

CONGRESOS Y CURSOS

Coordinadores:
IGOR MARTINS MEDEIROS ROBAINA
GONZALO ANDRÉS LÓPEZ
CARLOS HUGO SORIA CÁCERES

**GEOGRAFÍA Y SEGREGACIÓN
SOCIOESPACIAL URBANA
UNA MIRADA DESDE IBEROAMÉRICA**



**UNIVERSIDAD
DE BURGOS**

Coordinadores:

IGOR MARTINS MEDEIROS ROBAINA

GONZALO ANDRÉS LÓPEZ

CARLOS HUGO SORIA CÁCERES

**GEOGRAFÍA Y SEGREGACIÓN
SOCIOESPACIAL URBANA.
UNA MIRADA DESDE
IBEROAMÉRICA**



**UNIVERSIDAD
DE BURGOS**

2024

(CONGRESOS Y CURSOS, 79)

Imagen de cubierta: capturas de Google Earth (2024). Localización: São Paulo (Barrio de Higienópolis)

© Los autores

© UNIVERSIDAD DE BURGOS

Edita: Servicio de Publicaciones e Imagen Institucional
UNIVERSIDAD DE BURGOS
Edificio de Administración y Servicios
C/ Don Juan de Austria, 1
09001 BURGOS - ESPAÑA

ISBN: 978-84-18465-63-5 (e-book)

DOI: <https://doi.org/10.36443/9788418465635>

Esta obra está bajo una licencia de Creative Commons
Atribución-NoComercial-SinDerivadas 4.0 Internacional



ÍNDICE

PREFACIO	9
Igor Martins Medeiros Robaina, Gonzalo Andrés López, Carlos Hugo Soria Cáceres	
GEOGRAFIA E SEGREGAÇÃO URBANA DESAFIOS E HORIZONTES NO ESPAÇO IBEROAMERICANO	13
Igor Martins Medeiros Robaina, Carlos Hugo Soria Cáceres, Gonzalo Andres Lopez	
ÍNDICES DE SEGREGAÇÃO URBANA: SETE DÉCADAS DE AVANÇOS E DESAFIOS	29
Flávia da Fonseca Feitosa, Flávia Seixas Lisboa, Joana Barros	
LA INCIDENCIA DE LAS LÓGICAS ESTATALES, MERCANTILES Y COMUNITARIAS EN LA CONFIGURACIÓN DE LA CIUDAD. EL CASO DE COLONIA CHAZAL (NOROESTE ARGENTINO)	59
Matilde Malizia	
SEGREGAÇÃO E DESIGUALDADE SOCIOESPACIAL NAS CIDADES MÉDIAS/INTERMEDIÁRIAS BRASILEIRAS.....	79
Doralice Sátyro Maia	
POLÍTICAS DE LUCHA Y RESISTENCIA EN LA CO-CONSTRUCCIÓN DE REGÍMENES DE GOBERNANZA LOCAL EN LAS PERIFERIAS DE CIUDADES INTERMEDIAS MEXICANAS	113
Yadira Méndez-Lemus, Cinthia Ruiz-López	
LA SEGREGACIÓN RESIDENCIAL DEL ADULTO MAYOR EN LA ZONA METROPOLITANA DE TOLUCA 2010-2020	139
Juan Campos Alanís, Jocelyn Elizabeth Liévanos Díaz, Carlos Garrocho Rangel	

LA CUESTIÓN DE LA SEGREGACIÓN RESIDENCIAL EN CIUDADES MEDIAS ESPAÑOLAS	165
Carme Bellet Sanfeliu, Gonzalo Andrés López	
DIFERENCIACIÓN RESIDENCIAL Y FRAGMENTACIÓN SOCIOESPACIAL EN LAS CIUDADES DE CASTILLA-LA MANCHA	183
Francisco Cebrián Abellán	
HABITAÇÃO E DINÂMICAS DE SEGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL NA ÁREA METROPOLITANA DO PORTO	213
Fátima Loureiro de Matos, Teresa Sá Marques, Catarina Maia, Diogo Ribeiro	

HABITAÇÃO E DINÂMICAS DE SEGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL NA ÁREA METROPOLITANA DO PORTO

Fátima Loureiro de Matos¹

Teresa sá Marques²

Catarina Maia³

Diogo Ribeiro⁴

¹Departamento de Geografia da Faculdade de Letras da Universidade do Porto/Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território , Via Panorâmica, s/n 4150-564 Porto, Portugal, fmatos@letras.up.pt

²Departamento de Geografia da Faculdade de Letras da Universidade do Porto/Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território , Via Panorâmica, s/n 4150-564 Porto, Portugal, teresasamarques@gmail.com

³Faculdade de Letras da Universidade do Porto/Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território , Via Panorâmica, s/n 4150-564 Porto, Portugal, catarina.maia2@gmail.com

⁴Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território , Via Panorâmica, s/n 4150-564 Porto, Portugal, mrcotgeo@gmail.com

Resumo

Em Portugal, nos últimos anos, com os processos de globalização e de crescente financeirização do mercado habitacional, associados ao investimento estrangeiro no imobiliário, os processos de gentrificação e segregação social do espaço têm-se vindo a acentuar, sobretudo nas áreas metropolitanas. Com efeito, o mercado imobiliário atravessa atualmente um momento de forte procura, com os preços a aumentar substancialmente acima da evolução salarial. Esta situação, tem conduzido à inacessibilidade da habitação para camadas cada vez mais significativas da população, transformando-se assim num processo cada vez mais determinante de segmentação socioespacial. Devido à falta de respostas públicas e à incapacidade do mercado em promover habitação acessível, as carências habitacionais foram-se acumulando, atingindo não só as famílias de rendimentos mais baixos, como também as de rendimentos intermédios. Desta forma, a polarização sócio-habitacional ampliou-se e surgiram novas formas de privação de habitação.

Num contexto global de financeirização da habitação, de forte atratividade turística e decréscimo da oferta habitacional, este capítulo visa identificar perfis territoriais de segmentação sócio-habitacional, relativamente à Área Metropolitana do Porto. Metodologicamente, esta análise sustenta-se numa base de dados sólida, recorrendo a análises estatísticas multivariadas e à cartografia dos resultados. Foram identificados 5 perfis territoriais, que constituem um contributo para um enquadramento territorial capaz de contextualizar o planeamento de políticas de base local, tendo em vista a construção das Cartas Locais de Habitação, previstas na Lei de Bases da Habitação aprovada em 2019.

Abstract

In Portugal, in recent years, with the processes of globalization and increasing financialization of the housing market, associated with foreign investment in real estate, the processes of gentrification and space social segregation have been accentuated, especially in metropolitan areas. Indeed, the real estate market is currently experiencing a period of strong demand, with prices rising substantially above wage trends. This situation has led to the housing inaccessibility for many families, thus becoming an increasingly determinant process of socio-spatial segmentation. Due to the lack of public responses and the inability of the market to promote affordable housing, housing shortages have been accumulating, affecting not only lower income families, but also those with intermediate incomes. In this way, the socio-housing polarization expanded and new forms of housing deprivation emerged.

In a global context of housing financialization, strong tourist attractiveness and a decrease in the housing supply, this chapter aims to identify territorial profiles of socio-housing segmentation, in relation to the Metropolitan Area of Porto. Methodologically, this analysis is based on a solid database, using multivariate statistical analyzes and mapping of the results. Five territorial profiles were identified, which constitute a contribution to a territorial framework capable of contextualizing the planning of locally based policies, with a view to building the Local Housing Charters, provided for in the Housing Law approved in 2019.

1. ENQUADRAMENTO

O acesso a uma habitação condigna é um direito fundamental dos indivíduos, sendo essencial para o bem-estar dos cidadãos. Isso significa um alojamento com condições habitacionais, integrado no tecido urbano, com boa

acessibilidade a infraestruturas, a comércio e serviços básicos. O direito à habitação associa-se ao direito à cidade e às funções urbanas, seguindo o objetivo 11 dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (cidades e comunidades sustentáveis).

Com a crise pandémica do COVID-19 e as sucessivas exigências de confinamento da população, a habitação ganhou uma relevância acrescida para as famílias, impactando de forma acentuada as desigualdades sociais (Drago, 2021, Housing Europe, 2021, OECD, 2020). As condições de habitabilidade e a qualidade da habitação vieram, sem dúvida, a revelar-se variáveis condicionadoras das medidas de saúde pública, recentrando o debate e a urgência das políticas públicas em matéria de habitação (Housing Europe, 2021, OECD, 2020).

