

Os Diferentes Contextos para o Mercado de Reabilitação Urbana em Portugal

Isabel Breda Vázquez

Paulo Conceição

Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto



Estudo prospetivo do Mercado de Reabilitação Urbana e Guia de Boas Práticas



Equipa Técnica:

Isabel Breda Vázquez (FEUP)

Paulo Conceição (FEUP)

Colaboradores:

Sofia Delfim

Frederico Sousa

Os Diferentes Contextos para o Mercado de Reabilitação Urbana em Portugal

- Uma abordagem ao mercado da reabilitação urbana e à preservação do património edificado segundo uma perspetiva contextual e diversificada, que procura:
 - **Reconhecer a diversidade de situações problemáticas** que afetam o mercado de habitação e a reabilitação do edificado em Portugal, bem como a sua diferenciação espacial;
 - **Entender as dificuldades e as estratégias das empresas** da fileira da construção, de modo a proporcionar às empresas capacidades diferenciadas de intervenção;
 - **Refletir sobre a importância de estratégias locais diversificadas** e sobre a necessidade de articular diferentes formas de intervenção.

1. Os problemas e os diferentes contextos para a reabilitação urbana em Portugal

Enquadramento

Conclusões, desafios e recomendações

Apresentação

2. As dificuldades da reabilitação urbana em Portugal: a perceção das empresas

Enquadramento

Conclusões, desafios e recomendações

Os problemas e os diferentes contextos para a reabilitação urbana em Portugal: enquadramento

- 1. Principais características e problemáticas do mercado de habitação e do edificado em Portugal**
- 2. A integração das várias dimensões em análise:
os padrões de diferenciação local e suas características**
- 3. Os índices de carência concelhia
e a diversidade de problemas qualitativos do edificado e do alojamento**

Os problemas e os diferentes contextos para a reabilitação urbana em Portugal: enquadramento

1. Principais características e problemáticas do mercado de habitação e do edificado em Portugal

**2. A integração das várias dimensões em análise:
os padrões de diferenciação local e suas características**

**3. Os índices de carência concelhia
e a diversidade de problemas qualitativos do edificado e do alojamento**

Principais características e problemáticas do mercado de habitação e do edificado em Portugal

4 categorias de análise:

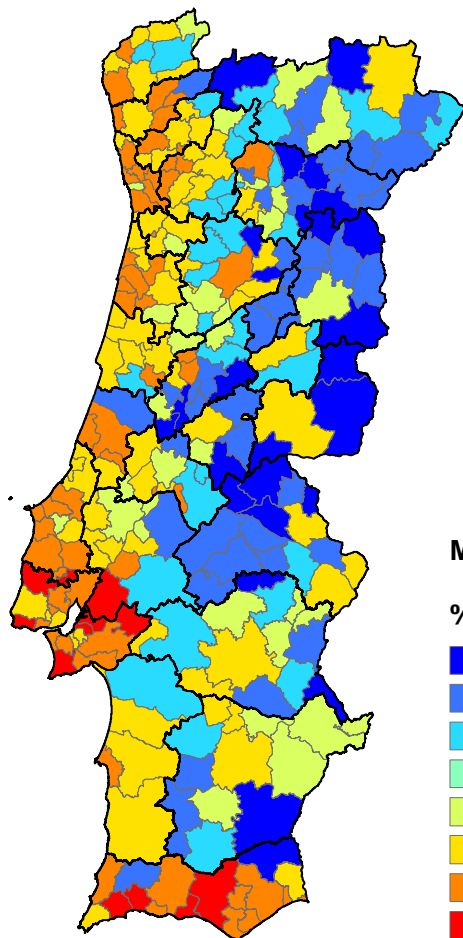
Atenção às características e problemáticas do mercado de habitação e do edificado

Atenção à sua distribuição espacial

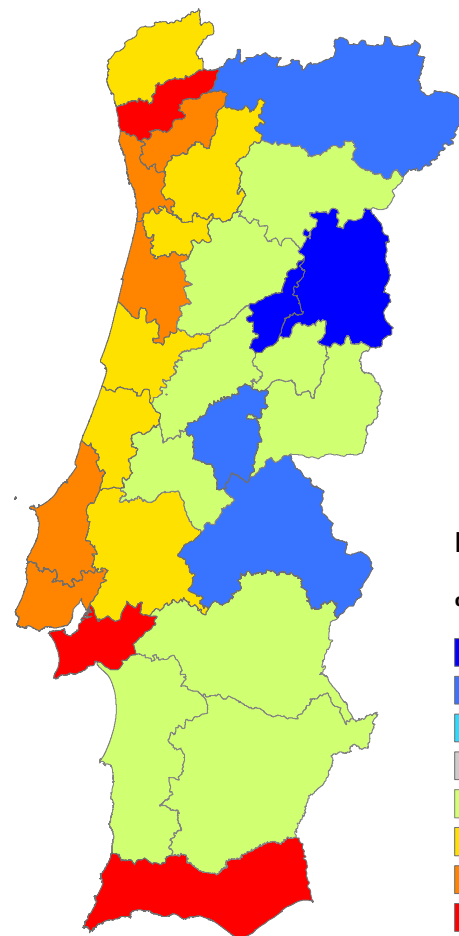
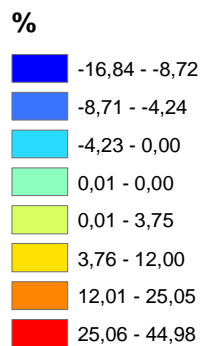
- **As dinâmicas da população e do edificado** e a configuração espacial do quadro de excedente habitacional;
- **As carências qualitativas:** a intensidade, a especificidade e a diferenciação espacial dos problemas;
- **A estrutura do mercado de habitação**, o arrendamento e a sua diferenciação espacial;
- **As dinâmicas do mercado imobiliário e da reabilitação** e a sua diferenciação espacial.

78 Indicadores estatísticos

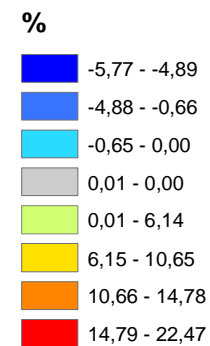
Famílias [variação 2001-2011]



MUNICÍPIOS

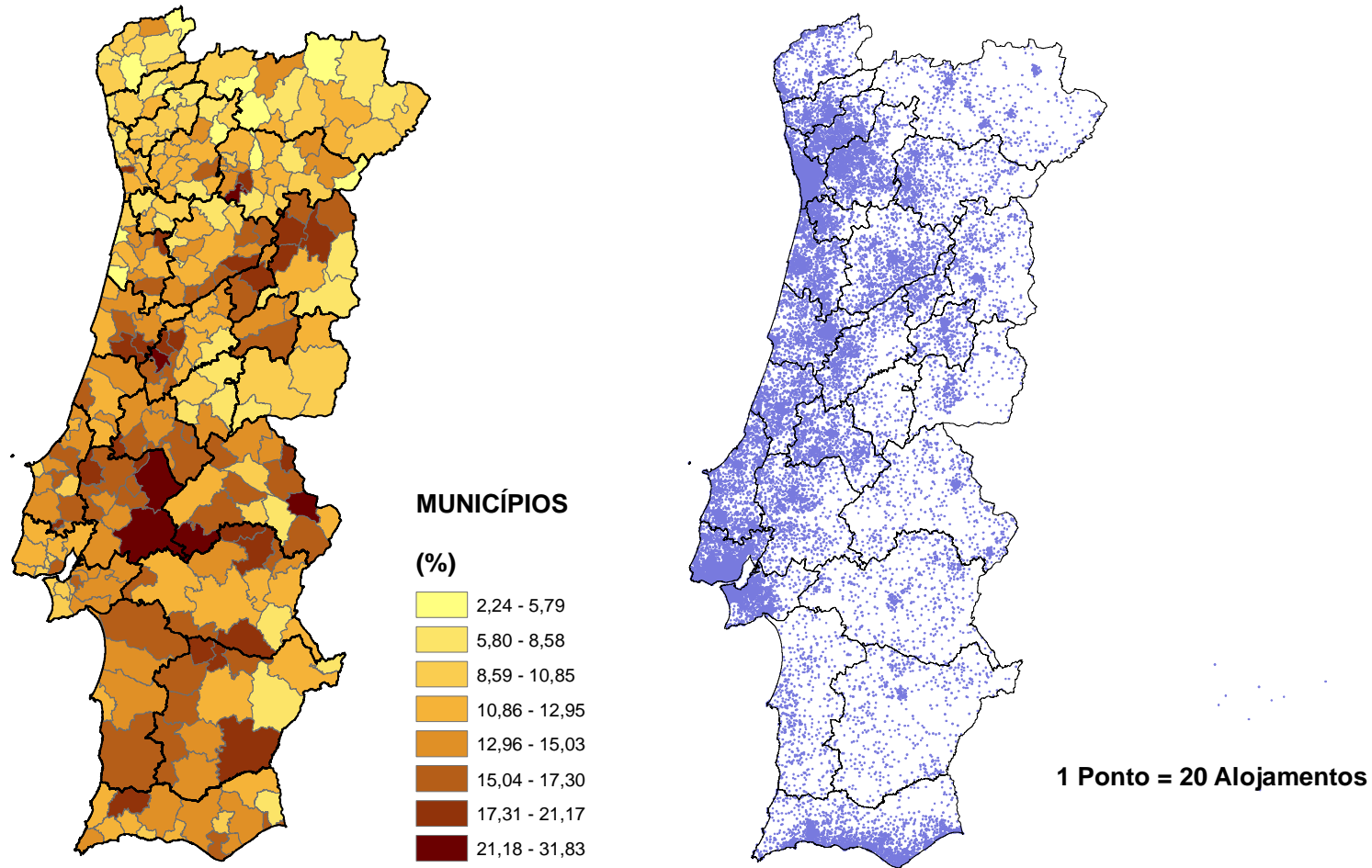


NUTS III

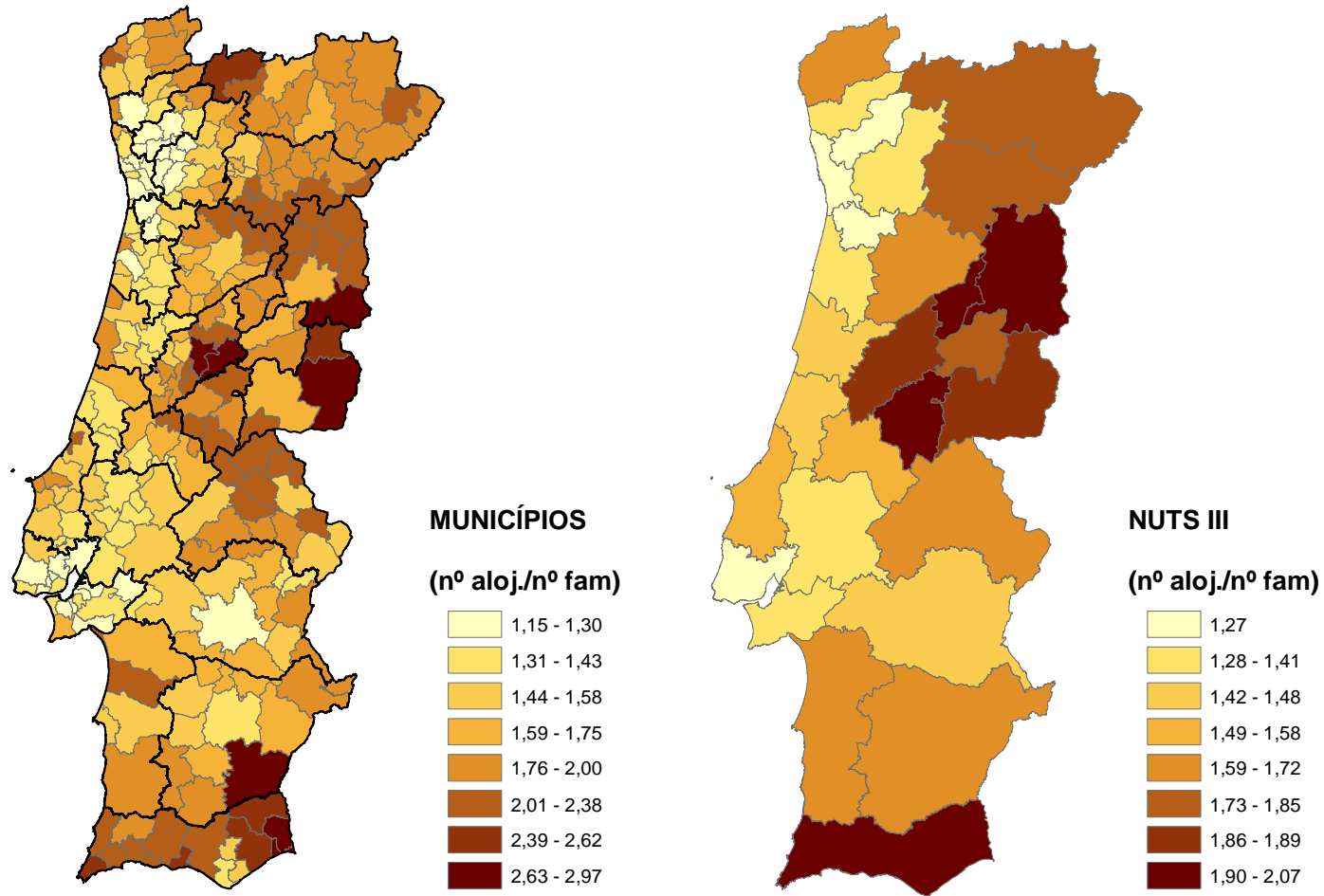


As dinâmicas da população e do edificado

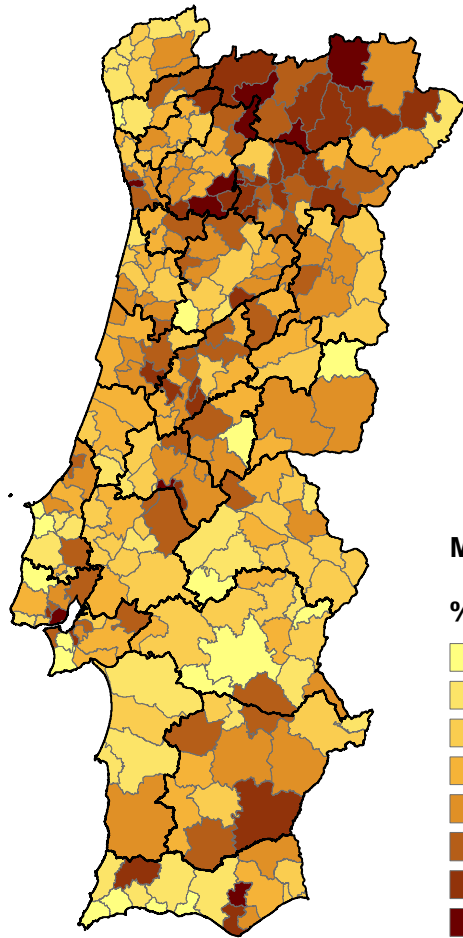
% Alojamentos Vagos 2011



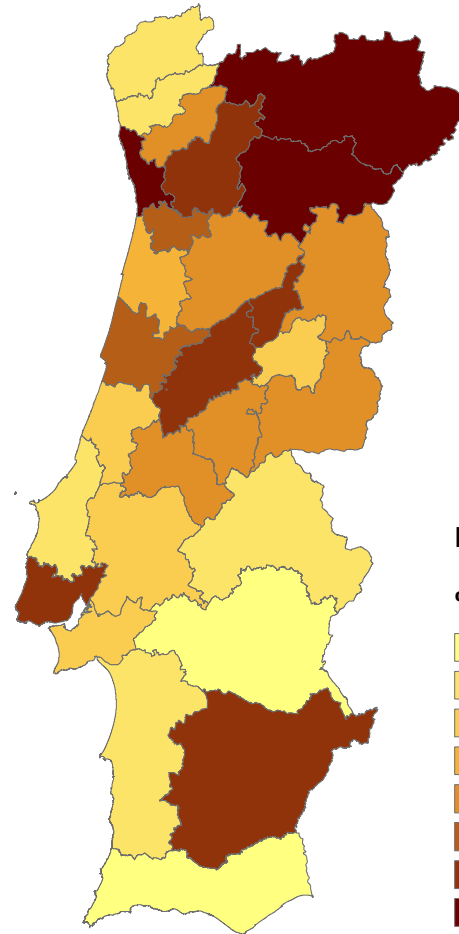
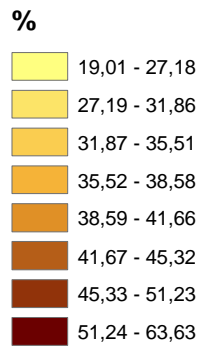
Alojamentos Clássicos por Famílias 2011



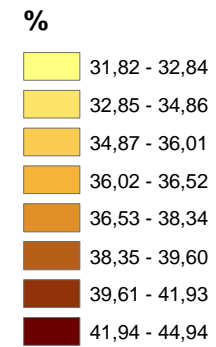
% Edifícios com Necessidades de Reparação 2011



