36%), a Área Metropolitana de Lisboa (com 33%), o Alto Alentejo (com 33%) e a Área Metropolitana do Porto (com 31%) são as NUTS III que apresentam valores mais elevados para este indicador, no ano de 2011.

Ao nível dos municípios, a percentagem de alojamentos com arrendatários de idade superior a 65 anos é maior em Montemor-o-Novo (com 44%), Vila Viçosa (com 43%), Borba (com 42%), Lisboa (com 41%), Barreiro (com 40%), Porto (com 40%) e Mora (com 40%).

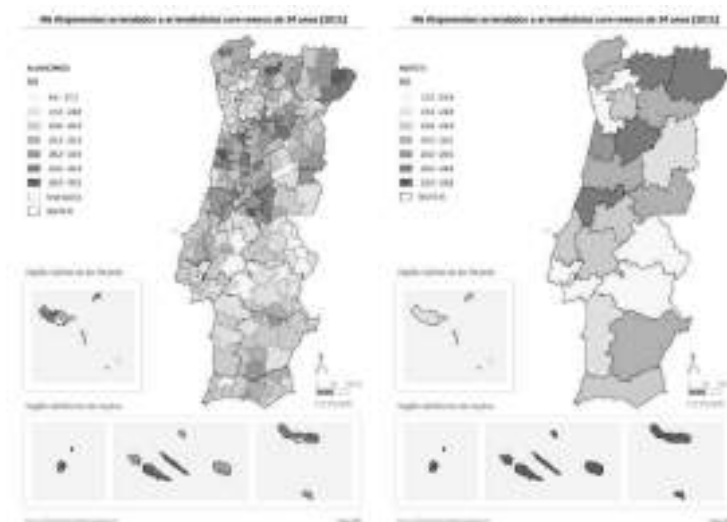
Analisando os mapas correspondentes a este indicador, é notória uma diferenciação espacial entre as Regiões Autónomas, o Norte e o Sul do continente, concentrando-se a sul o maior número de municípios com percentagens elevadas para este indicador.

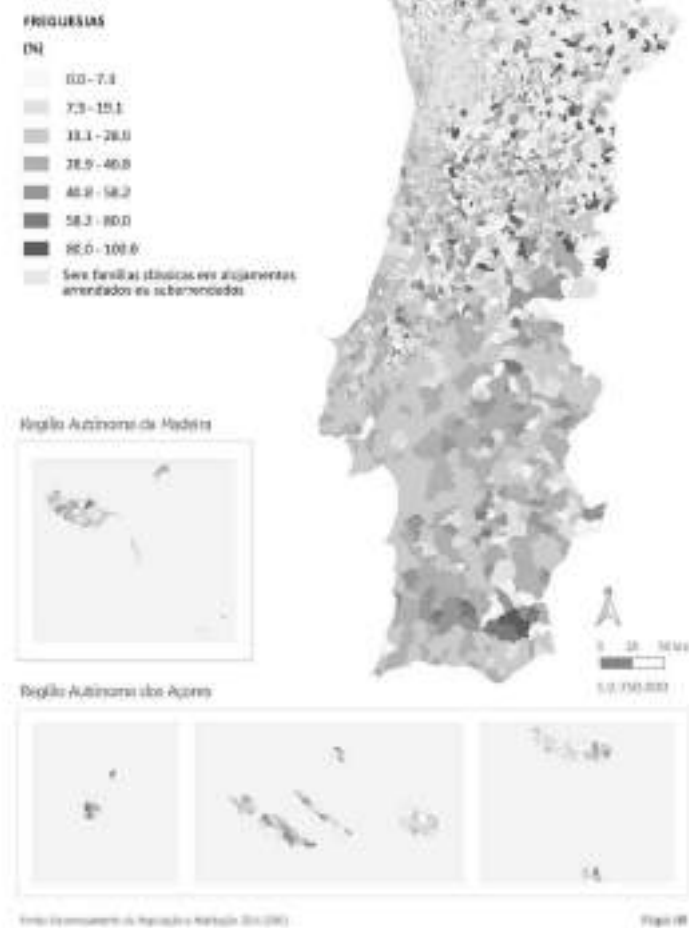
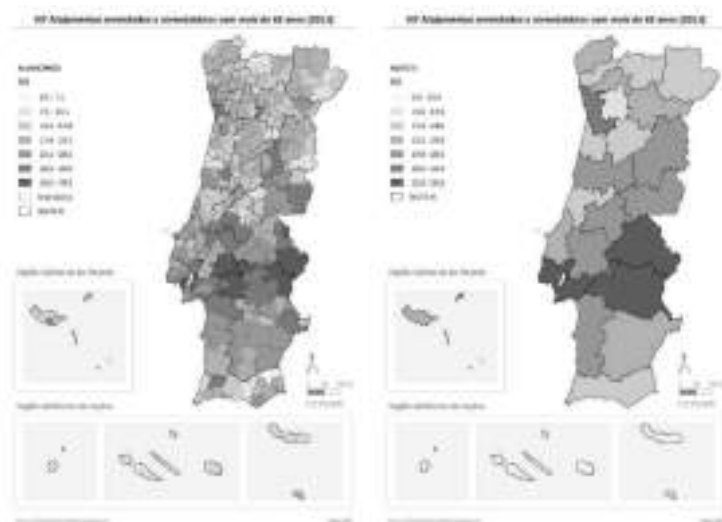
Por outro lado, o indicador que contabiliza os alojamentos arrendados a arrendatários com menos de 34 apresenta, em 2011, um valor absoluto de 159 656 alojamentos num total de 769 768 alojamentos arrendados e subarrendados, o que equivale a uma percentagem de 21%.

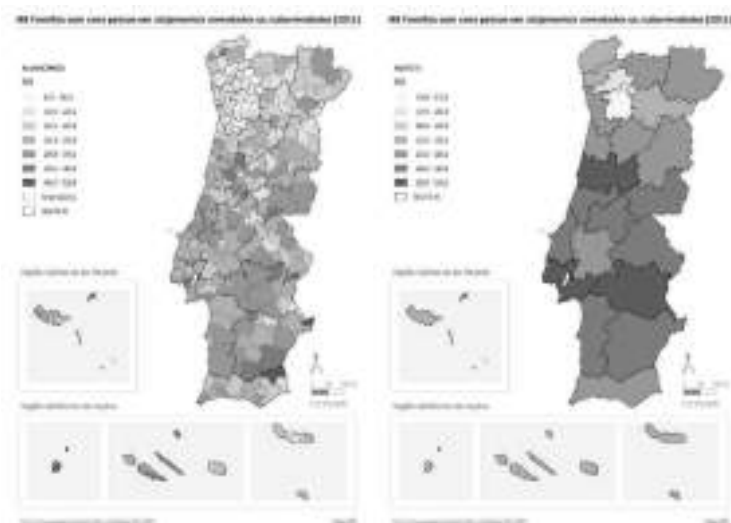
120

Na zona central do continente, no norte interior e nos Açores concentram-se as NUTS III com maiores percentagens de alojamentos arrendados a arrendatários com menos de 34 anos: a Região Autónoma dos Açores (com 34%), Viseu Dão Lafões (com 31%), a Região de Leiria (com 30%) e as Terras de Trás-os-Montes (com 30%) são algumas das NUTS III onde os arrendatários jovens têm maior importância, em 2011.

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







125

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. Considera-se a variação deste indicador em diferentes períodos, para ter em conta a influência do contexto de crise e, também, as dinâmicas mais recentes.

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.

Deve referir-se que os valores aqui analisados variam, de forma significativa, ao longo do tempo, pelo que é importante o acompanhamento permanente da sua evolução.

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 i49);
- Valor de avaliação bancária da habitação [variação 3T de 2003 – setembro de 2012] (ver Mapa i50);
- Valor de avaliação bancária da habitação [variação setembro de 2008 – setembro de 2014] (ver Mapa i51);
- Valor de avaliação bancária da habitação [variação janeiro 2007 – janeiro 2017] (ver Mapa i52);
- Valor de avaliação bancária da habitação [variação janeiro 2013 – janeiro 2017] (ver Mapa i53).

Considera-se a variação do valor de avaliação bancária em diferentes períodos, tendo a conta a disponibilidade e tipo de desagregação dos dados e a necessidade de considerar a influência do contexto de crise e, também, das dinâmicas mais recentes. Analisa-se, por isso: a variação entre o terceiro trimestre de 2003 e o terceiro trimestre de 2007 (i49), e a variação entre o terceiro trimestre de 2003 e o mês de setembro de 2012 (i50); para ter em conta uma realidade mais próxima da atualidade, analisa-se o mesmo indicador na variação temporal de setembro de 2008 a setembro de 2014 (i51), do primeiro trimestre de 2007 a janeiro de 2017 (i52) e de janeiro de 2013 a janeiro de 2017 (i53).

126

Relativamente aos indicadores i49 a i52 não existem dados disponíveis para as NUTS III atualmente em vigor; no entanto mantêm-se válidos os resultados para os municípios das Áreas Metropolitanas e das cidades médias. Note-se, no entanto, que os indicadores mais recentes dizem respeito às “Áreas Predominantemente Urbanas” (APU) dos municípios cuja população é superior a 100 000 habitantes – incluem os municípios de Almada, Amadora, Barcelos, Braga, Cascais, Coimbra, Funchal, Gondomar, Guimarães, Leiria, Lisboa, Loures, Maia, Matosinhos, Odivelas, Oeiras, Porto, Santa Maria da Feira, Seixal, Setúbal, Sintra, Vila Franca de Xira, Vila Nova de Famalicão e Vila Nova de Gaia (INE, 2011). Trata-se de um universo mais pequeno de municípios, em relação ao utilizado em períodos anteriores.

No terceiro trimestre de 2003^a, o valor médio da avaliação bancária da habitação é de 1 147 euros/m² para o continente português. Em 2012, para o país, em setembro de 2012, esse valor é de 1 027 euros/m². Esta diferença de valores, apesar de não ser referente ao mesmo universo, sugere um contexto de desvalorização da propriedade imobiliária, no referido período. A mesma análise, aplicada ao período de janeiro 2013 a janeiro de 2017, sugere, por sua vez, uma ligeira valorização nesse período, passando de um valor médio de 1008 €/m² para um valor médio 1029 €/m². O valor de 2017 é, ainda assim, inferior ao registado em 2003.

Analisando, ao nível das NUTS III, o período entre janeiro 2013 e janeiro de 2017, verifica-se que, das 25 NUTS III, 8 apresentam uma variação negativa dos valores de avaliação bancária da habitação, destacando-se a Região Autónoma da Madeira (com -11%). Contudo, Portugal apresenta uma variação positiva de 10%, destacando-se a Área Metropolitana de Lisboa e o Alto Tâmega, com 12% e 11% respetivamente.

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 mais periféricos, evidenciando a maior vulnerabilidade dos respetivos mercados.

Pelo contrário, apenas em 4 dos 63 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.

Entre setembro de 2008 e 2014, nos municípios, verifica-se um máximo negativo percentual de -29%, em Alcochete. Valores igualmente reduzidos localizam-se em Olhão (-28%) e no Barreiro (-26%). Pelo contrário, apenas dois municípios, pertencentes à NUT II do Norte, apresentam valores positivos, os municípios de Vale de Cambra (+9%) e Guimarães (+1%).

Em oposição ao que se verificou para as NUTS III, entre janeiro de 2013 e janeiro de 2017, apenas um dos 24 municípios em estudo (pertencentes às Áreas Predominantemente Urbanas) regista uma variação percentual negativa, de -8%, o Funchal. Os restantes 23 municípios apresentam variações entre +1% e +24%, destaque-se o Porto e Oeiras, ambos com uma variação positiva de 24%.

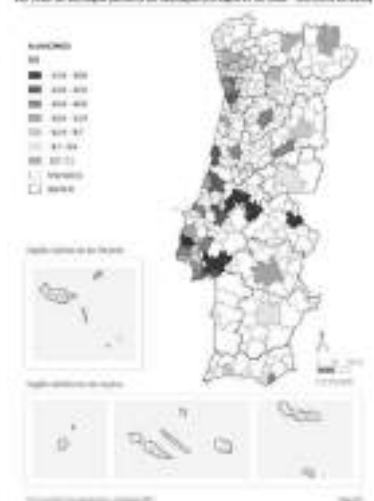
Em suma, a análise feita permite concluir, em primeiro lugar pela existência de um contexto geral em que a valorização da propriedade imobiliária não pode ser considerada um dado adquirido, isto pois ao longo dos diferentes períodos de análise se verificou tanto um decréscimo mais ou menos generalizado

quanto um ligeiro crescimento (entre 2013 e 2017). Em segundo lugar, aponta para a existência de mercados com diferentes graus de vulnerabilidade.

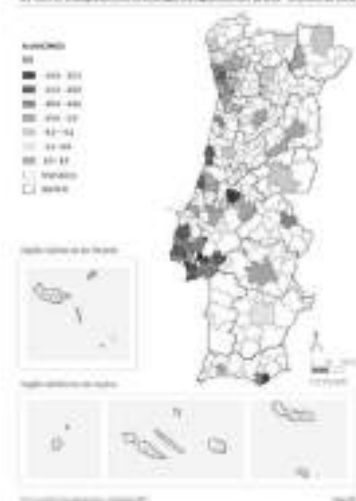
188 Valor da variável densidade da hidropatia (variável 17 de 2001 - 21 de 2001)



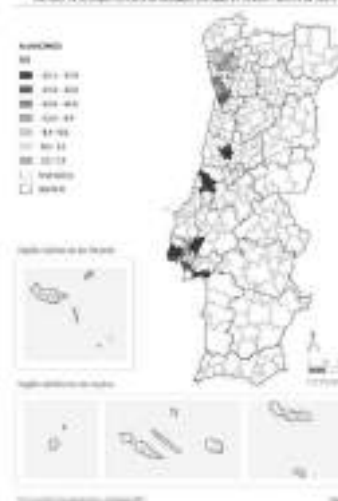
189 Valor da variável densidade da hidropatia (variável 17 de 2001 - 21 de 2001)

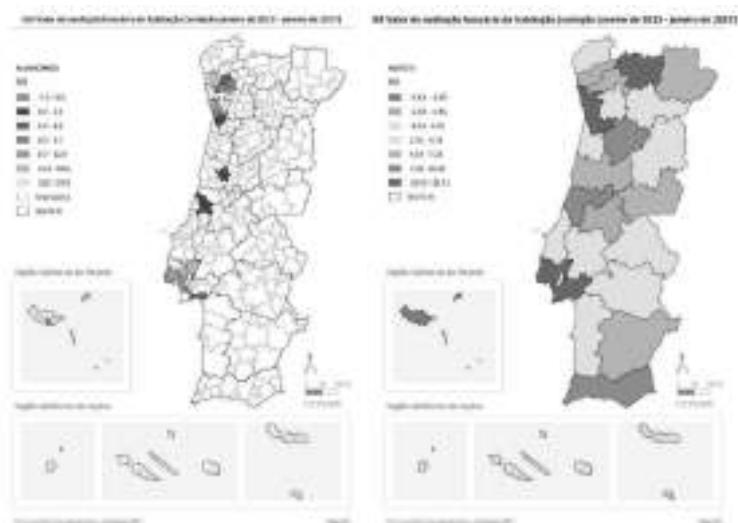


190 Valor da variável densidade da hidropatia (variável 17 de 2001 - 21 de 2001)



191 Valor da variável densidade da hidropatia (variável 17 de 2001 - 21 de 2001)





131

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 i54 e i55);
- Prédios urbanos transacionados [variação 2003-2015] (em nº de prédios e em %) (ver Mapas i56 e i57);
- Contratos de compra e venda por alojamentos [2001] (ver Mapa i58);
- Contratos de compra e venda por alojamentos [2011] (ver Mapa i59);
- Valor dos prédios urbanos transacionados [variação 2003-2007] (em milhares de euros e em %) (ver Mapas i60 e i61);
- Valor dos prédios urbanos transacionados [variação 2003-2015] (em milhares de euros e em %) (ver Mapas i62 e i63);
- Crédito hipotecário por habitante [2001] (ver Mapa i64);
- Crédito hipotecário por habitante [2015] (ver Mapa i65).

Analisam-se, primeiramente, os indicadores que quantificam a variação do número de prédios urbanos transacionados entre os anos de 2003 e 2007 e entre 2003 e 2015 (i54, i55, i56 e i57).

Em 2003, transacionam-se cerca de 230 mil prédios urbanos em Portugal. Se, em 2007, o mesmo indicador diminui para um valor de 211 mil prédios, em 2015 só 120 mil prédios urbanos são transacionados.

Ao nível das NUTS III, comparando os anos de 2003 e de 2007, apenas em 5 das 25 NUTS III portuguesas o número de prédios urbanos transacionados aumenta. Já em 2015, em nenhuma NUTS III se efetuam mais transações de prédios urbanos do que em 2003.

As Áreas Metropolitanas de Lisboa (com um valor absoluto de -32 086 prédios) e do Porto (-17 912 prédios) e o Algarve (-10 495 prédios) são as NUTS III onde se registam variações mais negativas do número de prédios urbanos transacionados, em termos absolutos, entre 2003 e 2015.

Em termos percentuais, as quedas no número de prédios urbanos transacionados, entre 2003 e 2015 ~~2014~~, situam-se entre os -64%, nas Terras de Trás-os-Montes, e os -38%, no Tâmega e Sousa. As maiores diminuições, em termos percentuais, dão-se nas Terras de Trás-os-Montes e no Alentejo.

Ao nível dos municípios, só em 9 dos 308 municípios portugueses se efetuam mais transações em 2015 do que em 2003. Mas mesmo nestes casos o aumento é reduzido. No que diz respeito às descidas do número de transações, Sintra, Vila Nova de Gaia e Lisboa são os em destaque: são transacionados menos 4 795, 3 648 e 3 133 prédios, respetivamente em 2015 do que em 2003, sendo estas as maiores diminuições, em termos absolutos, em Portugal.

Passando, para outro conjunto de indicadores (i60, i61, i62 e i63), analisa-se agora o valor das transações efetuadas.

Em 2015, o valor total das transações de prédios urbanos efetuadas em Portugal é de 14,2 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 18,7 mil milhões de euros para 26,2 mil milhões de euros.

132

Em todas as NUTS III do país, o valor das transações de prédios urbanos decresce, entre 2003 e 2015, oscilando essa diminuição entre os valores extremos de -11% e -62%. Em termos relativos, as maiores variações negativas no valor das transações de prédios urbanos, entre 2003 e 2015, dão-se nas NUTS III das Terras de Trás-os-Montes (com -62%), da Região Autónoma da Madeira (com -56%), das Beiras e Serra da Estrela (com -54%) e do Baixo Alentejo (com -53%).

Já em valor absoluto, as diminuições, entre 2003 e 2015 ~~2011~~, ascendem aos 956 milhões de euros na Área Metropolitana do Porto e aos 890 milhões na Área Metropolitana de Lisboa. A maior perda seguinte regista-se na Região de Coimbra e corresponde a 299 milhões de euros.

As maiores quedas no valor das transações de prédios urbanos, entre 2003 e 2015, registam-se nos municípios das Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto. O município de Sintra lidera a tabela dos municípios com a maior diminuição deste valor: menos cerca de 337 milhões de euros. Por outro lado, em 42-municípios o valor das transações aumenta, destacando-se o município de Lisboa com cerca de mil milhões de euros. O valor acumulado do aumento associado aos municípios referidos é de cerca de 1,5 mil milhões de euros.

Os indicadores dos contratos de compra e venda por alojamentos (i58 e i59) permitem analisar o significado das transações efetuadas em relação à dimensão do parque habitacional existente. Em 2011, num contexto de decréscimo acentuado no número de transações, é no Algarve, na Área Metropolitana do Porto e na Área Metropolitana de Lisboa que os rácios de contratos de compra e venda por alojamentos se revelam os mais elevados de todas as NUTS III, com 2,4%, 2,4% e 2,1% respetivamente. Por sua vez, os valores são mais reduzidos nas Beiras e Serra da Estrela (1,2), no Baixo Alentejo (1,3) e Alto Alentejo (1,3). Comparando estes valores com os verificados em 2001, as diferenças são muito significativas no Algarve (de 8% para 2%), na Área Metropolitana do Porto (de 6% para 2%) e na Área Metropolitana de Lisboa (de 6% para 2%).

Ao nível dos municípios, em 2011, o rácio de contratos de compra e venda por alojamentos é máximo em Tavira (3,9%), Porto (3,5%), Vila Real de Santo António (3,3%); e mínimo em Pampilhosa da Serra (0,3%), Arronches (0,5%), Porto Moniz (0,6%), pertencentes respetivamente à Região de Coimbra, Alto Alentejo e Região Autónoma da Madeira.

Por último, analisam-se os 2 indicadores relativos ao crédito hipotecário por habitante, para os anos de 2001 e de 2015 (i64 e i65).

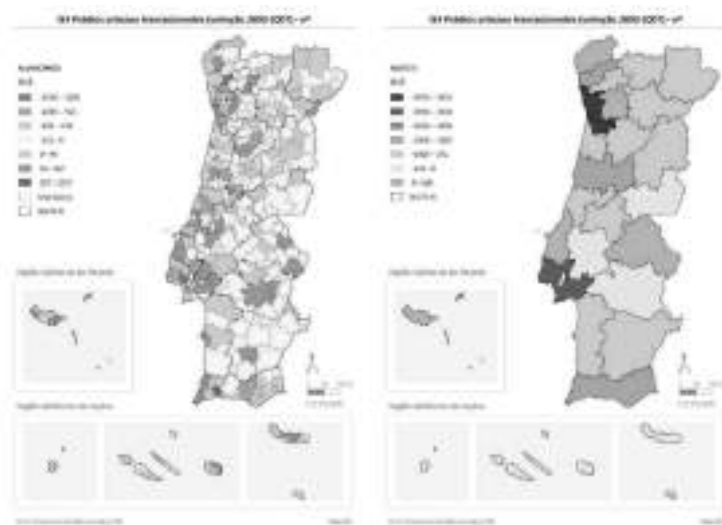
Em 2015, à escala das NUTS III, este indicador assume valores máximos na Área Metropolitana de Lisboa, na Região Autónoma dos Açores e no Algarve, que variam entre os 448€/habitante e os 339€/habitante. A Área Metropolitana do Porto, por sua vez, apresenta um valor de 285€/habitante, inferior aos registados no Alentejo e no Alentejo Central apresentam valores superiores (312€/habitante e 298€/habitante respetivamente). É no Alto Tâmega, nas Beiras e Serra da Estrela e no Tâmega e Sousa que o recurso ao crédito hipotecário é menos significativo, correspondendo às NUTS III onde o valor para este indicador é mais reduzido – inferior a 200€/habitante.

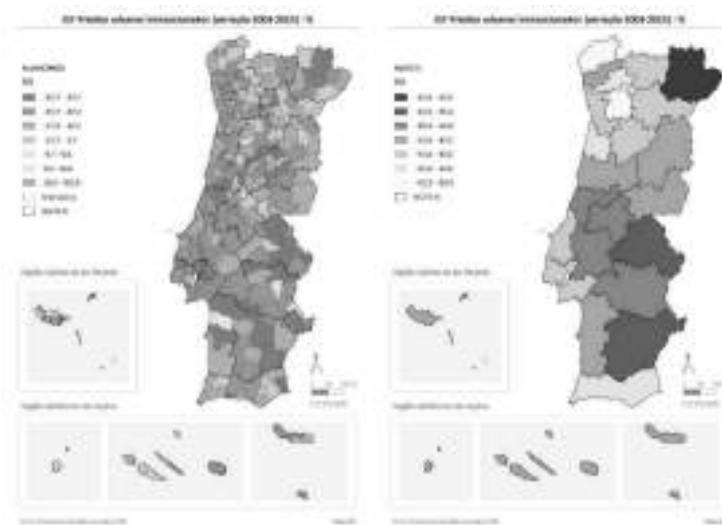
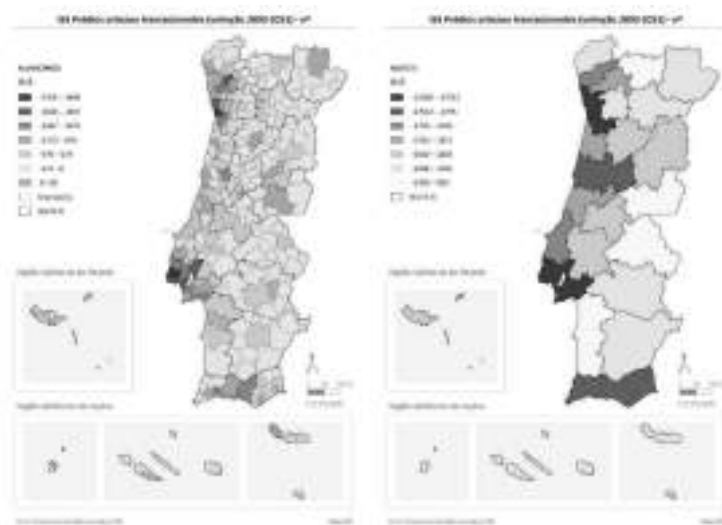
Não se registaram aumentos deste indicador, entre os anos de 2001 e de 2015, sendo de assinalar os casos onde a diminuição do valor deste indicador é mais significativa: a Área Metropolitana de Lisboa (de 1927€/habitante para 448€/habitante), a Área Metropolitana do Porto (de 1440€/habitante para

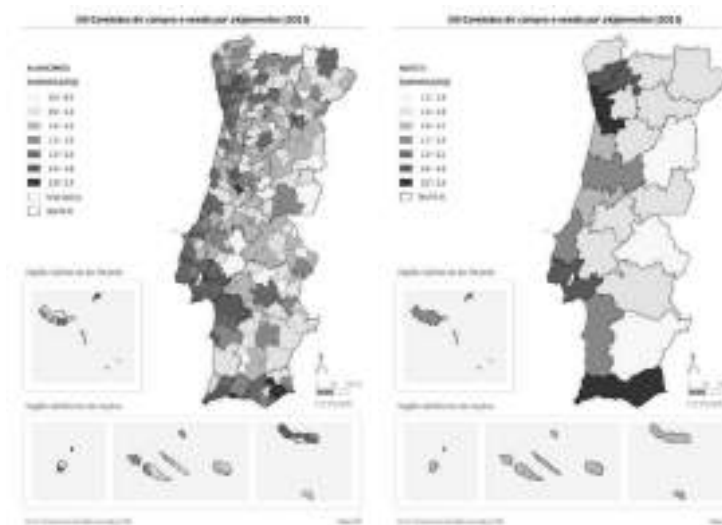
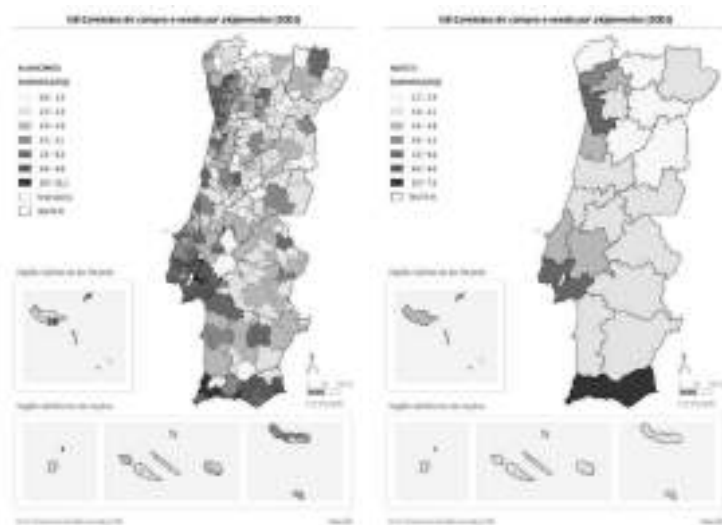
285€/habitante) e o Algarve (de 1291€/habitante para 339€/habitante) correspondem às NUTS III que registam diminuições mais acentuadas do valor do crédito hipotecário por habitante.

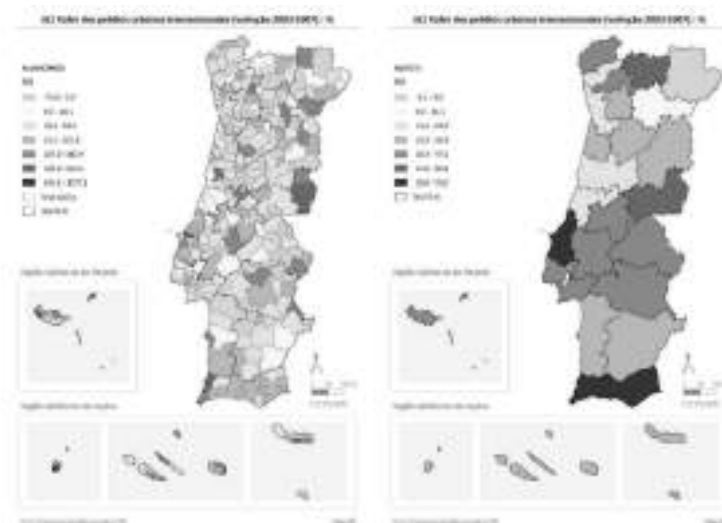
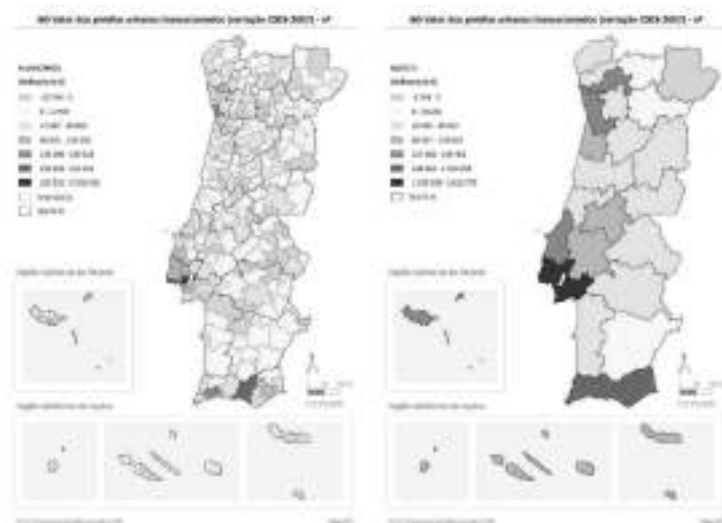
Ao nível dos municípios, os maiores valores registados em 2015 para o indicador de medida do crédito hipotecário por habitante encontram-se nos Açores, no litoral do continente, no Norte e no Alentejo. Por sua vez, as zonas centro e interior ou a Região Autónoma da Madeira concentram os municípios com menores valor para este indicador, em 2015.

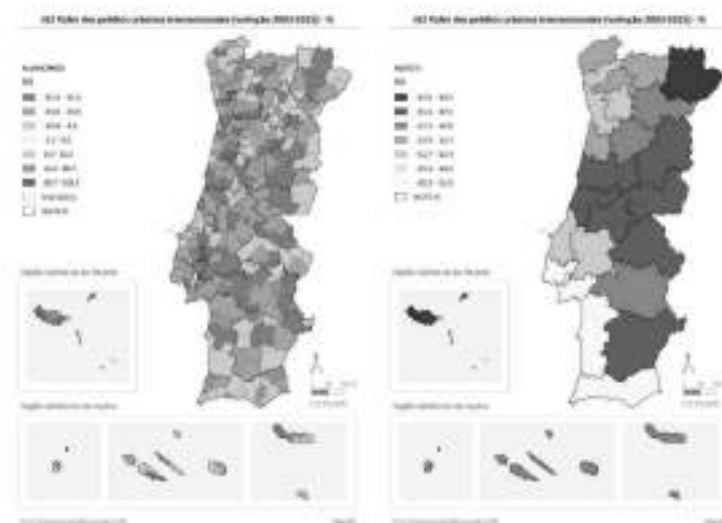
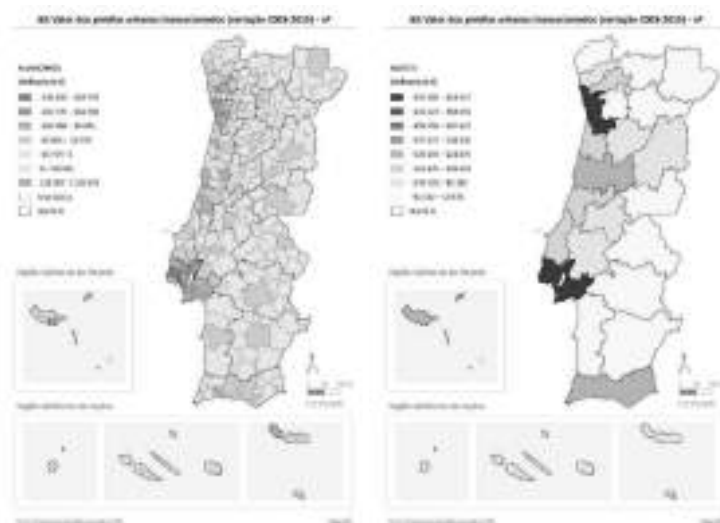
Em suma, ao nível do continente português, entre 2003 e 2007, o número de transações diminui, mas aumenta o valor total das transações efetuadas. Já entre 2003 e 2015, tanto o número de transações, como o correspondente volume de capital envolvido diminuem, o que evidencia um contexto de contração generalizada dos mercados. A mesma indicação se pode retirar da análise do crédito hipotecário por habitante, que reduz de forma muito significativa.

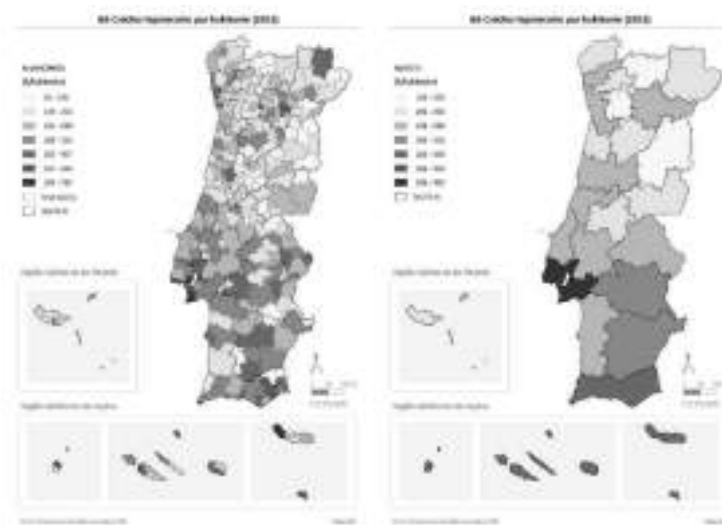
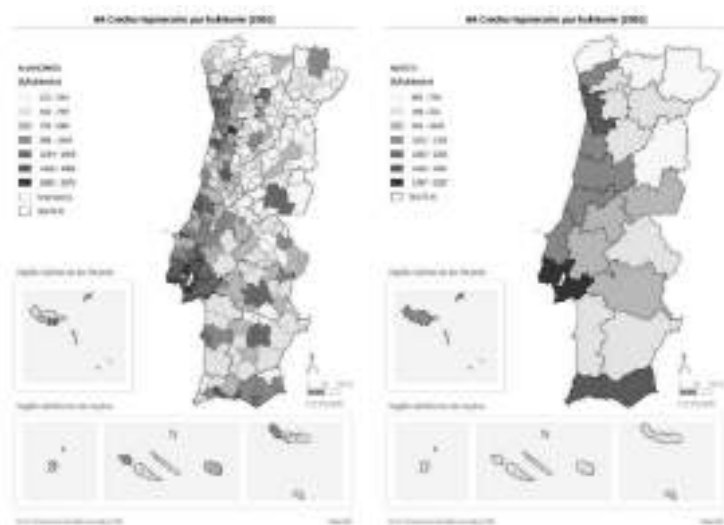












Licenciamento de obras e dinâmicas de reabilitação

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 i66 e i67);
- Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2015] (em nº de licenças e em %) (ver Mapas i68 e i69);
- Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007] (em nº de licenças e em %) (ver Mapas i70 e i71);
- Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2015] (em nº de licenças e em %) (ver Mapas i72 e i73);
- Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2001] (ver Mapa i74);
- Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011] (ver Mapa i75);
- Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2001] (ver Mapa i76);
- Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011] (ver Mapa i77);
- Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2001] (ver Mapa i78);
- Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011] (ver Mapa i79);
- Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [entre 2011 e 2015] por edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] (ver Mapa i80);
- Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2007] (em nº de licenças e em %) (ver Mapas i81 e i82)
- Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2015] (em nº de licenças e em %) (ver Mapas i83 e i84);
- Fogos novos em licenças por alojamentos [2001] (ver Mapa i85);
- Fogos novos em licenças por alojamentos [2011] (ver Mapa i86).

Os quatro primeiros indicadores (i66, i67, i68, i69, i70, i71, i72 e i73) são relativos à variação do número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções, quer em termos globais das licenças para todos os destinos, quer apenas das licenças para habitação. Consideram-se os períodos entre 2003 e 2007 e entre 2003 e 2015. Verifica-se uma diminuição de 60% no número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções em Portugal, entre 2003 e 2015. Em termos absolutos, o valor deste indicador diminui de 10695 licenças, em 2003, para 4263 licenças, em 2015.

No que se refere ao número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções relativas à habitação, a sua diminuição foi ainda mais acentuada, no referido período, atingindo os 67%.

Analisando os anos de 2003 e 2015, apenas aumenta o número de licenças em 2 das 25 NUTS III existentes em Portugal – Oeste e Cávado, com um aumento de 66 e de 14 licenças respetivamente.

Esta situação contrasta com as restantes NUTS III, onde as variações negativas do número de licenças chegam a valores de menos 537 licenças em 2015, relativamente a 2003, na região das Beiras e Serra da Estrela. Em termos percentuais, 23 NUTS III viram o número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções cair, entre 2003 e 2015, situando-se essas quebras entre os 18% e os 89%.

O caso particular de licenças para ampliações, alterações e reconstruções de habitação acompanha as dinâmicas de valores para a totalidade das licenças. Note-se que, em 2003, não foram apurados os dados referentes aos municípios de Lisboa e Seia, o que tem consequências nas conclusões obtidas para estes municípios e respetivas freguesias.

Ao nível dos municípios e das freguesias, verificam-se situações contrastantes, embora o contexto maioritário seja de diminuição, em números absolutos, das intervenções de reabilitação, situação que se verifica em 237 municípios e 2270 freguesias.

Analisam-se, agora, os indicadores que medem o peso das licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças para todos os destinos (i74 e i75).

Entre 2001 e 2011, regista-se um aumento do peso da reabilitação de edifícios no total das licenças, em Portugal. A percentagem de licenças dedicadas a ampliações, alterações e reconstruções aumenta de 17% para 31%, neste período.

Ao nível das NUTS III, é no centro interior do continente que se encontram, em 2011, as regiões com maiores percentagens destas licenças, nomeadamente a Beira Baixa (com 52%) e as Beiras e Serra da Estrela (com 51%).

O Algarve e o Alto Alentejo 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, relativamente pouco peso na construção, nomeadamente, o Cávado (com 11%), o Oeste (com 16%) e o Alto Tâmega (com 19%).

Ao nível dos municípios, Lisboa (com 91%), Pampilhosa da Serra (com 88%) e o Porto (com 86%) estão entre os 5 primeiros lugares no que se refere a percentagens de licenças para ampliações, alterações e reconstruções mais elevadas. Lisboa e Porto encontram-se, também, entre os municípios com maior número de licenças desta natureza, em termos absolutos.

Relativamente às freguesias, mais de 400 têm percentagens de licenças para ampliações, alterações e reconstruções, em 2011, iguais ou superiores a 80%. Ainda assim, cerca de 1300 freguesias apresentam valores de 0% neste indicador.

Passando, agora, à análise das licenças para obras relacionadas com a reabilitação apenas referentes à habitação familiar (i76 e i77), verifica-se que estas representam, em 2011, em Portugal, 30% do total das licenças para habitação.

Entre 2001 e 2011, a percentagem de licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças para habitação sobe de 15% para 29%.

Ao nível das NUTS III, verifica-se que, naquelas onde a reabilitação de edifícios está mais presente no conjunto das licenças de construção, no ano de 2011, a percentagem de licenças para ampliações, alterações e 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. Isto acontece também para outras NUTS III, como o Alto Alentejo e o Algarve.

Ao nível dos municípios, verifica-se o mesmo cenário. Quando se analisam as licenças apenas para habitação, o número de freguesias com 80% ou mais licenças para ampliações, alterações e reconstruções é ainda superior ao registado para a totalidade de licenças – 537, localizando-se sobretudo no interior do país e nas regiões autónomas.

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 7802 licenças para 5006 licenças, enquanto o número de alojamentos clássicos aumenta de cerca de 5,0 milhões de alojamentos para 5,9 milhões de alojamentos.

É de 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, o Douro, as Beiras e Serra da Estrela, a Beira Baixa, o Alentejo Litoral e o Tâmega e Sousa correspondem às NUTS III onde este indicador apresenta os maiores valores em Portugal.

Os municípios onde esta relação apresenta valores mais elevados são Penalva do Castelo (com 0,55%), Ponta do Sol (com 0,53%), Moimenta da Beira (com 0,51%) e Manteigas (com 0,50%), localizados respetivamente nas NUTS III de Viseu Dão Lafões, Região Autónoma da Madeira, Douro, Beiras e Serra da Estrela.

Por outro lado, o indicador que mede a variação do número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções na habitação, entre 2011 e 2015, em relação ao número de edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados, em 2011 (i80), 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, sobretudo no Alto Minho, Região Autónoma dos Açores e Beiras e Serra da Estrela, mas também nas NUTS III do Algarve.

As NUTS III da Lezíria do Tejo, Alto Tâmega, Terras de Trás-os-Montes apresentam 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 NUTS III da Região de Leiria apresenta valores baixos.

Ao nível dos municípios, o valor mais alto regista-se em Barrancos, no Baixo Alentejo. Valores mais elevados do indicador encontram-se sobretudo em municípios pertencentes à Região Autónoma dos Açores, Alto Minho e Algarve.

Ao nível das freguesias, os valores relativos mais elevados distribuem-se maioritariamente por freguesias do Norte (como Alto Minho) e Centro (como Beiras e Serra da Estrela).

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, para a habitação, entre os anos de 2003 e 2007 e de 2003 e 2015 (i81, i82, i83 e i84).

Verifica-se que, em 2015, o número de licenças para construção nova representa menos de um sexto do correspondente valor em 2003. O número de edifícios em licenças para construção nova de habitação desce de 36 652 edifícios, em 2003, para 5 993 edifícios, em 2015, representando uma queda de 84%. Este número baixa progressivamente ao longo de todos os anos, durante o referido período, com exceção de 2014 para 2015, onde se regista um ligeiro aumento.

Relativamente ao ano de 2003, todas as NUTS III registam, em 2015 ~~2011~~, quedas acima dos 70% no número de licenças para construção nova. Na NUTS III do Alentejo Central, há registo de menos 575 licenças para construção nova de habitação familiar em 2015 do que em 2003, representando uma diminuição de 91%. Este caso corresponde à maior diminuição, seguido do Alto Alentejo (com -90%), Algarve (com -90%) e Região Autónoma da Madeira (com -90%).

Na Área Metropolitana de Lisboa, a diminuição foi de 4 453 licenças (-88%) e, na Área Metropolitana do Porto, foi de 2 590 (-83%).

A totalidade dos 308 municípios de Portugal apresenta uma diminuição das licenças para construção nova habitacional, entre os anos de 2003 e 2015. Braga (com -849 licenças), Mafra (com -679 licenças) e Cascais (com licenças) apresentam as maiores diminuições, em valor absoluto. Já em termos relativos, as diminuições ascendem os 98% em 11 municípios – Chamusca, Porto Santo, Corvo, Castelo de Vide, Vila Velha de Ródão, Barrancos, Manteigas, Monchique, Fronteira, Vidigueira e Amadora – pertencentes às NUTS III respetivas de Lezíria do Tejo, Região Autónoma da Madeira, Região Autónoma dos Açores, Alto Alentejo, Beira Baixa, Baixo Alentejo, Beiras e Serra da Estrela, Algarve, Alto Alentejo, Baixo Alentejo e Área Metropolitana de Lisboa.

Nas freguesias, as maiores diminuições encontram-se distribuídas por todo o país, onde 2575 freguesias apresentam decréscimos superiores a 90%. Contudo, 50 freguesias apresentam um aumento da percentagem de licenças para a construção nova (habitação).

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 Alto Minho, Cávado, Ave e Tâmega e Sousa. O valor é máximo na NUTS III da Região Autónoma dos Açores – 0,67.

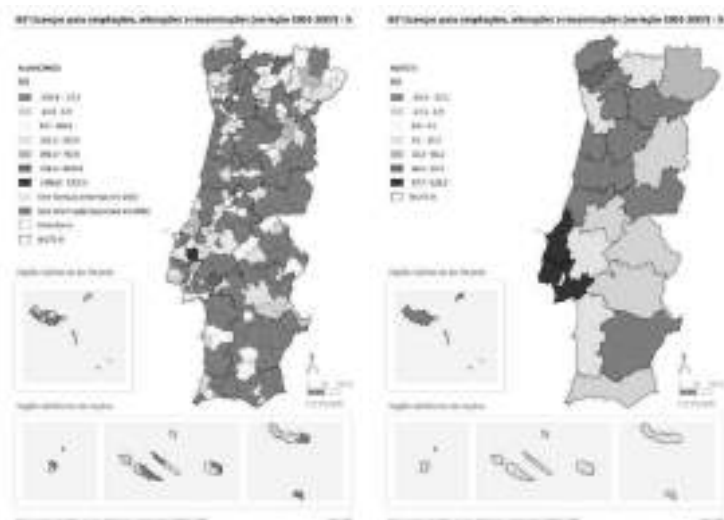
Pelo contrário, é no interior centro onde surgem os valores mais baixos, designadamente, nas NUTS III da Beiras e Serra da Estrela e Beira Baixa. No entanto, é a NUTS III do Alto Alentejo que apresenta o valor mais reduzido (0,16).

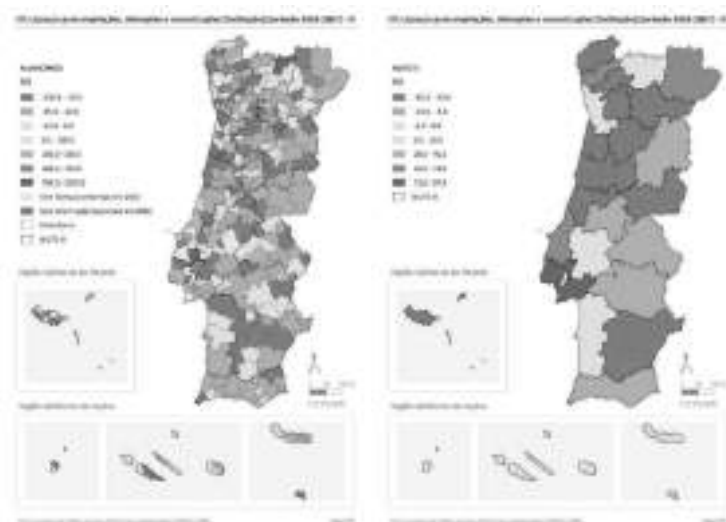
Ao nível dos municípios, em 2011, a proporção de fogos novos em licenças por alojamentos é superior em Castro Marim (4,26), Vila Real de Santo António (1,41) e Ribeira Grande (1,33), os dois primeiros no Algarve e último nos Açores. Já os valores mais reduzidos, abaixo dos 0,05, encontram-se na Pampilhosa da Serra, São João da Madeira, Alter do Chão, Manteigas e Fronteira, representando as NUTS II do Centro, Norte e Alentejo.

Utilizando o número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções como indicador das dinâmicas da reabilitação no licenciamento, verifica-se que, entre 2003 e 2015, o licenciamento de obras diminui em termos absolutos. 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, no conjunto das licenças, 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 2015, em relação ao ano de 2003, apesar de se verificar um aumento ligeiro entre 2014 e 2015 (mas ainda para valores consideravelmente inferiores aos de 2003). Em todas as NUTS III do país, o número de licenças para construção habitacional nova, em 2015, é inferior em mais de 70% ao seu valor em 2003.

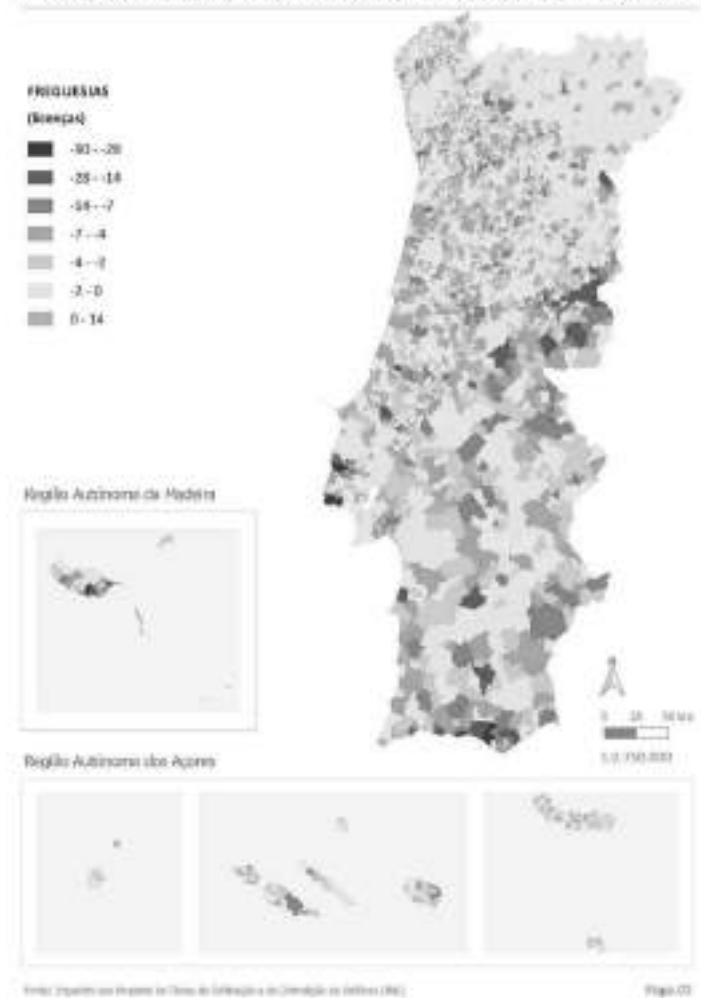
166 Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007] - n°

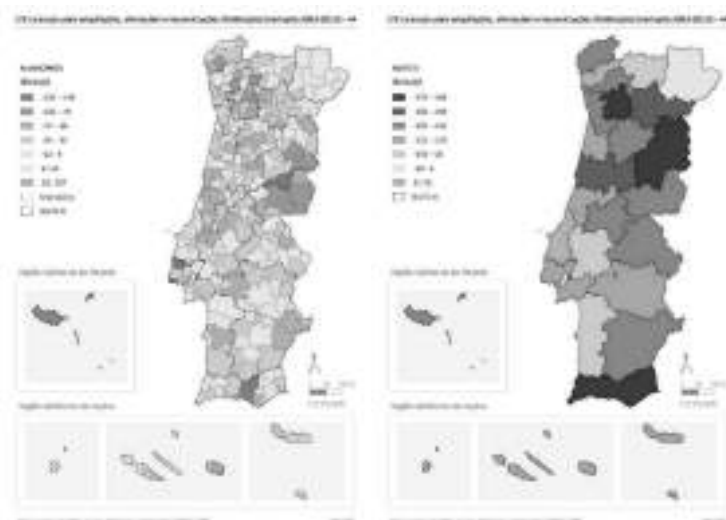


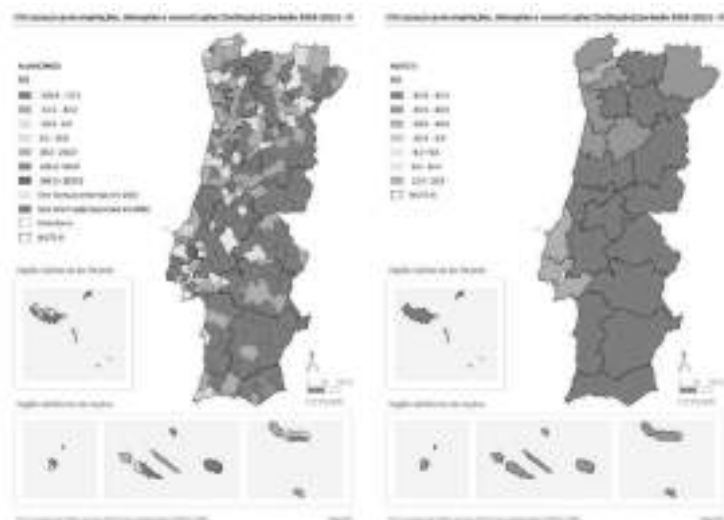




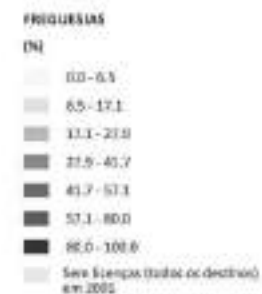
172 Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) (variação 2003-2015) - nº







174 Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2002]

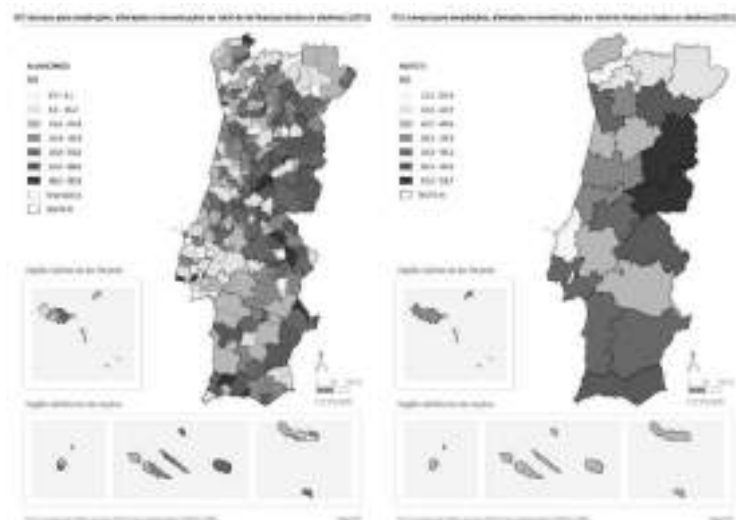


Região Autónoma da Madeira

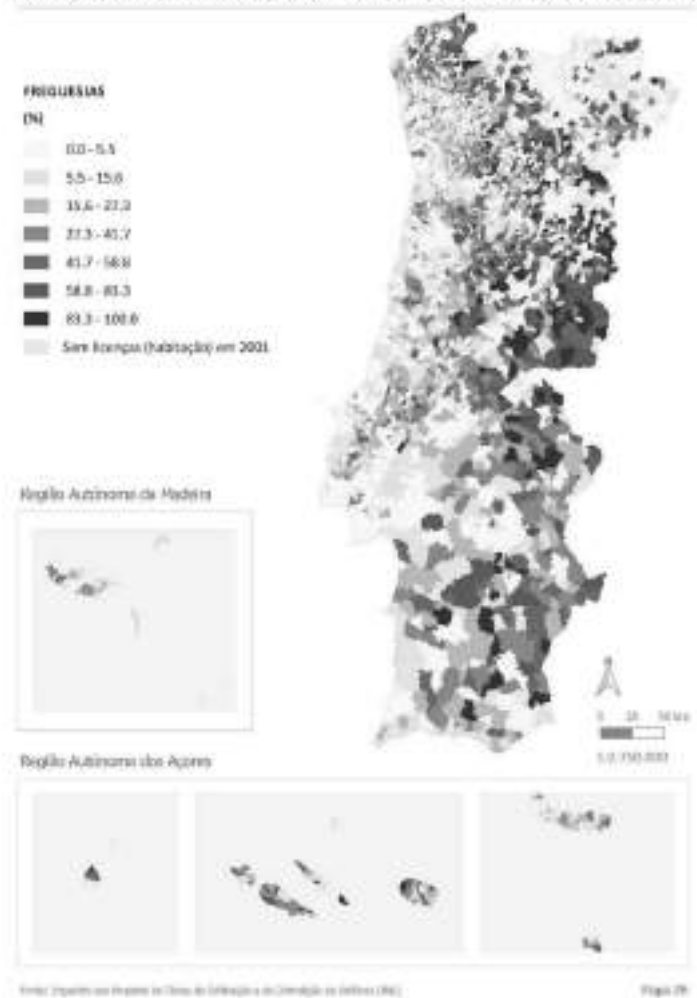


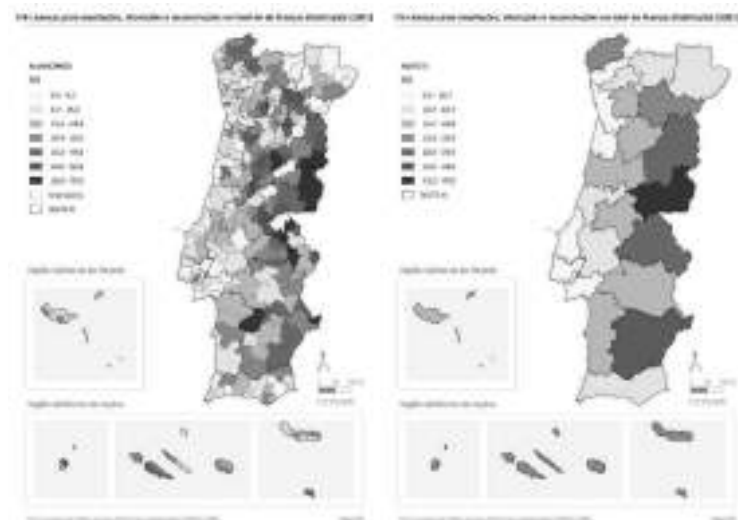
Região Autónoma dos Açores



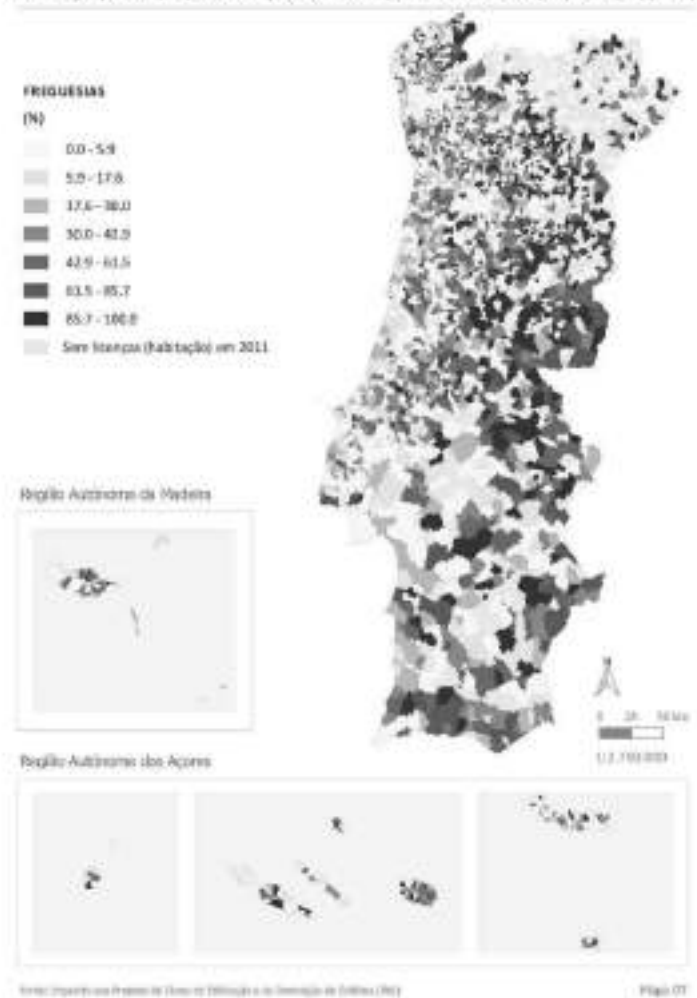


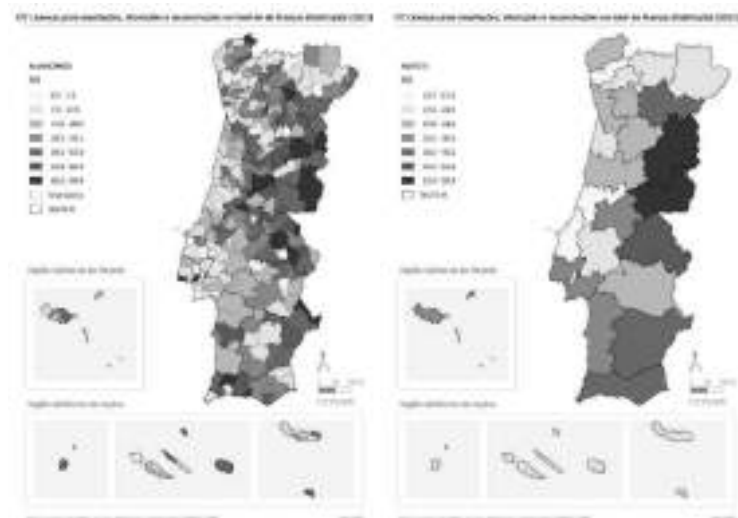
176 Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2001]





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





175

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

FREQUÊNCIAS
(Licenças/alojamentos*100)

0.00 - 0.11
0.11 - 0.25
0.25 - 0.50
0.50 - 1.00
1.00 - 1.50
1.50 - 3.13
3.13 - 4.76

Região Autónoma da Madeira



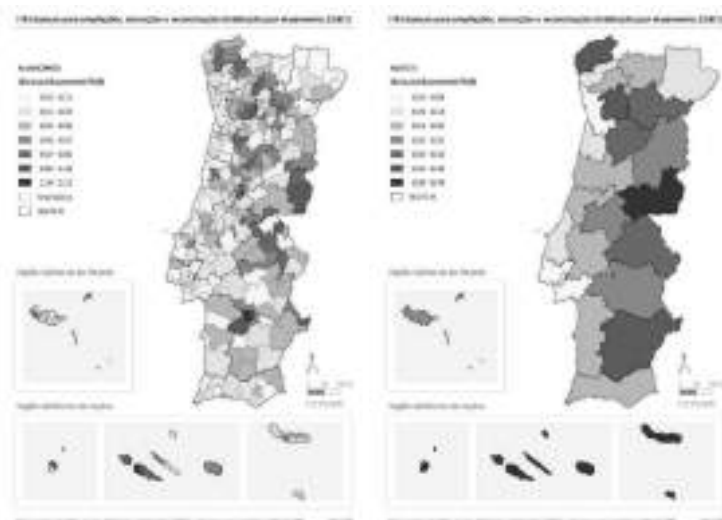
Região Autónoma dos Açores

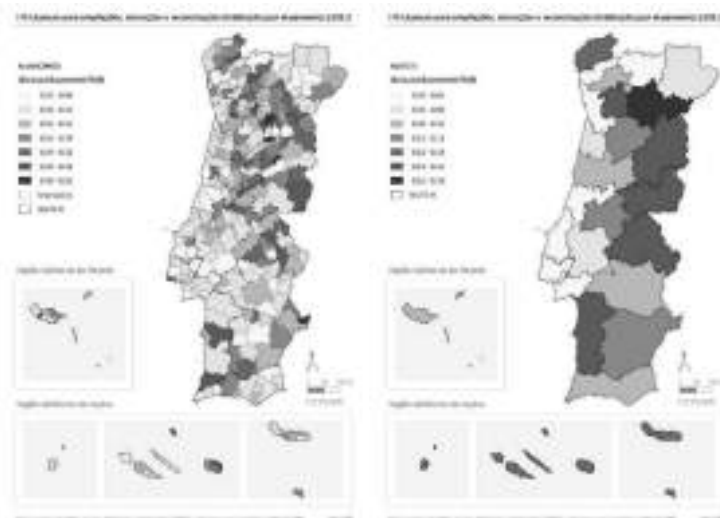


Fonte: Compilado nos Mapas do Plano de Ordenação e do Ordenamento do Território, Autoridades da Região e do Município (2001)

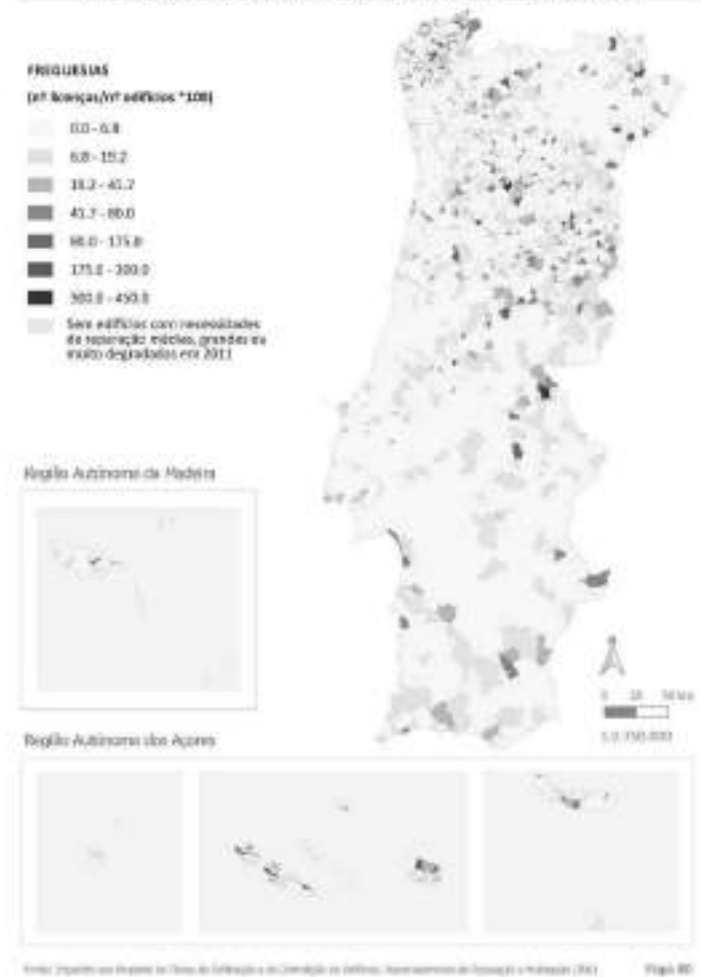
Página 178

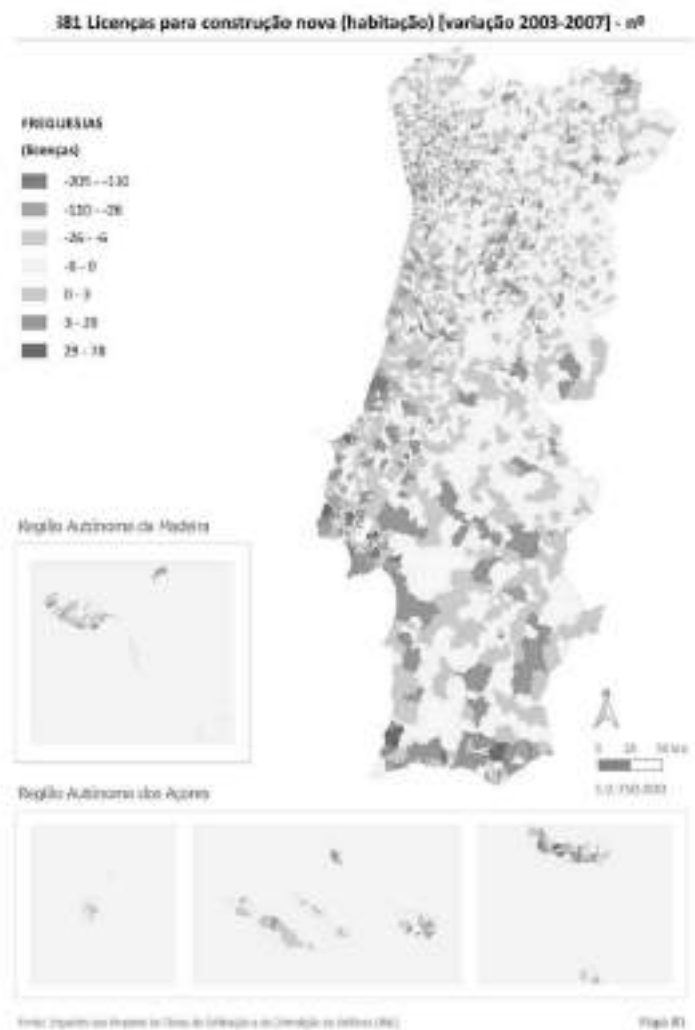
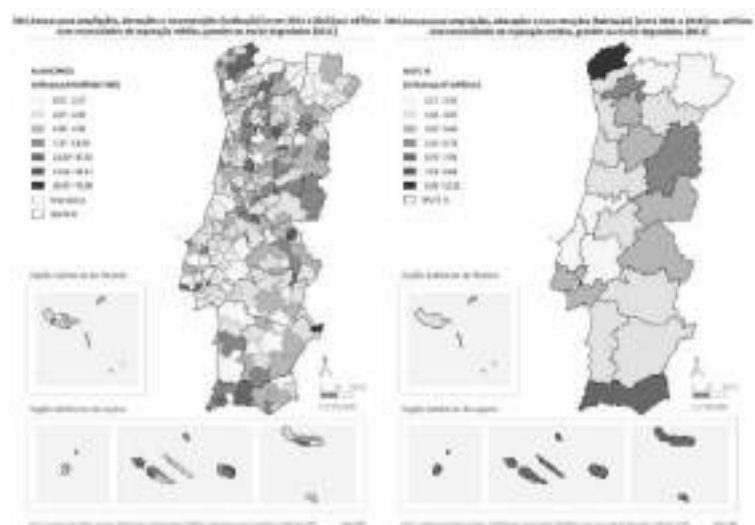
176

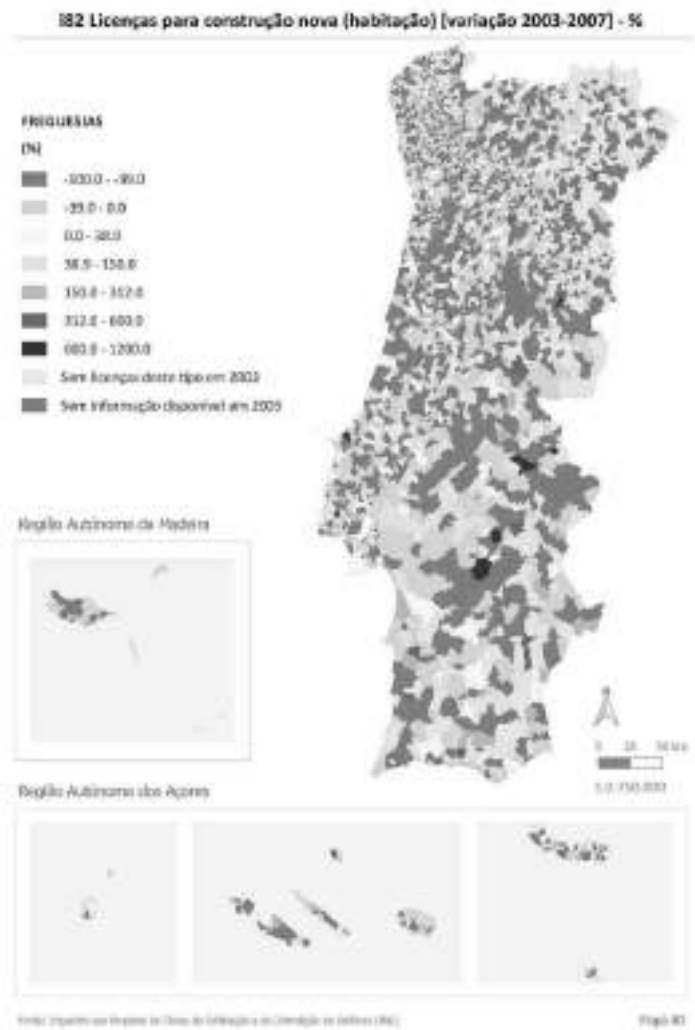
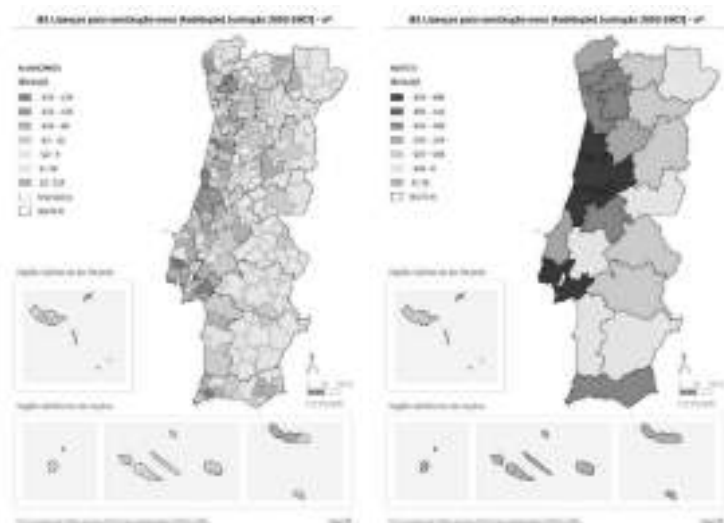


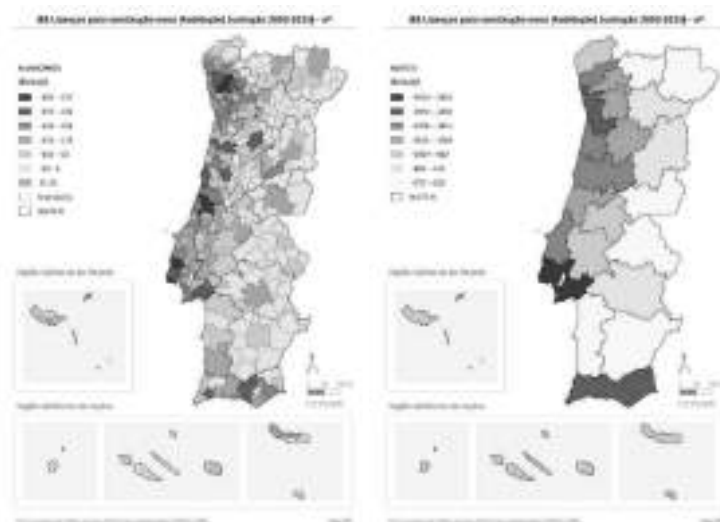


180 Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [entre 2011 e 2015] por edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011]









884 Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2015] - %



Região Autónoma da Madeira

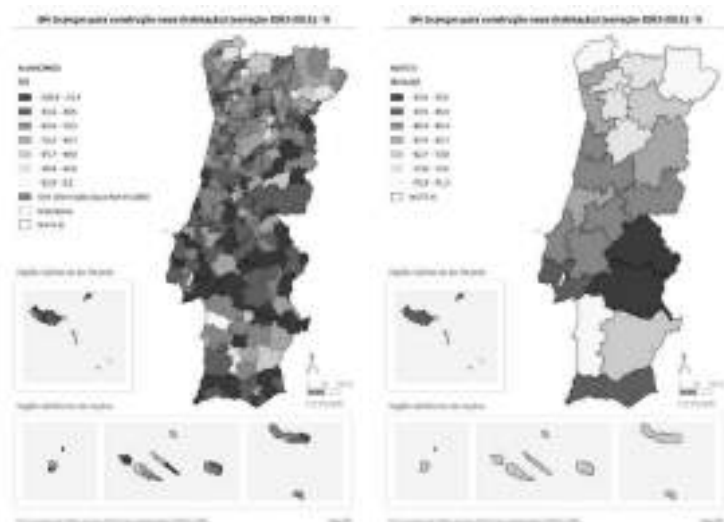


Região Autónoma dos Açores

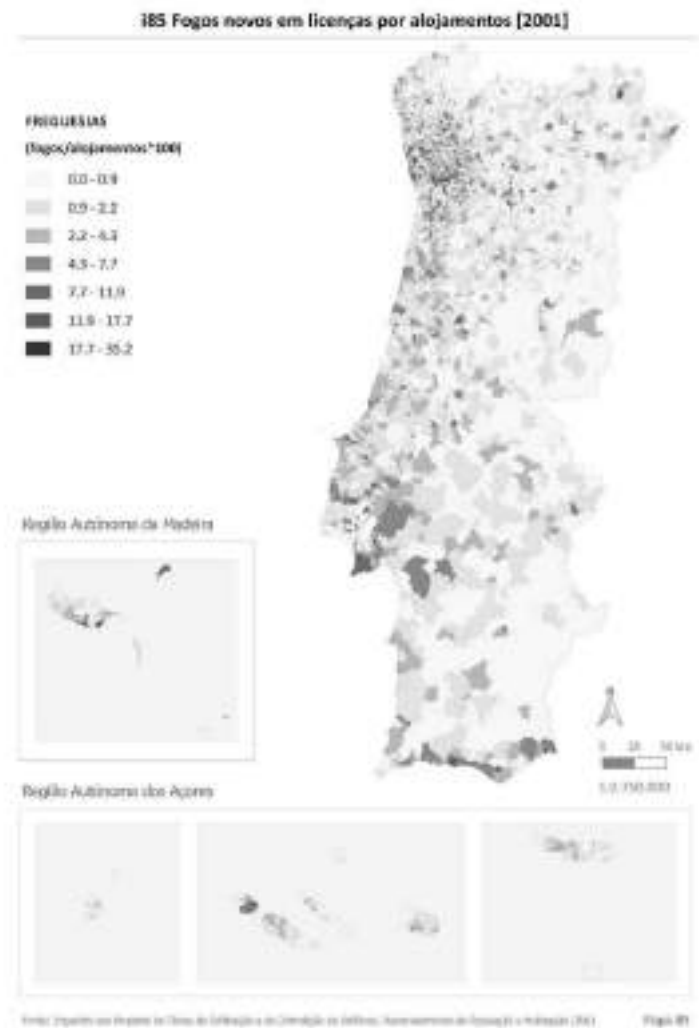


Fonte: Compilado nos Mapas do Plano de Ordenamento do Território do Continente (POTC)

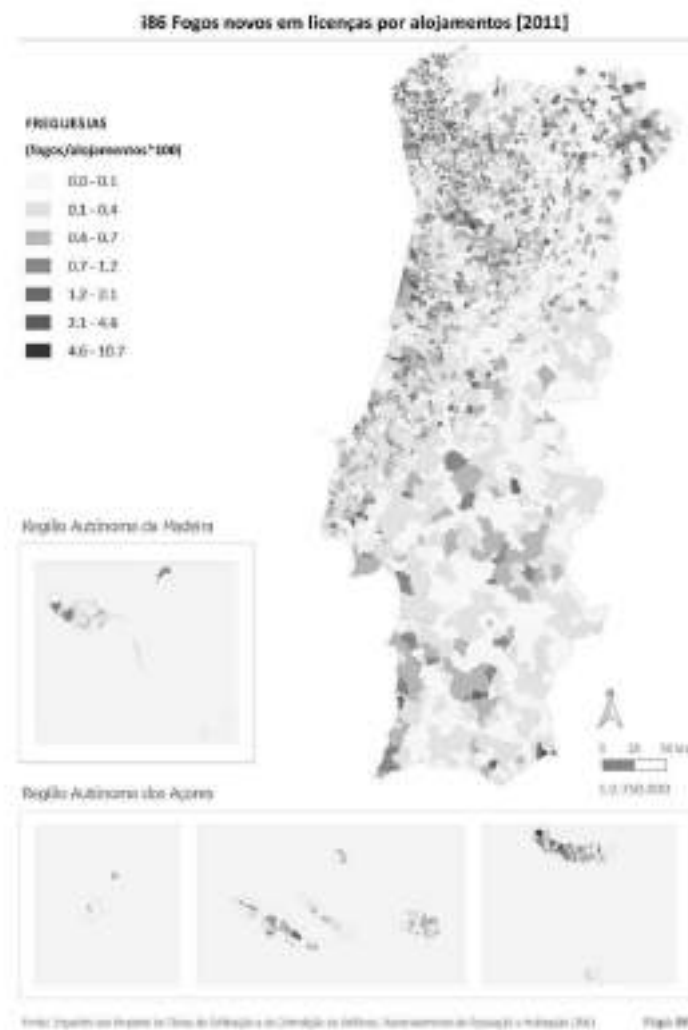
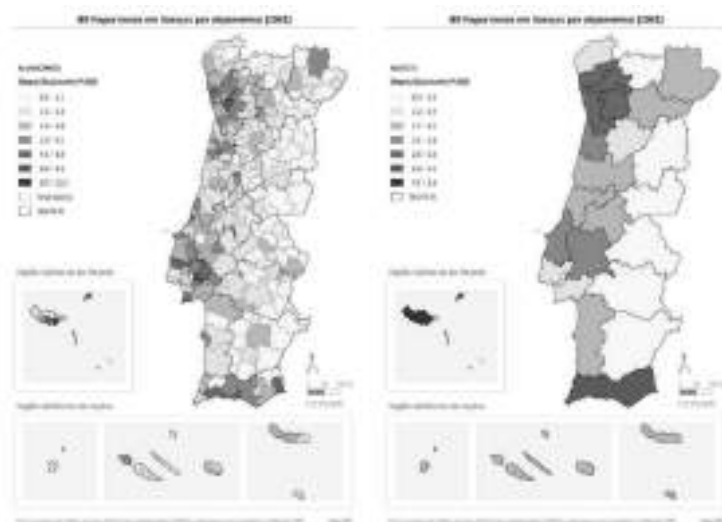
Figura 89



189



190



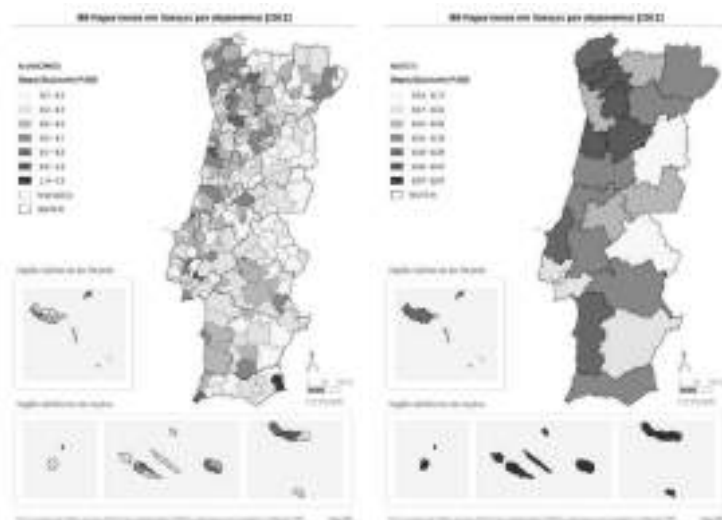


Tabela 2 – Dinâmicas da população e do edificado e configuração espacial do quadro de excedente habitacional (Fonte: INE; Recenseamento da População e Habitação).