A habitação é um fator de diferenciação e reprodução das desigualdades sociais e territoriais. Por um lado, os fatores sociais determinam onde e em que condições as populações vivem. Por outro lado, a diferenciação socioespacial, também ditada pela habitação, tem impactos no próprio território, podendo contribuir para reproduzir e criar novas desigualdades (Castells, 1973; Harvey, 1973).

A habitação, para além de ser uma necessidade básica insubstituível, tem também um valor de troca, sendo o seu acesso condicionado pelo nível de rendimento de cada família. Assim, o mercado habitacional decompõe-se em vários submercados de acordo com os níveis de rendimento dos utentes, correspondendo cada um desses submercados a contextos espaciais específicos, originando uma segregação espacial residencial.

Em Portugal, nos últimos anos, com os processos de globalização e de crescente financeirização do mercado habitacional, associados ao investimento estrangeiro no imobiliário, os processos de gentrificação e segregação social do espaço têm-se vindo a acentuar, sobretudo nas áreas metropolitanas (Marques *et al.*, 2022, Mendes, 2021). Com efeito, o mercado imobiliário atravessa atualmente um momento de queda da oferta e forte procura, com os preços a aumentar substancialmente acima da evolução salarial. Esta situação, tem conduzido à inacessibilidade da habitação para camadas cada vez mais significativas da população, transformando-se assim num processo cada vez mais determinante de segmentação sócio-espacial.

Por outro lado, no quadro das políticas sociais, a habitação tem sido persistentemente negligenciada em Portugal. Na verdade, durante todo o período democrático, a política habitacional tem sido relegada para um segundo plano,

quer do ponto de vista orçamental e de investimento, quer da criação de uma visão estratégica. Como refere Serra (2019) a habitação foi sempre o “parente pobre das políticas sociais” (p.275), um direito social que permanece por cumprir. Devido à falta de respostas públicas e à incapacidade do mercado em promover habitação acessível, as carências habitacionais foram-se acumulando, atingindo não só as famílias de rendimentos mais baixos, como também as de rendimentos intermédios. Situação que a crise económica de 2008 e a crise da COVID-19 agravaram. Desta forma, a polarização sócio-habitacional ampliou-se e surgiram novas formas de privação de habitação.

À crise pandémica, junta-se agora a guerra da Ucrânia, com impactos na economia e nas famílias, nomeadamente nas despesas com a habitação, decorrentes do aumento da taxas de juro do crédito e do custo da energia.

Na verdade segundo os dados do Instituto Nacional de Estatística (INE), “a taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação foi 3,649% em junho, o valor mais elevado desde abril de 2009, traduzindo uma subida de 25,1 pontos base face a maio (3,398%)” (INE, julho de 2023, p. 1).

Esta conjuntura, fez surgir, em Portugal, o debate sobre uma “nova crise” de habitação. Entre as classes mais afetadas por esta “nova crise”, encontram-se os jovens e as classes médias urbanas, com cada vez maior dificuldade de acesso ao mercado habitacional e que nas décadas anteriores tinham conseguido aceder à habitação através do modelo aquisição-crédito-endividamento (Drago, 2021). Para responder à esta “nova crise habitacional”, o governo, no documento “Nova Geração de Políticas Habitacionais” (NGPH, 2018), definiu um pacote programático alargado, dirigido tanto à classe média, como aos grupos mais vulneráveis que vivem em situação de indignidade habitacional, tendo igualmente aprovado em 2019 a primeira Lei de Bases da Habitação (Lei 83/2019) e o Programa Nacional de Habitação para o período 2022-2026, em 2023.

O texto da NGPH começa por criticar a política habitacional que durante décadas se dedicou a incentivar a aquisição de casa própria pela bonificação de juros do crédito à habitação. Esta política, conduziu ao endividamento e sobrecarga das famílias com os custos habitacionais, e deixou um parque público de habitação muito limitado (Drago, 2021).

Em torno do diagnóstico realizado, definem-se dois objetivos fundamentais: primeiro, reforçar o parque público; segundo, orientar a procura habitacional dos jovens e das classes médias para o arrendamento acessível.

A mudança de política da NGPH está precisamente na defesa de uma política orientada para o reforço do parque público e numa nova resposta para as classes médias, o arrendamento acessível. Ou seja deixa-se de apoiar a compra de casa própria.

O Plano de Recuperação e Resiliência (PRR, 2021), veio permitir financiar a promoção de habitação pública, para aumentar o parque público dirigido às famílias em situação habitacional indigna, conforme previsto na NGPH, como também, financiar a reabilitação energética do edificado, para reduzir a pobreza energética.

O Programa Nacional de Habitação também prevê um conjunto de medidas, para reforçar o parque público, como também, para incentivar a oferta privada por arrendamento acessível.

Maia recentemente o “Pacote Mais Habitação”, aprovado em julho de 2023, prevê um conjunto de medidas para estimular o arrendamento acessível, como a redução de impostos sobre as rendas, um subsídio mensal ao inquilino quando este tem uma taxa de esforço superior a 35%, o arrendamento forçado de casas devolutas há mais de dois anos e localizadas, fora do interior do país e o arrendamento pelo Estado para depois subarrendar a famílias com dificuldades de acesso ao mercado. Outro conjunto de medidas referem-se ao alojamento local, como aumento de taxas e restrições a novos registos, nos territórios onde tenham sido declaradas carências habitacionais, como é o caso, por exemplo, das áreas metropolitanas.

Nos últimos anos, a Área Metropolitana do Porto (AMP) ganhou visibilidade externa, em termos turísticos, na atratividade de novos residentes e no investimento imobiliário, quer para habitação permanente, quer temporária (Marques *et al.*, 2020). As políticas fiscais também favoreceram a entrada de capital estrangeiro no setor imobiliário, através nomeadamente: (1) do regime de benefícios fiscais destinado a residentes não-habituais, lançado em 2009; (2) do regime de Autorização de Residência para Investimento (os também designados Golden Visa), iniciado em 2012, que permite a cidadãos não europeus receberem a cidadania portuguesa após investirem em negócios no país, sendo o mercado imobiliário uma das opções de investimento para aceder ao programa; (3) dos *Real Estate Investment Trust* (REIT); (4) das Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária (SIGI) e as isenções fiscais para os Fundos de Investimento Imobiliário (Santos, 2019, Marques *et al.*, 2020). As áreas mais antigas e centrais, despovoadas e desvitalizadas economicamente passaram a ser atrativas para o capital internacional. Esta situação gerou um aumento significativo dos preços da habitação, atraiu o alojamento local, revitalizou

a restauração e o comércio, regrediu a degradação do edificado e tudo isto teve grandes consequências económicas, mas também sociais (Varady & Matos, 2020).

As condições de partida são desiguais e a crise tem efeitos assimétricos. As políticas públicas visam criar as “condições de igualdade”, mas isso implica refletir diferentes caminhos. Se queremos uma cidade habitável, temos de aprofundar o diagnóstico dos múltiplos problemas, refletir as territorialidades dos mesmos e discutir cenários para explicitar as várias opções de política pública.

Num contexto global de financeirização da habitação, de forte atratividade turística e decréscimo da oferta habitacional, este capítulo visa identificar perfis territoriais de segmentação sócio-habitacional relativamente à Área Metropolitana do Porto. Metodologicamente, esta análise sustenta-se numa base de dados sólida, recorrendo a análises estatísticas multivariadas e à cartografia dos resultados, por freguesia. Tem como objetivo dar contributos para o atual debate em torno das questões da habitação e o direito à cidade, desenvolvendo um enquadramento territorial capaz de contextualizar o planeamento de políticas de base local, tendo em vista a construção das Cartas Locais de Habitação, previstas na Lei de Bases da Habitação.

Este capítulo, para além deste enquadramento subdivide-se em 4 pontos. No ponto 2 descrevemos a metodologia utilizada, seguida da análise às condições habitacionais na Área Metropolitana do Porto (AMP) (ponto 3). No ponto 4 identificam-se os perfis territoriais de segmentação sócio-habitacional da AMP e por fim, apresentamos as considerações finais.

