

25 de Outubro de 2005

Dinâmica de construção na Grande Área Metropolitana do Porto

1995-2003

MAIOR DINAMISMO DE CONSTRUÇÃO NOS CONCELHOS ENVOLVENTES DO CENTRO METROPOLITANO DA GRANDE ÁREA METROPOLITANA DO PORTO (PORTO)

Na primeira coroa de concelhos em torno do centro metropolitano (Porto) observou-se, entre 1995 e 2003 e no contexto do espaço metropolitano, um forte dinamismo de construção, quer em termos de dinâmica potencial, quer efectiva. No conjunto do território metropolitano, as intenções de construção de fogos representaram um terço do parque habitacional existente em 1994.

O estudo agora divulgado, desenvolvido no âmbito de um protocolo de colaboração entre o Instituto Nacional de Estatística e a Grande Área Metropolitana do Porto (GAMP), analisa as principais características e dinâmicas do parque habitacional da GAMP¹, em particular no respeitante ao licenciamento e à conclusão de obras, no período entre 1995 e 2003.

Para uma melhor compreensão dos traços que descrevem o território em causa, foi privilegiada uma forma de apresentação da informação que assenta na consideração de dois vectores fundamentais. Por um lado, estabelecer o confronto da GAMP com a região Norte e Portugal e, por outro lado, garantir uma desagregação territorial da informação para os concelhos que constituem a GAMP e, sempre que se entendeu pertinente, para as freguesias que os integram.

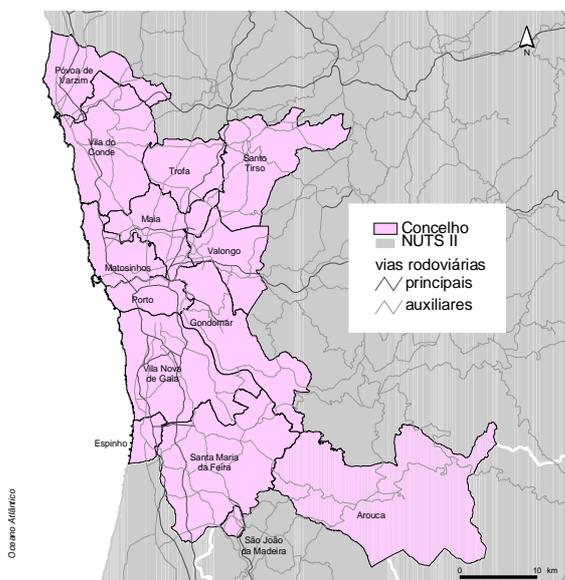
¹ A adesão dos municípios de Arouca, Santa Maria da Feira, Santo Tirso, São João da Madeira e Trofa ficou formalizada a 28 de Janeiro de 2005. Estes cinco concelhos juntaram-se, assim, aos nove que já compunham a GAMP: Espinho, Gondomar, Maia, Matosinhos, Porto, Póvoa de Varzim, Valongo, Vila do Conde e Vila Nova de Gaia.



O estudo centra-se na análise da informação relativa ao licenciamento e à conclusão de obras. Assim, a dinâmica potencial de construção foca a evolução e características do licenciamento de obras, sem descuidar o respectivo enquadramento regional e nacional. Por seu turno, o estudo das obras concluídas permite avaliar a dinâmica efectiva da construção na GAMP. A conjugação dos dois tipos de informação permite confrontar as dinâmicas potencial e efectiva de construção. Em particular, atende-se ao prazo de aprovação do pedido de licenciamento e ao prazo de execução da obra. A análise é enquadrada

pela caracterização do parque habitacional da GAMP, com base na informação disponibilizada pelos dados censitários de 1991 e 2001.

O território da GAMP



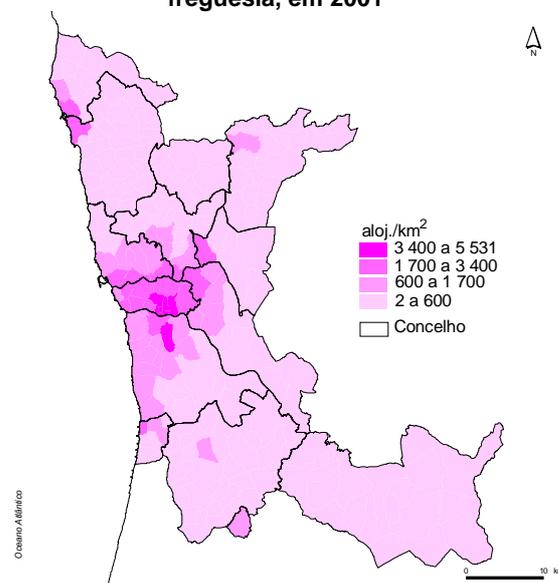
Enquadramento: parque habitacional à luz dos dados censitários de 2001

A GAMP é, face ao conjunto da região Norte e de Portugal, um espaço com densidades populacional e habitacional mais elevadas, com um parque de edifícios mais envelhecido e degradado, sendo os edifícios de maior dimensão e os alojamentos de menor dimensão. A habitação sazonal/secundária exibe uma importância menor do que nos espaços de referência. O arrendamento, enquanto regime de ocupação dos alojamentos, assume maior relevo na GAMP face ao observado para a região Norte e Portugal.

