ADENDA

Vila do Conde – Estudos de enquadramento e caraterização

Estrutura Social

parte 2 – Habitação

Nota introdutória

Com a recente divulgação pelo INE dos Resultados Provisórios do XVI Recenseamento Geral da População e VI Recenseamento Geral da Habitação – Censos 2021, impõe-se uma atualização do diagnóstico da estrutura social do município, na componente da Habitação (parte 2), elaborado no contexto dos estudos de enquadramento e caracterização que integram o processo de revisão do Plano Diretor Municipal de Vila do Conde.

Apesar dos Resultados Provisórios dos Censos 2021 não disponibilizarem toda a informação estatística que os Resultados Definitivos (com divulgação agendada para o último trimestre de 2022) tradicionalmente disponibilizam, os Resultados Provisórios já garantem um conjunto de informação estatística, que permite analisar a evolução e as tendências dos principais indicadores do parque edificado e habitacional, no município de Vila do Conde. A compilação e análise da recente informação disponibilizada, constitui o principal objetivo da presente Adenda.

O período compreendido entre 2011 e 2021 foi caracterizado por um fraco crescimento do parque habitacional do município, embora com melhor desempenho que as unidades territoriais (UT) de referência – Área Metropolitana do Porto (AMP) e Portugal.

Apesar do fraco crescimento dos alojamentos, as residências habituais tiveram um aumento que superou o aumento dos agregados domésticos, no mesmo período, configurando uma redução das situações de coabitação de agregados familiares. Para o efeito, muito contribuíram os 1370 alojamentos sazonais e vagos que passaram a residências habituais. Tal dinâmica poderá explicar, ainda, o forte incremento que o arrendamento e outras situações (por exemplo, cedências) tiveram neste período.

Quanto à composição do edificado do parque habitacional, as moradias unifamiliares continuam a ter um peso largamente dominante na composição do parque habitacional do município, apesar do significativo aumento percentual dos edifícios multifamiliares com 5 e mais alojamentos verificado no período em análise.

Parque habitacional (composição e dinâmica do edificado)

De acordo com os resultados provisórios dos Censos de 2021 foram recenseados 22 936 edifícios residenciais, mais 41 que em 2011, correspondendo a um crescimento de 0,2%; comparativamente, as UT de referência para o município registaram evoluções diferentes: no País, verificou-se um crescimento de 0,8%, enquanto na Área Metropolitana do Porto (AMP) se registou um decréscimo de -0,4%, do respetivo parque edificado.

Variação dos edifícios e dos alojamentos clássicos entre 2011 e 2021

Edifícios em 2011 e 2021	Edifícios				Alojamentos clássicos			
Unidades Territoriais	2011	2021	Variação		2011	2021	Variação	
Portugal	3 544 389	3 573 416	29 027	0,8%	5 859 540	5 970 655	111 115	1,9%
Área Metropolitana do Porto	418 038	416 190	-1 848	-0,4%	826 101	836 290	10189	1,2%
Município de Vila do Conde	22 895	22 936	41	0,2%	37 697	38 675	978	2,6%
Árvore	1 751	1 811	60	3,4%	2 722	2 829	107	3,9%
Aveleda	462	454	-8	-1,7%	501	487	-14	-2,8%
Azurara	692	625	-67	-9,7%	1 264	1 242	-22	-1,7%
Fajozes	430	429	-1	-0,2%	559	552	-7	-1,3%
Gião	519	526	7	1,3%	671	718	47	7,0%
Guilhabreu	658	682	24	3,6%	840	877	37	4,4%
Junqueira	714	707	-7	-1,0%	780	792	12	1,5%
Labruge	866	879	13	1,5%	1 502	1 528	26	1,7%
Macieira da Maia	635	642	7	1,1%	940	974	34	3,6%
Mindelo	1 640	1 700	60	3,7%	2 478	2 568	90	3,6%
Modivas	553	561	8	1,4%	718	714	-4	-0,6%
Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada	944	958	14	1,5%	992	1 011	19	1,9%
Fornelo e Vairão	897	831	-66	-7,4%	1 091	1 056	-35	-3,2%
Malta e Canidelo	630	654	24	3,8%	836	862	26	3,1%
Retorta e Tougues	620	648	28	4,5%	819	838	19	2,3%
Rio Mau e Arcos	934	940	6	0,6%	1 044	1 090	46	4,4%
Touguinha e Touguinhó	1 021	1 048	27	2,6%	1 316	1 351	35	2,7%
Vilar e Mosteiró	857	836	-21	-2,5%	1 042	1 048	6	0,6%
Vila Chã	1 314	1 468	154	11,7%	1 672	1 819	147	8,8%
Vila do Conde	5 940	5 718	-222	-3,7%	14 829	15 213	384	2,6%
Vilar de Pinheiro	818	819	1	0,1%	1 081	1 106	25	2,3%