2. METODOLOGIA

Em termos metodológicos a nossa análise compreende dois objetivos:

- analisar a evolução das condições habitacionais da população residente (ponto 3);
- avaliar a intensidade dos problemas, a partir de uma base de dados estatísticos, com 39 indicadores, relativos à habitação e às características sociais da população de diversas fontes de informação (Instituto Nacional de Estatística e Registo Nacional de Alojamento Local) ao nível das freguesias dos concelhos da AMP, (ponto 4) com o objetivo de identificar perfis territoriais de segmentação sócio-habitacional. Para tal sistematizou-se os indicadores em perfis territoriais com recurso a uma Análise de Correspondências Múltipla (ACM). A ACM é uma aná-

lise fatorial que analisa e classifica padrões de relacionamento entre variáveis dependentes categóricas, agrupando as unidades geográficas atendendo às modalidades comuns (Abdi & Valentin, 2007; Yelland, 2010; Greenacre, 2017). Em termos de resultados obtivemos cinco perfis territoriais (ponto 4).

3. AS CONDIÇÕES HABITACIONAIS NA ÁREA METROPOLITANA DO PORTO (AMP)

A Área Metropolitana do Porto (AMP) é constituída por 17 municípios e 173 freguesias (figura 1), tendo em 2021 1 736 228 habitantes, menos 22 129 relativamente a 2011 e uma densidade populacional de 844 habitantes/Km². Doze concelhos perderam população e só cinco municípios registaram um aumento populacional (São João da Madeira, Vila do Conde, Póvoa do Varzim, Valongo e Vila Nova de Gaia) (quadro 1).

A AMP, é caracterizada por um modelo urbano policêntrico, disperso, pouco denso e com um tecido social fragmentado. A trajetória histórico-política, a especificidade dos processos económicos e a sua inserção internacional, explicam esse modelo. A metrópole do Porto polariza atividades produtivas diversas, com destaque para uma base industrial exportadora (intensiva em mão-de-obra), mas só recentemente se tornou mais atrativa externamente, com a imigração e o turismo a adquirirem maior relevância nos últimos anos.

O parque habitacional da AMP apresenta características comuns mas, também específicas no contexto nacional e regional. Na AMP, residiam em 2021 17% da população do país, uma variação de -1,3 % em relação a 2011, em 14% do parque habitacional e, concentrando, em 2021, 5% do parque público nacional. Os alojamentos familiares clássicos, sofreram um aumento, entre 2011 e 2021, de 1,2%, sendo de destacar com maiores aumentos os concelhos de Arouca (4,3%), Paredes (5,3%), Santo Tirso (4,2%), Póvoa de Varzim (3,6%), Santa Maria da Feira (3,3%), Valongo (3,4%), Oliveira de Azeméis (2,2%) e Vila do Conde (2,6%), enquanto os concelhos mais centrais sofrem um tímido aumento (entre os 1,7% de Espinho e os 0,1% da Maia e 0,2% em Matosinhos) sendo o Porto, o único concelho que perde alojamentos (-3%) (quadro 1). Esta situação comprova a continuação da descentralização da habitação dos concelhos mais centrais para os mais periféricos, devido, sobretudo, ao aumento dos preços da habitação, quer para venda quer para arrendamento (figura 2 e 3). Este aumento dos preços, tem implicado também uma maior taxa de esforço para aceder a uma habitação. Segundo o estudo da Century 21 (2023), a taxa de esforço para comprar ou arrendar uma casa

de 90m² na AMP, é superior à recomendada pelo Banco de Portugal (33%), verificando-se que é maior no caso do arrendamento. Somente na Maia, Vila do Conde, Gondomar e Valongo a taxa de esforço para compra é inferior a 33% (figura 4).

Quanto à oferta de habitação, entre 2011 e 2022, verifica-se uma diminuição na maioria dos concelhos da AMP, sendo contudo de salientar o aumento, nos últimos anos, nos concelhos mais periféricos, como é o caso de Oliveira de Azeméis, Paredes, Póvoa de Varzim, Santa Maria da Feira, Vale de Cambra e Vila do Conde (quadro 2). Situação que demonstra, mais uma vez, a descentralização da habitação do centro para as periferias suburbanas.

Relativamente aos alojamentos não clássicos, entre 2011 e 2021 houve uma diminuição, quer a nível nacional (39%) quer na AMP (47%), contudo ainda existem 353 alojamentos nesta situação. Apesar desta diminuição, em alguns concelhos verificou-se um aumento deste tipo de alojamentos, caso de Espinho, Gondomar, Santa Maria da Feira, Paredes, Póvoa de Varzim e Vila do Conde (quadro 1), situação que indicia uma precariedade habitacional

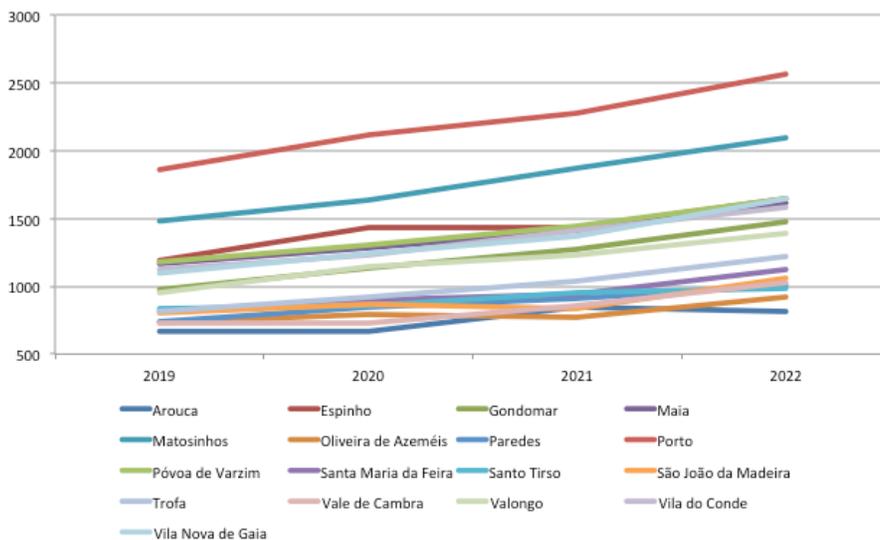


Figura 1. Concelhos e freguesias da AMP

Quadro 1. População residente e alojamentos, 2011 e 2021

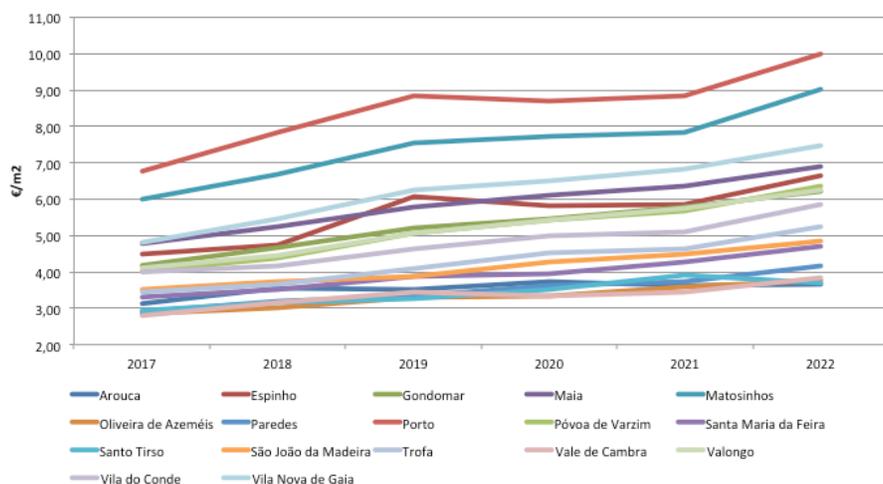
	População Residente			Alojamentos familiares clássicos				Alojamentos familiares não clássicos			
	2011	2021	Variação 2011/2021%	2021 (%)	2011	2021	Variação 2011/2021%	2021(%)	2011	2021	Variação 2011/2021%
Portugal	10562178	10343066	-2,07	100	5859540	5970677	2	100	6612	4042	-38,9
Área Metropolitana do Porto	1759524	1736228	-1,32	16,8	826101	836291	1,23	14,0	660	353	-46,5
Arouca	22359	21146	-5,43	0,2	10695	11157	4,32	0,2	20	5	-75,0
Espinho	31786	31043	-2,34	0,3	15753	16023	1,71	0,3	3	7	133,3
Gondomar	168027	164257	-2,24	1,6	73416	74537	1,53	1,2	20	23	15,0
Maia	135306	134977	-0,24	1,3	59571	59631	0,10	1,0	43	35	-18,6
Matosinhos	175478	172557	-1,66	1,7	82085	82246	0,20	1,4	70	4	-94,3
Oliveira de Azeméis	68611	66175	-3,55	0,6	30001	30645	2,15	0,5	15	0	-100,0
Paredes	86854	84354	-2,88	0,8	34260	36087	5,33	0,6	14	33	135,7
Porto	237591	231800	-2,44	2,2	137236	133352	-2,83	2,2	135	9	-93,3
Póvoa de Varzim	63408	64255	1,34	0,6	34881	36143	3,62	0,6	9	13	44,4
Santa Maria da Feira	139309	136674	-1,89	1,3	60499	62470	3,26	1,0	21	35	66,7
Santo Tirso	71530	67709	-5,34	0,7	29678	30918	4,18	0,5	22	2	-90,9
São João da Madeira	21713	22143	1,98	0,2	10462	10601	1,33	0,2	3	0	-100,0
Trofa	38999	38548	-1,16	0,4	15583	15976	2,52	0,3	34	7	-79,4
Vale de Cambra	22864	21269	-6,98	0,2	11838	11922	0,71	0,2	0	1	100,0
Valongo	93858	94672	0,87	0,9	40383	41762	3,41	0,7	30	8	-73,3
Vila do Conde	79533	80825	1,62	0,8	37697	38675	2,59	0,6	32	84	162,5
Vila Nova de Gaia	302298	303824	0,50	2,9	142063	144146	1,47	2,4	189	87	-54,0