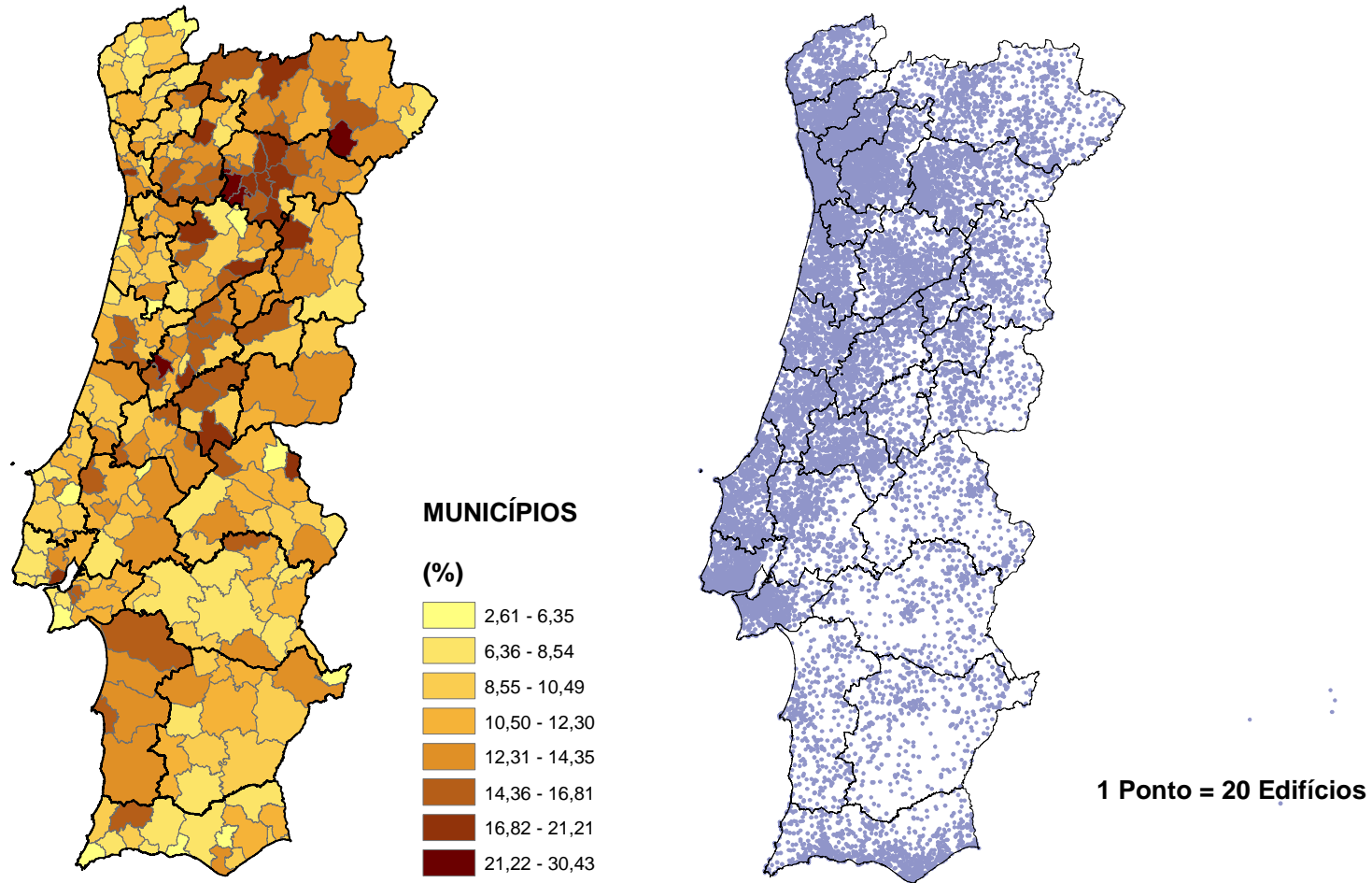
MUNICÍPIOS



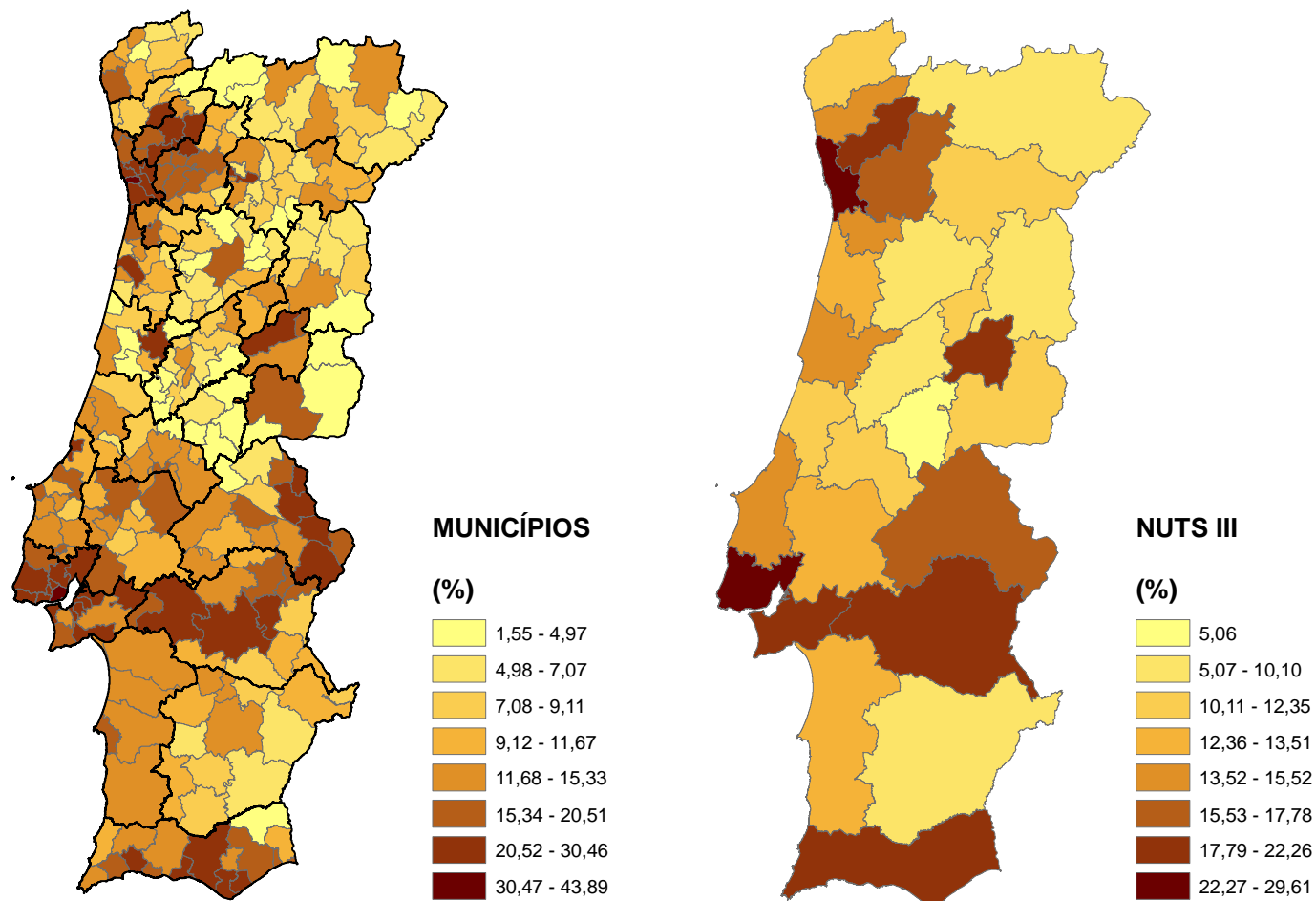
NUTS III



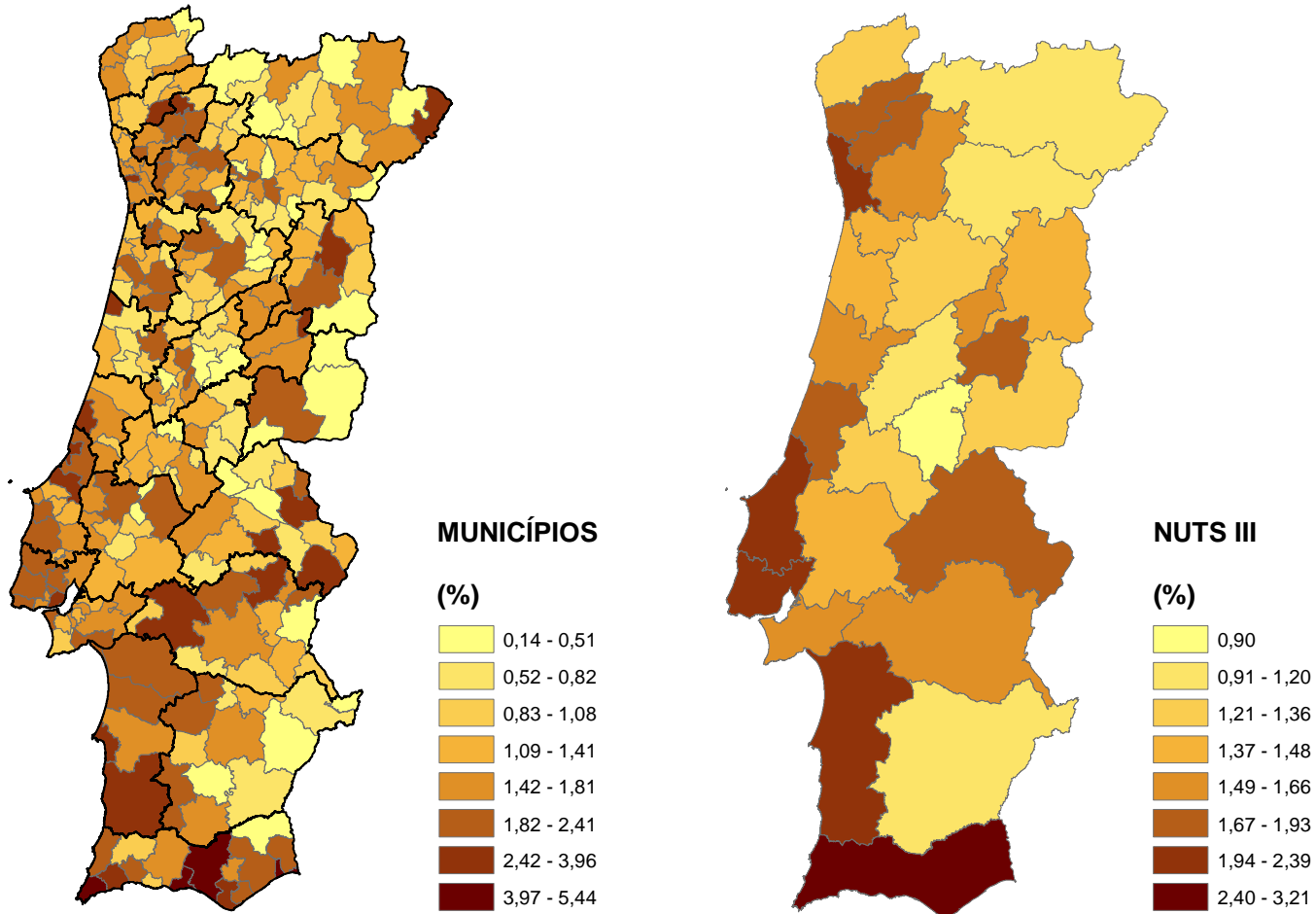
Edifícios com Necessidades de Reparação Médias Grandes ou Muito Degradados 2011



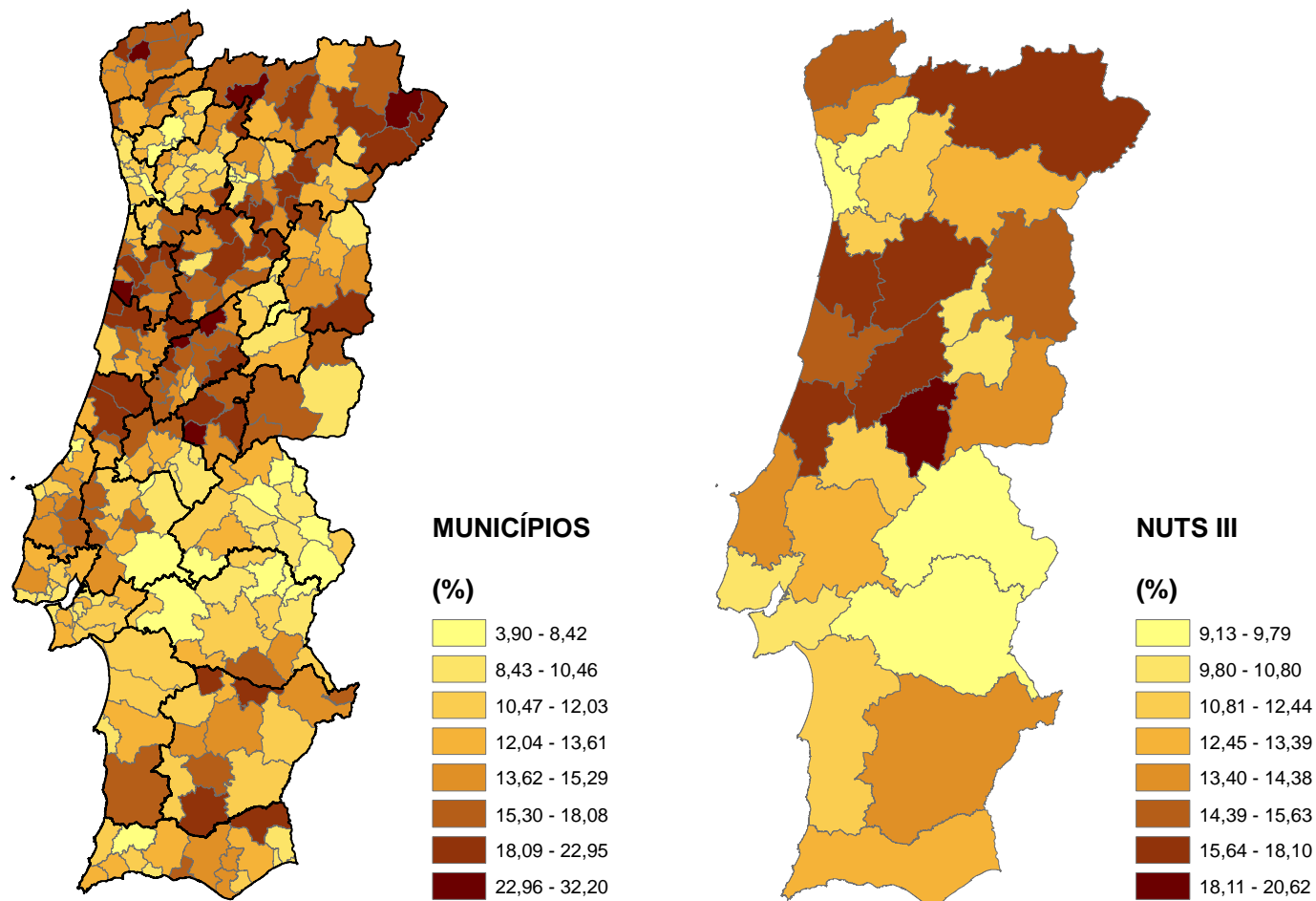
Aloj. Arrendados e Subarrendados no total de Aloj. Ocupados 2011



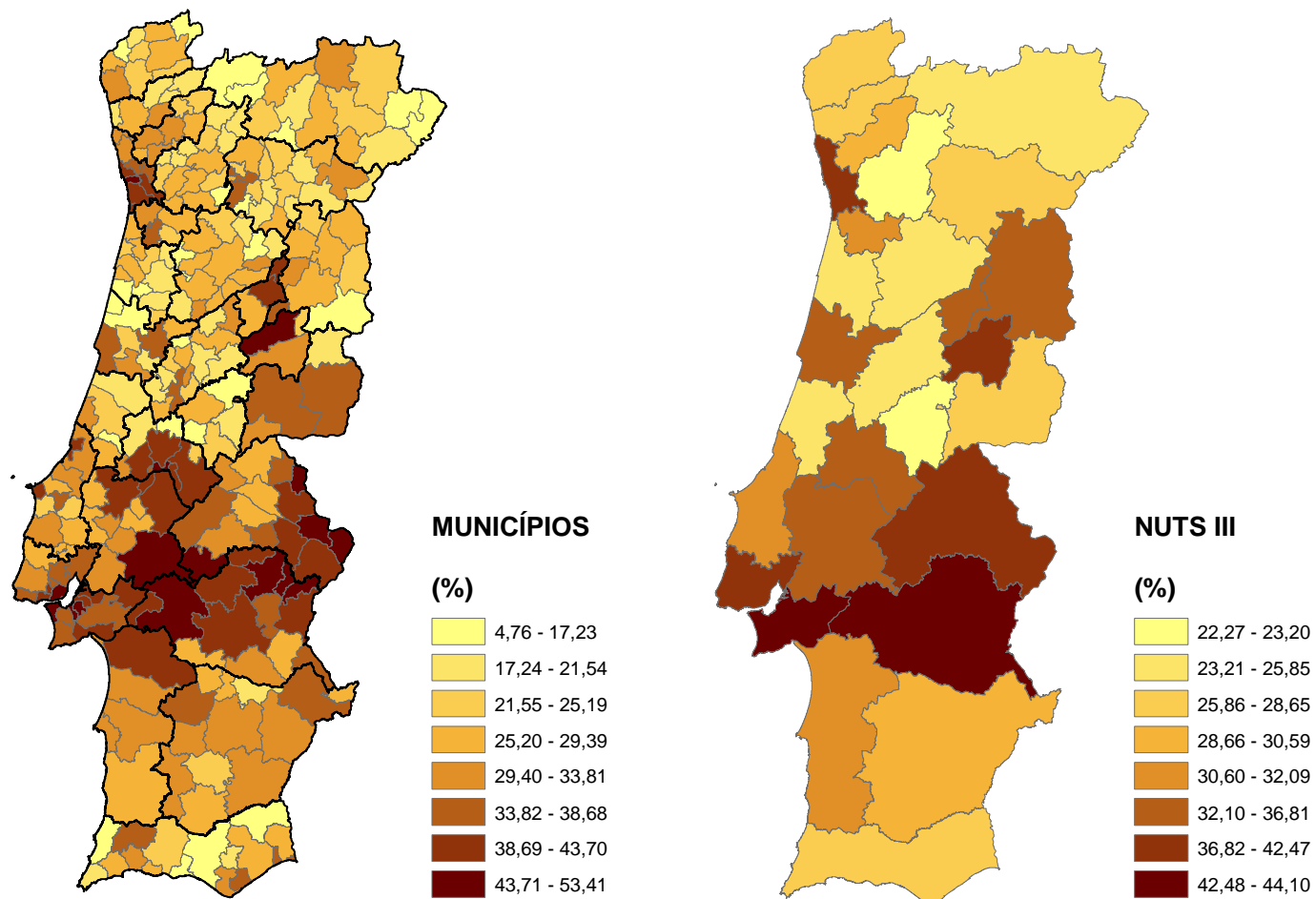
Aloj. Vagos para Arrendar no Total de Alojamentos Vagos 2011



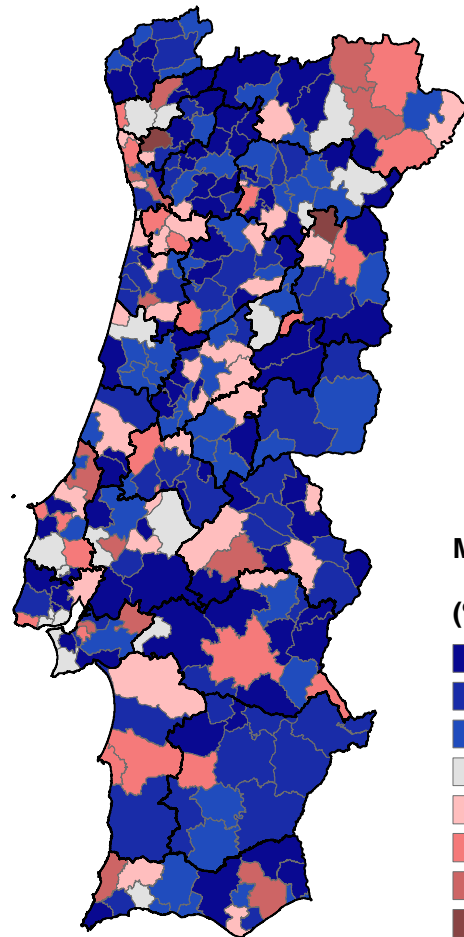
Alojamentos arrendados a arrendatários com menos de 30 anos 2011