Fonte dos dados: INE, Censos de 2011 e Censos 2021 (dados provisórios).
Fonte: CMVC, 2022

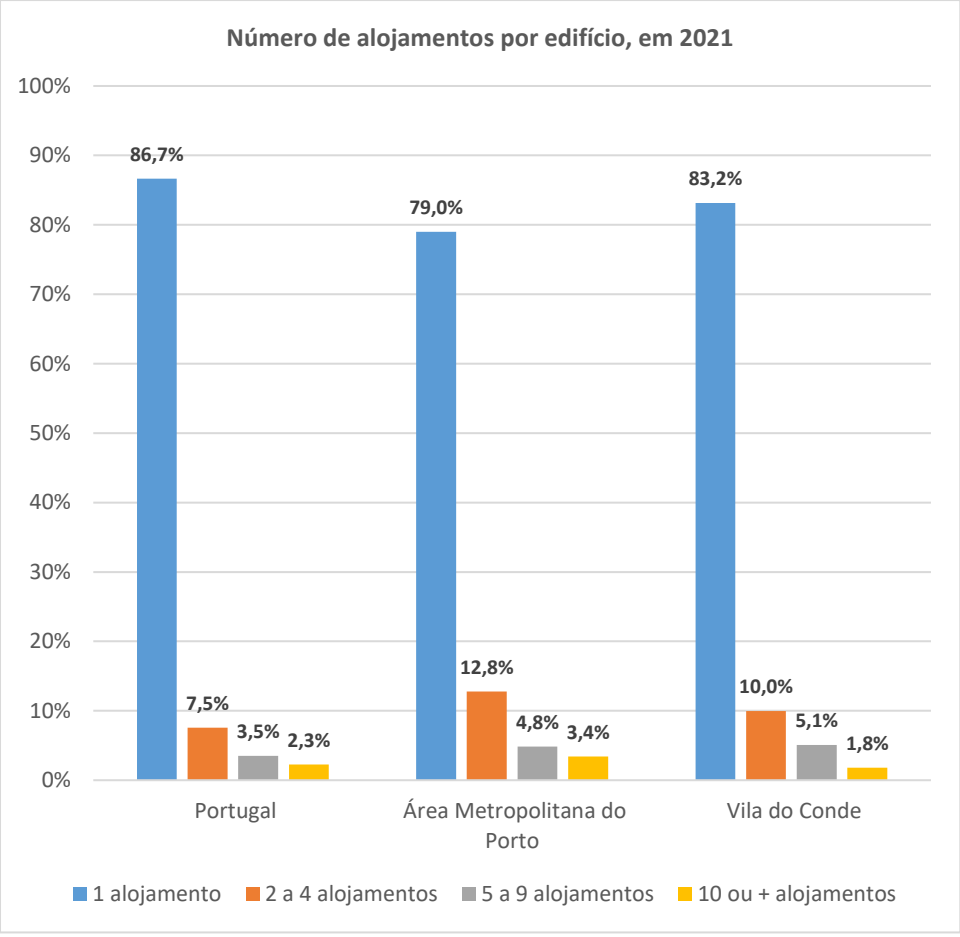
No mesmo período, o município de Vila do Conde registou um aumento de 978 alojamentos familiares clássicos, correspondendo a um crescimento de 2,6% do seu parque habitacional. Apesar do fraco crescimento registado pelo município, o seu valor

foi superior ao crescimento verificado em Portugal (1,9%) e acima do dobro do crescimento do parque habitacional da AMP (1,2%).