Fonte: INE, Censos de 2011 e 2021



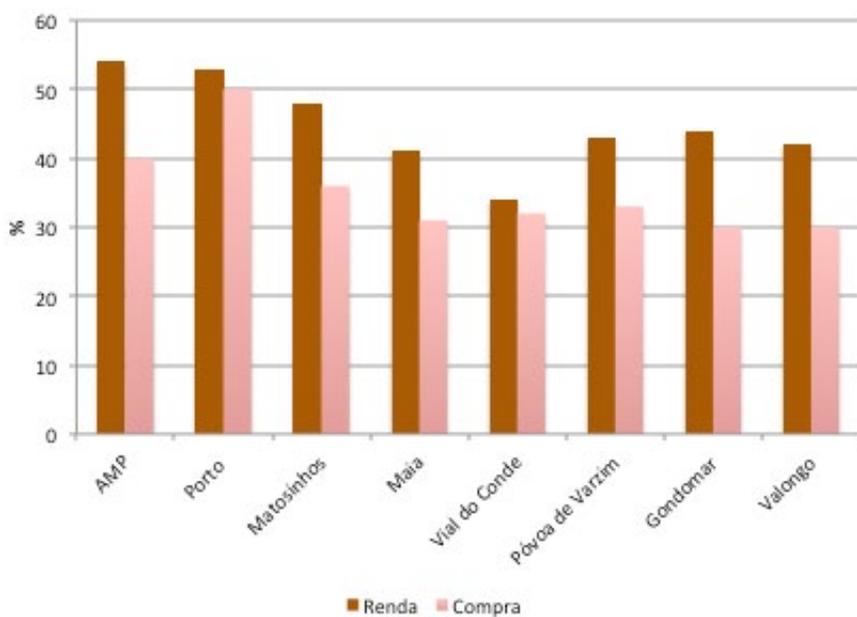
Fonte: INE, Estatísticas das vendas da habitação ao nível local

Figura 2. Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares, nos concelhos da AMP



Fonte: INE, Estatísticas das rendas da habitação ao nível local

Figura 3. Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, nos concelhos da AMP



Fonte: Century 21, 2023

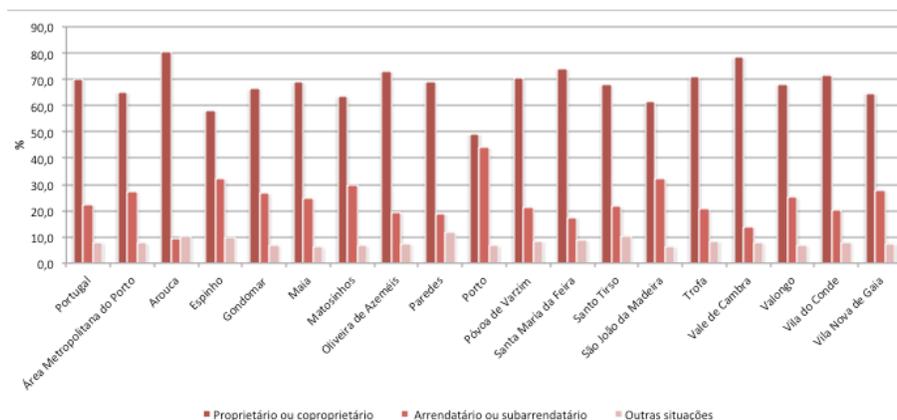
Figura 4. Taxa de esforço para comprar ou arrendar uma casa de 90m²

Quadro 2. Alojamentos concluídos em construções novas para habitação familiar, 2011 e 2022

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Área Metropolitana do Porto	3451	2500	1833	1192	829	1111	826	1496	1542	3144	3808	3535
Arouca	72	61	43	35	27	39	30	47	29	21	52	32
Espinho	65	69	11	34	26	9	13	34	29	93	77	119
Gondomar	325	213	113	38	28	29	27	34	70	91	267	182
Maia	225	236	62	47	41	99	64	87	39	208	181	217
Matosinhos	255	199	159	77	49	71	49	85	71	384	510	369
Oliveira de Azeméis	116	61	62	32	48	21	20	49	69	64	73	130
Paredes	182	205	68	72	126	107	41	216	87	126	148	153
Porto	392	323	246	223	50	170	117	282	309	791	986	949
Póvoa de Varzim	290	165	131	62	41	57	72	89	115	168	131	136
Santa Maria da Feira	282	226	259	129	115	107	110	132	124	177	206	219
Santo Tirso	136	125	69	46	34	42	24	64	36	87	126	67
São João da Madeira	19	11	5	33	0	10	11	40	7	18	44	61
Trofa	85	51	51	46	13	28	14	16	26	35	75	37
Vale de Cambra	45	37	14	14	11	5	13	6	8	15	24	34
Valongo	222	80	84	54	43	74	62	68	74	139	58	81
Vila do Conde	298	213	84	111	45	98	33	29	60	127	106	254
Vila Nova de Gaia	442	225	372	139	132	145	126	218	389	600	744	495

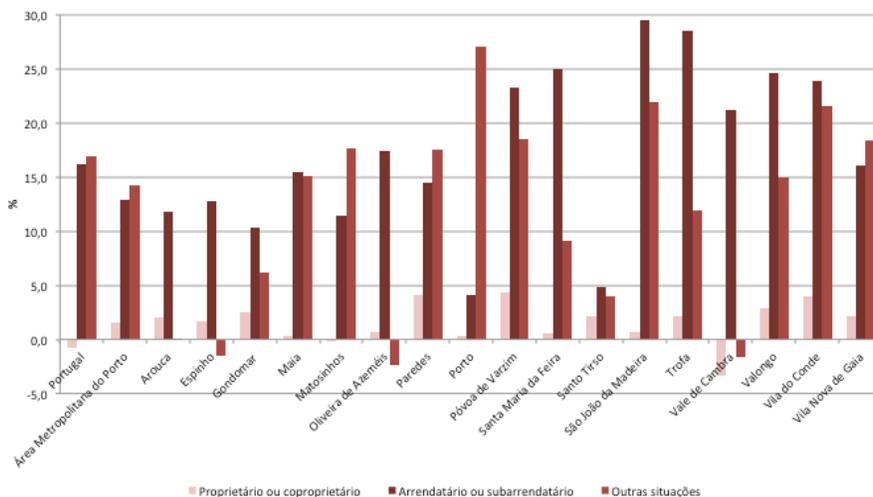
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

As famílias e as empresas têm tido um papel importante na provisão habitacional em Portugal, há um predomínio da habitação própria (70%) e o mercado de arrendamento é residual (22%) (figura 5) contudo, verifica-se, entre 2011 e 2021 um maior aumento do arrendamento relativamente à habitação própria, tendo esta diminuído a nível nacional (figura 6), o que indicia uma recuperação do mercado de arrendamento. Tal como no país, em todos os concelhos da AMP existe um predomínio da habitação própria em detrimento do arrendamento (figura 5), ainda que, o arrendamento tenha tido um maior aumento, relativamente à habitação própria, tendo-se verificado em alguns concelhos um ligeiro decréscimo deste regime de ocupação, como é o caso de Matosinhos (-0,1%) e Vale de Cambra (-3,3%) (figura 6). Considerando a evolução do número de novos contratos de arrendamento (quadro 3), verifica-se um aumento em quase todos os concelhos da AMP, sendo este mais expressivo no Porto (1398), Vila Nova de Gaia (207) e em Matosinhos (126), o que comprova a recuperação deste mercado.