DINÂMICAS DA POPULAÇÃO E DO EDIFICADO E CONFIGURAÇÃO ESPACIAL DO QUADRO DE EXCEDENTE HABITACIONAL (2011)							
NUTS II	NUTS III	I01 Famílias [variação 2001-2011]		I04 Alojamentos clássicos por famílias [2011]	I06 Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2011]		I08 Alojamentos vagos por famílias [2011]
		nº famílias	%	nº alojamentos/ nº famílias	nº alojamentos	%	nº alojamentos/ nº famílias
Norte	Alto Minho	6574	7,9	1,7	13006	8,6	0,1
	Cávado	20252	17,3	1,4	19082	10,0	0,1
	Ave	13935	10,7	1,3	17093	9,0	0,1
	Área Metropolitana do Porto	67234	11,5	1,3	99574	12,1	0,2
	Alto Tâmega	-672	-1,8	1,9	7109	9,9	0,2
	Tâmega e Sousa	11955	9,1	1,4	22487	11,5	0,2
	Douro	1031	1,3	1,8	16667	12,0	0,2
Centro	Terras de Trás-os-Montes	-48	-0,1	1,8	7413	8,8	0,2
	Oeste	18082	14,7	1,6	31241	14,0	0,2
	Região de Aveiro	15133	12,4	1,4	22820	11,9	0,2
	Região de Coimbra	9164	5,3	1,6	40878	14,6	0,2
	Região de Leiria	8273	7,8	1,5	23765	14,0	0,2
	Viseu Dão Lafões	5774	6,1	1,7	22492	13,4	0,2
	Beira Baixa	186	0,5	1,9	6840	9,6	0,2
	Médio Tejo	3469	3,7	1,6	23206	14,6	0,2
	Beiras e Serra da Estrela	-2576	-2,6	1,9	25732	14,3	0,3
	Área Metropolitana de Lisboa	142104	14,1	1,3	184909	12,5	0,2
Alentejo	Alentejo Litoral	2321	6,1	1,7	10226	15,0	0,3
	Baixo Alentejo	534	1,1	1,7	11338	13,4	0,2
	Lezíria do Tejo	7175	8,0	1,4	22709	16,6	0,2
	Alto Alentejo	-1162	-2,4	1,7	11960	14,8	0,3
	Alentejo Central	1620	2,5	1,5	13603	13,9	0,2
Algarve	Algarve	33538	22,5	2,1	49904	13,2	0,3
Região Autónoma dos Açores		9869	13,7	1,3	13502	12,3	0,2
Região Autónoma da Madeira		19204	26,1	1,4	17572	13,6	0,2
Continente		363896	10,4	1,5	704054	12,5	0,2
PORTUGAL		392969	10,8	1,4	735128	12,5	0,2

Tabela 2 – Dinâmicas da população e do edificado e configuração espacial do quadro de excedente habitacional – continuação (Fonte: INE; Recenseamento da População e Habitação).

		DINÁMICAS DA POPULAÇÃO E DO EDIFICADO E CONFIGURAÇÃO ESPACIAL DO QUADRO DE EXCEDENTE HABITACIONAL (2011)							
NUTS II	NUTS III	I09 Alojamentos vagos no mercado [2011] por famílias [variação 2001-2011]	I10 Alojamentos vagos construídos antes de 1960 no total de alojamentos vagos [2011]		I11 Alojamentos vagos construídos depois de 1990 no total de alojamentos vagos [2011]		I12 Alojamentos vagos para demolição no total de alojamentos vagos [2011]		
		nº alojamentos/ variação nº famílias	nº de alojamentos	%	nº de alojamentos	%	nº de alojamentos	%	
Norte	Alto Minho	0,8	4563	35,1	3629	27,9	392	3,0	
	Cávado	0,5	4057	21,3	7631	40,0	503	2,6	
	Ave	0,6	5169	30,2	5524	32,3	677	4,0	
	Área Metropolitana do Porto	0,7	32246	32,4	34810	35,0	3038	3,1	
	Alto Tâmega	-2,7	3009	42,3	1243	17,5	269	3,8	
	Tâmega e Sousa	0,6	9048	40,2	5913	26,3	1065	4,7	
	Douro	3,6	8161	49,0	2467	14,8	1070	6,4	
	Terras de Trás-os-Montes	-47,6	2624	35,4	1597	21,5	324	4,4	
Centro	Oeste	0,7	12329	39,5	9441	30,2	2137	6,8	
	Região de Aveiro	0,5	9013	39,5	6451	28,3	1191	5,2	
	Região de Coimbra	1,3	18377	45,0	8827	21,6	1831	4,5	
	Região de Leiria	0,8	10569	44,5	5511	23,2	1343	5,7	
	Viseu Dão Lafões	1,1	9932	44,2	4918	21,9	1101	4,9	
	Beira Baixa	14,3	3220	47,1	1074	15,7	172	2,5	
	Médio Tejo	1,7	12823	55,3	3987	17,2	1416	6,1	
	Beiras e Serra da Estrela	-2,7	12476	48,5	4019	15,6	849	3,3	
A.M. Lisboa	Área Metropolitana de Lisboa	0,5	55326	29,9	51935	28,1	3893	2,1	
Alentejo	Alentejo Litoral	1,3	5080	49,7	2017	19,7	724	7,1	
	Baixo Alentejo	6,3	6562	57,9	1720	15,2	601	5,3	
	Lezíria do Tejo	0,9	10751	47,3	4632	20,4	1362	6,0	
	Alto Alentejo	-3,3	7754	64,8	1603	13,4	795	6,6	
	Alentejo Central	2,3	8382	61,6	1999	14,7	873	6,4	
Algarve	Algarve	0,8	12429	24,9	21128	42,3	1719	3,4	
Região Autónoma dos Açores		0,4	5218	38,6	3438	25,5	448	3,3	
Região Autónoma da Madeira		0,3	5525	31,4	7026	40,0	595	3,4	
Continente		0,7	263900	37,5	192076	27,3	27345	3,9	
PORTUGAL		0,7	274643	37,4	202540	27,6	28388	3,9	

Tabela 3.1 – Carências qualitativas: intensidade, especificidade e diferenciação espacial dos problemas (Fonte: INE; Recenseamento da População e Habitação).

		CARÊNCIAS QUALITATIVAS: INTENSIDADE, ESPECIFICIDADE E DIFERENCIAÇÃO ESPACIAL DOS PROBLEMAS (2011)										
NUTS II	NUTS III	I19 Idade média do edifício [2011]	I14 Edifícios com necessidade de reparação no total de edifícios [2011]		I16 Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011]		I18 Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011]		I21 Famílias em alojamentos superlotados no total de famílias [2011]		I23 Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2011]	
			anos	nº de edifícios	%	nº de edifícios	%	nº de edifícios	%	nº de famílias	nº de alojamentos	%
Norte	Alto Minho	36,2	27021	22,4	10710	10710	8,9	8281	9,3	2534	2,9	
	Cávado	30,9	33658	27,1	11970	11970	9,6	15110	11,0	2322	1,7	
	Ave	32,9	37225	26,9	13429	13429	9,7	17001	11,8	2977	2,1	
	Área Metropolitana do Porto	39,5	127453	30,5	50667	50667	12,1	85618	13,1	14646	2,3	
	Alto Tâmega	37,5	19735	31,2	9286	9286	14,7	2773	7,5	1242	3,3	
	Tâmega e Sousa	34,6	46092	29,3	21688	21688	13,8	19699	13,7	5958	4,2	
	Douro	38,8	40818	34,4	19941	19941	16,8	6146	7,9	2722	3,5	
Centro	Terras de Trás-os-Montes	36,7	21414	30,8	8895	8895	12,8	2979	6,4	1086	2,3	
	Oeste	35,9	36817	22,9	15885	15885	9,9	14014	10,0	2120	1,5	
	Região de Aveiro	36,6	35117	24,8	13934	13934	9,8	12315	9,0	2699	2,0	
	Região de Coimbra	39,7	58775	28,8	24560	24560	12,0	12179	6,8	3770	2,1	
	Região de Leiria	36,3	36108	27,1	14863	14863	11,1	7350	6,4	1749	1,5	
	Viseu Dão Lafões	35,9	37091	26,4	17267	17267	12,3	7057	7,0	3641	3,6	
	Beira Baixa	41,5	17914	31,7	7040	7040	12,5	1849	4,9	855	2,3	
A.M. Lisboa	Médio Tejo	41,7	36175	28,4	16432	16432	12,9	6445	6,6	2019	2,1	
	Beiras e Serra da Estrela	39,6	40360	27,3	17807	17807	12,0	5908	6,2	2871	3,0	
	Área Metropolitana de Lisboa	37,2	126866	28,3	47664	47664	10,6	152916	13,4	10075	0,9	
	Alentejo Litoral	40,3	14112	26,4	7318	7318	13,7	4764	11,8	1609	4,0	
	Baixo Alentejo	50,2	18972	25,3	7832	7832	10,5	5177	10,3	1719	3,4	
	Lezíria do Tejo	39,8	26834	25,1	12565	12565	11,7	8965	9,2	1909	2,0	
	Alto Alentejo	47,2	16872	24,8	7547	7547	11,1	3810	8,1	1652	3,5	
Algarve	Alentejo Central	45,9	17306	21,5	6966	6966	8,7	5881	8,8	1841	2,8	
	Algarve	35,1	44818	22,5	17531	17531	8,8	27076	14,9	4375	2,4	
Região Autónoma dos Açores		38,5	20213	20,5	7307	7307	7,4	13403	16,5	1101	1,4	
Região Autónoma da Madeira		35,0	28016	30,5	11511	11511	12,5	20998	22,7	1777	1,9	
Continente		38,0	917553	27,4	381797	381797	11,4	433313	11,2	76391	2,0	
PORTUGAL		37,9	965782	27,2	400615	400615	11,3	467714	11,6	79269	2,0	

Tabela 3.2 – Carências qualitativas: intensidade, especificidade e diferenciação espacial dos problemas - continuação (Fontes: Banco de Portugal e INE; Recenseamento da População e Habitação).

		CARÊNCIAS QUALITATIVAS: INTENSIDADE, ESPECIFICIDADE E DIFERENCIAÇÃO ESPACIAL DOS PROBLEMAS (2011)										
NUTS II	NUTS III	I24 Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível [2011]		I25 Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central ¹ (mas com aquecimento disponível) [2011]		I26 Edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada [2011]		I27 Edifícios com dois ou mais pisos e sem elevador [2011]		I28 Rácio de Crédito Vencido das Famílias [31dez2016]		
		nº de alojamentos	%	nº de alojamentos	%	nº de edifícios	%	nº de edifícios	%		%	
Norte	Alto Minho	8744	9,8	59257	66,7	2302	57,7	916	23,0	1,5		
	Cávado	16203	11,9	93281	68,6	4602	59,8	1280	16,6	1,7		
	Ave	16348	11,3	106285	73,8	3826	55,7	1484	21,6	2,1		
	Área Metropolitana do Porto	91021	14,1	466491	72,1	31282	62,6	7658	15,3	3,0		
	Alto Tâmega	583	1,6	28252	76,0	791	65,6	185	15,3	2,2		
	Tâmega e Sousa	18035	12,6	111812	78,2	3386	62,7	1173	21,7	2,4		
	Douro	2719	3,5	62397	80,3	2022	67,4	431	14,4	1,9		
Centro	Terras de Trás-os-Montes	551	1,2	37195	79,7	1718	75,4	275	12,1	1,4		
	Oeste	19417	14,0	105799	76,1	5883	65,8	1723	19,3	3,8		
	Região de Aveiro	9246	6,8	110980	81,5	4368	58,3	1554	20,8	2,7		
	Região de Coimbra	10061	5,6	146230	82,1	7152	69,0	1434	13,8	2,3		
	Região de Leiria	3692	3,3	88421	78,2	3502	67,0	922	17,6	3,4		
	Viseu Dão Lafões	2777	2,8	76704	76,8	2462	66,6	559	15,1	1,9		
	Beira Baixa	773	2,1	34466	92,1	1365	71,5	270	14,1	2,2		
A.M. Lisboa	Médio Tejo	4086	4,2	84231	86,7	3286	70,5	672	14,4	2,9		
	Beiras e Serra da Estrela	1517	1,6	77102	81,5	3727	73,2	798	15,7	1,9		
	Área Metropolitana de Lisboa	172834	15,3	869357	76,9	76597	65,2	20155	17,2	3,5		
	Alentejo Litoral	4643	11,7	34323	86,3	1411	65,9	430	20,1	2,5		
	Baixo Alentejo	2454	4,9	46690	93,4	1213	70,6	358	20,8	2,5		
	Lezíria do Tejo	5857	6,1	85385	88,6	3104	69,1	737	16,4	4,5		
	Alto Alentejo	1556	3,3	44477	94,0	1446	69,9	366	17,7	3,0		
Algarve	Alentejo Central	2393	3,6	62368	94,1	2123	67,8	688	22,0	3,2		
	Algarve	44686	24,9	128615	71,7	11626	59,8	3775	19,4	3,0		
Região Autónoma dos Açores		47983	59,6	30681	38,1	997	55,6	528	29,5	3,4		
Região Autónoma da Madeira		71867	78,0	18886	20,5	1669	43,2	575	14,9	3,6		
Continente		440196	11,5	2960118	77,4	179194	64,4	47843	17,2	3,1		
PORTUGAL		560046	14,0	3009685	75,3	181860	64,1	48946	17,2	N.D. ²		

¹ Aquecimento Central - Sistema de aquecimento por difusão ou distribuição de calor através de uma rede de água quente ou ar quente, a partir de um sistema de produção de calor centralizado (caldeira, recuperador de calor, bomba de calor, entre outros). Fonte: INE; Conceito 7052; vigência desde 28-04-2009.

² N.D. - Dado não disponível.

Tabela 4 – Estrutura do mercado de habitação e de arrendamento e sua diferenciação espacial (Fonte: INE; Recenseamento da População e Habitação).

		ESTRUTURA DO MERCADO DE HABITAÇÃO E DE ARRENDAMENTO E SUA DIFERENCIAÇÃO ESPACIAL [2011]											
NUTS II	NUTS III	i30 Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011]		i32 Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011]		i34 Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011]		i37 Alojamentos arrendados com contrato a termo certo [2011]		i39 Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011]		i41 Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011]	
		nº de alojamentos		nº de alojamentos		nº de alojamentos		nº de alojamentos		nº de alojamentos		nº de alojamentos	
			%		%		%		%		%		%
Norte	Alto Minho	10710	12,1	2031	1,4	2031	15,6	4289	40,6	2264	21,4	5734	54,3
	Cávado	20861	15,4	3523	1,9	3523	18,5	8238	40,1	5157	25,1	10633	51,8
	Ave	31925	22,2	3618	1,9	3618	21,2	8516	27,2	10436	33,3	11984	38,3
	Área Metropolitana do Porto	164738	25,5	16174	2,0	16174	16,2	46044	28,3	62235	38,3	62594	38,5
	Alto Tâmega	2979	8,0	740	1,0	740	10,4	905	30,9	526	17,9	1580	53,9
	Tâmega e Sousa	24343	17,0	3312	1,7	3312	14,7	6654	28,4	5567	23,8	10449	44,6
	Douro	8856	11,4	1549	1,1	1549	9,3	2344	27,1	2255	26,1	4124	47,7
Centro	Terras de Trás-os-Montes	4766	10,2	1146	1,4	1146	15,5	1132	24,3	927	19,9	2578	55,3
	Oeste	20073	14,5	4645	2,1	4645	14,9	7959	40,5	5004	25,5	11167	56,9
	Região de Aveiro	18659	13,7	2757	1,4	2757	12,1	7230	39,5	4098	22,4	10521	57,4
	Região de Coimbra	23402	13,2	3932	1,4	3932	9,6	8278	36,0	6502	28,3	12126	52,8
	Região de Leiria	11915	10,6	2939	1,7	2939	12,4	4781	40,9	2232	19,1	7378	63,2
	Viseu Dão Lafões	10218	10,2	2262	1,3	2262	10,1	3867	38,4	1839	18,3	5997	59,6
	Beira Baixa	4126	11,0	887	1,2	887	13,0	1115	27,5	1239	30,6	2021	49,8
	Médio Tejo	10705	11,0	1960	1,2	1960	8,4	3428	32,5	3157	29,9	5390	51,0
	Beiras e Serra da Estrela	12848	13,6	2863	1,6	2863	11,1	3179	25,1	3501	27,6	5786	45,7
	Área Metropolitana de Lisboa	307944	27,3	32114	2,2	32114	17,4	100181	33,1	124412	41,1	120317	39,8
A.M. Lisboa	Alentejo Litoral	5236	13,2	1523	2,2	1523	14,9	1222	24,7	1189	24,0	2576	52,0
	Baixo Alentejo	4840	9,7	985	1,2	985	8,7	1083	23,3	1273	27,4	2443	52,6
Alentejo	Lezíria do Tejo	12975	13,5	1938	1,4	1938	8,5	4409	34,7	3974	31,3	6650	52,4
	Alto Alentejo	8307	17,6	1502	1,9	1502	12,6	1974	24,3	2900	35,6	3349	41,2
	Alentejo Central	13044	19,7	1608	1,6	1608	11,8	3613	28,2	4850	37,8	5566	43,4
Algarve	Algarve	36308	20,3	12109	3,2	12109	24,3	13848	39,8	7757	22,3	19439	55,8
Região Autónoma dos Açores		10433	13,0	2050	1,9	2050	15,2	2763	27,8	1251	12,6	6539	65,8
Região Autónoma da Madeira		14264	15,5	2054	1,6	2054	11,7	3788	27,5	4367	31,7	6060	44,0
Continente		769768	20,2	106117	1,9	106117	15,1	244289	32,3	263294	34,9	330402	43,8
PORTUGAL		794465	19,9	110221	1,9	110221	15,0	250840	32,2	268912	34,5	343001	44,0

Tabela 4 – Estrutura do mercado de habitação e de arrendamento e sua diferenciação espacial - continuação (Fonte: INE; Recenseamento da População e Habitação e Retrato Territorial de Portugal).

		ESTRUTURA DO MERCADO DE HABITAÇÃO E DE ARRENDAMENTO E SUA DIFERENCIAÇÃO ESPACIAL [2011]									
NUTS II	NUTS III	i43 Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011]		i45 Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011]		i46 Alojamentos arrendados a arrendatários com menos de 34 anos [2011]		i47 Alojamentos arrendados a arrendatários com mais de 65 anos [2011]		i48 Famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados [2011]	
		nº de alojamentos		nº de alojamentos		nº de alojamentos		nº de alojamentos		nº de famílias	
			%		%		%		%		%
Norte	Alto Minho	1439	13,6	2167	20,5	2771	26,2	2243	21,2	2763	25,38
	Cávado	2754	13,4	4437	21,6	5251	25,6	4121	20,1	5051	23,81
	Ave	5704	18,2	9751	31,2	5490	17,5	6750	21,6	5683	17,74
	Área Metropolitana do Porto	39290	24,2	62765	38,6	27553	17,0	49698	30,6	42524	25,57
	Alto Tâmega	423	14,4	668	22,8	852	29,1	594	20,3	783	26,20
	Tâmega e Sousa	3734	15,9	6392	27,3	5171	22,1	4016	17,1	3623	14,81
	Douro	1884	21,8	2835	32,8	2099	24,3	1881	21,7	2174	24,20
Centro	Terras de Trás-os-Montes	826	17,7	1167	25,1	1389	29,8	832	17,9	1282	26,70
	Oeste	3022	15,4	4374	22,3	4706	24,0	4723	24,0	5913	28,76
	Região de Aveiro	2663	14,5	4068	22,2	5168	28,2	3507	19,1	5198	27,32
	Região de Coimbra	3912	17,0	5844	25,4	6035	26,3	5939	25,8	8061	33,62
	Região de Leiria	1346	11,5	2076	17,8	3556	30,4	2194	18,8	3689	30,19
	Viseu Dão Lafões	1204	12,0	1864	18,5	3122	31,0	2001	19,9	2907	27,65
	Beira Baixa	770	19,0	1095	27,0	1061	26,2	1058	26,1	1276	30,37
	Médio Tejo	2231	21,1	3132	29,7	2326	22,0	2993	28,3	3227	29,70
	Beiras e Serra da Estrela	2170	17,1	3843	30,3	2674	21,1	3482	27,5	3598	27,82
	Área Metropolitana de Lisboa	60693	20,1	105323	34,8	57395	19,0	100489	33,2	102367	32,28
A.M. Lisboa	Alentejo Litoral	1027	20,7	1452	29,3	1070	21,6	1235	24,9	1664	30,60
	Baixo Alentejo	1299	27,9	1780	38,3	1149	24,7	1135	24,4	1523	30,06
Alentejo	Lezíria do Tejo	2823	22,2	4007	31,6	2829	22,3	3521	27,7	3701	27,98
	Alto Alentejo	2325	28,6	3360	41,3	1413	17,4	2665	32,8	2405	28,77
	Alentejo Central	3081	24,0	4428	34,5	2175	17,0	4597	35,9	4253	32,16
Algarve	Algarve	5120	14,7	7929	22,8	8350	24,0	6773	19,4	10502	27,70
Região Autónoma dos Açores		1878	18,9	2845	28,6	3360	33,8	983	9,9	2609	24,13
Região Autónoma da Madeira		4220	30,7	6126	44,5	2688	19,5	3259	23,7	3620	24,96
Continente		149740	19,8	244757	32,4	153607	20,3	216444	28,7	224167	28,51
PORTUGAL		155838	20,0	253728	32,6	159656	20,5	220685	28,3	230396	28,39

Tabela 5 – Dinâmicas do mercado imobiliário, investimento na reabilitação e sua diferenciação espacial (Fonte: INE; Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação e Direção-Geral da Política de Justiça).

DINÂMICAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, INVESTIMENTO NA REABILITAÇÃO E SUA DIFERENCIAÇÃO ESPACIAL (2011)						
Indicadores de preços e operações imóveis						
NUTS II	NUTS III	153 Valor de avaliação bancária da habitação [variação janeiro de 2013 - janeiro de 2017]	157 Prédios urbanos transacionados [variação 2003-2015]	162 163 Valor dos prédios urbanos transacionados [variação 2003-2015]		165 Crédito hipotecário por habitante [2015]
		%	%	milhares de euros	%	euros/habitante
Norte	Alto Minho	1,3	-40,1	-74865	-35,3	234
	Cávado	4,9	-49,9	-146659	-32,4	278
	Ave	5,7	-44,2	-154088	-38,2	222
	Área Metropolitana do Porto	9,6	-47,3	-955585	-31,4	285
	Alto Tâmega	10,5	-48,3	-22469	-37,7	168
	Tâmega e Sousa	1,3	-38,4	-71883	-28,3	189
	Douro	-1,1	-47,6	-61301	-39,9	250
	Terras de Trás-os-Montes	4,1	-63,6	-67428	-61,5	236
Centro	Oeste	-0,8	-46,9	-175299	-32,5	267
	Região de Aveiro	2,3	-45,6	-179031	-38,2	242
	Região de Coimbra	3,0	-51,6	-299479	-49,3	270
	Região de Leiria	5,9	-53,3	-171305	-49,3	264
	Viseu Dão Lafões	8,6	-47,8	-97782	-44,2	232
	Beira Baixa	3,7	-49,9	-38515	-48,8	230
	Médio Tejo	-4,4	-55,8	-114786	-50,5	220
	Beiras e Serra da Estrela	-0,5	-51,9	-93590	-54,1	182
A.M. Lisboa	Área Metropolitana de Lisboa	12,4	-45,7	-890405	-11,6	448
Alentejo	Alentejo Litoral	-1,3	-49,4	-16476	-11,8	277
	Baixo Alentejo	4,1	-58,3	-60055	-53,3	312
	Lezíria do Tejo	-3,0	-54,0	-89586	-28,2	284
	Alto Alentejo	-0,8	-58,5	-48860	-50,6	263
	Alentejo Central	1,3	-54,7	-76346	-44,1	298
Algarve	Algarve	7,3	-44,9	-236420	-11,0	339
Região Autónoma dos Açores		2,4	-49,9	-106029	-43,2	364
Região Autónoma da Madeira		-10,5	-51,9	-284594	-55,9	225
Continente		N.D. ³	-47,5	-4142211	-23,0	314
PORTUGAL		9,7	-47,6	-4532835	-24,2	313

³ N.D. - Dado não disponível.

Tabela 6 – Dinâmicas do mercado imobiliário, investimento na reabilitação e sua diferenciação espacial (Fonte: INE; Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios).

DINÂMICAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, INVESTIMENTO NA REABILITAÇÃO E SUA DIFERENCIAÇÃO ESPACIAL (2011)						
Licenciamento de Obras e Dinâmicas de Reabilitação						
NUTS II	NUTS III	168 169 Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2015]		172 173 Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2015]		175 Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011]
		nº de licenças	%	nº de licenças	%	nº de licenças
						%
Norte	Alto Minho	-272	-46,7	-242	-49,5	233
	Cávado	14	15,4	18	26,1	108
	Ave	-314	-58,5	-261	-63,5	226
	Área Metropolitana do Porto	-357	-44,7	-243	-49,6	905
	Alto Tâmega	-82	-82,8	-69	-83,1	51
	Tâmega e Sousa	-524	-68,2	-466	-72,5	411
	Douro	-450	-74,0	-366	-75,9	348
	Terras de Trás-os-Montes	-35	-49,3	-28	-53,8	101
Centro	Oeste	66	68,0	25	32,9	156
	Região de Aveiro	-230	-56,7	-161	-65,2	265
	Região de Coimbra	-429	-62,0	-369	-72,9	438
	Região de Leiria	-154	-41,6	-177	-77,6	283
	Viseu Dão Lafões	-335	-62,7	-288	-67,3	283
	Beira Baixa	-362	-88,9	-298	-89,8	182
	Médio Tejo	-277	-75,1	-229	-80,4	323
	Beiras e Serra da Estrela	-537	-77,0	-470	-80,8	421
A.M. Lisboa	Área Metropolitana de Lisboa	-119	-18,1	-188	-35,5	1021
Alentejo	Alentejo Litoral	-68	-53,5	-72	-71,3	185
	Baixo Alentejo	-291	-85,1	-228	-85,4	162
	Lezíria do Tejo	-214	-78,7	-139	-81,3	168
	Alto Alentejo	-301	-79,2	-223	-79,6	178
	Alentejo Central	-181	-70,2	-162	-82,2	145
Algarve	Algarve	-485	-64,8	-467	-69,5	495
Região Autónoma dos Açores		-176	-46,7	-181	-61,8	249
Região Autónoma da Madeira		-319	-78,4	-252	-78,3	153
Continente		-5937	-59,9	-5103	-67,0	7088
PORTUGAL		-6432	-60,1	-5536	-67,2	7490

Tabela 6 – Dinâmicas do mercado imobiliário, investimento na reabilitação e sua diferenciação espacial - continuação (Fonte: INE; Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios e Recenseamento da População e Habitação).

		DINÂMICAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, INVESTIMENTO NA REABILITAÇÃO E SUA DIFERENCIAÇÃO ESPACIAL (2011)							
		Licenciamento de Obras e Dinâmicas de Reabilitação							
NUTS II	NUTS III	177 Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011]		179 Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011]		183 184 Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2015]		186 Fogos novos em licenças por alojamento [2011]	
		nº de licenças	%	nº de licenças/100 alojamentos		nº de licenças	%	nº fogos/100 alojamento	
Norte	Alto Minho	198	27,7	0,13		-951	-73,8	0,39	
	Clavado	88	10,7	0,05		-1818	-83,2	0,57	
	Ave	173	19,7	0,09		-1439	-75,9	0,44	
	Área Metropolitana do Porto	503	28,8	0,06		-2590	-82,7	0,25	
	Alto Tâmega	42	19,5	0,06		-389	-78,4	0,24	
	Tâmega e Sousa	314	29,8	0,16		-1401	-76,6	0,44	
	Douro	249	41,7	0,18		-711	-79,8	0,30	
	Terras de Trás-os-Montes	64	21,5	0,08		-378	-71,3	0,30	
Centro	Oeste	93	15,6	0,04		-1611	-85,7	0,35	
	Região de Aveiro	147	20,7	0,08		-1704	-85,4	0,41	
	Região de Coimbra	283	29,6	0,10		-1862	-86,4	0,31	
	Região de Leiria	91	15,8	0,05		-1397	-84,1	0,33	
	Visu Dão Lafões	201	26,3	0,12		-1164	-76,7	0,43	
	Beira Baixa	117	59,4	0,16		-253	-87,2	0,23	
	Médio Tejo	196	36,0	0,12		-952	-86,9	0,25	
	Beiras e Serra da Estrela	297	54,0	0,16		-719	-83,2	0,17	
A.M. Lisboa	Área Metropolitana de Lisboa	748	32,8	0,05		-4453	-88,4	0,19	
Alentejo	Alentejo Litoral	111	37,6	0,16		-281	-72,8	0,39	
	Baixo Alentejo	101	39,5	0,12		-367	-80,3	0,21	
	Lezíria do Tejo	97	21,5	0,07		-1008	-86,2	0,28	
	Alto Alentejo	118	48,4	0,15		-417	-90,5	0,16	
	Alentejo Central	100	27,4	0,10		-575	-90,6	0,32	
	Algarve	395	45,4	0,10		-2456	-90,1	0,32	
Região Autónoma dos Açores		147	23,9	0,13		-863	-80,3	0,67	
Região Autónoma da Madeira		133	31,6	0,10		-900	-89,9	0,37	
Continente		4726	29,6	0,08		-28896	-83,6	0,29	
PORTUGAL		5006	29,4	0,09		-30659	-83,6	0,30	

203

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, 1,4 alojamentos por família; o número total de alojamentos vagos superava os 735 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 portuguesa 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 393 mil famílias, em 10 anos.

O quadro de excedente habitacional não tem igual intensidade em todos os espaços do país 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 sobrelotação e a carência de infraestruturas.

Em 2011, em Portugal, 11,3% dos edifícios apresentavam necessidades de reparação médias ou grandes ou estavam muito degradados, 11,6% das famílias viviam em alojamentos sobrelotados, 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. Sublinha-se, também a necessidade da atenção às situações de carência energética, de acessibilidade e de carência financeira. Em Portugal, verificou-se, em 2011, que 14% dos alojamentos não têm qualquer tipo de aquecimento disponível (situação ainda mais grave nas Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores – com 78% e 60% respetivamente); dos alojamentos construídos para possuir 3 ou mais alojamentos, 64% não tem entrada acessível a pessoas com mobilidade reduzida; e o rácio de crédito vencido no continente era de 3,1%.

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 sobrelotação 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.

204

No que diz respeito aos fenómenos de degradação do edificado, sublinha-se a dimensão do fenómeno: mais de 965 mil edifícios com necessidades de reparação, mais de 400 mil edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados. Em termos absolutos, salienta-se o maior número de casos verificados na Área Metropolitana do Porto, na Área Metropolitana de Lisboa, na Região de Coimbra, no Tâmega e Sousa e no Douro. Em termos relativos, a ordenação das diversas NUTS III é diferente (Douro, Alto Tâmega, Tâmega e Sousa, Alentejo Litoral, Médio Tejo, Terras de Trás-os-Montes, Região Autónoma da Madeira), 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 aspetos relacionados com o investimento imobiliário, incluindo as questões relacionadas 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 num 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 2015, os anos considerados nesta análise, uma quebra de cerca de 60% do número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções – o dobro do que se verificava em 2011. 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 é conduzida ao nível dos municípios, quer quando é conduzida ao nível das freguesias. 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, 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 classifica-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 10 sub-regiões: Litoral Norte, Interior Norte, Litoral Centro e Interior Centro, Alentejo Centro Norte, Alentejo Sul, Área Metropolitana de Lisboa, Algarve, Região Autónoma dos Açores e Região Autónoma da Madeira. Estas áreas correspondem aos agrupamentos seguintes de NUTS III:

- Litoral Norte: Alto Minho; Cávado; Ave; Tâmega e Sousa; Área Metropolitana do Porto;
- Interior Norte: Alto Tâmega; Terras de Trás-os-Montes; Douro;
- Litoral Centro: Região de Aveiro; Região de Coimbra; Região de Leiria; Oeste;
- Interior Centro: Viseu Dão-Lafões; Beira Baixa; Médio Tejo; Beiras e Serra da Estrela;
- Alentejo Centro Norte: Alentejo Central; Alto Alentejo; Lezíria do Tejo;
- Alentejo Sul: Alentejo Litoral; Baixo Alentejo;
- Área Metropolitana de Lisboa: Área Metropolitana de Lisboa;
- Algarve: Algarve;
- Região Autónoma dos Açores: Região Autónoma dos Açores;
- Região Autónoma da Madeira: Região Autónoma da Madeira.

Na tabela 7, são enumerados os 35 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 10 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 perceção 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 de 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 sobrelotados no total de famílias [2011]
Carência de infraestruturas	Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2011]
Carências energéticas	Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível [2011]
	Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível) [2011]
Carências de acessibilidade	Edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada [2011]
	Edifícios com dois ou mais pisos e sem elevador [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 vagos [2011]
	Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011]
Tipo de contrato	Alojamentos arrendados com contrato a termo certo [2011]
	Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011]
	Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011]
Valor das rendas	Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011]
	Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011]
Tipo de arrendatário	Famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados [2011]

Categorias e Sub-categorias	Indicador
Dinâmicas do mercado imobiliário, investimento na reabilitação e sua diferenciação espacial	
Licenciamento de obras e dinâmicas	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007] - %
	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2015] - %
	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007] - %
	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2015] - %
	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]
	Fogos novos em licenças por alojamentos [2011]
	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [entre 2011 e 2015] por edifícios com necessidades
	Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2007] - %
	Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2015] - %
	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) 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 fatorial (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 10 sub-regiões seguintes: Litoral Norte, Interior Norte, Litoral Centro e Interior Centro, Alentejo Centro Norte, Alentejo Sul, Área Metropolitana de Lisboa, Algarve, Região Autónoma dos Açores e Região Autónoma da Madeira.

Gera-se, então, para cada área, uma matriz de correlações entre indicadores, de onde se extrai 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 35 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 fatorial para o Litoral Norte.

Extraem-se 10 fatores referentes às 35 variáveis em análise, que no seu conjunto explicam cerca de 65,3% 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	4,591	13,118	13,118	3,337	9,534	9,534
2	3,689	10,541	23,659	2,703	7,722	17,256
3	2,525	7,213	30,872	2,627	7,506	24,762
4	2,381	6,802	37,674	2,423	6,922	31,684
5	2,254	6,440	44,114	2,307	6,590	38,274
6	1,916	5,474	49,587	2,178	6,224	44,498
7	1,695	4,842	54,430	1,873	5,353	49,850
8	1,413	4,037	58,467	1,857	5,306	55,156
9	1,354	3,869	62,335	1,847	5,277	60,433
10	1,193	3,409	65,744	1,701	4,861	65,294

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
i01_Fam20012011Perc	-,648	-,113	,035	,102	-,087	-,049	,002	,025	,142	-,159
i02_PopResid65eMaisAnosNaPopResTot2011	,810	,098	-,105	-,188	-,071	,035	,029	-,022	-,155	-,300
i04_AlojClassPorFam2011	,624	,070	-,197	-,200	-,120	,197	-,033	-,010	-,263	-,204
i06_AlojVagNoTotalAlojClass2011Perc	,003	-,016	,086	,129	,112	,941	-,012	,001	,066	,040
i08_AlojVagPorFam2011	,200	-,013	,020	,045	,069	,950	-,021	-,012	-,019	-,022
i14_EdiFNeRepNoTotalEdi2011Perc	,051	,075	,031	-,027	,884	-,023	,035	-,010	-,047	,020
i16_EdiNecRepMedGrandMuitoDeg2011	-,069	,056	,189	,214	,494	,123	-,025	,147	,171	-,024
i18_EdiNeRepMedGrandMuitoDegNoTotEdi2011Perc	,103	,059	,009	-,030	,878	,143	,034	-,019	-,067	,034
i19_IdaMedEdificado2011	,554	,120	,059	,100	,237	,200	-,047	,025	,167	,000
i21_FamAlojSobrelotNoToFam2011Perc	-,051	,047	,026	,118	,164	,140	,002	-,044	-,053	,761
i23_AlojFamiResHabitSemInstBanhoOuduche2011Perc	,533	,045	-,073	-,195	,089	,116	,053	-,083	-,369	,347
i24_AlojFamiOcupResidHabitSemAquecDisp2011Perc	-,218	,009	,018	,102	,098	,055	,028	-,012	,822	,272
i25_AlojFamiOcupResHabitSemAquecCent(ComAquecdisp)2011Perc	,168	,093	,047	,037	,114	-,020	-,064	-,014	-,840	,294
i26_EdiSemEntrAcessPessComMobCondi2011Perc	-,470	-,004	,078	,277	,049	,046	,015	,071	,161	,192
i27_EdiComDoisOuMaisPisosSemElevador2011Perc	-,134	-,033	-,012	,141	-,001	-,019	-,005	,024	,086	,049
i30_AlojArrendESubarrNoTotAlojOcupa2011Perc	-,273	,025	,278	,637	,162	,197	-,052	,049	,245	,132
i32_AlojVagParaArrenNoTotAlojClass2011Perc	-,069	-,004	,001	,870	,034	,295	-,037	-,020	,035	,000
i34_AlojVagParaArrenNoTotAlojVagos2011Perc	-,082	,020	-,041	,862	-,067	-,162	-,025	-,032	-,043	-,048
i37_AlojArrendComContAtermcerto2011Perc	-,535	,029	-,307	-,067	,030	,154	-,022	-,032	,033	-,355
i39_AlojarrendComContAntes19912011Perc	-,177	-,005	,767	,232	,110	,003	-,055	,044	,108	,107
i41_AlojarrendComContDepois20052011Perc	-,476	,011	-,385	-,079	,005	,153	-,062	-,049	-,022	-,453
i43_AlojarrendComRendasInfer50€2011Perc	,045	,008	,887	-,062	-,018	,047	-,011	-,010	-,014	-,094
i45_AlojarrendComRendasInfer100€2011Perc	,029	,077	,871	-,048	,040	,070	,010	-,026	-,070	-,044
i48_FamComUmaPessEmAlojArrendOuSubarrend2011Perc	-,055	,063	,226	,229	,156	,130	,096	-,005	-,063	-,493
i67_LicenParaAmpliAltReconstVaria2003-2007Perc	-,010	,049	,013	,010	,024	-,007	,093	,943	,002	-,026
i69_LicenParaAmpliAltReconstVariação2003-2015Perc	,007	-,039	-,002	-,043	-,002	,003	,941	,092	,031	-,021
i71_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Varia2003-2007Perc	-,017	,019	-,007	-,031	,022	-,004	,141	,937	,011	-,005
i73_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Varia2003-2015Perc	,020	-,065	-,033	-,027	-,012	-,030	,934	,144	,035	-,015
i75_LicenParaAmpliAltReconstNoTotLicen(todosDesti)2011Perc	,085	,910	,049	,095	,064	,013	-,082	,056	,015	,006
i77_LicenParaAmpliAltReconstNoTotLicen(habit)2011Perc	,092	,931	,041	,078	,039	,030	-,071	,036	,013	-,004
i79_LicenParaAmpliAltReconst(habit)PorAloj2011(nº de licen/100 aloj)	,054	,848	-,006	-,136	-,007	-,058	,003	-,008	-,096	,023
i80_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Entre2011E2015PorEdiComNecessRepMedGrandMuitDegra2011Perc	,105	,395	,014	-,028	-,494	-,020	,159	-,024	,052	-,082
i82_LicenParaConstNova(habit)Variação2003-2007Perc	-,019	,086	,023	,115	,105	-,040	-,056	,038	,102	,015
i84_LicenParaConstNova(habit)Variação2003-2015Perc	,419	-,034	,037	,023	-,120	-,001	,098	,049	-,037	,045
i86_FogosNovosEmLicenPorAloj2011Perc	-,252	-,190	,015	-,134	-,044	-,025	-,001	,048	-,003	,122

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.

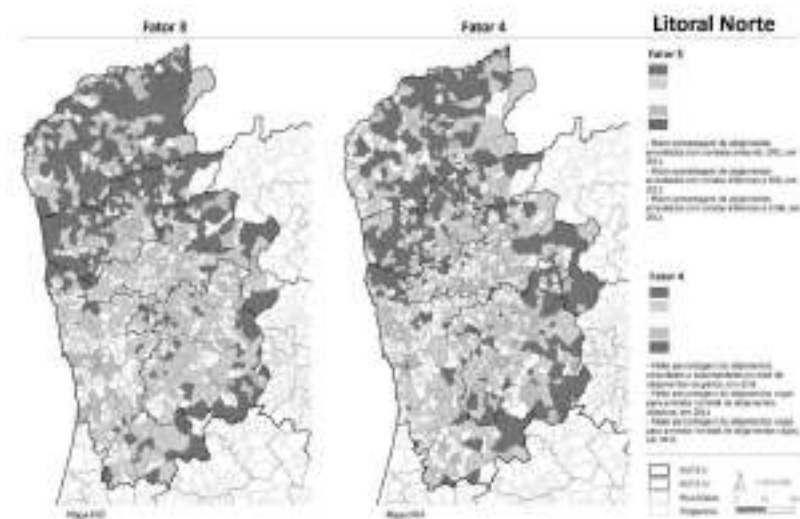
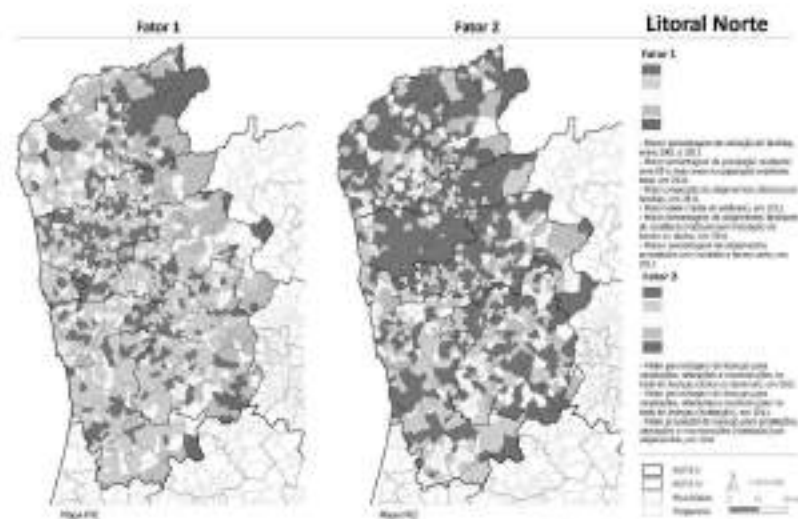
Para além de permitir reconhecer os indicadores que estão na origem de cada um dos fatores, o método atribui a cada freguesia 10 pontuações, correspondentes aos 10 fatores extraídos. Essas pontuações

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
Fator 1	9,534	i01_Fam20012011Perc	-,648
		i02_PopResid65eMaisAnosNaPopResTot2011	,810
		i04_AlojClassPorFam2011	,624
		i19_IdaMedEdificado2011	,554
		i23_AlojFamiResHabitSemInstBanhoOuduche2011Perc	,533
		i24_AlojFamiOcupResidHabitSemAquecDisp2011Perc	-,535
Fator 2	7,722	i75_LicenParaAmpliAltReconstNoTotLicen(todosDesti)2011Perc	,910
		i77_LicenParaAmpliAltReconstNoTotLicen(habit)2011Perc	,931
		i79_LicenParaAmpliAltReconst(habit)PorAloj2011(nº de licen/100 aloj)	,848
		i39_AlojarrendComContAntes19912011Perc	,767
Fator 3	7,506	i43_AlojarrendComRendasInfer50€2011Perc	,887
		i45_AlojarrendComRendasInfer100€2011Perc	,871
		i30_AlojarrendESubarrNoTotAlojOcupa2011Perc	,637
Fator 4	6,922	i32_AlojvagParaArrenNoTotAlojClass2011Perc	,870
		i34_AlojVagParaArrenNoTotAlojVagos2011Perc	,862
Fator 5	6,590	i14_EdiFNeRepNoTotalEdi2011Perc	,884
		i18_EdiNeRepMedGrandMuitoDegNoTotEdi2011Perc	,878
Fator 6	6,224	i06_AlojVagNoTotalAlojClass2011Perc	,941
		i08_AlojVagPorFam2011	,950
Fator 7	5,353	i69_LicenParaAmpliAltReconstVariação2003-2015Perc	,941
		i73_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Varia2003-2015Perc	,934
Fator 8	5,306	i67_LicenParaAmpliAltReconstVaria2003-2007Perc	,943
		i71_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Varia2003-2007Perc	,937
Fator 9	5,277	i24_AlojFamiOcupResidHabitSemAquecDisp2011Perc	,822
		i25_AlojFamiOcupResHabitSemAquecCent(ComAquecdisp)2011Perc	-,840
Fator 10	4,861	i21_FamAlojSobrelotNoToFam2011Perc	,761



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

Fator 1: Idosos, alojamentos clássicos e carências qualitativas da habitação

Este fator agrega um conjunto de indicadores diferentes, os quais exprimem, nomeadamente, relações associadas à menor variação de famílias entre 2001 e 2011, à maior percentagem de população residente com 65 ou mais anos na população residente total, à maior proporção de alojamentos clássicos por famílias, à maior percentagem de alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche e, por fim, à menor percentagem de alojamentos arrendados com contrato a termo certo. Pode dizer-se que este fator destaca a importância da relação positiva existente entre a população idosa, os alojamentos clássicos e a carência de infraestruturas na habitação.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 9,5%, isto significa que ele explica 9,5% da informação presente em 35 variáveis.

A análise do mapa correspondente (F01) permite detetar a maior representatividade daquelas relações na zona Norte e Este do Litoral Norte, de que são exemplo as freguesias de Cabana Maior, Sistelo, Gavião, Cabreiro, Carralcova (Arcos de Valdevez), Arga de Baixo, Arga de Cima, Arga de São João (Caminha), Luzio, Anhões (Monção), Parada do Monte, Fiães, Cubalhão (Melgaço), Ovadas (Resende), Germil (Ponte da Barca), Cabração (Ponte de Lima). Também se verifica a importância daquelas relações nas freguesias mais centrais do município do Porto.

As freguesias com menor representatividade, ou associadas a valores intermédios do fator, distribuem-se de forma fragmentada nas restantes zonas do Litoral Norte.

Em síntese, o panorama predominante evidencia a importância da relação existente entre população idosa, alojamentos clássicos e carência de infraestruturas na habitação, em zonas críticas bem definidas do Litoral Norte.

Fator 2: 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, no total de licenças para todos os destinos, no total de licenças para habitação e por número de alojamentos.

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

O mapa F02 evidencia o padrão muito fragmentado das freguesias onde o peso da reabilitação no licenciamento é mais elevado ou intermédio. Destacam-se algumas freguesias dispersas na zona do Litoral Norte que apresentam valores elevados do fator em análise, como Panchorra (Resende), Cernadelo (Lousada), Amonde (Viana do Castelo), Miranda, Ermelo (Arcos de Valdevez), Valbom (São Pedro), Vilarinho, Parada de Gatim (Vila Verde), Navió (Ponte de Lima), Ermida, Bravães (Ponte da Barca), Taião (Valença). Algumas freguesias da NUT III Área Metropolitana do Porto destacam-se pela representatividade moderada da reabilitação no licenciamento. Em contraste, as freguesias com valores mais reduzidos do fator encontram-se na NUT III do Cávado, sobretudo nos municípios de Barcelos, Braga e Terras de Bouro.

Assim, o panorama predominante evidencia a importância da reabilitação no licenciamento unicamente em focos muito específicos e dispersos no território do Litoral Norte.

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 7,5%.

No mapa F03, é possível verificar uma clara dominância de freguesias com valores baixos no que diz respeito ao arrendamento de contratos antigos e rendas baixas. Nas NUTS III do Alto Minho e do Cávado concentram-se as freguesias com os valores mais reduzidos, destacando-se os municípios de Esposende, Vila Verde, Arcos de Valdevez e Ponte de Lima.

Um número residual de freguesias (23 freguesias) apresenta valores muito elevados destacando-se Canelas, Valbom (São Martinho), Travassós (Vila Verde), Dornelas (Amares), Grovelas (Ponte da Barca), Rio de Moinhos (Penafiel), Góios (Barcelos), Godinhaços (Vila Verde), Pedraído (Fafe), Rio Douro, (Cabeceiras de Basto), Troviscoso (Monção).

A NUT III Área Metropolitana do Porto é a que apresenta os municípios com os valores mais associados a situações intermédias: é o caso de Matosinhos, Maia, Porto, Vila Nova de Gaia, Gondomar, Valongo e Espinho.

Destá análise, é possível concluir que no Norte predominam as freguesias com valores muito baixos enquanto no Sul predominam os valores baixos e intermédios. Destaca-se, aqui, a Região Metropolitana do Porto com a maior concentração de freguesias com valores intermédios. Poucas são as freguesias que evidenciam situações críticas.

Fator 4: 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 6,9%.

A análise do respetivo mapa (F04) demonstra que os valores mais reduzidos no que diz respeito ao arrendamento potencial e existente concentram-se, sobretudo, nas NUTS III Minho-Lima e Cávado destacando-se os municípios de Monção, Valência, Ponte de Lima, Esposende, Barcelos e Vila Verde. No resto do território predominam os valores intermédios, em particular nos municípios de Guimarães, Porto, Matosinhos e Vila Nova de Gaia. Um número residual de freguesias apresenta valores elevados do fator, destacando-se Vitória, Santo Ildefonso, Sé, São Nicolau (Porto), Geraz do Minho, Santo Emilião (Póvoa de Lanhoso), Mazedo (Monção), Penso (São Vicente) (Braga), Vila Meã (Vila Nova de Cerveira), Guimarães (São Paio), Sande (São Martinho) (Guimarães), Germil, Ponte da Barca (Ponte da Barca),

Regilde (Felgueiras), Vizela (São Paio) (Vizela), Bente, Brufe (Vila Nova de Famalicão), Padronelo (Amarante), Reguenga (Santo Tirso).

Assim sendo, é clara a dominância de valores baixos e muito baixos para este fator, em toda a área do Litoral Norte e, sobretudo, nas NUTS III Alto-Minho e Cávado. As situações associadas à maior representatividade do arrendamento existente e potencial são de natureza pontual e encontram-se pulverizadas pelo território.

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 (totais, médias, grandes ou muito degradados) é mais elevada.

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

Carreira (Santiago), Marecos, São Nicolau, Campanhã, Bonfim (Porto), Serzedelo (Guimarães), Verim (Póvoa de Lanhoso), Pinheiro (Vieira do Minho), Seramil (Amares), Miomães (Resende), Campos (Vila Nova de Cerveira), Felgueiras (Fafe) e Santa Marinha (Vila Nova de Gaia) são algumas das freguesias que surgem como as 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. No entanto, é possível referir que as NUTS III Área Metropolitana do Porto e Tâmega e Sousa são as áreas com valores mais elevados.

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: Alojamentos vagos

Este fator caracteriza a situação do alojamento, em termos de alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos e quanto à proporção de alojamentos vagos por famílias.

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

No grupo de freguesias que obteve valores mais elevados para os indicadores que compõem este fator encontram-se as seguintes: Vitória, São Nicolau, Sé, Santo Ildefonso (Porto), Ovil, São Tomé de Covelas (Baião), Rebordelo, Carvalho de Rei (Amarante), Arnóia (Celorico de Basto), Monte Redondo (Arcos de Valdevez), entre outras. As freguesias que registam os valores mais baixos encontram-se dispersas pela área do Litoral Norte. O restante território apresenta valores baixos e intermédios do fator em análise.

Em geral, a análise do mapa F06 permite observar a clara fragmentação territorial das situações associadas às pontuações mais significativas deste fator.

Fator 7: Licenciamento e evolução da reabilitação (2003-2015)

Este fator agrupa indicadores relativos à variação do número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções entre 2003 e 2015. 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 2015.

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

O mapa F07 demonstra uma particularidade muito interessante. Praticamente dominam as freguesias com valores muito baixos e verifica-se uma clara predominância de valores intermédios na NUT III Cávado e no município de Vila Nova de Famalicão na NUT III Ave. Poucas são as freguesias com valores elevados no que diz respeito à variação do número de licenças: Cepelos (Amarante), Águas Santas (Póvoa de Lanhoso), Castelo do Neiva (Viana do Castelo), Canidelo, Oliveira do Douro (Vila Nova de Gaia), Arões (Vale de Cambra), Alvarenga (Lousada), Sistelo (Arcos de Valdevez), Moreira (Maia).

Em suma, o cenário geral traduz o número limitado de espaços onde a importância da reabilitação nas obras de licenciamento, entre 2003 e 2015, é significativa, bem como o predomínio de padrões associados a valores intermédios e baixos dos indicadores.

Fator 8: Licenciamento e evolução da reabilitação (2003-2007)

À semelhança do fator 7, também o fator 8 agrupa indicadores relativos à variação do número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções, mas neste caso, entre 2003 e 2007. 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 2007, nas obras licenciadas.

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

A análise do respetivo mapa (F08, em anexo) permite, desde logo, afirmar que em todas as NUT III do Litoral Norte o peso da reabilitação no licenciamento diminuiu ou até estagnou entre 2003 e 2007. No entanto, existem algumas freguesias em que se verificou o oposto: Alvarenga (Arouca), Forjães (Esposende), Póvoa de Varzim (Póvoa de Varzim), Raiva, Real (Castelo de Paiva), Soutelo, Cervães (Vila Verde), Cerdal (Cerdal), Nevogilde, Bonfim (Porto), Aguiã (Arcos de Valdevez), Marinhãs (Esposende), Junqueira (Vale de Cambra).

Em suma, o cenário geral traduz o decréscimo quase generalizado, e mesmo a estagnação em alguns municípios, da importância da reabilitação nas obras licenciadas, entre 2003 e 2007, no Litoral Norte.

Fator 9: Carência qualitativa da habitação – carências energéticas

Este fator retrata a maior percentagem de alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível e a menor percentagem de alojamentos familiares ocupados de residencial habitual sem aquecimento central, mas com aquecimento disponível. O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 5,3%.

A análise do mapa F09 demonstra uma clara oposição entre as zonas Oeste e Este do Litoral Norte. Na zona Oeste predominam as freguesias com valores intermédios, enquanto que a Este se apresentam valores baixos e muito baixos. Poucas são as freguesias que possuem valores muito elevados de carência energética, sendo de destacar Luzio (Monção), Azevedo (Caminha), Vilar de Figos (Barcelos), Pedra Furada (Barcelos), Valpedre (Penafiel), Ovadas (Resende), Orbacém (Caminha), Paradelas (Barcelos), Fornelos (Barcelos), Trute (Monção).

Analisando o cenário global, constata-se que existe uma clara oposição entre espaços, a Oeste e Norte, com valores intermédios e altos, e espaços a Este, com valores baixos e muito baixos, no que concerne às carências energéticas da habitação.

Fator 10: Carências qualitativas da habitação – Sobrelotação

O último fator desta área permite visualizar os espaços onde se verifica uma maior percentagem de famílias a viver em alojamentos sobrelotados em relação ao total de famílias. O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 3,3%.

Analisando o mapa F10 é possível verificar que na NUT III do Minho-Lima concentram-se os valores baixos e muito baixos demonstrando que não existem graves problemas de sobrelotação. A situação é diferente nas restantes NUT III do Litoral Norte, onde os valores já são mais elevados. São de destacar os casos dos municípios de Paredes, Paços de Ferreira, Penafiel e Resende, onde se encontram as situações mais problemáticas.

Em geral, a distribuição espacial deste fator traduz a concentração mais pronunciada de famílias a viver em alojamentos sobrelotados na zona central e sul do Litoral Norte.

Interior Norte

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

Extraem-se 10 fatores, que correlacionam as 35 variáveis em análise e que, no seu conjunto, explicam cerca de 63,5% 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	5,065	14,473	14,473	3,159	9,024	9,024
2	2,977	8,505	22,978	2,698	7,709	16,733
3	2,755	7,872	30,850	2,684	7,668	24,402
4	2,392	6,835	37,685	2,275	6,501	30,903
5	2,125	6,073	43,758	2,213	6,323	37,226
6	1,876	5,360	49,118	2,151	6,146	43,372
7	1,465	4,185	53,302	1,944	5,556	48,928
8	1,368	3,908	57,211	1,906	5,446	54,374
9	1,203	3,438	60,648	1,682	4,806	59,180
10	1,188	3,394	64,042	1,515	4,329	63,509

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 10 fatores principais. A negrito realçam-se as componentes dos indicadores que têm maior representatividade em cada um dos fatores.

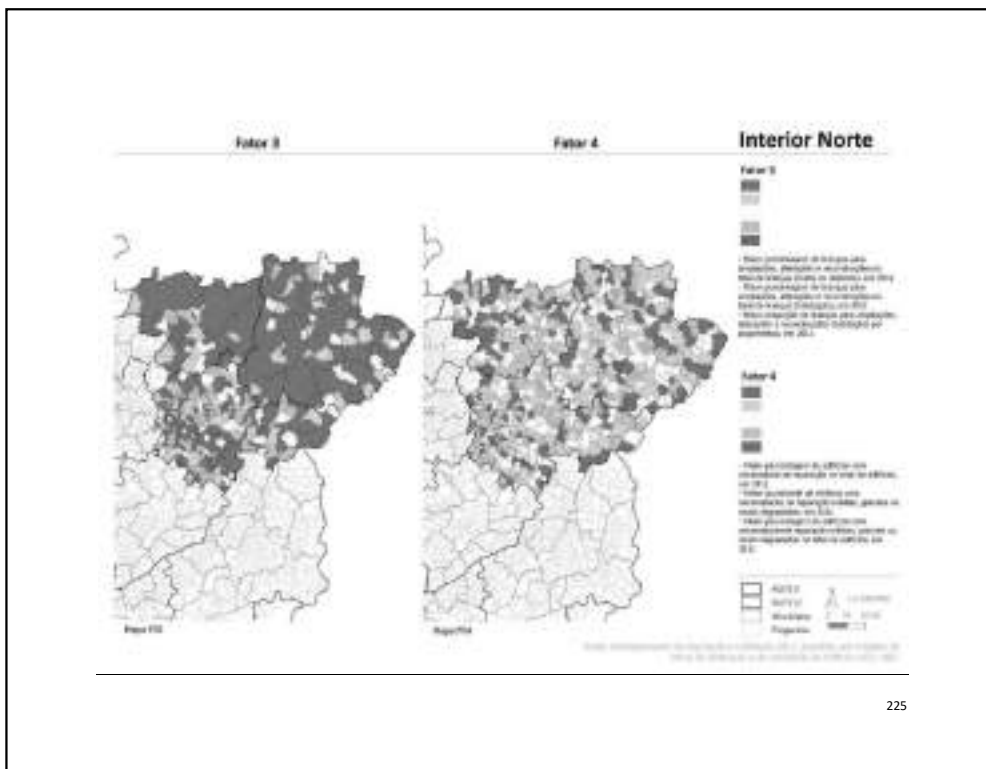
Tabela 12 - Matriz de componentes

Indicadores	Fatores									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
i01_Fam20012011Perc	-,648	-,113	,035	,102	-,087	-,049	,002	,025	,142	-,159
i02_PopResid6SeMaisAnosNaPopResTot2011	,810	,098	-,105	-,188	-,071	,035	,029	-,022	-,155	-,300
i04_AlojClassPorFam2011	,624	,070	-,197	-,200	-,120	,197	-,033	-,010	-,263	-,204
i06_AlojVagNoTotalAlojClass2011Perc	,003	-,016	,086	,129	,112	,941	-,012	,001	,066	,040
i08_AlojVagPorFam2011	,200	-,013	,020	,045	,069	,950	-,021	-,012	-,019	-,022
i14_EdiNecRepNoTotalEdi2011Perc	,051	,075	,031	-,027	,884	-,023	,035	-,010	-,047	,020
i16_EdiNecRepMedGrandMuitoDeg2011	-,069	,056	,189	,214	,494	,123	-,025	,147	,171	-,024
i18_EdiNeRepMedGrandMuitoDegNoTotEdi2011Perc	,103	,059	,009	-,030	,878	,143	,034	-,019	-,067	,034
i19_IdaMedEdificado2011	,554	,120	,059	,100	,237	,200	-,047	,025	,167	,000
i21_FamAlojSobrelotNoToFam2011Perc	-,051	,047	,026	,118	,164	,140	,002	-,044	-,053	,761
i23_AlojFamiResHabitSemInstBanhoOuduche2011Perc	,533	,045	-,073	-,195	,089	,116	,053	-,083	-,369	,347
i24_AlojFamiOcupResidHabitSemAquecDisp2011Perc	-,218	,009	,018	,102	,098	,055	,028	-,012	,822	,272
i25_AlojFamiOcupResHabitSemAquecCent(ComAquecdisp)2011Perc	,168	,093	,047	,037	,114	-,020	-,064	-,014	-,840	,294
i26_EdiSemEntrAcessPessComMobCondi2011Perc	-,470	-,004	,078	,277	,049	,046	,015	,071	,161	,192
i27_EdiComDoisOuMaisPisosSemElevador2011Perc	-,134	-,033	-,012	,141	-,001	-,019	-,005	,024	,086	,049
i30_AlojArrendSubarrNoTotAlojOcupa2011Perc	-,273	,025	,278	,637	,162	,197	-,052	,049	,245	,132
i32_AlojVagParaArrenNoTotAlojClass2011Perc	-,069	-,004	,001	,870	,034	,295	-,037	-,020	,035	,000
i34_AlojVagParaArrenNoTotAlojVagos2011Perc	-,082	,020	-,041	,862	,067	,162	-,025	-,032	-,043	-,048
i37_AlojArrendComContAtermcerto2011Perc	-,535	,029	-,307	-,067	,030	,154	-,022	-,032	,033	-,355
i39_AlojarrendComContAntes19912011Perc	-,177	-,005	,767	,232	,110	,003	-,055	,044	,108	,107
i41_AlojArrendComContDepois20052011Perc	-,476	,011	-,385	-,079	,005	,153	-,062	-,049	-,022	-,453
i43_AlojArrendComRendasinfer50€2011Perc	,045	,008	,887	-,062	-,018	,047	-,011	-,010	-,014	-,094
i45_AlojArrendComRendasinfer100€2011Perc	,029	,077	,871	-,048	,040	,070	,010	-,026	-,070	-,044
i48_FamComUmaPessEmAlojArrendOuSubarrend2011Perc	-,055	,063	,226	,229	,156	,130	,096	-,005	-,063	-,493
i67_LicenParaAmpliAltReconstVaria2003-2007Perc	-,010	,049	,013	,010	,024	-,007	,093	,943	,002	-,026
i69_LicenParaAmpliAltReconstVariação2003-2015Perc	,007	-,039	-,002	-,043	-,002	-,003	,941	,092	,031	-,021
i71_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Varia2003-2007Perc	-,017	,019	-,007	-,031	,022	-,004	,141	,937	,011	-,005
i73_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Varia2003-2015Perc	,020	-,065	-,033	-,027	-,012	-,030	,934	,144	,035	-,015
i75_LicenParaAmpliAltReconstNoTotLicen(todosDesti)2011Perc	,085	,910	,049	,095	,064	,013	-,082	,056	,015	,006
i77_LicenParaAmpliAltReconstNoTotLicen(habit)2011Perc	,092	,931	,041	,078	,039	,030	-,071	,036	,013	-,004
i79_LicenParaAmpliAltReconst(habit)PorAloj2011(nº de licen/100 aloj)	,054	,848	-,006	-,136	-,007	-,058	,003	-,008	-,096	,023
i80_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Entre2011E2015PorEdiComNecessRepMedGrandMuitDegra2011Perc	,105	,395	,014	-,028	-,494	-,020	,159	-,024	,052	-,082
i82_LicenParaConstNova(habit)Variação2003-2007Perc	-,019	,086	,023	,115	,105	-,040	-,056	,038	,102	,015
i84_LicenParaConstNova(habit)Variação2003-2015Perc	,419	-,034	,037	,023	-,120	-,001	,098	,049	-,037	,045
i86_FogosNovosEmLicenPorAloj2011Perc	-,252	-,190	,015	-,134	-,044	-,025	-,001	,048	-,003	,122

A Tabela 13 que se segue resume a informação mais importante decorrente desta análise fatorial: mostra os 10 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 10 pontuações, correspondentes aos 10 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 10 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.



225

De seguida, é apresentada a análise dos 10 fatores extraídos para a área do Interior Norte.

Fator 1: Dinâmica das famílias e do arrendamento

Este fator agrega um conjunto de indicadores bastante diversificados, englobando, com peso positivo ou negativo, a variação de famílias entre 2001 e 2011, a população residente com 65 ou mais anos na população residente total, os alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central, mas com aquecimento disponível e, por último, os alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados. Em geral, este fator evidencia a dinâmica das famílias e do arrendamento. O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 9%.

A análise do respetivo mapa, F01, permite verificar que dominam em todo o território do Interior Norte freguesias com valores baixos e intermédios e, relativamente poucas freguesias com valores muito baixos. No que concerne aos valores mais elevados, são de destacar as freguesias de Santa Cruz/Trindade, Vale de Anta, Outeiro Seco (Chaves), Mateus, Lordelo (Vila Real), Mondim da Beira (Tarouca), Mirandela (Mirandela), Vila Jusã (Mesão Frio), Samil, Bragança (Santa Maria) (Bragança), Arroios, Vila Real (Nossa Senhora da Conceição) (Vila Real), entre outras. Estes são os espaços onde, simultaneamente, se verifica uma maior variação do número de famílias, entre 2001 e 2011, e a maior percentagem de alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados, em 2011; ou seja, são os espaços mais dinâmicos em termos destes indicadores.

Em geral, o padrão dominante de distribuição espacial reflete a forte fragmentação desses espaços mais dinâmicos em toda a área do Interior Norte.

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

Este fator caracteriza a situação do arrendamento na área em análise, referindo-se aos contratos antigos (anteriores a 1991), às rendas baixas (inferiores a 50€ e a 100€) e às famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados.

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

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: Vilares de Vilarça (Alfandega da Fé), Beselga (Penedono), Salselas (Macedo de Cavaleiros), Ribalonga (Carrizada de Ansiães), Castedo (Torre de Moncorvo), Castro Vicente (Mogadouro), Vilar (Boticas), Nagosa (Moimenta da Beira), Santa Comba (Vila Nova de Foz Coa), São Salvador (Mirandela), Maçores (Torre de Moncorvo).

