

# porto e vila nova de gaia num só concelho: reflexão a partir da recente evolução demográfica e habitacional da área metropolitana do porto rui leandro maia

professor auxiliar convidado da faculdade de ciências humanas e sociais da ufp

rlmaia@ufp.pt

## **RESUMO**

A partir da análise das estatísticas da população e da habitação constantes nos censos para os concelhos da Área Metropolitana do Porto, AMP, de 1991 e de 2001, o artigo faz a descrição da evolução demográfica e habitacional e compara os respectivos ritmos de crescimento, chamando a atenção para desequilíbrios e distorções entre população e habitação através da exploração de vários indicadores. Apresenta grande número de indicadores trabalhados em valores relativos a partir da fonte referida e faz especial alusão aos concelhos do Porto e de Vila Nova de Gaia.

Chama a atenção, em nota de conclusão, para possíveis vantagens na fusão dos concelhos do Porto e de Vila Nova de Gaia, tendo em conta os indicadores apresentados, sem considerar de todo essa fusão como a única possível.

**PALAVRAS CHAVE:** população, habitação, alojamento, Porto, Vila Nova de Gaia.

## **ABSTRACT**

From the analysis of the statistics of the constant population and the habitation in the censuses for the municipalities of the Area Metropolitan of the Porto, 1991 and 2001, the article makes a description of the demographic and the number of habitations evolution and compares the respective rhythms of growth, calling the attention for the disequilibria and distortions between population and habitation through the exploration of some pointers. It presents great number of pointers worked in relative values from the cited source and makes special description to the municipalities of the Porto and Vila Nova de Gaia. It calls the attention, in note of conclusion, for possible advantages of fusing of the municipalities of the Porto and of Vila Nova de Gaia, having in account the presented pointers, without considering all of this fusing as only the possible one.

**KEYWORDS:** population, habitation, lodging, Porto, Vila Nova de Gaia.

# I. Introdução

O conhecimento do “estado da população”<sup>1</sup> e da sua “dinâmica”<sup>2</sup> é de particular importância quando se tratar de projectar equipamentos públicos: em boa verdade, não deveria haver nenhum investimento do Estado ou de iniciativa privada, com vista a utilização pública, sem um prévio estudo de caracterização demográfica e de impacte na e da população.

O conhecimento da população, em número e em características, é importante quando se quer perceber a dinâmica e a competitividade dos espaços. Sobretudo quando os municípios servem de referência. Com a devida distância temporal e conceptual, poder-se-á afirmar, como o fizeram os representantes do mercantilismo, que quanto maior for o número de habitantes de um espaço maior é também a sua riqueza e, dependendo das características etárias, entre outros factores, maior será a sua projecção e competitividade no futuro. E a questão não se coloca apenas em relação às receitas próprias e de transferência do Estado, umas e outras na razão directa do número de pessoas adstritas; coloca-se também muito ao nível do investimento privado, que é ou que deveria ser, numa economia que procura um maior desenvolvimento, o grande móvel de dinamização e de competitividade dos espaços.

É muito pertinente que a gestão dos espaços se fundamente em dados demográficos e que os mesmos se correlacionem com outros dados ou com outros indicadores de importância e do domínio de intervenção do respectivo nível de poder. Não parece hoje razoável que a construção de um edifício de larga utilização pública, como um hospital ou uma escola, por exemplo, não se fundamente num retrato de pormenor sobre a população que potencialmente vai servir, no imediato e por um período mais ou menos longo de acordo com o ciclo de vida previsto para o mesmo. Os investimentos são dispendiosos, são para utilização pública, e devem, por isso, resultar de um conhecimento profundo da população que vão servir; a população constitui um dos elementos mais importantes para a dinâmica e a competitividade dos espaços. Como sustenta CARVALHO (2003: 47): “Preendendo-se ordenar a cidade, é necessário prever o seu crescimento quantitativo em população, famílias, número de alojamentos, e também as respectivas tipologias e localizações.”

O conhecimento profundo da população, da sua estrutura e da sua dinâmica, para o espaço em observação e na relação deste com os espaços regional e nacional, é da maior importância para a gestão correcta e equilibrada da dinâmica construtiva, ao nível da habitação para residência e das suas tipologias. A população da AMP está em mutação, num jogo de forças e de dependências, entre os concelhos que a constituem e outros espaços externos às suas fronteiras, sobretudo em relação à Região Norte do País. Num tempo em que a cidade referência da AMP e da Região Norte acentua a perda de população e de dinâmica com manifestos ganhos para a maior parte dos concelhos que lhe estão próximos, faz algum sentido repensar a organização do espaço numa perspectiva de racionalização de meios e de alcance de melhor governação. Essa melhor governação, entenda-se, nada tem que ver com o exercício dos eleitos e a gestão municipal. Tem que ver com a planificação e as tomadas de decisão para um espaço de maior amplitude, com outra população e com uma perspectiva de economia de meios que se vai cada vez mais impondo. Não faz sentido que a pressão humana sobre o espaço esteja desarticulada das reais necessidades das populações e das reais possibilidades dos espaços. Parece ser isso, no entanto, que caracteriza a AMP e, de uma forma genérica, o País.

## II. A população da AMP

A evolução da população nos concelhos que constituem a AMP apresenta dinâmicas que, embora diferenciadas, permitem uma leitura de conjunto. A população que constitui este amplo espaço tem crescido numa lógica de tipo radioconcêntrica, embora com manchas de concentração dispersas.

A AMP, no sentido em que a legislação a descreve<sup>3</sup>, está em construção permanente, embora não exista uma acção concertada e de conjunto em domínios fundamentais como o demográfico e o habitacional, sendo o dinamismo dos espaços produto de um jogo permanente de forças internas e externas a si, e não produto da acção política e administrativa dos órgãos de gestão que a constituem. O mesmo será dizer que a AMP não têm capacidade de, pela decisão, se sobrepor às gestões municipais. Daqui resulta que, no espaço que a caracteriza, as distorções observadas não podem ter respostas de correcção adequadas. Mas ao nível dos concelhos, que têm capacidade de decisão e responsabilidades de ordenamento, estas distorções estão na mesma presentes e com grande evidência. É regra que as sedes concelhias abarquem de forma desproporcionada um grande número de habitantes e, em consequência, de habitações. Talvez por isso exista hoje maior sensibilidade por parte dos políticos locais para a descentralização, que procuram criar novas centralidades através da fixação de edifícios/equipamentos, de serviços públicos e de habitações em espaços de baixa densidade demográfica e habitacional.

