Vila do Conde – Estudos de enquadramento e caraterização

Estrutura Social
parte 2 – Habitação

ÍNDICE

1. Dinâmica Demográfica e Habitacional 6

2. Evolução do edificado e das suas características 8

a) Dimensão do Edifício 11

b) Época de Construção do Edificado 17

3. Evolução do Parque Habitacional e das suas características 19

a) Dinâmica da Construção Habitacional 19

b) Formas de Ocupação dos Alojamentos 23

i. Alojamentos de Residência Habitual 25

ii. Residência Secundária 28

iii. Alojamentos Vagos 31

c) Evolução da Equação dos Alojamentos com as Famílias 35

4. Estrutura do Parque Habitacional 37

a) Composição do Parque Habitacional, segundo as Formas de Ocupação 37

b) Acesso à Habitação (aquisição vs. arrendamento ou outras formas) 40

c) Condições de Habitabilidade 43

i. Dimensão do Alojamento 43

ii. Lotação dos Alojamentos 46

iii. Infraestruturas Básicas de Água e Saneamento 51

Água 51

Saneamento Básico 54

d) Habitação Social 57

5. Principais Conclusões 59

Acrónimos e Abreviaturas

AD	Agregado doméstico
BD	Base de dados
CMVC	Câmara Municipal de Vila do Conde
INE	Instituto Nacional de Estatística
NUTS	Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
p. p.	Pontos percentuais
PDM	Plano Diretor Municipal de Vila do Conde
UT	Unidades territoriais de referência (Portugal e Grande Porto)

Data da elaboração do Relatório: março de 2017 Vicente Amaro

Introdução

A habitação, para além de um direito constitucional, é uma necessidade básica das pessoas e das famílias, constituindo também um fator fundamental da coesão social e territorial. A carência de habitação, bem como a inexistência de condições mínimas de salubridade das residências, para além da importância para a saúde das pessoas é propiciadora de múltiplos problemas sociais.

A habitação desempenha também uma função importante no ordenamento do território, com consequências muitas vezes desagradáveis. A proliferação dos bairros de barracas e das "ilhas", os baixos níveis de infraestruturação das redes de infraestruturas foram dois dos principais problemas com que as administrações da causa pública se debateram nas últimas décadas. Nos espaços suburbanos foi a ocupação muitas vezes desordenada de espaços agrícolas ou florestais, aliada à carência ou inexistência de infraestruturas básicas e de uma rede viária (principal) não planeada para a função residencial.

Atualmente para além dos prédios degradados ou ainda de alguma sobrelotação das habitações, o principal constrangimento com que se debate a habitação está intrinsecamente associado ao seu acesso, pelos grupos da população economicamente mais carentes.

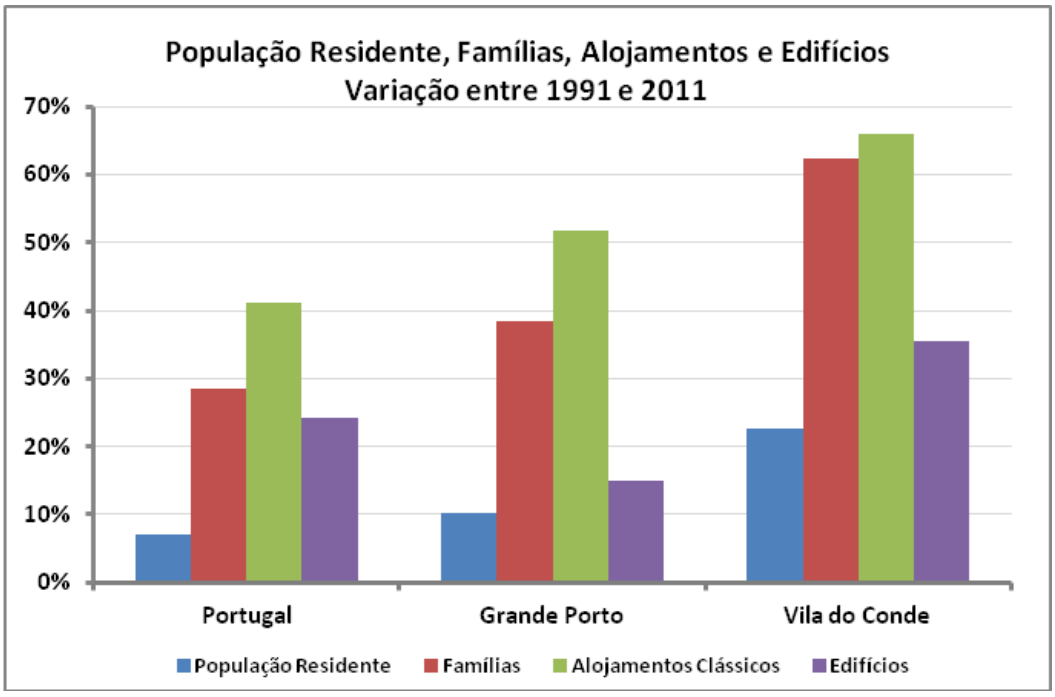
No futuro imediato será a adequação do parque habitacional existente e em construção às lógicas emergentes da procura que resultam das profundas transformações socioculturais que têm levado à crescente informalização e diversificação dos agregados familiares; mas também pelo impacto das novas formas de ocupação que os alojamentos vêm adquirindo pelo recente fenómeno do alojamento local, cujo crescimento exponencial já começou a influenciar o mercado do arrendamento, no sentido do inflacionamento das rendas.

Neste contexto, a presente análise procura caracterizar os traços determinantes da dinâmica e da estrutura do parque habitacional do concelho de Vila do Conde, no período compreendido entre 1991 e 2011, considerando fundamentalmente os dados estatísticos dos 3 últimos momentos censitários.

1. Dinâmica Demográfica e Habitacional

Entre 1991 e 2011, o concelho de Vila do Conde registou crescimentos da população residente, do número das famílias, do número dos edifícios e dos alojamentos acima dos crescimentos verificados nas UT de referência – Portugal e Grande Porto.

A variação do número das famílias a residirem em Vila do Conde, entre 1991 e 2011 foi de 62,4%; em Portugal a variação foi de 28,5% e no Grande Porto 39,4%. No mesmo período, o crescimento do número de alojamentos no Concelho foi 66%, ligeiramente superior aos das famílias. Já em Portugal e no Grande Porto o crescimento dos alojamentos superou, de forma significativa, o aumento das famílias verificado naqueles territórios, em cerca de 11 p. p.



Fonte: CMVC, 2016
Fonte dos dados: INE, Censos de 1991 e 2011

O gráfico anexo compara a evolução verificada entre 1991 e 2011, das principais variáveis demográficas e habitacionais, elementares à análise e caracterização do parque habitacional - a população residente, os agregados familiares, os edifícios e os alojamentos, evidenciando uma maior dinâmica de todas as variáveis, no concelho de Vila do Conde, relativamente às UT de referência.

A tabela seguinte sintetiza os valores para 1991, 2001 e 2011, da população residente, das famílias, dos alojamentos e dos edifícios nas freguesias que constituem o município de Vila do Conde, antes e depois da referida reorganização administrativa. Para melhor contextualizar os resultados integraram-se os valores dos territórios de referência - Grande Porto e Portugal.

Evolução da População das Famílias dos Alojamento e dos edifícios em 1991, 2001 e 2011												
	População Residente			Famílias			Alojamentos			Edifícios		
	1991	2001	2011	1991	2001	2011	1991	2001	2011	1991	2001	2011
Portugal	**9 867 147**	**10 355 824**	**10 562 178**	**3 147 403**	**3 650 757**	**4 043 726**	**4 154 975**	**5 019 425**	**5 859 540**	**2 861 719**	**3 160 043**	**3 554 389**
Grande Porto	**1 167 800**	**1 260 680**	**1 287 282**	**353 644**	**436 346**	**489 472**	**411 094**	**537 001**	**623 616**	**237 905**	**264 744**	**273 491**
Vila do Conde	**64 836**	**74 391**	**79 533**	**16 755**	**23 829**	**27 210**	**22 713**	**30 975**	**37 697**	**16 908**	**20 422**	**22 895**
Freguesias antes da reforma administrativa (Lei nº11-A/2013)												
Arcos	853	869	819	206	248	251	250	276	312	223	244	292
Árvore	3 406	4 261	5 196	998	1 492	1 845	1 608	2 202	2 722	1 276	1 490	1 751
Aveleda	1 446	1 479	1 314	370	436	447	413	473	501	313	448	462
Azurara	1 794	2 102	2 305	494	663	829	701	982	1 264	523	559	692
Bagunte	1 722	1 662	1 489	398	450	424	443	503	493	377	449	483
Canidelo	934	941	906	221	294	293	238	289	330	206	221	272
Fajozes	1 457	1 467	1 425	388	474	468	425	486	559	319	353	430
Ferreiró	651	660	690	145	209	212	166	214	247	151	190	226
Fornelo	1 526	1 504	1 392	373	506	463	477	557	604	427	443	483
Gião	1 457	1 535	1 756	369	473	615	392	485	671	333	397	519
Guilhabreu	1 885	2 386	2 357	448	816	787	459	807	840	425	724	658
Junqueira	1 929	2 234	2 019	455	811	647	598	735	780	548	667	714
Labruge	2 159	2 472	2 806	517	761	953	678	1 193	1 502	568	755	866
Macieira	1 870	1 898	2 321	484	588	757	521	634	940	427	526	635
Malta	1 061	1 206	1 385	273	365	463	308	384	506	268	335	358
Mindelo	2 859	3 402	3 491	776	1 166	1 266	1 797	2 294	2 478	1 352	1 548	1 640
Modivas	1 888	1 899	1 806	481	617	596	587	602	718	478	519	553
Mosteiró	897	891	931	227	282	320	253	334	409	231	302	354
Outeiro	400	378	369	87	95	103	102	108	132	97	93	122
Parada	327	365	300	71	111	94	90	113	120	80	104	113
Retorta	929	1 022	1 165	246	325	396	281	362	479	275	289	376
Rio Mau	1 973	1 907	1 862	447	536	593	530	548	732	472	493	642
Tougues	864	788	887	225	255	286	245	280	340	205	224	244
Touguinha	1 122	1 410	2 000	339	375	601	348	450	742	305	381	543
Touguinhó	1 225	1 458	1 386	314	464	439	376	482	574	329	402	478
Vairão	1 289	1 191	1 251	359	358	391	414	398	487	372	352	414
Vila Chã	3 021	2 957	3 094	811	906	1 041	1 231	1 478	1 672	937	1 141	1 314
Vila do Conde	19 990	25 731	28 636	5 145	8 306	10 192	7 610	11 772	14 829	4 369	5 500	5 940
Vilar	1 633	1 737	1 638	404	562	555	447	581	633	400	462	503
Vilar Pinheiro	2 269	2 579	2 537	684	885	883	725	953	1 081	622	811	818
Freguesias após a reforma administrativa (Lei nº11-A/2013)												
UF Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada	3 100	3 065	2 848	701	865	833	801	938	992	705	836	944
UF Fornelo e Vairão	2 815	2 695	2 643	732	864	854	891	955	1 091	799	795	897
UF Malta e Canidelo	1 995	2 147	2 291	494	659	756	546	673	836	474	556	630
UF Retorta e Tougues	1 793	1 810	2 052	471	580	682	526	642	819	480	513	620
UF Rio Mau e Arcos	2 826	2 776	2 681	653	784	844	780	824	1 044	695	737	934
UF Touguinha e Touguinhó	2 347	2 868	3 386	653	839	1 040	724	932	1 316	634	783	1 021
UF Vilar e Mosteiró	2 530	2 628	2 569	631	844	875	700	915	1 042	631	764	857

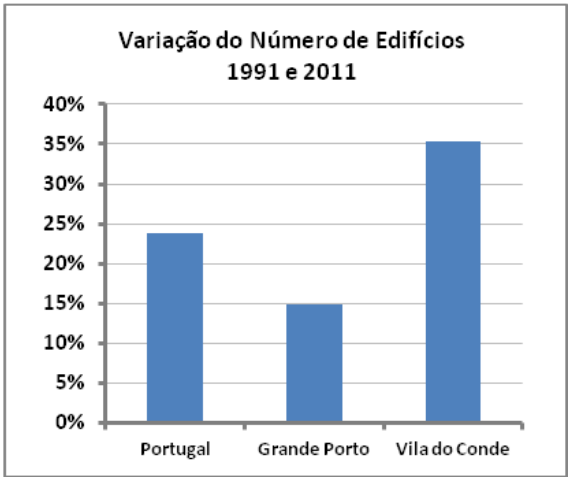
Fonte: INE, Censos, 1991, 2001 e 2011

2. Evolução do edificado e das suas características

A evolução do edificado habitacional no concelho de Vila do Conde conheceu um significativo dinamismo, entre 1991 e 2011, que se verificou superior à dinâmica ocorrida nas UT de referência. Do ponto de vista da estrutura do parque habitacional, o padrão do edificado evoluiu no sentido do aumento do número de alojamentos por edifício.

O reforço da concentração do edificado na sede do concelho e o rejuvenescimento global, quer seja pela diminuição dos edifícios mais antigos, quer seja pelo aumento dos edifícios mais recentes foram outras das características que marcaram a evolução do edificado residencial no concelho de Vila do Conde, entre 1991 e 2011.

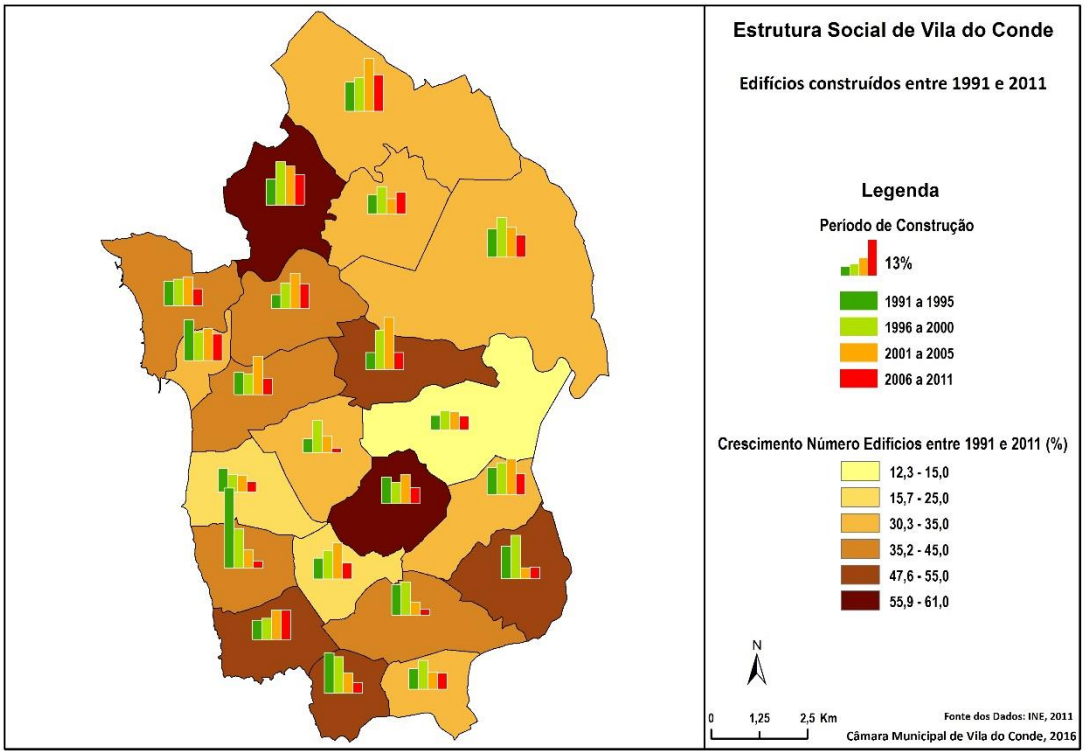
O edificado habitacional em Vila do Conde era constituído por 16 908 edifícios em 1991 e 22 895 edifícios em 2011, verificando-se um crescimento ligeiramente acima de 35% entre o primeiro e o último momento censitário. Comparativamente com as UT de referência, o edificado habitacional do concelho de Vila do Conde teve um crescimento mais de 10 pontos percentuais acima do crescimento verificado para Portugal. No mesmo período, o Grande Porto registou um crescimento mais moderado de 15%.



Fonte: CMVC, 2016
Fonte dos dados: INE, Censos de 1991 e 2011

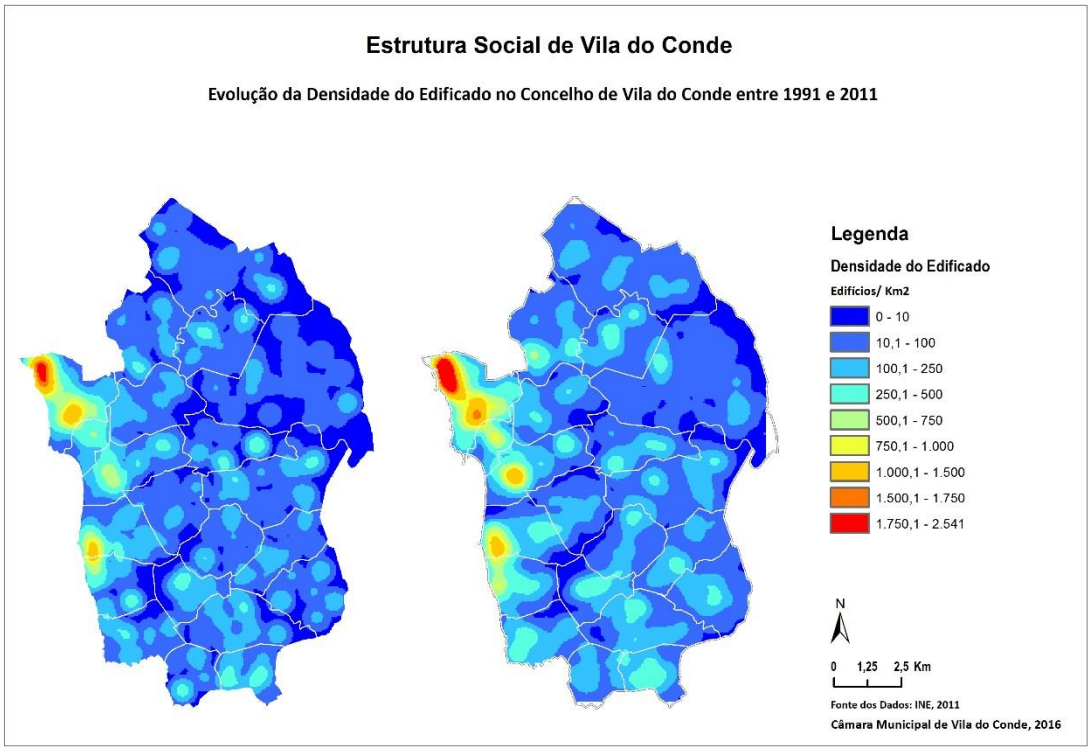
O ritmo da evolução do edificado em Vila do Conde não se revelou uniforme; o intervalo censitário de 1991-2001 com um crescimento muito próximo dos 21% foi mais dinâmico que o intervalo censitário de 2001-2011, cujo crescimento verificado ultrapassou ligeiramente os 12%.

O cartograma seguinte mostra a evolução do edificado do parque habitacional nas freguesias do concelho de Vila do Conde, entre 1991 e 2011.



Os maiores crescimentos relativos do edificado verificaram-se na União das freguesias de Touguinha e Touguinhó, com 61%, Gião com cerca de 56%, Guilhabreu com cerca de 55% e Labruge com 52,5%, todas freguesias com crescimento acima dos 50%. Entre as freguesias que evidenciaram menor crescimento do edificado contam-se a União das freguesias de Fornelo e Vairão, com um crescimento de apenas 12,3% do edificado e Modivas com um aumento de 15,7%.

O cartograma seguinte reflete a evolução do edificado habitacional no concelho de Vila do Conde, pela variação do número de edifícios por Km^2, entre 1991 e 2011.

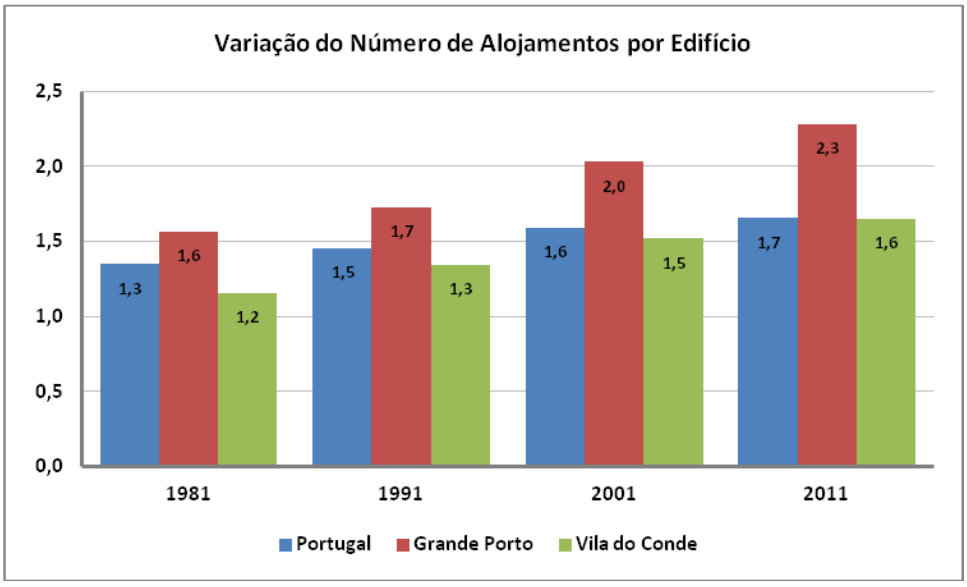


As densidades mais elevadas, acima dos 1750 edifícios/ Km^2 verificavam-se na sede do Concelho, mais difundidas em 2011 relativamente a 1991, sobretudo da zona norte da freguesia (Caxinas e Poça da Barca). O reforço das densidades do edificado, nas freguesias do litoral parece ser outra das evidências que a comparação dos cartogramas de 1991 e 2011 reflete. Para além da sede e das freguesias do litoral, a mesma imagem evidencia também alguma expansão das áreas edificadas, nas freguesias do sul do concelho, embora com densidades que variam entre os 100 e os 500 edifícios/ Km^2.

a) Dimensão do Edifício

Em 2011, o parque habitacional no concelho de Vila do Conde era predominantemente constituído por edifícios com uma ou duas habitações. O padrão unifamiliar do edifício residencial que ainda caracteriza, de forma substancial, o parque habitacional do concelho de Vila do Conde tem transitado gradualmente, para o padrão multifamiliar, ao longo das últimas décadas.