Alojamentos arrendados a arrendatários com mais de 60 anos 2011

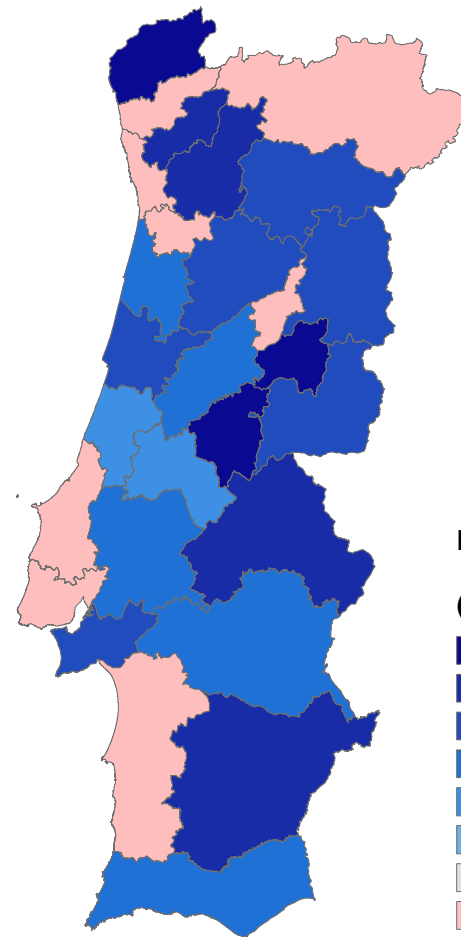
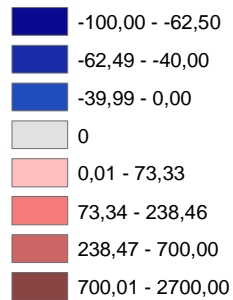


Licenças para Ampliações, Alterações e Reconstruções (Var. 2003 - 2011)



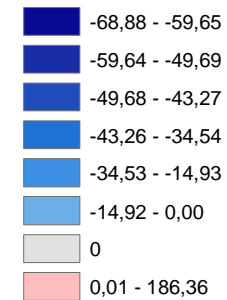
MUNICÍPIOS

(%)

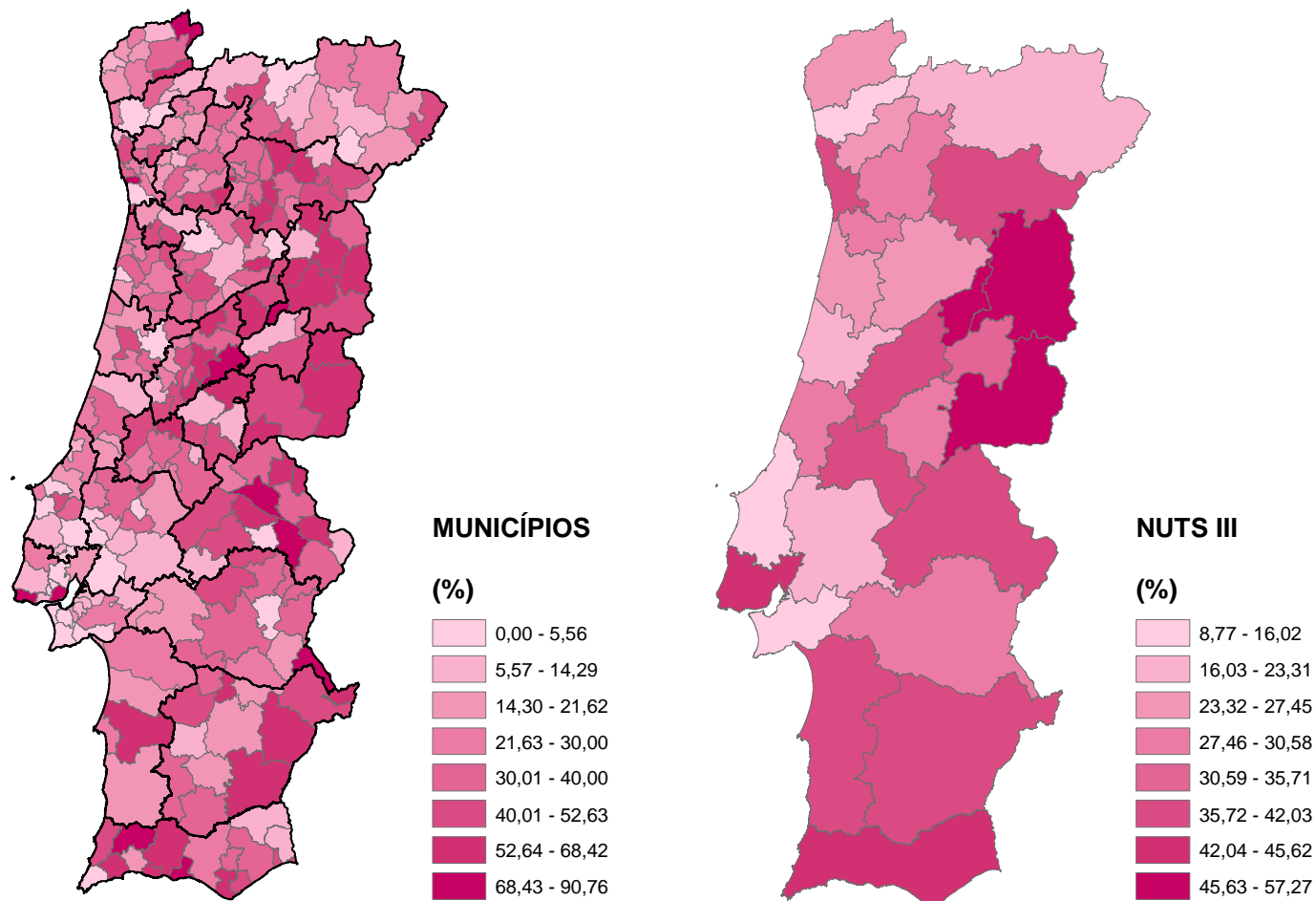


NUTS III

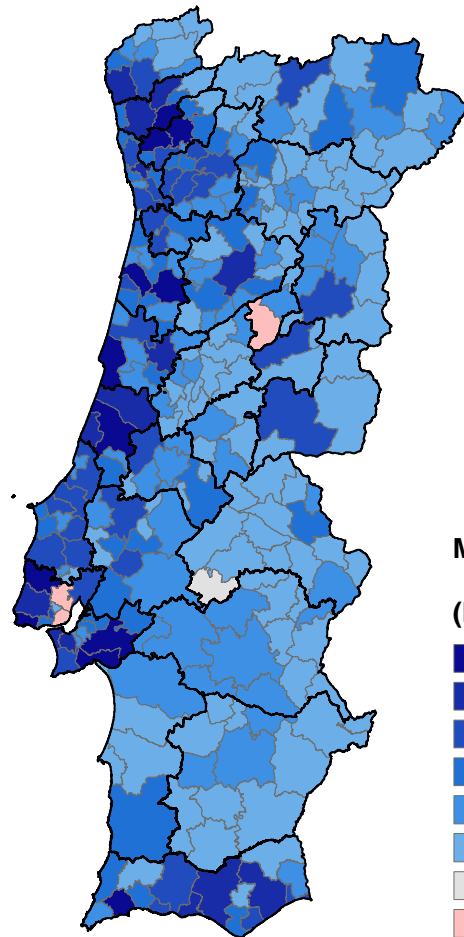
(%)



Licenças para Aplicações, Alterações e Reconstruções no Total de Licenças 2011

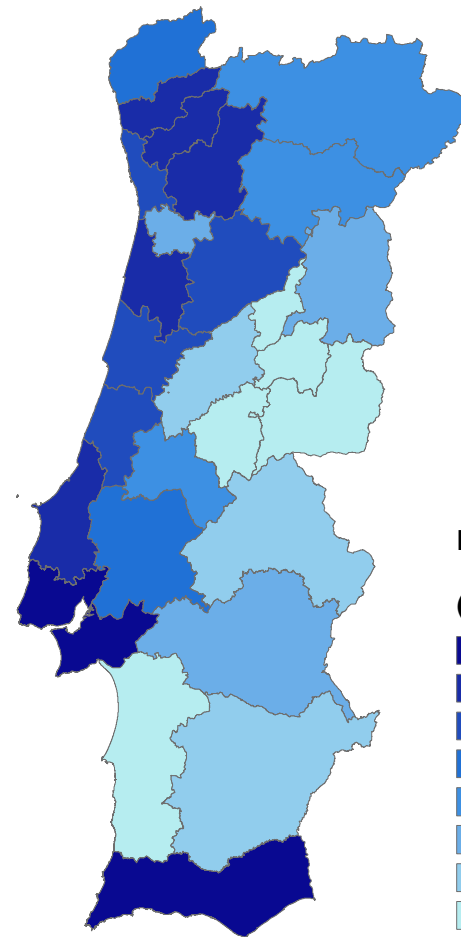
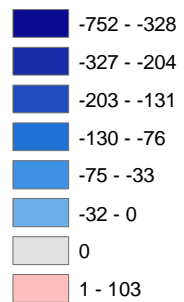


Licenças para Construção nova (Habitação) (Var. 2003 - 2011)



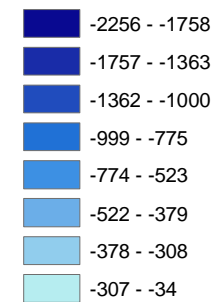
MUNICÍPIOS

(Nº)



NUTS III

(Nº)



Principais características e problemáticas do mercado de habitação e do edificado em Portugal: síntese

- A existência, em Portugal, de um quadro de *excedente habitacional*
 - Em 2011: 1,45 alojamentos/família; 700 mil alojamentos vagos;
 - Nº alojamentos vagos disponíveis no mercado muito superior à diferença entre o nº de famílias e alojamentos fam. ocupados como residência habitual
- Aumento do nº de famílias (+ 365 mil famílias em 10 anos)
- **Excedente habitacional muito diferenciado:**
 - não tem igual intensidade em todo o território
 - situa-se em contextos demográficos contrastantes

Principais características e problemáticas do mercado de habitação e do edificado em Portugal: síntese

- A importância de problemas relacionados com o estado de conservação dos edifícios, a sobrelotação e a carência de infraestruturas
 - *A importância das carências qualitativas*
 - *Em 2011: cerca de 11.4% dos edifícios com necessidades de reparação médias ou grandes, ou muito degradados; 11,2% das famílias vivem em alojamentos superlotados; 2% com carências de infraestruturas na habitação;*
 - *Dimensão do fenómeno de degradação do edificado: + de 900 mil c/ necessidades de reparação; + de 380 mil c/ necessidades de reparação médias ou grandes, ou muito degradados;*
- Os problemas de carência qualitativa **combinam-se de forma diferente** nos diversos espaços

Principais características e problemáticas do mercado de habitação e do edificado em Portugal: síntese

- A existência de *mercados de arrendamento* com características e dinâmicas muito diferenciadas entre si
- **Dinâmicas locais de reabilitação muito desiguais**
 - Entre 2003/2011: quebra de cerca de 30% do nº de licenças para ampliações, alterações e reconstruções
 - Mas:
 - » Aumento da importância relativa destas licenças no total de licenças concedidas
 - » Variedade de situações encontradas (ao nível das NUTs III e dos municípios), com casos de declínio e de crescimento

Os problemas e os diferentes contextos para a reabilitação urbana em Portugal: enquadramento

1. Principais características e problemáticas do mercado de habitação e do edificado em Portugal

2. A integração das várias dimensões em análise:
os padrões de diferenciação local e suas características

3. Os índices de carência concelhia
e a diversidade de problemas qualitativos do edificado e do alojamento

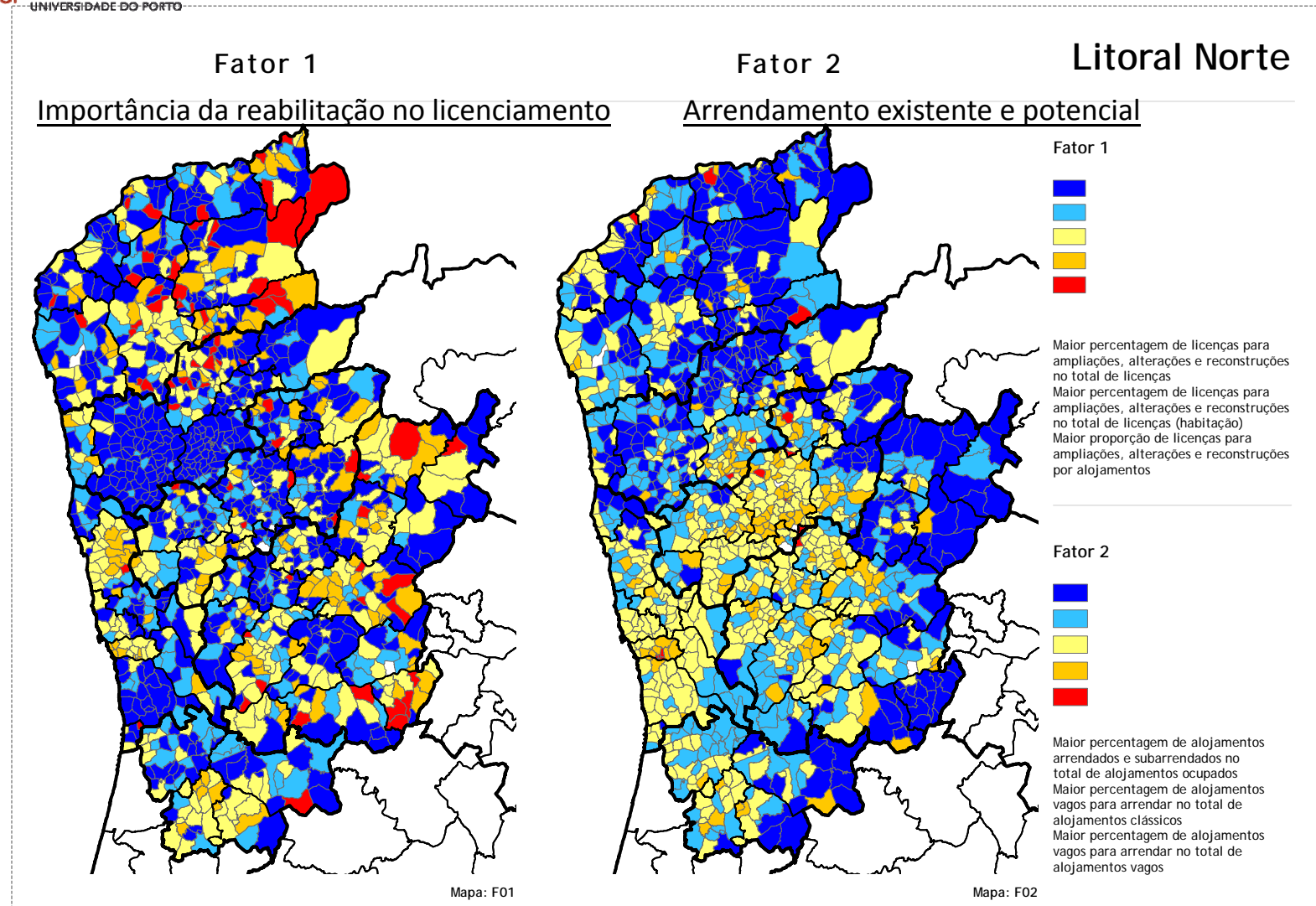
A integração das várias dimensões em análise: os padrões de diferenciação local

Os indicadores em estudo: relações e agregações

- As associações dominantes existentes entre os indicadores ou dimensões em análise
 - a partilha de características comuns de natureza espacial.
- Metodologias de análise multivariada
 - as técnicas estatísticas de *análise fatorial* e de *análise de clusters* (ou de classes)
 - 31 indicadores selecionados
- Análise efetuada para 4 sub-regiões (correspondentes a agrupamentos de NUTS III):
 - Litoral Norte: Minho-Lima; Cávado; Ave; Tâmega; Grande Porto; Entre Douro e Vouga;
 - Interior Norte: Alto Trás-os-Montes; Douro;
 - Litoral Centro: Baixo Vouga; Dão-Lafões; Baixo Mondego; Pinhal Interior Norte;
 - Interior Centro: Beira Interior Norte; Serra da Estrela; Cova da Beira.

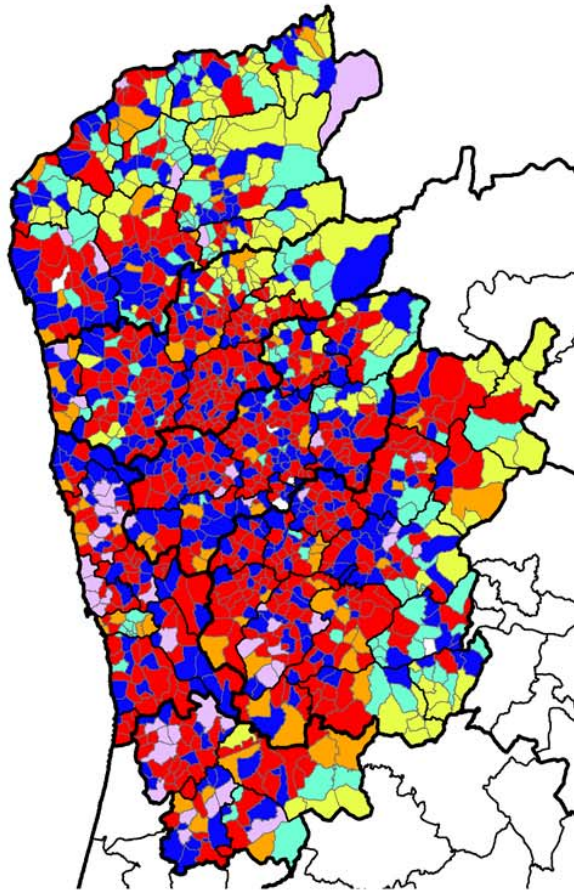
Indicadores (31) utilizados na análise multivariada

Categorias e Sub-categorias	Indicador
Dinâmicas da população e do edificado e configuração espacial do quadro de excedente habitacional	
Dinâmicas da população e das famílias	Famílias (variação 2001-2011)
	População residente com 65 e mais anos na população residente total (2011)
Formas de ocupação do edificado: quadro de excedente habitacional	Alojamentos clássicos por famílias (2011)
	Alojamentos vagos no total de alojamentos clássicos (2011)
	Alojamentos vagos por famílias (2011)
Carências qualitativas: intensidade, especificidade e diferenciação espacial dos problemas	
Necessidades de Reparação	Edifícios com necessidades de reparação no total de edifícios (2011)
	Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados (2011)
	Edifícios com necessidades de reparação médias, grandes ou muito degradados no total de edifícios (2011)
	Idade média do edificado (2011)
Sobrelotação	Famílias em alojamentos superlotados no total de famílias (2011)
Carências de Infraestruturas	Alojamentos familiares de residência habitual sem instalação de banho ou duche (2011)
Estrutura do mercado de habitação e de arrendamento e sua diferenciação espacial	
Importância relativa do arrendamento	Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados (2011)
	Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos clássicos (2011)
	Alojamentos vagos para arrendar no total de alojamentos vagos (2011)
Tipo de Contrato	Alojamentos arrendados com contrato a termo certo (2011)
	Alojamentos arrendados com contrato antes de 1991 (2011)
	Alojamentos arrendados com contrato depois de 2005 (2011)
Valor das Rendas	Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50€ (2011)
	Alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100€ (2011)
Tipo de Arrendatário	Alojamentos arrendados a famílias com 1 pessoa (2011)
Dinâmicas do mercado imobiliário, investimento na reabilitação e sua diferenciação espacial	
Licenciamento de obras e dinâmicas de reabilitação	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (variação 2003-2007)
	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (variação 2003-2011)
	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) (variação 2003-2007)
	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) (variação 2003-2011)
	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (todos os destinos) (2011)
	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções no total de licenças (habitação) (2011)
	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) por alojamentos (2011)
	Licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) (entre 2001 e 2011) por edifícios com necessidades reparação médias, grandes ou muito degradados (2001)
	Licenças para construção nova (habitação) (variação 2003-2007)
	Licenças para construção nova (habitação) (variação 2003-2011)
	Fogos novos em licenças por alojamentos (2011)