Este espaço tem desenvolvido uma dinâmica de crescimento populacional e habitacional idêntica à que se assistiu com maiores dimensões nas grandes capitais europeias logo após a Segunda Guerra Mundial, que se pode traduzir num **crescimento de dentro para fora**, da cidade núcleo para as periferias, elas próprias com diferentes graus de intensidade, nomeadamente para o período que aqui se retrata de 1991 a 2001<sup>4</sup>. A prová-lo está, num exemplo, a evolução última da população residente dos concelhos do Porto e de Vila Nova de Gaia. Pela primeira vez na história demográfica deste espaço, um concelho de tipologia económica e social mista, entre o urbano e o rural, ultrapassou em número de habitantes o concelho/cidade central.

A explicação para o alargamento da cidade para lá das suas fronteiras administrativas justifica-se de uma forma global mais abrangente do que o simples jogo de forças entre as variáveis microdemográficas: nascimento, óbitos e migrações ou, em expressões mais comuns, saldos fisiológico e migratório. A questão passa pela relação de competitividade e de equilíbrio que se estabelece entre cada uma das parcelas da AMP e espaços que lhe são exteriores. É que, nos planos económico e social, podemos explicar a relação entre os espaços e a apropriação que as pessoas e os grupos deles fazem em função de uma tripla e conjugada realidade (cf. MAIA 2002c):

- O espaço global, que corresponde ao espaço das fronteiras de um País, não é homogéneo, em virtude do meio físico, que hierarquiza os espaços por ordem de importância e de procura.
- O espaço é disputado, tanto em termos económicos e “institucionais” (pelas empresas/organizações que procuram instalar-se nos locais estrategicamente mais benéficos, segundo os seus objectivos e as suas possibilidades), como em termos sociais: há como que uma **natural diferenciação social** feita a partir do espaço.





- Há um grande dinamismo no uso que se faz do espaço. O espaço é permanentemente reestruturado.

Neste dinamismo ressalta uma lógica de **complementaridade**, uma vez que nenhum espaço se caracteriza apenas por si; cada espaço é, antes, o resultado de uma conjugação entre sua própria dinâmica e as dinâmicas que lhe são exteriores. Mas ressalta também uma lógica de **competitividade** entre espaços próximos e com características mais ou menos idênticas: competitividade pelo alcance de investimentos, de infra-estruturas e de população.

É de acordo com este quadro de dinamismo, assente nas lógicas de complementaridade e de competitividade, que se equacionam os usos e a gestão dos espaços. A percepção de que o uso dos espaços implica as premissas descritas comporta a ideia de tempo e a de que a classificação que estabelecemos ao longo do tempo é artificial, apesar de consciente, ou seja, o que há três décadas era considerado rural ou não urbano hoje é considerado uma extensão da cidade do Porto, com fortalecimento de estatuto entre a passagem da condição de cidade dormitório a cidade que tem já alguma autonomia em relação ao centro.

O crescimento da cidade do Porto, demográfico e habitacional, está associado a uma série de factores que cumulativamente, desde pelo menos a segunda metade do século XIX, foram interagindo e, num jogo de forças, se associam na caracterização das dinâmicas dos espaços/concelhos contíguos que constituem a AMP<sup>5</sup>.

A cidade do Porto, desde a segunda metade do século XIX, é um espaço onde se podem observar os efeitos que as evoluções conjunturais de economia e de mercado têm sobre a fixação da população e a sua dinâmica, ditada particularmente pelos fluxos migratórios:

- 1) Migrações “de fora para dentro”, rumo ao núcleo urbano, correspondentes a um tempo em que a cidade no seu todo ainda estava a aumentar o número de habitantes no decurso do processo de industrialização.
- 2) Migrações do núcleo urbano para as periferias da cidade.
- 3) Migrações do núcleo urbano e dos subúrbios para fora da cidade, para os concelhos limítrofes e próximos, num processo que mais não corresponde do que ao alargamento da cidade do Porto para além das suas fronteiras administrativas.
- 4) Migrações de diversos concelhos, particularmente do Norte, para a AMP.

A população da AMP passou de 1167800 habitantes, em 1991, para 1260680 habitantes, em 2001, o equivalente a um crescimento de 7,4%. O crescimento não foi uniforme. Obedeceu à expansão da cidade do Porto para a periferia, sobretudo em benefício dos concelhos de Vila Nova de Gaia e da Maia, que conseguiram atrair mais população do que os outros concelhos, população oriunda do Porto e principalmente de outros concelhos de fora da AMP<sup>6</sup>.

Os concelhos do Porto e de Espinho perderam capacidade atractiva e apenas o concelho do Porto apresentou um crescimento natural negativo, dado o peso significativo que a população idosa tem sobre o total dos seus habitantes.

Para o crescimento da AMP contribuíram principalmente os saldos migratórios positivos, reflexo da tendência no Norte do País para a litoralização da população e para a conseqüente urbanização. Nas outras sub-regiões do Norte, o crescimento demográfico ficou a dever-se maioritariamente aos saldos naturais positivos e não

aos saldos migratórios maioritariamente positivos. Na AMP residem 34,1% da população da Região Norte.

Não é esperado um crescimento demográfico da AMP ao mesmo ritmo para a próxima década, ou seja, para 2011, dada a cada vez menor expressão das franjas de população jovem e adulta nos concelhos do interior, os concelhos que fornecem tradicionalmente população aos grandes centros urbanos (cf. RODRIGUES, 2000).

No contexto dos quinze concelhos que maiores crescimentos populacionais efectivos tiveram na Região Norte sete são da AMP, com destaque para o de Vila Nova de Gaia.

Ainda no contexto dos quinze concelhos da Região Norte que maiores decréscimos populacionais efectivos tiveram dois são da AMP, com destaque para o do Porto.

Numa descrição de maior pormenor, percebe-se que a evolução da estrutura da população da AMP se modificou de forma expressiva entre 1991 e 2001:

- Diminuição do número de jovens, de 20,0% para 16,3%;
- Aumento do número de adultos/activos de 69,4% para 70,5%.
- Aumento do número de idosos de 10,6% para 13,1%.