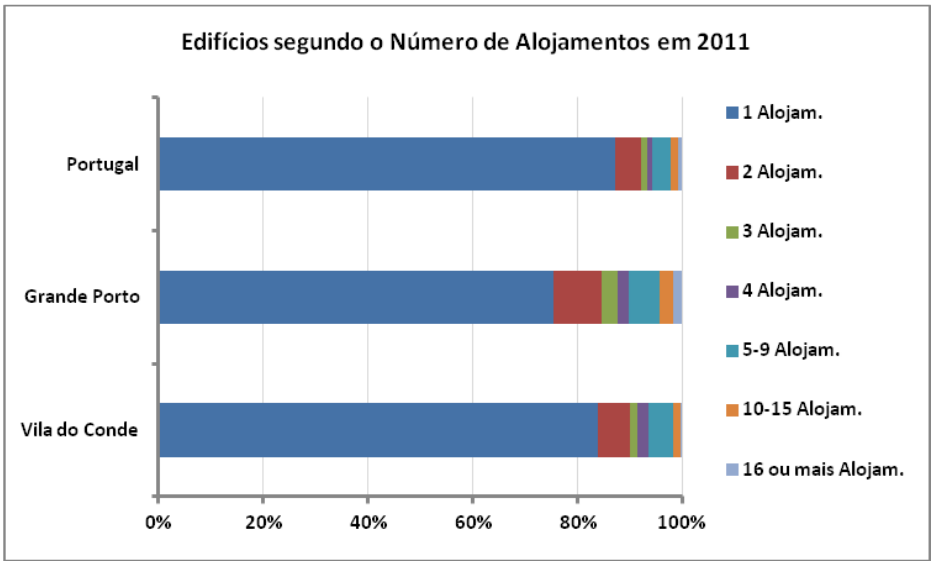
Em 1981, cada edifício em Vila do Conde integrava em média 1,2 habitações, rácio que em 2011 tinha aumentado para 1,6 habitações por edifício. Em Portugal a evolução foi similar à do Concelho, como a evolução do Grande Porto, embora neste caso se verifique uma transição mais acelerada para um padrão multifamiliar, registando em 2011, um rácio de 2,3 habitações/ edifício.



Fonte: CMVC, 2016
Fonte dos dados: INE, Censos de 1981, 1991, 2001 e 2011

Os edifícios de maior dimensão (16 e mais alojamentos) mais que triplicaram em Vila do Conde (269,6%). Ainda assim, comparativamente com as outras UT, esta variação ficou aquém do crescimento verificado no Grande Porto (588,2%) e em Portugal (340,8%). O peso destes edifícios no parque habitacional é ainda pouco expressivo, representando 0,4% dos edifícios residenciais em Vila do Conde. Em Portugal os edifícios de maior dimensão representavam 0,8% do parque habitacional em Portugal e 1,8% no Grande Porto.

Contrariamente, o número de edifícios com apenas um alojamento cresceu 35% em Vila do Conde, 13,3% no Grande Porto e 25,2% no País. Ainda assim, os edifícios com apenas uma habitação, constituem o tipo predominante de edifício, representando 84% em Vila do Conde, 87,2% em Portugal e 75,4% no Grande Porto. O gráfico seguinte reproduz a composição do edificado habitacional, considerando o número de habitações, em Portugal, no Grande Porto e no concelho de Vila do Conde em 2011, evidenciando o elevado peso que os edifícios com apenas uma habitação detém no parque habitacional.



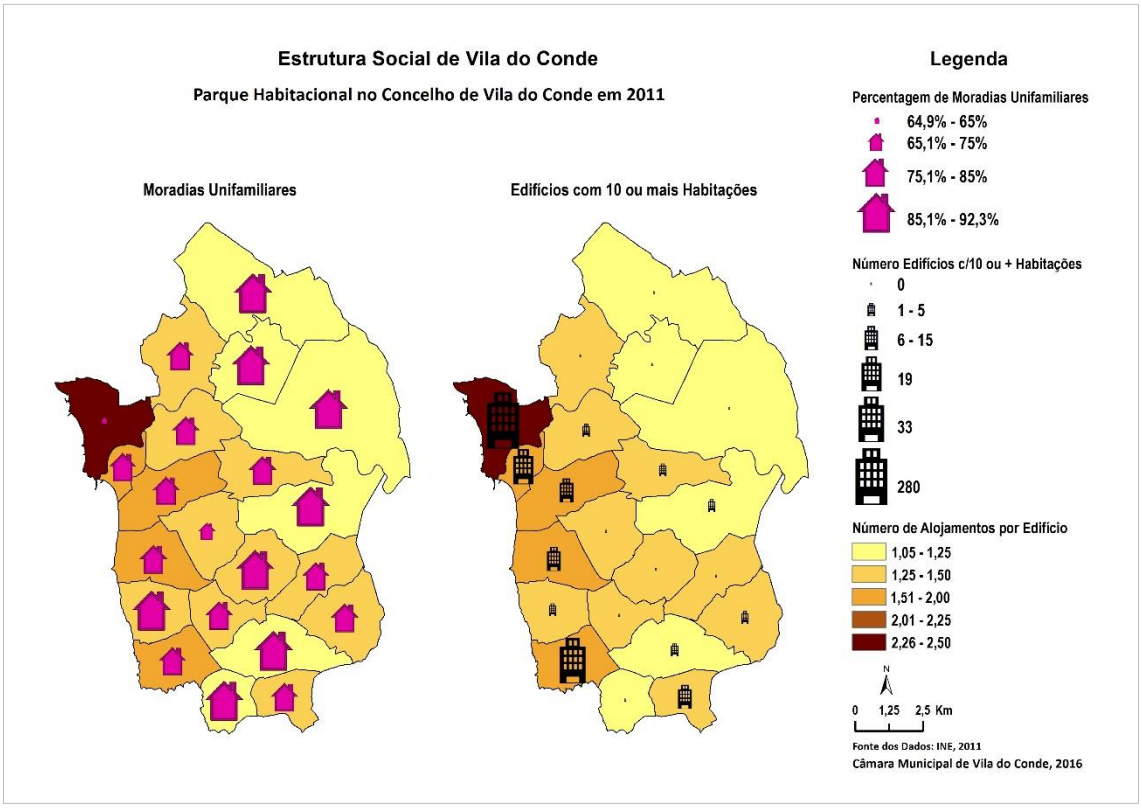
Fonte: CMVC, 2016
Fonte dos dados: INE, Censos de 1991 e 2011

A figura seguinte, compara através dos dois cartogramas, a distribuição da proporção das moradias unifamiliares[1] no primeiro cartograma, com a distribuição dos edifícios residenciais com 10 ou mais alojamentos apresentado no segundo cartograma. Estes indicadores apresentam-se sobrepostos à distribuição do número médio de alojamentos por edifício, reportando-se toda a informação ao momento censitário de 2011.

A referida figura parece confirmar que as moradias unifamiliares constituem o tipo de edifício predominante no parque habitacional do concelho de Vila do Conde. Com exceção da sede do Concelho, onde representam cerca de 65% do edificado habitacional e de Fajozes com cerca de 70%, as moradias unifamiliares marcam uma

[1] Considerou-se moradia unifamiliar, o edifício que estatisticamente foi recenseado como "edifício exclusivamente residencial com uma habitação".

forte presença nas restantes freguesias, com percentagens que ultrapassam os 80% dos edifícios residenciais chegando a atingir valores que ultrapassam os 90% em algumas freguesias.



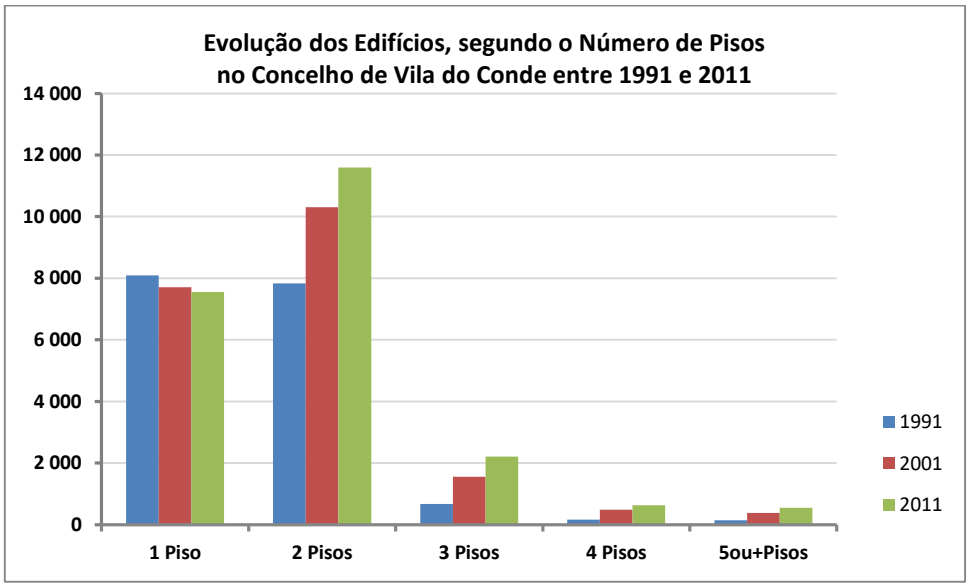
A freguesia de Gião com 92,3% e a União das Freguesias de Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada com 92,2% eram as freguesias com maior percentagem de moradias unifamiliares nos respetivos parques habitacionais.

Relativamente aos edifícios multifamiliares com 10 ou mais habitações, a sede do Concelho concentrava 281, em 2011, que correspondia a cerca de ¾ destes edifícios, enquanto os restantes marcavam presença, essencialmente, nas freguesias do litoral – Labruge (8,5%), Azurara (4,9%), Mindelo (3,9%) e Árvore (3,4%).

A figura em análise evidencia ainda que o edificado localizado na sede do concelho apresentava em 2011, um número de habitações por edifício de 2,5, valor superior à média do Concelho (1,65). No mesmo momento, as freguesias do litoral sobressaiam por um padrão mais elevado do número de habitações por edifício, em oposição às freguesias do interior a norte do Ave, que evidenciavam um padrão do edificado, com menor número de habitações por edifício.

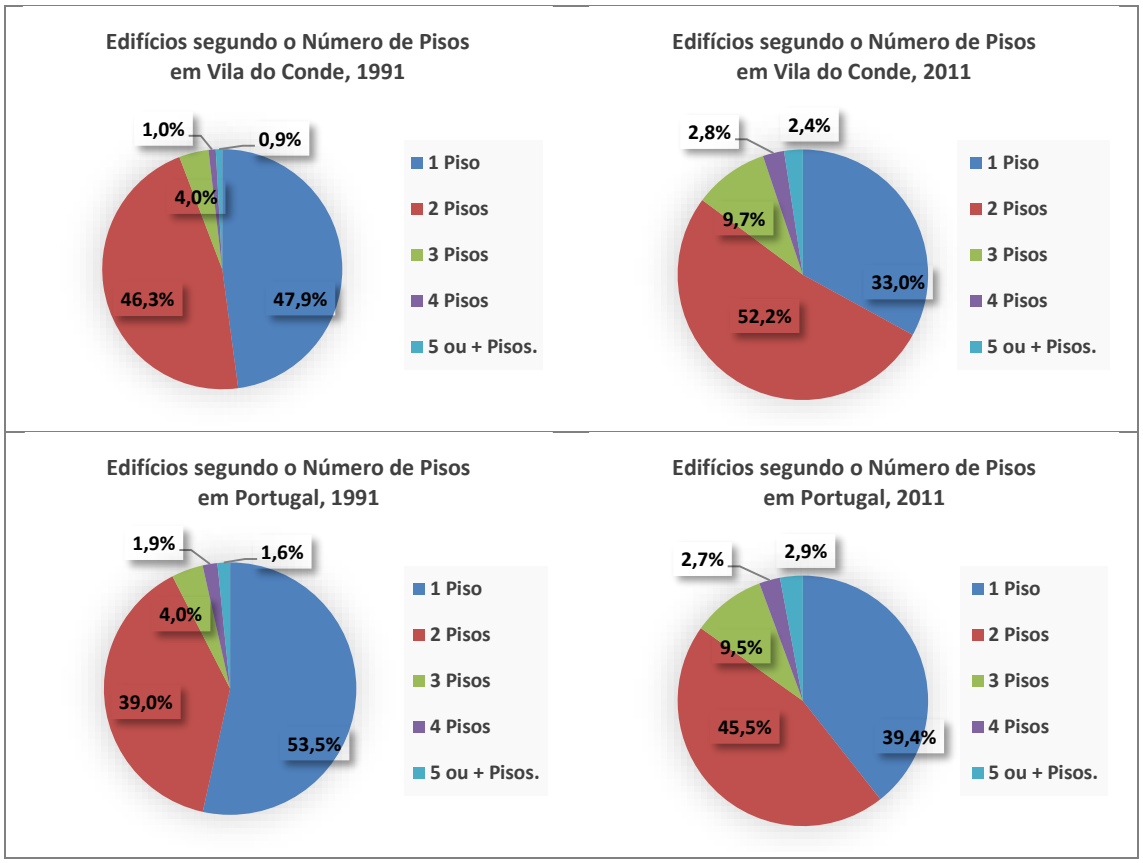
O edificado que suporta o parque habitacional em Portugal é tradicionalmente de baixa altura, sendo predominantemente constituído por edifícios com um ou dois pisos, embora a tendência das últimas duas décadas aponte para o aumento do número de pisos médio dos edifícios.

De acordo com a evolução dos edifícios, segundo o número de pisos, nas duas últimas décadas verificou-se em Vila do Conde uma redução dos edifícios com apenas um piso e um aumento dos edifícios com 2 e mais pisos. O gráfico seguinte permite ainda constatar que, em 1991, os edifícios com um piso eram os mais numerosos, mas, em 2001, passaram a ser os edifícios com dois pisos, posição que mantiveram de forma mais expressiva em 2011. Os edifícios acima de dois pisos, apesar do forte crescimento percentual evidenciado nas duas últimas décadas detinham em 2011, uma expressão ainda pouco significativa, comparativamente com os edifícios com um ou dois pisos.



Fonte: CMVC, 2016
Fonte dos dados: INE, Censos de 1991, 2001 e 2011

No concelho de Vila do Conde cerca de 94% dos edifícios do parque habitacional possuíam um ou dois pisos em 1991, contudo, estas duas tipologias pouco ultrapassavam os 85% em 2011. No País verificou-se uma evolução semelhante, com a diminuição da proporção dos edifícios com um ou dois pisos de 92,5% em 1991 para cerca de 85% em 2011.

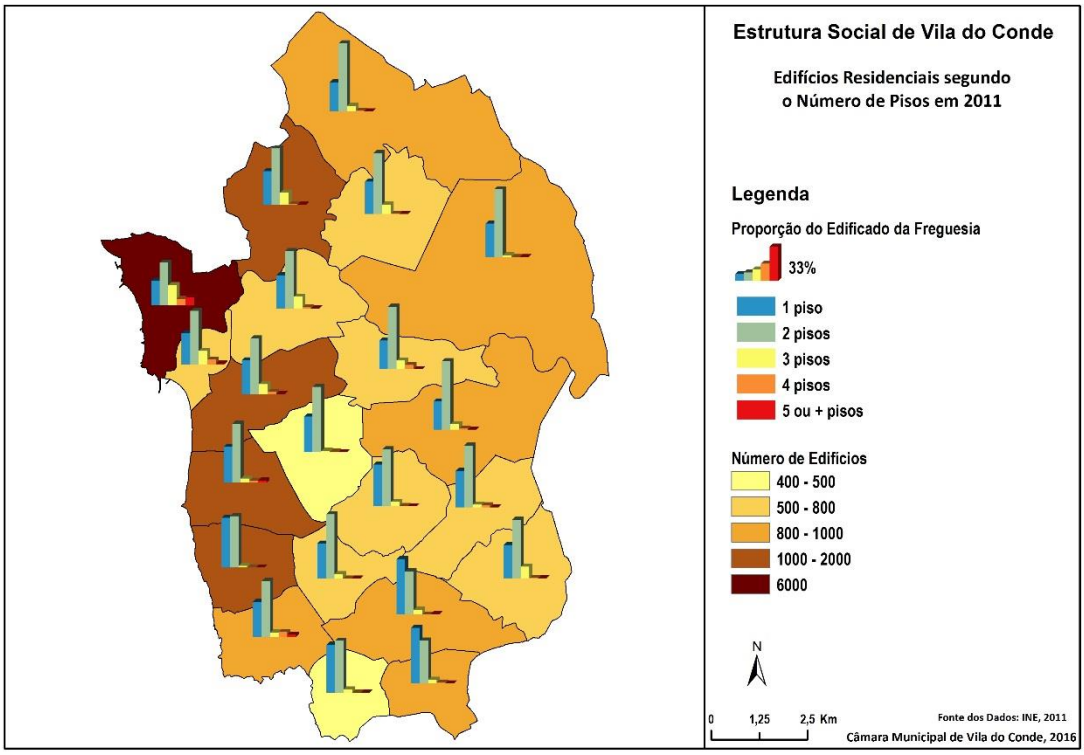


Fonte: CMVC, 2016
Fonte dos dados: INE, Censos de 1991, 2001 e 2011

Em 2011 cerca de 94% do edificado habitacional em Vila do Conde não ultrapassava os 3 pisos; no mesmo momento, este conjunto parcial do edificado representava em Portugal, sensivelmente o mesmo valor que em Vila do Conde.

No mesmo momento censitário, os edifícios com 5 ou mais pisos correspondiam a 2,4% do parque habitacional no concelho de Vila do Conde, 2,9% em Portugal e 5,3% no Grande Porto.

O cartograma seguinte reflete como se distribuía pelas freguesias as diferentes tipologias da altura do edificado residencial do Concelho, em 2011. De acordo com a informação estatística existente, os edifícios com dois pisos eram predominantes em todas as freguesias com a exceção de Vilar do Pinheiro e da União das freguesias de Vilar e Mosteiró, onde os edifícios com apenas um piso eram os mais numerosos.



A mesma imagem evidencia que o conjunto dos edifícios com um ou dois pisos define, com larga maioria, o padrão dominante do parque habitacional de Vila do Conde. Este edificado representava em 2011 mais de 90% dos respetivos parques habitacionais em 13 das 21 freguesias do Município, atingindo as maiores expressões em Fajozes e Vila Chã, ambas com 97,9% e na União das freguesias de Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada com 98,2% do total dos edifícios residenciais.

Em 2011, os edifícios com 5 ou mais pisos, com pouca expressão no Concelho, marcavam presença preferencialmente nas freguesias do litoral, nomeadamente em Mindelo com 35 edifícios que correspondiam a 2,1% do parque habitacional desta freguesia ou em Labruge com 19 edifícios (2,2%) do respetivo parque habitacional. No mesmo momento censitário, a principal concentração destes edifícios verificava-se na sede do Concelho, com 480 edifícios, que representavam 8,1% do parque edificado da freguesia.

O cartograma representa ainda, com grafismo coroplético, a distribuição do número de edifícios residenciais, pelas freguesias do Concelho, onde se destaca a sede, com uma significativa concentração de edifícios. A imagem permite ainda constatar que as freguesias do litoral registavam maior número de edifícios que as freguesias do interior, mas, entre as primeiras também se verificava diferenças no padrão dominante da altura do edificado.

b) Época de Construção do Edificado

As elevadas taxas de crescimento do parque habitacional, verificadas na generalidade do País, entre 1991 e 2011, aumentaram substancialmente a proporção dos edifícios mais recentes, resultando daí um efeito de "rejuvenescimento" dos parques habitacionais das UT em análise, particularmente do concelho de Vila do Conde.

Evolução dos estratos mais recente e mais antigo do parque habitacional

	Momento Análise	Total	Edifícios até 30 anos		Edifícios c/ construção anterior a 1946	
Vila do Conde	**1991**	16.908	11.013	65,1%	3.868	22,9%
	2001	20.422	12.956	63,4%	2.850	14,0%
	2011	22.895	11.466	50,1%	2.764	12,1%
Grande Porto	**1991**	237.905	125.663	52,8%	71.047	29,9%
	2001	264.744	131.878	49,8%	57.626	21,8%
	2011	273.491	110.390	40,4%	47.280	17,3%
Portugal	**1991**	2.861.719	1.580.257	55,2%	889.420	31,1%
	2001	3.160.043	1.808.923	57,2%	598.816	18,9%
	2011	3.544.389	1.647.321	46,5%	512.039	14,4%

Fonte: CMVC, 2016
Fonte dos dados: INE, Censos de 1991, 2001 e 2011

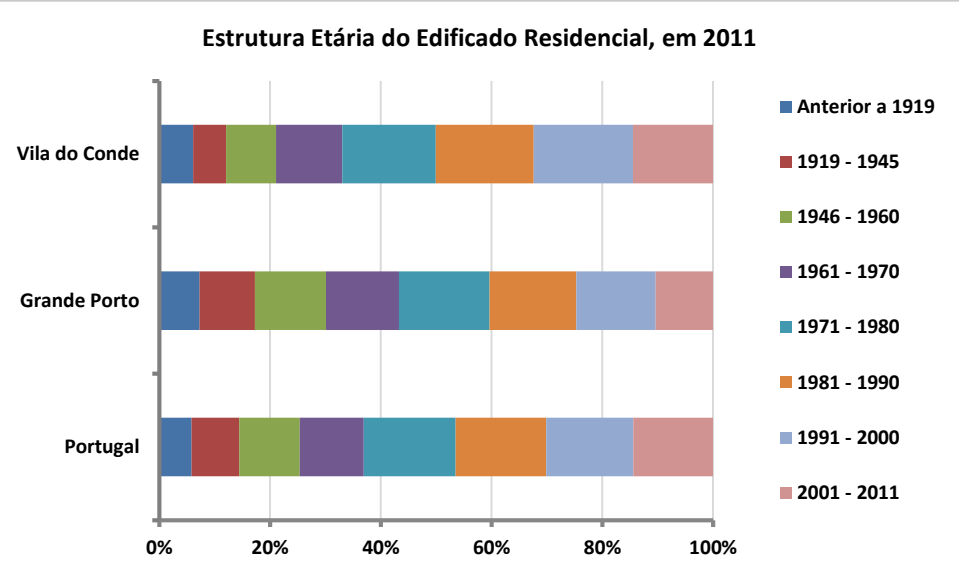
De acordo com a tabela acima, os edifícios residenciais mais recentes, com 30 ou menos anos, representava em 2011, praticamente metade do total do edificado habitacional, em Vila do Conde; quer no Grande Porto quer no Pais, o mesmo edificado detinha pesos inferiores a 50%, ligeiramente acima dos 40% no Grande Porto e 46,5% em Portugal.