A análise do espaço intrametropolitano sugere que:

- o progressivo afastamento face ao centro metropolitano (Porto) está associado a um decréscimo na ocupação do território, acompanhado por uma menor qualidade habitacional, avaliada pela dotação de instalações básicas e pela lotação dos alojamentos;

Densidade de alojamentos familiares clássicos, por freguesia, em 2001



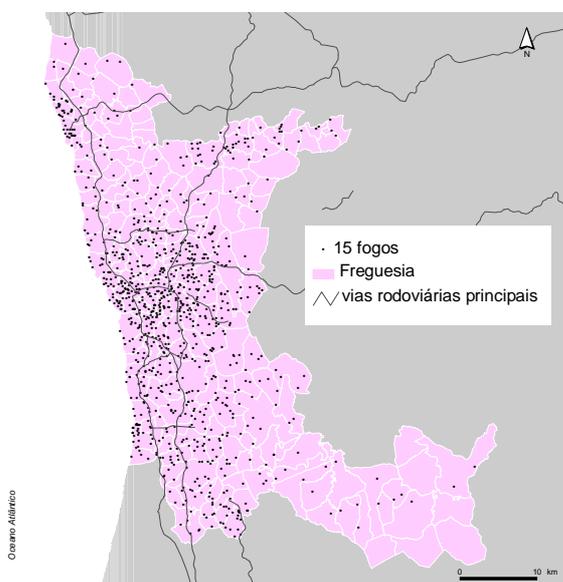
- no território mais periférico da GAMP, o parque de edifícios apresenta-se menos envelhecido e mais conservado do que na zona central, sendo, em geral, maior a dimensão dos alojamentos e menor a dimensão dos edifícios;
- a habitação sazonal/secundária tende a estar mais concentrada no espaço exterior da GAMP enquanto os alojamentos vagos marcam uma presença relativamente mais significativa no espaço metropolitano central;
- o arrendamento constitui um regime de ocupação dos alojamentos mais relevante no território central da GAMP.

Entre 1991 e 2001, registou-se um dinamismo demográfico e habitacional mais acentuado do que os observados na região Norte e em Portugal, em particular no território envolvente ao centro metropolitano. O fenómeno de aquisição de casa própria parece ter sido mais intenso no território metropolitano do que nos dois espaços de referência; pelo contrário, o arrendamento perdeu importância. Por outro lado, registou-se um acréscimo na qualidade dos alojamentos.

O licenciamento de obras na GAMP no período 1995-2003

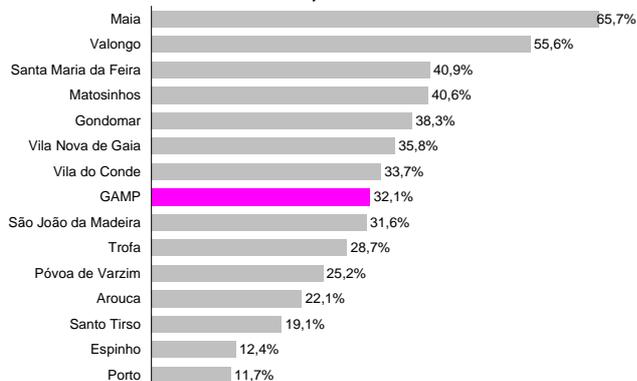
O licenciamento de obras, na GAMP, abrangeu cerca de 173 mil fogos e 46 mil edifícios, tendo a primeira coroa de concelhos em torno do centro metropolitano (Matosinhos, Maia, Valongo, Gondomar e Vila Nova de Gaia) revelado particular dinamismo (concentrando 66% dos fogos e 46% dos edifícios licenciados).

Fogos licenciados, por freguesia, 1995-2003



As intenções de construção de fogos corresponderam a um terço do parque habitacional existente em 1994, tendo este indicador da dinâmica potencial construtiva atingido a expressão máxima na Maia (66%).

