Contributos da Promoção Imobiliária Privada para a Resolução dos problemas de Habitação no Canidelo

Trabalho de Projeto

Maria Manuela Lima de Brito

Mestrado em Avaliação e Gestão de Ativos Imobiliários

Lisboa, novembro de 2024

ipt
Instituto Politécnico de Tomar

estt.ipt
Escola Superior de Tecnologia de Tomar
Instituto Politécnico de Tomar

ESAI
Escola Superior de Actividades Imobiliárias

Contributos da Promoção Imobiliária Privada para a Resolução dos problemas de Habitação no Canidelo

Trabalho de Projeto

Maria Manuela Lima de Brito

Mestrado em Avaliação e Gestão de Ativos Imobiliários

Orientado por:
Professor Doutor Pedro Miguel Rocha e Silva Mateus das Neves

Trabalho de Projeto apresentada ao Instituto Politécnico de Tomar e Escola Superior de Actividades Imobiliárias para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Avaliação e Gestão de Ativos Imobiliários

Dedico este trabalho… Á Francisca, á Vitória e ao Alexandre

AGRADECIMENTOS

Gostaria de expressar a minha profunda gratidão a todos que contribuíram para a realização do presente projeto, dando por concluída esta etapa especial da minha vida.

Em primeiro lugar, agradeço especialmente ao meu orientador, Professor Doutor Pedro Neves, que me ofereceu orientação e apoio inestimáveis ao longo deste percurso, estou-lhe eternamente grata pela partilha de valiosa informação, que foram fundamentais para elaboração deste projeto.

Agradeço também às minhas amadas filhas Francisca e Vitória e ao meu amado filho Alexandre, cujo amor incondicional, incentivo e compreensão foram essenciais para que eu pudesse me dedicar a este projeto e que enchem o meu coração de amor.

Agradeço aos meus familiares queridos, especialmente à Laís pelo apoio e inspiração académica, que são exemplo.

Uma palavra de profunda gratidão, à minha amiga Andreia, pela partilha do seu valioso conhecimento, estou-lhe eternamente grata pelo acompanhamento, dedicação, encorajamento em momentos difíceis e que foram fundamentais para a elaboração deste projeto.

O meu profundo agradecimento a todos os entrevistados neste projeto, pela disponibilidade e contribuição inestimável para o meu estudo.

Sou eternamente grata a todas estas instituições privadas, públicas e aos profissionais das áreas da promoção imobiliária e construção que, de forma generosa, partilharam o seu conhecimento e experiências sobre o tema, contribuindo significativamente para a análise das contribuições da promoção imobiliária privada na resolução dos problemas de habitação no Canidelo em Vila Nova de Gaia.

Por fim, agradeço a todos que, de alguma forma, participaram deste projeto e contribuíram para que este sonho fosse possível concretizar.

A todos vocês, muito obrigada.

RESUMO

As crescentes dificuldades de acesso à habitação, sentida em Canidelo, especialmente a inacessibilidade habitacional da classe média, parecem sugerir a necessidade de a promoção imobiliária privada implementar estratégias locais de habitação. Este trabalho de projeto investiga os contributos da promoção imobiliária privada para a resolução dos problemas de habitação na freguesia de Canidelo, em Vila Nova de Gaia, com um foco especial na classe média. Num contexto caracterizado pelo crescimento populacional acelerado e pela pressão sobre o mercado imobiliário, a pesquisa analisa como as iniciativas do setor privado podem oferecer soluções habitacionais que sejam acessíveis e de qualidade, enquanto se alinham aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS). A metodologia adotada para esta pesquisa é de natureza qualitativa, incluindo uma revisão abrangente das políticas públicas relacionadas à habitação, bem como 8 entrevistas com diversas partes interessadas, incluindo profissionais do setor imobiliário, autoridades locais e residentes da comunidade. Essas entrevistas têm como objetivo capturar uma variedade de perspetivas sobre a eficácia das iniciativas de promoção imobiliária e suas implicações para a classe média em Canidelo. Os resultados da pesquisa revelam que, apesar dos desafios enfrentados, como a especulação imobiliária, a falta de regulamentação e a crescente desigualdade no acesso à habitação, a promoção imobiliária privada pode funcionar como um motor importante para a revitalização urbana. As iniciativas do setor privado não são apenas importantes para a criação de habitações, mas também têm o potencial de introdução de soluções inovadoras que atendam às necessidades habitacionais específicas da classe média. A pesquisa também destaca a importância da colaboração entre o setor privado e as autoridades locais na formulação de políticas habitacionais práticas. As recomendações propostas visam aprimorar essa colaboração, propondo o desenvolvimento de projetos que não apenas satisfaçam as necessidades habitacionais, mas que também garantam a sustentabilidade ambiental e social do desenvolvimento urbano. Isso inclui a necessidade de regulamentações que promovam práticas de construção sustentável e que incentivem a inclusão social nas comunidades. Conclui-se que, com uma abordagem estratégica e inclusiva, a promoção imobiliária privada pode ser uma aliada fundamental na resolução dos problemas de habitação em Canidelo. Este estudo sugere que um futuro urbano mais equilibrado e acessível é possível, desde que haja uma articulação eficaz entre os interesses do setor privado e as necessidades da comunidade. O trabalho contribui, assim, para um entendimento mais profundo do papel da promoção imobiliária na construção de ambientes urbanos sustentáveis e na melhoria da qualidade de vida da classe média.

Palavras-chave: Promoção Imobiliária Privada, Habitação, Canidelo, Classe média, Objetivos Desenvolvimento Sustentável.

ABSTRACT

The growing difficulties of access to housing felt in Canidelo, especially the inaccessibility of middle-class housing, seem to suggest the need for private real estate development to implement local housing strategies. This project work investigates the contributions of private real estate development to solving housing problems in the parish of Canidelo, in Vila Nova de Gaia, with a special focus on the middle class. In a context characterized by rapid population growth and pressure on the real estate market, the research looks at how private sector initiatives can offer housing solutions that are affordable and of quality, while aligning with the Sustainable Development Goals (SDGs). The methodology adopted for this research is qualitative in nature, including a comprehensive review of public policies related to housing, as well as 8 questionnaires with various *stakeholders*, including real estate professionals, local authorities, and community residents. These interviews aim to capture a variety of perspectives on the effectiveness of real estate development initiatives and their implications for the middle class in Canidelo. The results of the research reveal that, despite the challenges faced, such as real estate speculation, lack of regulation, and growing inequality in access to housing, private real estate development can act as an important engine for urban revitalization. Private sector initiatives are not only important for the creation of housing, but also have the potential to introduce innovative solutions that meet the specific housing needs of the middle class. The research also highlights the importance of collaboration between the private sector and local authorities in formulating practical housing policies. The proposed recommendations aim to improve this collaboration by proposing the development of projects that not only satisfy housing needs, but also guarantee the environmental and social sustainability of urban development. This includes the need for regulations that promote sustainable building practices and encourage social inclusion in communities. It concludes that, with a strategic and inclusive approach, private real estate development can be a key ally in solving Canidelo's housing problems. This study suggests that a more balanced and accessible urban future is possible, provided there is an effective articulation between the interests of the private sector and the needs of the community. The work thus contributes to a deeper understanding of the role of real estate development in building sustainable urban environments and improving the quality of life of the middle class.

Keywords: Private Real State Development, Housing, Canidelo, Middle Class, Sustainable Development Goals.

ÍNDICE

AGRADECIMENTOS vii
RESUMO viii
ABSTRACT ix
ÍNDICE x
ÍNDICE DE FIGURAS xii
ÍNDICE DE TABELAS xiii
INTRODUÇÃO 15
CAPÍTULO 1. INTRODUÇÃO AO TEMA 16
1.1. Contextualização do Tema 16
CAPÍTULO 2 – REVISÃO DA LITERATURA 21
2.1. Conceitos de Habitação Acessível e Sustentável 22
2.1.1. Necessidades e procura de habitação 22
2.1.2. Procura e oferta de habitação 25
2.2. Mecanismos de promoção imobiliária privada: definição e contexto 27
2.2.1. Caracterização do Acesso à Habitação em Portugal 29
2.2.2. Evolução dos Preços das Casas nos Últimos Anos 30
2.2.3. Funcionamento do Mercado de arrendamento 32
2.3. A Classe média e desafios habitacionais 36
2.4. Objetivos de desenvolvimento sustentável (ODS) em relação à habitação 41
2.4.1. Objetivos de Desenvolvimento Sustentável 44
2.5. Estudos de casos relevantes 49
2.5.1. Plan Vive 51
2.5.2. Porto com sentido 53
2.5.3. "The First": Inovação na Construção Híbrida na Península Ibérica 55
2.6. Caracterização da Freguesia de Canidelo 57
2.6.1. Situação Atual da Habitação em Canidelo 69
2.6.2. Desafios da Habitação 70
2.6.3. Indicadores utilizados para medir a carência habitacional 75
2.6.4. Políticas públicas e iniciativas habitacionais existentes 78
2.6.5. Aspetos do PDM Relacionados à Habitação em Canidelo 84
2.6.5.1. GAIURB 88
2.6.5.2. Medidas Câmara de Vila Nova de Gaia 89
CAPÍTULO 3 - Contributos da promoção imobiliária privada 91
3.1. O papel do Setor Privado na habitação 91
3.2. Exemplos de projetos imobiliários em Canidelo 95

3.3. Análise dos benefícios e desafios 98
3.4. Contributos para os ODS relacionados à habitação 100
3.5. Análise das Contribuições para os ODS Relacionados à Habitação em Canidelo 101
3.6. Contribuições da Promoção Imobiliária Privada 101
3.7. Perspetivas futuras 102
CAPITULO 4 - METODOLOGIA 106
4.1. Identificação do Problema 106
4.2. Tipo de Pesquisa 133
4.3. Métodos de Recolha de Dados (questionários) 134
CAPÍTULO 5. DISCUSSÃO DE RESULTADOS 136
5.1. Análise e interpretação dos resultados - Entrevistas 136
5.2. Implicações para a classe média em Canidelo 156
5.3. Setores em análise: Gestores Públicos, Setor Privado e Sociedade Civil 157
5.3.1. Gestores Públicos (Câmara Municipal e Governo Local) 157
5.3.2. Setor Privado (Empresas Imobiliárias, construtoras, etc.) 158
5.3.3. Sociedade Civil (Moradores, Organizações e Comunidade Local) 159
5.4. Distribuição de lucros 160
5.5. Classe alta *vs* Classe média 163
CONCLUSÕES 166
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 173
ANEXOS 179
Questionário – Entrevista 1: S.P. 180
Questionário – Entrevista 2: C.M. 181
Questionário – Entrevista 3: M.C. 183
Questionário – Entrevista 4: R.G. 185
Questionário – Entrevista 5: F.A. 187
Questionário – Entrevista 6: P.C. 189
Questionário – Entrevista 7: M.O. 191
Questionário – Entrevista 8: S.F. 192

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Índice de preços da habitação por trimestre (fonte: (Banco de Portugal)) 30
Figura 2: Edifícios concluídos em construções novas, para habitação na AMP (fonte: (Elaboração própria)) 30
Figura 3 - Evolução da taxa de crédito à habitação (%) no concelho de Vila Nova de Gaia, entre os anos de 2002 e 2013 (fonte: (Elaboração própria)) 31
Figura 4 - Valor média de renda por m2, no concelho de V. N. de Gaia (fonte: (Elaboração própria)) 32
Figura 5 - Mapa de Vila Nova de Gaia - Canidelo (Fonte: Wikipedia) 57
Figura 6 - Índice de vendas de cimento (fonte: (Banco de Portugal)) 93
Figura 7 - Licenças de construção (fonte:(Banco de Portugal)) 95

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Histórico de variações de preços de venda 2024, Canidelo (Fonte: Imovirtual) 61
Tabela 2 - Histórico de variações de preços de arrendamento 2024, Canidelo (Fonte: Imovirtual) 62

INTRODUÇÃO

Este estudo tem como objetivo investigar as contribuições da promoção imobiliária privada para a resolução dos problemas de habitação em Canidelo, com um foco especial na classe média. A pesquisa procura analisar como as iniciativas do setor privado podem se alinhar com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), estabelecidos pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 2015. Os ODS representam uma agenda global ambiciosa que visa erradicar a pobreza, proteger o planeta e garantir a prosperidade para todos, enfatizando a importância de garantir habitação adequada e acessível como um componente crucial para o desenvolvimento sustentável.

Neste contexto, a promoção imobiliária não deve ser vista apenas como uma questão económica; ela deve ser abordada de forma holística, considerando suas dimensões sociais, ambientais e culturais. Uma análise crítica das políticas de promoção imobiliária permitirá não apenas identificar os impactos dessas iniciativas, mas também avaliar o seu potencial para criar soluções habitacionais sustentáveis que satisfaçam as demandas da classe média em Canidelo. O desafio reside em encontrar um equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a preservação dos direitos sociais, garantindo que as novas construções não atendam apenas às necessidades habitacionais, mas também contribuam para a coesão social e a qualidade de vida dos moradores.

Além disso, a pesquisa se propõe a investigar o papel das parcerias público-privadas na promoção de projetos habitacionais que respeitem os princípios de sustentabilidade, analisando casos de sucesso e fracasso na implementação de tais iniciativas. A interação entre o setor público e o privado é fundamental para criar políticas habitacionais práticas que considerem as particularidades locais e promovam um desenvolvimento urbano inclusivo.

Por meio de uma abordagem metodológica que inclui revisão de literatura, análise de dados, estudos de caso e entrevistas, esta pesquisa buscará oferecer uma visão abrangente sobre as dinâmicas da promoção imobiliária em Canidelo, contribuindo para um debate mais amplo sobre a intersecção entre desenvolvimento urbano, habitação e sustentabilidade. Ao final, esperamos que este trabalho não apenas amplie o conhecimento académico sobre o tema, mas também forneça recomendações práticas que possam ser utilizadas por formuladores de políticas, urbanistas e empreendedores no desenvolvimento de soluções habitacionais que sejam realmente sustentáveis e acessíveis.

CAPÍTULO 1. INTRODUÇÃO AO TEMA

Nos últimos anos, a urbanização crescente e a procura por habitação acessível colocaram em evidência os desafios enfrentados pela classe média em diversas regiões, incluindo Canidelo, uma localidade em crescente desenvolvimento no norte de Portugal. A escassez de habitação adequada, aliada ao aumento dos preços dos imóveis, tem gerado preocupações sérias sobre a qualidade de vida e o bem-estar da população. Neste contexto, a promoção imobiliária privada surge como uma estratégia potencial para mitigar esses problemas, oferecendo soluções inovadoras e acessíveis que atendem às necessidades habitacionais da classe média.

Os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), definidos pela Organização das Nações Unidas (ONU), fornecem uma estrutura abrangente para tratar questões sociais, económicas e ambientais de maneira integrada. A meta de garantir o acesso de todos à habitação segura e acessível, e a promoção do desenvolvimento urbano sustentável, destaca a importância de ações que possam equilibrar a oferta habitacional com práticas sustentáveis. Assim, a presente pesquisa explora como a atuação do setor privado no imobiliário pode alinhar-se a esses objetivos, contribuindo para a construção de comunidades mais resilientes e promocionais.

Por meio de uma análise detalhada das iniciativas de promoção imobiliária em Canidelo, este projeto procura identificar os principais contributos que essas ações podem oferecer para a resolução dos desafios habitacionais enfrentados pela classe média. Além disso, visa discutir as implicações sociais e ambientais dessas iniciativas, propondo um modelo de colaboração entre os setores público e privado que promove um desenvolvimento urbano inclusivo e sustentável. No final, espera-se que este trabalho contribua para o debate sobre políticas habitacionais eficazes, que consideram não apenas a necessidade de moradia, mas também a importância da sustentabilidade e da qualidade de vida.

1.1. Contextualização do Tema

Canidelo, trata-se de uma freguesia do município de Vila Nova de Gaia, que tem experimentado um crescimento populacional significativo nas últimas décadas, impulsionado pela sua proximidade à cidade do Porto e pela valorização do mercado imobiliário na região. Este aumento da população trouxe à tona uma série de desafios habitacionais, particularmente para a classe média, que se vê frequentemente sem opções de habitação acessíveis e de qualidade. A escassez de oferta habitacional, aliada à

crescente pressão sobre os preços dos imóveis, tem gerado um cenário de insegurança habitacional que afeta diretamente a qualidade de vida dos moradores.

Nesse contexto, a promoção imobiliária privada surge como um fator relevante para a resolução desses problemas. O setor privado possui capacidade de atender rapidamente às necessidades do mercado, desenvolvendo projetos que podem atender às necessidades habitacionais da classe média. No entanto, é crucial que essas iniciativas estejam alinhadas com os princípios dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, especialmente no que tange à criação de habitação adequada e sustentável, promovendo a inclusão social e a proteção do meio ambiente.

Os ODS, adotados pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 2015, estabelecem uma agenda global para resolver desafios como a pobreza, a desigualdade e a gestão ambiental. A meta de garantir o acesso a uma habitação segura e acessível a todos, bem como a promoção de comunidades urbanas sustentáveis, são pilares fundamentais que devem ser considerados na formulação de políticas habitacionais. Portanto, a análise dos contributos da promoção imobiliária privada em Canidelo não apenas oferece uma visão sobre as soluções habitacionais possíveis, mas também permite refletir sobre a responsabilidade do setor em contribuir para um desenvolvimento urbano que respeite os princípios de sustentabilidade.

Assim, este trabalho procura explorar a intersecção entre a promoção imobiliária privada e os desafios habitacionais da classe média em Canidelo, propondo um modelo que não apenas atende às necessidades de moradia, mas também promove um futuro mais sustentável e inclusivo para a comunidade.

JUSTIFICAÇÃO DA PESQUISA:

A promoção imobiliária privada tem emergido como uma estratégia significativa para abordar os desafios habitacionais enfrentados por diversas classes sociais, especialmente a classe média. No contexto de Canidelo, uma localidade que enfrenta uma procura crescente por habitação acessível, é crucial investigar de que forma a promoção imobiliária pode contribuir para a resolução desses problemas. Este estudo não pretende apenas analisar a eficácia das iniciativas de promoção imobiliária, mas também considerar como estas se alinham com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU, que visam garantir uma habitação adequada e sustentável para todos.

A escolha de Canidelo como objeto de pesquisa é justificada pela minha ligação emocional à freguesia, na qual resido desde 2006, e pela sua singularidade geográfica e demográfica, onde a classe média tem enfrentado desafios para encontrar soluções

habitacionais que, ao mesmo tempo, sejam acessíveis e atendam às suas expectativas de qualidade de vida.

A crescente urbanização e a especulação imobiliária agravaram a crise habitacional, tornando urgente a necessidade de soluções inovadoras e sustentáveis.

Assim, esta pesquisa procura não apenas contribuir para o conhecimento académico sobre a promoção imobiliária e suas implicações sociais, mas também fornecer recomendações práticas para formuladores de políticas e *stakeholders* do setor imobiliário. Ao abordar a interseção entre promoção imobiliária e desenvolvimento sustentável, este estudo espera iluminar caminhos viáveis que possam ser adotados em Canidelo e em outras localidades com desafios semelhantes.

OBJETIVOS DA PESQUISA:

O presente estudo tem como objetivo principal analisar os contributos da promoção imobiliária privada, na resolução dos problemas de habitação enfrentados pela classe média em Canidelo, considerando a sua ligação com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS). Os objetivos específicos que orientam esta pesquisa são:

- Identificar as principais características da promoção imobiliária privada em Canidelo: Compreender os modelos e práticas utilizadas pelos promotores imobiliários e como estes se adaptam às necessidades habitacionais da classe média.

- Analisar o impacto da promoção imobiliária na acessibilidade da habitação para a classe média: Avaliar como as iniciativas de promoção imobiliária têm influenciado os preços e a disponibilidade de habitação acessível para este segmento da população.

- Investigar a relação entre a promoção imobiliária e os ODS: Examinar de que forma as práticas de promoção imobiliária privada em Canidelo se alinham com os ODS, particularmente no que diz respeito à garantia de habitação adequada e sustentável.

- Propor recomendações para a melhoria das políticas de promoção imobiliária: Com base nos resultados da pesquisa, sugerindo estratégias que podem ser implementadas por promotores imobiliários e formuladores de políticas para fomentar uma habitação mais acessível e sustentável para a classe média.

- Contribuir para o debate sobre sustentabilidade e habitação: Enriquecer o diálogo académico e prático sobre a interseção entre promoção imobiliária, sustentabilidade e políticas habitacionais.

METODOLOGIA:

Para abordar os contributos da promoção imobiliária privada na resolução dos problemas de habitação para a classe média no Canidelo, a presente pesquisa adotará uma abordagem mista, combinando métodos qualitativos e quantitativos. Essa escolha metodológica permitirá uma análise abrangente e aprofundada do tema em questão. Os principais componentes da metodologia incluem:

Revisão da Literatura: inicialmente, será realizada uma revisão da literatura existente sobre promoção imobiliária, acessibilidade habitacional e os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável. Esta etapa visa contextualizar o estudo e identificar lacunas de pesquisa que serão abordadas.

Estudo de caso: A pesquisa concentrar-se-á em Canidelo, utilizando um estudo de caso para explorar as práticas de promoção imobiliária na região. Serão analisados projetos imobiliários específicos e suas características, bem como o perfil demográfico da classe média local.

Entrevistas. Estruturadas: Serão conduzidas entrevistas estruturadas com *stakeholders* relevantes, incluindo promotores imobiliários, setor da construção, representantes de órgãos governamentais e moradores da classe média. Essas entrevistas permitirão uma compreensão mais profunda das perceções e experiências dos diferentes intervenientes envolvidos no processo de promoção imobiliária e construção.

Análise de Dados Quantitativos: Serão recolhidos dados quantitativos sobre preços de habitação, taxas de ocupação e demografia da classe média no Canidelo, utilizando fontes secundárias como relatórios de mercado imobiliário e censos populacionais. Esses dados serão analisados para identificar tendências e correlações relevantes.

Análise Comparativa: A pesquisa incluirá uma análise comparativa com outras localidades que enfrentam desafios habitacionais semelhantes, a fim de identificar as melhores práticas e lições aprendidas que podem ser aplicadas em Canidelo.

Síntese e Recomendações: Por fim, os resultados da pesquisa serão sintetizados, levando em conta as perspetivas dos diferentes *stakeholders*, e serão elaboradas recomendações práticas para melhorar a promoção imobiliária, setor da construção e a acessibilidade habitacional na região.

ORGANIZAÇÃO DO PROJETO:

Este projeto está organizado em:

Capítulo 1 - Introdução: Apresentação sumária dos objetivos do trabalho, gerais e específicos, metodologia geral, objetivos da pesquisa e conteúdo dos seus capítulos.

Capítulo 2 - Revisão da Literatura - Autores e obras que abordam a temática em estudo.

Capítulo 3: Contributos da Promoção Imobiliária Privada – Carateriza-se o processo da promoção imobiliária e analisam-se exemplos de empreendimentos imobiliários em Canidelo, os seus benefícios, quais as contribuições para os ODS relacionados com a habitação e perspetivas futuras.

Capítulo 4 - Metodologia – Caraterização do caso de estudo: Canidelo – Vila Nova de Gaia. Entrevistas aos especialistas em promoção imobiliária, setor da construção e residentes, para permitir quais as estratégias para resolução da problemática habitacional.

Capítulo 5: Discussão de Resultados – Resume-se o trabalho efetuado, mencionando e comentando os aspetos mais importantes.

Capítulo 6: Conclusão – Resume-se as principais conclusões, sugerem-se algumas sugestões de desenvolvimentos futuros relacionados com o tema.

CAPÍTULO 2 – REVISÃO DA LITERATURA

Pretendemos avaliar nesta investigação a revisão da literatura relevante para permitir entender a problemática da habitação para a classe média no Canidelo em Vila Nova de Gaia, conduzindo posteriormente a uma discussão de contextualização e comparação da habitação no Canidelo em Vila Nova de Gaia com o resto do país.

Para desenvolver uma versão detalhada sobre a revisão da literatura relevante para a investigação sobre a habitação da classe média no Canidelo em Vila Nova de Gaia, é importante considerar autores e obras que abordam metodologias de pesquisa, análise de habitação, sustentabilidade e contextos socioeconómicos.

Creswell (2014) oferece uma visão abrangente sobre como estruturar uma pesquisa, incluindo a revisão da literatura como parte fundamental do processo.

Ridley (2012) apresenta um guia prático e útil para entender como realizar uma revisão da literatura de forma eficaz, identificando fontes relevantes e organizando as informações de maneira a sustentar a investigação.

Florida (2019) foca-se na urbanização, embora o autor também discuta como as mudanças nas cidades afetam a classe média, particularmente em termos de habitação e acessibilidade.

Schwartz (2021) analisa as políticas habitacionais e suas implicações, oferecendo um contexto para entender as dificuldades enfrentadas pela classe média em diversas localidades, que pode ser aplicado ao caso de Canidelo.

Doling (1997) faz uma análise abrangente das políticas habitacionais em países industrializados avançados. O autor examina como diferentes governos abordam questões de habitação, considerando fatores como economia, sociedade, cultura e política.

Doling (1997) compara as políticas habitacionais de várias nações, destacando as variações nas abordagens e os impactos dessas políticas sobre a acessibilidade, qualidade e disponibilidade de moradias. Discute modelos de financiamento da habitação, regulamentações, e o papel do setor privado e público não fornecido de moradia.

Doling (1997) também aborda os desafios contemporâneos, como a crise da habitação, a desigualdade e a necessidade de políticas mais sustentáveis e inclusivas. Argumenta que, embora haja lições a serem aprendidas de diferentes contextos nacionais, a eficácia das políticas habitacionais depende muito das condições locais e das estruturas sociais (Doling, 1997).

Em resumo, Doling (1997) oferece uma visão crítica e comparativa das políticas habitacionais, contribuindo para o entendimento das complexidades e desafios enfrentados na busca por soluções habitacionais adequadas em sociedades industrializadas.

2.1. Conceitos de Habitação Acessível e Sustentável

2.1.1. Necessidades e procura de habitação

Habitação, de acordo com a lei internacional e nacional, significa ter uma casa, um local seguro, do qual não corremos o risco de ser expulsos e com acesso a serviços de saúde e educação apropriados, bem como a um emprego digno. É a base da estabilidade e segurança de uma pessoa ou família. O centro da sua vida social, emocional e, por vezes, económica. A habitação é um direito humano e não uma mercadoria como, por vezes e mais recentemente, tem sido encarada. Dispor de uma habitação condigna é considerado, universalmente, uma das necessidades básicas do ser humano, adaptado de vários relatórios da ONU.

O conceito de habitação refere-se ao espaço elementar e a estrutura física, onde vive um agregado familiar e se desenvolvem as suas atividades diárias, podendo este conceito ter como significado casas, alojamentos ou fogos.

De acordo com Mallett (2004), citado por Santos et al. (2019) os conceitos de casa, lar e família estão intrinsecamente ligados, sendo permutáveis.

Lefebvre (1974) defende a habitação não apenas como um espaço físico, mas também um espaço social e cultural.

Bourdieu (2011) e a produção social da cultura, do conhecimento e da informação, onde aborda a habitação em termos de capital cultural e social, onde a escolha do tipo de habitação e a localização refletem status social e identidades.

De acordo com Després (1991); Ronald (2008) citado por Santos et al. (2019) neste sentido, a casa fornece o espaço para o desenvolvimento psicológico e social do ser humano, dando resposta às suas necessidades afetivas e de integração social e constituindo-se como um local privilegiado de relacionamento e convívio com figuras significativas normalmente familiares e amigos, e de estabelecimento de relações afetivas fortes, de aceitação e partilha.

Esta compreensão multifacetada do conceito de habitação, onde são abordadas as suas dimensões físicas, sociais e culturais. Essa diversidade de perspetivas é essencial para entender como a habitação molda e é moldada pela experiência humana.

A habitação em Portugal é um tema multifacetado que abrange dimensões económicas, sociais e culturais. A literatura contemporânea oferece uma rica fonte de reflexão sobre como os espaços habitacionais não são apenas estruturas físicas, mas também contextos sociais que influenciam a vida das pessoas. Através das obras mencionadas, pode-se perceber que a habitação é vista como um bem essencial que, além das necessidades básicas, também reflete a identidade, as relações interpessoais e as memórias coletivas.

Para compreender a complexidade do acesso à habitação digna no contexto português é necessário analisar a crise habitacional, gentrificação e desigualdade social.

Nos novos contextos urbanos das grandes cidades, a moradia, a casa, perdeu a sua função social e passou a ser vista como um veículo para riqueza e lucros. A transformação da moradia em mercadoria rouba a conexão da casa com a comunidade, a dignidade e a ideia da propriedade como um lar.

Basta pensarmos que, para todos nós o acesso gratuito a educação e saúde são óbvios, mas não pensamos exatamente da mesma maneira em relação à habitação.

O Direito à habitação é um direito económico e social, que vai potenciar a cidadania ativa. Em todo o Mundo, as Nações Unidas estimam que mais de mil milhões de pessoas vivem em habitações inadequadas, e mais de cem milhões não têm habitação. Uma habitação adequada, num local seguro e saudável, com acesso a serviços e bens é um dos principais caminhos para garantir que vivemos em dignidade.

No artigo 65º da Constituição da República Portuguesa "Todos têm direito para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar." (Constituição da República Portuguesa - CRP - Artigo 65.º).

Já quando se fala em direito à cidade, como diz Lefebvre (2011), a disponibilidade e a qualidade das habitações são afetadas pelas políticas urbanas e económicas.

Harvey (2012) argumenta que a cidade é um espaço de luta e resistência, defendendo que a urbanização capitalista pode levar à desigualdade e à exclusão social, podendo as cidades tornar-se arenas de conflito e contestação.

Para além da habitação ser considerada como uma necessidade básica da vida, proporcionando segurança e conforto, a qualidade da habitação é um fator crucial para o bem-estar da vida familiar.

Já quando se fala em necessidades de habitação e segundo Després (1991) citado por Santos et al. (2019) pressupõe-se a existência de uma casa que proporcione para além das necessidades básicas, a casa desempenha também um lugar de conforto, tranquilidade e paz.

Sendo a habitação relativamente cara, conduz a escolhas habitacionais que dependem da capacidade financeira das pessoas e agregados familiares.

A habitação é frequentemente tratada como um bem de consumo (mercadoria), que essa visão desumaniza a questão da moradia. A habitação é muitas vezes vista como um produto no mercado, não como um bem social que deve ser protegido e promovido pelos governos. Esta análise é crucial num contexto em que o aumento dos preços imobiliários tem levado à exclusão de grandes parcelas da população do acesso à moradia digna.

As soluções habitacionais são adaptadas às especificidades de cada contexto, tendo em conta aspetos económicos, culturais e sociais que influenciam a vida das pessoas.

Embora constata-se que nos novos contextos urbanos das grandes cidades, a moradia, a casa, perdeu a sua função social e passou a ser vista como um veículo para riqueza e lucros. A transformação da moradia em mercadoria rouba a conexão da casa com a comunidade, a dignidade e a ideia da propriedade como um lar. Basta pensarmos que, para todos nós o acesso gratuito a educação e saúde são óbvios, mas não pensamos exatamente da mesma maneira em relação à habitação.

O Direito à habitação é um direito económico e social, que vai potenciar a cidadania ativa. Em todo o Mundo, as Nações Unidas estimam que mais de mil milhões de pessoas vivem em habitações inadequadas, e mais de cem milhões não têm habitação. Uma habitação adequada, num local seguro e saudável, com acesso a serviços e bens é um dos principais caminhos para garantir que vivemos em dignidade.

A análise profunda das transformações urbanas e suas implicações para o direito à habitação, como os fenómenos como a urbanização acelerada, a globalização e a especulação imobiliária moldam o cenário das cidades contemporâneas e afetam diretamente o acesso à moradia digna.

Na contextualização das mudanças urbanas, como as cidades se tornaram espaços de concentração de riqueza e oportunidades, mas também de desigualdade e exclusão social. Essas transformações muitas vezes resultam na marginalização de populações vulneráveis, que enfrentam dificuldades crescentes para aceder a moradias adequadas.

A necessidade de reformulação das políticas habitacionais. Tradicionalmente prioriza-se o mercado imobiliário em detrimento das necessidades sociais. A adoção de políticas que considerem o direito à habitação como um direito humano fundamental, essencial para a dignidade e o bem-estar dos cidadãos.

A necessidade de medidas que podem ser implementadas para garantir o acesso à habitação. Isso inclui a promoção de habitação social, a regulação do mercado imobiliário para evitar a especulação excessiva, e a implementação de políticas de proteção para os

moradores de áreas em risco de gentrificação. A importância de uma abordagem integrada que envolva a participação da comunidade, assegurando que as vozes dos cidadãos sejam ouvidas no processo de planeamento urbano.

O direito à habitação é um princípio que garante a todas as famílias o acesso a uma habitação adequada, segura e digna. Esse direito abrange aspetos como a acessibilidade a uma habitação acessível a todas as famílias, independentemente da situação económica. A habitação deve ser ambientalmente sustentável e não comprometer os recursos naturais. O direito a habitação não se deve restringir apenas a um espaço físico para as famílias viverem, mas esse direito deve estar ligado a outras questões sociais, como o direito à saúde, educação e emprego, sendo este conjunto de direitos que garantem o bem-estar e a dignidade humana (Farha, 2016).

A crise habitacional contemporânea, argumentando que não se trata apenas de uma questão económica, mas de uma questão política e social. Os autores analisam como as políticas habitacionais, a especulação imobiliária e as desigualdades sociais reduzidas para o agravamento da crise.

Como a habitação é tratada como uma mercadoria, em vez de um direito humano, leva a situações de insegurança e exclusão para muitas pessoas, tendo como consequência uma crise habitacional que é resultado de decisões políticas que priorizam o lucro em detrimento das necessidades das comunidades (Madden & Marcuse, 2016).

Habitat III - A Conferência das Nações Unidas sobre Habitação e Desenvolvimento Urbano Sustentável, realizada em 2016, produziu a "Nova Agenda Urbana", que discute as necessidades habitacionais no contexto global, enfatizando a importância de cidades sustentáveis e inclusivas.

As necessidades de habitação referem-se às condições essenciais que uma pessoa ou família necessita para viver de maneira digna e segura numa habitação. Essas necessidades podem variar principalmente de acordo com fatores sociais e económicos.

2.1.2. Procura e oferta de habitação

A procura de habitação numa visão mais ampla, envolve as necessidades, preferências, condições do mercado imobiliário e fatores sociais e económicos que influenciam a decisão de moradia por parte de pessoas e famílias.

As políticas de habitação devem ser desenhadas para incentivar a construção de novas unidades habitacionais, a fim de atender à crescente procura nas áreas urbanas. Não deve existir regulação excessiva pois a restrições de zoneamentos e as burocracias muitas vezes

dificultam o desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários, resultando em escassez de habitação acessível e, consequentemente, em preços elevados (Glaeser, 2012)

Ainda de acordo com Glaeser (2012) as políticas habitacionais devem ser orientadas para a promoção de um mercado de habitação flexível e dinâmico, sugerindo que a redução de barreiras reguladoras pode facilitar a construção de novas habitações, ajudando a manter os preços sob controle e a garantir que as cidades continuem a atrair novos habitantes e talentos.

A mobilidade eficiente, combinada com uma oferta adequada de habitação, é fundamental para o desenvolvimento urbano sustentável e para a redução das desigualdades sociais (Glaeser, 2012).

A urbanização acelerada, a gentrificação e as disparidades socioeconómicas derivam de políticas urbanas que perpetuam desigualdades e enfatizam a necessidade de uma abordagem mais inclusiva e equitativa (Harvey, 1973).

Esta visão abrangente sobre a dinâmica da procura e da oferta de habitação, tendo em conta fatores económicos, sociais e políticos que moldam o mercado habitacional é essencial. A interseção entre esses elementos é crucial para entender os desafios contemporâneos relacionados à habitação nas cidades.

Em economia, a procura envolve alguns aspetos que são fundamentais tais como a capacidade de uma família dispor de recursos financeiros para efetuar a compra e a relação entre o preço da habitação e a quantidade que as famílias desejam comprar.

Na procura de habitação no mercado as famílias consideram diversos fatores importantes, como localização, preço, tamanho, condições do imóvel e proximidade de serviços e transporte. É um conceito central na teoria económica, pois ajuda a entender como as famílias interagem com o mercado e como isso afeta a oferta e a procura.

A procura é influenciada por fatores como renda, preferências pessoais, localização desejada, condições económicas e oferta disponível no mercado.

Segundo Malpass e Murie (1999) a oferta de habitação no mercado é mais refletiva da “procura efetiva," ou seja, da capacidade e vontade das pessoas de comprar ou arrendar do que das "necessidades" habitacionais reais da população. Isso implica que, muitas vezes, o que está disponível no mercado não atende necessariamente às necessidades básicas de habitação de todos, mas sim à procura que pode ser atendida economicamente.

Essa distinção é crucial para entender as dinâmicas do mercado imobiliário e os desafios no acesso à habitação adequada.

Necessidade de habitação é uma condição básica ou ao desejo intrínseco de ter uma casa para viver. Isso inclui a necessidade de abrigo, segurança e conforto. É uma necessidade fundamental que todos os seres humanos têm.

A necessidade de habitação pode ser influenciada por fatores como tamanho da família, condições de vida, saúde, e outros aspetos sociais e económicos.

Em resumo, a necessidade de habitação é uma condição básica e universal, enquanto a procura de habitação é o ato de procurar soluções para atender a essa necessidade.

A oferta habitacional depende da quantidade e variedade de imóveis disponíveis no mercado. A procura, as condições económicas, as políticas de habitação e as infraestruturas existentes influenciam o mercado imobiliário, nos preços e na acessibilidade á habitação.

Para satisfazer a procura de habitação a família tem algumas possibilidades: Recorrer ao financiamento habitacional, promoção de habitação pública e o arrendamento existente no mercado.

As complexidades das questões habitacionais nas cidades contemporâneas derivam da importância da criatividade e da diversidade como motores do crescimento económico, os riscos da gentrificação e a necessidade de inclusão social (Florida, 2019).

2.2. Mecanismos de promoção imobiliária privada: definição e contexto

A promoção imobiliária privada refere-se ao processo de desenvolvimento de projetos habitacionais e comerciais realizado por empresas ou investidores do setor privado. Este modelo envolve várias etapas, incluindo a aquisição de terrenos, o planeamento e a construção de imóveis, bem como a comercialização e venda ou arrendamento das unidades habitacionais. Os principais envolvidos nesse processo são os promotores imobiliários, construtoras, investidores e agentes imobiliários. O objetivo da promoção imobiliária privada é aumentar a oferta de habitação, atender à procura do mercado e oferecer soluções habitacionais que sejam acessíveis e adequadas para diferentes segmentos da população, incluindo a classe média.

Segundo Gomes (2018), a definição tradicional de promoção imobiliária descreve-a com sendo uma atividade que tem como objetivo acrescentar benefícios sobre uma determinada parcela de terreno. De acordo com Peca (2009) citado por Gomes (2018), descreve-a como melhoria em propriedade imobiliária através de processo criativo pelas quais as componentes físicas, como terreno e edifícios, são efetivamente combinados com recursos financeiros e de marketing para criar um ambiente no qual vivem, trabalham e entretêm as pessoas.

O promotor imobiliário é incumbido de desempenhar uma difícil mas essencial tarefa, a de projetar o futuro, pelo menos o referente ao ambiente físico e funcional (Gomes, 2018).

Os promotores imobiliários e as construtoras são os responsáveis pelo desenvolvimento de projetos habitacionais, que podem variar de pequenos empreendimentos a grandes complexos residenciais. Para a concretização destes investimentos é necessário por vezes recorrer a empresas privadas ou instituições que financiam os projetos imobiliários, tentando obter rendibilidade financeira através da venda ou arrendamento das propriedades. Os agentes imobiliários permitem facilitar a compra, venda ou arrendamento de imóveis, desempenhando um papel importante na intermediação entre os promotores e os compradores.

Na sua função de transformação, o promotor é um criador de ambientes (Gomes, 2018).

A promoção imobiliária privada visa atender à procura por habitação, oferecendo soluções que possam ser acessíveis e atraentes para diferentes segmentos da população, incluindo a classe média. Desenvolvem novos empreendimentos para colmatar a crescente procura por habitação, especialmente em áreas urbanas. A criação de diferentes tipos de unidades habitacionais (apartamentos, casas, condomínios) que atendam às variadas necessidades e preferências da classe média. A incorporação de práticas de construção sustentável e tecnologias que reduzam o impacto ambiental dos projetos, alinhando-se aos ODS, especialmente o ODS 11, que procuram promover cidades sustentáveis. Dessa forma, a promoção imobiliária privada não só contribui para a solução da crise habitacional, mas também para o desenvolvimento urbano sustentável e a melhoria da qualidade de vida nas cidades.

São três os principais responsáveis e dinamizadores pelo desenvolvimento de um empreendimento imobiliário: Promotor, proprietário do terreno ou do imóvel a reabilitar e o investidor (Gomes, 2018).

A promoção imobiliária privada enfrenta diversos desafios, como a especulação imobiliária, a burocracia no licenciamento e as questões de financiamento. No entanto, também apresenta oportunidades significativas:

A adoção de novas abordagens, como o *co-housing* ou o uso de tecnologias para construção modular, pode tornar os projetos mais acessíveis e atraentes.

Colaborações entre o setor privado e o governo podem facilitar a criação de habitação de interesse social, beneficiando a classe média.

A promoção imobiliária privada desempenha um papel crucial na resolução dos problemas de habitação para a classe média. Ao entender suas definições, funções e impactos, é possível explorar como este modelo pode ser aprimorado para atender às necessidades habitacionais de forma sustentável e inclusiva, alinhando-se aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável. Esta abordagem não beneficiará apenas a classe média, mas também contribuirá para o desenvolvimento urbano equitativo e sustentável.

Apreciar a sustentabilidade e qualidade de vida é central para entender como a legislação urbanística influência o desenvolvimento imobiliário. Da necessidade de encontrar um equilíbrio entre o crescimento urbano e a preservação ambiental. Embora as restrições sejam necessárias para proteger o meio ambiente e a qualidade de vida, elas podem, em alguns casos, dificultar o desenvolvimento imobiliário. Apesar das diretrizes legais promoverem práticas de desenvolvimento sustentável, incentivando projetos que considerem não apenas a rentabilidade económica, mas também os impactos sociais e ambientais. Isso inclui a eficiência energética, a gestão de resíduos e a mobilidade sustentável. A legislação prioriza a criação de espaços públicos, infraestrutura adequada e habitação acessível, para permitir melhorar a qualidade de vida dos cidadãos. Assim, a legislação visa garantir que o desenvolvimento urbano ocorra de maneira equilibrada, promovendo a sustentabilidade e a qualidade de vida, mesmo que isso signifique impor algumas limitações ao crescimento do mercado imobiliário.

2.2.1. Caracterização do Acesso à Habitação em Portugal

Dados Demográficos: Apresentação de dados sobre a população, taxas de natalidade e envelhecimento, e como esses fatores influenciam a procura por habitação.

Rendimento e Acessibilidade: Fazer a relação entre o rendimento médio das famílias e os custos de habitação. Inclui a percentagem de rendimento que as famílias gastam em habitação.

Políticas Habitacionais: Analisar as políticas públicas inovadoras para facilitar o acesso à habitação, como programas de habitação social ou subsídios.

2.2.2. Evolução dos Preços das Casas nos Últimos Anos

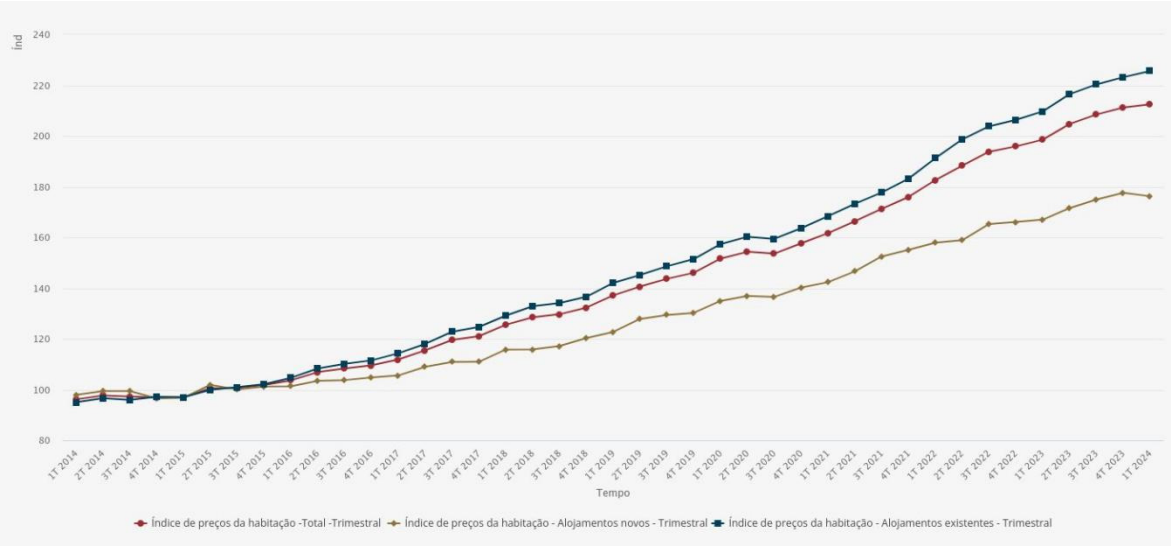

Figura 1: Índice de preços da habitação por trimestre (fonte: (Banco de Portugal))

É possível verificar uma crescente evolução (Figura 1) do índice de preços da habitação em Portugal, por trimestre.