A mesma tabela sugere ainda um abrandamento dos ritmos de crescimento da nova construção no mesmo período (1991-2011) no concelho de Vila do Conde, uma vez que o edificado mais recente (até 30 anos) representava 63,4% em 2001 e ligeiramente acima dos 65% em 1991. Idêntica situação conhecera as UT de referência.

Os edifícios de construção mais antiga, anteriores a 1946, vêm perdendo peso ao longo das últimas décadas, no contexto dos parques habitacionais das UT de referência. O peso destes edifícios diminuiu entre 1991 e 2011 cerca de 11% em Vila do Conde, um pouco mais no País e no Grande Porto. Em 2011, este edificado representava um peso inferior no concelho de Vila do Conde (12,1%), comparativamente com os edificados análogos do Grande Porto (17,3%) ou do País (14,4%). Considerando estes 2 grupos de edificados – mais recente e mais antigo - tal parece indiciar que o parque

habitacional de Vila do Conde em 2011 apresentar-se-ia menos envelhecido que os das UT de referência.

O gráfico seguinte compara as estruturas etárias dos edificados residenciais das UT em análise, em 2011, confirmando o anteriormente afirmado. O edificado do Concelho mais recente, com 30 ou menos anos representava cerca de 50% do parque habitacional, valor que se revelava superior ao dos parques das UT de referência. De igual modo o conjunto do edificado mais antigo, construído até 1960 inclusívé representava no Concelho pouco mais de 20%, valor inferior aos cerca de 25% do País ou do Grande Porto que, em 2011, representava cerca de 30%.



Fonte: CMVC, 2016
Fonte dos dados: INE, Censos de 2011

O mesmo gráfico permite ainda constatar que a construção nova teve nas décadas de 1980 e de 1990 o período mais dinâmico, com maior número de edifícios residenciais construídos em Vila do Conde; ambas superaram à década de 2000, o que explica o abrandamento do ritmo de crescimento do parque habitacional, bem como a diminuição da proporção dos edifícios mais recentes (até 30 anos), em 2011.

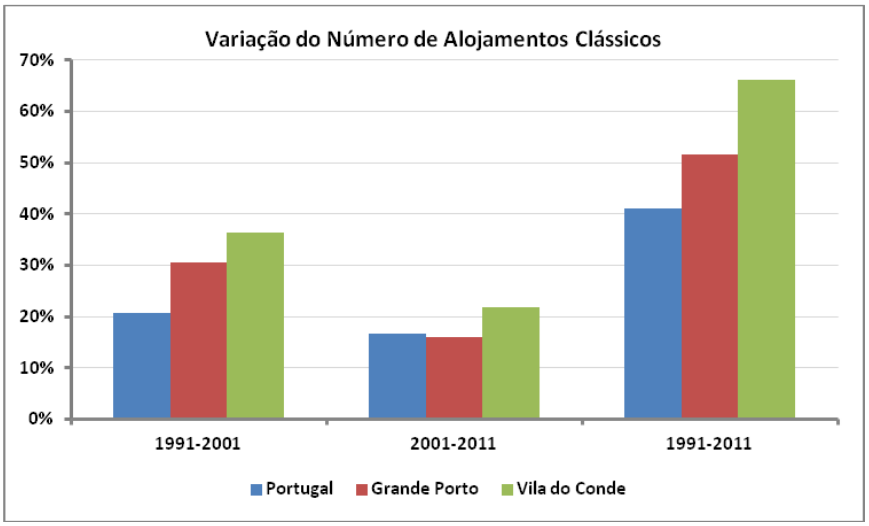
3. Evolução do Parque Habitacional e das suas características

a) Dinâmica da Construção Habitacional

O parque habitacional do concelho de Vila do Conde era constituído em 2011 por 37 729 alojamentos familiares dos quais 37 697 era alojamentos clássicos. Os alojamentos não clássicos totalizavam 65 em 1991 e 32 em 2011, correspondendo a menos de 0,3%, no primeiro momento censitário e a menos de 0,1% no segundo momento.

O número de alojamentos clássicos teve um incremento notável, entre 1991 e 2011, tendo variado entre os cerca de 40% no País e os cerca de 66% em Vila do Conde. Esta expansão do parque habitacional do Concelho respondeu integralmente ao crescimento do número das famílias, indicador potencial da procura de habitação.

O gráfico da variação dos alojamentos clássicos no período de 1991-2011 evidencia o maior crescimento do concelho de Vila do Conde relativamente às UT de referência, sendo também notório que o intervalo censitário de 1991-2001 se revelou mais dinâmico, que a década seguinte, em todas as UT, revelando um abrandamento do ritmo de crescimento dos respetivos parques habitacionais.



Fonte: CMVC, 2016
Fonte dos dados: INE, Censos de 1991, 2001 e 2011

Um indicador quantificador da dinâmica da construção de habitação é o número de novos alojamentos, ano, por cada 1000 residentes, que a tabela seguinte sintetiza para as duas décadas do período em análise.

Aloj./ Ano/ 1000 Residentes		
	1991-2001	2001-2011
Portugal	8,5	8,0
Grande Porto	10,4	6,8
Vila do Conde	11,9	8,8

Fonte: CMVC, 2016
Fonte dos dados: INE, Censos de 1991 e 2011

Entre 1991 e 2001 o ritmo de construção em Vila do Conde saldou-se em cerca de 12 novos alojamentos por ano, por cada 1000 residentes, mais de 3 habitações/ ano/ 1000 residente que o valor registado para o País.

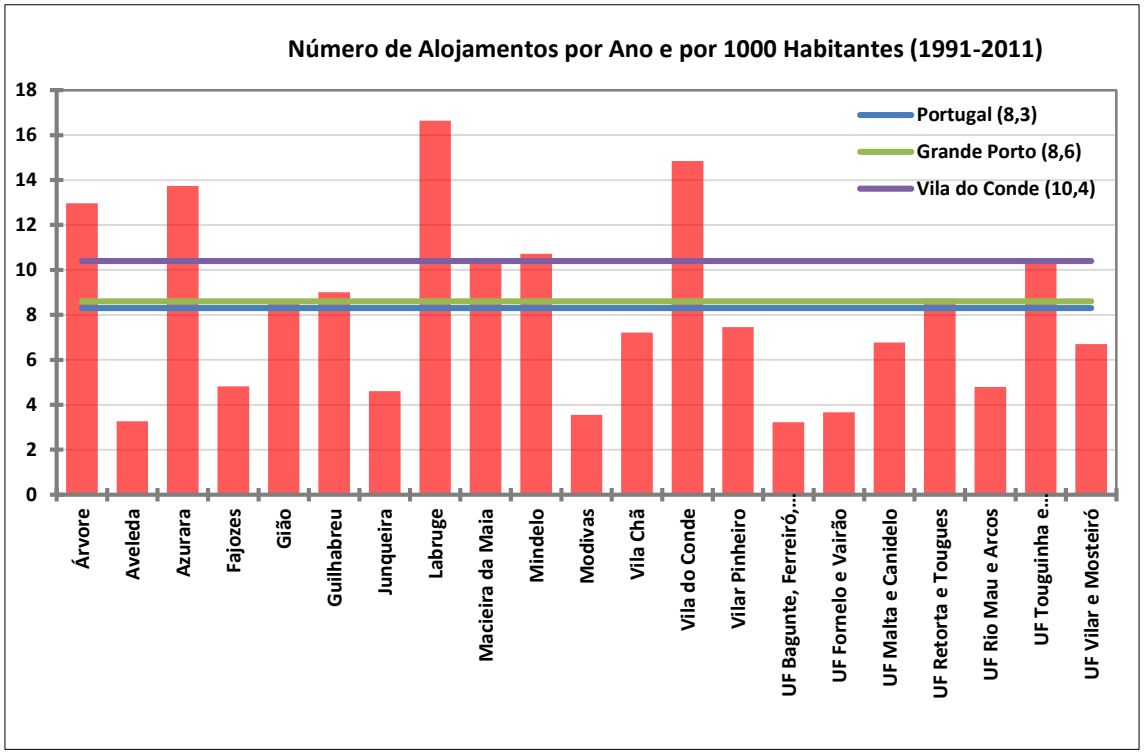
No segundo dos intervalos censitários verificou-se uma quebra do ritmo de construção da habitação, maior no Grande Porto e em Vila do Conde, relativamente ao País, contudo o município de Vila do Conde registou neste período (2001-2011) um ritmo de expansão do seu parque habitacional de cerca de 9 habitações/ ano/ 1000 residentes, mais 2 habitações que no Grande Porto e cerca de uma habitação acima do ritmo de construção médio para o País.

O gráfico seguinte patenteia os ritmos de crescimento anual dos parques habitacionais das freguesias do concelho de Vila do Conde, para o período em análise (1991-2001), tendo como referência os valores médios verificados para o Concelho, o Grande Porto e Portugal.

Uma primeira observação da imagem, evidencia desde logo, diversificados ritmos de crescimento anual dos parques habitacionais das freguesias do Concelho, que variam entre cerca de 3 habitações/ ano/ 1000 residentes em Aveleda e na União das freguesias de Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada, e cerca de 17 habitações/ ano/ 1000 residentes em Labruge.

O mesma imagem permite destacar um conjunto de freguesias com ritmos de construção anual acima da média do Concelho (10,4 hab./ ano/ 1000 residentes): Labruge (16,6), Vila do Conde (14,9), Azurara (13,7), Árvore (13) e Mindelo com 10,7

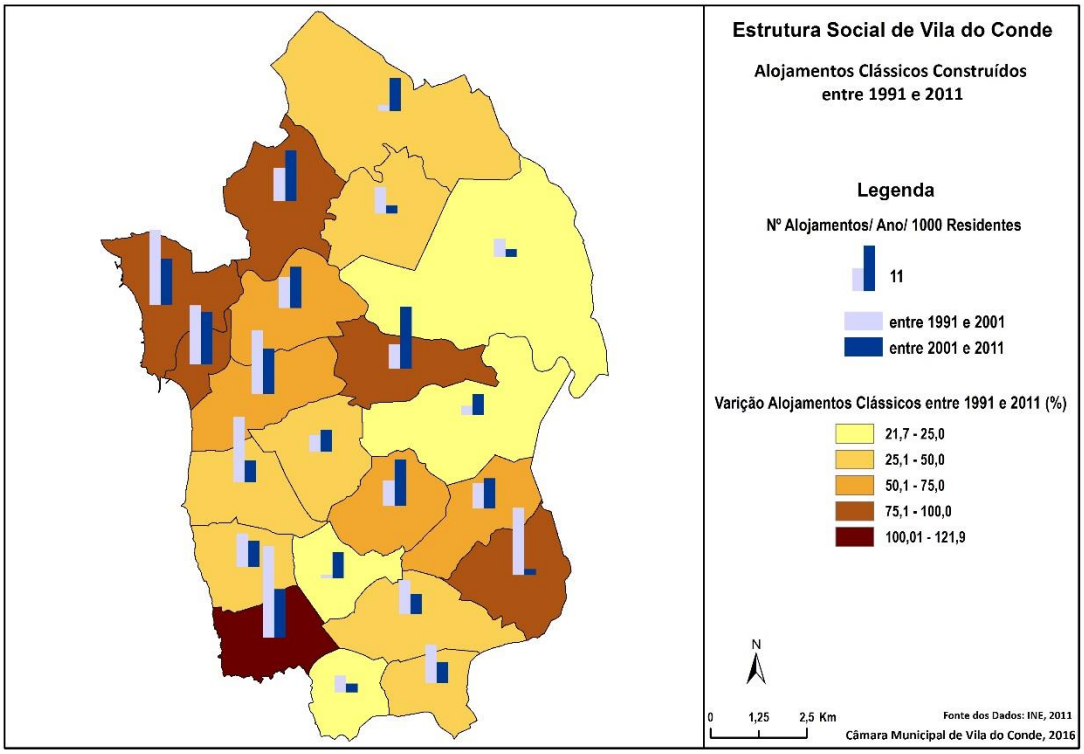
hab./ ano/ 1000 residentes, e um conjunto de freguesias, com ritmos de crescimento anual abaixo da média do País (8,3 hab./ ano/ 1000 residentes). Entre as freguesias que evidenciaram menores ritmos de crescimento entre 1991 e 2011 estão a União Freguesias de Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada, com apenas 3,2 fogos por ano e por 1000 habitantes, Aveleda com 3,3, Modivas com 3,5 e a União das Freguesias de Fornelo e Vairão com 3,7.



Fonte: CMVC, 2016
Fonte dos dados: INE, Censos de 1991 e 2011

O cartograma seguinte patenteia a distribuição geográfica da evolução dos parques habitacionais das freguesias, no período de 1991-2011, bem como os ritmos de crescimento anual dos mesmos parques habitacionais.

As freguesias que evidenciaram maior expansão do parque habitacional no período em análise foram, sucessivamente, Labruge que mais que duplicou o número de habitações e a sede do Concelho que, com um crescimento de cerca de 95% ficou próximo de duplicar também o número de habitações da freguesia. Outras freguesias que tiveram crescimentos acima dos 80% no mesmo período foram Guilhabreu (83,2%), Macieira da Maia (82,7%), União das freguesia de Touguinha e Touguinhó com cerca de 82%.

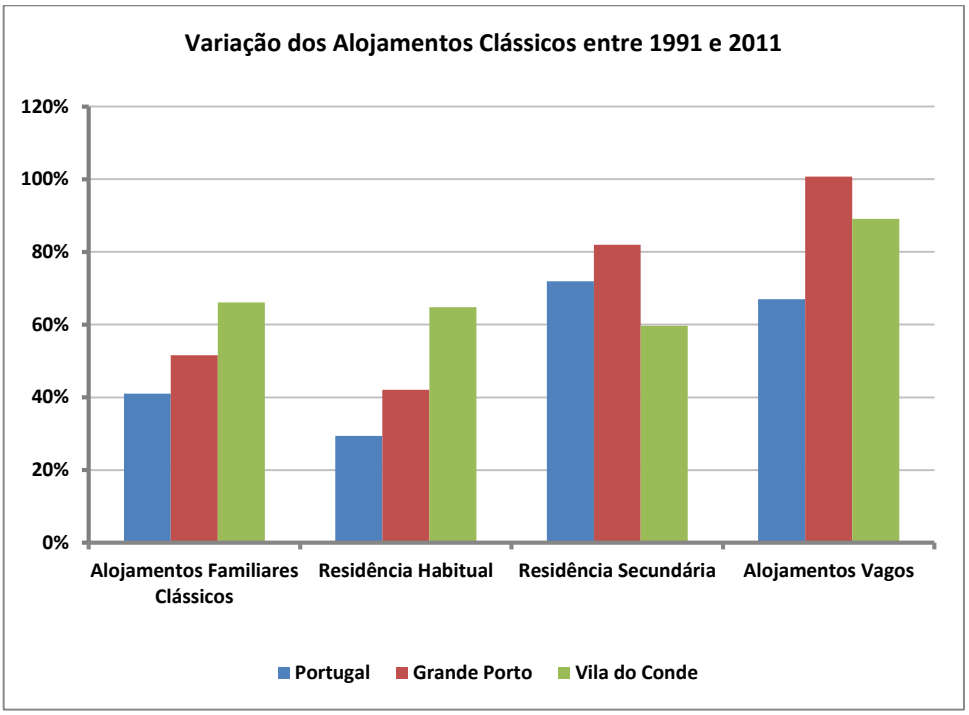


O cartograma permite ainda conferir que o intervalo censitário de 1991-2001 revelou-se mais dinâmico no crescimento médio anual de novas habitações, na generalidade das freguesias do concelho de Vila do Conde. Tal foi evidente, particularmente, nas freguesias de Guilhabreu, Mindelo e Labruge, que revelaram neste primeiro período (1991-2001) um dinamismo significativamente mais forte que no segundo período (2001-2011).

Apesar do intervalo censitário de 2001-2011 ter sido menos dinâmico que o anterior para o parque habitacional do Concelho, verificou-se uma situação inversa em 9 freguesias, com um segundo intervalo mais dinâmico que o primeiro, destacando-se entre estas, pela importância dos valores, as freguesias de Macieira da Maia, Modivas e a União das freguesias de Rio Mau e Arcos.

b) Formas de Ocupação dos Alojamentos

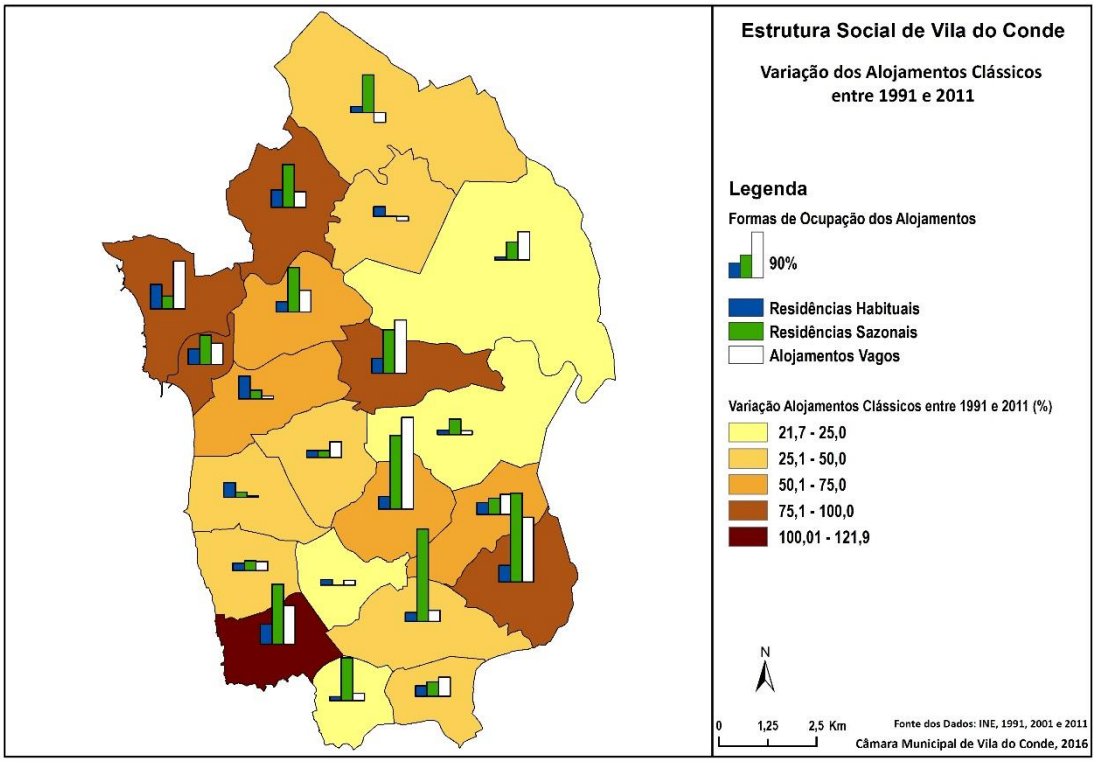
Após a análise da dinâmica construtiva de habitação, importa compreender quanto desta habitação foi ocupada e que tipo de utilização teve. O gráfico seguinte mostra como evoluíram as diferentes formas de ocupação dos alojamentos entre 1991 e 2011, nas diversas UT.



Fonte: CMVC, 2016
Fonte dos dados: INE, Censos de 1991 e 2011

No período entre 1991 e 2011, os alojamentos vagos foram os que tiveram o maior crescimento percentual, no concelho de Vila do Conde e, sobretudo, no Grande Porto, com incrementos que ultrapassaram os 80%. Os alojamentos destinados à residência secundária tiveram um crescimento, também superior a 80% no Grande Porto, cerca de 72% em Portugal e praticamente 60% em Vila do Conde. Já os alojamentos de residência habitual registaram o maior aumento no concelho de Vila do Conde, próximo dos 65%, quando o País, no mesmo período não atingiu os 30% de crescimento. Este aumento das residências habituais no concelho de Vila do Conde, não deixa de ser significativo, dado que acompanhou integralmente o aumento exponencial dos agregados familiares (62,4%) neste período.

A evolução das diferentes formas de ocupação dos alojamentos, nas freguesias do Concelho, entre 1991 e 2011 conheceu uma multiplicidade de ritmos de crescimento, consoante as freguesias e as formas de ocupação das habitações.



A evolução das habitações de residência habitual parece ter acompanhado os ritmos demográficos da população residente e dos agregados familiares. A sede do Concelho, Árvore, Labruge e a União das freguesias de Touguinha e Touguinhó foram as freguesias que registaram maiores crescimentos de residências habituais.

Conforme já foi referido, a evolução dos alojamentos de residência sazonal conheceu um incremento no concelho de Vila do Conde de cerca de 60%, no período em análise. Os maiores crescimentos percentuais das residências secundárias verificaram-se em freguesias do interior do Concelho - Gião, Guilhabreu ou na União das freguesias de Vilar e Mosteiró que, em 1991 registavam baixos valores de habitação secundária, pelo que as pequenas variações do número de alojamentos sazonais resultaram percentualmente em valores elevados.