A população da AMP envelheceu no período considerado, apesar de, como se verifica em geral no País, existir uma ligeira recuperação do número de nascimentos nos últimos anos, desde 1996:

- Aumento do grupo da população entre os 0 e os 4 anos face ao grupo entre os 5 e os 9 de 85,3% para 100,7%.
- Diminuição da capacidade reprodutiva de 20,4% para 19,7%.
- Diminuição de idosos dos 85 a 89 face aos de 90 e mais anos de 288,0% para 258,3%.

O rejuvenescimento demográfico visível nos primeiros grupos etários é anulado, pode dizer-se, pela maior expressão dos idosos nos últimos grupos etários.

Numa abordagem para os concelhos do Porto e de Vila Nova de Gaia descreve-se a evolução dos mesmos indicadores entre 1991 e 2001.

Porto:

- Diminuição do número de jovens, de 16,9%, 13,1%.
- Diminuição do número de adultos/activos de 68,2%, 67,5%.
- Aumento do número de idosos de 14,8%, 19,4%.
- Aumento da população entre os 0 e os 4 anos face ao grupo entre os 5 e os 9 anos de 84,3%, 91,4%.
- Diminuição da capacidade reprodutiva de 17,3%, 15,8%.
- Diminuição da relação de idosos dos 85 a 89 face aos de 90 e mais anos de 279,1%, 242,7%.

Vila Nova de Gaia:

- Diminuição do número de jovens, de 20,2%, 17,0%.

- Aumento do número de adultos/ativos de 70,2%, 71,1%.
- Aumento do número de idosos de 9,6%, 11,9%.
- Aumento da população entre os 0 e os 4 anos face ao grupo entre os 5 e os 9 anos de 87,1%, 104,4%.
- Manutenção da capacidade reprodutiva no valor de 20,9%.
- Diminuição da relação de idosos dos 85 a 89 face aos de 90 e mais anos de 282,9%, 253,0%.
- Em todos os concelhos o crescimento migratório é sempre superior, nalguns casos substancialmente superior, ao crescimento natural, tanto em relação ao crescimento positivo como em relação ao crescimento negativo. E isto corrobora a dependência demográfica de cada um deles e da AMP no conjunto das populações oriundas de espaços externos<sup>7</sup>.
- A Maia foi de longe o concelho que maior crescimento migratório relativo apresentou, seguido do concelho de Vila Nova de Gaia.
- Nos concelhos do Porto e de Espinho diminuiu o poder de atracção, sendo que para o primeiro a diminuição foi também ao nível do crescimento natural. Porém, enquanto que no concelho do Porto o saldo migratório negativo resulta da maior assunção das suas funções de espaço central dinamizador, não residencial<sup>8</sup>, e da dinâmica residencial dos espaços/concelhos envolventes, no caso de Espinho resulta mais de uma perda efectiva de competitividade em relação ao conjunto da AMP.

### III. A habitação da AMP

O conhecimento do estado do ordenamento do espaço que compõe a AMP, como o de qualquer espaço, implica uma caracterização de pormenor sobre as características da habitação, na perspectiva da sua ordenação.

Dos nove concelhos que compõem a AMP seis apresentam evolução positiva do número total de edifícios, com decréscimo verificado apenas nos concelhos do Porto, que passou de 20,3% para 17,7% do total de edifícios na AMP, de Matosinhos, que passou de 13,5% para 12,8%, e de Espinho, que passou de 3,4% para 3,0%. De destacar que Vila Nova de Gaia tem já uma posição preponderante sobre o Porto em 1991 e que se acentua em 2001, passaram respectivamente de 23,1% para 24,1%.

No período de observação o número de edifícios cresceu 12,2% na AMP, com notória diferenciação do concelho do Porto em relação aos restantes concelhos. Aqui o número de edifícios passou de 48303 para 47234, - 2,3%, ao invés da evolução positiva sentida em Vila Nova de Gaia.

**Quadro – I Número de edifícios: 1991-2001**

Concelhos	1991	2001	Evolução percentual: 1991-2001
Porto	48303	47234	-2,3
Vila Nova de Gaia	54881	64218	17,0
AMP	237905	266840	12,2

Fonte: Censos 1991-2001





A evolução positiva do número de edifícios está associada fundamentalmente a dois factores: o do crescimento da população na AMP por via dos saldos migratórios positivos, já atrás descritos, e, sem dúvida, nos casos referidos de maior crescimento; a um desenvolvimento promovido tardiamente em relação aos concelhos vizinhos. Cresceram mais, numa lógica que terá certamente continuidade, aqueles que tinham capacidade para crescer, ou seja, concelhos fortemente marcados pela ruralidade deram e vão dando lugar a concelhos de fixação de indústria e, em consequência, de mão-de-obra e de população, e de desenvolvimento de alguma autonomia no comércio e nos serviços.

## Número de alojamentos

O número proporcional de alojamentos em cada concelho face à AMP é mais expressivo nos concelhos de maior população, como se verificou em relação ao número de edifícios. Aqui também, entre 1991 e 2001, a evolução do concelho do Porto e de Vila Nova de Gaia é inversa: no Porto houve decréscimo, embora se mantenha em posição ligeiramente superior, de 27,5% para 23,2% entre 1991 e 2001, em Vila Nova de Gaia houve acréscimo numa relação directa com o crescimento demográfico, de 21,3% para 22,9%.

Assim, como já se verificou em relação à população residente, num futuro muito próximo o número relativo de alojamentos em Vila Nova de Gaia vai superar o do Porto, nomeadamente porque a área para crescimento no primeiro concelho existe em abundância, o que não acontece no Porto. Talvez por esta impossibilidade de crescimento habitacional e demográfico da cidade do Porto é que se tenha vindo a fazer alguma apologia à junção dos dois concelhos num, nomeadamente como forma de aumentar a competitividade face ao concelho e à cidade de Lisboa.

De registar que, em todos os concelhos da AMP, o número de alojamentos cresceu. Mas o facto de existir uma evolução positiva em todos concelhos da AMP, inclusive no do Porto, está directamente relacionado com as alterações das tipologias dos edifícios, em que os de natureza plurifamiliar se sobrepõem aos de natureza unifamiliar.

A observação da evolução do número de famílias na AMP e desagregada por concelhos deixa perceber a relação com o número de edifícios e com o número de alojamentos.