Considerando que na década de 2001-2011, os edifícios haviam aumentado na ordem dos 12%, quer em Portugal, quer no município de Vila do Conde e o crescimento dos alojamentos clássicos variou entre os 16% na AMP e em Portugal e os 21,7% no município de Vila do Conde, conclui-se que a dinâmica construtiva verificada no último período (2011-2021) foi indubitavelmente reduzida.

Dimensão dos edifícios, segundo o número de alojamentos

De acordo com os dados provisórios dos Censos de 2021, mais de 83% do parque habitacional do município de Vila do Conde era constituído por moradias unifamiliares, i.e., edifícios com apenas uma habitação. Estes edifícios representavam, no mesmo momento, 79% na AMP e 86,7% em Portugal.



Fonte dos dados: INE, Censos de 2011 e Censos 2021 (dados provisórios).
Fonte: CMVC, 2022

A proporção dos edifícios com um alojamento, no conjunto dos respetivos parques habitacionais diminuiu entre 2011 e 2021, em Portugal (-0,5%), na AMP (-0,7%) e no município de Vila do Conde (-0,8%), uma tendência que se vem observando, nas últimas décadas.

Se, no caso de Portugal, o crescimento do número destes edifícios foi menor que o verificado para os edifícios com 2 a 4 habitações, na AMP e em Vila do Conde verificou-se mesmo uma redução do número dos edifícios com uma habitação. Tal dinâmica sugere uma importância acrescida das operações de reconstrução e de reabilitação de edificado preexistente, comparativamente com outros períodos intercensitários.

Os edifícios com maior número de alojamentos (10 ou mais alojamentos) são tradicionalmente os que detêm menor proporção nos parques habitacionais, representando em 2021, apenas 2,3% no País, 3;4% na AMP e 1,8% no município de Vila do Conde.

Parque habitacional (composição e dinâmica residencial)

Entre 2011 e 2021, o número de alojamentos familiares clássicos aumentou 1,9% em Portugal, 1,23% na AMP e 2,59% no município de Vila do Conde.

Relativamente aos alojamentos familiares não clássicos verificou-se uma redução substancial destes alojamentos, quer no País, quer na AMP, contudo, no município de Vila do Conde verificou-se um aumento de 32 para 84, do número de alojamentos não clássicos. A proporção destes alojamentos no parque habitacional de Vila do Conde, passou de 0,08% em 2011 para 0,22% em 2021; o mesmo rácio para o País diminuiu de 0,11% em 2011, para 0,07% em 2021.

No período em análise, as residências habituais aumentaram 3,8% em Portugal, 5,4% na AMP e 8,8% no município de Vila do Conde. Comparativamente, a dinâmica de crescimento da ocupação (incremento das residências habituais) foi significativamente superior à da construção (incremento dos alojamentos clássicos), nos territórios nacional, regional e municipal. Tal só foi possível porque se verificou, no mesmo período, um decréscimo, quer das residências secundárias, quer dos alojamentos vagos, que passaram à qualidade de residências habituais.