Os municípios que apresentam os valores mais baixos localizam-se nas NUT III Terras de Trás-os-Montes e Alto Tâmega, destacando-se Montalegre, Vinhais, Bragança, Macedo de Cavaleiros e Mogadouro.

Deste modo, um olhar global sobre o mapa permite visualizar uma maior concentração de freguesias com valores baixos em Terras de Trás-os-Montes, e uma dispersão de situações associadas a valores

226

intermédios e elevados do fator. Assim sendo, o arrendamento antigo é pouco representativo nesta área, estando associado a alguns focos dispersos.

Fator 3: 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, no total de licenças de todos os destinos, no total de licenças para habitação e por número de alojamentos.

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

Analisando o mapa F03, verifica-se que o peso da reabilitação no arrendamento é reduzido sobretudo nas NUT III Terras de Trás-os-Montes e Alto Tâmega. Nas restantes NUTS os valores são diversificados com freguesias a registar valores muito baixos, baixos, intermédios e altos. Assim, as freguesias que apresentam os valores mais elevados são: Santa Leocádia (Tabuaço), Coura (Armamar), Outeiro, Alfaião (Bragança), Vilar, Baldos (Moimenta da Beira), Freixinho (Sernancelhe), Vila Cova (Vila real), Pereiro (Tabuaço), Alvite (Moimenta da Beira), Mós (Vila Nova de Foz Côa), Vilarinhos dos Galegos (Mogadouro).

Assim sendo, o padrão dominante de distribuição espacial referente à importância da reabilitação no licenciamento mostra a clara dominância de valores baixos e muito baixos para este fator em toda a área do Interior Norte e, principalmente, nas NUT III Terras de Trás-os-Montes e Alto Tâmega.

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 6,5%.

Águas Frias (Chaves), Vilarinho de São Romão, Celeirós (Sabrosa), Chacim (Macedo de Cavaleiros), Numão (Vila Nova de Foz Côa), Figueira, Cepões, Cambres (Lamego), Anelhe (Chaves), Edral (Vinhais), Vilares (Murça), Agrobom (Alfandega da Fé), Cardanha (Torre de Moncorvo), Vila Marim (Mesão Frio) e Fonte Arcada (Sernancelhe) 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 três NUTS III que compõem o Interior Norte, tronando-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: Alojamentos vagos e alojamentos clássicos por famílias

Este fator caracteriza a situação da proporção de alojamentos clássicos por famílias, alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos e, por último, alojamentos vagos por famílias.

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

Apenas 8 freguesias apresentam valores elevados para esta fator: Várzea da Serra, São João de Tarouca (Tarouca), Meijinhos (Lamego), Santiago (Armamar), Tourém (Montalegre), Saldonha (Alfandega da Fé), Souto da Velha (Torre de Moncorvo), Meixedo (Bragança).

A maioria das freguesias apresenta valores muito baixos ou baixos no que concerne à percentagem de alojamentos vagos existentes. Os valores intermédios encontram-se bastante dispersos pelo território em análise e correspondem a um número relativamente baixo de freguesias.

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

Fator 6: 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 6,1%.

O mapa F06 em anexo reflete claramente o baixo peso deste fator em quase todas as freguesias do Interior Norte. As únicas freguesias que apresentam valores mais elevados são Cotas (Alijó), Miranda do Douro (Miranda do Douro), Avões (Lamego) e Mó (Torre de Moncorvo).

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 Interior Norte e são muito pouco significativos.

Fator 7: Licenciamento e evolução da reabilitação (2003-2015)

Este fator agrupa indicadores relativos à variação do número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções e, neste caso, relativamente ao período entre 2003 e 2015. 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 2015, nas obras licenciadas.

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

A análise do mapa correspondente (F07) permite verificar que as NUTS III Terra de Trás-os-Montes e Alto Cávado apresentam valores intermédios, enquanto a NUT III Douro apresenta valores mais baixos. Apenas quatro freguesias apresentam valores elevados: Mondim da Beira (Tarouca), Várzea da Serra (Tarouca), Sande (Lamego) e Morais (Macedo de Cavaleiros).

Em conclusão, denota-se um claro predomínio de valores intermédios deste fator em toda a área abrangida pelo Interior Norte, com destaque para a NUT III Terras de Trás-os-Montes.

Fator 8: 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 (2003-2007). O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 5,4%.

De entre as freguesias com maior peso da reabilitação no licenciamento entre 2003 e 2007 as que se destacam são as seguintes: Poiares (Peso da Régua), Candedo (Murça), Carção (Vimioso), São Mamede de Ribatua (Alijó) e Soutelo do Douro (São João da Pesqueira). O restante território caracteriza-se pelo predomínio de valores baixos em todas as freguesias.

Em suma, 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.

Fator 9: Carências qualitativas da habitação: sobrelotação e carências de infraestruturas

Este fator agrupa três indicadores de medida de carências qualitativas do edificado: um relativo à sobrelotação (famílias em alojamentos clássicos sobrelotados no total de famílias), outro relativo às carências de infraestruturas no que concerne aos alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche, e o último relativo às carências energéticas no que diz respeito aos alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível. O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 4,8%.

Espadanedo (Maceiro de Cavaleiros), Barqueiros, Vila Jusã (Mesão Frio), Samodães (Lamego), Covelinhas (Peso da Régua), Contim, Fervidelas, Padornelos (Montalegre), Codessoso (Boticas), Santa Leocádia (Tabuaço) são algumas das freguesias cuja situação é mais crítica, como se mostra no mapa F07. O Oeste do Interior Norte é a zona onde se encontra a maior concentração de freguesias com os valores intermédios, enquanto no restante território dominam as freguesias com valores baixos e muito baixos.

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

Fator 10: 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 4,3%.

Os focos mais críticos, visíveis no mapa F10 (em anexo), correspondem a algumas das seguintes freguesias: França (Bragança), Canaveses (Valpaços), Figueira (Lamego), Valoura (Vila Pouca de Aguiar), Granjinha (Tabuaço), Meixedo, Gralhas (Montalegre), Ferradosa (Alfandega da Fé), Lousa (Torre de Moncorvo) e Vila Verde (Alijó).

Por sua vez, a zona menos crítica engloba os municípios de Bragança, Macedo de Cavaleiros, Mogadouro (NUT III Terras de Trás-os-Montes) e Ribeira de Pena (NUT III do Alto Tâmega).

Deste modo, neste caso, é difícil estabelecer um padrão de distribuição de resultados referentes ao arrendamento, nomeadamente aos contratos mais recentes e a termo certo. As freguesias com valores mais elevados encontram-se bastante dispersas pelo território, assim como as freguesias com os valores intermédios e baixos.

Litoral Centro

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

Extraem-se 10 fatores, referentes às 35 variáveis em análise, que, no seu conjunto, explicam cerca de 64,9% 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	5,100	14,573	14,573	3,254	9,296	9,296
2	3,517	10,048	24,621	2,803	8,010	17,306
3	2,698	7,710	32,331	2,655	7,585	24,891
4	2,462	7,034	39,365	2,313	6,610	31,501
5	2,179	6,225	45,590	2,313	6,608	38,109
6	1,879	5,368	50,958	2,226	6,361	44,470
7	1,505	4,299	55,256	1,995	5,701	50,171
8	1,449	4,139	59,395	1,903	5,437	55,608
9	1,303	3,724	63,119	1,751	5,004	60,612
10	1,176	3,359	66,478	1,492	4,264	64,876

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_Fam20012011Perc	-740	-,035	-,034	,115	-,060	,311	-,015	-,008	,057	,036
i02_PopResid65eMaisAnosNaPopResTot2011	,788	-,028	,097	-,123	-,075	-,269	,076	,133	-,054	-,119
i04_AlojClassPorFam2011	,566	-,047	,119	,042	-,138	,030	,294	,193	,001	-,187
i06_AlojVagNoTotalAlojClass2011Perc	,011	,062	-,018	,020	,171	,005	,902	-,002	-,005	,059
i08_AlojVagPorFam2011	,180	-,029	,036	,010	-,003	,006	,915	,060	-,023	-,080
i14_EdifiNecRepNoTotalEdi2011Perc	,216	,061	,033	,070	,857	-,087	-,027	,022	-,031	,002
i16_EdiNecRepMedGrandMuitoDeg2011	-,266	-,003	-,015	,146	,562	,134	,084	,015	,104	,118
i18_EdiNecRepMedGrandMuitoDegNoTotEdi2011Perc	,248	,009	,000	-,031	,889	,002	,067	,014	-,010	-,020
i19_IdaMedEdificado2011	,667	,208	,046	-,024	,213	,008	,129	-,139	,095	,035
i21_FamAlojSobreloNotoFam2011Perc	-,066	,064	-,092	,151	,116	,804	-,035	,010	,097	-,031
i23_AlojFamiResHabitSemInstBanhoOduche2011Perc	,678	,060	,068	-,249	,168	,066	-,044	-,073	,059	-,227
i24_AlojFamiOccupResidHabitSemAqueDisp2011Perc	-,109	,118	-,149	,138	-,054	,831	-,003	,170	-,044	,003
i25_AlojFamiOccupResHabitSemAqueCent(ComAqueDisp)2011Perc	,373	-,028	,076	-,103	,131	-, 573	-,090	-,067	,139	-,121
i26_EdiSemEntrAcessPessComMobCondi2011Perc	-,338	-,002	-,050	,198	,175	,149	-,091	-,021	,093	,024
i27_EdiComDolsOuMaisPisosSemElevador2011Perc	-,115	-,023	,026	,098	-,034	,028	,038	,116	,040	,037
i30_AlojArrendESubarrNoTotAlojOcupa2011Perc	-,142	,248	-,076	,616	,130	,441	,094	-,061	,088	,080
i32_AlojVagParaArrenNoTotAlojClass2011Perc	-,134	,015	-,026	,909	,074	,109	,136	,037	,003	,032
i34_AlojVagParaArrenNoTotAlojVagos 2011Perc	-,157	-,034	-,036	,892	,001	,131	-,157	,041	-,003	-,047
i37_AlojArrendComContAtermerto2011Perc	-,156	-,222	-,099	-,029	-,001	,091	-,116	-,029	-,015	,719
i39_AlojarrendComContAntes19912011Perc	,030	,785	,005	,131	,085	,186	,021	-,056	,052	-,132
i41_AlojArrendComContDepois20052011Perc	-,148	-,459	,076	-,038	,005	-,016	,082	-,061	,016	,666
i43_AlojArrendComRendasinfer50€2011Perc	,021	,881	,061	-,031	-,017	,048	,008	-,022	-,026	-,086
i45_AlojArrendComRendasinfer100€ 2011Perc	,137	,840	,112	-,064	-,032	,017	-,003	,013	,002	-,117
i48_FamComUmaPessEmAloj ArrendOu Subarrend2011Perc	-,071	,509	,076	,198	,079	-,072	,083	,092	-,072	,552
i67_LicenParaAmpliAltReconstVaria2003-2007Perc	-,029	-,007	-,016	,029	,036	-,033	,017	,110	,899	-,007
i69_LicenParaAmpliAltReconstVariação2003-2015Perc	-,033	-,016	-,040	,019	,018	,095	,031	,924	,126	,007
i71_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Varia2003-2007Perc	,061	,009	,001	,006	-,008	,038	-,038	,126	,895	-,026
i73_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Varia2003-2015Perc	,024	-,010	-,085	,027	-,019	,075	,031	,910	,125	-,033
i75_LicenParaAmpliAltReconstNoTotLicen(todosDesti)2011Perc	,029	,008	,856	,017	-,019	-,108	,132	-,090	-,014	-,022
i77_LicenParaAmpliAltReconstNoTotLicen(habit)2011Perc	,072	,045	,919	-,015	-,007	-,084	,013	-,046	,021	,019
i79_LicenParaAmpliAltReconst(habit)PorAloj2011(nº de licen/100 aloj)	,068	,119	,841	-,099	,022	-,082	-,075	-,032	-,026	-,039
i80_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Entre2011E2015PorEdificomNecessRepMedGrandMuitDegra2011Perc	,170	,038	,431	-,001	-,474	-,037	-,189	,144	-,006	,072
i82_LicenParaConstNova(habit)Variação 2003-2007Perc	-,069	,010	-,004	-,013	-,022	,066	,030	,048	,102	,082
i84_LicenParaConstNova(habit)Variação2003-2015Perc	,352	,054	,034	-,074	-,062	-,028	,086	,019	-,008	-,123
i86_FogosNovosEmLicenPorAloj2011Perc	-,240	-,151	-,235	,094	,075	-,121	-,230	-,054	-,100	-,051

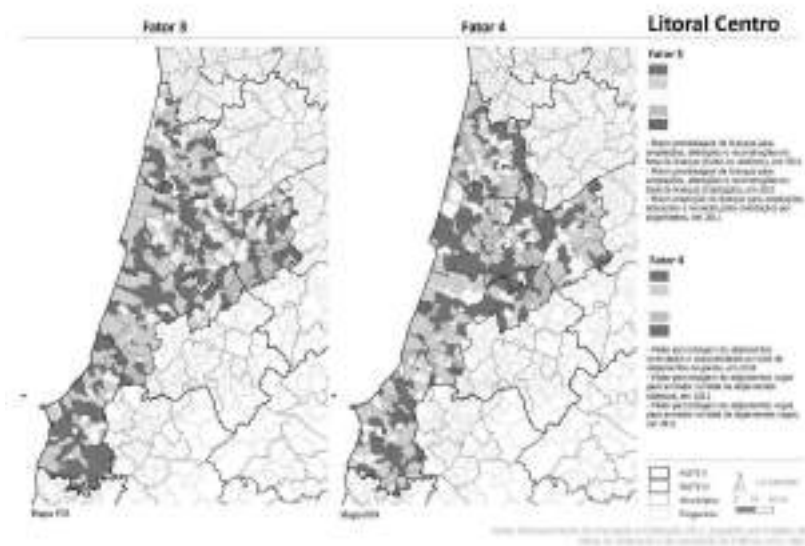
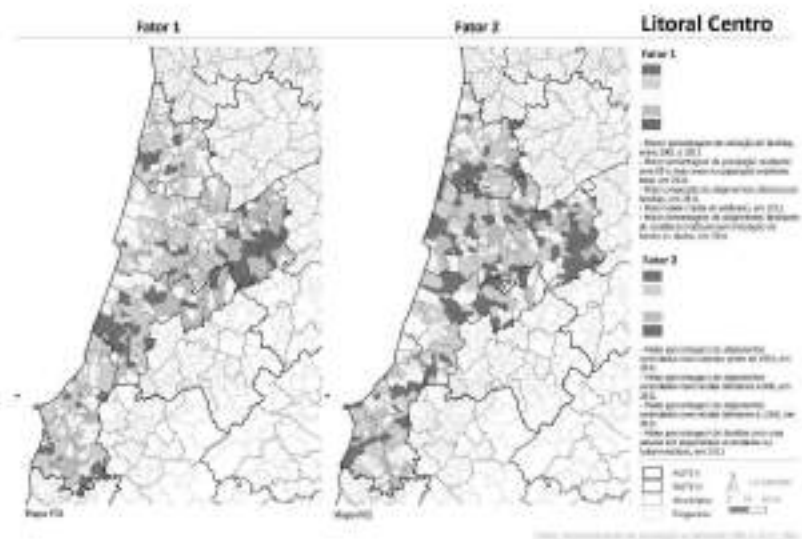
A Tabela 16 é uma tabela-resumo, na qual pode ser consultada a informação mais importante decorrente da análise efetuada: os 10 fatores principais extraídos, os respetivos valores parciais de variância explicada por cada um deles, os indicadores com maior representatividade em cada um dos fatores e as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

Produzem-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. Destes, 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
Fator 1	9,296	i01_Fam20012011Perc	-,740
		i02_PopResid6SeMaisAnosNaPopResTot2011	,788
		i04_AlojClassPorFam2011	,566
		i19_IdaMedEdificado2011	,667
		i23_AlojFamiResHabitSemInstBanhoOuduche2011Perc	,678
Fator 2	8,010	i39_AlojarrendComContAntes19912011Perc	,785
		i43_AlojArrendComRendasInfer50€2011Perc	,881
		i45_AlojArrendComRendasInfer100€ 2011Perc	,840
		i48_FamComUmaPessEmAloj ArrendOu Subarrend2011Perc	,509
Fator 3	7,585	i75_LicenParaAmpliAltReconstNoTotLicen(todosDesti)2011Perc	,856
		i77_LicenParaAmpliAltReconstNoTotLicen(habit)2011Perc	,919
		i79_LicenParaAmpliAltReconst(habit)PorAloj2011(nº de licen/100 aloj)	,841
Fator 4	6,610	i30_AlojArrendESubarrNoTotAlojOcupa2011Perc	,616
		i32_AlojvagParaArrenNoTotAlojClass2011Perc	,909
		i34_AlojVagParaArrenNoTotAlojVagos 2011Perc	,892
Fator 5	6,608	i14_EdiIfNecRepNoTotalEdi2011Perc	,857
		i16_EdiNecRepMedGrandMuitoDeg2011	,562
		i18_EdiNeRepMedGrandMuitoDegNoTotEdi2011Perc	,889
Fator 6	6,361	i21_FamAlojSobrerlotNoToFam2011Perc	,804
		i24_AlojFamiOcupResidHabitSemAquecDisp2011Perc	,831
		i25_AlojFamiOcupResHabitSemAquecCent(ComAquecdisp)2011Perc	,573
Fator 7	5,701	i06_AlojVagNoTotalAlojClass2011Perc	,902
		i08_AlojVagPorFam2011	,915
Fator 8	5,437	i69_LicenParaAmpliAltReconstVariação2003-2015Perc	,924
		i73_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Varia2003-2015Perc	,910
Fator 9	5,004	i67_LicenParaAmpliAltReconstVaria2003-2007Perc	,899
		i71_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Varia2003-2007Perc	,895
Fator 10	4,264	i37_AlojArrendComContAtermcerto2011Perc	,719
		i41_AlojArrendComContDepois20052011Perc	,666
		i48_FamComUmaPessEmAloj ArrendOu Subarrend2011Perc	,552



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

Fator 1: Idosos, edifícios antigos e carência de infraestruturas da habitação

Este fator agrega indicadores que relacionam, de forma positiva ou negativa, a variação de famílias entre 2001 e 2011, a população residente com 65 ou mais anos na população residente total, a proporção de alojamentos clássicos por famílias, a idade média do edificado e os alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche. Pode dizer-se que este fator destaca a importância da relação positiva existente entre a população idosa, os edifícios antigos e a carência de infraestruturas na habitação.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 9,3%.

O mapa F01 evidencia uma clara dominância de freguesias com valores baixos e intermédios na zona Oeste do Litoral Centro, e na zona Este dominam as freguesias com os valores mais elevados englobando freguesias das NUTS III da Região de Coimbra e de Leiria.

Algumas das freguesias que englobam os valores mais elevados são Colmeal, Cadafaz (Góis), Coimbra (Almedina), Coimbra (São Bartolomeu) (Coimbra), Campelo (Figueiró dos Vinhos), São Gião (Oliveira do Hospital), Macieira de Alcoba (Águeda), Benfeita, Celavisa, Teixeira e Piódão (Arganil).

O panorama geral reflete uma grande fragmentação do território no Litoral Centro, no que se refere à importância da relação entre a população idosa, os edifícios antigos e a carência de infraestruturas na habitação, com predominância dos valores baixos e intermédios no norte, sul e oeste, e com os focos mais críticos a concentrarem-se na zona este, em algumas das freguesias incluídas nas NUTS III da Região de Coimbra e de Leiria.

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

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€), bem como, a existência de famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 8,0%.

Apenas 9 freguesias desta área apresentam valores máximos para este fator, sendo elas: Lavegadas (Vila Nova de Poiares), São Paio de Mondego (Penacova), Vila Nova (Miranda do Corvo), Vila Nova da Barca (Montemor-o-Velho), Anceriz, Vila Cova de Alva (Arganil), Friúmes (Penacova), Agadão (Águeda) e Vila Nova de Oliveirinha (Tábua), visíveis no mapa F02. O restante território apresenta, sobretudo, valores baixos e intermédios.

Analisando o cenário global, constata-se que o arrendamento antigo, as rendas baixas e as famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados 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: Importância da reabilitação no licenciamento

Este fator exprime o peso da reabilitação no licenciamento, através da agregação de indicadores representativos do número de licenças concedidas para ampliações, alterações e reconstruções, no total de licenças de todos os destinos, no total de licenças para habitação e por número de alojamentos.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 7,6%.

As freguesias onde se registam valores mais elevados são as que se enumeram de seguida: Cercosa, Cortegaça (Mortágua), Vila Nova de Oliveirinha, Meda de Mouros, Candosa (Tábua), Dornelas do Zêzere, Unhais-o-Velho (Pampilhosa da Serra), Vila Franca da Beira, Vila Pouca da Beira (Oliveira do Hospital), Ereira (Montemor-o-Velho), Bairradas (Figueiró dos Vinhos), Angeja (Albergaria-a-Velha). Praticamente todo o restante território do Litoral Centro apresenta valores muito baixos e baixos, como se pode observar no mapa F03.

Concluindo, no Litoral Centro verifica-se que o peso que a reabilitação do edificado tem no licenciamento é reduzido, com algumas exceções no Oeste, o que espelha a necessidade de incrementar o peso da reabilitação nas obras licenciadas.

Fator 4: Arrendamento existencial e potencial

O fator 4 retrata a situação em 2011 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 6,6%.

Óis do Bairro (Anadia), Foz do Arelho (Caldas da Rainha), Vieira de Leiria (Marinha Grande), Borralha (Águeda), Coimbra (Santa Cruz), Coimbra (Almedina) Coimbra (São Bartolomeu (Coimbra), São Sebastião da Feira (Oliveira do Hospital), Alcobaça (Alcobaça), Mira de Aire (Porto de Mós), Turcifal (Torres Vedras), Painho (Cadaval) são as únicas freguesias onde o arrendamento existente e potencial apresenta valores elevados, como é possível observar no mapa F04.

O panorama predominante reflete o reduzido peso que os alojamentos arrendados, e os alojamentos vagos disponíveis para arrendar, têm na área do Litoral Centro, o que se traduz na urgência em dinamizar o mercado de arrendamento.

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 6,6%.

De entre as freguesias cujo panorama é mais crítico, podem referir-se Meruge (Oliveira do Hospital), Secarias (Arganil), Regueira de Pontes (Leiria), Óis da Ribeira (Águeda), Espariz (Tábua), Soure (Soure), Azarede (Montemor-o-Velho), Landal (Caldas da Rainha), Cumeeira (Penela), Lamas (Miranda do Corvo, Coimbra (São Bartolomeu) (Coimbra), 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: Carências qualitativas da habitação: sobrelotação e carências energéticas

Este fator agrega dois indicadores de medida das carências qualitativas do edificado: um relativo à sobrelotação (famílias em alojamentos clássicos sobrelotados no total de famílias) e outro relativo às carências energéticas (alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível e alojamentos familiares ocupados de residencial habitual sem aquecimento central, mas aquecimento disponível).

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

Este fator apresenta 11 freguesias com valores máximos, sendo elas: Coimbra (São Bartolomeu) (Coimbra), Ribamar (Lourinhã), Peniche (São Pedro), Peniche (Ajuda), Ferrel (Peniche), São Jacinto (Aveiro), Moledo (Lourinhã), Macieira, São Pedro da Cadeira (Torres Vedras), Torreira (Murtosa) e Vila Verde dos Francos (Alenquer). Estas freguesias concentram-se, sobretudo, no extremo Sul e no extremo Norte do Litoral Centro assim como as freguesias com os valores intermédios. No Oeste, dominam as freguesias com valores baixos e muito baixos.

Em suma, pode concluir-se que as situações mais críticas, em termos de carências qualitativas da habitação, se observam em (poucas) freguesias que se concentram no sul e no norte do Litoral Centro. De um modo geral, dominam os valores baixos e intermédios em grande parte da área do Litoral Centro.

Fator 7: Alojamentos vagos

Este fator caracteriza a situação do alojamento, em termos de alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos e quanto à proporção de alojamentos vagos por famílias.

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

Este fator caracteriza-se por não apresentar nenhuma freguesia com valores elevados. Dominam, desta forma, as freguesias com valores muito baixos e baixos e as freguesias com valores intermédios que se distribuem de forma dispersa por todo o Litoral Centro.

Em suma, denota-se que o padrão espacial dominante, no Litoral Centro, traduz a percentagem relativamente reduzida de alojamentos vagos aqui existentes.

Fator 8: Licenciamento e evolução da reabilitação (2003-2015)

Este fator agrupa indicadores relativos à variação do número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções entre 2003 e 2015. Assim sendo, este fator traduz o aumento ou a diminuição, consoante os casos, da reabilitação nas obras licenciadas, entre os anos de 2003 e 2015.

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

Este fator mostra uma forte dominância de freguesias com valores muito reduzidos no que diz respeito ao peso da reabilitação no licenciamento entre 2003 e 2015, sobretudo nas NUTS III da Região de Aveiro, Região de Coimbra e Região de Leiria. Na NUT III do Oeste predominam as freguesias com valores intermédios.

Somente 3 freguesias apresentam valores muito elevados que são São Martinho do Porto, Alfeizerão (Alcobaça) e Rocas do Vouga (Sever do Vouga).

Assim sendo, constata-se que o panorama é de relativa estagnação do peso da reabilitação no licenciamento, entre 2003 e 2015, em todo o Litoral Centro, uma vez que quase todas as freguesias apresentam valores baixos ou intermédios.

Fator 9: 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 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 5,0%.

A observação do mapa F09 (em anexo) demonstra claramente o baixo peso do licenciamento e da evolução de reabilitação entre 2003 e 2007, uma vez que a grande maioria das freguesias apresenta valores muito baixos ou baixos. A única freguesia que apresenta valores elevados é Branca em Albergaria-a-Velha.

Analisando toda a área do Litoral Centro, pode observar-se que a tendência instalada 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 10: Arrendamento – contratos a termo certo, contratos recentes e alojamentos arrendados e subarrendados a uma pessoa

O último fator desta área agrupa três indicadores que se referem aos alojamentos arrendados com contrato a termo certo, alojamentos arrendados com contratos depois de 2005 e famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados.

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

Analisando o mapa F10 em anexo é possível verificar a dificuldade em definir um padrão de distribuição dos valores deste fator. Dominam as freguesias com valores baixos e intermédios e apenas 12 freguesias apresentam valores elevados que são: Marmeleira, Espinho, Cortegaça (Mortágua), Alcaria (Porto de Mós), Cavão do lobo (Vagos), São Paio de Mondego (Penacova), Celavisa (Arganil), Pausaflores (Ansião), Agadão (Águeda), Bolho, Sanguinheira (Cantanhede), Vila Cã (Pombal).

Assim sendo, na zona do Litoral Centro constata-se que, em termos de contratos a termo certo e recentes, e alojamentos arrendados a uma pessoa, os valores dominantes são baixos e intermédios, concentrando-se os valores mais elevados em alguns focos dispersos.

Interior Centro

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

São extraídos 10 fatores, relacionados com as 35 variáveis que integram esta análise. A percentagem de variância explicada pelo conjunto destes fatores corresponde a, aproximadamente, 63,4% 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	4,924	14,067	14,067	3,017	8,619	8,619
2	2,915	8,329	22,396	2,824	8,069	16,689
3	2,840	8,113	30,509	2,613	7,466	24,154
4	2,283	6,523	37,032	2,455	7,014	31,168
5	2,094	5,983	43,015	2,252	6,436	37,604
6	1,842	5,263	48,278	2,014	5,754	43,357
7	1,505	4,301	52,579	1,944	5,553	48,910
8	1,423	4,065	56,644	1,778	5,080	53,990
9	1,312	3,747	60,392	1,771	5,061	59,051
10	1,245	3,556	63,947	1,507	4,307	63,358

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
i01_Fam20012011Perc	,738	,298	-,067	,028	,032	-,043	-,014	,112	,030	-,155
i02_PopResid65eMaisAnosNaPopResTot2011	-,798	-,298	,005	,011	,000	-,058	,017	-,118	-,016	-,081
i04_AlojClassPorFam2011	-,735	-,256	-,016	-,067	-,019	,102	,016	-,053	,041	-,034
i06_AlojVagNoTotalAlojClass2011Perc	,092	,071	-,011	,096	,093	,958	,022	,024	,015	-,014
i08_AlojVagPorFam2011	-,154	-,046	-,020	,058	,082	,961	,037	-,013	,032	-,028
i14_EdifNecRepNoTotalEdi2011Perc	-,044	-,061	,020	-,057	,877	-,004	-,009	-,142	-,056	,087
i16_EdiNecRepMedGrandMuitoDeg2011	,311	,258	,039	,073	,573	,017	-,180	,208	,103	-,008
i18_EdiNeRepMedGrandMuitoDegNoTotEdi2011Perc	-,033	-,054	-,027	-,002	,870	,163	,076	-,070	-,009	,119
i19_IdaMedEdificado2011	-,378	-,058	-,001	,115	,179	,215	,037	-,061	-,025	,383
i21_FamAlojSobrelotNoToFam2011Perc	,203	,079	,001	-,002	-,037	-,018	,059	-,041	,022	,759
i23_AlojFamiResHabitSeminstBanhoOuduche2011Perc	-,230	-,282	-,020	,016	,038	-,025	,141	,007	-,063	,592
i24_AlojFamiOcupResidHabitSemAquecDisp2011Perc	,255	,164	,030	,146	,140	-,036	,047	,340	-,055	,288
i25_AlojFamiOcupResHabitSemAquecCent(ComAquecisp)2011Perc	-,310	-,091	,042	,007	,132	-,086	-,184	,162	,070	,437
i26_EdiSemEntrAcessPessComMobCondi2011Perc	,330	,568	,042	,083	,028	,036	-,076	,119	,042	-,026
i27_EdiComDoisOuMaisPisosSemElevador2011Perc	,085	-,007	,035	,003	-,044	,043	-,046	,055	-,042	-,106
i30_AlojArrendESubarrNoTotAlojOcupa2011Perc	,334	,702	-,018	,213	,044	,053	-,074	,070	,009	-,052
i32_AlojVagParaArrenNoTotAlojClass2011Perc	,100	,863	-,013	-,003	,001	,114	-,027	,071	-,040	-,041
i34_AlojVagParaArrenNoTotAlojVagos2011Perc	,017	,829	,010	-,068	-,030	-,155	-,007	,077	-,001	-,027
i37_AlojArrendComContAtermcerto2011Perc	,165	,128	,035	-,069	,008	-,052	-,079	,736	,042	-,021
i39_AlojarrendComContAntes19912011Perc	,147	,136	,038	,791	,061	,017	-,020	-,151	-,021	,040
i41_AlojArrendComContDepois20052011Perc	,197	,082	-,005	-,156	-,057	,072	-,049	,769	,035	-,140
i43_AlojArrendComRendasInfer50€2011Perc	-,014	,021	,027	,880	-,006	,029	-,010	-,036	-,007	,044
i45_AlojArrendComRendasInfer100€2011Perc	-,064	-,042	,042	,828	-,029	,101	-,022	,065	-,007	-,033
i48_FamComUmaPessEmAlojArrendOuSubarrend2011Perc	-,141	,046	-,003	,445	-,063	,010	-,052	,515	-,071	,027
i67_LicenParaAmpliAltReconstVaria2003-2007Perc	,024	,006	,052	-,016	-,008	,009	,062	,032	,926	-,018
i69_LicenParaAmpliAltReconstVariação2003-2015Perc	-,028	-,086	-,021	-,023	,005	,011	,935	-,056	,095	,073
i71_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Varia2003-2007Perc	-,031	-,003	,021	-,037	-,045	,034	,169	-,006	,912	,010
i73_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Varia2003-2015Perc	-,045	-,051	-,049	-,042	,030	,047	,929	-,086	,149	,038
i75_LicenParaAmpliAltReconstNoTotLicen(todosDesti)2011Perc	-,095	,083	,907	,021	,001	-,009	-,016	,035	,024	-,027
i77_LicenParaAmpliAltReconstNoTotLicen(habit)2011Perc	-,081	,050	,934	,052	-,001	-,020	-,063	,070	,021	-,006
i79_LicenParaAmpliAltReconst(habit)PorAloj2011(nº de licen/100 aloj)	-,027	-,109	,859	,037	-,101	,003	,011	-,045	,026	,029
i80_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Entre2011E2015PorEdifComNecessRepMedGrandMuitDegra2011Perc	,099	-,064	,323	-,041	-,524	-,043	-,079	-,152	,066	,228
i82_LicenParaConstNova(habit)Variação2003-2007Perc	,108	-,035	,024	,052	-,050	-,073	-,060	,079	,014	,048
i84_LicenParaConstNova(habit)Variação2003-2015Perc	-,259	-,069	,003	-,070	,034	,024	,167	-,135	,013	-,012
i86_FogosNovosEmLicenPorAloj2011Perc	,554	-,209	-,220	-,080	-,045	,021	-,042	,066	-,012	,003

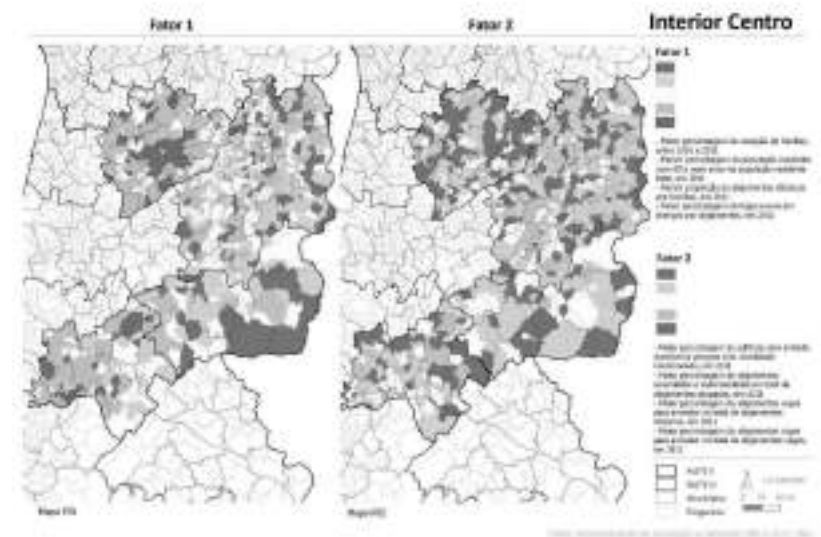
Seguidamente, apresenta-se a Tabela 19, que resume a informação mais relevante retirada da análise fatorial efetuada. Expõem-se, assim, os 10 fatores principais extraídos, os respetivos valores parciais de variância explicada por cada um deles, os indicadores com maior representatividade em cada um dos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

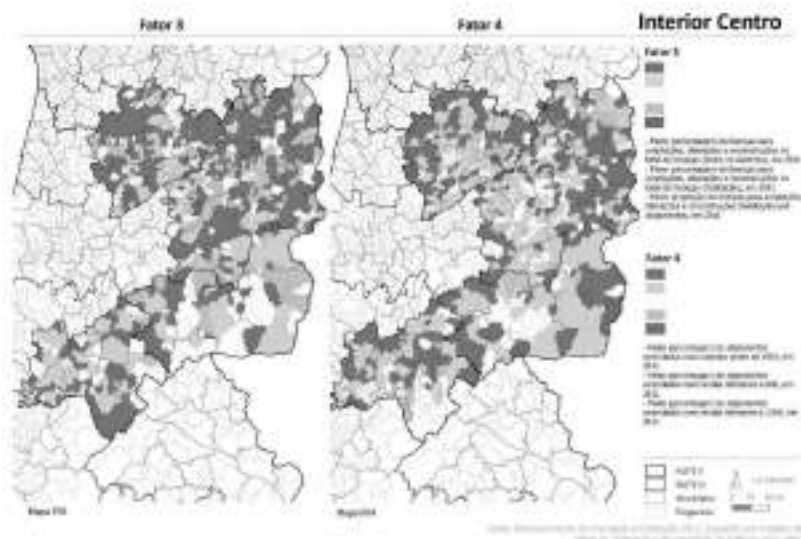
Para além de identificar os indicadores que geram cada fator, esta análise possibilita, ainda, a representação cartográfica dos seus resultados, pois confere a cada freguesia 10 pontuações, correspondentes aos 10 fatores extraídos. Deste modo, é possível identificar **padrões de diferenciação espacial** 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
Fator 1	8,619	i01_Fam20012011Perc	,738
		i02_PopResid65eMaisAnosNaPopResTot2011	-,798
		i04_AlojClassPorFam2011	-,735
		i86_FogosNovosEmLicenPorAloj2011Perc	,554
Fator 2	8,069	i26_EdiSemEntrAccessPessComMobCondi2011Perc	,568
		i30_AlojArrendESubarrNoTotAlojOcupa2011Perc	,702
		i32_AlojvagParaArrenNoTotAlojClass2011Perc	,863
		i34_AlojVagParaArrenNoTotAlojVagos 2011Perc	,829
Fator 3	7,466	i75_LicenParaAmpliAltReconstNoTotLicen(todosDesti)2011Perc	,907
		i77_LicenParaAmpliAltReconstNoTotLicen(habit)2011Perc	,934
		i79_LicenParaAmpliAltReconst(habit)PorAloj2011(nº de licen/100 aloj)	,859
Fator 4	7,014	i39_AlojarrendComContAntes19912011Perc	,791
		i43_AlojArrendComRendasInfer50€2011Perc	,880
		i45_AlojArrendComRendasInfer100€ 2011Perc	,828
Fator 5	6,436	i14_EdiIfNecRepNoTotalEdi2011Perc	,877
		i16_EdiNecRepMedGrandMuitoDeg2011	,573
		i18_EdiNeRepMedGrandMuitoDegNoTotEdi2011Perc	,870
		i80_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Entre2011E2015PorEdifComNecessRepMedGrandMuitDegra2011Perc	-,524
Fator 6	5,754	i06_AlojVagNoTotalAlojClass2011Perc	,958
		i08_AlojVagPorFam2011	,961
Fator 7	5,553	i69_LicenParaAmpliAltReconstVariação2003-2015Perc	,935
		i73_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Varia2003-2015Perc	,929
Fator 8	5,080	i37_AlojArrendComContAtermcerto2011Perc	,736
		i41_AlojArrendComContDepois20052011Perc	,769
		i48_FamComUmaPessEmAloj ArrendOu Subarrend2011Perc	,515
Fator 9	5,061	i67_LicenParaAmpliAltReconstVaria2003-2007Perc	,926
		i71_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Varia2003-2007Perc	,912
Fator 10	4,307	i21_FamAlojSobrelotNoToFam2011Perc	,759
		i23_AlojFamiResHabitSemInstBanhoOuduche2011Perc	,592





247

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

Fator 1: Dinâmica das famílias, construção nova e menos idosos

O primeiro fator desta área associa vários indicadores que relacionam a maior percentagem de variação de famílias entre 2001 e 2011, com a menor percentagem de população residente com 65 ou mais anos na população residente total, a menor proporção de alojamentos clássicos por famílias, e a maior proporção de fogos novos em licenças por alojamento. O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 8,2%.

Assim, este fator caracteriza, nomeadamente, a dinâmica das famílias e o peso da construção nova. Mundão, Orgens, Fragosela, Viseu (Corção de Jesus), Vila Chã de Sá, Couto de Cima, São João de Lourosa, Campo, Ranhados, São Salvador (Viseu), Souto de Lafões (Oliveira de Frades), Mioma (Sátão), Atalaia (Vila Nova de Barquinha) e Lapa do Lobo (Nelas) são algumas das freguesias que apresentam valores mais elevados deste fator. Em geral, estes valores concentram-se mais nas NUTS III de Viseu Dão-Lafões e Médio Tejo. Pelo contrário, os valores mais baixos concentram-se nas NUTS III de Beira Baixa e Beiras Serra da Estrela.

Analisando globalmente a área do Interior Centro, é possível distinguir um padrão de distribuição da dinâmica das famílias e da construção nova composto, no essencial, pelas NUTS III de Viseu Dão-Lafões e Médio Tejo.

Fator 2: Arrendamento existente e potencial, e carência de acessibilidade de edifícios

Este fator associa indicadores relacionados com a carência qualitativa da habitação no que diz respeito aos edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade reduzida, e com o arrendamento existente e potencial (alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados, alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos e alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos).

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 8,1%.

O mapa F02 demonstra o claro domínio das freguesias com valores muito baixos e baixos em toda a área. No entanto, algumas freguesias são exceções e apresentam valores elevados deste fator como Freixedas (Pinhel), Vouzela (Vouzela), Teixeira (Seia), Viseu (São José), Viseu (Santa Maria de Viseu) (Viseu), Dominguiço (Covilhã), Torres Novas (Santiago) (Torres Novas), Trancoso (São Pedro) (Trancoso), Meios (Guarda), Abrantes (São João), Rossio ao Sul do Tejo (Abrantes), Várzea (São Pedro do Sul), Belmonte (Belmonte) e São Pedro do Sul (São Pedro do Sul).

O cenário geral traduz uma clara fragmentação do território em que os valores mais elevados e mais reduzidos se encontram bastante dispersos.

248

Fator 3: 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, no total de licenças de todos os destinos, no total de licenças para habitação e por número de alojamentos.

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

A análise do mapa F03 demonstra que dominam as freguesias com os valores baixos e muito baixos, sobretudo no Norte do Interior Centro. No entanto, é também no Norte do Interior Centro que se concentram algumas das freguesias com os valores mais elevados como, Pereiro (Pinhel), Real, Vila Cova do Covelo (Penalva do Castelo), Açores, Rapa (Celorico da Beira), Azinhal (Almeida), Bouça Cova (Pinhel), Avelãs da Ribeira, Vila Franca do Deão (Guarda), São Martinho, Lajes, Sabugueiro (Seia), Aldeia da Ribeira (Sabugal) e Carvalhal (Meda).

Deste modo, o cenário global 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 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 7,0%.

Algumas das 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: Real, Germil (Penalva do Castelo), Castelo Bom (Almeida), Vale Flor (Meda), São João do Monte (Tondela), Freixo da Serra (Gouveia), Avelal (Sátão), Sorval (Pinhel), Vila Ruiva, Casal Vasco (Fornos de Algodres), Alcafozes (Idanha-a-Nova) e Vela (Guarda).

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 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 (totais, médias, grandes ou muito degradados) é mais elevada. Além disso, reflete a relação, menor ou maior, com a proporção de licenças para ampliações, alterações e reconstruções, entre 2011 e 2015, por edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados.

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

Carnicães, Moimentinha, Castanheira, Rio Mel (Trancoso), Nespéral (Sertã), São João do Monte (Tondela), Casal de Cinza, Alvendre, Ramela (Guarda), Rio de Moinhos (Sátão), São Vicente da Beira (Castelo Branco) e Cernache do Bonjardim (Sertã) assumem-se como as freguesias onde o cenário é mais gravoso, como se pode verificar no mapa F05, em anexo.

Analisando globalmente a área do Interior Centro, denota-se uma grande fragmentação territorial, dificultando o estabelecimento de um padrão de distribuição dos valores por zonas. No entanto, é possível perceber que no Sul apresentam-se os valores mais elevados e agregados, enquanto no Norte os valores são mais diversificados e dispersos.

Fator 6: Alojamentos vagos

Este fator 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 5,8%.

Barroca (Fundão), Travanca de Tavares (Mangualde), Pínzio (Pinhel), Colmeal (Figueira de Castelo Rodrigo), Valverde (Aguaiar da Beira), Porto de Ovelha (Almeida), Mangualde da Serra (Gouveia), Santana da Azinha (Guarda), Valdujo (Trancoso), Cortiçada (Aguaiar da Beira), São João da Freixa (Mangualde) e Vila Longa (Sátão), são as freguesias que apresentam os valores mais elevados de alojamentos vagos. O restante território apresenta freguesias com valores baixos e intermédios, não sendo possível definir um padrão de distribuição dos valores.

Em conclusão, ao analisar o mapa representativo deste fator numa perspetiva mais geral, denota-se uma concentração dos valores mais elevados na zona norte do Interior Centro, e dos valores mais intermédios e baixos na zona sul.

Fator 7: Licenciamento e evolução da reabilitação (2003-2015)

Este fator reflete o aumento ou a diminuição, conforme os casos, que o peso da reabilitação conheceu, entre os anos de 2003 e 2015, no licenciamento de obras, pois reúne indicadores relativos à variação do número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções.

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

Analisando o mapa F07 é possível verificar um contraste entre o Norte e o Sul do Interior Centro. No Norte dominam as freguesias com valores intermédios enquanto no Sul dominam as freguesias com os valores mais baixos, demonstrando o pequeno peso da reabilitação no licenciamento entre 2003 e 2015. Apenas 7 freguesias apresentam valores elevados: Cujó, Castro Daire (Castro Daire), Ratoeira (Celorico da Beira), São João de Lourosa (Viseu), Meia Via (Torres Novas), Cabanas de Viriato (Carregal do Sal) e Martinchel (Abrantes).

Assim sendo, o cenário traduz a estagnação e mesmo, em algumas zonas, a diminuição do peso que a reabilitação tem vindo a desempenhar no licenciamento de obras.

Fator 8: Arrendamentos – contrato a termo certo, contratos recentes e alojamentos arrendados a uma pessoa

O fator 8 diz respeito ao domínio do arrendamento, englobando os alojamentos arrendados com contratos a termo certo, os alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 e as famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 5,1%.

O mapa F08 em anexo demonstra que o fator 8 apresenta inúmeras freguesias em que dominam os valores intermédios. Os valores mais baixos concentram-se, sobretudo, na NUT III de Beiras e Serra da Estrela. Algumas freguesias apresentam valores elevados destacando-se Vila Soeiro (Guarda), Aldeia do Mato (Abrantes), Vilar Torpim (Figueira de Castelo Rodrigo), Feital (Trancoso), Queiriga (Vila Nova de Paiva), Matela (Penalva do Castelo), Salvaterra do Extremo (Idanha-a-Nova), Aldeia da Ribeira, Vila Boa (Sabugal), Fratel (Vila Velha de Ródão), Tourigo (Tondela) e Bogas de Cima (Fundão).

Desta análise, é possível concluir que, no domínio do arrendamento, há uma concentração de freguesias com valores mais baixos na NUT III Beiras e Serra da Estrela, enquanto no restante território os valores são, em geral, intermédios.

Fator 9: Licenciamento e evolução da reabilitação (2003-2007)

Este fator caracteriza a evolução da reabilitação em termos de licenciamento, quer no geral, quer em relação à habitação entre 2003 e 2007.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 5,1%.

Este fator caracteriza-se pela predominância de valores intermédios em todo o território do Interior Centro e um número relativamente pequeno de freguesias com valores baixos e muito baixos. As freguesias que apresentam valores elevados são as seguintes: Fornos de Maceira Dão, Mesquitela, Mangualde (Mangualde), Oleiros (Oleiros), Lajeosa do Mondego (Celorico da Beira), Areias (Ferreira do Zêzere), Folgoso (Gouveia), Adão (Guarda), Vila de Rei (Vila de Rei), e Lapas (Torres Novas), tal como demonstra o mapa F10, em anexo.

Deste modo, o peso da reabilitação no licenciamento tem-se mantido aproximadamente constante, com poucas freguesias a verificar um cenário francamente positivo.

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

O último fator combina a percentagem de famílias em alojamentos clássicos sobrelotados 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 4,3%.

Este fator caracteriza-se pelo predomínio de freguesias com valores baixos e intermédios por todo o território do Interior Centro. As freguesias em pior situação incluem Cabeça (Seia), Pendilhe (Vila Nova de Paiva), Feital (Trancoso), Fornelo do Monte (Vouzela), Gouveia, Cidadelhe, Ervas Tenras (Pinhel), Mezio (Castro Daire), Colmeal (Figueira de Castelo Rodrigo), Pêro Soares (Guarda), São João da Fresta (Mangualde) e Almofala (Castro Daire), tal como se pode ver no mapa F10, em anexo.

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 na maior parte das freguesias.

Área Metropolitana de Lisboa

Apresenta-se, de seguida, a análise fatorial para a Área Metropolitana de Lisboa.

Extraem-se 9 fatores, referentes às 35 variáveis em análise, que, no seu conjunto, explicam cerca de 75,6% da variância total. Esta informação encontra-se presente na Tabela 20, bem como a indicação dos valores parciais de variância explicada por cada um dos fatores extraídos (ver penúltima coluna da tabela).

Tabela 20 - 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	10,188	29,107	29,107	5,559	15,883	15,883
2	4,145	11,842	40,950	4,624	13,211	29,094
3	2,662	7,606	48,555	4,090	11,685	40,779
4	2,077	5,934	54,490	3,059	8,739	49,518
5	1,863	5,321	59,811	2,145	6,130	55,648
6	1,716	4,902	64,713	1,893	5,408	61,056
7	1,421	4,060	68,773	1,753	5,007	66,064
8	1,264	3,612	72,385	1,724	4,925	70,988
9	1,124	3,212	75,597	1,613	4,609	75,597

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 21, apresenta-se a matriz de componentes, na qual se encontra discriminada a constituição de todos os fatores principais extraídos para a Área Metropolitana de Lisboa. As componentes a negrito correspondem a um maior peso dos respetivos indicadores num dado fator.

Tabela 21 - Matriz de componentes

Indicadores	Fatores								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
i01_Fam20012011Perc	-,301	-,229	-,193	-,340	-,209	,001	-,022	,215	-,546
i02_PopResid65eMaisAnosNaPopResTot2011	,421	,345	,244	-,012	,071	-,033	-,068	-,127	,619
i04_AlojClassPorFam2011	,225	-,105	,706	-,072	-,080	,052	-,027	,005	-,011
i06_AlojVagNoTotalAlojClass2011Perc	,389	,077	,821	,104	,080	,076	,005	,048	,019
i08_AlojVagPorFam2011	,370	,023	,853	,053	,064	,090	-,002	,041	-,003
i14_EdificNecRepNoTotalEdific2011Perc	,140	,369	,449	,368	,136	,229	-,059	-,365	,069
i16_EdificNecRepMedGrandMuitoDeg2011	-,295	,118	,069	-,004	-,258	,188	,329	-,390	-,039
i18_EdificNecRepMedGrandMuitoDegNoTotEdific2011Perc	,101	,269	,627	,334	,164	,138	-,037	-,263	-,072
i19_IdaMedEdificado2011	,567	,218	,490	,261	,143	,056	-,035	-,108	,294
i21_FamAlojSobreloNotoToFam2011Perc	-,198	,131	,002	,788	,250	,046	,089	-,108	-,116
i23_AlojFamResHabitSemInstBanhoOduche2011Perc	-,094	,089	,574	,324	,010	-,337	-,042	,200	,196
i24_AlojFamOccupResidHabitSemAqueDisp2011Perc	,022	,318	,318	,727	,076	,020	-,095	-,136	-,204
i25_AlojFamOccupResHabitSemAqueCent(ComAqueDisp)2011Perc	-,230	-,196	-,223	-,372	,121	-,040	,034	-,035	,657
i26_EdificSemEntrAcessPessComMobCondi2011Perc	,028	,057	,240	,215	-,068	,803	,015	,126	,110
i27_EdificComDolsOuMaisPisosSemElevador2011Perc	-,075	-,038	,033	-,043	-,209	-,861	-,043	,010	,109
i30_AlojArrendESubarrNoTotAlojOcupa2011Perc	,531	,337	,381	,510	,190	,201	,008	-,034	,082
i32_AlojVagParaArrendNoTotAlojClass2011Perc	,534	-,038	,408	,512	-,042	,185	-,052	,119	,114
i34_AlojVagParaArrendNoTotAlojVagos2011Perc	,417	-,134	-,013	,708	-,113	,194	-,076	,087	,186
i37_AlojArrendComContAtermcerto2011Perc	-,020	-,833	,043	-,087	-,089	,135	,028	,022	-,029
i39_AlojarrendComContAntes19912011Perc	,264	,757	,154	-,002	,063	,210	-,045	,003	,307
i41_AlojArrendComContDepois20052011Perc	-,295	-,881	-,035	-,102	-,159	-,099	,001	,016	-,087
i43_AlojArrendComRendasinfer50€2011Perc	-,197	,853	,066	,080	,017	-,020	-,038	,081	-,109
i45_AlojArrendComRendasinfer100€2011Perc	-,005	,951	,025	,076	,082	,061	-,035	-,016	-,028
i48_FamComUmaPessEmAlojArrendOuSubarrend2011Perc	,655	,151	,332	,062	,137	,156	-,059	-,078	,238
i67_LicenParaAmplAltReconstVaria2003-2007Perc	,022	-,010	-,044	-,044	-,149	,025	,873	,017	-,011
i69_LicenParaAmplAltReconstVariação2003-2015Perc	,137	,109	,078	,075	,877	,083	-,111	-,005	,067
i71_LicenParaAmplAltReconst(habit)Varia2003-2007Perc	,007	-,114	-,028	,009	-,064	,006	,882	,044	,010
i73_LicenParaAmplAltReconst(habit)Varia2003-2015Perc	,115	,214	,029	,104	,866	,064	-,164	-,011	,115
i75_LicenParaAmplAltReconstNoTotLicen(todosDesti)2011Perc	,826	,103	,206	,070	,047	-,052	,044	-,191	,016
i77_LicenParaAmplAltReconstNoTotLicen(habit)2011Perc	,836	,099	,217	,090	,042	,001	,031	-,174	,013
i79_LicenParaAmplAltReconst(habit)PorAloj2011(nº de licen/100 aloj)	,717	-,125	,358	,064	-,064	-,020	,013	,016	-,133
i80_LicenParaAmplAltReconst(habit)Entre2011E2015PorEdificComNecessRepMedGrandMuitDegra2011Perc	,787	-,055	-,036	-,198	,049	,006	,002	,025	,009
i82_LicenParaConstNova(habit)Variação2003-2007Perc	-,122	,172	,080	,010	,112	,036	,077	,786	-,111
i84_LicenParaConstNova(habit)Variação2003-2015Perc	,666	,142	,158	,170	,332	,148	-,078	-,091	,088
i86_FogosNovosEmLicenPorAloj2011Perc	-,186	-,075	-,018	-,090	-,157	,100	,010	,686	-,038

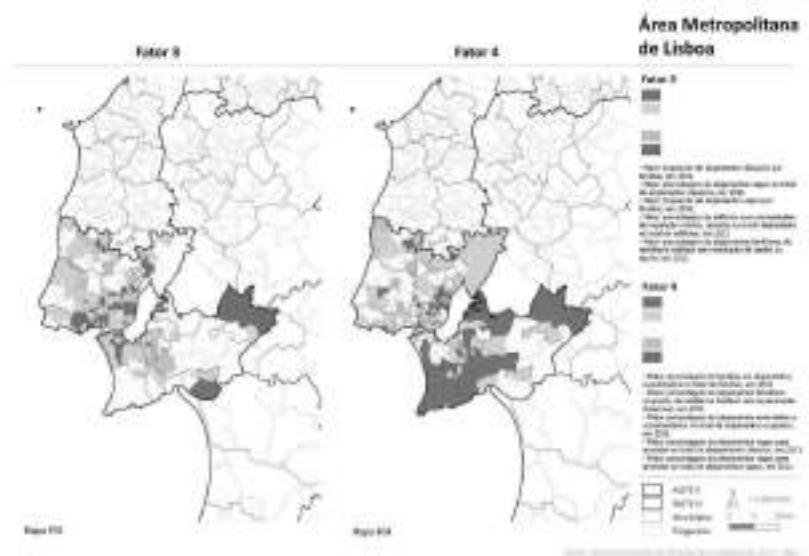
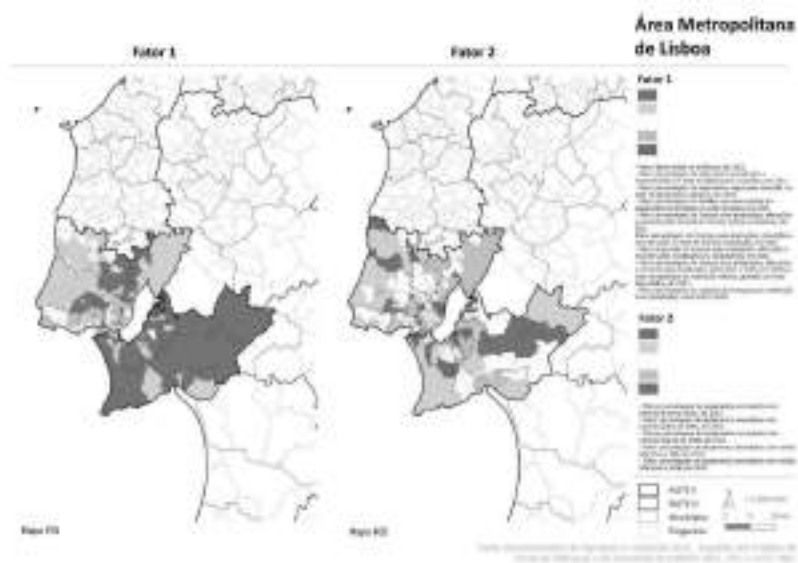
A Tabela 22 é uma tabela-resumo, na qual pode ser consultada a informação mais importante decorrente da análise efetuada: os 9 fatores principais extraídos, os respectivos valores parciais de variância explicada por cada um deles, os indicadores com maior representatividade em cada um dos fatores e as 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 9 pontuações, correspondentes aos 9 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.

Produzem-se, assim, 9 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. Destes, escolhe-se apresentar, seguidamente, apenas os que são representativos dos 4 primeiros fatores extraídos, sendo possível consultar a restante cartografia em anexo apropriado.

Tabela 22 - Síntese dos fatores extraídos

Fatores	% de variância	Indicadores	Componentes
Fator 1	15,883	i19_IdaMedEdificado2011	,567
		i30_AlojArrendESubarrNoTotAlojOcupa2011Perc	,531
		i32_AlojVagParaArrenNoTotAlojClass2011Perc	,534
		i48_FamComUmaPessEmAloj ArrendOu Subarrend2011Perc	,655
		i75_LicenParaAmplAltReconstNoTotLicen(todosDesti)2011Perc	,826
		i77_LicenParaAmplAltReconstNoTotLicen(habit)2011Perc	,836
		i79_LicenParaAmplAltReconst(habit)PorAloj2011(nº de licen/100 aloj)	,717
		i80_LicenParaAmplAltReconst(habit)Entre2011E2015PorEdifComNecessRepMedGran	
		dMuitDegra2011Perc	,787
		i84_LicenParaConstNova(habit)Variação2003-2015Perc	,666
Fator 2	13,211	i37_AlojArrendComContAtermcerto2011Perc	-,833
		i39_AlojarrendComContAntes19912011Perc	,757
		i41_AlojArrendComContDepois20052011Perc	-,881
		i43_AlojArrendComRendasinfer50€2011Perc	,853
		i45_AlojArrendComRendasinfer100€ 2011Perc	,951
Fator 3	11,685	i04_AlojClassPorFam2011	,706
		i06_AlojVagNoTotalAlojClass2011Perc	,821
		i08_AlojVagPorFam2011	,853
		i18_EdiNeRepMedGrandMuitoDegNoTotEdi2011Perc	,627
		i23_AlojFamiResHabitSemInstBanhoOuduche2011Perc	,574
Fator 4	8,739	i21_FamAlojSobrelotNoToFam2011Perc	,788
		i24_AlojFamiOcupResidHabitSemAquecDisp2011Perc	,727
		i30_AlojArrendESubarrNoTotAlojOcupa2011Perc	,510
		i32_AlojVagParaArrenNoTotAlojClass2011Perc	,512
		i34_AlojVagParaArrenNoTotAlojVagos 2011Perc	,708
Fator 5	6,130	i69_LicenParaAmplAltReconstVariação2003-2015Perc	,877
		i73_LicenParaAmplAltReconst(habit)Varia2003-2015Perc	,866
Fator 6	5,408	i26_EdiSemEntrAccessPessComMobCondi2011Perc	,803
		i27_EdiComDoisOuMaisPisosSemElevador2011Perc	-,861
Fator 7	5,007	i67_LicenParaAmplAltReconstVaria2003-2007Perc	,873
		i71_LicenParaAmplAltReconst(habit)Varia2003-2007Perc	,882
Fator 8	4,925	i82_LicenParaConstNova(habit)Variação 2003-2007Perc	,786
		i84_LicenParaConstNova(habit)Variação2003-2015Perc	,686
Fator 9	4,609	i01_Fam20012011Perc	-,546
		i02_PopResid65eMaisAnosNaPopResTot2011	,619
		i25_AlojFamiOcupResHabitSemAquecCent(ComAquecdisp)2011Perc	,657



Procede-se, agora, à análise dos 9 fatores extraídos para a Área Metropolitana de Lisboa.

Fator 1: Arrendamento, alojamentos vagos, famílias, licenciamento

Este fator agrupa uma série diversificada de indicadores no domínio do edificado, do arrendamento e do licenciamento: idade média do edificado, alojamentos vagos para arrendar e subarrendados no total de alojamentos ocupados, alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos, famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados, licenças para ampliações, alterações e reconstruções (no total de licenças, no total para habitações, no número de alojamentos), licenças para ampliações, alteração e reconstruções, entre 2011 e 2015, por edifícios com necessidades de reparações médias, grandes ou muito degradados e, por fim, variação de licenças para construção nova entre 2003 e 2015.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 15,9%.

O mapa F01 evidencia que, de entre as freguesias com valores mais elevados para este fator se destacam Mártires, São Mamede, São Francisco Xavier, Madalena, Sacramento, São João de Deus, São João de Brito, São Paulo e Santa Maria de Belém, todas em Lisboa. Isto demonstra que os casos mais críticos se encontram nas freguesias do município de Lisboa. As restantes freguesias apresentam valores muito baixos e baixos.

O panorama geral reflete uma predominância de valores muito baixos e baixos em quase toda a Área Metropolitana de Lisboa, com a exceção do município de Lisboa onde se verifica uma maior representatividade de edifícios antigos e a importância do arrendamento e do licenciamento (incluindo para reabilitação).

Fator 2: Arrendamento – contratos antigos e rendas baixas

Este fator refere-se ao arrendamento e integra indicadores associados à representatividade, com peso positivo ou negativo, de alojamentos arrendados com contrato a termo certo, alojamentos arrendados com contrato antes de 1991, alojamentos arrendados com contrato depois de 2005, alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ e alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 13,2%.

A análise do mapa F02 revela a existência de um número relativamente reduzido de freguesias com valores muito altos e muito baixos para este fator. Predominam as freguesias com valores baixos e intermédios. É nas freguesias de Marvila, Carnide, Santa Maria dos Olivais, Santiago, Ajuda (Lisboa), Gaió-Rosário, Sarilhos Pequenos, Vale da Amoreira (Moita), Caparica, Trafaria, Pragal (Almada), Lavradio, Alto do Seixalinho (Barreiro) e Buraca (Amadora) que existe um maior número de alojamentos arrendados com contratos anteriores a 1991 e com rendas de valor mais baixo.

Analisando o cenário global, constata-se uma fragmentação territorial em que os valores mais altos se concentram nos locais mais centrais da Área Metropolitana de Lisboa.

Fator 3: Alojamentos clássicos, alojamentos vagos e carências qualitativas da habitação

Este fator agrega um diversificado conjunto de indicadores: proporção de alojamentos clássicos por família, alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos, proporção de alojamentos vagos por famílias, edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios, alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche.

O nível de variância explicada corresponde a 11,7%.

A análise do mapa F03 demonstra a existência de freguesias com valores intermédios nos municípios mais a sul da Área Metropolitana de Lisboa e nos municípios mais a norte uma dominância das freguesias com valores baixos. As freguesias onde se registam valores mais elevados são as que se enumeram de seguida: São Nicolau, Sé, Santa Justa, Madalena, Santo Estêvão (Lisboa) e Canha (Montijo).

Em suma, para este fator denota-se uma clara predominância de valores reduzidos e intermédios, sendo o município de Lisboa o que revela uma situação mais representativa de valores muito diversificados.

Fator 4: Carências qualitativas da habitação, e arrendamento existente e potencial

Este fator agrega um conjunto de indicadores diferentes associados a carências qualitativas da habitação e ao arrendamento: famílias em alojamentos sobrelotados no total de famílias, alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível, alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados, alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos e, por fim, alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos.

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

O mapa F04 reflete o predomínio de valores mais baixos a sul da Área Metropolitana de Lisboa, e de valores intermédios a norte. As freguesias com os valores mais elevados são Socorro, São Cristóvão e São Lourenço, São Miguel, São Vicente de Fora, Castelo, São Paulo (Lisboa), Unhos e Camarate (Loures).

O panorama dominante reflete a representatividade limitada deste fator nos vários espaços da zona Sul da Área Metropolitana de Lisboa, sobressaindo na zona Norte alguns focos de valores elevados que exprimem a importância de situações de sobrelotação e carência energética combinadas com arrendamento existente e potencial.

Fator 5: Licenciamento e evolução da reabilitação (2003-2015)

Este fator reúne indicadores relativos à variação do número de licenças para ampliações, alterações ou reconstruções entre 2003 e 2015, ou seja, reflete o aumento ou a diminuição, consoante os casos, que o peso da reabilitação conhece, entre os anos de 2003 e 2015, no licenciamento de obras.

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

A análise do mapa F05 em anexo revela a existência de algumas freguesias com valores muito baixos nos municípios de Cascais, Sintra e Mafra. Na zona mais central da Área Metropolitana de Lisboa dominam as

freguesias com valores intermédios e a zona Sul apresenta um número bastante equilibrado de freguesias com valores baixos e intermédios. Apenas uma freguesia apresenta valor elevado que é a de Alcochete em Alcochete.

Em geral, a tendência instalada na Área Metropolitana de Lisboa 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, com exceção de algumas freguesias.

Fator 6: Carências qualitativas do edifício: carências de acessibilidades

Este fator agrega dois indicadores de medida das carências qualitativas do edificado: um relativo aos edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada e o outro relativo aos edifícios com dois ou mais pisos e sem elevador. O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 5,4%.

Este fator é um dos que apresenta os valores mais elevados em toda a Área Metropolitana de Lisboa o que reflete a existência de edifícios sem entrada acessível para pessoas com mobilidade condicionada e edifícios com dois ou mais pisos sem elevador. De todos os municípios, apenas o de Montijo e as freguesias de Gaio-Rosário (Moita) e Azoeira (Mafra) apresentam valores muito baixos. As principais freguesias com valores elevados são: São Francisco, Samouco (Alcochete), Sarilhos Pequenos (Moita), Sé, São Miguel, Madalena, Coração de Jesus (Lisboa), Charneca de Caparica, Cova da Piedade, Cacilhas (Almada), Palmela (Palmela), Pontinha, Póvoa de Santo Adrião, Olival Basto (Odivelas), Unhos, Frielas (Loures), Setúbal (São Julião) (Setúbal), Algés (Oeiras), São João dos Montes (Vila Franca de Xira).

Em suma, pode concluir-se que predominam as freguesias com valores intermédios e altos em toda a Área Metropolitana de Lisboa, reconhecendo-se a elevada percentagem de edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada e de edifícios com dois ou mais pisos e sem elevador. O número de freguesias com valores baixos é relativamente reduzido.

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

Este fator reflete a 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 5%.

O mapa F07 mostra a clara dominância de freguesias com valores baixos e intermédios em toda a Área metropolitana de Lisboa. Apenas 4 freguesias apresentam valores elevados: São Martinho, Colares, Belas e Terrugem, todas concentradas no município de Sintra.

Em suma, a tendência instalada na Área Metropolitana de Lisboa 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 8: Construção nova

Este fator agrupa dois indicadores: variação de licenças para construção nova entre 2003 e 2007 e fogos novos em licenças por alojamento. O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 4,9%.

A análise do mapa F08 em anexo revela a predominância de freguesias com valores muito baixos e baixos no que diz respeito às construções novas. Apenas a freguesia de São Francisco em Alcochete é uma exceção, apresentando um valor elevado.

Assim sendo, constata-se que na Área Metropolitana de Lisboa os valores são reduzidos em quase todas as freguesias, traduzindo a pouca representatividade da construção nova no licenciamento.

Fator 9: Famílias, idosos e carências qualitativas da habitação

Este fator engloba três tipos de indicadores, associando a menor percentagem de variação de famílias entre 2001 e 2011, com a maior proporção de população residente com 65 ou mais anos na população residente total e de alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central mas com aquecimento disponível. O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 4,6%.

A observação do mapa F09 (em anexo), permite verificar que as freguesias de São Miguel, São João de Deus, Mercê, São João de Britos, Alvalade (Lisboa), Canha, Pegões (Montijo), Venda Nova, Cova da Piedade (Amadora), Almada (Almada), Barreiro (Barreiro), Portela (Loures), entre outras, são as que se encontram em situação mais crítica, em termos de população idosa com carências energéticas específicas.

Analisando toda a Área Metropolitana de Lisboa, é possível observar que predominam as freguesias com valores intermédios e altos, demonstrando a relação entre uma menor variação de famílias e o peso do número de idosos e alojamentos sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível).

Alentejo Centro Norte

Apresenta-se, de seguida, a análise fatorial para o Alentejo Centro Norte.

Extraem-se 10 fatores, referentes às 35 variáveis em análise, que, no seu conjunto, explicam cerca de 67,8% da variância total. Esta informação encontra-se presente na Tabela 23, bem como a indicação dos valores parciais de variância explicada por cada um dos fatores extraídos (ver penúltima coluna da tabela).

Tabela 23 - 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	5,683	16,238	16,238	3,774	10,783	10,783
2	3,608	10,309	26,548	2,967	8,477	19,261
3	3,104	8,869	35,417	2,878	8,222	27,482
4	2,755	7,871	43,288	2,577	7,362	34,844
5	1,867	5,333	48,621	2,296	6,559	41,403
6	1,755	5,015	53,636	2,060	5,886	47,289
7	1,585	4,530	58,166	2,003	5,722	53,012
8	1,377	3,935	62,100	1,892	5,406	58,418
9	1,146	3,275	65,376	1,890	5,401	63,818
10	1,137	3,247	68,623	1,377	3,935	67,754

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 24, apresenta-se a matriz de componentes, na qual se encontra discriminada a constituição de todos os fatores principais extraídos para a área do Alentejo Centro Norte. As componentes a negrito correspondem a um maior peso dos respetivos indicadores num dado fator.

Tabela 24 - Matriz de componentes

Indicadores	Fatores									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
i01_Fam20012011Perc	-,119	-,284	-,711	-,060	-,006	,226	-,146	,001	-,017	,240
i02_PopResid65eMaisAnosNaPopResTot2011	,069	-,037	,815	,062	-,099	-,148	-,005	-,057	,057	-,234
i04_AlojClassPorFam2011	,147	,599	,613	-,024	-,051	-,082	,024	,032	-,012	-,035
i06_AlojVagNoTotalAlojClass2011Perc	,034	,895	-,095	,006	,011	-,013	,091	-,006	,103	-,018
i08_AlojVagPorFam2011	,115	,955	,102	-,035	,032	,013	,077	,023	,002	,017
i14_EdiFecRepNoTotalEdi2011Perc	,085	,038	,173	,030	,179	,165	,126	,082	,819	-,019
i16_EdiNecRepMedGrandMuitoDeg2011	,007	-,003	-,302	-,044	-,048	,130	-,114	,059	,584	,459
i18_EdiNeRepMedGrandMuitoDegNoTotEdi2011Perc	,049	,533	,251	-,033	,067	,099	,060	,009	,662	,029
i19_IdaMedEdificado2011	,209	,482	,290	,053	,196	-,139	,193	-,056	,171	-,148
i21_FamAlojSobreIotNoToFam2011Perc	,140	,136	-,513	,058	,331	,177	,208	-,027	,046	-,194
i23_AlojFamResHabitSemInstBanhoOdutche2011Perc	,291	,268	,226	,145	,334	-,267	,151	-,094	,046	-,214
i24_AlojFamIOccupResidHabitSemAquecDisp2011Perc	-,018	,005	-,164	-,091	,025	,906	,085	-,038	,113	-,030
i25_AlojFamIOccupResHabitSemAquecCent(ComAquecDisp)2011Perc	,135	,041	,219	,038	,035	-,885	,041	,019	-,074	-,098
i26_EdiSemEntrAcessPessComMobCondi2011Perc	,105	-,075	-,155	,134	,125	,027	,109	-,102	,007	,727
i27_EdiComDolsOuMaisPisosSemElevador2011Perc	-,044	-,065	-,108	,013	,003	-,072	-,053	,099	,035	-,131
i30_AlojArrendESubarrNoTotAlojOcupa2011Perc	,500	,086	-,146	,110	,477	,084	,083	-,033	,084	,345
i32_AlojVagParaArrenNoTotAlojClass2011Perc	,149	,227	-,060	-,030	,903	-,015	,020	,002	,098	,039
i34_AlojVagParaArrenNoTotAlojVagos2011Perc	,080	-,150	-,075	-,027	,915	-,022	-,043	,007	,042	,067
i37_AlojArrendComContAtermcto2011Perc	-,492	-,165	-,242	,021	-,073	,281	,046	,064	,066	-,040
i39_AlojarrendComContAntes19912011Perc	,828	,007	-,069	,125	,164	-,010	-,007	,002	,092	,111
i41_AlojArrendComContDepois20052011Perc	-,684	-,129	-,287	-,026	-,164	,147	,070	,016	-,029	-,192
i43_AlojArrendComRendasinfer50€2011Perc	,910	,041	-,014	-,016	,009	,056	-,027	,047	,013	-,079
i45_AlojArrendComRendasinfer100€2011Perc	,892	,062	,055	,015	-,007	-,037	,022	-,008	,017	-,106
i48_FamComUmaPessEmAlojArrendOuSubarrend2011Perc	,293	,002	-,033	,054	-,002	,047	-,070	-,200	,053	-,141
i67_LicenParaAmplAltReconstVaria2003-2007Perc	-,020	-,001	-,029	,135	-,016	-,012	,103	,920	-,002	-,045
i69_LicenParaAmplAltReconstVariação2003-2015Perc	-,030	,108	-,084	,028	-,006	-,008	,889	,151	,071	,004
i71_LicenParaAmplAltReconst(habit)Varia2003-2007Perc	,008	,001	-,027	,096	,004	-,025	,114	,932	,075	-,022
i73_LicenParaAmplAltReconst(habit)Varia2003-2015Perc	-,067	,087	,044	-,020	,012	,083	,879	,088	-,006	,020
i75_LicenParaAmplAltReconstNoTotLicen(todosDesti)2011Perc	,121	,033	,038	,871	,042	-,126	,018	,128	,054	,064
i77_LicenParaAmplAltReconstNoTotLicen(habit)2011Perc	,086	-,016	,085	,915	-,018	-,040	,037	,082	-,003	,125
i79_LicenParaAmplAltReconst(habit)PorAloj2011(nº de licen/100 aloj)	-,052	-,029	-,026	,877	-,026	,022	,005	,041	-,106	-,073
i80_LicenParaAmplAltReconst(habit)Entre2011E2015PorEdifComNecessRepMedGrandMuitDegra2011Perc	-,014	-,074	,277	,199	,010	,185	,101	,073	-,524	,275
i82_LicenParaConstNova(habit)Variação2003-2007Perc	-,122	,082	,048	,044	,147	,023	,023	,124	-,095	,156
i84_LicenParaConstNova(habit)Variação2003-2015Perc	,047	,136	,388	-,077	,048	-,127	,399	,038	-,026	,184
i86_FogosNovosEmLicenPorAloj2011Perc	-,316	-,097	-,437	-,179	-,009	,042	,160	,044	-,171	-,126

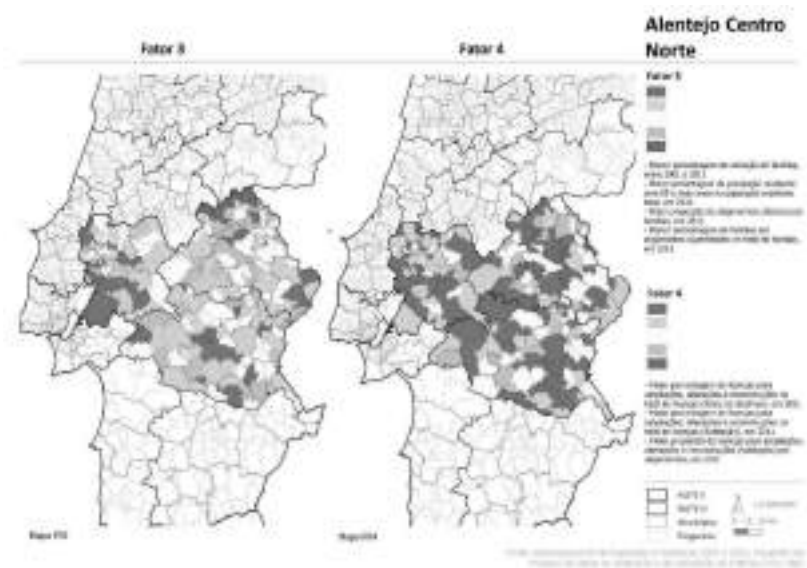
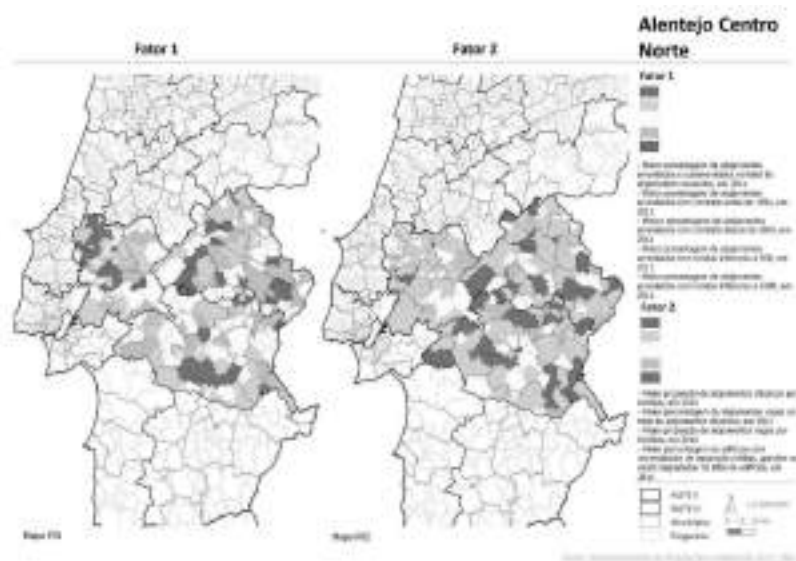
A Tabela 25 é uma tabela-resumo, na qual pode ser consultada a informação mais importante decorrente da análise efetuada: os 10 fatores principais extraídos, os respetivos valores parciais de variância explicada por cada um deles, os indicadores com maior representatividade em cada um dos fatores e as 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.