**Quadro – 2 Evolução percentual: 1991-2001**

Concelhos	Edifícios	Alojamentos	Famílias
Porto	-2,2	10,2	4,5
Vila Nova de Gaia	17,0	40,1	33,3
AMP	12,2	30,5	24,7

Fonte: Censos 1991-2001

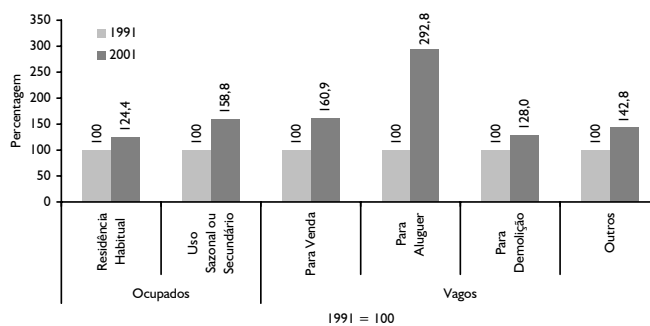
Em sete dos nove concelhos da AMP, o crescimento relativo do número de alojamentos foi sempre superior ao crescimento relativo do número de famílias. Apenas nos concelhos da Póvoa de Varzim e de Vila do Conde, o valor relativo do número de famílias foi superior ao valor relativo do número de alojamentos.

Do desencontro entre o crescimento dos alojamentos e o crescimento das famílias resultam alterações nas formas de ocupação dos alojamentos. Mediante a fixação de um valor padrão, índice 100, para o ano de 1991 pode perceber-se a evolução relativa das formas de ocupação dos alojamentos para 2001.

O número de fogos de uso sazonal cresceu 58,8%<sup>9</sup>.

- Dos fogos vagos, os que estão para venda aumentaram 60,9%; os que estão para aluguer aumentaram 192,8%; os que estão para demolição aumentaram 28,0%; e os outros casos de imóveis vagos aumentaram 42,8%%.
- O crescimento mais modesto deu-se nos fogos de residência habitual, 24,4%.

**Fig. 1 – Alojamentos clássicos segundo a forma de ocupação**



Fonte: Censos 1991-2001

Tem havido uma forte tendência para a realização de investimentos que não visam a satisfação imediata de necessidades, sem que tão-pouco exista o correspondente retorno em matéria de renda expressa, dado que os casos de alojamentos disponíveis para alugar tiveram forte crescimento.

A aquisição da habitação tem assumido na AMP, como noutros centros urbanos estudados (cf. CARVALHO 2003: 52-58), mais a função de investimento do que a de uso residencial imediato.

Uma análise dos dados pelos dois concelhos em descrição deixa perceber a existência de dinâmicas diferenciadas.

Porto:

- O número de fogos de uso sazonal cresceu 79,8%.
- Dos fogos vagos, os que estão para venda aumentaram 12,4%; os que estão para aluguer aumentaram 228,5%; os que estão para demolição aumentaram 28,6%; e os outros casos de imóveis vagos aumentaram 40,3%.
- O crescimento mais modesto deu-se nos fogos de residência habitual, 1,3%.

Vila Nova de Gaia:

- O número de fogos de uso sazonal cresceu 85,2%.
- Dos fogos vagos, os que estão para venda aumentaram 51,3%; os que estão para aluguer aumentaram 228,6%; os que estão para demolição aumentaram 0,3%; e os outros casos de imóveis vagos aumentaram 39,2%.
- O número de fogos de residência habitual cresceu 34,4%.

Importa realçar que se verifica um crescimento acentuado dos fogos de uso sazonal ou secundário, dos fogos para venda e, sobretudo, de fogos para aluguer.

Donde se percebe que o número de fogos por ocupar é muito significativo na AMP e resulta de uma série de factores a que não são alheios o apetite de investimento num espaço de grande dinâmica económica e pujança demográfica e um certo descontrolo do mercado habitacional municipal e metropolitano. A situação parece ter correspondência noutras cidades capitais de distrito estudadas, como, a propósito dos fogos de ocupação ausente, sustenta CARVALHO (2003: 55):

Está-se perante informação significativa, revelando aquisições recentes de alojamentos não seguidas de ocupação. Confirma investimentos que não correspondem à satisfação de necessidades imediatas, nem sequer à procura de renda explícita, uma vez que não se verifica o aluguer. Quem realizará estes investimentos? Serão ainda os emigrantes?

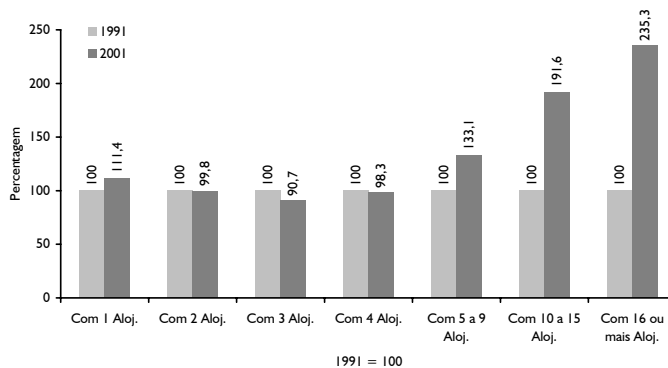
A resposta às questões que o excerto de texto suscita é complexa, sobretudo se o espaço de observação for de grande procura, como é o caso do espaço da AMP. Certamente que a aquisição de imóveis tem no investimento a sua justificação mais importante e é feita por um grupo social que, genericamente, se pode caracterizar pelo poder de compra que lhe permite estar por tempo mais ou menos alargado sem obter retornos financeiros dos mesmos. Porém, o que se afirma carece de um estudo de caracterização e de fundamentação. Haverá também desconhecimento do estado do mercado imobiliário por parte de quem investe e, ainda, ao nível do planeamento uma tradução irrealista da conjugação entre as dimensões demográfica e habitacional em cada concelho (cf. CARVALHO, 2003: 76-77).

Uma leitura dos indicadores por tipologias de ocupação dos edifícios ajuda a compreender melhor as relações de mercado entre oferta e eventual procura de habitação.

Os censos agregam a informação dos edifícios principalmente residenciais por duas categorias: os exclusivamente residenciais e os parcialmente residenciais.

A observação das figuras seguintes, que descrevem a evolução atrás referida, deixa perceber que na AMP, tanto para os edifícios exclusivamente residenciais como para os edifícios parcialmente residenciais, há uma ligeira evolução positiva da habitação unifamiliar e uma explosão da habitação plurifamiliar, principalmente os edifícios que comportam dez ou mais alojamentos.