Os alojamentos vagos no concelho de Vila do Conde evoluíram nas últimas duas décadas num ritmo acima, quer das residências habituais, quer das residências sazonais; Gião, Guilhabreu, Macieira da Maia, Vila do Conde e Labruge foram as freguesias que registaram maiores crescimentos dos alojamentos vagos.

i. Alojamentos de Residência Habitual

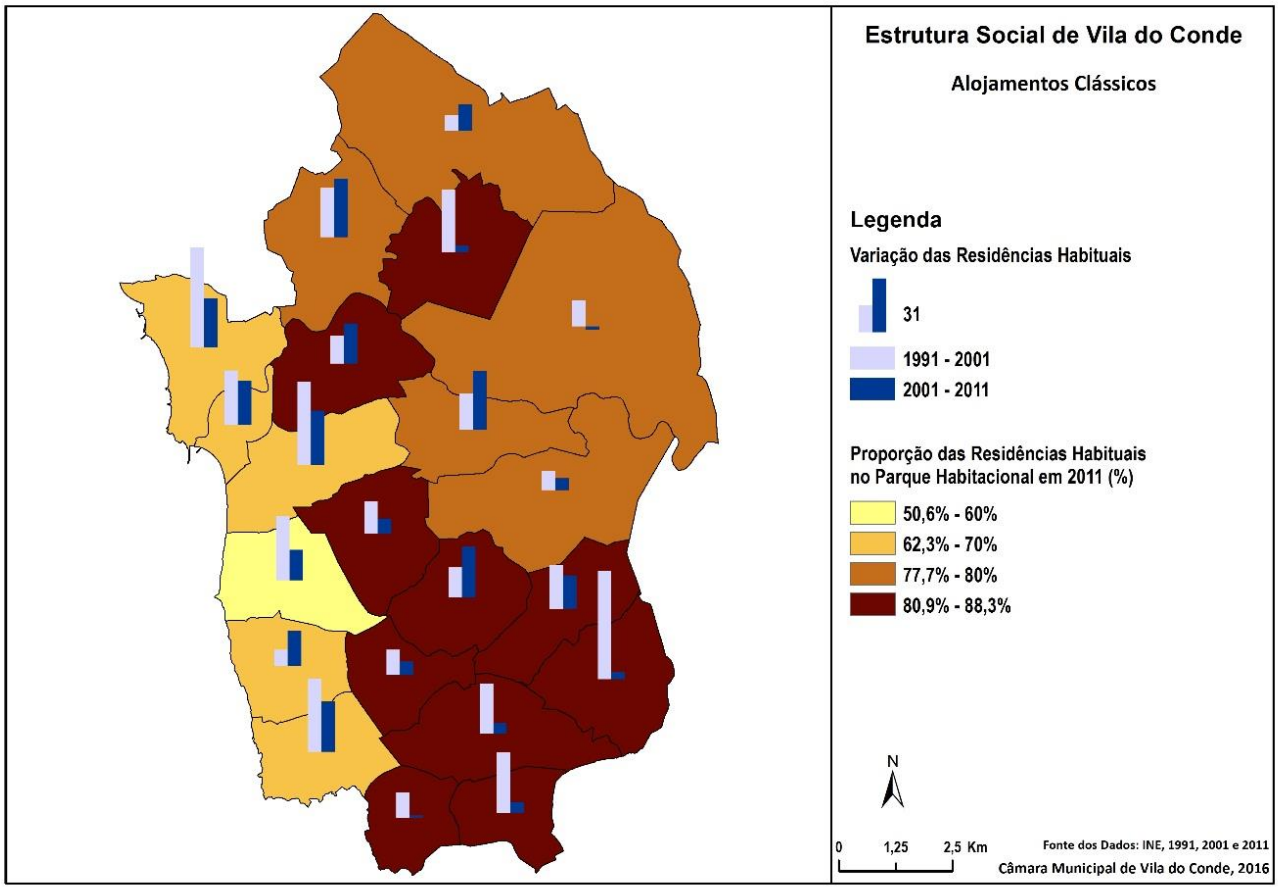
Em 2011 foram registados 26 783 alojamentos de residência habitual no concelho de Vila do Conde, mais 10 532 alojamentos que em 1991, um crescimento de cerca de 65%, que se revelou significativamente superior aos 42% do crescimento verificado no mesmo período no Grande Porto ou que os cerca de 29% do crescimento verificado em Portugal.

Os alojamentos de residência habitual em Vila do Conde representavam 71% do total dos alojamentos clássicos em 2011, menos meio ponto percentual que em 1991 e 2001, revelando alguma tendência de estabilidade, no contexto do parque habitacional. Comparativamente, em Portugal o peso da residência habitual tem vindo a diminuir de forma gradual, ao longo das duas últimas décadas, diminuindo de cerca de 74% em 1991 para cerca de 71% em 2001 e para 68% em 2011. O Grande Porto conheceu uma evolução semelhante, embora os valores da residência habitual sejam mais elevados – cerca de 83% em 1991, 79% em 2001 e ligeiramente abaixo dos 77% em 2011.

A tendência que os alojamentos de residência habitual vêm revelando nas três UT de referência, ao longo das últimas décadas, no sentido de uma ligeira diminuição do peso destes alojamentos no contexto dos respetivos parques habitacionais, apesar dos crescimentos significativos do número dos agregados familiares, sugere o aumento da importância dos alojamentos sazonais ou dos alojamentos vagos no contexto dos respetivos parques habitacionais.

Entre 1991 e 2011, a residência habitual conheceu um notável incremento na sede do Concelho, com a duplicação do número destes alojamentos, passando de 4954 em 1991 para 10 071 em 2011. A freguesia de Árvore teve um crescimento de cerca de 96%, no mesmo período, e em Labruge o aumento destes alojamentos foi de cerca de 85%. A União das freguesias de Touguinha e Touguinhó com um crescimento de cerca de 73% posicionou-se como uma das freguesias cujas residências habituais mais cresceram, muito graças à antiga freguesia de Touguinha, que em 2011, antes da agregação com Touguinhó tinha registado o maior aumento do Município de residências habituais, com cerca de 106%.

O cartograma seguinte reflete, em primeiro plano, a evolução dos alojamentos de residência habitual no concelho de Vila do Conde, entre 1991 e 2011, através dos intervalos censitários de 1991-2001 e 2001-2011. Sob a evolução das residências habituais, o cartograma representa ainda, em grafismo coroplético, a proporção daquelas residências no parque habitacional.



Os alojamentos de residência habitual conheceram um maior incremento no primeiro dos intervalos censitários em todo o País. No concelho de Vila do Conde, estes alojamentos registaram um crescimento de 36,2% no intervalo 1991-2001 e 21% no intervalo censitário seguinte.

No primeiro dos intervalos censitários sobressai o crescimento de 63% das residências habituais verificado em Guilhabreu e também na sede do Município que registou um incremento de 58%.

No segundo dos intervalos censitários merecem destaque as freguesias de Macieira da Maia com um aumento de 34,2% das residências habituais, o mesmo valor

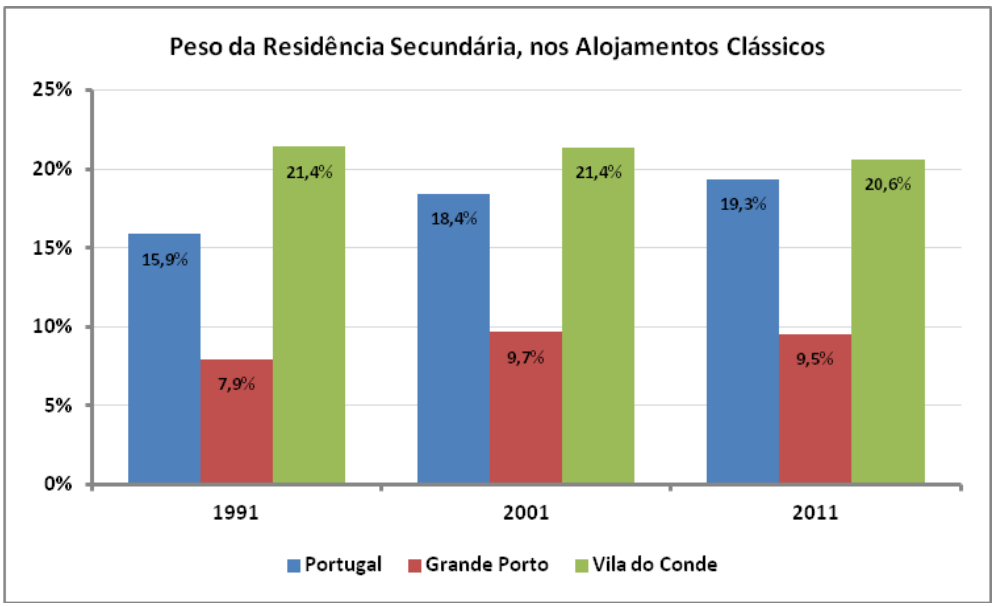
obtido pela União das freguesias de Touguinha e Touguinhó; Árvore com um aumento próximo dos 32% foi uma das freguesias que registaram também crescimentos acima dos 30%.

Em sentido inverso registe-se os baixos crescimentos da residência habitual, sobretudo no segundo intervalo censitário em algumas freguesias do interior do concelho – Aveleda (1,4%), Junqueira (3,7%), Guilhabreu (4,1%). A União das freguesias de Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada registou mesmo uma diminuição de -1,7% dos alojamentos de residência habitual. A mudança de residência de famílias, para outra freguesia do Concelho ou para outro município e a passagem daquelas habitações a alojamentos vagos ou sazonais poderá ser uma explicação para a redução do número daqueles alojamentos.

ii. Residência Secundária

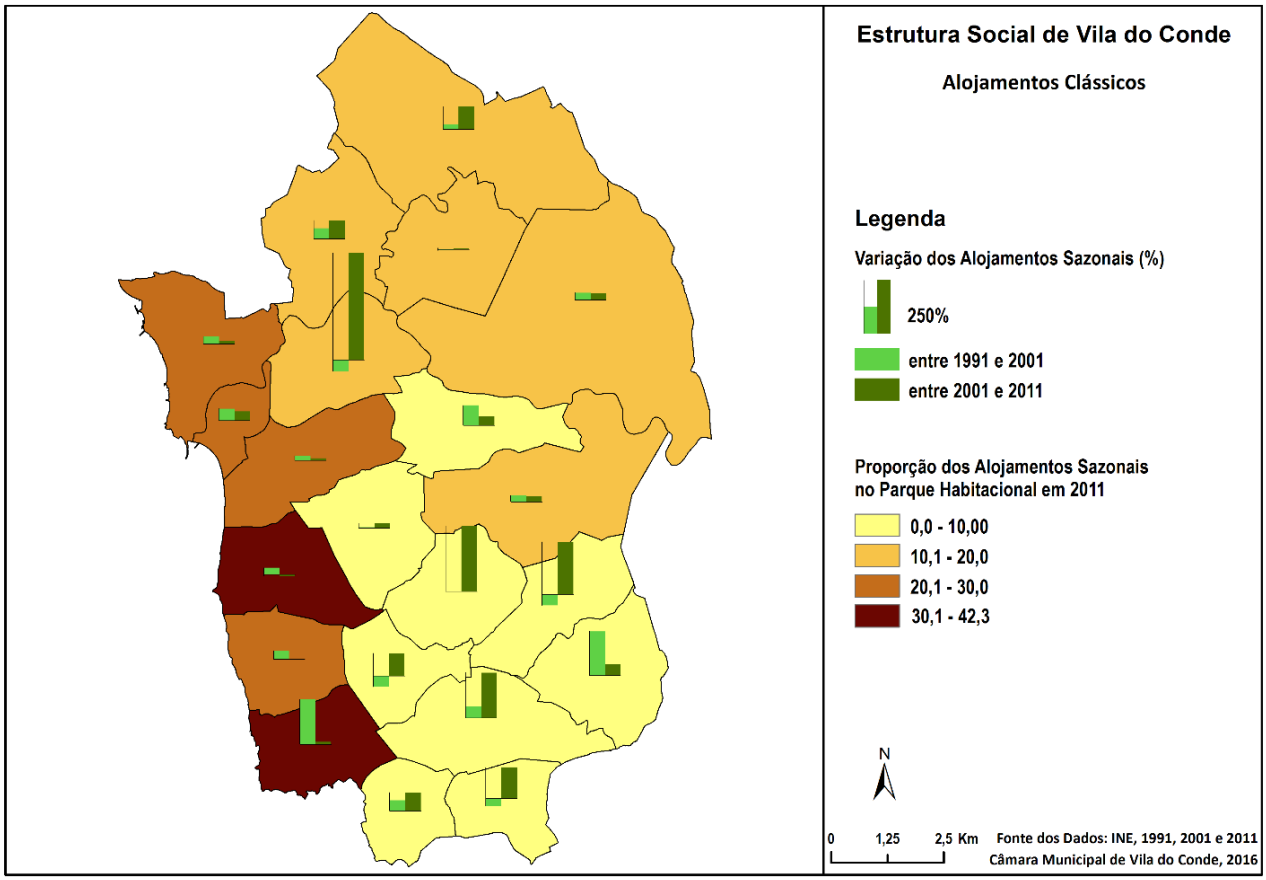
Remonta à década de 1980 a dinâmica mais recente que os alojamentos de residência secundária ou sazonal ganharam no concelho de Vila do Conde. Em 1981 foram recenseados 1884 alojamentos sazonais e em 1991 já totalizavam 4865 correspondendo a um crescimento de mais de 250%, em apenas uma década. Ao longo das duas últimas décadas, o peso da residência secundária no parque habitacional do Concelho tem-se mantido estável em valores próximos dos 21%.

Em Portugal a tendência evidenciada pela residência secundária tem sido de crescimento sucessivo; em 1991, o peso destes alojamentos no País representava praticamente 16%, ultrapassando os 19% em 2011, um valor já próximo do verificado em Vila do Conde. Quanto ao Grande Porto, a residência secundária tem mantido nas últimas duas décadas, valores substancialmente mais baixos, inferiores a 10%.



Fonte: CMVC, 2016
Fonte dos dados: INE, Censos de 1991 e 2011

No município de Vila do Conde, a residência sazonal encontra maior expressão nas freguesias do litoral, todas elas com valores superiores a 20%, conforme evidencia o cartograma seguinte.



Mindelo foi a primeira freguesia a registar valores de residência sazonal próximos dos 50%, no contexto do respetivo parque habitacional. Em 1991, os alojamentos sazonais nesta freguesia representavam 47,7% do parque habitacional e em 2001 aumentaram para 49,1%. Entre 2001 e 2011 verificou-se uma redução de 76 destes alojamentos, que correspondeu a uma redução de 7%. Em 2011, Mindelo continuava a ser a freguesia com o maior peso de alojamentos secundários (42,3%) no respetivo parque habitacional.

Apesar do aumento do número dos alojamentos sazonais, as outras freguesias do litoral, com exceção de Azurara, conheceram idêntica tendência de redução do peso destes alojamentos nos respetivos parques habitacionais. Azurara em 2011 era a única freguesia do litoral que continuava a aumentar, quer o número de residências secundárias, quer o peso destes alojamentos no seu parque habitacional (21,4% em 1991, 23,7% em 2001 e 26,4% em 2011).

A sede do Concelho, onde se localiza a maior concentração de alojamentos secundários também tem vindo a perder algum peso, quer no contexto do parque habitacional, quer no parque de habitação secundária. No contexto do parque habitacional da freguesia, os alojamentos secundários na sede do Concelho totalizavam 2235 em 1991, correspondendo a 29,4% dos alojamentos clássicos da freguesia. Em 2011 totalizavam 3430 alojamentos sazonais e correspondiam a 23,1%. No contexto do parque de habitação secundária, os alojamentos sazonais representavam 45,9% em 1991, 45,5% em 2001 e 44,1% em 2011.

O cartograma da distribuição geográfica da evolução dos alojamentos sazonais, entre 1991 e 2011 parece evidenciar um maior dinamismo destes alojamentos nas freguesias do interior e do sul do Concelho, sobretudo no intervalo censitário de 2001-2011. As variações percentuais elevadas evidenciadas por estas freguesias devem-se à escala dos valores nominais, traduzindo sempre poucas dezenas de alojamentos.

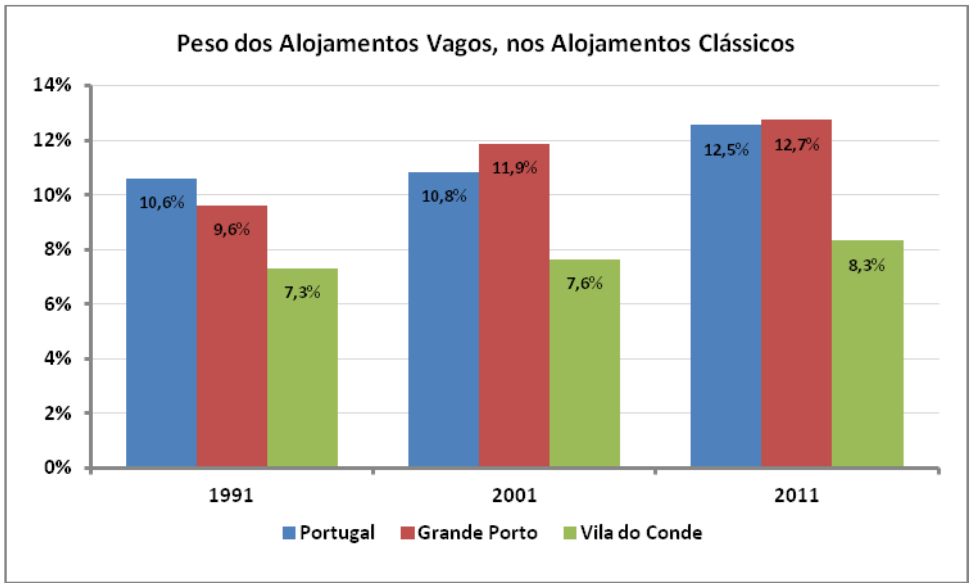
Entre 1991 e 2001 destaca-se o crescimento dos alojamentos sazonais nas freguesias de Labruge (214%) e de Guilhabreu (209%). Na década seguinte, para além do aumento de 34 alojamentos sazonais em Gião, que correspondeu a uma variação de 309%, sobressai ainda o crescimento atípico de 506% na União das freguesias de Retorta e Tougues, após uma diminuição de mais de 50% na década anterior.

iii. Alojamentos Vagos

Das formas de ocupação dos alojamentos, os alojamentos vagos foram os que mais cresceram nas últimas duas décadas, cerca de 90% no concelho de Vila do Conde, tendo duplicado no Grande Porto. No País, o crescimento dos alojamentos vagos foi inferior ficando pelos 67%.

Dos 22 713 alojamentos clássicos existentes em 1991, no concelho de Vila do Conde, 1662 encontravam-se vagos, correspondendo a 7,3%. Em 2011 o número de alojamentos vagos totalizava 3143 e representava 8,3% do parque habitacional do Concelho.

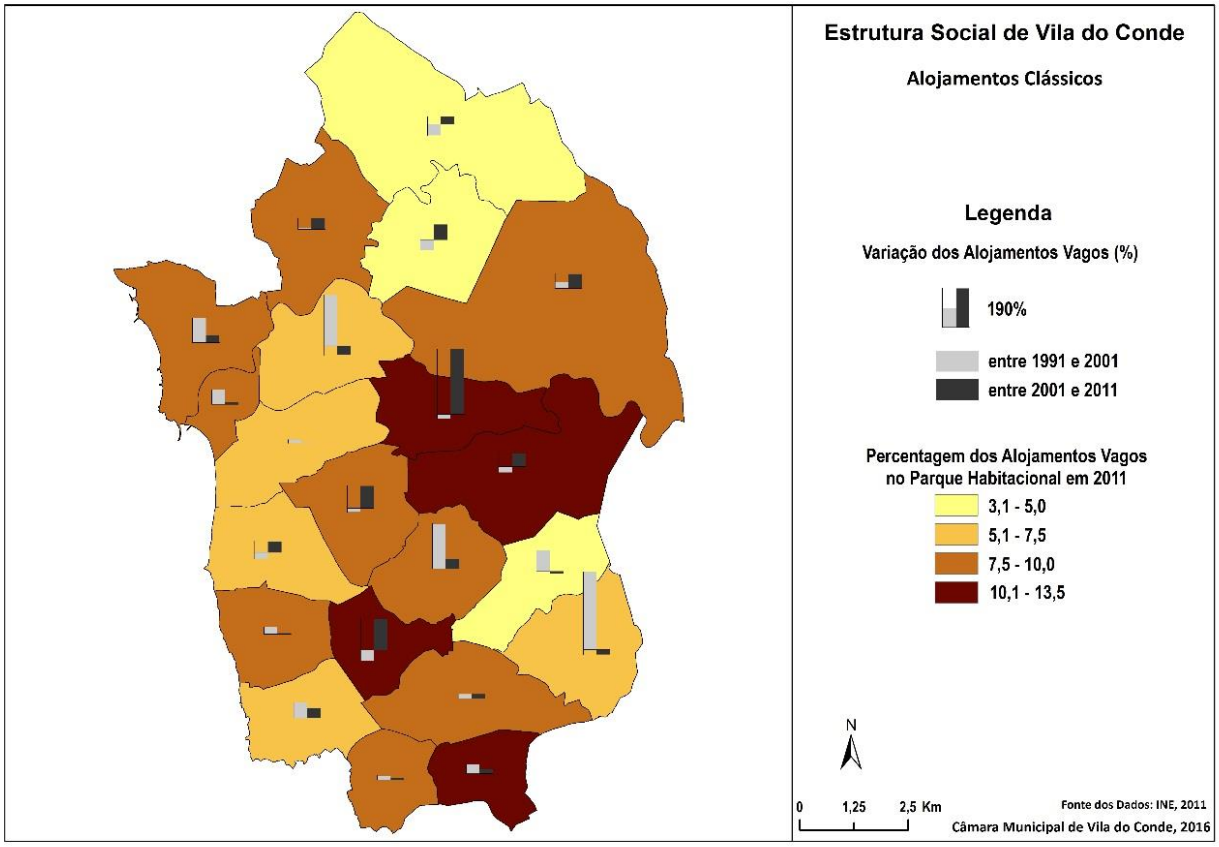
Apesar do aumento dos alojamentos vagos em Vila do Conde, estes representavam um peso menor no parque habitacional do Concelho, que o verificado no Grande Porto (12,7%) ou no País (12,5%), em 2011.



Fonte: CMVC, 2016
Fonte dos dados: INE, Censos de 1991, 2001 e 2011

À semelhança do verificado para a análise dos alojamentos sazonais, a análise da evolução dos alojamentos vagos pelas diferentes freguesias justifica alguns cuidados na leitura da informação estatística, considerando os baixos quantitativos em questão, já que a variação de pequenos valores absolutos pode representar valores percentuais significativos.

O cartograma seguinte, no grafismo de fundo mostra a distribuição do peso dos alojamentos vagos nas freguesias do concelho e sobre esta informação encontra-se representado a variação dos mesmos alojamentos nos intervalos censitários de 1991-2001 e 2001-2011.



Entre 1991 e 2001 os maiores crescimentos percentuais dos alojamentos vagos tiveram lugar nas freguesias de Guilhabreu (386%), na União das freguesias de Retorta e Tougues (252%) e em Gião (223%). O crescimento para o Concelho, naquele intervalo de tempo foi de 42,2%. Neste período foram ainda registadas redução do número de alojamentos vagos, em 7 freguesias, das quais, Junqueira, Modivas e a União das freguesias de Rio Mau e Arcos, com valores que ultrapassaram os 50%.

O intervalo censitário de 2001-2011 registou um crescimento menor dos alojamentos vagos (33%) no concelho de Vila do Conde. O movimento dos alojamentos vagos nas freguesias saldou-se também por oscilações de menor amplitude, ainda assim, Macieira da Maia registou um crescimento de 323%. Para além de Macieira da Maia, Modivas com um crescimento de 155% e Fajozes (109%), mais que duplicaram o número de alojamentos vagos neste intervalo de tempo.

Contrariamente ao verificado no período 1991-2001, no intervalo censitário de 2001-2011, Guilhabreu reduziu os alojamentos vagos em 23,5%; de igual modo, as freguesias de Árvore (-2,2%), a União das freguesias de Malta e Canidelo (-9,3%) e a União das freguesias de Retorta e Tougues (-45,7%) reduziram também o número de alojamentos vagos neste período.