Produzem-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. Destes, escolhe-se apresentar, seguidamente, apenas os que são representativos dos 4 primeiros fatores extraídos, sendo possível consultar a restante cartografia em anexo apropriado.

Tabela 25 - Síntese dos fatores extraídos

Fatores	% de variância	Indicadores	Componentes
Fator 1	10,783	i30_AlojArrendESubarrNoTotAlojOcupa2011Perc	,500
		i39_AlojarrendComContAntes19912011Perc	,828
		i41_AlojArrendComContDepois20052011Perc	-,684
		i43_AlojArrendComRendasInfer50€2011Perc	,910
		i45_AlojArrendComRendasInfer100€ 2011Perc	,892
Fator 2	8,477	i04_AlojClassPorFam2011	,599
		i06_AlojVagNoTotalAlojClass2011Perc	,895
		i08_AlojVagPorFam2011	,955
		i18_EdiNeRepMedGrandMuitoDegNoTotEdi2011Perc	,533
Fator 3	8,222	i01_Fam20012011Perc	-,711
		i02_PopResid65eMaisAnosNaPopResTot2011	,815
		i04_AlojClassPorFam2011	,613
		i21_FamAlojSobreloTNoToFam2011Perc	-,513
Fator 4	7,362	i75_LicenParaAmpliAltReconstNoTotLicen(todosDesti)2011Perc	,871
		i77_LicenParaAmpliAltReconstNoTotLicen(habit)2011Perc	,915
		i79_LicenParaAmpliAltReconst(habit)PorAloj2011(nº de licen/100 aloj)	,877
Fator 5	6,559	i32_AlojVagParaArrenNoTotAlojClass2011Perc	,903
		i34_AlojVagParaArrenNoTotAlojVagos 2011Perc	,915
Fator 6	5,886	i24_AlojFamiOcupResidHabitSemAquecDisp2011Perc	,906
		i25_AlojFamiOcupResHabitSemAquecCent(ComAquadisp)2011Perc	-,885
Fator 7	5,722	i69_LicenParaAmpliAltReconstVariação2003-2015Perc	,889
		i73_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Varia2003-2015Perc	,879
Fator 8	5,406	i67_LicenParaAmpliAltReconstVaria2003-2007Perc	,920
		i71_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Varia2003-2007Perc	,932
Fator 9	5,401	i14_EdifNecRepNoTotalEdi2011Perc	,819
		i16_EdiNecRepMedGrandMuitoDeg2011	,584
		i18_EdiNeRepMedGrandMuitoDegNoTotEdi2011Perc	,662
		i80_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Entre2011E2015PorEdifComNeces sRepMedGrandMuitDegra2011Perc	-,524
Fator 10	3,935	i26_EdiSemEntrAcessPessComMobCondi2011Perc	,727



Procede-se, agora, à análise dos 10 fatores extraídos para a área do Alentejo Centro Norte.

Fator 1: Arrendamento – contratos antigos e rendas baixas

Este fator caracteriza a situação do arrendamento no que diz respeito aos alojamentos arrendados ou subarrendados no total de alojamentos ocupados, alojamentos arrendados com contratos anteriores a 1991, menor percentagem de alojamentos arrendados com contratos posteriores a 2005, e às rendas baixas inferiores a 50€ e a 100€.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 10,8%.

O mapa F01 evidencia que predominam as freguesias com valores intermédios e baixos. As freguesias que apresentam valores elevados são: Maranhão (Avis), Juromenha (Nossa Senhora do Loreto) (Alandroal), Cunheira (Alter do Chão), Santo Estêvão (Estremoz), Vila Fernando (Elvas), Erra (Coruche), Santa Iria da Ribeira de Santarém (Santarém), Mosteiros (Arronches), Valada (Cartaxo), Santa Eulália, São Vicente e Ventosa (Elvas), Galveias (Ponte de Sor), Cabeção (Mora) e São Lourenço de Mamporcão (Estremoz).

O panorama geral reflete uma grande fragmentação do território do Alentejo Centro Norte no que se refere à problemática dos contratos antigos e das rendas baixas, bem como a predominância de valores intermédios na maioria das freguesias.

Fator 2: Alojamentos clássicos por famílias, alojamentos vagos e necessidade de reparação dos edifícios

Este fator agrega um conjunto de indicadores bastante diversificados que inclui a proporção de alojamentos clássicos por famílias, os alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos, proporção de alojamentos vagos por famílias e os edifícios com necessidade de reparações médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios.

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

A análise do mapa F02 demonstra uma clara predominância de valores baixos em quase todas as freguesias do Alentejo Centro Norte e a existência de apenas duas freguesias com valores elevados: Maranhão (Avis) e São Bento de Ana Loura (Estremoz).

Analisando o cenário global, pode dizer-se que praticamente todas as freguesias apresentam valores baixos e intermédios no Alentejo Centro Norte no que concerne à combinação entre os alojamentos clássicos por famílias, alojamentos vagos e edifícios com necessidade de reparação.

Fator 3: Famílias, idosos e alojamentos clássicos

Este fator agrega um interessante e diversificado conjunto de indicadores: menor percentagem de variação de famílias entre 2001 e 2011, percentagem de população residente com 65 ou mais anos na

população residente total, proporção de alojamentos clássicos por famílias e menor percentagem de famílias em alojamentos sobrelotados no total de famílias.

O nível de variância explicada corresponde a 8,2%.

As freguesias onde se registam valores mais elevados concentram-se todas no extremo norte da NUT III do Alto Alentejo englobando Santiago Maior (Alandroal), São Simão, Montalvão, São Matias, Amieira do Tejo (Nisa), Santana (Portel), Atalaia, Belver (Gavião), Vale do Peso e Aldeia da Mata (Crato). O restante território é dominado por valores baixos e intermédios, como é possível observar no mapa F03.

Em suma, denota-se uma dispersão de valores, que se estendem dos mais elevados aos mais reduzidos, mostrando-se, no entanto, uma forte concentração dos valores mais elevados na zona norte do Alentejo Centro Norte, evidenciando zonas de menor dinâmica das famílias conjugada com a maior representatividade de idosos e alojamentos clássicos.

Fator 4: Importância da reabilitação no licenciamento

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

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

A análise do mapa F04 demonstra a clara dominância de valores muito baixos e baixos em todo o território do Alentejo Centro Norte. Apenas algumas freguesias apresentam valores elevados para esse fator destacando-se Marmeleira (Rio Maior), Azola de Cima (Santarém), Vaiamonte (Monforte), Santa Maria de Marvão (Marvão), Cano (Sousel), Valongo (Avis), Crato e Mártires (Crato), Seda (Alter do Chão) e Tolosa (Nisa).

O panorama predominante reflete o reduzido peso que a reabilitação do edificado tem no licenciamento, na área do Alentejo Centro Norte. Os locais onde esta realidade não se verifica são muito pontuais.

Fator 5: Alojamentos vagos

Este fator caracteriza a situação do alojamento, em termos de alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos e quanto aos alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos.

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

O mapa F05, em anexo, demonstra a clara predominância de freguesias com valores muito baixos e baixos e um reduzido número de freguesias com valores intermédios. Apenas 4 freguesias possuem valores elevados no que concerne aos alojamentos vagos que são Santo Estêvão (Estremoz), Ajuda, Salvador e Santo Ildefonso (Elvas), Nossa Senhora da Tourega (Évora) e Silveiras (Montemor-o-Novo).

Assim sendo, o padrão espacial dominante traduz a percentagem relativamente reduzida de alojamentos vagos na área do Alentejo Centro Norte.

Fator 6: Carências qualitativas da habitação: carências energéticas

Este fator agrega dois indicadores de medida das carências qualitativas do edificado: um relativo aos alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível e o outro relativo à menor percentagem de alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível).
O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 5,9%.

A análise do mapa F06 que se encontra em anexo demonstra a clara predominância de freguesias com valores intermédios e altos no Oeste da NUT III Lezíria do Tejo. O restante território pauta-se pela dominância de valores baixos. As principais freguesias que apresentam valores elevados dizem respeito a Marmeleira, Malaqueijo (Rio Maior), Santiago Maior (Alandroal), Maranhão (Avis), Santa Iria da Ribeira de Santarém (Santarém), Vila Nova da Rainha, Azambuja, Vale do Paraíso (Azambuja), Santo Estêvão (Benavente), Lapa, Ericeira (Cartaxo) e Viamonte (Monforte).

Em suma, pode concluir-se que os valores mais elevados dizem respeito às freguesias que se concentram no Oeste do Alentejo Central Norte (NUT III Lezíria do Tejo) e as restantes freguesias apresentam valores intermédios e reduzidos.

Fator 7: Licenciamento e evolução da reabilitação (2003-2015)

Este fator reflete o aumento ou a diminuição, conforme os casos, que o peso da reabilitação conheceu, entre os anos de 2003 e 2015, no licenciamento de obras, pois engloba indicadores relativos à variação do número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções entre o período referido.
O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 5,7%.

Este fator caracteriza-se por se distribuir de forma muito desigual pelo Alentejo Centro Norte, com a existência de freguesias com valores muito baixos, baixos, intermédios e altos. Mora (Mora), Nossa Senhora de Guadalupe, Évora (São Mamede), São Miguel de Macheque, Vaqueirós, Sé e São Pedro, São Vicente do Pigeiro (Évora), Figueira e Barros (Avis), Póvoa da Isenta (Santarém), Ajuda, Salvador e Santo Ildefonso (Elvas), São Julião (Portalegre) e Tolosa (Nisa) são algumas das freguesias que apresentam valores elevados para este fator.

Em suma, 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, excetuando-se algumas freguesias dispersas na área do Alentejo Centro Norte.

Fator 8: Licenciamento e evolução da reabilitação (2003-2007)

Este fator agrupa indicadores relativos à variação do número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções entre 2003 e 2007. 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 2007, nas obras licenciadas. O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 5,4%.

Para este fator apenas 5 freguesias apresentam valores elevados: Galveias, Longomel (Ponte de Sor), Glória (Estremoz), Casével (Santarém), Mora (Mora). O restante território apresenta valores intermédios e baixos no que respeito ao peso do da reabilitação no licenciamento entre 2003 e 2007.

Assim sendo, constata-se a estagnação relativa do peso que a reabilitação tem vindo a desempenhar em todo o Alentejo Centro Norte, uma vez que quase todas as freguesias apresentam valores baixos ou intermédios.

Fator 9: Necessidade de reparação dos edifícios e licenciamento

Este fator agrega um conjunto de indicadores relativos à necessidade de reparação dos edifícios e do licenciamento: percentagem de edifícios com necessidade de reparação no total de edifícios, edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados, edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios e, por último, proporção de licenças para ampliações, alterações e reconstruções para habitação, entre 2011 e 2015, por edifícios com necessidades de reparações médias, grandes ou muito degradadas.
O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 5,4%.

A observação do mapa F09 (em anexo) permite verificar que quase todo o Alentejo Centro Norte apresenta valores intermédios, um reduzido número de freguesias apresenta valores baixos ou muito reduzidos. Algumas das freguesias que apresentam os valores mais elevados são Vale da Pedra (Cartaxo), Santarém (Marvila), Santarém (São Nicolau) (Santarém), Ajuda, Salvador e Santo Ildefonso (Elvas), Landeira (Vendas Novas), Terena (São Pedro) (Alandroal), Coruche (Coruche), Belver (Gavião), Rio Maior (Rio Maior), Santa Maria de Marvão (Marvão), Santo Amaro (Sousel) e Évora (Santo Antão) (Évora).

Analisando a área do Alentejo Centro Norte, é possível observar a relevância da necessidade de reparação de edifícios, com a exceção de algumas freguesias dispersas pela área.

Fator 10: Edifícios com carências qualitativas: carências de acessibilidade

O último fator diz respeito aos edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada. O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 3,9%.

Apenas 6 freguesias desta área se encontram em situação crítica em termos de carências qualitativas da habitação: Santiago Maior (Alandroal), São Bento de Ana Loura (Estremoz), Coruche (Coruche), Rio Maior

(Rio Maior), Almeirim (Almeirim), Santarém (Marvila) (Santarém). No restante território dominam as freguesias com valores baixos e intermédios.

Em conclusão, de um ponto de vista global, denota-se uma relativa fragmentação territorial dos edifícios com carências qualitativas no que concerne à falta de entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada.

Alentejo Sul

Apresenta-se, de seguida, a análise fatorial para o Alentejo Sul.

Extraem-se 10 fatores, referentes às 35 variáveis em análise, que, no seu conjunto, explicam cerca de 68,6% da variância total. Esta informação encontra-se presente na Tabela 26, bem como a indicação dos valores parciais de variância explicada por cada um dos fatores extraídos (ver penúltima coluna da tabela).

Tabela 26 - 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	4,800	13,714	13,714	3,280	9,373	9,373
2	4,004	11,439	25,153	2,719	7,769	17,142
3	3,218	9,195	34,347	2,519	7,197	24,339
4	3,002	8,577	42,924	2,488	7,110	31,448
5	2,550	7,287	50,211	2,443	6,980	38,428
6	1,978	5,651	55,862	2,355	6,728	45,156
7	1,555	4,442	60,305	2,353	6,724	51,880
8	1,516	4,332	64,637	1,957	5,592	57,472
9	1,238	3,538	68,175	1,947	5,563	63,034
10	1,191	3,404	71,579	1,935	5,528	68,562

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 27, apresenta-se a matriz de componentes, na qual se encontra discriminada a constituição de todos os fatores principais extraídos para a área do Alentejo Sul. As componentes a negrito correspondem a um maior peso dos respetivos indicadores num dado fator.

Tabela 27 - Matriz de componentes

Indicadores	Fatores									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
i01_Fam20012011Perc	-,142	-,058	,480	-,462	-,222	,036	-,010	,003	,247	-,071
i02_PopResid65eMaisAnosNaPopResTot2011	,105	,067	-,437	,431	,252	,142	-,002	,033	-,132	,049
i04_AlojClassPorFam2011	,128	-,025	-,501	,042	,576	,101	-,016	,049	,065	-,246
i06_AlojVagNoTotalAlojClass2011Perc	-,061	,009	,121	,143	,851	,053	,177	,030	,042	,142
i08_AlojVagPorFam2011	-,031	,023	-,133	,052	,931	,035	,158	,006	,008	-,050
i14_EdiFNeRepNoTotalEdi2011Perc	,117	,111	-,007	,085	,147	,135	,838	-,071	-,063	,094
i16_EdiNecRepMedGrandMuitoDeg2011	,029	,049	,481	-,167	,131	,160	,529	,120	-,112	-,187
i18_EdiNeRepMedGrandMuitoDegNoTotEdi2011Perc	,002	-,039	,047	,239	,138	,205	,851	-,023	,037	,095
i19_IdaMedEdificado2011	,057	-,175	-,021	,716	,032	-,012	,098	-,017	-,127	-,054
i21_FamAlojSobrelotNoToFam2011Perc	,021	-,035	-,003	,023	-,003	,124	-,116	,047	,100	-,016
i23_AlojFamiResHabitSeminstBanhoOuduche2011Perc	,064	-,085	-,226	,491	,269	,484	,094	,089	,108	-,087
i24_AlojFamiOcupResidHabitSemAquecDisp2011Perc	-,046	-,121	,086	-,096	,063	,860	,226	,092	,168	,002
i25_AlojFamiOcupResHabitSemAquecCent(ComAquecisp)2011Perc	,043	,107	-,110	,241	-,046	-,843	-,205	-,080	-,226	-,028
i26_EdiSemEntrAcessPessComMobCondi2011Perc	-,031	,012	,784	,029	,004	,020	,113	,022	,123	-,189
i27_EdiComDoisOuMaisPisosSemElevador2011Perc	,005	,011	,018	-,587	-,081	,095	-,008	,130	,194	-,074
i30_AlojArrendESubarrNoTotAlojOcupa2011Perc	,245	-,151	,716	-,183	-,077	,251	,004	,088	,178	-,080
i32_AlojVagParaArrenNoTotAlojClass2011Perc	-,065	-,048	,187	-,093	,159	,237	-,055	,011	,855	,173
i34_AlojVagParaArrenNoTotAlojVagos2011Perc	-,069	-,073	,097	-,273	-,068	,171	-,069	-,015	,858	,053
i37_AlojArrendComContAtermcerto2011Perc	-,486	-,017	-,064	,082	-,238	-,134	,159	,329	,185	-,368
i39_AlojarrendComContAntes19912011Perc	,887	,004	-,005	,021	-,120	-,074	-,018	,112	-,063	-,043
i41_AlojArrendComContDepois20052011Perc	-,729	,008	,095	,012	-,312	-,028	-,101	-,085	-,002	,231
i43_AlojArrendComRendasInfer50€2011Perc	,893	,022	,053	,054	-,060	-,050	,059	-,051	,024	,117
i45_AlojArrendComRendasInfer100€2011Perc	,844	,026	,059	,186	-,093	,030	,036	-,078	-,054	,186
i48_FamComUmaPessEmAlojArrendOuSubarrend2011Perc	,073	,189	,324	,375	-,088	,455	-,222	-,059	,032	,290
i67_LicenParaAmpliAltReconstVaria2003-2007Perc	-,025	,071	,095	-,034	,018	,014	-,038	,899	,033	,136
i69_LicenParaAmpliAltReconstVariação2003-2015Perc	,053	-,213	-,145	-,064	-,001	,038	,129	,257	,164	,747
i71_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Varia2003-2007Perc	,035	-,022	-,009	-,118	,045	,141	-,023	,914	-,045	,114
i73_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Varia2003-2015Perc	,098	-,327	-,207	,009	-,007	,006	,100	,139	,089	,783
i75_LicenParaAmpliAltReconstNoTotLicen(todosDesti)2011Perc	-,010	,857	-,053	,077	-,031	-,092	,078	,010	-,078	-,195
i77_LicenParaAmpliAltReconstNoTotLicen(habit)2011Perc	,004	,883	-,013	,000	,070	-,112	,079	,018	-,025	-,147
i79_LicenParaAmpliAltReconst(habit)PorAloj2011(nº de licen/100 aloj)	,053	,841	,014	-,207	-,009	,008	-,101	,030	-,027	-,011
i80_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Entre2011E2015PorEdiComNecessRepMedGrandMuitDegra2011Perc	,078	,377	-,219	-,095	-,052	,085	-,445	,001	,246	-,180
i82_LicenParaConstNova(habit)Variação2003-2007Perc	-,003	,104	,242	-,028	-,090	,068	,007	,040	-,111	-,034
i84_LicenParaConstNova(habit)Variação2003-2015Perc	-,081	,119	-,124	-,036	,148	-,022	-,052	-,096	,103	,229
i86_FogosNovosEmLicenPorAloj2011Perc	-,182	-,120	,122	-,652	,021	,294	-,321	,033	-,063	,169

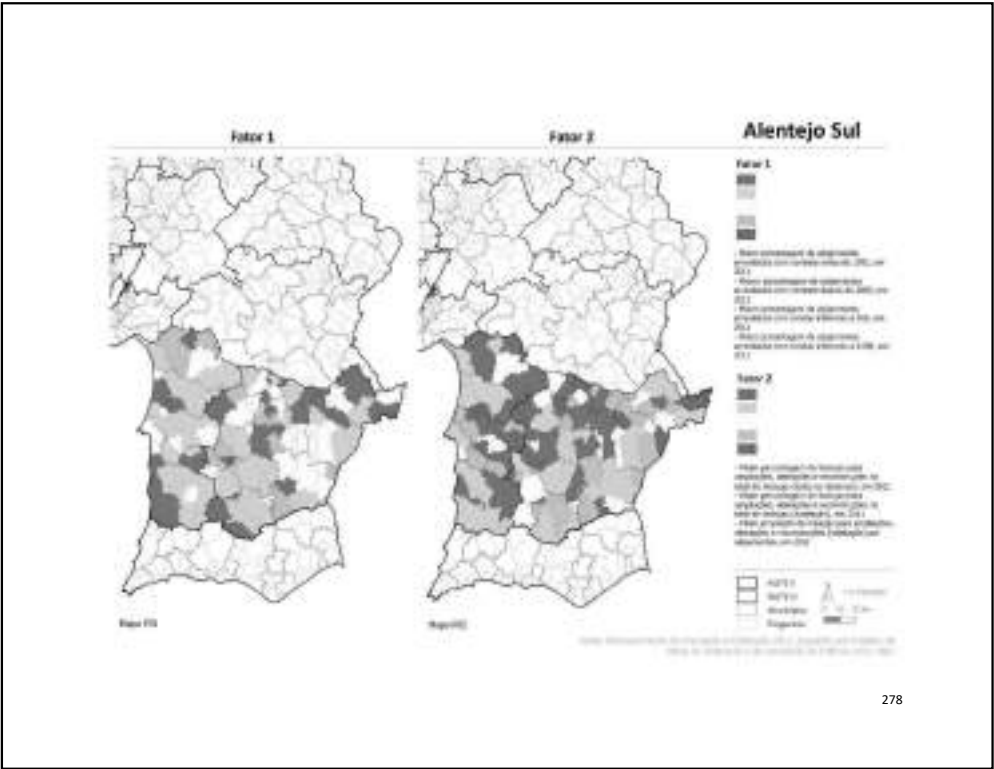
A Tabela 28 é uma tabela-resumo, na qual pode ser consultada a informação mais importante decorrente da análise efetuada: os 10 fatores principais extraídos, os respetivos valores parciais de variância explicada por cada um deles, os indicadores com maior representatividade em cada um dos fatores e as correspondentes componentes.

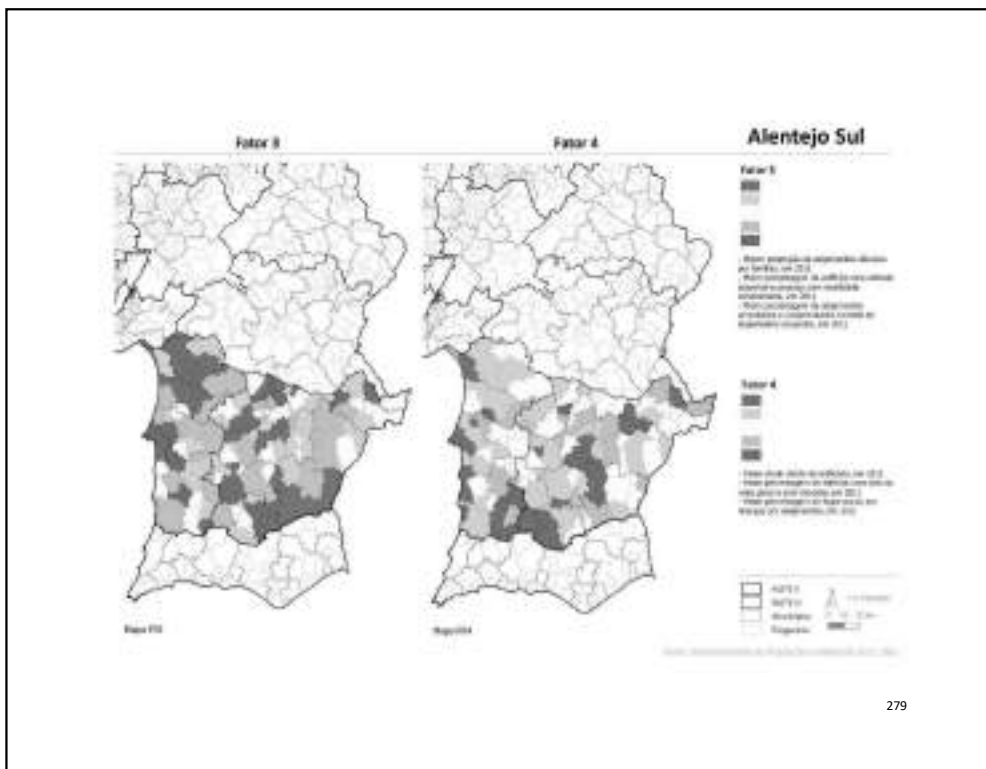
O método de análise estatística utilizado, além de permitir identificar os indicadores que geram cada um dos fatores, confere, ainda, a cada freguesia 10 pontuações, correspondentes aos 10 fatores extraídos. Essas pontuações possibilitam a representação cartográfica dos resultados da análise, graças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

Produzem-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. Destes, escolhe-se apresentar, seguidamente, apenas os que são representativos dos 4 primeiros fatores extraídos, sendo possível consultar a restante cartografia em anexo apropriado.

Tabela 28 - Síntese dos fatores extraídos

Fatores	% de variância	Indicadores	Componentes
Fator 1	9,373	i39_AlojarrendComContAntes19912011Perc	,887
		i41_AlojArrendComContDepois20052011Perc	-,729
		i43_AlojArrendComRendasInfer50€2011Perc	,893
		i45_AlojArrendComRendasInfer100€ 2011Perc	,844
Fator 2	7,769	i75_LicenParaAmpliAltReconstNoTotLicen(todosDesti)2011Perc	,857
		i77_LicenParaAmpliAltReconstNoTotLicen(habit)2011Perc	,883
		i79_LicenParaAmpliAltReconst(habit)PorAloj2011(nº de licen/100 aloj)	,841
Fator 3	7,197	i04_AlojClassPorFam2011	-,501
		i26_EdiSemEntrAcessPessComMobCondi2011Perc	,784
		i30_AlojArrendESubarrNoTotAlojOcupa2011Perc	,716
Fator 4	7,110	i19_IdaMedEdificado2011	,716
		i27_EdiComDoisOuMaisPisosSemElevador2011Perc	-,587
		i86_FogosNovosEmLicenPorAloj2011Perc	-,652
Fator 5	6,980	i04_AlojClassPorFam2011	,576
		i06_AlojVagNoTotalAlojClass2011Perc	,851
		i08_AlojVagPorFam2011	,931
Fator 6	6,728	i24_AlojFamiOcupResidHabitSemAquecDisp2011Perc	,860
		i25_AlojFamiOocupResHabitSemAquecCent(ComAquecdisp)2011Perc	-,843
Fator 7	6,724	i14_EdiNecRepNoTotalEdi2011Perc	,838
		i16_EdiNecRepMedGrandMuitoDeg2011	,529
		i18_EdiNeRepMedGrandMuitoDegNoTotEdi2011Perc	,851
Fator 8	5,592	i67_LicenParaAmpliAltReconstVaria2003-2007Perc	,899
		i71_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Varia2003-2007Perc	,914
Fator 9	5,563	i32_AlojvagParaArrenNoTotAlojClass2011Perc	,855
		i34_AlojVagParaArrenNoTotAlojVagos 2011Perc	,858
Fator 10	5,528	i69_LicenParaAmpliAltReconstVariação2003-2015Perc	,747
		i73_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Varia2003-2015Perc	,783





279

Procede-se, agora, à análise dos 10 fatores extraídos para a área do Alentejo Sul.

Fator 1: Arrendamento – contratos antigos, contratos recentes e rendas baixas

Este fator caracteriza a situação do arrendamento no que diz respeito aos alojamentos arrendados com contratos anteriores a 1991, à menor percentagem de alojamentos arrendados com contratos posteriores a 2005 e às rendas baixas inferiores a 50€ e a 100€.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 9,4%.

O mapa F01 evidencia a predominância de freguesias com valores baixos e intermédios e um número muito reduzido de freguesias com valores muito reduzidos. A única freguesia que apresenta valores elevados é Conceição em Ourique.

O panorama geral reflete uma predominância de valores reduzidos e alguns intermédios em todo o Alentejo Sul no que concerne ao arrendamento associado a contratos antigos e rendas baixas. Tal como foi referido anteriormente, apenas uma freguesia apresenta um valor elevado para este fator.

Fator 2: Importância da reabilitação no licenciamento

Este fator indica o peso que a reabilitação tem no licenciamento, uma vez que engloba a conjunção de vários indicadores representativos do número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções, no total de licenças, no total das licenças para habitação e por número de alojamentos.

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

Apenas 11 freguesias desta área apresentam valores máximos para este fator, sendo elas: São Francisco da Serra, Vale de Água, Alvalade, Abela (Santiago do Cacém), Vila Alva (Cuba), Vila Verde de Ficalho, Brinches (Serpa), Barrancos (Barrancos), Alfundão, Canhestros (Ferreira do Alentejo) e Vila Ruiva (Cuba). O restante território é dominado por freguesias com valores baixos o que reflete o reduzido peso da reabilitação no licenciamento, como se constata no mapa F02.

Analisando o cenário global, constata-se que o peso que a reabilitação tem nas obras de licenciamento é reduzido em toda a área do Alentejo Sul, verificando-se exceções em zonas dispersas que espelham a importância da reabilitação em áreas específicas.

Fator 3: Alojamentos clássicos, carência de acessibilidade e alojamentos arrendados e subarrendados

Este fator agrega um diversificado conjunto de indicadores: menor proporção de alojamentos clássicos por famílias, edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada e alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados.

O nível de variância explicada corresponde a 7,2%.

280

Algumas das freguesias onde se registam os valores mais elevados são as que se enumeram de seguida: Santiago do Cacém, Cercal (Santiago do Cacém), Cuba (Cuba), Odemira (São Salvador), Odemira (Santa Maria) (Odemira), Grândola (Grândola), Beja (São João Baptista), Beja (Salvador), Beja (Santiago Maior) (Beja), Moura (São João Baptista) (Moura), Alvito (Alvito) e Sines (Sines). O restante território é bastante fragmentado, apresentando valores reduzidos, baixos, intermédios e elevados de forma muito dispersa e sem um padrão aparente.

Em suma, denota-se uma grande dispersão de valores na área do Alentejo Sul, que se estendem dos mais elevados aos mais reduzidos em algumas freguesias, com a existência de algumas freguesias com valores elevados na relação entre arrendamento e carências de acessibilidade.

Fator 4: Idade média do edificado, construções novas e carências de acessibilidade potencial

Este fator agrega um conjunto de indicadores diferentes: idade média dos edifícios, percentagem de edifícios com dois ou mais pisos e sem elevador e, por último, percentagem de fogos novos em licenças por alojamento.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 7,1%.

Pereiras-Gare, Luzianes-Gare, Sabóia (Odemira), São Barnabé, Santa Clara-a-Nova, Gomes Aires (Almodôvar), Santa Margarida da Serra (Grândola), Alfundão (Ferreira do Alentejo), Trindade, Albernoa (Beja), Alcária Ruiva (Mértola), Pias, Brinches (Serpa), São João dos Caldeireiros (Mértola) e Santana da Serra (Ourique) são as freguesias que apresentam os valores mais elevados no que concerne à idade média do edificado, às construções novas e às carências qualitativas da habitação no que diz respeito às carências de acessibilidade, conforme se pode visualizar no mapa F04 em anexo.

O panorama predominante reflete uma grande dispersão de valores em toda a área do Alentejo Sul, com a evidência de freguesias com valores muito baixos e muito altos, e com predominância de freguesias com valores baixos e intermédios.

Fator 5: Alojamentos vagos e alojamentos clássicos

Este fator caracteriza a situação do alojamento em termos de alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos e quanto à proporção de alojamentos vagos por famílias. Além disso, reflete a proporção de alojamentos clássicos por família.

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

A análise do mapa F05 em anexo, reflete que a maioria das freguesias apresenta valores baixos no que diz respeito aos alojamentos vagos e aos alojamentos vagos por famílias. Apenas uma freguesia apresenta um valor elevado, a freguesia de Espírito Santo em Mértola.

Assim sendo, no Alentejo Sul, o padrão espacial dominante traduz a percentagem relativamente reduzida de alojamentos vagos, assim como uma proporção reduzida de alojamentos clássicos por família e alojamentos vagos por família.

Fator 6: Carências qualitativas da habitação: carências energéticas

Este fator agrega dois indicadores de medida das carências qualitativas do edificado: um relativo aos alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível e o outro relativo à menor percentagem de alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível).

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 6,7%.

O mapa F06 em anexo revela que existe um certo equilíbrio entre o número de freguesias com valores baixos e valores intermédios para o fator em causa. Existem também algumas freguesias que apresentam valores muito reduzidos e apenas duas freguesias que apresentam valores elevados: Luzianes-Gare e Zambujeira do Mar, ambas em Odemira.

Em suma, pode concluir-se que predominam as freguesias com valores reduzidos e intermédios em toda a área do Alentejo Sul, só se registando focos pontuais de valores elevados, no que concerne às habitações com carências energéticas.

Fator 7: Necessidades de reparação dos edifícios

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

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 6,7%.

A distribuição dos valores do fator em análise (mapa F07 em anexo) revela a existência de um número semelhante de freguesias com valores baixos e intermédios em todo o território do Alentejo Sul. Apenas três freguesias revelam valores elevados: Luzianes-Gare (Odemira), Beringel (Beja) e Mombeja (Beja).

Em suma, o cenário geral traduz um padrão relativamente fragmentado de distribuição dos valores mais significativos, no que concerne às necessidades de reparação dos edifícios.

Fator 8: Licenciamento e evolução da reabilitação (2003-2007)

Este fator agrupa indicadores relativos à variação do número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções entre 2003 e 2007. 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 2007, nas obras licenciadas. O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 5,6%.

A análise do mapa F08 revela a predominância de freguesias com valores baixos, muito baixos e intermédios em todo o território. Apenas uma freguesia revela o crescimento do peso da reabilitação no licenciamento entre 2003 e 2007: Santa Cruz em Almodôvar.

Assim sendo, constata-se que em todo o Alentejo Sul predominam as zonas com valores baixos ou intermédios no que concerne ao peso da reabilitação no licenciamento entre 2003 e 2007.

Fator 9: Alojamentos vagos

Este fator caracteriza a situação do alojamento, em termos dos alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos e quanto à proporção de alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos. O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 5,6%.

A observação do mapa F09 (em anexo), permite verificar que as freguesias de Porto Covo (Sines), São Brissos (Beja) e Pereiras-Gare (Odemira) são as que se encontram em situações mais críticas no que concerne aos alojamentos vagos. O restante território apresenta valores baixos e muito reduzidos para este fator.

Analisando toda a área do Alentejo Sul, é possível observar que a percentagem de alojamentos vagos é, em geral, reduzida assim como a proporção de alojamentos vagos para arrendar.

Fator 10: Licenciamento e evolução da reabilitação (2003-2015)

Este fator diz respeito à variação de licenças para ampliações, alterações e reconstruções entre 2003 e 2015, bem como a variação de licenças para ampliações, alterações e reconstruções para habitação entre 2003 e 2015.

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

Este fator reflete a existência de freguesias com valores baixos e intermédios no que diz respeito ao peso da reabilitação no licenciamento entre 2003 e 2015. Apenas 7 freguesias apresentam valores reduzidos. 10 apresentam valores elevados: Entradas (Castro Verde), Mombeja, Santa Clara de Louredo (Beja), Melides (Grândola), Santa Clara-a-Nova (Almodôvar), Bico, pereiras-Gares (Odemira), São Martinho, Comporta (Alcácer do Sal) e Rio de Moinhos (Aljustrel).

Em conclusão, o cenário geral traduz a estagnação quase generalizada da importância da reabilitação nas obras licenciadas no Alentejo Sul. No entanto, é possível verificar algumas dinâmicas de reabilitação em zonas dispersas.

Algarve

Apresenta-se, de seguida, a análise fatorial para o Algarve.

Extraem-se 10 fatores, referentes às 35 variáveis em análise, que, no seu conjunto, explicam cerca de 76,9% da variância total. Esta informação encontra-se presente na Tabela 29, bem como a indicação dos valores parciais de variância explicada por cada um dos fatores extraídos (ver penúltima coluna da tabela).

Tabela 29 - 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	6,638	18,966	18,966	5,851	16,717	16,717
2	4,439	12,682	31,648	3,561	10,176	26,893
3	3,155	9,013	40,662	2,765	7,899	34,792
4	2,768	7,909	48,570	2,489	7,111	41,903
5	2,404	6,868	55,439	2,469	7,055	48,957
6	1,870	5,342	60,780	2,233	6,379	55,337
7	1,779	5,082	65,862	2,107	6,020	61,357
8	1,525	4,358	70,220	1,894	5,412	66,769
9	1,305	3,729	73,949	1,817	5,191	71,960
10	1,219	3,482	77,431	1,719	4,911	76,871

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 30, apresenta-se a matriz de componentes, na qual se encontra discriminada a constituição de todos os fatores principais extraídos para a área do Algarve. As componentes a negrito correspondem a um maior peso dos respetivos indicadores num dado fator.

Tabela 30 - Matriz de componentes

Indicadores	Fatores									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
i01_Fam20012011Perc	,837	-,132	,022	,087	-,125	,038	-,196	,007	,015	-,107
i02_PopResid65eMaisAnosNaPopResTot2011	-,910	-,079	-,124	-,160	,126	-,005	,061	-,021	-,003	-,022
i04_AlojClassPorFam2011	,009	,022	-,063	,017	-,126	-,132	,131	,894	,132	-,025
i06_AlojVagNoTotalAlojClass2011Perc	-,098	,092	,115	-,079	,136	-,004	-,029	-,029	-,078	,910
i08_AlojVagPorFam2011	-,063	,132	-,019	-,042	-,004	-,108	,154	,670	,047	,655
i14_EdifNecRepNoTotalEdi2011Perc	-,326	,211	,092	-,052	,755	-,105	-,090	-,024	-,103	,052
i16_EdiNecRepMedGrandMuitoDeg2011	,351	,191	,157	,027	,441	-,084	-,153	-,263	-,268	,068
i18_EdiNecRepMedGrandMuitoDegNoTotEdi2011Perc	-,307	,145	,057	-,124	,786	,013	-,145	-,143	-,052	,075
i19_IdaMedEdificado2011	-,562	,217	,177	-,134	,088	-,148	-,041	-,340	-,333	,227
i21_FamAlojSobrelotNoToFam2011Perc	,479	,017	,174	,384	-,216	-,362	-,140	,388	-,137	-,145
i23_AlojFamiResHabitSeminstBanhoOuduche2011Perc	-,855	-,082	-,029	-,071	,050	,007	-,105	-,028	-,098	,042
i24_AlojFamiOcupResidHabitSemAquecDisp2011Perc	,184	,221	-,086	,905	-,032	,113	,046	-,010	,019	-,030
i25_AlojFamiOcupResHabitSemAquecCent(ComAquecdisp)2011Perc	-,269	-,179	,060	-,887	,053	-,161	-,035	-,034	-,062	,030
i26_EdiSemEntrAcessPessComMobCondi2011Perc	,355	,111	,216	,105	,332	-,130	,322	-,161	,307	-,035
i27_EdiComDoisOuMaisPisosSemElevador2011Perc	,325	,053	-,144	-,361	-,159	,135	-,133	,035	,039	,031
i30_AlojArrendESubarrNoTotAlojOcupa2011Perc	,825	,151	,095	,235	,001	-,167	-,142	-,035	-,139	,029
i32_AlojVagParaArrenNoTotAlojClass2011Perc	,446	-,272	,043	,284	-,174	-,094	-,039	-,090	,395	,477
i34_AlojVagParaArrenNoTotAlojVagos 2011Perc	,527	-,284	,062	,275	-,192	-,059	-,068	,009	,485	,213
i37_AlojArrendComContAtermcerto2011Perc	,467	-,543	,082	-,259	,244	-,097	-,009	-,035	-,207	-,151
i39_AlojarrendComContAntes19912011Perc	,327	,768	,074	,070	,219	-,113	,099	-,047	-,153	,084
i41_AlojArrendComContDepois20052011Perc	,275	-,691	-,138	-,253	,282	,175	,076	,170	,130	,117
i43_AlojArrendComRendasInfer50€2011Perc	,041	,880	,046	,077	,220	,149	,025	,107	,078	,039
i45_AlojArrendComRendasInfer100€ 2011Perc	,106	,893	,039	,077	,215	,174	,091	,059	,058	,042
i48_FamComUmaPessEmAloj ArrendOu Subarrend2011Perc	-,535	-,031	-,202	-,178	-,466	-,164	,072	-,169	-,308	-,041
i67_LicenParaAmpliAltReconstVaria2003-2007Perc	,005	,045	,188	,199	,003	,877	,008	-,059	-,018	-,097
i69_LicenParaAmpliAltReconstVariação2003-2015Perc	-,121	,077	,101	,089	-,057	,022	,912	,127	-,077	,025
i71_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Varia2003-2007Perc	-,055	,109	,166	,030	-,106	,902	-,015	-,108	-,109	,026
i73_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Varia2003-2015Perc	-,111	,037	-,012	-,030	-,159	-,003	,935	,068	-,024	-,007
i75_LicenParaAmpliAltReconstNoTotLicen(todosDesti)2011Perc	,079	,088	,885	-,090	,098	-,009	,022	,048	-,187	,095
i77_LicenParaAmpliAltReconstNoTotLicen(habit)2011Perc	,189	,100	,866	-,005	,072	,102	,070	-,077	-,177	,033
i79_LicenParaAmpliAltReconst(habit)PorAloj2011(nº de licen/100 aloj)	-,137	,002	,722	,004	,139	,276	,012	-,155	,230	,018
i80_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Entre2011E2015PorEdifComNecessRep MedGrandMultDegra2011Perc	,267	-,059	,534	-,027	-,295	,262	,189	,199	,298	-,029
i82_LicenParaConstNova(habit)Variação 2003-2007Perc	-,122	-,122	,199	,104	-,045	-,190	,044	-,092	-,067	,079
i84_LicenParaConstNova(habit)Variação2003-2015Perc	-,580	-,288	,003	,229	,303	-,046	,015	,199	-,103	-,077
i86_FogosNovosEmLicenPorAloj)2011Perc	,010	,080	-,104	-,017	-,070	-,094	-,087	,133	,792	-,046

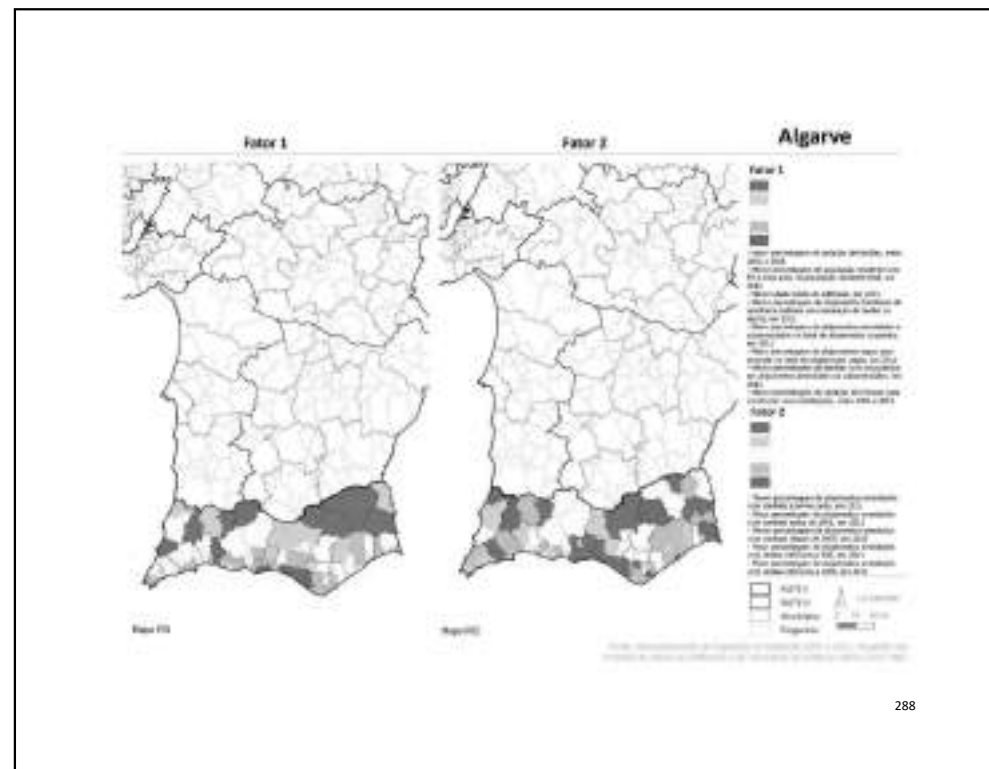
A Tabela 31 é uma tabela-resumo, na qual pode ser consultada a informação mais importante decorrente da análise efetuada: os 10 fatores principais extraídos, os respetivos valores parciais de variância explicada por cada um deles, os indicadores com maior representatividade em cada um dos fatores e as correspondentes componentes.

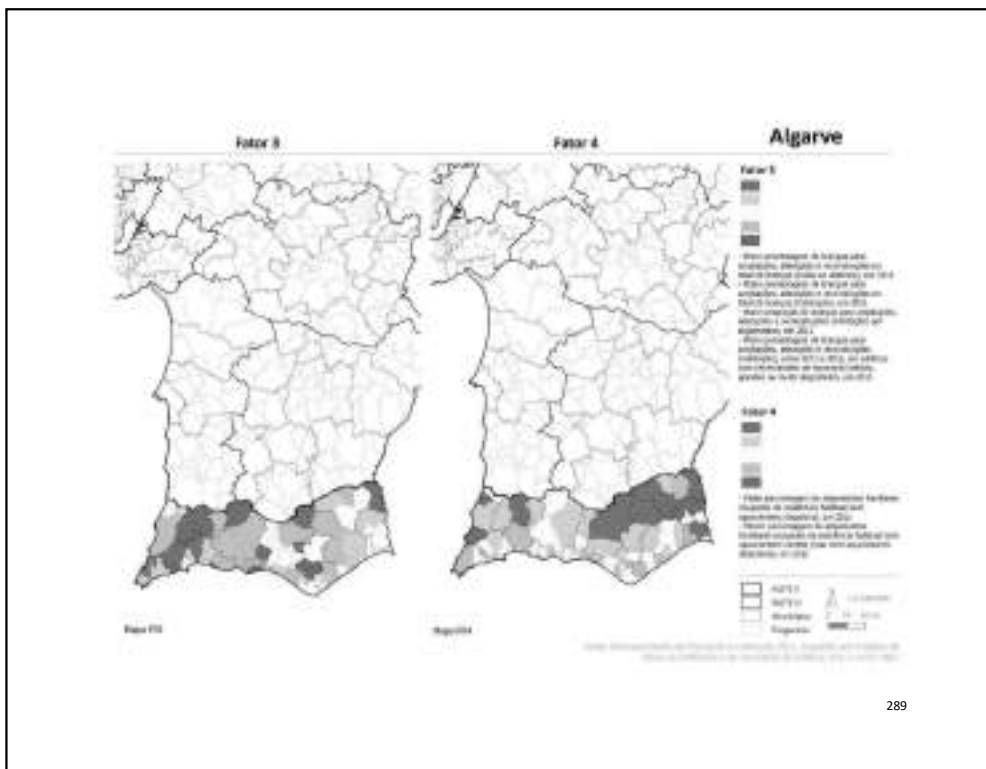
O método de análise estatística utilizado, além de permitir identificar os indicadores que geram cada um dos fatores, confere, ainda, a cada freguesia 10 pontuações, correspondentes aos 10 fatores extraídos. Essas pontuações possibilitam a representação cartográfica dos resultados da análise, graças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

Produzem-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. Destes, escolhe-se apresentar, seguidamente, apenas os que são representativos dos 4 primeiros fatores extraídos, sendo possível consultar a restante cartografia em anexo apropriado.

Tabela 31 - Síntese dos fatores extraídos

Fatores	% de variância	Indicadores	Componentes
Fator 1	16,717	i01_Fam20012011Perc	,837
		i02_PopResid6SeMaisAnosNaPopResTot2011	-,910
		i19_IdaMedEdificado2011	-,562
		i23_AlojFamiResHabitSeminstBanhoOuduche2011Perc	-,855
		i30_AlojArrendESubarrNoTotAlojOcupa2011Perc	,825
		i34_AlojVagParaArrenNoTotAlojVagos 2011Perc	,527
		i48_FamComUmaPessEmAloj ArrendOu Subarrend2011Perc	-,535
Fator 2	10,176	i84_LicenParaConstNova(habit)Variação2003-2015Perc	-,580
		i37_AlojArrendComContAtermcerto2011Perc	-,543
		i39_AlojarrendComContAntes19912011Perc	,768
		i41_AlojArrendComContDepois20052011Perc	-,691
		i43_AlojArrendComRendasInfer50€2011Perc	,880
Fator 3	7,899	i45_AlojArrendComRendasInfer100€ 2011Perc	,893
		i75_LicenParaAmpliAltrReconstNoTotLicen(todosDesti)2011Perc	,885
		i77_LicenParaAmpliAltrReconstNoTotLicen(habit)2011Perc	,866
		i79_LicenParaAmpliAltrReconst(habit)PorAloj2011(nº de licen/100 aloj)	,722
		i80_LicenParaAmpliAltrReconst(habit)Entre2011E2015PorEdifComNecessRepMedGrandMultDegra2011Perc	,534
Fator 4	7,111	i24_AlojFamiOcupResidHabitSemAquecDisp2011Perc	,905
		i25_AlojFamiOocupResHabitSemAquecCent(ComAquecdisp)2011Perc	-,887
Fator 5	7,055	i14_EdifNecRepNoTotalEdi2011Perc	,755
		i18_EdiNecRepMedGrandMuitoDegNoTotEdi2011Perc	,786
Fator 6	6,379	i67_LicenParaAmpliAltrReconstVaria2003-2007Perc	,877
		i71_LicenParaAmpliAltrReconst(habit)Varia2003-2007Perc	,902
Fator 7	6,020	i69_LicenParaAmpliAltrReconstVariação2003-2015Perc	,912
		i73_LicenParaAmpliAltrReconst(habit)Varia2003-2015Perc	,935
Fator 8	5,412	i04_AlojClassPorFam2011	,894
		i08_AlojVagPorFam2011	,670
Fator 9	5,191	i86_FogosNovosEmLicenPorAloj2011Perc	,792
		i06_AlojVagNoTotalAlojClass2011Perc	,910
Fator 10	4,911	i08_AlojVagPorFam2011	,655





289

Procede-se, agora, à análise dos 10 fatores extraídos para o Algarve.

Fator 1: Famílias, idosos, carências da habitação, arrendamento e construção nova

Este fator agrupa uma série diversificada de indicadores, relacionando: variação de famílias entre 2001 e 2011, menor percentagem de população residente com 65 ou mais anos na população residente total, menor idade média do edificado, menor percentagem de alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche, alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados, alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos, menor percentagem de famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados, menor percentagem de variação de licenças para construção nova entre 2003 e 2005.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 16,7%.

O mapa F01 evidencia que, de entre as freguesias com valores mais elevados se destacam apenas 5: Albufeira (Albufeira), Quarteira, Almancil (Loulé), Montenegro (Faro) e Portimão (Portimão). No Sul do Algarve predominam as freguesias com valores intermédios enquanto que no Norte dominam as freguesias com valores baixos e muito baixos.

O panorama geral reflete clara predominância de valores elevados no Sul, enquanto que no Norte do Algarve os valores mais baixos são os que têm mais expressão, o que reflete, nomeadamente, a importância do arrendamento existente e potencial no litoral algarvio.

Fator 2: Arrendamento – contrato a termo, contratos antigos e recentes e rendas baixas

Este fator refere-se à menor percentagem de alojamentos arrendados com contrato a termo certo, maior percentagem de alojamentos arrendados com contrato antes de 1991, menor percentagem de alojamentos arrendados com contratos depois de 2005, alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ e alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 10,2%.

A análise do mapa F02 revela a existência de freguesias com valores intermédios e baixos. Somente 7 freguesias apresentam valores elevados que correspondem a Vila Real de Santo António (Vila Real de Santo António), Castro Marim (Castro Marim), Marmeleira (Monchique), Fuseta, Olhão (Olhão), Cachopo e Santa Luzia (Tavira).

Analisando o cenário global, constata-se uma situação de relativa fragmentação territorial, existindo um certo equilíbrio entre o número de freguesias com valores baixos e valores intermédios.

290

Fator 3: Importância da reabilitação no licenciamento

Este fator expressa 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, no total de licenças, no total de licenças para habitação, por número de alojamentos e por edifícios com necessidades de reparações médias, grandes ou muito degradados entre 2011 e 2015. O nível de variância explicada corresponde a 7,9%.

A análise do mapa F03 demonstra a predominância de freguesias com valores intermédios em todo o Algarve, com poucas freguesias com valores reduzidos. As freguesias onde se registam valores mais elevados são as que se enumeram de seguida: Estoi, Santa Bárbara de Nexe, Conceição (Faro), Paderne, Albufeira (Albufeira), Marmeleiro, Monchique (Monchique), São Marcos da Serra (Silves), Luz (Lagos), Ferragudo (Lagoa).

Em suma, denota-se uma clara predominância de valores intermédios em todo o Algarve e um reduzido número de freguesias em que o peso da reabilitação no licenciamento é elevado.

Fator 4: Carências qualitativas da habitação: carências energéticas

Este fator agrega um conjunto de indicadores: alojamentos familiares ocupados de residencial habitual sem aquecimento disponível e menor percentagem de alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central mas com aquecimento disponível. O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 7,1%.

Este fator reflete o predomínio de valores mais baixos e intermédios no Algarve. Apenas quatro freguesias apresentam valores elevados: Vaqueiros (Alcoutim), Bordeira, Rogil (Aljezur), Odeleite (Castro Marim).

O panorama predominante reflete uma dispersão dos valores baixos e intermédios não sendo possível definir um padrão das habitações com carências energéticas.

Fator 5: Necessidades de reparação

Este fator reúne indicadores relativos aos edifícios com necessidade de reparação no total de edifícios e edifícios com necessidade de reparações médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios. O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 6,1%.

A análise do mapa F05 em anexo revela a predominância de freguesias com valores intermédios, o que demonstra a importância das necessidades de reparação do edificado no Algarve. Apenas na freguesia de Azinhal (Castro Marim) se registam valores elevados dos indicadores referidos.

O panorama geral traduz a existência de situações significativas no que concerne à necessidade de reparação do edificado no Algarve.

Fator 6: 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 6,4%.

A análise do mapa F06 em anexo revela a diminuição do peso da reabilitação no licenciamento entre 2003 e 2007. Existem apenas 4 freguesias em que o peso reabilitação no licenciamento entre 2003 e 2007 é elevado, que são Bordeira (Aljezur), Bensafrim, Luz (Lagos), Marmeleiro (Monchique).

Em suma, pode concluir-se que o cenário geral reflete a estagnação e mesmo, em alguns casos, a diminuição do peso que a reabilitação tem vindo a desempenhar no licenciamento de obras. Apesar disso, é importante referir que existem alguns casos pontuais no Oeste do Algarve.

Fator 7: Licenciamento e evolução da reabilitação (2003-2015)

Este fator reflete a variação do número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções, entre 2003 e 2015. O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 6%.

Existe uma clara dominância de freguesias com valores baixos e muito baixos em todo o Algarve. Apenas uma freguesia apresenta valor elevado, Santa Luzia (Tavira).

Em suma, infere-se que a tendência instalada no Algarve de Lisboa 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 entre 2003 e 2015.

Fator 8: Alojamentos clássicos por famílias e alojamentos vagos

Este fator agrupa dois indicadores: proporção de alojamentos clássicos por famílias e proporção de alojamentos vagos por famílias. O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 5,4%.

A análise do mapa F08 em anexo revela a predominância de freguesias com valores muito baixos e baixos no que diz respeito aos alojamentos clássicos por famílias e alojamentos vagos por famílias. Apenas três freguesias apresentam valores elevados: Cabanas de Tavira (Tavira), Monte Gordo (Vila Real de Santo António) e Armação de Pêra (Silves).

Assim sendo, constata-se que todo o Algarve apresenta valores reduzidos de alojamentos clássicos por famílias e de alojamentos vagos por famílias, em 2011.

Fator 9: Construção nova

Este fator retrata a evolução da situação do licenciamento de obras na área de análise, em termos de construção nova.
O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 5,2%.

A observação do mapa F09 (em anexo), permite verificar que praticamente todas as freguesias apresentam valores baixos e muitos baixos. Apenas uma freguesia apresenta valor elevado, que é Altura em Castro Marim.

Em conclusão, praticamente todas as freguesias apresentam valores baixos e muitos baixos indicando a estagnação de construções e, até mesmo, o declínio do setor da construção em 2011.

Fator 10: 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 5,2%.

A observação do mapa F10 que se encontra em anexo revela que algumas freguesias apresentam valores intermédios no que respeita aos alojamentos vagos. Apenas 6 freguesias apresentam valores elevados, demonstrando o estado crítico das mesmas: Vila Nova de Cacela, Monte Gordo (Vila Real de Santo António), Marmeleiro, Alferce (Monchique), Sagres, Barão de São Miguel (Vila do Bispo).

Este fator mostra a importância relativa dos alojamentos vagos na região do Algarve, concentrando-se os valores mais elevados em alguns focos dispersos.

Região Autónoma dos Açores

Apresenta-se, de seguida, a análise fatorial para a Região Autónoma dos Açores.

Extraem-se 10 fatores, referentes às 35 variáveis em análise, que, no seu conjunto, explicam cerca de 66,2%% da variância total. Esta informação encontra-se presente na Tabela 32, bem como a indicação dos valores parciais de variância explicada por cada um dos fatores extraídos (ver penúltima coluna da tabela).

Tabela 32 - 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	4,444	12,696	12,696	3,028	8,652	8,652
2	3,651	10,433	23,129	3,014	8,611	17,263
3	3,051	8,718	31,847	2,797	7,992	25,254
4	2,551	7,289	39,136	2,550	7,285	32,539
5	2,267	6,478	45,614	2,163	6,180	38,719
6	2,010	5,743	51,357	2,163	6,179	44,899
7	1,694	4,841	56,198	1,975	5,643	50,542
8	1,536	4,389	60,586	1,881	5,375	55,916
9	1,349	3,855	64,441	1,869	5,339	61,255
10	1,208	3,452	67,893	1,725	4,929	66,184

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 33, apresenta-se a matriz de componentes, na qual se encontra discriminada a constituição de todos os fatores principais extraídos para a área da Região Autónoma dos Açores. As componentes a negrito correspondem a um maior peso dos respetivos indicadores num dado fator.

Tabela 33 - Matriz de componentes

Indicadores	Fatores									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
#01_Fam20012011Perc	-,694	-,087	-,070	-,070	-,025	-,071	,138	,041	,319	-,006
#02_PopResid65eMaisAnosNaPopResTot2011	,817	-,193	,028	,045	,025	,164	-,117	-,055	-,089	-,120
#04_AlojClassPorFam2011	,706	,043	,044	,209	,150	-,083	-,153	,095	-,105	-,035
#06_AlojVagNoTotalAlojClass2011Perc	-,050	-,004	,120	,039	,927	,036	,042	,045	,043	,006
#08_AlojVagPorFam2011	,257	,029	,091	,107	,911	-,007	-,016	,069	-,022	-,059
#14_EdiNecRepNoTotalEdi2011Perc	,242	,058	-,056	,821	,022	,040	,054	,029	-,102	,030
#16_EdiNecRepMedGrandMultoDeg2011	-,167	,049	,063	,762	,095	-,062	-,041	,111	,177	,027
#18_EdiNeRepMedGrandMultoDegNoTotEdi2011Perc	,284	,016	-,086	,861	-,029	-,072	,029	,050	-,097	,024
#19_IdaMedEdificado2011	,350	,167	-,128	,104	,075	,286	-,018	,026	,045	,325
#21_FamAlojSobreloNotOfam2011Perc	-,253	,601	-,090	,164	,051	-,219	,081	,207	,098	,133
#23_AlojFamResHabitSeminstBanhoOduche2011Perc	,137	,219	,135	,311	,143	-,324	-,213	,195	-,259	-,209
#24_AlojFamOcupResidHabitSemAquecDisp2011Perc	,214	,741	,008	,163	-,125	-,107	-,178	,082	-,119	-,263
#25_AlojFamOcupResHabitSemAquecCent(ComAquecisp)2011Perc	-,219	-,753	,030	-,115	,145	,102	,173	-,090	,144	,206
#26_EdiSemEnrAcessPessComMobCondi2011Perc	-,394	-,019	,278	,125	-,083	,274	,084	,007	-,013	,125
#27_EdiComDoisOuMaisPisosSemiElevador2011Perc	-,318	-,004	-,102	-,013	-,143	,056	-,042	,039	,619	-,162
#30_AlojArrendESubarrNoTotAlojOcupa2011Perc	-,193	,051	,162	-,061	,095	,200	,132	-,107	,767	,141
#32_AlojVagParaArrenNoTotAlojClass2011Perc	,030	-,075	-,019	-,052	,228	,891	-,046	,055	,159	-,029
#34_AlojVagParaArrenNoTotAlojVagos2011Perc	,061	-,100	-,074	-,030	-,152	,877	-,081	,048	,079	-,106
#37_AlojArrendComContAtermcerto2011Perc	-,420	-,139	,081	-,057	,310	,243	,062	-,030	-,188	-,272
#39_AlojarrendComContAntes19912011Perc	-,240	,159	-,027	-,016	,070	-,069	-,057	,003	,196	,650
#41_AlojArrendComContDepois20052011Perc	-,044	-,029	-,086	-,086	,105	,077	,016	-,045	,147	-,778
#43_AlojArrendComRendasinfer50€2011Perc	-,164	,742	,024	-,044	,077	,051	,097	-,104	,134	,355
#45_AlojArrendComRendasinfer100€2011Perc	-,088	,799	-,039	-,078	,117	,003	,017	-,063	,000	,223
#48_FamComUmaPessEmAlojArrendOuSubarrend2011Perc	,366	-,278	,072	,178	,099	,247	-,006	,042	,547	-,082
#67_LicenParaAmpliAltReconstVaria2003-2007Perc	-,150	-,071	,027	-,015	,018	-,053	,924	,028	,042	,007
#69_LicenParaAmpliAltReconstVaria2003-2015Perc	-,018	-,031	-,033	-,011	-,018	,069	,103	,927	-,037	-,015
#71_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Varia2003-2007Perc	-,167	-,015	,049	,014	,019	-,051	,908	,170	,027	-,055
#73_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Varia2003-2015Perc	,027	,097	-,149	-,023	,122	,011	,077	,889	-,013	,058
#75_LicenParaAmpliAltReconstNoTotLicen(todosDesti)2011Perc	-,017	,134	,839	,001	,168	,037	,030	,002	,144	,055
#77_LicenParaAmpliAltReconstNoTotLicen(habit)2011Perc	,040	,003	,916	,013	,100	-,006	,028	-,098	,023	,068
#79_LicenParaAmpliAltReconst(habit)PorAloj2011(nº de licen/100 aloj)	,009	,061	,862	-,069	,010	-,048	-,022	-,100	-,079	-,043
#80_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Entre2011E2015PorEdifComNecesRepMedGra	,131	-,054	,438	-,435	-,173	-,047	,176	,036	-,001	-,116
ndMultDegra2011Perc										
#82_LicenParaConstNova(habit)Variação2003-2007Perc	-,115	,163	,073	,043	,097	-,068	-,102	-,023	,145	-,038
#84_LicenParaConstNova(habit)Variação2003-2015Perc	,246	-,026	-,220	,125	-,158	,114	,077	,061	-,334	,105
#86_FogosNovosEmLicenPorAloj2011Perc	-,027	,101	-,102	-,171	-,050	-,071	,034	-,084	,017	,156

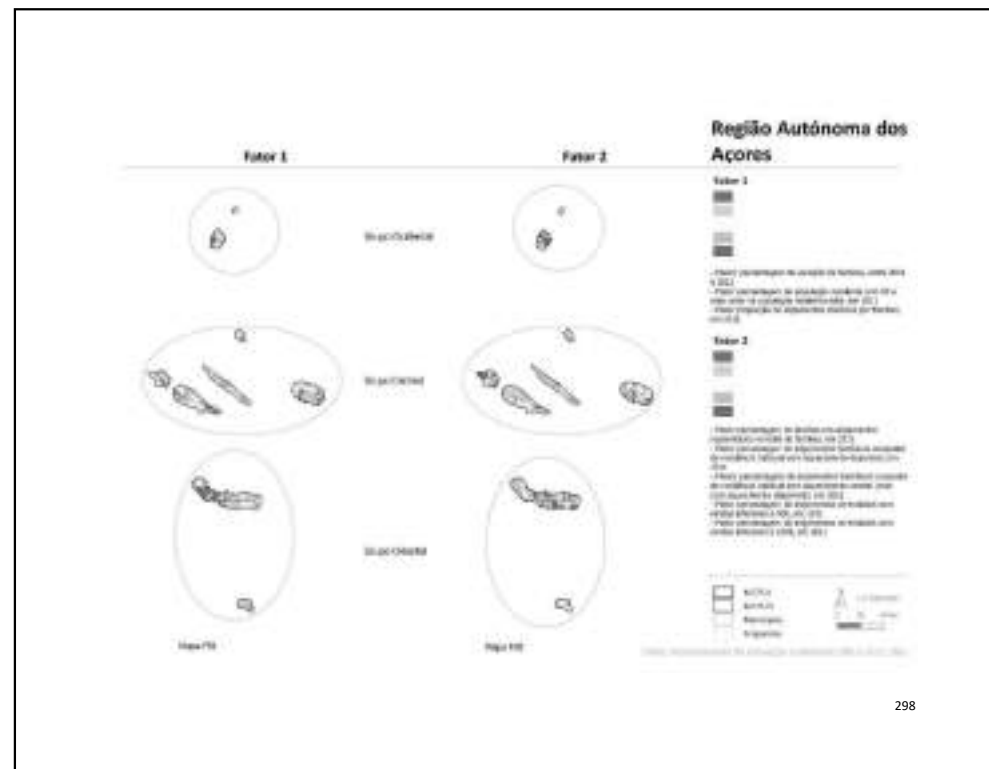
A Tabela 34 é uma tabela-resumo, na qual pode ser consultada a informação mais importante decorrente da análise efetuada: os 10 fatores principais extraídos, os respetivos valores parciais de variância explicada por cada um deles, os indicadores com maior representatividade em cada um dos fatores e as correspondentes componentes.

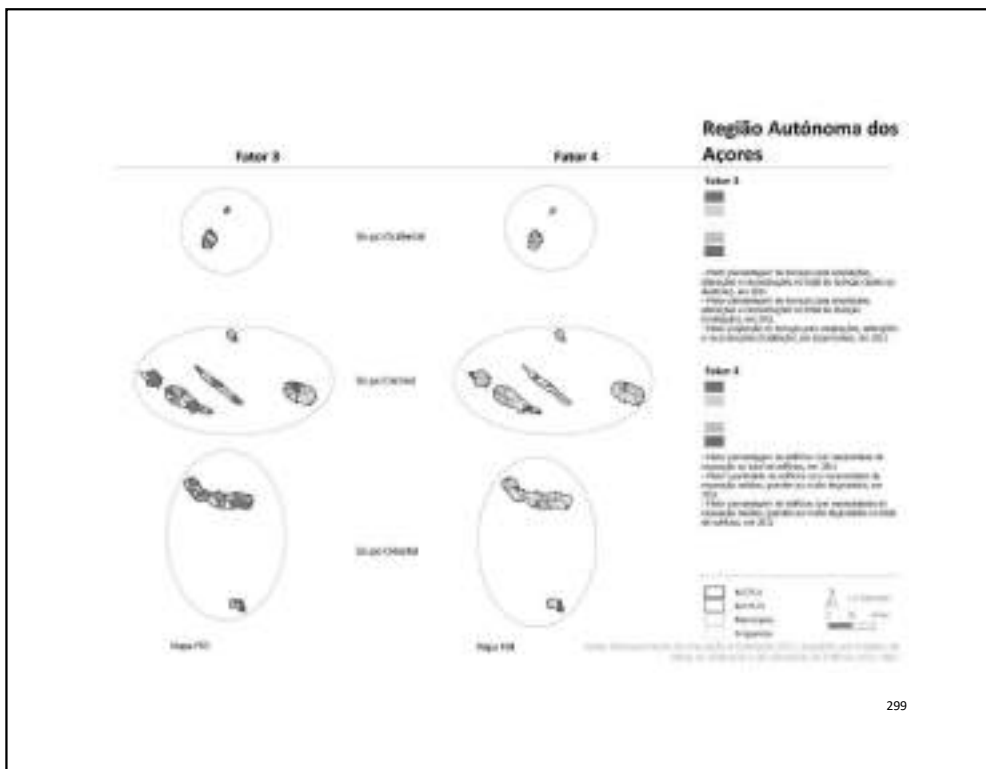
O método de análise estatística utilizado, além de permitir identificar os indicadores que geram cada um dos fatores, confere, ainda, a cada freguesia 10 pontuações, correspondentes aos 10 fatores extraídos. Essas pontuações possibilitam a representação cartográfica dos resultados da análise, graças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

Produzem-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. Destes, escolhe-se apresentar, seguidamente, apenas os que são representativos dos 4 primeiros fatores extraídos, sendo possível consultar a restante cartografia em anexo apropriado.

Tabela 34 - Síntese dos fatores extraídos

Fatores	% de variância	Indicadores	Componentes
Fator 1	8,652	i01_Fam20012011Perc	-,694
		i02_PopResid65eMaisAnosNaPopResTot2011	,817
		i04_AlojClassPorFam2011	,706
Fator 2	8,611	i21_FamAlojSobreloNoToFam2011Perc	,601
		i24_AlojFamiOcupResidHabitSemAquecDisp2011Perc	,741
		i25_AlojFamiOcupResidHabitSemAquecCent(ComAquecDisp)2011Perc	-,753
		i43_AlojArrendComRendasInfer50€2011Perc	,742
		i45_AlojArrendComRendasInfer100€ 2011Perc	,799
Fator 3	7,992	i75_LicenParaAmpliAltReconstNoTotLicen(todosDesti)2011Perc	,839
		i77_LicenParaAmpliAltReconstNoTotLicen(habit)2011Perc	,916
		i79_LicenParaAmpliAltReconst(habit)PorAloj2011(nº de licen/100 aloj)	,862
Fator 4	7,285	i14_EdiNecRepNoTotalEdi2011Perc	,821
		i16_EdiNecRepMedGrandMuitoDeg2011	,762
		i18_EdiNecRepMedGrandMuitoDegNoTotEdi2011Perc	,861
Fator 5	6,180	i06_AlojVagNoTotalAlojClass2011Perc	,927
		i08_AlojVagPorFam2011	,911
Fator 6	6,179	i32_AlojvagParaArrenNoTotAlojClass2011Perc	,891
		i34_AlojVagParaArrenNoTotAlojVagos 2011Perc	,877
Fator 7	5,643	i67_LicenParaAmpliAltReconstVaria2003-2007Perc	,924
		i71_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Varia2003-2007Perc	,908
Fator 8	5,375	i69_LicenParaAmpliAltReconstVariação2003-2015Perc	,927
		i73_LicenParaAmpliAltReconst(habit)Varia2003-2015Perc	,889
Fator 9	5,339	i27_EdiComDoisOuMaisPisosSemElevador2011Perc	,619
		i30_AlojArrendESubarrNoTotAlojOcupa2011Perc	,767
		i48_FamComUmaPessEmAloj ArrendOu Subarrend2011Perc	,547
Fator 10	4,929	i39_AlojarrendComContAntes19912011Perc	,650
		i41_AlojArrendComContDepois20052011Perc	-,778





299

Procede-se, agora, à análise dos 10 fatores extraídos para a Região Autónoma dos Açores.