A análise apresenta valores registados entre o 1º trimestre de 2014 e o 1º trimestre de 2024.

É analisada a evolução total, alojamentos novos e existentes.

É visível uma tendência crescente no que diz respeito ao índice de preços para alojamentos existentes, em detrimento dos novos.

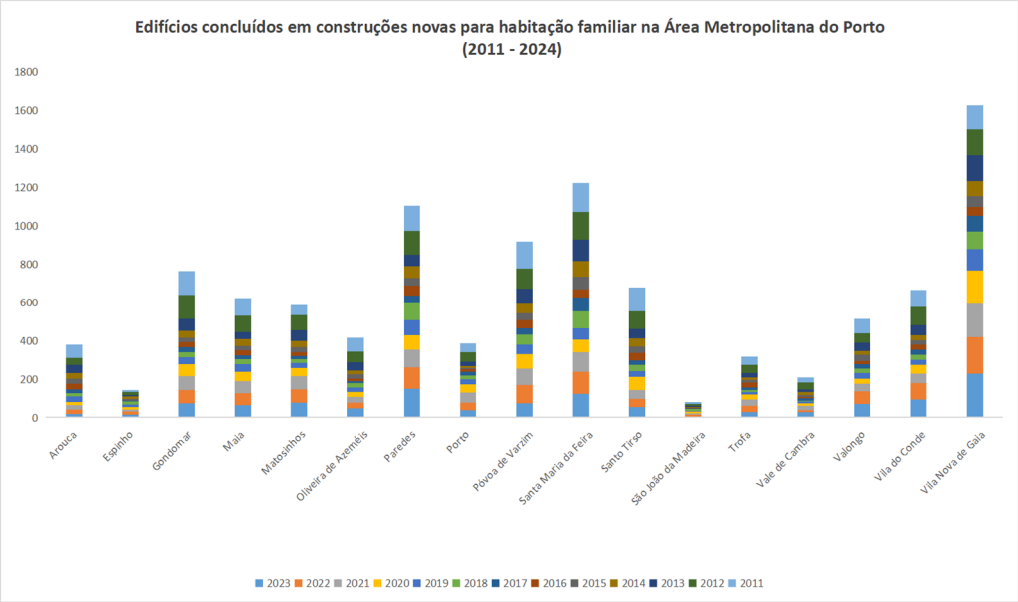

Figura 2: Edifícios concluídos em construções novas, para habitação na AMP (fonte: (Elaboração própria))

Ao analisar os dados relativos aos edifícios concluídos nos concelhos da Área Metropolitana do Porto, podemos verificar a quantidade de edifícios entre os anos de 2011 e 2024 para os concelhos da AMP, onde se incluí o concelho de análise, Vila Nova de Gaia.

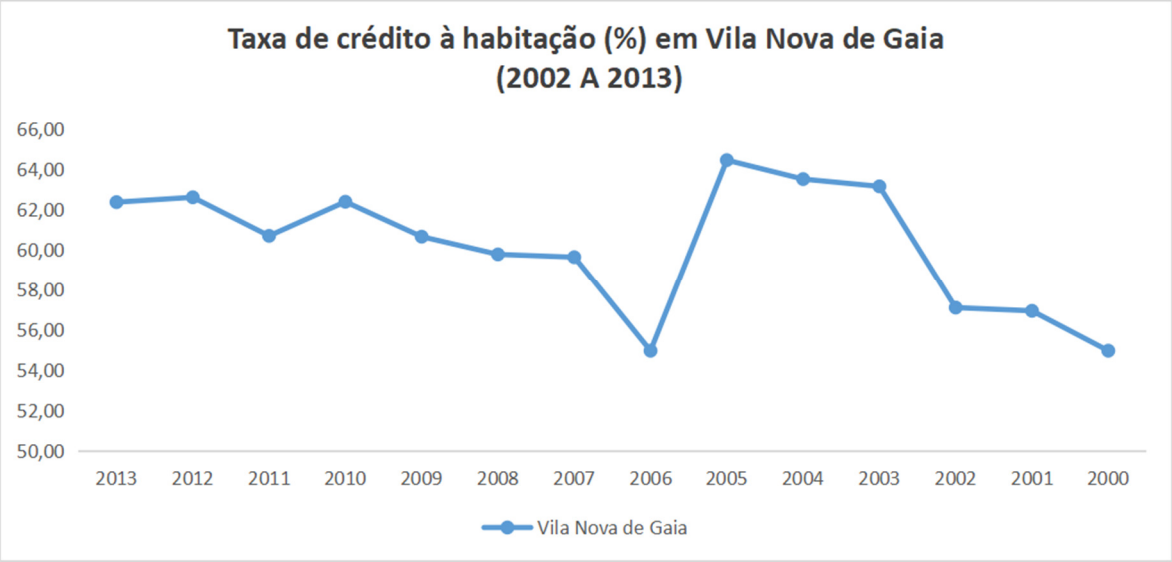

Figura 3 - Evolução da taxa de crédito à habitação (%) no concelho de Vila Nova de Gaia, entre os anos de 2002 e 2013 (fonte: (Elaboração própria))

Ao analisar a evolução da taxa de crédito à habitação (%) no concelho de Vila Nova de Gaia, entre os anos de 2002 e 2013 (Figura 3), verificamos que entre 2002 e 2005 houve um aumento da taxa de crédito à habitação, no entanto esta evolução foi seguida por um decréscimo acentuado no ano de 2006, passando a evoluir mais lentamente nos anos seguintes, até 2013.

Na evolução do valor médio por metro quadrado (Figura 4), no concelho de Vila Nova de Gaia, entre 2017 e 2023, é possível verificar que o valor médio mais baixo é apresentado pela União de Freguesias de Sandim, Olival, Lever e Crestuma, pela sua distância ao mar.

Enquanto por outro lado, freguesias com maior proximidade à praia e ao rio, sofreram um aumento mais significativo.

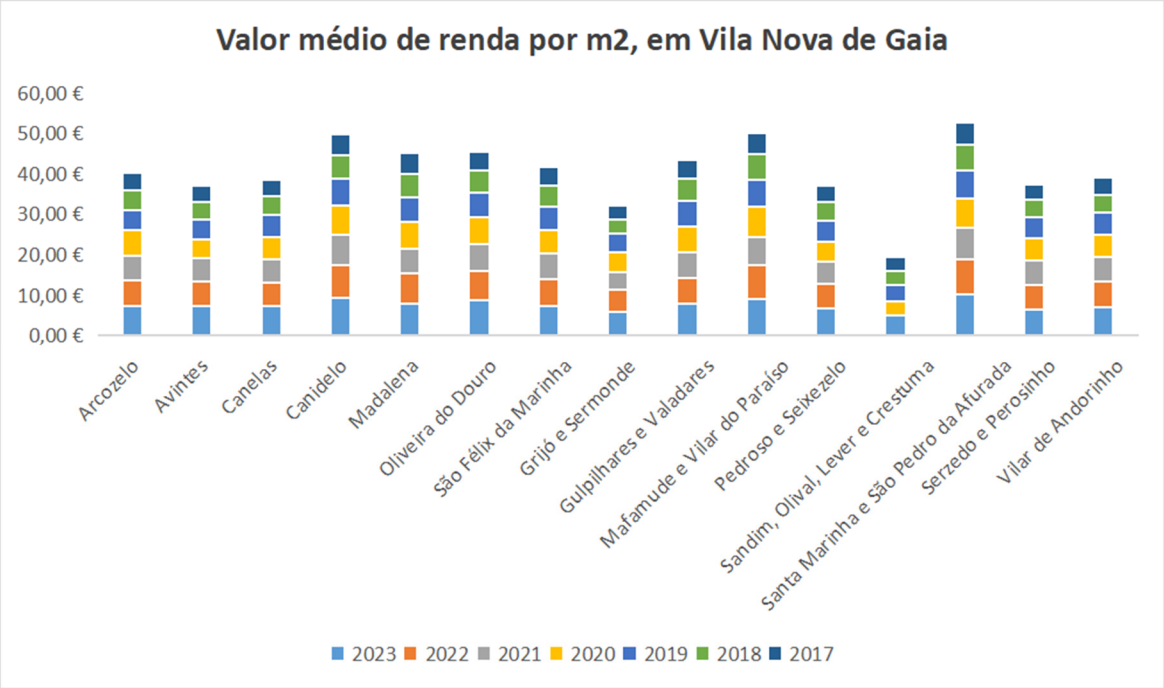

Figura 4 - Valor média de renda por m2, no concelho de V. N. de Gaia (fonte: (Elaboração própria))

2.2.3. Funcionamento do Mercado de arrendamento

Em Portugal, o arrendamento de imóveis pode ser regulado por diversos tipos de contratos, que podem variar conforme a finalidade do arrendamento (habitação ou não habitacional) e as condições acordadas entre o senhorio e o arrendatário. A legislação em vigor para o arrendamento de imóveis é principalmente a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que estabelece o regime jurídico do arrendamento urbano, sendo este alterado por várias outras leis e decretos.

Os principais tipos de contratos de arrendamento em Portugal e as suas características:

Arrendamento habitacional que tem como finalidade a residência do arrendatário. Os contratos podem ser de dois tipos principais: Contrato de Arrendamento Habitacional de Duração Determinada e Contrato de Arrendamento Habitacional de Duração Indeterminada.

Arrendamento Não Habitacional refere-se a imóveis arrendados para fins comerciais, industriais ou de outro tipo não habitacional (Arrendamento Comercial; Arrendamento para Fins Industriais ou de Armazenagem).

Nos últimos anos, houve várias alterações legais, principalmente em relação à duração dos contratos de arrendamento e aos direitos e deveres das partes, sendo importante para ambas as partes estar atentas às modificações legislativas.

Em resumo, os contratos de arrendamento em Portugal variam dependendo da finalidade do imóvel, podendo ser habitacionais, comerciais, industriais ou para fins especiais, com diferentes regras de duração, renovação e rescisão, visando equilibrar os interesses de senhorios e arrendatários.

O mercado de arrendamento em Portugal é regido por um conjunto de normas legais que visam regular as relações entre senhorios e arrendatários, garantindo um equilíbrio entre as partes, estabelecendo direitos e deveres, e proporcionando uma maior segurança jurídica. A legislação base que regula o arrendamento urbano em Portugal é a **Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro**, que estabelece o regime jurídico do arrendamento urbano, e as suas sucessivas alterações.

O mercado de arrendamento em Portugal enfrenta desafios significativos tanto para inquilinos quanto para proprietários, que se inter-relacionam de forma complexa:

Preços Elevados: Os inquilinos enfrentam dificuldades com o aumento contínuo das rendas, especialmente em áreas urbanas, tornando a habitação inacessível para muitas famílias. Para os proprietários, há uma pressão para aumentar os preços devido à valorização do mercado, custos de manutenção e altos impostos.

Escassez de Oferta: A escassez de imóveis disponíveis para arrendamento dificulta o acesso à habitação, principalmente para os grupos mais vulneráveis, como jovens ou famílias de baixos rendimentos. Para os proprietários, a falta de imóveis disponíveis no mercado resulta em concorrência intensa e, por vezes, em dificuldades para alugar os imóveis, especialmente quando há maior lucro no turismo de curta duração.

Segurança Habitacional: Os inquilinos enfrentam incertezas quanto à renovação dos contratos e ao risco de despejo, enquanto os proprietários lidam com os custos associados à manutenção e impostos. A falta de segurança jurídica afeta tanto inquilinos quanto proprietários, aumentando a instabilidade no mercado.

Legislação e Regulação: A legislação tem tentado equilibrar os direitos de ambos os lados, mas há desafios em sua implementação. Inquilinos podem ter dificuldades em fazer valer seus direitos, enquanto proprietários consideram que as leis favorecem excessivamente os arrendatários, limitando a flexibilidade nos contratos e a rentabilidade.

Esses desafios estão interligados, com a oferta insuficiente de imóveis e os preços elevados criando uma pressão constante sobre ambos os grupos, o que exige uma regulação

mais eficaz e políticas públicas que promovam habitação acessível e estabilidade nas relações contratuais.

Os capitalistas produzem além de seus custos para ter lucro; este, por seu lado, é reinvestido para gerar mais lucro. A perpétua necessidade de encontrar territórios férteis para a geração do lucro e para seu reinvestimento é o que molda a política do capitalismo. Mas os capitalistas enfrentam uma série de barreiras à expansão contínua e desimpedida. Se a mão de obra é escassa e os salários são altos, a mão de obra existente tem de ser disciplinada, ou então é preciso encontrar mão de obra nova através da imigração e investimentos no exterior. O capitalista também procura descobrir novos recursos naturais, o que exerce uma pressão crescente sobre o meio ambiente.

Se, finalmente, a taxa de lucro for muito baixa, a regulamentação do estado da "concorrência destrutiva", a criação de monopólios por meio de fusões e aquisições e os investimentos no exterior oferecem saídas.

A especulação imobiliária muitas vezes prioriza o lucro sobre as necessidades sociais, criando desigualdades no acesso à habitação (Harvey, 2012).

A promoção imobiliária é moldada por interesses financeiros e corporativos que muitas vezes advém da gentrificação e da transformação urbana impulsionada por investidores privados (Sassen, 2001).

As complexas relações da promoção imobiliária, implicam na transformação urbana e justiça social, usando práticas que priorizam o lucro em detrimento do bem-estar social.

A atratividade de cidades pode ser impulsionada pelo desenvolvimento imobiliário e infraestrutura (Florida, 2017).

Os mecanismos de promoção imobiliária privada são estratégias e instrumentos utilizados por empresas e investidores para desenvolver, financiar e comercializar projetos imobiliários. Esses mecanismos podem variar em função do tipo de projeto, do mercado e das regulamentações locais, mas geralmente incluem:

Incentivos Fiscais: Benefícios fiscais oferecidos pelos governos para estimular o desenvolvimento imobiliário, como isenções de impostos ou reduções de taxas.

Parcerias Público-Privadas (PPP's): Colaboração entre o setor público e o privado para desenvolver projetos habitacionais ou de infraestrutura, compartilhando riscos e benefícios.

Financiamento e Investimento: Obtenção de capital por meio de investidores privados, empréstimos bancários ou fundos de investimento imobiliário para financiar a construção e desenvolvimento de projetos.

Planeamento e Zoneamento: Utilização de normas de planeamento urbano e zoneamento que permitem a construção em determinadas áreas, facilitando o processo de desenvolvimento.

Desenvolvimento Sustentável: Incorporar práticas de construção sustentável e tecnologias verdes para atrair compradores conscientes ambientalmente e atender às regulamentações.

Segmentação de Mercado: Identificação de nichos de mercado específicos, como habitação de luxo, habitação popular ou imóveis comerciais, para atender a diferente procura.

A reabilitação Urbana usada em muitas cidades, a reabilitação de edifícios antigos é um mecanismo chave para a promoção imobiliária, revitalizando áreas e atraindo novos residentes.

Esses mecanismos são fundamentais para o crescimento do setor imobiliário, ajudando a atender a procura por habitação e outros tipos de espaços urbanos, além de contribuir para o desenvolvimento económico das regiões.

Mapas/gráficos importantes a desenvolver:

- Expansão urbana; - população residente VS variação; - Fogos novos concluídos vs taxa variação; - Alojamento por famílias; - nº alojamentos VS nº famílias; - alojamento por famílias

- Ocupação dos solos; - Evolução dos preços da habitação; - valor hipotecas

- Crédito concedido pela banca para projetos e para as famílias

- Contratos de compra e venda de privados e públicos; - investimento estrangeiro na habitação

- Investimento público na habitação; - benefícios do governo

- Parcerias público-privadas (cooperativas/outros)

2.3. A Classe média e desafios habitacionais

A classe média é um conceito socioeconómico que se refere a um grupo de indivíduos e famílias que ocupam uma posição intermediária na hierarquia social e económica, entre a classe alta e a classe baixa. Embora a definição exata de classe média possa variar de acordo com o contexto cultural e económico de cada país, alguns critérios comuns são frequentemente utilizados:

A classe média é geralmente caracterizada por ter rendimentos que lhe permite um padrão de vida confortável, mas que não é suficientemente alta para se classificar como classe alta. Esses rendimentos podem variar significativamente entre diferentes regiões e países. Os membros da classe média frequentemente possuem níveis de escolaridade mais elevados, como ensino superior, o que pode influenciar suas oportunidades de emprego e rendimento. Muitas vezes, a classe média está empregada em ocupações profissionais, técnicas ou administrativas, que oferecem estabilidade e benefícios. A classe média costuma ter acesso a uma série de bens e serviços, incluindo moradia, saúde, educação e lazer, que contribuem para um padrão de vida considerado confortável. A classe média é vista como um grupo que pode ter acesso a oportunidades de ascensão social, permitindo que indivíduos e famílias melhorem sua posição económica ao longo do tempo. Muitas vezes, a classe média é associada a certos valores culturais, como a ênfase na educação, na ética de trabalho e na participação cívica.

A classe média constrói-se e define-se, não apenas por sua posição económica, mas também por suas práticas culturais que influenciam os seus gostos, preferências e modos de vida, diferenciando-a de outras classes sociais. As classes sociais se diferenciam não apenas pelos bens materiais que possuem, mas também pelas preferências culturais, como gosto por arte, música, alimentação e modos de vida. Essas escolhas são frequentemente utilizadas para afirmar status social e identidade (Bourdieu, 2011).

As transformações sociais que ocorreram ao longo da história portuguesa, desde a Idade Média até os tempos contemporâneos, incluem a ascensão de novas classes sociais, entre elas a classe média, que emergiu como resultado de mudanças económicas e sociais, como a urbanização e o desenvolvimento do comércio. O processo de industrialização que começou no século XIX teve um papel crucial na formação da classe média em Portugal. A migração para áreas urbanas, como Vila Nova de Gaia, em busca de emprego nas indústrias emergentes, contribuiu para a formação de uma nova identidade social e cultural. Também a expansão do sistema educacional ao longo do século XX foi um fator determinante para a ascensão da classe média. A educação tornou-se um meio de mobilidade social, permitindo que indivíduos de origens humildes alcançassem melhores oportunidades de vida e contribuíssem para a formação de uma classe média mais robusta.

A cultura e a identidade portuguesa foram moldadas ao longo do tempo, refletindo as experiências e aspirações das diferentes classes sociais. O reconhecimento da classe média como um grupo com suas próprias práticas culturais e valores é essencial para entender a dinâmica social (Mattoso, 2001).

Em Vila Nova de Gaia, a classe média é caracterizada por uma mistura de tradições e modernidade, refletindo a transição económica e social de Portugal nas últimas décadas. A cidade, conhecida por suas caves de vinho do Porto, também apresenta um crescimento urbano que atrai profissionais e famílias em busca de qualidade de vida. Existe uma interligação entre o aumento dos preços habitacionais, o papel das escolas e universidades na formação, a diversificação do mercado de trabalho e como tudo isto influência o status da classe média.

O acesso à habitação por parte da classe média é um tema de crescente relevância, especialmente em contextos urbanos onde a pressão imobiliária e as mudanças socioeconómicas afetam a disponibilidade de moradias acessíveis.

Drago (2021), analisa como a pandemia de COVID-19 afetou as dinâmicas habitacionais em Portugal, especialmente entre as classes médias. O texto explora a divisão crescente dentro das classes médias, destacando como as políticas de habitação acessíveis têm sido insuficientes para atender às necessidades dessa população.

A globalização e as políticas neoliberais impactam a habitação nas grandes cidades, criando uma crise de acessibilidade para diversos grupos sociais, especialmente os mais vulneráveis (Sassen, 2001).

O impacto da gentrificação e do aumento dos preços de imóveis nas cidades, destacando como a classe média e os trabalhadores criativos são afetados por políticas urbanas que favorecem o desenvolvimento imobiliário (Florida, 2017).

A crise habitacional é resultado de desigualdade económica e políticas urbanas que priorizam o lucro em detrimento da acessibilidade (Davis, 1990).

O impacto da especulação imobiliária e da falta de políticas habitacionais adequadas, põe em causa o tratamento da habitação como um direito humano essencial (Farha, 2016).

As políticas urbanas frequentemente exacerbam a crise habitacional, criando um ambiente onde a classe média e os trabalhadores são empurrados para fora das áreas centrais (Mollenkopf & Castells, 1992).

Fenómenos como a gentrificação impactam o acesso à habitação, especialmente para a classe média, onde o crescimento económico e as transformações urbanas nas cidades globais podem levar à exclusão de certos grupos sociais, complicando o acesso à habitação acessível (Sassen, 2001).

O acesso à habitação pela classe média enfrenta vários desafios, destaca-se:

A valorização das propriedades, impulsionada por investimentos e turismo, pode dificultar o acesso da classe média a moradias adequadas.

A disparidade entre rendimentos e preços de habitação pode levar a um deslocamento da classe média para áreas periféricas.

A eficácia das políticas habitacionais locais e nacionais em atender às necessidades da classe média é um tema de debate.

O acesso à habitação por parte da classe média é um tema complexo que envolve fatores económicos, sociais e políticos.

Apesar da urbanização ser um motor de prosperidade, atravessa grandes desafios com o aumento dos preços imobiliários, que traz graves problemas para as classes médias nas cidades (Glaeser, 2012).

O acesso à habitação para a classe média refere-se à capacidade dessa faixa da população de adquirir ou alugar imóveis que atendam às suas necessidades e condições financeiras. Esse acesso é influenciado por diversos fatores, como:

A classe média geralmente possui rendimentos que permitem a compra ou arrendamento, mas pode enfrentar dificuldades devido a custos altos de imóveis; A disponibilidade e as condições de crédito imobiliário são cruciais. Taxas de juros e prazos de financiamento afetam a acessibilidade; Programas governamentais e incentivos para a construção de habitação de interesse social podem facilitar o acesso; O preço dos imóveis varia conforme a região, e áreas mais valorizadas podem ser inacessíveis para a classe média; A oferta e a procura de imóveis, bem como a especulação imobiliária, impactam os preços e a disponibilidade.

Em resumo, o acesso à habitação para a classe média é uma questão complexa, envolvendo aspetos económicos, sociais e políticos que determinam a possibilidade de moradia adequada.

O papel dos municípios na habitação da classe média é um tema importante, especialmente em contextos urbanos onde a pressão habitacional é intensa.

Os municípios devem ser proativos na criação de condições que favoreçam a classe média, sendo a ação municipal essencial na garantia de direitos urbanos (Harvey, 1973).

Os municípios têm a responsabilidade de garantir habitação para todos (Lefebvre, 2011).

Os municípios podem implementar políticas que incentivem a construção de habitações acessíveis e a reabilitação de áreas urbanas degradadas; A gestão do espaço urbano e a

criação de infraestruturas adequadas são fundamentais para garantir que a classe média tenha acesso a moradias de qualidade e as colaborações entre o setor público e privado pode facilitar o desenvolvimento de imóveis acessíveis.

Os municípios desempenham um papel fundamental na habitação para a classe média através de diversas ações e políticas, incluindo:

Os municípios são responsáveis pelo planeamento urbano, que inclui a definição de zonas residenciais e a regulamentação do uso do solo. Isso influencia a disponibilidade de terrenos para construção de habitação acessível; Podem oferecer incentivos como isenções de impostos ou subsídios para promover a construção de habitação voltada à classe média; Os municípios podem estabelecer parcerias com a iniciativa privada para desenvolver projetos habitacionais, aumentando a oferta de imóveis; Implementação de programas específicos que visem facilitar o acesso à habitação, como facilitação de financiamento e apoio a cooperativas habitacionais; Investir em infraestrutura básica (como transporte, saneamento e serviços públicos) em áreas onde se pretende desenvolver habitação, tornando essas regiões mais atraentes para a classe média; Garantir que as construções atendam às normas de qualidade e segurança, protegendo os interesses dos futuros moradores; Disponibilizar informações sobre programas habitacionais, financiamento e opções de moradia, ajudando a classe média a tomar decisões informadas.

Essas ações podem contribuir para que a classe média tenha melhores condições de acesso à habitação de qualidade, promovendo uma cidade mais inclusiva e sustentável.

As cidades globais, tornaram-se centros neurálgicos de economia, cultura e política, atraindo investimentos e talentos, mas também se tornaram em locais de profundas desigualdades sociais e económicas.

Ainda de acordo com Sassen (2001) à medida que as cidades se tornam cada vez mais interligadas em uma rede global de capital e informação, os preços dos imóveis e o custo de vida tendem a disparar. Isso cria um cenário onde a classe média, que historicamente poderia encontrar moradia acessível, agora se vê pressionada, muitas vezes forçada a se mudar para periferias distantes ou áreas menos desejáveis para conseguir habitação que se encaixe em seu orçamento.

Segundo Sassen (2001) essa situação não é meramente uma questão económica; é também profundamente social. A crescente disparidade no acesso à habitação leva à fragmentação das comunidades urbanas, onde diferentes grupos socioeconómicos vivem em realidades separadas. Essa segregação não só impacta a classe média, mas também intensifica as dificuldades enfrentadas por populações de baixos rendimentos, que frequentemente são deslocadas de suas comunidades devido ao aumento dos preços. A implementação de políticas de habitação a preços acessíveis, a proteção de inquilinos e o

incentivo à construção de moradias em locais estratégicos que ofereçam acesso a serviços e empregos. A globalização proporciona oportunidades, mas também impõe desafios que requerem uma resposta coordenada e inovadora (Sassen, 2001).

A gentrificação, embora muitas vezes apresentada como um sinal de revitalização urbana, frequentemente resulta em deslocamento e marginalização das comunidades existentes, incluindo a classe média. Á medida que áreas urbanas se tornam mais atraentes para investidores e novos residentes, os preços dos imóveis e o custo de vida aumentam, tornando-se insustentáveis para aqueles que historicamente habitavam essas regiões. Esse processo não apenas afeta os residentes de baixos rendimentos, mas também gera um impacto significativo sobre a classe média, que pode ser forçada a deixar suas comunidades em busca de habitação acessível (Mollenkopf & Castells, 1992).

Como as comunidades de classe trabalhadora e os setores mais vulneráveis da população de Los Angeles são frequentemente deslocados de suas casas em função de projetos de revitalização que atendem aos interesses de investidores e promotores. Essa dinâmica não só resulta em uma crise habitacional, mas também contribui para a desintegração do tecido social, criando um ambiente urbano fragmentado, onde a coesão e a solidariedade comunitária são ameaçadas, como consequências da gentrificação e das políticas urbanas que não consideram as necessidades de todos os cidadãos (Davis, 2018).

Ao longo do tempo, o rendimento do capital tende a crescer mais rapidamente do que o crescimento económico geral, resultando em uma concentração de riqueza nas mãos de uma elite. Essa dinâmica não apenas exacerba a desigualdade, mas também afeta a classe média, que se vê pressionada por custos crescentes de habitação e pela dificuldade de acumular património.

Ainda de acordo com Piketty (2014) a intervenção do Estado na regulação do mercado imobiliário e na promoção de políticas que possam mitigar as desigualdades. A implementação de impostos sobre a riqueza e medidas que incentivem uma distribuição mais equitativa dos recursos, o que poderia ajudar a aliviar a pressão sobre a classe média e garantir um acesso mais justo à habitação (Piketty, 2014).

A análise da habitação como um direito essencial é central para entender como políticas públicas podem ser ajustadas para atender às necessidades da classe média, tanto em Portugal quanto em outras partes do mundo. A crise habitacional é um fenómeno complexo que exige uma resposta multidimensional, envolvendo planeamento urbano, políticas de habitação e considerações económicas.

A crise habitacional enfrentada pela classe média em Portugal, tem em conta os fatores económicos, sociais e políticos que moldam o cenário atual. Suas análises são fundamentais para informar políticas públicas que procurem melhorar o acesso à habitação.

A disparidade de rendimentos e riqueza faz com que muitos não consigam aceder a moradias adequadas, enquanto outras camadas da população acumulam propriedades.

Em muitos lugares, as políticas governamentais não atendem às necessidades habitacionais da população, seja por falta de investimentos ou por regulamentações que dificultam a construção de novas habitacionais.

A propósito desta problemática é preciso construir 45 mil casas por ano para responder às "graves carências habitacionais do país", admite a Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas (AICCOPN). São mais 13 mil do que as construídas em 2023. Para Paulo Caiado, presidente da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP), elenca, "utilizar a margem contida na estrutura fiscal associada à construção de casas novas, apoiar os jovens no acesso à primeira habitação, clarificar a importância da coabitação de um mercado livre e um mercado controlado, pacificar a relação entre inquilinos e proprietários, conquistar a confiança de investidores e proprietários" são passos relevantes.

2.4. Objetivos de desenvolvimento sustentável (ODS) em relação à habitação

Em 2015, os 193 Estados membros da ONU comprometeram-se a adotar a Agenda Pós-2015, que dita que as nações devem trabalhar para cumprir os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS). Estes ODS incluem nos seus objetivos eliminar a pobreza extrema, oferecer educação de qualidade, proteger o planeta, entre outras ações que devem ser executadas até 2030. Os ODS tentam garantir, sobretudo, que as futuras gerações e as atuais crianças e adolescentes possam viver uma vida com dignidade, tanto a nível da educação, como da saúde e da igualdade social.

Os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), estabelecidos pela ONU em 2015, são um conjunto de 17 metas globais que visam promover o desenvolvimento económico, social e ambiental até 2030. Entre esses objetivos, o ODS 11 é particularmente relevante para a habitação, pois procura "tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis".

Acessibilidade Habitacional: Um dos principais objetivos do ODS 11 é assegurar que todos tenham acesso a habitação adequada, segura e acessível, o que implica na necessidade de políticas que combatam a especulação imobiliária e promovam o desenvolvimento de habitação social: Sustentabilidade Ambiental; Inclusão Social e Resiliência Urbana:

Os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável relacionados à habitação, especialmente o ODS 11, destacam a importância de criar cidades que sejam inclusivas, seguras e sustentáveis. A existência de uma interconexão entre habitação, direitos humanos e sustentabilidade, enfatizando que a habitação não é apenas uma questão de infraestrutura, mas também é uma questão de justiça social e ambiental. O alcance desses objetivos requer colaboração entre governos, organizações não governamentais, setor privado e comunidades.

A sustentabilidade urbana é um tema central nas discussões contemporâneas sobre o desenvolvimento, especialmente no que se refere ao Objetivo de Desenvolvimento Sustentável (ODS) 11, que visa tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis.

Segundo Sachs (2015) é necessário um planeamento urbano integrado que considere os múltiplos aspetos sociais, económicos e ambientais da habitação.

Ainda de acordo Sachs (2015) o desenvolvimento das cidades deve ser abordado de forma holística, garantindo o acesso a moradias seguras e sustentáveis. A proposta inclui a implementação de políticas que favoreçam a acessibilidade e a inclusão, garantindo que todos os segmentos da população, especialmente os grupos mais vulneráveis, tenham acesso a condições de habitação dignas. Essa abordagem não apenas combate a segregação social, mas também promove a coesão comunitária.

Além disso, a sustentabilidade ambiental é uma prioridade nas soluções propostas pela Sachs (2015). A adoção de práticas de construção sustentável, a eficiência no uso de recursos e a integração de energias renováveis são fundamentais para mitigar os impactos ambientais das cidades em crescimento. A gestão eficiente da água e a promoção de espaços verdes são exemplos de estratégias que podem ser empregues para melhorar a qualidade da vida urbana (Sachs, 2015).

Para Sachs (2015), a participação ativa das comunidades no processo de planeamento urbano é crucial. A inclusão da população nas decisões sobre seu ambiente habitacional garante que as soluções inovadoras atendam às necessidades reais dos moradores, promovendo um desenvolvimento mais equitativo e sustentável (Sachs, 2015).

Em síntese, a intersecção entre a habitação e a sustentabilidade, revela-se essencial para a construção de que não apenas atenda à procura habitacional, mas cidades que também sejam resilientes e preparadas para os desafios futuros. Essa abordagem integrada é fundamental para alcançar os objetivos propostos pelo ODS 11 e para a promoção de um desenvolvimento urbano verdadeiramente sustentável (Sachs, 2015).

Segundo Farha (2016), uma interseção vital entre os direitos humanos e a habitação, destacando que o acesso a uma moradia adequada é fundamental para a realização de outros direitos humanos e para o desenvolvimento sustentável. Argumenta que a habitação deve ser reconhecida não apenas como uma mercadoria, mas como um direito humano essencial que deve ser garantido a todos (Farha, 2016).

Um dos principais pontos defendidos por Farha (2016) é que os governos têm a obrigação de garantir que todos os indivíduos, independentemente da sua condição económica, tenham acesso a uma habitação digna. Essa perspetiva é crucial para a promoção da dignidade humana e para a construção de sociedades mais justas e equitativas. Esta situação não tem implicações apenas na falta de moradia, mas está intrinsecamente ligada a uma série de problemas sociais, incluindo saúde precária, insegurança alimentar e exclusão social.

Farha (2016) propõe políticas habitacionais inclusivas que priorizem o acesso à moradia para grupos marginalizados, como comunidades de baixos rendimentos e minorias étnicas. Para isso, é essencial que os governos desenvolvam estratégias que garantam a construção de moradias a preços acessíveis e que protejam os cidadãos contra despejos invocados. Além disso, a regulação do mercado imobiliário é uma medida necessária para evitar a especulação, que muitas vezes leva à gentrificação e à exclusão de moradores de baixos rendimentos.

Ainda de acordo com Farha (2016) existe a necessidade de participação comunitária no planeamento urbano e nas políticas habitacionais. Ao envolver as comunidades nas decisões que afetam suas vidas, é possível garantir que as soluções sejam adequadas e respeitem as especificidades locais, promovendo, assim, um desenvolvimento mais sustentável e inclusivo.

Os programas de habitação, como os propostos pelas cooperativas de habitação para novas habitações e desenvolvimento urbano, ou os emergentes do orçamento participativo, devem reforçar a participação real e efetiva da população diretamente envolvida na conceção e implementação de políticas de habitação. Também devem ser promovidas forma coletivas e cooperativas de propriedade e uso da terra e da habitação (Morais, Silva, & Mendes, 2018).

Em suma, Farha (2016) defende que o direito à habitação deve ser uma prioridade nas agendas políticas, sendo fundamental para a concretização dos ODS, especialmente o ODS 11, que visa garantir o acesso a moradias seguras, inclusivas e sustentáveis. A abordagem centrada nos direitos humanos que Farha (2016) propõe é essencial para enfrentar os desafios habitacionais do século XXI e para promover um futuro mais equitativo e sustentável para todos.

Segundo Lefebvre (2003), existe a necessidade de integrar princípios de justiça social e sustentabilidade nas políticas habitacionais. A urbanização não deve ser orientada apenas pela eficiência económica, mas também pela equidade social e pela proteção ambiental. Defende que um planeamento urbano eficaz deve considerar as necessidades e direitos de todas as camadas da população, promovendo um desenvolvimento que não apenas satisfaça as necessidades imediatas, mas que também garanta um futuro sustentável e justo para as cidades (Lebebvre, 2003).

2.4.1. Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

"Os 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável são a nossa visão comum para a Humanidade e um contrato social entre os líderes mundiais e os povos. São uma lista das coisas a fazer em nome dos povos e do planeta e um plano para o sucesso". – Ban Ki-moon (antigo Secretário-Geral das Nações Unidas)

A Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável, adotada por todos os Estados-Membros das Nações Unidas em 2015, e que entrou oficialmente em vigor em 2016, define as prioridades e aspirações do desenvolvimento sustentável global para 2030 e procura mobilizar esforços globais à volta de um conjunto de objetivos e metas comuns.

São 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) que representam um apelo urgente à ação de todos os países – desenvolvidos e em desenvolvimento – para uma parceria global. Os ODS reconhecem que a erradicação da pobreza e outras privações devem ser acompanhadas de estratégias que melhorem a saúde e a educação, reduzam a desigualdade e estimulem o crescimento económico – ao mesmo tempo que combatem as alterações climáticas e preservam os ecossistemas.

Os ODS definem as prioridades e aspirações globais para 2030 em áreas que afetam a qualidade de vida de todos os cidadãos do mundo e daqueles que ainda estão para vir.

Estes objetivos globais assumidos pelos 193 países das Nações Unidas têm como ambição "não deixar ninguém para trás", através do estabelecimento de uma linguagem comum para todos os *stakeholders*, fixam metas de sustentabilidade, com foco em áreas críticas para a humanidade, e estruturam-se em torno de 5 Princípios: Planeta, Pessoas, Prosperidade, Paz e Parcerias.

Gro Harlem Brundtland – Our Common Future (1987), Brundtland, ex-primeira-ministra da Noruega e presidente da Comissão Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento, é uma figura central na definição do desenvolvimento sustentável. Seu relatório introduziu a famosa definição de desenvolvimento sustentável como "aquele que

satisfaz as necessidades do presente sem comprometer a capacidade das gerações futuras de satisfazer suas próprias necessidades". A habitação é um aspeto crucial, pois implica o desenvolvimento de comunidades que sejam viáveis a longo prazo. Este documento lançou as bases para as discussões sobre sustentabilidade nas décadas seguintes.

O relatório "Our Common Future" da WCED foi um marco na evolução do pensamento sobre desenvolvimento sustentável, trazendo à tona a necessidade de uma abordagem integrada que considere tanto o desenvolvimento económico quanto a conservação ambiental. Este relatório continua a influenciar políticas e práticas em todo o mundo, promovendo uma visão de futuro que procura o equilíbrio entre crescimento e sustentabilidade:

O relatório popularizou a definição de desenvolvimento sustentável como "aquele que atende às necessidades do presente sem comprometer a capacidade das futuras gerações de atenderem às suas próprias necessidades". Essa definição se tornou um marco na discussão sobre sustentabilidade.

A Comissão destacou que o desenvolvimento económico e a proteção ambiental não são objetivos mutuamente exclusivos, mas sim interdependentes. O crescimento económico deve ser realizado de maneira que respeite os limites dos ecossistemas e promova a justiça social.

O relatório propôs um modelo de crescimento que busca a equidade social e a proteção ambiental. Isso implica em desenvolver tecnologias e práticas que minimizem o impacto ambiental e promovam o uso sustentável dos recursos naturais.

A WCED enfatizou a importância de uma abordagem global para enfrentar os desafios ambientais, como a pobreza, a degradação ambiental e as desigualdades sociais. A colaboração entre países, setores e comunidades é essencial para implementar soluções eficazes.

O desenvolvimento sustentável deve incluir a promoção da equidade social e das oportunidades, destacando que o acesso a recursos e serviços essenciais é fundamental para o bem-estar humano. Argumenta que a habitação adequada é fundamental para garantir a dignidade e a qualidade de vida, refletindo a intersecção entre desenvolvimento sustentável e direitos humanos.

Em síntese, sublinha que o desenvolvimento não envolve apenas termos económicos, mas é uma questão de liberdade e capacidade humana.

A necessidade de um equilíbrio entre crescimento económico, equidade social e proteção ambiental, propondo uma abordagem integrada que não apenas atenda às

necessidades atuais, mas também assegure a capacidade das futuras gerações de atenderem às suas próprias necessidades (Sen, 1999).

Perante os desafios da urbanização moderna, é essencial desenvolver soluções inovadoras para a habitação que respeitem o meio ambiente e atendam às necessidades das populações urbanas. Segundo Rogers (1998) propõe um planeamento que integre espaços verdes, promova a acessibilidade e priorize a inclusão social, destacando que as cidades devem ser projetadas para reduzir a pegada ecológica e melhorar a qualidade de vida de todos os cidadãos.

É importante uma abordagem holística que considera tanto o desenvolvimento urbano quanto a preservação ambiental, apresentando um caminho para um futuro urbano mais equilibrado e sustentável (Rogers, 1998).

Numa visão abrangente do desenvolvimento sustentável, são abordados os três pilares fundamentais, aspetos sociais, económicos e ambientais. Realçando a interconexão entre esses fatores e a necessidade de políticas integradas que promovam a sustentabilidade em nível global (Sachs, 2015).

Também Thierstein e Decoutére (2003) sublinham que o desenvolvimento sustentável é um conceito fundamentado em três dimensões principais. A dimensão social destaca a promoção da equidade e a melhoria da qualidade de vida, garantindo acesso a serviços básicos como saúde e educação, e incentivando a participação comunitária nas decisões. A dimensão económica aborda o crescimento sustentável, que deve ser viável a longo prazo, promovendo práticas de negócios que geram empregos e reduzem desigualdades. Por fim, a dimensão ecológica foca-se na proteção do meio ambiente, destacando a gestão sustentável dos recursos naturais, a redução da poluição e a conservação da biodiversidade, além da mitigação das mudanças climáticas. Juntas, essas dimensões formam a base para um desenvolvimento que atende às necessidades atuais sem comprometer as futuras gerações (Thierstein & Decoutére, 2003).

Essas três dimensões são interdependentes e devem ser consideradas de forma integrada para alcançar um desenvolvimento verdadeiramente sustentável. No contexto da promoção imobiliária, por exemplo, é crucial que os projetos não apenas satisfaçam a procura habitacional, mas que também respeitem e integrem esses princípios nas suas práticas.

Os investidores procuram cada vez mais alinhar os seus portfólios com as ambições dos ODS, canalizando investimentos para organizações que possam demonstrar um impacto considerado sustentável, nomeadamente, no que diz respeito a aspetos ambientais, sociais e de governo (ESG) e que demonstrem claramente o seu impacto positivo nos Objetivos da Agenda 2030.

Os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável podem originar várias oportunidades de mercado e de financiamento: Reduzem o custo capital através dos instrumentos de financiamento alinhados com a sustentabilidade e os ODS.

O financiamento sustentável tem um papel fundamental na concretização dos objetivos de sustentabilidade, incluindo o Acordo de Paris e os ODS, orientando o investimento privado no sentido da transição para uma economia neutra em carbono, justa, resiliente e eficiente na gestão de recursos.

Com a aproximação ao prazo dos ODS (2030), muitos governos podem introduzir novas políticas para garantir que os objetivos sejam alcançados. A crescente regulamentação, que impõe custos às emissões de gases com efeito de estufa e outras práticas empresariais insustentáveis, ameaça as empresas que não as cumpram, correndo assim o risco de falhas no cumprimento legal (o que poderá dar origem a coimas, impostos ou a outras penalidades).

Ao procurar liderar e contribuir no sentido da transição para uma sociedade justa e um planeta saudável, as empresas aumentam a sua competitividade face aos concorrentes e fortalecem a fidelização dos clientes, já que a sustentabilidade é, cada vez mais, um fator de diferenciação positiva para as novas gerações de consumidores que pretendem fazer do consumo um ato de cidadania.

Existe uma unanimidade no entendimento de ser fundamental o desenvolvimento de habitação sustentável ser feito em colaboração entre o setor privado e público.

Porter e Kramer (2006) apresentam a interconexão entre a responsabilidade social corporativa (RSC) e a vantagem competitiva das empresas. Os autores argumentam que as empresas podem integrar o RSC nas suas estratégias de negócio, especialmente no contexto do desenvolvimento de habitação sustentável. Destacam a importância da colaboração entre os setores privado e público para criar soluções habitacionais eficazes que atendam às necessidades da sociedade. Essa abordagem não apenas promove o bem-estar social, mas também pode gerar valor económico para as empresas, demonstrando que a responsabilidade social pode ser um motor de inovação e competitividade.

O "Relatório Brundtland", publicado em 1987 pela Comissão Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento, é um documento fundamental que estabelece como bases para o conceito de desenvolvimento sustentável. O relatório propõe que tanto o setor público quanto o privado devem implementar políticas que integrem considerações ambientais, sociais e económicas. A definição de desenvolvimento sustentável apresentada no relatório destaca a importância de atender às necessidades das gerações presentes sem comprometer a capacidade das futuras gerações de satisfazer suas próprias necessidades. O documento enfatiza a necessidade de uma abordagem colaborativa que envolva governos,

empresas e sociedade civil na busca por soluções que promovam a equidade e a conservação ambiental (Brundtland, 1987).

Sachs (2015) analisa a interconexão entre desenvolvimento sustentável e políticas habitacionais, destacando a importância de um enfoque colaborativo entre os setores público e privado. Defende que, para enfrentar desafios globais como a pobreza e a escassez de moradias, é fundamental promover parcerias que integrem esforços governamentais e iniciativas do setor privado. Destaca que as soluções habitacionais sustentáveis devem fazer parte de uma estratégia mais ampla para o desenvolvimento, onde a inclusão social e a proteção ambiental são prioridade. Defende que uma abordagem colaborativa é essencial para criar cidades resilientes e equitativas que atendam às necessidades da população em crescimento (Sach, 2015).

Sen (1999) argumenta que o verdadeiro desenvolvimento deve se concentrar na ampliação das liberdades e oportunidades das pessoas. Analisa a questão da habitação, destacando como políticas públicas eficazes e iniciativas do setor privado podem garantir o direito à moradia. Ele enfatiza que o acesso a uma habitação adequada é fundamental para promover a inclusão social e a justiça. Ao abordar a habitação como um direito humano, defendemos que é essencial criar condições que permitam a todos os indivíduos viver de forma digna e participar plenamente da sociedade, reforçando a importância de um desenvolvimento que priorize o bem-estar humano.