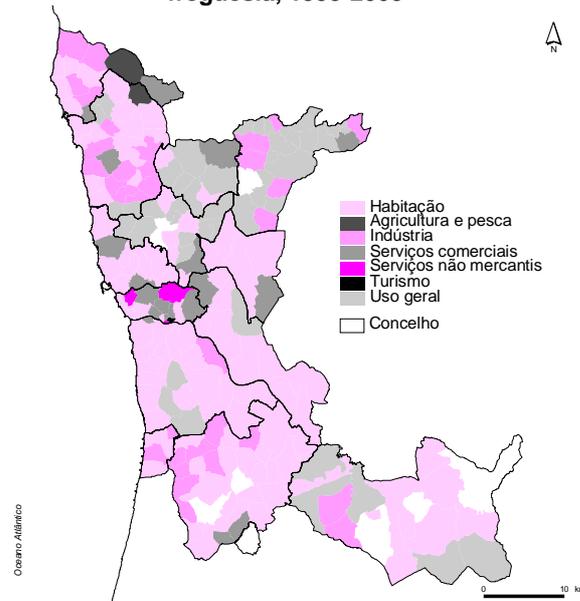
Indicador da dinâmica construtiva potencial, por concelho, 1995-2003



O licenciamento de obras na GAMP dirigiu-se essencialmente à *habitação* (84%), destacando-se os concelhos de Gondomar, Matosinhos, Póvoa de Varzim e Vila Nova de Gaia pelo facto de mais de 90% das obras aí licenciadas terem tido este destino.

Em cerca de metade das 214 freguesias que compõem o território metropolitano, as obras licenciadas tiveram como destino específico (isto é, o destino com maior importância relativa face ao contexto metropolitano²) a *habitação*; o destino *turismo* concentrou-se em freguesias do centro metropolitano (Porto).

Destino específico do licenciamento de obras, por freguesia, 1995-2003



As *peças singulares* constituíram a principal entidade promotora (73% do licenciamento), o que, em conjunto com as *empresas privadas*, totalizou 96% do licenciamento de obras na GAMP. O tipo de obra licenciada foi essencialmente a *construção nova* (88%

² Medido pelo quociente de localização (correspondente ao rácio entre a proporção do licenciamento por destino de obra de uma determinada freguesia e a proporção do licenciamento por destino de obra na GAMP) mais elevado.

do total); seguiram-se-lhe as *ampliações* (9%) e as *reconstruções* (3%), tendo-se estas últimas concentrado sobretudo no concelho do Porto.

Os edifícios de *habitação familiar* licenciados eram constituídos, em média, por 2,8 pisos e 4,5 fogos, apresentando cada fogo, em média, 4,5 divisões. A tipologia de fogos licenciados mais comum foi a T2 (43%), seguindo-se-lhe a tipologia T3 (35%). A área habitável por fogo licenciado foi, em média, de 77 m², tendo atingido o máximo concelho no centro metropolitano (Porto): 99 m².

As dinâmicas de construção potencial e efectiva na GAMP no período 1995-2003

Foram concluídas, na GAMP, obras em 158 mil fogos e em 44 mil edifícios, tendo-se verificado particular dinamismo nos concelhos envolventes do concelho do Porto, em termos de dinâmica efectiva, tal como observado para a dinâmica potencial de construção.

Enquanto na dinâmica potencial de construção se observou uma tendência de crescimento até 2000 invertendo-se nos três anos seguintes, na dinâmica efectiva essa inversão só ocorreu, entre 2002 e 2003, constatando-se um desfasamento médio de dois anos entre as dinâmicas potencial e efectiva de construção.

Os prazos de aprovação e de execução de obras para habitação na GAMP no período 1995-2003

Relativamente ao prazo de aprovação dos pedidos de licenciamento de obras para *habitação*, concluiu-se que cerca de 86% das licenças de obras solicitadas foram

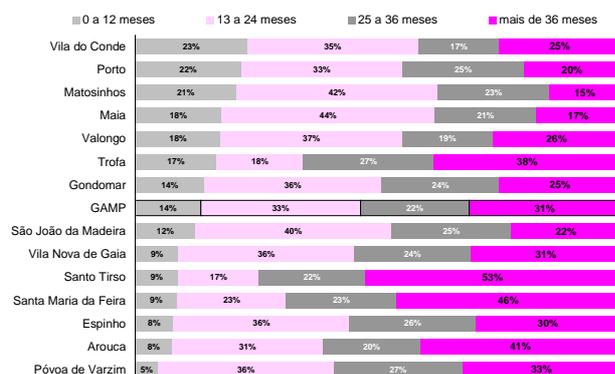
aprovadas em menos de um mês e apenas 3% demoraram mais de dois anos a obter aprovação.

O prazo médio de execução das obras destinadas a *habitação* foi de 34 meses na GAMP, mas variável consoante a entidade promotora da obra:

- às *empresas* correspondeu o prazo médio de execução mais curto (22 meses);
- à *administração central*, o prazo médio de execução mais longo (35 meses);
- às *pessoas singulares* correspondeu um prazo de execução abaixo da média global (31 meses).

Apenas 14% das obras para *habitação* foram executadas em 12 meses ou menos, um terço durou entre 13 e 24 meses e mais de metade prolongou-se por mais de dois anos. Em termos concelhios, Vila do Conde, Porto, Matosinhos e Maia foram os concelhos que registaram maiores proporções de obras concluídas em menos de um ano (mais de um quinto).

Proporção de conclusão de obras, segundo o prazo de execução, por concelho, 1995-2003



Para mais informação relaciona com este assunto, consulte: http://www.ine.pt/prodserv/quadros/período.asp?pub_cod=426