**Fig. 2 – Edifícios exclusivamente residenciais**



Fonte: Censos 1991-2001

Para os edifícios exclusivamente residenciais, pela agregação dos valores em categorias mais amplas – com um fogo unifamiliares, 2 a 4 fogos plurifamiliares de pequena dimensão, 5 a 9 fogos plurifamiliares de média dimensão e 10 e mais fogos plurifamiliares de grande dimensão – verifica-se que<sup>10</sup>:





- O número de unifamiliares cresceu 11,4%.
- O número de plurifamiliares de pequena dimensão decresceu 2,3%.
- O número de plurifamiliares de média dimensão cresceu 33,1%.
- O número de plurifamiliares de grande dimensão cresceu 105,6%.

Apresenta-se uma análise por concelhos constituintes.

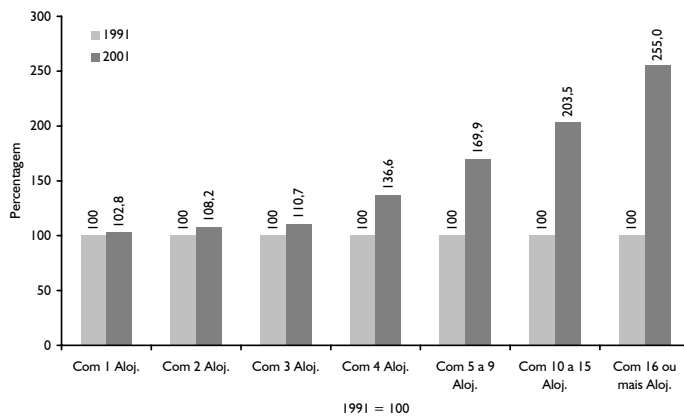
Porto:

- O número de unifamiliares decresceu 5,1%.
- O número de plurifamiliares de pequena dimensão decresceu 8,3%.
- O número de plurifamiliares de média dimensão cresceu 6,9%.
- O número de plurifamiliares de grande dimensão cresceu 30,3%.

Vila Nova de Gaia:

- O número de unifamiliares cresceu 19,0%.
- O número de plurifamiliares de pequena dimensão decresceu 7,9%.
- O número de plurifamiliares de média dimensão cresceu 47,9%.
- O número de plurifamiliares de grande dimensão cresceu 171,9%.

**Fig. 3 – Edifícios parcialmente residenciais**



Fonte: Censos 1991-2001

Para os edifícios parcialmente residenciais, com a mesma agregação, verifica-se, para a AMP, que:

- O número de unifamiliares cresceu 2,8%.
- O número de plurifamiliares de pequena dimensão cresceu 14,4%.
- O número de plurifamiliares de média dimensão cresceu 69,9%.
- O número de plurifamiliares de grande dimensão cresceu 123,8%.

Apresenta-se uma análise por concelhos constituintes.

Porto:

- O número de unifamiliares cresceu 0,3%.
- O número de plurifamiliares de pequena dimensão cresceu 9,7%.
- O número de plurifamiliares de média dimensão cresceu 16,6%.
- O número de plurifamiliares de grande dimensão cresceu 45,1%.

Vila Nova de Gaia:

- O número de unifamiliares decresceu 10,1%.
- O número de plurifamiliares de pequena dimensão decresceu 6,8%.
- O número de plurifamiliares de média dimensão cresceu 81,0%.
- O número de plurifamiliares de grande dimensão cresceu 145,7%.

A comparação das duas anteriores figuras, para as habitações plurifamiliares com dez ou mais alojamentos, permite perceber que a dinâmica dos edifícios parcialmente residenciais é globalmente mais forte do que a dinâmica dos edifícios exclusivamente residenciais, o que se pode explicar pelo crescimento da actividade empreendedora da AMP. Todos os concelhos da AMP apresentam hoje, com oscilações entre si, uma vida industrial, de comércio e de serviços com alguma dinâmica e, nesse sentido, têm-se autonomizado da cidade do Porto. De registar que Vila Nova de Gaia contraria no essencial esta tendência, o que se percebe pela sua demonstrada capacidade de fixação de população ao longo da última década e pelo grande potencial de crescimento que ainda apresenta.

Uma outra leitura que se pode fazer do crescimento mais expressivo dos alojamentos clássicos de uso sazonal ou secundário é a da desregulação do mercado da construção civil e da falta de planeamento, em prospectiva, que muito caracteriza a acção dos municípios, não apenas ao nível da AMP, mercado caracterizado muito mais pela oferta do que pela procura de habitação.

Para os alojamentos clássicos vagos, a dinâmica entre 1991 e 2001 foi sempre positiva em todas as categorias. Da maior expressão para a menor, evoluiu a habitação para aluguer, a habitação para a venda, a habitação para outros fins e, por fim, a habitação para demolição.

Numa descrição por categorias e de maior pormenor sobre a evolução dos alojamentos clássicos vagos constata-se que:

- A habitação para venda cresceu globalmente na AMP à excepção dos concelhos de Espinho e de Póvoa de Varzim, com os menores crescimentos positivos para os concelhos de Vila do Conde e do Porto e com os maiores crescimentos positivos para os concelhos de Valongo e de Maia.
- A habitação para aluguer cresceu globalmente na AMP e cresceu em todos os concelhos da AMP, com menor expressão positiva na Póvoa de Varzim e em Matosinhos e com maior expressão positiva nos concelhos da Maia e, com a mesma intensidade, no Porto e em Vila Nova de Gaia.
- A habitação para demolição cresceu globalmente na AMP à excepção dos concelhos de Espinho e de Póvoa de Varzim, com menores crescimentos positivos em Vila Nova de Gaia e em Vila do Conde, concelhos de cons-

truções novas, de maior exigência e qualidade, e com crescimentos positivos na Maia e em Gondomar, seguido de muito próximo por Matosinhos.

- A habitação para outros fins também cresceu globalmente na AMP, à excepção do concelho de Espinho, com menores crescimentos positivos para os concelhos de Matosinhos e de Póvoa de Varzim e com maiores crescimentos positivos para os concelhos de Gondomar e da Maia.

## IV. A evolução da população e da habitação na AMP

A evolução demográfica para a AMP, no seu conjunto e por concelhos, pode sintetizar-se por duas tendências da maior importância na perspectiva do cruzamento entre o número de habitantes e o número e as características das habitações:

- o envelhecimento demográfico;
- o acentuar da dependência das migrações para a manutenção dos padrões de crescimento habitacional.