Neves (2020) explora a importância dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) e a necessidade de parcerias estratégicas para alcançá-los.

Importância dos ODS: Os ODS foram adotados pela ONU como um chamado universal à ação para acabar com a pobreza, proteger o planeta e garantir que todos desfrutem de paz e prosperidade até 2030. Uma abordagem de questões críticas globais, como desigualdade, mudanças climáticas e desenvolvimento económico sustentável.

Quem é Beneficiário dos ODS?: Os ODS visam beneficiar todos os setores da sociedade, incluindo governos, empresas, organizações não governamentais e cidadãos. O foco é garantir que ninguém fique para trás, promovendo inclusão e equidade.

Implementação de Parcerias: A implementação eficaz dos ODS requer colaborações entre diferentes partes interessadas, incluindo setores públicos e privados, sociedade civil e comunidades locais. As parcerias podem ajudar a mobilizar recursos, compartilhar conhecimentos e promover inovações que são essenciais para alcançar os objetivos.

Desafios e Estratégias: O artigo pode abordar os desafios enfrentados na formação de parcerias, como a falta de alinhamento entre objetivos, recursos limitados e a necessidade de cooperação. Estratégias para superar esses desafios incluem o fortalecimento da

comunicação, a definição clara de papéis e responsabilidades e o estabelecimento de metas conjuntas.

Esses elementos ajudam a entender como as parcerias são cruciais para o sucesso dos ODS e como diferentes atores se unem para enfrentar os desafios globais

Promotores, investidores, setor dos materiais e demais operadores demonstraram estar alinhados com a descarbonização do setor e com a mitigação da pobreza energética. Imobiliário mobiliza-se para atingir neutralidade carbónica até 2050.

São prioridades nacionais a mitigação da pobreza energética, o aumento do conforto térmico e a redução da fatura energética em todo o parque de edifícios existentes. A que ritmo está a ocorrer a descarbonização do setor e a transição verde no mercado imobiliário nacional? Estão os promotores, investidores, o setor dos materiais e outros intervenientes alinhados com este desafio?

2.5. Estudos de casos relevantes

A habitação em Canidelo e em Vila Nova de Gaia, reflete as dinâmicas sociais, económicas e urbanas que caracterizam não apenas a região, mas também o contexto nacional. Nos últimos anos, Portugal tem enfrentado uma série de desafios relacionados com a habitação, exacerbados por fatores como a crescente urbanização, a especulação imobiliária e a pressão do turismo.

Em Canidelo, a localização privilegiada junto ao rio Douro e a proximidade com o Porto têm atraído uma população crescente, resultando num aumento da procura por imóveis. No entanto, essa exigência levou a um aumento significativo dos preços, tornando a habitação cada vez mais inacessível para a classe média. Muitos jovens e famílias que aspiram adquirir a sua casa enfrentam dificuldades em encontrar opções que se enquadrem no seu orçamento.

A classe média, que historicamente teve acesso relativamente fácil à compra de imóveis, agora se vê diante de um cenário desafiador. As negociações não têm acompanhado o aumento dos preços das habitações, e muitos se veem obrigados a recorrer a empréstimos bancários com condições onerosas. Além disso, a fragmentação do mercado de trabalho e a instabilidade económica, em parte resultante da pandemia de COVID-19, intensificaram a insegurança financeira, dificultando ainda mais a capacidade de investimento em habitação.

A situação é agravada pela falta de políticas habitacionais eficazes que atendam às necessidades da classe média. Embora o governo tenha implementado iniciativas para

aumentar a oferta de habitação acessível, a execução dessas políticas muitas vezes barra os interesses privados e a lenta burocracia administrativa. A falta de regulação do mercado imobiliário, aliada ao investimento estrangeiro em propriedades, tem contribuído para a gentrificação de áreas que antes eram mais acessíveis.

Em suma, a habitação em Canidelo e em Portugal é um reflexo de uma crise mais ampla que afeta a classe média. Para que haja uma solução sustentável, é essencial que se promovam políticas que priorizem o acesso à habitação digna e que se considerem as particularidades locais, garantindo que todos tenham a oportunidade de viver em condições adequadas e justas.

A crise habitacional em Portugal, particularmente em áreas como Canidelo, Vila Nova de Gaia, exige uma abordagem inovadora e sustentável para enfrentar os desafios atuais. A promoção imobiliária, quando realizada de forma responsável e integrada, pode ser uma solução viável para mitigar os problemas de acesso à habitação e promover um desenvolvimento urbano equilibrado.

Em primeiro lugar, é crucial que a promoção imobiliária foque na construção de habitação acessível. Isso implica a criação de projetos que atendem não apenas a classe alta, mas também as necessidades da classe média e das situações em situação de vulnerabilidade. A implementação de políticas que incentivam a construção de edifícios com unidades habitacionais a preços acessíveis pode ajudar a equilibrar o mercado. Além disso, é fundamental que as autoridades locais e os promotores imobiliários colaborem para garantir que as novas construções incluam uma percentagem de habitação social ou acessível.

Outro aspecto importante é a sustentabilidade ambiental. A promoção imobiliária deve incorporar práticas de construção sustentável, utilizando materiais ecológicos e tecnologias que reduzam o consumo energético. Projetos que favorecem a eficiência energética não apenas beneficiam os moradores, mas também são atualizados para a mitigação das mudanças climáticas. A reabilitação de edifícios existentes, em vez da construção de novos, pode ser uma alternativa eficaz, preservando a identidade local e reduzindo o impacto ambiental.

A promoção imobiliária também pode ser uma oportunidade para revitalizar áreas urbanas degradadas. Em Canidelo, por exemplo, áreas que são de requalificação podem ser transformadas em espaços atrativos para viver e trabalhar. O investimento em infraestruturas, como transportes públicos e serviços comunitários, complementaria os projetos habitacionais, tornando a região mais integrada e acessível.

Além disso, uma abordagem que envolve a participação da comunidade é essencial. O envolvimento dos residentes na conceção e execução dos projetos habitacionais pode

garantir que as necessidades locais sejam atendidas. Consultas públicas e parcerias com associações locais podem resultar em soluções mais alinhadas com as expectativas dos cidadãos.

Por fim, a promoção imobiliária deve ser acompanhada de uma regulação eficaz que previna a especulação imobiliária e proteja os direitos dos inquilinos. A criação de um quadro legal que limite o aumento desenfreado dos preços das rendas é fundamental para garantir que a habitação possa ser acessível.

Em conclusão, a promoção imobiliária, quando orientada por princípios de acessibilidade, sustentabilidade e participação comunitária, pode ser uma solução viável para os problemas habitacionais em Canidelo, Gaia e Portugal. É necessário um compromisso conjunto entre o setor público, privado e a sociedade civil para transformar essa visão em realidade, garantindo que todos tenham acesso a uma habitação digna e sustentável.

2.5.1. Plan Vive

O “Plan Vive” em Madrid exemplifica uma parceria eficaz entre o setor público e privado, promovendo a iniciativa de promoção de habitação acessível. Lançado pela Câmara Municipal de Madrid, o plano tem como objetivo facilitar o acesso à habitação de pessoas e famílias de rendimentos baixos e médios, respondendo a uma necessidade crescente de opções habitacionais dignas na cidade.

A essência do "Plan Vive" reside na colaboração entre o governo local e promotores imobiliários. Através deste plano, a Câmara Municipal disponibiliza terrenos públicos e incentivos fiscais para desenvolvedores que se comprometam a construir unidades habitacionais a preços acessíveis. Em contrapartida, os promotores se comprometem a respeitar um percentual de habitação social em seus projetos, criando um ambiente onde a oferta habitacional se torna mais diversificada e inclusiva.

Os impactos do "Plan Vive" são amplos e significativos. Em primeiro lugar, a iniciativa resultou na construção de milhares de novas unidades habitacionais acessíveis, permitindo que muitas famílias que anteriormente não tinham habitação acessível no mercado imobiliário tenham agora a oportunidade de residir em áreas urbanas desejáveis. Isso não apenas melhorou a qualidade de vida dos moradores, mas também ajuda a combater a segregação social e a gentrificação.

Adicionalmente, o “Plan Vive” tem um efeito positivo na economia local. A construção de habitação gera benefícios e estimula o setor da construção civil, beneficiando empresas

locais e proporcionando um impulso económico à região. Essa abordagem integrada não apenas ajuda a atender à necessidade habitacional, mas também promove um ciclo de crescimento económico sustentável.

O "Plan Vive" também contribui diretamente para diversos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS): ODS 1: Erradicação da Pobreza: Ao oferecer habitação acessível, o plano ajuda a mitigar as condições que levam à pobreza, permitindo que mais cidadãos tenham acesso a um lar digno; ODS 11: Cidades e Comunidades Sustentáveis: A promoção de habitação a preços acessíveis e a revitalização de áreas urbanas são substituídas para tornar as cidades mais inclusivas, resilientes e sustentáveis e ODS 8: Trabalho Decente e Crescimento Económico: A criação de empregos na construção e a dinamização da economia local através do investimento em habitação apoiam o crescimento económico inclusivo.

Além disso, a eficácia do “Plan Vive” serve como um modelo que pode ser replicado em outras cidades que enfrentam desafios habitacionais semelhantes. A combinação de incentivos do setor público e a *expertise* do setor privado demonstra que parcerias estratégicas podem resultar em soluções inovadoras e eficazes para problemas complexos.

Em resumo, o “Plan Vive” em Madrid é um exemplo notável de como a colaboração entre o setor público e privado pode resultar em soluções viáveis para uma crise habitacional. Os resultados desta iniciativa não se limitam apenas à oferta de habitação acessível, mas também se estendem ao fortalecimento da economia local e ao avanço na direção para um desenvolvimento sustentável, alinhando-se aos ODS e promovendo um futuro mais inclusivo para todos os cidadãos.

A construção de moradias para arrendamento acessível em terrenos propriedade da Comunidade de Madrid, de acordo com o Decreto 84/2020, de 7 de outubro, do Conselho de Governo, que regulamenta o procedimento de atribuição e utilização de moradias construídas sob proteção de concessão pública em terrenos de supra -redes municipais.

O Governo de Madrid avançou com o “Plan Vive”, um projeto em parceria com privados, que passa pela construção de 25.000 apartamentos com rendas 50% abaixo do preço de mercado. Este plano requer um investimento de 3.500 milhões de euros e, de acordo com o El Economista.

Para colmatar a falha do mercado de arrendamento madrileno, a autarquia cedeu os terrenos e juntou-se a privados para promover a construção de 25.000 apartamentos, que serão depois concessionados para serem arrendados a preços acessíveis. “O Plano Vive exigirá um investimento de mais de 3.500 milhões de euros que não temos”, disse o vereador da Habitação, citado pelo jornal espanhol, justificando a necessidade de se fazer esta parceria com o setor privado. Entre as principais ações do Plan Vive estão a promoção

da construção de novas unidades habitacionais a preços acessíveis, o apoio à reabilitação de edifícios antigos e áreas degradadas e o fornecimento de subsídios para arrendar, comprar ou reabilitar imóveis. Uma característica importante do Plan Vive é a sua abordagem integrada, que procura envolver diferentes intervenientes, como o governo regional, municípios, setor privado e sociedade civil. Isto permite uma cooperação eficaz para enfrentar os diversos aspetos do problema habitacional, desde a oferta de moradias até a regulação do mercado imobiliário e a proteção dos direitos dos inquilinos. O Plan Vive prevê a expansão do perímetro urbano para construção de habitação; disponibilização de solo público para construção de habitação em regime de parceria público-privada em concessão; e na área do licenciamento estão a trabalhar programas fiscais muito interessantes e que promovem, sem sombra de dúvida, a construção para habitação acessível, tendo o foco sobretudo na redução do tempo dos licenciamentos. Como estão a construir mais, conseguem pela simples lei de mercado (aumento da oferta para fazer face à procura) fazer com que os preços fiquem naturalmente mais baixos (ou conter o seu aumento). Se tivermos um olhar atento, entendemos que as dificuldades que se vivem no país vizinho em termos de habitação não são muito diferentes das sentidas em Portugal, por isso, defendo que devemos aprender com os bons exemplos, ver o que de melhor se está a fazer em prol de mais habitação e mais acessível. Neste caso, claramente, Madrid é um bom exemplo a seguir, e a prova de que é possível construir mais para termos casas mais baratas.

2.5.2. Porto com sentido

Nos últimos anos, a cidade do Porto tem enfrentado desafios importantes no que diz respeito à habitação, especialmente no que se refere à acessibilidade e à diversidade das ofertas habitacionais. Em resposta a esta problemática, o programa municipal "Porto com Sentido" surge como uma iniciativa inovadora que visa não apenas a ampliação, mas também a diversificação do parque habitacional a preços acessíveis.

O município do Porto, num esforço para atender às necessidades habitacionais da classe média, implementou o programa "Porto com Sentido" no final de 2020.

O "Porto com Sentido" é um programa estratégico que integra diferentes políticas públicas, com o objetivo de promover o acesso à habitação digna para todos os cidadãos. Através de uma abordagem multidimensional, o programa procura criar soluções habitacionais que atendam às necessidades variadas da população, incluindo famílias de baixos rendimentos, jovens à procura do primeiro imóvel e grupos vulneráveis.

Uma das principais características do programa é a sua ênfase na construção de parcerias com entidades públicas e privadas, o que permite a mobilização de recursos e a implementação de projetos habitacionais diversificados. Além disso, o programa incentiva a recuperação de imóveis devolutos e a requalificação de áreas urbanas, contribuindo para a revitalização de bairros e a coesão social.

O "Porto com Sentido" também se destaca por promover a inclusão social e a sustentabilidade. Ao incorporar critérios de eficiência energética e acessibilidade nas novas construções, o programa não apenas melhora a qualidade de vida dos residentes, mas também contribui para a preservação do meio ambiente.

Em suma, o programa municipal "Porto com Sentido" representa um passo significativo na direção à construção de uma cidade mais justa e inclusiva. Através da ampliação e diversificação do programa de habitação a preços acessíveis, o Porto reafirma o seu compromisso com o bem-estar dos seus cidadãos, oferecendo soluções habitacionais que refletem as necessidades e aspirações da comunidade.

Este programa visa adquirir propriedades no mercado privado e disponibilizá-las para subarrendamento a preços acessíveis. Até agora, trezentas residências foram incorporadas neste esforço. Após cerca de três anos desde o início do mercado de arrendamento acessível em Portugal, a procura tem sido significativa, destacando a importância de fortalecer este setor habitacional destinado à classe média (via Câmara do Porto). Das 300 habitações disponíveis, 188 foram adquiridas através do programa Porto com Sentido, enquanto 81 são propriedades municipais. Além disso, o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1.º Direito, com apoio do Plano de Recuperação e Resiliência, está a integrar 32 residências na oferta municipal. Em 2026, será o ano de conclusão do programa. Considerando todas as propriedades disponíveis para arrendamento acessível, o valor médio pago pelos subarrendatários é de 428 euros, em contraste com os 1.415 euros do mercado "livre", conforme dados do Portal Imovirtual de 2023. A Empresa Municipal Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, EM, S.A, terá a seu cargo a gestão de todos os contratos de arrendamento, acordos de divulgação e contratos de subarrendamento, celebrados ao abrigo deste Programa.

2.5.3. "The First": Inovação na Construção Híbrida na Península Ibérica

O projeto "The First", que é um marco na construção híbrida na Península Ibérica. Este edifício combina madeira e betão, refletindo uma abordagem inovadora e sustentável na arquitetura moderna.

O edifício "The First", projetado pelo arquiteto Mário Fernandes, destaca-se como o primeiro exemplo de construção híbrida (madeira + betão) na Península Ibérica, sendo uma iniciativa pioneira que reflete a crescente procura por soluções habitacionais sustentáveis e eficientes. Situado em Portugal, este projeto é uma expressão clara da estratégia ESG (Ambiental, Social e Governo) da Casais, que busca integrar práticas sustentáveis em todas as etapas do processo construtivo.

Composto por dois blocos, o "The First" abriga uma unidade hoteleira do Grupo B&B Hotel e 44 apartamentos, oferecendo uma funcionalidade que atende a diferentes necessidades residenciais e de alojamento. A obra incorpora várias soluções de construção *off-site*, permitindo uma execução rápida e eficiente. A montagem dos elementos CREE Buildings no primeiro bloco foi realizada em apenas 8 dias úteis, mostrando a eficácia dessa abordagem inovadora. O segundo bloco foi erguido no mesmo período, demonstrando uma sinergia entre os processos construtivos.

Um dos principais benefícios do "The First" é o seu compromisso com a sustentabilidade ambiental. A utilização da madeira, um material renovável, em combinação com o betão, não apenas reduz a pegada de carbono da construção, mas também promove um ambiente interior mais saudável, com menor emissão de compostos orgânicos voláteis (COVs). A inclusão de sistemas de ventilação eficientes garante a qualidade do ar, priorizando a saúde ocupacional dos futuros residentes.

Além disso, o projeto reflete uma inovação tecnológica significativa, integrando elementos como Blumep, Blufab e os sistemas pré-fabricados Quadrina. Essas soluções não são apenas otimistas para a eficiência energética do edifício, mas também estabelecem um novo padrão para construções futuras, alinhadas com os critérios contemporâneos de sustentabilidade e desempenho.

Em suma, o edifício "The First" representa um marco importante na evolução da construção civil em Portugal e na Península Ibérica. Ao combinar inovação, sustentabilidade e eficiência, este projeto não responde apenas às necessidades habitacionais atuais, mas também estabelece um modelo para o futuro da arquitetura e urbanismo na região.

O edifício "The First", localizado em Guimarães, representa um avanço significativo na industrialização da construção civil em Portugal, destacando-se como um exemplo de

como as novas tecnologias podem ser aplicadas para resolver os problemas de habitação no país. A abordagem híbrida, que combina madeira e betão, juntamente com o uso de soluções de construção *off-site*, fornece diversas vantagens que impactam positivamente o tempo de execução das obras e a eficiência do processo construtivo.

Uma das principais vantagens deste projeto é a redução do tempo de execução. A utilização de elementos pré-fabricados, como os Edifícios CREE, permitiu que a montagem do primeiro bloco fosse concluída em apenas 8 dias úteis. Essa rapidez não só acelera o processo de construção, mas também promove uma resposta mais ágil às crescentes exigências por habitação acessível em regiões urbanas. Num contexto onde a pressão por soluções habitacionais é forte, a capacidade de construir rapidamente é um fator crucial.

Além da eficiência temporal, a industrialização da construção também resulta em uma gestão mais eficaz dos recursos. Ao produzir componentes em ambientes controlados, é possível minimizar desperdícios e otimizar o uso de materiais. Essa abordagem não apenas reduz os custos associados à construção, mas também contribui para práticas mais sustentáveis, certificadas com as exigências atuais de responsabilidade ambiental.

Outro aspeto relevante é a melhoria na qualidade e isolamento das estruturas. Os componentes pré-fabricados são fabricados com altos padrões de controle de qualidade, resultando em edificações mais duradouras e com menor necessidade de manutenção ao longo do tempo. Isso é especialmente importante em um mercado onde a durabilidade e a eficiência energética são cada vez mais valorizadas.

A flexibilidade e a escalabilidade oferecidas pela industrialização também são fundamentais. O projeto "The First" demonstra a capacidade de se adaptar às diversas necessidades habitacionais, criando espaços que atendem tanto a unidades hoteleiras quanto a habitações permanentes. Essa descoberta é essencial para abordar a diversidade de demandas existentes no setor imobiliário.

Em suma, o projeto "The First" ilustra como a industrialização da construção pode ser uma resposta eficaz aos desafios habitacionais em Portugal. Ao reduzir o tempo de execução, melhorar a eficiência e promover a sustentabilidade, este modelo inovador não apenas contribui para a oferta de habitação a preços acessíveis, mas também estabelece um padrão para iniciativas futuras no país. A integração de tecnologias avançadas na construção civil é, portanto, uma estratégia promissora para enfrentar as complexas questões habitacionais que Portugal enfrenta atualmente.

O projeto "The First" não apenas demonstra as vantagens da industrialização da construção, mas também serve como um modelo para futuras iniciativas em Portugal. Ao reduzir o tempo de execução, melhorar a eficiência e promover a sustentabilidade, essa

abordagem inovadora pode ajudar a resolver os desafios habitacionais que o país enfrenta, oferecendo soluções rápidas e eficazes para a população.

2.6. Caracterização da Freguesia de Canidelo

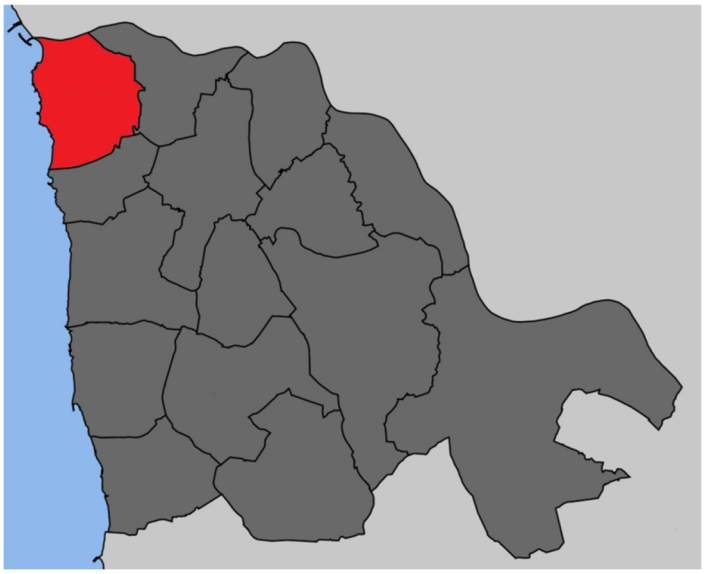

Figura 5 - Mapa de Vila Nova de Gaia - Canidelo (Fonte: Wikipedia)

A freguesia de Canidelo, localizada em Vila Nova de Gaia, é uma área que apresenta características únicas nas vertentes da população, economia e geografia. Relativamente a população a demografia de Canidelo apresenta uma população diversificada, com uma mistura de residentes de longa data e novos habitantes, atraídos pela urbanização e pela proximidade com o Porto.

Na margem esquerda do Rio Douro, junto à sua foz, marginada pelo Oceano Atlântico, situa-se a antiga Vila de Canidelo que dista 5 quilómetros da sede do concelho, Vila Nova de Gaia, e é hoje uma das freguesias da cidade e uma das 24 do concelho de Gaia.

Confronta a Nascente com as freguesias de Santa Marinha e Afurada, a Norte com o Rio Douro, a Poente com o Oceano e a Sul com a freguesia da Madalena.

Faz parte da Província do Douro Litoral, mas já o foi do Alto Douro e, em 1747, era da Beira Alta. A evolução demográfica reflete as tendências urbanas, incluindo o crescimento populacional e a migração interna. Relativamente a composição social a freguesia abriga uma classe média significativa, mas também enfrenta desafios relacionados à inclusão social e à convivência de diferentes estratos sociais. As dinâmicas sociais são influenciadas pela proximidade ao centro urbano do Porto. Relativamente a cultura e identidade, a população de Canidelo mantém tradições locais, refletindo a cultura da região. Festivais, celebrações e práticas comunitárias são importantes para a coesão social e a identidade local. Relativamente a atividades económicas, a economia de Canidelo é diversificada, com setores como comércio, serviços e turismo. A proximidade com o rio Douro e as zonas costeiras favorecem o desenvolvimento do turismo, que se torna uma importante fonte de receita local. Existem desafios económicos importantes, apesar do potencial,

Canidelo enfrenta desafios como a competição com áreas mais envolvidas e a necessidade de investimentos em infraestrutura. A sustentabilidade económica é uma preocupação, especialmente em face da pressão imobiliária.

O empreendedorismo da freguesia tem visto um aumento no de empreendedores locais, com iniciativas que visam valorizar os recursos autóctones e promover produtos e serviços locais.

Relativamente a geografia, a localização e acesso a Canidelo está estrategicamente situado na margem sul do rio Douro, o que proporciona acesso fácil ao Porto e outras áreas da região. Uma geografia que favorece o desenvolvimento de atividades portuárias e comerciais. Relativamente ao ambiente natural, a freguesia possui características naturais distintas, incluindo praias e áreas verdes que são fundamentais para a qualidade de vida dos residentes. No entanto, a urbanização rápida pode ameaçar esses espaços naturais. Relativamente a urbanização em Canidelo tem sido intensa, com a construção de novos empreendimentos sociais e comerciais. Isso traz tantas oportunidades quanto desafios, como a necessidade de planeamento urbano sustentável.

A freguesia de Canidelo, em Vila Nova de Gaia, é um microcosmo que reflete as dinâmicas sociais, económicas e geográficas de uma comunidade em transformação. Será necessário aprofundar o entendimento sobre a freguesia de Canidelo, suas características e os desafios que enfrenta. A análise integrada destes aspetos é crucial para o desenvolvimento de políticas que promovam um futuro sustentável e inclusivo para Canidelo.

Canidelo, uma freguesia situada no concelho de Vila Nova de Gaia, apresenta características demográficas, económicas e geográficas que moldam o contexto habitacional e social da região. Com uma população em crescimento, Canidelo tem atraído famílias, especialmente da classe média, em busca de uma qualidade de vida que combine acessibilidade e proximidade aos centros urbanos.

População: A população de Canidelo tem registado um aumento significativo nas últimas décadas, refletindo uma migração interna e um aumento da natalidade. Este crescimento populacional tem gerado uma maior procura por habitação, no mercado imobiliário local. A classe média, que representa uma parte específica da população, enfrenta desafios específicos relacionados com o acesso a moradias adequadas e aos custos que não comprometem sua estabilidade financeira. A diversidade etária da população, com um número crescente de jovens e famílias, também exige uma adaptação das ofertas habitacionais e de serviços.

Foi possível avaliar a evolução registada no Canidelo no período entre censos (2011 e 2021), nas vertentes da população residente, dos agregados domésticos, da construção edificada e dos alojamentos.

População:

A população total de Canidelo em 2021 era de 28.054 indivíduos (INE, 2021).

Comparativamente com a informação dos censos de 2011 cresceu cerca de 1%, isto é, ganhou 285 indivíduos.

Distribuição da População por Grupos Etários

- 0-9 Anos – 2351 pessoas
- 10-29 Anos – 5690 pessoas
- 30-59 Anos – 12463 pessoas
- >60 Anos – 7550 pessoas

Grupo etário:

Verifica-se um envelhecimento da população traduzido com a existência de 7550 indivíduos com mais de 60 anos.

Verifica-se a predominância de americanos num total de 636 indivíduos de nacionalidade estrangeira.

Níveis de ensino:

Regista-se no ano de 2021, 11.341 indivíduos com o ensino básico, 6.005 com o ensino secundário e um número considerável de indivíduos com o ensino superior 5.634.

Estado civil:

Prevalência do número de indivíduos solteiros, com 12059, sendo o número de casados, com 11763 indivíduos, a percentagem de pessoas solteiras sobrepôs-se ligeiramente à percentagem de casados.

Economia: A economia de Canidelo é caracterizada por uma mistura de atividades comerciais, serviços e uma presença crescente de empresas que procuram se estabelecer na região devido à sua proximidade com o Porto. Apesar da dinâmica económica positiva, a

classe média enfrenta dificuldades em relação ao aumento do custo de vida e à especulação imobiliária, que reforçam a precarização do acesso à habitação. A promoção imobiliária privada, se bem orientada, poderia não apenas atender a essa procura, mas também estimular o desenvolvimento económico sustentável na região.

Agregados domésticos:

Aumento significativo dos agregados domésticos privados com mais de 65 anos, passando de 1194 indivíduos (ano 2011) para 1861 (ano 2021) indivíduos, o que se traduz num acréscimo de 667 agregados.

Predomínio dos agregados constituídos por duas e três pessoas.

Edifícios:

Aumento do número de edifícios construídos de 2 pisos (total de 96 novos edifícios) e de 3 pisos (total de 90 novos edifícios). Menor número de construções de 1 piso (uma diferença de 179 edifícios face a 2011).

Uma boa parte dos edifícios da freguesia foram construídos entre as décadas de 1960 e 2000 no total de 3.813 edifícios.

Alojamentos familiares clássicos:

Preponderância dos alojamentos de tipo residências habituais com total de 11.486 alojamentos em 2021.

Alojamentos vagos a aguardar venda/arrendamento num total de 478 alojamentos.

Alojamentos de residência secundária de 1.266 alojamentos e 527 alojamentos vagos/outros motivos.

Em 2021, os encargos mensais com prestações de empréstimo e outras despesas relacionadas com aquisição de habitação própria predominam as despesas entre 400 euros a 499 euros, num total de 668 alojamentos. Realçar a existência de 3.667 alojamentos sem qualquer encargo.

Em 2021, os preços praticados no arrendamento predominavam encargos entre 300 euros a 399 euros de mensalidade num total de 590 edifícios.

Mercado imobiliário – Venda

Variações de preços de venda de imóveis durante o ano de 2024 em Canidelo:

Mês	Preço m²	Variação mensal	Variação trimestral	Variação anual
Janeiro 2024	3.120 €/m²	0,50%	4,80%	3,20%
Fevereiro 2024	3.148 €/m²	0,90%	3,00%	2,90%
Março 2024	3.136 €/m²	-0,40%	1,10%	1,70%
Abril 2024	3.221 €/m²	2,70%	3,20%	2,00%
Maio 2024	3.349 €/m²	4,00%	6,40%	7,20%
Junho 2024	3.392 €/m²	1,30%	8,10%	8,50%
Julho 2024	3.463 €/m2	2,10%	7,50%	15,20%
Agosto 2024	3.464 €/m²	0,00%	3,40%	13,90%
Setembro 2024	3.504 €/m²	1,20%	3,30%	15,80%
Outubro 2024	3.541 €/m²	1,00%	2,30%	18,90%
Novembro 2024	3.600 €/m²	1,70%	3,90%	17,80%

Tabela 1 - Histórico de variações de preços de venda 2024, Canidelo (Fonte: Imovirtual)

Evolução dos preços de imóveis em relação a novembro 2023: + 17,8 %.

Mercado imobiliário – Arrendamento

Variações de preços de arrendamento de imóveis durante o ano de 2024 em Canidelo:

Mês	Preço m²	Variação mensal	Variação trimestral	Variação anual
Janeiro 2024	11,8 €/m²	- 1,9 %	+ 5,6 %	+ 3,9 %
Fevereiro 2024	12,5 €/m²	+ 5,8 %	+ 10,6 %	+ 11,6 %
Março 2024	12,4 €/m²	- 0,7 %	+ 3,0 %	+ 10,0 %
Abril 2024	12,3 €/m²	- 0,7 %	+ 4,3 %	+ 15,8 %
Maio 2024	12,3 €/m²	0,0 %	- 1,4 %	+ 13,3 %
Junho 2024	12,6 €/m²	+ 2,0 %	+ 1,2 %	+ 8,4 %
Julho 2024	12,6 €/m²	+ 0,2 %	+ 2,2 %	+ 7,4 %
Agosto 2024	12,0 €/m²	- 4,6 %	- 2,5 %	+ 1,4 %
Setembro 2024	12,5 €/m²	+ 4,1 %	- 0,5 %	+ 4,3 %
Outubro 2024	12,5 €/m²	- 0,1 %	- 0,8 %	+ 11,5 %
Novembro 2024	12,4 €/m²	- 0,3 %	+ 3,6 %	+ 10,1 %

Tabela 2 - Histórico de variações de preços de arrendamento 2024, Canidelo (Fonte: Imovirtual)

Geografia: Geograficamente, Canidelo beneficia de uma localização estratégica, com fácil acesso às importantes vias de comunicação e proximidade ao rio Douro, que embelezam a paisagem e oferecem oportunidades recreativas. No entanto, essa valorização geográfica também traz desafios, como a pressão por um desenvolvimento urbano que respeite os princípios de sustentabilidade. A geografia da freguesia, com áreas urbanas e zonas mais rurais, exige uma abordagem equilibrada na promoção de projetos habitacionais que considerem tanto a preservação ambiental quanto a necessidade de espaço para a classe média.

Diante deste panorama, a promoção imobiliária privada em Canidelo deve ser cuidadosamente planeada para atender às necessidades habitacionais da classe média, garantindo a sustentabilidade social, económica e ambiental, em consonância com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável.

A integração da classe média em Vila Nova de Gaia, no Porto, Portugal, e na Europa é um tema que pode ser explorado sob diferentes perspetivas, incluindo aspetos socioeconómicos, culturais e históricos.

1) No contexto Social e Económico

A) Desenvolvimento Urbano: Vila Nova de Gaia, situada em frente ao Porto, tem visto um crescimento significativo, atraindo uma classe média em busca de habitação e oportunidades de emprego. Este aspeto está ligado ao processo de gentrificação e à valorização do espaço urbano.

B) Mobilidade Social: A classe média tem um papel importante na mobilidade social, influenciando a dinâmica económica e social da região. O acesso à educação e as oportunidades de trabalho são fatores cruciais para essa integração.

2) Cultura e Identidade:

a) Identidade da Classe Média: A classe média em Vila Nova de Gaia e no Porto tem as suas próprias características culturais, incluindo hábitos de consumo, estilos de vida e valores. Uma cultura local, influenciada pela proximidade do Porto, molda a identidade da classe média.

b) Participação Cívica: A classe média tende a ser mais ativa em questões cívicas e políticas, participando de associações e movimentos sociais que buscam melhorias nas condições de vida e na qualidade urbana.

3) Desafios e Oportunidades:

a) Desigualdade e Inclusão: Apesar de ser uma classe em ascensão, a classe média enfrenta desafios, como a crescente desigualdade social e a exclusão de grupos mais vulneráveis. A integração plena requer políticas públicas que promovam a equidade.

Impacto da Globalização: A classe média em Vila Nova de Gaia não é imune às influências da globalização, que afetam o mercado de trabalho e as relações sociais. A capacidade de adaptação a essas mudanças é crucial para a sua integração

2.6. Características Demográficas e socioeconómicas de Canidelo

A freguesia de Canidelo, localizada em Vila Nova de Gaia, é uma área que apresenta características únicas nas vertentes da população, economia e geografia.

Canidelo, situada em Vila Nova de Gaia, é uma freguesia que apresenta um conjunto de características demográficas e socioeconómicas que refletem a sua evolução ao longo dos anos.

A economia de Canidelo é planeada, com um equilíbrio entre atividades comerciais, serviços e turismo. A freguesia beneficia da proximidade ao rio Douro e à cidade do Porto, o que favorece o desenvolvimento de atividades ligadas ao turismo, como restaurantes e alojamentos.

O comércio local é vital para a economia da região, com pequenos negócios tradicionais já existentes há muitos anos. Além disso, a crescente urbanização tem atraído novas empresas, contribuindo para a criação de postos de trabalho e dinamizando a economia local.

Canidelo apresenta uma população diversificada, com uma mistura de residentes de longa data e novos habitantes, de diferentes idades e origens, tendo havido um crescimento moderado de famílias que procuram um ambiente mais tranquilo, mas atraídos pela proximidade aos grandes centros urbanos de Vila Nova de Gaia e Porto.

A evolução demográfica reflete as tendências urbanas de crescimento que Canidelo tem tido, incluindo o crescimento populacional e a migração interna. A freguesia abriga uma classe média significativa, mas também enfrenta desafios relacionados à inclusão social e à convivência de diferentes estratos sociais.

A estrutura etária é caracterizada por uma proporção significativa de jovens e adultos, refletindo uma comunidade ativa. Contudo, como em muitas áreas urbanas, Canidelo enfrenta desafios relacionados com o envelhecimento da população, o que exige atenção em termos de serviços de saúde e apoio social.

As dinâmicas sociais são influenciadas pela proximidade ao centro urbano do Porto.

A população de Canidelo mantém tradições locais, refletindo a cultura da região. Festivais, celebrações e práticas comunitárias são importantes para a coesão social e a identidade local.

Geograficamente, está localizada na margem sul do rio Douro, o que lhe confere uma posição estratégica em relação ao Porto. A freguesia é predominantemente plana, com áreas costeiras que conseguem acesso às praias, tornando-a uma opção popular para turismo e lazer.

A proximidade ao rio também tem um impacto positivo nas atividades económicas, como a pesca e o transporte fluvial. A infraestrutura da região, incluindo estradas e transportes públicos, facilita a mobilidade e a ligação com outras zonas de Vila Nova de Gaia e do Porto.

A freguesia possui características naturais distintas, incluindo praias e áreas verdes que são fundamentais para a qualidade de vida dos residentes. No entanto, a urbanização rápida pode ameaçar esses espaços naturais.

A urbanização em Canidelo tem sido intensa, com a construção de novos empreendimentos habitacionais, escolares, sociais e comerciais. Isso traz tantas oportunidades quanto desafios, como a necessidade de planeamento urbano sustentável.

Em resumo, Canidelo é uma freguesia com características demográficas e socioeconómicas que refletem tanto a sua tradição quanto a sua modernização. A diversidade económica, o perfil demográfico dinâmico e a localização geográfica privilegiada tornam Canidelo um lugar atrativo para viver e trabalhar. O desenvolvimento sustentável e a adaptação às necessidades da população serão fundamentais para garantir um futuro próspero para a freguesia.

O mercado de trabalho em Canidelo é influenciado pela urbanização e pela proximidade aos centros urbanos. A freguesia tem visto um aumento na oferta de empregos, especialmente nas áreas de serviços e comércio. No entanto, desafios como a sazonalidade do turismo e a necessidade de qualificação profissional ainda precisam ser envolvidos para garantir a sustentabilidade económica.

A infraestrutura de Canidelo, incluindo transportes públicos e vias de acesso, é um factor determinante para o desenvolvimento socioeconómico. A boa conectividade com o Porto e outras áreas de Vila Nova de Gaia facilita a deslocação dos habitantes e o acesso a serviços essenciais, como saúde e educação.

As características demográficas e socioeconómicas de Canidelo refletem uma comunidade em transformação, marcada por um crescimento populacional moderado e uma economia diversificada. A análise dessas características é fundamental para compreender os desafios e oportunidades que a freguesia enfrenta no contexto atual. Políticas públicas eficazes e a promoção de um desenvolvimento sustentável serão essenciais para o futuro de Canidelo, garantindo uma qualidade de vida elevada aos seus residentes.

A freguesia de Canidelo, em Vila Nova de Gaia, é um microcosmo que reflete as dinâmicas sociais, económicas e geográficas de uma comunidade em transformação. As obras e autores referenciados são recursos valiosos para aprofundar o entendimento sobre esta freguesia, suas características e os desafios que enfrentam. A análise integrada destes aspectos é crucial para o desenvolvimento de políticas que promovam um futuro sustentável e inclusivo para Canidelo.

A evolução da habitação em Vila Nova de Gaia, Portugal, reflete as mudanças sociais, económicas e urbanísticas ao longo dos anos.

Vila Nova de Gaia, situada na margem sul do Rio Douro, começou a se desenvolver como uma área residencial e comercial ao longo do século XIX, especialmente com a

industrialização e o crescimento do setor do vinho do Porto. A partir do final do século XX, houve um processo significativo de urbanização, com a construção de novos bairros e a reabilitação de áreas antigas. Isso incluiu a expansão das infraestruturas e serviços urbanos.

A habitação em Gaia apresenta uma diversidade de tipologias, desde moradias unifamiliares em zonas mais suburbanas até edifícios de apartamentos em áreas urbanas densamente povoadas. A crise económica de 2008 teve um impacto no mercado imobiliário, levando a uma desaceleração na construção e a uma reavaliação das necessidades habitacionais.

Nos últimos anos, houve um foco crescente em projetos de reabilitação urbana, visando revitalizar áreas antigas e melhorar a qualidade de vida, promovendo a sustentabilidade e a inclusão social.

A atual tendência é a procura por soluções habitacionais sustentáveis, com foco em eficiência energética, uso de materiais ecológicos e integração de espaços verdes.

As mudanças demográficas, como o envelhecimento da população e a migração, influenciam as necessidades habitacionais, levando a um aumento na demanda por habitação acessível e adaptada.

A evolução da habitação em Vila Nova de Gaia é um reflexo das transformações sociais e económicas da região, com um foco crescente na sustentabilidade e na qualidade de vida para seus habitantes.

Na última *newsletter* desenvolvida pelo Observatório Social de Gaia foram analisados os dados provisórios decorrentes do 16.º recenseamento da população e do 6.º recenseamento da habitação. Foi, assim, possível avaliar a evolução registada no concelho de Vila Nova de Gaia no período entre censos, nas vertentes da população residente, dos agregados domésticos, da construção edificada e dos alojamentos.

População:

A população de Vila Nova de Gaia cresceu cerca de 0,5%, isto é, ganhou 1.556 indivíduos (sobretudo mulheres).

Grupo etário:

Verificou-se um duplo envelhecimento traduzido na diminuição do número de crianças (-17%, menos 7 728 crianças) e aumento do número de idosos (+39%, mais 18 360 indivíduos). Em Vilar de Andorinho e na união de freguesias de Sandim, Olival, Lever e

Crestuma, a diminuição da percentagem do escalão mais novo da população ultrapassou, em cada uma, os 25%. As freguesias onde o aumento do número de idosos foi mais proeminente foram Canidelo (mais 60%), Vilar de Andorinho (mais 59,4%) e Canelas (aumento em 54%).

Níveis de ensino:

Aumento do nível de escolaridade da população e quebra na fatia da população que não completou qualquer nível de ensino. A taxa de variação no número de indivíduos com o ensino secundário e pós-secundário concluído é semelhante à da Área Metropolitana do Porto (+49% para as duas regiões). Quanto aos indivíduos com o ensino superior, houve um crescimento mais notório em Gaia (um aumento de 51,4%). Registou-se menos 13.409 indivíduos em Gaia (- 26,7%) com nenhum nível de ensino concluído.

A freguesia de Canelas destaca-se pelo aumento significativo de indivíduos com o ensino superior concluído (+79,2%); e Oliveira do Douro pelo aumento nos dois níveis de escolaridade de grau mais elevado (+63,5% no número de indivíduos com o ensino secundário e pós-secundário completo e +70% no número daqueles que concluíram o ensino superior). Destacam-se Avintes e a união de freguesias de Gulpilhares e Valadares, onde os habitantes sem nenhum nível de ensino formal concluído caíram em mais de 33%.

Estado civil:

Prevalência do número de indivíduos solteiros e casados, ainda que com um aumento significativo no número de indivíduos solteiros. Em 2021, em 8 das 15 freguesias, a percentagem de pessoas solteiras sobrepôs-se à percentagem de casados;

Aumento do número de indivíduos divorciados no concelho (+42,8%), sobretudo em S. Félix da Marinha (+77,3%).

Agregados domésticos:

Aumento do número de agregados domésticos privados e institucionais (+6,2%, o que se traduz num acréscimo de 7.047 agregados);

Predomínio dos agregados constituídos por duas e três pessoas (ainda que com um aumento do número de agregados constituídos por duas pessoas);

Aumento do número de famílias unipessoais no concelho (+27,8%). A união de freguesias de Sandim, Olival, Lever e Crestuma que viu aumentar o número de agregados com uma pessoa em 45,9% (274 agregados);

Diminuição dos agregados com cinco ou mais pessoas (-8,8%). A freguesia da Madalena foi aquela onde, ao contrário da tendência observada em todas as outras, os agregados com cinco ou mais pessoas cresceram (mais 32, significando um aumento 16,1%).

Edifícios:

Aumento do número de edifícios construídos em 1,1% (total de 741 novos edifícios). Maior número de construções nas freguesias da Madalena (+ 7,3%), Arcozelo (+6,5%) e S. Félix da Marinha (+5,7%). Diminuição deste número na união de freguesias de Santa Marinha e S. Pedro da Afurada (uma diferença de 358 edifícios face a 2011);

Uma boa parte dos edifícios do município (60,4%) foram construídos entre as décadas de 1960 e 2000 (29,3% entre 1961-1980; 31,1% entre 1981-2000);

Prevalência dos edifícios constituídos por apenas um alojamento (78,7% dos edifícios de Gaia em 2021);

Aumento dos edifícios com 10 ou mais alojamentos no concelho (+2,8%);

Aumento do número de agregados domésticos privados e institucionais (+6,2%, o que se traduz num acréscimo de 7.047 agregados).

Alojamentos familiares clássicos

Crescimento do número de alojamentos familiares (+1,2%), especialmente na freguesia da Madalena (+6,3%);

Preponderância dos alojamentos de tipo residências habituais (84,1% dos alojamentos de Gaia em 2021);

A diferença mais significativa está na diminuição dos alojamentos vagos (representavam 12,5% dos alojamentos em 2011, e 9,4% em 2021). No aproveitamento destes espaços (traduzido na diminuição de alojamentos vagos), destacam-se as freguesias de S. Félix da Marinha, Canelas e a união de freguesias de Gulpilhares e Valadares;

Em 2021, os encargos mensais com prestações de empréstimo e outras despesas relacionadas com aquisição de habitação própria variaram entre os 200 e 399,99€ (55,6%). A freguesia onde os encargos foram mais baixos foi Vilar de Andorinho (23,9% dos seus

alojamentos com mensalidades entre menos de 100 e 199,99€). Os esforços financeiros mais altos para quem pretendia obter habitação própria registaram-se na freguesia da Madalena;

Em 2021, os preços praticados não ultrapassaram, na maioria, o teto dos 400 euros mensais. Entre as uniões de freguesia de Sandim, Olival, Lever e Crestuma e Serzedo e Perosinho, registaram-se agregados que, com alguma expressão, pagaram menos de 20 a 200€ pela mensalidade. Canidelo foi a freguesia onde o arrendamento exigiu maior esforço financeiro.