Clusters

Litoral Norte



Mapa: C06

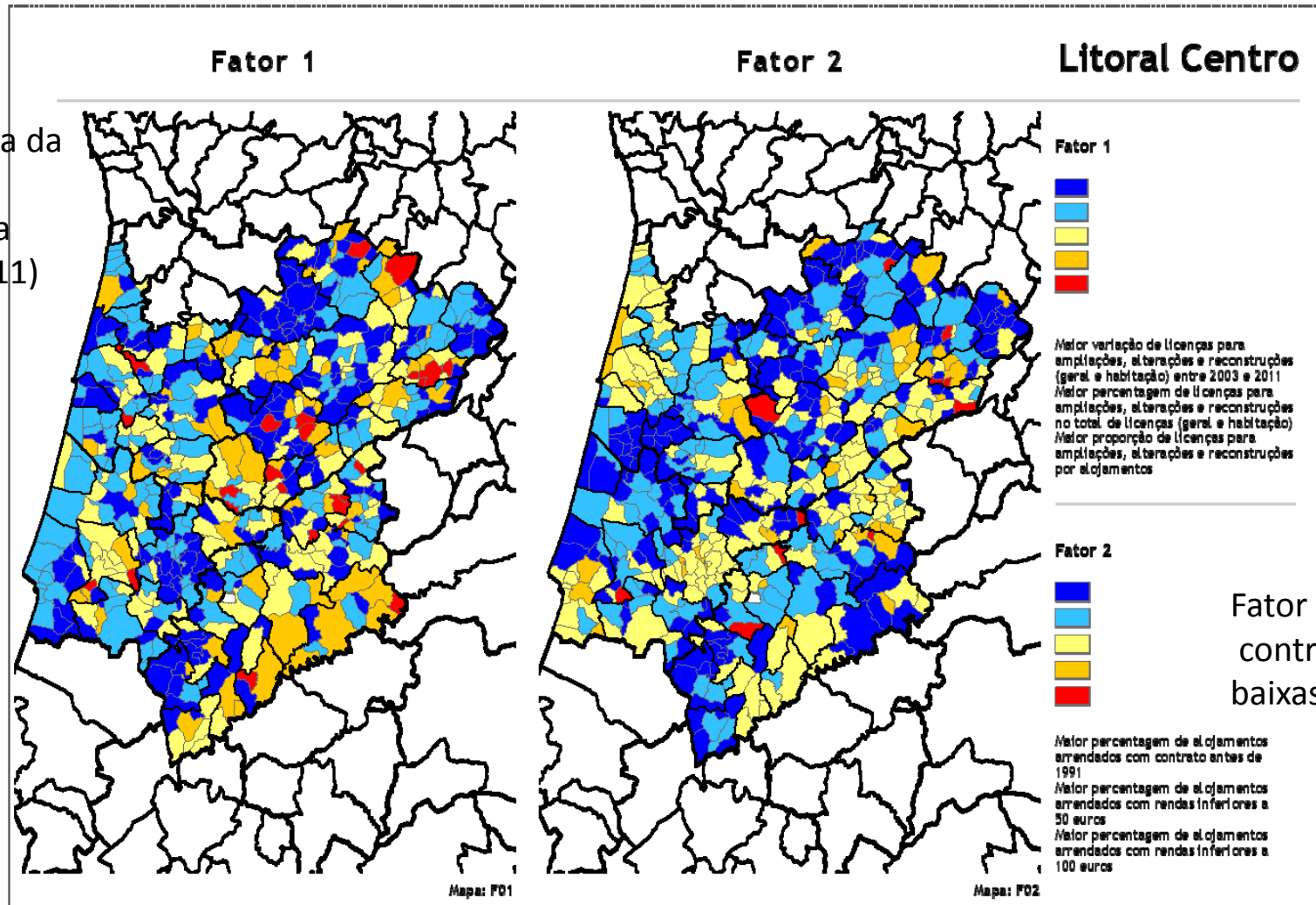
CLASSE 1
Crescimento do número de famílias (2001-2011); Menor excedente de alojamentos clássicos por famílias.
CLASSE 2
Crescimento do número de licenças para reabilitação (2003-2007).
CLASSE 3
Pouco importância do arrendamento (recente e antigo); Pouca importância das rendas baixas.
CLASSE 4
Alojamentos vagos por famílias; Edifícios antigos; Carência de infraestruturas; População idosa.
CLASSE 5
Crescimento do número de licenças para reabilitação (2003-2011).
CLASSE 6
Diminuição do número de famílias (2001-2011); Maior excedente de alojamentos clássicos por famílias.

Obs: Agrupamento em 6 classes a partir dos 10 fatores principais

Classe 1: Procura potencial de alojamento

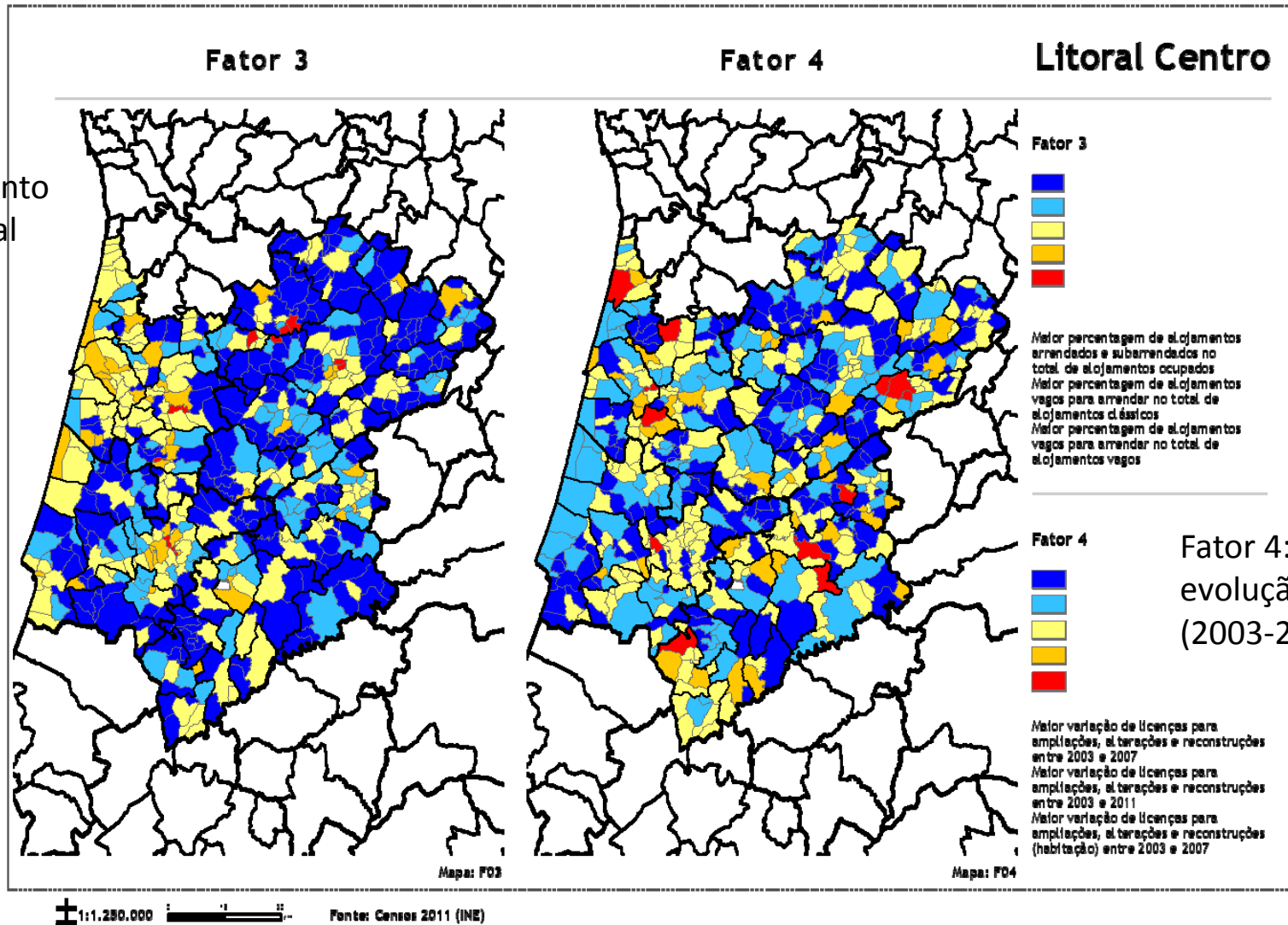
Classe 6: Excedente de alojamento

Fator 1: Importância da reabilitação no licenciamento e sua evolução (2003-2011)



Fator 2: Arrendamento – contratos antigos e rendas baixas

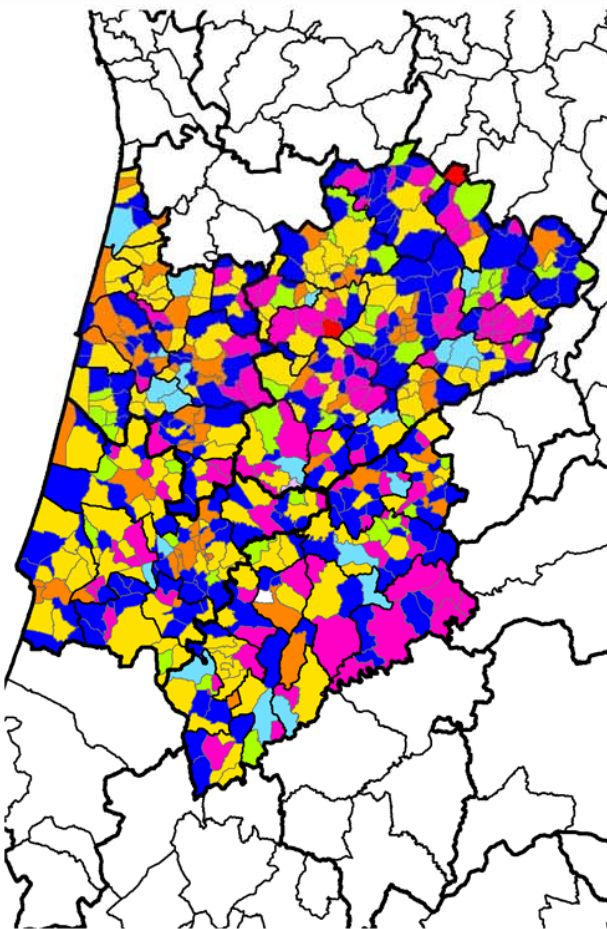
Fator 3: Arrendamento existente e potencial



Fator 4: Licenciamento e evolução da reabilitação (2003-2007 e 2003-2011)

Clusters

Litoral Centro



Mapa: C08

CLASSE 1
Famílias em alojamentos superlotados; Carência de infraestruturas.
CLASSE 2
Alojamentos vagos para arrendar; Alojamentos arrendados e subarrendados no total de alojamentos ocupados.
CLASSE 3
Importância do licenciamento para construção nova; Maior incidência de edifícios com necessidades de reparação.
CLASSE 4
Alojamentos vagos por famílias; Edifícios antigos; População idosa.
CLASSE 5
Crescimento do número de licenças para reabilitação (2003-2011); Licenciamento para reabilitação.
CLASSE 6
Arrendamento recente; Alojamentos arrendados a uma pessoa.
CLASSE 7
Crescimento do número de licenças para reabilitação (2003-2007 e 2003-2011).
CLASSE 8
Diminuição do número de licenças para reabilitação (2003-2011); Pouca importância do licenciamento para reabilitação.

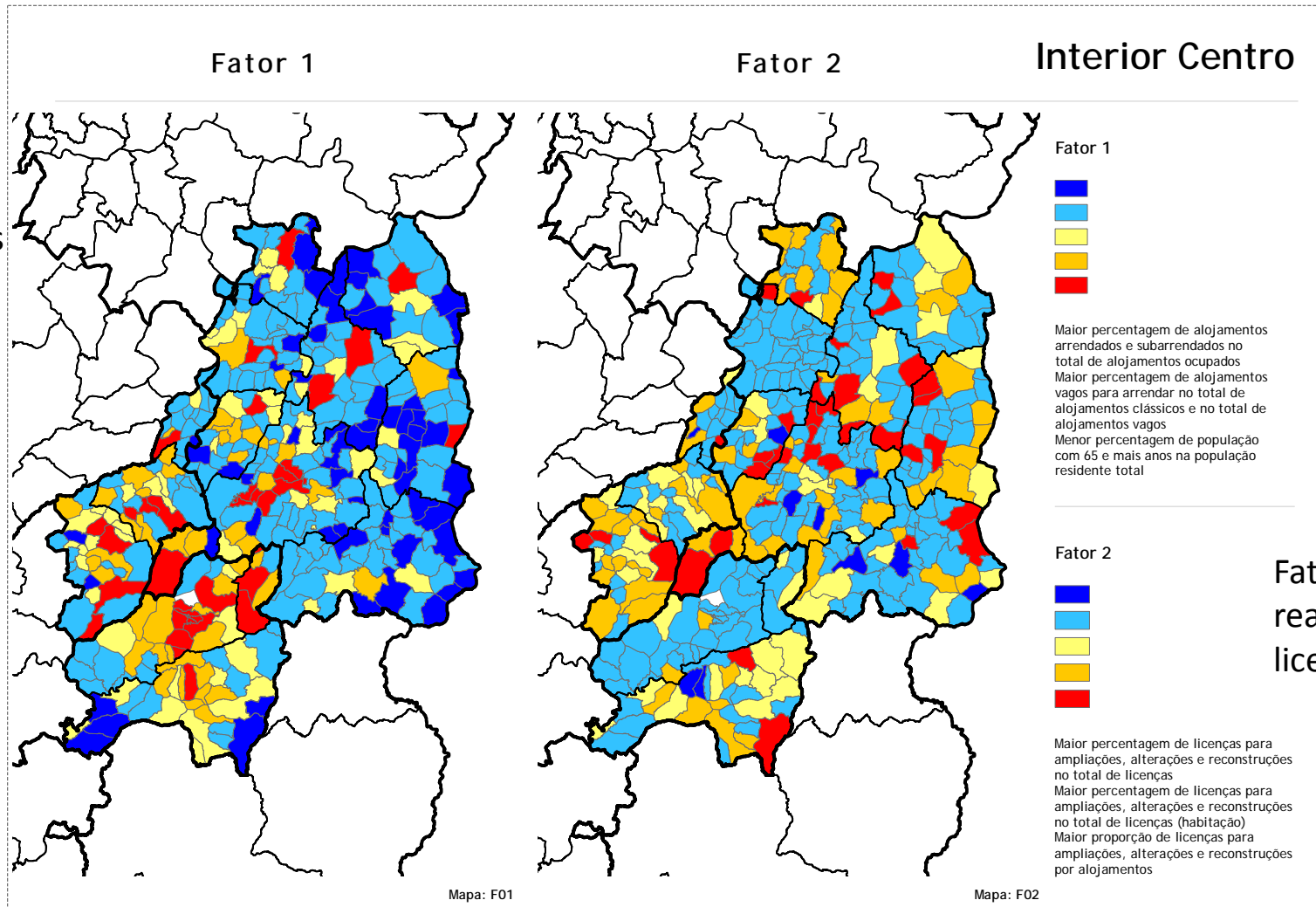
Obs: Agrupamento em 8 classes a partir dos 10 fatores principais

Classe 3: Licenciamento, construção nova e necessidades de reparação dos edifícios

Classe 5: Importância da reabilitação no licenciamento e sua evolução (2003-2011)

Classe 8: Pouca importância da reabilitação no licenciamento e seu decréscimo (2003-2011)

Fator 1:
 Arrendamento
 existente e
 potencial e menos
 idosos



1:1.000.000 0 12,5 25 km Fonte: Censos 2011 (INE)

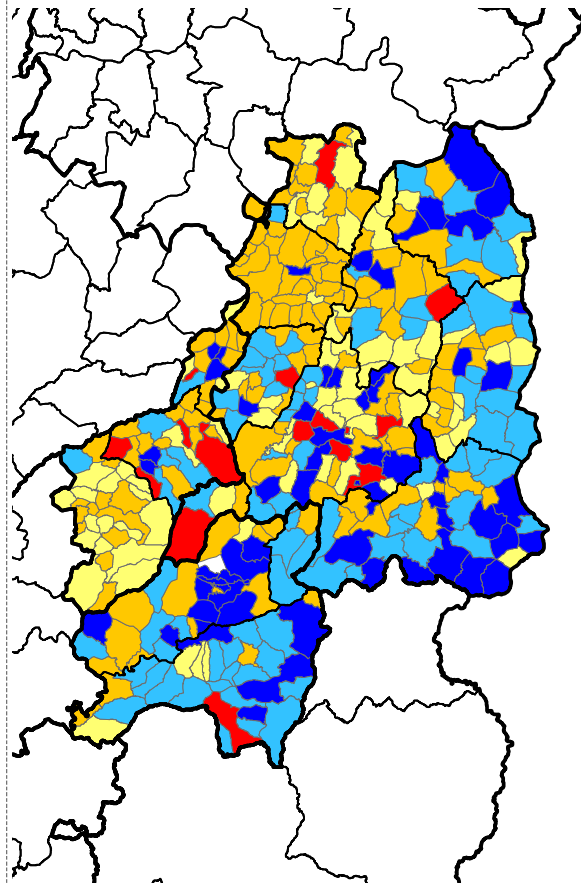
Fator 2: Importância da
 reabilitação no
 licenciamento

Fator 3

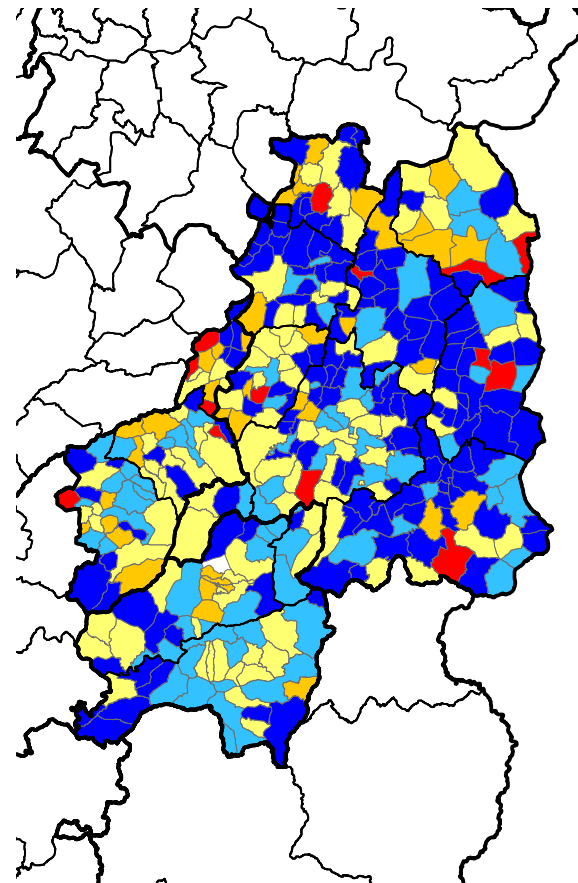
Fator 4

Interior Centro

Fator 3:
 Licenciamento e
 evolução da
 reabilitação (2003-
 2007 e 2003-2011)