Fonte: INE, Censo de 2021

Figura 5. Alojamentos familiares de residência habitual segundo o regime de ocupação em 2021 nos concelhos da AMP



Fonte: INE, Censos de 2011 e 2021

Figura 6. Variação entre 2011 e 2021 dos alojamentos familiares de residência habitual segundo o regime de ocupação

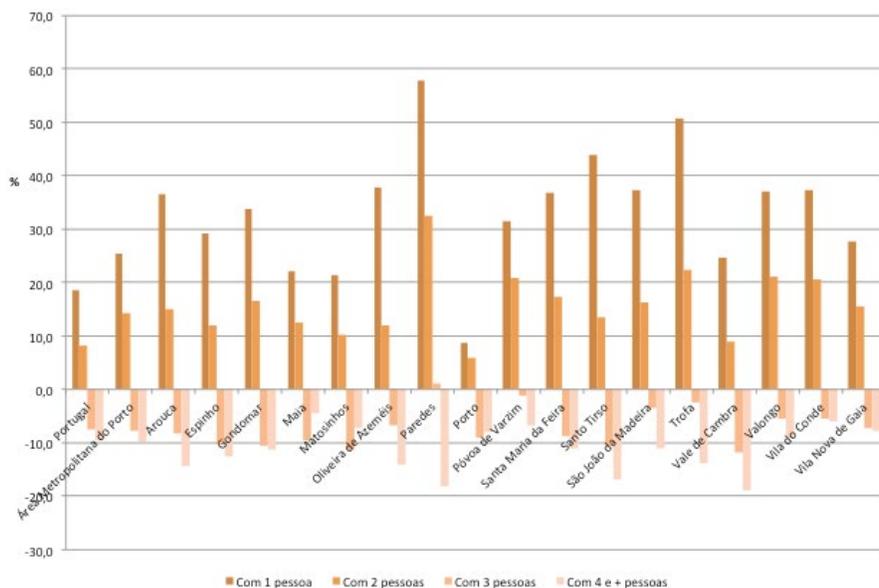
Quadro 3. Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, nos concelhos da AMP (Nº)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Varição 2017/20
Área Metropolitana do Porto	14453	13532	12453	13874	15733	15972	1519
Arouca	47	49	63	67	76	87	40
Espinho	218	197	162	198	200	229	11
Gondomar	1145	980	854	884	965	987	-158
Maia	1209	1134	1003	968	1069	1134	-75
Matosinhos	1597	1408	1301	1516	1764	1723	126
Oliveira de Azeméis	435	422	382	420	467	464	29
Paredes	420	339	363	420	411	487	67
Porto	3177	3110	3043	3700	4536	4575	1398
Póvoa de Varzim	515	483	458	478	520	535	20
Santa Maria da Feira	814	826	663	754	743	756	-58
Santo Tirso	261	262	227	272	246	293	32
São João da Madeira	245	247	229	220	263	244	-1
Trofa	232	233	202	214	242	271	39
Vale de Cambra	105	92	78	97	110	135	30
Valongo	811	727	643	614	669	681	-130
Vila do Conde	535	489	437	433	509	477	-58
Vila Nova de Gaia	2687	2534	2345	2619	2943	2894	207

Fonte: INE, Estatísticas de rendas a nível local

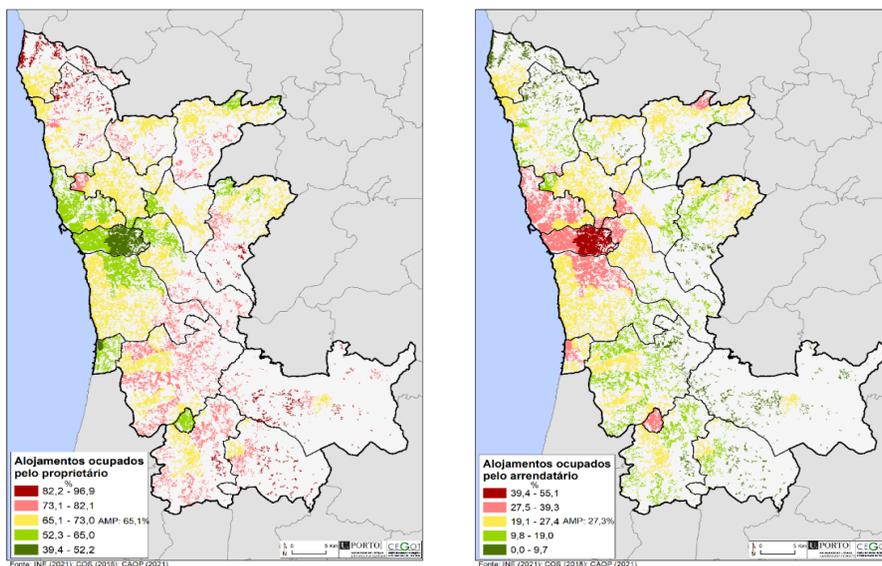
A recuperação do arrendamento pode justificar-se quer por fatores endógenos quer exógenos ao setor. Por um lado, a introdução de reformas no regime de arrendamento urbano (Lei nº 31/2012) permitiu ultrapassar alguns bloqueios no funcionamento deste mercado o que, em certa medida, o impulsionou. Por outro lado, o aumento das restrições no acesso ao crédito para a compra de casa própria, na sequência das medidas em resposta à crise financeira de 2008 e o aumento dos preços da habitação relacionado com o boom do turismo, do alojamento local e dos Golden Visa (Marques *et al*, 2022). Contudo, o aumento do arrendamento também pode ter sido influenciado indiretamente por mudanças socioeconómicas, nomeadamente no trabalho e emprego (aumento da precariedade laboral, transição digital e flexibilização do trabalho) e nas famílias (aumento do número de agregados unipessoais e dos divórcios). Na verdade, os dados da figura 7 evidenciam um aumento dos agregados domésticos com 1 pessoa, entre 2011 e 2021, em detrimento dos agregados de maior dimensão.

Ao nível das freguesias, também existe um predomínio da habitação própria, relativamente ao arrendamento, contudo enquanto a primeira tem valores mais elevados nas freguesias dos concelhos mais rurais, os segundos apresentam uma maior expressão nas freguesias urbanas e mais centrais, dos concelhos do centro da AMP (Porto, Matosinhos e Vila de Gaia) (figura 8).



Fonte: INE, Censos de 2011 e 2021

Figura 7. Variação dos agregados domésticos privados 2011-2021 (%)

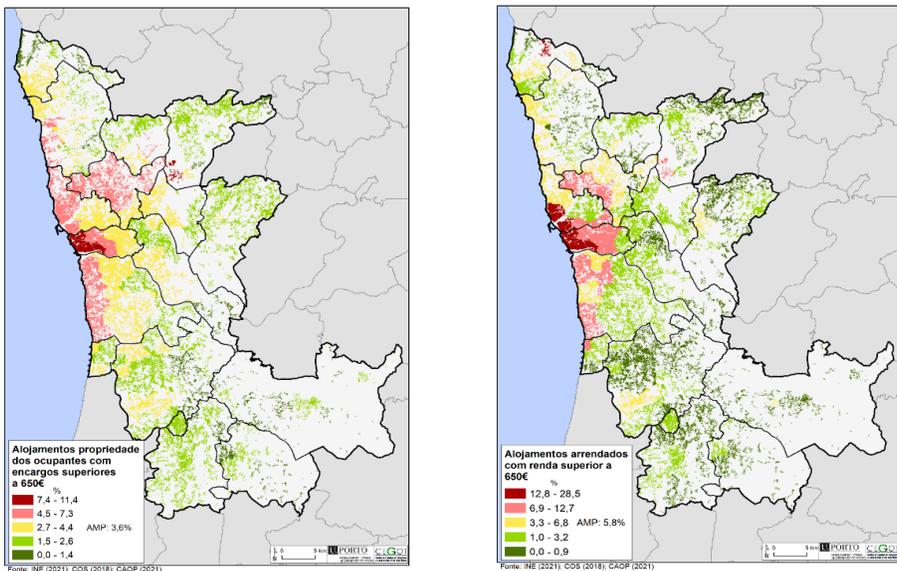


Fonte: INE, Censos de 2021

Figura 8. Alojamentos familiares de residência habitual ocupado pelo proprietário e pelo arrendatário, em 2021 (%)