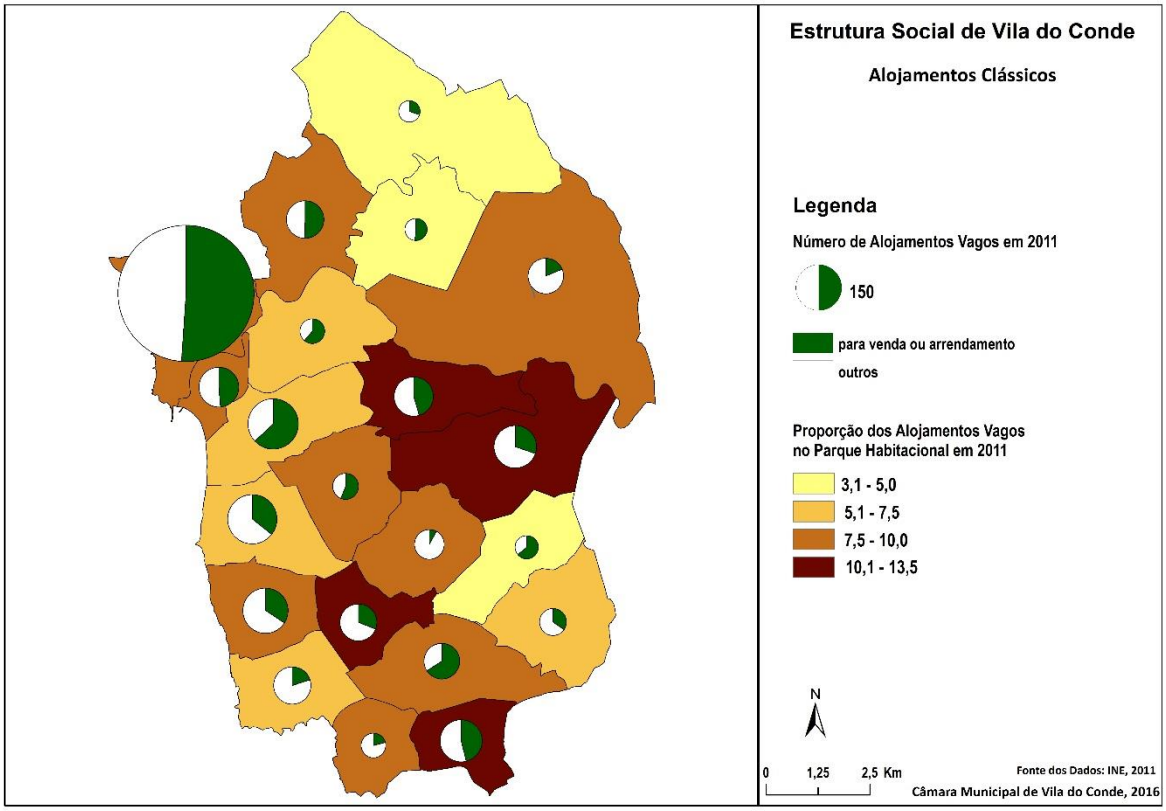
De acordo com o cartograma atrás apresentado, as freguesias que detinham maior peso de alojamentos vagos em 2011, no contexto dos respetivos parques habitacionais, eram Modivas com 13,5% de alojamentos vagos, a União das freguesias de Fornelo e Vairão (11,8%), Macieira da Maia e Vilar do Pinheiro, ambas com 11,6%. Já as freguesias que registavam menores proporções de alojamentos vagos em 2011 eram: a União das freguesias de Rio Mau e Arcos com apenas 3,2% de alojamentos vagos, Junqueira (4,5%) e a União das freguesias de Malta e Canidelo com 4,7%, todas com valores de alojamentos vagos abaixo dos 5%.

O facto das freguesias com maior peso de alojamentos vagos, não corresponder às freguesias com maiores dinâmicas construtivas sugere que o peso dos alojamentos vagos não será motivado, exclusivamente, pela construção excessiva de habitação, mas, que se deve também a outras razões como sejam o abandono ou o estado de deterioração. Por outro lado, uma elevada proporção de alojamentos vagos que não se encontram disponíveis no mercado imobiliário, para venda ou arrendamento, pode indiciar a existência de alojamentos vagos em situação de abandono ou em estado de deterioração que exigiria obras de beneficiação para ser habitados.

O cartograma seguinte representa a distribuição dos alojamentos vagos no concelho de Vila do Conde em 2011, sobrepondo o número dos que se encontravam disponíveis no mercado imobiliário, para venda ou arrendamento e os outros alojamentos vagos, nas freguesias do concelho, sobre o peso do total dos alojamentos vagos, no contexto dos respetivos parques habitacionais.

A sede do concelho totalizava 1328 alojamentos vagos em 2011, correspondendo a 42,3% dos alojamentos vagos do Município. Em 1991, o peso dos alojamentos vagos na sede era apenas de 26,6%, verificando-se um aumento da concentração destes alojamentos na freguesia de Vila do Conde, no período em análise. Os alojamentos vagos para venda ou arrendamento também têm aumentado na sede do Concelho, quer em número, quer em proporção ao total dos alojamentos vagos disponíveis no mercado imobiliário. Em 1991, encontravam-se 194 alojamentos vagos disponíveis para venda

ou arrendamento, que correspondia a 34,6% do total dos alojamentos vagos disponíveis no mercado imobiliário do Concelho; em 2011, estes alojamentos aumentaram para 678, que representavam 47,6% dos alojamentos vagos disponíveis no mercado imobiliário.



Em 2011, na freguesia de Gião, apenas 8% dos alojamentos vagos estavam disponíveis para venda ou para arrendamento, os restantes 92% não estavam disponíveis no mercado imobiliário, podendo configurar uma elevada percentagem de alojamentos vagos em estado não habitável. Outras das freguesias que, no mesmo momento, registavam também uma baixa proporção de alojamentos vagos para venda ou arrendamento era a União das freguesias de Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada (19%), Labruge com apenas 20% e Aveleda (21%).

Os alojamentos vagos, disponíveis para venda ou arrendamento, representavam cerca de 45% do total dos alojamentos vagos do concelho de Vila do Conde em 2011, valor ligeiramente acima do verificado no Grande Porto (44%) e em Portugal (37%). Estes alojamentos que, quer em 1991, quer em 2001 representavam 33,7% do total dos alojamentos vagos, conheceram um significativo crescimento, no concelho de Vila do Conde, entre 2001 e 2011.

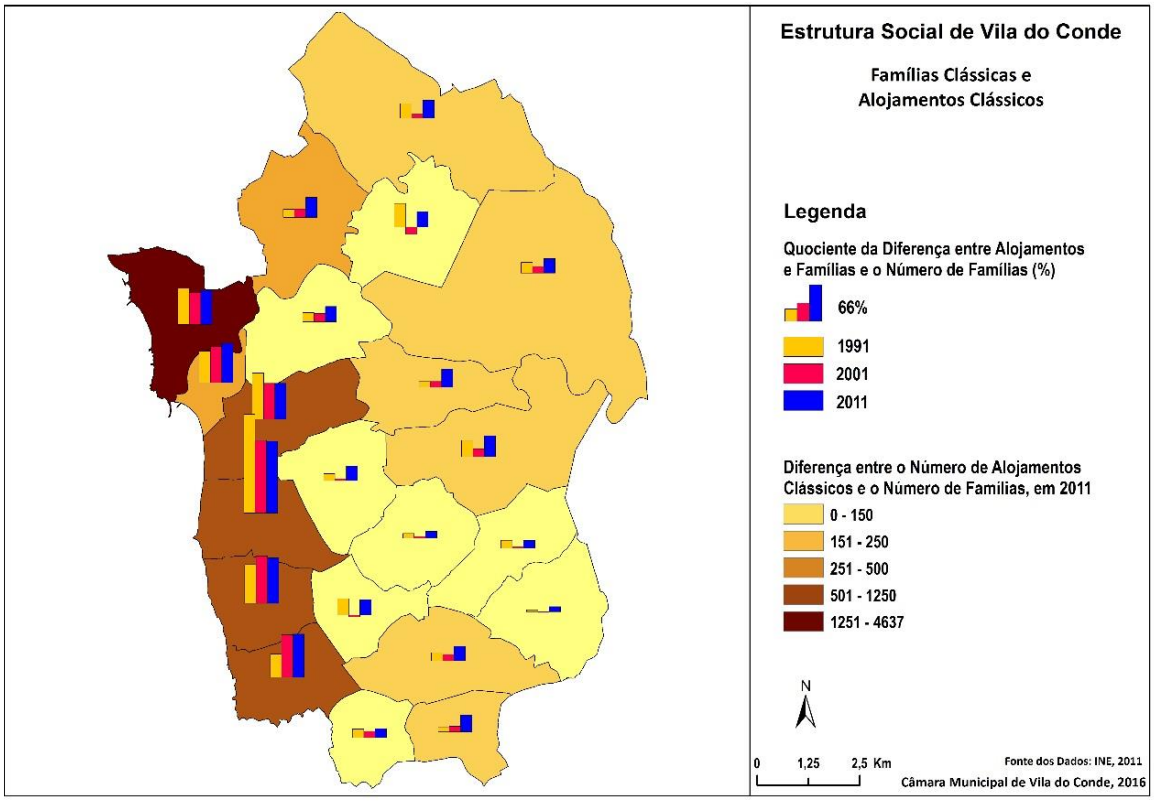
c) Evolução da Equação dos Alojamentos com as Famílias

A dinâmica demográfica e a dinâmica da construção residencial no concelho de Vila do Conde, nas duas últimas décadas, evoluiu no sentido do aumento do afastamento entre o número de alojamentos e o número de famílias.

A diferença entre o número de alojamentos clássicos e o número de famílias saldava-se em 5958 alojamentos em 1991, 7146 alojamentos em 2001 e 10 487 alojamentos em 2011. Esta tendência para o crescimento do excedente do número de alojamentos relativamente ao número de famílias, para além de levar ao aumento do número de alojamentos sazonais e/ ou de alojamentos vagos, configura a existência de um mercado habitacional muito orientado para a construção nova.

Este excedente do número de alojamentos sobre o número de famílias teve um crescimento, entre 1991 e 2011 de 76% em Vila Conde, 80% em Portugal e 123% no Grande Porto.

O cartograma seguinte representa, na informação de fundo, a distribuição no Concelho, da diferença entre o número de alojamentos e o número de famílias, em 2011, evidenciando a presença marcadamente litoral do fenómeno.



Apesar da significativa redução do afastamento do número de alojamentos relativamente ao número de famílias na freguesia, Mindelo em 2011 continuava a deter o maior índice de alojamentos por família, com 1,96 alojamentos/ família, contudo, registe-se que em 1991 este índice atingiu 2,32 alojamentos/ família.

O índice de alojamentos/ família aumentou no concelho de Vila do Conde de 1,36 em 1991 para 1,39 em 2011. Esta tendência teve o mesmo sentido nas UT de referência, em Portugal aumentou de 1,32 para 1,45 e no Grande Porto de 1,17 para 1,27 habitações por família.

A informação estatística cartografada em primeiro plano do cartograma anterior reproduz a variação do índice de alojamentos por família, embora apresentado em percentagem, para melhor detetar as variações intercensitárias nas diversas freguesias e, mais facilmente quantificar o valor excedente ou deficitário do número de alojamentos relativamente à necessidade, avaliando-se esta necessidade pelo número de famílias existente, permitindo por exemplo afirmar que a freguesia da Junqueira, em 1991 tinha um excedente de cerca de 32% de alojamentos sobre a necessidade daquele momento; que em 2001 registava um défice de cerca de 9% e em 2011 voltava a apresentar um excedente de cerca de 21%.

A distribuição geográfica deste índice pelo concelho parece confirmar tratar-se de um fenómeno com maior incidência nas freguesias do litoral, sugerindo uma relação direta com o elevado número de alojamentos de caráter sazonal que marcam presença mais expressiva, nestas freguesias, conforme já foi atrás referenciado.

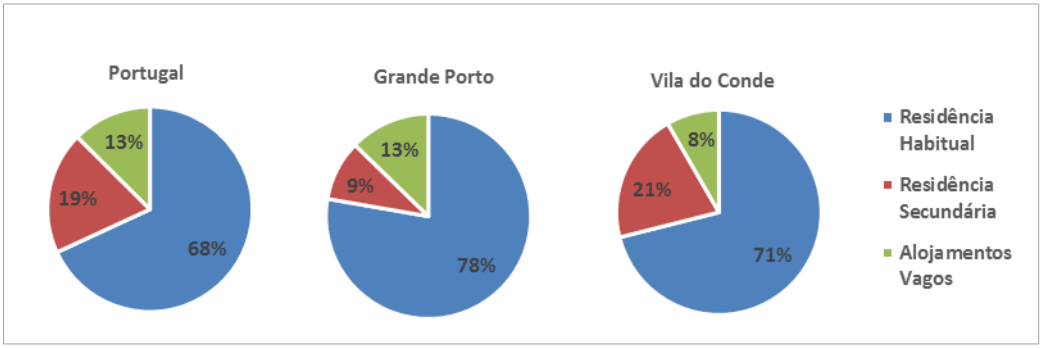
O cartograma referido evidencia ainda alguma contenção do crescimento deste índice, entre 1991 e 2011 nas freguesias do litoral, mas também que o mesmo índice registou valores inferiores à unidade em 2001, nas freguesias de Junqueira (0,91 habitações/ família), Modivas (0,98) e Guilhabreu (0,99); dito de outro modo, verificava-se um défice de alojamentos para satisfazer o número de famílias residente naquele momento.

4. Estrutura do Parque Habitacional

a) Composição do Parque Habitacional, segundo as Formas de Ocupação

A imagem seguinte sintetiza as estruturas dos parques habitacionais, segundo as formas de ocupação dos alojamentos clássicos, no concelho de Vila do Conde, no Grande Porto e em Portugal, em 2011.

Estrutura do Parque Habitacional, segundo as Formas de Ocupação dos Alojamentos Clássicos, em 2011

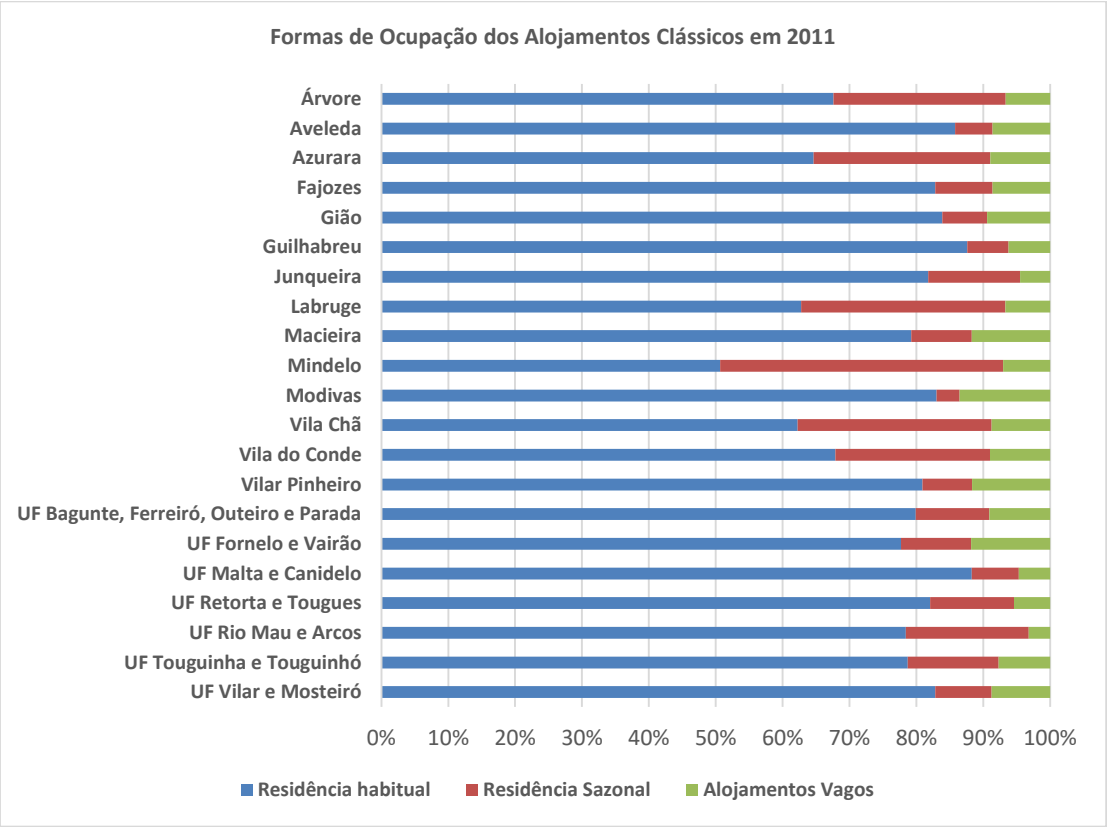


Fonte: CMVC, 2016
Fonte dos dados: INE, Censos de 1991, 2001 e 2011

Em 2011 a residência habitual em Vila do Conde detinha um peso (71%), no global dos alojamentos clássicos, superior ao peso verificado em Portugal (68%) mas, inferior ao que se verificava no Grande Porto (78%). No mesmo momento, o parque habitacional do Município revelava ainda uma importância da residência secundária (21%), superior à verificada pelas UT de referência, assim como, um peso dos alojamentos vagos (8%), inferior ao verificado nos mesmos territórios.

O gráfico seguinte compara, na mesma ótica, a estrutura dos parques habitacionais das freguesias do Concelho, em 2011. A residência habitual encontrava maior expressão na União das freguesias de Malta com 88,3%, Guilhabreu (87,6%) e Aveleda (85,8%) e menor expressão nas freguesias de Mindelo, Labruge e Vila Chã devido, sobretudo, ao elevado peso que as residências secundárias possuem nestas freguesias.

As residências secundárias marcavam presença mais expressiva nas freguesias do litoral do Concelho – Mindelo, Labruge, Vila do Conde, Árvore, Azurara e Vila Chã, todas com valores acima dos 20%, no contexto dos parques residenciais.



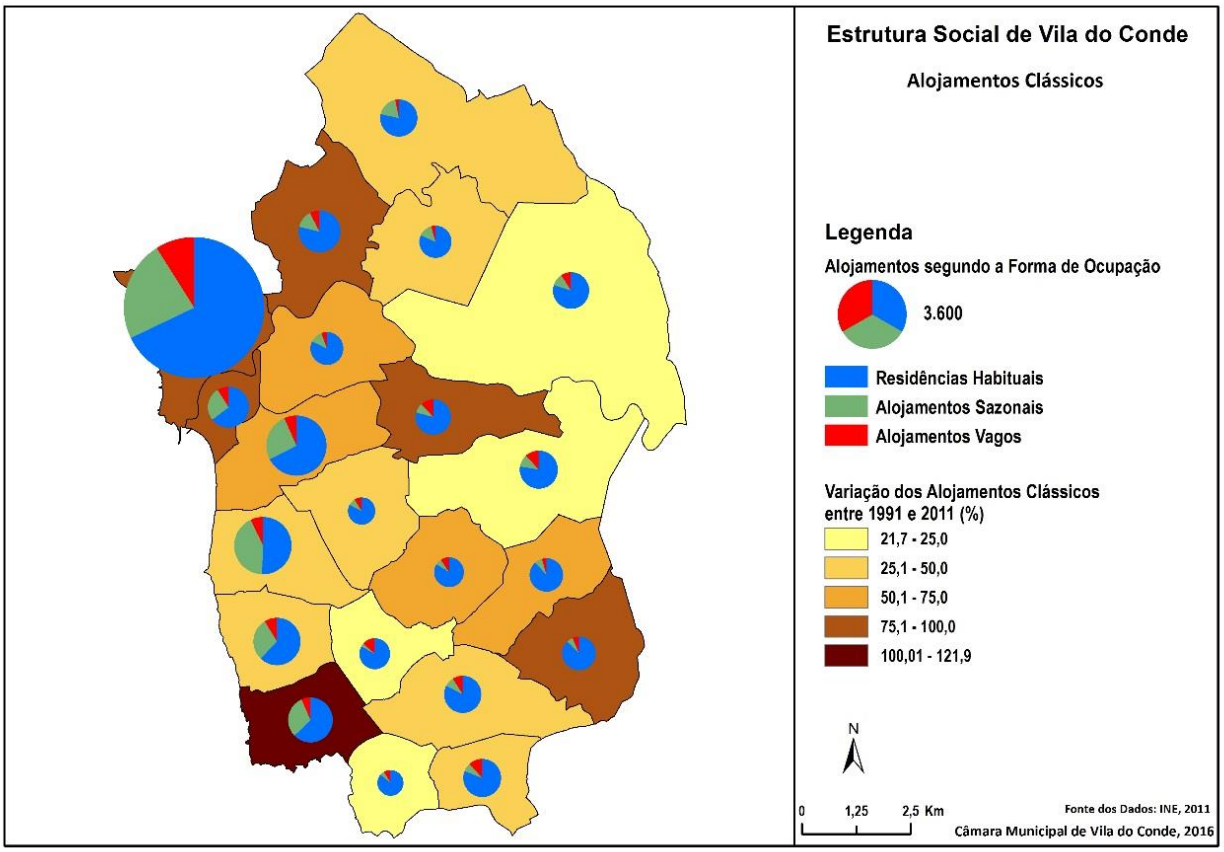
Fonte: CMVC, 2016
Fonte dos dados: INE, Censos de 1991 e 2011

A residência habitual tinha o valor mais elevado em 2011, na União das freguesias de Malta e Canidelo, Guilhabreu e Aveleda, todas acima dos 85% do total dos alojamentos clássicos, enquanto o valor mais baixo era registado, no mesmo momento, na freguesia de Mindelo.

A residência secundária ou sazonal, como também é conhecida, encontra maior expressão nas freguesias do litoral do concelho - Vila Chã, Labruge e sobretudo Mindelo, onde registava em 2011, mais do dobro do peso das UT de referência - Concelho, Grande Porto e Portugal.

Em 2011, os alojamentos vagos tinham em Modivas (13,5%) a única freguesia do concelho de Vila do Conde onde se verificava um peso no parque habitacional superior ao verificado no Grande Porto e em Portugal. Outras freguesias com pesos dos alojamentos vagos acima dos 10% eram: União das freguesias de Fornelo e Vairão (11,8%), Macieira da Maia e Vilar do Pinheiro com 11,7%.

O cartograma seguinte ao sobrepor o peso das diferentes formas de ocupação dos alojamentos, às variações percentuais dos alojamentos nas freguesias do concelho, sintetiza a dinâmica entre 1991 e 2011 e a estrutura em 2011, do parque habitacional nas freguesias do Concelho.