Verifica-se que é geral e vai certamente acentuar-se a tendência para:

- a diminuição do número de jovens, até aos 14 anos;
- o crescimento residual, mas não compensador, do número de adultos activos, entre os 15 e os 64 anos;
- o aumento do número de idosos;
- o acentuar das relações de dependência entre o número de jovens e o número de activos, o número de idosos e o número de activos e o número de jovens e de idosos e o número de activos.

Donde se percebe que a população da AMP não vai continuar a crescer ao mesmo ritmo que cresceu entre 1991 e 2001, nos concelhos em que cresceu, e que vai acentuar a sua dependência em relação à população do espaço regional em que se integra, uma população, ela própria, em processo de envelhecimento demográfico que não permitirá os índices de crescimento até aqui verificados, mesmo que o crescimento do saldo migratório externo se continue a fazer sentir, particularmente em favor dos espaços urbanos como, de forma acentuada, tem acontecido desde o início dos anos noventa.

A confirmação do défice demográfico na evolução entre 1991 e 2001 face ao desajustado crescimento da habitação percebe-se pela comparação dos valores relativos do número de fogos de residência habitual e o número de habitantes, conforme demonstra a figura 4.

Na AMP o crescimento da habitação é muito superior ao crescimento da população. Esta relação de desequilíbrio é mais sentida nos concelhos do Porto e de Espinho, em que o défice demográfico existe, no primeiro caso para o saldo natural e para o saldo migratório, no segundo caso para o saldo migratório<sup>11</sup>.

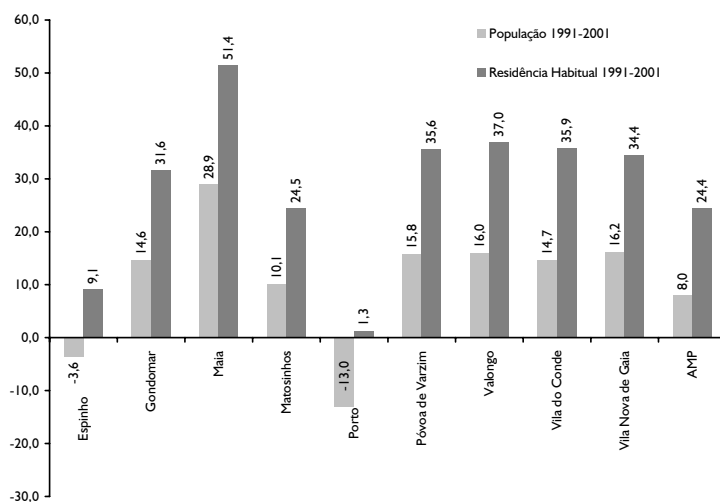
Exceptuando o concelho da Maia, nos restantes as distâncias são superiores a duas vezes mais. Por si só, esta constatação explica a evolução positiva das outras formas de ocupação da habitação, em relação ao uso sazonal e aos fogos para venda e para aluguer, em que o crescimento tem sido muito significativo e, embora resultado de um conjunto possível de factores, em muito se fica a dever ao que





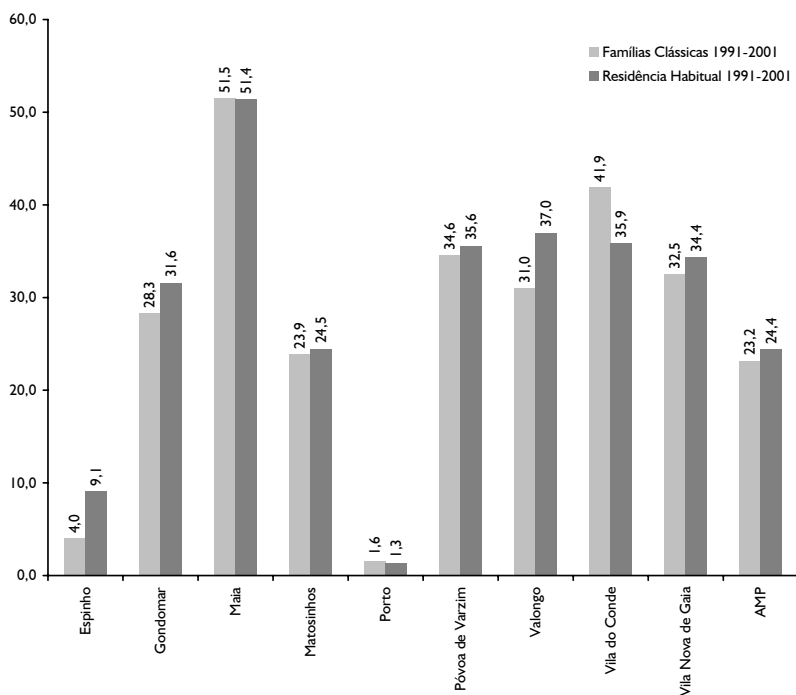
se pode apelidar de desequilíbrio entre a oferta e a procura, entre uma oferta de habitação que aumenta a um ritmo muito superior ao crescimento demográfico.

**Fig. 4 – Crescimento da população e da habitação por concelhos**



Fonte: Censos 1991-2001

**Fig. 5 – Evolução das famílias e da habitação por concelhos**



Fonte: Censos 1991-2001

A relação entre a evolução do número de residências habituais e a evolução do número de famílias é próxima, como seria de esperar, embora o número de habitações em regime de residência habitual seja superior para a grande maioria dos casos<sup>12</sup>. Apenas nos concelhos da Maia e, com maior dimensão, de Vila do Conde a evolução das famílias é superior à evolução das habitações em resultado, respectivamente, da capacidade atractiva e do desinvestimento na construção.

## V. Nota de conclusão

Entre 1991 e 2001, houve na AMP um crescimento da população relativamente moderado, de 7,4%, muito dependente da fixação de migrantes, e um crescimento equivalente ao triplo do número de alojamentos, 30,5%, o que prova o desajustamento entre oferta e procura de habitação. Face ao que é conhecido para outras áreas urbanas do País, estes comportamentos não se diferenciam (cf. CARVALHO 2003).