Fator 1: Famílias, idosos, alojamentos clássicos

Este fator agrupa uma série diversificada de indicadores: menor percentagem de variação de famílias entre 2001 e 2011, população residente com 65 ou mais anos na população residente, proporção de alojamentos clássicos por famílias.

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

O mapa F01 evidencia uma distribuição bastante diversificada entre os diferentes grupos de ilhas. No Grupo Ocidental predominam os valores baixos e intermédios, somente com duas freguesias com valor elevado: Fajãzinha e Fajã Grande (Lajes das Flores).

No grupo Central, na Terceira as freguesias apresentam valores baixos e intermédios e nas restantes ilhas (Graciosa, São Jorge, Faial e Pico) predominam as freguesias com valores intermédios. Destacam-se três freguesias com valores elevados, todas na Ilha do Pico: Calheta de Nesquim (Lajes do Pico), Santo Amaro (São Roque do Pico) e Criação Velha (Madalena).

No grupo Oriental predominam as freguesias com valores muito baixos, baixos e intermédios. Nenhuma freguesia apresenta um valor elevado.

O panorama geral reflete situações mais extremas no Grupo Central, sobretudo nas ilhas do Pico, Faial, Graciosa e São Jorge, onde se concentram os valores mais elevados.

Fator 2: Carências qualitativas da habitação: sobrelotação, carências energéticas e rendas baixas

Este fator refere-se às famílias em alojamentos sobrelotados no total de famílias, alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível, menor percentagem de alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central mas com aquecimento disponível e alojamentos com rendas inferiores a 50€ e 100€.

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

O mapa F02 evidencia uma distribuição bastante diversificada entre os diferentes grupos de ilhas. No Grupo Ocidental predominam os valores baixos e muito baixos, sem contabilizar nenhuma freguesia com valores elevados.

No grupo Central, todas as ilhas apresentam valores muito semelhantes em que predominam as freguesias que registam valores baixos e intermédios. Nenhuma freguesia apresenta valores elevados.

No grupo Oriental predominam as freguesias com valores intermédios e valores altos, destacando-se na ilha de São Miguel as seguintes freguesias: Água Retorta, Faial da Terra, Ribeira Quente (Povoação), Ponta Graça (Vila Franca do Campo), Santana (Nordeste), Ribeirinha e Rabo de Peixe (Ribeira Grande).

O panorama geral é de uma relativa fragmentação territorial, apresentando-se os casos mais críticos no Grupo Oriental.

300

Fator 3: Importância na reabilitação no licenciamento

Este fator expressa 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 no total de licenças, no total de licenças para habitação e por número de alojamentos. O nível de variância explicada corresponde a 8%.

O mapa F03 evidencia uma distribuição bastante semelhante em todos os grupos de ilhas, dominando as freguesias com valores baixos e intermédios.

No Grupo Ocidental nenhuma freguesia apresenta valores elevados. Predominam os valores baixos e muito baixos.

No grupo Central, a ilha do Pico apresenta uma freguesia com valores elevados (Criação Velha em Madalena) e outra na ilha Terceira (Biscoitos na Vila da Vitória).

No grupo Oriental, a ilha de Santa Maria apresenta uma freguesia com valores elevados, a Santa Bárbara na Vila do Porto.

Em suma, denota-se uma clara predominância de valores baixos e muito baixos em todos os grupos da Região Autónoma dos Açores, refletindo a pouca importância da reabilitação no licenciamento.

Fator 4: Necessidades de reparação

Este fator espelha as carências qualitativas do edificado, 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 7,3%.

O mapa F04 evidencia uma distribuição bastante semelhante em quase todos os grupos de ilhas, dominando as freguesias com valores intermédios.

No Grupo Ocidental, na ilha das Flores uma freguesia apresenta valores elevados: é a freguesia de Fajãzinha na Laje das Flores.

No grupo Central, a ilha do Pico apresenta duas freguesias com valores elevados (Ribeiras e Piedade nas Lajes do Pico) e outra na ilha de São Jorge (Santo Amaro em Velas).

No grupo Oriental, a ilha de Santa Maria apresenta uma freguesia com valores elevados, a Santo Espírito na Vila do Porto. Na Ilha de São Miguel temos a freguesia Capelas em Ponta Delgada.

O panorama dominante reflete uma clara predominância de freguesias com valores intermédios de edifícios com necessidades de reparação, com exceção da ilha do Faial no Grupo Central que só apresenta valores baixos e muito baixos.

Fator 5: Alojamentos vagos no total de alojamentos

Este fator caracteriza a situação do alojamento, em termos de alojamentos vagos no total de alojamentos e quanto à proporção de alojamentos vagos por famílias.

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

A análise do mapa F05 em anexo revela uma distribuição de valores muito semelhante em todos os grupos da Região Autónoma dos Açores, com a predominância de freguesias com valores baixos.

No Grupo Ocidental, nenhuma freguesia apresenta valores elevados para o fator em causa.

No grupo Central, a ilha do Pico apresenta uma freguesia com valores elevados (Calheta de Nesquim na Lajes do Pico) e outra na ilha de Terceira (Serreta em Angra do Heroísmo).

No grupo Oriental, na Ilha de São Miguel só uma freguesia apresenta valores elevados: Ponta Delgada (São Sebastião) em Ponta Delgada.

No panorama geral, infere-se que a Região Autónoma dos Açores apresenta valores baixos e intermédios em todos os grupos de ilhas, o que revela a pouca expressão de alojamentos vagos.

Fator 6: Alojamentos vagos para arrendar

Este fator caracteriza a situação do alojamento, em termos de alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos e em termos de alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos.

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

A análise do mapa F06 volta a apresentar uma distribuição muito semelhante em todos os grupos de ilhas, em que predominam as freguesias com valores baixos e intermédios.

Para este fator, somente no Grupo Ocidental é que existem freguesias com valores elevados. Situam-se na ilha das Flores e são as freguesias de Cedros (Santa Cruz das Flores) e Fazenda (Lajes das Flores).

Em suma, pode concluir-se que o cenário geral reflete a reduzida expressão de alojamentos vagos em todas as ilhas da Região Autónoma dos Açores.

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

Este fator reflete a 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 5,6%.

A análise do mapa F07 demonstra a predominância de freguesias com valores baixos em todos os grupos de ilhas.

No Grupo Ocidental, nenhuma freguesia apresenta valores elevados.

No grupo Central, a ilha do Pico apresenta uma freguesia com valores elevados (Criação Velha na Madalena) e duas freguesias na ilha Terceira (Altares e São Bartolomeu de Regatos em Angra do Heroísmo).

No grupo Oriental, a Ilha de São Miguel tem uma freguesia com valores elevados: Ribeira Grande (Conceição) em Ribeira Grande.

Em suma, infere-se que a tendência instalada na Região Autónoma dos Açores 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 entre 2003 e 2007.

Fator 8: Licenciamento e evolução da reabilitação (2003-2015)

Este fator reflete a variação do número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções, entre 2003 e 2015.

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

A análise do mapa F08 em anexo demonstra, mais uma vez, uma distribuição muito uniforme dos valores pelas freguesias com predomínio dos valores baixos e intermédios. Destaca-se, aqui, a ilha da Terceira em que praticamente todas as freguesias apresentam valores muito reduzidos.

No que diz respeito às freguesias com valores elevados só existem três: duas na ilha de São Miguel, Ribeira Grande (Conceição) e Ribeira Grande (Matriz), e outra na ilha do Faial, Capelo (Horta).

Assim sendo, constata-se que em toda a Região Autónoma dos Açores o peso da reabilitação no licenciamento é pouco expressivo, de 2003 a 2015.

Fator 9: Carências qualitativas da habitação relativas à acessibilidade, e arrendamento

Este fator retrata os edifícios com dois ou mais pisos e sem elevador, alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados e famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados.

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

A observação do mapa F09 (em anexo), permite visualizar que em todos os grupos de ilhas predominam os valores baixos e intermédios, com a existência de algumas exceções.

No Grupo Ocidental, toda a ilha do Corvo apresenta valores elevados no que concerne às habitações com carências qualitativas e ao arrendamento. Já a ilha das Flores, apresenta uma freguesia com valores elevados, a freguesia de Fajã Grande (Lajes das Flores).

No grupo Central, a ilha do Faial apresenta 5 freguesias com valores elevados: Feteira, Castelo Branco, Horta (Matriz) e Horta (Conceição), todas elas na Horta. Na ilha de São Jorge existem duas freguesias com valores elevados, que dizem respeito à freguesia de Velas (São Jorge) em Velas e Calheta. Na ilha Terceira existem 4 freguesias com valores elevados: Angra (Nossa Senhora da Conceição), Terra Chã, Angra (Sé) (Angra do Heroísmo) e Praia da Vitória (Santa Cruz) (Vila da Praia da Vitória).

No grupo Oriental, a Ilha de São Miguel é a que apresenta o maior número de freguesias com valores elevados que, no seu total, são 11: Rabo de Peixe (Ribeira Grande), Ponta Delgada (São Sebastião), Arrifes, Ponta Delgada (São José), Santo António, Ponta Delgada (São Pedro), Fajã de Cima, Rosto do Cão (São Roque) (Ponta Delgada), Lagoa (Santa Cruz) (Lagoa), Água Retorta e Ribeira Quente (Povoação). Na ilha

de Santa Maria apenas uma freguesia apresenta valores elevados, a freguesia de Vila do Porto em Vila do Porto.

Em conclusão, em todos os grupos de ilhas se verifica a existência de situações críticas no que respeita às carências de acessibilidade e ao arrendamento. No entanto, a maioria das freguesias apresenta valores intermédios do fator em análise.

Fator 10: Contratos antigos e recentes

O último fator desta área caracteriza a situação dos alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 e a menor percentagem de alojamentos arrendados com contratos depois de 2005.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 4,9%.

A observação do mapa F10 que se encontra em anexo revela uma distribuição desigual do fator em questão. No Grupo Oriental os valores são mais altos e intermédios, assim como no Grupo Ocidental. Já o Grupo Central apresenta algumas ilhas com valores mais baixos e outras com valores mais intermédios. No Grupo Ocidental, a ilha das Flores apresenta duas freguesias com valores elevados: Fajãzinha e Lajedo (Lajes das Flores).

No grupo Central, a ilha do Faial apresenta uma freguesia com valores elevados, a Praia do Norte na Horta. A ilha Terceira também só apresenta uma freguesia com valores elevados, a Terra Chã em Angra do Heroísmo.

No grupo Oriental, a ilha de São Miguel apresenta 4 freguesias com valores elevados: Sete Cidades e Pilar da Bretanha em Ponta Delgada, Ribeira das Taíñas em Vila Franca do Campo e São Brás em Ribeira Grande. Na ilha de Santa Maria somente a freguesia de Vila do Porto em Vila do Porto apresenta valores elevados.

Este fator mostra uma distribuição desigual dos alojamentos arrendados com contratos antigos e recentes nos diferentes grupos de ilhas. O grupo mais Oriental apresenta os casos com valores mais altos e intermédios para o fator em análise, enquanto que nos restantes grupos dominam os valores baixos e intermédios.

Região Autónoma da Madeira

Apresenta-se, de seguida, a análise fatorial para a Região Autónoma da Madeira.

Extraem-se 10 fatores, referentes às 35 variáveis em análise, que, no seu conjunto, explicam cerca de 78% da variância total. Esta informação encontra-se presente na Tabela 35, bem como a indicação dos valores parciais de variância explicada por cada um dos fatores extraídos (ver penúltima coluna da tabela).

Tabela 35 - 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	5,694	16,268	16,268	3,710	10,599	10,599
2	4,517	12,905	29,173	3,462	9,891	20,490
3	3,453	9,864	39,038	3,376	9,646	30,136
4	3,080	8,799	47,837	2,772	7,919	38,054
5	2,769	7,912	55,749	2,768	7,907	45,962
6	2,263	6,464	62,213	2,755	7,872	53,834
7	1,748	4,995	67,208	2,638	7,537	61,371
8	1,599	4,568	71,777	2,163	6,180	67,551
9	1,291	3,688	75,464	1,892	5,406	72,957
10	1,263	3,610	79,074	1,768	5,052	78,009

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 36, apresenta-se a matriz de componentes, na qual se encontra discriminada a constituição de todos os fatores principais extraídos para a área da Região Autónoma dos Açores. As componentes a negrito correspondem a um maior peso dos respetivos indicadores num dado fator.

Tabela 36 - Matriz de componentes

Indicadores	Fatores									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
i01_Fam20012011Perc	,450	-,061	,073	,088	,229	,261	-,129	,012	-,023	-,193
i02_PopResid65eMaisAnosNaPopResTot2011	-,872	-,031	-,020	,029	-,005	-,086	,017	-,073	,168	,207
i04_AlojClassPorFam2011	-,828	-,138	-,187	,085	,071	,119	,143	,177	-,146	,005
i06_AlojVagNoTotalAlojClass2011Perc	,065	-,112	-,074	,915	,161	,027	-,106	,110	,009	-,054
i08_AlojVagPorFam2011	-,177	-,163	-,125	,879	,138	,092	-,077	,133	-,032	-,051
i14_EdifiNecRepNoTotalEdi2011Perc	,003	,079	,285	,036	,836	-,088	-,086	,032	,062	,179
i16_EdiNecRepMedGrandMuitoDeg2011	,491	,045	,095	-,071	,578	,153	-,086	,155	,076	,105
i18_EdiNecRepMedGrandMuitoDegNoTotEdi2011Perc	,026	,018	,160	,229	,849	-,062	-,099	,059	-,228	,075
i19_IdaMedEdificado2011	,046	,166	,319	,462	,129	-,046	-,207	-,001	,119	,316
i21_FamAlojSobreloToToFam2011Perc	,792	,310	-,076	-,003	,091	,059	,015	,115	-,233	,084
i23_AlojFamiResHabitSemInstBanhoOdutche2011Perc	,011	-,148	-,422	,145	,176	-,591	,179	-,203	-,288	,125
i24_AlojFamiOccupResidHabitSemAquecDisp2011Perc	-,010	-,062	,041	,147	,047	,051	,174	,940	,114	-,030
i25_AlojFamiOccupResHabitSemAquecCent(ComAquecdisp)2011Perc	-,003	-,035	,051	-,047	-,028	-,145	-,076	-,948	-,073	,068
i26_EdiSemEntrAcessPessComMobCond2011Perc	,416	-,129	,210	,219	-,020	-,168	,098	-,168	-,223	,537
i27_EdiComDoisOuMaisPisosSemElevador2011Perc	,101	-,103	,043	,083	-,113	,076	-,066	,061	-,104	-,748
i30_AlojArrendESubarrNoTotAlojOcupa2011Perc	,253	,521	,192	,284	,180	,561	-,253	,020	,096	,117
i32_AlojvagParaArrenNoTotAlojClass2011Perc	,006	-,021	,040	,315	,080	,890	-,007	,047	,081	-,036
i34_AlojVagParaArrenNoTotAlojVagos2011Perc	,081	-,028	-,065	-,160	-,080	,917	-,013	,102	,022	-,117
i37_AlojArrendComContAtermcerto2011Perc	,269	-,660	-,047	,436	-,039	-,052	-,178	-,161	,127	-,206
i39_AlojarrendComContAntes19912011Perc	,088	,553	,338	-,034	,075	,102	-,167	,041	,540	,181
i41_AlojArrendComContDepois20052011Perc	,008	-,664	-,183	,192	-,041	,079	,071	-,066	,182	-,430
i43_AlojArrendComRendasinfer50€2011Perc	,280	,818	-,223	-,025	,026	,076	-,046	-,097	-,036	-,135
i45_AlojArrendComRendasinfer100€2011Perc	,155	,882	,000	-,042	,044	-,019	-,006	-,053	,315	-,062
i48_FamComUmaPessEmAlojArrendOuSubarrend2011Perc	-,109	,018	,176	,076	-,035	,205	,042	,172	,861	-,031
i67_LicenParaAmpliAltrReconstVaria2003-2007Perc	-,108	-,006	-,042	-,091	-,040	-,022	,942	,120	,018	,084
i69_LicenParaAmpliAltrReconstVariação2003-2015Perc	-,573	,018	,179	-,129	-,130	-,103	,474	,007	-,117	-,044
i71_LicenParaAmpliAltrReconst(habit)Varia2003-2007Perc	-,054	-,072	-,071	-,106	-,081	-,043	,934	,093	,024	,047
i73_LicenParaAmpliAltrReconst(habit)Varia2003-2015Perc	-,555	,137	,138	-,012	-,112	-,177	,511	,143	-,172	-,168
i75_LicenParaAmpliAltrReconstNoTotLicen(todosDesti)2011Perc	,023	,073	,924	-,032	,001	,126	-,033	,007	,071	,181
i77_LicenParaAmpliAltrReconstNoTotLicen(habit)2011Perc	,065	,075	,874	,047	,241	,130	-,020	-,067	,154	-,020
i79_LicenParaAmpliAltrReconst(habit)PorAloj2011(nº de licen/100 aloj)	-,004	-,195	,707	-,210	,144	-,206	,017	,029	,108	-,129
i80_LicenParaAmpliAltrReconst(habit)Entre2011E2015PorEdifiComNecessRepMedGrandMuitDegra2011Perc	,045	-,099	,413	-,262	-,622	,003	-,008	,115	-,224	,348
i82_LicenParaConstNova(habit)Variação2003-2007Perc	,088	,229	,174	,303	-,233	,009	-,039	-,112	-,012	,211
i84_LicenParaConstNova(habit)Variação2003-2015Perc	-,154	,044	,282	-,280	-,469	-,246	-,048	,185	,445	,300
i86_FogosNovosEmLicenPorAloj2011Perc	,128	-,416	-,366	-,091	,056	,117	-,223	,064	,135	,043

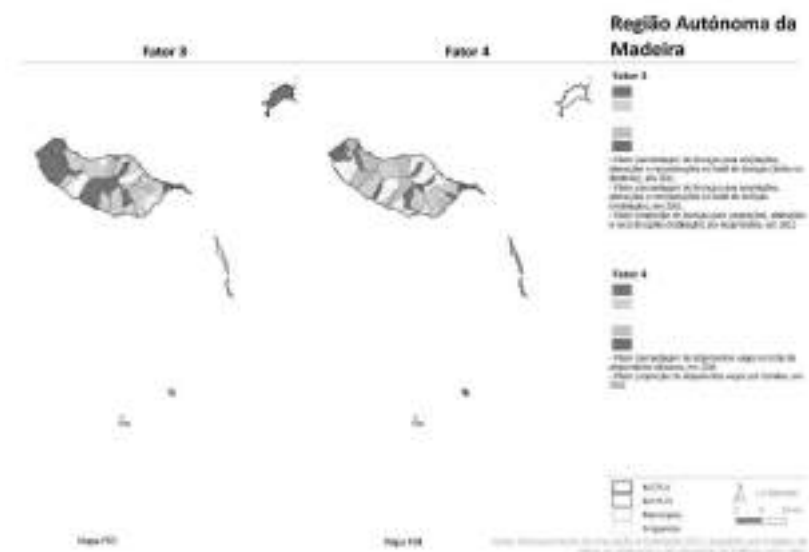
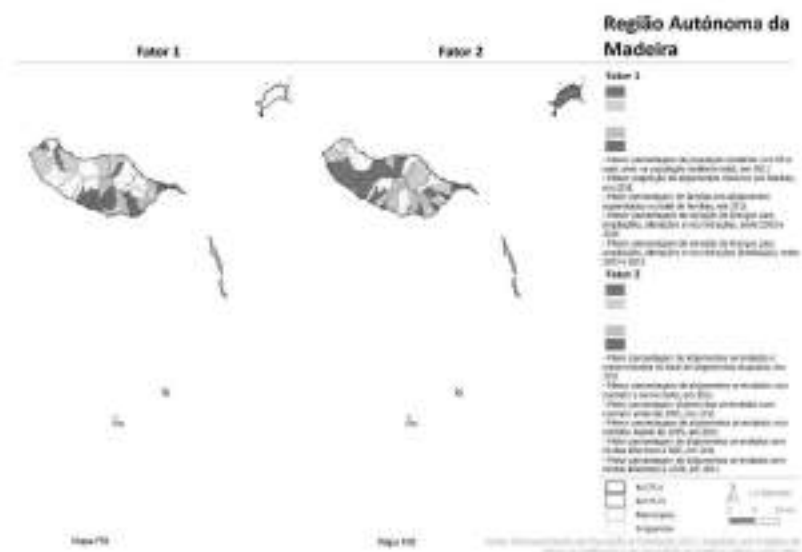
A Tabela 37 é uma tabela-resumo, na qual pode ser consultada a informação mais importante decorrente da análise efetuada: os 10 fatores principais extraídos, os respetivos valores parciais de variância explicada por cada um deles, os indicadores com maior representatividade em cada um dos fatores e as 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.

Produzem-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. Destes, escolhe-se apresentar, seguidamente, apenas os que são representativos dos 4 primeiros fatores extraídos, sendo possível consultar a restante cartografia em anexo apropriado.

Tabela 37 - Síntese dos fatores extraídos

Fatores	% de variância	Indicadores	Componentes
Fator 1	10,599	i02_PopResid65eMaisAnosNaPopResTot2011	-,872
		i04_AlojClassPorFam2011	-,828
		i21_FamAlojSobrelotNoToFam2011Perc	,792
		i69_LicenParaAmplAltReconstVariação2003-2015Perc	-,573
		i73_LicenParaAmplAltReconst(habit)Varia2003-2015Perc	-,555
Fator 2	9,891	i30_AlojArrendESubarrNoTotAlojOcupa2011Perc	,521
		i37_AlojArrendComContAtermcerto2011Perc	-,660
		i39_AlojarrendComContAntes19912011Perc	,553
		i41_AlojArrendComContDepois20052011Perc	-,664
		i43_AlojArrendComRendasInfer50€2011Perc	,818
Fator 3	9,646	i45_AlojArrendComRendasInfer100€ 2011Perc	,882
		i75_LicenParaAmplAltReconstNoTotLicen[todosDesti]2011Perc	,924
		i77_LicenParaAmplAltReconstNoTotLicen(habit)2011Perc	,874
		i79_LicenParaAmplAltReconst(habit)PorAloj2011(nº de licen/100 aloj)	,707
		i06_AlojVagNoTotalAlojClass2011Perc	,915
Fator 4	7,919	i08_AlojVagPorFam2011	,879
		i14_EdiIfNecRepNoTotalEdi2011Perc	,836
Fator 5	7,907	i16_EdiNecRepMedGrandMuitoDeg2011	,578
		i18_EdiNeRepMedGrandMuitoDegNoTotEdi2011Perc	,849
		i80_LicenParaAmplAltReconst(habit)Entre2011E2015PorEdifComNecessRepMedGrandMuitDegra2011Perc	-,622
		i23_AlojFamiResHabitSemInstBanhoOuduche2011Perc	-,591
Fator 6	7,872	i30_AlojArrendESubarrNoTotAlojOcupa2011Perc	,561
		i32_AlojvagParaArrenNoTotAlojClass2011Perc	,890
		i34_AlojVagParaArrenNoTotAlojVagos 2011Perc	,917
		i67_LicenParaAmplAltReconstVaria2003-2007Perc	,942
Fator 7	7,537	i71_LicenParaAmplAltReconst(habit)Varia2003-2007Perc	,934
		i73_LicenParaAmplAltReconst(habit)Varia2003-2015Perc	,511
		i24_AlojFamiOcupResidHabitSemAquecDisp2011Perc	,940
Fator 8	6,180	i25_AlojFamiOocupResHabitSemAquecCent(ComAquecdisp)2011Perc	-,948
		i39_AlojarrendComContAntes19912011Perc	,540
Fator 9	5,406	i48_FamComUmaPessEmAloj ArrendOu Subarrend2011Perc	,861
		i26_EdiSemEntrAcessPessComMobCondi2011Perc	,537
Fator 10	5,052	i27_EdiComDoisOuMaisPisosSemElevador2011Perc	-,748



Procede-se, agora, à análise dos 10 fatores extraídos para a Região Autónoma da Madeira.

Fator 1: Idosos, alojamentos clássicos, sobrelotação e licenciamento na reabilitação

Este fator agrupa uma série diversificada de indicadores, relacionando: menor percentagem de população residente com 65 ou mais anos na população residente total, menor percentagem de alojamentos clássicos por famílias, famílias em alojamentos sobrelotados no total de famílias, menor percentagem de variação de licenças para ampliações, alterações e reconstruções entre 2003 e 2015, quer em termos totais quer por habitação.

O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 10,6%.

O mapa F01 evidencia uma concentração de freguesias com valores intermédios tanto na Madeira, como em Porto Santo, Ilhas Selvagens e Ilhas Desertas. As freguesias com valores mais elevados concentram-se todas na Madeira incluindo: Estreito de Câmara de Lobos, Quinta Grande, Câmara de Lobos, Jardim da Serra (Câmara de Lobos), Santo António, São Roque (Funchal), Caniçal (Machico), Caniço, Camacha (Santa Cruz), Campanário e Ribeira Brava (Ribeira Brava).

O panorama geral reflete a predominância de valores intermédios em toda a ilha, com a existência de alguns casos extremos concentrados no Sul da ilha da Madeira.

Fator 2: Arrendamento, contrato a termo certo, contratos antigos e recentes, e rendas baixas

Este fator engloba um conjunto alargado de indicadores: alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados, alojamentos arrendados com contrato a termo certo, alojamentos arrendados com contrato antes de 1991, menor percentagem de alojamentos arrendados com contrato depois de 2005, alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ e alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€.

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

O mapa F02 evidencia uma clara predominância de freguesias com valores baixos e muito baixos em todas as ilhas. Apenas 5 freguesias apresentam valores elevados: Paul do Mar (Calheta), Água de Pena (Machico), Arco de São Jorge (Santana), São Gonçalo, Imaculado Coração de Maria (Funchal).

Analisando o cenário global, constata-se uma dominância de freguesias com valores baixos e muito baixos para o fator em causa, existindo situações pontuais mais críticas, o que denota que o arrendamento antigo e as rendas baixas não representam um grande problema para a região em análise.

Fator 3: Importância na reabilitação no licenciamento

Este fator expressa 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 no total de licenças, no total de licenças para habitação e por número de alojamentos. O nível de variância explicada corresponde a 9,6%.

O mapa F03 evidencia uma clara predominância de freguesias com valores baixos para este fator em que somente duas freguesias apresentam valores elevados: Ilha (Santana) e Caniçal (Machico).

Em síntese, o panorama predominante reflete o reduzido peso que a reabilitação do edificado tem no licenciamento, na Região Autónoma da Madeira. Os locais onde esta realidade não se verifica são extremamente pontuais, contabilizando-se apenas dois casos.

Fator 4: Alojamentos vagos

Este fator espelha os alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos e proporção de alojamentos vagos por famílias.

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

O mapa F04 evidencia uma situação um pouco diferente do fator anterior uma vez que predominam as freguesias com valores intermédios. As freguesias que registam valores muito baixos e baixos são reduzidas. Em relação aos casos mais críticos, apenas 4 freguesias apresentam valores muito elevados para este fator: Funchal (Sé) (Funchal), Ponta do Pargo (Calheta), Água de Pena (Machico) e Tábua (Ribeira Brava).

Nesta medida, o padrão espacial dominante, na Região Autónoma da Madeira, caracteriza-se pela dispersão dos valores com dominância de valores intermédios do fator em análise.

Fator 5: Necessidades de reparação

Este fator caracteriza a situação dos edifícios com necessidade de reparação no total de edifícios, quantidade de edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados, edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios, menor percentagem de licenças para ampliações, alterações e reconstruções, entre 2011 e 2015, por edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados.

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

A análise do mapa F05 em anexo revela a predominância de freguesias com valores intermédios e um número restrito de freguesias com valores baixos e muito baixos. Apenas duas freguesias apresentam valores elevados no que concerne à necessidade de reparação do edificado, correspondentes a Santo António no Funchal e Boa Ventura em São Vicente.

Em geral, a Região Autónoma da Madeira apresenta valores intermédios, na maioria das freguesias, no que diz respeito à necessidade de reparação do edificado, concentrando-se os valores elevados em dois focos críticos.

Fator 6: Carências qualitativas da habitação, arrendamento e alojamentos vagos

Este fator caracteriza a menor percentagem de alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche, alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados, alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos e, por último, alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos.
O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 7,9%.

A análise do mapa F06 que se encontra em anexo revela a predominância de freguesias com valores baixos e muito baixos, sendo Porto Santo a única freguesia que apresenta valores altos para este fator.

Em suma, pode concluir-se que o cenário geral reflete uma grande homogeneidade de valores na ilha da Madeira, ilhas Selvagens e ilhas Desertas relativamente ao fator em análise.

Fator 7: Licenciamento e evolução da reabilitação (2003-2007 e 2003-2015)

Este fator reflete a variação do número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções quer no geral, quer em relação à habitação entre 2003-2007 e 2003-2015 (este último só em relação à habitação).
O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 7,5%.

Apenas 7 freguesias apresentam valores elevados para este fator: Ribeira Brava, Serra de Água (Ribeira Brava), Porto Santo (Porto Santo), Jardim da Serra, Estreito de Câmara de Lobos (Câmara de Lobos), Santana (Santana) e Porto Moniz (Porto Moniz).

Concluindo, a importância da reabilitação no licenciamento é variável, tendo registado decréscimo na maioria das freguesias da Região Autónoma da Madeira, e apresentando, em contraste, situações de aumento do peso da reabilitação no licenciamento.

Fator 8: Carências qualitativas da habitação: carências energéticas

Este fator caracteriza a situação da Região Autónoma da Madeira no que concerne às carências energéticas da habitação englobando os alojamentos familiares de residência habitual sem aquecimento disponível e os alojamentos familiares de residência habitual sem aquecimento central mas com aquecimento disponível.
O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 6,2%.

As freguesias em pior situação neste domínio incluem Jardim do Mar (Calheta), Câmara de Lobos (Câmara de Lobos), Ponta do Sol (Ponta do Sol), Ponta Delgada (São Vicente), Campanário, Tábua (Ribeira Brava), Machico (Machico) e São Roque do Faial (Santana). No entanto, é possível verificar no mapa F08 a existência de algumas freguesias com valores baixos e muito baixos e outras com valores intermédios.

Assim sendo, constata-se que a Região Autónoma da Madeira apresenta um padrão muito diversificado com algumas freguesias com claras carências energéticas e outras em que essas carências não se verificam.

Fator 9: Arrendamento: Contratos antigos e alojamentos arrendados a uma pessoa

Este fator retrata os alojamentos arrendados com contratos antes de 1990 e famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados.
O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 5,4%.

Somente uma freguesia apresenta valor máximo para este fator, conforme se pode visualizar no mapa F09 que se encontra em anexo. Essa freguesia é Ilha que se localiza em Santana. As restantes freguesias apresentam valores intermédios e baixos, e um número residual apresenta valores muito baixos.

Deste modo, um olhar global sobre o mapa permite visualizar uma concentração de freguesias com valores baixos e intermédios no que diz respeito à combinação de alojamentos arrendados com contratos antigos e com uma pessoa.

Fator 10: Carências qualitativas da habitação: carências de acessibilidade

O último fator desta área combina indicadores relacionados com carências qualitativas da habitação no que diz respeito aos edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada e edifícios com dois ou mais pisos e sem elevador.
O nível de variância explicada correspondente a este fator é de 5,1%.

A observação do mapa F10, que se encontra em anexo, revela uma clara predominância de freguesias com valores intermédios revelando a existência de habitações com carências de acessibilidade. Apenas uma freguesia se revela como sendo um caso crítico, uma vez que é a que apresenta o valor mais elevado para este fator, a freguesia de São Roque em Santana.

Assim sendo, o cenário geral traduz a existência de carências de acessibilidade em quase todas as freguesias da Região Autónoma da Madeira. Apenas uma freguesia apresenta o valor mais elevado do fator em análise. As freguesias com os valores muito baixos são, também, residuais.

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

A análise fatorial exposta anteriormente, realizada a partir de um conjunto de 35 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 10 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 fatorial. 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 não 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 35 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 perceção 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

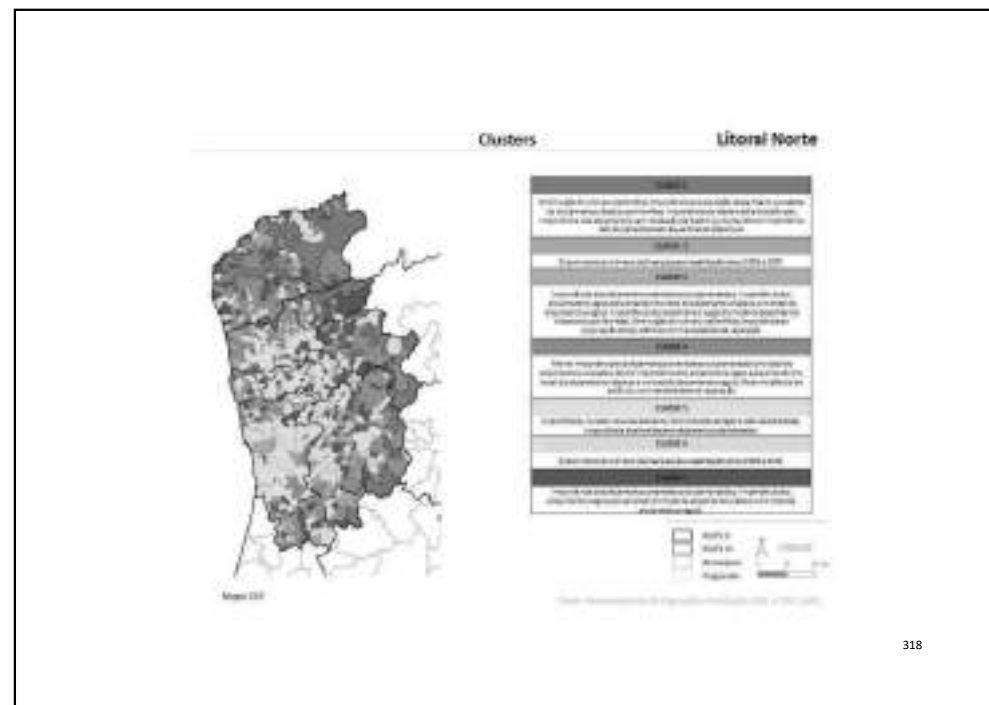
Apresenta-se, de seguida, a definição de classes de espaços para o Litoral Norte.

A aplicação da técnica estatística de análise de *clusters* permitiu a definição de 7 categorias ou classes de espaços, como se mostra no Mapa C07, 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 7 classes, as suas características são analisadas, em relação ao conjunto inicial de 35 indicadores. Esta análise verifica a existência de 7 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 38), 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 38 - Características das classes de espaços

Classes	Fatores associados	Pesos relativos	Indicadores componentes	Pesos respectivos
1	1	1,77	Famílias [variação 2001-2011]	-0,648
			População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011]	0,81
			Alojamentos clássicos por famílias [2011]	0,624
			Idade média do edificado [2011]	0,554
			Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2011]	0,533
			Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível [2011]	-0,535
	3	-0,65	Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011] (%)	0,767
			Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011] (%)	0,887
			Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011] (%)	0,871
	4	-0,54	Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	0,637
			Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011] (%)	0,870
2	4	-0,54	Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011] (%)	0,862
			Edifícios com necessidade de reparação no total de edifícios [2011] (%)	0,884
	5	-0,58	Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011] (%)	0,884
			Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011] (%)	0,878
	8	2,72	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007] - %	0,943
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007] - %	0,937
	1	1,43	Famílias [variação 2001 - 2011] (%)	-0,648
			População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011]	0,810
			Alojamentos clássicos por famílias [2011]	0,624
			Idade média do edificado [2011]	0,554
			Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2011] (%)	0,533
			Alojamentos arrendados com contrato a termo certo [2011] (%)	-0,535
	2	1,03	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011] (%)	0,910
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011] (%)	0,931
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011] (nº de licenças/100 alojamentos)	0,848
	4	2,63	Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	0,637
			Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011] (%)	0,87
			Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011] (%)	0,862
	5	1,98	Edifícios com necessidade de reparação no total de edifícios [2011] (%)	0,884
			Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011] (%)	0,878
	6	2,52	Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2011] (%)	0,941
			Alojamentos vagos por famílias [2011]	0,95
3	4	-0,59	Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	0,637
			Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011] (%)	0,87
			Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011] (%)	0,862
	5	0,55	Edifícios com necessidade de reparação no total de edifícios [2011] (%)	0,884
			Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011] (%)	0,878
4	10	-0,52	Famílias em alojamentos sobrelotados no total de famílias [2011] (%)	0,761
			Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011] (%)	0,767
	3	0,57	Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011] (%)	0,887
			Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011] (%)	0,871
5	10	0,41	Famílias em alojamentos sobrelotados no total de famílias [2011] (%)	0,761
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2015] - %	0,941
	7	4,31	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2015] - %	0,934
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007] - %	0,943
6	8	-0,88	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007] - %	0,937
			Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	0,637
	4	1,18	Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011] (%)	0,87
			Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011] (%)	0,862



Analisem-se, agora, as 7 classes definidas para a área do Litoral Norte.

Classe 1: Excedente de alojamento, idosos, idade do edificado e carências de instalações nos alojamentos

O primeiro tipo de espaços abrange cerca de 12% das freguesias do Litoral Norte e estrutura-se em torno da diminuição do número de famílias, entre 2001 e 2011, do maior excedente de alojamentos clássicos por famílias, da população idosa, da idade média do edificado, das carências qualitativas no que respeita à importância dos alojamentos sem instalação de banho ou duche. Verifica-se, pelo contrário, uma menor importância dos alojamentos sem aquecimento disponível, do arrendamento e dos alojamentos com necessidades de reparação.

Estas freguesias concentram-se, sobretudo, no Norte e no Este deste território.

Assim sendo, esta classe apresenta os espaços onde haverá menor capacidade para assimilar novas construções e onde é significativo o peso das carências de infraestruturas, dos edifícios mais antigos e da população idosa.

Classe 2: 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 Alvarenga, Canelas, Chave, Escariz (pertencentes ao município de Arouca), Forjães, Marinhãs, Antas, Palmeira de Faro (Esposende), Bonfim, Nevogilde, Ramalde, Foz do Douro (Porto), Aguiã, Vila Fonche (Arcos de Valdevez), Paço Verde de Magalhães, Vade- São Tomé (Ponte da Barca), Real, Raiva (Castelo de Paiva), Póvoa de Varzim (Póvoa de Varzim), Basto- Santa Tecla (Celorico de Basto), Cerdal, Silva (Valença), Soutelo, Cervães (Vila Verde), Junqueira (Vale de Cambra), Selho - São Jorge (Guimarães), Alvite (Cabeceiras de Basto), São Cristóvão (Cinfães), Nogueira (Penafiel), Canidelo, Fornelo (Vila do Conde), Rio Tinto (Gondomar), Magrelos, Manhuncelos, Paredes de Viadores (Marco de Canaveses), Muro (Trofa), Parada de Todeia (Paredes), Russas (Melgaço), Mazarefes (Viana do Castelo), Ferreiros (Amares), entre outras.

O conjunto destas freguesias representa, assim, um tipo de espaços onde a reabilitação cresceu entre 2003 e 2007; contudo, é possível perceber que este crescimento é, ainda, bastante pontual.

Classe 3: Arrendamento, alojamentos vagos, necessidades de reparação, envelhecimento

O terceiro tipo de espaços caracteriza-se pela existência de alojamentos vagos e alojamentos vagos para arrendar, pela importância dos alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados, abrangendo cerca de 1% das freguesias da área em questão. Caracteriza-

se, também, por problemas qualitativos associados a necessidades de reparação e infraestruturas e pelo envelhecimento da população.

As freguesias que se inserem nesta classe concentram-se no município do Porto (nas freguesias de São Nicolau, Sé, Miragaia, Vitória, Massarelos, Santo Ildefonso, Lordelo do Ouro, Cedofeita, Campanhã e Paranhos), Vila Nova de Gaia (Vila Nova de Gaia – Santa Marinha, São Pedro da Afurada), Braga (Braga – São João do Souto), Amarante (Várzea) e Guimarães (Guimarães – São Sebastião e São Paio). Representam sobretudo espaços centrais do Porto, Vila Nova de Gaia, Braga e Guimarães.

Pode, portanto, concluir-se que os espaços que se inserem nesta categoria representam os locais onde o mercado do arrendamento é mais importante, onde existe disponibilidade de alojamentos para arrendar, mas também onde se verificam problemas qualitativos importantes nos alojamentos existentes.

Classe 4: Pouca importância do arrendamento existente e potencial, maior incidência de edifícios com necessidades de reparação

O quarto tipo de espaços representa 24% das freguesias em análise e caracteriza-se pela menor representatividade dos alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados e dos alojamentos vagos para arrendar (no total de alojamentos clássicos e no total de alojamentos vagos). Além disso, este espaço pauta-se pela maior representatividade dos edifícios com necessidades de reparação.

As freguesias que constituem esta classe localizam-se, maioritariamente, na faixa territorial mais a Este e na zona Norte da área em análise. Algumas das freguesias que se qualificam como espaços do tipo 4 são: Ovil, São Tomé de Covelas (Baião), Ermelo (Arcos de Valdevez), Carreiras - Santiago, Portela das Cabras, Parada de Gatim (Vila Verde), Verim, Serzedelo (Póvoa de Lanhoso), Resende (Felgueiras), Ceivães, Portela, Troporiz (Monção), Fraião (Braga), Entre Ambos-os-Rios, Bravães (Ponte da Barca), Seramil (Amares), Ferreiros de Tendais (Cinfães), Portela, Rio Cabrão (Arcos de Valdevez), Coura (Paredes de Coura), Marecos (Penafiel), Aboim (Fafe), Pinheiro (Vieira do Minho), entre outras.

Em síntese, esta classe representa espaços onde se verificam necessidades de reparação dos edifícios, associadas à habitação ocupada pelo proprietário.

Classe 5: Contratos antigos, rendas baixas e sobrelotação

O quinto grupo de espaços integra cerca de 36% das freguesias do Litoral Norte. As suas características comuns são: a importância, no setor do arrendamento, dos alojamentos arrendados com contratos antigos (anteriores a 1991) e com rendas baixas (inferiores a 50€ e a 100€); e as famílias em alojamentos sobrelotados.

Esta classe é a que abrange o maior número de freguesias entre as 7 classes 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: Rebordelo, Carvalho de Rei, Vila Chã do Marão (Amarante), Valbom - São Martinho, Godinhaços, Travassós,

Gomide (Vila Verde), Grovelas, Nogueira (Ponte da Barca), Rio Douro (Cabeceiras de Basto), Gandarela (Guimarães), Pedraido (Fafe), Dornelas (Amares), Lara, Troviscoso, Cambeses, Merufe (Monção), Rio de Moinhos, Monte Redondo (Arcos de Valdevez), Valpedre (Penafiel), Valdosedo, Ribeira (Terras de Bouro), Goios, Fornelos, Panque, Cristelo (Barcelos), Barrô (Resende), Espiunca (Arouca), Mesquinhata (Baião), Matosinhos (Matosinhos), Louredo (Paredes), Oliveira do Douro (Cinfães), Sebolido, Eja, Figueira (Penafiel), Modelos (Paços de Ferreira), Cantelães (Vieira do Minho), Gondar (Guimarães).

Assim sendo, esta classe corresponde ao tipo de espaços que se caracterizam, no setor do arrendamento, por contratos antigos e rendas baixas, bem como pela maior sobrelotação dos alojamentos.

Classe 6: Evolução da reabilitação (2003-2015)

O sexto tipo de espaços corresponde a, aproximadamente, 2% das freguesias em análise, sendo o denominador comum entre eles o crescimento do número de licenças para reabilitação entre 2003 e 2015.

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

Em suma, pode dizer-se que esta classe integra espaços, relativamente dispersos, onde a reabilitação tem vindo a crescer, ao longo dos últimos anos, no Litoral Norte.

Classe 7: Disponibilidade para o arrendamento

Finalmente, o sétimo tipo de espaços corresponde a, aproximadamente, 19% das freguesias em análise, onde os indicadores de alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados e alojamentos vagos para arrendar (no total de alojamentos clássicos e no total de alojamentos vagos) se não encontram associados a outras variáveis.

De entre as freguesias que se inserem nesta classe, podem referir-se, entre outras, as seguintes: Cousse (Melgaço), Germil (Ponte da Barca), Cernadelo (Lousada), Cabreiros (Arouca), Penso - São Vicente, Tenões, Nogueiró, Lameiras (Braga), Mazedo, Cortes (Monção), Geraz do Minho (Póvoa de Lanhoso), Vilar, Covide, Carvalheira (Terras de Bouro), Infesta (Celorico de Basto), Sá (Ponte de Lima), Vila Meã, Lovelhe (Vila Nova de Cerveira), Padronelo (Amarante), Frende (Baião), Infesta (Paredes de Coura), Bouro - Santa Maria (Amares), Sande (São Martinho), Vermil (Guimarães), Sobradelo da Goma, Santo Emilião (Póvoa de Lanhoso), Regilde (Felgueiras), Luzi (Penafiel), Anissó (Vieira do Minho), Cendufe, Souto (Arcos de Valdevez), Faia (Basto), Esqueiros, Covas (Vila Verde), Ponte da Barca (Ponte da Barca), Espadanedo (Cinfães), Valença (Valença), Junqueira (Vila do Conde), Vila Franca (Viana do Castelo).

Deste modo, os espaços desta classe representam locais com disponibilidade para o arrendamento, medida pela importância dos alojamentos vagos para arrendar.

Interior Norte

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

Da aplicação do método estatístico resultaram 7 categorias ou classes de espaços, visíveis no Mapa C07, que se apresenta de seguida. Estas classes manifestam combinações diferentes e singulares dos 10 fatores que estão na origem da sua definição.

Uma vez agrupadas as freguesias em classes, importa analisar as suas características face aos 35 indicadores iniciais. Desta análise, destacam-se 7 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 39, que se segue, na qual se discriminam os fatores e indicadores componentes associados a cada classe, bem como os respetivos pesos.

Tabela 39 - Características das classes de espaços

Classes	Fatores associados	Pesos relativos	Indicadores componentes	Pesos respectivos
1	7	-1,26	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2015] - %	0,920
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2015] - %	0,923
	8	3,2	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007] - %	0,939
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007] - %	0,942
2	9	1,06	Famílias em alojamentos sobrelotados no total de famílias [2011] (%)	0,790
			Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2011] (%)	0,670
			Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível [2011] (%)	0,512
3	3	-0,46	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011] (%)	0,872
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011] (%)	0,930
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011] (nº de licenças/100 alojamentos)	0,902
			Famílias em alojamentos sobrelotados no total de famílias [2011] (%)	0,790
	9	-0,43	Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2011] (%)	0,670
			Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível [2011] (%)	0,512
	10	-0,47	Alojamentos arrendados com contrato a termo certo [2011] (%)	0,734
4	6	3,16	Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011] (%)	0,822
			Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	0,520
			Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011] (%)	0,851
			Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011] (%)	0,865
5	3	2,1	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011] (%)	0,872
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011] (%)	0,930
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011] (nº de licenças/100 alojamentos)	0,902
6	1	-1,92	Famílias [variação 2001 - 2011] (%)	0,746
			População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011]	-0,727
			Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível) [2011] (%)	-0,648
			Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	0,532
	4	1,46	Edifícios com necessidade de reparação no total de edifícios [2011] (%)	0,879
			Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] (nº)	0,635
	5	8,5	Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011] (%)	0,901
			Alojamentos clássicos por famílias [2011]	0,533
	7	4,42	Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2011] (%)	0,886
			Alojamentos vagos por famílias [2011]	0,962
7	1	0,96	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2015] - %	0,920
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2015] - %	0,923
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007] - %	0,939
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007] - %	0,942
	10	1,1	Famílias [variação 2001 - 2011] (%)	0,746
			População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011]	-0,727
			Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível) [2011] (%)	-0,648
			Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	0,532
	10	1,1	Alojamentos arrendados com contrato a termo certo [2011] (%)	0,734
			41 Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011] (%)	0,822



Passe-se, de seguida, à descrição das 7 classes estabelecidas para a área do Interior Norte.

Classe 1: Evolução da reabilitação (2003-2007)

O primeiro tipo de espaços engloba, aproximadamente, 5% das freguesias do Interior Norte e caracteriza-se pelo aumento do número de licenças para reabilitação entre 2003 e 2007.

As freguesias pertencentes a esta classe apresentam uma grande dispersão territorial na área do Interior Norte, dificultando o estabelecimento de um padrão espacial bem definido.

O conjunto destas freguesias representa, assim, um tipo de espaços onde a reabilitação cresceu entre 2003 e 2007, no Interior Norte; no entanto, é possível perceber que este crescimento é, ainda, bastante residual e pontual.

Classe 2: Carências qualitativas: sobrelotação e carência de infraestruturas

O segundo tipo de espaços representa 21% das freguesias em análise, nas quais se evidencia uma maior concentração de alojamentos sobrelotados, de alojamentos sem instalação de banho ou duche e sem aquecimento disponível.

De entre as freguesias que se inserem nesta classe, podem referir-se, entre outras, as seguintes: Samodães, Meijinhos (Lamego), Covelinhas (Peso da Régua), Ribalonga (Carrizada de Ansiães), Santiago (Armamar), Ucanha, São João de Tarouca (Tarouca), Santa Comba (Vila Nova de Foz Côa), Souto da Velha, Lousa, Cardanha (Torre de Moncorvo), Vilar (Boticas), Barqueiros (Mesão Frio), Carvalho de Egas (Vilar Flor), Vilarinho de São Romão (Sabrosa), Ariz (Moimenta da Beira), Meixedo, Tourém, Venda Nova (Montalegre), Espadanedo (Macedo de Cavaleiros), Saldonha (Alfândega da Fé), Celeirós (Sabrosa). Estas freguesias concentram-se, na sua maioria, no Oeste do Interior Norte.

Deste modo, os espaços desta classe representam os locais onde se concentram alojamentos com carências qualitativas no que concerne à sobrelotação e à inexistência de instalação de banho ou duche e aquecimento disponível.

Classe 3: Pouca importância do licenciamento para a reabilitação, dos arrendamentos (a termo e recentes) e das carências qualitativas associadas à sobrelotação e à ausência de infraestruturas

O terceiro tipo de espaços é o que apresenta maior representatividade espacial, correspondendo a 38% do total de freguesias desta área, concentrando-se, maioritariamente, no Norte e Este deste território. Este tipo de espaços caracteriza-se pela pouca importância do licenciamento para a reabilitação, pela pouca importância dos contratos a termo certo e recentes, bem como pela pouca importância dos alojamentos sobrelotados e sem instalação de banho ou duche e aquecimento disponível.

Algumas das freguesias que se classificam como espaços de tipo 3 são: Bruçó, Castro Vicente (Mogadouro), Beselga (Penedono), Vilares de Vilarça, Parada (Alfândega da Fé), Salselas,

Chacim, Morais (Macedo de Cavaleiros), Nagosa (Moimenta da Beira), Castedo (Torre de Moncorvo), Águas Frias, Vilarinho das Paranheiras, Calvão (Chaves), Santa Valha (Valpaços), Maçores (Torre de Moncorvo), Matela (Vimioso), São Romão (Armamar), São Salvador (Mirandela), Águas Vivas (Miranda do Douro), Parada do Bispo, Vila Nova de Souto D'El-Rei (Lamego), Gondesende (Bragança), Vilar de Ossos (Vinhais), Mourilhe (Montalegre), Poiares (Freixo de Espada à Cinta), Numão, Santo Amaro (Vila Nova de Foz Côa), Fresulfe (Vinhais), Vale de Frades, Avelanoso (Vimioso).

Do referido, conclui-se que esta classe apresenta significativa relevância do ponto de vista do número de freguesias abrangidas, correspondendo a freguesias com pouco dinamismo, do ponto de vista da reabilitação e do arrendamento, mas sem grande incidência de carências qualitativas.

Classe 4: Arrendamento existente e potencial

O quarto tipo de espaços corresponde a 5% das freguesias do Interior Norte, nas quais se verifica uma maior concentração de alojamentos vagos para arrendar, bem como de alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados.

As freguesias que se inserem nesta classe são as seguintes: Cotas (Alijó), Baldos (Moimenta da Beira), Quintanilha, Bragança - Sé (Bragança), Mós, Torre de Moncorvo (Torre de Moncorvo), Miranda do Douro (Miranda do Douro), Parambos (Carrizada de Ansiães), Vila Marim (Mesão Frio), Madalena (Chaves), Possacos (Valpaços), Outeiro (Montalegre), Peso da Régua, Godim (Peso da Régua), Avões, Lamego - Sé (Lamego), Vila Real (São Pedro), Parada de Cunhos, Vila Real - São Dinis (Vila Real), Vale de Figueira, Adorigo, Távora, Tabuaço (Tabuaço), Armamar (Armamar), Santa Maria Maior, Samaiões, Vidago (Chaves), Sernancelhe (Sernancelhe), Vale da Porca (Macedo de Cavaleiros), Bouça (Mirandela), Moimenta da Beira (Moimenta da Beira), Mesão Frio - São Nicolau (Mesão Frio), Vila Flor (Vila Flor), Alijó, Pinhão (Alijó), Trevões (São João da Pesqueira), Mogadouro (Mogadouro).

Concluindo, pode dizer-se que esta classe corresponde a um tipo de espaços onde o mercado de arrendamento está mais desenvolvido e onde existe disponibilidade de alojamentos para o seu crescimento futuro.

Classe 5: Importância do licenciamento para a reabilitação

O quinto grupo de espaços inclui 13% das freguesias em análise e caracteriza-se pela importância do número de licenças para reabilitação em relação ao total das licenças e ao número de alojamentos existentes em 2011.

De entre as freguesias classificadas nesta classe, podem referir-se as seguintes: Outeiro, Espinhosela (Bragança), Santa Leocádia (Tabuaço), Mós, Cedovim (Vila Nova de Foz Côa), Queimada, Coura, Aricera (Armamar), Vilar, Caria, Alvite (Moimenta da Beira), Valverde, Peredo da Bemposta (Mogadouro), Castedo (Alijó), Oliveira (Mesão Frio), São Cristóvão do Douro (Sabrosa), Belver (Carrizada de Ansiães), Cumieira (Santa Marta de Penaguião), Dornelas (Boticas), Carregal (Sernancelhe), Vilares (Murça).

Assim sendo, o principal denominador comum a este tipo de espaços é a elevada representatividade que a reabilitação tem no licenciamento.

Classe 6: Alojamentos clássicos por família e alojamentos vagos

O sexto tipo de espaços que resulta da análise efetuada tem muito pouca representatividade, pois engloba apenas uma freguesia desta área: Várzea da Serra no município de Tarouca.

A característica que mais fortemente se manifesta nesta classe é a importância do número de alojamentos clássicos por família, bem como dos alojamentos vagos (no total de alojamentos clássicos e por famílias).

Conclui-se que esta classe de espaços tem muito pouco significado, dada abrangência tão limitada que apresenta.

Classe 7: Crescimento do número de famílias, importância do arrendamento (contratos a termo certo e recentes), pouca importância das carências qualitativas

O último tipo de espaços abrange 18% das freguesias do Interior Norte, caracterizando-se pelo crescimento do número de famílias, pela importância dos alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos clássicos e dos contratos a termo certo e recentes. Caracteriza-se, de igual forma, pela menor importância da população idosa e dos alojamentos sem aquecimento central, mas com aquecimento disponível.

Algumas das freguesias que se encontram no perfil acima descrito são as seguintes: Mondim da Beira, Salzedas (Tarouca), Vila Jusã (Mesão Frio), Vila Verde (Alijó), Figueira, Sande, Cepões, Magueija (Lamego), Gostei (Bragança), Gralhas (Montalegre), Santa Cruz/Trindade, Anelhe, Santa Leocádia, Outeiro Seco, Soutelo, Vale de Anta (Chaves), Canaveses, Padrela e Tazem (Valpaços), França (Bragança), Tões, Aldeias, Santa Cruz (Armamar), Uva (Vimioso), Ferradosa (Alfândega da Fé), Felgar (Torre de Moncorvo), Valoura (Vila Pouca de Aguiar), Granjinha (Tabuaço), Chãs (Vila Nova de Foz Côa), Boticas (Boticas).

Deste modo, os espaços desta classe distribuem-se de forma muito dispersa pela área do Interior Norte correspondendo ao aumento do número de famílias, à importância dos contratos a termo certo e recentes, e à menor importância das carências qualitativas da habitação.

Litoral Centro

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

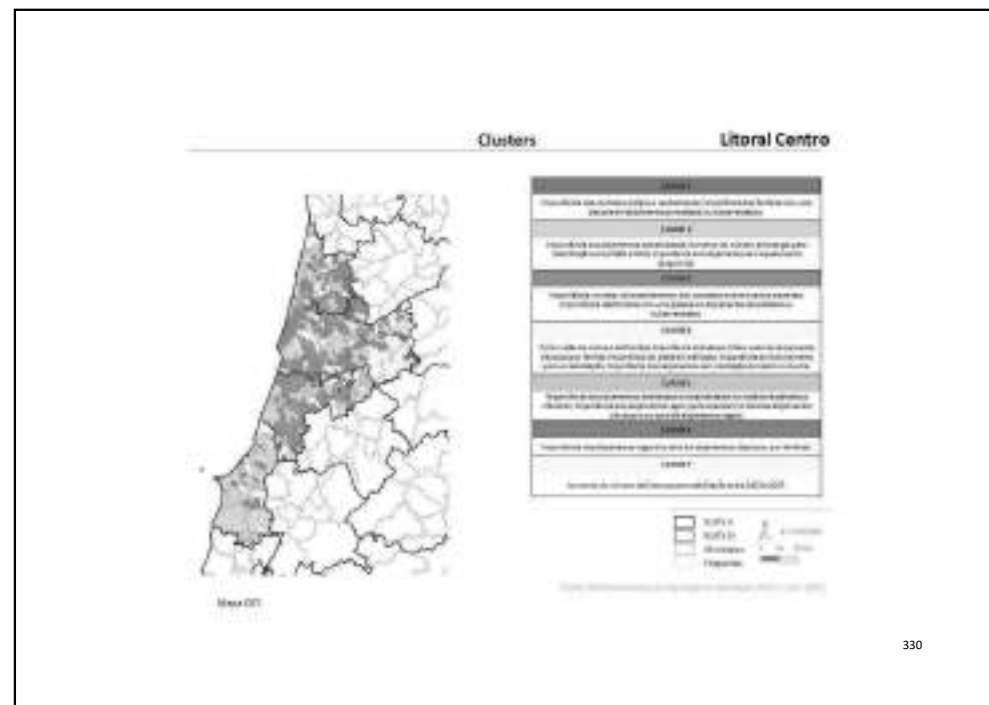
Por aplicação da técnica estatística de análise de *clusters*, são definidas 7 categorias ou classes de espaços, como se pode ver no mapa apresentado (Mapa C07). Cada categoria exhibe um comportamento particular para cada um dos 10 fatores que estão na base da sua formação, bem como face ao conjunto inicial de 35 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 40, apresenta-se uma descrição de cada uma das 7 classes definidas.

Convém referir que também nesta área, o elevado número de classes obtidas (7 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.

Tabela 40 - Características das classes de espaços

Classes	Fatores associados	Pesos relativos	Indicadores componentes	Pesos respectivos
1	2	2,96	Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011] (%)	0,785
			Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011] (%)	0,881
			Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011] (%)	0,84
	3	0,94	Famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados [2011] (%)	0,509
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011] (%)	0,856
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011] (%)	0,919
2	6	-1,01	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011] (nº de licenças/100 alojamentos)	0,841
			Famílias em alojamentos sobrelotados no total de famílias [2011] (%)	0,804
			I24 Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível [2011] (%)	0,831
	8	0,8	Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível) [2011] (%)	-0,573
			Famílias em alojamentos sobrelotados no total de famílias [2011] (%)	0,804
			Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível [2011] (%)	0,831
3	6	0,64	Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível) [2011] (%)	-0,573
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (variação 2003-2015) - %	0,924
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2015] - %	0,91
	2	-0,32	Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011] (%)	0,785
			Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011] (%)	0,881
			Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011] (%)	0,84
4	6	-0,32	Famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados [2011] (%)	0,509
			Famílias em alojamentos sobrelotados no total de famílias [2011] (%)	0,804
			Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível [2011] (%)	0,831
	8	-0,41	Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível) [2011] (%)	-0,573
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (variação 2003-2015) - %	0,924
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2015] - %	0,91
5	10	0,46	Alojamentos arrendados com contrato a termo certo [2011] (%)	0,719
			Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011] (%)	0,666
			Famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados [2011] (%)	0,552
	1	1	Famílias [variação 2001 - 2011] (%)	-0,74
			População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011]	0,788
			Alojamentos clássicos por famílias [2011]	0,566
6	3	1,05	Idade média do edificado [2011]	0,667
			Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2011] (%)	0,678
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011] (%)	0,856
	10	-0,94	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011] (%)	0,919
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011] (nº de licenças/100 alojamentos)	0,841
			Alojamentos arrendados com contrato a termo certo [2011] (%)	0,719
7	4	1,77	Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011] (%)	0,666
			Famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados [2011] (%)	0,552
			Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	0,616
	2	-2,13	Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011] (%)	0,909
			Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011] (%)	0,892
			Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011] (%)	0,785
8	5	-3,02	Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011] (%)	0,881
			Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011] (%)	0,84
			Famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados [2011] (%)	0,509
	7	14,62	Edifícios com necessidade de reparação no total de edifícios [2011] (%)	0,857
			Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] (nº)	0,562
			Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011] (%)	0,889
9	10	-2,23	Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2011] (%)	0,902
			Alojamentos vagos por famílias [2011]	0,915
			Alojamentos arrendados com contrato a termo certo [2011] (%)	0,719
	8	-0,92	Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011] (%)	0,666
			Famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados [2011] (%)	0,552
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (variação 2003-2015) - %	0,924
10	9	3,15	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2015] - %	0,91
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (variação 2003-2007) - %	0,899
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007] - %	0,895



Nos parágrafos seguintes, descrevem-se as 7 classes de espaços em que se subdivide o Litoral Centro.

Classe 1: Arrendamento: contratos antigos, rendas baixas e famílias com uma pessoa

O primeiro tipo de espaços caracteriza-se, no setor do arrendamento, pela existência de alojamentos arrendados com contratos antigos e com rendas baixas (inferiores a 50 e 100 euros) e famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados, agrupado cerca de 4% das freguesias da área em questão. Caracteriza-se igualmente pela importância das licenças de reabilitação em relação ao total das licenças e ao número de alojamentos existentes em 2011 e pela menor incidência dos problemas de sobrelotação e ausência de aquecimento.

As freguesias que compõem esta classe são: Agadão (Águeda), Alvados (Porto de Mós), Anceriz, Vila Cova de Alva (Arganil), Borda do Campo (Figueira da Foz), Dornelas do Zêzere, Unhais-o-Velho (Pampilhosa da Serra), Espinho, Marmeleira, Trezói (Mortágua), Friúmes, São Paio de Mondego (Penacova), Lavegadas (Vila Nova de Poiares), Meda de Mouros, Vila Nova de Oliveira (Tábua), Pardela (Sever do Vouga), Pomares (Arganil), Préstimo (Águeda), Rio Vide, Vila Nova (Mirando do Corvo), Vila Nova da Barca (Montemor-o-Velho).

Em síntese, esta classe de espaços mostra que é no norte da área em questão que se os alojamentos arrendados com contratos antigos e rendas baixas e famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados.

Classe 2: Evolução da reabilitação (2003-2007) e carências qualitativas da habitação

O segundo tipo de espaços caracteriza-se pelo crescimento do licenciamento para reabilitação entre 2003 e 2007, assim como, a importância dos alojamentos sem aquecimento disponível e a menor importância dos alojamentos sem aquecimento central, mas com aquecimento disponível, representando 29% das freguesias da área em análise.

Algumas das freguesias que compõem esta classe são: São Martinho do Porto, Alfeizerão, Benedita, Évora de Alcobaça (Alcobaça), Graça (Pedrógão Grande), Ferrel (Peniche), Meruge (Oliveira do Hospital), Rocas do Vouga (Sever do Vouga), São Jacinto (Aveiro), Secarias (Arganil), Regueira de Pontes (Leiria), Guarda (Ansião), Vidual (Pampilhosa da Serra), São Bento (Porto de Mós), Coentral (Pêra), Ribamar (Lourinhã), Nazaré (Nazaré), Santa Catarina (Vagos), Peniche – São Pedro (Peniche), Moledo (Lourinhã), Bem da Fé (Condeixa-a-Nova), Casal de Ermio (Lousã), Rabaçal (Penela), Pinheiro de Coja (Tábua), Vau (Óbidos), Landal (Caldas da Rainha). A grande maioria das freguesias que compõem esta classe se localizam no sul da área em estudo.

O conjunto destas freguesias representa, assim, um tipo de espaços onde a reabilitação cresceu entre 2003 e 2007. Além disso, estas freguesias caracterizam-se pela importância dos alojamentos sem aquecimento central e pela menor importância dos alojamentos sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível).

Classe 3: Contratos a termo certo e recentes e famílias com uma pessoa

O terceiro tipo de espaços integra, aproximadamente, 37% das freguesias em análise, sendo a classe mais representativa do Litoral Centro, e destaca-se pela importância, no setor do arrendamento, dos alojamentos arrendados com contratos a termo certo e recentes (antes de 1991) e famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados. Caracteriza-se, também, pela menor evolução das licenças para reabilitação, entre 2003 e 2015.

A sua abrangência territorial é bastante extensa, englobando algumas das seguintes freguesias: Alcaria (Porto de Mós), Celavisa, Pombeiro da Beira (Arganil), Cortegaça (Mortágua), Pombalinho, Tapéus, Soure (Soure), Corticeiro de Cima, Sanguinheira, Bolho (Cantanhede), Pousaflores, Torre de Vale de Todos, Chão de Couce (Ansião), Penela – Santa Eufémia (Penela), Paradela (Penacova), Covão do Lobo, Ouca (Vagos), Sobral da Lagoa (Óbidos), Lamas (Miranda do Corvo), Vila Cã (Pombal), Santo Varão, Verride (Montemor-o-Velho), Parceiros (Leiria), São Bernardo (Aveiro), Vilarinho (Lousã), Cedrim (Sever do Vouga), Sinde (Tábua), Castanheiro do Vouga (Águeda), Ervedal (Oliveira do Hospital), Maças de Caminho, Maças de Dona Maria (Alvaiázere), Carvalhal Benfeito (Caldas da Rainha), Sebal (Condeixa-a-Nova), Monte (Murtosa), Alqueidão (Figueira da Foz), Pêro Moniz (Cadaval), Aguda (Figueiró dos Vinhos), Veiros (Estarreja), Pala (Mortágua). Estes espaços estão distribuídos por toda a área de estudo, mas com menor incidência no sul deste território.

Esta classe representa espaços em que, no setor do arrendamento, é importante o peso dos contratos a termo certo e recentes, bem como das famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados.

Classe 4: Excedente de alojamento, idosos, idade do edificado, carências qualitativas e importância do licenciamento para a reabilitação

O quarto tipo de espaços abrange cerca de 13% das freguesias do Litoral Centro e caracteriza-se por uma diminuição do número de famílias entre 2001 e 2011, pelo maior número de alojamentos clássicos por famílias e de edifícios antigos, pela população idosa (com 65 ou mais anos) e pelas carências qualitativas relacionadas com as instalações de banho ou duche. Caracteriza-se, também, pela importância das licenças de reabilitação em relação ao total das licenças e ao número de alojamentos existentes em 2011.

Por entre as freguesias que se enquadram nesta classe, podem referir-se, entre outras, as seguintes: Campelo, Bairradas (Figueiró dos Vinhos), Cercosa (Mortágua), Machio (Pampilhosa da Serra), Teixeira, Moura da Serra, Piódão, Cerdeira, Benfeita (Arganil), Espinhel, Cumeieira (Penela), Angeja (Albergaria-a-Velha), São Gião, Vila Pouca da Beira, Vila Franca da Beira (Oliveira do Hospital), Escariz, Ázere, Candosa, Covelo, Carapinha (Tábua), Macieira de Alcoba, Belazaima do Chão (Águeda), Pessegueiro, Fajão, Janeiro de Baixo (Pampilhosa da Serra), Cadafaz (Góis), Couto de Esteves (Sever do Vouga), Furadoiro (Condeixa-a-Nova), Cabril (Pampilhosa da Serra), Arazede (Montemor-o-Velho), Ferreira-a-Nova (Figueira da Foz), Murtosa (Murtosa), Lagarteira (Ansião), Santiago de Litém (Pombal). Este tipo de espaços apresenta um padrão bastante disperso por todo o território do Litoral Centro.

Em suma, esta classe representa os espaços, com grande dispersão territorial na área do Litoral Centro, onde as problemáticas relacionadas com o excedente de alojamento, a

população idosa, os edifícios antigos e alojamentos sem instalação de banho ou duche estão mais presentes.

Classe 5: Arrendamento existente e potencial

O quinto tipo de espaços distingue-se pela existência de alojamentos vagos para arrendar e de alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados, agrupando cerca de 15% das freguesias da área em questão.

Algumas das freguesias que compõem esta classe são: Coimbra – São Bartolomeu, Coimbra – Almedina, Coimbra – Santa Cruz (Coimbra), Óis do Bairro (Anadia), Torreira (Murtosa), Belide (Condeixa-a-Nova), Foz do Arelho (Caldas da Rainha), São Sebastião da Feira, Avô (Oliveira do Hospital), Peniche – Ajuda, Peniche - Conceição (Peniche), Painho (Cadaval), Travanca do Mondego (Penacova), Óis da Ribeira (Águeda), Ponte de Vagos (Vagos), Praia de Mira (Mira), Abrunheira (Montemor-o-Velho), Vieira de Leiria (Marinha Grande), Degraças (Soure).

Assim sendo, no caso desta classe, os espaços representam os locais onde o mercado do arrendamento está mais desenvolvido e onde existe disponibilidade de alojamentos para o seu crescimento futuro.

Classe 6: Alojamentos vagos

O sexto tipo de espaços é o menos representativo de todos, visto que diz respeito a uma única freguesia, Almaça, no município de Mortágua.

As suas características mais marcadas são a existência de alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos e por famílias. Nesta freguesia, podem ainda detetar-se as seguintes características: pouca importância do arrendamento antigo e das rendas baixas (inferiores a 50 e 100 euros), pouca importância das famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados; baixa incidência de edifícios com necessidades de reparação; pouca importância dos arrendamentos com contrato a termo certo e recentes.

Em síntese, conclui-se que esta classe de espaços tem pouco significado, não sendo possível retirar grandes conclusões da sua análise.

Classe 7: Evolução da reabilitação (2003-2007)

O sétimo tipo de espaços associa 6% das freguesias desta área, nas quais se evidencia um crescimento do número de licenças para reabilitação entre 2003 e 2007, mas não do número de licenças entre 2003 e 2015.

As 25 freguesias que compõem esta classe são as seguintes: Branca (Albergaria-a-Velha), Colmeal (Góis), Covas (Tábua), Aldeia das Dez (Oliveira do Hospital), Pereira (Montemor-o-Velho), Arrimal (Porto de Mós), Póvoa de Midões (Tábua), Eirol (Aveiro), Alenquer – SANTO Estevão (Alenquer), Alvorge (Ansião), Caldas da Rainha – Nossa Senhora do Pópulo, Tornada (Caldas da Rainha), Oiã (Oliveira do Bairro), Alguber (Cadaval), Coja (Arganil), Vermelha (Cadaval), Arrifana (Vila Nova de Poiares), São João, Ovar (Ovar), Nossa Senhora de Fátima

(Aveiro), São Silvestre (Coimbra), Mortágua (Mortágua), Pataias (Alcobaça), Espinhel (Águeda), Coz (Alcobaça).

Esta classe representa espaços em que a reabilitação cresceu entre 2003 e 2007, não tendo esse dinamismo continuado no período até 2015.

Interior Centro

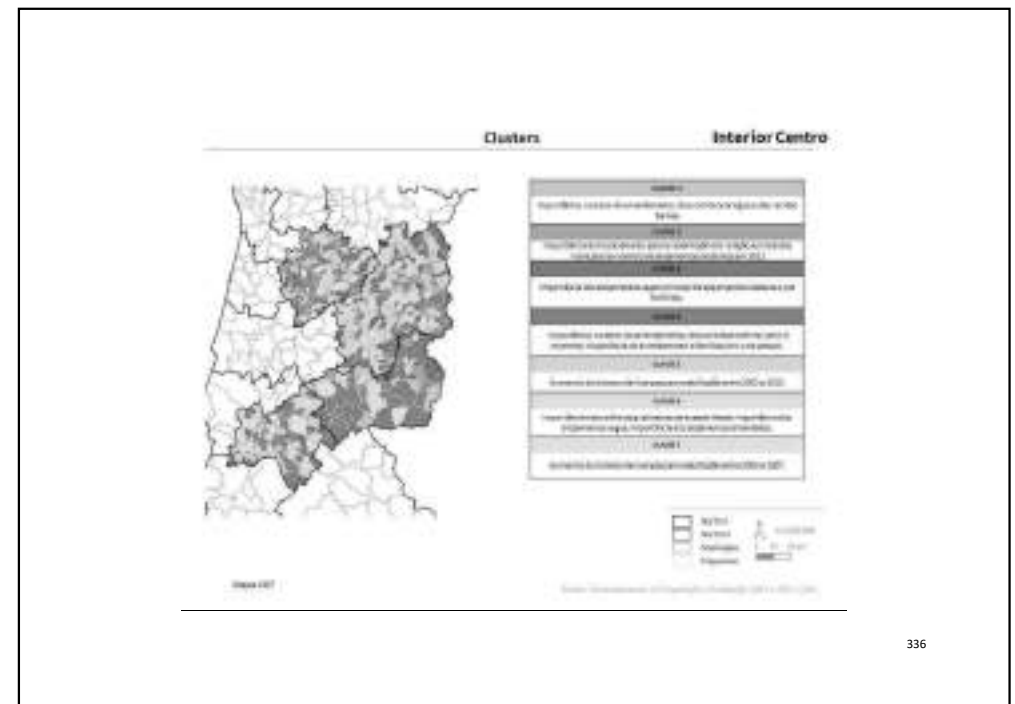
A área seguinte à qual se aplica a análise de *clusters* é o Interior Centro.