Na evolução do número de alojamento destacam-se as freguesias de Labruge, mas também, a sede do Concelho, Azurara, Macieira da Maia, a União das freguesias de Touguinha e Touguinhó e Guilhabreu, como as freguesias que registaram maiores crescimentos relativos dos seus parques habitacionais, entre 1991 e 2011.

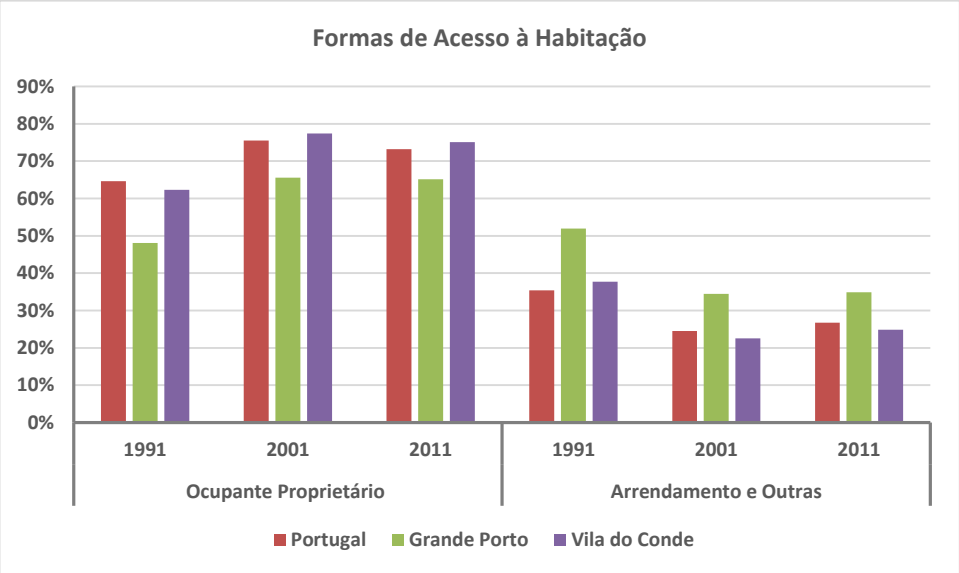
A imagem evidencia ainda a elevada concentração de alojamentos na sede do Concelho em 2011, a afirmação de Árvore como a freguesia com o segundo maior parque habitacional, mas também a importância que os parques habitacionais das freguesias do litoral detinham no parque habitacional do Município, no mesmo ano.

Finalmente é visível a importância que a residência sazonal tinha nas freguesias do litoral, em contraste com a preponderância da residência habitual nas freguesias mais rurais.

b) Acesso à Habitação (aquisição vs. arrendamento ou outras formas)

A compra de habitação é a solução dominante que os portugueses encontram como forma de acesso à residência habitual. O arrendamento, subarrendamento e outras formas de acesso que, em 1991 tinham um peso que variava entre os 35% em Portugal e os 52% no Grande Porto conheceram um substancial recuo em 2001, para recuperar ligeiramente em 2011.

Em 2011, cerca de ¾ dos alojamentos de residência habitual, no município de Vila do Conde, eram ocupados pelo proprietário do alojamento e apenas ¼ encontravam-se arrendados ou noutro regime de utilização. Em Portugal, na mesma data, a utilização do alojamento pelo proprietário tinha um peso ligeiramente inferior (73,2%), mas no Grande Porto o peso destes alojamentos descia aos 65,2%, cerca de 10 p.p. relativamente ao concelho de Vila do Conde.



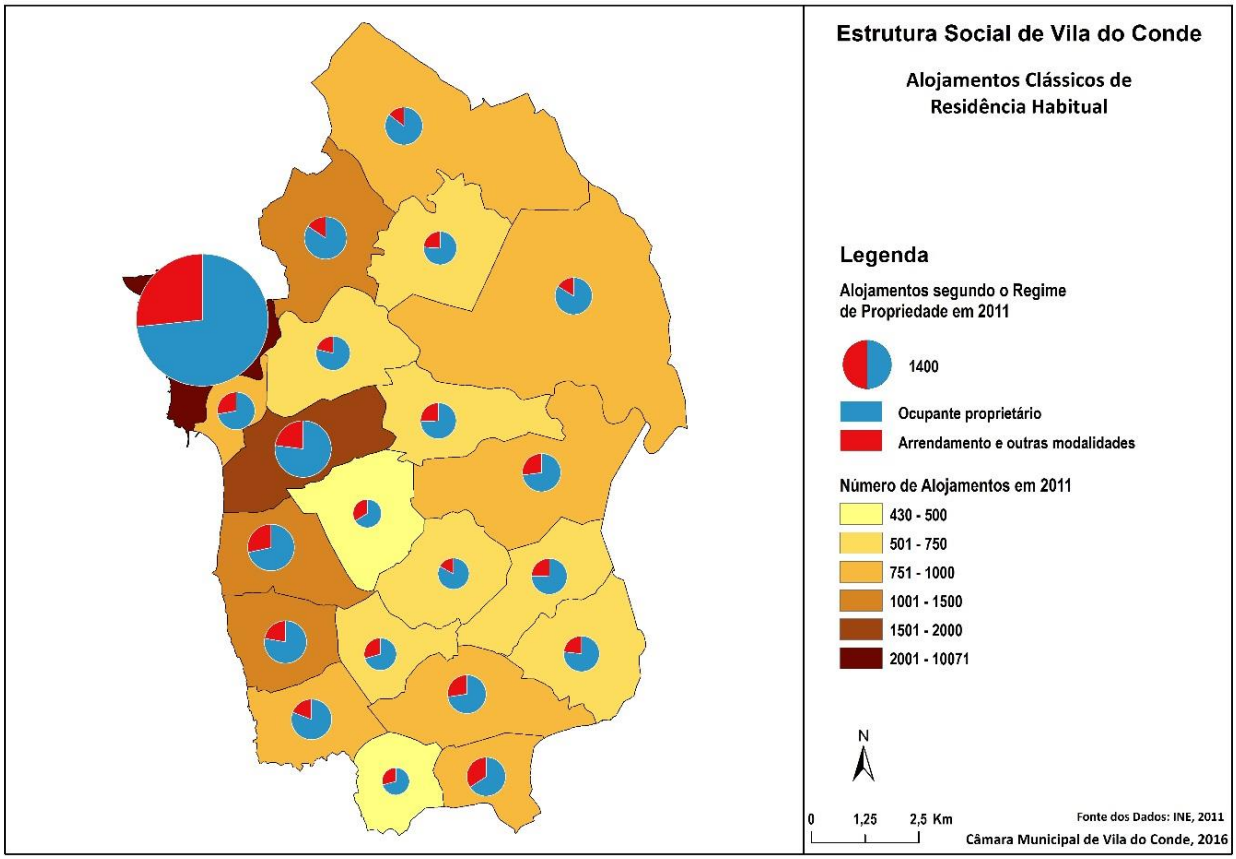
Fonte: CMVC, 2016
Fonte dos dados: INE, Censos de 1991, 2001 e 2011

Complementarmente, o arrendamento e outros regimes de utilização do alojamento encontravam maior expressão no Grande Porto, com um valor próximo dos 35% e menor importância no concelho de Vila do Conde (25%), conforme já referido.

Uma análise diacrónica do regime de propriedade dos alojamentos permite afirmar que, de modo geral, o arrendamento e outras formas de utilização da residência

habitual conheceu uma quebra entre 1991 e 2001, para recuperar em 2011, apenas uma parte da importância que detinham em 1991. Tais variações aconteceram em todas as UT de referência e na maioria das freguesias do concelho de Vila do Conde. Como balanço das duas décadas resultou uma diminuição do número de alojamentos em regime de arrendamento e outras situações de 0,9% em Portugal e em 4,1% no Grande Porto, mas um acréscimo de 8,8% do número destes alojamentos em Vila do Conde.

O cartograma seguinte reflete, em primeiro plano, a distribuição pelas freguesias do Concelho, das formas de acesso à residência habitual em 2011.



De acordo com a imagem é percetível o predomínio da opção da casa própria como residência habitual, em todas as freguesias do Concelho em 2011. Esta forma de acesso à residência habitual encontrava maior expressão na União das freguesias de Rio mau e Arcos (85,5%), na União das freguesias de Touguinha e Touguinhó (84,4%) ou ainda na União das freguesias de Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada com 84% das residências habituais. Ainda assim, estes valores ficam aquém dos 90,3% em Gião ou dos 89,4% em Vila Chã registados em 2001.

Poder-se-ia inferir que a maior expressão do arrendamento e outras modalidades similares poderiam relacionar-se com o caráter mais urbano ou rural dos territórios, mas tal parece não se confirmar. Entre as freguesias que apresentam valores elevados de arrendamento em 1991, 2001 e 2011, contam-se as freguesias de Fajozes, Vilar de Pinheiro ou Aveleda, mas também a sede do município, que naqueles três momentos apresentou sempre valores acima da média do Concelho.

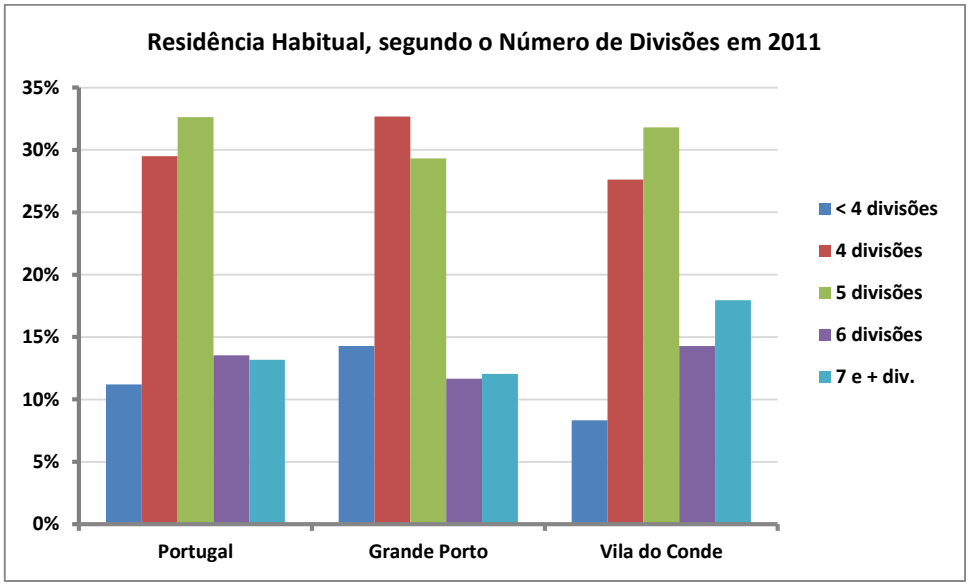
Em síntese e de acordo com a informação estatística disponível parece provável que o acesso à habitação pelo processo de aquisição, ganhe maior expressão em momentos de expansão económica, geralmente acompanhados por fortes dinâmicas de construção de habitação, e o mercado de arrendamento se faça sentir mais em períodos de maior incerteza quanto às tendências da economia.

c) Condições de Habitabilidade

i. Dimensão do Alojamento

Em 2011, o alojamento clássico de residência habitual no concelho de Vila do Conde era predominantemente constituído por 5 ou 4 divisões. Estas duas tipologias representavam cerca de 60% do total das residências habituais do Concelho e cerca de 62%, quer em Portugal, quer no Grande Porto.

No mesmo momento censitário a residência habitual em Vila do Conde era constituída, em média, por 5,2 divisões por alojamento de residência habitual, um valor superior ao que se verificava no Grande Porto (4,8) ou em Portugal (5,0).

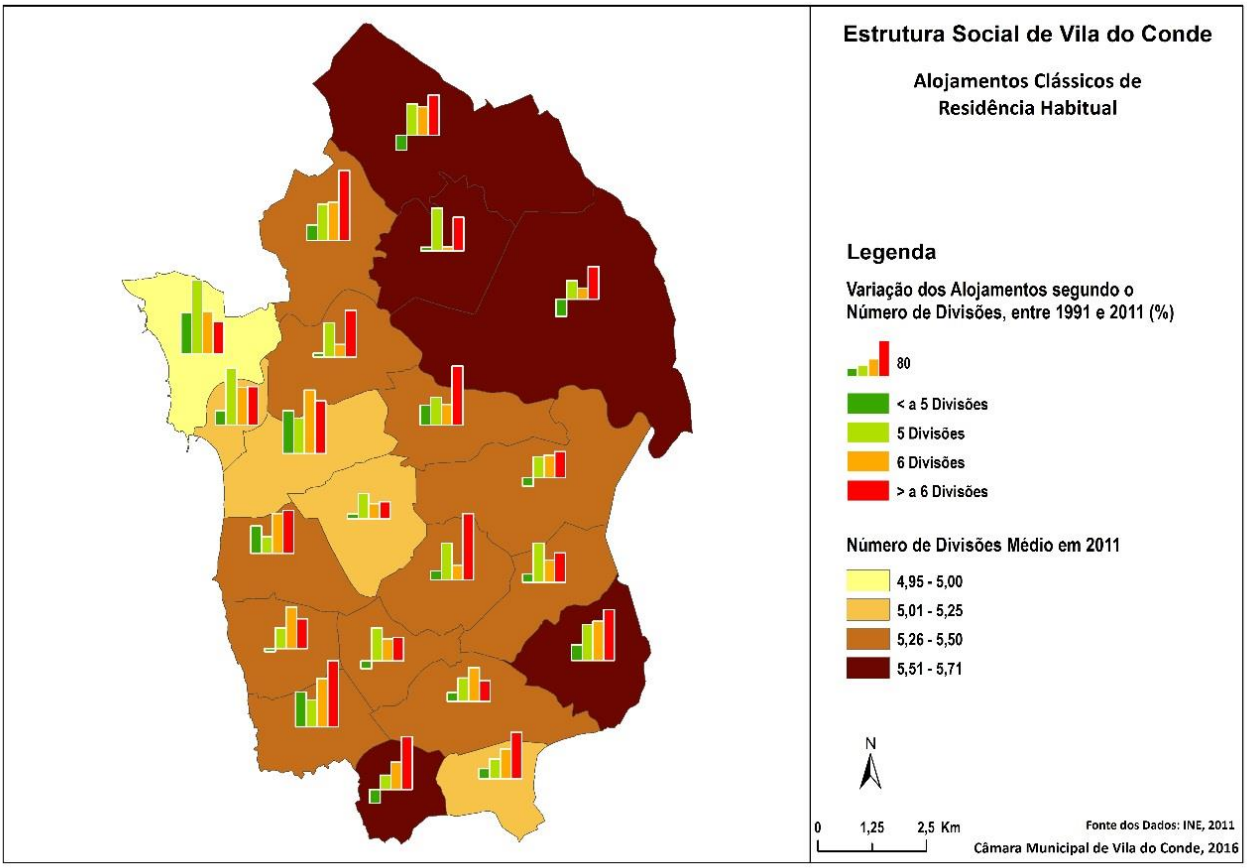


Fonte: CMVC, 2016
Fonte dos dados: INE, Censos de 2011

Entre 1991 e 2011 as residências habituais com uma, duas ou três divisões registaram uma diminuição do número destes alojamentos e consequentemente uma redução do peso que os mesmos detinham no total das residências habituais. Tal tendência verificou-se no concelho de Vila do Conde e nas restantes UT de referência. No mesmo período, as residências habituais com 4 ou mais divisões tiveram crescimentos em todas aquelas tipologias, nos três territórios em análise.

O gráfico que ilustra a distribuição dos pesos das residências habituais, segundo o número de divisões permite ainda constatar que as residências habituais com 6 divisões e sobretudo com 7 e mais divisões patenteiam um peso no concelho de Vila do Conde superior ao que se verifica nas UT de referência.

O cartograma seguinte ilustra, em primeiro plano, a variação do número de residências habituais, segundo o número de divisões, entre 1991 e 2011, nas freguesias do Concelho; sob esta informação, a mesma figura reflete a distribuição do número médio de divisões dos alojamentos de residência habitual em 2011.



De acordo com a informação disponível em 2011, o número de divisões das residências habituais tinha maior expressão na União das freguesias de Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada com 5,7 divisões/ residência habitual, Junqueira (5,6), União das freguesias de Rio Mau e Arcos, Aveleda e Guilhabreu com 5,5 divisões por residência habitual. No mesmo momento, a sede do Concelho era a freguesia que evidenciava a residência habitual com menor número de divisões/ residência habitual médio (5,0). Azurara com 5,1, Vilar do Pinheiro, Fajozes e Árvore com 5,2 divisões cada,

eram as freguesias do Concelho que evidenciavam menor número de divisões médio, nas residências habituais.

Entre 1991 e 2011 verificou-se uma redução do número de residências habituais com menos de 5 divisões em 6 freguesias do Concelho. A União das freguesias de Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada foi a que registou maior redução (-37,2%) de residências habituais com menos de 5 divisões; sentido inverso tiveram as residências habituais com 6 ou mais divisões que cresceram na mesma freguesia 71%.

No mesmo período, o número das residências habituais com 5 divisões cresceu em todas as freguesias do Concelho. Os crescimentos mais expressivos registaram-se na sede do Concelho (160%) e Azurara (123%), ambas as freguesias mais que duplicaram o número destas residências habituais. De igual modo, as residências habituais com 6 divisões cresceram em todas as freguesias, sendo Árvore com um aumento de 138% destas residências e Labruge com 105%, as freguesias que evidenciaram maiores crescimentos.

Finalmente os alojamentos de residência habitual com 6 ou mais divisões, mais que duplicaram em 9 freguesias do Concelho, destacando-se os crescimentos destes alojamentos, na União das freguesias de Touguinha e Touguinhó (152%), Gião (144%) e Labruge, também com 144%.

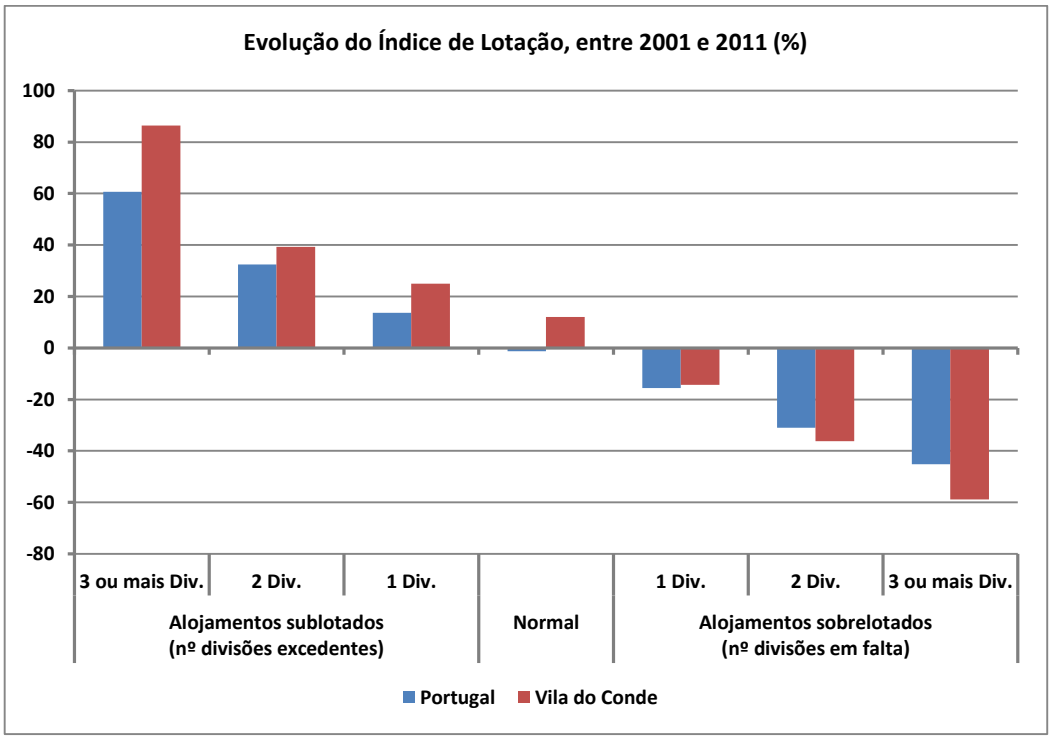
Em síntese poder-se-á afirmar que nas duas últimas décadas verificou-se uma tendência para o aumento do número de alojamentos com mais de 3 divisões e consequentemente deu-se um aumento do número de divisões médio dos alojamentos de residência habitual; simultaneamente verificou-se uma tendência inversa, no sentido da redução do número de pessoas que compõe o agregado familiar. Da conjugação das duas evidências poder-se-á concluir que resultou, por esta via, uma melhoria das condições de habitabilidade do parque habitacional do concelho de Vila do Conde.

ii. Lotação dos Alojamentos

O índice de lotação[2] das alojamentos que relaciona o número de divisões do alojamento com o número de residentes que o mesmo aloja, constitui um indicador indispensável para aferir as condições de habitabilidade das residências habituais.

O gráfico seguinte compara a evolução do índice de lotação dos alojamentos de residência habitual em Portugal e em Vila do Conde, entre 2001 e 2011.

É notória a melhoria do índice de lotação evidenciada no País e sobretudo no Concelho, quer pelo aumento das residências habituais em situação de sublotação, quer pela redução efetiva das residências habituais em situação de sobrelotação.



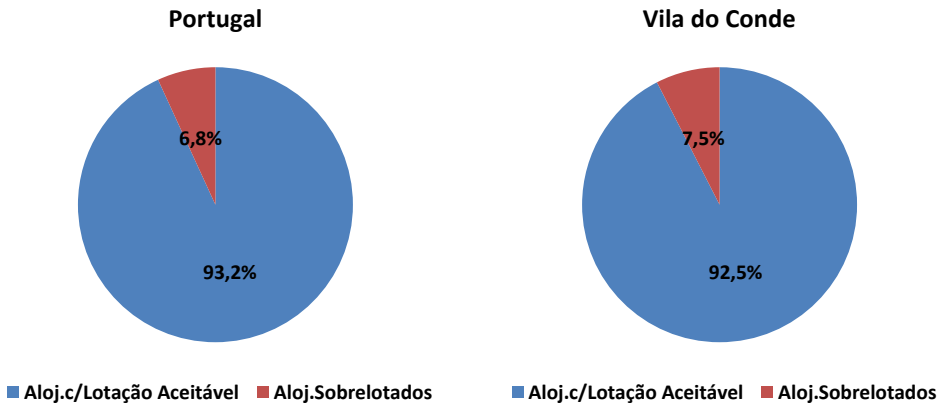
Fonte: CMVC, 2016
Fonte dos dados: INE, Censos 2011

[2] Indicador do número de divisões a mais ou a menos em relação ao número de residentes no alojamento. O cálculo é feito com base nos seguintes parâmetros considerados normais: uma divisão para sala de estar; uma divisão para cada casal; uma divisão por cada outra pessoa não solteira; uma divisão cada pessoa solteira com mais de 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas solteiras do mesmo sexo com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada pessoa de sexo diferente com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas com menos de 7 anos. Fonte: INE, www.smi.ine.pt

As residências em situação de lotação mais carente (com défice de 3 ou mais divisões) totalizavam no concelho de Vila do Conde 314 alojamentos em 2001 e 129 em 2011, correspondendo uma redução de cerca de 60% em Vila do Conde; em Portugal, a redução destes alojamentos foi de 45%. De igual modo, os alojamentos de residência habitual com lotação deficitária em 2 divisões, que totalizavam 932, no Município em 2001, uma década depois foram reduzidos em 338 alojamentos, correspondendo a uma redução de 36%, valor que se revelou superior ao valor da redução no País (-31%) para estes alojamentos.