É de salientar que a evolução se apresenta diferenciada para os concelhos que constituem o espaço metropolitano: embora em termos genéricos a distorção do mercado habitacional esteja presente em todos os concelhos, alguns, como o da Maia, apresentam maior vitalidade demográfica, enquanto outros, como o do Porto, apresentam menor vitalidade demográfica. Assim também em relação ao crescimento da habitação e do número de alojamentos: a Maia foi o concelho que mais cresceu e Espinho e Porto os concelhos que menos cresceram.

Em leitura cruzada também é de salientar que as diferenças entre evolução percentual da população e a evolução percentual da habitação são maiores nos concelhos que mais cresceram. Donde se percebe que o desencontro entre o crescimento demográfico e o crescimento habitacional está presente em qualquer circunstância.

A pressão da construção sobre o espaço é muito superior à pressão da população sobre o espaço. O facto de a habitação crescer a um ritmo superior, nalguns concelho muito superior, ao crescimento da população, para além das questões imediatas de desajustamento entre oferta e procura, coloca a questão prospectiva que é já equacionada no momento da manutenção do património, da sua recuperação. Num estudo recente, levado a cabo pelo *Ministério das Obras Públicas, Transportes e Habitação* conjuntamente com a *Secretaria de Estado da Habitação*<sup>13</sup>, identifica-se a necessidade de intervenção para recuperação em mais de 800 mil casas, sendo 63,8% de residência habitual, com expressão significativa, 41,0%, nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto. Se já os proprietários/residentes não cuidam ou não podem cuidar das habitações, pior será o estado e o cenário para as habitações vagas.

É também elucidativa a propensão do espaço metropolitano para as habitações plurifamiliares em detrimento das habitações unifamiliares.

Os dados apresentados neste trabalho poderão conduzir à reflexão sobre a “cidade emergente”, a cidade que, face às questões enunciadas, importa construir. Chamou-se a atenção para a incapacidade de gestão metropolitana em intervir nas questões de ordenamento de território e, a esse nível, de compatibilização entre as verificadas dissonâncias do crescimento demográfico e do crescimento habitacional, que se estendem, sem excepção, a todos os concelhos, embora com evoluções diferenciadas e com motivações decorrentes das dinâmicas que, interna e externamente, se geram. Os concelhos debatem-se com o mesmo tipo de problemas, a cidade cresce numa lógica supra-municipal mas a gestão de questões comuns é feita em separado. O agravamento do estado das habitações, a oferta de facto e esperada, desajustada, dos alojamentos poderão conduzir à necessidade de uma intervenção única ou, no mínimo, concertada na AMP. Se isso é visível e só exequível em matéria de acessibilidades, de que o Metro do Porto constitui o exemplo em construção, deverá ser alargado a outros domínios, particularmente em relação à excessiva oferta da habitação, sobretudo num País em que o contraste está

presente, ou seja, a muita oferta de habitação nos espaços metropolitanos coincide com o número muito elevado de pessoas que habitam em alojamentos não clássicos e em habitações degradadas.

Dos dados apresentados, importa ainda considerar um conjunto de reflexões relacionadas com o planeamento do espaço, AMP ou cada um dos concelhos, tanto em termos de estado, caracterização de momento, como em termos prospectivos. É de crer, pela prática corrente, de ocupação do espaço, pese embora a existência dos PDM's, que essas reflexões muitas vezes não estão presentes:

- A necessidade de caracterizar/descrever a habitação por relação à população, sobretudo em espaços onde a pressão da construção é acentuada. Isso evitará que se intervenha no sentido de ajustar a oferta e a procura de habitação e que se informem os investidores.
- O interesse em prever a evolução da habitação e da população por forma a planear e executar para além do tempo de concepção.

Ficou claro que a resposta à questão do funcionamento do mercado habitacional está na excessiva oferta, tanto pelo confronto com os indicadores genéricos do número de residentes em cada concelho e na AMP como considerando o número de famílias. Esta é uma questão transversal da AMP, independentemente do estado da população em cada concelho, de maior ou de menor vitalidade demográfica, que confirma o que se passa nas outras capitais de distrito.

Em reflexão final, muito para além das evidências conclusivas, importa ponderar sobre os caminhos possíveis para alterar as distorções de crescimento. Fundamentalmente dois: conhecimento e planeamento. E nessa perspectiva a fusão dos concelhos do Porto e de Vila Nova de Gaia, não desconsiderando outras possibilidades, pode ser vantajosa, nomeadamente por permitir com maior proveito:

1. Uma gestão do espaço mais eficaz e racional, para além da perspectiva “miope” de cada concelho.
2. A criação de um espaço de maior afirmação a Norte, função que a cidade do Porto de há muito deixou de exercer, em contraponto com Lisboa.
3. Uma contribuição para o abrandamento da perda de competitividade do Porto, no contexto da AMP e do País.
4. A fusão de dois espaços que historicamente sempre se confundiram, fizeram e fazem parte um do outro. Quanto mais não fosse, o Vinho do Porto ainda está aí para o provar.

## notas

1. Entende-se por “estado da população” a definição num tempo preciso das características macro-demográficas, sexo e idades, da população num determinado momento. O estado da população é fixado, por excelência, em cada decénio através dos recenseamentos gerais da população. Assim também acontece em relação à habitação.

2. Entende-se por “dinâmica demográfica” a observação e a análise da evolução das variáveis microdemográficas, nascimentos, óbitos e migrações, responsáveis pelas alterações, quantitativas e qualitativas, da população.





3. A Área Metropolitana do Porto foi criada pela Lei n.º 44/1991, de 2 de Agosto, tal como a Área Metropolitana de Lisboa. Aí se define que estas são “pessoas colectivas de direito público de âmbito territorial e visam a prossecução de interesses próprios das populações da área dos municípios integrantes.” (in MAIA 2002d: 26).

4. Em relação aos grandes espaços metropolitanos europeus, existe, porém, uma diferença. As preocupações com o planeamento surgem aí com a Europa destruída à saída da guerra, enquanto que entre nós só nos anos oitenta e, com maior acuidade, nos anos noventa é que se começam a dar as primeiras respostas administrativas e políticas, designadamente com a obrigatoriedade de os municípios elaborarem e aprovarem os seus PDM's – Planos Directores Municipais.

5. Sobre os factores que explicam o processo de urbanização em Portugal, nomeadamente os relacionados com a expansão metropolitana, ver SALGUEIRO (1992: 81-104).