Da aplicação do método estatístico resultaram 7 classes de espaços, que se podem distinguir no Mapa C07, 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 41).

Tabela 41 - Características das classes de espaços

Classes	Fatores associados	Pesos relativos	Indicadores componentes	Pesos relativos
1	4	2,25	Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011] (%)	0,791
			Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011] (%)	0,880
			Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011] (%)	0,828
	3	1,84	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011] (%)	0,907
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011] (%)	0,934
2			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011] (nº de licenças/100 alojamentos)	0,859
	5	-0,9	Edifícios com necessidade de reparação no total de edifícios [2011] (%)	0,877
			Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] (nº)	0,573
			Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011] (%)	0,870
	1	-0,57	Famílias (variação 2001 - 2011) (%)	0,738
3			População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011]	-0,798
			Alojamentos clássicos por famílias [2011]	-0,735
	6	1,91	Fogos novos em licenças por alojamentos [2011] (%)	0,554
			Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2011] (%)	0,958
			Alojamentos vagos por famílias [2011]	0,961
	7	-0,61	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (variação 2003-2015) - %	0,935
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) (variação 2003-2015) - %	0,929
4	8	0,49	Alojamentos arrendados com contrato a termo certo [2011] - %	0,736
			Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011] (%)	0,769
			Famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados [2011] (%)	0,515
	9	-0,47	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (variação 2003-2007) - %	0,926
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) (variação 2003-2007) - %	0,912
5	7	1,08	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (variação 2003-2015) - %	0,935
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) (variação 2003-2015) - %	0,929
			Edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada [2011] (%)	0,568
6	2	1,88	Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	0,702
			Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011] (%)	0,863
			Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011] (%)	0,829
	7	-0,75	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (variação 2003-2015) - %	0,935
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) (variação 2003-2015) - %	0,929
7	9	2,61	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (variação 2003-2007) - %	0,926
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) (variação 2003-2007) - %	0,913



Seguidamente, descrevem-se as 7 classes de espaços definidas para a área do Interior Centro.

Classe 1: Contratos antigos e rendas baixas

O primeiro tipo de espaços reúne freguesias nas quais se destaca a importância, no setor do arrendamento, dos contratos antigos (efetuados antes de 1991) e das rendas baixas (inferiores a 50 e 100 euros), correspondendo a 10% do número de freguesias existentes no Interior Centro.

Algumas das freguesias integradas nesta classe são: Feital (Trancoso), Real (Penalva do Castelo), Vilar Torpim, Penha de Água (Figueira Castelo Rodrigo), São João do Monte (Tondela), Salvaterra do Extremo, Alcafozes, Segura (Idanha-a-Nova), Sorval, Safurdão, Azevo (Pinhel), São Joaninho, Cabril (Castro Daire), São Vicente da Beira (Castelo Branco), Rio de Moinhos, Avelal (Sátão), Freixo da Serra, Cativelos, Lagarinhos (Gouveia), Mata da Rainha (Fundão), Quadrazais, Nave (Sabugal), Barreira, Prova, Vale Flor (Mêda), Castelo Bom (Almeida), Seixo Amarelo, Vela (Guarda), Maçal do Chão (Celorico da Beira), Travancinha, Santiago, Alvoco da Serra (Seia), Vila Ruiva, Matança (Fornos de Algodres), Casal Vasco (Fornos de Algodres), Cunha Alta (Mangualde), Baiões (São Pedro do Sul), Esmolfe (Penalva do Castelo), Faia (Guarda), Cepões (Viseu).

Em conclusão, esta classe representa os diversos espaços, dispersos no território da região Centro, nos quais o setor do arrendamento é caracterizado pela importância dos contratos antigos e das rendas baixas.

Classe 2: Importância da reabilitação no licenciamento

Este tipo de espaços abrange 6% das freguesias do Interior Centro e caracteriza-se pela importância das licenças de reabilitação em relação ao total das licenças e ao número de alojamentos existentes em 2011. Trata-se da classe que abrange menos freguesias nesta área.

Algumas das freguesias que pertencem a esta classe são: Souto (Abrantes), Amoreira, Vale Verde, Castelo Mendo, Freineda (Almeida), Reriz, Monteiras (Castro Daire), Açores, Rapa, Prados (Celorico da Beira), Vila Soeiro do Chão (Fornos de Algodres), Rocamondo, Arrifana, Vila Cortês do Mondego, Avelãs da Ribeira (Guarda), Monsanto (Idanha-a-Nova), Moimenta de Macieira Dão (Mangualde), Carvalhal (Mêda), Cambas (Oleiros), Bemposta (Penamacor), Gouveias, Pereiro (Pinhel), Sabugueiro (Seia), Pendilhe (Vila Nova de Paiva), Fornelo do Monte (Vouzela).

Em conclusão, o principal denominador comum a este tipo de espaços é a elevada representatividade que as obras de reabilitação têm no licenciamento.

Classe 3: Alojamentos vagos

Este tipo de espaços agrupa 10% das freguesias em análise e caracteriza-se pela maior importância do número de alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos e por famílias. Caracteriza-se, também, pela evolução negativa do número de famílias.

As freguesias que fazem parte desta classe são: Valverde, Cortiçada (Aguar da Beira), Porto de Ovelha (Almeida), Cadafaz, Mesquitela, Celorico – Santa Maria (Celorico da Beira), Verdelhos (Covilhã), Chãos (Ferreira do Zêzere), Colmeal, Vale de Afonsinho, Quintã de Pêro (Figueira de Castelo Rodrigo), Martins (Rodrigo), Vila Chã (Fornos de Algodres), Barroca (Fundão), Mangualde da Serra (Gouveia), Santana da Azinha (Guarda), Idanha-a-Nova (Idanha-a-Nova), Travanca de Tavares, São João da Pesqueira (Mangualde), Matela (Penalva do Castelo), Salvador (Penamacor), Cidadelhe, Pinzio (Pinhel), Malata (Sabugal), Silvares (Tondela), Guilheiro, Torre de Moncorvo, Souto Maior, Cogula (Trancoso), Cambra, Carvalhal de Vermilhas (Vouzela).

Deste modo, os espaços desta classe representam os locais onde os alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos e por família são significativos, encontrando-se bastante dispersos pela área em análise.

Classe 4: Contratos a termo certo, recentes, e arrendamento a famílias com uma pessoa

O quarto tipo de espaços engloba 31% das freguesias em análise, nas quais se verifica a importância, no setor do arrendamento, dos contratos a termo certos e recentes (efetuados depois de 2005) e das famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados.

Algumas das freguesias pertencentes a esta classe são: Aldeia do Mato, Fontes (Abrantes), Coruche (Aguar da Beira), Minho do Açor (Castelo Branco), Mezio, Gosende, Ester, Alva (Castro Daire), Bogas de Cima, Lavacinhos (Fundão), Vila Soeiro, Avelãs de Ambom (Guarda), Prouença-a-Velha, Toulões, Aldeia de Santa Margarida (Idanha-a-Nova), Vale de Amoreira (Manteigas), Ranhados, Longroiva (Mêda), Lapa do Lobo (Nelas), Souto de Lafões (Oliveira de Frades), Vale da Senhora da Póvoa (Penamacor), Aldeia da Ribeira, Aldeia do Bispo, Lomba, Vila Boa, Lajeosa, Forcalhos, Vila Maior, Rapoula do Cão, Fóios (Sabugal), Mioma (Sátão), Vide, Sameice (Seia), Queiriga, Fráguas (Vila Nova de Paiva), Fratel (Vila Velha de Ródão), Orgens, Torredeita, Couto de Cima, Ribafeita (Viseu).

Em suma, esta classe reúne espaços onde se tem verificado uma importância dos contratos a termo certo e recentes, bem como dos arrendamentos a uma pessoa.

Classe 5: Evolução da reabilitação (2003-2015)

O quinto tipo de espaços diz respeito a 22% das freguesias da área em análise e caracteriza-se pelo aumento do número de licenças para reabilitação entre 2003 e 2015. Esta classe é a segunda mais representativa da área em análise.

Algumas das freguesias que se enquadram no perfil acima descrito são as seguintes: Cabreira (Almeida), Cabanas de Viriato (Carregal do Sal), Cujó, Castro Daire, Almofada (Castro Daire), Ratoeira, Velosa (Celorico da Beira), Sarzedo (Covilhã), Escarigo (Figueira Castelo Rodrigo), Alvendre, Pêro Soares, Casal de Cinza, Carvalhal Meão, Ramela, Vila Garcia (Guarda), Amieira (Oleiros), Ervas Tenras (Pinhel), Vila do Touro (Sabugal), São Cristóvão de Lafões, São Félix (São Pedro do Sul), Silvã de Cima (Sátão), Cabeça (Seia), Nesperal (Sertã), Meia Via (Torres Novas), Carnicães, Castanheira, Reboleiro (Trancoso), São João de Lourosa, Mundão (Viseu)

Concluindo, o principal denominador comum a este tipo de espaços é o aumento do número de licenças para reabilitação entre 2003 e 2015 verificando-se a sua maior concentração no Norte e Este da área em análise.

Classe 6: Arrendamento existente e potencial, carências qualitativas de acessibilidade à habitação

O sexto tipo de espaços, que abrange 14% das freguesias do Interior Centro, caracteriza-se pela importância das carências qualitativas da habitação no que concerne aos edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada, e pela importância dos alojamentos vagos para arrendar, bem como os alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados.

Algumas das freguesias que pertencem a esta classe são: São Facundo, Abrantes – São João (Abrantes), Sequeiros (Aguar da Beira), Castelo Branco, Póvoa de Rio de Moinhos (Castelo Branco), Tortosendo (Covilhã), Castelo Rodrigo (Figueira de Castelo Rodrigo), Meios, Trinta, Porto de Carne, Famalicão (Guarda), Sameiro (Manteigas), Freixedas (Pinhel), Moita (Sabugal), Candal, Várzea (São Pedro do Sul), Teixeira, Valezim, Loriga (Seia), Torres Novas – Santiago (Torres Novas), Trancoso – São Pedro (Trancoso), São João do Peso (Vila de Rei), Tancos (Vila Nova da Barquinha), Repeses, Fragosela, Ranhados, Viseu – Santa Maria de Viseu, Viseu – São José, São Salvador (Viseu), Vouzela (Vouzela).

Esta classe de espaços, bastante dispersa por todo o Interior Centro, evidencia a importância dos edifícios com carências qualitativas de acessibilidade e a importância do arrendamento existente e potencial.

Classe 7 – Aumento do número de licenças para reabilitação entre 2003 e 2007

O último tipo de espaços, representando cerca de 7% das freguesias da área em análise, caracteriza-se pelo aumento do número de licenças para reabilitação entre 2003 e 2007, mas não do número de licenças entre 2003 e 2015.

Algumas das freguesias que compõem esta classe são: Monforte da Beira, Sobral do Campo (Castelo Branco), Lajeosa do Mondego (Celorico da Beira), Areias, Igreja Nova do Sobral (Ferreira do Zêzere), Fatela (Fundão), Folgoso (Gouveia), Pousade, Adão, Panoias de Cima (Guarda), Medelim (Idanha-a-Nova), penhascoso (Mação), Fornos de Macieira Dão, Mesquitela, Mangualde (Mangualde), Oleiros, Madeirã (Oleiros), Oliveira de Frades (Oliveira de Frades), Castelo de Penalva (Castelo de Penalva), Aldeia de João Pires (Penamacor), Águas Belas, Rendo (Sabugal), Romãs (Sátão), Vila de Rei (Vila de Rei), Ventosa (Vouzela).

Esta classe representa espaços em que a reabilitação cresceu entre 2003 e 2007, não tendo esse dinamismo continuado no período até 2015.

Área Metropolitana de Lisboa

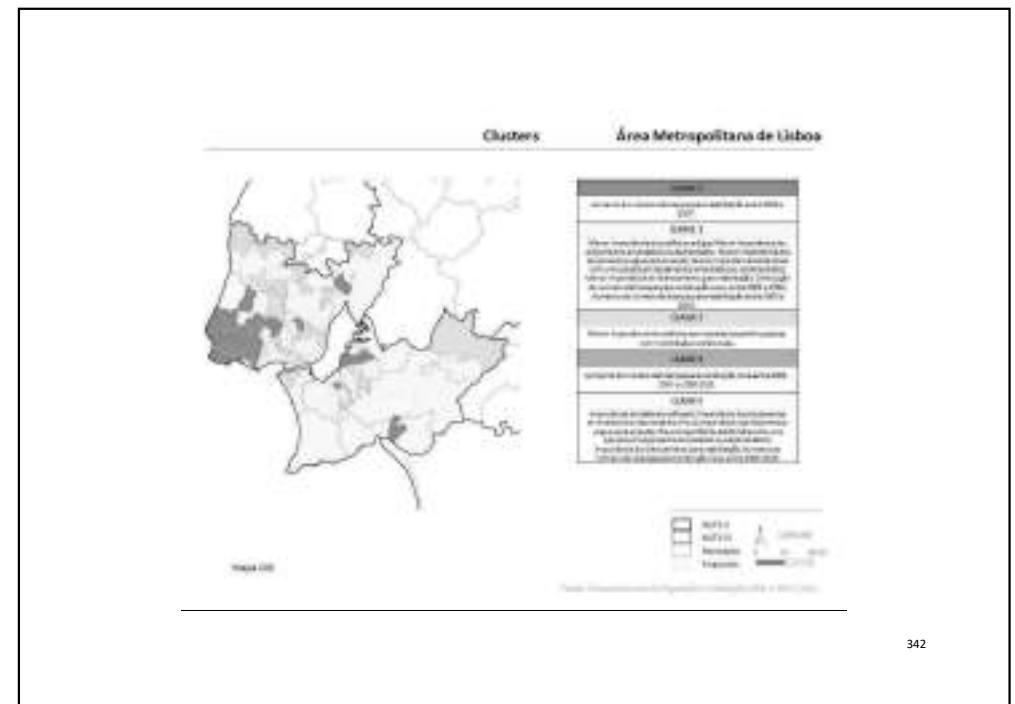
Seguidamente, apresenta-se a análise de clusters da Área Metropolitana de Lisboa.

A aplicação do método estatístico conduziu à definição de 5 classes de espaços, que se podem distinguir no Mapa C05, apresentado na presente secção. Estas classes ou categorias de espaços correspondem a distintas combinações dos 9 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 42).

Tabela 42 - Características das classes de espaços

Classes	Fatores associados	Pesos respetivos	Indicadores componentes	Pesos respetivos
1	5	-0,97	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (variação 2003-2015) - %	0,877
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2015] - %	0,866
	7	2,76	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (variação 2003-2007) - %	0,873
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007] - %	0,882
2	1	-0,62	Idade média do edificado [2011]	0,567
			Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	0,531
			Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011] (%)	0,534
			Famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados [2011] (%)	0,655
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011] (%)	0,826
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011] (%)	0,836
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011] (nº de licenças/100 alojamentos)	0,717
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [entre 2011 e 2015] por edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] (%)	0,787
			Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2015] - %	0,666
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (variação 2003-2015) - %	0,877
	5	0,56	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2015] - %	0,866
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2015] - %	0,866
3	6	-1,46	Edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada [2011] (%)	0,803
			Edifícios com dois ou mais pisos e sem elevador [2011] (%)	-0,861
4	5	-1,38	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (variação 2003-2015) - %	0,877
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2015] - %	0,866
	6	2,2	Edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada [2011] (%)	0,803
			Edifícios com dois ou mais pisos e sem elevador [2011] (%)	-0,861
	8	8,49	Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2007] - %	0,786
			Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2015] - %	0,686
	9	-1,68	Famílias [variação 2001 - 2011] (%)	-0,546
			População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011]	0,619
5	1	0,77	Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível) [2011] (%)	0,657
			Idade média do edificado [2011]	0,567
			Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	0,531
			Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011] (%)	0,534
			Famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados [2011] (%)	0,655
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011] (%)	0,826
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011] (%)	0,836
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011] (nº de licenças/100 alojamentos)	0,717
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [entre 2011 e 2015] por edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] (%)	0,787
			Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2015] - %	0,666



Seguidamente, descrevem-se as 5 classes de espaços definidas para a Área Metropolitana de Lisboa.

Classe 1: Evolução da reabilitação (2003-2007)

O primeiro 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, mas não do número de licenças entre 2003 e 2015.

As freguesias em que o peso da reabilitação no licenciamento evoluiu favoravelmente entre os anos de 2003 e 2007, são: Alcabideche, Carcavelos, Estoril, São Domingos de Rana (Cascais), Algueirão – Mem Martins, Belas, Colares, Rio de Mouro, Sintra – São Martinho, Sintra – São Pedro de Penaferrim, Terrugem (Sintra), Alverca do Ribatejo (Vila Franca de Xira), Montijo (Montijo), Odivelas, Ramada (Odivelas), Santo André (Barreiro), Setúbal – São Sebastião (Setúbal). Destacam-se os municípios de Sintra e de Cascais.

O conjunto destas freguesias representa, assim, um tipo de espaços onde a reabilitação cresceu entre 2003 e 2007, na Área Metropolitana de Lisboa, não tendo esse dinamismo continuado no período até 2015.

Classe 2: Menor importância dos edifícios antigos, do arrendamento e dos alojamentos vagos para arrendar; menor importância relativa da reabilitação, mas evolução favorável entre 2003 e 2015

Este tipo de espaços abrange 41% das freguesias da Área Metropolitana de Lisboa, sendo a classe que abrange o maior número de freguesias. Caracteriza-se pela menor importância dos edifícios antigos, dos alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados, dos alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos e das famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados. Caracteriza-se, também, pela diminuição do número de licenças para construção nova, entre 2003 e 2015, e pela menor importância da reabilitação, em relação ao número total de licenças e ao número de edifícios com necessidades de reparação. Verifica-se, no entanto, uma evolução favorável das licenças para reabilitação, entre 2003 e 2015.

Algumas das freguesias que integram esta classe são as seguintes: Alcochete (Alcochete), Apelação, São Julião do Tojal, Unhos, Santo Antão do Tojal, Prior Velho, Camarate (Loures), Pêro Pinheiro, São Marcos, Massamá (Sintra), Afonsoeiro, Pegões, Sarilhos Grandes (Montijo), Barreiro (Barreiro), Poceirão, Pinhal Novo (Palmela), Seixal, Fernão Ferro (Seixal), Brandoa, Buraca, São Brás (Amadora), Quinta do Conde (Sesimbra), Alhos Vedros, Baixa da Banheira (Moita), Famões (Odivelas), Calhandriz (Vila Franca de Xira).

Os espaços que se inserem nesta categoria têm uma menor incidência de alojamentos antigos e de alojamentos arrendados, caracterizam-se pela maior diminuição do número de licenças para construção nova e pela evolução favorável da reabilitação, entre 2003 e 2015.

Classe 3: Menor importância das carências qualitativas de acessibilidade à habitação

Este tipo de espaços abrange 17% das freguesias em análise, com base na menor importância das carências qualitativas da habitação no que concerne aos edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada.

As freguesias que apresentam menor importância deste tipo de carências qualitativas da habitação, muito dispersas na Área Metropolitana de Lisboa, são: Canha (Montijo), Gaio-Rosário, Vale da Amoreira, Moita (Moita), Carnide, Charneca, Marvila, Santa Maria dos Olivais, Lumiar, Santa Maria de Belém, Ameixoeira, Santos-o-Velho, Ajuda, Alcântara, Prazeres (Lisboa), Encarnação, Azueira, Igreja Nova, Enxara do Bispo, Santo Isidoro, Santo Estêvão das Galés, Sobral da Abelheira, Milharado (Mafra), Coima, Santo António da Charneca (Barreiro), Trafaria, Caparica (Almada), Cachoeiras, Alhandra, Vialonga, Castanheira do Ribatejo (Vila Franca de Xira), Almargem do Bispo, Queluz (Sintra), Fanhões (Loures), Carnaxide, Porto Salvo (Oeiras).

Em síntese, esta classe inclui os espaços que apresentam uma menor importância das carências qualitativas de acessibilidade à habitação.

Classe 4: Licenciamento e construção nova

O quarto tipo de espaços tem muito pouca representatividade espacial, pois engloba apenas uma freguesia desta área: São Francisco no município de Alcochete. Esta classe caracteriza-se pela maior variação do número das licenças para construção nova entre 2003-2007 e 2003-2015, pela importância dos edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada. Caracteriza-se, também, pela diminuição do número de famílias e pela menor importância dos idosos, dos alojamentos familiares ocupados sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível) e pela menor importância do licenciamento para a reabilitação entre 2003 e 2015.

Em suma, esta classe de espaços tem pouco significado dada a abrangência tão limitada que apresenta, não sendo possível retirar grandes conclusões da sua análise.

Classe 5: Edifícios antigos, arrendamento existente e potencial, alojamentos arrendados a uma pessoa, importância do licenciamento para a reabilitação

Este tipo de espaços abrange 33% das freguesias da Área Metropolitana de Lisboa nas quais se verifica a importância dos edifícios antigos, dos alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados, dos alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos, das famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados. Caracteriza-se, também, pela maior importância da reabilitação, em relação ao número total de licenças e ao número de edifícios com necessidades de reparação e pela presença de dinâmicas associadas à construção nova. do licenciamento para a reabilitação, do crescimento do número de licenças para reabilitação entre 2011 e 2015 para os edifícios com necessidades de reparação e o aumento de licenças para construção nova entre 2003 e 2015.

Algumas das freguesias que se enquadram no perfil acima descrito são as seguintes: Santa Justa, São Nicolau, São Francisco Xavier, Madalena, Socorro, Sé, Mártires, São Miguel, São Mamede, Castelo, São João de Brito, São Cristóvão e São Lourenço, Santo Estêvão, São Paulo (Lisboa),

Sarilhos Pequenos (Moita), Vila Franca do Rosário, Venda do Pinheiro, Cheleiros (Mafra), Pontinha (Odivelas), Lavradio, Alto do Seixalinho (Barreiro). Estes casos verificam-se, sobretudo, no município de Lisboa.

Esta classe de espaços representa freguesias caracterizadas pelos edifícios antigos, pela importância do arrendamento e pela presença de dinâmicas de investimento na habitação.

Alentejo Centro e Norte

Seguidamente apresenta-se a análise de *clusters* para o Alentejo Centro e Norte.

Foram definidas 7 classes de espaços, que se podem distinguir no Mapa C07, apresentado na presente secção. Estas classes ou categorias de espaços correspondem a distintas combinações dos 10 fatores que as originam.

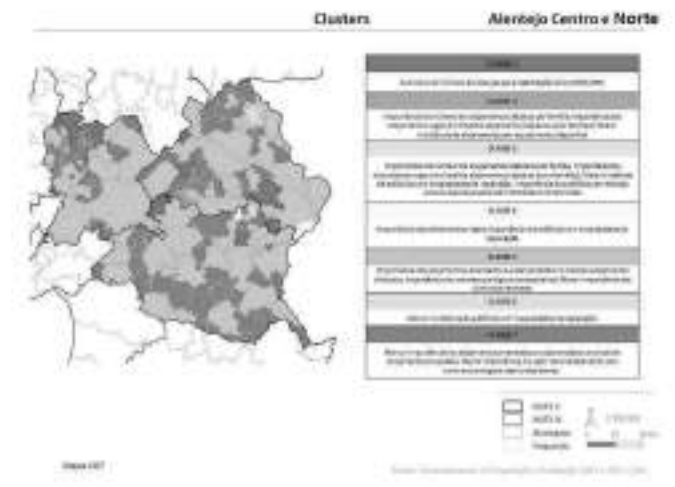
Após o agrupamento das freguesias em classes, e no sentido de melhor compreender as dinâmicas da população e do edificado, a configuração espacial do quadro de excedente habitacional, as carências qualitativas, a estrutura do mercado de habitação e de arrendamento, as dinâmicas do mercado imobiliário 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 43).

Tabela 43 - Características das classes de espaços

Classes	Fatores associados	Pesos respetivos	Indicadores componentes	Pesos respetivos
1	8	2,54	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (variação 2003-2007) - % Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) (variação 2003-2007) - %	0,92 0,932
2	1	2,7	Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	0,5
			Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011] (%)	0,828
			Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011] (%)	-0,684
			Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011] (%)	0,91
			Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011] (%)	0,892
	2	9,36	Alojamentos clássicos por famílias [2011]	0,599
			Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2011] (%)	0,895
			Alojamentos vagos por famílias [2011]	0,955
	4	-1,28	Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011] (%)	0,533
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011] (%)	0,871
3	6	3,29	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011] (%)	0,915
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011] (nº de licenças/100 alojamentos)	0,877
			Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível [2011] (%)	0,906
	9	-1,99	Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível) [2011] (%)	-0,885
			Edifícios com necessidade de reparação no total de edifícios [2011] (%)	0,819
			Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] (nº)	0,584
3	1	-1,67	Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011] (%)	0,662
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [entre 2011 e 2015] por edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] (%)	-0,524
			Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	0,500
			Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011] (%)	0,828
			Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011] (%)	-0,684
	2	7,19	Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011] (%)	0,910
			Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011] (%)	0,892
			Alojamentos clássicos por famílias [2011]	0,599
			Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2011] (%)	0,895
			Alojamentos vagos por famílias [2011]	0,955
			Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011] (%)	0,533

Classes	Fatores associados	Pesos respetivos	Indicadores componentes	Pesos respetivos
3	3	1,61	Famílias [variação 2001 - 2011] (%)	-0,711
			População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011]	0,815
			Alojamentos clássicos por famílias [2011]	0,613
			Famílias em alojamentos sobrelotados no total de famílias [2011] (%)	-0,513
	4	-1,19	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011] (%)	0,871
4	4	-1,19	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011] (%)	0,915
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011] (nº de licenças/100 alojamentos)	0,877
			Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível [2011] (%)	0,906
			Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível) [2011] (%)	-0,885
	10	3,21	Edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada [2011] (%)	0,727
4	1	1,37	Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	0,500
			Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011] (%)	0,828
			Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011] (%)	-0,684
			Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011] (%)	0,910
			Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011] (%)	0,892
	2	2,42	Alojamentos clássicos por famílias [2011]	0,599
			Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2011] (%)	0,895
			Alojamentos vagos por famílias [2011]	0,955
	3	1,01	Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011] (%)	0,533
			Famílias [variação 2001 - 2011] (%)	-0,711
			População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011]	0,815
5	5	4,49	Alojamentos clássicos por famílias [2011]	0,613
			Famílias em alojamentos sobrelotados no total de famílias [2011] (%)	-0,513
			Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011] (%)	0,903
			Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011] (%)	0,915
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (variação 2003-2015) - %	0,889
	7	1,75	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2015] - %	0,879
			Edifícios com necessidade de reparação no total de edifícios [2011] (%)	0,819
			Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] (nº)	0,584
	9	1,67	Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011] (%)	0,662
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [entre 2011 e 2015] por edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] (%)	-0,524
6	10	-1,23	Edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada [2011] (%)	0,727
			Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	0,5
			Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011] (%)	0,828
			Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011] (%)	-0,684
			Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011] (%)	0,91
			Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011] (%)	0,892
	3	4,29	Famílias [variação 2001 - 2011] %	-0,711
			População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011]	0,815
			Alojamentos clássicos por famílias [2011]	0,613
			Famílias em alojamentos sobrelotados no total de famílias [2011] (%)	-0,513
	4	1,66	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011] (%)	0,871
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011] (%)	0,915
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011] (nº de licenças/100 alojamentos)	0,877
	6	3,46	Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível [2011] (%)	0,906
			Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível) [2011] (%)	-0,885
7	7	1,05	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (variação 2003-2015) - %	0,889
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2015] - %	0,879

Classes	Fatores associados	Pesos respetivos	Indicadores componentes	Pesos respetivos
6	8	1,15	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007] - %	0,920
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007] - %	0,932
	9	-6,64	Edifícios com necessidade de reparação no total de edifícios [2011] (%)	0,819
			Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] (nº)	0,584
			Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011] (%)	0,662
7	1	-0,8	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [entre 2011 e 2015] por edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] (%)	-0,524
			126 Edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada [2011] (%)	0,727
			Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	0,5
			Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011] (%)	0,828
	10	-0,42	Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011] (%)	-0,684
			Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011] (%)	0,91
			Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011] (%)	0,892
8	10	-0,42	Edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada [2011] (%)	0,727



349

Seguidamente, descrevem-se as 7 classes de espaços definidas para a área do Alentejo Centro e Norte.

Classe 1: Evolução da reabilitação (2003-2007)

O primeiro tipo de espaços reúne freguesias nas quais é de destacar o crescimento do número de licenças para reabilitação entre 2003 e 2007 e que correspondem a cerca de 7% do número de freguesias existente nesta área.

As 20 freguesias que compõem esta classe são as seguintes: Abitueiras, Alcanede, Casével, Moçarria, Pernes, Santarém – Marvila, Santarém – São Nicolau, Santarém – São Salvador, São Vicente do Paul, Tremês, Vale de Figueira (Santarém), Alcobertas (Rio Maior), Barbacena, Terrugem (Elvas), Galveias, Longomel (Ponto de Sor), Glória (Estremoz), Mora (Mora), Pardais (Vila Viçosa).

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

Classe 2: Alojamentos clássicos por família, alojamentos vagos e carências qualitativas associadas ao aquecimento

A este tipo de espaços corresponde apenas uma freguesia do Alentejo Centro e Norte: Maranhão, no município de Avis.

As principais características desta classe dizem respeito aos alojamentos clássicos por famílias, aos alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos e por famílias, e à importância dos alojamentos sem aquecimento disponível. Esta classe caracteriza-se, também, pela menor incidência das necessidades de reparação dos edifícios.

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

Classe 3: Alojamentos clássicos, vagos, necessidades de reparação do edificado e carências qualitativas da habitação

Este tipo de espaços é residual uma vez que integra apenas uma freguesia: São Bento de Ana Loura no município de Estremoz.

Embora muito restrito, as características comuns a este grupo são a importância dos alojamentos clássicos por famílias, os alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos e por famílias, a maior incidência de edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados e a importância dos edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade reduzida.

350

Conclui-se, assim, que esta classe de espaços tem muito significado, dada a abrangência limitada que apresenta.

Classe 4: Alojamentos vagos

O quarto tipo de espaços engloba apenas duas freguesias: Ajuda, Salvador e Santo Ildefonso no município de Elvas e Santo Estevão no município de Estremoz.

O denominador comum entre elas que mais fortemente se manifesta é a importância dos alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos e no total de alojamentos vagos. São também características desta classe o número de alojamentos clássicos por famílias, os alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos e por famílias e as necessidades de reparação do edificado.

Conclui-se, do mesmo modo, que esta classe de espaços tem pouco significado, dada a abrangência limitada que apresenta.

Classe 5: Arrendamento, contratos antigos e rendas baixas e pouca importância dos contratos recentes

O quinto tipo de espaços diz respeito a 52% das freguesias da área em análise, sendo o que abrange o maior número de freguesias do Alentejo Centro e Norte. Esta classe caracteriza-se pela importância dos alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados, e, no setor do arrendamento, pelos contratos antigos realizados antes de 1991 e pelas rendas baixas (inferiores a 50 e 100 euros). Pelo contrário, os contratos recentes realizados depois de 2005 apresentam pouca importância.

Algumas das freguesias que se enquadram no perfil acima descrito são as seguintes: Montoito (Redondo), Barrosa (Benavente), Assunção, Santa Eulália (Elvas), Juromenha – Nossa Senhora do Loreto (Alandroal), Biscainho (Coruche), Caia e São Pedro (Elvas), Sousel, Cano (Sousel), Almeirim, Fazendas de Almeirim (Almeirim), São Lourenço, São Julião (Portalegre), Borba – São Bartolomeu (Borba), São Miguel de Machede, Évora – Santo Antão (Évora), Cartaxo, Pontével (Cartaxo), Redondo (Redondo), Ponte de Sor, Montargil (Ponte de Sor), São João Baptista (Castelo de Vide), Portel (Portel), Mosteiros (Arronches), Chouto (Chamusca), Santa Maria de Marvão (Marvão), Cortiçadas de Lavre (Montemor-o-Novo), Vendas Novas (Vendas Novas), São Gregório (Arraiolos).

Em síntese, esta classe representa freguesias onde é importante o arrendamento, associado a contratos antigos e rendas baixas.

Classe 6: Menor incidência de edifícios com necessidades de reparação

O sexto tipo de espaços abrange apenas uma freguesia: Santiago Maior no município de Castelo de Vide.

A característica com maior representatividade para esta classe reflete a menor incidência de edifícios com necessidades de reparação. Outras características também são importantes como a diminuição do número de famílias, a importância da população idosa, a importância dos alojamentos clássicos por famílias, das famílias em alojamentos sobrelotados e dos edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada.

Conclui-se que esta classe de espaços tem pouco significado, dada a abrangência limitada que apresenta.

Classe 7: Pouca importância do arrendamento, dos contratos antigos e das rendas baixas

Por fim, o sétimo tipo de espaços, que abrange 39% das freguesias do Alentejo Centro e Norte, caracteriza-se pela pouca importância dos alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados, dos contratos antigos e das rendas baixas (inferiores a 50 e 100 euros).

Algumas das freguesias que compõem esta classe são: Ereira (Cartaxo), Aguiar (Viana do Alentejo), Carreiras, Reguengo (Portalegre), São Domingos de Ana Loura, Estremoz – Santo André, Santa Vitória do Ameixial (Estremoz), Carregueira (Chamusca), Outeiro da Cortiçada (Rio Maior), Amieira (Portel), Branca (Coruche), Avis, Aldeia Velha (Avis), Campo (Reguengos de Monsaraz), Canaviais, São Manços (Évora), Vimieiro (Arraiolos), Luz, Granja (Mourão), São Bartolomeu do Outeiro (Portel), Landeira (Vendas Novas), Vale da Pedra (Cartaxo), Comenda (Gavião), Azambujeira (Rio Maior), São Matias (Nisa), Foros de Salvaterra (Salvaterra de Magos), Azoia de Baixo, Gançaria, Romeira (Santarém), Gáfete (Crato).

Em síntese, esta classe tem características opostas às da classe 5 uma vez que são de pouca importância os alojamentos arrendados e subarrendados, bem como os contratos antigos e recentes e as rendas baixas.

Alentejo Sul

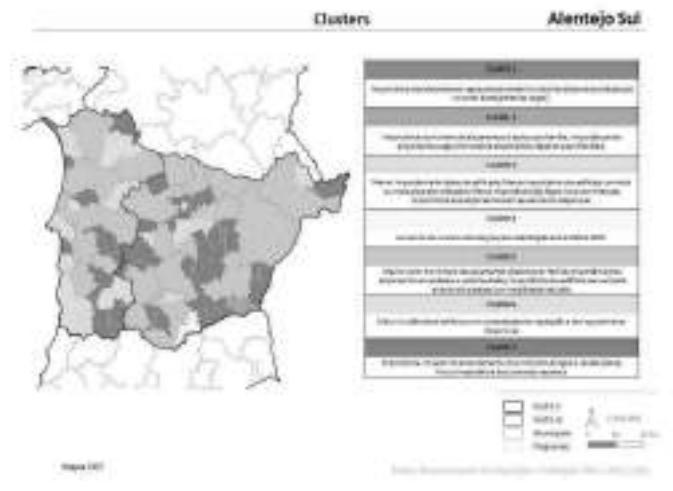
Analisam-se, agora, as classes de espaços definidas para a área do Alentejo Sul.

Por aplicação da técnica estatística de análise de *clusters*, foram definidas 7 categorias ou classes de espaços, como se pode ver no mapa apresentado (Mapa C07). 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 35 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 44, apresenta-se uma descrição de cada uma das 7 classes definidas 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.

Tabela 44 - Características das classes de espaços

Classe	Fatores associados	Pesos respetivos	Indicadores componentes	Pesos respetivos
1	7	-1,00	Edifícios com necessidade de reparação no total de edifícios [2011] (%) Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] (nº) Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011] (%)	0,838 0,529 0,851
	9	2,02	Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011] (%) Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011] (%)	0,855 0,858
2	3	-1,67	Alojamentos clássicos por famílias [2011] Edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada [2011] (%) Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	-0,501 0,784 0,716
	5	8,31	Alojamentos clássicos por famílias [2011] Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2011] (%) Alojamentos vagos por famílias [2011]	0,576 0,851 0,931
	7	1,6	Edifícios com necessidade de reparação no total de edifícios [2011] (%) Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] (nº) Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011] (%)	0,838 0,529 0,851
	10	-1,58	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2015] - % Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2015] - %	0,747 0,783
	4	-1,84	Idade média do edificado [2011] Edifícios com dois ou mais pisos e sem elevador [2011] (%) Fogos novos em licenças por alojamentos [2011] (%)	0,716 -0,587 -0,652
	6	1,07	Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível [2011] (%) Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível) [2011] (%)	0,86 -0,843
4	3	-1,98	Alojamentos clássicos por famílias [2011] Edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada [2011] (%) Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	-0,501 0,784 0,716
	8	5,76	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007] - % Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007] - %	0,899 0,914
	10	-2,77	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2015] - % Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2015] - %	0,747 0,783
	6	-0,43	Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível [2011] (%) Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível) [2011] (%)	0,86 -0,843
6	6	1,37	Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível [2011] (%) Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível) [2011] (%)	0,86 -0,843
	7	2,46	Edifícios com necessidade de reparação no total de edifícios [2011] (%) Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] (nº) Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011] (%)	0,838 0,529 0,851
7	1	0,75	Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011] (%) Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011] (%) Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011] (%) Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011] (%)	0,887 -0,729 0,893 0,844
	3	-0,65	Alojamentos clássicos por famílias [2011] Edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada [2011] (%) Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	-0,501 0,784 0,716



355

Seguidamente, descrevem-se as 7 classes de espaços definidas para a área do Alentejo Sul.

Classe 1: Alojamentos vagos para arrendar

O primeiro tipo de espaços, que corresponde a cerca de 8% do número de freguesias existentes nesta área, reúne freguesias caracterizadas pela maior importância dos alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos e no total de alojamentos clássicos e que corresponde a cerca de 8% do número de freguesias existentes nesta área. Caracteriza-se também por uma menor incidência das necessidades de reparação do edificado.

As 10 freguesias que compõem esta classe, dispersas pela área do Alentejo Sul, são as seguintes: Barrancos (Barrancos), São Brissos (Beja), Carvalhal, Santa Margarida da Serpa (Grândola), São Miguel do Pinheiro, Odemira – Santa Maria, Pereiras-Gare (Odemira), Santa Luzia (Ourique), São Francisco da Serra (Cacém), Porto Covo (Sines).

Em síntese, esta classe abrange freguesias com disponibilidade de alojamentos para arrendar e com menor incidência das necessidades de reparação dos edifícios.

Classe 2: Alojamentos clássicos por família e alojamentos vagos

Este tipo de espaços corresponde apenas a uma freguesia do Alentejo Sul: Espírito Santo, no município de Mértola.

As principais características desta classe correspondem à importância dos alojamentos clássicos por família, à importância dos alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos e por famílias, e à maior incidência de edifícios com necessidades de reparação. Caracteriza-se, também, pela menor importância dos edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada, dos alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados e pela diminuição do número do número de licenças para reabilitação entre 2003 e 2015.

Em termos gerais, não é possível tirar ilações significativas, visto que, como já foi referido, esta classe tem pouca expressão territorial no Alentejo Sul.

Conclui-se que esta classe de espaços tem pouco significado, dada a abrangência limitada que apresenta.

Classe 3: Menor valor da idade média do edificado, carências qualitativas relacionadas com o aquecimento

O terceiro tipo de espaços representa 10% das freguesias em análise, nas quais se evidencia a menor expressão da idade média do edificado e a relevância dos edifícios com dois ou mais pisos sem elevador e dos fogos novos em licenças por alojamento. Caracteriza-se, também, pela importância dos alojamentos sem aquecimento disponível.

356

As 12 freguesias que compõem esta classe são as seguintes: Comporta (Alcácer do Sal), Rio de Moinhos (Aljustrel), Rosário (Almodôvar), Santa Clara de Louredo (Beja), Amareleja (Moura), Boavista dos Pinheiros, Longueira/Almograve, São Teotónio, Vila Nova de Milfontes, Zambujeira do Mar (Odemira), Santa Cruz (Santiago do Cacém), Sines (Sines).

Os espaços que se inserem nesta categoria caracterizam-se pelo edificado relativamente mais recente e pela presença de problemas qualitativos relacionados com as condições de aquecimento.

Classe 4: Evolução da reabilitação (2003-2007)

O quarto tipo de espaços engloba apenas uma freguesia: Santa Cruz no município de Almodôvar.

As características principais desta classe são o aumento do número de licenças para reabilitação entre 2003 e 2007, mas a sua diminuição até 2015; a menor importância dos alojamentos clássicos por família, dos edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada e dos alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados.

Conclui-se que esta classe de espaços tem pouco significado, dada a abrangência limitada que apresenta.

Classe 5: Menor expressão do número de alojamentos clássicos por família, maior importância relativa dos alojamentos arrendados e subarrendados e das carências qualitativas da habitação associadas à acessibilidade

O quinto tipo de espaços diz respeito a 50% das freguesias da área em análise, sendo o que abrange o maior número de freguesias do Alentejo Sul. Esta classe caracteriza-se pelo menor valor do número alojamentos clássicos por famílias, pela importância dos alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados e das carências qualitativas da habitação no que concerne aos edifícios sem entrada acessível a pessoas de mobilidade condicionada.

Algumas das freguesias que se enquadram no perfil acima descrito são as seguintes: Santo Aleixo da Restauração, Santo Amador (Moura), Faro do Alentejo (Cuba), Ermidas-Sado, Santiago do Cacém, Vale de Água, Alvalade, São Bartolomeu da Serra, Cercal (Santiago do Cacém), São Barnabé (Almodôvar), Beja – Santiago Maior, Albernoa, Baleizão, Beja – Santa Maria da Feira, Beja – São João Baptista (Beja), Canhestros (Ferreira do Alentejo), Vila Alva (Cuba), São Martinho (Alcácer do Sal), Melides, Grândola (Grândola), São João dos Caldeireiros (Mértola), Vila Verde de Ficalho, Pias (Serpai), Alfundão (Ferreira do Alentejo), Vila Ruiva (Cuba), Colos (Odemira), Selmes, Aldeia dos Fernandes (Vidigueira), Alvito (Alvito), Alcácer do Sal – Santa Maria do Castelo (Alcácer do Sal).

Em síntese, esta classe representa os espaços de menor excedente habitacional (em relação ao número de famílias) e de maior presença do arrendamento.

Classe 6: Maior incidência de edifícios com necessidades de reparação e sem aquecimento disponível

O sexto tipo de espaços integra cerca de 5% das freguesias do Alentejo Sul, cuja característica comum é a maior incidência dos edifícios com necessidades de reparação e dos edifícios sem aquecimento disponível.

Apenas 6 freguesias fazem parte deste tipo de espaços: Alcácer do Sal – Santiago (Alcácer do Sal), Beringel, Santa Vitória (Beja), Sádão (Grândola), Luzianes-Gare, São Martinho das Amoreiras (Odemira)

Esta classe representa espaços de maior concentração de carências qualitativas, associadas ao aquecimento e à necessidade de reparação dos edifícios.

Classe 7: Importância, no setor do arrendamento, dos contratos antigos e das rendas baixas, pouca importância dos contratos recentes

Por fim, o sétimo tipo de espaços, que abrange 32% das freguesias do Alentejo Sul, representa freguesias em que o número de alojamento por famílias é significativo e em que o número de alojamentos arrendados é relativamente pouco elevado. Caracteriza-se, também, pela importância, no setor do arrendamento, dos alojamentos arrendados com contratos antigos (realizados antes de 1991) e rendas baixas (inferiores a 50 e 100 euros) e pela menor importância dos contratos recentes realizados depois de 2005. Representa, também, espaços em que

Esta classe é composta por 32 freguesias referidas seguidamente: Conceição, Panóias (Ourique), Mombeja, Trindade, Cabeça Gorda, Quintos, Trigaches, Salvada, São Matias (Beja), Corte do Pinto, São Pedro de Solis, São Sebastião dos Carros, Alcária Ruiva, Santana de Cambas (Mértola), Gomes Aires, Santa Clara-a-Nova, Senhora da Graça de Padrões (Almodôvar), São Marcos da Ataboeira, Entradas, Casével (Castro Verde), Bicos, Santa Clara-a-Nova, Saboia, Vale de Santiago, Relíquias (Odemira), Odivelas, Peroguarda (Ferreira do Alentejo), Messejana, São João de Negrilhos, Ervidel (Aljustrel), São Domingos (Santiago do Cacém), Santa Susana (Alcácer do Sal)

Em síntese, o principal denominador comum a este último tipo de espaços é o número de alojamentos por famílias e a importância, no setor do arrendamento, dos contratos antigos e das rendas baixas, em oposição à menor importância dos contratos mais recentes.

Algarve

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

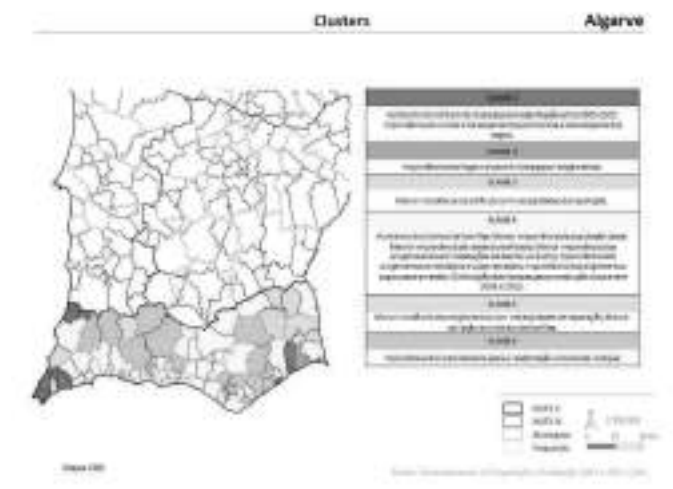
Da aplicação do método estatístico, resultaram 6 categorias ou classes de espaços, visíveis no Mapa C06, que se apresenta de seguida. Estas classes manifestam combinações diferentes e singulares dos 10 fatores que estão na origem da sua definição.

Uma vez agrupadas as freguesias em classes, importa analisar a suas características face aos 35 indicadores iniciais. Desta análise, destacam-se 6 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 45, que se segue, na qual se discriminam os fatores e indicadores componentes associados a cada classe, bem como os respetivos pesos.

Tabela 45 - Características das classes de espaços

Classes	Fatores associados	Pesos respetivos	Indicadores componentes	Pesos respetivos
1	3	-0,75	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011] (%)	0,885
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011] (%)	0,866
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011] (nº de licenças/100 alojamentos)	0,722
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [entre 2011 e 2015] por edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] (%)	0,534
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2015] - %	0,912
	7	1,53	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2015] - %	0,935
			Alojamentos clássicos por famílias [2011]	0,894
	8	0,73	Alojamentos vagos por famílias [2011]	0,67
			Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2011] (%)	0,91
	10	0,86	Alojamentos vagos por famílias [2011]	0,655
2	9	4,12	Fogos novos em licenças por alojamentos [2011] (%)	0,792
3	1	-2,99	Famílias [variação 2001 - 2011] (%)	0,837
			População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011]	-0,91
			Idade média do edificado [2011]	-0,562
			Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2011] (%)	-0,855
			Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	0,825
			Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011] (%)	0,527
			Famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados [2011] (%)	-0,535
			Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2015] - %	-0,58
	4	1,91	Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível [2011] (%)	0,905
			Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível) [2011] (%)	-0,887
4	1	0,43	Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível [2011] (%)	0,905
			Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível) [2011] (%)	-0,887
			Famílias [variação 2001 - 2011] (%)	0,837
			População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011]	-0,91
	4	-0,35	Idade média do edificado [2011]	-0,562
			Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2011] (%)	-0,855
			Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	0,825
			Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011] (%)	0,527
5	1	-1,5	Famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados [2011] (%)	-0,535
			Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2015] - %	-0,58
			Alojamentos arrendados com contrato a termo certo [2011] (%)	-0,543
			Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011] (%)	0,768
			Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011] (%)	-0,691
			Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011] (%)	0,88
	2	-0,74	Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011] (%)	0,893
			Edifícios com necessidade de reparação no total de edifícios [2011] (%)	0,755
	5	1,92	Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011] (%)	0,786
			Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2011] (%)	0,91
6	10	-0,71	Alojamentos vagos por famílias [2011]	0,655
			Alojamentos arrendados com contrato a termo certo [2011] (%)	-0,543
	2	0,6	Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011] (%)	0,768
			Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011] (%)	-0,691
			Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011] (%)	0,88
			Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011] (%)	0,893
	3	0,97	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011] (%)	0,885
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011] (%)	0,866
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011] (nº de licenças/100 alojamentos)	0,722
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [entre 2011 e 2015] por edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] (%)	0,534

Classes	Fatores associados	Pesos respetivos	Indicadores componentes	Pesos respetivos
4	1	0,43	Famílias [variação 2001 - 2011] (%)	0,837
			População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011]	-0,91
			Idade média do edificado [2011]	-0,562
			Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2011] (%)	-0,855
			Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	0,825
			Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011] (%)	0,527
			Famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados [2011] (%)	-0,535
			Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2015] - %	-0,58
	4	-0,35	Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível [2011] (%)	0,905
			Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível) [2011] (%)	-0,887
5	1	-1,5	Famílias [variação 2001 - 2011] (%)	0,837
			População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011]	-0,91
			Idade média do edificado [2011]	-0,562
			Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2011] (%)	-0,855
			Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	0,825
			Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011] (%)	0,527
			Famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados [2011] (%)	-0,535
			Licenças para construção nova (habitação) [variação 2003-2015] - %	-0,58
	2	-0,74	Alojamentos arrendados com contrato a termo certo [2011] (%)	-0,543
			Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011] (%)	0,768
6	5	1,92	Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011] (%)	-0,691
			Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011] (%)	0,88
	10	-0,71	Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011] (%)	0,893
			Edifícios com necessidade de reparação no total de edifícios [2011] (%)	0,755
	2	0,6	Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011] (%)	0,786
			Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2011] (%)	0,91
	3	0,97	Alojamentos vagos por famílias [2011]	0,655
			Alojamentos arrendados com contrato a termo certo [2011] (%)	-0,543
			Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011] (%)	0,768
			Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011] (%)	-0,691



361

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

Classe 1: Evolução da reabilitação (2003-2015), alojamentos vagos

O primeiro tipo de espaços reúne freguesias nas quais é de destacar o crescimento do número de licenças para reabilitação entre 2003 e 2015 e que correspondem a cerca de 12% do número de freguesias existente nesta área. Este crescimento verifica-se, no entanto, num contexto em que é menor o peso do número de licenças para ampliações, alterações e reconstruções, quer no total de licenças quer face ao número de edifícios com necessidades de reparação. Estas freguesias caracterizam-se, também, pela importância do número de alojamentos clássicos por família e do número de alojamentos vagos.

As 10 freguesias que compõem esta classe são as seguintes: Barão de São Miguel, Budens, Agres, Vila do Vispo (Vila do Bispo), Cabanas de Tavira, Conceição, Santa Luzia (Tavira), Monte Gordo (Vila Real de Santo António), Odeceixe, Rogil (Aljezur).

Assim sendo, o principal denominador comum a este tipo de espaços é o aumento do número de licenças para reabilitação entre 2003 e 2015, bem como a importância dos alojamentos vagos.

Classe 2: Construção nova

Este tipo de espaços engloba apenas duas freguesias do Algarve: Altura no município de Castro Marim e Vila Nova de Cacela no município de Vila Real de Santo António.

O denominador comum entre estas duas freguesias é a importância dos fogos novos em licenças por alojamento.

Conclui-se que esta classe de espaços tem pouco significado, dada a abrangência limitada que apresenta.

Classe 3: Menor incidência dos edifícios com necessidades de reparação

Este tipo de espaços é residual uma vez que integra apenas duas freguesias e as duas pertencentes ao município de Alcoutim: Pereiro e Vaqueiros.

As características comuns a este grupo são o menor dinamismo demográfico e a menor incidência de edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados.

Conclui-se, também, que esta classe de espaços tem pouco significado, dada a abrangência limitada que apresenta.

Classe 4: Aumento do número de famílias; Importância dos alojamentos arrendados e dos alojamentos vagos para arrendar; Menor importância da população idosa, da idade do edificado, dos alojamentos sem instalação de banho ou duche; Diminuição das licenças para construção nova entre 2003 e 2015

362

O quarto tipo de espaços corresponde a 53 % das freguesias do Algarve, sendo o que apresenta maior representatividade. Esta classe caracteriza-se pelo aumento do número de famílias, pela maior importância dos alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados, pela importância dos alojamentos vagos no total de alojamentos vagos; menor importância da população idosa, da idade média do edificado, dos alojamentos sem instalação de banho ou duche, pelas famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados e pela diminuição do número de licenças para construção nova entre 2003 e 2015. Caracteriza-se, também, pela menor incidência dos alojamentos sem aquecimento disponível.

Algumas das freguesias que compõem este tipo de espaços são: Luz, Bensafrim, Barão de São João (Lagos), Martim Longo, Alcoutim (Alcoutim), Ameixial, Quarteira, Querença, Benafim, Salir, Tôr, Almancil (Loulé), Armação de Pêra (Silves), Olhos de Água, Albufeira, Guia (Albufeira), Castro Marim (Castro Marim), Porches, Parchal, Carvoeiro (Lagoa), Portimão (Portimão), Faro – Sé (Faro), Aljezur (Aljezur), Quelfes, Pechão (Olhão), Tavira – Santiago (Tavira).

Este tipo de espaços integra a maior parte das freguesias, no Algarve. Caracteriza-se pelo dinamismo demográfico, pela menor incidência dos problemas qualitativos dos alojamentos e pela disponibilidade de alojamentos para arrendar. Caracteriza-se, também, pela diminuição do dinamismo da construção nova.

Classe 5: Maior incidência de edifícios com necessidades de reparação, menor dinamismo demográfico

O quinto grupo de espaços inclui 7% das freguesias em análise, nas quais é visível uma maior incidência de edifícios com necessidades de reparação. Esta classe tem características opostas às da classe anterior: menor dinamismo demográfico, importância do envelhecimento da população, parque habitacional mais antigo e com menor expressão dos alojamentos vagos, e maior presença de carências qualitativas associadas à falta de instalações de banho ou duche.

As 6 freguesias que fazem parte deste tipo de espaços, relativamente dispersas no Algarve, são: Alferce (Monchique), Azinhal, Odeleite (Castro Marim), Bordeira (Aljezur), Giões (Alcoutim), Raposeira (Vila do Bispo).

Em síntese, esta classe representa espaços de maior envelhecimento populacional e de maior incidência de carências qualitativas.

Classe 6: Importância da reabilitação no licenciamento

Por fim, o sexto tipo de espaços, que abrange 24% das freguesias do Algarve, caracteriza-se pela importância do licenciamento para a reabilitação, medida, em 2011, pelo número de licenças para reabilitação no total das licenças, no total dos alojamentos e no total dos edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados. Caracteriza-se, também, pela importância, no setor do arrendamento, dos contratos antigos e das rendas baixas.

Alcantarilha, São Bartolomeu de Messines, São Marcos da Serra, Silves (Silves), Cachopo, Luz, Santa Catarina da Fonte do Bispo, Santo Estêvão (Tavira), Conceição, Estoi, Faro-São Pedro, Santa Bárbara de Nexe (Faro), Ferragudo (Lagoa), Fuseta, Moncarapacho, Olhão (Olhão), Marmeleira, Monchique (Monchique), Paderne (Albufeira), Vila Real de Santo António (Vila Real de Santo

António) perfazem o total das 20 freguesias que compõem esta classe. Denota-se uma concentração destas freguesias nos municípios de Tavira, Silves, Faro, Lagoa, Olhão, Monchique, Albufeira e Vila Real de Santo António.

Em conclusão, o principal denominador comum a este último tipo de espaços é a elevada representatividade que a reabilitação tem no licenciamento.

Região Autónoma dos Açores

Seguidamente, apresenta-se a análise de *clusters* para a Região Autónoma dos Açores.

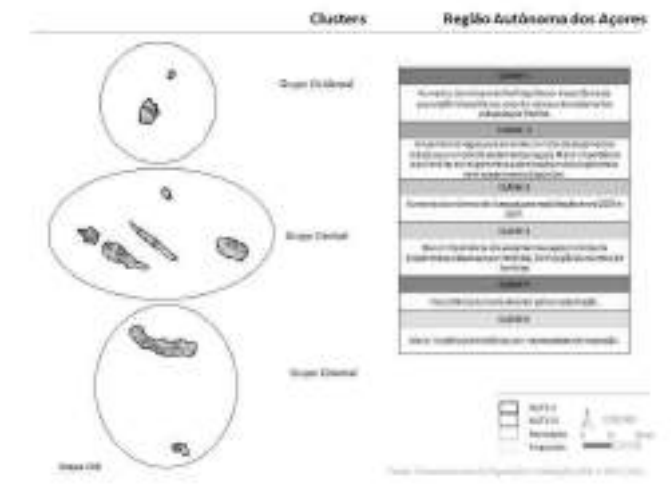
Da aplicação do método estatístico, resultaram 6 categorias ou classes de espaços, visíveis no Mapa C06, que se apresenta de seguida. Estas classes manifestam combinações diferentes e singulares dos 10 fatores que estão na origem da sua definição.

Uma vez agrupadas as freguesias em classes, importa analisar a suas características face aos 35 indicadores iniciais. Desta análise, destacam-se 6 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 46, que se segue, na qual se discriminam os fatores e indicadores componentes associados a cada classe, bem como os respetivos pesos.

Tabela 46 - Características das classes de espaço

Classes	Fatores associados	Pesos respetivos	Indicadores componentes	Pesos respetivos
1	1	-0,55	Famílias [variação 2001 - 2011] (%) População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011] Alojamentos clássicos por famílias [2011]	-0,694 0,817 0,706
	7	-0,49	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007] - % Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007] - %	0,924 0,908
2	2	0,51	Famílias em alojamentos sobrelotados no total de famílias [2011] (%) Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível [2011] (%) Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível) [2011] (%) Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011] (%) Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011] (%)	0,601 0,741 -0,753 0,742 0,799
			Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011] (%) Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011] (%)	0,891 0,877
			Edifícios com dois ou mais pisos e sem elevador [2011] (%) Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%) Famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados [2011] (%)	0,619 0,767 0,547
			Famílias [variação 2001 - 2011] (%) População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011] Alojamentos clássicos por famílias [2011]	-0,694 0,817 0,706
	7	1,36	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções [variação 2003-2007] - % Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007] - %	0,924 0,908
4	1	0,86	Famílias [variação 2001 - 2011] (%) População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011] Alojamentos clássicos por famílias [2011]	-0,694 0,817 0,706
	5	1,86	Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2011] (%) Alojamentos vagos por famílias [2011]	0,927 0,911
5	3	1,06	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] (nº de licenças/100 alojamentos)	0,839 0,916 0,862

Classes	Fatores associados	Pesos respetivos	Indicadores componentes	Pesos respetivos
5	4	-0,98	Edifícios com necessidade de reparação no total de edifícios [2011] (%) Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] (nº) Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011] (%)	0,821 0,762 0,861
			Famílias [variação 2001 - 2011] (%) População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011] Alojamentos clássicos por famílias [2011]	-0,694 0,817 0,706
			Edifícios com necessidade de reparação no total de edifícios [2011] (%) Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] (nº) Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011] (%)	0,821 0,762 0,861
6	4	1,48	Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2011] (%) Alojamentos vagos por famílias [2011]	0,927 0,911



367

Seguidamente, descrevem-se as 6 classes de espaços definidas para a Região Metropolitana dos Açores.

Classe 1: Aumento do número de famílias, menor importância dos idosos e dos alojamentos clássicos por família

O primeiro tipo de espaços reúne freguesias caracterizadas pelo aumento do número de famílias e pela menor importância da população idosa e dos alojamentos clássicos por famílias, e corresponde a cerca de 33% do número de freguesias existente nesta área. Caracteriza-se, também, pela ausência de dinâmismos de reabilitação entre 2003 e 2007.

Algumas das freguesias que compõem esta classe são: Capelo, Praia do Norte, Castelo Branco, Feteira, Praia do Almoxarife (Horta), Ribeira Grande- Matriz, Rabo de Peixe, Calheta, Lomba da Maia (Ribeira Grande), Ribeira das Taíñas (Campo), Vila do Porto (Vila do Porto), Quatro Ribeiras, Porto Martins (Praia da Vitória), Velas – São Jorge, Urzelina – São Mateus (Velas), Ajuda da Bretanha, Santa Bárbara, Covoada, São Vicente Ferreira, Arrifes (Ponta Delgada), Madalena (Madalena), Lagoa – Santa Cruz (Lagoa), Doze Ribeiras, Cinco Ribeiras (Angra do Heroísmo), Água de Alto (Vila Franca do Campo).

Em conclusão, o principal denominador comum a este tipo de espaços é o dinamismo demográfico, a menor importância da população idosa e a menor expressão do número de alojamentos clássicos por famílias.

Classe 2: Alojamentos vagos para arrendar, problemas de sobrelotação e falta de aquecimento

O segundo tipo de espaços representa 20% das freguesias em análise, nas quais se evidencia o número de alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos e no total de alojamentos vagos. Caracterizam-se, também, pela maior importância do número de famílias em alojamentos sobrelotados e em alojamentos sem aquecimento disponível.

As 31 freguesias que fazem parte desta classe, com uma forte associação ao Grupo Oriental da Região Autónoma dos Açores, em especial à Ilha de São Miguel, são as seguintes: Cedros (Santa Cruz das Flores), Sete Cidades, Pilar da Bretanha (Ponta Delgada), Lomba de São Pedro, Fenaís da Ajuda (Ribeira Grande), caveira (Santa Cruz das Flores), Fazenda, Lajedo, Mosteiro, Laje das Flores (Lajes das Flores), Fontinhas, Praia da Vitória – Santa Cruz (Praia da Vitória), Ponta Garça (Vila Franca do Campo), Água de Pau (Lagoa), Feteiras, Ginetes, Mosteiros, Remédios (Ponta Delgada), Algarvia, Salga, São Pedro de Nordestinho, Nordeste, Achada (Nordeste), Cedros (Horta), Topo – Nossa Senhora do Rosário (Calheta de S. Jorge), Santa Cruz da Graciosa (Santa Cruz da Graciosa), Lajes do Pico (Lajes do Pico), Porto Formoso, Maia (Ribeira Grande), Povoação, Furnas (Povoação).

Em síntese, esta classe representa freguesias caracterizadas pela disponibilidade de alojamentos para arrendar e pela maior intensidade dos problemas de sobrelotação e ausência de aquecimento dos alojamentos.

368

Classe 3: Evolução da reabilitação (2003-2007)

O terceiro tipo de espaços engloba cerca de 16% das freguesias em análise, que têm em comum o aumento do número de licenças para reabilitação entre 2003 e 2007. Caracteriza-se, também, pela variação positiva do número de famílias.

São 25 as freguesias que fazem parte desta classe: Altares, Angra – Santa Luzia, Angra – São Pedro, Angra – Sé, Feteira, Porto Judeu, Posto Santo, Ribeirinha, São Bartolomeu de Regatos, São bento, São Mateus da Calheta, Terra Chã (Angra do Heroísmo), Cabo da Praia, Fonte do Bastardo (Praia da Vitória), Achadinha (Nordeste), Candelária, Capelas, Fajã de Baixo, Rosto do Cão – Livramento (Ponta Delgada), Nossa Senhora dos Remédios (Povoação), Pico da Pedra, Ribeira Grande – Conceição, Ribeira Seca, Ribeirinha, São Brás (Ribeira Grande).

Em síntese, esta classe representa espaços de evolução da reabilitação entre 2003 e 2007.

Classe 4: Alojamentos vagos, diminuição do número de famílias

O quarto tipo de espaços corresponde a 9 % das freguesias da Região Autónoma dos Açores, sendo o que apresenta menor representatividade. Esta classe caracteriza-se pela importância do número de alojamentos vagos, no total de alojamentos clássicos e por famílias. Caracteriza-se, também, pelo menor dinamismo demográfico.

São 14 as freguesias que fazem parte desta classe: Raminho, Santa Bárbara, Sarreta (Angra do Heroísmo), Guadalupe (Santa Cruz da Graciosa), Santo Antão (Calheta de S. Jorge), Rosais (Velas), Calheta de Nesquim (Lajes do Pico), Candelária (Madalena), Santa Luzia (São Roque do Pico), Lomba da Fazenda (Nordeste), Ponta Delgada - São Sebastião (Ponta Delgada), Faial da Terra, Ribeira Quente (Povoação).

Em síntese, esta classe representa espaços caracterizados pela importância dos alojamentos vagos e pela diminuição do número de famílias.

Classe 5: Importância da reabilitação no licenciamento

O quinto grupo de espaços inclui 12% das freguesias em análise, nas quais é visível a importância da reabilitação no licenciamento. Caracteriza-se, também, pela menor incidência do número de edifícios com necessidades de reparação.

As 19 freguesias que fazem parte deste tipo de espaços são: Angra – Nossa Senhora da Conceição (Angra do Heroísmo), Agualva, Biscoitos, Vila Nova (Praia da Vitória), Luz (Santa Cruz da Graciosa), Norte Pequeno (Calheta de S. Jorge), Ribeirinha, São João (Lajes do Pico), Bandeiras, Criação Velha, São Mateus (Madalena), Santo Amaro (São Roque do Pico), Cabouco (Lagoa), Santana, Santo António de Nordestinho (Nordeste), Água Retorta (Povoação), Santa Bárbara (Ribeira Grande), Vila Franca do Campo – São Miguel, Vila Franca do Campo – São Pedro (Vila Franca do Campo)

Em conclusão, o principal denominador comum às freguesias desta classe é a representatividade que a reabilitação tem no licenciamento.

Classe 6: Maior incidência de edifícios com necessidades de reparação

Por fim, o sexto tipo de espaços, que abrange 10% das freguesias da Região Autónoma dos Açores, caracteriza-se por uma maior incidência de edifícios com necessidades de reparação. Caracteriza-se, também, pelo menor dinamismo demográfico.

As freguesias que se integram nesta classe são: Vila de São Sebastião (Angra do Heroísmo), Ribeira Seca (Calheta de S. Jorge), Manadas – Santa Bárbara, Norte Grande – Velas, Santo Amaro (Velas), Piedade, Ribeiras (Lajes do Pico), São Caetano (Madalena), Prainha (São Roque do Pico), Fajã Grande, Fajãzinha, Lomba (Lajes das Flores), Ponta Delgada (Santa Cruz das Flores), Corvo (Corvo), Santa Bárbara (Vila do Porto), Ribeira Chã (Lagoa),

Assim sendo, o principal denominador comum a este último tipo de espaços é a maior incidência de edifícios com necessidades de reparação.

Região Autónoma da Madeira

Analisam-se, agora, as classes de espaços definidas para a Região Autónoma da Madeira.

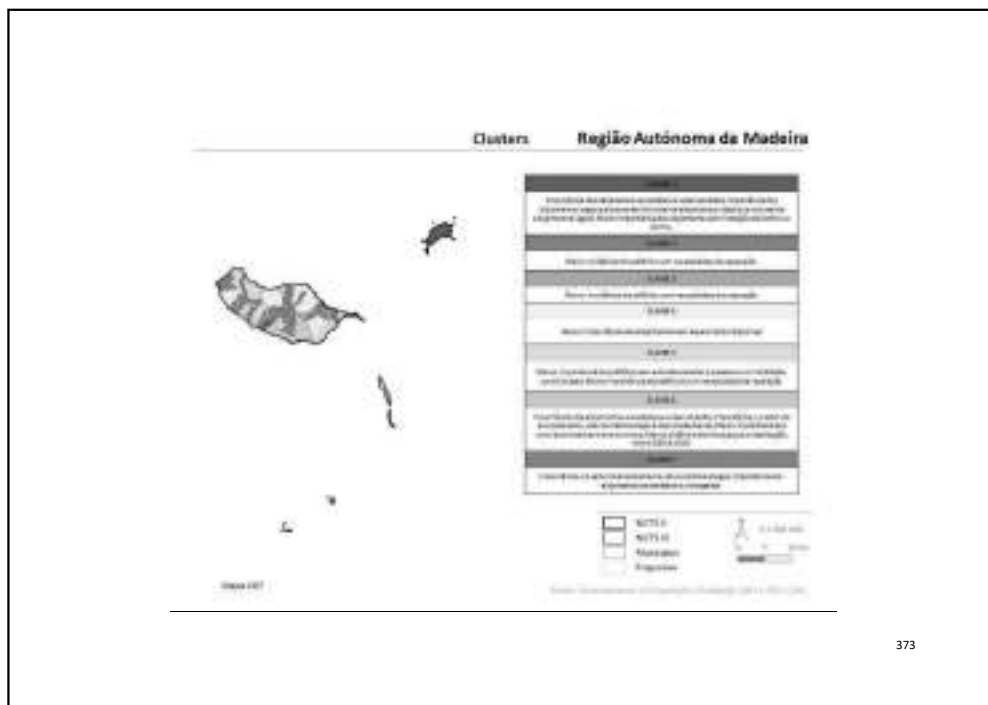
Por aplicação da técnica estatística de análise de *clusters*, foram definidas 7 categorias ou classes de espaços, como se pode ver no mapa apresentado (Mapa C07). Cada categoria exhibe um comportamento particular para cada um dos 10 fatores que estão na base da sua formação, bem como face ao conjunto inicial de 35 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 47, apresenta-se uma descrição de cada uma das 7 classes definidas 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.

Tabela 47 - Características das classes de espaços

Classes	Fatores associados	Pesos respetivos	Indicadores componentes	Pesos respetivos
1	6	2,03	Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2011] (%)	-0,591
			Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	0,561
			Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011] (%)	0,89
			Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011] (%)	0,917
2	5	0,89	Edifícios com necessidade de reparação no total de edifícios [2011] (%)	0,836
			Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] (nº)	0,578
			Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011] (%)	0,849
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [entre 2011 e 2015] por edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] (%)	-0,622
	6	-0,53	Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2011] (%)	-0,591
			Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	0,561
			Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011] (%)	0,89
			Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011] (%)	0,917
3	3	1,73	Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011] (%)	0,54
			Famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados [2011] (%)	0,861
	4	-1,30	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011] (%)	0,924
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011] (%)	0,874
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011] (nº de licenças/100 alojamentos)	0,707
	5	-3,79	Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2011] (%)	0,915
			Alojamentos vagos por famílias [2011]	0,879
			Edifícios com necessidade de reparação no total de edifícios [2011] (%)	0,836
			Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] (nº)	0,578
			Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011] (%)	0,849
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [entre 2011 e 2015] por edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] (%)	-0,622

Classes	Fatores associados	Pesos respetivos	Indicadores componentes	Pesos respetivos
3	9	-2,08	Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011] (%)	0,54
	10	3,17	Famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados [2011] (%)	0,861
			Edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada [2011] (%)	0,537
4	8	-1,72	Edifícios com dois ou mais pisos e sem elevador [2011] (%)	-0,748
4			Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível [2011] (%)	0,94
			Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento central (mas com aquecimento disponível) [2011] (%)	-0,948
5	5	-0,7	Edifícios com necessidade de reparação no total de edifícios [2011] (%)	0,836
			Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] (nº)	0,578
			Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios [2011] (%)	0,849
	10	-0,82	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [entre 2011 e 2015] por edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados [2011] (%)	-0,622
6	2	1,2	Edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada [2011] (%)	0,537
			Edifícios com dois ou mais pisos e sem elevador [2011] (%)	-0,748
			Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	0,521
			Alojamentos arrendados com contrato a termo certo [2011] (%)	-0,66
			Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011] (%)	0,553
			Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011] (%)	-0,664
	7	-0,6	Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011] (%)	0,818
			Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011] (%)	0,882
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (variação 2003-2007) - %	0,942
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2007] - %	0,934
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2015] - %	0,511
7	1	-1,95	População residente com 65 e mais anos na população residente total [2011]	-0,872
			Alojamentos clássicos por famílias [2011]	-0,828
			Famílias em alojamentos sobrelotados no total de famílias [2011] (%)	0,792
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (variação 2003-2015) - %	-0,573
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) [variação 2003-2015] - %	-0,555
	2	1,36	Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	0,521
			Alojamentos arrendados com contrato a termo certo [2011] (%)	-0,660
			Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011] (%)	0,553
			Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 [2011] (%)	-0,664
			Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ [2011] (%)	0,818
	3	2,27	Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ [2011] (%)	0,882
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) [2011] (%)	0,924
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) [2011] (%)	0,874
			Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011] (nº de licenças/100 alojamentos)	0,707
	4	-1,79	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos [2011] (nº de licenças/100 alojamentos)	0,707
	6	1,46	Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos [2011] (%)	0,915
			Alojamentos vagos por famílias [2011]	0,879
	9	4,27	Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche [2011] (%)	-0,591
			Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados [2011] (%)	0,561
			Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos [2011] (%)	0,890
			Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos [2011] (%)	0,917
			Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 [2011] (%)	0,54
			Famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados [2011] (%)	0,861



373

Seguidamente, descrevem-se as 7 classes de espaços definidas para Região Autónoma da Madeira.

Classe 1: Arrendamento existente e potencial e menor importância das carências qualitativas da habitação

O primeiro tipo de espaços reúne freguesias nas quais se destacam os alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos e no total de alojamentos clássicos, os alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados e a menor importância dos alojamentos sem instalação de banho ou duche, correspondendo a cerca de 7% do número de freguesias existentes nesta área.

As 4 freguesias que compõem esta classe são as seguintes: Funchal – Sé (Funchal), Jardim do Mar (Calheta), Porto Santo (Porto santo), Ribeira Brava (Ribeira Brava).

Em síntese, esta classe representa freguesias onde o setor do arrendamento é relativamente importante e existe disponibilidade de habitação para arrendar, e onde são menos expressivas as carências qualitativas associadas à ausência de instalações de banho ou duche.

Classe 2: Maior incidência de edifícios com necessidades de reparação

Este tipo de espaços inclui 26% das freguesias em análise, nas quais é visível uma maior incidência de edifícios com necessidades de reparação. Caracteriza-se, também, pela menor importância relativa dos alojamentos vagos para arrendar e pela maior presença de carências associadas à falta de instalações de banho ou duche.