2.6.1. Situação Atual da Habitação em Canidelo

Este capítulo analisa a situação atual da habitação em Canidelo, uma freguesia de Vila Nova de Gaia. A habitação é um elemento crucial para o bem-estar da população e reflete as condições sociais, económicas e urbanas da região. Este estudo examina os principais aspetos da oferta habitacional, demanda, desafios e políticas inovadoras.

2.6.1.1. Contexto Habitacional

Tipologia de Habitação

Canidelo apresenta uma diversidade de tipologias habitacionais, que vão desde moradias unifamiliares em áreas residenciais tranquilas até apartamentos em zonas mais urbanizadas. A construção de edifícios de habitação multifamiliar tem aumentado, especialmente nas zonas próximas do rio, do mar e do centro da freguesia, respondendo à crescente procura por habitação.

Mercado Imobiliário

O mercado imobiliário em Canidelo tem apresentado um crescimento significativo nos últimos anos, impulsionado pela valorização da freguesia devido à sua localização estratégica e à melhoria da infraestrutura. Os preços das habitações têm aumentado, o que pode dificultar o acesso à casa própria para algumas camadas da população, especialmente os jovens e famílias de rendimentos baixos.

2.6.1.2. Necessidade Habitacional

Crescimento Populacional e Demográfico

O crescimento populacional moderado em Canidelo, com a atração de novas famílias e indivíduos em busca de uma melhor qualidade de vida, tem gerado uma necessidade crescente por habitação. A freguesia, sendo um atrativo local devido à sua proximidade com o Porto e suas praias, tem visto um aumento no número de residentes, o que pressiona o mercado imobiliário.

Necessidades Habitacionais Específicas

Há uma necessidade crescente de habitação acessível e adaptada a diferentes perfis demográficos, incluindo jovens, idosos e famílias de rendimentos variados. A falta de opções habitacionais adequadas pode levar à exclusão social e à dificuldade na integração de novos moradores.

2.6.2. Desafios da Habitação

Acessibilidade e Preços

Um dos principais desafios enfrentados em Canidelo é a acessibilidade à habitação. O aumento dos preços, aliado à estagnação ou ao crescimento lento dos rendimentos, tem dificultado o acesso à própria casa. Muitos moradores podem ser forçados a viver em condições de sobrecarga habitacional ou a procurar alternativas fora da freguesia.

Políticas Habitacionais

As políticas habitacionais em Canidelo precisam ser adaptadas para responder às necessidades atuais. É necessário promover iniciativas que incentivem a construção de habitação acessível e a reabilitação de áreas urbanas degradadas. O envolvimento da comunidade na definição de políticas é essencial para garantir que as soluções atendam às necessidades reais dos residentes.

Conclusão

A situação atual da habitação em Canidelo reflete uma comunidade em transformação, com desafios relacionados à acessibilidade e à oferta habitacional. A análise das condições atuais e das tendências do mercado imobiliário é fundamental para a formulação de políticas eficazes que promovam a inclusão social e o desenvolvimento sustentável.

Garantir o acesso a uma habitação digna e adequada é vital para o bem-estar da população e para o futuro da freguesia.

Mattoso (2001), oferece uma análise profunda da evolução social, económica e política do país, proporcionando um contexto essencial para compreender as dinâmicas atuais, incluindo a situação da habitação em Canidelo, Vila Nova de Gaia. Embora a obra não seja especificamente da habitação, suas reflexões sobre a formação da classe média e as transformações sociais em Portugal servem como um panorama de fundo significativo para a análise contemporânea do setor habitacional.

Nos últimos anos, Canidelo tem enfrentado uma série de desafios e oportunidades relacionadas com a habitação. O crescimento demográfico e a urbanização, aspetos que contribuíram para uma procura crescente por habitação acessível e de qualidade. Uma análise histórica sobre a ascensão da classe média oferece *insights* sobre as expectativas e necessidades habitacionais desse grupo, que se refletem nas escolhas residenciais e nas condições de vida atuais (Mattoso, 2001).

São importantes as políticas públicas e do contexto económico na formação das comunidades (Mattoso, 2001). Em Canidelo, as políticas habitacionais inovadoras nos últimos anos têm procurado responder a essas exigências, mas enfrentam frequentemente desafios como a especulação imobiliária e a falta de infraestrutura adequada. De acordo com Mattoso (2001), o entendimento das transformações sociais e das desigualdades é crucial para analisar como esses fatores impactam a habitação hoje.

Por fim, a inter-relação entre a história e a situação atual é um tema central. Ao refletir sobre o passado e suas implicações no presente, é possível traçar um caminho para o futuro, considerando soluções sustentáveis e inclusivas que atendam às necessidades de todos os habitantes (Mattoso, 2001).

Os Objetivos Habitacionais em Vila Nova de Gaia e Canidelo englobam: Um dos principais objetivos é garantir a acessibilidade à habitação para diferentes faixas sociais. Isso envolve a promoção de habitação de renda controlada e a reabilitação de imóveis existentes para atender às necessidades da população local.

A reabilitação de áreas urbanas degradadas, especialmente em zonas históricas de Canidelo, é um foco importante. O objetivo é revitalizar estas áreas, melhorando a qualidade de vida dos residentes e incentivando o desenvolvimento económico local.

As políticas habitacionais em Gaia também estão alinhadas com os objetivos de sustentabilidade. Isso inclui a promoção de construções ecológicas e a implementação de infraestruturas que reduzam o impacto ambiental, como a eficiência energética em habitação.

A promoção da integração social é um objetivo chave, buscando evitar a segregação sócio-económica. Programas que incentivam a convivência entre diferentes grupos sociais e etários são fundamentais para o desenvolvimento coeso da freguesia.

O crescimento populacional em Vila Nova de Gaia e Canidelo apresenta desafios para atender à demanda habitacional. A administração local precisa planear adequadamente para evitar a sobrecarga de serviços públicos e infraestrutura.

O aumento dos preços no mercado imobiliário apresenta uma barreira significativa para muitos residentes. Estudos e análises sobre a dinâmica do mercado local são essenciais para formular políticas que protejam os mais vulneráveis.

A participação da comunidade nas decisões sobre políticas habitacionais é fundamental. Iniciativas que envolvem a população local em consultas e discussões garantem que as soluções propostas atendam às reais necessidades da freguesia.

Os objetivos habitacionais em Vila Nova de Gaia e na freguesia de Canidelo refletem uma abordagem integrada que considera não apenas a construção de novas habitações, mas também a reabilitação, acessibilidade e sustentabilidade. Autores e documentos oficiais oferecem uma base sólida para entender os desafios e as oportunidades na configuração do futuro habitacional da região. A literatura continua a evoluir, refletindo as necessidades dinâmicas e as prioridades da comunidade local.

Esta análise pode ser aplicada ao contexto de Vila Nova de Gaia, onde a classe média enfrenta desafios relacionados ao aumento dos preços imobiliários

O conceito de cidades globais e como fenómenos como a gentrificação impactam o acesso à habitação, especialmente para a classe média. Sassen (2001) sublinha que o crescimento económico e as transformações urbanas nas cidades globais podem levar à exclusão de certos grupos sociais, complicando o acesso à habitação acessível.

Sua análise é particularmente relevante para entender mudanças urbanas em locais como Vila Nova de Gaia, onde a dinâmica de desenvolvimento urbano e os preços imobiliários estão em constante transformação e onde a urbanização pode afetar o acesso à moradia.

A classe média, especialmente a classe criativa, procura habitação em áreas urbanas revitalizadas (Florida, 2017).

Em Vila Nova de Gaia, o acesso à habitação pela classe média enfrenta vários desafios, incluindo:

A valorização das propriedades, impulsionada por investimentos e turismo, pode dificultar o acesso da classe média a moradias adequadas;

A disparidade entre rendimentos e preços de habitação pode levar a um deslocamento da classe média para áreas periféricas;

A eficácia das políticas habitacionais locais e nacionais em atender às necessidades da classe média é um tema de debate.

É importante a identificação das carências habitacionais que afetam diversas áreas, especialmente em localidades como Canidelo. Apreciar os desafios enfrentados por essas comunidades, que incluem a escassez de habitação acessível, a degradação de infraestruturas e a necessidade de políticas mais eficazes que respondam às realidades sócio-económicas locais.

Uma reflexão sobre a importância de uma abordagem integrada que considere não apenas a construção de novas habitações, mas também a revitalização de áreas urbanas, a promoção de soluções sustentáveis e a inclusão social. Esta análise é crucial para entender os problemas habitacionais atuais em Portugal e para fomentar discussões sobre possíveis soluções e melhorias nas políticas habitacionais.

Entender que o crescimento urbano descontrolado tem gerado uma série de carências habitacionais, revelando desigualdades sociais que se manifestam de forma aguda em áreas como Canidelo. Examinar não apenas a escassez de habitação acessível, mas também a qualidade das infraestruturas e serviços disponíveis para a população.

Destacar que a urbanização não é apenas um processo físico, mas também social, afetando a coesão comunitária e exacerbando as desigualdades. Analisar as respostas das políticas públicas frente a essas questões, muitas vezes insuficientes ou mal direcionadas, e propõe a necessidade de uma abordagem mais integrada e consciente das realidades locais.

Estar a favor de soluções que não apenas atendam à demanda habitacional, mas que também promovam a inclusão social e a equidade, visando um desenvolvimento urbano sustentável que beneficie todas as camadas da sociedade. Esta análise é uma contribuição valiosa para a compreensão dos desafios habitacionais na Região Norte e para a formulação de políticas que busquem mitigar as desigualdades emergentes.

A priorização de grandes projetos de infraestrutura, como avenidas largas e zonas industriais, muitas vezes destroem a coesão social e a diversidade urbana.

Importa analisar as dinâmicas de crescimento e transformação urbana de Vila Nova de Gaia. Examinar como Vila Nova de Gaia tem se desenvolvido ao longo do tempo, considerando fatores históricos, sociais e económicos que influenciam seu crescimento. Um dos focos centrais é a habitação. Saber as necessidades habitacionais da população, abordando a oferta e a procura de moradias, além da acessibilidade e qualidade das habitações disponíveis. Analisar a inter-relação entre urbanização e infraestrutura,

destacando como a melhoria dos serviços públicos, como transporte, saneamento e espaços públicos, é crucial para um desenvolvimento urbano sustentável. Que uma infraestrutura adequada é essencial para atender às necessidades da população e promover a qualidade de vida. Usar estratégias para um desenvolvimento mais equilibrado, que considere tanto o crescimento económico quanto a inclusão social e a preservação ambiental.

Conhecer a diversidade das condições habitacionais em diferentes contextos urbanos, destacando como a escassez de habitação acessível impacta diversas populações. Um dos tópicos centrais do estudo é a crise da habitação em Vila Nova de Gaia, Portugal, que se manifesta na dificuldade de muitos cidadãos em encontrar moradias que sejam ao mesmo tempo acessíveis e adequadas. Conhecer as causas dessa escassez, incluindo o aumento dos preços de imóveis e a gentrificação em áreas urbanas. Saber a qualidade das habitações disponíveis, considerando fatores como condições de habitabilidade, infraestrutura básica e acesso a serviços essenciais. A importância das políticas públicas necessárias para melhorar as condições habitacionais. É fundamental implementar medidas que não apenas aumentem a oferta de habitação acessível, mas que também garantam a qualidade e a sustentabilidade das moradias. Como se manifestam em diferentes contextos podem ser abordadas por meio de políticas eficazes. Conhecer as realidades enfrentadas por comunidades, como a de Vila Nova de Gaia, onde a pressão por habitação acessível e de qualidade é particularmente intensa.

Componentes que definem o mercado residencial e como este evoluem nos últimos anos correlacionando com o processo de expansão do povoamento.

Determinar qual é a média das famílias; Expansão do tecido construído; Obras licenciadas (x destinam-se a habitação): Nº alojamentos nos últimos x anos (fogos novos concluídos); Comparar norte, Canidelo, Vila Nova Gaia e restante país; Comparar.

Diagnóstico Preciso da Situação Habitacional: A quantificação da carência habitacional permite um diagnóstico claro e preciso das necessidades habitacionais da população, especialmente da classe média. Com dados concretos, é possível identificar a magnitude do problema, como a quantidade de famílias que enfrentam dificuldades de acesso à habitação adequada.

Orientação para Políticas Públicas: Dados quantitativos fundamentam a elaboração de políticas públicas eficazes. Através da análise estatística, os formuladores de políticas podem identificar prioridades, alocar recursos adequadamente e desenvolver intervenções direcionadas que atendam às necessidades específicas da classe média.

Monitorização e Avaliação: A quantificação permite a monitorização contínua da eficácia das políticas habitacionais implementadas. Com indicadores claros, é possível avaliar se as medidas adotadas estão realmente cumprindo seus objetivos e ajustá-las conforme necessário, garantindo que as soluções sejam sustentáveis e eficazes no longo prazo.

Justificativa para Investimentos: Dados quantitativos podem servir como base para justificar investimentos em habitação. Ao apresentar estatísticas sobre a carência habitacional, os defensores de políticas podem mobilizar apoio político e financeiro, demonstrando a urgência de ações no setor habitacional.

Integração com os ODS: A quantificação é essencial para alinhar as políticas habitacionais com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS). Ao medir indicadores relacionados ao ODS 11, por exemplo, é possível avaliar a contribuição das políticas habitacionais para o desenvolvimento urbano sustentável e a inclusão social.

Inclusão da Perspectiva da Classe Média: A quantificação permite uma compreensão mais profunda das necessidades da classe média, que muitas vezes é negligenciada em pesquisas habitacionais. Dados específicos sobre essa faixa da população podem informar políticas que realmente atendam suas demandas e desafios.

Promoção da Transparência e Responsabilidade: Ao utilizar dados quantitativos, as políticas habitacionais podem ser mais transparentes, permitindo que a sociedade civil e os *stakeholders* acompanhem e questionem as ações do governo. Isso aumenta a responsabilidade dos formuladores de políticas e pode levar a uma maior participação da comunidade.

2.6.3. Indicadores utilizados para medir a carência habitacional

Para avaliar a carência habitacional entre a classe média no contexto da promoção imobiliária privada, é fundamental adotar uma série de indicadores que proporcionem uma visão clara e abrangente das condições de moradia e do acesso à habitação. Esses indicadores devem alinhar-se aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), especialmente ao ODS 11, que busca tornar as cidades e assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis. A seguir, são apresentados os principais indicadores que serão utilizados na pesquisa.

Índice de Acessibilidade à Habitação: Esse índice avaliará a proporção da renda das famílias de classe média destinada ao pagamento de arrendamento ou financiamento de imóveis. Um índice elevado indicará que uma parte significativa da renda é comprometida com a habitação, sinalizando uma carência habitacional.

Deficit Habitacional: O deficit habitacional será medido através da diferença entre a demanda por moradias adequadas e a oferta disponível. Esse indicador considerará tanto a quantidade de unidades habitacionais necessárias quanto a qualidade dessas habitações, abrangendo aspetos como espaço, segurança e acesso a serviços básicos.

Taxa de Sobrecarga da Habitação: Esse indicador medirá a percentagem de famílias que residem em condições de superlotação, ou seja, aquelas que ocupam mais de um determinado número de pessoas por dormitório. A superlotação é uma clara evidência de carência habitacional e impacta diretamente a qualidade de vida.

Qualidade das Condições de Habitação: A qualidade das habitações será avaliada por meio de critérios que incluem:

Taxa de Mobilidade Habitacional: Esse indicador avaliará a frequência com que as famílias de classe média mudam de residência. Uma alta taxa de mobilidade pode indicar instabilidade habitacional e dificuldades no acesso a moradias adequadas, refletindo a carência de opções acessíveis e de qualidade.

Satisfação dos Moradores: Medir a satisfação dos moradores em relação às suas condições habitacionais é essencial para entender a perceção da classe média sobre a qualidade de suas moradias. Questionários e entrevistas podem ser utilizados para recolher dados sobre a satisfação em relação a fatores como espaço, segurança, localização e acesso a serviços.

Acesso a Financiamento Habitacional: Esse indicador avaliará a disponibilidade e as condições de crédito para aquisição de imóveis pela classe média. A dificuldade no acesso ao financiamento pode limitar as opções de compra e, consequentemente, agravar a carência habitacional.

Análise de Políticas Públicas: A análise das políticas públicas vigentes relacionadas à habitação, incluindo incentivos fiscais, subsídios e regulamentações urbanas, também será considerada. A eficácia dessas políticas pode influenciar diretamente a disponibilidade de habitação acessível para a classe média.

Os indicadores acima proporcionarão uma base sólida para medir a carência habitacional entre a classe média e avaliar o impacto das iniciativas de promoção imobiliária privada. A utilização desses indicadores permitirá uma análise detalhada das condições de moradia e do acesso à habitação, contribuindo para a formulação de soluções alinhadas aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável e para a melhoria das condições de vida da população.

A classe média, em muitos países, é caracterizada por uma faixa de renda que permite um certo nível de conforto, mas que ainda enfrenta desafios significativos em relação ao

acesso à moradia. Compreender as características demográficas e sócio-económicas desta classe é essencial. Isso inclui fatores como:

Renda familiar: A renda média das famílias de classe média varia substancialmente entre regiões, afetando diretamente sua capacidade de adquirir ou alugar imóveis.

Composição familiar: A estrutura familiar (casais, famílias monoparentais, etc.) influencia o tipo de imóvel demandado, como o número de quartos e a metragem.

Localização: A proximidade de serviços e infraestrutura, como escolas, transporte público e áreas de lazer, é um fator determinante na decisão de compra ou locação.

2.6.3.1. Necessidades e Preferências Habitacionais

A demanda habitacional da classe média também é moldada por suas necessidades e preferências específicas. Estudos mostram que esse grupo valoriza:

Acessibilidade financeira: O preço das unidades habitacionais deve estar alinhado com a capacidade de pagamento da classe média, considerando a possibilidade de financiamento e subsídios governamentais.

Qualidade das construções: A classe média busca imóveis que ofereçam qualidade construtiva, segurança e conforto, refletindo uma expectativa de vida digna.

Espaços comuns e infraestrutura: O interesse por condomínios que oferecem áreas comuns, como piscinas, academias e espaços de convivência, tem crescido, pois esses espaços promovem uma melhor qualidade de vida.

2.6.3.2. Impacto da Urbanização e Mobilidade

A urbanização crescente e a migração para áreas metropolitanas têm impactado diretamente a demanda habitacional. Regiões urbanas enfrentam pressão por habitação, resultando em:

Aumento da densidade populacional: A procura por imóveis em áreas centrais leva a um aumento na demanda por habitação, muitas vezes superando a oferta.

Deslocamento e mobilidade: A classe média muitas vezes enfrenta longos deslocamentos diários, o que influencia a escolha do local de moradia. A oferta de habitação deve considerar a acessibilidade ao transporte público e à infraestrutura viária.

2.6.3.3. Integração com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)

A análise da demanda habitacional deve estar alinhada com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), especialmente o ODS 11, que busca tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis. A promoção imobiliária privada pode contribuir para esses objetivos ao:

Criar habitação acessível: Desenvolver projetos habitacionais que atendam às necessidades financeiras da classe média, utilizando modelos de negócios inovadores e sustentáveis.

Promover o uso de tecnologias sustentáveis: Implementar práticas de construção que minimizem o impacto ambiental e reduzam custos operacionais, tornando a habitação mais sustentável a longo prazo.

Fomentar a inclusão social: Garantir que os projetos habitacionais considerem a diversidade da classe média e promovam a integração de diferentes grupos sociais e económicos.

A análise da necessidade habitacional é fundamental para entender como a promoção imobiliária privada pode responder de forma eficaz às necessidades da classe média. Ao considerar as características demográficas, as preferências habitacionais e as diretrizes dos ODS, é possível desenhar soluções habitacionais que não apenas atendam à demanda, mas também contribuam para o desenvolvimento sustentável e a qualidade de vida nas cidades. Essa abordagem integrada permitirá que a promoção imobiliária se torne um motor de transformação social e económica, beneficiando a classe média e a sociedade como um todo.

2.6.4. Políticas públicas e iniciativas habitacionais existentes

As políticas públicas e iniciativas habitacionais em Canidelo, uma freguesia de Vila Nova de Gaia. A habitação é um tema central nas agendas políticas locais, e as estratégias adotadas são fundamentais para enfrentar os desafios habitacionais e promover o bem-estar da população. Este estudo analisa as principais políticas em vigor, as iniciativas locais e o seu impacto na comunidade.

2.6.4.1. Políticas Públicas Habitacionais

Enquadramento Legal e Normativo

As políticas habitacionais em Canidelo estão inseridas num contexto mais amplo de legislação nacional e regional que visa garantir o direito à habitação. O Programa Nacional de Habitação e os planos municipais de ordenamento do território definem diretrizes para o desenvolvimento habitacional, promovendo a construção de habitação acessível e a reabilitação urbana.

Estratégias de Acessibilidade

O município de Vila Nova de Gaia tem implementado estratégias para aumentar a acessibilidade à habitação, focando em subsídios e apoio financeiro para famílias de baixo rendimento. Essas iniciativas visam facilitar o acesso à casa e reduzir a pressão sobre o mercado de arrendamento.

2.6.4.2. Iniciativas Habitacionais Locais

Projetos de Reabilitação Urbana

Canidelo tem visto a implementação de projetos de reabilitação urbana que visam revitalizar áreas degradadas e promover a melhoria das condições habitacionais. Estes projetos incluem a requalificação de edifícios antigos e a criação de espaços públicos que fomentam a convivência comunitária.

Parcerias Público-Privadas

A colaboração entre o setor público e privado tem sido incentivada para promover a construção de habitação acessível. Parcerias com construtores e investidores têm permissão para o desenvolvimento de novos empreendimentos habitacionais que atendam às necessidades da população local.

Programas de Habitação Social

Existem programas de habitação social que visam proporcionar moradia a famílias em situação de vulnerabilidade. A gestão dessas habitações é realizada por entidades locais, que visa garantir a inclusão social e o apoio necessário para a integração dos moradores na comunidade.

2.6.4.3. Desafios e Oportunidades

Desafios de Implementação

Apesar das iniciativas em curso, Canidelo enfrentou desafios significativos, como a necessidade de maior investimento em habitação acessível e a resistência da comunidade para novos projetos. A falta de terrenos disponíveis e a burocracia também podem dificultar o desenvolvimento de novas habitações.

Oportunidades de Melhoria

A crescente consciencialização sobre a importância da habitação digna cria oportunidades para a implementação de novas políticas e iniciativas. A participação da comunidade na definição de políticas habitacionais é essencial para garantir que as soluções propostas atendam às necessidades reais da população.

As políticas públicas e iniciativas habitacionais em Canidelo são fundamentais para enfrentar os desafios habitacionais e promover um desenvolvimento sustentável. Ao implementar estratégias que favoreçam a acessibilidade e a reabilitação urbana, a freguesia pode garantir que todos os seus habitantes tenham acesso a uma habitação digna e adequada. O envolvimento da comunidade e a colaboração entre os diferentes setores são cruciais para o sucesso dessas políticas.

O direito à habitação está previsto no Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro e no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, constitui uma das mais importantes marcas genéticas do Estado de Direito Democrático nascido a 25 de Abril de 1974 e do ambicionado e, desde então, amplamente realizado Estado Social.

Tal objetivo é afirmado pelo XXII Governo Constitucional, cujo programa reconhece a conceção do direito à habitação como um direito social, de vocação universal, que visa garantir a todos uma habitação adequada a custos acessíveis. Reconhece-se também a necessidade de garantir a adoção de instrumentos diferenciados em função das necessidades específicas dos destinatários, realizando-se, assim, de modo eficiente, um direito que é de todos e não uma mera prerrogativa de apoio do Estado aos mais carenciados.

Para a aproximação a estes objetivos foi fundamental a criação da primeira lei de bases da habitação, aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro (LBH), que veio criar um quadro normativo de primeiro nível, que define as competências que neste âmbito cabem a cada uma destas entidades e impõe um dever de ação para cada uma delas.

Neste âmbito, a LBH veio impor o dever de regulamentação em algumas matérias específicas, como sejam a das obrigações das entidades públicas quanto à garantia de uma alternativa habitacional, a dos termos em que as mesmas entidades têm direito legal de preferência na alienação de imóveis habitacionais, bem como a das suas competências de fiscalização das condições de habitabilidade no âmbito do arrendamento habitacional.

O presente decreto-lei visa, pois, no cumprimento da obrigação referida, regulamentar estes importantes aspetos do conteúdo do direito à habitação, dando-lhes forma e corpo, alinhando-se as previsões aqui contidas com os objetivos de política pública inscritos no programa do XXII Governo Constitucional.

Deste modo, procede-se à definição de situação de efetiva carência habitacional, para os efeitos previstos no n.º 6 do artigo 28.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua redação atual. Assim, considera-se que estão em tal situação as pessoas que não possuam, ou que estejam em risco efetivo de perder, uma habitação adequada, não constituindo uma alternativa habitacional aquela que imponha uma alteração ao agregado habitacional pré-existente à situação de carência, salvo se esta alteração resultar de pedido ou obtiver a concordância escrita de todas as partes envolvidas.

Impõe-se ainda um dever de articulação entre as diversas entidades, do Estado e dos municípios, para que de forma pró-ativa possam resolver as situações das pessoas em situação de efetiva carência habitacional.

Também quanto à função social da habitação, promove-se o seu uso efetivo, dando-se a possibilidade aos municípios de, no âmbito do procedimento de classificação de um imóvel de uso habitacional como devoluto, quando o mesmo se situe em zona de pressão urbanística, apresentar uma proposta de arrendamento do imóvel ao seu proprietário, para posterior subarrendamento, ou, nos casos em que, após vistoria, se conclua que o imóvel se encontra em mau estado de conservação, aproveitar o procedimento de classificação do imóvel como devoluto para determinar a execução de obras necessárias à sua correção, ao abrigo dos artigos 89.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual (RJUE), aplicando-se igualmente, quanto ao ressarcimento pela execução destas obras, o disposto nos artigos 108.º e 108.º-B do mesmo decreto-lei.

Relembre-se, a este propósito, que as alterações efetuadas a este regime, previsto no RJUE e operadas pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio, vieram alargar o âmbito das obras necessárias à correção das más condições de segurança ou salubridade, podendo ser determinada não apenas a execução de obras de conservação, mas também a execução de obras de alteração, ampliação ou reconstrução que se mostrem necessárias, com as naturais consequências de obrigatoriedade do cumprimento das normas legais e regulamentares,

desde logo, as previstas no regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho.

Relativamente ao direito de preferência na aquisição de imóveis habitacionais, esclarece-se os casos em que o mesmo existe, graduando-se a hierarquia da preferência de entre as diversas entidades públicas e prevendo-se que este mecanismo funciona no âmbito da legislação já em vigor para o efeito, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, na sua redação atual, que garante já a desmaterialização e simplificação deste procedimento.

Por fim, quanto à fiscalização do arrendamento habitacional, importa definir quais as competências que o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), enquanto organismo do Estado a quem foi atribuída a responsabilidade nesta matéria, passa a deter.

Neste âmbito, merece destaque a possibilidade dada ao IHRU, I. P., de, quando tenha conhecimento de factos que possam consubstanciar a existência de deficiências nas condições de habitabilidade de fogos arrendados ou subarrendados, poder solicitar à câmara municipal do sítio do imóvel a determinação do nível de conservação do respetivo locado e, deste modo, em articulação com as autarquias locais, poder contribuir para a resolução dos problemas detetados nas condições de habitabilidade dos fogos arrendados.

Por último, prevê-se ainda a obrigatoriedade de a publicitação dos imóveis com vista ao arrendamento ser acompanhada de elementos obrigatórios que permitam ao pretendente a inquilino ter um conhecimento prévio do prédio ou fração a arrendar, dando mais transparência e credibilidade a este mercado, evitando-se a publicitação de imóveis que não tenham uso habitacional autorizado ou que não reúnam condições para o efeito.

No desenvolvimento do regime jurídico estabelecido pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, e nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

O governo apresentou em maio de 2024 o programa “Construir Portugal: Nova Estratégia para a Habitação”. Engloba 30 medidas para dar “resposta imediata” à crise de oferta habitacional”. A Construção de 25 mil casas extra PRR custa 1.000 milhões.

Incentivar a oferta com a disponibilização de imóveis e redução de custos; promover a habitação pública; devolver a confiança no arrendamento; simplificar a legislação; fomentar a habitação jovem; e assegurar a acessibilidade na habitação. São estes os seis capítulos em que se divide o plano apresentado pelo primeiro-ministro, Luís Montenegro, e pelo ministro das Infraestruturas e Habitação, Miguel Pinto Luz, durante uma conferência de imprensa no Salão Nobre da Câmara Municipal do Porto.

Municípios identificaram 53 mil casas com condições de indignidade e a necessitar de intervenção no âmbito do 1º Direito. Governo vai "fazer uma triagem" e "dar condições para que isto aconteça".

O Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) tem previsto o financiamento de 1,7 mil milhões de euros para construir 26 mil casas para ajudar a combater a crise da habitação em Portugal. Mas, os municípios depois de um levantamento para identificar as casas que apresentavam condições de indignidade elevaram o número de fogos a necessitar de intervenção no âmbito do 1º Direito para 53 mil.

O IHRU foi por isso inundado de candidaturas e agora o Executivo quer reestruturar este instituto expurgando-o daquelas que não são as suas competências naturais, mas também passar para os municípios a responsabilidade de aprovar projetos dispensando a luz verde do IHRU.

A elaboração e implementação do Plano Diretor Municipal (PDM) em Vila Nova de Gaia, com foco na freguesia de Canidelo, são fundamentais para o planeamento urbano e a gestão do território, especialmente em relação à habitação.

O crescimento das cidades, urbanização e suas implicações sociais, económicas e ambientais. Lourenço (2003) explora temas como planeamento urbano, políticas habitacionais e os desafios enfrentados pelas áreas urbanas em diferentes contextos.

Segundo Lourenço (2003) o plano-processo em Arnhem/Nijmegen que são duas cidades localizadas na região de Gelderland, nos Países Baixos (Holanda) como um exemplo de desenvolvimento urbano que procura integrar diferentes aspetos da urbanização, como a sustentabilidade, a mobilidade e a qualidade de vida.

Segundo Lourenço (2003) este plano-processo se destaca pela abordagem participativa e pela discussão na colaboração entre diversas partes interessadas, incluindo governos, comunidades locais e investidores. Ressalta que a flexibilidade do plano permite adaptações às necessidades e dinâmicas locais, promovendo uma urbanização mais resiliente (Lourenço, 2003).

O plano foi desenvolvido com uma abordagem integrada, considerando aspectos sociais, económicos e ambientais, o que favoreceu uma execução mais coesa.

Lourenço (2003) destaca a importância da participação dos cidadãos no processo de planeamento, o que ajudou a criar um senso de pertença e aceitação das mudanças propostas.

O projeto focou na melhoria da mobilidade urbana, promovendo alternativas sustentáveis de transporte, como ciclovias e transporte público, contribuindo para a redução do tráfego e da poluição. A revitalização de áreas urbanas degradadas foi uma prioridade, resultando em melhorias estéticas e funcionais nas comunidades envolvidas (Lourenço, 2003).

A autora aponta que o projeto incorporou práticas sustentáveis, alinhando-se com objetivos ambientais mais amplos (Lourenço, 2003).

Lourenço (2003) destaca a importância de uma visão integrada que considere não apenas o crescimento físico da cidade, mas também o impacto social e ambiental das intervenções urbanas. Lourenço argumenta que o caso de Arnhem/Nijmegen pode servir como um modelo para outras cidades que enfrentam desafios semelhantes na gestão de sua expansão urbana.

Lourenço (2003) conclui que o plano-processo em Arnhem/Nijmegen serve como um modelo para outras cidades que buscam abordar a expansão urbana de maneira sustentável e inclusiva.

O PDM de Vila Nova de Gaia, disponível no site oficial da câmara, é o documento central que define as diretrizes para o uso do solo, a habitação e o desenvolvimento urbano. O PDM inclui análises de necessidades habitacionais, zonas de reabilitação urbana e áreas de expansão residencial, servindo como base para todas as políticas habitacionais no município.

Estudos do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU): Relatórios e diretrizes desse instituto frequentemente analisam o impacto dos PDM nas políticas habitacionais em diferentes municípios, incluindo Gaia.

Esses estudos fornecem uma visão crítica sobre a eficácia das estratégias propostas pelo PDM.

2.6.5. Aspetos do PDM Relacionados à Habitação em Canidelo

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Vila Nova de Gaia, que entrou em vigor a 13 de agosto de 2009, tem sido objeto de diversas alterações ao longo dos anos, com o objetivo de adaptar o plano às mudanças nas políticas urbanísticas e económicas, bem como de garantir sua compatibilidade com novas normativas e regulamentações.

Principais Alterações ao PDM de Vila Nova de Gaia:

13-08-2009: O PDM original foi publicado pelo Aviso n.º 14327/2009, estabelecendo as diretrizes para o planeamento urbano e o desenvolvimento municipal.

18-01-2013: Foi publicada a primeira correção material ao PDM, através do Aviso n.º 904/2013, visando corrigir eventuais erros ou omissões no texto do plano.

19-01-2018: O PDM passou por uma alteração para adequação ao Regime Excecional de Regularização das Atividades Económicas (RERAE), com o Aviso n.º 980/2018. Essa alteração teve o propósito de regularizar atividades económicas que, devido a situações excecionais, não estavam em conformidade com a legislação urbanística.

13-07-2018: Foi publicada uma nova alteração ao PDM, com a Declaração n.º 9505/2018, ajustando o plano a novas necessidades de planeamento urbano e territorial.

10-03-2020: Uma segunda alteração foi realizada em conformidade com a 2ª fase do RERAE, conforme o Aviso n.º 4183/2020, para continuar a regularização das atividades económicas.

16-09-2020: O PDM sofreu sua 1ª adaptação, com a publicação do Aviso n.º 14064/2020, com o objetivo de ajustar o plano a novas dinâmicas sociais e económicas.

30-07-2020: Uma 2ª adaptação foi publicada pela Declaração n.º 90/2021, para ajustar ainda mais o PDM às mudanças no contexto urbano e territorial.

16-09-2021: O PDM passou por sua 3ª adaptação, conforme o Aviso n.º 165/2021, para continuar a ajustá-lo às necessidades da cidade.

16-08-2023: A última alteração ao PDM foi publicada, com o Aviso n.º 15421/2023, para garantir a compatibilização com as normas do Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho, um projeto específico de planeamento costeiro que visa preservar e valorizar a área costeira de Gaia.

Essas sucessivas alterações e adaptações ao PDM de Vila Nova de Gaia refletem a necessidade de atualização constante do plano para garantir que ele atenda às exigências de desenvolvimento sustentável, regularização de atividades económicas e integração com programas de reabilitação e conservação ambiental, além de adaptar-se a novas regulamentações e normas nacionais e internacionais.

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Vila Nova de Gaia, incluindo a freguesia de Canidelo, é um documento estratégico essencial para a organização do espaço urbano e o desenvolvimento habitacional na região. Ele estabelece as diretrizes e metas para o crescimento e a reorganização do território, de forma a responder aos desafios demográficos, sociais e ambientais que o município enfrenta.

Objetivos Habitacionais a Curto, Médio e Longo Prazo

A análise dos objetivos habitacionais no município de Vila Nova de Gaia e em Canidelo é crucial para entender a direção do planeamento urbano e as políticas habitacionais que visam garantir a qualidade de vida para a população. Esses objetivos estão divididos em curto, médio e longo prazo, refletindo as necessidades e prioridades em diferentes horizontes temporais.

Objetivos a Curto Prazo (1-2 anos)

Nos primeiros anos, os objetivos habitacionais devem focar em soluções rápidas e eficazes para mitigar problemas urgentes no mercado habitacional. Algumas das principais ações a curto prazo incluem:

Promoção da habitação acessível: Incentivos e subsídios para famílias de baixos rendimentos que necessitam de apoio para aceder ao mercado de arrendamento ou adquirir a casa própria.

Reabilitação de imóveis vagos: A implementação de políticas públicas que incentivem a recuperação de edifícios devolutos, especialmente em áreas centrais e zonas de Canidelo que necessitam de revitalização. Isso ajudará a melhorar a qualidade de vida e atrair novos residentes.

Informação e acesso a programas habitacionais: Aumentar a consciencialização sobre os programas de habitação disponíveis, esclarecendo a população sobre como aceder a subsídios, financiamentos ou projetos de reabilitação.

Reabilitação urbana em áreas específicas: Iniciar projetos de reabilitação urbana em áreas degradadas de Canidelo e outras zonas de Gaia, com o objetivo de melhorar a infraestrutura e atrair novos habitantes.

Objetivos a Médio Prazo (3-5 anos)

A médio prazo, o foco deve ser a implementação de projetos mais estruturados, com parcerias e investimentos para a construção de novas habitações e a melhoria da infraestrutura urbana. As principais ações incluem:

Construção de novas habitações sociais: Em colaboração com entidades privadas, ONG's e outras organizações, Vila Nova de Gaia deverá aumentar a oferta de habitação social para atender à crescente demanda por habitação acessível.

Eficiência energética e construção sustentável: A implementação de práticas de construção sustentável, com foco em eficiência energética, é fundamental para garantir que os novos projetos habitacionais atendam aos padrões ambientais e de sustentabilidade.

Melhoria da infraestrutura de serviços públicos: Investir na infraestrutura urbana, incluindo transporte público, saúde e educação, para apoiar o crescimento habitacional de forma integrada e garantir que as novas áreas de habitação tenham o suporte necessário para uma vida digna.

Objetivos a Longo Prazo (5-10 anos e além)

Os objetivos a longo prazo têm como foco o planeamento estratégico para o crescimento sustentável e a qualidade da habitação ao longo das próximas décadas. Algumas das ações principais incluem:

Expansão urbana sustentável: Desenvolver um planeamento urbano que antecipe a expansão demográfica de forma equilibrada e sustentável. Isso inclui a distribuição equilibrada de habitação em Gaia, levando em conta a necessidade de preservar áreas verdes, melhorar a mobilidade urbana e garantir a eficiência dos serviços públicos.

Programa contínuo de reabilitação: Estabelecer um programa contínuo de reabilitação urbana, não só para manter as condições das habitações existentes, mas também para melhorá-las ao longo do tempo, com ênfase na preservação do património e na qualidade de vida dos moradores.

Inclusão social e diversidade habitacional: Promover políticas habitacionais que garantam a inclusão social, proporcionando a diversidade habitacional e criando condições para a convivência entre diferentes grupos socioeconómicos. Isso envolve a criação de zonas mistas e a promoção de habitação para diferentes faixas de rendimento, evitando a segregação social.

Plano de longo prazo para o acesso à habitação: Criar e ajustar políticas de acesso à habitação que acompanhem as mudanças demográficas, garantindo que a expansão da cidade esteja alinhada com as necessidades de todos os segmentos da população.

Documentos e Fontes para Entender os Objetivos Habitacionais

Plano Diretor Municipal (PDM): O PDM de Vila Nova de Gaia define as grandes orientações e metas para o desenvolvimento do município e é um documento central para o planeamento habitacional.

Plano Municipal de Habitação: Este plano oferece diretrizes específicas para a implementação de projetos habitacionais no município, focando no acesso à habitação e na qualidade urbana.

Relatórios do Instituto Nacional de Estatística (INE): Os dados demográficos e socioeconómicos oferecidos pelo INE são essenciais para ajustar os objetivos habitacionais às necessidades reais da população. Esses dados ajudam a identificar as zonas mais carentes e os tipos de habitação mais demandados.

Estudos académicos e de entidades especializadas: Diversos estudos de urbanismo, sociologia e economia proporcionam uma análise mais profunda dos desafios habitacionais e das melhores estratégias para enfrentá-los. Esses documentos são frequentemente citados nos planos e projetos municipais.

A política habitacional em Vila Nova de Gaia e em Canidelo visa responder de forma estratégica aos desafios do mercado de habitação, proporcionando soluções de curto, médio e longo prazo. A implementação de habitação acessível, a reabilitação urbana, a sustentabilidade e a inclusão social são pilares fundamentais para garantir um futuro mais equilibrado e justo para os moradores da região. O uso de dados oficiais, como os do INE, e o desenvolvimento de planos estratégicos como o PDM e o Plano Municipal de Habitação são essenciais para o sucesso dessas políticas.

2.6.5.1. GAIURB

A GAIURB - Gestão de Ativos Urbanos de Vila Nova de Gaia é uma empresa municipal criada com o objetivo de gerir o património imobiliário e promover políticas habitacionais no município de Vila Nova de Gaia, com destaque para a freguesia de Canidelo. Constituída a 9 de abril de 2002, a GAIURB tem como missão facilitar o acesso à habitação, impulsionar a reabilitação urbana e contribuir para o desenvolvimento sustentável da região. Seu foco está na promoção de habitação social, na recuperação de edifícios e na melhoria das condições de vida da população.

Ao longo dos anos, a GAIURB tem se destacado por implementar práticas sustentáveis nos seus projetos, com ênfase em eficiência energética e na preservação ambiental. A empresa não só atua na construção de novas habitações, como também no arrendamento social, garantindo que diferentes segmentos da população tenham acesso a habitação digna. Suas iniciativas visam revitalizar zonas urbanas e melhorar a qualidade de vida dos moradores.

Em 2011, a GAIURB passou por uma fusão por incorporação, absorvendo as entidades "Gaia Social - Entidade Empresarial Municipal de Habitação, EEM" e "Cidade Gaia, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana, EEM". Esse processo resultou na sua reestruturação e na sua nova denominação, GAIURB - Urbanismo e Habitação, EM, tornando-se a principal responsável pelo urbanismo, habitação social e reabilitação urbana no município. A mudança de nome e a incorporação dessas entidades visaram fortalecer a atuação da GAIURB nas áreas de planeamento urbano e recuperação da paisagem urbana.

A missão da GAIURB é, portanto, atuar com rigor, competência e excelência em todas as áreas de sua atuação, tornando-se uma referência no serviço ao cidadão, com uma gestão eficiente e transparente. Além disso, a empresa busca estar na vanguarda da inovação, promovendo a modernização dos serviços e garantindo o compromisso com o desenvolvimento sustentável e a qualidade de vida para todos os habitantes de Vila Nova de Gaia.

Por meio de seus projetos e ações, a GAIURB tem um papel crucial no para enfrentar os desafios habitacionais contemporâneos em Vila Nova de Gaia, promovendo uma cidade mais inclusiva, sustentável e bem planeada.

2.6.5.2. Medidas Câmara de Vila Nova de Gaia

Em novembro de 2019, a Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia lançou um concurso para a construção de cerca de 500 fogos de habitação de renda acessível, com um investimento total de aproximadamente 20 milhões de euros. O projeto visa fornecer uma solução habitacional para famílias que não conseguem encontrar casa no mercado de arrendamento tradicional, mas que também não preenchem os requisitos para a habitação social. O preço das rendas será de 150 euros para um T1, 200 euros para um T2 e 250 euros para um T3, conforme anunciado pelo presidente da Câmara, Eduardo Vítor Rodrigues.

A iniciativa responde à necessidade de uma nova abordagem para as questões habitacionais, voltada para a chamada "nova geração de famílias" que enfrenta dificuldades em se enquadrar nos modelos tradicionais de arrendamento e habitação social. O autarca sublinhou a importância de adotar uma nova política de habitação, dado que os desafios habitacionais atuais são diferentes dos problemas enfrentados no passado.

Os empreendimentos de renda acessível serão localizados em várias áreas do município, incluindo a zona dos Arcos do Sardão, perto da Estrada Nacional 222, bem como em terrenos em Pedroso, Olival, Santa Marinha e Avintes. Além disso, o autarca expressou sua preocupação com o grande número de casas inutilizadas ou degradadas no

concelho, nas quais a Câmara não pode intervir devido à falta de um instrumento jurídico adequado. Ele fez um apelo para a criação de um mecanismo que permita a intervenção em zonas abandonadas e imóveis devolutos.

Em paralelo, Eduardo Vítor Rodrigues mencionou a intenção de reunir com o Novo Banco, que detém a Quinta da Seara, um empreendimento com cerca de 1.000 casas perto da EN222, mas com apenas 20% de taxa de ocupação. O objetivo seria avaliar a compra do empreendimento a um preço justo e integrá-lo no programa de renda acessível.

Esse projeto é um passo importante para enfrentar a crise habitacional em Vila Nova de Gaia e proporcionar alternativas de habitação para famílias que estão fora do alcance das opções convencionais de arrendamento e habitação social.

CAPÍTULO 3 - Contributos da promoção imobiliária privada

3.1. O papel do Setor Privado na habitação

A promoção imobiliária privada não se restringe apenas às empresas de construção civil. Embora essas empresas desempenhem um papel importante no desenvolvimento de projetos habitacionais, a promoção imobiliária envolve uma gama mais ampla de atividades e *stakeholders*, incluindo: Promotores imobiliários: Empresas que planeiam, financiam e gerem projetos imobiliários, que podem incluir a compra de terrenos, a conceção de projetos e a venda ou locação de unidades; Empreiteiros: Empresas que realizam a construção propriamente dita, mas que não podem ser responsáveis pelo desenvolvimento do projeto; Investidores: Pessoas ou entidades que financiam projetos imobiliários, buscando a rendibilidade sobre o investimento.