6. Em descrição sincrónica dos padrões de habitação na AMP, TORRES e PEREIRA (s.d.: 22) afirmam: “O crescimento da cidade há muito ultrapassou os limites concelhios. O Porto-concelho tem vindo a perder vocação residencial. No centro histórico subsistem populações fortemente envelhecidas, enquanto em zonas nobres da cidade se concentram grupos socioeconómicos particularmente favorecidos. As famílias de constituição mais recente, porém, fixam-se tendencialmente noutros concelhos, sobretudo em Vila Nova de Gaia, Gondomar, Maia, Matosinhos ou mesmo Valongo, nomeadamente nas zonas mais próximas do Porto. Essa era, já em 1991, a verdadeira dimensão do Porto-cidade. Esse processo de expansão urbana apresentava um padrão aproximadamente concêntrico, com características radiais ao longo das principais vias rodó e ferroviárias de acesso ao centro do Porto”.

7. Como sustenta RODRIGUES (2000: 35): “Num contexto que é pouco favorável ao aumento do número de portugueses, o devir de cada região e as suas potencialidades de desenvolvimento parecem estar dependentes da intensidade e da direcção das migrações na escala nacional. O papel determinante que durante muitas décadas pertenceu à emigração tende agora a passar para uma nova vertente migratória.”

8. A assunção de uma cada vez maior função não-residencial do núcleo urbano resulta de vários factores: da sua posição de epicentro do espaço económico que se estende muito para além da Área Metropolitana do Porto, da deslocalização da indústria para os concelhos periféricos, com evidente exemplo do caso da Maia desde os anos setenta, e da concentração das actividades de comércio e de serviços, tanto públicas como privadas (cf. SALGUEIRO 1992: 247-256).

9. Pelos números apresentados não se pense que o fenómeno das residências secundárias está circunscrito ao tempo de observação. A sua origem e proliferação pelos grupos sociais dominantes reside no desenvolvimento urbano do século XIX, da industrialização, e da reconversão social e económica das elites dirigentes, que progressivamente abandonam os espaços rurais e as funções a eles associados para se assumirem como protagonistas nas indústrias citadinas, embora conservando as suas casas senhoriais de periferia; está também em muito associado a processos de investimento dos emigrantes, desde os “Brasileiros” de sucesso do século XIX até aos do ciclo emigratório europeu após a Segunda Guerra Mundial (cf. SALGUEIRO 1992: 2000).

10. A opção por esta categorização, para além de nos parecer lógica e de melhor leitura, seguiu os resultados apresentados em estudo similar (cf. CARVALHO 2003: 60).

11. A partir do cruzamento dos dados demográficos com os dados do número de habitações para o Norte do País entre 1991 e 1999 CONCEIÇÃO (s.d.: 9) conclui: “O que nos indica, a este respeito, o cruzamento destas duas fontes de informação? Em primeiro lugar, que o número de alojamentos existentes cresce em todos os contextos, incluindo os concelhos que terão registado perdas populacionais. Em segundo lugar, que esse crescimento se processa a ritmos mais fortes que os do crescimento populacional. Finalmente, que existe uma desigual relação, no espaço regional, entre os recursos habitacionais e a população.”

12. Como refere CARVALHO (2003: 127): “Este desfasamento entre crescimento de famílias e de alojamentos não ocorre apenas nas cidades médias, mas na globalidade do País. Aliás, poderá ser identificado com o sul da Europa, tendo expressão na Grécia, Espanha e Portugal.”

13. Cf. *Mercado Imobiliário*, Órgão Oficial dos Mediadores Imobiliários, 3 de Março de 2003: 3.

## referências bibliográficas

CARVALHO, Jorge

2003 *Ordenar a cidade*. Coimbra: Quarteto Editora.

CONCEIÇÃO, Paulo

s.d. *Estimativas do parque habitacional (1991-1999). Uma análise do Norte de Portugal*. Estatísticas e Estudos Regionais. Porto: INE/DRN.

DOMINGUES, Álvaro António Gomes

1993 *Serviços às empresas – concentração metropolitana e desconcentração periférica*. 2 vols. Porto: dissertação apresentada à Faculdade de Letras da Universidade do Porto para doutoramento em Geografia Humana (policopiada).

INE – Destaque 22/06/2001

MAIA, Rui Leandro

2002a “Centro/periferia”, in *Dicionário de Sociologia* (Rui Leandro Maia coord.). Porto: Porto Editora: 51.

2002b “Ecologia urbana”, in *Dicionário de Sociologia* (Rui Leandro Maia coord.). Porto: Porto Editora: 115.

2002c “Espaço”, in *Dicionário de Sociologia* (Rui Leandro Maia coord.). Porto: Porto Editora: 134-136.

2002d “Área Metropolitana”, in *Dicionário de Sociologia* (Rui Leandro Maia coord.). Porto: Porto Editora: 26.

*Mercado Imobiliário, Órgão Oficial dos Mediadores Imobiliários*, 3 de Março de 2003: 3.

NAZARETH, J. Manuel

1988 *Princípios e métodos de análise em demografia portuguesa*. Lisboa: Editorial Presença.

NUNES, Adérito Sedas

1964 “Portugal, sociedade dualista em evolução”, in *Análise Social*. Vol. II (7-8). Lisboa: 407-462.

PEREIRA, António Eduardo

s.d. *Principais tendências demográficas na Região Norte no período intercensitário (1999-2001). Censos 2001 – Resultados provisórios*. Porto: INE/DRN.

PESTANA, Maria Helena e GAGEIRO, João Nunes

1998 *Análise de dados para Ciências Sociais. A complementaridade do SPSS*. Lisboa: Edições Sílabo.

PÚBLICO, ECONOMIA, 2 de Fevereiro de 2004

RODRIGUES, Teresa

2000 “Cem anos de demografia. Os portugueses do século XX”, in *História*, 22, Fevereiro: 31-35.

SALGUEIRO, Teresa Barata

1992 *A cidade em Portugal. Uma geografia urbana*. Porto, 2ª ed.: Edições Afrontamento.

TORRES, Sónia e PEREIRA, António Eduardo

s.d. *Padrões habitacionais da Área Metropolitana do Porto*. Estatísticas e Estudos Regionais. Porto: INE/DRN.

VEIGA, João Conde

2002 “Escola de Chicago”, in *Dicionário de Sociologia* (Rui Leandro Maia coord.). Porto: Porto Editora: 130-131.

## Documentação

Censos, 1991 e 2001.