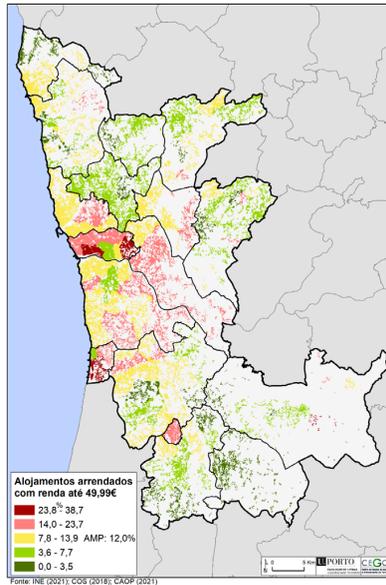
Como referido a habitação é um fator de segmentação socioespacial, sendo esta expressa através, por exemplo, do preço da habitação e da concentração da habitação social. Na figura 9, podemos observar que os alojamentos com encargos ou renda mais elevadas situam-se na faixa litoral da AMP, onde se concentra a população com rendimentos mais elevados, enquanto que a oriente encontramos os alojamentos com valores mais baixos (figura 10), onde residem famílias com rendimentos mais baixos, muitas delas a residir em bairros sociais e em situação de sobrelotação.

Quanto ao parque habitacional público, este representa 5% dos fogos da AMP, um valor contudo superior ao do país (3%), concentrando-se, sobretudo, nas freguesias periféricas da cidade do Porto (em Campanhã, Lordelo do Ouro, Paranhos e Ramalde) (figura 11), com uma distribuição que favorece a fragmentação social e evidencia necessidades de reabilitação do edificado e de qualificação dos espaços públicos envolventes. Como já salientamos anteriormente, a oferta pública de habitação tem sido insuficiente perante o alargamento das classes sociais com maiores dificuldades de acesso à habitação.



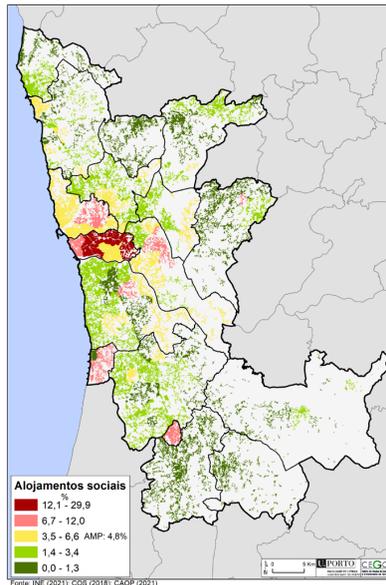
Fonte: INE, Censos de 2021

Figura 9. Alojamentos familiares de residência habitual ocupado pelo proprietário com encargos superiores a 650 € e pelo arrendatário com rendas superiores a 650 €, em 2021 (%)



Fonte: INE, Censos de 2021

Figura 10. Alojamentos familiares de residência habitual ocupado pelo arrendatário com rendas inferiores a 49,99 €, em 2021 (%)

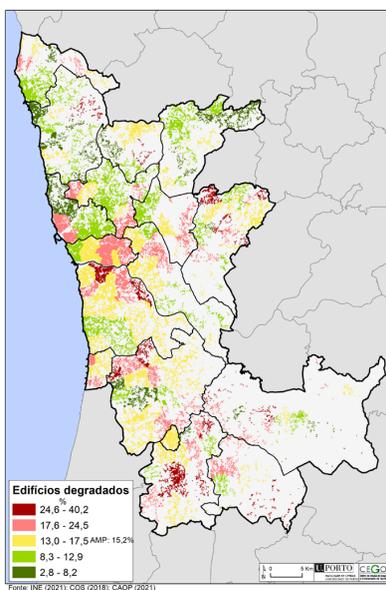


Fonte: INE, Censos de 2021

Figura 11. Alojamentos familiares de residência habitual propriedade de organismos públicos, em 2021 (%)

Apesar do aumento do parque habitacional, que se tem verificado na AMP, persistem problemáticas decorrentes da existência de alojamentos não clássico, degradação do edificado, da sobrelotação ou da insuficiente infraestrutura dos alojamentos, comprometendo as condições habitacionais.

Em termos espaciais, são, sobretudo, as freguesias centrais, que possuem o edificado mais degradado (figura 12), onde predomina alojamentos arrendados (figura 8), enquanto as freguesias mais periféricas, dos concelhos suburbanos possuem uma percentagem mais baixa de edifícios degradados, fruto de um parque habitacional mais recente e onde predominam os proprietários (figuras 8 e 12). Contudo, o investimento mais recente na reabilitação, tem contribuído para a regeneração urbana, particularmente, dos centros históricos, em parte devido à reabilitação de edifícios destinados ao alojamento local.

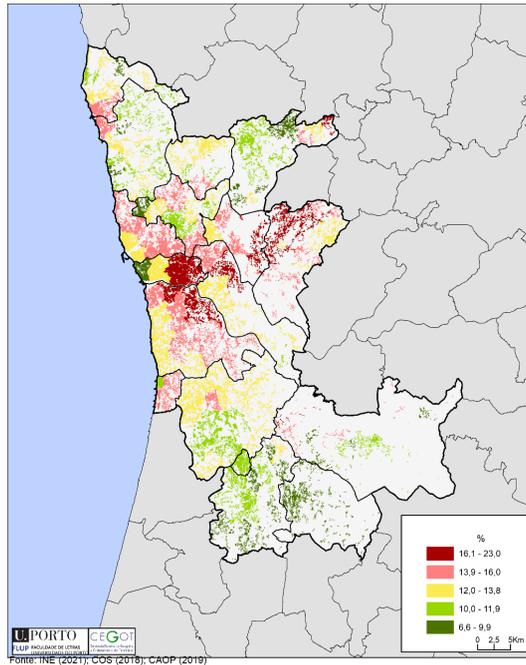


Fonte: INE, Censo de 2021

Figura 12. Edifícios degradados nas freguesias dos concelhos da AMP, em 2021 (%)

Na AMP, em 2021, 14% das famílias coabitavam em situações de sobrelotação, situação pior que a nacional (12,7%) e do que da região norte (12,3%). Espacialmente, as condições de sobrelotação dos alojamentos é pior nas freguesias do centro do Porto e na freguesia de Campanhã, (figura 13), onde o parque habitacional é mais antigo e onde existe uma maior concentração de habitação social. A sobrelotação é igualmente elevada, em algumas freguesias de Valongo, Paredes, Vila Nova de Gaia e Espinho. As freguesias rurais dos

concelhos periféricos, possuem valores mais baixos deste indicador, devido à maior dimensão dos alojamentos, muitos deles em edifícios unifamiliares.



Fonte: INE, Censo de 2021

Figura 13. Alojamentos sobrelotados nas freguesias dos concelhos da AMP, em 2021 (%)

A crise da habitação, continua a afetar, não só, as populações mais carenciadas, como também alarga-se à classe média, com cada vez maior dificuldade de acesso ao mercado habitacional e que nas décadas anteriores, como já referimos no ponto 1, tinham conseguido aceder à habitação através do modelo aquisição-crédito-endividamento.

Para fazer face às carências existentes, nomeadamente as mais graves, a NPH criou o “Programa 1º Direito” (Programa de Apoio ao Acesso à Habitação). Este é o principal programa para atingir o objetivo mais amplo da NPH – aumentar o parque habitacional público, até 2026. Para se candidatar a este programa, os municípios tiveram de elaborar as Estratégias Locais de Habitação (ELH), onde identificaram as carências habitacionais, as soluções habitacionais a implementar e o calendário de investimentos. Depois de aprovada a ELH, a operacionalização do programa inicia-se com a assinatura de um acordo de financiamento entre o Instituto da Habitação e da Reabilitação

Urbana (IHRU) e o município. O programa 1º Direito vai ser financiado pelo Plano de Recuperação e Resiliência, estando previsto o financiamento a fundo perdido de 26 000 alojamentos a nível nacional, até 2026, número resultante das carências identificadas pelo IHRU no levantamento nacional realizado em 2018.