A promoção imobiliária privada envolve vários intervenientes no mercado imobiliário:

Empresas que fazem o planeamento, financiamento e gestão de projetos imobiliários, que podem incluir a compra de terrenos, a conceção de projetos e a venda ou arrendamento de unidades; Empresas que realizam a construção propriamente dita, mas que não podem ser responsáveis pelo desenvolvimento do projeto; Pessoas ou entidades que financiam projetos imobiliários, procurando rendibilidade no mercado imobiliário.

Setor da Construção Civil – Propulsores da oferta de habitação

O setor da construção civil em Vila Nova de Gaia, Portugal, é crucial o seu contributo para oferta de habitação na região, especialmente em um contexto de crescimento urbano e transformação social.

É necessário conhecer as tendências atuais na construção civil e como estas influenciam a oferta de habitação na cidade. Explorar a interseção entre urbanismo, habitação e inovação, destacando o papel crucial que as novas tecnologias e práticas sustentáveis desempenham nesse contexto.

As mudanças recentes no setor da construção civil, que incluem não apenas avanços tecnológicos, mas também uma crescente consciência sobre a necessidade de práticas que respeitem o meio ambiente. A incorporação de tecnologias modernas, como a construção

modular e o uso de materiais sustentáveis, pode transformar a maneira como as habitações são projetadas e construídas, promovendo eficiência e reduzindo o impacto ambiental.

A importância da sustentabilidade no desenvolvimento urbano, discutindo práticas que visam minimizar a pegada ecológica das novas construções. A adoção de soluções sustentáveis não é apenas benéfica para o meio ambiente, mas também essencial para atender às expectativas da população moderna, que busca não apenas habitações, mas espaços que promovam qualidade de vida e bem-estar.

As inovações na construção civil podem facilitar o acesso à habitação, especialmente num contexto de crescente urbanização e procura habitacional. A combinação de urbanismo inteligente e práticas de construção sustentáveis pode criar um ambiente urbano mais inclusivo e resiliente.

Além disso, os desafios que Vila Nova de Gaia enfrenta em termos de planeamento urbano, destacando a necessidade de políticas públicas que incentivem a inovação e a sustentabilidade, ao mesmo tempo em que garantam a proteção das comunidades existentes.

Em síntese, destacaria a importância de integrar novas tecnologias e práticas sustentáveis na oferta de habitação, visando um desenvolvimento urbano mais equilibrado e responsável.

O setor da construção civil é um fator crucial na oferta de habitação, influenciando não apenas a quantidade de unidades habitacionais disponíveis, mas também a qualidade e a acessibilidade dessas moradias.

O principal indicador que reflete a produção de cimento na construção civil é o índice de produção de cimento ou volume de produção de cimento, dá-nos a variação na produção de cimento em relação a anos anteriores, permitindo avaliar se á crescimento ou retração da indústria da construção. Assim, a evolução da sua produção dá-nos uma aproximação a evolução do setor da construção civil e, consequentemente o ritmo da produção de espaço construído.

As vendas de cimento refletem a procura do mercado habitacional, estando ligado ao número de projetos de construção finalizados e em curso.

Estes indicadores permitem avaliar a atividade da construção civil e a evolução da economia, tendo em conta que o cimento é o material mais importante na indústria da construção.

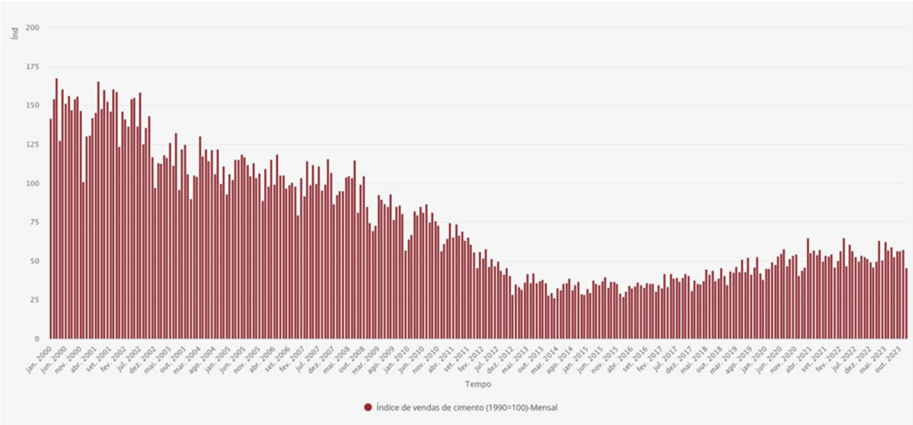

Figura 6 - Índice de vendas de cimento (fonte: (Banco de Portugal))

O indicador setorial de construção (figura 5), baseado nas vendas de cimento, fornece uma visão clara da evolução do setor da construção em Portugal ao longo das últimas décadas. O consumo de cimento, por ser um indicador importante, reflete diretamente a dinâmica de atividades como construção civil, infraestruturas e habitação no país.

Evolução das Vendas de Cimento: 2000-2023

De acordo com os dados do **Banco de Portugal**, as vendas de cimento em Portugal, representadas por um índice com o ano de 1990 como referência, mostram as seguintes tendências:

1. **Grande crescimento (2000-2002)**:

Entre 2000 e 2002, o consumo de cimento teve um aumento significativo. Esse período pode estar relacionado ao crescimento das atividades de construção impulsionado pela expansão imobiliária e grandes projetos de infraestrutura, que marcaram a virada do milénio em Portugal.

2. **Diminuição gradual (2003-2008)**:

A partir de 2003, o consumo de cimento começou a diminuir progressivamente. Esse decréscimo gradual pode refletir o início de um período de desaceleração económica, que afetou diretamente o setor da construção. Durante esse período, muitos projetos de construção já estavam em andamento, mas a instabilidade financeira e económica pode ter levado a uma redução no número de novos projetos.

3. **Desaceleração acentuada (2009-2012)**:

Entre 2009 e 2012, o consumo de cimento continuou a descer de forma acentuada. Este período coincide com a crise financeira global e a subsequente crise da dívida soberana em Portugal. Durante essa fase, o setor da construção enfrentou uma séria recessão, com uma redução significativa da atividade devido à diminuição da demanda e aos cortes em investimentos públicos e privados.

4. **Estabilização (2013-2017):**

Entre 2013 e 2017, o consumo de cimento estabilizou-se, indicando uma fase de recuperação moderada. A estabilização do consumo pode ser atribuída a um pequeno aumento da confiança na rendibilidade no mercado imobiliário e a algumas políticas de incentivo à construção e à reabilitação urbana, além de novos projetos de infraestrutura.

5. **Aumento gradual (2018-2023):**

A partir de 2018, o consumo de cimento começou a aumentar gradualmente, atingindo um ritmo de crescimento mais consistente até 2023. Este crescimento pode refletir a recuperação total do setor, o aumento da construção de habitação, o investimento em infraestrutura e a retomada da confiança no mercado. Além disso, a expansão de projetos de renovação urbana, incluindo programas de reabilitação e novos investimentos públicos e privados, provavelmente impulsionaram o consumo de cimento.

O comportamento das **vendas de cimento** em Portugal entre 2000 e 2023 ilustra de forma clara a evolução do setor da construção no país. A grande expansão no início dos anos 2000 foi seguida por uma crise acentuada após 2008, mas desde 2018 o setor tem mostrado sinais de recuperação. O aumento gradual do consumo de cimento até 2023 sugere que a confiança do mercado está a aumentar, o que pode indicar uma fase de recuperação económica mais ampla e a rendibilidade de novos investimentos na construção e reabilitação urbana. Este tipo de indicador setorial é fundamental para o planeamento das políticas públicas e estratégias de mercado, pois oferece uma visão precisa das tendências no consumo de materiais e da saúde do setor da construção. Também (Figura 6) ilustra o período da crise com a diminuição significativa de licenças de construção em Portugal nesse período.

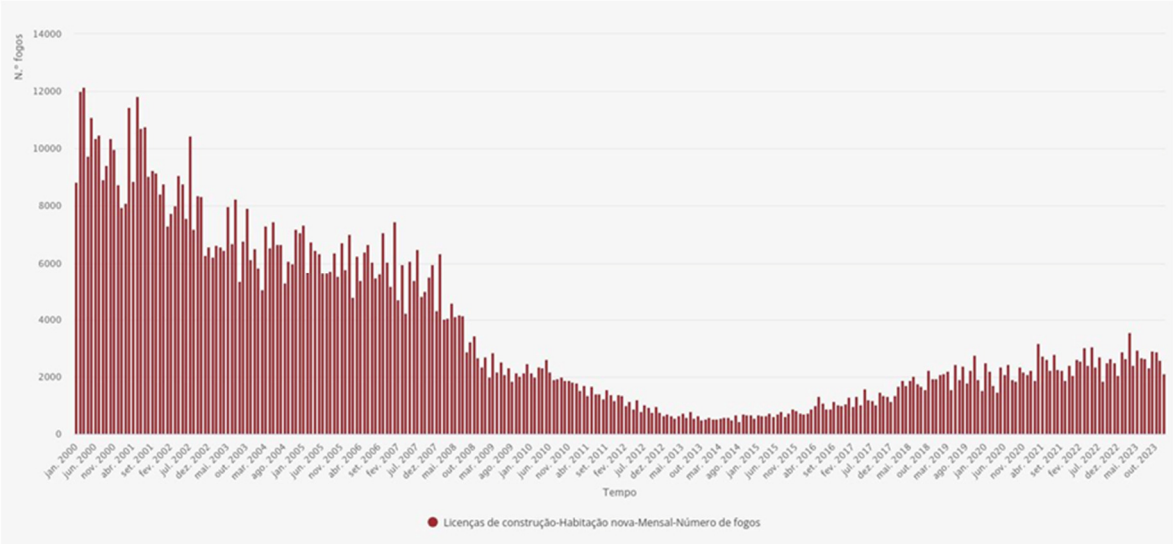

Figura 7 - Licenças de construção (fonte:(Banco de Portugal))

3.2. Exemplos de projetos imobiliários em Canidelo

Contributos da Promoção Imobiliária Privada em Canidelo - Exemplos de Projetos Imobiliários:

A promoção imobiliária privada desempenha um papel crucial no desenvolvimento urbano de Canidelo, Vila Nova de Gaia, contribuindo para a transformação da paisagem urbana e a dinâmica social da região. Nos últimos anos, diversos projetos imobiliários foram implementados, refletindo as tendências de mercado e as necessidades habitacionais da população.

Um dos exemplos notáveis é o projeto de reabilitação de áreas urbanas degradadas, que visa não apenas a construção de novas habitações, mas também a revitalização do espaço público e a melhoria da infraestrutura local. Esses projetos frequentemente incorporam soluções sustentáveis e inovadoras, promovendo a eficiência energética e o uso de materiais ecológicos. A promoção imobiliária privada, ao alavancar esses investimentos, tem o potencial de aumentar a qualidade de vida dos moradores e atrair novos moradores.

Outro aspeto importante é a construção de condomínios e empreendimentos habitacionais que visam atender a diferentes segmentos da população. A diversidade de tipologias habitacionais, desde apartamentos mais acessíveis até moradias de luxo, reflete a estratégia dos promotores imobiliários de captar uma ampla gama de clientes. Esse público não atende apenas à procura habitacional, mas também contribui para a formação de uma classe média crescente em Canidelo.

Além disso, projetos de infraestrutura associados, como a melhoria das redes de transporte e o desenvolvimento de espaços verdes, são frequentemente integrados em empreendimentos imobiliários. Isso demonstra a capacidade da promoção imobiliária privada de agir como resultado de mudanças positivas na comunidade, promovendo um desenvolvimento urbano mais coeso e sustentável.

Contudo, é importante considerar os desafios associados a essa dinâmica. A especulação imobiliária e o aumento dos preços das habitações podem levar à gentrificação, afetando os moradores de longa data e alterando a composição demográfica da área. Portanto, é essencial que haja um equilíbrio entre o desenvolvimento privado e as necessidades da comunidade, promovendo políticas públicas que garantam a acessibilidade e a inclusão social.

Em suma, os projetos imobiliários em Canidelo, impulsionados pela promoção imobiliária privada, têm o potencial de transformar a região, desde que sejam planeados e executados de forma consciente e responsável. A integração de práticas sustentáveis e a compreensão das necessidades da população local são fundamentais para garantir que o desenvolvimento urbano beneficie todos os cidadãos.

Em Canidelo os promotores estão a construir habitação para a classe média?

A freguesia de Canidelo, em Vila Nova de Gaia, está a testemunhar um desenvolvimento imobiliário significativo, com dois grandes projetos que refletem as tendências e as necessidades do mercado atual, tanto no que diz respeito à habitação de qualidade quanto à acessibilidade para diferentes segmentos de famílias.

2.7.2.1. Projeto da Alma Development

A Alma Development está a avançar com um grande projeto em Canidelo, Vila Nova de Gaia, com um loteamento aprovado de 50.000 m². O empreendimento terá novos lotes para moradias e apartamentos, totalizando 44 moradias e 337 apartamentos, além de áreas comerciais e jardins. O investimento será superior a 100 milhões de euros, com a previsão de conclusão em até 8 anos. O projeto irá focar na classe média e superior, com preços mais acessíveis em relação ao mercado local. A construção será gradual, adaptando-se ao ciclo imobiliário longo.

2.7.2.2. Projeto da MOME – Cooperativas Privadas de Habitação

A MOME está a desenvolver o projeto Pedras Coop, em Canidelo, com 13 moradias, que incluirão casas jardim e casas rio. A empresa segue o modelo de cooperativa, o que permite a redução de custos e oferece casas mais baratas, cerca de 20% abaixo do preço de mercado. O objetivo é construir 1.500 habitações nos próximos cinco anos, com um investimento total de 700 milhões de euros. O foco será na classe média, com a expansão prevista para a Área Metropolitana de Lisboa.

2.7.2.3. Douro Habitat

O projeto Douro Habitat, também em Canidelo, prevê a construção de três torres de 15 andares, totalizando mais de 250 unidades habitacionais. O projeto inclui um grande parque urbano de 21.000 m² e visa melhorar a infraestrutura local, criando mais espaços públicos de lazer e ampliando a oferta de habitação. Embora o Plano Diretor Municipal limite a altura das construções a seis andares, exceções foram feitas para este projeto, que busca criar uma região sustentável, com foco na qualidade de vida e revitalização urbana.

Análise Comparativa dos Projetos

Os três projetos, embora diferentes em abordagem, têm objetivos comuns, como a valorização da habitação em Canidelo e a promoção de espaços públicos. A Alma Development foca-se no alto padrão de moradias e apartamentos para a classe média e superior, enquanto a MOME aposta no modelo de cooperativas habitacionais para oferecer preços mais acessíveis. Já o Douro Habitat busca revitalizar a área com construções verticais e a criação de um grande parque urbano.

Os projetos habitacionais em Canidelo, que incluem loteamentos de grande escala, cooperativas e empreendimentos verticais, visam atender à crescente demanda de habitação e melhorar a qualidade de vida urbana. Cada iniciativa é projetada para equilibrar o crescimento urbano com sustentabilidade e infraestrutura de lazer, criando uma dinâmica para a região de Vila Nova de Gaia.

3.3. Análise dos benefícios e desafios

Análise dos Benefícios e Desafios da Promoção Imobiliária Privada em Canidelo

A promoção imobiliária privada em Canidelo tem gerado uma série de benefícios e desafios que merecem uma análise cuidadosa, especialmente no contexto do desenvolvimento urbano sustentável e da qualidade de vida dos moradores.

Crescimento Económico:

A promoção imobiliária privada tem impulsionado o crescimento económico local, gerando empregos durante a construção e em setores relacionados, como comércio e serviços. Esse dinamismo económico pode resultar em um aumento da arrecadação municipal, permitindo investimentos em infraestrutura e serviços públicos.

Revitalização Urbana:

Muitos projetos imobiliários têm como foco a reabilitação de áreas degradadas, contribuindo para a melhoria da estética urbana e da infraestrutura local. Essa revitalização não apenas embeleza a cidade, mas também pode atrair novos moradores e visitantes, promovendo um ciclo positivo de desenvolvimento.

Diversidade Habitacional:

A promoção imobiliária privada tem possibilitado a oferta de diferentes tipologias habitacionais, atendendo a uma variedade de perfis socioeconómicos. Isso é essencial para a formação de uma comunidade ampla e inclusiva, refletindo a heterogeneidade da população.

Inovação e Sustentabilidade:

Projetos imobiliários recentes frequentemente incorporam práticas sustentáveis e tecnologias inovadoras, como eficiência energética e espaços verdes. Esses elementos são cruciais para promover um ambiente urbano saudável e sustentável, alinhando-se às tendências globais de desenvolvimento.

Acessibilidade e Gentrificação:

Um dos principais desafios da promoção imobiliária privada é a especulação imobiliária que pode resultar em gentrificação. O aumento dos preços das propriedades pode levar à exclusão dos moradores de baixos rendimentos, alterando a composição social de Canidelo e criando uma sobrecarga entre os novos e antigos moradores.

Planeamento Urbano Insuficiente:

Muitas vezes, a promoção imobiliária ocorre sem um planeamento urbano adequado, resultando em um crescimento desordenado. Isso pode levar a problemas como congestionamento, falta de infraestrutura e serviços públicos inadequados, impactando a qualidade de vida.

Conflitos de Interesse:

A interação entre promotores imobiliários e a comunidade pode gerar conflitos de interesse, especialmente quando as decisões de desenvolvimento não consideram as necessidades e preocupações dos moradores locais. A falta de transparência e participação comunitária pode minar a confiança nas autoridades e nas iniciativas de desenvolvimento.

Impacto Ambiental:

Embora muitos projetos busquem ser sustentáveis, a promoção imobiliária pode ter impactos ambientais significativos, como a destruição de habitats naturais e o aumento da impermeabilização do solo. É essencial que os projetos considerem medidas de mitigação para proteger o meio ambiente local.

A análise dos benefícios e desafios da promoção imobiliária privada em Canidelo revela a complexidade do desenvolvimento urbano contemporâneo. Embora os projetos imobiliários possam trazer crescimento económico e revitalização, é fundamental que sejam acompanhados de um planeamento urbano integrado e de políticas públicas que garantam a inclusão social e a proteção ambiental. Só assim será possível construir uma cidade que atenda às necessidades de todos os seus habitantes, promovendo um desenvolvimento equilibrado e sustentável.

3.4. Contributos para os ODS relacionados à habitação

A habitação está no centro de vários ODS, especialmente no ODS 11 (Cidades e Comunidades Sustentáveis), mas também impacta diretamente áreas como saúde, igualdade social, consumo responsável e ação climática. As estratégias para uma habitação sustentável devem ser abrangentes, envolvendo a eficiência energética, acessibilidade, resiliência e inclusão social, além de promover a colaboração entre diferentes setores da sociedade. A implementação desses objetivos exigirá esforços conjuntos entre governos, empresas, organizações e cidadãos para garantir que todos tenham acesso a moradia de qualidade, com respeito pelo meio ambiente e pelas necessidades das gerações futuras.

Descarbonização na Promoção Imobiliária – Semana da Reabilitação Urbana do Porto (2023)

A sessão "A redução de carbono na promoção imobiliária. O que nos espera o futuro", realizada durante a Semana da Reabilitação Urbana do Porto em novembro de 2023, abordou a descarbonização do setor imobiliário e as medidas necessárias para atingir a neutralidade carbónica até 2050. O encontro refletiu sobre a transição verde, a mitigação da pobreza energética e a sustentabilidade no mercado imobiliário nacional.

Principais pontos discutidos:

- Neutralidade Carbónica até 2050;
- Alinhamento do Setor Imobiliário com a Sustentabilidade;
- Desafios para as Classes Médias e Baixas;
- Política Pública e Renovação do Parque Habitacional;

O setor imobiliário está mobilizado para a descarbonização, com muitos promotores, investidores e operadores a reconhecerem a importância de práticas sustentáveis. A transição verde está em marcha, mas enfrenta desafios, especialmente na questão da acessibilidade e custos das soluções sustentáveis para as classes médias e baixas. A colaboração entre todos os intervenientes e o apoio de políticas públicas eficazes serão fundamentais para garantir que a sustentabilidade seja alcançada sem comprometer a viabilidade económica do mercado imobiliário. A adaptação do parque habitacional português às exigências de eficiência energética e à mitigação da pobreza energética deve ser uma prioridade nacional para atingir os objetivos de 2050.

3.5. Análise das Contribuições para os ODS Relacionados à Habitação em Canidelo

A Agenda 2030 da ONU e os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) buscam promover um desenvolvimento urbano sustentável, inclusivo e resiliente. Dentre os ODS, o ODS 11 - Cidades e Comunidades Sustentáveis é especialmente relevante para a habitação, com o objetivo de tornar as cidades mais habitáveis e sustentáveis. Este ODS visa promover a habitação acessível e adequada, modernizar infraestruturas urbanas e fomentar práticas ambientais responsáveis no planeamento e construção das cidades.

Contexto de Canidelo

Canidelo, uma freguesia de Vila Nova de Gaia, apresenta uma dinâmica habitacional de rápida transformação, com a crescente valorização de áreas urbanas devido à sua proximidade com o Porto. Essa transformação, porém, também trouxe à tona diversos desafios habitacionais, como a escassez de habitação acessível para as classes de menor renda, além de pressões para a preservação do meio ambiente e a construção de infraestruturas adequadas.

Desafios habitacionais: A procura por imóveis, tanto para compra quanto para arrendamento, tem aumentado, gerando um cenário de pressão sobre a oferta habitacional, especialmente para famílias de classe média e baixa. As dificuldades de acesso a moradia adequada e acessível são um reflexo das limitações de oferta, aliadas a uma regulação urbanística que, em alguns casos, impede novos desenvolvimentos urbanos e a construção de habitação social.

Demografia e economia: Com uma população crescente e uma economia local em expansão, Canidelo enfrenta um dilema típico das áreas urbanas em expansão: como oferecer moradias sustentáveis e acessíveis em uma região com grande valorização imobiliária e limitações de terreno disponível.

3.6. Contribuições da Promoção Imobiliária Privada

A promoção imobiliária privada em Canidelo, Vila Nova de Gaia, tem desempenhado um papel central no avanço dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), especialmente o ODS 11 - Cidades e Comunidades Sustentáveis. Os principais destaques incluem:

Acessibilidade à Habitação: Projetos imobiliários têm focado em tornar a habitação acessível para famílias de classe média e média-baixa, com iniciativas como projetos habitacionais acessíveis e cooperativas habitacionais que contribuem para a redução da pobreza habitacional e promovem a equidade no acesso à moradia.

Sustentabilidade Ambiental: Muitos projetos em Canidelo incorporam tecnologias verdes e materiais ecológicos, promovendo a eficiência energética e a redução da pegada de carbono. A criação de áreas verdes e a utilização de energias renováveis também são prioridades, alinhadas com os princípios da economia circular.

Integração Comunitária: Projetos incluem espaços públicos, áreas de lazer e infraestruturas de mobilidade sustentável, promovendo a coesão social e a interação comunitária entre os moradores.

Impactos Positivos: As iniciativas têm melhorado a qualidade de vida dos moradores, reduzido a pobreza energética e fortalecido o desenvolvimento comunitário por meio da criação de espaços públicos acessíveis e da promoção de interação social.

Desafios e Oportunidades Futuras: A escassez de terrenos e as restrições regulamentares são desafios significativos. No entanto, as parcerias público-privadas e o uso de novas tecnologias verdes oferecem oportunidades para superar essas barreiras e tornar os projetos mais sustentáveis e acessíveis.

Em resumo, os esforços de promoção imobiliária em Canidelo estão alinhados com os ODS, contribuindo para um ambiente urbano mais sustentável, inclusivo e resiliente. A colaboração entre setor privado, governo e comunidade será crucial para garantir que a cidade continue a evoluir de forma equilibrada e sustentável.

3.7. Perspetivas futuras

Ano 2030

A evolução da habitação em Vila Nova de Gaia até 2030 será moldada por tendências de sustentabilidade, acessibilidade, tecnologia e inovação, com o objetivo de atender a uma população crescente e promover a qualidade de vida. As principais tendências incluem:

Sustentabilidade e Eficiência Energética: A habitação será cada vez mais eficiente, com o uso de energia renovável, materiais sustentáveis e tecnologias verdes, alinhadas com os princípios da economia circular. A redução da pegada de carbono será uma prioridade, com investimentos em habitações ecológicas.

Habitação Acessível: Será dado grande foco à criação de modelos de habitação de baixo custo e co-habitação, promovendo maior equidade social. As políticas públicas visam garantir acesso à moradia para diferentes faixas etárias e grupos socioeconómicos, especialmente com o crescimento populacional.

Tecnologia e Inovação: As casas inteligentes estarão em ascensão, com sistemas conectados para otimizar o consumo de energia e melhorar a segurança e o conforto dos moradores. A Internet das Coisas (IoT) será cada vez mais comum, transformando a forma como as cidades são planeadas e os residentes interagem com suas casas.

Flexibilidade e Adaptabilidade: As habitações de 2030 serão projetadas para serem modulares e adaptáveis, com espaços que podem ser facilmente transformados conforme as necessidades dos moradores. Essa flexibilidade será essencial para acomodar diferentes configurações familiares e mudanças sociais.

Espaços Verdes e Bem-Estar: A criação de áreas verdes e espaços públicos será prioritária para melhorar o bem-estar mental e físico dos moradores, além de contribuir para a qualidade ambiental e microclima urbano.

Urbanização Inteligente: O planeamento urbano será mais sustentável e resiliente, priorizando a mobilidade sustentável, a proximidade com serviços essenciais e a construção de infraestruturas eficientes, criando cidades mais conectadas e inclusivas.

Inclusão Social: A habitação em Gaia se tornará mais inclusiva, combatendo a segregação social e promovendo diversidade nas comunidades. Projetos habitacionais acessíveis para diferentes grupos sociais, como famílias monoparentais, imigrantes e jovens, serão essenciais para garantir igualdade no acesso à moradia.

Resiliência a Desastres: Dada a intensificação de eventos climáticos extremos, as habitações serão projetadas para resistir a desastres naturais, incorporando materiais e técnicas que aumentem a segurança e a resiliência dos edifícios.

Desafios e Oportunidades: O grande desafio será equilibrar a oferta de habitação acessível com a sustentabilidade financeira, dado a escassez de terrenos urbanos e as restrições regulamentares. No entanto, parcerias público-privadas e investimentos em tecnologias inovadoras serão essenciais para superar obstáculos e atingir as metas habitacionais.

Projetos e Iniciativas em Vila Nova de Gaia: O município planeia construir 45 mil fogos até 2030, com um investimento de 10 mil milhões de euros, visando aumentar a oferta habitacional e atrair investimentos estrangeiros. Esses projetos colaborarão com o setor privado para criar um ambiente urbano sustentável, com infraestruturas adequadas e mobilidade sustentável.

Em resumo, até 2030, a evolução da habitação em Vila Nova de Gaia será marcada por um forte compromisso com a sustentabilidade, a acessibilidade e a inovação tecnológica, visando atender as necessidades de uma população em crescimento, sem comprometer o bem-estar social e ambiental. A colaboração entre os setores público e privado será essencial para alcançar as metas habitacionais e garantir um futuro mais verde e inclusivo.

Ano 2040

Até 2040, a evolução da habitação em Vila Nova de Gaia será marcada por tendências que incluem sustentabilidade, tecnologia, acessibilidade e mobilidade sustentável. A cidade buscará se tornar mais sustentável e resiliente, com foco em eficiência energética, energias renováveis e materiais sustentáveis. Infraestruturas verdes, como telhados verdes e jardins verticais, ganharão destaque em novos empreendimentos.

A tecnologia e a automação transformarão as casas em habitações inteligentes, com sistemas automatizados para otimizar o consumo de energia, água e outros recursos, além de melhorar o conforto e a segurança dos moradores. A acessibilidade habitacional será uma prioridade, com políticas para combater a gentrificação e garantir moradia digna para todas as faixas sociais, incluindo o incentivo a modelos de co-habitação e comunidades colaborativas.

O planeamento urbano dará ênfase à criação de espaços públicos e comunitários, promovendo a interação social e o bem-estar. Parques, jardins e áreas de lazer serão integrados aos novos projetos habitacionais. A mobilidade sustentável também será essencial, com o aumento de infraestruturas de transporte público, ciclovias e soluções de mobilidade ativa para reduzir a dependência de carros.

O mercado imobiliário continuará a crescer, com projetos como o Royal Green refletindo o crescente interesse por imóveis modernos e sustentáveis. A cidade precisará equilibrar a expansão do mercado com a oferta de moradia acessível, garantindo a inclusão e a qualidade de vida para todos.

Em resumo, até 2040, Vila Nova de Gaia será uma cidade mais inteligente, verde e inclusiva, focada em habitação sustentável, tecnologia de ponta e mobilidade eficiente, oferecendo um ambiente de vida de qualidade para seus habitantes.

Ano 2050

Até 2050, espera-se que a habitação em Vila Nova de Gaia seja transformada por várias tendências interligadas que priorizam sustentabilidade, tecnologia, inclusão social e mobilidade sustentável:

Sustentabilidade Total: A cidade avançará com práticas de construção verde, eficiência energética e uso de recursos renováveis. A reabilitação de edifícios existentes será essencial para melhorar a eficiência energética e reduzir o impacto ambiental.

Cidades Inteligentes: As habitações serão conectadas e inteligentes, com sistemas automatizados para otimizar o consumo de energia, melhorar a segurança e facilitar a gestão dos espaços. A tecnologia desempenhará um papel central na gestão urbana e de recursos.

Acessibilidade Universal: Políticas habitacionais serão necessárias para garantir moradia acessível para todas as faixas etárias e classes sociais. Projetos de habitação de baixo custo e inclusão social serão prioridades para evitar a gentrificação e promover a equidade.

Espaços Públicos e Comunitários: Haverá uma maior valorização de espaços verdes e comunitários, essenciais para a coesão social e qualidade de vida. A integração de infraestruturas ecológicas nos espaços públicos também será uma tendência forte.

Mobilidade Sustentável: A cidade será planeada para ser menos dependente de automóveis, promovendo o uso de transporte público eficiente, ciclovias e mobilidade ativa. Soluções de transporte elétrico serão comuns.

Descarbonização e Eficiência Energética: O setor habitacional de Gaia se adaptará à neutralidade carbónica até 2050, com investimentos em energia renovável e materiais de baixo impacto ambiental. A descarbonização será uma prioridade, especialmente para reabilitar os edifícios antigos.

Essas mudanças exigem uma ação coordenada entre governo, empresas e comunidade para criar uma cidade mais inteligente, verde e inclusiva.

CAPITULO 4 - METODOLOGIA

4.1. Identificação do Problema

A crescente urbanização e a valorização imobiliária em diversas regiões de Portugal têm gerado desafios significativos no que diz respeito à acessibilidade à habitação, especialmente para a classe média. Em Canidelo, esta realidade é particularmente evidente, onde a procura por habitação adequada tem aumentado, mas a oferta disponível não tem conseguido satisfazer essa necessidade. A promoção imobiliária, embora possa ser uma solução viável, muitas vezes não se alinha com as expectativas e capacidades financeiras desta faixa da população.

O problema central a ser investigado nesta pesquisa é a incapacidade da promoção imobiliária privada em Canidelo, de fornecer soluções habitacionais acessíveis e sustentáveis para a classe média, que enfrentam pressões financeiras crescentes e limitações sem acesso a crédito. Além disso, observa-se que muitos projetos imobiliários priorizam o lucro em detrimento de práticas que promovem a sustentabilidade e a inclusão social, o que contraria os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) estabelecidos pela ONU.

Diante desse cenário, é crucial investigar como a promoção imobiliária pode ser orientada para atender às necessidades habitacionais da classe média em Canidelo, alinhando-se simultaneamente aos princípios dos ODS. A falta de um entendimento claro sobre esta interseção representa uma lacuna significativa na literatura e nas práticas atuais, o que justifica a realização deste estudo.

A promoção imobiliária privada no Canidelo, embora apresente potencial para contribuir para a resolução da crise habitacional, também está imersa numa série de problemas sociais, ambientais e económicos que se consideram de uma análise crítica.

A classe média no Canidelo enfrenta dificuldades crescentes no acesso a habitação adequada, resultando numa polarização social onde a oferta de imóveis acessíveis é insuficiente. Muitas pessoas e famílias desta classe têm sido forçados a procurar moradia em áreas periféricas, aumentando a segregação social e a desigualdade. Além disso, a falta de projetos habitacionais que considerem como necessidades específicas da classe média comprometem a coesão social e a qualidade de vida na comunidade.

A promoção imobiliária tradicional frequentemente ignora considerações ambientais, levando a um desenvolvimento urbano que resulta em manipulação ambiental. Em Canidelo, a expansão desordenada do setor imobiliário contribuiu para a impermeabilização do solo, aumento da poluição e perda de áreas verdes. Esses fatores não

afetam apenas a biodiversidade local, mas também impactam a saúde e o bem-estar dos residentes, que dependem de um ambiente saudável para viver.

Economicamente, Canidelo enfrenta desafios relacionados ao aumento dos preços dos imóveis, que têm superado a capacidade financeira da classe média. A especulação imobiliária e a procura por lucros imediatos levaram ao encarecimento do custo de vida, dificultando o acesso a habitação adequada. Além disso, a falta de políticas públicas que incentivem a promoção de habitação acessível e sustentável resulta em um cenário ainda mais crítico para as pessoas. Essa situação pode levar a um aumento dos preços, à exclusão de segmentos da população e aos problemas sociais relacionados à habitação.

Diante desses problemas interligados, é fundamental investigar como a promoção imobiliária privada pode ser reorientada para não apenas atender à procura habitacional, mas também contribuir para a sustentabilidade social, económica e ambiental em Canidelo, em consonância com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável.

Problemas Sociais:

A falta de habitação acessível pode levar à exclusão social e à degradação das comunidades. A promoção imobiliária deve-se focar em criar espaços que promovam a coesão social, reduzindo a segregação e melhorando a qualidade de vida. Segundo Sen (1999), o acesso à habitação é fundamental para a liberdade e o desenvolvimento humano.

Exclusão Social: A gentrificação e a especulação imobiliária podem levar à exclusão de comunidades menos favorecidas, resultando em uma polarização social. A classe média, muitas vezes, é deslocada para áreas periféricas em busca de moradia mais acessível.

Falta de Coesão Comunitária: Os aumentos de empreendimentos imobiliários podem e a pressão do mercado fragmenta comunidades, tornando difícil a formação de laços sociais e redes de apoio, essenciais para a qualidade de vida.

Desigualdade no Acesso a Serviços: A localização da habitação pode impactar o acesso a serviços essenciais como saúde, educação e transporte, criando uma disparidade significativa entre as diferentes áreas da cidade.

Problemas Ambientais:

A urbanização rápida e não planeada pode resultar em impactos ambientais negativos, como a degradação do solo e a poluição. A promoção imobiliária sustentável deve levar em conta práticas de construção ecológicas e planeamento urbano que respeitem o meio ambiente. Farr (2007) explora como a promoção de comunidades sustentáveis pode ajudar a mitigar esses problemas.

Vulnerabilidade a Desastres Naturais: As áreas próximas ao rio Douro enfrentam riscos de inundações, especialmente em períodos de chuvas intensas, exacerbadas pelas mudanças climáticas. Isso pode impactar seriamente a habitabilidade e a segurança das residências.

Poluição: A urbanização rápida pode levar a níveis elevados de poluição do ar e da água, afetando a saúde e o bem-estar dos residentes. A falta de espaços verdes e a impermeabilização só agravam esses problemas.

Sustentabilidade: A construção de novos empreendimentos muitas vezes ignora práticas sustentáveis, contribuindo para a gestão ambiental e para a insustentabilidade no longo prazo da infraestrutura urbana.

Problemas Económicos:

Acessibilidade Financeira: A classe média enfrenta dificuldades em relação ao aumento dos preços de imóveis e arrendamento, que muitas vezes superam sua capacidade de pagamento. Isso pode levar a um endividamento crescente e à insegurança habitacional.

Investimentos em Infraestrutura: A falta de investimento adequado em infraestrutura pode desvalorizar áreas habitacionais, dificultando o acesso a serviços e reduzindo a qualidade de vida.

Custo de Vida Elevado: Com o aumento dos preços dos bens e serviços, a pressão económica sobre a classe média só tende a aumentar, limitando suas opções de habitação e qualidade de vida.

Lefebvre (1974) analisa como o espaço urbano é produzido e como isso afeta as relações sociais, sendo uma referência importante para entender os problemas sociais da habitação.

Sassen (2001) discute as desigualdades urbanas e os impactos da globalização nas cidades, relevantes para compreender a dinâmica de exclusão social em Vila Nova de Gaia.

A habitação é um fator crucial para a estabilidade económica das famílias. A promoção imobiliária privada pode contribuir para a criação de moradias acessíveis, aumentando a oferta e reduzindo os preços. Florida (2017) e Glaeser (2012) discutem como a acessibilidade habitacional pode afetar a economia local, promovendo o crescimento e a prosperidade.

A promoção imobiliária privada em Canidelo pode abordar eficazmente os problemas de habitação enfrentados pela classe média, considerando as dimensões sociais, ambientais e económicas. Ao alinhar-se aos ODS, especialmente o ODS 11, essa promoção pode

contribuir para o desenvolvimento de comunidades sustentáveis e inclusivas. Florida (2017) e Glaeser (2012) oferecem *insights* valiosos sobre como a habitação acessível e bem planeada pode impactar positivamente o tecido social e económico das cidades.

A habitação em Vila Nova de Gaia para a classe média enfrenta muitos problemas que podem ser categorizados em sociais, ambientais e económicos.

Segundo Sassen (2001) a relação entre urbanização e a classe média, explorando como as cidades se tornam espaços de inclusão e exclusão social.

Florida (2017) faz uma abordagem da globalização e as suas consequências para a classe média, analisando como as cidades, como Porto e Vila Nova de Gaia, se adaptam a essas mudanças.

A integração da classe média em Vila Nova de Gaia, no Porto e na Europa é um complexo específico que envolve interações sociais, económicas e culturais. Compreender essas dinâmicas, oferecendo *insights* sobre os desafios e oportunidades que a classe média enfrenta. A análise destas questões é essencial para a formulação de políticas que promovam uma sociedade mais equitativa e integrada, refletindo as necessidades e aspirações da classe média na região.

Para entender os desafios da classe média em Vila Nova de Gaia, no Porto, Portugal, e na Europa, é importante fazer abordagem de temas como inovação, habitação e desenvolvimento sustentável. Wilkinson e Pickett (2009) defendem como a desigualdade social afeta diversas áreas, incluindo saúde, educação e bem-estar económico, e pode ser uma base para entender os desafios enfrentados pela classe média em contextos de desigualdade. Segundo Piketty (2014) a distribuição de riqueza e a concentração de capital, trazem à tona questões sobre a agitação e a classe média na Europa, sendo relevantes para o contexto português. Segundo Sassen (2001), apesar do foco ser as grandes cidades, discute como a urbanização e a globalização afetam as classes sociais, incluindo a classe média, e pode ser extrapolada para entender contextos menores.

COMO A CLASSE MEDIA DE INTEGRA EM CANIDELO, VILA NOVA DE GAIA, PORTO E EUROPA?

Nos últimos anos, a classe média em Canidelo, Vila Nova de Gaia, tem enfrentado desafios significativos no que diz respeito ao acesso a uma habitação adequada e sustentável. A rápida urbanização e a pressão do mercado imobiliário dificultam a realização do sonho da própria casa para muitas famílias, levantando a necessidade de uma abordagem inovadora e sustentável. Nesse contexto, a promoção imobiliária privada surge como uma solução possível, contribuindo para a criação de um ambiente habitacional que

não atende apenas às necessidades da classe média, mas que também respeita os princípios dos ODS.

Canidelo, com a sua localização privilegiada e proximidade ao Porto, apresenta-se como um espaço estratégico para o desenvolvimento de projetos habitacionais que promovam a inclusão social e a sustentabilidade. A integração da classe média em projetos de promoção imobiliária pode ser alcançada através da implementação de políticas que incentivam a construção de habitação acessível, a utilização de materiais sustentáveis e a criação de infraestruturas que promovam uma mobilidade urbana eficiente.

Além disso, a colaboração entre a iniciativa privada, o governo local e as comunidades, podem fomentar um ambiente onde a classe média se sinta valorizada e integrada. Este modelo de desenvolvimento não só contribuirá para a resolução dos problemas habitacionais em Canidelo, mas também servirá como um exemplo para outras regiões da Europa, onde a promoção imobiliária enfrenta desafios semelhantes. Assim, este projeto irá explorar as diversas formas de como a promoção imobiliária privada pode ser um vetor de mudança positiva e esperança, alinhando-se aos ODS e garantindo uma habitação digna para a classe média em Canidelo.

COMO A CLASSE MEDIA DE INTEGRA EM CANIDELO, VILA NOVA DE GAIA, PORTO E EUROPA, TENDO EM CONTA SALÁRIOS, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL?

A classe média em Canidelo, Vila Nova de Gaia, enfrenta uma série de desafios que dificultam a sua integração plena no tecido social e económico da região. Entre os principais obstáculos estão os progressos estagnados, o aumento do custo da habitação e a necessidade de um desenvolvimento sustentável que respeite o meio ambiente e as comunidades locais. Esta realidade é refletida não apenas em Canidelo, mas também em várias cidades europeias, onde a pressão imobiliária se intensifica, tornando a habitação acessível uma questão de preocupação crescente.

As variações da classe média, muitas vezes insuficientes para acompanhar a inflação e os custos de vida, limitam a capacidade de aquisição de imóveis. O aumento da procura por habitação na Área Metropolitana do Porto tem impulsionado os preços, afastando cada vez mais a classe média do acesso à casa própria. Assim, a promoção imobiliária privada, embora possa apresentar soluções inovadoras, precisa ser cuidadosamente certificada com as necessidades económicas e sociais desta faixa da população.

Além disso, a integração de práticas de desenvolvimento sustentável na promoção imobiliária é essencial para garantir que os novos projetos habitacionais não apenas

atendam à procura, mas também respeitem os princípios dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS). Isso implica a utilização de materiais ecológicos, a implementação de soluções de eficiência energética e a criação de espaços públicos que promovam a convivência e a mobilidade sustentável.

Este projeto pretende explorar como a promoção imobiliária privada pode contribuir para a superação dos desafios enfrentados pela classe média em Canidelo. Ao analisar o papel das políticas habitacionais e das práticas de desenvolvimento sustentável, procuraremos identificar caminhos que possibilitem a inclusão da classe média na vida urbana, promovendo um futuro habitacional mais justo e equitativo em sintonia com os ODS.

A classe média em Canidelo, Vila Nova de Gaia, enfrenta desafios importantes que complicam o acesso a uma habitação digna e sustentável. Entre esses desafios, destacam-se a crescente escassez de habitação acessível, a pressão inflacionária sobre os preços dos imóveis e a falta de políticas habitacionais que atendam às necessidades específicas dessa faixa populacional. A industrialização da construção, embora abordagem inovadora, surge como uma solução possível para resolução desses problemas, alinhando-se aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS).

Os ODS, particularmente aqueles relacionados à habitação, cidades sustentáveis e redução de desigualdades, oferecem um quadro importante para entender como a promoção imobiliária pode ser orientada para beneficiários da classe média. A industrialização da construção, que inclui métodos como a construção modular e o uso de tecnologias avançadas, promete aumentar a eficiência na produção de habitação, reduzindo custos e, consequentemente, tornando os imóveis mais acessíveis.

Entretanto, a implementação dessa abordagem não está isenta de desafios. A resistência às novas tecnologias, a necessidade de formação especializada e a adaptação das regulamentações urbanísticas são aspetos que devem ser considerados. Além disso, é fundamental que a industrialização da construção não comprometa a qualidade e a sustentabilidade ambiental dos projetos, garantindo que atendam aos critérios dos ODS.

Este projeto tem como objetivo investigar como a promoção imobiliária privada, aliada à industrialização da construção, pode contribuir para a resolução dos problemas habitacionais enfrentados pela classe média em Canidelo. Através da análise de casos e da identificação de melhores práticas, procuraremos compreender se essa abordagem pode ser uma resposta eficaz aos desafios atuais, promovendo um desenvolvimento urbano mais equitativo, inclusivo e sustentável.

O IMPATO POSITIVO DA PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA PRIVADA NA MELHORIA DA INFRAESTRUTURA LOCAL, INCLUINDO TRANSPORTES E SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A promoção imobiliária privada desempenha um papel crucial na transformação urbana, especialmente em áreas como Canidelo, Vila Nova de Gaia. À medida que cresce a procura de habitação para a classe média, é imperativo considerar não apenas a construção de novos imóveis, mas também o impacto que essas iniciativas têm na melhoria das infraestruturas locais e na oferta de serviços comunitários. Essa relação é fundamental para garantir um desenvolvimento que atenda aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), promovendo comunidades mais coesas e sustentáveis.

Em Canidelo, a promoção imobiliária privada pode ser um motor de mudança, contribuindo para a modernização das infraestruturas existentes, como transportes, saneamento e espaços públicos. Projetos habitacionais bem planeados frequentemente incluem a criação ou melhoria de acessos rodoviários, ciclovias e áreas verdes, que não apenas facilitam a mobilidade, mas também promovem um estilo de vida mais saudável e sustentável. Além disso, a integração de serviços comunitários, como centros de saúde, escolas e espaços de lazer, é vital para a construção de um ambiente urbano que atenda às necessidades da classe média.