Alojamentos familiares clássicos, por forma de ocupação, em 2011 e 2021								
	Alojamentos Clássicos		Residências Habituais		Residências Secundárias		Alojamentos Vagos	
	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021
Portugal	5 859 540	5 970 655	3 991 112	4 143 043	1 133 300	1 104 398	735 128	723 214
Área Metropolitana do Porto	826 101	836 290	646 703	681 446	79 824	71 012	99 574	83 832
Vila do Conde	37 697	38 675	26 783	29 131	7 771	6 811	3 143	2 733
Árvore	2 722	2 829	1 841	2 037	700	575	181	217
Aveleda	501	487	430	431	28	16	43	40
Azurara	1 264	1 242	817	899	334	268	113	75
Fajozes	559	552	463	460	48	33	48	59
Gião	671	718	563	584	45	50	63	84
Guilhabreu	840	877	736	775	52	33	52	69
Junqueira	780	792	638	638	107	98	35	56
Labruge	1 502	1 528	943	1 094	459	337	100	97
Macieira da Maia	940	974	745	825	85	65	110	84
Mindelo	2 478	2 568	1 255	1 547	1 049	887	174	134
Modivas	718	714	596	620	25	29	97	65
Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada	992	1 011	793	810	109	115	90	86
Fornelo e Vairão	1 091	1 056	848	872	114	90	129	94
Malta e Canidelo	836	862	738	746	59	60	39	56
Retorta e Tougues	819	838	672	704	103	67	44	67
Rio Mau e Arcos	1 044	1 090	819	861	192	181	33	48
Touguinha e Touguinhó	1 316	1 351	1 036	1 089	179	175	101	87
Vilar e Mosteiró	1 042	1 048	863	889	88	47	91	112
Vila Chã	1 672	1 819	1 041	1 260	485	425	146	134
Vila do Conde	14 829	15 213	10 071	11 032	3 430	3 202	1 328	979
Vilar de Pinheiro	1 081	1 106	875	958	80	58	126	90

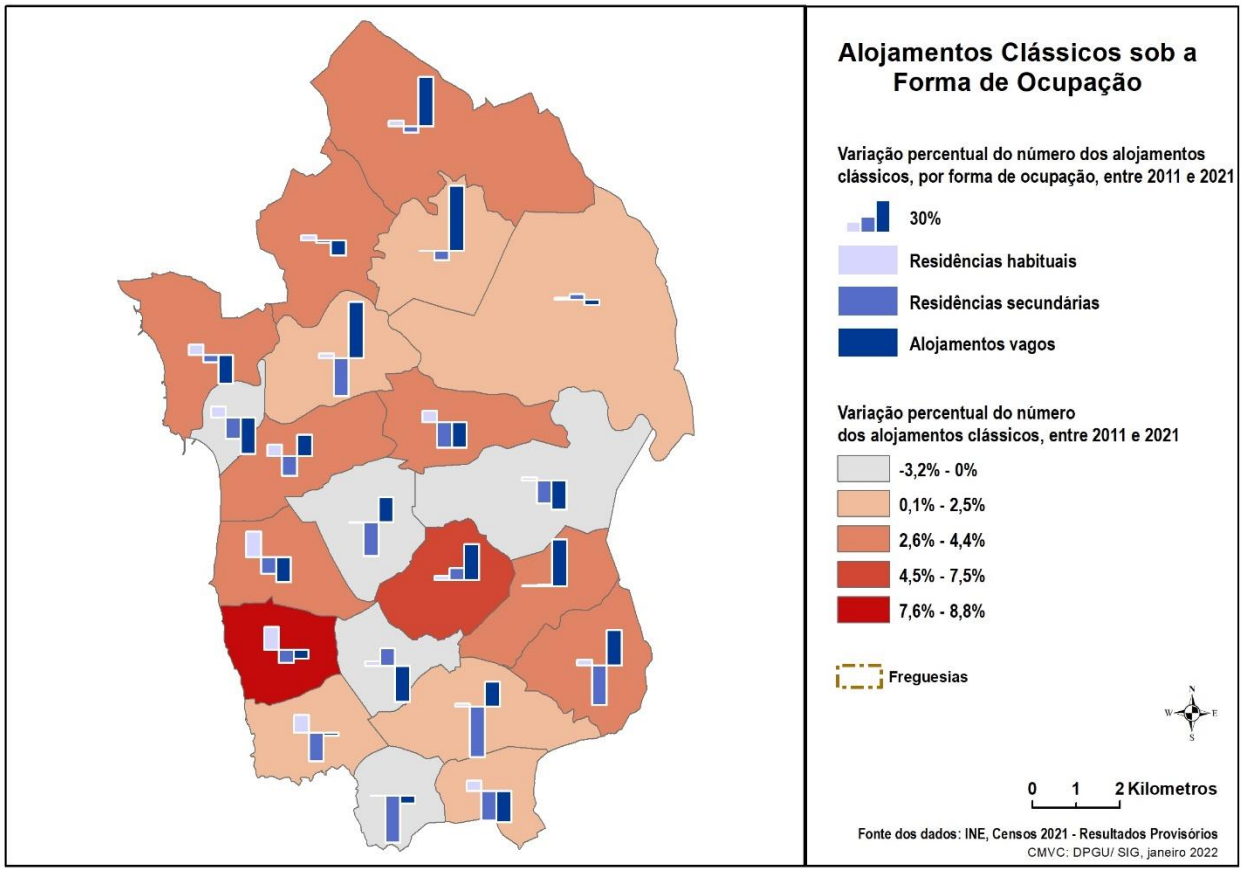
Fonte dos dados: INE, Censos de 2011 e 2021.
Fonte: CMVC, 2022