Apesar da substancial melhoria do índice de lotação dos alojamentos de residência habitual verificada no concelho de Vila do Conde na última década, em 2011, o Município ainda detinha 3275 alojamentos de residência habitual em situação de sobrelotação, correspondendo a 7,5% do total destes alojamentos; no mesmo momento, Portugal registava um pouco menos (6,8%) de residências habituais sobrelotadas.

Índice de Lotação dos Alojamentos de Residência Habitual, em 2011

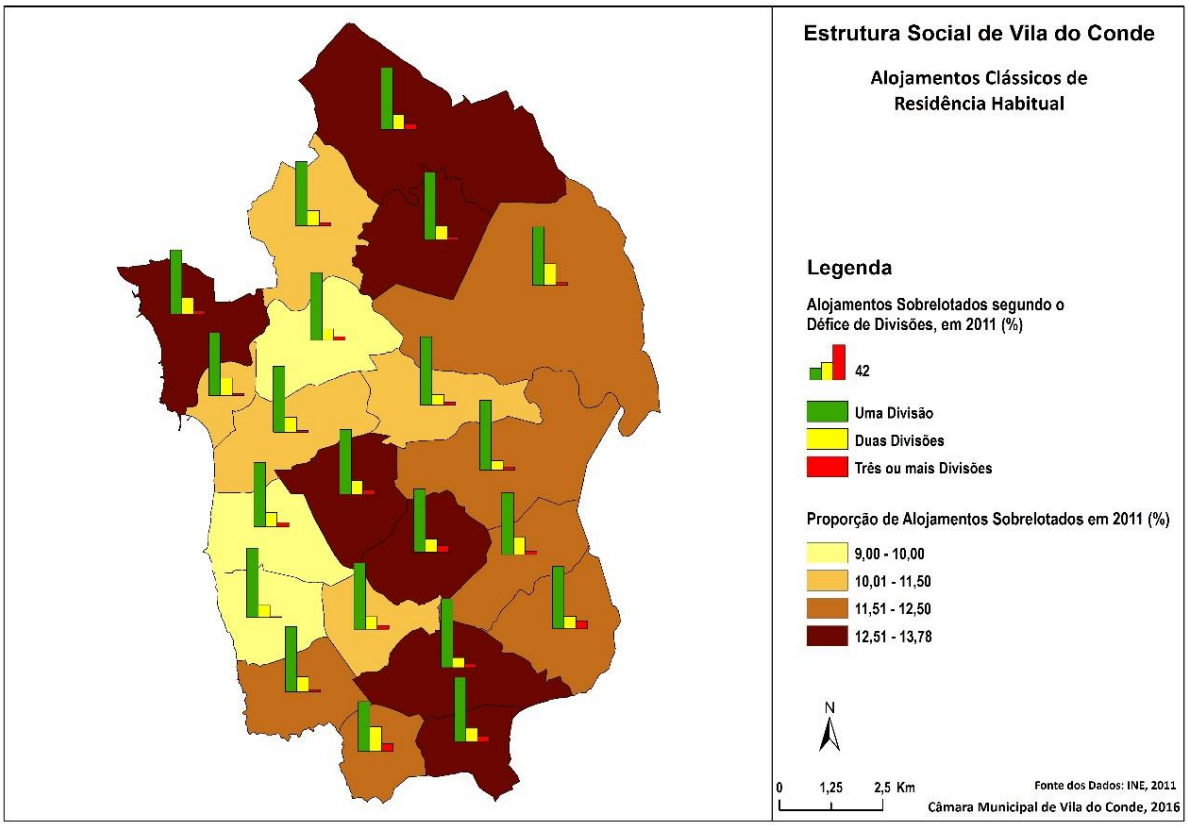


Fonte: CMVC, 2016
Fonte dos dados: INE, Censos 2011

Das 3275 residências habituais sobrelotadas existentes no concelho de Vila do Conde em 2011, mais de ¾ destas tinham défice de uma divisão; cerca de 18% eram deficitárias em duas divisões e apenas 4% das residências habituais sobrelotadas necessitavam de 3 ou mais divisões para serem consideradas adequadas aos agregados familiares que nelas residiam em 2011.

O cartograma seguinte reflete a distribuição dos alojamentos de residência habitual sobrelotados nas freguesias do concelho de Vila do Conde. A informação

estatística representada em fundo, ilustra a proporção destes alojamentos no total dos alojamentos de residência habitual. Sobre esta informação, encontra-se representada a proporção das diversas situações de sobrelotação, de acordo com o número de divisões em falta.



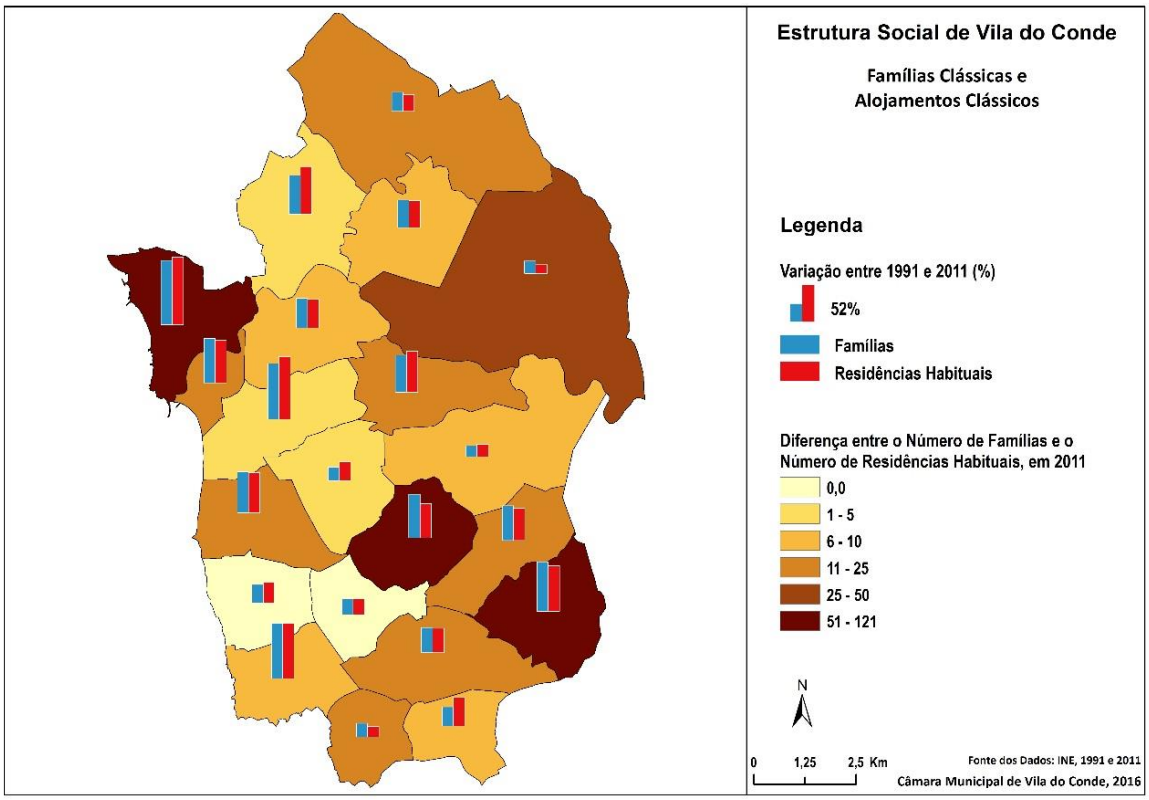
Já havia sido referido que existiam 3275 alojamentos de residência habitual em situação de sobrelotação, no concelho de Vila do Conde em 2011, correspondendo a 12,2% do total das residências habituais.

De acordo com a informação estatística proveniente dos Censos de 2011, as freguesias que registaram maiores proporções de alojamentos sobrelotados foram a sede do Concelho (13,8%), Gião (13,3%), a União das freguesias de Rio Mau e Arcos e a União das freguesias de Vilar e Mosteiró, ambas com 13,2% e Fajozes com 13%.

No mesmo ano, as menores proporções de alojamentos sobrelotados foram verificadas nas freguesias de Vila Chã (9%), Mindelo (9,2%) e na União das freguesias de Retorta e Tougues com 9,8% de alojamentos sobrelotados.

No universo dos alojamentos de residência habitual sobrelotados, as situações de sobrelotação mais gravosas, correspondente aos alojamentos com um défice de 3 ou mais divisões verificavam-se em 2011, nas freguesias de Aveleda (9,4%), Guilhabreu (9,3%) e Gião com 8% dos alojamentos sobrelotados com um défice de 3 ou mais divisões por habitação.

A imagem seguinte ao relacionar o número de famílias com o número de alojamentos de residência habitual permite detetar a existência do fenómeno de coabitação que, não raras vezes, se verifica por razões de carência económica, situações indesejáveis e a evitar.



O referido cartograma identifica, em informação de fundo, com grafismo coroplético, a diferença entre o número de famílias e o número de residências habituais, em 2011. Em duas freguesias – Vila Chã e Modivas verificava-se um equilíbrio entre as duas variáveis (diferença nula) mas, noutras 3 freguesias – Gião, Guilhabreu e sede do Concelho, foi registado um excedente de famílias sobre o número de residências habituais, configurando situações de coabitação.

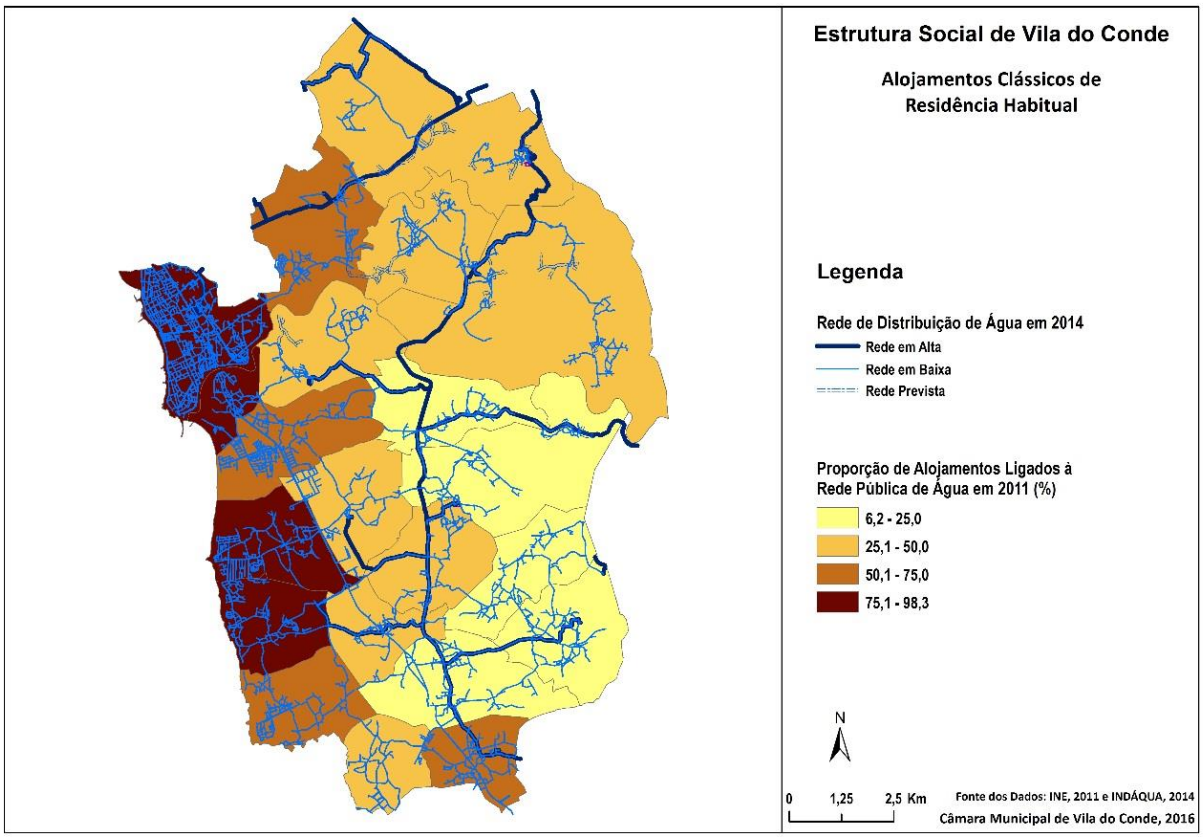
De acordo com a informação proveniente das três últimas edições dos Censos pode-se concluir que a diferença entre o número de famílias e o número de residências

habituais no concelho de Vila do Conde revelava-se menor em 2011, que em 1991 ou em 2001, ano que registou a maior diferença dos três Censos.

iii. Infraestruturas Básicas de Água e Saneamento

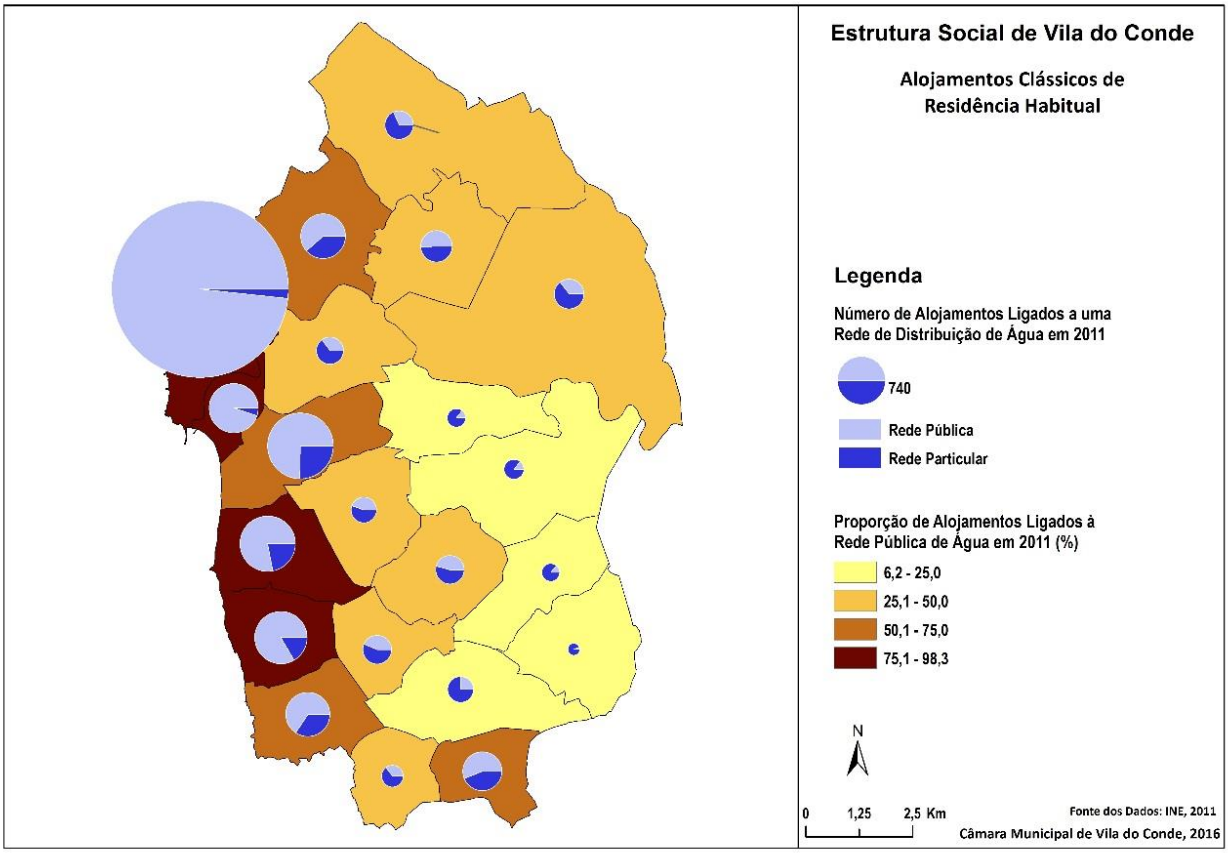
Água

Mais de 99% dos alojamentos de residência habitual no concelho de Vila do Conde encontravam-se ligados a uma rede de distribuição de água e apenas 0,9% daqueles alojamentos não possuíam qualquer ligação a uma rede de distribuição de água. Contudo, destes alojamentos somente 67,6% encontravam-se ligados à rede pública, valor manifestamente inferior ao verificado no País (89,2%) ou do Grande Porto (93,2%).



A rede pública de distribuição de água no concelho de Vila do Conde, conforme imagem anexa, percorre todas as freguesias do Município embora sejam visíveis acentuadas assimetrias de densidade na distribuição da rede. Apesar desta realidade verificam-se níveis de serviço extremamente baixos em algumas freguesias – Guilhabreu (6,2%), União das freguesias de Malta e Canidelo (13,6%), Macieira da Maia (14,1%) ou União das freguesias de Fornelo e Vairão (14,6%), não compagináveis com a capacidade potencial da rede pública, configurando razões "concorrenciais" das redes particulares preexistentes, quer por uma questão de oportunidade, quer por custos adicionais que uma ligação à rede pública certamente incrementaria. Tal poderá

justificar que, de acordo com os dados disponibilizados pelos Censos de 2011, o número de residências habituais ligadas a redes particulares teime em não diminuir em algumas freguesias, e noutras se tenha verificado até um ligeiro aumento.

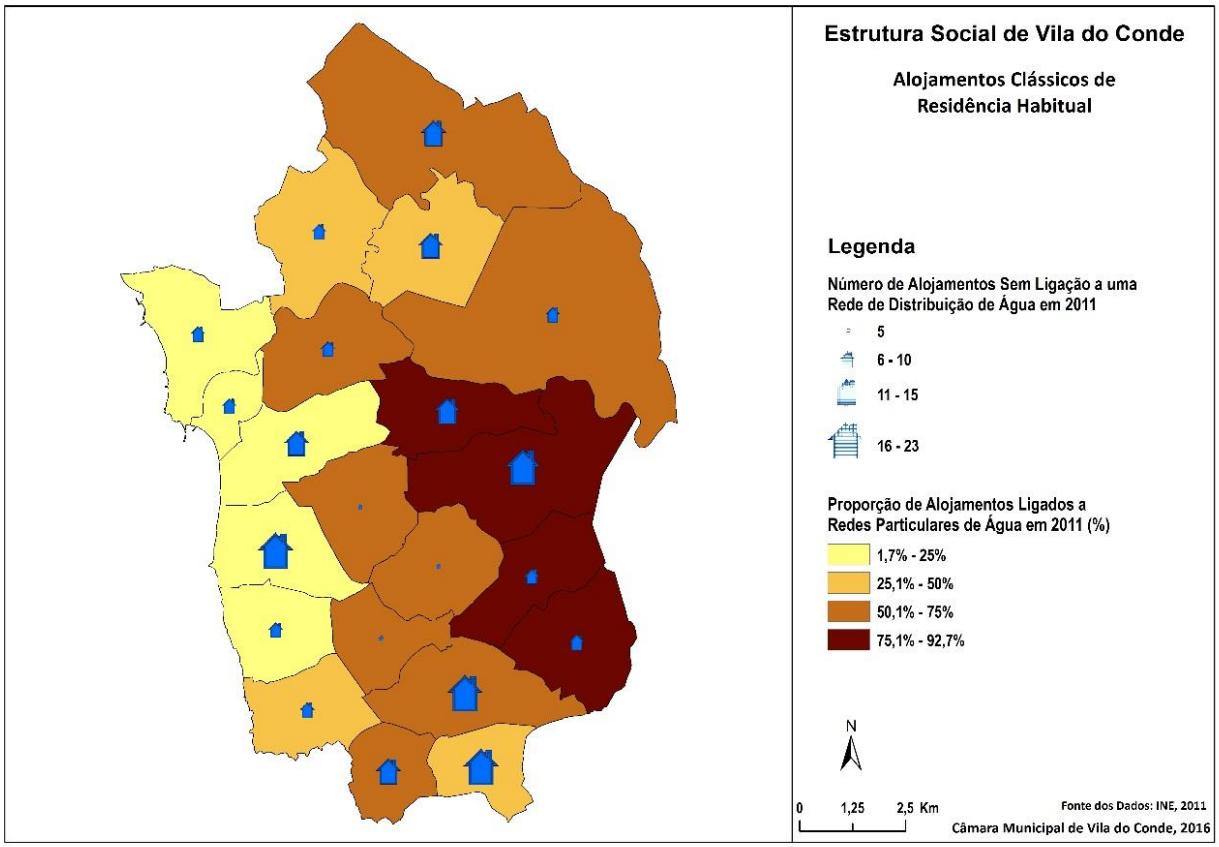


O cartograma anterior permite conferir que são as freguesias do litoral que, em 2011 registavam maior proporção de alojamentos de residência habitual ligada à rede pública de distribuição de água – Azurara (93,9%), Vila Chã (88,7%), Mindelo (76,9%), Árvore (74,2%), Labruge (65,2%) bem como a sede do concelho que já atingiu um valor muito satisfatório de 98,3%.

Saliente-se ainda que os alojamentos sem ligação a qualquer rede de distribuição de água representavam menos de 1% do total das residências habituais e tinham maior expressão nas freguesias de Aveleda (3,5%), União das freguesias de Vilar e Mosteiró (2,7%), União das freguesias de Fornelo e Vairão (2,5%) e Vilar do Pinheiro (2,3%).

O cartograma seguinte, para além de refletir a proporção de alojamentos de residência habitual ligados a uma rede particular de distribuição de água, regista sobre

esta informação, o número de alojamentos que não se encontram ligados a uma rede de distribuição de água, em 2011.