Entretanto, é fundamental que a promoção imobiliária seja orientada por uma visão holística que priorize a inclusão social e a sustentabilidade ambiental. A colaboração entre desenvolvedores, autoridades locais e comunidades é essencial para garantir que os projetos habitacionais contribuam para o fortalecimento do tecido social, promovendo a equidade no acesso a serviços essenciais.

Este projeto irá explorar como a promoção imobiliária privada em Canidelo pode não apenas resolver os problemas habitacionais da classe média, mas também gerar um impacto positivo nas infraestruturas e serviços locais. Ao analisar casos concretos e práticas exemplares, procuraremos identificar as melhores formas de alinhar o desenvolvimento urbano às necessidades da população, contribuindo para um futuro mais sustentável e integrado.

NOVAS DESCOBERTAS E INOVAÇÕES NA CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO ATRAVÉS DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

No contexto atual, em que os desafios habitacionais se intensificam, a inovação na construção de habitações surge como uma solução crítica, especialmente para a classe média em Canidelo, Vila Nova de Gaia. A promoção imobiliária privada pode

desempenhar um papel fundamental na adoção de novas descobertas e tecnologias que não apenas atendem à procura por habitação, mas que também respeitam os princípios do desenvolvimento sustentável. Esta abordagem é essencial para garantir que a construção de novas habitações se alinhe aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), promovendo um futuro urbano mais equilibrado e sustentável.

As inovações na construção, como o uso de materiais ecológicos, técnicas de construção modular e a integração de sistemas de eficiência energética, têm o potencial de transformar a forma como as habitações são projetadas e construídas. Estas tecnologias não só prejudicam o impacto ambiental das obras, mas também oferecem soluções que podem ser inovadoras de forma mais rápida e económica, beneficiando a classe média que procura acesso a habitação digna.

Além disso, uma implementação de práticas de construção sustentável pode resultar em economias significativas a longo prazo, tanto para os proprietários quanto para a comunidade. Projetos que incorporam energia renovável, gestão eficiente da água e espaços verdes estreitos para a qualidade de vida dos moradores e para a preservação do meio ambiente. A promoção imobiliária, ao abraçar essas inovações, pode não apenas resolver os problemas habitacionais em Canidelo, mas também servir como um modelo a ser replicado em outras regiões.

Este projeto irá investigar como as novas descobertas e inovações na construção de habitações podem ser integradas à promoção imobiliária privada em Canidelo, abordando os desafios da classe média e contribuindo para um desenvolvimento urbano que respeite os ODS. Ao analisar casos de sucesso e práticas inovadoras, procuraremos identificar caminhos que possibilitem uma habitação mais acessível, sustentável e integrada à comunidade.

OS PROBLEMAS DE HABITAÇÃO SERÃO RESOLVIDOS COM A CONSTRUÇÃO DE GRANDES PRÉDIOS URBANOS?

A questão da habitação em Canidelo tem-se tornado cada vez mais prematuramente, especialmente para a classe média que enfrenta dificuldades em encontrar soluções habitacionais acessíveis e de qualidade. Num contexto de crescimento populacional e urbanização, os desafios habitacionais bloqueiam abordagens inovadoras e sustentáveis. É neste cenário que a promoção imobiliária privada pode desempenhar um papel crucial, não apenas na criação de novas unidades habitacionais, mas também na revitalização urbana e na implementação de práticas que se alinhem com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS).

A construção de grandes projetos urbanos em Canidelo pode ser uma resposta eficaz aos problemas de habitação, promovendo a integração de espaços residenciais, comerciais e recreativos. Esses projetos não visam apenas aumentar a oferta de habitação, mas também garantir que essas comunidades sejam sustentáveis, resilientes e inclusivas. Por exemplo, ao incorporar princípios de design sustentável e infraestrutura verde, é possível criar ambientes que favoreçam a qualidade de vida dos moradores e a preservação ambiental.

Além disso, o investimento privado em promoção imobiliária pode trazer inovação e eficiência para atender às necessidades habitacionais da classe média, enquanto contribui para a revitalização da área urbana de Canidelo. Este estudo procura explorar como esses projetos podem ser uma solução viável e sustentável, analisando os impactos sociais, económicos e ambientais da promoção imobiliária na resolução dos problemas habitacionais.

OS PROBLEMAS DE HABITAÇÃO SERÃO RESOLVIDOS COM O RECURSO A COOPERATIVAS DE HABITAÇÃO PRIVADAS E PUBLICAS?

Os desafios habitacionais em Canidelo têm-se intensificado, refletindo uma necessidade crescente de soluções acessíveis e adequadas para a classe média. Diante deste cenário, as cooperativas de habitação, tanto privadas quanto públicas, surgem como uma alternativa viável e sustentável para enfrentar as dificuldades de acesso à habitação. Este estudo propõe-se investigar como estas cooperativas podem contribuir de forma significativa para a resolução dos problemas habitacionais na região, alinhando-se aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS).

As cooperativas de habitação promovem um modelo de gestão colaborativa e participativa, que não apenas facilita o acesso à habitação, mas também fomenta a coesão social e o desenvolvimento comunitário. Para permitir que os futuros residentes tenham voz ativa na conceção e na gestão dos seus espaços habitacionais, estas iniciativas garantem que as necessidades e aspirações da classe média em Canidelo sejam atendidas de forma eficaz.

Além disso, a abordagem nas cooperativas permite uma abordagem mais sustentável à promoção imobiliária, integrando práticas que respeitam o meio ambiente e promovem a eficiência energética. Projetos habitacionais desenvolvidos por cooperativas podem incorporar soluções inovadoras, como construção sustentável e espaços comuns que incentivam a interação social, contribuindo assim para a criação de comunidades resilientes.

Este trabalho visa explorar o potencial das cooperativas de habitação como um motor para a transformação do panorama habitacional em Canidelo, analisando os benefícios sociais, económicos e ambientais que podem aconselhar da sua implementação, e como estas iniciativas se alinham com os princípios dos ODS.

OS PROBLEMAS DE HABITAÇÃO SERÃO RESOLVIDOS COM O RECURSO A ESTRATÉGIA QUE FOI APLICADA ATRAVÉS DO PLAN VIVE EM MADRID?

Os problemas de habitação em Canidelo têm-se intensificado, especialmente para a classe média, que enfrenta dificuldades crescentes para o acesso a moradias adequadas e acessíveis. Neste contexto, é fundamental explorar soluções inovadoras e sustentáveis que possam ser adaptadas à realidade local. Uma abordagem promissora reside na análise das estratégias desenvolvidas noutras cidades, como o Plan Vive de Madrid, que se destaca pela sua eficácia na promoção de habitação social e acessível. Este estudo visa investigar como os princípios e práticas do Plan Vive podem ser aplicados em Canidelo, contribuindo para a resolução dos problemas habitacionais e alinhando-se aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS).

O PlanVive, implementado em Madrid, foi concebido para responder à crise habitacional através da promoção de habitação social, acessível e de qualidade. A estratégia combina a construção de novas unidades habitacionais com a reabilitação de edifícios existentes, priorizando a eficiência energética e o uso de materiais sustentáveis. Este modelo de intervenção não apenas aumentou a oferta habitacional, mas também promoveu a integração social e a revitalização urbana, criando comunidades mais coesas e inclusivas.

Ao aplicar uma estratégia semelhante em Canidelo, é possível abordar os desafios habitacionais de maneira holística, incorporando elementos de sustentabilidade e participação comunitária. A implementação de políticas de habitação que estimulam a colaboração entre o setor público e privado pode resultar em projetos que atendam às necessidades da classe média, garantindo o acesso a moradias dignas e sustentáveis.

Este trabalho se propõe a analisar o impacto da aplicação de estratégias semelhantes ao Plano Vive em Canidelo, explorando como a promoção imobiliária privada, em parceria com iniciativas públicas, pode não apenas resolver os problemas habitacionais, mas também contribuir para o desenvolvimento urbano sustentável e a melhoria da qualidade de vida dos seus habitantes.

OS PROBLEMAS DE HABITAÇÃO SERÃO RESOLVIDOS COM O RECURSO A PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS?

A crescente crise habitacional em Canidelo representa um desafio significativo para a classe média, que procura alternativas acessíveis e de qualidade para residir. Neste contexto, as parcerias público-privadas (PPP) surgem como uma estratégia promissora para abordar esses problemas de forma sustentável e sustentável. Este estudo visa explorar como a colaboração entre o setor público e privado pode contribuir para a promoção imobiliária e a resolução das questões habitacionais em Canidelo, alinhando-se aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS).

As PPP têm o potencial de unir recursos, conhecimentos e experiências de ambos os setores, permitindo a implementação de projetos habitacionais que não apenas aumentam a oferta de moradias, mas também garantem que sejam seguras e socialmente inclusivas. Através de uma abordagem colaborativa, é possível desenvolver iniciativas que atendam às necessidades específicas da classe média, promovendo a construção de habitação de qualidade que respeite os padrões ambientais e sociais exigidos pelos ODS.

Um exemplo de como essas parcerias podem ser eficazes é a criação de projetos habitacionais que integram serviços comunitários, espaços verdes e infraestruturas adequadas, promovendo a qualidade de vida dos residentes e a coesão social. Além disso, a participação do setor privado pode trazer inovação e eficiência na execução dos projetos, garantindo que as soluções habitacionais não sejam apenas rápidas e viáveis, mas também sustentáveis a longo prazo.

Este trabalho propõe-se a analisar as oportunidades e desafios das parcerias público-privadas na promoção de habitação em Canidelo, investigando como essa abordagem pode não apenas resolver os problemas habitacionais, mas também contribuir para o desenvolvimento urbano sustentável e a melhoria da qualidade de vida das comunidades locais.

OS PROBLEMAS DE HABITAÇÃO SERÃO RESOLVIDOS COM O RECURSO A REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS ANTIGOS?

Os habitacionais em Canidelo têm-se intensificado, com uma procura crescente por moradias acessíveis e de qualidade para a classe média. Neste contexto, a reabilitação de edifícios antigos surge como uma solução viável e sustentável que pode não atender apenas às necessidades habitacionais, mas também preservar o património cultural e ambiental da região. Este estudo propõe-se a investigar como a promoção imobiliária privada, através da reabilitação de estruturas existentes, pode contribuir de maneira significativa para a

resolução dos problemas habitacionais em Canidelo, alinhando-se aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS).

A reabilitação de edifícios antigos oferece uma alternativa sustentável à nova construção, reduzindo a pegada ecológica e promovendo a reutilização de recursos já existentes. Este processo não só revitaliza áreas urbanas, mas também proporciona a oportunidade de transformar espaços abandonados em habitações acessíveis, integrando-as ao tecido social da comunidade. Ao renovar edifícios históricos, é possível preservar a identidade cultural de Canidelo, enquanto cria um ambiente habitacional que atende às críticas contemporâneas.

Além disso, a reabilitação pode ser uma abordagem economicamente vantajosa, pois muitas vezes requer menos investimento em comparação com novos projetos de construção. A promoção imobiliária privada, ao se envolver nesse processo, pode trazer inovação e eficiência, garantindo que as habitações reabilitadas atendam aos padrões de conforto e sustentabilidade exigidos pela classe média.

Este trabalho propõe-se analisar as vantagens e desafios da reabilitação de edifícios antigos em Canidelo como uma solução para os problemas habitacionais, explorando como essa estratégia pode não apenas contribuir para a oferta de moradias, mas também fortalecer a coesão social e o desenvolvimento urbano sustentável, em conformidade com os ODS.

OS PROBLEMAS DE HABITAÇÃO SERÃO RESOLVIDOS COM O RECURSO AOAUMENTO DAS RENDAS DE EDIFÍCIOS ANTIGOS?

A crise habitacional em Canidelo representa um desafio significativo, especialmente para a classe média que procura acesso a moradias dignas e acessíveis. Uma abordagem que pode ser considerada para mitigar esses problemas é o aumento das rendas dos edifícios antigos, que, embora possa parecer paradoxal, pode incentivar a promoção imobiliária privada e a revitalização do mercado habitacional. Este estudo visa explorar como esta estratégia, ao ser inovadora de maneira equilibrada e sustentável, pode contribuir para a solução dos problemas de habitação em Canidelo, alinhando-se aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS).

O aumento das rendas em edifícios antigos pode gerar um fluxo de investimento que possibilita a reabilitação e modernização dessas propriedades, transformando-as em habitações de qualidade que atendem às necessidades da classe média. Ao elevar o padrão de oferta habitacional, é possível atrair novos inquilinos e, simultaneamente, melhorar a infraestrutura urbana da região. Essa estratégia pode ser particularmente eficaz se

acompanhada de políticas públicas que garantam a proteção dos inquilinos vulneráveis, evitando a gentrificação e promovendo a inclusão social.

Além disso, o aumento das rendas pode estimular os proprietários a investir na melhoria de suas propriedades, resultando em espaços mais seguros e confortáveis. Quando aplicado de forma consciente, este processo pode contribuir para a valorização do bairro, trazendo benefícios não apenas para os proprietários, mas também para a comunidade como um todo, através da criação de um ambiente urbano mais vibrante e sustentável.

Este trabalho propõe-se a analisar as implicações do aumento das rendas dos edifícios antigos em Canidelo, investigando como essa abordagem pode, de facto, contribuir para a resolução dos problemas habitacionais, enquanto promove o desenvolvimento urbano sustentável e a qualidade de vida dos seus habitantes, em conformidade com os ODS.

OS PROBLEMAS DE HABITAÇÃO SERÃO RESOLVIDOS COM O RECURSO A REGULAMENTAÇÃO EUROPEIA DE CONTROLO?

A questão da habitação em Canidelo, uma localidade em crescimento na região metropolitana do Porto, reflete um desafio significativo que afeta a qualidade de vida da sua população, especialmente da classe média. O aumento da procura por habitação acessível, aliado à escassez de oferta, tem intensificado a pressão sobre o mercado imobiliário local. Neste contexto, a promoção imobiliária privada surge como uma solução potencial para resolver os problemas habitacionais, contribuindo para a criação de um ambiente urbano sustentável e inclusivo.

A União Europeia, através de diversas regulamentações e diretrizes, tem práticas avançadas que incentivam a construção sustentável e a acessibilidade na habitação. O Regulamento Europeu de Controlo, que estabelece normas para o desenvolvimento urbano, pode ser um recurso relevante na formulação de políticas habitacionais em Canidelo. Este regulamento não apenas orienta as práticas de construção, mas também promove a cooperação entre as diferentes partes interessadas, incluindo autoridades locais, investidores e a comunidade. A implementação de tais normas pode facilitar a criação de projetos imobiliários que atendam às necessidades da classe média, promovendo ao mesmo tempo a sustentabilidade ambiental.

Além disso, a promoção da habitação acessível deve estar alinhada com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, particularmente o ODS 11, que visa tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis. Através de uma abordagem integrada, que considera tanto a exigência do mercado quanto os princípios de

sustentabilidade, é possível desenvolver soluções habitacionais que não apenas atendam à procura, mas que também contribuam para a melhoria da qualidade de vida em Canidelo.

Neste trabalho, será desenvolvido como a promoção imobiliária privada, em conformidade com os regulamentos europeus e os ODS, pode ser um motor de mudança para a resolução dos problemas de habitação em Canidelo, proporcionando um modelo que possa ser replicado noutras localidades em situações semelhantes.

OS PROBLEMAS DE HABITAÇÃO SERÃO RESOLVIDOS COM O RECURSO A LICENCIAMENTOS CAMARÁRIOS RÁPIDOS?

Os problemas de habitação em Canidelo representam um desafio urgente para a classe média, que enfrenta dificuldades crescentes em encontrar moradias acessíveis e de qualidade. A rápida urbanização e o crescimento populacional na região agravaram a escassez de oferta habitacional, no mercado. Nesse cenário, a promoção imobiliária privada surge como uma estratégia crucial para enfrentar essas questões, mas para que seja eficaz, é imperativo que o processo de licenciamento camarário seja ágil e eficiente.

A implementação de licenciamentos camarários rápidos pode acelerar o desenvolvimento de projetos habitacionais, permitindo que os promotores imobiliários respondam rapidamente às necessidades do mercado. Essa agilidade não apenas facilita a construção de novas unidades habitacionais, mas também atrai investimento privado, o que é essencial para a revitalização da área e para a criação de uma oferta diversificada de habitação. Quando os processos de licenciamento são simplificados e otimizados, torna-se possível reduzir os custos e o tempo necessário para a conclusão de projetos, promovendo assim uma resposta mais eficaz à crise habitacional.

Além disso, a prática de licenciamentos rápidos deve estar alinhada com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, especialmente o ODS 11, que busca tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis. Através de um modelo de colaboração entre os locais e os promotores imobiliários, é possível desenvolver políticas que não apenas acelerem o licenciamento, mas que também garantam que as autoridades os novos projetos habitacionais atendam a critérios de sustentabilidade e acessibilidade.

Neste trabalho, será desenvolvido como a otimização dos processos de licenciamento camarário pode facilitar a promoção imobiliária privada em Canidelo, contribuindo para a resolução dos problemas habitacionais da classe média e promovendo um desenvolvimento urbano mais sustentável e inclusivo.

OS PROBLEMAS DE HABITAÇÃO SERÃO RESOLVIDOS COM O RECURSO AO PROGRAMA MUNICIPAL "PORTO COM SENTIDO" APLICADO NA CIDADE DO PORTO?

A cidade de Canidelo, situada na área metropolitana do Porto, enfrenta desafios significativos relacionados com a habitação, especialmente para a classe média. O aumento da procura por habitação acessível, aliado a uma oferta limitada, tem gerado uma crise habitacional que afeta a qualidade de vida dos seus residentes. Neste contexto, a promoção imobiliária privada pode desempenhar um papel fundamental na resolução desses problemas, especialmente quando aliada a iniciativas municipais como o Programa Municipal "Porto com Sentido".

Este programa, que visa promover a coesão social e o desenvolvimento urbano sustentável, pode ser uma ferramenta eficaz para abordar as questões habitacionais em Canidelo. Através de políticas que incentivam a reabilitação urbana e a construção de novas habitações, o programa propõe um modelo de desenvolvimento que prioriza tanto a acessibilidade quanto a sustentabilidade. A aplicação dos princípios do Porto com Sentido em Canidelo pode facilitar a criação de projetos habitacionais que não apenas atendam às necessidades da classe média, mas que também respeitem os critérios de sustentabilidade ambiental e social.

Além disso, a colaboração entre o município e os promotores imobiliários é essencial para o sucesso desse modelo. O Programa Municipal Porto com Sentido pode oferecer incentivos e orientações que promovam o desenvolvimento de projetos habitacionais que não sejam apenas viáveis economicamente, mas que também contribuam para a revitalização da comunidade e a melhoria da infraestrutura local. Essa abordagem integrada pode garantir que as novas habitações atendam à procura da classe média, promovendo um desenvolvimento urbano mais equilibrado e inclusivo.

Neste trabalho, será explorado como a implementação do Programa Municipal Porto com Sentido em Canidelo pode ser um acontecimento para a promoção imobiliária privada, contribuindo para a resolução dos problemas habitacionais da classe média, enquanto se alinha aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável e promove uma cidade mais coesa e sustentável.

QUAIS SERÃO OS DESAFIOS DA CLASSE MEDIA RELACIONADAS COM A HABITAÇÃO?

A classe média em Canidelo, assim como em muitas outras áreas urbanas, enfrenta uma série de desafios significativos relacionados com a habitação. A crescente pressão sobre o

mercado imobiliário, agravada pelo aumento da população e pelas limitações da oferta habitacional, tem gerado dificuldades na acessibilidade e na qualidade das moradias disponíveis. Esses desafios são ainda mais evidentes em um contexto onde a promoção imobiliária privada pode oferecer soluções, mas muitas vezes é confrontada com barreiras estruturais e socioeconómicas.

Um dos principais desafios enfrentados pela classe média em Canidelo é a falta de habitação acessível. Com os preços de imóveis em constante ascensão, muitas pessoas e famílias da classe média vêem-se impossibilitados de adquirir ou alugar uma casa que atenda às suas necessidades. Essa situação é agravada pela deficiência de projetos habitacionais que priorizam a acessibilidade, resultando em uma desigualdade crescente no acesso à habitação de qualidade.

Além disso, a classe média enfrenta a dificuldade de se adaptar a um mercado imobiliário que muitas vezes prioriza o investimento em empreendimentos de valor alto, considerados no mercado de segmento de luxo, em detrimento de opções mais acessíveis. A promoção imobiliária privada, apesar do seu potencial para contribuir para a solução dos problemas habitacionais, muitas vezes não considera as especificidades e as necessidades da classe média, levando à exclusão de uma parte significativa da população.

Outro desafio importante diz respeito à infraestrutura e aos serviços disponíveis em Canidelo. A falta de investimentos em serviços públicos e em infraestrutura urbana adequada pode desincentivar o desenvolvimento de novos projetos habitacionais, tornando-os menos atrativos para os promotores imobiliários. A combinação de uma oferta habitacional insuficiente com uma infraestrutura conectada torna ainda mais difícil para a classe média encontrar soluções habitacionais viáveis.

Neste trabalho, serão explorados estes desafios enfrentados pela classe média em Canidelo, assim como as possíveis contribuições da promoção imobiliária privada para a resolução dos problemas de habitação, sempre alinhando as estratégias propostas com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável. A análise visa identificar caminhos que possam facilitar o acesso à habitação de qualidade para a classe média, promovendo um desenvolvimento urbano mais justo e sustentável.

COMO SE CALCULA A TAXA DE ESFORÇO DO AGREGADO FAMILIAR DA CLASSE MÉDIA RELACIONADO COM O CRÉDITO A HABITAÇÃO?

A análise da taxa de esforço habitacional é fundamental para entender as dificuldades enfrentadas pela classe média em Canidelo no que diz respeito à habitação. A taxa de esforço é definida como a proporção da renda familiar que se destina ao pagamento de

despesas com habitação, como renda ou prestação de um imóvel. Geralmente, considera-se que uma taxa de esforço superior a 30% é um indicativo de dificuldades financeiras, refletindo a pressão que a habitação exerce sobre o orçamento familiar.

Para exemplificar o cálculo da taxa de esforço de um agregado familiar típico da classe média em Canidelo, consideramos a seguinte situação:

Rendimento Mensal Bruto do Agregado Familiar: Suponhamos que o rendimento mensal bruto de uma família de quatro pessoas seja de 2.500 euros.

Despesas Mensais com Habitação: A família paga 800 euros por mês de renda.

A fórmula para calcular a taxa de esforço habitacional é a seguinte:

[Total de prestações financeiras / Rendimento mensal líquido] x 100 = Valor da Taxa de Esforço em percentagem.

(800/2.500) x 100 = 32%

Neste exemplo, uma taxa de esforço de 32% indica que uma família está a gastar uma parte significativa do seu rendimento com a renda com habitação, o que ultrapassa os limites recomendados de 30%. Este cenário é indicativo das dificuldades que a classe média enfrenta em Canidelo, onde o acesso a habitação de qualidade e a preços acessíveis continua a ser um desafio.

Este cálculo da taxa de esforço mostra a necessidade urgente de soluções habitacionais que possam aliviar a pressão sobre os orçamentos das famílias, destacando o potencial que a promoção imobiliária privada pode ter na criação de habitação acessível, alinhada com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável. A análise da taxa de esforço permitirá compreender melhor as condições de vida da classe média e propostas fundamentais que procurem resolver os problemas habitacionais em Canidelo.

QUANTO TEM DE GANHAR UMA FAMÍLIA EM CANIDELO PARA SER CONSIDERADA CLASSE MEDIA?

Para determinar quanto uma família precisa ganhar em Canidelo para ser considerada classe média, é importante considerar alguns fatores como o rendimento médio da região, o custo de vida e as definições de classe social. A classe média é geralmente caracterizada por uma faixa de rendimento que permite uma vida confortável, mas sem excessos.

Exemplo de Rendimento para Classe Média em Canidelo

Rendimento Familiar: Em Portugal, a classe média é muitas vezes definida como famílias com rendimentos entre 75% e 200% do rendimento médio nacional. Segundo dados recentes, o rendimento médio mensal em Portugal é de cerca de 1.200 euros. Portanto:

Limite Inferior: 75% de 1.200 euros = 900 euros

Limite Superior: 200% de 1.200 euros = 2.400 euros

Custo de Vida: É importante considerar o custo de vida específico de Canidelo, incluindo despesas com habitação, educação, saúde e lazer. O acesso aos serviços e a qualidade de vida também influenciaram a perceção da classe média.

Contexto Local: Canidelo, sendo uma localidade com características urbanas e proximidade a áreas metropolitanas, pode ter um custo de habitação um pouco mais elevado. Assim, uma família em Canidelo que ganhe entre 1.000 e 2.500 euros mensais poderia ser considerada classe média.

A definição de classe média é relativa e varia conforme o contexto socioeconómico.

A promoção imobiliária privada em Canidelo pode impactar positivamente a classe média, oferecendo habitação acessível e contribuindo para os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, como a redução da desigualdade e a promoção de cidades e comunidades sustentáveis.

Na análise da promoção imobiliária privada em Canidelo, é crucial compreender a definição de classe média, que pode ser caracterizada por rendimentos familiares entre 1.000 e 2.500 euros mensais. Este segmento da população enfrenta desafios habitacionais que a promoção de habitação acessível pode ajudar a resolvendo, alinhando-se aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, que visam a criação de comunidades mais justas e sustentáveis. O presente trabalho explora que iniciativas de promoção imobiliária podem não apenas atender às necessidades habitacionais da classe média, mas também contribuir para o desenvolvimento social e económico da região.

FINANCIAMENTO BANCÁRIO A 100% COM O *SPREAD* ATUAL

Para compreender o que significa financiamento bancário a 100% no contexto do crédito à habitação, é importante considerar alguns conceitos fundamentais:

Financiamento Bancário a 100%

O financiamento a 100% refere-se a um empréstimo que cobre a totalidade do valor da compra de um imóvel, sem a necessidade de entrada inicial (ou "*downpayment*"). Isso significa que o banco financia o valor total da casa, ou que pode ser atraente para compradores, especialmente aqueles da classe média que podem ter dificuldades em reunir poupanças suficientes para uma entrada.

Spread: O *spread* é a margem que o banco aplica sobre a taxa de juro de referência para calcular a taxa efetiva do crédito à habitação. Por exemplo, se a taxa de referência for 3% e o *spread* for 1,0%, a taxa de juro final para o cliente será de 4%. O *spread* atual pode variar de acordo com o perfil do cliente, a política do banco e as condições do mercado imobiliário.

Contexto Atual: Em Portugal, com as taxas de juro a subir devido a fatores económicos, o *spread* também pode ter aumentado, o que impacta os custos monetários do crédito. Para famílias de classe média, um financiamento a 100% pode significar uma carga financeira maior, especialmente se as taxas de juro forem elevadas.

Ao abordar a promoção imobiliária privada em Canidelo e os seus impactos na classe média, é essencial considerar o conceito de financiamento bancário a 100%, que permite que as famílias adquiram imóveis sem necessidade de entrada inicial. ligado ao *spread* aplicado pelos bancos, que influencia a taxa de juro final dos créditos à habitação. Com o aumento das taxas de juro no contexto atual, o financiamento a 100% pode tornar-se um problema: por um lado, facilita o acesso à habitação; por outro, pode sobrecarregar financeiramente as famílias da classe média. Este projeto examina como essas dinâmicas financeiras podem ser abordadas na promoção de soluções habitacionais sustentáveis que se alinhem aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, promovendo comunidades mais equitativas e resilientes.

PARA RESOLVER PROBLEMA HABITAÇÃO SABER COMO OUTRAS EMPRESAS OU OUTRAS INVESTIGADORAS ENCONTRARAM AS SOLUÇÕES

Para abordar como outras empresas, instituições e pesquisadores encontraram soluções para problemas habitacionais, você pode considerar exemplos de iniciativas e práticas que foram bem-sucedidas em diferentes contextos.

Modelos de Habitação Acessível: Muitas empresas de promoção imobiliária implementam modelos de habitação acessíveis, que incluem a construção de imóveis a preços controlados. Por exemplo, algumas iniciativas na Europa promoveram parcerias público-privadas para desenvolver projetos habitacionais que atendam às necessidades da classe média, oferecendo preços acessíveis e condições de financiamento melhoradas.

Co-Habitação e Comunidades Planeadas: O conceito de *co-housing*, onde várias famílias vivem em uma comunidade compartilhada, tem sido adotada em várias regiões. Esse modelo não só reduz custos, mas também promove um senso de comunidade e sustentabilidade. Pesquisadores que exploram essas comunidades podem ser uma solução viável para os problemas habitacionais, aumentando a eficiência do uso do espaço e compartilhando recursos.

Inovações em Construção Sustentável: Instituições de pesquisa e empresas de construção investem em tecnologias de construção sustentável, como o uso de materiais reciclados e técnicas de construção que minimizam o desperdício. Os exemplos incluem a construção modular, que pode ser mais rápida e menos dispendiosa, tornando a habitação mais acessível.

Programas de Apoio Governamental: Muitos países implementaram programas de apoio à habitação, como subsídios para a compra de casa e incentivos fiscais para promotores que investem em projetos habitacionais acessíveis. Esses programas têm ajudado a aliviar a pressão sobre a classe média e a promover o acesso à habitação.

Iniciativas de Pesquisa e Desenvolvimento: Universidades e centros de pesquisa desenvolveram estudos sobre as melhores práticas de habitação, analisando dados demográficos e as necessidades habitacionais das populações. Estas pesquisas ajudam a formular políticas públicas e estratégias de intervenção que podem ser aplicadas em contextos específicos, como Canidelo.

"Na busca por soluções para os problemas habitacionais enfrentados pela classe média em Canidelo, é fundamental observar como outras empresas, instituições e investigadores têm abordado a questão da habitação. Modelos de habitação acessíveis, como aqueles promovidos por parcerias público-privadas, e conceitos inovadores como o *co-housing* tem demonstrado eficácia em diversas regiões. Além disso, o investimento em construções sustentáveis e a implementação de programas de apoio governamental têm contribuído para a resolução desses problemas. políticas e práticas habitacionais. Este projeto examina como as contribuições da promoção imobiliária privada podem se alinhar a essas práticas e contribuir para a criação de soluções habitacionais sustentáveis, em consonância com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável."

UMA FAMÍLIA DA CLASSE MEDIA CONSEGUE DISPONIBILIZAR 1.500 EUROS PARA PAGAR A PRESTAÇÃO AO BANCO E CONSEGUE COMPRAR CASA EM CANIDELO

Para avaliar se famílias da classe média que disponibilizam 1.500 euros para pagar a prestação ao banco conseguem comprar casa em Canidelo, é necessário considerar diversos fatores, como o valor médio das habitações, as taxas de juro, o prazo do financiamento e as condições do mercado imobiliário local:

Exemplo de Análise da Prestação de Crédito à Habitação

Valor Médio das Habitações: Em Canidelo, o preço médio das casas pode variar bastante, mas, como referência, vamos considerar que o preço médio de uma casa está em torno de 300.000 euros. Este valor pode ser ajustado com base em dados mais recentes ou específicos da área.

Condições de Financiamento: Para calcular a prestação mensal, é necessário considerar a taxa de juro e o prazo do financiamento. Supondo uma taxa de juro de 4% e um prazo de 30 anos, podemos usar uma fórmula de amortização para calcular a prestação mensal.

Cálculo da Prestação: A fórmula para calcular a prestação mensal (PMT) é: **PMT**(**1**+i)((**1**+i)^**N** - **1**)/i Onde:

(P) = Montante do empréstimo (300.000 euros)

(r) = Taxa de juro mensal (4% ao ano = 0,33% ao mês)

(n) = Número total de prestações (30 anos = 360 meses)

Substituindo os valores:

[PMT=300.000 {0,0033(1+0,0033)^{360}}{(1+0,0033)^{360}-1}\aprox. 1.460 euros]

Assim, uma prestação mensal para um financiamento de 300.000 euros a 4% durante 30 anos seria aproximadamente 1.460 euros. [1]

Capacidade de Pagamento: Com base nesta simulação, uma família que consegue disponibilizar 1.500 euros mensais para a prestação do banco não teria uma margem confortável, pois a prestação estimada de 1.460 euros é quase igual ao montante que pode pagar. Isso sugere que, em teoria, essa família poderia comprar uma casa nesse valor.

Considerações Adicionais: É importante considerar outros custos associados à compra de uma casa, como impostos, seguros e despesas de manutenção, que podem impactar a capacidade de pagamento real. Além disso, a situação do mercado imobiliário e a oferta de habitação em Canidelo deverão ser levadas em conta.

[1]Este cálculo incluí uma taxa de imposto de selo de 0,6%.

Na análise da acessibilidade habitacional para a classe média em Canidelo, é fundamental explorar se as famílias que conseguem disponibilizar 1.500 euros mensais para o pagamento da prestação bancária conseguem a aquisição de uma casa. Com base em um preço médio de 300.000 euros para habitações na região e considerando uma taxa de juro de 4% ao ano com um prazo de 30 anos, uma prestação mensal aproximada seria de 1.460 euros, inferior ao montante que as famílias podem pagar, sugere que, em teoria, a compra de casa é viável. Contudo, é imperativo considerar outros custos associados e as condições do mercado, que impactam diretamente essa realidade. Este projeto examina como uma promoção imobiliária privada pode contribuir para a resolução dos problemas habitacionais, oferecendo soluções que atendem às necessidades da classe média, de forma sustentável e homologada aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável.

FILOSOFIA DA CLASSE MÉDIA E O QUE AS FINANÇAS DIZEM O QUE É A CLASSE MÉDIA?

A classe média é frequentemente vista como um dos pilares da economia e da sociedade, refletindo valores de estabilidade, progresso e aspirações. Segundo o Ministério das Finanças, a classe média desempenha um papel crucial no desenvolvimento económico, contribuindo significativamente para a arrecadação fiscal e o consumo interno. No entanto, uma pressão crescente sobre o mercado imobiliário tem colocado em risco a capacidade desta classe de atingir a segurança habitacional tão desejada.

Neste contexto, a promoção imobiliária privada surge como uma solução possível para os desafios habitacionais enfrentados pela classe média, especialmente em áreas como Canidelo. Através de projetos que visem a acessibilidade e a sustentabilidade, é possível alinhar os interesses do setor privado com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, promovendo não apenas a habitação, mas também a qualidade de vida e a inclusão social.

QUAIS SÃO OS PROBLEMAS DE HABITAÇÃO EM CANIDELO, SÃO PROBLEMAS SOCIAIS, DE TERRITÓRIO OU TODO O TIPO DE PROBLEMAS? NUMA VISÃO HOLÍSTICA?

Canidelo, uma localidade em desenvolvimento crescente, enfrenta uma série de problemas de habitação que refletem tanto desafios sociais quanto territoriais. A deficiência de habitação acessível à classe média é um dos principais problemas, exacerbado pelo aumento da procura e pela especulação imobiliária. Muitas famílias da classe média encontram dificuldades em aceder a imóveis que se alinham com suas capacidades financeiras, levando a uma precarização de sua qualidade de vida.

Além disso, os problemas de infraestrutura e serviços públicos em Canidelo são considerados para a complexidade da situação habitacional. A falta de transportes adequados, serviços de saúde e educação próximos, e a carência de espaços públicos de qualidade tornam a habitação numa questão que vai além da mera construção de imóveis. Esses fatores sociais e territoriais estão interligados, criando um ciclo de exclusão que impacta diretamente a classe média.

A promoção imobiliária privada, quando orientada por princípios de sustentabilidade e inclusão, pode ser uma resposta eficaz a esses desafios. Ao desenvolver projetos que considerem a acessibilidade, a integração social e a preservação do território, é possível não apenas atender as necessidades habitacionais da classe média, mas também contribuir para os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, promovendo uma comunidade mais coesa e resiliente.

QUAIS SÃO OS PRINCIPAIS RISCOS PARA AS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO EM CANIDELO? SÃO PROBLEMAS DE LICENCIAMENTO? SÃO RISCOS DE MERCADO? SÃO RISCOS DE CONSTRUÇÃO? SÃO OUTRO TIPO DE RISCOS?

As empresas de construção em Canidelo enfrentam uma série de desafios que afetam diretamente a capacidade de resposta à demanda habitacional, especialmente para a classe média. Entre os problemas mais importantes, destacam-se os obstáculos no processo de licenciamento. A burocracia e a morosidade dos procedimentos administrativos dificultam a obtenção de licenças permitidas, atrasando projetos e aumentando os custos.

Além disso, o mercado imobiliário local apresenta suas próprias complexidades. A volatilidade dos preços dos materiais de construção, a escassez de mão de obra e a concorrência entre as empresas podem limitar a previsão financeira dos projetos. Esses fatores, aliados às incertezas económicas, criam um ambiente desafiador para as empresas que desejam investir em habitação acessível.

Os riscos associados à construção, como questões de segurança, sustentabilidade ambiental e conformidade com as normas de construção, também são preocupações constantes. A falta de investimento em práticas de construção sustentável pode não apenas comprometer a qualidade dos imóveis, mas também impactar os níveis de confiança das empresas no mercado.

Neste contexto, a promoção imobiliária privada deve ser orientada para resolver esses desafios. Ao integrar práticas de licenciamento mais eficientes, estratégias de mercado sustentáveis e um compromisso com a segurança e a qualidade, é possível não só atender à procura habitacional da classe média em Canidelo, mas também contribuir para os

Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, promovendo um ambiente de construção mais resiliente e responsável.

OS PROBLEMAS HABITACIONAIS EM CANIDELO PARA A CLASSE MEDIA, TÊM DE SER RESOLVIDOS PELAS ENTIDADES PÚBLICAS?

Canidelo enfrenta uma série de problemas habitacionais que afetam a qualidade de vida de sua população, especialmente da classe média. A pressão sobre o mercado imobiliário, aliada a uma oferta insuficiente de habitação acessível, resulta em desafios significativos, como o aumento dos preços dos imóveis, a escassez de opções de arrendamento e a precarização das condições de habitação. Esses problemas não são apenas questões locais, mas refletem também tendências mais amplas que podem ser observadas nas áreas urbanas de todo o país.

A resolução desses problemas habitacionais requer uma abordagem integrada e colaborativa, na qual as entidades públicas desempenham um papel fundamental. É essencial que os municípios e as autoridades regionais adotem políticas que promovam o desenvolvimento de habitação acessível e sustentável. Isso inclui a simplificação de processos de licenciamento, a criação de incentivos para a construção de imóveis direcionados para a classe média e a implementação de programas de urbanismo que integram habitação, transporte e serviços essenciais.

No entanto, a promoção imobiliária privada também tem um papel crucial para desempenhar. Quando alinhado com as diretrizes e objetivos das entidades públicas, pode contribuir significativamente para a resolução dos problemas habitacionais. A combinação de investimentos privados com políticas públicas eficazes pode resultar em soluções inovadoras que atendam às necessidades da classe média, promovendo ao mesmo tempo os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, como a inclusão social e a sustentabilidade ambiental.

Ao explorar as dinâmicas entre as entidades públicas e o setor privado na promoção da habitação em Canidelo, esta tese procura identificar caminhos viáveis para enfrentar os desafios habitacionais, garantindo que a classe média tenha acesso a condições de habitação dignas e sustentáveis.

OS PROBLEMAS HABITACIONAIS EM CANIDELO PARA A CLASSE MEDIA, SÃO RESOLVIDOS COM A REDUÇÃO DAS ÁREAS DAS HABITAÇÕES?

Nos últimos anos, a crise de habitação tem se tornado um dos principais desafios enfrentados por muitas cidades ao redor do mundo. Com o aumento da população e a escassez de espaços adequados, a busca por soluções inovadoras tem se intensificado. Uma das propostas que ganhou destaque é a construção de habitações mais pequenas. Mas será que essa abordagem é suficiente para resolver os problemas habitacionais?

As habitações menores apresentam várias vantagens. Em primeiro lugar, elas tendem a ser mais acessíveis financeiramente. Com preços mais baixos, essas moradias podem fornecer uma alternativa viável para muitas famílias e indivíduos que lutam para encontrar um lar dentro de suas possibilidades económicas. Além disso, as casas menores exigem menos recursos para serem construídas e mantidas, o que contribui para a sustentabilidade ambiental.

Outro ponto positivo é a possibilidade de criação de espaços comunitários. Projetos que integram habitações menores podem incluir áreas comuns que incentivam a convivência entre os moradores, promovendo um senso de comunidade e apoio mútuo.

Entretanto, essa solução não é isenta de desafios. Para famílias maiores, as habitações pequenas não podem ser adequadas, gerando problemas de espaço e conforto. Além disso, a construção de moradias menores, se não estiverem acompanhadas de um planeamento urbano eficaz, pode levar a uma falta de infraestrutura e serviços essenciais, como transporte e saúde.

Outro aspeto a ser considerado é o risco de gentrificação. Em algumas áreas urbanas, a introdução de habitações menores pode atrair um público mais privilegiado, resultando na deslocação de comunidades de baixos rendimentos e na perda de suas identidades culturais.

Portanto, embora a construção de habitações mais pequenas possa ser uma parte importante da solução para a crise de habitação, é crucial que essa estratégia faça parte de um plano mais amplo. Isso deve incluir políticas que garantam a acessibilidade, o apoio à construção de infraestruturas adequadas e à preservação das comunidades existentes.

Em suma, enfrentar os problemas de habitação requer uma abordagem multifacetada, que considera não apenas o tamanho das moradias, mas também as necessidades e realidades das diversas populações urbanas. A colaboração entre governos, arquitetos, urbanistas e as próprias comunidades será fundamental para criar soluções que realmente atendam às demandas habitacionais do futuro.

OS PROBLEMAS HABITACIONAIS EM CANIDELO PARA A CLASSE MEDIA, SÃO RESOLVIDOS COM A INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÕES?

A Industrialização da Construção de Habitações: Uma Solução para os Problemas Habitacionais?

A crise de habitação que afeta diversas cidades ao redor do mundo exige soluções inovadoras e eficazes. Uma das abordagens que tem ganhado destaque é a industrialização da construção de habitações, que promete otimização de processos e redução de custos. Mas será que essa estratégia é suficiente para resolver os problemas habitacionais?

A industrialização da construção refere-se à adoção de métodos de produção em massa e técnicas padronizadas na construção de moradias. Entre os principais benefícios dessa abordagem, está a redução de custos. Ao produzir habitações em larga escala, as empresas podem oferecer preços mais acessíveis, o que é crucial num cenário em que muitas famílias lutam para encontrar moradias adequadas dentro de suas possibilidades financeiras.

Além disso, a rapidez na construção é um ponto forte da industrialização. Projetos que antes poderiam levar meses ou anos para serem finalizados podem ser concluídos em prazos significativamente menores. Isto é especialmente importante em emergências habitacional, onde a procura por moradias é urgente.

Outro aspeto positivo é a possibilidade de garantir maior qualidade e consistência nas construções. Com processos padronizados, é possível controlar melhor a qualidade dos materiais e das técnicas utilizadas, resultando em habitações mais seguras e resistentes. A sustentabilidade também pode ser uma vantagem, uma vez que a industrialização pode incluir práticas que minimizem o desperdício e utilizem materiais recicláveis.

No entanto, essa abordagem não está isenta de desafios. Um dos principais pontos a considerar é a diversidade das necessidades habitacionais. Habitações industrializadas podem não atender às especificidades de diferentes grupos populacionais, que podem precisar de espaços personalizados ou adaptados às suas realidades.

Além disso, a integração urbana é um fator crítico. Uma construção em larga escala deve ser acompanhada de um planeamento urbano eficaz para evitar problemas como falta de infraestrutura, serviços essenciais e transporte adequados. Sem isso, as novas habitações podem se tornar ilhas isoladas, sem conexão com a comunidade ao redor.

Outro risco a ser considerado é a gentrificação, que pode ocorrer quando o desenvolvimento de grandes projetos habitacionais resulta no deslocamento de comunidades condicionais, alterando o tecido social e cultural de uma área.

Por fim, é importante ressaltar que a acessibilidade cultural das habitações industrializadas pode variar. Em algumas regiões, pode haver resistência a esse tipo de construção, vista como impessoal ou implicações ao contexto local.

Em conclusão, a industrialização da construção de habitações oferece uma série de vantagens que podem contribuir para mitigar a crise habitacional. No entanto, para que essa abordagem seja realmente eficaz, é fundamental que seja integrada a um plano mais abrangente que leve em conta as necessidades locais, o planeamento urbano e a preservação das comunidades. Somente assim poderemos seguir em direção a soluções sustentáveis e inclusivas para a habitação.

QUAIS OU QUAL A PERGUNTA DE INVESTIGAÇÃO?

Perguntas de Investigação

1 - Quais são os principais problemas habitacionais enfrentados pela classe média em Canidelo, e como estes se relacionam com as dinâmicas do mercado imobiliário local?

2 - Como a promoção imobiliária privada pode ser integrada em políticas públicas para atender às necessidades habitacionais da classe média em Canidelo?

3- De que forma as práticas de construção sustentável podem ser construídas na promoção imobiliária privada, e qual o seu impacto na qualidade de vida da classe média?

4 - Quais são os obstáculos enfrentados pelas empresas de construção na implementação de projetos habitacionais voltados para a classe média em Canidelo?

5 - Como as experiências de outras localidades que implementam soluções de habitação sustentável podem servir de referência para Canidelo?