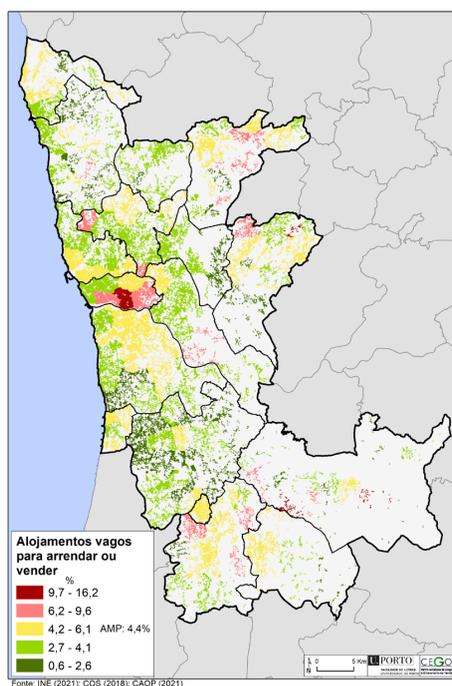
No caso da AMP, as ELH realizadas pelos municípios mostram que a dimensão das carências habitacionais é muito superior à identificada em 2018 pelo IHRU (de 5 222 famílias para 16 781 ou seja + 11 559) (quadro 3). Esta situação demonstra que as situações de habitação indigna são particularmente graves, não só nos concelhos do centro da AMP, como também nos mais periféricos, ainda que sejam maiores nos primeiros. Quanto aos acordos celebrados com IHRU, estes financiam 62% das carências habitacionais identificadas pelos municípios, o que correspondem a 40% da habitação financiada pelo PRR.

Quadro 3. Carências Habitacionais nos municípios da AMP

Municípios	Levantamento carências habitacionais		Acordos de colaboração IHRU 1º Direito aprovados	% a financiar pelo IHRU
	IHRU (2018) famílias	Carências habitacionais identificadas nas ELH (famílias)		
Arouca	0	211	62	29,4
Espinho	84	143	132	92,3
Gondomar	502	1948	604	31,0
Maia	794	893	757	84,8
Matosinhos	190	2691	1691	62,8
Oliveira de Azeméis	53	144	89	61,8
Paredes	55	76	76	100,0
Porto + SRU	2094	3232	1925	59,6
Póvoa de Varzim	11	232	176	75,9
Santa Maria da Feira	121	467	215	46,0
Santo Tirso	5	667	307	46,0
São João da Madeira	0	870	339	39,0
Trofa	121	164	162	98,8
Vale de Cambra	5	80	40	50,0
Valongo	363	855	805	94,2
Vila do Conde + Sta. Casa da Misericórdia	0	968	885	91,4
Vila Nova de Gaia	824	3190	2109	66,1
Total AMP	5222	16781	10324	61,5

Fonte: IHRU e Estratégias Locais de Habitação

Apesar destas carência identificadas, continuamos a ter um número elevado de fogos vagos na AMP (10%), quer disponíveis para venda quer para arrendamento (4,4%) (figura 14). O arrendamento deveria ser o seu destino natural. Mas, uma vez mais, todas as medidas de proteção dos inquilinos têm-se traduzido em prejuízos sempre para os mesmos: os desfavorecidos e os jovens, que vêm a oferta a diminuir e as novas rendas a aumentar. Importa, portanto aumentar a oferta, viabilizando mais promoção, e atrair os vagos, estimulando o arrendamento, o que implica uma alteração no licenciamento urbano (prevista aliás no pacote Mais Habitação) e da Lei do Arrendamento Urbano que permita a criação de um ambiente de confiança no mercado.



Fonte: INE, Censo de 2021

Figura 14. Alojamentos vagos para venda ou arrendamento nas freguesias dos concelhos da AMP, em 2021 (%)

4. PERFIS TERRITORIAIS DE SEGMENTAÇÃO SÓCIO-HABITACIONAL DA ÁREA METROPOLITANA DO PORTO (AMP)

Como explicitado na metodologia, neste ponto procuramos identificar perfis territoriais de segmentação sócio-habitacional, a partir de uma base de dados estatísticos, com 39 indicadores, relativos à habitação e às características sociais da população de diversas fontes de informação ao nível das freguesias dos concelhos da AMP. Para tal sistematizou-se os indicadores em perfis territoriais com recurso a uma Análise de Correspondências Múltipla (ACM).

Foram identificados cinco perfis territoriais (figura 15).

O Perfil A é caracterizado pela forte presença de arrendatários e pela concentração de algumas problemáticas habitacionais (pequena dimensão e sobrelotação, edifícios degradados) e pela incidência territorial de alojamentos sociais. Relativamente ao mercado habitacional, a situação é dual. Se, por

um lado, verificam-se situações em que os encargos com as casas são tendencialmente mais baixos quando comparados com outros contextos territoriais (sobretudo rendas mais antigas), há também o registo de encargos com a habitação bastante altos. Face à pressão urbanística e turística a que estes territórios estão sujeitos, o valor médio das vendas dos imóveis é muito alto.

Em termos de características sociais, é também um território dual. Por um lado, há uma forte incidência de população idosa a residir só, um conjunto de indivíduos em situação de maior vulnerabilidade face ao emprego e aos rendimentos (taxa de desemprego alta e dependência de apoios sociais). Por outro lado, é cada vez maior a presença de população jovem-adulta (25-44 anos), qualificada e a exercer profissões mais valorizadas e, consequentemente, melhor remuneradas (sobretudo nas freguesias mais centrais do Porto). A presença de população estrangeira é alta. Em termos espaciais este perfil abrange as freguesias do centro e este da cidade do Porto.

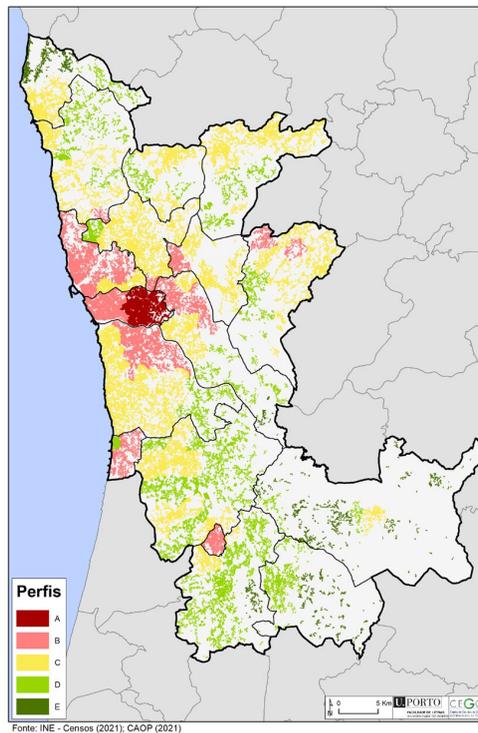
No perfil B, tal como no A, coexistem também situações de dualidade nas condições habitacionais e sociais. São os territórios onde se registam os valores de encargos com a habitação mais altos (tanto no mercado de compra como de arrendamento) e onde os preços médios de venda dos imóveis são também bastante altos. Em contraste com algumas situações de maior precariedade habitacional (degradação, sobrelocação, habitação social), num mercado habitacional ainda caracterizado pela presença de arrendatários e onde a população idosa a residir só é significativa, assim como a presença de população dependente de apoios sociais (RSI e subsídio de desemprego). Trata-se do perfil característico das freguesias ocidentais do concelho do Porto e de Matosinhos e das centrais de Vila Nova de Gaia, Gondomar e da Maia.

No perfil C, não se evidenciam grandes problemáticas habitacionais (no que respeita à ocupação e condições do edificado), mas onde os encargos com as habitações permanecem bastante altos. São casas sobretudo ocupadas por proprietários que têm despesas mensais com a habitação altas e onde os preços de venda das habitações é mais baixo que nos perfis A e B, mas é também elevado. Em termos de características sociais, são territórios com presença de população mais jovem (menos de 25 anos) e onde o ensino superior começa a ter uma presença significativa. Registam-se algumas situações de desemprego. Trata-se de um perfil intermédio entre os perfis A-B, mais urbanos e D-E, mais rurais, que em termos territoriais, é característico das freguesias suburbanas, dos concelhos periféricos mais próximos do Porto.