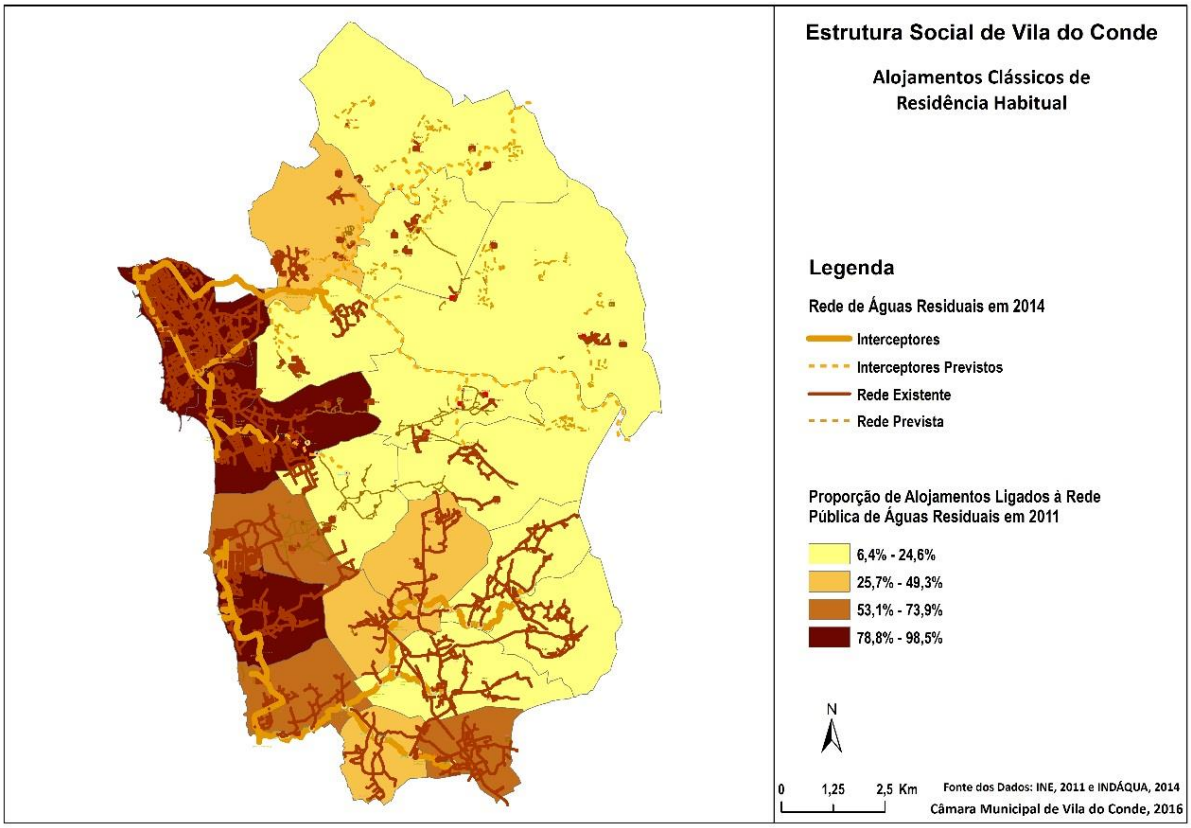


A União das freguesias de Vilar e Mosteiró registava 23 alojamentos que não se encontravam ligados a uma rede de distribuição de água; a União das freguesias de Fornelo e Vairão com 21 e Vilar do Pinheiro com 20 alojamentos eram outras das freguesias que registavam maior número de alojamentos sem ligação a uma rede de distribuição de água.

Saneamento Básico

Os alojamentos de residência habitual ligados a uma rede de saneamento básico representavam em 2011, no concelho de Vila do Conde, 99,7% do total daqueles alojamentos, ligeiramente acima da média do País, que no mesmo momento era de 99,2%.

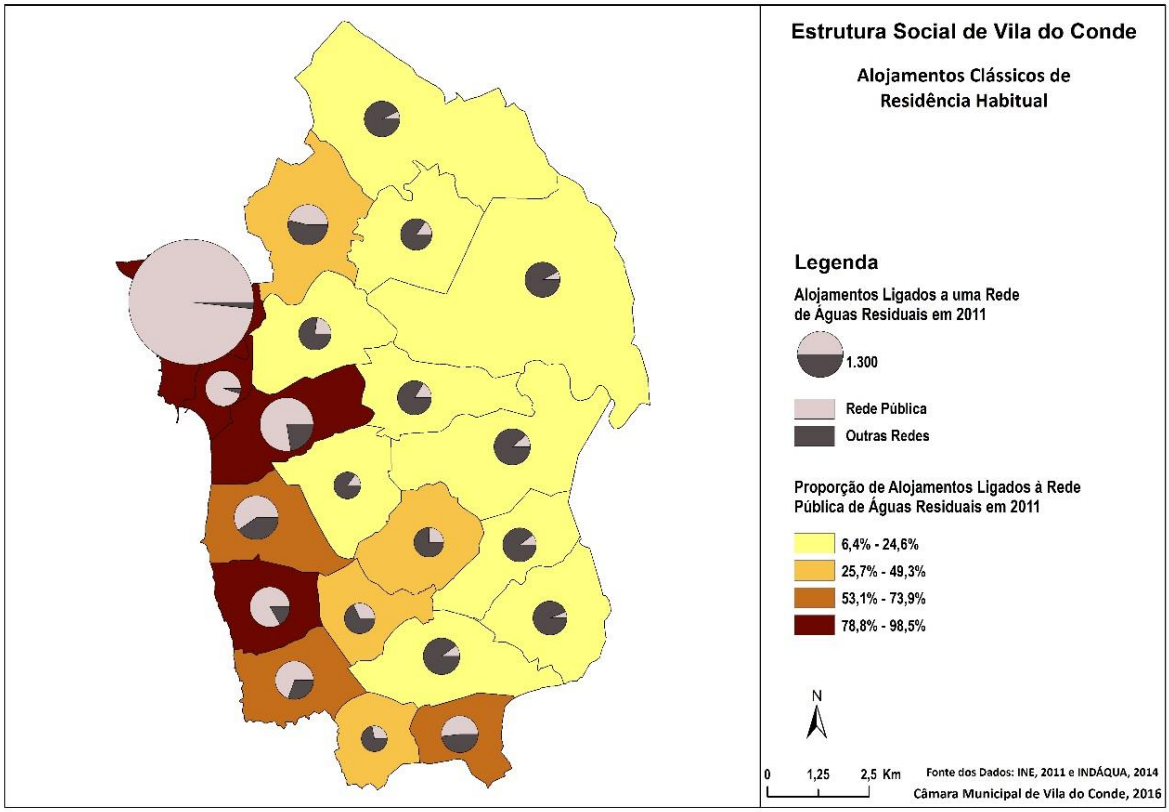
Entre 1991 e 2011, o número de residências habituais servidas pela rede pública de saneamento duplicou em Portugal e mais que triplicou no concelho de Vila do Conde, contudo, apesar do notável esforço desenvolvido pelo Município, ao longo das últimas duas décadas, os alojamentos de residência habitual ligados à rede pública de saneamento, em 2011, não atingiam os 62% do total daqueles alojamentos. No mesmo momento, as redes públicas de saneamento ligavam 76,8% das residências habituais em Portugal, e 88,8% no Grande Porto.



A baixa cobertura da rede pública verificada no Concelho, em 2011, resulta em acentuadas assimetrias territoriais, que varia entre os 6,2% das residências habituais em Guilhabreu e os 98,2% das residências similares, na sede do Concelho. As freguesias do interior do Concelho parecem ser as mais penalizadas – União das

freguesias de Rio Mau e Arcos (7,4%), União das freguesias de Bagunte, Ferreiró, Outeiro Maior e Parada (7,9%), União das freguesias de Vilar e Mosteiró (10,1%) e União das freguesias de Malta e Canidelo (10,4%).

As freguesias com maiores níveis de cobertura por parte da rede pública de saneamento localizam-se no litoral do Concelho – Vila do Conde, Azurara, Vila Chã, Árvore, Labruge e Mindelo, todas com mais de 50% das residências habituais ligadas à rede pública. O cartograma seguinte, em fundo, representa a proporção dos alojamentos ligados à rede pública de águas residuais, evidenciando precisamente as freguesias do litoral com taxas de ligação mais elevadas, que as freguesias do interior.

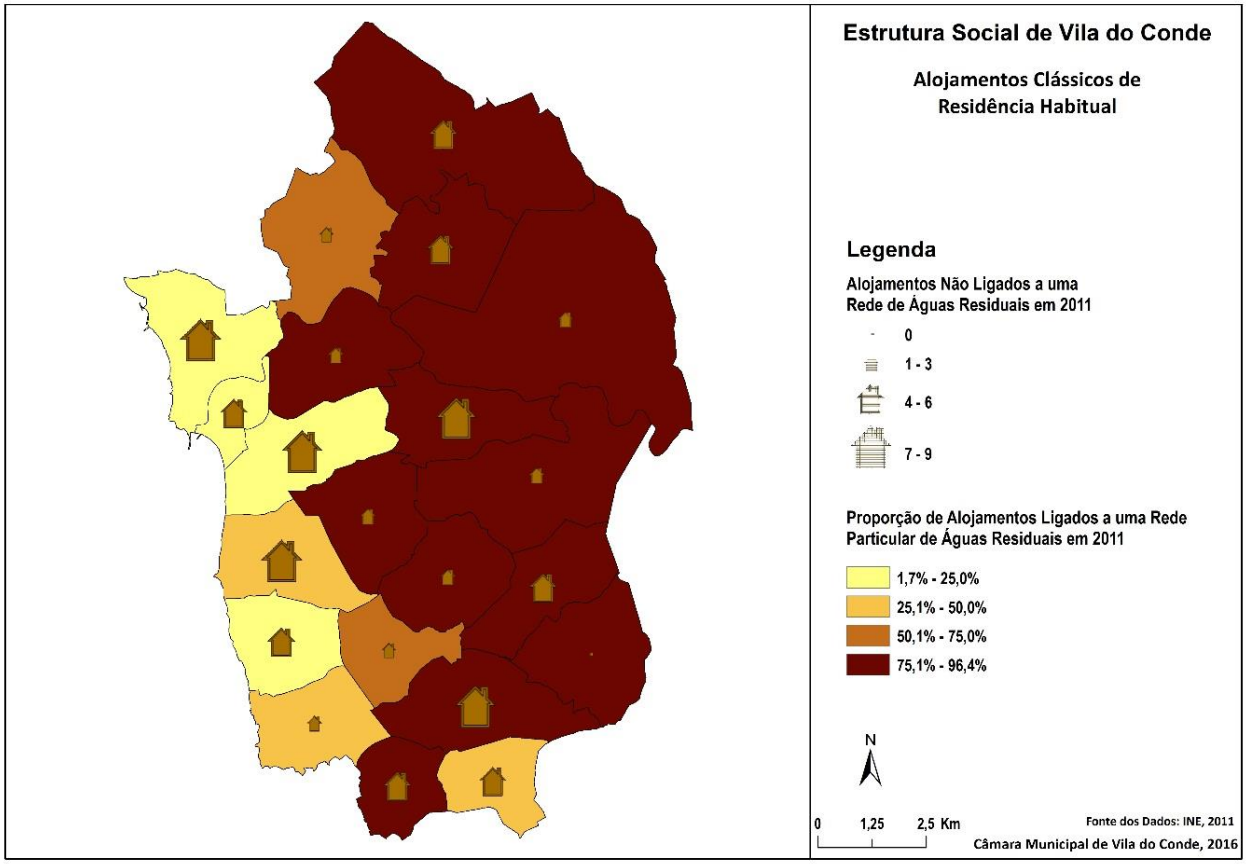


O mesmo cartograma representa ainda, em primeiro plano, através de sectogramas proporcionais, a proporção das ligações à rede pública e às redes particulares de águas residuais, em cada freguesia, confirmando a preponderância do serviço da rede pública, nas freguesias do litoral e o predomínio das redes particulares, nas freguesias do interior.

As redes particulares e outras soluções respondiam, em 2011, a cerca de 38% do total dos alojamentos de residência habitual no município de Vila do Conde, bastante acima dos 22,4% verificados em Portugal. No Grande Porto as redes particulares e outras soluções respondiam a menos de 11%.

As residências habituais sem esgotos representavam 0,8% em Portugal, 05% no Grande Porto e 0,3% em Vila do Conde.

O cartograma seguinte regista, em fundo, a proporção de alojamentos de residência habitual que se encontravam ligados a redes de águas residuais particulares, evidenciando um vasto conjunto das freguesias localizadas no interior do Concelho com taxas de ligação superiores a 75% às referidas redes de águas residuais, por oposição às freguesias do litoral do Concelho que apresentavam baixas taxas de ligação.



O mesmo cartograma regista ainda o número de alojamentos que, em 2011, não se encontravam ligados a qualquer rede de águas residuais. Macieira da Maia, Mindelo e a sede do Concelho com 9 alojamentos cada eram as freguesias que registavam maior número de residências habituais sem ligação a qualquer rede de águas residuais; Árvore e a União das freguesias de Vilar e Mosteiró com 7 alojamentos cada, integravam também o conjunto das freguesias com maior número de residências habituais sem ligação a uma rede de recolha de águas residuais.

d) Habitação Social

A intervenção das instituições públicas em geral e das câmaras municipais em particular, na promoção de habitação social revela-se de grande importância para permitir o acesso de muitas famílias com baixo padrão de rendimento a uma habitação condigna.

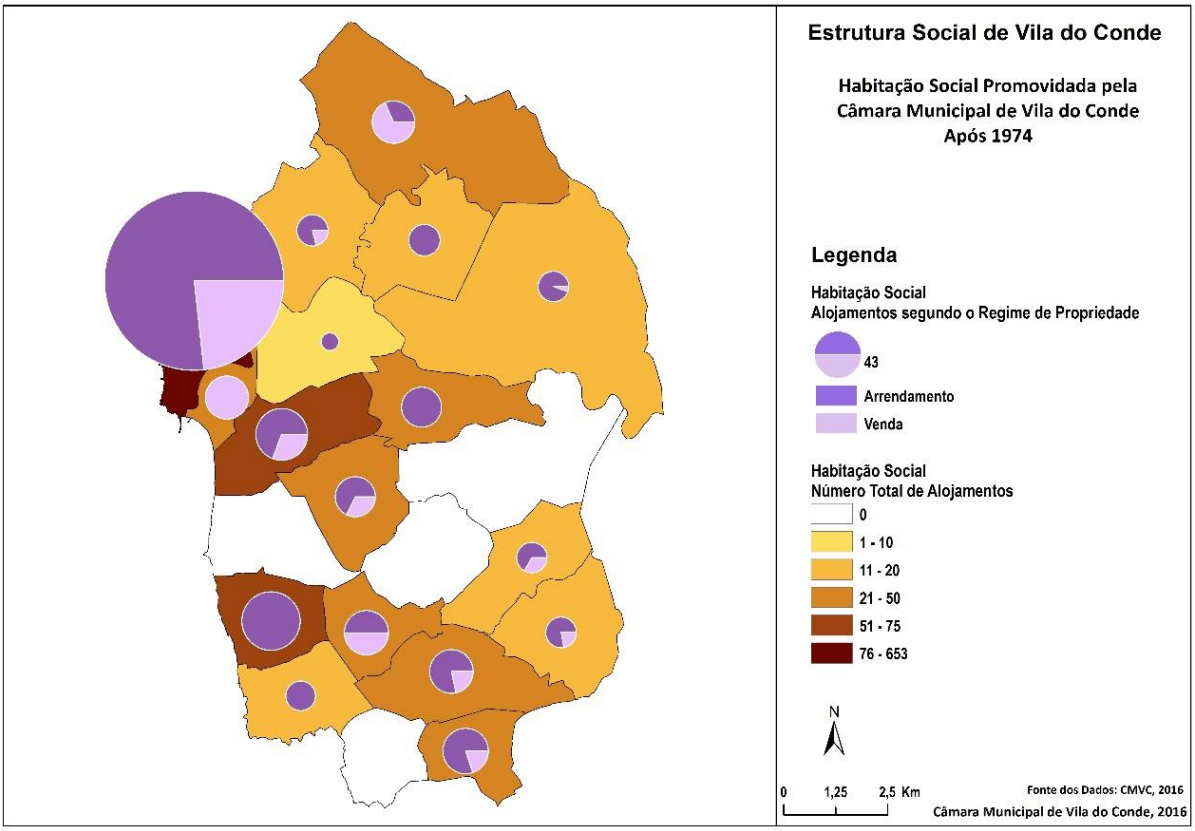
A habitação adequada à dimensão e composição das famílias constitui, indubitavelmente, um dos pilares essenciais para um desenvolvimento humano harmonioso e que a sua falta contribui favoravelmente para o surgimento de inúmeros problemas sociais, tais como a descriminação social, a delinquência juvenil e o insucesso escolar, pelo que a criação habitação constitui uma componente determinante das políticas sociais e urbanísticas de qualquer município.

Após 1974, a Câmara Municipal de Vila do Conde promoveu ao longo das últimas quatro décadas a construção de 33 empreendimentos de habitação social, num total de 1104 alojamentos. Destes, cerca de 75% dos alojamentos destinaram-se ao arrendamento e 25% tiveram como destino a venda direta a custos controlados.

A distribuição espacial dos empreendimentos contemplou uma parte significativa das freguesias do Concelho, com particular incidência na sede, a mais populosa e urbana das freguesias do concelho que arrecadou cerca de 56% do total dos alojamentos de habitação social promovidos pela Câmara Municipal, respondendo deste modo às maiores carências que se faziam sentir nesta freguesia.

O cartograma seguinte reflete precisamente a distribuição dos alojamentos de habitação social promovida pela Câmara Municipal, representada em grafismo coroplético, sobre a qual se encontra exposta a distribuição dos mesmos alojamentos, mas, segundo o regime de propriedade.

Apenas 4 freguesias não foram contempladas com construção de habitação social promovida pela Câmara Municipal: Aveleda, Gião, Mindelo e a União das freguesias de Fornelo e Vairão.



Para além da sede do concelho, Vila Chã com 6%, Árvore com cerca de 5% e Vilar do Pinheiro com 4% dos alojamentos foram as freguesias contempladas com maior número de habitações de habitação social.

A venda de habitação a custos controlados para além da sede do concelho que concentrou cerca de metade da habitação social destinada à venda teve maior expressão na União das freguesias de Rio Mau e Arcos com cerca de 9%, Modivas (7%), Árvore (6%).

Quanto aos alojamentos de habitação social destinados ao arrendamento, para além da freguesia de Vila do Conde, contemplada com cerca de 58% destes alojamentos, Vila Chã com 8%, Árvore com cerca de 4,4%, Vilar do Pinheiro com 3,9%, Macieira da Maia com 3,8% e Vilar do pinheiro com 3,9% foram as freguesias contempladas com maior número de alojamentos.

Presentemente a Câmara Municipal tem previsto um plano de conservação do parque de habitação social, entendendo não ser oportuno efetuar a ampliação do referido parque.

5. Principais Conclusões

À semelhança do que aconteceu com a evolução da população, o concelho de Vila do Conde conheceu uma forte dinâmica construtiva, no período entre 1991 e 2011, que se traduziu em importantes alterações da dimensão e da estrutura do parque habitacional.

Seguidamente, apontam-se os traços mais marcantes da evolução do parque habitacional de Vila do Conde, para o período em análise:

- Ritmos de crescimento da população residente, das famílias, dos alojamentos e dos edifícios, acima dos valores médios verificados para o País e para o Grande Porto – as unidades territoriais de referência;

- O padrão unifamiliar continua a ser a tipologia dominante do edificado residencial no Concelho, embora se tenha verificado um aumento do número médio de alojamentos por edifício. Os edifícios multifamiliares com maior número de habitações tinham maior incidência nas freguesias do litoral, sobretudo na sede do concelho;

- De igual modo, os edifícios residenciais com um ou dois pisos, que representavam 94% do edificado residencial em 2011 continuavam a predominar, embora o aumento do número de pisos médio dos edifícios parece ser outra evidência na evolução das características do parque habitacional do Concelho. É nas freguesias do litoral e, sobretudo, na sede do Concelho que se verifica uma maior aceleração deste modelo em transição;

- O rejuvenescimento generalizado do edificado residencial, quer pela diminuição da proporção dos edifícios mais antigos, quer pelo aumento da proporção dos mais recentes, constitui outra das principais alterações estruturais do parque habitacional no concelho de Vila do Conde;

- O número de alojamentos no Concelho conheceu uma notável expansão, aumentando em 66%, traduzindo uma significativa dinâmica construtiva – mais de 10 alojamentos/ ano/ 1000 residentes, superior às verificadas no Pais e no Grande Porto. Do ponto de vista espacial foi nas freguesias do litoral, com Labruge na frente, que se verificou um maior dinâmica construtiva, materializada em nova construção.

- O crescimento da residência habitual acompanhou o crescimento das famílias, verificando-se mesmo uma diminuição do défice de residências habituais de 504 alojamentos para 328, entre 1991 e 2011, resultando daqui uma redução das situações de coabitação. Na estrutura do parque habitacional, a residência habitual tinha um peso de 71%, superior a Portugal (68%), mas inferior à proporção verificada no Grande Porto (78%), dado o menor peso da residência secundária que se regista nesta UT;

- Apesar do aumento do número dos alojamentos de residência secundária, o peso destes no parque habitacional do Município conheceu uma pequena redução contrariamente ao que se verificou no País. A presença das residências secundárias no Concelho verifica-se essencialmente nas freguesias do litoral, embora algumas freguesias do interior tenham registado alguma dinâmica pontual;

- Os alojamentos vagos, apesar do significativo crescimento (90%) mantinham, em 2011, um peso comparativamente baixo com aos valores verificados para Portugal e para o Grande Porto. Já os alojamentos vagos disponíveis, para venda ou arrendamento, representam apenas 3,8%, valor relativamente inferior ao verificado em Portugal (5%) ou no Grande Porto (5,6%). No Concelho, os valores baixos verificados em algumas freguesias, poderão configurar situações de algum défice para o bom funcionamento dos mercados de aquisição e de arrendamento;

- O acesso à habitação faz-se predominantemente pela aquisição (cerca de 75%); o arrendamento e outras formas de representavam apenas cerca de 25% no Concelho. Esta equação parece pender a favor da opção pela ocupação de casa própria, em fases de expansão económica, acompanhada de maior dinamismo da construção habitacional;

- As condições de habitabilidade da residência habitual, em Vila do Conde, vêm conhecendo substanciais melhorias, quer pelo aumento do número médio de divisões, quer pela diminuição dos índice de sobrelotação, quer na infraestruturação básica, apesar dos baixos níveis de serviço das redes públicas, com os inconvenientes que tal pode acarretar para a saúde humana e para o ambiente.

- Finalmente, o considerável e abrangente parque de habitação social que o Município dispõe, na dupla componente de venda e arrendamento, constitui outro dos traços marcantes da caracterização do parque habitacional do concelho de Vila do Conde.

Vila do Conde, março de 2017