6 - Quais são os indicadores de sucesso para avaliar a eficácia das iniciativas de promoção imobiliária privada na resolução dos problemas habitacionais em Canidelo?

Estas perguntas ajudaram a estruturar a investigação e orientaram a análise das contribuições da promoção imobiliária privada para a habitação da classe média, ao mesmo tempo em que consideraram os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável.

A promoção imobiliária privada pode ser uma estratégia efetiva para abordar os problemas de habitação enfrentados pela classe média em Canidelo, especialmente quando integrada aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS). Esses problemas de habitação podem ser classificados em sociais, ambientais e económicos, e diversos autores e obras exploram como a promoção imobiliária pode contribuir para solucioná-los.

De acordo com Florida (2019) as cidades devem ser espaços que fomentem a criatividade e a inovação, e que a habitação acessível é essencial para atrair e reter talentos, especialmente para a classe média.

Tal como afirma Glaeser (2012) as cidades são essenciais para o desenvolvimento económico e social, e como a habitação deve ser uma prioridade para garantir a inclusão e a acessibilidade.

Integração com os ODS:

O ODS 11 (Cidades e Comunidades Sustentáveis) é particularmente relevante, pois visa tornar as cidades inclusivas, seguras e sustentáveis. A promoção imobiliária que considera esses objetivos pode ajudar a criar soluções habitacionais que respeitem o meio ambiente e atendam às necessidades da classe média.

Os problemas identificados relativamente aos problemas de habitação mais direcionada para a classe média foram essencialmente problemas sociais, ambientais e económicos.

4.2. Tipo de Pesquisa

A metodologia adotada para esta pesquisa é de natureza qualitativa, incluindo uma revisão abrangente da política publicas relacionadas à habitação, bem como entrevistas com diversas partes interessadas, incluindo profissionais do setor imobiliário, especialistas em urbanismo, representantes de associações e cooperativas, autoridades locais e residentes da comunidade. A utilização desta metodologia mostrou-se adequada face à temática subjetiva e abrangente em estudo, tendo as entrevistas como objetivo capturar uma variedade de perspetivas e uma amostra diversificada de diversos especialistas que estão diretamente ou indiretamente ligados à eficácia das iniciativas de promoção imobiliária para a resolução dos problemas de habitação para a classe média no Canidelo e tendo em conta os objetivos de desenvolvimento sustentáveis e perceber quais as medidas que são apontadas para a resolução dos problemas enumerados.

4.3. Métodos de Recolha de Dados (questionários)

Para esta pesquisa, foram realizadas entrevistas presenciais e individuais com 8 intervenientes-chave. A formalização das entrevistas foram todas efetuadas via email das instituições a que pertencem à exceção da entrevista a ex-moradora em Canidelo que foi formalizada presencialmente. Tendo em conta a demora nas respostas foi utilizado o contato telefónico para permitir agilizar a realização das mesmas. Foram contactados 16 especialistas, incluindo gestores e técnicos privados e gestores e técnicos públicos sendo que 6 se mostraram indisponíveis para participar na investigação, ou porque não tinham interesse em se pronunciar sobre o tema, ou por falta de disponibilidade no período em que decorreu o estudo e os restantes não responderam ao pedido de entrevista. As entrevistas aos gestores públicos não foram concretizas, tendo apenas havido reuniões curtas quando das visitas às instalações da Gaiurb e da Câmara Municipal de Gaia. Assim, foram concretizadas 8 entrevistas, tendo 6 sido realizadas nos seus locais de trabalho, e duas foram realizadas em locais públicos, junto a um centro comercial no Porto e junto à praia de Canidelo. As entrevistas foram previamente estruturadas, com um guião pré-definido de perguntas idênticas e outras especificamente adaptadas às atividades dos entrevistados. Todos os entrevistados mostraram-se totalmente disponíveis e interessados na realização das entrevistas, não tendo sido afetada a sua eficácia pela falta de tempo. As durações médias das entrevistas foram de uma hora. A realização das entrevistas ocorreu durante os meses de setembro e outubro de 2024, tendo-se procedido à gravação das mesmas, com o devido consentimento, de modo a, posteriormente podermos fazer a transcrição e o tratamento dos dados recolhido de forma mais eficaz e célere. Foi assegurado o sigilo das gravações das entrevistas. A escolha dos entrevistados deveu-se à proximidade territorial a Canidelo e com a preocupação em obtermos uma análise, o mais completa e enriquecedora possível para o nosso estudo.

As entrevistas foram previamente estruturadas com perguntas fixas para que os intervenientes respondessem ao solicitado e fornecessem uma análise coerente sobre a problemática da habitação para a classe média na freguesia de Canidelo.

Os especialistas entrevistados não tiveram acesso prévio às questões antes da realização das entrevistas, tenho conhecimento das questões no dia da entrevista, no sentido de permitir obter respostas espontâneas e transparentes.

O objetivo principal desse tipo de entrevista é obter respostas padronizadas e comparáveis entre os participantes, com um foco em garantir precisão e clareza nas respostas

4.4. Descrição da Amostra

Para dar seguimento a esta etapa do trabalho e com o apoio das gravações, as entrevistas foram todas transcritas para um documento, para posteriormente fazer-se a análise do conteúdo das mesmas. A partir das transcrições procedeu-se a uma leitura exploratória, para encontrar os principais temas abordados por todos os entrevistados, para se encontrar as soluções propostas para a resolução dos problemas habitacionais em Canidelo. Tendo em conta a extensa informação (62 páginas) obtidas às questões efetuadas, foi elaborado um quadro resumo apresentando as principais ideias respondidas pelos entrevistados às questões efetuadas. Após conclusão da transcrição e organização das entrevistas num quadro resumo, procedeu-se à análise de dados estatísticos e de informação na revisão da literatura existente. Obtivemos poucos dados estatísticos referentes a Canidelo, havendo alguns dados no INE. Também obtivemos pouca informação na revisão da literatura relativo a Canidelo, que nos permitisse compreender de forma mais abrangente o que outros autores referiram sobre o tema em estudo. Obtivemos alguma informação na revisão das políticas públicas relacionadas à habitação.

Para se compreender o problema de habitação no Canidelo, os resultados das entrevistas realizadas foram analisados de duas formas, com o objetivo de explicitar a lógica dos discursos obtidos pelos entrevistados para permitir obter quais as convergências e divergências dos seus discursos.

O objetivo principal das entrevistas foi explorar as perceções dos diferentes agentes sobre os desafios enfrentados no processo de acesso à habitação acessível para a classe média em Canidelo, bem como as soluções possíveis. As entrevistas estruturadas permitiram que os participantes discutissem abertamente questões como o acesso à habitação e os impactos sociais das intervenções. A análise dos dados revelou que a falta de coordenação entre as políticas públicas e as necessidades locais tem sido um desafio recorrente, e muitos participantes sugeriram soluções colaborativas envolvendo todos os setores da sociedade.

CAPÍTULO 5. DISCUSSÃO DE RESULTADOS

Apresentação dos dados recolhidos

Foram recolhidas entrevistas com vários intervenientes privados ligados diretamente ou indiretamente ao setor imobiliário, autoridades locais e residentes na comunidade, que forneceram o seu ponto de vista relativamente a esta problemática da habitação acessível para a classe média na freguesia de Canidelo em Vila Nova de Gaia.

No total foram recolhidas 8 entrevistas que serão disponibilizadas os modelos de todas nos Anexos.

5.1. Análise e interpretação dos resultados - Entrevistas

Entrevista 1: S.P.

A entrevista aborda os desafios da habitação para a classe média no Canidelo em Vila Nova de Gaia, com ênfase na necessidade de parcerias público-privadas para tornar as casas mais acessíveis. O entrevistado destaca que a alta dos custos de materiais e a falta de apoio público dificultam a construção de habitações sustentáveis e acessíveis. Sugere que as autarquias cedam terrenos para reduzir custos e promover soluções mais equilibradas, com mais espaços verdes e menor densidade urbana, buscando um modelo habitacional mais sustentável e saudável.

Embora reconheça o papel crescente dos meios de comunicação na promoção de práticas sustentáveis, a entrevistada aponta que a cobertura jornalística ainda é insuficiente e fragmentada, com poucas publicações regulares sobre a sustentabilidade no setor imobiliário. Critica a falta de transparência no setor, observando que muitas práticas sustentáveis são mais estratégias de marketing do que reais preocupações ambientais, o que gera desconfiança no público em relação ao compromisso das empresas com a sustentabilidade.

Além disso, o entrevistado observa que a classe média está sendo comprimida entre as classes alta e baixa, gerando uma crescente desigualdade social. Destaca que a falta de habitação acessível tem um impacto negativo na formação de famílias, especialmente entre os jovens, que enfrentam grandes dificuldades no acesso o mercado de habitação. A entrevistada sugere que as soluções para a habitação devem ser equilibradas entre os setores público e privado, para garantir que a construção de habitação acessível seja viável

e possa atender às necessidades da classe média, tanto em Gaia como em outras grandes cidades como Porto e Lisboa.

Em resumo, a entrevista propõe uma abordagem colaborativa entre os setores público e privado para resolver os problemas habitacionais, com foco na criação de soluções mais sustentáveis e acessíveis. O entrevistado defende que, sem a intervenção dos dois setores de maneira coordenada, será difícil garantir a acessibilidade à habitação e combater as desigualdades sociais crescentes, ao mesmo tempo em que se promove a sustentabilidade ambiental no mercado imobiliário.

Entrevista 2: C.M.

A visão do entrevistado sobre a habitação no Canidelo em Vila Nova de Gaia é a de que a resolução dos problemas habitacionais não pode depender apenas do setor privado, que procura rendibilidade financeira. Defende parcerias público-privadas, com incentivos fiscais, para tornar os imóveis mais acessíveis à classe média. A classe média enfrenta desafios devido aos altos preços e à escassez de oferta adaptada ao seu poder de compra, especialmente nas áreas centrais.

Embora o financiamento esteja disponível, o principal obstáculo está na desconexão entre os preços dos imóveis e a capacidade financeira dos compradores. O entrevistado também vê a sustentabilidade como essencial para o futuro da habitação, mas observa que a oferta de imóveis sustentáveis é limitada. Além disso, ele destaca a necessidade de uma maior fiscalização governamental para evitar a especulação imobiliária e garantir que as necessidades habitacionais sejam atendidas de forma acessível e sustentável. Em resumo, acredita que uma colaboração entre os setores público e privado, com fiscalização rigorosa, é fundamental para resolver os problemas habitacionais de forma inclusiva e sustentável.

Entrevista 3: M.C.

A entrevista sobre a habitação para a classe média no Canidelo em Vila Nova de Gaia aborda diversas questões relacionadas à promoção imobiliária, acessibilidade, sustentabilidade e inovação. Os pontos principais são os seguintes:

Promoção imobiliária privada e papel do Estado: Embora a promoção imobiliária privada seja fundamental para o desenvolvimento do mercado, o entrevistado enfatiza que o Estado deve assumir um papel mais ativo na construção de habitação a preço de custo, a fim de equilibrar o mercado e tornar a habitação mais acessível à classe média. O objetivo é garantir que, além das ofertas privadas, existam opções habitacionais com preços

acessíveis para aqueles que não conseguem arcar com os custos elevados das habitações no mercado.

Acessibilidade e sustentabilidade: A classe média no Canidelo em Gaia enfrenta grandes desafios em relação ao aumento dos preços da habitação, especialmente nas áreas mais centrais da cidade. O entrevistado defende que, para tornar a habitação mais acessível, é necessário adotar práticas sustentáveis que, ao mesmo tempo, sejam viáveis economicamente. Ele acredita que a sustentabilidade deve ser orientada para soluções práticas, como o uso de materiais locais e a aplicação de técnicas de construção mais eficientes, reduzindo custos e o impacto ambiental sem comprometer a qualidade das construções.

Tecnologia e inovação: A construção em madeira, uma alternativa mais sustentável e potencialmente mais económica do que os métodos tradicionais, é apresentada como uma solução promissora para os desafios habitacionais. No entanto, o entrevistado observa que ainda existe resistência do público a adotar essa tecnologia, talvez por falta de conhecimento ou por uma perceção negativa associada a construções feitas com esse material. Apesar disso, ele acredita que, com o tempo, a construção em madeira pode se tornar uma prática mais comum e acessível, ajudando a reduzir o custo das habitações e tornando-as mais sustentáveis.

Desafios legais e burocráticos: Outro desafio destacado é o processo complicado de aprovação de projetos, que muitas vezes leva a atrasos e dificuldades na implementação de novos empreendimentos habitacionais. O entrevistado critica a falta de clareza nas normas e regulações, o que torna o processo de licenciamento longo e incerto. Ele defende que é necessário simplificar o processo e garantir maior transparência e eficiência nas etapas de aprovação, para que os projetos habitacionais possam avançar de maneira mais ágil e sem obstáculos excessivos.

No geral, o entrevistado defende uma maior colaboração entre o setor público e privado para encontrar soluções habitacionais sustentáveis e acessíveis, com foco na criação de um mercado que atenda de forma eficaz às necessidades da classe média. Ele sugere que, ao integrar inovação tecnológica, sustentabilidade e uma abordagem mais eficiente na gestão pública, será possível melhorar a acessibilidade à habitação e resolver os desafios habitacionais em cidades como Vila Nova de Gaia.

Entrevista 4: R.G.

A entrevista analisa os desafios e as oportunidades para habitação acessível no Canidelo, Vila Nova de Gaia. As conclusões principais são:

Densificação e Planeamento Urbano: Aumentar a densidade habitacional nas áreas próximas ao transporte é crucial para ampliar a oferta de habitação acessível, promovendo o uso inteligente do território.

Inovação e Industrialização: Métodos de construção inovadores e uso de materiais sustentáveis, como a madeira industrializada, são necessários para reduzir custos e aumentar a sustentabilidade no setor imobiliário.

Parcerias Público-Privadas: Parcerias entre o setor público e privado podem facilitar o desenvolvimento de terrenos e a melhoria da infraestrutura para habitação acessível, embora barreiras políticas e culturais persistam.

Sustentabilidade e ODS: Integrar os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável ao planeamento urbano e ao mercado de arrendamento é essencial para uma oferta habitacional que também priorize qualidade de vida e preservação ambiental.

Educação e Profissionalização: A formação do setor é necessária para fomentar práticas sustentáveis e inclusivas, com o apoio de instituições de pesquisa e envolvimento comunitário.

Essas estratégias combinadas podem ajudar Gaia a enfrentar o deficit habitacional de forma acessível e sustentável.

Entrevista 5: F.A.

O mercado imobiliário em Portugal enfrenta desafios significativos, principalmente relacionados à especulação, altos custos de construção e as novas exigências de sustentabilidade. A especulação e a pressão por maiores lucros dificultam o acesso da classe média à habitação, e os custos de construção aumentaram devido às exigências de sustentabilidade e aos altos impostos. Uma das soluções sugeridas é a gestão de cooperativas habitacionais, que poderia racionalizar os custos e evitar a especulação. Além disso, a criação de unidades habitacionais menores (T0, T1, T2, T3) também pode tornar as habitações mais acessíveis, embora isso possa comprometer a qualidade do espaço. A empresa em questão aposta na criação de unidades habitacionais sustentáveis e mais eficientes, alinhadas com as novas regulamentações ambientais da União Europeia, para garantir a competitividade a longo prazo, priorizando a acessibilidade.

A sustentabilidade no mercado imobiliário se tornará uma exigência obrigatória a partir de 2030. Projetos que não atenderem às novas normas de eficiência energética e uso de materiais sustentáveis poderão perder acesso ao financiamento. Isso afetará especialmente a construção tradicional, que usa materiais como betão, aço e alumínio, e forçará as empresas a adotarem novos materiais e tecnologias, como o CLT (Cross-Laminated Timber), para manter a viabilidade dos projetos.

A partir de 2030, o setor também enfrentará restrições de crédito, especialmente em setores mais poluentes, o que obriga as empresas a se adaptarem rapidamente. A acessibilidade à habitação deve ser abordada de forma holística, levando em consideração aspectos como transporte público, custos de energia e soluções que possam beneficiar financeiramente as famílias, como baterias de energia para reduzir as faturas de eletricidade.

Além disso, haverá uma taxa de carbono significativa a ser paga a partir de 2030, o que aumentará a pressão para investir em práticas sustentáveis. A partir de 2033, todas as habitações com classificação energética E ou F precisarão ser atualizadas, ou perderão valor, o que forçará as empresas a se adaptarem rapidamente às novas exigências.

Em termos de inovação, a construção com CLT, que é mais leve e pode ser carbono positivo, está se tornando uma tendência crescente, embora ainda enfrente desafios logísticos e de custo. A adoção de práticas industriais, como modularização e produção *off-site* (fora do local da obra), pode ajudar a reduzir custos e aumentar a eficiência. A padronização de componentes, como portas e janelas, pode diminuir os custos em até 30-40%. Isso também pode abrir novas oportunidades de emprego, especialmente para mulheres, que são sub-representadas no setor de construção tradicional.

O mercado imobiliário também enfrenta desafios devido à internacionalização, que cria um sistema paralelo de investimentos e afasta as casas das pessoas que realmente precisam delas. Esse problema é evidenciado por protestos em várias cidades, incluindo Madrid. O processo de licenciamento em muitas cidades também é um obstáculo, embora o Porto se destaque com regras claras e eficientes. Em cidades como Maia, a resistência a mudanças, como a redução do tamanho das unidades habitacionais, tem dificultado a adaptação às novas necessidades de habitação acessível.

A cooperativa, empresa que adota uma metodologia inovadora, combina industrialização, padronização e produção *off-site* para melhorar a eficiência, reduzir custos e acelerar os prazos de entrega. Seu modelo de negócios, que utiliza o modelo cooperativo regulamentado para a execução de projetos, permite o acesso a financiamento bancário e garante a transparência e a conformidade com as normas legais, resultando em uma redução de custos de até 25% em comparação com projetos semelhantes.

Em relação ao modelo de cooperativas em Portugal, o entrevistado aponta que esse modelo foi abandonado devido à falta de profissionalismo e dificuldades para ter acesso ao financiamento após a liberalização do crédito. Apesar disso, ele defende as parcerias público-privadas (PPP's) como uma solução viável para a habitação, desde que o Estado compreenda bem o mercado imobiliário e complemente os investimentos privados com licenciamento rápido e condições acessíveis de construção. O entrevistado também sugere que os promotores privados poderiam explorar alternativas como o modelo de arrendamento com garantia de 10 anos, que já é utilizado pela Câmara do Porto, mas destaca que os promotores tendem a priorizar ganhos imediatos, dificultando a exploração de soluções habitacionais acessíveis.

A reabilitação urbana é vista como uma solução limitada, pois, muitas vezes, o custo de reabilitação de edifícios antigos é mais alto do que a construção de novos edifícios. O entrevistado cita a Estação das Devesas como exemplo de como as adaptações às normas atuais podem ser financeiramente inviáveis.

Em relação ao futuro do mercado habitacional, o entrevistado acredita que as mudanças necessárias virão de influências externas, como as regulamentações da União Europeia, e que os pacotes de financiamento provenientes de Bruxelas podem ajudar a transformar o mercado, oferecendo soluções habitacionais mais acessíveis e sustentáveis.

Entrevista 6: P.C.

A entrevista revela que o mercado imobiliário em Canidelo está voltado para a classe alta e investidores estrangeiros, tornando a habitação inacessível para a classe média local. A demanda externa, especialmente devido ao turismo e à proximidade com o Porto, eleva os preços tanto na costa quanto no interior. Programas de apoio habitacional são vistos como ineficazes, e a pressão dos preços força jovens a adiarem a independência. O entrevistado aponta ainda que a chegada de novos residentes diminui a integração comunitária e enfraquece o comércio local.

Entrevista 7: M.O.

Em resumo, a entrevista revela que a principal preocupação dos promotores da CVM é a rentabilidade, e que a classe média está se tornando cada vez mais incapaz de adquirir imóveis na região devido ao aumento dos preços, que não acompanham os salários. Embora haja algumas inovações tecnológicas, como o uso de armaduras pré-fabricadas e a transição para o uso de materiais mais rápidos de instalar (como o pladur), essas mudanças são impulsionadas mais pela otimização de custos e pela escassez de mão-de-obra do que por uma real preocupação com a sustentabilidade. Além disso, há uma resistência em adotar novas metodologias de construção, como a modular, devido ao custo e à preferência pela construção tradicional.

A falta de espaços verdes e de lazer nos novos empreendimentos também foi destacada, apontando uma falta de planeamento para melhorar a qualidade de vida das pessoas que habitam essas novas áreas urbanas. O aumento das construções e a proximidade dos edifícios também contribuem para uma sensação de densidade excessiva, sem um equilíbrio adequado de espaços de convivência.

Entrevista 8: S.F.

A entrevista aborda as dificuldades do mercado habitacional no Canidelo em Gaia, com ênfase nos desafios enfrentados pela classe média devido à falta de políticas eficazes e ao aumento dos preços dos terrenos.

O entrevistado destaca que a ausência de crédito bancário para compra de terrenos impede que muitas famílias adquiram e construam habitação própria, enquanto a especulação imobiliária eleva o custo dos terrenos, tornando-os inacessíveis para grande parte da população.

Critica a inação da Câmara Municipal em relação à reutilização de imóveis abandonados, que poderiam ser aproveitados para ampliar a oferta habitacional. Também ressalta que, embora existam programas como o "Primeiro Direito" e "Simplex Habitação", a implementação é limitada e pouco efetiva.

O entrevistado sugere que parcerias público-privadas poderiam viabilizar construções mais acessíveis, mas reconhece que essas iniciativas ainda são escassas.

Por fim, conclui que, enquanto a classe baixa recebe apoio habitacional, a classe média continua desamparada, enfrentando dificuldades para acompanhar os altos custos da habitação.

A falta de ações concretas por parte das autoridades reflete uma prioridade voltada para o turismo e grandes empreendimentos, deixando as necessidades habitacionais da população em segundo plano.

Comparação dos dados recolhidos

Com base nas entrevistas obtidas, podemos realizar uma análise comparativa e destacar os pontos-chave das respostas, considerando os aspetos de conteúdo, relevância e abordagem de cada entrevistado.

Entrevista 1 – S.P.

Principais pontos:

Destaca a necessidade de parcerias público-privadas (PPP) para resolver a questão da habitação acessível.

Critica a falta de cobertura mediática sobre sustentabilidade no setor imobiliário.

A falta de transparência e práticas sustentáveis como estratégias de marketing também são mencionadas.

A crescente desigualdade social é um ponto de preocupação, com a classe média cada vez mais pressionada.

Análise:

O entrevistado apresenta uma visão crítica da situação, com foco na falta de transparência e no papel dos meios de comunicação.

Destaca a importância de uma abordagem equilibrada entre os setores público e privado para uma solução sustentável e acessível, com uma visão clara das dificuldades que a classe média enfrenta.

2. Entrevista 2 – C.M.

Principais pontos:

Defende PPP's e incentivos fiscais para tornar os imóveis mais acessíveis.

O financiamento está disponível, mas os preços dos imóveis estão desconectados da capacidade de compra.

A sustentabilidade é considerada essencial, mas a oferta de imóveis sustentáveis ainda é limitada.

A fiscalização governamental é vista como necessária para evitar a especulação imobiliária.

Análise:

O entrevistado foca na importância do apoio público para viabilizar a acessibilidade à habitação.

Aponta para a desconexão entre o poder de compra da classe média e os preços dos imóveis, sugerindo uma solução baseada em incentivos fiscais.

Entrevista 3 – M.C.

Principais pontos:

A promoção imobiliária privada é necessária, mas o Estado deve ser mais ativo na construção de habitação a preço de custo.

O uso de materiais locais e técnicas sustentáveis é visto como chave para reduzir custos e promover a sustentabilidade.

Inovação em construção, como a madeira, é mencionada como uma solução promissora, mas enfrenta resistência.

O processo burocrático e de licenciamento é um obstáculo significativo.

Análise:

O entrevistado sugere soluções inovadoras e sustentáveis, com um apelo pela simplificação do processo burocrático.

A defesa de uma maior colaboração pública e privada reforça a necessidade de um equilíbrio no mercado de habitação, com foco na acessibilidade e sustentabilidade.

Entrevista 4 – R.G.

Principais pontos:

Aumentar a densidade habitacional e promover a inovação são essenciais para habitação acessível.

A integração dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) no planeamento urbano é destacada.

As PPP's podem ser uma solução, mas existem barreiras políticas e culturais.

A educação e profissionalização do setor são importantes para melhorar a sustentabilidade.

Análise:

O entrevistado foca na inovação e na necessidade de uma maior colaboração entre os setores público e privado.

As barreiras políticas e culturais são destacadas como desafios para a implementação de soluções acessíveis.

Entrevista 5 – F.A.

Principais pontos:

A especulação e os altos custos de construção dificultam o acesso à habitação.

As cooperativas habitacionais são sugeridas como uma forma de racionalizar custos.

A sustentabilidade é vista como uma exigência futura, com impactos nos materiais e financiamento.

A resistência à mudança e os desafios logísticos são mencionados, mas soluções como o CLT (Cross-Laminated Timber) são destacadas.

Análise:

A cooperação e adaptação às regulamentações futuras, especialmente a sustentabilidade, são abordadas como soluções viáveis.

A proposta de cooperativas habitacionais é uma alternativa interessante, embora o entrevistado reconheça as dificuldades logísticas e de financiamento.

Entrevista 6 – P.C.

Principais pontos:

A classe média local é excluída do mercado imobiliário devido à alta demanda de investidores estrangeiros e ao aumento de preços.

Os programas de apoio habitacional são vistos como ineficazes.

A chegada de novos residentes prejudica a integração comunitária e o comércio local.

Análise:

O entrevistado oferece uma perspectiva pessoal e prática sobre os efeitos da especulação imobiliária em Canidelo.

As preocupações com a falta de integração social e os impactos negativos no comércio local são relevantes e destacam a necessidade de um controle maior da especulação imobiliária.

Entrevista 7 – M.O.

Principais pontos:

A rentabilidade é a principal preocupação dos promotores imobiliários.

Há resistência à adoção de novas metodologias de construção, como a modular, devido ao custo.

A falta de espaços verdes e de lazer nos novos empreendimentos é destacada como uma falha no planeamento urbano.

Análise:

A entrevista oferece uma visão crítica sobre a falta de preocupações ambientais no setor e sobre as limitações do mercado em relação à sustentabilidade.

A resistência à inovação, especialmente em relação a métodos de construção mais eficientes, é um obstáculo importante para soluções acessíveis.

Entrevista 8 – S.F.

Principais pontos:

A falta de crédito bancário e a especulação imobiliária dificultam o acesso à habitação.

A Câmara Municipal é criticada pela inação em relação à reutilização de imóveis abandonados.

A entrevistada propõe que as PPP's sejam uma solução, mas reconhece que essas iniciativas são raras.

Análise:

A falta de ação das autoridades locais, especialmente em relação à reutilização de imóveis, é uma crítica importante.

A solução sugerida de PPP's reforça a ideia de uma abordagem colaborativa, mas a implementação ainda é vista como limitada.

Visão Geral da Habitação e Classe Média

Entrevista 1 (S.P.): A dificuldade de acessibilidade à habitação para a classe média é abordada, com destaque para a falta de apoio público, altos custos de construção e a desigualdade social crescente. A necessidade de parcerias público-privadas é ressaltada, assim como a importância de mais espaços verdes e menor densidade urbana. Há uma crítica à falta de transparência no setor imobiliário e ao uso da sustentabilidade como ferramenta de marketing.

Entrevista 2 (C.M.): O diretor bancário enfatiza que a habitação não pode depender exclusivamente do setor privado. A desconexão entre os preços dos imóveis e o poder de compra da classe média é destacada, com a sugestão de criar incentivos fiscais e maior fiscalização para evitar a especulação imobiliária. A colaboração entre os setores público e privado é considerada fundamental para enfrentar as dificuldades.

Entrevista 3 (M.C.): A proposta de maior intervenção do Estado na construção de habitação a preço de custo é destacada, junto à adoção de soluções sustentáveis, como o uso de materiais locais e práticas eficientes. O aumento dos preços e a resistência à inovação são vistos como desafios. A colaboração público-privada é defendida, mas a resistência a novos métodos de construção, como a madeira, é mencionada como um obstáculo.

Entrevista 4 (R.G.): A densificação nas áreas próximas ao transporte e o uso de inovação e sustentabilidade são destacados. A integração dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) ao planeamento urbano é vista como essencial. A educação no setor imobiliário e a colaboração entre setores público e privado são consideradas fundamentais para superar barreiras culturais e políticas.

Entrevista 5 (F.A): A proposta de uma abordagem cooperativa para reduzir custos e tornar a habitação mais acessível é enfatizada, juntamente com a crítica à especulação imobiliária e aos altos custos de construção. A sustentabilidade é vista como uma exigência crescente, especialmente devido às novas normas da União Europeia. O uso de CLT e inovação tecnológica são apontados como tendências para reduzir custos e melhorar a eficiência.

Entrevista 6 (P.C.): A exclusão da classe média local, devido à especulação imobiliária e ao aumento da demanda externa, é destacada. A crítica aos programas de apoio habitacional ineficazes é evidente, além da preocupação com o impacto da chegada de novos moradores na integração comunitária e no comércio local.

Entrevista 7 (M.O.): A prioridade dos promotores imobiliários na rentabilidade é vista como uma barreira para a classe média. A resistência à mudança, especialmente em relação a métodos de construção modulares, é mencionada. A falta de planeamento para espaços verdes e de lazer nos novos empreendimentos também é abordada.

Entrevista 8 (S.F.): A falta de crédito bancário para terrenos e a especulação imobiliária como obstáculo à acessibilidade são apontadas. A inação da Câmara Municipal em relação à reutilização de imóveis abandonados é criticada, com a sugestão de que as PPP's poderiam ser uma solução, embora sua implementação ainda seja rara.

Propostas para Soluções Habitacionais

Entrevista 1: A proposta principal é a criação de modelos habitacionais mais sustentáveis, com maior envolvimento do setor público e mais espaços verdes, além de um foco em menor densidade urbana. As parcerias público-privadas são vistas como essenciais para tornar a habitação acessível.

Entrevista 2: A criação de incentivos fiscais e maior fiscalização para evitar a especulação imobiliária são sugeridas como formas de tornar os imóveis acessíveis à classe média. A colaboração entre os setores público e privado é vista como essencial para resolver o problema.

Entrevista 3: A intervenção do Estado na construção de habitação a preço de custo é sugerida, junto à adoção de práticas sustentáveis viáveis economicamente, como o uso de materiais locais. A resistência à inovação, principalmente nas práticas de construção, é reconhecida como um desafio, mas a sustentabilidade é vista como uma solução possível para tornar a habitação mais acessível.

Entrevista 4: A densificação nas áreas de transporte e o uso de tecnologias sustentáveis são destacados como parte da solução para a habitação acessível. A integração dos ODS ao planeamento urbano e a educação no setor são vistas como formas de superar barreiras políticas e culturais.

Entrevista 5: A criação de cooperativas habitacionais como forma de racionalizar custos e evitar a especulação imobiliária é defendida. A sustentabilidade é vista como uma exigência obrigatória, com as novas normas da União Europeia sendo uma força para a

mudança. A adaptação às exigências sustentáveis é considerada essencial para melhorar a acessibilidade.

Entrevista 6: A regulação da especulação imobiliária e a reformulação dos programas de apoio habitacional são sugeridas, mas sem soluções específicas além da intervenção pública para garantir a acessibilidade à classe média.

Entrevista 7: A adoção de novas metodologias de construção, como a modular, é sugerida para melhorar a acessibilidade. Além disso, a criação de espaços de lazer e verdes nos novos empreendimentos é vista como fundamental para melhorar a qualidade de vida nas áreas residenciais.

Entrevista 8: As PPP's são sugeridas como uma solução viável para viabilizar a construção de habitação acessível. A reutilização de imóveis abandonados também é destacada como uma possível estratégia para ampliar a oferta habitacional.

Sustentabilidade e Inovação

Entrevista 1: A sustentabilidade é mencionada, mas criticada quando se torna uma ferramenta de marketing no setor imobiliário, em vez de uma prática genuína.

Entrevista 2: A sustentabilidade é reconhecida como importante, mas a oferta de imóveis sustentáveis ainda é limitada. A fiscalização é vista como uma necessidade para garantir que a sustentabilidade seja uma prática verdadeira, e não apenas um recurso de marketing.

Entrevista 3: A sustentabilidade é vista como essencial, com o uso de materiais locais e práticas eficientes como caminhos para a inovação. A resistência a novos métodos de construção, como o uso de madeira, é mencionada, mas acredita-se que a sustentabilidade pode ser um caminho importante para a acessibilidade.

Entrevista 4: A sustentabilidade e inovação são vistas como centrais, com foco na integração dos ODS ao planeamento urbano. A educação e a adaptação a novas tecnologias são apontadas como fundamentais para garantir que o setor imobiliário se torne mais sustentável.

Entrevista 5: A sustentabilidade é considerada uma exigência futura, especialmente em resposta às novas regulamentações da União Europeia. O uso de CLT e a adoção de práticas industriais são destacadas como tendências para tornar os projetos habitacionais mais sustentáveis e acessíveis.

Entrevista 6: A sustentabilidade não é abordada diretamente, mas a crítica à especulação imobiliária sugere que a falta de soluções sustentáveis é um obstáculo para a acessibilidade.

Entrevista 7: A inovação tecnológica, como o uso de materiais mais eficientes, é mencionada, mas a rentabilidade é vista como a prioridade dos promotores imobiliários, o que impede uma maior adoção de práticas sustentáveis.

Entrevista 8: A sustentabilidade não é discutida diretamente, mas a crítica à falta de soluções eficazes por parte das autoridades locais sugere que a implementação de práticas sustentáveis está longe de ser uma prioridade.

Problemas Burocráticos e Legais

Entrevista 3: O processo burocrático e de licenciamento é visto como um grande obstáculo para a implementação de novos projetos habitacionais.

Entrevista 5: A burocracia e a resistência à inovação são reconhecidas como desafios significativos para tornar os projetos habitacionais mais acessíveis e sustentáveis.

Entrevista 7: Embora a burocracia não seja abordada diretamente, a resistência a novos métodos de construção pode estar ligada a processos burocráticos e à adaptação a novas práticas.

A análise das entrevistas realizadas revela uma visão detalhada sobre os desafios habitacionais enfrentados pela classe média no Canidelo em Vila Nova de Gaia, considerando os aspetos económicos, sociais, ambientais e técnicos. A seguir, apresenta-se uma avaliação mais aprofundada das respostas, identificando as forças, limitações e potenciais implicações de cada proposta ou argumento apresentado.

Parceria Público-Privada (PPP) como Solução Estrutural

Forças:

A ideia de estabelecer parcerias público-privadas (PPP) como solução para a crise habitacional é fortemente defendida em diversas entrevistas, sendo uma proposta comum aos entrevistados S.P., M.C. C.M. e R.G.

A opinião é unânime de que a colaboração entre o setor público e privado pode ser uma resposta para a criação de habitação acessível e sustentável.

As PPP's podem facilitar o desenvolvimento de terrenos públicos, reduzir custos de construção e aumentar a oferta de imóveis, especialmente em áreas urbanas densamente povoadas como Gaia, Porto e Lisboa. Além disso, a combinação de recursos públicos e privados pode garantir incentivos fiscais, acessibilidade à habitação e, ao mesmo tempo, gerar rendibilidade financeiro para os investidores.

Transparência e regulação nas PPP's são vistas como fundamentais. Os entrevistados C.M. e F.A. destacam a necessidade de um controle rigoroso, que evite a especulação e maximize os benefícios da parceria tanto para os cidadãos quanto para os investidores.

Limitações:

Apesar da unanimidade sobre a viabilidade das PPP's, a maior dificuldade prática está na implementação eficiente desse modelo. As entrevistas não detalham suficientemente como o controle público será exercido, especialmente em relação à fiscalização e monitorização da qualidade dos projetos habitacionais, o que pode gerar desconfiança, como foi apontado por alguns entrevistados.

A resistência política e cultural à PPP's também foi mencionada como um obstáculo, especialmente no que diz respeito à burocracia e regulamentação, que pode dificultar ou retardar a implementação desses projetos. A falta de confiança entre os atores públicos e privados é um desafio que ainda precisa ser superado.

Inovações Tecnológicas e Sustentabilidade na Construção

Forças:

A adoção de novas tecnologias de construção e materiais sustentáveis como a madeira industrializada (CLT) e a construção modular são amplamente discutidas, principalmente pelos entrevistados M.C. e F.A. Estas alternativas podem reduzir os custos e aumentar a eficiência energética das construções, além de serem ambientalmente mais sustentáveis.

A sustentabilidade é abordada como uma prioridade, com sugestões sobre o uso de materiais locais, o desenvolvimento de práticas de construção mais eficientes e a incorporação dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) no planeamento urbano. Estas medidas têm o potencial de diminuir a pegada de carbono da construção e garantir que as habitações se alinhem com as exigências da União Europeia para eficiência energética e materiais ecológicos, que se tornarão obrigatórias em 2030.

Limitações:

Apesar de as inovações serem bem recebidas, as entrevistas revelam uma resistência significativa por parte do setor imobiliário, como demonstrado pelo (entrevistado M.O.),

que mencionou a preferência pela construção tradicional. Além disso, há uma falta de perceção positiva sobre a construção com madeira, muitas vezes associada a estigmas de fragilidade ou baixa durabilidade, o que pode dificultar a aceitação dessas novas tecnologias no mercado.

A viabilidade financeira das soluções sustentáveis também é questionada, já que muitas das práticas sugeridas, como a utilização de materiais ecológicos ou a construção modular, podem aumentar os custos iniciais dos projetos. Para que essas soluções sejam amplamente adotadas, seria necessário um ajuste nas políticas públicas que tornassem esses materiais mais acessíveis, por exemplo, por meio de subsídios ou incentivos fiscais.

Desafios da Especulação Imobiliária e Acessibilidade

Forças:

A especulação imobiliária é apontada como uma das principais barreiras para a criação de habitação acessível. Muitos entrevistados, como (entrevistado C.M.) e (entrevistado P.C.) que destacam como a especulação eleva os preços dos imóveis e prejudica a classe média, tornando-a incapaz de ter acesso à habitação.

A proposta de maior fiscalização governamental e a necessidade de regulamentação eficiente são frequentemente mencionadas como formas de combater a especulação e garantir que a construção habitacional seja voltada para as necessidades reais da população. O (entrevistado C.M.), por exemplo, sugere que a fiscalização deve ser aumentada para evitar que o mercado imobiliário seja manipulado exclusivamente em favor de investidores que não atendem à demanda local.

Limitações:

A falta de soluções concretas para combater a especulação imobiliária foi uma lacuna observada em várias entrevistas. Embora se aponte a necessidade de regulação e fiscalização, não há um consenso claro sobre quais medidas práticas poderiam ser adotadas para reverter esse cenário.

Além disso, algumas entrevistas não abordam diretamente a dinâmica entre os interesses públicos e privados, o que pode levar a uma falta de clareza sobre o equilíbrio necessário para uma solução eficaz.

Impacto da Burocracia e Complexidade Legal

Forças:

Muitos entrevistados, como (entrevistado M.C.) e (entrevistado F.A.), destacam a burocracia excessiva e a complexidade dos processos de licenciamento como fatores que atrasam a construção de novos empreendimentos habitacionais. A simplificação e desburocratização dos processos são vistas como essenciais para acelerar o fornecimento de habitação acessível.

A ideia de que procedimentos de licenciamento mais ágeis e uma maior clareza a nível regulamentar poderiam contribuir para a criação de habitações mais acessíveis ser bem recepcionada.

Limitações:

Embora a simplificação burocrática seja uma ideia amplamente apoiada, poucos entrevistados oferecem soluções detalhadas sobre como implementar essas mudanças no curto e longo prazo. A falta de transparência e agilidade no licenciamento pode ser um obstáculo, mas as entrevistas não exploram suficientemente as possíveis reformas legislativas e administrativas necessárias para superar esse problema.

Acessibilidade e Qualidade de Vida

Forças:

Há um reconhecimento unânime de que a qualidade de vida deve ser uma prioridade no planeamento habitacional. Diversos entrevistados mencionam que a densificação urbana, ao ser realizada de forma responsável, pode criar comunidades mais compactas e acessíveis, mas deve ser equilibrada com a preservação de espaços verdes, áreas de lazer e infraestrutura básica, como transporte público.

A integração de espaços verdes e infraestrutura urbana de qualidade são elementos frequentemente apontados como essenciais para a criação de ambientes urbanos mais habitáveis e sustentáveis. Essas propostas são consistentes com as novas exigências do planeamento urbano sustentável.

Limitações:

Um desafio identificado foi a falta de foco na qualidade de vida nas novas construções. O (entrevistado M.O.) aponta que muitos novos empreendimentos não priorizam espaços comuns, áreas de lazer ou a criação de um ambiente urbano equilibrado, o que pode resultar em áreas de alta densidade, mas com baixa qualidade de vida.

Soluções para a Classe Média e Jovens

Forças:

A falta de acesso à habitação pela classe média e pelos jovens é uma preocupação central. As entrevistas sugerem que soluções como unidades habitacionais menores, crédito facilitado e programas públicos de apoio poderiam ser úteis. A proposta de modelos cooperativos de habitação também é mencionada como uma solução para reduzir custos e garantir maior controlo sobre os preços.

Limitações:

A análise das necessidades específicas da classe média e dos jovens poderia ser mais aprofundada, já que as soluções sugeridas não oferecem uma implementação clara de como essas propostas seriam postas em prática. Além disso, a falta de um debate sobre as condições de financiamento e a política de crédito dificulta a viabilidade dessas soluções no contexto atual.

A análise das entrevistas revela um panorama multifacetado e complexo acerca dos desafios da habitação para a classe média no Canidelo em Vila Nova de Gaia. Em um contexto onde o mercado imobiliário enfrenta elevados custos de construção, especulação imobiliária e uma crescente desigualdade no acesso à habitação, fica evidente a necessidade de ações coordenadas entre o setor público e privado para garantir que a classe média possa encontrar opções acessíveis. A falta de políticas habitacionais eficazes e a pressão da especulação elevam os preços, tornando as habitações inacessíveis para muitas famílias, especialmente as de classe média.

Há um consenso amplo sobre a urgência de uma maior intervenção pública no setor habitacional, com o objetivo de equilibrar as ofertas privadas e garantir que a habitação seja acessível a todos. No entanto, o papel do setor privado também é visto como essencial, pois o mercado precisa da inovação e do impulso económico que ele oferece. As parcerias público-privadas são amplamente citadas como uma solução viável para a construção de habitações mais acessíveis, uma vez que essas parcerias podem contribuir para a redução dos custos e garantir a oferta de imóveis a preços mais acessíveis, ao mesmo tempo em que mantêm a rentabilidade para os investidores privados.

No entanto, a ideia de que as soluções habitacionais devem ser mais inclusivas e acessíveis não se resume apenas ao financiamento e às parcerias. A sustentabilidade aparece como um fator-chave nas propostas de mudança. Não se trata apenas de atender às novas exigências regulamentares, mas também de adotar práticas de construção mais

económicas e eficientes, como o uso de materiais locais, técnicas sustentáveis e novas tecnologias. Apesar disso, a resistência à inovação no setor de construção, tanto em relação aos materiais quanto às novas metodologias de construção, como as soluções modulares e a construção em madeira, ainda representa um obstáculo importante. Muitos dos atores entrevistados destacam que a inovação tecnológica no setor imobiliário é um caminho promissor para reduzir custos e criar habitações mais sustentáveis, mas ela exige mudança de mentalidade tanto por parte dos construtores quanto dos próprios consumidores.

Além disso, as dificuldades burocráticas e a falta de transparência no processo de licenciamento e aprovação de projetos habitacionais foram apontadas como um dos maiores entraves ao desenvolvimento de novas habitações. A ineficiência nos processos administrativos aumenta os custos e os prazos de construção, dificultando a implementação de novos empreendimentos. A simplificação das regras e a maior clareza nas regulamentações poderiam acelerar esse processo e permitir que novos projetos habitacionais, alinhados com as necessidades da classe média, fossem mais rapidamente realizados.

A proposta de reutilização de imóveis abandonados e a densificação urbana em áreas próximas ao transporte público são alternativas interessantes para resolver parte do deficit habitacional. No entanto, a falta de um planeamento urbano estratégico, aliado à pressão dos investidores privados por projetos mais lucrativos, faz com que essas iniciativas ainda sejam pouco exploradas. A preservação da qualidade de vida também é um ponto fundamental, visto que o aumento da densidade sem a criação de espaços verdes e áreas de lazer pode prejudicar a qualidade de vida dos moradores. Em alguns casos, os novos empreendimentos têm ignorado essa questão, resultando em áreas densamente construídas e com pouca infraestrutura para o bem-estar dos habitantes.

A educação e a sensibilização sobre as práticas sustentáveis também são mencionadas como fundamentais. Muitos entrevistados acreditam que a sociedade, incluindo profissionais do setor imobiliário, ainda carece de um maior conhecimento sobre alternativas sustentáveis e a necessidade de integrá-las no planeamento e na execução de projetos habitacionais. A educação profissional no setor de construção e o envolvimento da comunidade local no planeamento urbano também são aspetos que precisam ser melhorados, pois promovem uma maior aceitação das inovações e soluções propostas.