São 14 as freguesias, relativamente dispersas na Região, que compõem esta classe: Ponta do Pargo, Estreito da Calheta, Calheta (Calheta), Achadas da Cruz, Ribeira da Janela (Porto Moniz), Santo António (Funchal), Curral das Freiras, Estreito de Câmara de Lobos (Câmara de Lobos), Boa Ventura (São Vicente), Tábua, Serra de Água (Ribeira Brava), Canhas (Ponta do Sol), Santo António da Serra, Porto da Cruz (Machico).

Em síntese, esta classe representa freguesias caracterizadas pela importância das carências qualitativas de alojamento.

Classe 3: Menor incidência dos edifícios com necessidades de reparação

O terceiro tipo de espaços, o oposto à classe anterior, apresenta pouca representatividade espacial pois engloba apenas uma freguesia: São Roque do Faial, no município de Santana.

As características principais desta classe relacionam-se com a menor incidência de edifícios com necessidades de reparação, a menor importância, no setor do arrendamento, dos alojamentos arrendados com contratos antigos e a famílias com uma pessoa, a importância da reabilitação

374

no licenciamento e a importância dos edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada.

Conclui-se que esta classe de espaços tem pouco significado, dada a abrangência limitada que apresenta.

Classe 4: Menor importância das carências de aquecimento

O quarto tipo de espaços corresponde a 15% das freguesias da Região Autónoma da Madeira, nas quais se denota a menor importância dos alojamentos sem aquecimento disponível e dos alojamentos sem aquecimento central, mas com aquecimento disponível.

As freguesias que apresentam menores carências em termos energéticos são: Camacha, Santo António (Santa Cruz), Faial, Santana, São Jorge (Santana), Fajã da Ovelha, Prazeres (Calheta), São Vicente (São Vicente). Apresentam um padrão relativamente disperso por toda a Região Autónoma da Madeira.

Em síntese, esta classe integra freguesias com menor incidência das carências de aquecimento.

Classe 5: Menor importância das carências qualitativas da habitação

O quinto tipo de espaços diz respeito a 26% das freguesias da área em análise. Esta classe caracteriza-se pela menor importância dos edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada. Caracteriza-se, também, pela menor incidência dos problemas relacionados com o estado de conservação dos edifícios.

As freguesias que fazem parte desta classe são: Água Pena (Machico), Arco da Calheta (Calheta), Campanário (Ribeira Brava), Caniçal (Machico), Caniço, Gaula (Santa Cruz), Jardim da Serra, Quinta Grande (Câmara de Lobos), Madalena do Mar, Ponta do Sol (Ponta do Sol), Ponta Delgada (São Vicente), Porto Moniz, Seixal (Porto Moniz), Santa Cruz (Santa Cruz).

Em conclusão, esta classe representa freguesias caracterizadas pela menor incidência dos problemas qualitativos associados à acessibilidade e ao estado de conservação dos edifícios.

Classe 6: Arrendamento, contratos antigos e rendas baixas e menor importância dos contratos recentes e a termo certo, menor dinâmica de reabilitação

O sexto tipo de espaços integra cerca de 20% das freguesias da Região Autónoma da Madeira, cuja característica comum é a importância dos alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos clássicos, dos contratos antigos (antes de 1991) e das rendas baixas (inferiores a 50 e 100 euros). Caracteriza-se, também, pela menor importância dos contratos a termo certo e recentes (depois de 2005) e pela menor dinâmica das licenças para reabilitação, entre 2003 e 2015.

As 11 freguesias que fazem parte deste tipo de espaços, localizadas predominantemente no município do Funchal, são: Arco de São João (Santana), Câmara de Lobos (Câmara de Lobos), Funchal – Santa Luzia, Funchal – Santa Maria Maior, Funchal – São Pedro, Imaculado Coração de Maria, Monte, São Gonçalo, São Martinho, São Roque (Funchal), Paúl do Mar (Calheta).

Esta classe integra as freguesias caracterizadas pela importância relativa do arrendamento e pela menor dinâmica da reabilitação.

Classe 7: Importância, no setor do arrendamento, dos contratos antigos e dos alojamentos arrendados a famílias com uma pessoa

Por fim, o sétimo tipo de espaços é residual uma vez que integra apenas uma freguesia: Ilha no município de Santana.

Esta classe caracteriza-se pela presença de alojamentos arrendados com contratos antigos (antes de 1991) e de famílias com uma pessoa em alojamentos arrendados ou subarrendados e pela importância da reabilitação no licenciamento. Esta classe também se caracteriza pela importância da população idosa, dos alojamentos clássicos por famílias, e pela menor importância dos alojamentos sobrelotados.

Conclui-se que esta classe de espaços tem pouco significado, dada a abrangência limitada que apresenta.

2.2.4. Síntese

O conjunto de análises multivariadas realizadas para 10 sub-regiões específicas (Litoral Norte, Interior Norte, Litoral Centro, Interior Centro, Área Metropolitana de Lisboa, Alentejo Centro e Norte, Alentejo Sul, Algarve, Região Autónoma dos Açores e Região Autónoma da Madeira) mostrou, desde logo, as associações dominantes existentes entre os 35 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. A partilha de características comuns de natureza espacial permitiu, também, identificar e caracterizar tipologias ou padrões de diferenciação espacial nos 10 territórios em análise.

Assim, a análise fatorial identificou, para cada uma das 10 sub-regiões referidas, um conjunto de fatores representativos das principais relações existentes entre os vários indicadores. A representação cartográfica destes resultados permitiu apresentar algumas lógicas espaciais distintivas para diferentes tipos de relações entre variáveis e problemáticas, em cada uma das sub-regiões analisadas. Colocaram-se em evidência, por exemplo, relações espaciais associados à dinâmica das famílias e à construção nova, à importância da reabilitação no licenciamento, ao arrendamento existente potencial, à população envelhecida e condições específicas de carência na habitação.

Por seu lado, a análise de *clusters*, realizada para cada uma das 10 sub-regiões referidas a partir dos fatores extraídos da análise fatorial, associou os espaços que mais se identificam entre si e que, por isso, se diferenciam relativamente a outros. Esta análise procedeu, em cada sub-região, ao agrupamento de áreas específicas (as freguesias) de acordo com as suas semelhanças face ao peso dos diversos fatores, e à consequente definição de categorias ou classes de espaços. Colocaram-se em evidência tipologias de diferenciação local que clarificam o tipo de problemáticas que afeta determinadas zonas de forma mais intensa. Mostraram-se os vários padrões de diferenciação espacial obtidos para os 10 territórios em análise. São disso exemplo os espaços com maior ou menor: excedente de alojamentos clássicos, incidência das várias carências qualitativas do edificado e da habitação, representatividade da reabilitação no licenciamento, ou disponibilidade para o arrendamento.

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, 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 central.

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

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 as 10 regiões de Portugal, procede-se agora a uma avaliação comparada dos diversos municípios portugueses e suas freguesias relativamente a uma temática específica: os problemas de carências qualitativas no edificado e na habitação.

Trata-se de avaliar, para o ano de 2011, a maior ou menor representatividade ao nível concelhio e das freguesias, de problemas qualitativos específicos: a degradação dos edifícios, a sobrelotação de alojamentos familiares, a carência de infraestruturas básicas nos alojamentos, a carência energética dos alojamentos e a carência de acessibilidade dos edifícios construídos estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos. O objetivo 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 e às suas freguesias: aos 308 municípios e respetivas 4260 freguesias¹ que compõem o país, por um lado, e a 71 municípios urbanos, pertencentes quer às áreas metropolitanas de Lisboa e Porto quer às cidades médias do território nacional, 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 país. 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, analisados para o nível dos municípios e das freguesias:

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

¹ Este número de freguesias refere-se à totalidade de freguesias existente em 2011, não introduzindo as alterações resultantes da "Reorganização Administrativa do Território das Freguesias" (RATF) de 2013, imposta pela Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro. Um dos motivos pelos quais se optou por esta solução é o de que possibilita uma visualização cartográfica mais pormenorizada.

Essa análise foi completada, ao nível municipal, com a consideração de 2 indicadores adicionais:

- **Carência energética:** Alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível (%).
- **Carência de acessibilidade:** Edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada (%).

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 país). Desta forma, torna-se possível compreender a representatividade (e a gravidade) municipal de cada indicador face à sua expressão no território português.

Por sua vez, quando os índices de carência são obtidos para cada freguesia, relacionam-se os valores destes indicadores nas freguesias com os valores dos mesmos para a área de referência (o país). Tal como para a escala municipal, esta análise permite verificar a representatividade na freguesia de cada indicador face ao território português.

Assim, os valores destes índices superiores a 1 indicam que a variável em estudo assume um maior peso na unidade territorial em causa (o município ou a freguesia, consoante o caso) do que na unidade territorial de referência (o país); valores inferiores a 1 indicam o contrário.

Esses índices são, então, os seguintes:

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

$$I_{Degradação} = \frac{d_{Município}}{d_{Portugal}} \quad \text{ou} \quad I_{Degradação} = \frac{d_{Freguesia}}{d_{Portugal}}$$

d
= % de edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios

Índice de Sobrelotação, que avalia, em cada município ou em cada freguesia, a sobrelotação de alojamentos familiares:

$$I_{Sobrelotação} = \frac{s_{Município}}{s_{País}} \quad \text{ou} \quad I_{Sobrelotação} = \frac{s_{Freguesia}}{s_{País}}$$

s = % de famílias em alojamentos sobrelotados no total de famílias

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

$$I_{Carência\ de\ Infraestruturas} = \frac{c_{Município}}{c_{País}} \quad \text{ou} \quad I_{Carências\ de\ Infraestruturas} = \frac{c_{Freguesia}}{c_{País}}$$

c = % de aloj. familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche

Índice de Carência Energética, que mede, em cada município, a sub ou sobre-representação da falta de aquecimento disponível nos alojamentos relativamente ao que se passa à escala do país:

$$I_{\text{Carência Energética}} = \frac{e_{\text{Município}}}{e_{\text{País}}}$$

e = % de alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível

Índice de Carência de Acessibilidade, que mede, em cada município, a sub ou sobre-representação da falta de entrada acessível para pessoas de mobilidade reduzida nos edifícios construídos estruturalmente para possuir três ou mais alojamentos relativamente ao que se passa à escala do país:

$$I_{\text{Carência de Acessibilidade}} = \frac{a_{\text{Município}}}{a_{\text{País}}}$$

a = % de edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada

Os resultados de cada um dos índices de carência permite 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.

Ao nível dos municípios obtém-se, portanto, um *ranking* para cada um dos problemas considerados: degradação, sobrelotação, carência de infraestruturas, carência energética e carência de acessibilidade. Os resultados de cada um dos 5 *rankings* permitem desde logo destacar e comparar os municípios mais atingidos pelo tipo de carência qualitativa em análise.

Ao nível das freguesias, elabora-se igualmente um índice de carência para os três primeiros problemas enunciados – degradação, sobrelotação e carência de infraestruturas. Valores superiores a 1 em determinado índice indicam maior representatividade do problema face ao país; as freguesias apresentam maior gravidade do problema quanto maior for o valor do índice em questão. A esta escala, procedeu-se à elaboração de uma “Média dos Índices de Carência”, dada pela fórmula abaixo, em que, à semelhança dos índices propriamente ditos, os valores mais elevados se associam a uma incidência do conjunto dos problemas com maior gravidade.

$$\text{Média dos Índices de Carência} = \frac{I_{\text{Degradação}} + I_{\text{Sobrelotação}} + I_{\text{Carência de Infraestruturas}}}{3}$$

(ii) Índice Compósito de Carências

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

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

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 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 sobrelotação de alojamentos familiares, e a carência de infraestruturas básicas nos alojamentos.

(iii) Índice Compósito de Carências Global

O **Índice Compósito de Carências Global** procura integrar não só os resultados dos vários indicadores a partir dos *rankings* municipais dos índices de Degradação, de Sobrelotação e de Carência de Infraestruturas, como também dos índices de Carência Energética e de Carência de Acessibilidade. O seu valor, para cada município, corresponde ao somatório das posições obtidas nos 5 *rankings*:

$$I_{\text{Compósito de Carências}} = \text{Ranking } I_{\text{Degradação}} + \text{Ranking } I_{\text{Sobrelotação}} + \text{Ranking } I_{\text{Carência de Infraestruturas}} + \text{Ranking } I_{\text{Carência Energética}} + \text{Ranking } I_{\text{Carência de Acessibilidade}}$$

À semelhança do Índice Compósito de Carência, o menor valor deste índice corresponderá ao município com a combinação de problemas mais gravosa.

Do mesmo modo, a interpretação dos resultados é facilitada pela elaboração do *ranking* municipal, sendo o que o município colocado em 1º lugar neste *ranking* corresponderá, à situação mais desvantajosa relativamente à degradação dos edifícios, à sobrelotação de alojamentos familiares, à carência de infraestruturas básicas nos alojamentos, à carência energética dos alojamentos e às carências de acessibilidade dos edifícios.

(iv) Perfis de Carências

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

Em cada um dos subcapítulos referentes aos municípios são apresentados dois perfis de carências diferentes. O primeiro perfil refere-se ao TOP 30 do *Ranking* do Índice Compósito de Carências; 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 – Degradação, Sobrelotação e Carência de Infraestruturas. O segundo refere-se ao TOP 30 do *Ranking* do Índice Compósito de Carências Global, em que os municípios são ordenados de

acordo com os resultados do ranking do Índice Compósito de Carências Global, apresentando-se a sua posição relativamente a cada um dos outros 5 rankings associados ao Índice de Degradação, de Sobrelotação, de Carência de Infraestruturas, de Carência Energética e de Carência de Acessibilidades. 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 efetuada para cada um dos dois conjuntos de municípios atrás referidos, bem como para as freguesias de Portugal.

2.3.2. Municípios de Portugal: Índices e Perfis de Carências

Índice de Degradação

A Figura 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 país.

Nos 308 municípios do país, os valores do índice variam entre 0,2 e 2,7. Os valores mais elevados correspondem maioritariamente a municípios do interior do continente. Os 3 municípios com valores mais elevados são Mesão Frio (2,7), Tarouca (2,3) e Lamego (2,1), todos na NUT III do Douro. Tendo em atenção o conjunto dos 10 municípios com os valores mais elevados, verifica-se que 5 pertencem à NUT III Douro (Mesão Frio, Tarouca, Lamego, Armamar e Sernancelhe). Nestes municípios a degradação do edificado manifesta-se de forma mais acentuada.

A Tabela 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 11º lugar do Ranking e o do Porto no 12º lugar.

Índice de Sobrelotação

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

Nos 308 municípios de Portugal, os valores do índice variam entre 0,3 e 2,8. O município com maior valor é Câmara de Lobos, na NUT III da Região Autónoma da Madeira. Seguem-se os municípios de Lagoa (2,3) e Ribeira Grande (2,2), ambos na NUT III da Região Autónoma dos Açores.

Em geral, pode-se dizer que os municípios com valores mais elevados se concentram nas NUTS III das Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores, bem como no Algarve, nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto.

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

Índice de Carência de Infraestruturas

A Figura 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 país. Mostra, também, o *ranking* dos 30 municípios mais atingidos por este tipo de carência.

Os valores deste índice variam entre 0,2 e 5,1. A amplitude do espectro de valores regista uma forte desigualdade entre os diferentes municípios. Os 3 municípios com valores mais elevados para o índice são Cinfães (5,1), na NUT III do Tâmega e Sousa, Monchique (5,1) e Alcoutim (5,0), ambos na NUT III do Algarve.

Vários municípios surgem com valores elevados, de entre os quais se destaca Cinfães na 1ª posição do Ranking, ou Monchique, na 2.ª posição. Os valores que estes municípios apresentam para o índice em questão significa que o problema da carência de infraestruturas é cerca de 5 vezes mais representativo do que a nível nacional. Situações semelhantes surgem em municípios do Alentejo e Algarve, como Alcoutim (5,0), pertencente à NUT III do Algarve, ou Mértola (4,8), pertencente à NUT III do Baixo Alentejo, que se situam nos lugares cimeiros do Ranking do Índice de Carências de Infraestruturas.

Índice de Carência Energética

A Figura 2.3. D representa a dimensão territorial, em Portugal, dos problemas associados à carência energética (falta de aquecimento disponível nos alojamentos). Verifica-se, portanto, que a maioria do território nacional apresenta valores deste índice inferiores a 1, sendo que os valores mais elevados se concentram em manchas do território bem delimitadas – sobretudo nas Regiões Autónomas dos Açores e Madeira, Áreas Metropolitanas do Porto e de Lisboa e no Algarve.

Verifica-se, também, uma grande amplitude nos resultados obtidos – este índice varia entre 0 e 6,1. Os valores mais elevados localizam-se, maioritariamente, em municípios de ambas as regiões autónomas – os 30 primeiros lugares do ranking de municípios relativos a este índice são todos pertencentes às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira. Os valores mais baixos encontram-se em municípios das NUTS III de Trás-os-Montes (nomeadamente em Vimioso, Vinhais), Beiras e Serra da Estrela (por exemplo em Sabugal, Figueira de Castelo Rodrigo), entre outros.

Índice de Acessibilidade

Quanto a este índice, a Figura 2.3. E revela uma grande variabilidade espacial – com valores compreendidos entre 0 e 1,6. O município em primeiro lugar no ranking é Povoação, pertencente à NUT III da Região Autónoma dos Açores, seguido de Freixo de Espada à Cinta e Mondim de Basto, pertencentes respetivamente, às NUT III Douro e Ave.

É de realçar que este índice é elaborado e refere-se aos edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade reduzida, em edifícios concebidos estruturalmente para possuir três ou mais alojamentos.

Índice Compósito de Carências

Na Figura 2.3. F são apresentados os principais resultados obtidos para este índice de carácter integrador, construído a partir dos rankings municipais dos índices de degradação, sobrelotação e carência de infraestruturas. Para além disso, é possível verificar 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 e Sousa. 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-se observar que 7 municípios da região do Tâmega e Sousa se encontram no TOP 10 do Ranking. Também a NUT III do Douro se apresenta particularmente desfavorecida com 7 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 valores mais elevados 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, onde vários municípios destas regiões apresentam valores altos para o índice. Também alguns municípios da Região Autónoma dos Açores – Santa Cruz da Graciosa, Vila da Praia Vitória, Madalena e Horta – estão numa situação menos desvantajosa neste conjunto de carências

De salientar, por fim, que o município do Porto aparece na 22ª posição do Ranking, e Lisboa na 76ª posição.

Perfis de Carências: Ranking do Índice Compósito de Carências

Na Figura 2.3. G apresentam-se os Perfis de Carências para os municípios do top 30 do Ranking do Índice Compósito de Carências. O Perfil de 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, Tarouca e Armamar (importância de situações de degradação dos edifícios), de Monchique e de Ponte da Barca (importância de situações de carência de infraestruturas) ou de Paredes, de Ponta do Sol e de Ribeira Brava (importância de situações de sobrelotação). Noutros municípios é visível a importância de 2 ou mais problemas, indicando a importância de ações mais integradoras. São disso exemplo os Perfis de Carências dos municípios de Mesão Frio, Cinfães e Castelo de Paiva, a primeira pertencente à NUT III do Douro e os dois últimos à do Tâmega e Sousa.

Índice Compósito de Carências Global

A Figura 2.3. H apresenta os resultados referentes a este segundo índice integrador, também construído a partir dos rankings municipais, mas através de 5 índices anteriores – degradação, sobrelotação, carência de infraestruturas, carência energética e carência de acessibilidade. Apresenta-se em simultâneo, em formato de tabela, o ranking correspondente aos 30 municípios em pior situação face à análise conjunta dos 5 tipos de problemas.

Os três primeiros lugares do Ranking do Índice Compósito de Carências Global – e por isso, os que correspondem às situações mais críticas relativamente ao conjunto de carências analisadas – são ocupados pelos municípios de Mesão Frio (1º), da NUT III do Douro, Baião (2º), da NUT III do Tâmega e Sousa e Monchique (3º), da NUT III do Algarve. De facto, a NUT III do Tâmega e Sousa, parte adjacente do Douro, da Área Metropolitana do Porto, do Ave e do Alto Tâmega formam um núcleo, que possui a maior concentração deste conjunto de carências. Repare-se que o município do Porto se encontra na 8ª posição deste ranking, já Lisboa surge na 55ª posição.

Tal como acontece no Índice Compósito de Carências, no Índice Compósito de Carências Global, verifica-se que as situações menos desvantajosas se situam na zona litoral centro – nas NUTS III da Região de Aveiro, Coimbra, Leiria e Oeste – bem como na NUTS III da Beira Baixa e em parte da Região Autónoma dos Açores.

Perfis de Carências: Ranking do Índice Compósito de Carências Global

Na Figura 2.3. I apresentam-se os Perfis de Carência para os municípios do top 30 do Ranking do Índice Compósito de Carências Global. À semelhança do perfil de carências elaborado para o Ranking do Índice Compósito de Carências, este perfil possibilita a comparação relativa entre os vários problemas de carência qualitativa no edificado e na habitação.

Posto isto, os municípios que mais se caracterizam por 1 tipo de carência são, designadamente: Lamego, Porto e Armamar – maior importância de situações de degradação dos alojamentos; Penafiel e Paredes – maior importância de situações de sobrelotação dos alojamentos; Resende, Cinfães e Odemira – maior importância de situações de carência de infraestruturas; Tavira – maior importância de situações de carência energética; Vidigueira – maior importância de situações de carência de acessibilidade.

Por outro lado, verifica-se a existência de municípios cuja importância de um conjunto de vários problemas remete para a necessidade de ações mais integradoras. Nesta situação, atente-se, por exemplo a Mesão Frio e Baião, nas NUTS III do Douro e do Tâmega e Sousa, respetivamente.

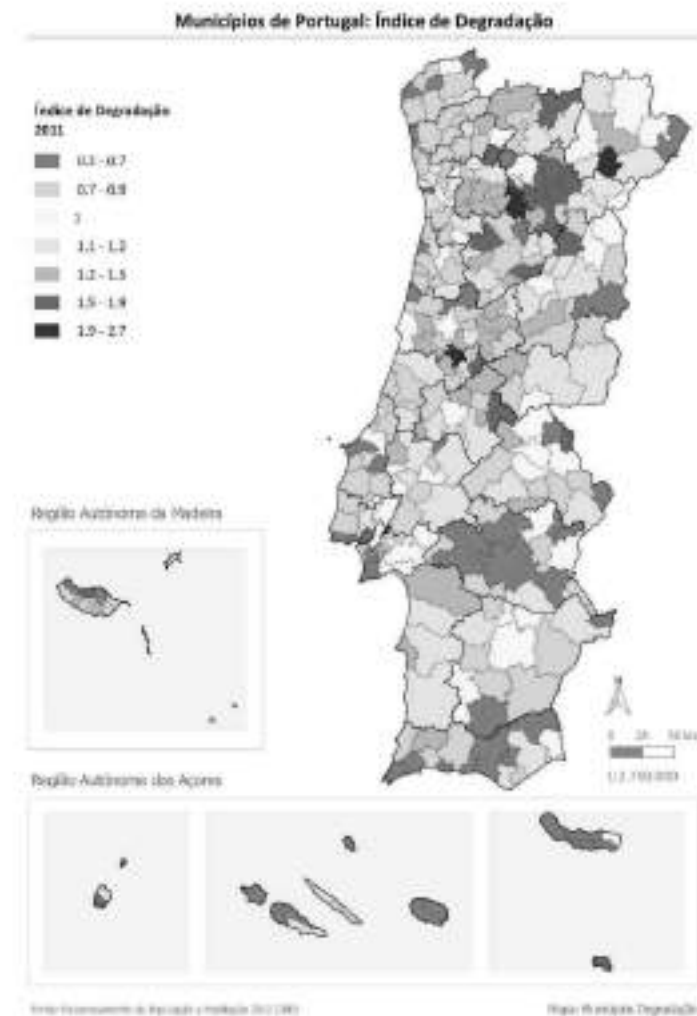


Figura 2.3. A – Municípios de Portugal: Índice de Degradação.

Tabela 2.3. A – Municípios de Portugal: Índice de Degradação.

Município	NUT III	Índice de Degradação (Ranking)
Mesão Frio	Douro	1
Tarouca	Douro	2
Lamego	Douro	3
Alfândega da Fé	Terras de Trás-os-Montes	4
Penela	Região de Coimbra	5
Armamar	Douro	6
São Pedro do Sul	Viseu Dão Lafões	7
Lajes das Flores	Região Autónoma dos Açores	8
São Vicente	Região Autónoma da Madeira	9
Sernancelhe	Douro	10
Lisboa	Área Metropolitana de Lisboa	11
Porto	Área Metropolitana do Porto	12
Alijó	Douro	13
Vila do Porto	Região Autónoma dos Açores	14
Celorico de Basto	Tâmega e Sousa	15
Corvo	Região Autónoma dos Açores	16
Pedrogão Grande	Região de Leiria	17
Sabrosa	Douro	18
Trancoso	Beiras e Serra da Estrela	19
Chaves	Alto Tâmega	20
Tabuaço	Douro	21
Marvão	Alto Alentejo	22
Mação	Médio Tejo	23
São João da Pesqueira	Douro	24
Mangualde	Viseu Dão Lafões	25
Carrazeda de Ansiães	Douro	26
Peso da Régua	Douro	27
Monchique	Algarve	28
Oleiros	Beira Baixa	29
Alcanena	Médio Tejo	30

$$\text{Índice de Degradação} = \frac{d_{\text{município}}}{d_{\text{Portugal}}}$$

d = % de edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios

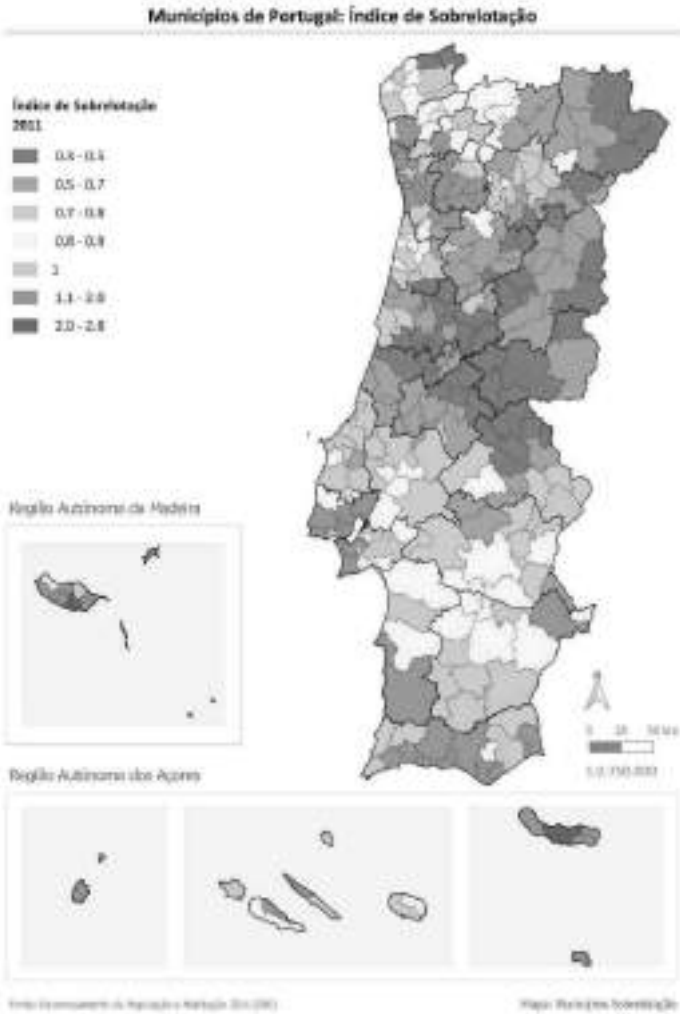


Figura 2.3. B – Municípios de Portugal: Índice de Sobrelotação.

Tabela 2.3. B – Municípios de Portugal: Índice de Sobrelotação.

Município	NUT III	Índice de Sobrelotação (Ranking)
Câmara de Lobos	Região Autónoma da Madeira	1
Lagoa (R.A.A.)	Região Autónoma dos Açores	2
Ribeira Grande	Região Autónoma dos Açores	3
Vila Franca do Campo	Região Autónoma dos Açores	4
Funchal	Região Autónoma da Madeira	5
Albufeira	Algarve	6
Ribeira Brava	Região Autónoma da Madeira	7
Santa Cruz	Região Autónoma da Madeira	8
Ponta do Sol	Região Autónoma da Madeira	9
Machico	Região Autónoma da Madeira	10
Amadora	Área Metropolitana de Lisboa	11
Ponta Delgada	Região Autónoma dos Açores	12
Corvo	Região Autónoma dos Açores	13
Porto Santo	Região Autónoma da Madeira	14
Loulé	Algarve	15
Paredes	Área Metropolitana do Porto	16
Vila do Porto	Região Autónoma dos Açores	17
Lajes das Flores	Região Autónoma dos Açores	18
Sintra	Área Metropolitana de Lisboa	19
Povoação	Região Autónoma dos Açores	20
Paços de Ferreira	Tâmega e Sousa	21
Portimão	Algarve	22
Olhão	Algarve	23
Penafiel	Tâmega e Sousa	24
Loures	Área Metropolitana de Lisboa	25
Marco de Canaveses	Tâmega e Sousa	26
Vizela	Ave	27
Cinfães	Tâmega e Sousa	28
Odivelas	Área Metropolitana de Lisboa	29
Vila Real de Santo António	Algarve	30

$$\text{Índice de Sobrelotação} = \frac{s_{\text{município}}}{s_{\text{Portugal}}}$$

s = % de famílias em alojamentos superlotados no total de famílias

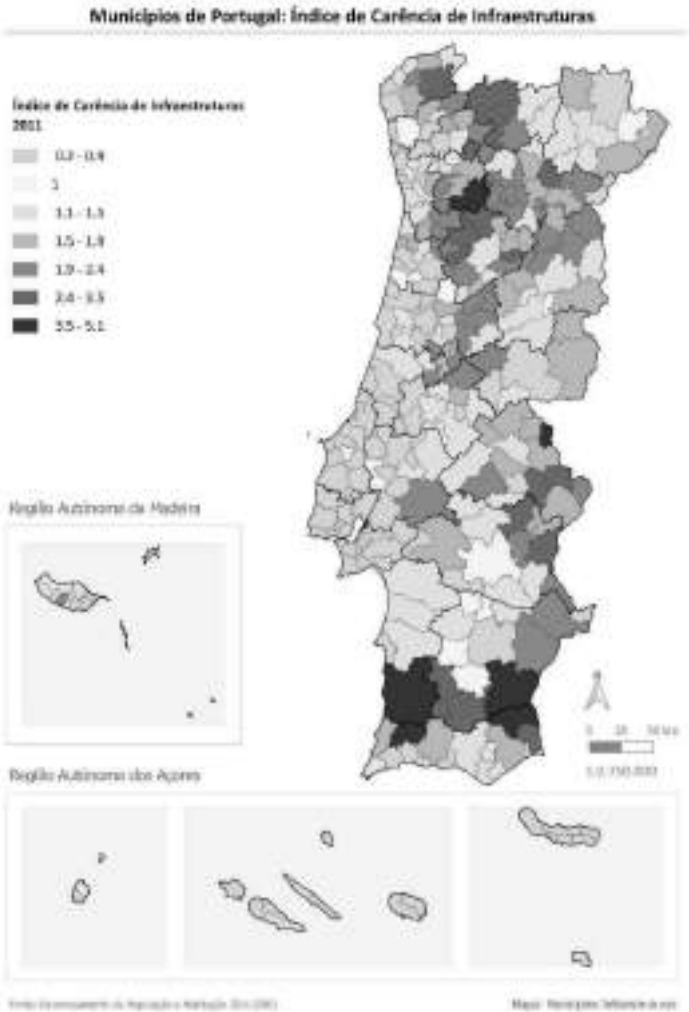


Figura 2.3 C – Municípios de Portugal: Índice de Carência de Infraestruturas.

Tabela 2.3. C – Municípios de Portugal: Índice de Carência de Infraestruturas.

Município	NUT III	Índice de Carência de Infraestruturas (Ranking)
Cinfães	Tâmega e Sousa	1
Monchique	Algarve	2
Alcoutim	Algarve	3
Mértola	Baixo Alentejo	4
Resende	Tâmega e Sousa	5
Marvão	Alto Alentejo	6
Baião	Tâmega e Sousa	7
Odemira	Alentejo Litoral	8
Mesão Frio	Douro	9
Vouzela	Viseu Dão Lafões	10
Almodôvar	Baixo Alentejo	11
Ribeira de Pena	Alto Tâmega	12
Arcos de Valdevez	Alto Minho	13
Ourique	Baixo Alentejo	14
Ponte da Barca	Alto Minho	15
Arronches	Alto Alentejo	16
Penalva do Castelo	Viseu Dão Lafões	17
Castro Daire	Viseu Dão Lafões	18
Castro Marim	Algarve	19
Boticas	Alto Tâmega	20
Carrazeda de Ansiães	Douro	21
Celorico de Basto	Tâmega e Sousa	22
São Pedro do Sul	Viseu Dão Lafões	23
Estremoz	Alentejo Central	24
Montalegre	Alto Tâmega	25
Alandroal	Alentejo Central	26
Monforte	Alto Alentejo	27
Góis	Região de Coimbra	28
Avis	Alto Alentejo	29
Moura	Baixo Alentejo	30

$$\text{Índice de Carência de Infraestruturas} = \frac{c_{\text{município}}}{c_{\text{Portugal}}}$$

c = % de alojamentos de residência habitual sem instalação de banho ou duche

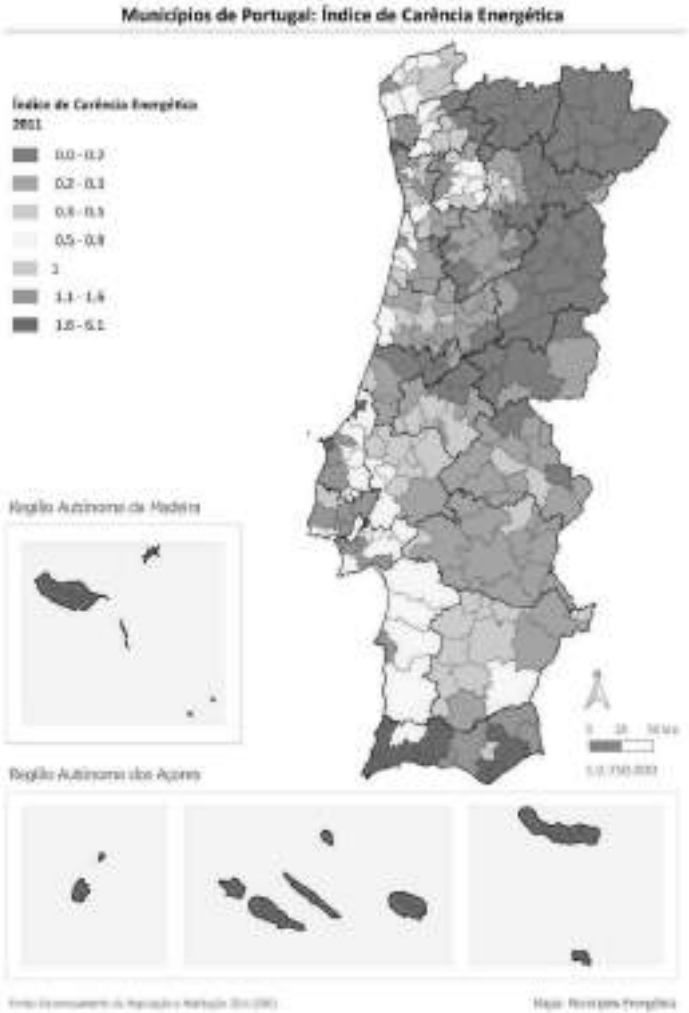


Figura 2.3. D – Municípios de Portugal: Índice de Carência Energética.

Tabela 2.3. D – Municípios de Portugal: Índice de Carência Energética.

Município	NUT III	Índice de Carência Energética (Ranking)
Ponta do Sol	Região Autónoma da Madeira	1
Porto Santo	Região Autónoma da Madeira	2
Machico	Região Autónoma da Madeira	3
Ribeira Brava	Região Autónoma da Madeira	4
Câmara de Lobos	Região Autónoma da Madeira	5
Porto Moniz	Região Autónoma da Madeira	6
São Vicente	Região Autónoma da Madeira	7
Calheta (R.A.M.)	Região Autónoma da Madeira	8
Funchal	Região Autónoma da Madeira	9
Corvo	Região Autónoma dos Açores	10
Vila Franca do Campo	Região Autónoma dos Açores	11
Santa Cruz da Graciosa	Região Autónoma dos Açores	12
Nordeste	Região Autónoma dos Açores	13
Calheta (R.A.A.)	Região Autónoma dos Açores	14
Santa Cruz	Região Autónoma da Madeira	15
Lajes do Pico	Região Autónoma dos Açores	16
Lagoa (R.A.A.)	Região Autónoma dos Açores	17
Ribeira Grande	Região Autónoma dos Açores	18
Povoação	Região Autónoma dos Açores	19
Santana	Região Autónoma da Madeira	20
Madalena	Região Autónoma dos Açores	21
Velas	Região Autónoma dos Açores	22
São Roque do Pico	Região Autónoma dos Açores	23
Vila do Porto	Região Autónoma dos Açores	24
Ponta Delgada	Região Autónoma dos Açores	25
Lajes das Flores	Região Autónoma dos Açores	26
Vila da Praia da Vitória	Região Autónoma dos Açores	27
Horta	Região Autónoma dos Açores	28
Santa Cruz das Flores	Região Autónoma dos Açores	29
Angra do Heroísmo	Região Autónoma dos Açores	30

$$\text{Índice de Carência Energética} = \frac{e_{\text{município}}}{e_{\text{Portugal}}}$$

e = % de alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível

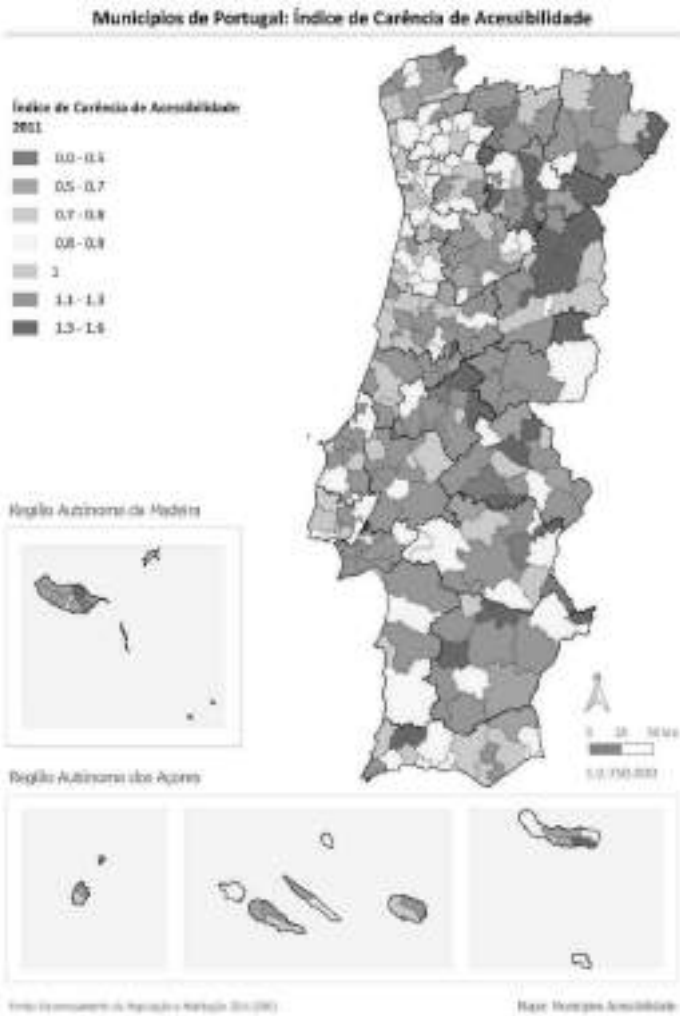


Figura 2.3. E – Municípios de Portugal: Índice de Carência de Acessibilidade.

Tabela 2.3. E – Municípios de Portugal: Índice de Carência de Acessibilidade.

Município	NUT III	Índice de Carência de Acessibilidade (Ranking)
Povoação	Região Autónoma dos Açores	1
Freixo de Espada à Cinta	Douro	2
Mondim de Basto	Ave	3
Celorico da Beira	Beiras e Serra da Estrela	4
Monchique	Algarve	5
Manteigas	Beiras e Serra da Estrela	6
Penamacor	Beira Baixa	7
Pinhel	Beiras e Serra da Estrela	8
Crato	Alto Alentejo	9
Sertão	Médio Tejo	10
Alijó	Douro	11
Aljustrel	Baixo Alentejo	12
Castelo de Vide	Alto Alentejo	13
Trancoso	Beiras e Serra da Estrela	14
Barrancos	Baixo Alentejo	15
Vidigueira	Baixo Alentejo	15
São João da Pesqueira	Douro	15
Sernancelhe	Douro	18
Guarda	Beiras e Serra da Estrela	19
Miranda do Douro	Terras de Trás-os-Montes	20
Vila Viçosa	Alentejo Central	21
Santana	Região Autónoma da Madeira	22
Castanheira de Pêra	Região de Leiria	23
Torre de Moncorvo	Douro	24
Figueira de Castelo Rodrigo	Beiras e Serra da Estrela	25
Lamego	Douro	26
Mação	Médio Tejo	27
Cuba	Baixo Alentejo	28
Sousel	Alto Alentejo	28
Mesão Frio	Douro	30

$$\text{Índice de Carência de Acessibilidade} = \frac{a_{\text{município}}}{a_{\text{Portugal}}}$$

a = % de edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada

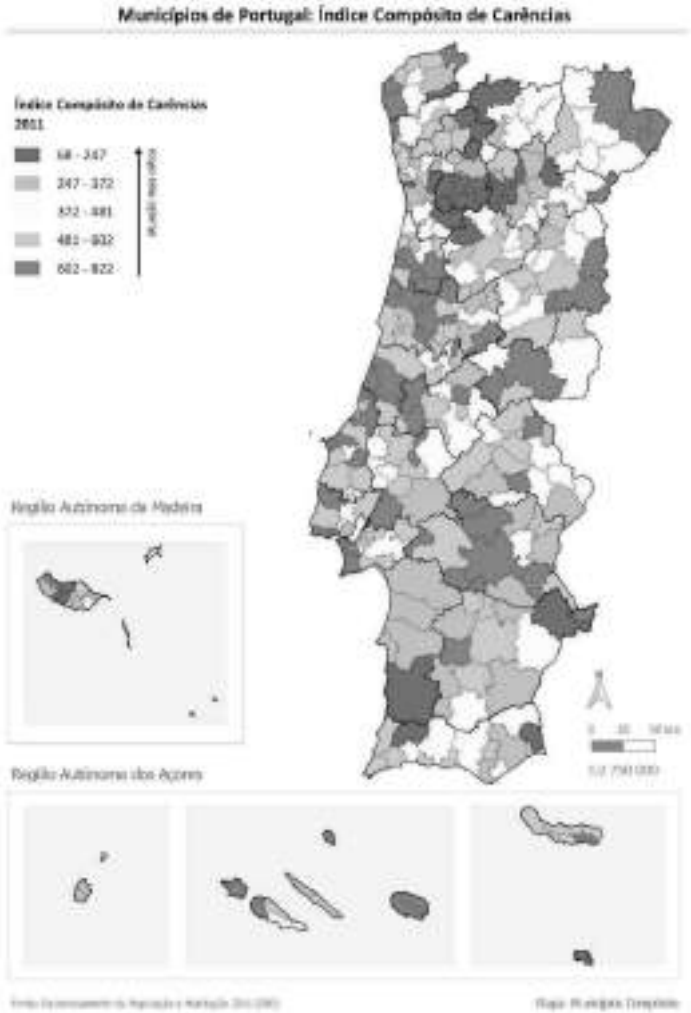


Figura 2.3. F – Municípios de Portugal: Índice Compósito de Carências.

Tabela 2.3. F – Municípios de Portugal: Índice Compósito de Carências.

Município	NUT III	RANKINGS			
		Índice Compósito de Carências	Índice de Degradação	Índice de Sobrelotação	Índice de Carência de Infraestruturas
Mesão Frio	Douro	1	1	58	9
Cinfães	Tâmega e Sousa	2	58	28	1
Castelo de Paiva	Tâmega e Sousa	3	37	36	34
Baião	Tâmega e Sousa	4	59	48	7
Resende	Tâmega e Sousa	5	52	62	5
Odemira	Alentejo Litoral	6	95	35	8
Penafiel	Tâmega e Sousa	7	45	24	70
Paredes	Área Metropolitana do Porto	8	68	16	76
Marco de Canaveses	Tâmega e Sousa	9	63	26	77
Celorico de Basto	Tâmega e Sousa	10	15	134	22
Moura	Baixo Alentejo	11	78	65	30
Vila do Porto	Região Autónoma dos Açores	12	14	17	148
Monchique	Algarve	13	28	153	2
Montalegre	Alto Tâmega	14	31	128	25
Ponta do Sol	Região Autónoma da Madeira	15	61	9	132
Carraceda de Ansiães	Douro	16	26	163	21
Castro Marim	Algarve	17	151	46	19
Ribeira Brava	Região Autónoma da Madeira	18	176	7	37
Peso da Régua	Douro	18	27	141	53
Sabrosa	Douro	18	18	159	43
Vieira do Minho	Ave	18	57	91	73
Porto	Área Metropolitana do Porto	22	12	42	168
Arouca	Área Metropolitana do Porto	23	109	69	45
Lamego	Douro	24	3	166	58
Ponte da Barca	Alto Minho	25	127	89	15
São Pedro do Sul	Viseu Dão Lafões	26	7	202	23
Tarouca	Douro	26	2	184	46
São Vicente	Região Autónoma da Madeira	28	9	49	182
Armamar	Douro	29	6	167	72
Cabeceiras de Basto	Ave	30	143	71	33

$$\text{Índice Compósito de Carências} = \sum \text{Rankings (Degradação, Sobrelotação, Carência de Infraestruturas)}$$

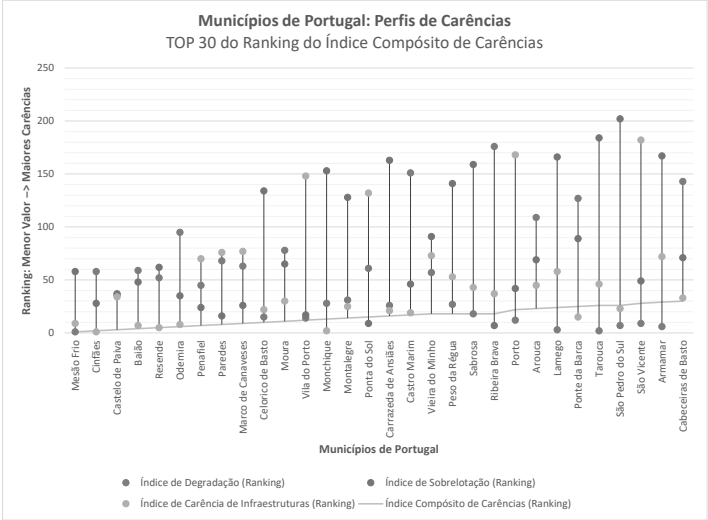


Figura 2.3. G – Municípios de Portugal: Perfis de Carências; TOP 30 do Ranking do Índice Compósito de Carências.

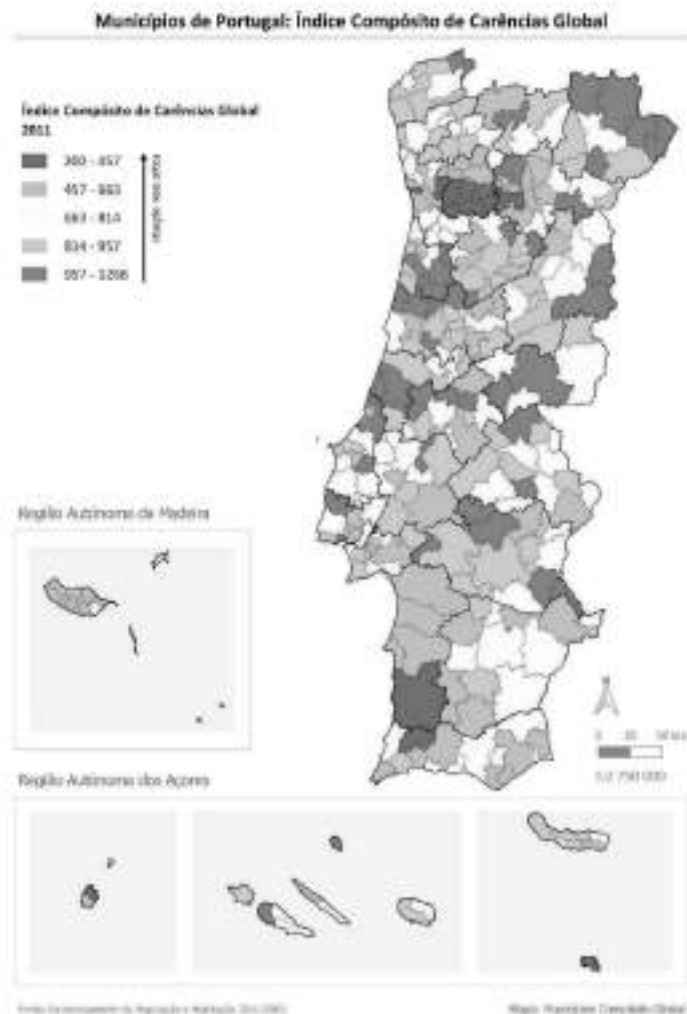


Figura 2.3. H – Municípios de Portugal: Índice Compósito de Carências Global.

Tabela 2.3. G – Municípios de Portugal: Índice Compósito de Carências Global.

Município	NUT III	Índice Compósito de Carências Global	Índice de Degradação	Índice de Sobrelocação	RANKINGS		
					Índice de Carência de Infraestruturas	Índice de Carência Energética	Índice de Carência de Acessibilidade
Mesão Frio	Douro	1	1	58	9	102	30
Baião	Tâmega e Sousa	2	59	48	7	116	32
Monchique	Algarve	3	28	153	2	87	5
Resende	Tâmega e Sousa	4	52	62	5	96	73
Penafiel	Tâmega e Sousa	5	45	24	70	62	123
Lamego	Douro	6	3	166	58	134	26
Santa Cruz das Flores	Região Autónoma dos Açores	7	99	31	192	29	46
Porto	Área Metropolitana do Porto	8	12	42	168	76	119
Armamar	Douro	9	6	167	72	150	31
Cinfães	Tâmega e Sousa	10	58	28	1	135	210
Paredes	Área Metropolitana do Porto	11	68	16	76	48	228
Castelo de Paiva	Tâmega e Sousa	12	37	36	34	120	211
Vila do Porto	Região Autónoma dos Açores	13	14	17	148	24	243
Marco de Canaveses	Tâmega e Sousa	14	63	26	77	121	169
Odemira	Alentejo Litoral	15	95	35	8	86	233
Câmara de Lobos	Região Autónoma da Madeira	16	188	1	121	5	151
Lajes das Flores	Região Autónoma dos Açores	17	8	18	293	26	137
Ribeira Brava	Região Autónoma da Madeira	18	176	7	37	4	275
Ponta do Sol	Região Autónoma da Madeira	19	61	9	132	1	298
Castro Marim	Algarve	20	151	46	19	47	239
Estarreja	Região de Aveiro	21	81	127	106	119	75
Alcácer do Sal	Alentejo Litoral	22	46	111	173	110	71
Tavira	Algarve	23	126	81	104	41	162
Olhão	Algarve	24	195	23	162	31	104
Moita	Área Metropolitana de Lisboa	25	48	33	255	54	131
Santiago do Cacém	Alentejo Litoral	26	104	130	128	117	45
São Pedro do Sul	Viseu Dão Lafões	27	7	202	23	181	115
Vidigueira	Baixo Alentejo	27	148	76	125	164	15
Sines	Alentejo Litoral	29	50	45	226	45	163
Alijó	Douro	30	13	164	89	253	11

$$\text{Índice Compósito de Carências Global} = \sum \text{Rankings (Degradação, Sobrelocação, Carência de Infraestruturas, Carência Energética e Carência de Acessibilidade)}$$

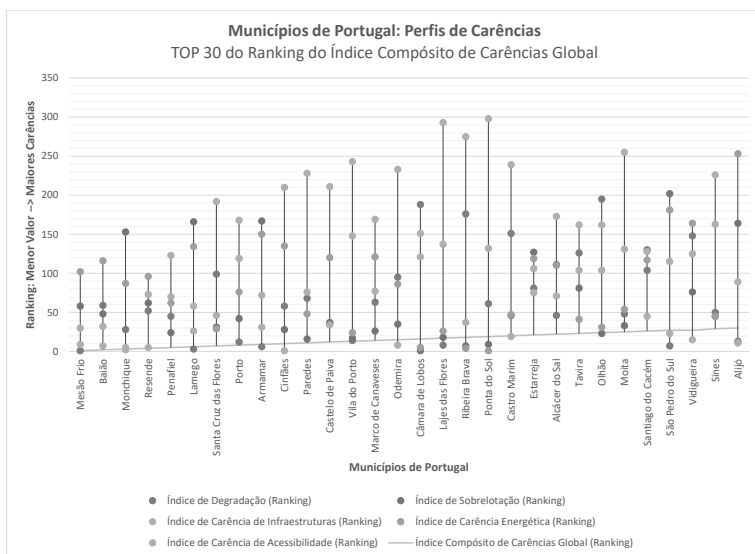


Figura 2.3. I - Municípios de Portugal: Perfis de Carências; TOP 30 do Ranking do Índice Compósito de Carências Global.

403

2.3.3. Freguesias de Portugal: Índices de Carência

Índice de Degradação

A Figura 2.3. J apresenta os resultados, relativos à sub ou sobre-representação da degradação do edificado relativamente ao que se passa ao nível nacional, obtidos para as 4260 freguesias de Portugal.

Verifica-se uma grande dispersão na localização dos valores do Índice de Degradação. Na verdade, 49% das freguesias portuguesas apresentam valores de Índice de Degradação superiores a 1, sendo que destas, cerca de 160 freguesias possuem um índice superior a 3,0 – e mais de 90 pertencem à NUT II do Norte. Deste modo, uma observação mais atenta revela que valores superiores a 1 tendem-se a concentrar no Centro e no Norte do país, em NUTS III como o Tâmega e Sousa ou Douro, bem como na NUT III do Alentejo Litoral.

De salientar que a freguesia de Santa Justa (7,8), em Lisboa, e São Nicolau (5,7), no Porto, apresentam dos valores mais elevados, revelando problemas acentuados de degradação.

Índice de Sobrelocação

A Figura 2.3. K mostra os resultados obtidos para este índice, que avalia para cada freguesia portuguesa, a sobrelocação de alojamentos familiares.

À semelhança da avaliação deste índice à escala municipal, as freguesias com valores elevados (superiores a 1) do Índice de Sobrelocação – e por isso mais carentes a este nível face ao padrão do país – encontram-se bastante definidas geograficamente. Deste modo, verifica-se uma concentração na NUT III da Área Metropolitana do Porto e NUTS adjacentes (sobretudo Tâmega e Sousa, Cávado e Ave), na Área Metropolitana de Lisboa, em ambas as Regiões Autónomas, na faixa litoral sul do continente (Alentejo Litoral e Algarve) e pontualmente no Baixo Alentejo. É de sublinhar que nestas condições se encontram 1424 freguesias, 33% da totalidade das freguesias portuguesas.

Índice de Carência de Infraestruturas

A Figura 2.3. L destaca os resultados obtidos para este índice que avalia, para cada freguesia de Portugal, a sub ou sobre-representação da falta de infraestruturas básicas nos alojamentos relativamente ao que se passa no país.

Uma vez mais, similarmente à avaliação deste índice à escala municipal, existe uma tendência para a Região Autónoma dos Açores e a zona litoral do país (principalmente a zona litoral Centro e Sul) se apresentar como a menos desfavorecida ao nível da carência de infraestruturas.

Para além disto, existe uma elevada variabilidade nos resultados do próprio índice dado que 67% das freguesias portuguesas têm resultados superiores a 1, mas que podem variar entre 1 e 19,4. Isto indica que este problema, por exemplo na freguesia de Ramires (13,4), pertencente ao concelho de Cinfães, é treze vezes mais representativo do que no país.

404

É de destacar uma ligeira concentração de valores mais elevados em alguns locais, nomeadamente nas freguesias fronteira entre as NUTS III do Tâmega e Sousa, Douro e Viseu Dão Lafões; no Alto Minho; ou ainda na fronteira entre as NUTS III do Alentejo Litoral, Baixo Alentejo e Algarve.

Média dos Índices de Carência

Na Figura 2.3. M são apresentados os principais resultados obtidos para a Média dos Índices de Carência, construída a partir da média dos 3 Índices de Carência analisados à escala da freguesia – Degradação, Sobrelotação e Carência de Infraestruturas – conforme referido oportunamente na apresentação da metodologia no início deste capítulo. Sublinhe-se que valores mais elevados da média dos índices de carência correspondem a locais (freguesias) em situação mais crítica.

Da observação da figura, verifica-se a existência de núcleos de freguesias em situação mais crítica, nomeadamente na fronteira entre as NUTS III do Alentejo Litoral, Baixo Litoral e Algarve; e, de forma mais dispersa, no centro do Norte do país, no eixo-fronteira entre o Tâmega e Sousa, Viseu Dão Lafões, Douro e Alto Tâmega.

Em contraste, existe uma certa concentração dos valores mais reduzidos ao longo da faixa litoral do Centro e da Área Metropolitana de Lisboa – situações menos desfavoráveis.

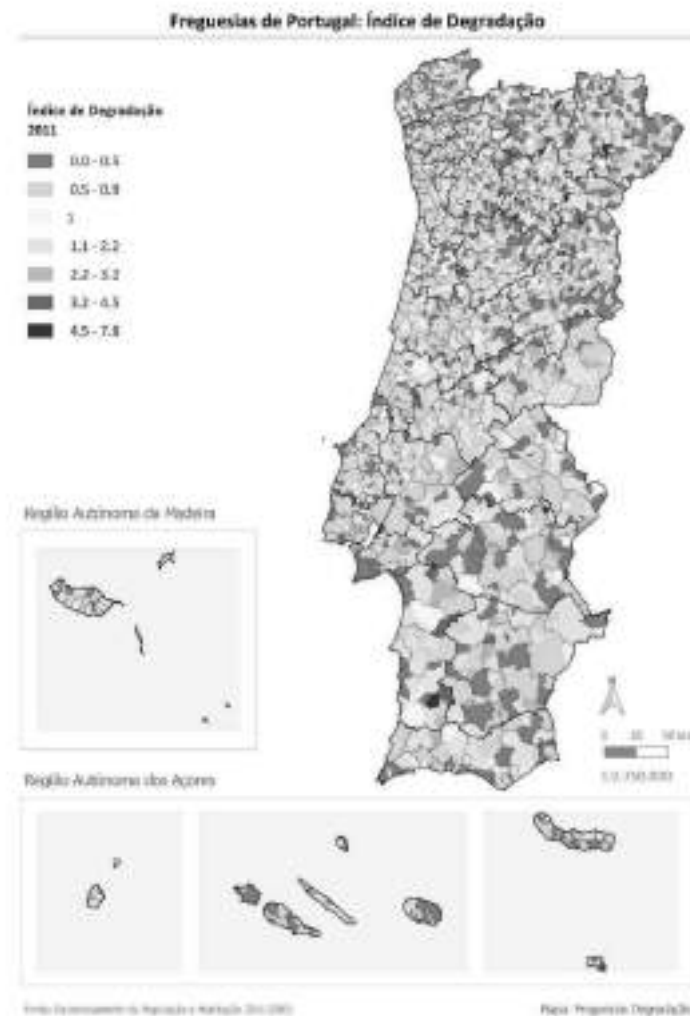


Figura 2.3. J – Freguesias de Portugal: Índice de Degradação.

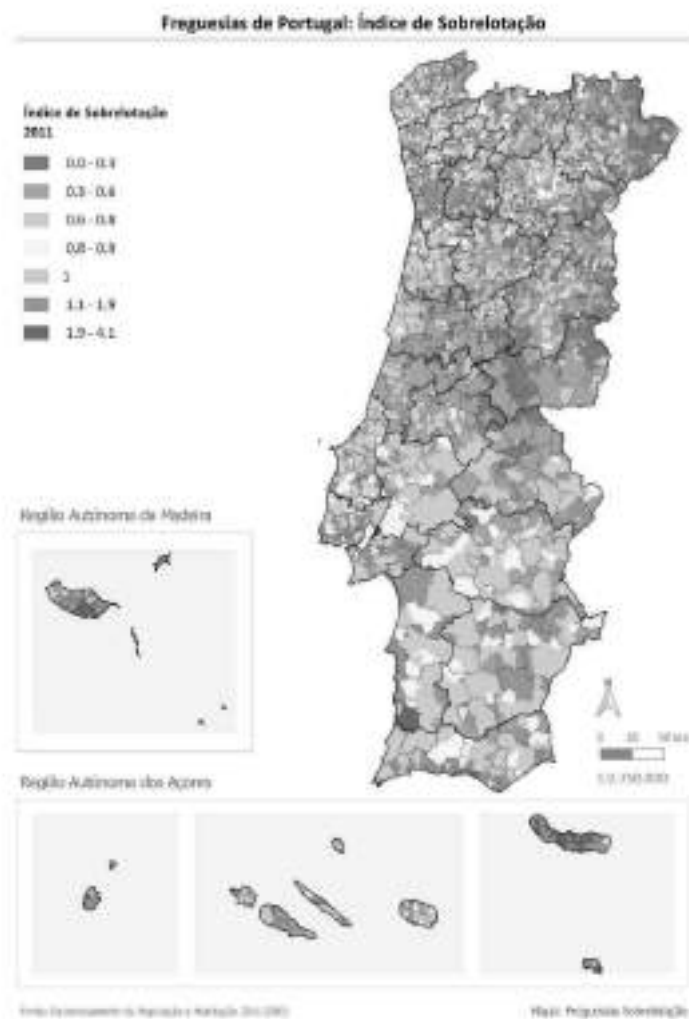


Figura 2.3. K – Freguesias de Portugal: Índice de Sobrelotação.

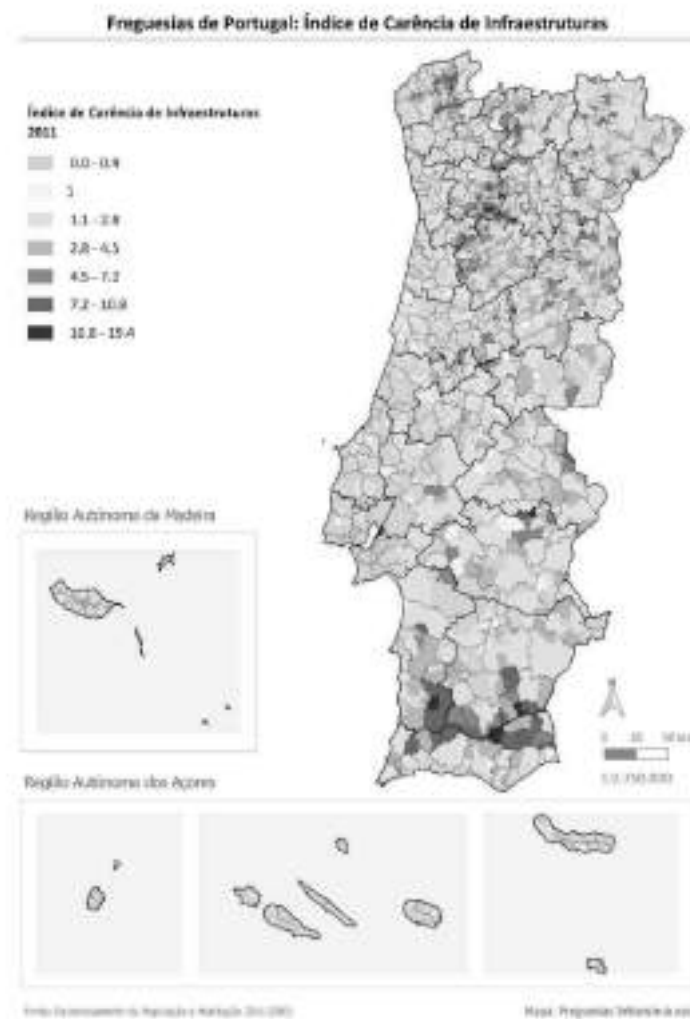


Figura 2.3. L – Freguesias de Portugal: Índice de Carência de Infraestruturas.

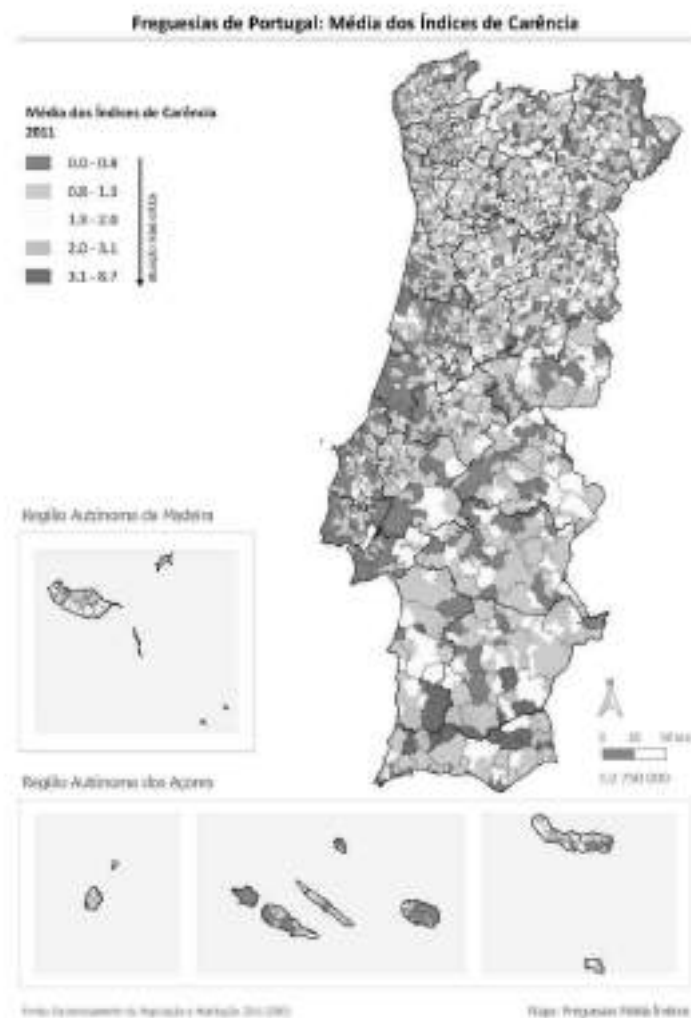


Figura 2.3. M – Freguesias de Portugal: Média dos Índices de Carência.

2.3.4. Municípios Urbanos: Índices e Perfis de Carências

Índice de Degradação

A Figura 2.3. N apresenta os principais resultados, relativos à sub ou sobre-representação da degradação do edificado relativamente ao que se passa ao nível nacional, obtidos para 71 municípios urbanos pertencentes às áreas metropolitanas de Lisboa e Porto e às cidades médias do território nacional.

Os municípios urbanos que apresentam valores do Índice de Degradação superiores a 1 encontram-se distribuídos pelo território. Os valores mais elevados correspondem aos municípios de Lamego (2,1), inserido na NUT III do Douro, de Lisboa (1,7) e do Porto (1,7), que, desta forma, ocupam os primeiros lugares no Ranking respetivo. Tendo em atenção o conjunto dos 15 municípios com maiores valores, e, portanto, em situação mais desvantajosa, verifica-se que 5 integram a NUT III da Área Metropolitana de Lisboa e 3 a Área Metropolitana do Porto.

Na NUT III da Área Metropolitana do Porto, observa-se uma maior diversidade relativa na sobre-representação da degradação do edificado relativamente ao que se passa a nível nacional. No 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 da Trofa (16ª posição), Matosinhos (18ª posição), Arouca (21ª posição), Espinho (22ª posição) e Vila Nova de Gaia (24ª posição).

Índice de Sobrelotação

A Figura 2.3. O mostra os resultados obtidos para este índice que avalia, para cada um dos 71 municípios urbanos, a sobrelotação de alojamentos familiares. Apresenta, também, o *ranking* dos 15 municípios mais atingidos por este tipo de carência, bem como dos 15 menos afetados.

Os municípios urbanos que apresentam os valores mais altos para este índice são: Funchal (2,1) da NUT III da Região Autónoma da Madeira, Amadora (1,6) da NUT III da Área Metropolitana de Lisboa, e Paredes (1,5) da NUT III da Área Metropolitana do Porto. 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 5ª e 6ª lugar no Ranking, respetivamente. Em geral, pode dizer-se que a sobrelotação de alojamentos familiares é um problema associado a municípios específicos, afetando particularmente os localizados em zonas de maior densidade populacional.

Pode-se verificar, ainda, que os valores do índice de sobrelotação são inferiores a 1 para um conjunto relevante de municípios urbanos, como Castelo Branco, Entroncamento ou Bragança.

Índice de Carência de Infraestruturas

A Figura 2.3. P mostra os resultados obtidos para este índice que avalia, para cada um dos 71 municípios urbanos, a sub ou sobre-representação da falta de infraestruturas básicas nos alojamentos relativamente ao que se passa a nível nacional. Mostra, também, o *ranking* dos 15 municípios mais atingidos por este tipo de carência, bem como dos 15 menos afetados.

Os municípios de Vale de Cambra (2,2), Arouca (2,1), ambos da NUT III da Área Metropolitana do Porto, Peso da Régua (2,0) e Lamego (2,0), ambos da NUT III do Douro ocupam os 4 primeiros lugares do Ranking, indicando maiores carências a este nível. Em contraste, nos últimos lugares da tabela surgem Oeiras (NUT III da Área Metropolitana de Lisboa) Entroncamento (NUT III do Médio Tejo), Cascais, Amadora, Sintra, Odivelas e Sesimbra, estes últimos pertencentes à NUT III da Área Metropolitana de Lisboa, com índices muito reduzidos (entre 0,2 e 0,3).

Penafiel (da NUT III do Tâmega e Sousa), Arouca, Paredes, Oliveira de Azeméis e Santa Maria da Feira (da NUT III da Área Metropolitana do Porto) – municípios estes que fazem parte do designado ‘Arco Metropolitano do Porto’ - surgem entre os municípios urbanos que ocupam os 15 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 da Área Metropolitana de Lisboa nenhum município apresenta um valor para o índice superior ao valor de referência (igual a 1).

Índice de Carência Energética

A Figura 2.3. Q revela os resultados obtidos para este índice que avalia, para cada um dos 71 municípios urbanos, a sub ou sobre-representação da falta de aquecimento disponível nos alojamentos relativamente ao que se passa a nível nacional. Mostra, também, o *ranking* dos 15 municípios mais atingidos por este tipo de carência, bem como dos 15 menos afetados.

Funchal (5,5) da NUT III da Região Autónoma da Madeira encontra-se no 1º lugar do Ranking do Índice de Carência Energética, com um valor de índice consideravelmente superior aos dos 2º e 3º lugares, Olhão (2,3) e Portimão (2,0), respetivamente, ambos municípios da NUT III do Algarve. A par dos municípios urbanos do Algarve, são os municípios urbanos das Áreas Metropolitanas do Porto e de Lisboa que se revelam com condições mais desfavoráveis nesta problemática.

Em contraste, os municípios urbanos que se localizam foram destas regiões (NUT III do Algarve, Área Metropolitana do Porto e Área Metropolitana de Lisboa), apresentam valores do índice inferiores a 1.

Índice de Carência de Acessibilidade

A Figura 2.3. R apresenta os resultados obtidos para este índice que avalia, para cada um dos 71 municípios urbanos, a sub ou sobre-representação da falta de entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada em edifícios relativamente ao que se passa a nível nacional. Mostra, também, o *ranking* dos 15 municípios mais atingidos por este tipo de carência, bem como dos 15 menos afetados.

Este índice apresenta valores superiores a 1, mas tem uma amplitude reduzida – máximo de 1,3 e mínimo de 0,6. Ainda assim, os municípios urbanos com maiores carências ao nível da acessibilidade são a Guarda (1,3) da NUT III de Beiras e Serra da Estrela, Lamego (1,3) da NUT III do Douro, e o Entroncamento (1,2) da NUT III do Médio Tejo. Sublinhe-se que dos primeiros 15 lugares do ranking, 5 são preenchidos por municípios urbanos da Área Metropolitana de Lisboa. O município do Porto posiciona-se na 24ª posição do ranking.

Por sua vez, inseridos nos 15 últimos lugares do ranking do Índice de Carência de Acessibilidade estão 7 municípios da NUT III da Área Metropolitana do Porto, nomeadamente Paredes, Espinho, Póvoa de Varzim, Arouca, Valongo, Santo Tirso e Trofa (0,6).

Índice Compósito de Carências

Na Figura 2.3. S são apresentados os principais resultados obtidos para este índice de carácter integrador, construído a partir dos rankings municipais de 3 índices – Degradação, Sobrelotação e Carência de Infraestruturas. 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 afetados.

Os municípios de Penafiel (NUT III do Tâmega e Sousa), Paredes e Porto, ambos pertencentes à NUT III da Área Metropolitana do 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 (Degradação, Sobrelotação e Carência de Infraestruturas).

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 de Penafiel, Paredes, Porto, Trofa, Arouca e Vila Nova de Gaia. Ainda nas primeiras 10 posições aparecem os municípios de Lamego, Peso da Régua (NUT III do Douro), Funchal (NUT III da Região Autónoma da Madeira) e Faro (NUT III do Algarve).

Por seu lado, os municípios litorais da NUT III da Área Metropolitana de Lisboa estão, em geral, bem posicionados no Ranking.

Perfis de Carências: Ranking do Índice Compósito de Carências

Na Figura 2.3 T apresentam-se os Perfis de Carências para os municípios urbanos, ordenados segundo o Ranking do Índice Compósito de Carência. O Perfil de Carências de cada município permite comparar a incidência relativa dos vários problemas de carência qualitativa no edificado e na habitação, relativos à Degradação, Sobrelotação e Carência de Infraestruturas.

Os vários perfis de carências mostram a grande variedade de situações existente nos municípios urbanos do país, 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 o Funchal (NUT III da Região Autónoma da Madeira), Amadora e Sintra (ambos na NUT III da Área Metropolitana 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, Porto e Trofa.