Mapa: F03



Mapa: F04

Fator 3



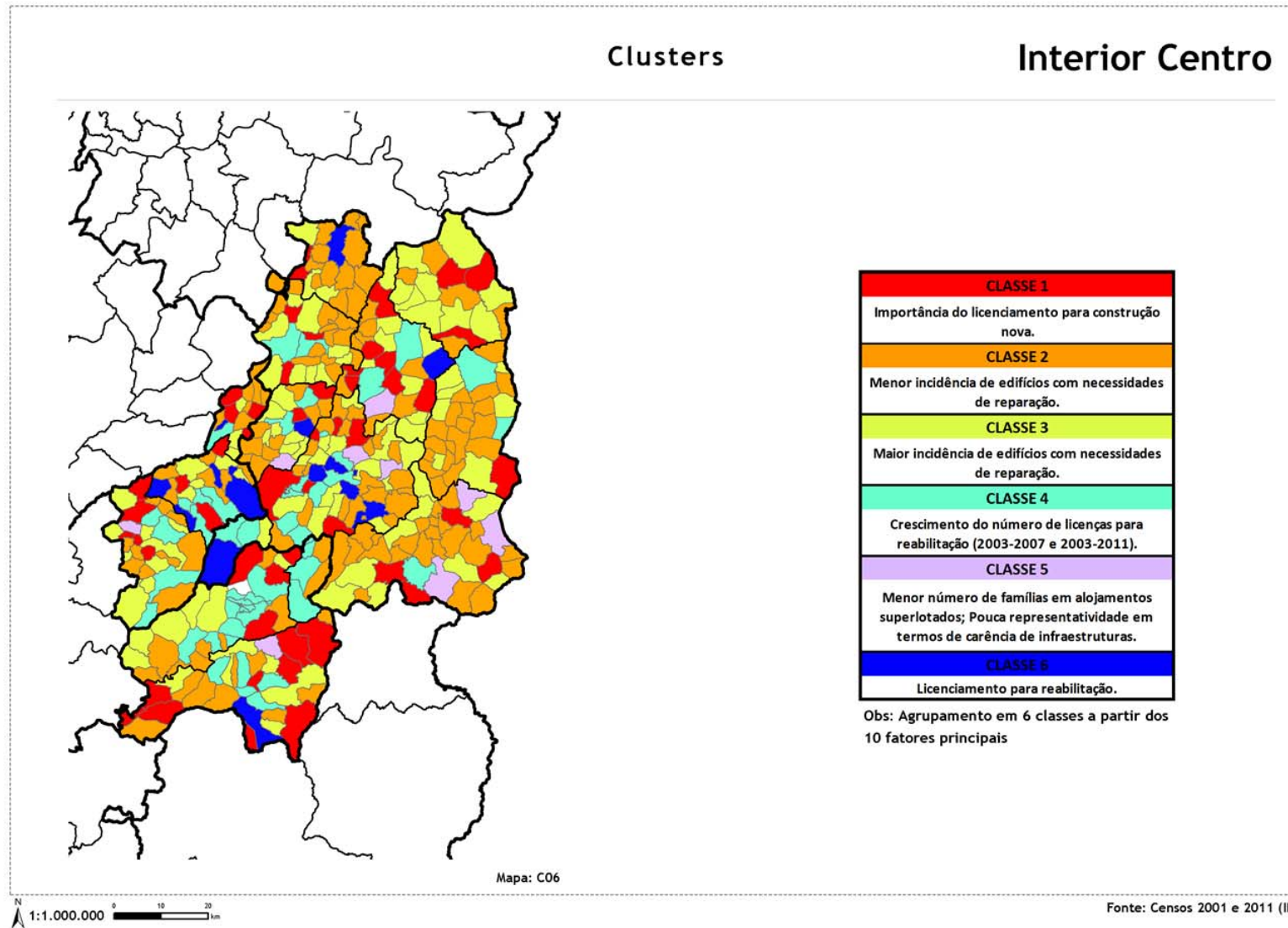
Maiores variações de licenças para ampliações, alterações e reconstruções entre 2003 e 2007 e entre 2003 e 2011
 Maiores variações de licenças para ampliações, alterações e reconstruções (habitação) entre 2003 e 2007 e entre 2003 e 2011

Fator 4



Maiores percentagens de alojamentos arrendados com contrato antes de 1991
 Maiores percentagens de alojamentos arrendados com rendas inferiores a 50 euros
 Maiores percentagens de alojamentos arrendados com rendas inferiores a 100 euros

Fator 4: Arrendamento -
 contratos antigos
 e rendas baixas



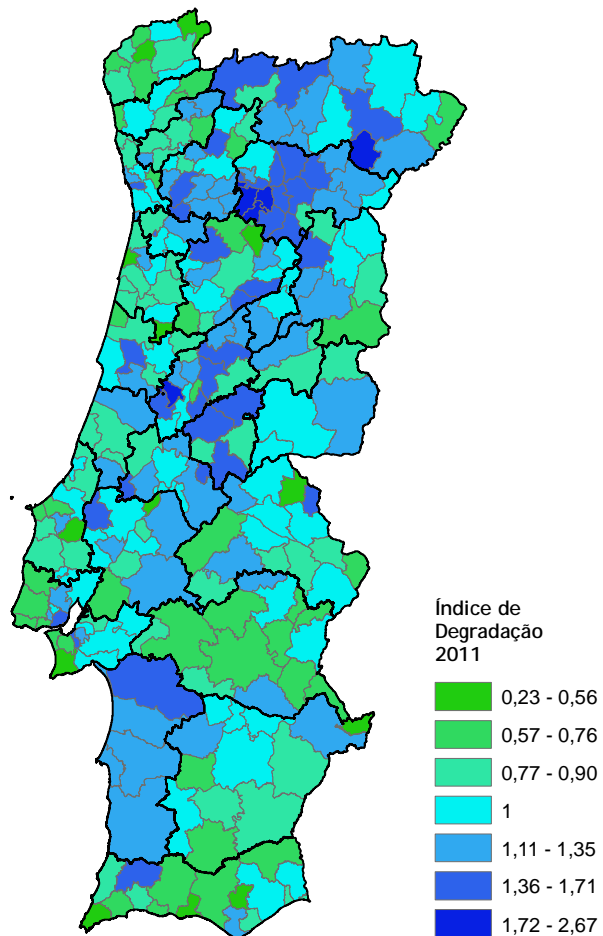
Os padrões de diferenciação local: síntese

- **Existência de situações muito diversificadas**
 - espaços fortemente contrastantes e visibilidade de **padrões bem definidos** de diferenciação local,
coexistem com
 - situações mais complexas caracterizadas pela extrema **pulverização ou dispersão** de casos críticos
- **Diferentes tipos de problemáticas afetam de forma desigual os vários territórios**

Os problemas e os diferentes contextos para a reabilitação urbana em Portugal: enquadramento

1. Principais características e problemáticas do mercado de habitação e do edificado em Portugal
2. A integração das várias dimensões em análise:
os padrões de diferenciação local e suas características
3. Os índices de carência concelhia
e a diversidade de problemas qualitativos do edificado e do alojamento

Municípios do Continente: Índice de Degradação



MUNICÍPIO	NUT III	Índice de Degradação (Ranking)
MESÃO FRIO	DOURO	1
TAROUCA	DOURO	2
LAMEGO	DOURO	3
ALFÂNDEGA DA FÉ	ALTO TRÁS-OS-MONTES	4
PENELA	PINHAL INTERIOR NORTE	5
ARMAMAR	DOURO	6
SÃO PEDRO DO SUL	DÃO-LAFÕES	7
SERNANCELHE	DOURO	8
LISBOA	GRANDE LISBOA	9
PORTO	GRANDE PORTO	10
ALLJÓ	DOURO	11
CELORICO DE BASTO	TÁMEGA	12
PEDRÓGÃO GRANDE	PINHAL INTERIOR NORTE	13
SABROSA	DOURO	14
TRANCOSO	BEIRA INTERIOR NORTE	15
CHAVES	ALTO TRÁS-OS-MONTES	16
TABUAÇO	DOURO	17
MARVÃO	ALTO ALENTEJO	18
MAÇÃO	PINHAL INTERIOR SUL	19
SÃO JOÃO DA PESQUEIRA	DOURO	20
MANGUALDE	DÃO-LAFÕES	21
CARRAZEDA DE ANSIÃES	DOURO	22
PESO DA RÉGUA	DOURO	23
MONCHIQUE	ALGARVE	24
OLEIROS	PINHAL INTERIOR SUL	25
ALCANENA	MÉDIO TEJO	26
MONTALEGRE	ALTO TRÁS-OS-MONTES	27
BARREIRO	PENÍNSULA DE SETÚBAL	28
GÓIS	PINHAL INTERIOR NORTE	29
SARDOAL	MÉDIO TEJO	30

Índice de Degradação= d (Município) / d (Continente)

d = % de Edifícios com Necessidades Médias, Grandes ou Muito Degradados

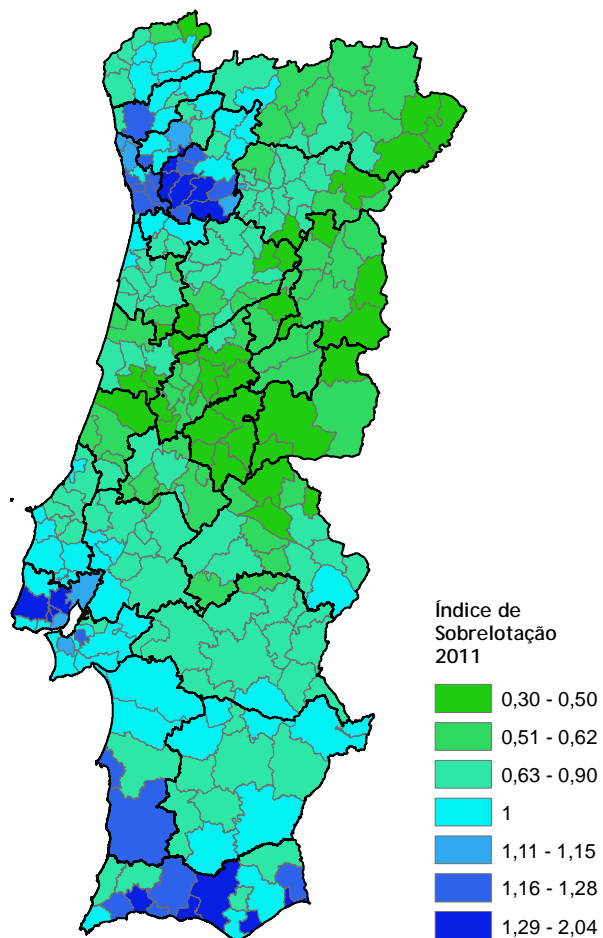
1:3.500.000



Fonte: Censos 2011 (INE)

Mapa: Continente Degradação

Municípios do Continente: Índice de Sobrelotação



MUNICÍPIO	NUT III	Índice de Sobrelotação (Ranking)
ALBUFEIRA	ALGARVE	1
AMADORA	GRANDE LISBOA	2
LOULÉ	ALGARVE	3
PAREDES	TÁMEGA	4
SINTRA	GRANDE LISBOA	5
PAÇOS DE FERREIRA	TÁMEGA	6
PORTIMÃO	ALGARVE	7
OLHÃO	ALGARVE	8
PENAFIEL	TÁMEGA	9
LOURES	GRANDE LISBOA	10
MARCO DE CANAVESES	TÁMEGA	11
VIZELA	AVE	12
CINFÃES	TÁMEGA	13
ODIVELAS	GRANDE LISBOA	14
VILA REAL DE SANTO ANTÓNIO	ALGARVE	15
GONDOMAR	GRANDE PORTO	16
MOITA	PENÍNSULA DE SETÚBAL	17
VALONGO	GRANDE PORTO	18
CASTELO DE PAIVA	TÁMEGA	19
ODEMIRA	ALENTEJO LITORAL	20
LAGOA	ALGARVE	21
VILA NOVA DE GAIA	GRANDE PORTO	22
TROFA	AVE	23
LAGOS	ALGARVE	24
PORTO	GRANDE PORTO	25
SINES	ALENTEJO LITORAL	26
CASTRO MARIM	ALGARVE	27
LOUSADA	TÁMEGA	28
BAIÃO	TÁMEGA	29
SILVES	ALGARVE	30

Índice de Sobrelotação = s (Município) / s (Continente)

s = % Famílias em Alojamentos Superlotados

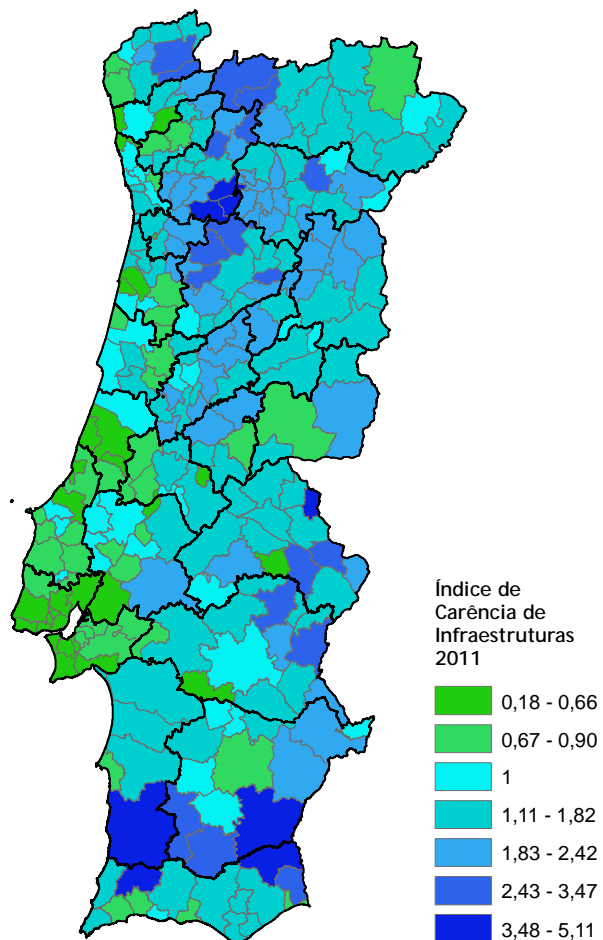
1:3.500.000



Fonte: Censos 2011 (INE)

Mapa: Continente Sobrelotação

Municípios do Continente: Índice de Carência de Infraestruturas



MUNICÍPIO	NUT III	Índice de Carências de Infraestruturas (Ranking)
CINFÃES	TÁMEGA	1
MONCHIQUE	ALGARVE	2
ALCOUTIM	ALGARVE	3
MÉRTOLA	BAIXO ALENTEJO	4
RESENDE	TÁMEGA	5
MARVÃO	ALTO ALENTEJO	6
BAIÃO	TÁMEGA	7
ODEMIRA	ALENTEJO LITORAL	8
MESÃO FRIO	DOURO	9
VOUZELA	DÃO-LAFÕES	10
ALMODÓVAR	BAIXO ALENTEJO	11
RIBEIRA DE PENHA	TÁMEGA	12
ARCOS DE VALDEVEZ	MINHO-LIMA	13
OURIQUE	BAIXO ALENTEJO	14
PONTE DA BARCA	MINHO-LIMA	15
ARRONCHES	ALTO ALENTEJO	16
PENALVA DO CASTELO	DÃO-LAFÕES	17
CASTRO DAIRE	DÃO-LAFÕES	18
CASTRO MARIM	ALGARVE	19
BOTICAS	ALTO TRÁS-OS-MONTES	20
CARRAZEDA DE ANSIÃES	DOURO	21
CELORICO DE BASTO	TÁMEGA	22
SÃO PEDRO DO SUL	DÃO-LAFÕES	23
ESTREMOZ	ALENTEJO CENTRAL	24
MONTALEGRE	ALTO TRÁS-OS-MONTES	25
ALANDROAL	ALENTEJO CENTRAL	26
MONFORTE	ALTO ALENTEJO	27
GÓIS	PINHAL INTERIOR NORTE	28
AVIS	ALTO ALENTEJO	29
MOURA	BAIXO ALENTEJO	30

Índice de Carência de Infraestruturas = $c(\text{Município}) / c(\text{Continente})$

c = % Alojamentos de Residência Habitual sem Instalação de Banho ou Duche

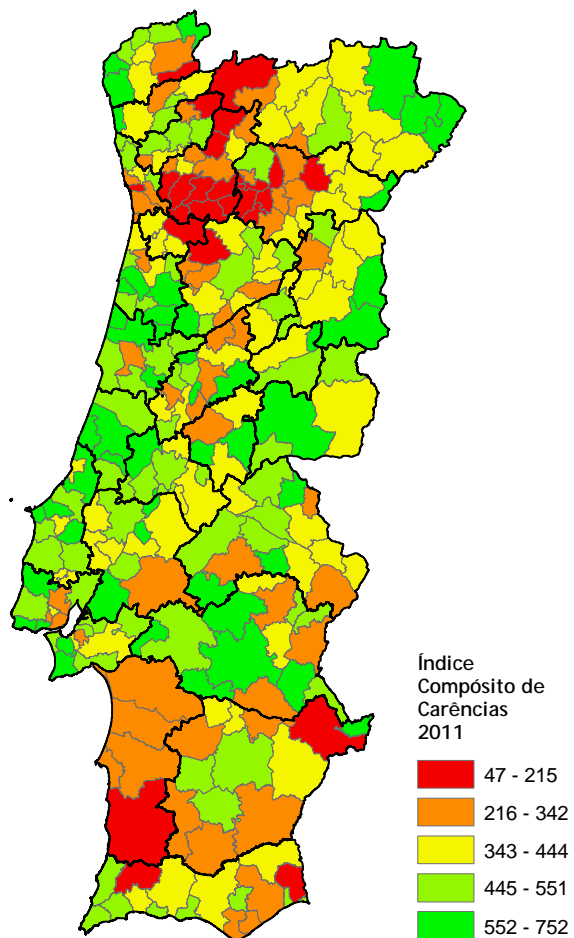
1:3.500.000



Fonte: Censos 2011 (INE)