No perfil D, não se evidenciam problemáticas habitacionais significativas quando comparado com os perfis anteriores. São territórios onde as ha-

bitações são predominantemente ocupadas por proprietários com encargos de valores médios e alguns sem quaisquer encargos com a habitação (aquisição ou renda). São habitações de maior dimensão, também em consonância com a maior dimensão dos agregados familiares. A população, predominantemente de idade adulta (45-64 anos), apresenta baixos níveis de qualificação. Este perfil é característico das freguesias rurais, de baixa densidade.

No perfil E as habitações são predominantemente ocupadas pelos seus proprietários, muitos dos quais não têm quaisquer encargos bancários ou têm encargos baixos comparativamente ao restante território. O parque habitacional revela elevados níveis de degradação, o que compromete o conforto dos alojamentos e um número significativo de casas estão vazias, algumas são direcionadas para o alojamento turístico de cariz mais rural ou ocupadas como segundas residências. O acentuado envelhecimento da população, associado à dependência de apoios sociais, aos baixos níveis de ensino e ao emprego não qualificado, são alguns sinais de vulnerabilidade social destes residentes. Tal como o perfil anterior é característico das freguesias rurais da periferia da AMP.



Fonte: Elaboração dos autores a partir da Análise Multivariada

Figura 15. Perfis territoriais de segmentação sócio-habitacional

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A habitação é um elemento fundamental no planeamento e ordenamento do território e do desenvolvimento do espaço urbano, assumindo um papel central na definição e na implementação de políticas urbanas e sociais. Não se consegue ter segurança, privacidade, saúde, produtividade e ordem social, sem condições de habitabilidade dignas. Para se conseguir atingir o objetivo 11 dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável - cidades e comunidades sustentáveis - é fundamental o acesso a uma habitação condigna, acessível, com segurança legal, com acesso às funções urbanas e ao emprego, que proporcione qualidade de vida às populações.

A crise económica de 2008, da Covid-19 e agora a guerra da Ucrânia, vieram impactar de forma acentuada a crise da habitação, recentrando o debate e a urgência das políticas públicas em matéria de habitação.

A habitação está assim no epicentro da crise económica e social contemporânea. À subida dos preços das casas e das rendas a que vínhamos assistindo desde a crise económica de 2008 associa-se, agora, a quebra do rendimento real das famílias, com a escalada da inflação e do custo dos empréstimos bancários, resultante do aumento da taxa de juro pelo Banco Central Europeu.

A Nova Geração de Políticas de Habitação, O Programa Nacional de Habitação e o recente Pacote Mais Habitação, pretendem justamente dar uma resposta global e integrada à imensa diversidade de desafios que se colocam neste domínio e à importância, agravada com a guerra e com a inflação, dos problemas e carências habitacionais.

Na AMP, os problemas habitacionais são diversificados, como vimos, o que reforça a importância de uma perspetiva abrangente do Direito à Habitação Condigna, da necessidade de respostas diversificadas e articuladas, e da consideração das suas dimensões pessoais, territoriais e comunitárias.

Verifica-se, a presença de problemas, mais generalizados, como os relacionados com a acessibilidade financeira - particularmente nos municípios, onde os preços da habitação têm aumentado significativamente – assim como, os relacionados com o conforto e o estado de degradação dos alojamentos.

Os resultados obtidos são um contributo para a reflexão das políticas locais de habitação e do ordenamento do território, sendo necessário:

- Defender a habitação acessível e de qualidade para todos, em particular para os jovens em idade de emancipação e não apenas para os grupos mais vulneráveis;

- Desenvolver uma nova política de habitação, que ultrapasse em definitivo o entendimento da questão da habitação como um problema de assistência social e de construção de bairros de habitação social, englobando-a numa visão mais ampla de base territorial - o direito à cidade.

O aprofundamento constante do conhecimento dos problemas e das dinâmicas existentes, e dos modos como as transformações sociais se relacionam com as transformações no sistema habitacional é, sem dúvida, uma preocupação a desenvolver pelas políticas locais de habitação.

Os municípios são os responsáveis pela gestão do território, estando assim, melhor posicionados para desenvolver uma política de habitação integrada, que articule a oferta e a procura de habitação, com os serviços de proximidade e a mobilidade urbana.

Esta nova política habitacional, que deve estar presente nas Cartas Municipais da Habitação, instrumento de planeamento e ordenamento do território em matéria de habitação, tem de ser capaz de garantir uma habitação adequada às populações que, por situações de carência e vulnerabilidade diversas, estão excluídas do acesso à mesma. Além disso, tem de reforçar a regulação da oferta e da procura segundo princípios de equidade, sustentabilidade e justiça social, criando condições para a acessibilidade generalizada a uma habitação condigna e acautelando fenómenos de segregação socioterritorial. Estes propósitos só podem ser alcançados através de estratégias claras, sobretudo na definição dos seus objetivos, públicos-alvo, recursos e critérios de partilha de competências e responsabilidades entre aos agentes públicos, privados e cooperativos.

Uma cidade para todos é também uma cidade mais habitada, com bairros resilientes e com maior diversidade económica e social do que aquela que faz depender o seu crescimento da inflamação dos preços do imobiliário e da explosão turística.

Agradecimentos: Esta investigação teve o apoio do Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território (CEGOT), financiado por fundos nacionais através da Fundação para a Ciência e Tecnologia (FCT) com a referência UIDB/04084/2020.

6. BIBLIOGRAFIA

Abdi, H. & Valentin, D. (2007). *Multiple Correspondence Analysis*. In K. Rasmussen (Ed.), *Encyclopedia of measurement and statistics* (Vol. 1). 1-13. ThousandOaks (CA): Sage.

- Castells, M. (1973), *La question urbaine*, Paris, Maspéro.
- Century 21 (2023) *Acessibilidade à Habitação em Portugal*. Acedido em: <https://www.century21.pt/estudos/>
- Drago, A. (2021). *Habitação entre crises: partição das classes médias, políticas de habitação acessível e o impacto da pandemia em Portugal*, Cadernos do Observatório Centro de Estudos Sociais, Universidade Coimbra. Acedido em: http://www.ces.uc.pt/ficheiros2/files/crisalt/Caderno%2315_Habitacaoentre%20crises_fev2021.pdf
- Greenacre, M. (2017). *Correspondence analysis in practice* (3rd Edition). Chapman and Hall/CRC. 326 p. ISBN 9780367782511.
- Harvey, D. (1973), *Social Justice and the City*, Oxford, Blackwell
- Housing Europe (2021). *The State of Housing in Europe 2021*. Acedido em: <https://www.housingeurope.eu/resource-1540/the-state-of-housing-in-europe-in-2021>
- Instituto Nacional de Estatística (INE) (2023). *Taxas de juro implícitas no crédito à habitação*. Acedido em: https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=593668421&DESTAQUESmodo=2
- Marques, T. S. ; Saraiva, M. ; Matos, F.L. ; Maia, C.; Ribeiro, D.; Ferreira; Van Heerden, S. (2022), *Property investment and housing affordability in Lisbon and Porto*, Luxembourg: Publications Office of the European Union, Coleção: JRC science for policy repoort. <https://data.europa.eu/doi/10.2760/55085>.
- Mendes, L. (2021) – “Transnational gentrification and the housing market during pandemic times, Lisbon style”, *Urban Geography*, 42(7), 1003-1010. <https://doi.org/10.1080/02723638.2021.1949832>.
- OECD (2020), *Housing and Inclusive Growth*, OECD Publishing, Paris. Acedido em: <https://doi.org/10.1787/6ef36f4b-en>.
- Santos, A.C. (2019) *Habitação em Tempos Financeiros em Portugal*. Em *A nova questão da Habitação em Portugal* (15-52). Actual.
- Serra, N. (2019) *Quanto Custa ser parente Pobre? Do lugar periférico da habitação nas políticas sociais à sua centralidade no processo de financeirização*. Em *A nova questão da Habitação em Portugal* (275-291). Actual.

Varady, D. & Matos, F. L. (2020). *Urban revitalization and housing affordability: A case study of Porto*. Porto: FLUP. Acedido em: <https://repositorio-aberto.up.pt/handle/10216/127764>

Yelland, P. M. (2010). An introduction to correspondence analysis. *The Mathematica Journal*, 12, 1-23.