Índice Compósito de Carências Global

Na Figura 2.3. U são apresentados os resultados obtidos para este índice, construído a partir dos rankings municipais de 5 índices – Degradação, Sobrelotação, Carência de Infraestruturas, Carência Energética e Carência de Acessibilidade. Mostra, também, o correspondente *ranking* dos 15 municípios com a situação mais desvantajosa do ponto de vista do conjunto dos diferentes tipos de problemas em análise, bem como dos 15 menos afetados.

Assim como no Ranking do Índice Compósito de Carências, os municípios de Penafiel (NUT III do Tâmega e Sousa), Paredes e Porto, ambos pertencentes à NUT III da Área Metropolitana do Porto ocupam os 3 primeiros lugares do Ranking do Índice Compósito de Carências Global, isto é, correspondem aos municípios com a situação mais crítica em termos do conjunto dos vários tipos de carência (Degradação, Sobrelotação, Carência de Infraestruturas, Carência Energética e Carência de Acessibilidade).

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 de Penafiel, Paredes, Porto e Trofa; e da Área Metropolitana de Lisboa como Moita, Loures, Amadora e Odivelas. Também, nas primeiras 10 posições aparecem os municípios de Olhão e Faro, ambos na NUT III do Algarve, e Lamego, da NUT III do Douro.

Em contraste, surgem municípios urbanos como Mafra, Marinha Grande, Oeiras, Aveiro e Leiria que se encontram numa situação menos desfavorável.

Perfis de Carências: Ranking do Índice Compósito de Carências Global

Na Figura 2.3 V apresentam-se os Perfis de Carências para os municípios urbanos, ordenados segundo o Ranking do Índice Compósito de Carências Global. O Perfil de Carências de cada município permite comparar a incidência relativa dos problemas relativos à Degradação, Sobrelotação, Carência de Infraestruturas, Carência Energética e Carência de Acessibilidade.

Os vários Perfis de Carências mostram a grande variedade de situações existente nos municípios urbanos do país, no que se refere à intensidade dos problemas acima referidos.

Os municípios urbanos que mais se caracterizam por 1 tipo de carência são, designadamente: Barreiro, Lisboa, Chaves e S. João da Madeira – maior importância de situações de degradação dos alojamentos; Amadora e Sintra – maior importância de situações de sobrelotação dos alojamentos; Arouca, Vale de Cambra e Portalegre – maior importância de situações de carência de infraestruturas; Funchal e Póvoa do Varzim – maior importância de situações de carência energética; Palmela e Guarda – maior importância de situações de carência de acessibilidade.

Por outro lado, verifica-se a existência de municípios em que importância de um conjunto de vários problemas remete para a necessidade de ações mais integradoras. Estão nesta situação, por exemplo, os municípios de Penafiel, Paredes, Porto e Olhão.

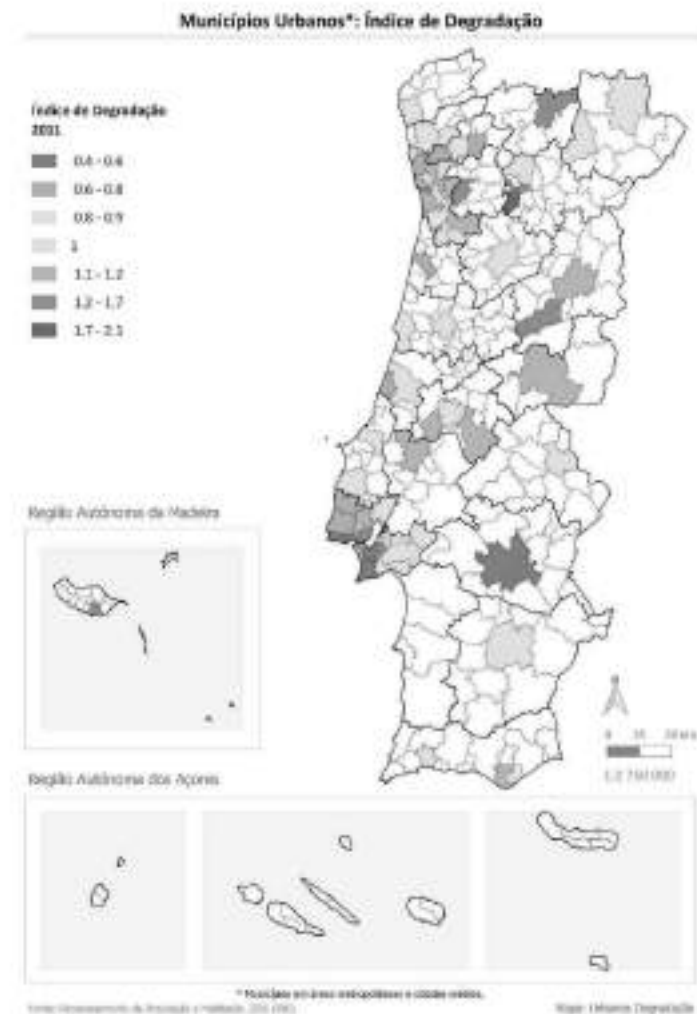


Figura 2.3. N – Municípios Urbanos: Índice de Degradação.

Tabela 2.3. H – Municípios Urbanos: Índice de Degradação.

Município	NUT III	Índice de Degradação (Ranking)
Lamego	Douro	1
Lisboa	Área Metropolitana de Lisboa	2
Porto	Área Metropolitana do Porto	3
Chaves	Alto Tâmega	4
Peso da Régua	Douro	5
Barreiro	Área Metropolitana de Lisboa	6
São João da Madeira	Área Metropolitana do Porto	7
Penafiel	Tâmega e Sousa	8
Funchal	Região Autónoma da Madeira	9
Moita	Área Metropolitana de Lisboa	10
Covilhã	Beiras e Serra da Estrela	11
Abrantes	Médio Tejo	12
Paredes	Área Metropolitana do Porto	13
Amadora	Área Metropolitana de Lisboa	14
Loures	Área Metropolitana de Lisboa	15
Viana do Castelo	Alto Minho	57
Vila do Conde	Área Metropolitana do Porto	58
Marinha Grande	Região de Leiria	59
Aveiro	Região de Aveiro	60
Vila Nova de Famalicão	Ave	61
Valongo	Área Metropolitana do Porto	62
Almada	Área Metropolitana de Lisboa	63
Sintra	Área Metropolitana de Lisboa	64
Mafra	Área Metropolitana de Lisboa	65
Fafe	Ave	66
Cascais	Área Metropolitana de Lisboa	67
Évora	Alentejo Central	68
Seixal	Área Metropolitana de Lisboa	69
Oeiras	Área Metropolitana de Lisboa	70
Sesimbra	Área Metropolitana de Lisboa	71

$$\text{Índice de Degradação} = \frac{d_{\text{município}}}{d_{\text{Portugal}}}$$

d = % de edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios

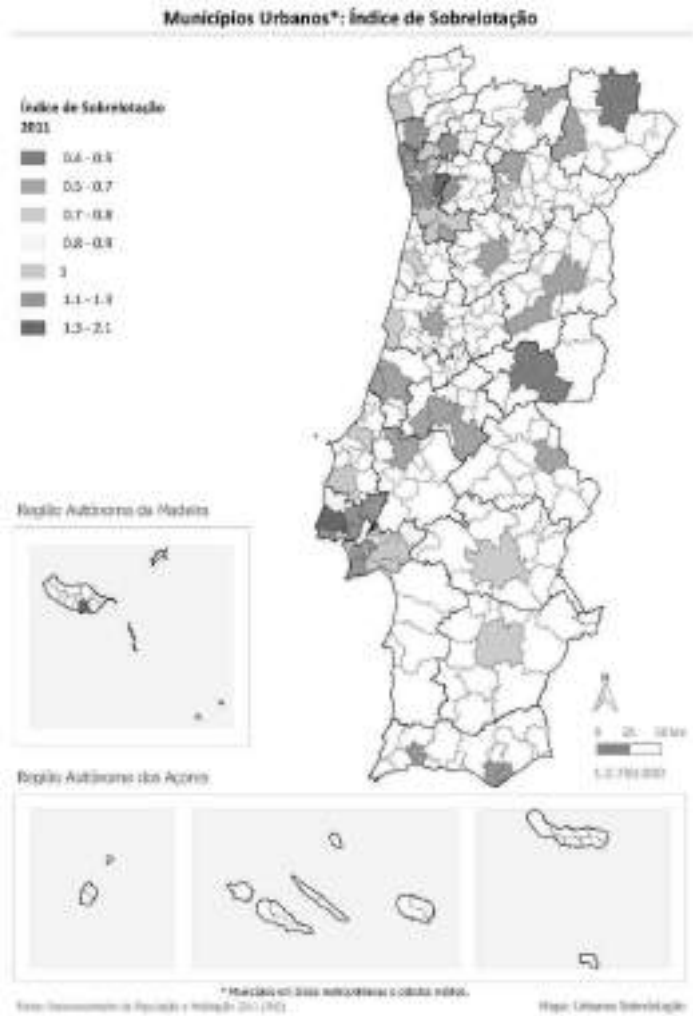


Figura 2.3. O – Municípios Urbanos: Índice de Sobrelotação.

Tabela 2.3. 1 – Municípios Urbanos: Índice de Sobrelotação.

Município	NUT III	Índice de Sobrelotação (Ranking)
Funchal	Região Autónoma da Madeira	1
Amadora	Área Metropolitana de Lisboa	2
Paredes	Área Metropolitana do Porto	3
Sintra	Área Metropolitana de Lisboa	4
Portimão	Algarve	5
Olhão	Algarve	6
Penafiel	Tâmega e Sousa	7
Loures	Área Metropolitana de Lisboa	8
Odivelas	Área Metropolitana de Lisboa	9
Gondomar	Área Metropolitana do Porto	10
Moita	Área Metropolitana de Lisboa	11
Valongo	Área Metropolitana do Porto	12
Trofa	Área Metropolitana do Porto	13
Vila Nova de Gaia	Área Metropolitana do Porto	14
Porto	Área Metropolitana do Porto	15
Portalegre	Alto Alentejo	57
Tomar	Médio Tejo	58
Coimbra	Região de Coimbra	59
Viseu	Viseu Dão Lafões	60
Leiria	Região de Leiria	61
Vila Real	Douro	62
Guarda	Beiras e Serra da Estrela	63
Abrantes	Médio Tejo	64
Marinha Grande	Região de Leiria	65
Torres Novas	Médio Tejo	66
Chaves	Alto Tâmega	67
Covilhã	Beiras e Serra da Estrela	68
Bragança	Terras de Trás-os-Montes	69
Entroncamento	Médio Tejo	70
Castelo Branco	Beira Baixa	71

$$\text{Índice de Sobrelotação} = \frac{s_{\text{município}}}{s_{\text{Portugal}}}$$

s = % de famílias em alojamentos superlotados no total de famílias

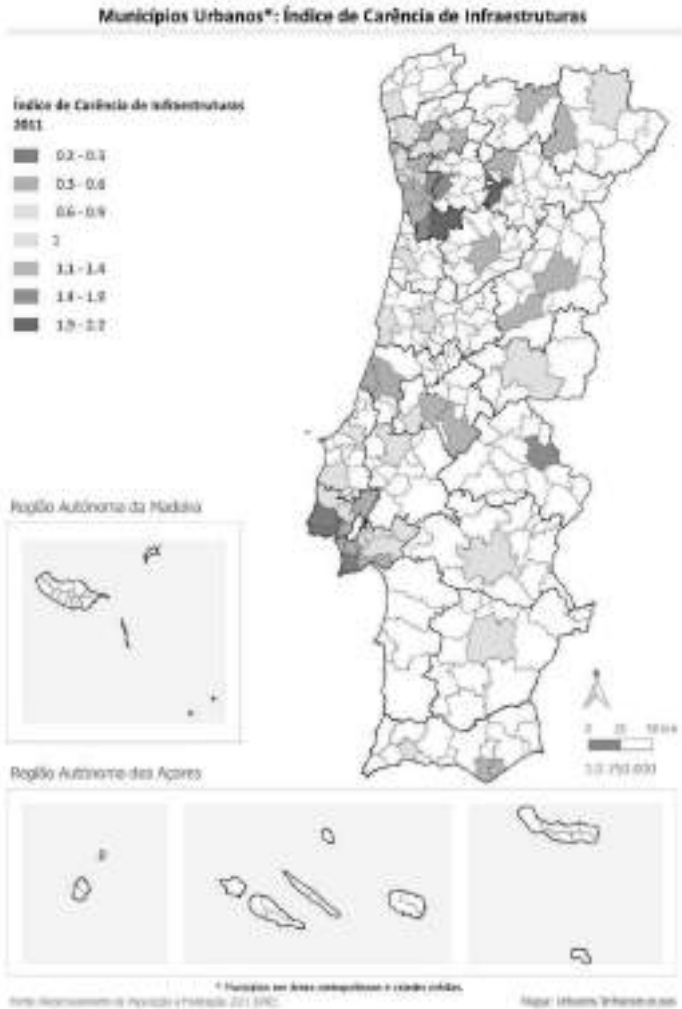


Figura 2.3. P – Municípios Urbanos: Índice de Carência de Infraestruturas.

Tabela 2.3. J – Municípios Urbanos: Índice de Carência de Infraestruturas.

Município	NUT III	Índice de Carência de Infraestruturas (Ranking)
Vale de Cambra	Área Metropolitana do Porto	1
Arouca	Área Metropolitana do Porto	2
Peso da Régua	Douro	3
Lamego	Douro	4
Penafiel	Tâmega e Sousa	5
Paredes	Área Metropolitana do Porto	6
Portalegre	Alto Alentejo	7
Oliveira de Azeméis	Área Metropolitana do Porto	8
Abrantes	Médio Tejo	9
Fafe	Ave	10
Viseu	Viseu Dão Lafões	11
Santa Maria da Feira	Área Metropolitana do Porto	12
Guarda	Beiras e Serra da Estrela	13
Covilhã	Beiras e Serra da Estrela	14
Olhão	Algarve	15
Braga	Cávado	57
Marinha Grande	Região de Leiria	58
Leiria	Região de Leiria	59
Lisboa	Área Metropolitana de Lisboa	60
Vila Franca de Xira	Área Metropolitana de Lisboa	61
Almada	Área Metropolitana de Lisboa	62
São João da Madeira	Área Metropolitana do Porto	63
Seixal	Área Metropolitana de Lisboa	64
Sesimbra	Área Metropolitana de Lisboa	65
Odivelas	Área Metropolitana de Lisboa	66
Sintra	Área Metropolitana de Lisboa	67
Amadora	Área Metropolitana de Lisboa	68
Cascais	Área Metropolitana de Lisboa	69
Entroncamento	Médio Tejo	70
Oeiras	Área Metropolitana de Lisboa	71

$$\text{Índice de Carência de Infraestruturas} = \frac{c_{\text{município}}}{c_{\text{Portugal}}}$$

c = % de alojamentos de residência habitual sem instalação de banho ou duche

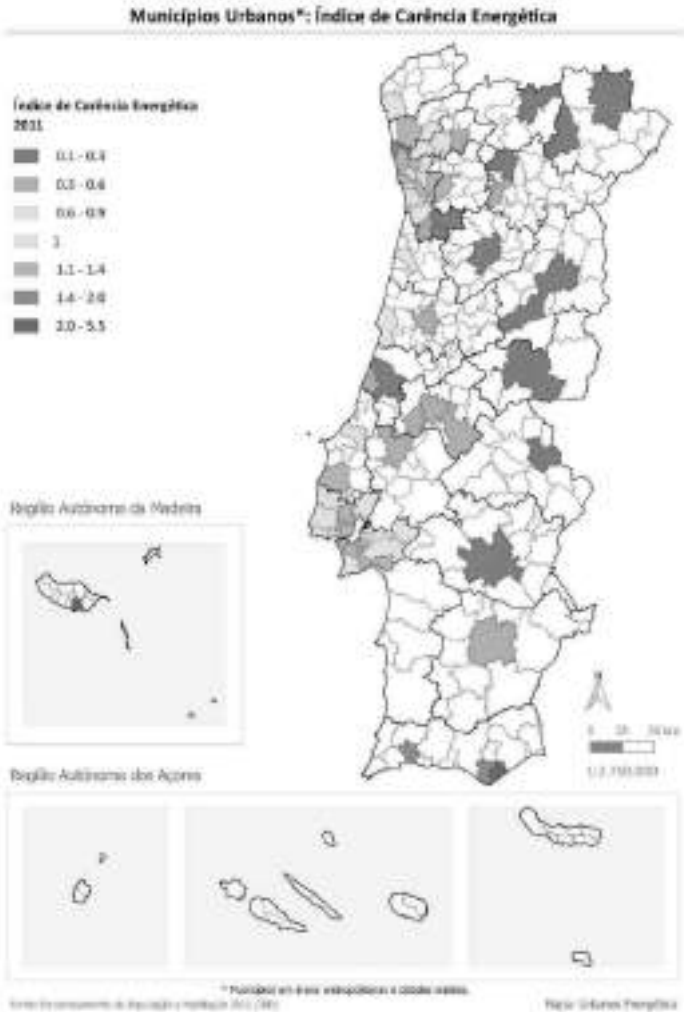


Figura 2.3. Q – Municípios Urbanos: Índice de Carência Energética.

Tabela 2.3. K – Municípios Urbanos: Índice de Carência Energética.

Município	NUT III	Índice de Carência Energética (Ranking)
Funchal	Região Autónoma da Madeira	1
Olhão	Algarve	2
Portimão	Algarve	3
Faro	Algarve	4
Póvoa de Varzim	Área Metropolitana do Porto	5
Paredes	Área Metropolitana do Porto	6
Vila do Conde	Área Metropolitana do Porto	7
Amadora	Área Metropolitana de Lisboa	8
Moita	Área Metropolitana de Lisboa	9
Espinho	Área Metropolitana do Porto	10
Trofa	Área Metropolitana do Porto	11
Odivelas	Área Metropolitana de Lisboa	12
Loures	Área Metropolitana de Lisboa	13
Barcelos	Cávado	14
Almada	Área Metropolitana de Lisboa	15
Entroncamento	Médio Tejo	57
Marinha Grande	Região de Leiria	58
Leiria	Região de Leiria	59
Évora	Alentejo Central	60
Viseu	Viseu Dão Lafões	61
Portalegre	Alto Alentejo	62
Vale de Cambra	Área Metropolitana do Porto	63
Vila Real	Douro	64
Arouca	Área Metropolitana do Porto	65
Mirandela	Terras de Trás-os-Montes	66
Chaves	Alto Tâmega	67
Castelo Branco	Beira Baixa	68
Guarda	Beiras e Serra da Estrela	69
Covilhã	Beiras e Serra da Estrela	70
Bragança	Terras de Trás-os-Montes	71

$$\text{Índice de Carência Energética} = \frac{e_{\text{município}}}{e_{\text{Portugal}}}$$

e = % de alojamentos familiares ocupados de residência habitual sem aquecimento disponível

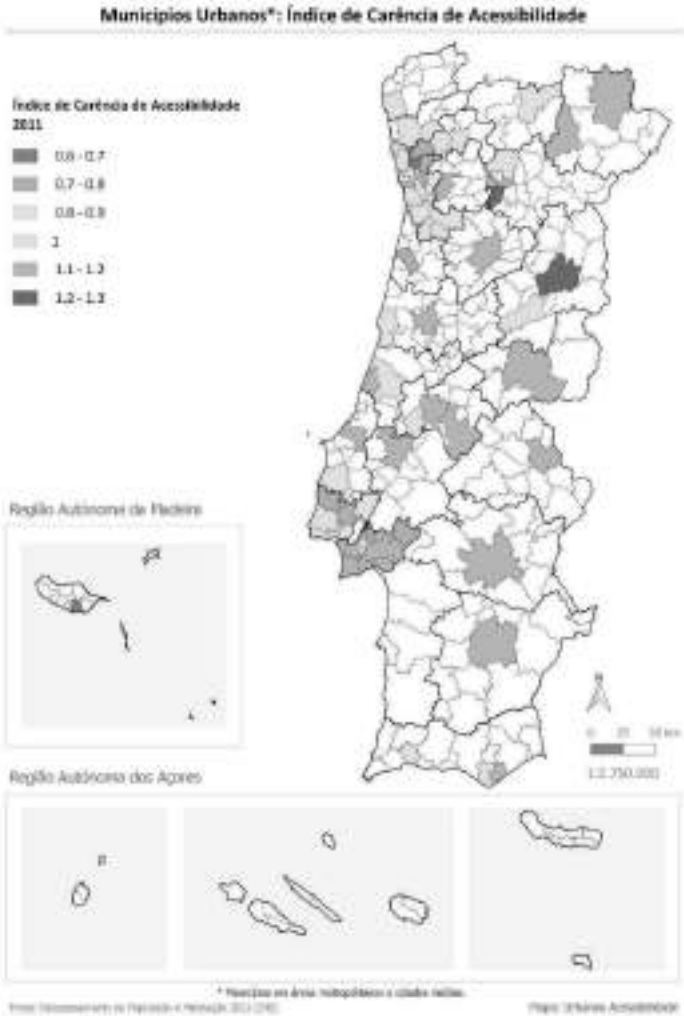


Figura 2.3. R – Municípios Urbanos: Índice de Carência de Acessibilidade.

Tabela 2.3. L – Municípios Urbanos: Índice de Carência de Acessibilidade.

Município	NUT III	Índice de Carência de Acessibilidade (Ranking)
Guarda	Beiras e Serra da Estrela	1
Lamego	Douro	2
Entroncamento	Médio Tejo	3
Bragança	Terras de Trás-os-Montes	4
Palmela	Área Metropolitana de Lisboa	5
Mirandela	Terras de Trás-os-Montes	6
Odivelas	Área Metropolitana de Lisboa	7
Caldas da Rainha	Oeste	8
Almada	Área Metropolitana de Lisboa	9
Évora	Alentejo Central	10
Tomar	Médio Tejo	11
Alcochete	Área Metropolitana de Lisboa	12
Beja	Baixo Alentejo	13
Sesimbra	Área Metropolitana de Lisboa	14
Abrantes	Médio Tejo	15
Paredes	Área Metropolitana do Porto	57
Espinho	Área Metropolitana do Porto	58
Póvoa de Varzim	Área Metropolitana do Porto	59
Guimarães	Ave	60
Arouca	Área Metropolitana do Porto	61
Barcelos	Cávado	62
Montijo	Área Metropolitana de Lisboa	63
Peso da Régua	Douro	64
Valongo	Área Metropolitana do Porto	65
Vila Nova de Famalicão	Ave	66
Aveiro	Região de Aveiro	67
Santo Tirso	Área Metropolitana do Porto	68
Mafra	Área Metropolitana de Lisboa	69
Funchal	Região Autónoma da Madeira	70
Trofa	Área Metropolitana do Porto	71

$$\text{Índice de Carência de Acessibilidade} = \frac{a_{\text{município}}}{a_{\text{portugal}}}$$

a = % de edifícios sem entrada acessível a pessoas com mobilidade condicionada

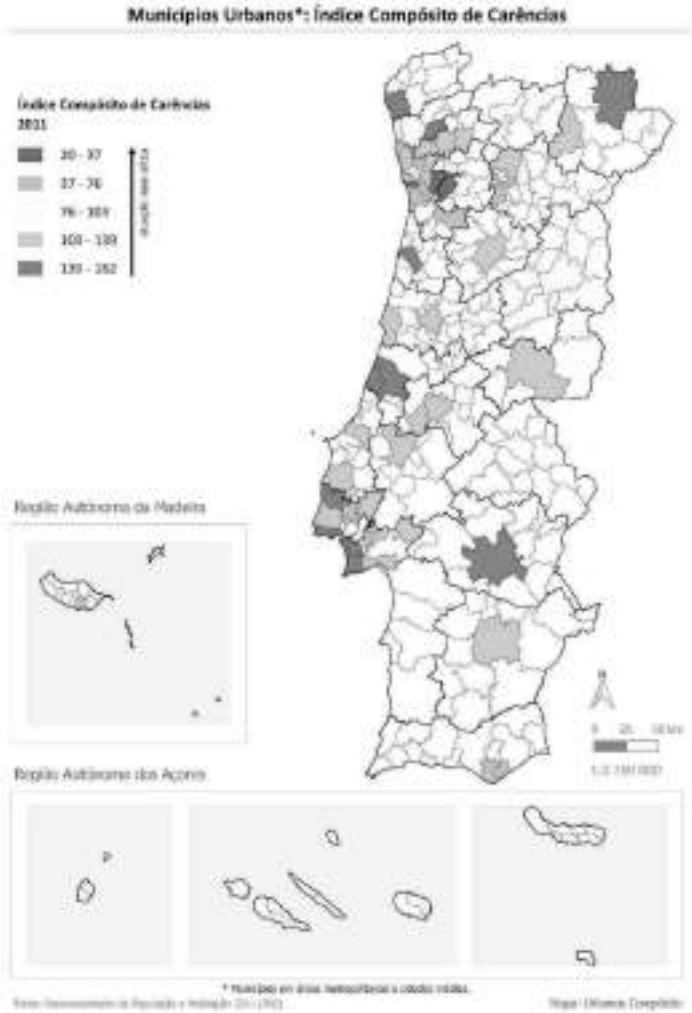


Figura 2.3. S – Municípios Urbanos: Índice Compósito de Carências.

Municípios Urbanos*: Perfis de Carências
Ranking do Índice Composto de Carências

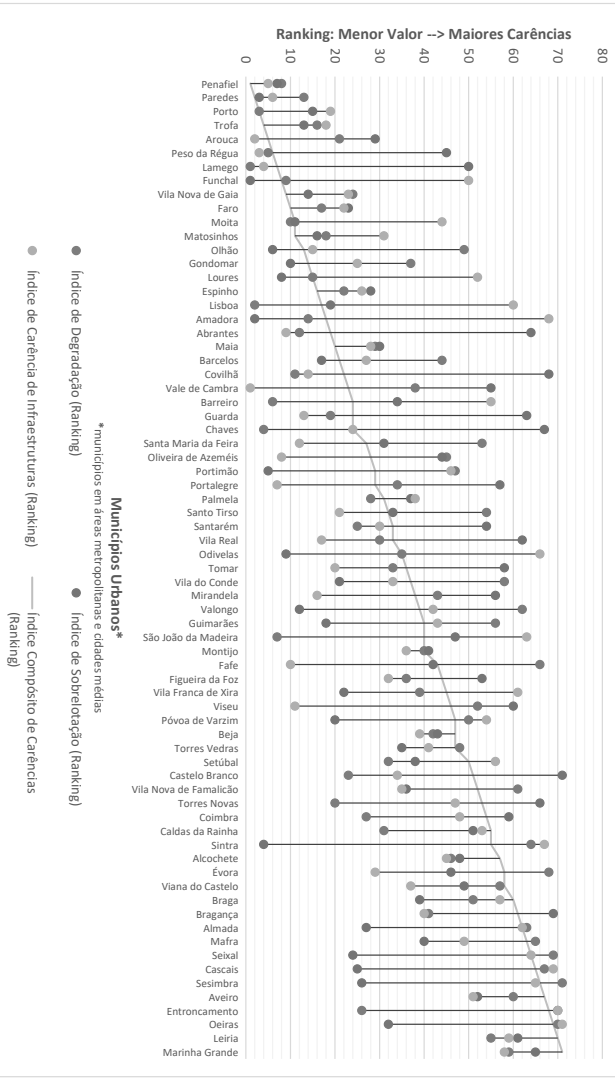


Figura 2.3. T - Municípios Urbanos: Perfis de Carências; TOP 30 do Ranking do Índice Composto de Carências.

Tabela 2.3. M – Municípios Urbanos: Índice Composto de Carências.

Município	NUT III	RANKINGS			
		Índice Composto de Carências	Índice de Degradação	Índice de Sobrelootação	Índice de Carência de Infraestruturas
Penafiel	Tâmega e Sousa	1	8	7	5
Paredes	Área Metropolitana do Porto	2	13	3	6
Porto	Área Metropolitana do Porto	3	3	15	19
Trofa	Área Metropolitana do Porto	4	16	13	18
Arouca	Área Metropolitana do Porto	5	21	29	2
Peso da Régua	Douro	6	5	45	3
Lamego	Douro	7	1	50	4
Funchal	Região Autónoma da Madeira	8	9	1	50
Vila Nova de Gaia	Área Metropolitana do Porto	9	24	14	23
Faro	Algarve	10	17	23	22
Moita	Área Metropolitana de Lisboa	11	10	11	44
Matosinhos	Área Metropolitana do Porto	11	18	16	31
Olhão	Algarve	13	49	6	15
Gondomar	Área Metropolitana do Porto	14	37	10	25
Loures	Área Metropolitana de Lisboa	15	15	8	52

Alcochete	Área Metropolitana de Lisboa	57	46	48	45
Viana do Castelo	Alto Minho	58	57	49	37
Évora	Alentejo Central	58	68	46	29
Braga	Cávado	60	51	39	57
Bragança	Terras de Trás-os-Montes	61	41	69	40
Almada	Área Metropolitana de Lisboa	62	63	27	62
Mafra	Área Metropolitana de Lisboa	63	65	40	49
Seixal	Área Metropolitana de Lisboa	64	69	24	64
Cascais	Área Metropolitana de Lisboa	65	67	25	69
Sesimbra	Área Metropolitana de Lisboa	66	71	26	65
Aveiro	Região de Aveiro	67	60	52	51
Entroncamento	Médio Tejo	68	26	70	70
Oeiras	Área Metropolitana de Lisboa	69	70	32	71
Leiria	Região de Leiria	70	55	61	59
Marinha Grande	Região de Leiria	71	59	65	58

Índice Composto de Carências = > Rankings (Degradação, Sobrelootação, Carência de Infraestruturas)

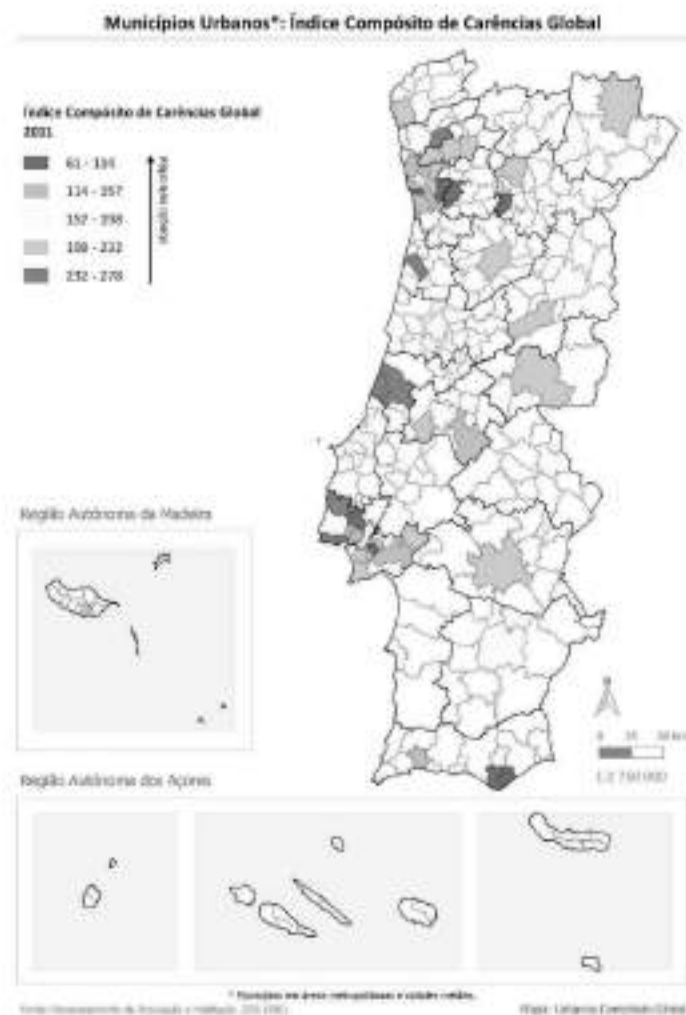


Figura 2.3. U – Municípios Urbanos: Índice Compósito de Carências Global.

Tabela 2.3. N – Municípios Urbanos: Índice Compósito de Carências Global.

Município	NUT III 2013	RANKINGS					
		Índice Compósito de Carências Global	Índice de Degradação	Índice de Sobrelotação	Índice de Carência de Infraestruturas	Índice de Carência Energética	Índice de Carência de Acessibilidade
Penafiel	Tâmega e Sousa	1	8	7	5	16	25
Paredes	Área Metropolitana do Porto	2	13	3	6	6	57
Porto	Área Metropolitana do Porto	3	3	15	19	26	24
Olhão	Algarve	4	49	6	15	2	20
Moita	Área Metropolitana de Lisboa	5	10	11	44	9	31
Lamego	Douro	6	1	50	4	50	2
Faro	Algarve	7	17	23	22	4	45
Loures	Área Metropolitana de Lisboa	8	15	8	52	13	26
Amadora	Área Metropolitana de Lisboa	9	14	2	68	8	36
Trofa	Área Metropolitana do Porto	10	16	13	18	11	71
Odivelas	Área Metropolitana de Lisboa	10	35	9	66	12	7
Gondomar	Área Metropolitana do Porto	12	37	10	25	23	35
Funchal	Região Autónoma da Madeira	13	9	1	50	1	70
Vila Nova de Gaia	Área Metropolitana do Porto	13	24	14	23	31	39
Matosinhos	Área Metropolitana do Porto	15	18	16	31	19	52
Évora	Alentejo Central	55	68	46	29	60	10
Sesimbra	Área Metropolitana de Lisboa	55	71	26	65	37	14
Castelo Branco	Beira Baixa	59	23	71	34	68	18
Viana do Castelo	Alto Minho	60	57	49	37	35	43
Bragança	Terras de Trás-os-Montes	61	41	69	40	71	4
Entroncamento	Médio Tejo	62	26	70	70	57	3
Vila Real	Douro	63	30	62	17	64	55
Vila Nova de Famalicão	Ave	64	61	36	35	34	66
Braga	Cávado	65	51	39	57	42	53
Cascais	Área Metropolitana de Lisboa	66	67	25	69	36	48
Mafra	Área Metropolitana de Lisboa	67	65	40	49	30	69
Marinha Grande	Região de Leiria	68	59	65	58	58	17
Oeiras	Área Metropolitana de Lisboa	69	70	32	71	32	56
Aveiro	Região de Aveiro	70	60	52	51	46	67
Leiria	Região de Leiria	71	55	61	59	59	44

$$\text{Índice Compósito de Carências Global} = \sum \text{Rankings (Degradação, Sobrelotação, Carência de Infraestruturas, Carência Energética e Carência de Acessibilidade)}$$

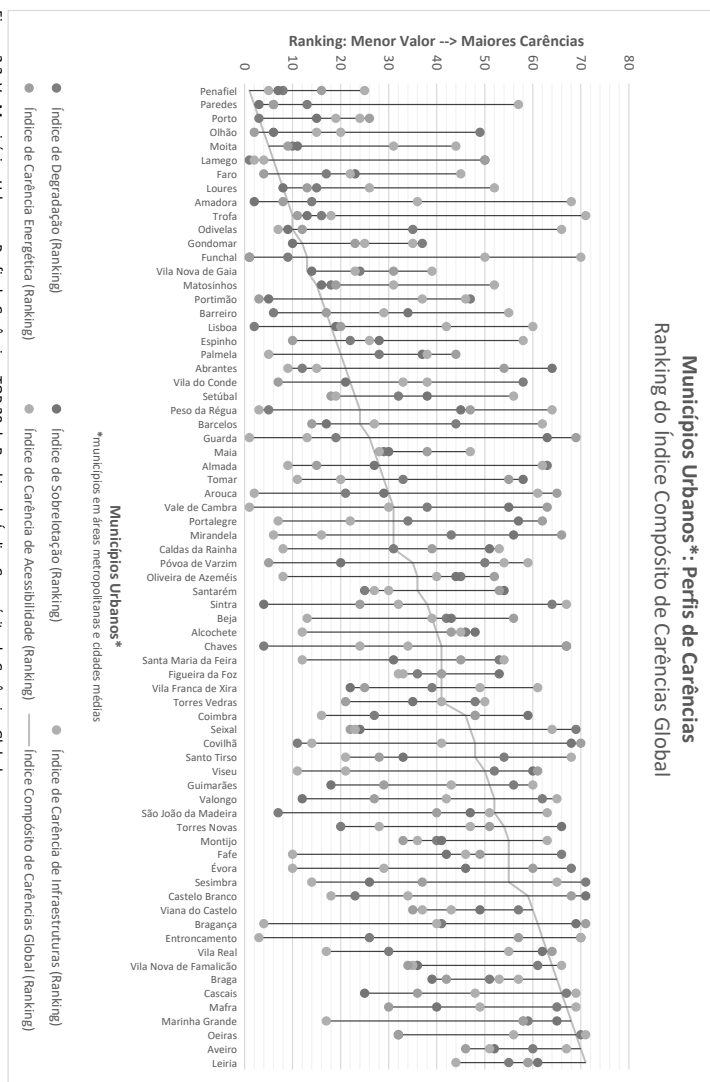


Figura 2.3. V - Municípios Urbanos: Perfis de Carências; TOP 30 do Ranking do Índice Compósito de Carências Global.

2.3.5. Síntese

As situações de carência qualitativa no edificado e na habitação observadas para os municípios do território nacional mostram claramente a importância destes problemas, e justificam a atenção prioritária das estratégias e ações de reabilitação urbana.

A análise comparada dos vários municípios através de índices informativos do seu grau de 'especialização' relativa face a 5 problemas específicos – a degradação dos edifícios, a sobrelotação de alojamentos familiares, a carência de infraestruturas básicas nos alojamentos, a carência energética nos alojamentos e a carência de acessibilidade nos edifícios – revela, 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, de carência de infraestruturas, de carência de acessibilidade, e, em contraste, a especificidade espacial dos problemas associados à sobrelotação e à carência energética de alojamentos que apresentam lógicas espaciais mais concentradas do que os restantes.

Os resultados do Índice Compósito de Carências, do Índice Compósito de Carências Global e dos respetivos rankings municipais revelam igualmente um padrão espacial muito específico dos municípios atingidos, de forma mais intensa, tanto pela combinação dos 3 problemas qualitativos como dos 5 problemas qualitativos do edificado e do alojamento. Estes resultados verificam-se para os 308 municípios do país e para o conjunto mais restrito dos 71 municípios urbanos, e mostram a necessidade de estratégias de intervenção diferenciadas do ponto de vista espacial.

Note-se que a análise elaborada para as 4260 freguesias, tendo em conta os problemas relacionados com a Degradação, Sobrelotação e Carência de Infraestruturas, permite chegar à mesma conclusão da análise elaborada à escala municipal para os mesmos índices, ou seja, uma forte representatividade dos problemas de degradação e de carência de infraestruturas a nível nacional e uma especificidade espacial dos problemas de sobrelotação.

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 dos Perfis de Carências para o Ranking do Índice Compósito de Carências, revela a elevada diversidade de situações relativas à intensidade cumulativa dos 3 problemas. O mesmo se verifica para análise detalhada do comportamento de cada município, face aos 5 tipos de situações de carência qualitativa no edificado e na habitação, realizada através dos Perfis de Carências para o Ranking do Índice Compósito de Carências Global.

São vários os municípios significativamente marcados por várias situações de carência, sugerindo perspetivas de intervenção integradas. Noutros municípios, o seu perfil mostra claramente a dominância de um tipo de problema. Em geral, estes resultados indicam exigências de intervenção diferenciadas do ponto de vista temático.

3. Entender as características, apoios e incentivos dirigidos para a reabilitação urbana: a perceção dos municípios.

3.1. Introdução

Este capítulo tem como objetivo analisar a perceção pelos municípios do mercado da reabilitação urbana, das carências e dos obstáculos existentes, bem como identificar o conjunto de apoios ou incentivos municipais para a reabilitação urbana.

No âmbito deste estudo, esta informação tem particular importância, porque permite focar o modo como a situação analisada nos capítulos anteriores é entendida pelos municípios e introduzir a questão das respostas aos problemas da reabilitação urbana.

A informação aqui utilizada resulta de um inquérito aos municípios portugueses e organiza-se segundo os seguintes pontos principais:

- Entidades de gestão de reabilitação urbana: Organização da gestão da reabilitação urbana;
- Diagnóstico: Carência qualitativa do edificado e os principais obstáculos/condicionantes no município em relação à reabilitação urbana;
- Promoção da reabilitação urbana: Apoios e incentivos locais.

Procura-se, deste modo, conhecer a avaliação que os municípios fazem dos principais problemas com que se deparam e o que fazem para os combater, quer através de programas de apoio à reabilitação urbana, quer através de isenções fiscais.

3.2. Metodologia

Para entender a perceção dos municípios sobre o mercado da reabilitação urbana e os seus problemas, e para saber se existe uma diferenciação geográfica desses mesmos problemas, realizou-se um inquérito, apresentado no anexo 3.1. O inquérito foi enviado pela AICCOPN, no segundo semestre de 2017, a todos municípios portugueses, tendo recolhido resposta de 103 municípios, 32 dos quais municípios urbanos. O inquérito integrava as seguintes secções:

- Identificação do município;
- Entidades de gestão de Reabilitação Urbana;
- Diagnóstico;
- Promoção da Reabilitação Urbana.

Analisam-se de seguida as respostas dos municípios ao inquérito.

3.3. Organização da gestão da reabilitação urbana

Neste ponto, analisam-se as respostas ao inquérito que permitem traçar um perfil dos municípios relativamente a 4 características:

- Existência de uma entidade própria para operacionalização e gestão de ações de reabilitação urbana;
- Delimitação, geograficamente, de uma área específica no âmbito da reabilitação urbana;
- Documento caracterizador de uma estratégia municipal de reabilitação urbana;
- Documento caracterizador de uma estratégia municipal de habitação.

Resulta deste inquérito que, do universo de respostas obtidas, apenas 5 municípios (Cascais, Lisboa, Porto, Portimão e Viseu) referem possuir uma entidade própria para operacionalização e gestão de ações de reabilitação urbana, sendo todos eles municípios urbanos. Conclui-se, desta forma, que uma grande maioria dos municípios não possui entidade própria para este fim.

As entidades referidas pelos municípios correspondem a diferentes estruturas organizativas. Nos casos de Cascais e de Portimão, são referidas Divisões Municipais (de Reabilitação Urbana ou de Regeneração Urbana, respetivamente); no caso de Lisboa, é referida uma Sociedade de Reabilitação Urbana, detida a 100% pelo município; no caso de Viseu, é referida uma Sociedade de Reabilitação Urbana, detida a 55% pelo município e 45% pelo IHRU; no caso do Porto na ARU do Centro Hospitalar do Porto a entidade gestora é a Porto Vivo e na ARU de Campanhã-Estação é a CMP através do DMGU.

Para além disto, aproximadamente 94% dos municípios referem ter delimitada, geograficamente, alguma área específica no âmbito da reabilitação urbana, sendo as ARU (Área de Reabilitação Urbana) as mais frequentes.

Dos 103 municípios que responderam ao inquérito, 79 possuem um documento caracterizador de uma estratégia municipal de reabilitação urbana (76,7%), sendo esse peso ligeiramente superior no que aos municípios urbanos diz respeito (84,4%), demonstrando que a generalidade dos municípios possui uma estratégia de reabilitação. Os municípios referem vários tipos de documentos estratégicos, muitos deles relacionados com o regime jurídico da reabilitação urbana ou com o atual período de programação 2014-2020 (PEDU – Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano, PARU - Plano de Ação de Regeneração Urbana, PAICD - Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas; PIRUS - Plano Integrado de Regeneração Urbana Sustentável, no caso dos Açores).

Em relação aos municípios que possuem um documento caracterizador de uma estratégia municipal de habitação pode-se dizer que a situação contrasta com a anteriormente apresentada. Apenas 15 municípios, 9 dos quais urbanos referem um documento estratégico da habitação (14,6%). São eles os seguintes: Alandroal, Amadora, Barrancos, Cascais, Évora, Castelo Rodrigo, Grândola, Lagos, Lisboa, Macedo de Cavaleiros, Mafra, Odélas, Oeiras, Porto e Setúbal.

De seguida, apresenta-se na tabela 48, de forma resumida, a caracterização dos 103 municípios que responderam ao inquérito, no que diz respeito à organização da gestão da reabilitação urbana.

Tabela 48 – Caracterização dos 102 municípios que responderam ao inquérito.

Entidades de gestão da reabilitação urbana	Totalidade dos municípios				Municípios urbanos			
	Sim	%	Não	%	Sim	%	Não	%
Entidade própria para operacionalização e gestão de ações de reabilitação urbana	5	4,9	98	95,1	5	15,6	27	84,4
Delimitação geográfica no âmbito da reabilitação urbana	97	94,2	6	5,8	31	96,9	1	3,1
Documento caracterizador de uma estratégia municipal de reabilitação urbana	79	76,7	24	23,3	27	84,4	5	15,6
Documento caracterizador de uma estratégia municipal de habitação	15	14,6	88	85,4	9	28,1	23	71,9

3.4. Carência qualitativa do edificado e os principais obstáculos/condicionantes no município em relação à reabilitação urbana

Analisa-se, agora, a carência qualitativa do edificado e dos alojamentos mais relevantes dos municípios, em que domínios existe a necessidade de intervenção em reabilitação urbana e quais os principais obstáculos/condicionantes em relação à reabilitação urbana.

Desta forma, em relação às carências qualitativas é possível concluir que as 3 situações de carência mais relevantes são as seguintes: a existência de edifícios degradados, situação que afeta 94 dos 103 municípios que responderam ao inquérito e 70 dos quais selecionaram esta carência como a mais relevante no seu município; a existência de edifícios inacessíveis a pessoas com mobilidade condicionada, afetando 80 municípios; e a existência de alojamentos sem aquecimento disponível, carência esta que afeta de forma relevante 55 municípios.

A mesma conclusão é retirada quando analisados os municípios urbanos de forma separada. As 3 principais carências são as mesmas:

- A existência de edifícios degradados (29 dos 32 municípios);
- A existência de edifícios inacessíveis a pessoas com mobilidade condicionada (21 municípios);
- A existência de alojamentos sem aquecimento disponível (16 municípios);

Refira-se ainda que 3 municípios colocaram outras carências que não constavam das opções de resposta do questionário. Grândola possui uma população envelhecida e com poucos recursos económicos para reabilitar. Lisboa com alojamentos economicamente inacessíveis. O município de Odemira como carência mais relevante tem a existência de alojamentos sobrelotados por trabalhadores agrícolas.

Esta informação, apresenta-se de seguida graficamente, através do gráfico 1 e 2 e de forma resumida na tabela 49.

Gráfico 1 – Carências qualitativas do edificado no total dos municípios inquiridos.

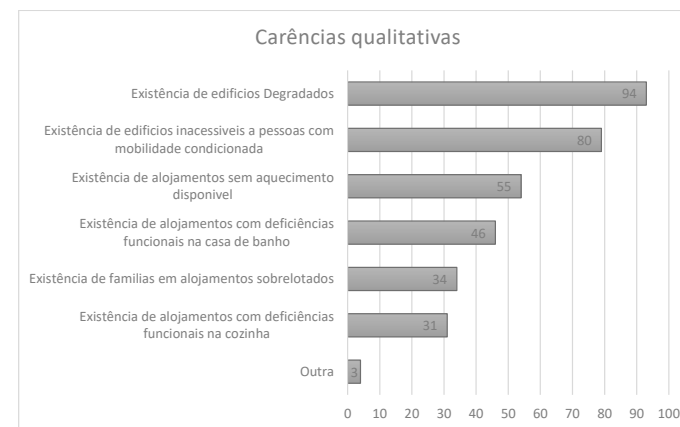


Gráfico 2 – Carências qualitativas do edificado nos municípios urbanos inquiridos.

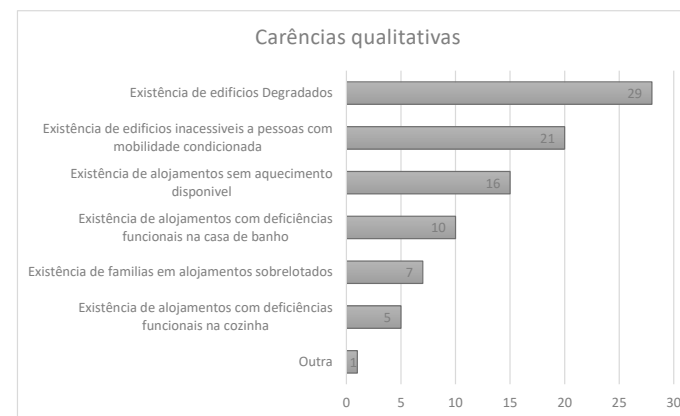


Tabela 49 – Carências qualitativas do edificado.

Carências qualitativas	Totalidade dos municípios				Municípios urbanos			
	1	2	3	Total	1	2	3	Total
Existência de edifícios degradados	70	14	10	94	22	3	4	29
Existência de famílias em alojamentos sobrelotados	2	12	20	34	0	3	4	7
Existência de alojamentos com deficiências funcionais na casa de banho	5	17	24	46	2	2	6	10
Existência de alojamentos com deficiências funcionais na cozinha	0	16	15	31	0	4	1	5
Existência de edifícios inacessíveis a pessoas com mobilidade condicionada	22	39	19	80	4	11	6	21
Existência de alojamentos sem aquecimento disponível	9	15	31	55	1	6	9	16
Outra	1	2	0	3	0	1	0	1

Foi pedido aos municípios que identificassem e ordenassem as três situações de carência qualitativa mais relevantes no município. A tabela 49 apresenta as respostas. A coluna 1 refere-se à carência considerada mais relevante; a coluna 2 à segunda carência mais relevante; a coluna 3 à terceira carência mais relevante. Como exemplo, pode-se observar o caso da existência de edifícios degradados, considerada a carência mais relevante por 70 municípios, colocada em segundo lugar por 14 municípios, e em terceiro lugar por 10 municípios. No total 94 municípios, ou seja, 91,3 % dos municípios considera esta carência relevante no seu município.

Questionados sobre a existência de necessidades de intervenção de reabilitação urbana no domínio das infraestruturas, espaço público ou equipamentos de utilização coletiva, 85 municípios respondem necessitar de intervenção no espaço público, 78 nas infraestruturas e 59 municípios em equipamentos de utilização coletiva. A mesma tendência se verifica nos municípios urbanos, com 23 municípios no total de 32 a necessitarem de intervenção em infraestruturas, 26 no espaço público e 19 nos equipamentos de utilização coletiva. Verifica-se, assim, ser dominante a perceção da necessidade de intervenção em vários domínios. 4 municípios consideram que necessitam de intervenção noutros domínios. Alter do Chão em habitação familiar, Marinha Grande em propriedade privada, Oeiras em habitação municipal e centros históricos e o Porto em edifícios.

A tabela 50 mostra a informação relativa a esta questão.

Tabela 50 – Número de municípios com necessidades de intervenção em reabilitação urbana.

Domínio das necessidades de intervenção	Totalidade dos municípios		Municípios Urbanos	
	Nº	%	Nº	%
Infraestruturas	78	75,7	23	71,9
Espaço público	85	82,5	26	81,3
Equipamentos de utilização coletiva	59	57,3	19	59,4
Outro	4	3,9	3	9,4

A maioria dos municípios (67) identificou a procura por parte de investidores/proprietários como o principal obstáculo/condicionante à reabilitação urbana. Também a rentabilidade do investimento em reabilitação e o acesso e custo do financiamento bancário perfilam em 2º e 3º lugar respetivamente. Assim sendo, estes 3 obstáculos destacam-se por larga margem dos restantes.

Nos municípios urbanos mantêm-se os 3 principais obstáculos, apesar de neste caso, a ordem de importância se alterar, com a rentabilidade do investimento em reabilitação a ser o principal condicionante nestes municípios, representando 50% dos inquiridos.

Outras condicionantes à reabilitação urbana foram apresentadas pelos municípios, destacando-se as seguintes:

- Subvalorização do valor do mercado dos imóveis degradados (Castro Verde);
- Acesso e operacionalização acerca dos benefícios disponíveis são praticamente desconhecidos ou pouco debatidos entre os agentes (Ourém);
- Ausência de programas de financiamento/apoio (Ílhavo);
- Compatibilização com valor patrimonial do edificado (Guimarães);
- Partilhas/Heranças/Rendas antigas - custos e prazos judiciais elevados (Faro);
- Vários proprietários e dificuldade de identificação dos herdeiros (Évora);
- Falta uma unidade orgânica no município que englobe as competências inerentes à gestão do território no que remete ao centro histórico (Barcelos);
- Ausência de administração nos imóveis em regime de propriedade horizontal e ausência de consenso entre condóminos (Amadora);
- Falta de financiamento da Administração Central (Porto).

Apresentam-se, de seguida, as respostas dos municípios inquiridos, através dos gráficos 3 e 4 e da tabela 51.

Gráfico 3 – Principais obstáculos na totalidade dos municípios à reabilitação urbana.



Gráfico 4 – Principais obstáculos nos municípios urbanos à reabilitação urbana.

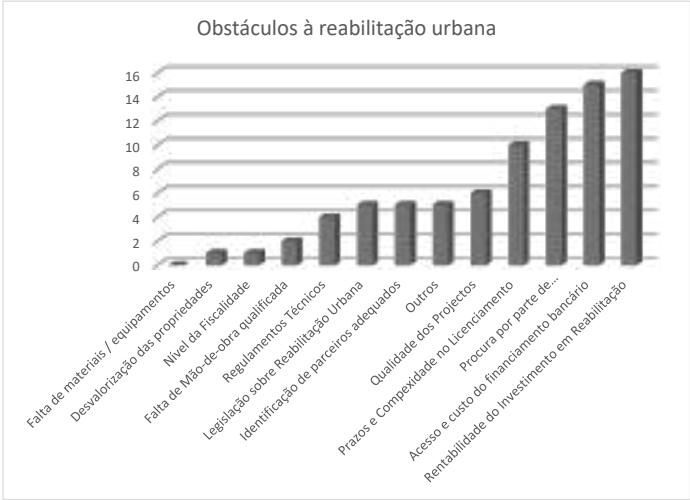


Tabela 51 – Obstáculos à reabilitação urbana.

Obstáculos à reabilitação urbana	Totalidade dos municípios		Municípios urbanos	
	Nº	%	Nº	%
Regulamentos técnicos	8	7,8	5	15,6
Prazos e complexidade do licenciamento	17	16,5	10	31,3
Rentabilidade do investimento em reabilitação	58	56,3	16	50,0
Legislação sobre reabilitação urbana	10	9,7	5	15,6
Falta de mão-de-obra qualificada	11	10,7	3	9,4
Qualidade dos projetos	12	11,7	7	21,9
Identificação de parceiros adequados	20	19,4	5	15,6
Desvalorização de propriedades	14	13,6	1	3,1
Acesso e custo do financiamento bancário	55	53,4	16	50,0
Procura por parte de investidores/proprietários	67	65,0	13	40,6
Falta de materiais/equipamentos	1	1,0	0	0,0
Nível de fiscalidade	8	7,8	2	6,3
Outros	8	7,8	5	15,6

3.5. Apoios e incentivos locais, e no âmbito dos impostos e fiscalidade

Foram colocadas questões relativas aos seguintes aspetos da promoção da reabilitação urbana:

- Apoio dos municípios a temáticas específicas na área da Reabilitação Urbana;
- Medidas de incentivo à reabilitação urbana no âmbito dos impostos e fiscalidade;
- Incentivos locais à reabilitação urbana;
- Medidas de apoio que assegurem a melhoria de carências qualitativas no edificado e nos alojamentos, com enfoque estratégico no conforto habitacional.

De referir, que os incentivos podem ser de 3 tipos:

- Incentivos genéricos (para todos os edifícios);

- Incentivos dirigidos para áreas específicas;
- Incentivos dirigidos para grupos específicos.

Relativamente aos apoios dos municípios a temáticas específicas na área da reabilitação conclui-se que os municípios apresentam uma variedade significativa, não se destacando por larga margem nenhuma das categorias constantes no inquérito. No entanto, ainda assim, existem 3 apoios que se destacam:

- Apoios à recuperação de edifícios degradados dirigidos para áreas específicas (28 municípios);
- Apoios à recuperação de equipamentos de utilização coletiva e espaço público dirigidos para áreas específicas (20 municípios);
- Apoios à promoção da habitação própria dirigidos para áreas específicas (18 municípios).

Destaque para a promoção da segurança sísmica, que é referida de forma explícita por 3 municípios: Alcochete, Vagos e Vale de Cambra.

Viseu, Santa Comba Dão, Odemira, Óbidos, Leiria, Évora e Amadora referem:

- Programa de correção acústica;
- Programa empreendedorismo;
- Programa casa caiada.

Em relação aos municípios urbanos, a tendência é a mesma que na totalidade dos inquiridos, havendo variedade de apoios de município para município. Destacam-se, para além dos 3 apoios acima mencionados, a promoção do arrendamento e a promoção do comércio tradicional, que têm um peso relevante nos apoios destes municípios.

Apresenta-se de seguida, na tabela 52 o número de municípios que possuem apoios para finalidades específicas e o âmbito desses incentivos.

Tabela 52 – Apoios dos municípios para finalidades específicas.

Apoio para finalidades específicas	Totalidade dos municípios			Municípios urbanos		
	Incentivos genéricos (para todos os edifícios)	Incentivos dirigidos para áreas específicas	Incentivos dirigidos para grupos específicos	Incentivos genéricos (para todos os edifícios)	Incentivos dirigidos para áreas específicas	Incentivos dirigidos para grupos específicos
Promoção da habitação própria	10	18	14	4	11	3
Promoção do arrendamento	9	18	6	4	13	2
Promoção do arrendamento jovem	7	9	8	3	7	6
Promoção da eficiência energética	12	11	5	7	6	2
Promoção da segurança sísmica	3	1	0	2	1	0
Promoção do comércio tradicional	11	11	7	5	10	6
Reocupação dos edifício devolutos	4	15	3	3	10	2
Promoção da acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida	12	11	7	5	7	3
Recuperação de edifícios degradados	17	28	9	8	14	3
Recuperação de equipamentos de utilização coletiva e espaço público	12	20	4	7	9	2
Outros	0	5	3	0	4	2

Com este inquérito, também se procurou saber se os municípios possuem alguma medida de incentivo à reabilitação urbana no âmbito dos impostos e fiscalidade, mais concretamente se existem incentivos no IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis), IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis), IRS (Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares) e IRC (Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas). Para além disto foi pedido aos municípios que indicassem se possuem outras medidas de incentivo neste mesmo âmbito.

No âmbito global, existe um maior número de municípios com medidas de incentivo no IRS e IRC dirigidos para áreas específicas, tendo-se registado que:

- 49 municípios (47,6%) possuem dedução em IRS de 30% dos encargos com reabilitação, até 500€;
- 40 municípios (38,8%) possuem tributação a 5% das mais-valias decorrentes da alienação de imóveis recuperados;
- 41 municípios (39,8%) possuem tributação a 5% dos rendimentos prediais auferidos pelo arrendamento de imóveis reabilitados.

O mesmo se regista com os municípios urbanos, e até de forma mais acentuada:

- 24 municípios (75%) possuem dedução em IRS de 30% dos encargos com reabilitação, até 500€;
- 21 municípios (65,6%) possuem tributação a 5% das mais-valias decorrentes da alienação de imóveis recuperados;
- 20 municípios (62,5%) possuem tributação a 5% dos rendimentos prediais auferidos pelo arrendamento de imóveis reabilitados.

No entanto, as medidas mais referidas pela totalidade dos municípios são os seguintes incentivos associados às áreas de reabilitação urbana:

- Isenção de IMI durante 5 anos, com possibilidade de prorrogação durante mais 5 anos, após intervenções de reabilitação (58 municípios);
- Isenção de IMT na primeira transmissão de prédios urbanos reabilitados, exclusivamente para habitação própria (50 municípios).

Existem ainda outras medidas neste âmbito, específicas de cada município. Apresentam-se de seguida algumas delas:

- Redução de 20% do IMI para frações arrendadas (Loures);
- Redução de 30% do IMI para prédios em bom estado de conservação e redução 20% do IMI para prédios arrendados em bom estado conservação (Óbidos);
- Majoração de 30% da taxa de IMI aos prédios urbanos degradados (Oeiras e Castro Verde);
- Isenção de IRC desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU (Alcochete);
- IVA com taxa reduzida nas obras de reabilitação (Alcácer do Sal, Arganil, Barcelos, Figueiras de Castelo Rodrigo, Funchal, Golegã, Grândola, Leiria, Nazaré, Óbidos, Oliveira do Bairro, Ourém, Santarém, entre outros).

Mostra-se toda esta informação de seguida na tabela 53, onde se pode ver o número de municípios que adotam determinada medida.

Tabela 53 – Medidas de incentivo no âmbito dos impostos e fiscalidade.

Impostos e Fiscalidade		Totalidade dos Municípios			Municípios urbanos		
		Incentivos genéricos (para todos os edifícios)	Incentivos dirigidos para áreas específicas	Incentivos dirigidos para grupos específicos	Incentivos genéricos (para todos os edifícios)	Incentivos dirigidos para áreas específicas	Incentivos dirigidos para grupos específicos
IMI	Isenção de IMI durante 3 anos, após intervenções de reabilitação	15	31	2	10	12	0
	Isenção de IMI durante 5 anos, com possibilidade de prorrogação durante mais 5 anos, após intervenções de reabilitação	9	58	0	5	23	0
	Redução de IMI, até 15%, durante 5 anos, após intervenções com vista à melhoria da eficiência energética	6	7	0	3	3	0
	Outros	7	9	2	2	5	1
IMT	Isenção de IMT em prédios urbanos para reabilitar, com início dos trabalhos até 3 anos após aquisição	17	27	1	9	13	0
	Isenção de IMT na primeira transmissão de prédios urbanos reabilitados, exclusivamente para habitação própria	11	50	0	6	22	0
	Isenção de IMT na primeira transmissão de prédios urbanos reabilitados, exclusivamente arrendamento passível de atualização faseada das rendas	5	11	0	3	5	0
	Outros	1	1	0	0	1	0

Impostos e Fiscalidade		Totalidade dos Municípios			Municípios urbanos		
		Incentivos genéricos (para todos os edifícios)	Incentivos dirigidos para áreas específicas	Incentivos dirigidos para grupos específicos	Incentivos genéricos (para todos os edifícios)	Incentivos dirigidos para áreas específicas	Incentivos dirigidos para grupos específicos
IRS e IRC	Dedução em IRS de 30% dos encargos com reabilitação, até 500€	8	49	1	3	24	0
	Tributação a 5% das mais-valias decorrentes da alienação de imóveis recuperados	6	40	0	2	21	0
	Tributação a 5% dos rendimentos prediais auferidos pelo arrendamento de imóveis reabilitados	6	41	0	2	20	0
	Outros	1	1	0	0	0	0

Para além das questões da fiscalidade anteriormente referidas, que são muito generalizadas, a existência de outros tipos de incentivos locais é menos referida pela maior parte dos municípios. Apenas a isenção ou redução de taxas administrativas tem algum relevo no quadro de incentivos existentes.

35 municípios apresentam isenção ou redução de taxas administrativas dirigidas para áreas específicas (34%) e 43 municípios apresentam isenção ou redução de taxas de urbanização e edificação dirigidas para áreas específicas (41,7%). Todos os outros incentivos, no máximo englobam 16% dos municípios.

Alguns municípios apresentam outros incentivos locais, tais como:

- 50% no valor das taxas devidas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas, 50% no valor de tabela de taxas de publicidade, 50% no valor da taxa municipal de ocupação de domínio público (inferior a 18 meses) e 25% no valor da taxa municipal de ocupação de domínio público (inferior a 30 meses) (Lousada);
- Redução das taxas para imóveis a reabilitar em área urbana de todos os aglomerados urbanos (Seia).

De seguida, a tabela 54, mostra o número de municípios que adotam determinado incentivo local à reabilitação urbana.

Tabela 54 – Incentivos locais à reabilitação urbana no município.

Incentivos locais	Totalidade dos municípios			Municípios urbanos		
	Incentivos genéricos (para todos os edifícios)	Incentivos dirigidos para áreas específicas	Incentivos dirigidos para grupos específicos	Incentivos genéricos (para todos os edifícios)	Incentivos dirigidos para áreas específicas	Incentivos dirigidos para grupos específicos
Isenção ou redução de taxas municipais						
Taxas administrativas	14	35	12	6	13	1
Taxas de urbanização e edificação	16	43	13	6	18	1
Outra	4	12	4	1	3	1
Bolsa de material de construção						
Descontos nos materiais	4	3	3	3	3	2
Possibilidade de pagamento diferida	2	0	1	1	0	0
Produtos exclusivos	1	0	0	1	0	0
Outra	2	2	1	2	0	0
Bolsa de projetistas						
Descontos no valor do serviço	3	1	0	2	0	0
Profissionais especialistas na área da reabilitação	3	1	1	3	1	1
Outra	2	1	2	1	0	1
Bolsa de empreiteiros						
Descontos no valor do serviço	2	0	0	1	0	0
Profissionais especialistas na área da reabilitação	4	2	1	4	1	1
Outra	2	0	0	1	0	0
Balcão de apoio técnico para projetos de reabilitação						
Desburocratização dos procedimentos	5	9	0	3	5	0
Outra	3	8	3	2	6	1
Protocolos bancários						
Condições de financiamento mais competitivas	4	11	2	3	7	1
Outra	1	1	0	1	0	0
Bolsa de venda/arrendamento de património municipal	1	3	2	1	2	1
Mecanismos compensatórios definidos em Instrumentos de Gestão Territorial	1	2	0	1	2	0
Atribuição de prémios de reabilitação urbana	5	5	0	5	5	0

Relativamente aos apoios locais com vista a assegurar a melhoria de carências qualitativas no edificado e nos alojamentos, com enfoque estratégico no conforto habitacional, pode-se concluir que não são generalizados. No universo de 103 respostas a medida que reúne um maior consenso tem a sua aplicação em apenas 24 municípios, ou seja, 23,3% dos inquiridos. Se se considerar os municípios urbanos o caso toma proporções mais drásticas com a medida mais consensual a reunir 18,8% dos municípios.

Assim sendo, os apoios locais com maior representatividade são os seguintes:

- Apoio à resolução da degradação do edificado dirigido para grupos específicos (22 municípios);
- Apoio para melhoria de deficiências funcionais em casas de banho dirigido para grupos específicos (24 municípios);
- Apoio para melhoria de deficiências funcionais em cozinhas dirigido para grupos específicos (23 municípios).

Na tabela 55 apresenta-se a informação compilada relativamente a todos os apoios locais.

Tabela 55 – Medidas de apoio local com enfoque estratégico no conforto habitacional.

Apoios locais	Totalidade dos municípios			Municípios urbanos		
	Incentivos genéricos (para todos os edifícios)	Incentivos dirigidos para áreas específicas	Incentivos dirigidos para grupos específicos	Incentivos genéricos (para todos os edifícios)	Incentivos dirigidos para áreas específicas	Incentivos dirigidos para grupos específicos
Apoio à resolução da degradação do edificado.	9	15	22	6	6	5
Apoio à resolução de situações de sobrelotação dos alojamentos.	2	3	8	2	3	3
Apoio para melhoria de deficiências funcionais em casas de banho.	4	5	24	3	4	5
Apoio para melhoria de deficiências funcionais em cozinhas.	3	4	23	3	3	5
Apoio para melhoria das condições de acessibilidade a pessoas de mobilidade reduzida nos edifícios e nos alojamentos.	6	6	18	4	4	4
Apoio à implementação de medidas isoladas de eficiência energética no edificado e de utilização de energias renováveis (como a aplicação de isolamento térmico, renovação de caixilharia, aproveitamento de águas cinzentas, entre outros).	6	7	4	4	6	2
Apoio à elaboração do documento de "Informação Técnica de Carências" (diagnóstico das carências qualitativas do edificado).	2	1	2	1	0	1
Outros	0	1	2	0	1	0

3.6. Síntese

A percepção das carências qualitativas do edificado, os obstáculos no município em relação à reabilitação urbana, os apoios e incentivos locais e as medidas de incentivo à reabilitação no âmbito dos impostos e fiscalidade constituem um importante panorama sobre o mercado da reabilitação urbana.

De forma sucinta retiraram-se deste inquérito algumas conclusões:

- Poucos municípios possuem uma entidade própria para operacionalização e gestão de ações de reabilitação urbana; quando o fazem, existem diferentes modelos organizativos;
- Quase a totalidade dos municípios (94,2%) possui áreas específicas no âmbito da reabilitação urbana; a delimitação das ARU constitui o principal instrumento de espacialização das estratégias de reabilitação urbana;
- No que a documentos caracterizadores diz respeito, muitos municípios possuem uma estratégia municipal de reabilitação urbana (76,7%), mas poucos mencionam uma estratégia municipal de habitação (14,6%);
- As 3 situações de carência qualitativa do edificado e dos alojamentos que mais afetam os municípios estudados são as seguintes: existência de edifícios degradados, existência de edifícios inacessíveis a pessoas com mobilidade condicionada e existência de alojamentos sem aquecimento disponível;
- Na generalidade os municípios identificam necessidades de intervenção em vários domínios: infraestruturas, espaço público e equipamentos de utilização coletiva;
- Os 3 principais obstáculos /condicionantes à reabilitação urbana nos municípios são os seguintes: procura por parte de investidores/proprietários, rentabilidade do investimento em reabilitação e acesso e custo do financiamento bancário;
- Principais apoios dos municípios a temáticas específicas: apoios à recuperação de edifícios degradados dirigidos para áreas específicas (27,2% dos municípios), apoios à recuperação de equipamentos de utilização coletiva e espaço público dirigidos para áreas específicas (19,4% dos municípios) e apoios à promoção da habitação própria dirigidos para áreas específicas (17,5% dos municípios);
- As medidas de incentivo à reabilitação urbana no âmbito dos impostos e fiscalidade que reúnem um maior número de municípios são as seguintes: isenção de IMI durante 5 anos, com possibilidade de prorrogação durante mais 5 anos, após intervenções de reabilitação (56,3% dos municípios) e a isenção de IMT na primeira transmissão de prédios urbanos reabilitados, exclusivamente para habitação própria (48,5% dos municípios), ambas dirigidas para áreas específicas;
- São menos generalizados outros tipos de apoios ou incentivos locais à reabilitação urbana;
- As medidas de apoio de forma a assegurar a melhoria de carências qualitativas no edificado e alojamentos, com enfoque estratégico no conforto habitacional, são menos mencionadas. Destacando-se ainda assim algumas delas dirigidas para grupos específicos: apoio à resolução da degradação do edificado (21,4% dos municípios), apoio para melhoria de deficiências funcionais em casas de banho (23,3% dos municípios) e apoio para melhoria de deficiências funcionais em cozinhas (22,3% dos municípios).

Não parecem existir diferenças significativas entre o conjunto de municípios urbanos e o total do país.

O inquérito aponta para uma situação em que é generalizada a referência às Área de Reabilitação Urbana, à adoção de documentos estratégicos e à utilização de uma variedade de tipos de apoio (embora predominantemente de natureza fiscal). Será, sem dúvida, interessante, aprofundar, em fases seguintes desta análise, o formato em concreto destes instrumentos e a sua avaliação, por parte dos municípios.

4. Conclusões e recomendações

4.1 A reabilitação urbana e os seus contextos em Portugal: principais conclusões

O presente “Estudo do Mercado da Reabilitação Urbana” dá continuidade ao anterior “Estudo prospetivo do Mercado da Reabilitação Urbana”, atualizando e aprofundando, com informação mais detalhada, a natureza da análise então desenvolvida, pelo que retoma as principais conclusões apresentadas no âmbito desse estudo.

A análise efetuada nos capítulos anteriores permite destacar as seguintes 6 questões conclusivas para um enquadramento do mercado da reabilitação urbana e dos seus contextos em Portugal:

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 no período em análise, 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, a carência de infraestruturas, a carência energética dos alojamentos e a carência de acessibilidade dos edifícios) 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 peso 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 **variedade de contextos para a reabilitação urbana** em Portugal apresenta-se como questão central. De notar, em particular:

- 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 da condições térmicas dos edifícios e/ou de requisitos de acessibilidade acima referidos.

5. A importância de estratégias locais diferenciadas

Porque diferentes tipos de problemáticas e de vulnerabilidades 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 5 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 5 problemas. São vários os municípios significativamente marcados por diversas situações de carência; noutros, 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 relevância das estratégias e incentivos municipais

No que diz respeito à organização das políticas para a reabilitação urbana, o estudo efetuado permitiu identificar a influência dos instrumentos nacionais, nomeadamente associados ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e ao atual período de programação 2014-2020, nas diversas experiências municipais. Existe, por exemplo, uma generalização da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana, da utilização de diversos incentivos de natureza fiscal e da produção de documentos locais de natureza estratégica. O reconhecimento dessa influência não significa, no entanto, a desvalorização das oportunidades de inovação local e dos processos de aprendizagem que delas podem decorrer.

4.2 Recomendações

Tendo em atenção os principais resultados do estudo, apresentam-se a seguir um conjunto de recomendações para uma perspetiva estratégica, contextual e articulada da reabilitação urbana.

- 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 edifício 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 heterogêneas 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. 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 a concretização de um programa de erradicação da habitação indigna e a sua integração em estratégias locais de habitação capazes de atender à natureza diversificada dos problemas e necessidades de alojamento.

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 ação 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 ação 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 recomendações 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.

ANEXO

ÍNDICE

Análise Fatorial: Elementos Complementares

Mapa F05, Mapa F06, Mapa F07, Mapa F08, Mapa F09 e Mapa F10 (Litoral Norte)

Mapa F05, Mapa F06, Mapa F07, Mapa F08, Mapa F09 e Mapa F10 (Interior Norte)

Mapa F05, Mapa F06, Mapa F07, Mapa F08, Mapa F09 e Mapa F10 (Litoral Centro)

Mapa F05, Mapa F06, Mapa F07, Mapa F08, Mapa F09 e Mapa F10 (Interior Centro)

Mapa F05, Mapa F06, Mapa F07, Mapa F08 e Mapa F09 (Área Metropolitana de Lisboa)

Mapa F05, Mapa F06, Mapa F07, Mapa F08, Mapa F09 e Mapa F10 (Alentejo Centro Norte)

Mapa F05, Mapa F06, Mapa F07, Mapa F08, Mapa F09 e Mapa F10 (Alentejo Sul)

Mapa F05, Mapa F06, Mapa F07, Mapa F08, Mapa F09 e Mapa F10 (Algarve)

Mapa F05, Mapa F06, Mapa F07, Mapa F08, Mapa F09 e Mapa F10 (Região Autónoma dos Açores)

Mapa F05, Mapa F06, Mapa F07, Mapa F08, Mapa F09 e Mapa F10 (Região Autónoma da Madeira)

Análise Fatorial: Elementos Complementares