Mapa: Continente Infraestruturas

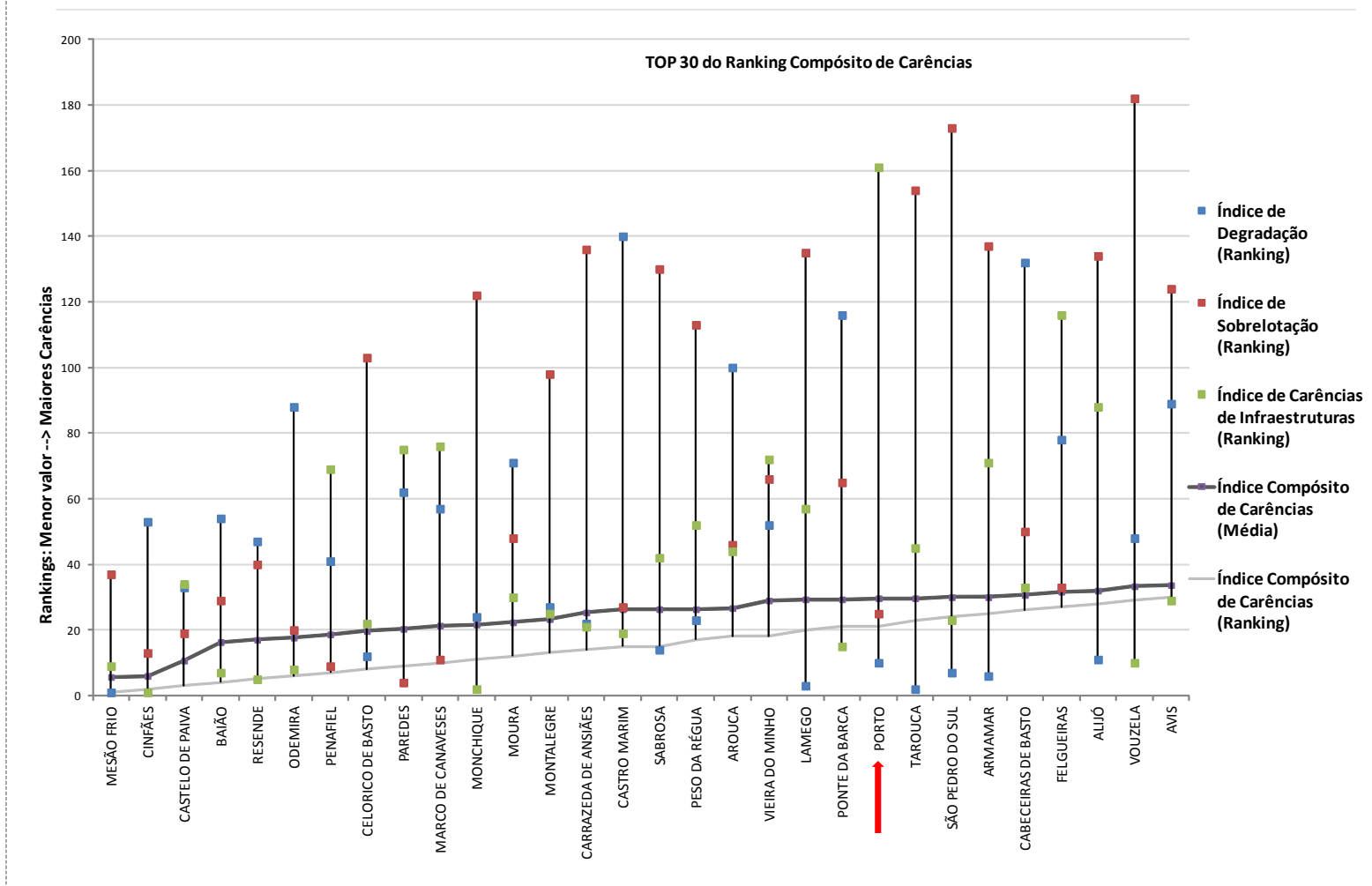
Municípios do Continente: Índice Compósito de Carências



MUNICÍPIO	NUT III	RANKINGS			
		Índice Compósito de Carências	Índice de Degradação	Índice de Sobrelotação	Índice de Carência de Infraestruturas
MESÃO FRIO	DOURO	1	1	37	9
CINFÃES	TÁMEGA	2	53	13	1
CASTELO DE PAIVA	TÁMEGA	3	33	19	34
BAIÃO	TÁMEGA	4	54	29	7
RESENDE	TÁMEGA	5	47	40	5
ODEMIRA	ALENTEJO LITORAL	6	88	20	8
PENAFIEL	TÁMEGA	7	41	9	69
CELORICO DE BASTO	TÁMEGA	8	12	103	22
PAREDES	TÁMEGA	9	62	4	75
MARCO DE CANAVESES	TÁMEGA	10	57	11	76
MONCHIQUE	ALGARVE	11	24	122	2
MOURA	BAIXO ALENTEJO	12	71	48	30
MONTALEGRE	ALTO TRÁS-OS-MONTES	13	27	98	25
CARRAZEDA DE ANSIÃES	DOURO	14	22	136	21
CASTRO MARIM	ALGARVE	15	140	27	19
SABROSA	DOURO	15	14	130	42
PESO DA RÉGUA	DOURO	17	23	113	52
AROUCA	ENTRE DOURO E VOUGA	18	100	46	44
VIEIRA DO MINHO	AVE	18	52	66	72
LAMEGO	DOURO	20	3	135	57
PONTE DA BARCA	MINHO-LIMA	21	116	65	15
PORTO	GRANDE PORTO	21	10	25	161
TAROUCA	DOURO	23	2	154	45
SÃO PEDRO DO SUL	DÃO-LAFÕES	24	7	173	23
ARMAMAR	DOURO	25	6	137	71
CABEZEIRAS DE BASTO	TÁMEGA	26	132	50	33
FELGUEIRAS	TÁMEGA	27	78	33	116
ALIJO	DOURO	28	11	134	88
VOUZELA	DÃO-LAFÕES	29	48	182	10
AVIS	ALTO ALENTEJO	30	89	124	29

Índice Compósito = Somatório dos 3 Rankings (Degradação, Sobrelotação e Carência de Infraestruturas)

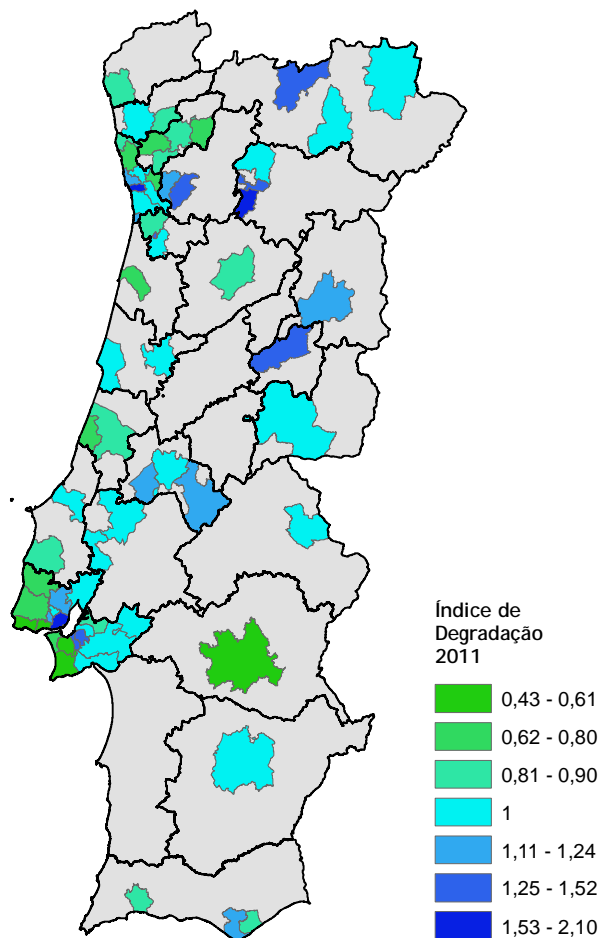
Municípios do Continente: Perfis de Carências



Fonte: Censos 2011 (INE)

Mapa: Perfis de Carências

Municípios Urbanos*: Índice de Degradação

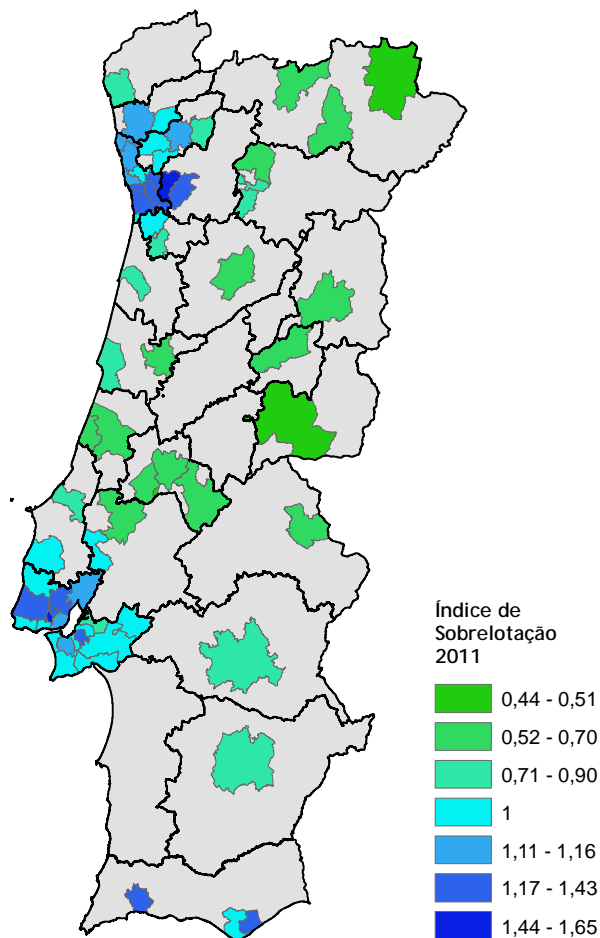


MUNICÍPIO	NUT III	Índice de Degradação (Ranking)
LAMEGO	DOURO	1
LISBOA	GRANDE LISBOA	2
PORTO	GRANDE PORTO	3
CHAVES	ALTO TRÁS-OS-MONTES	4
PESO DA RÉGUA	DOURO	5
BARREIRO	PENINSULA DE SETÚBAL	6
SÃO JOÃO DA MADEIRA	ENTRE DOURO E VOUGA	7
PENAFIEL	TÂMEGA	8
MOITA	PENINSULA DE SETÚBAL	9
COVILHÃ	COVA DA BEIRA	10
ABRANTES	MÉDIO TEJO	11
PAREDES	TÂMEGA	12
AMADORA	GRANDE LISBOA	13
LOURES	GRANDE LISBOA	14
FARO	ALGARVE	15
<hr/>		
VIANA DO CASTELO	MINHO-LIMA	54
VILA DO CONDE	GRANDE PORTO	55
MARINHA GRANDE	PINHAL LITORAL	56
AVEIRO	BAIXO VOUGA	57
VILA NOVA DE FAMALICÃO	AVE	58
VALONGO	GRANDE PORTO	59
ALMADA	PENINSULA DE SETÚBAL	60
SINTRA	GRANDE LISBOA	61
MAFRA	GRANDE LISBOA	62
FAFE	AVE	63
CASCAIS	GRANDE LISBOA	64
ÉVORA	ALENTEJO CENTRAL	65
SEIXAL	PENINSULA DE SETÚBAL	66
OEIRAS	GRANDE LISBOA	67
SESIMBRA	PENINSULA DE SETÚBAL	68

Índice de Degradação= d (Município) / d (Continente)

d = % de Edifícios com Necessidades Médias, Grandes ou Muito Degradados

Municípios Urbanos*: Índice de Sobrelotação

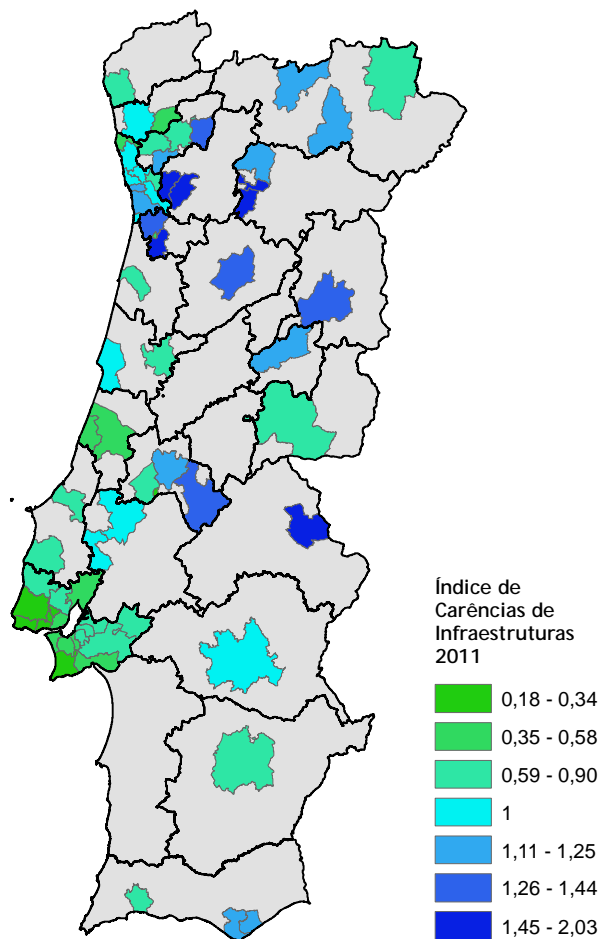


MUNICÍPIO	NUT III	Índice de Sobrelotação (Ranking)
AMADORA	GRANDE LISBOA	1
PAREDES	TÁMEGA	2
SINTRA	GRANDE LISBOA	3
PORTIMÃO	ALGARVE	4
OLHÃO	ALGARVE	5
PENAFIEL	TÁMEGA	6
LOURES	GRANDE LISBOA	7
ODIVELAS	GRANDE LISBOA	8
GONDOMAR	GRANDE PORTO	9
MOITA	PENINSULA DE SETÚBAL	10
VALONGO	GRANDE PORTO	11
VILA NOVA DE GAIA	GRANDE PORTO	12
PORTO	GRANDE PORTO	13
MATOSINHOS	GRANDE PORTO	14
BARCELOS	CAVADO	15
MIRANDELA	ALTO TRÁS-OS-MONTES	54
TOMAR	MÉDIO TEJO	55
COIMBRA	BAIXO MONDEGO	56
VISEU	DÃO-LAFOES	57
LEIRIA	PINHAL LITORAL	58
VILA REAL	DOURO	59
GUARDA	BEIRA INTERIOR NORTE	60
ABRANTES	MÉDIO TEJO	61
MARINHA GRANDE	PINHAL LITORAL	62
TORRES NOVAS	MÉDIO TEJO	63
CHAVES	ALTO TRÁS-OS-MONTES	64
COVILHÃ	COVA DA BEIRA	65
BRAGANÇA	ALTO TRÁS-OS-MONTES	66
ENTRONCAMENTO	MÉDIO TEJO	67
CASTELO BRANCO	BEIRA INTERIOR SUL	68

Índice de Sobrelotação = s (Município) / s (Continente)

s = % Famílias em Alojamentos Superlotados

Municípios Urbanos*: Índice de Carência de Infraestruturas

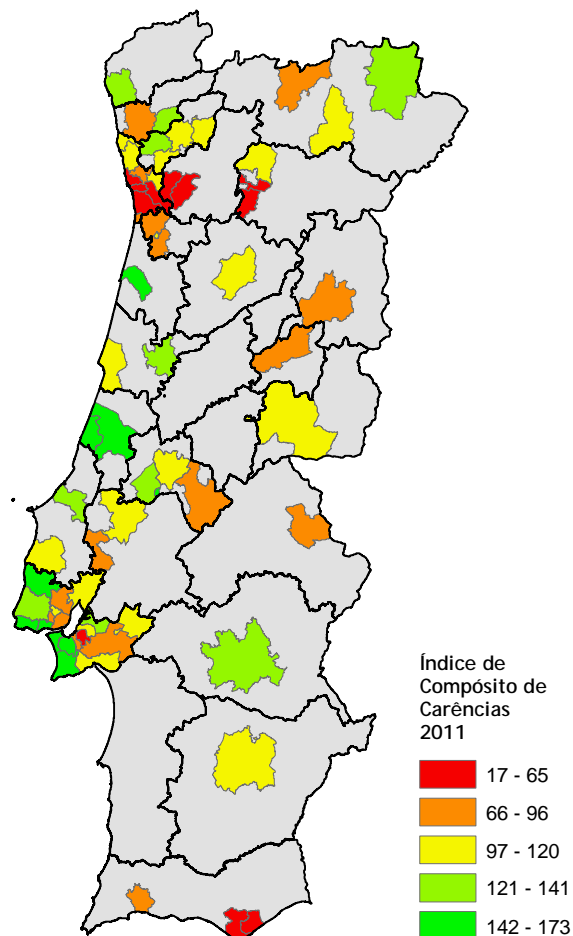


MUNICÍPIO	NUT III	Índice de Carências de Infraestruturas (Ranking)
PESO DA RÉGUA	DOURO	1
LAMEGO	DOURO	2
PENAFIEL	TÁMEGA	3
PAREDES	TÁMEGA	4
PORTALEGRE	ALTO ALENTEJO	5
OLIVEIRA DE AZEMÉIS	ENTRE DOURO E VOUGA	6
ABRANTES	MÉDIO TEJO	7
FAFE	AVE	8
UISEU	DÃO-LAFÕES	9
SANTA MARIA DA FEIRA	ENTRE DOURO E VOUGA	10
GUARDA	BEIRA INTERIOR NORTE	11
COVILHÃ	COVA DA BEIRA	12
OLHÃO	ALGARVE	13
MIRANDELA	ALTO TRÁS-OS-MONTES	14
VILA REAL	DOURO	15
BRAGA	CÁVADO	54
MARINHA GRANDE	PINHAL LITORAL	55
LEIRIA	PINHAL LITORAL	56
LISBOA	GRANDE LISBOA	57
VILA FRANCA DE XIRA	GRANDE LISBOA	58
ALMADA	PENINSULA DE SETÚBAL	59
SÃO JOÃO DA MADEIRA	ENTRE DOURO E VOUGA	60
SEIXAL	PENINSULA DE SETÚBAL	61
SESIMBRA	PENINSULA DE SETÚBAL	62
ODIVELAS	GRANDE LISBOA	63
SINTRA	GRANDE LISBOA	64
AMADORA	GRANDE LISBOA	65
CASCAIS	GRANDE LISBOA	66
ENTRONCAMENTO	MÉDIO TEJO	67
OEIRAS	GRANDE LISBOA	68