Considerando o crescimento do número de agregados domésticos (procura potencial) e o crescimento do número de residências habituais (resposta efetiva à procura), entre 2011 e 2021, verificou-se um superavit de 333 residências habituais, relativamente ao valor da variação dos agregados domésticos. Tal parece configurar uma redução das situações de coabitação de agregados familiares. Registe-se ainda que, quer a AMP, quer o País na globalidade também registaram um superavit das residências habituais perante os agregados domésticos.

Nos períodos intercensitários mais recentes, a diferença da variação entre residências habituais e agregados domésticos, verificou-se sempre com superavit dos agregados domésticos perante as residências habituais: 504 entre 1981 e 1991, 1696 (1991-2001) e 427 (2001-2011), quebrando-se esta tendência no último período intercensitário (2011-2021), curiosamente num período caracterizado pelo fraco crescimento dos alojamentos clássicos (parque habitacional) que apenas cresceram 2,6%, bastante aquém do aumento das residências habituais (8,8%), conforme já referenciado.

No caso concreto de Vila do Conde, o aumento das 2348 residências habituais resultou da soma de 978 novos alojamentos (41,7%), com 1370 alojamentos já existentes (960 residências secundárias e 410 alojamentos vagos), que, deste modo, contribuíram com 40,9% e 17,5%, respetivamente, (58,3% no seu conjunto) do crescimento das residências habituais, entre 2011 e 2021.

O cartograma seguinte sintetiza a distribuição, no município de Vila do Conde, da variação dos alojamentos clássicos totais e por forma de ocupação, entre 2011 e 2021.



Fonte dos dados: INE, Censos de 2011 e 2021.
Fonte: CMVC, 2022

Numa primeira observação do cartograma não é facilmente percetível um padrão caracterizador da dinâmica do parque habitacional, considerando a forma de ocupação, contudo, em 17 das 21 freguesias do município verificou-se uma redução do número de residências secundárias, e, em 12 freguesias verificou-se uma redução do número de alojamentos vagos; já nas residências habituais, o crescimento foi extensivo a todas as freguesias com a exceção de Fajozes.

Vila Chã e de Gião, com crescimentos de 8,8% e de 7% respetivamente, do número de alojamentos clássicos foram as freguesias onde se verificaram os maiores aumentos de alojamentos clássicos.

No mesmo período, cinco freguesias registaram uma redução do número de alojamentos: Fornelo e Vairão (-3,2%), Aveleda (-2,8%), Azurara (-1,7%), Fajozes (-1,3%) e Modivas (-0,6%).