Índice de Carência de Infraestruturas = $c(\text{Município}) / c(\text{Continente})$

c = % Alojamentos de Residência Habitual sem Instalação de Banho ou Duche

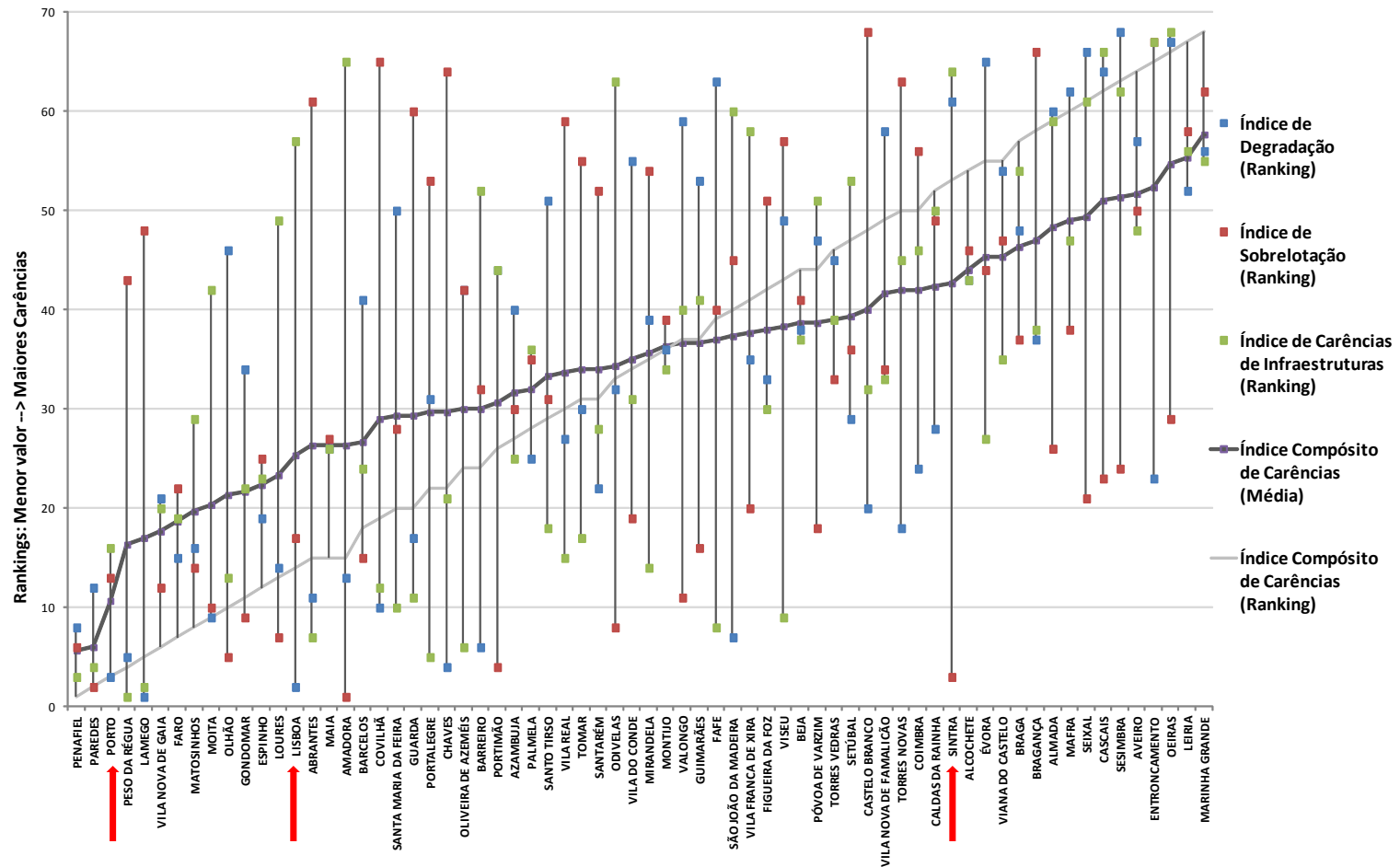
Municípios Urbanos * : Índice Compósito de Carências



MUNICÍPIO	NUT III	RANKINGS			
		Índice Compósito de Carências	Índice de Degradação	Índice de Sobrelotação	Índice de Carência de Infraestruturas
PENAFIEL	TÁMEGA	1	8	6	3
PAREDES	TÁMEGA	2	12	2	4
PORTO	GRANDE PORTO	3	3	13	16
PESO DA RÉGUA	DOURO	4	5	43	1
LAMEGO	DOURO	5	1	48	2
VILA NOVA DE GAIA	GRANDE PORTO	6	21	12	20
FARO	ALGARVE	7	15	22	19
MATOSINHOS	GRANDE PORTO	8	16	14	29
MOITA	PENÍNSULA DE SETÚBAL	9	9	10	42
OLHÃO	ALGARVE	10	46	5	13
GONDOMAR	GRANDE PORTO	11	34	9	22
ESPINHO	GRANDE PORTO	12	19	25	23
LOURES	GRANDE LISBOA	13	14	7	49
LISBOA	GRANDE LISBOA	14	2	17	57
ABRANTES	MÉDIO TEJO	15	11	61	7
ALCOCHETE	PENÍNSULA DE SETÚBAL	54	43	46	43
ÉVORA	ALENTEJO CENTRAL	55	65	44	27
VIANA DO CASTELO	MINHO-LIMA	55	54	47	35
BRAGA	CÁVADO	57	48	37	54
BRAGANÇA	ALTO TRÁS-OS-MONTES	58	37	66	38
ALMADA	PENÍNSULA DE SETÚBAL	59	60	26	59
MAFRA	GRANDE LISBOA	60	62	38	47
SEIXAL	PENÍNSULA DE SETÚBAL	61	66	21	61
CASCAIS	GRANDE LISBOA	62	64	23	66
SESIMBRA	PENÍNSULA DE SETÚBAL	63	68	24	62
AVEIRO	BAIXO VOUGA	64	57	50	48
ENTRONCAMENTO	MÉDIO TEJO	65	23	67	67
OEIRAS	GRANDE LISBOA	66	67	29	68
LEIRIA	PINHAL LITORAL	67	52	58	56
MARINHA GRANDE	PINHAL LITORAL	68	56	62	55

Índice Compósito = Somatório dos 3 Rankings (Degradação, Sobrelotação e Carência de Infraestruturas)

Municípios Urbanos* : Perfis de Carências



Fonte: Censos 2011 (INE)

* Municípios em Áreas Metropolitanas e Cidades Médias (INE)

Mapa: Perfis de Carências

Índices, *Rankings* e Perfis de Carência Concelhia: síntese

- **A desigual representatividade relativa de cada tipo de problema**
 - os resultados revelam a diversidade de municípios com forte representatividade dos problemas de *degradação do edificado e de carência de infraestruturas*, e, em contraste,
 - a especificidade espacial dos problemas associados à *sobrelotação de alojamentos* que apresentam lógicas espaciais mais concentradas do que os restantes
- **Padrão espacial específico dos municípios mais atingidos pela combinação dos 3 problemas qualitativos do edificado e do alojamento**

Os problemas e os diferentes contextos para a reabilitação urbana em Portugal

Conclusões, desafios e recomendações

Conclusões e desafios

- **As necessidades de intervenção no parque habitacional existente estão associadas a diferentes problemas e estão longe de poderem ser consideradas residuais**

→ A importância das **carências qualitativas** do edificado e da habitação

Em termos prospetivos,

O papel das **carências qualitativas** nas dinâmicas de reabilitação do edificado tem tendência para se ampliar muito significativamente

→ Atenção aos problemas de conforto habitacional associados às **condições térmicas** dos edifícios e/ou a requisitos básicos de **acessibilidade**

Conclusões e desafios

A variedade de contextos para a reabilitação urbana em Portugal evidencia-se como *questão central*:

- O quadro de excedente habitacional **não tem igual intensidade** em todo o território e, sobretudo, situa-se em **contextos demográficos contrastantes**
- **Padrões espaciais** de diferenciação local vs **pulverização** de casos críticos vs **diferentes níveis** de problemas e de vulnerabilidades
- Os vários **problemas de carência qualitativa** da habitação combinam-se de **forma diferente** nos diversos municípios do continente

Conclusões e desafios

Porque diferentes tipos de problemáticas afetam de forma desigual os vários territórios, é necessário construir estratégias que tenham em conta a diversidade existente:

- (a) Diversidade do ponto de vista **demográfico**: contextos de crescimento e contextos de contração (importância de perceber, em cada caso, “**para quem**” orientar o esforço de reabilitação)
- (b) Diversidade dos problemas e da sua combinação (necessidade de estratégias diferenciadas do ponto de vista **espacial** e **temático**: por exemplo, operações setoriais vs integradas)
- (c) Diversidade na **intensidade** e na **escala** dos problemas (necessidade de capacidades de intervenção significativas a diferentes escalas: operações de pequena escala e operações de grande escala)
- (d) Diversidade nas **dinâmicas locais** de reabilitação já existentes (importância da identificação e promoção dos fatores mais favoráveis à reabilitação)

Recomendações

- É importante reconhecer e valorizar diferentes tipos de áreas críticas para a reabilitação urbana, contrariando uma lógica de relativa *homogeneidade nacional dos problemas-tipo* e dos correspondentes desafios e instrumentos;
- É importante reconhecer a importância e a potencial coexistência de diferentes tipos de soluções e modelos de atuação, diferenciados de acordo com as características, a intensidade e a extensão, o gradualismo temporal, e a diferenciação espacial das problemáticas;
- Torna-se importante garantir a atenção aos problemas associados a *carências qualitativas* do edificado e da habitação, assegurando o enfoque estratégico no conforto habitacional;

Recomendações

- **É importante valorizar o papel de estratégias e de capacidades de ação definidas a diferentes escalas espaciais (nacional, intermunicipal, local,...), e assegurar a sua articulação adequada;**
 - O que também implica assegurar capacidades de articulação específicas entre diferentes setores, parceiros e instituições
- **É importante valorizar os processos de produção de conhecimento rigoroso sobre os problemas, as soluções operativas e as correspondentes necessidades de financiamento;**
 - Este conhecimento é a base para uma melhor definição de instrumentos estratégicos, a organização adequada dos serviços técnicos, o desenvolvimento de parcerias coerentes, e para a definição de apoios e incentivos variados
- **É importante valorizar a integração das estratégias de reabilitação urbana em perspetivas mais amplas de promoção do bem-estar social e de desenvolvimento local (ou intermunicipal, metropolitano).**
 - Por exemplo, saber articular a reabilitação urbana com o desenvolvimento de novas capacidades empresariais e a dinamização de mercados locais de emprego, ou com iniciativas de promoção da eficiência energética e de transformação de espaços ambientalmente sensíveis.

As dificuldades da reabilitação urbana em Portugal: a perceção das empresas

Enquadramento: o inquérito às empresas de construção e seus resultados

Estimativa da dimensão do mercado (reabilitação habitacional)

Conclusões, desafios e recomendações

As dificuldades da reabilitação urbana em Portugal: enquadramento

- 1. Metodologia utilizada: o inquérito às empresas de construção**
- 2. Tipo e intensidade de intervenção das empresas na reabilitação urbana**
- 3. Perceção do mercado da reabilitação e da sua evolução**
- 4. Obstáculos ao desenvolvimento do mercado da reabilitação**

1. Metodologia utilizada: o inquérito às empresas de construção

Informação geral

- Inquérito lançado, pela AICCOPN, em maio de 2013 (abrange segundo e terceiro trimestres de 2013)
 - importância do acompanhamento da situação
- 3 partes principais: Caracterização das empresas de construção; Mercado da reabilitação urbana; Internacionalização
- 249 respostas recolhidas

1. Metodologia utilizada: o inquérito às empresas de construção

Caraterísticas das empresas que responderam ao inquérito

3.3. Caracterização dos 249 inquiridos segundo 4 critérios		Nº	%
Volume de negócios	Inferior a 500 mil €	108	45
	De 500 mil € a 2 milhões de €	87	36
	De 2 a 10 milhões de €	34	14
	De 10 a 50 milhões de €	9	4
	Superior a 50 milhões de €	2	1
Número de trabalhadores	Até 10 trabalhadores	97	41
	De 11 a 20 trabalhadores	68	29
	De 21 a 50 trabalhadores	46	19
	Com mais de 50 trabalhadores	26	11

1. Metodologia utilizada: o inquérito às empresas de construção

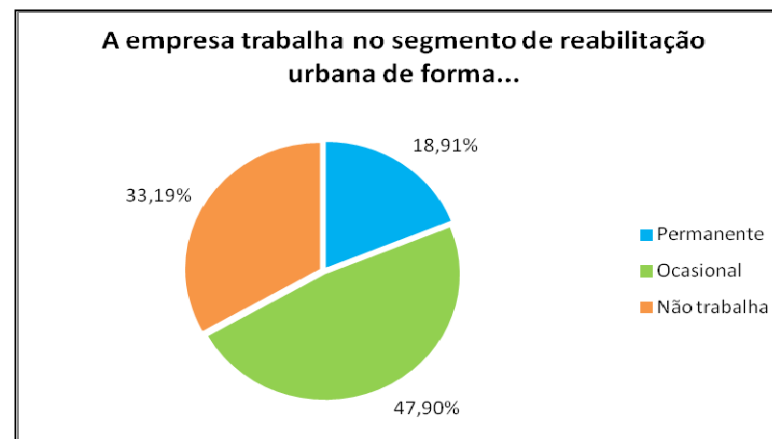
Caraterísticas das empresas que responderam ao inquérito

69% trabalha numa região;
 12% em duas regiões;
 diversidade de espaços
 relacionada com a
 dimensão

Região onde desenvolve a atividade	Norte	192	82
	Centro	96	41
	Lisboa	49	21
	Alentejo	27	12
	Algarve	30	13
	Açores	13	6
	Madeira	9	4
Atividade desenvolvida	Promotor imobiliário	21	9
	Construtor de edifícios	140	59
	Engenharia civil	85	36
	Atividades especializadas	94	40

2. Tipo e intensidade de intervenção das empresas na reabilitação urbana

A empresa trabalha no segmento de reabilitação urbana?		Total de respostas
De forma permanente	Nº	45
	%	19
De forma ocasional	Nº	114
	%	48
Não trabalha	Nº	79
	%	33



Peso da reabilitação urbana no volume de negócios da empresa		Total de respostas
Até 25%	Nº	97
	%	58
Entre 25% e 50%	Nº	30
	%	18
Entre 50% e 75%	Nº	10
	%	6
Superior a 75%	Nº	30
	%	18

2. Tipo e intensidade de intervenção das empresas na reabilitação urbana

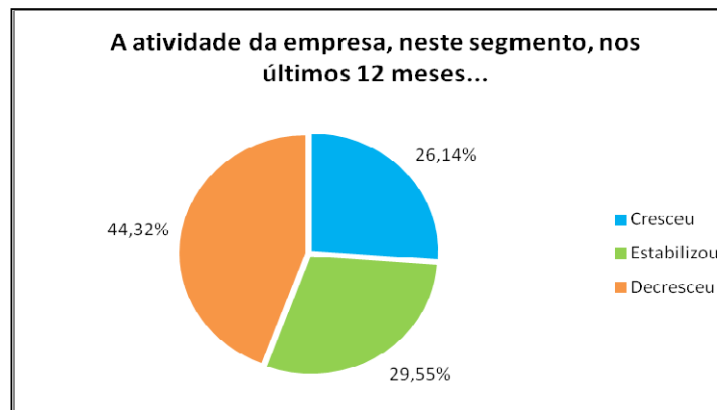
Outros resultados:

- a participação no mercado da reabilitação urbana não é independente da dimensão da empresa, sendo comparativamente maior no caso das empresas mais pequenas;
- a diversidade de espaços de intervenção é menor, no caso da reabilitação urbana: mais de 80% das empresas trabalham numa só região;
- é escassa a participação das empresas como promotoras (2%) ou trabalhando em parceria ou consórcio (4%).

3. Perceção do mercado da reabilitação e da sua evolução

Há perceções diferentes da evolução do mercado, embora sejam mais as empresas que referem o declínio da atividade do que aquelas que mencionam o seu crescimento

A atividade da empresa neste segmento nos últimos 12 meses		Total de respostas
Cresceu	Nº	46
	%	26
Estabilizou	Nº	52
	%	30
Decresceu	Nº	78
	%	44



3. Perceção do mercado da reabilitação e da sua evolução

Nesse contexto, há diferentes apostas estratégicas (manutenção vs aumento da participação no mercado; alterações na atividade)

Estratégia da empresa		Total de respostas
Sair do mercado	Nº	3
	%	2
Diminuir a atividade	Nº	15
	%	9
Manter a atividade	Nº	71
	%	42
Aumentar a atividade	Nº	82
	%	48

Alterações previstas nas prioridades estratégicas		Total de respostas
Total	Nº	110
	%	44
No tipo de produto	Nº	8
	%	6
Nos locais de atividade	Nº	40
	%	31
Nos preços praticados	Nº	37
	%	29
Reorganização estrutural da empresa	Nº	43
	%	34

3. Perceção do mercado da reabilitação e da sua evolução

Resultados:

- quase metade das empresas inquiridas prevê alterações nas prioridades estratégicas da empresa no segmento da reabilitação urbana
- as empresas que prevêem alterar as suas prioridades estratégicas distribuem as suas respostas por 3 das categorias propostas na questão:
 - a alteração nos preços,
 - a alteração nos locais de atividade e
 - a alteração na estrutura organizativa das empresas;
- em contrapartida, a perspetiva de alteração no tipo de produto é claramente minoritária.

4. Obstáculos ao desenvolvimento do mercado da reabilitação

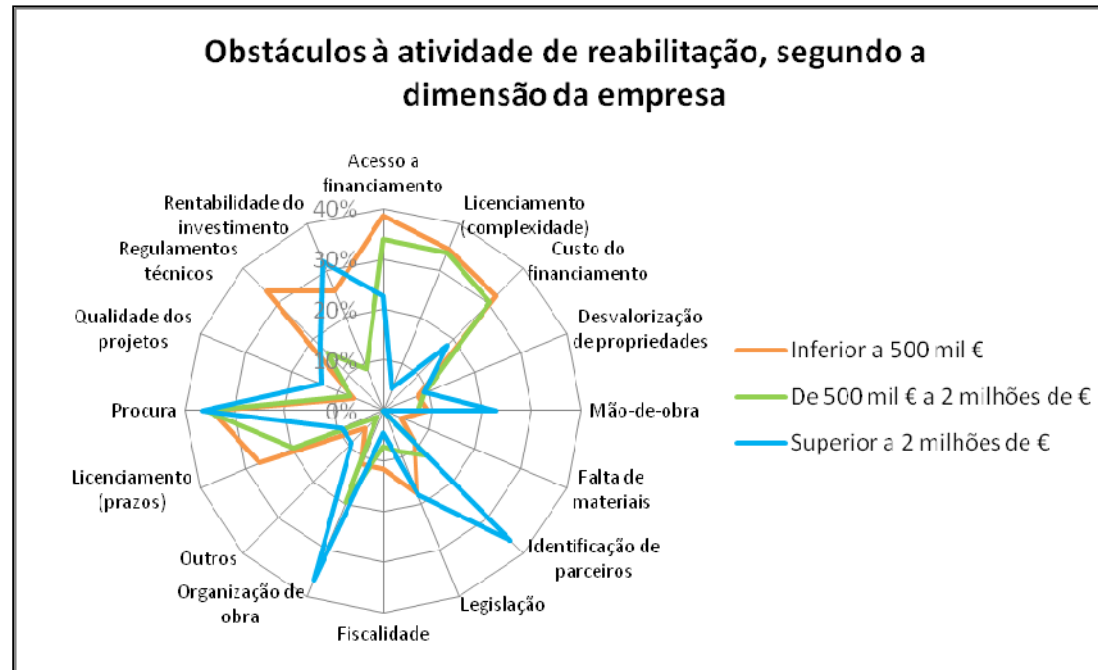
3.8.1.a) Principais obstáculos/condicionantes à atividade de reabilitação urbana: representatividade do problema	Nº de empresas	Representatividade do problema (%)
Total	180	100
Procura por parte de Investidores/proprietários	55	30
Acesso a financiamento bancário	54	30
Complexidade do licenciamento	49	27
Custo do financiamento bancário	48	27
Regulamentos técnicos	40	22
Prazos de licenciamento	39	22
Rentabilidade do investimento em reabilitação	33	18
Organização da obra em contexto urbano	28	16
Legislação sobre reabilitação urbana	24	13
Identificação de parcelas adequadas	22	12
Falta de mão-de-obra qualificada	18	10
Nível de fiscalidade	15	8
Desvalorização de propriedades	13	7
Qualidade dos projetos/acesso a projetistas	12	7
Outros	7	4
Falta de materiais/equipamentos	5	3

4. Obstáculos ao desenvolvimento do mercado da reabilitação

Resultados:

- Variedade de problemas assinalados, sendo, em geral, mais importantes:
 - procura por parte de investidores ou proprietários,
 - o acesso a financiamento bancário,
 - a complexidade do licenciamento,
 - o custo do financiamento e
 - os regulamentos técnicos

4. Obstáculos ao desenvolvimento do mercado da reabilitação

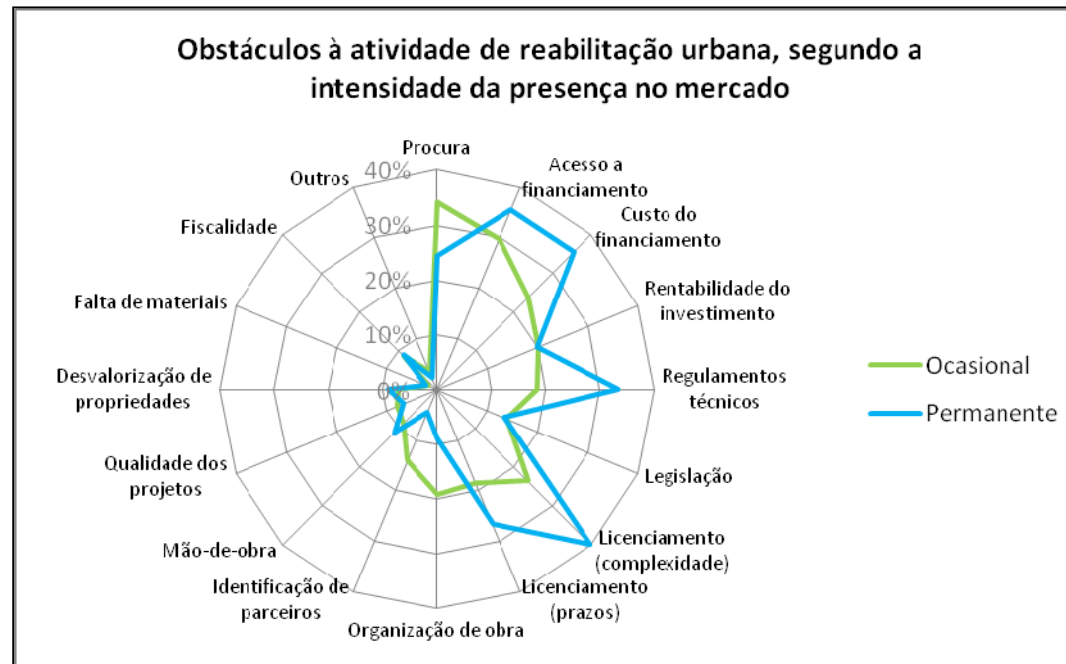


4. Obstáculos ao desenvolvimento do mercado da reabilitação

Resultados:

- empresas com menor volume de negócios sublinham mais as dificuldades relacionadas com:
 - os regulamentos, o acesso e o custo do financiamento, e
 - os prazos do licenciamento;
- questões relacionadas com a *organização da obra em contexto urbano, com a identificação de parceiros e a rentabilidade dos investimentos* são comparativamente mais relevantes para empresas com volume de negócios superior;

4. Obstáculos ao desenvolvimento do mercado da reabilitação

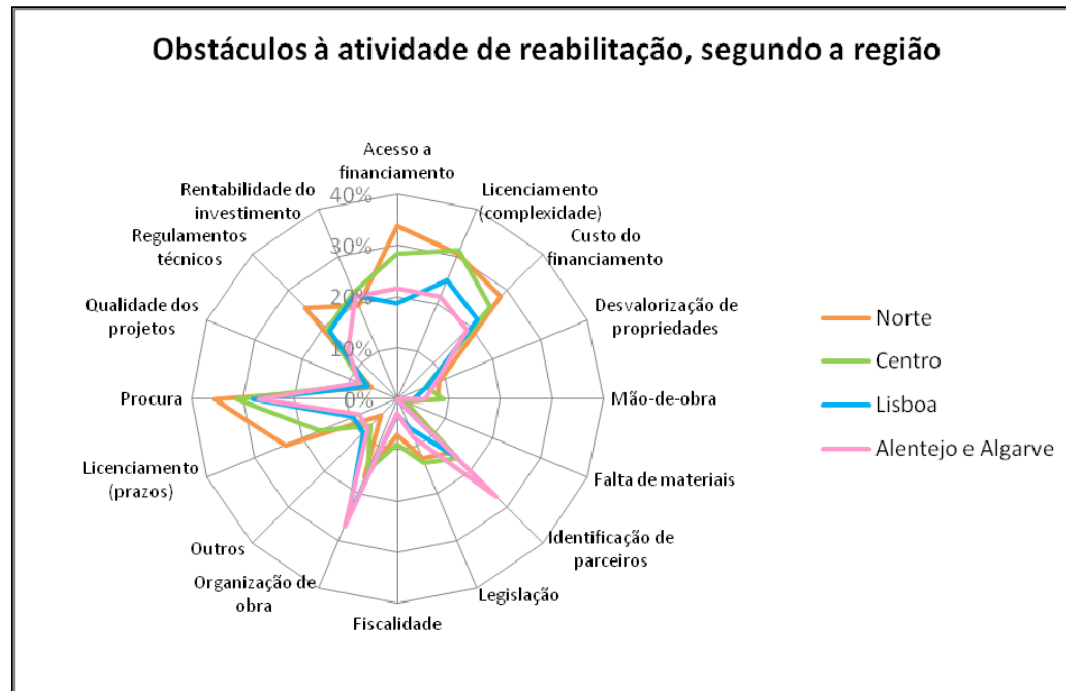


4. Obstáculos ao desenvolvimento do mercado da reabilitação

Resultados:

- **empresas com intervenção permanente na reabilitação urbana conferem relativamente mais importância a problemas relacionados com**
 - a complexidade do licenciamento,
 - os regulamentos técnicos e
 - o acesso e o custo do financiamento bancário;
- **empresas com intervenção ocasional conferem relativamente mais peso a problemas**
 - De organização da obra em contexto urbano,
 - De procura por parte de investidores ou
 - De identificação de parceiros adequados.

4. Obstáculos ao desenvolvimento do mercado da reabilitação



As dificuldades da reabilitação urbana em Portugal: estimativa da dimensão do mercado

1. Metodologia utilizada

2. Principais resultados

Metodologia utilizada

Informação geral

- Metodologia desenvolvida pela AICCOPN, cruzando dois tipos de informação: os dados dos Censos 2011 sobre o estado de conservação dos edifícios; e informação obtida junto das empresas e em outros estudos similares sobre os custos médios associados a cada tipo de intervenção;
- Define um **patamar mínimo**, uma vez que não se consideram necessidades de intervenção em edifícios não habitacionais e em infraestruturas urbanas, nem outras vertentes económicas, sociais e ambientais associadas ao conceito de regeneração urbana.

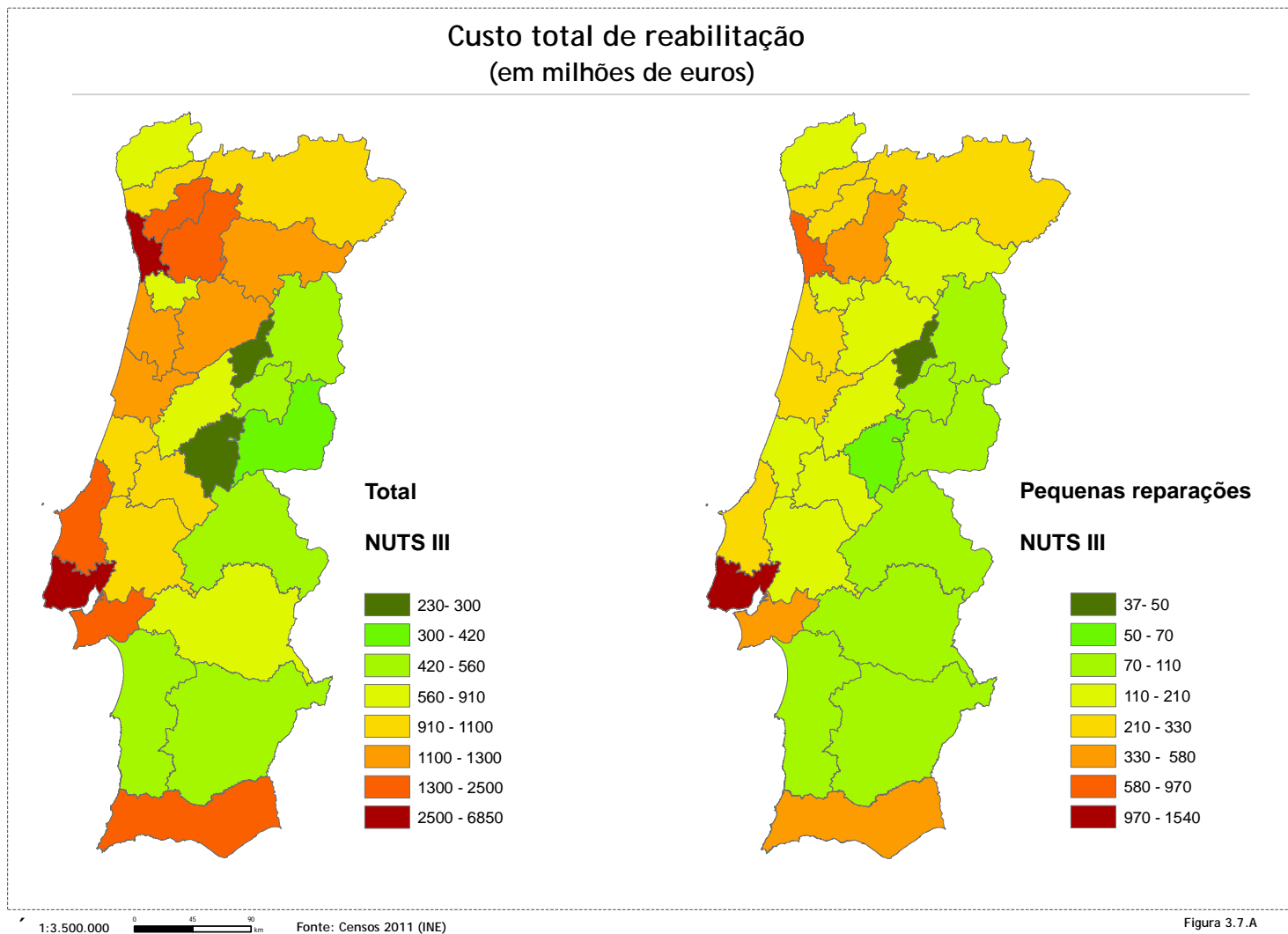
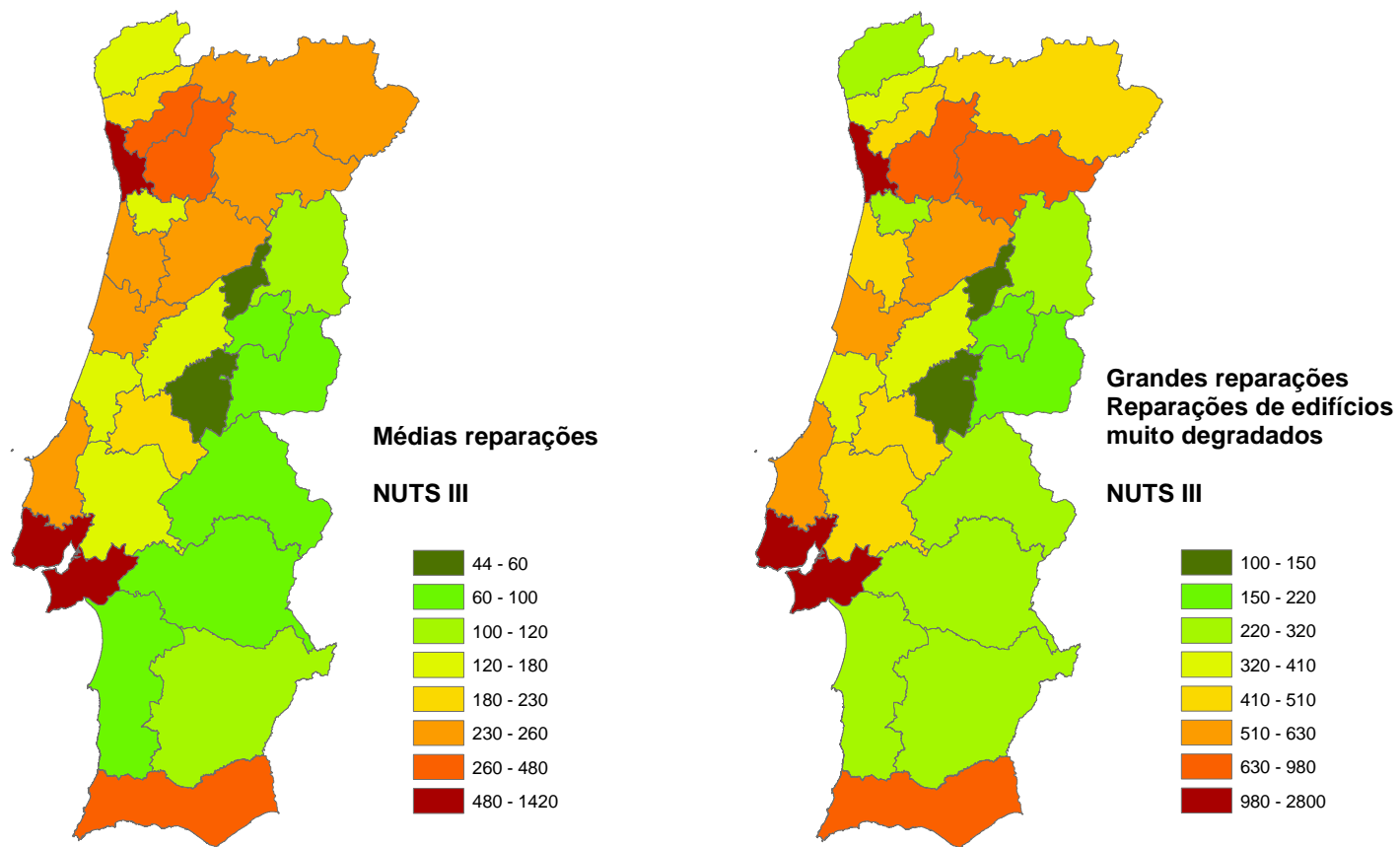
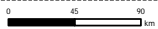


Figura 3.7.A

Custo total de reabilitação
 (em milhões de euros)



1:3.500.000



Fonte: Censos 2011 (INE)

Figura 3.7.B

Principais Resultados

Resultados gerais:

- **Dimensão estimada de cerca de 38 mil milhões €**
- **Quase dois terços desse investimento (aproximadamente 63%) corresponde à intervenção em edifícios que necessitam de reparações médias, grandes reparações ou são considerados muito degradados, isto é às situações previsivelmente mais complexas do ponto de vista técnico e financeiro**
- **Mais de metade das necessidades de investimento corresponde à Grande Lisboa, Grande Porto, Península de Setúbal, Algarve, Tâmega, Oeste e Ave.**

As dificuldades da reabilitação urbana em Portugal: a perceção das empresas

Conclusões, desafios e recomendações

Conclusões e desafios

O inquérito permitiu reconhecer a presença de uma variedade de problemas identificados pelas empresas

→ Necessidade de **articular** várias frentes de intervenção, umas mais relacionadas com as condições da procura e do financiamento, outras mais relacionadas com o licenciamento e os regulamentos técnicos

O inquérito permitiu concluir que os problemas identificados não são os mesmos nem têm a mesma intensidade para diferentes tipos de empresas

→ Necessidade de responder aos **problemas gerais** identificados pelas empresas, mas também a necessidade de responder a **problemas específicos** de determinados tipos de empresas

Conclusões e desafios

O inquérito verificou que a estratégias referidas pelas empresas acentuam pouco as questões da constituição de redes/parcerias/consórcios e da mudança das características dos produtos

→ Necessidade de **pensar e alargar** as possibilidades e as competências de inovação ao nível dos processos e dos produtos

Recomendações

- É importante responder aos **problemas gerais identificados pelas empresas**: a procura, o acesso e custo do financiamento, as questões do licenciamento e regulamentos técnicos.
- responder aos problemas da **procura**, a partir de várias preocupações:
 - a observação e o acompanhamento da procura (por exemplo, construção de índices ou observatórios);
 - a intervenção nas condições gerais da procura (relacionadas com o acesso das famílias e as capacidades de intervenção dos proprietários);
 - a identificação de novos tipos de procura, inovando os produtos;
 - a intervenção na produção de novas qualidades urbanas;
- responder de forma inovadora aos problemas de **acesso e custo do financiamento**, por exemplo através de:
 - várias formas de parceria entre investidores públicos, privados e sem fins lucrativos, e de sistemas de incentivos para um investimento de longo prazo;

Recomendações

- É importante responder aos **problemas gerais identificados pelas empresas**: a procura, o acesso e custo do financiamento, as questões do licenciamento e regulamentos técnicos.
- responder aos problemas relacionados com o licenciamento e os regulamentos, através da:
 - identificação mais pormenorizada dos problemas referidos pelas empresas;
 - definição/sistematização de exigências técnicas/código da construção/relação de disposições legais a observar

Recomendações

- É importante responder a problemas específicos de determinados tipos de empresas:
 - as questões da organização da obra em contexto urbano: problemas, práticas, recomendações;
 - a dinamização do trabalho em rede e em parceria;
 - os regulamentos técnicos existentes e os conhecimentos/metodologias necessárias para a sua aplicação.
- É importante manter e desenvolver competências adequadas à intervenção na reabilitação urbana
 - importância do conceito de “escola da reabilitação urbana”

Os Diferentes Contextos para o Mercado de Reabilitação Urbana em Portugal

Isabel Breda Vázquez

Paulo Conceição

Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto