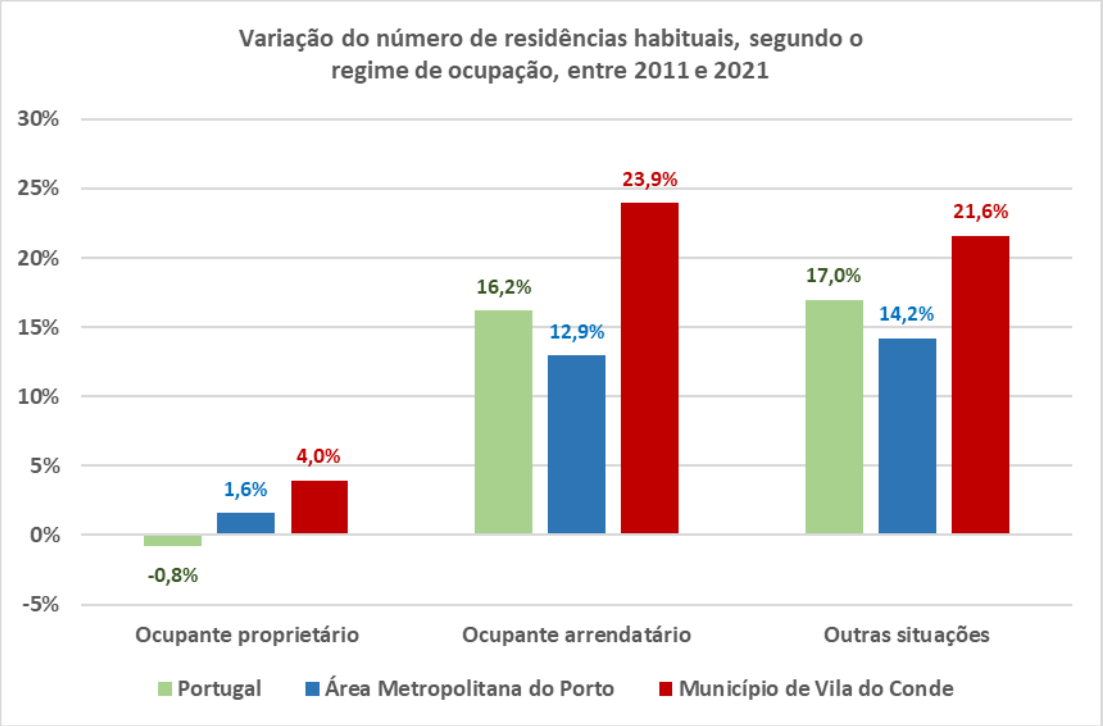
O número dos alojamentos de residência habitual que aumentaram 8,8% no município, variaram entre -0,6% em Fajozes, a única freguesia em que estes alojamentos diminuíram e 23,3% em Mindelo. Vila Chã e Labruge com crescimentos de 21% e 16%, respetivamente, foram outras freguesias que evidenciaram os maiores aumentos do número de residências habituais.

Entre 2011 e 2021, o número de alojamentos de residência secundária registou uma redução de -960 alojamentos, correspondendo a -12,4% destes alojamentos no município. Vilar e Mosteiró com -46,6% e Aveleda (-42,9%) foram as freguesias que registaram as maiores quebras percentuais destes alojamentos. Já em número absoluto de alojamentos foram as freguesias de Vila do Conde (-228), Mindelo (-162), Árvore (-125) e Labruge (-122) que evidenciaram as mais fortes reduções destes alojamentos.

Relativamente aos alojamentos vagos que também registaram, no mesmo período, um decréscimo de -410 alojamentos, correspondendo a 13% do total alojamentos vagos existentes no município de Vila do Conde, foi na sede que se verificou uma parte significativa desta redução (-349), correspondendo a 85,1% do decréscimo verificado no município.

Regime de ocupação das residências habituais

No período compreendido entre 2011 e 2021, o número de residências habituais ocupadas pelo proprietário diminuiu oito décimas percentuais, em Portugal, contudo, esta tendência parece não ter sido generalizada a todo o país. A AMP registou uma evolução de crescimento (1,6%), assim como o município de Vila do Conde que registou um aumento de 4%, mais que o dobro da AMP.



Fonte dos dados: INE, Censos de 2011 a 2021.
Fonte: CMVC, 2022

No mesmo período, quer o arrendamento quer as outras situações de ocupação das residências habituais registaram significativos incrementos em todas as UT de referência, com particular destaque para o município de Vila do Conde, onde o arrendamento aumentou cerca de 24% e as outras situações 21,6%.

O gráfico acima evidencia ainda, a maior dinâmica registada pelo município de Vila do Conde, nos diferentes regimes de ocupação da residência habitual.

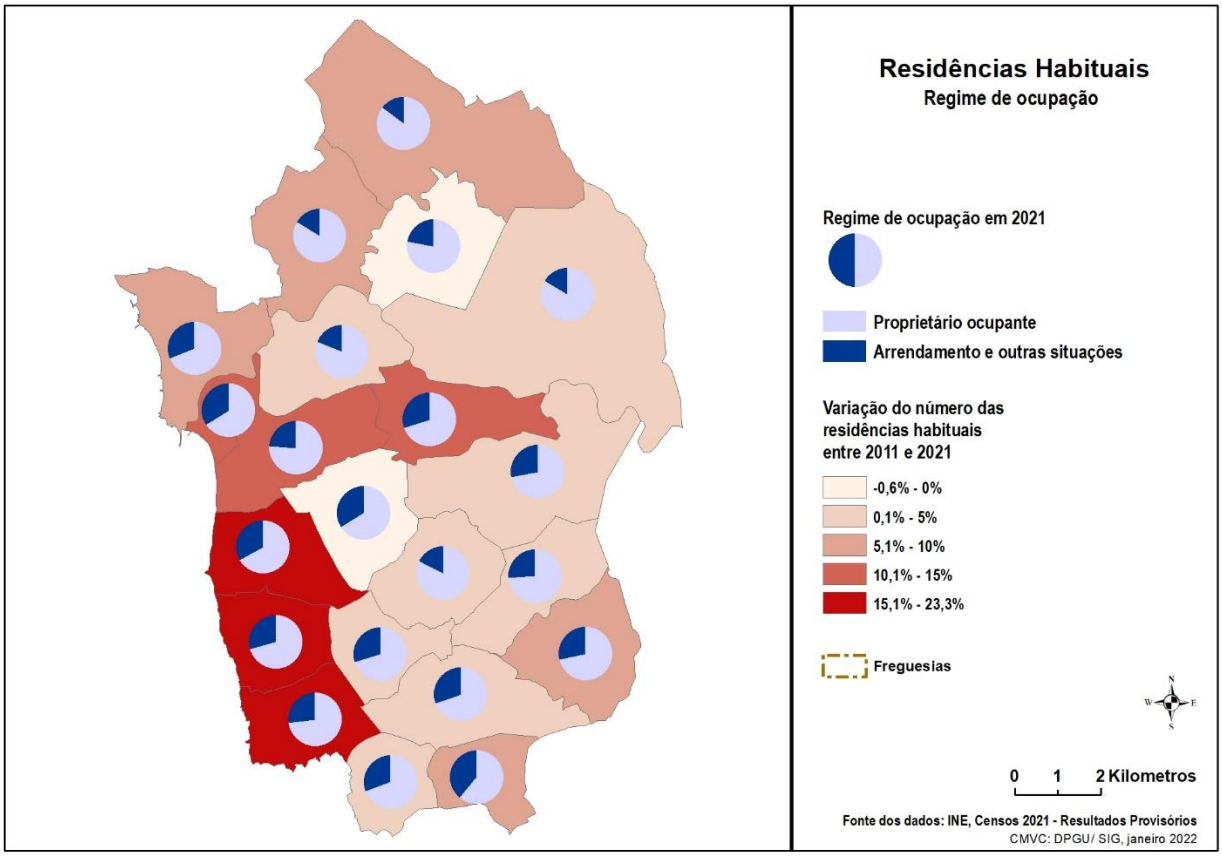
No contexto do município de Vila do Conde, o regime de ocupação em que o ocupante é proprietário registou os maiores aumentos percentuais nas freguesias de Mindelo (15,3%) e Vila Chã (10,3%); em valores absolutos foram as freguesias de Vila do Conde (226), Mindelo (138) e Árvore (132) que registaram os crescimentos mais elevados.

No mesmo período, o conjunto dos regimes de ocupação em que o ocupante **não é o proprietário** registou significativos aumentos percentuais: 16,4% em Portugal, 13,2% na AMP e 23,3% no município de Vila do Conde.

No contexto do município, as residências habituais em que o ocupante **não** é proprietário registaram os maiores aumentos percentuais em Labruge (62,1%), Vila Chã (58,6%) e Mindelo (43,4%). Em valores absolutos foram as freguesias de Vila do Conde (735), Mindelo (154), Vila Chã (136) e Labruge (113) que registaram os crescimentos mais elevados destas residências habituais.

O cartograma seguinte representa com simbologia coroplética a distribuição da variação do número de residências habituais no município, alojamentos que, como já foi referido,

tiveram um significativo aumento global de 8,8%, tendo sido em Mindelo, Vila Chã e Labruge, as freguesias onde se verificaram os maiores crescimentos, conforme já referenciados.



Fonte dos dados: INE, Censos de 2011 a 2021.
Fonte: CMVC, 2022

O mesmo cartograma ilustra ainda, com recurso a sectogramas, a distribuição da importância dos regimes de ocupação em que o ocupante é proprietário e em que o ocupante é arrendatário conjuntamente com outras situações (cedência por exemplo), em 2021.

As residências habituais cujo ocupante é o proprietário representavam no município 75,1% em 2011, e 71,8% em 2011. Este regime de ocupação, tradicionalmente, é mais expressivo no município de Vila do Conde que nas UT de referências, onde em 2021, representava 70% em Portugal e 65,1% na AMP.

No município de Vila do Conde, as residências habituais em que o ocupante **é o proprietário** tinham maior expressão, em 2021, nas freguesias de Rio Mau e Arcos (85,5%), Touguinha e Touguinhó (83,9%), Gião (82,8%) e Labruge (80,7%), todas acima dos 80%.

No mesmo momento censitário, o arrendamento, conjuntamente com as outras situações, tinha maior expressão nas freguesias de Vilar do Pinheiro (38,9%), Azurara (34%) e Fajozes (33,9%).

Estratégia Local de Habitação

Com a entrada em vigor da Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, as autarquias locais entre outras instituições passaram a dispor de um conjunto de instrumentos de atuação para a implementação da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), que propõe uma reorientação da centralização das Políticas de Habitação, do objeto "a casa" para o objetivo "o acesso à habitação".

Para além de garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, com apoio público, a NGPH, tem como objetivo colocar a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana, como formas dominantes de intervenção.

Como principais instrumentos de Política de Apoio à Habitação contam-se os programas do 1º Direito e Porta de Entrada para as famílias em situação de grave carência habitacional; um conjunto de programas e outros instrumentos de apoio ao acesso à habitação a quem não tem resposta por via do mercado; medidas de promoção da reabilitação do edificado e da revitalização urbana, bem como, a promoção da inclusão social e territorial e das oportunidades de escolha habitacional.

A Câmara Municipal de Vila do Conde atenta aos problemas e desafios que o município enfrenta no âmbito da Habitação, providenciou a elaboração de uma Estratégia Local de Habitação (ELH), cujas principais linhas do diagnóstico apontam para o esgotamento da oferta para os segmentos baixo e médio do mercado de arrendamento; para a dificuldade dos jovens e restante população encontrarem habitação a preços razoáveis, quer para arrendamento, quer para aquisição; e, para situações graves de carência de habitação, particularmente nos segmentos de baixo e médio rendimento familiar.

Estabelecido o diagnóstico e, de acordo com o mesmo documento, são fixados como estratégicos, os seguintes objetivos: tornar o mercado mais acessível; responder às carências habitacionais graves e requalificar o parque social municipal, entendida a sua intervenção como uma necessidade premente.

No contexto das políticas de reabilitação, quer do edificado, quer do ambiente urbano, presentemente, o município de Vila do Conde dispõe de seis Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

No âmbito da Habitação, estas ARU visam a conservação, reabilitação, ocupação e utilização do parque edificado, para além da dinamização do mercado imobiliário. Os promotores de iniciativas de reabilitação do parque edificado nestas áreas, para além da simplificação dos procedimentos de natureza técnica e administrativa no controlo prévio das respetivas operações urbanísticas, dispõem ainda de um conjunto de incentivos e apoios de natureza fiscal, em sede de IMI, IVA, IRS e IMT, consoante as operações de reabilitação de imóveis; de aquisição de imóveis para reabilitar ou de imóveis reabilitados para habitação própria e permanente; estando ainda previsto, também com o intuito de dinamizar o parque edificado, penalizações para os imóveis degradados, para os imóveis em ruína e para os imóveis devolutos, no interior destas áreas.