Outro ponto importante é o impacto da especulação imobiliária, que não só eleva os preços, mas também resulta em projetos voltados para o turismo e para os investidores estrangeiros, deixando de lado as reais necessidades habitacionais da população local. A internacionalização do mercado imobiliário contribui para o desajuste entre a oferta de imóveis e as necessidades da classe média. As restrições de crédito e as novas exigências

regulamentares, que passarão a ser mais rigorosas a partir de 2030, também exigem que as empresas do setor se adaptem rapidamente, o que pode resultar em uma transformação no mercado, com a necessidade de adotar novas tecnologias e práticas de construção mais sustentáveis.

Em resumo, a resolução do problema habitacional no Canidelo em Vila Nova de Gaia (e em outras cidades semelhantes) exige uma abordagem holística e integrada, que combine políticas públicas eficazes, inovação tecnológica, e a colaboração entre o setor público e privado. Além disso, é crucial que o mercado se adapte rapidamente às exigências de sustentabilidade, que não são apenas uma tendência, mas uma exigência regulamentar que moldará o futuro do setor. A criação de um mercado imobiliário mais acessível e sustentável exige também uma maior transparência, eficiência e um planeamento urbano mais estratégico, com a participação ativa das comunidades e dos profissionais envolvidos. Assim, será possível garantir que a classe média tenha acesso a habitação de qualidade e a cidade cresça de forma equilibrada e sustentável.

5.2. Implicações para a classe média em Canidelo

As entrevistas destacam várias implicações para a classe média em Canidelo, que enfrenta grandes obstáculos para aceder a habitação adequada e sustentável devido a fatores económicos, políticas habitacionais limitadas e práticas de mercado.

Inacessibilidade Habitacional Crescente: O mercado em Canidelo está cada vez mais voltado para investidores de alta renda e estrangeiros, o que aumenta os preços dos imóveis e torna a habitação inacessível para a classe média local. A demanda externa e a valorização impulsionada pelo turismo e pela proximidade com o Porto agravam ainda mais essa situação, excluindo a classe média da possibilidade de compra de imóveis.

Pressão para Adiamento de Planos de Vida: A alta nos preços e a falta de programas eficazes de apoio habitacional fazem com que muitos jovens e famílias de classe média adiem planos de independência e formação familiar. A dificuldade de aceder a imóveis impacta o desenvolvimento social da região, especialmente para os jovens que enfrentam barreiras significativas para se estabelecer.

Redução da Coesão Comunitária e Desvalorização do Comércio Local: O aumento da presença de residentes temporários e de alta renda cria um efeito de "gentrificação", que reduz a integração comunitária e afeta negativamente o comércio local. Pequenos comerciantes e serviços voltados para a comunidade perdem espaço, o que enfraquece o vínculo dos moradores com o bairro e reduz a sensação de comunidade.

Desigualdade Crescente: Com o mercado imobiliário focado na alta rentabilidade e na especulação, a classe média em Canidelo vive uma situação de desamparo. Políticas públicas insuficientes para esse grupo geram uma lacuna habitacional que beneficia as classes alta e baixa (através de apoio habitacional específico), mas deixa a classe média sem opções viáveis. Isso aumenta a desigualdade social e o sentimento de exclusão desse grupo em relação ao crescimento urbano.

Impacto na Qualidade de Vida: A falta de planeamento para criar espaços verdes, áreas de lazer e espaços públicos de convivência compromete a qualidade de vida nos novos empreendimentos. A sensação de densidade excessiva, aliada à ausência de infraestrutura comunitária e à perda de áreas naturais, gera um ambiente urbano menos acolhedor e afeta o bem-estar dos residentes de classe média.

Futuro Incerto com Exigências de Sustentabilidade: O avanço das regulamentações sustentáveis e a elevação dos custos de construção associada a elas representam desafios adicionais para o futuro da classe média. Sem alternativas acessíveis, muitos podem não conseguir cumprir as exigências de sustentabilidade, como a atualização de habitações para padrões energéticos mínimos até 2033, o que poderia reduzir o valor das propriedades.

Em resumo, a classe média em Canidelo enfrenta uma série de dificuldades que vão desde a acessibilidade e a qualidade de vida até a exclusão social e a incerteza económica e ambiental. Sem uma intervenção pública mais eficaz e parcerias que promovam habitação inclusiva e sustentável, as condições para a classe média tendem a se deteriorar, aumentando a pressão para buscar alternativas fora da cidade ou até fora da região.

5.3. Setores em análise: Gestores Públicos, Setor Privado e Sociedade Civil

A partir das entrevistas realizadas, podemos observar as ações e responsabilidades da sociedade em relação aos três principais setores analisados: **Gestores Públicos**, **Setor Privado** e **Sociedade Civil**. Cada um desses setores desempenha um papel importante na solução dos problemas habitacionais, mas suas ações e responsabilidades variam.

5.3.1. Gestores Públicos (Câmara Municipal e Governo Local)

Políticas Habitacionais Limitadas: Os gestores públicos, especialmente a Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, têm demonstrado esforços limitados para lidar com o déficit habitacional. A criação de programas como o "Primeiro Direito" e o "Simplex

Habitação" foi mencionada, mas sua implementação é vista como fraca e ineficaz, com pouca efetividade na prática.

Falta de Intervenção em Imóveis Abandonados: Apesar da existência de terrenos e imóveis abandonados na cidade, o poder público não tem atuado de forma eficaz para reutilizá-los, o que poderia ampliar a oferta de moradias a preços mais acessíveis.

Falta de Parcerias e Investimentos Públicos: A falta de parcerias mais eficazes entre o setor público e privado é outra crítica apontada. Há uma percepção de que a Câmara Municipal está mais focada em grandes empreendimentos turísticos e investimentos que geram rentabilidade imediata, em detrimento de políticas habitacionais que atendam a classe média.

O que poderia ser feito:

Maior Colaboração Público-Privada: O setor público poderia adotar mais parcerias com o setor privado para facilitar o desenvolvimento de projetos habitacionais acessíveis.

Incentivos Fiscais e Planeamento Urbano Sustentável: Investir em projetos de habitação sustentável e acessível, além de promover o uso inteligente do território, especialmente em áreas bem conectadas por transporte público.

5.3.2. Setor Privado (Empresas Imobiliárias, construtoras, etc.)

Ações:

Foco na Rentabilidade e Especulação Imobiliária: O setor privado tem priorizado a rentabilidade e a especulação imobiliária, levando a um aumento nos preços dos imóveis e tornando a habitação inacessível para a classe média. Muitos investidores, principalmente estrangeiros, têm comprado imóveis em Gaia, o que eleva os preços, particularmente nas áreas centrais e próximas à costa.

Inovações Tecnológicas e Sustentabilidade: Algumas construtoras, como a CVM Construções, mencionam inovações no uso de novos materiais e tecnologias (como armaduras pré-fabricadas, pladur e CLT), embora a principal motivação seja otimizar custos e acelerar o processo de construção, em vez de uma verdadeira preocupação com a sustentabilidade.

Oferta Limitada para a Classe Média: Empresas focam principalmente em empreendimentos de alto padrão ou em áreas turísticas, sem oferecer soluções habitacionais acessíveis para a classe média local.

O que poderia ser feito:

Construção de Habitação Acessível: As empresas poderiam redirecionar esforços para a construção de habitações acessíveis, utilizando materiais sustentáveis e métodos de construção inovadores e mais baratos, como o CLT (Cross-Laminated Timber).

Participação em Parcerias Público-Privadas: Uma maior colaboração com o setor público poderia garantir o desenvolvimento de projetos habitacionais para a classe média, principalmente nas áreas periféricas de Gaia, onde há mais disponibilidade de terrenos.

5.3.3. Sociedade Civil (Moradores, Organizações e Comunidade Local)

Pressão por Mudanças: A sociedade civil tem se mostrado preocupada com a especulação imobiliária e o impacto que isso tem sobre a classe média. Grupos de moradores e organizações locais, como as cooperativas habitacionais, estão buscando alternativas para reduzir os custos da habitação e melhorar a acessibilidade. Contudo, sua capacidade de influenciar decisões políticas ainda é limitada.

Resistência à Gentrificação: Parte da sociedade civil também se opõe ao processo de gentrificação, que exclui os moradores de classe média das áreas urbanas mais valorizadas, além de promover a chegada de residentes de alta renda e turistas que não se integram à comunidade local.

Participação em Cooperativas: Algumas iniciativas, como as cooperativas habitacionais (como a MOME), estão tentando oferecer soluções alternativas à especulação e aos preços altos, focando na construção de habitações mais acessíveis e sustentáveis.

O que poderia ser feito:

Mobilização Social: A sociedade civil poderia se organizar mais ativamente para pressionar os gestores públicos por políticas mais eficazes e para garantir que as necessidades da classe média e de outras camadas sociais sejam atendidas.

Promoção de Modelos Alternativos de Habitação: A participação em cooperativas e modelos de habitação colaborativa pode ser uma solução eficaz para reduzir os custos e promover a inclusão social. Além disso, a sociedade civil pode apoiar e incentivar práticas sustentáveis no setor imobiliário.

Em Canidelo e Vila Nova de Gaia, a sociedade (dividida entre gestores públicos, setor privado e sociedade civil) está fazendo esforços, mas esses esforços são muitas vezes desarticulados ou insuficientes. O **setor público** precisa assumir um papel mais ativo, facilitando parcerias e investindo em políticas públicas que atendam a classe média e

promovam a sustentabilidade. O **setor privado**, embora inovador em alguns aspectos, precisa focar mais na acessibilidade e colaboração com o setor público para resolver o deficit habitacional. A **sociedade civil** está se mobilizando, mas sua capacidade de influenciar as políticas públicas e práticas empresariais ainda é limitada, necessitando de mais organização e ação coletiva para pressionar por mudanças eficazes.

5.4. Distribuição de lucros

A **distribuição de lucros** é um tema central em qualquer análise económica, especialmente quando se trata de setores como o **mercado imobiliário** e a **habitação**. A forma como os lucros são distribuídos dentro desse setor pode ter um impacto significativo na acessibilidade à habitação, na justiça social e na sustentabilidade do desenvolvimento urbano. Vamos abordar esse tema em três áreas de interesse: **Setor Público**, **Setor Privado** e **Sociedade Civil**, e entender como a distribuição de lucros impacta a dinâmica de cada um desses setores, especialmente no contexto da habitação em Vila Nova de Gaia e Canidelo.

No contexto do setor público, a **distribuição de lucros** pode ser entendida em termos de arrecadação fiscal e como o governo usa os recursos provenientes da especulação imobiliária e do crescimento do mercado. Muitas vezes, quando há uma valorização significativa dos imóveis, o aumento no valor das propriedades resulta em um aumento de impostos e taxas. Esses impostos podem ser usados para financiar políticas públicas voltadas para a habitação social, infraestrutura urbana, transporte público, entre outros. Porém, o modelo de distribuição de lucros no setor imobiliário nem sempre beneficia a população de forma equitativa.

Implicações:

Falta de Reinvestimento em Habitação Acessível: O aumento do valor de mercado dos imóveis muitas vezes beneficia principalmente os desenvolvedores e investidores, enquanto o governo não reinveste proporcionalmente em políticas de habitação acessível. Em muitos casos, o capital gerado por esse crescimento não é redistribuído de forma eficaz para promover a **inclusão social**, como no caso de projetos habitacionais para a classe média ou para populações em situação de vulnerabilidade.

Especulação e Desigualdade: A especulação imobiliária, muitas vezes fomentada por incentivos fiscais ou por uma regulação fraca, tende a gerar lucros para grandes investidores, sem que esses lucros se reflitam em benefícios diretos para a população em termos de habitação acessível. Isso pode aumentar a **desigualdade social**, com um número crescente de pessoas incapazes de aceder ao mercado de moradia.

O que pode ser feito:

O setor público poderia utilizar **instrumentos fiscais mais progressivos**, como **impostos sobre ganhos de capital e sobre propriedades de luxo**, e reinvestir esses recursos diretamente em políticas habitacionais para a classe média e baixa. Além disso, **parcerias público-privadas (PPP)** bem estruturadas poderiam ajudar a redistribuir os lucros do setor imobiliário para projetos mais inclusivos.

Setor Privado: A Procura por Lucro e os Desafios de Acessibilidade

No setor privado, a **distribuição de lucros** se refere ao quanto das receitas de um projeto imobiliário são direcionadas para os **investidores, empresas e stakeholders**, e quanto desse lucro é reinvestido no próprio projeto ou destinado ao bem-estar das comunidades afetadas. O mercado imobiliário é altamente competitivo e, muitas vezes, focado em **maximizar lucros a curto prazo**, especialmente por meio da construção de empreendimentos de alto padrão, voltados para uma **clientela de classe alta ou investidores estrangeiros**.

Implicações:

Rentabilidade versus Acessibilidade: A pressão por rentabilidade muitas vezes resulta em **preços de venda elevados**, afastando a classe média do mercado e contribuindo para a **exclusão social**. Investidores e promotores imobiliários frequentemente não priorizam a construção de habitações acessíveis, pois os lucros são muito maiores em projetos voltados para o luxo ou para a **habitação de curto prazo**, como imóveis turísticos.

Especulação e Impactos no Mercado Local: Em regiões como Canidelo, a alta demanda por propriedades, especialmente por investidores estrangeiros, leva a um aumento de preços que exclui os residentes locais. Os lucros gerados por esses empreendimentos são, muitas vezes, repatriados para fora da cidade ou para grandes grupos económicos, sem beneficiar a comunidade local ou melhorar a infraestrutura da área.

O que pode ser feito:

Para promover uma distribuição mais equilibrada dos lucros, o setor privado poderia **adotar práticas mais sustentáveis e sociais**, como o modelo de **habitação colaborativa**, cooperativas e **projetos de construção sustentável** que focam em oferecer moradias a preços acessíveis. Além disso, as empresas podem explorar **soluções financeiras alternativas**, como o arrendamento acessível e os **fundos de investimento social**, para garantir que os lucros gerados sejam distribuídos de maneira que beneficie a comunidade.

Sociedade Civil: O Papel da Comunidade na Pressão pela Distribuição Justa de Lucros

No contexto da sociedade civil, a distribuição de lucros está relacionada ao **acesso igualitário aos benefícios do crescimento urbano e à sustentabilidade das políticas habitacionais**. A sociedade civil pode pressionar para que a riqueza gerada pelo mercado imobiliário seja utilizada para melhorar a qualidade de vida das comunidades locais, especialmente as mais afetadas pela **gentrificação e pelo aumento dos preços**.

Implicações:

Desigualdade e Exclusão: Quando os lucros gerados pelo mercado imobiliário não são distribuídos de forma justa, as comunidades locais podem ser forçadas a **mudar-se para periferias distantes**, onde a qualidade de vida pode ser inferior, e onde os serviços e infraestruturas públicas não estão tão desenvolvidos. A pressão por **habitação de luxo** pode significar que as pessoas que não podem pagar esses preços acabam sendo marginalizadas.

Ação Comunitária: Movimentos sociais e organizações comunitárias, como as **cooperativas habitacionais**, podem desempenhar um papel crucial na luta pela **redistribuição de lucros** para promover soluções habitacionais mais justas e inclusivas. A sociedade civil também pode pressionar os **governos locais e as empresas** a implementarem políticas mais transparentes e inclusivas que assegurem que o desenvolvimento urbano beneficie toda a população.

O que pode ser feito:

A sociedade civil pode se organizar para pressionar por **legislação mais eficaz**, que controle a especulação imobiliária, além de **reivindicar o uso responsável dos lucros** gerados no setor imobiliário para financiar políticas públicas habitacionais. A **participação ativa** em **decisões urbanísticas** também é fundamental para garantir que o crescimento das cidades beneficie todas as camadas sociais.

A **distribuição de lucros** no setor imobiliário tem implicações significativas para a **acessibilidade à habitação** e a **justiça social**. Enquanto o **setor público** poderia ser mais proativo em reinvestir os lucros gerados pela valorização do mercado imobiliário em políticas habitacionais inclusivas, o **setor privado** ainda prioriza a rentabilidade, deixando de lado soluções habitacionais para a classe média. A **sociedade civil**, por sua vez, desempenha um papel importante na pressão por uma **redistribuição mais justa**, buscando garantir que o crescimento urbano e a geração de riqueza não excluam os segmentos mais vulneráveis da população.

5.5. Classe alta *vs* Classe média

Até que ponto a **classe alta** pode ou está, de facto, **a pagar pela classe média** no contexto da habitação e da distribuição de lucros?

Esta abordagem é complexa e envolve várias dimensões económicas, sociais e políticas. Em um mercado imobiliário marcado pela **especulação**, altos preços de imóveis e **grande desigualdade social**, a relação entre essas duas classes pode ser vista de diferentes perspetivas.

Políticas Públicas e a Redistribuição de Riqueza

Uma maneira de pensar se a **classe alta está pagando pela classe média** envolve o papel do **governo** e a **redistribuição de riqueza** através de impostos, subsídios e políticas públicas habitacionais. Quando o governo adota **políticas de imposto progressivo** (onde as taxas de imposto são mais altas para quem ganha mais), ele pode usar os recursos para **financiar programas habitacionais acessíveis** para a classe média e baixa.

Implicações:

Impostos progressivos: Quando um governo aumenta os impostos sobre a **classe alta**, especialmente sobre **ganhos de capital** de imóveis ou grandes investimentos, ele pode utilizar esses recursos para **subsidiar a construção de habitação acessível**, o que pode beneficiar diretamente a classe média. Esse tipo de política tenta reverter o fluxo de riqueza, **redistribuindo lucros** para as classes mais baixas.

Financiamento de programas habitacionais: Muitos **programas de habitação pública** são financiados por impostos sobre as classes mais altas ou através de **parcerias público-privadas** que envolvem o uso de **fundos do setor privado** para construir moradias acessíveis. Em muitos países, o governo também pode usar recursos dos impostos **sobre propriedade** ou sobre **terrenos não desenvolvidos** para incentivar o mercado imobiliário a produzir mais unidades para a classe média.

Exemplo: Em algumas cidades, como **Lisboa**, onde há uma grande pressão de preços sobre a habitação devido à **especulação imobiliária**, o governo poderia usar a **arrecadação de impostos sobre imóveis de luxo** ou **investimentos estrangeiros** para financiar **subsídios de habitação** ou até mesmo a **reabilitação de edifícios antigos**, para oferecer moradia a preços mais acessíveis para a classe média.

Dinâmica do Mercado Imobiliário

No mercado imobiliário, a **classe alta** pode estar indiretamente ajudando a classe média de várias formas, especialmente através de processos de **especulação imobiliária** e **valorização dos imóveis**, embora esse efeito seja, em muitos casos, **contraproducente** para a classe média.

Aumento do preço dos imóveis: Quando investidores de alta renda compram imóveis de luxo ou especulam com propriedades, isso pode causar um aumento geral nos preços dos imóveis em áreas próximas, o que afeta não apenas a **classe alta**, mas também a **classe média**. Em outras palavras, a **valorização imobiliária** impulsionada por investidores de alto poder aquisitivo pode criar um efeito de **bola de neve**, aumentando os preços da habitação para todos, até mesmo para os setores de renda mais baixa e média. Contudo, algumas vezes, quando a **classe alta compra imóveis de luxo**, ela pode ajudar a **elevar os padrões e melhorar a infraestrutura** de determinadas áreas, o que, a longo prazo, pode beneficiar também a classe média, com a melhoria de infraestrutura pública (transporte, escolas, saúde, etc.).

Exemplo: Em zonas centrais de cidades como o Porto ou Lisboa, a **gentrificação** pode ocorrer, onde áreas inicialmente acessíveis para a classe média tornam-se mais caras devido ao interesse da classe alta ou de investidores estrangeiros. Nesse caso, embora a classe alta esteja gastando para melhorar as áreas, ela **não está diretamente financiando a classe média**, mas sim **forçando-a a sair de determinadas áreas** para regiões mais periféricas.

Modelos de Habitação e Acessibilidade

Apesar da teoria de que a classe alta poderia financiar a classe média por meio de impostos ou ações governamentais, o mercado muitas vezes não oferece **soluções diretas** para tornar a habitação mais acessível à classe média sem um **intervencionismo mais robusto**. A dinâmica do mercado tende a favorecer a **rentabilidade** em detrimento da **acessibilidade**.

Exemplo:

Quando um **investidor de classe alta** opta por construir imóveis de luxo ou para o turismo (como apartamentos de curta duração), ele pode aumentar o preço da terra e dos imóveis, **deslocando a classe média** para áreas periféricas. Ou seja, **não há uma transferência de recursos da classe alta para a classe média**, mas sim uma **pressão sobre a classe média**, que fica excluída de áreas valorizadas.

Parcerias Público-Privadas (PPP's) podem ser uma forma de redistribuir a riqueza e **ajudar a financiar projetos habitacionais acessíveis**, onde a classe alta contribui com recursos, mas os benefícios são voltados para a construção de moradias populares ou de classe média.

O Impacto da Sustentabilidade e Inovação

Em alguns modelos de desenvolvimento imobiliário sustentável, a **classe alta** pode ajudar a financiar inovações tecnológicas ou o uso de materiais sustentáveis (como **madeira industrializada**, **CLT**), e essas tecnologias podem, eventualmente, tornar os imóveis mais baratos e acessíveis para a classe média. No entanto, isso exige uma **integração entre o setor privado e as políticas públicas**, que ainda está em estágios iniciais em muitas cidades.

Implicações:

Investimentos em sustentabilidade feitos pela classe alta podem beneficiar as futuras gerações e tornar o mercado mais **eficiente e acessível** para a classe média, mas a adoção dessas tecnologias não é algo que ocorre de forma espontânea, sem uma forte **intervenção pública**.

Conclusão: A Classe Alta Está "a Pagar" pela Classe Média?

Em termos diretos, a **classe alta** não está necessariamente **a pagar** pela classe média. Pelo contrário, muitas vezes a classe média sofre as **consequências da especulação imobiliária** e do aumento dos preços impulsionado pela **classe alta** e pelos investidores. No entanto, **por meio de impostos progressivos**, **políticas públicas de habitação**, **parcerias público-privadas** e o impacto de **inovações sustentáveis**, a classe alta poderia contribuir para **financiar programas habitacionais** ou melhorar a **acessibilidade à habitação** para as classes médias e baixas. Contudo, essa redistribuição de lucros e benefícios depende fortemente da ação do **governo** e da **regulação do mercado imobiliário**, o que muitas vezes é ineficaz ou insuficiente.

CONCLUSÕES

O presente projeto teve objetivo analisar os desafios e soluções para a acessibilidade à habitação, com foco na classe média, no Canidelo em Vila Nova de Gaia, tendo em conta os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS). Através de uma abordagem abrangente que inclui entrevistas com especialistas e análise do contexto local, foram identificados fatores críticos que impactam diretamente o mercado imobiliário e a oferta habitacional.

Vimos que, a pesquisa revelou que a classe média enfrenta sérios obstáculos para aceder a habitação, principalmente devido ao aumento dos preços dos imóveis e à escassez de opções adaptadas ao seu poder de compra. A especulação imobiliária, impulsionada por investidores estrangeiros e pela pressão de grandes projetos, tem exacerbado a exclusão dessa faixa da população do mercado.

As entrevistas apontaram-nos que, embora o setor privado desempenhe um papel fundamental no desenvolvimento habitacional, o setor público precisa assumir uma postura mais ativa para garantir a acessibilidade à moradia. A criação de parcerias público-privadas (PPP's) mostrou-se essencial para viabilizar projetos habitacionais que atendam às necessidades da classe média, com um enfoque em sustentabilidade e inovação tecnológica.

Constatamos que embora existam algumas inovações tecnológicas, como o uso de materiais, como armaduras pré-fabricadas e a transição para o uso de materiais mais rápidos de instalar (como o pladur), essas mudanças são impulsionadas mais pela otimização de custos e pela escassez de mão-de-obra do que uma real preocupação com a sustentabilidade.

A pesquisa também nos indicou que a sustentabilidade deve ser central nas estratégias de desenvolvimento habitacional. O uso de materiais e técnicas de construção sustentáveis, como o CLT (Cross-Laminated Timber), e a modularização da construção são alternativas promissoras para reduzir custos e minimizar o impacto ambiental, mas concluímos que a adoção dessas práticas ainda enfrenta barreiras no setor privado devido ao custo e resistência à mudança.

Do ponto de vista dos investidores, arquitetos, construtores e promotores imobiliários ainda existe uma enorme resistência em adotar novas metodologias de construção, como o modular e o OFF-site (fora do local de obra), devido à preferência pela construção tradicional, muito devido ao desconhecimento da viabilidade das novas tecnologias.

Também constatamos que existem muita falta de espaços verdes e de lazer nos novos empreendimentos que estão a ser construídos em Canidelo, denota-se uma falta de planeamento para melhorar a qualidade de vida das pessoas nessas áreas.

Existe a falta de espaços públicos, áreas verdes para os habitantes em Canidelo, havendo apenas locais junto às praias para o usufruto das comunidades.

Outra medida, que deve ser implementada diz respeito às infraestruturas, especialmente transportes públicos, não existe uma rede de autocarros eficaz e a inexistência de linha de metro, havendo a necessidade dos residentes que trabalham longe da sua área de residência de se deslocarem de carro.

Existe uma densidade excessiva, devido ao aumento das construções e a proximidade entre os edifícios, contribuindo para um desequilíbrio adequado de espaços de convivência.

Vimos também que, a gentrificação, associada ao aumento de investimentos externos, tem levado ao aumento do custo de vida e à exclusão da classe média das áreas centrais. Esse processo também tem enfraquecido a identidade comunitária e o comércio local, evidenciando a necessidade urgente de políticas públicas que promovam a reabilitação urbana de maneira acessível.

Conclui-se também que embora seja reconhecido um problema grave de falta de habitação acessível no Canidelo, os investidores e promotores continuam a priorizar os lucros imediatos, havendo uma grande especulação e uma grande pressão por maiores lucros que contribuem para uma dificuldade crescente do acesso da classe média à habitação, mais acessível.

As exigências de sustentabilidade também implicam subida dos custos de construção e aos altos impostos.

Também constatamos que os programas em curso na Câmara Municipal de Gaia (primeiro Direito e Simplex habitação) a sua implementação é ainda limitada e pouco efetiva. O presidente da Gaiurb está sensibilizado para esta problemática e descreve que estão a ser dados os primeiros passos pela Câmara Municipal de Gaia para a longo prazo estes programas permitirem o aumento considerável da oferta habitacional a preços acessíveis, contribuindo para uma diminuição na especulação e aumento de preços da habitação no Município.

Em Portugal existe regulamentação excessiva e as constantes alterações dificulta a sua implementação no sentido das entidades publicas locais poderem contribuir com eficácia na oferta de habitação acessível (problema apresentado por técnicos da Gaiurb, apresentando como exemplo a Alemanha que trabalha com legislação com mais de 20 anos).

Em síntese, esta pesquisa contribui para a compreensão dos desafios enfrentados pela classe média no acesso à habitação e sugere abordagens práticas para mitigar as desigualdades no mercado imobiliário, destacando a importância de um equilíbrio entre intervenção pública, inovação privada e sustentabilidade ambiental.

Considero que para a habitação acessível se tornar uma realidade para a classe média, é necessário um esforço conjunto entre os setores públicos e privado, com uma abordagem holística que leve em consideração a qualidade de vida urbana, a preservação ambiental e a justiça social. A adaptação às novas exigências regulamentares e a promoção de inovações no setor imobiliário são passos fundamentais para garantir um mercado habitacional mais inclusivo e sustentável.

Recomendações

Os governos locais devem criar políticas de incentivo à construção de habitação a preços acessíveis, propondo incentivos fiscais e subsídios para promotores imobiliários que se comprometam a reservar uma percentagem de unidades para a classe média. A Comunidade de Madrid através do "Plan Vive" disponibiliza terrenos públicos e incentivos fiscais para desenvolvedores que se comprometam a construir unidades habitacionais a preços acessíveis. Em contrapartida, os promotores se comprometem a respeitar um percentual de habitação acessível em seus projetos, criando um ambiente onde a oferta habitacional se torna mais diversificada e inclusiva.

Se tivermos um olhar atento, entendemos que as dificuldades que se vivem no país vizinho em termos de habitação não são muito diferentes das sentidas em Portugal, por isso, defendo que devemos aprender com os bons exemplos, ver o que de melhor se está a fazer em prol de mais habitação e mais acessível. Neste caso, claramente, Madrid é um bom exemplo a seguir, e a prova de que é possível construir mais para termos casas mais acessíveis.

Devem ser desenvolvidas parcerias público-privadas, através da criação de colaborações entre o governo local e promotores privados para financiar projetos de habitação que atendam às necessidades da classe média.

A eficácia do "Plan Vive" serve como um modelo que pode ser replicado em outras cidades que enfrentam desafios habitacionais semelhantes. A combinação de incentivos do setor público e a *expertise* do setor privado demonstra que parcerias estratégicas podem resultar em soluções inovadoras e eficazes para problemas complexos. Também o programa Porto com Sentido é um bom exemplo da construção de parcerias com entidades públicas e privadas, o que permite a mobilização de recursos e a implementação de projetos habitacionais diversificados.

A implementação do Modelo Cooperativo, embora abandonado devido à falta de profissionalismo e dificuldades de financiamento, considero que é uma solução viável para facilitar o acesso à habitação. Este modelo permitirá envolver a sociedade civil, tornando-se mais ativa e definindo projetos habitacionais que garantam que as necessidades locais sejam consideradas, contribuindo para um futuro melhor e um papel de liderança na nossa comunidade. Estes projetos também permitirão diminuir os preços das habitações (A MOME estima em 25%) e contribuir para reduzir a especulação imobiliária. Um Exemplo de sucesso de modelo cooperativo são as cooperativas MOME que já tem um projeto em Canidelo e estão a ser implementados vários na zona Metropolitana do Porto.

Promover consultas públicas no planeamento urbano, estabelecendo mecanismos que permitam a participação ativa da comunidade na definição de projetos habitacionais, garantindo que as necessidades locais sejam consideradas.

Criar plataformas de diálogo entre cidadãos e autoridades, permitirá facilitar a comunicação entre a população e as entidades governamentais para discutir questões habitacionais e sugerir melhorias.

Implementar formas de como atrair os promotores imobiliários privados a terem lucro nos seus projetos imobiliários e ao mesmo tempo preocuparem-se com as comunidades locais onde são implementados os seus investimentos imobiliários.

Implementar normas de construção sustentável, incentivando o uso de materiais ecológicos e tecnológicos que promovam a eficiência energética em novos desenvolvimentos habitacionais. O edifício “The First em Guimarães, é um projeto que reflete uma inovação tecnológica significativa, integrando elementos como Blumep, Blufab e os sistemas pré-fabricados Quadrina. Essas soluções não são apenas otimistas para a eficiência energética do edifício, mas também estabelecem um novo padrão para construções futuras, alinhadas com os critérios contemporâneos de sustentabilidade e desempenho.

Deve ser feita a adaptação de edifícios existentes, criando programas de renovação que melhorem a eficiência energética de habitações já existentes, tornando-as mais acessíveis e sustentáveis.

A partir de 2033 vão existir novas exigências de sustentabilidade, como a atualização de habitações para padrões energéticos mais elevados.

A atualização das habitações com classificação energética E ou F será obrigatória a partir de 2033, o que forçará muitas empresas a modernizarem seus imóveis. Caso não seja cumprida estas exigência os proprietários vão ter os seus imóveis desvalorizados. Também o programa "Porto com Sentido" incentiva a recuperação de imóveis devolutos e a requalificação de áreas urbanas, contribuindo para a revitalização de bairros e a coesão social.

Promover um planeamento urbano que priorize a inclusão social, garantindo que os novos projetos habitacionais considerem a proximidade a serviços essenciais, como escolas, transporte público e áreas verdes, para facilitar a vida da classe média. Estabelecer zonas habitacionais com uso comunitário, promovendo comunidades vibrantes e acessíveis. O projeto como o ROYAL GREEN, a ser construído no centro de VNG pela empresa CVM – Construções Vila Maior, que tem um jardim vertical na fachada, tem espaços *cowork* para usufruto dos moradores com uma área de 962 m2, tem escolas e transporte público (metro e autocarro) muito próximos.
Desenvolver programas de educação financeira, permitirá ajudar a classe média a entender melhores opções de financiamento e gestão de sua habitação, promovendo uma maior acessibilidade ao mercado imobiliário. Também deve ser feita a formação e a profissionalização do setor que são necessárias para implementar práticas sustentáveis e inclusivas, com o apoio de instituições de pesquisa e envolvimento comunitário.

Desenvolver programas de formação em novas tecnologias, criando cursos e workshops que preparem profissionais da construção civil para utilizarem tecnologias inovadoras e sustentáveis e fomentar parcerias com instituições académicas, estabelecendo colaborações com universidades e centros de pesquisa para promover a inovação no setor da construção. O projeto "The First", que é um marco na construção híbrida na Península Ibérica. Este edifício destaca-se como o primeiro exemplo de construção híbrida, que combina madeira e betão, refletindo uma abordagem inovadora e sustentável na arquitetura moderna.

Realizar campanhas de sensibilização sobre os ODS, informando a população sobre a importância da habitação sustentável e os benefícios associados ao cumprimento dos ODS. O Plan Vive em Madrid é um bom exemplo de um plano habitacional que contribui para os ODS: ODS1: Erradicação da pobreza (cidadãos podem ter lar digno); ODS 11: CIDADES e comunidades sustentáveis (promoção de habitação a preços acessíveis e revitalização de áreas urbanas são substituídas para tornar as cidades mais inclusivas, resilientes e sustentáveis) e ODS 8; Trabalho decente e crescimento económico (a criação de emprego na construção e a dinamização da economia local através do investimento na habitação apoiam o crescimento económico inclusivo).

Estabelecer mecanismos de monitorização, criando indicadores que permitam avaliar o impacto da promoção imobiliária privada na habitação da classe média, garantindo que as políticas sejam ajustadas conforme necessário.

A adoção de Tecnologias Avançadas e industrialização é imprescindível no setor na construção civil. O uso de materiais e técnicas de construção sustentáveis, como o uso de CLT (Cross-Laminated Timber), e outras tecnologias inovadoras, como a construção

modular (permitem a pré-fabricação de componentes) e produção off-site que são alternativas promissoras para reduzir custos.

O processo de construção e minimizar o impacto ambiental, mas a adoção dessas práticas ainda enfrenta barreiras no setor privado devido ao custo e resistência à mudança. Também o projeto "The First" não apenas demonstra as vantagens da industrialização da construção, mas também serve como um modelo para futuras iniciativas em Portugal. Ao reduzir o tempo de execução, melhorar a eficiência e promover a sustentabilidade, essa abordagem inovadora pode ajudar a resolver os desafios habitacionais que o país enfrenta, oferecendo soluções rápidas e eficazes para a população. Essa descoberta é essencial para abordar a diversidade de demandas existentes no setor imobiliário. A industrialização da construção também poderá abrir novas oportunidades de emprego, especialmente para mulheres que são sub-representadas no setor de construção tradicional.

Agilizar questões legais e burocráticas, melhorando os processos de aprovação de projetos habitacionais que é complicado e ineficiente. A necessidade da simplificação das normas e a melhoria da transparência para agilizar o licenciamento e facilitar a implementação de novos empreendimentos.

Considero que com as recomendações acima estas áreas devem ser mais desenvolvidas, visando a implementação imprescindível de políticas públicas que devem se concentrar: Incentivar parcerias público-privadas para a construção de habitação acessível; adotar regulamentações mais rígidas sobre especulação imobiliária e promover o uso de terrenos públicos para habitação; Promover a sustentabilidade e a inovação tecnológica no setor, com o apoio de incentivos fiscais para práticas sustentáveis; Implementar soluções de reabilitação urbana, com o foco na acessibilidade e preservação de comunidades locais.

Limitações

Na elaboração deste trabalho, foram identificadas duas principais limitações que condicionaram, em certa medida, o alcance e a profundidade das análises realizadas.

A primeira limitação esteve relacionada com a dificuldade em reunir uma amostra mais ampla de especialistas, tanto do setor público como do privado. Apesar de terem sido efetuados contactos com um número significativo de profissionais, muitos demonstraram indisponibilidade, seja por falta de tempo, seja por desinteresse em participar em estudos de natureza académica. Essa restrição reduziu a diversidade de perspectivas e contribuições que poderiam ter enriquecido o trabalho, comprometendo a possibilidade de se alcançar uma visão mais abrangente. Caso fosse possível incluir um maior número de especialistas,

como gestores públicos e privados, seria viável obter resultados mais robustos e, potencialmente, chegar a conclusões mais consistentes e fundamentadas.

A segunda limitação observada foi a escassez de dados estatísticos e bibliográficos específicos sobre Canidelo. A ausência de informação consolidada, particularmente no que diz respeito à promoção imobiliária privada e aos problemas habitacionais na região, dificultou a realização de análises mais detalhadas. Este vazio documental obrigou a uma maior dependência de fontes primárias e de informações fragmentadas, o que restringiu a possibilidade de abordar o tema com a profundidade desejada. Um acesso mais amplo a dados confiáveis e atualizados teria possibilitado uma compreensão mais completa das dinâmicas habitacionais e imobiliárias de Canidelo.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

[1] Alma Development (2024). Empreendimentos. Disponível online em: https://almadevelopment.pt/portfolio/empreendimento-gaia/ [julho 2024]

[2] Amado, M. P. (2005). *Planeamento urbano sustentável*. 3ª edição. Caleidoscópio.

[3] Artigos 89.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro - Portugal. (1999). Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro. Diário da República, 1.ª série, n.º 294. https://dre.pt/web/guest/home/-/dre/130104/details/maximized

[4] BCSD Portugal (2024). Agenda 2030: Objetivo desenvolvimento sustentável (ODS). Disponível online em: https://ods.pt/ods/ [julho 2024]

[5] Bourdeau, P. (2011). *A distinção: Crítica social do julgamento*. 2ª edição, revista Zouk.

[6] Brundtland, G. H. (1987). Our common future: Report of the World Commission on Environment and Development. Oxford University Press.

[7] Câmara Municipal de Gaia (2022, julho). O que mudou em Gaia nos últimos anos. Disponível online em: https://www.cm-gaia.pt/pt/noticias/o-que-mudou-em-gaia-nos-ultimos-dez-anos/ [julho 2024]

[8] Casais (2022, julho). Nova geração de edifícios sustentáveis. Disponível online em: https://edificiossustentaveis.casais.pt/?_gl=1%2Aik3vjq%2A_gcl_au%2AMTEyNzAwNTEzMS4xNzMxMDY2NjA2%2A_ga%2ANDIxNzU2MjE1LjE3MzEwNjYzODA.%2A_ga_HCLLMSZ1MM%2AMTczMTA2NjYwNi4xLjEuMTczMTA2NjgzNy4wLjAuMA..%2A_ga_ESVG0L6PC6%2AMTczMTA2NjYwNi4xLjEuMTczMTA2NjgzNy41My4wLj IwODgzNDExODE. [julho 2024]

[9] Comissão Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento. (1987). Our common future. Oxford University Press.

[10] Creswell, J. W. (2014). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches*. 4ª. Edição, Sage Publications.

[11] Davis, M. (1990). *City of quartz: Excavating the future in Los Angeles*. Verso Books.

[12] Dicionário do desenvolvimento (2024). Planeta habitação. Disponível online em: https://ddesenvolvimento.com/portfolio/habitacao/ [junho 2024]

[13] Doling, J. (1997). *Comparative housing policy: Government and housing in advanced industrialized countries*. Bloomsbury Publishing.

[14] Drago, A. (2021). Habitação entre crises: Partição das classes médias, políticas de habitação acessível e o impacto da pandemia em Portugal. Cadernos do Observatório sobre Crises e Alternativas. Edição: CES – Centro de estudos sociais – Laboratório associado – Universidade de Coimbra. https://www.ces.uc.pt/ficheiros2/files/crisalt/Caderno%2315_Habitacaoentre%20crises_fev2021.pdf

[15] Eco Sapo (2020). Madrid vai ter apartamentos a metade do preço de mercado. Disponível online em: https://eco.sapo.pt/2020/06/03/madrid-vai-ter-25-000-apartamentos-para-arrendar-a-metade-do-preco-de-mercado/ [julho 2024]

[16] Eco sapo (2023, junho). Vão nascer duas cooperativas em Gaia. Disponível online em: https://eco.sapo.pt/2023/06/26/vao-nascer-duas-cooperativas-de-habitacao-em-gaia-e-porto-no-valor-de-40-milhoes/ [julho 2024]

[17] Eco sapo (2024, maio). 30 medidas do governo para construir Portugal. Disponível online em: https://eco.sapo.pt/2024/05/10/da-habitacao-publica-ao-arrendamento-conheca-as-30-medidas-do-governo-para-construir-portugal/ [julho 2024]

[18] Eco Sapo (2024, marco). Porto, Gaia e Matosinhos projetam captar 10 mil milhões de investimento até 2030. Disponível online em: https://eco.sapo.pt/2024/03/13/porto-gaia-e-matosinhos-projetam-captar-10-mil-milhoes-de-investimento-ate-2030/ [agosto 2024]

[19] Edifícios e Energia (2021, outubro). Novo projeto de sustentabilidade em Gaia. Disponível online em: https://edificioseenergia.pt/noticias/gaia-hills-projecto-sustentabilidade-2110/ [agosto 2024]

[20] Farha, L. (2016). Relatório produzido pela relatora especial das Nações Unidas (NU) para questão da habitação em Portugal. https://www.esquerda.net/artigo/portugal-relatorio-da-onu-alerta-para-graves-problemas-no-direito-habitacao/47324 consultado em 27/10/2024

[21] Farr, D. (2007). *Sustainable urbanism: Urban design with natures*. 1ª edição, John Wiley & Sons .

[22] Florida, R. (2017). *The new urban crisis: How our cities are increasing inequality, deepening segregation, and failing the middle class—and what we can do about it*. Basic Books.

[23] Florida, R. (2019). *The rise of the creative class*. Basic Books.

[24] Gaiurb (2024). PDM: Vila Nova Gaia. Disponível online em: https://www.gaiurb.pt/p/empresa consultado em 11/07/2024 [julho 2024]

[25] Gaiurb (2024, julho). Empresa. Disponível online em: https://www.gaiurb.pt/pages/743 [julho 2024]

[26] Glaeser, E. (2012). *Triumph of the city: How our greatest invention makes us richer, smarter, greener, healthier and happier*. Penguin Press.

[27] Goldenergy (2024). O que é o desenvolvimento. Disponível online em: https://goldenergy.pt/glossario/desenvolvimento-sustentavel/ [junho 2024]

[28] Gomes, J.C. (2018). *Uma nova visão sobre o imobiliário: Plataforma para a criação de riqueza do século XXI.* 1ª edição, Sabedoria Alternativa.

[29] Harvey, D. (1973). *Social justice and the city*. University of Georgia Press.

[30] Harvey, D. (2012). *Cidades rebeldes: Do direito à cidade à revolução urbana*. Editora Bertrand Brasil.

[31] Idealista (2023, maio). Imobiliário: Construir casas para a classe média. Disponível online em: https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2023/05/16/57842-construir-casas-para-a-classe-media-so-com-estabilidade-e-confianca [julho 2024]

[32] Idealista (2024). Empreendimento. Disponível online em: https://www.idealista.pt/empreendimento/32749343/ [julho 2024]

[33] Idealista (2024), Evolução do preço das casas em Canidelo. Disponível online em: https://www.idealista.pt/media/relatorios-preco-habitacao/arrendamento/porto/vila-nova-de-gaia/canidelo/ [Novembro 2024]

[34] Instituto Nacional de Estatística (Censos, 2021). Disponível online em: https://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=censos21_dados_finais&xpid=CENSOS21&xlang=pt [Novembro 2024]

[35] Infopedia: Porto Editora (2024). Classe média. Disponível online em: https://www.infopedia.pt/$classe-media – [julho 2024]

[36] Jornal económico (2024, maio). Governo vai agilizar o uso dos imóveis do estado. Disponível online em: https://leitor.jornaleconomico.pt/noticia/governo-vai-agilizar-o-uso-dos-imoveis-do-estado-a-favor-das-politicas-de-habitacao [julho 2024]

[37] Lefebvre, H. (1974). *A produção do espaço*. Editora Perspectiva.

[38] Lefebvre, H. (2003*). The urban revolution*. University of Minnesota Press.

[39] Lefebvre, H. (2011). *O direito à cidade*. 5ª edição, 3ª reimpressão, Centauro.

[40] Lei Constitucional nº 1/2005, de 12 agosto. Diário da República n.º 155/2005, Série I-A de 2005-08-12. https://diariodarepublica.pt/dr/analise-juridica/lei-constitucional/1-2005-243729

[41] Lourenço, J. M. (2003). *Expansão urbana*. Fundação Calouste Gulbenkian.

[42] Madden, D. e Marcuse, P. (2016). *In defense of housing. The politics of crisis.* Verso Books.

[43] Malpass, P., & Murie, A. (1999). *Housing policy and practice*. 5ª edição, Palgrave Macmillan.

[44] Mattoso, J. (Org.). (2001). *História de Portugal*: A segunda fundação 6º volume, Editorial Estampa.

[45] Mollenkopf, J.H., & Castells, M (1992). *Dual city: Restructuring New York*. Russell Sage Foundation.

[46] Morais, L., Silva, R., & Mendes, L. (2018). Direito à habitação em Portugal: Comentário crítico ao relatório apresentado às Nações Unidas (2017). Revista Movimentos Sociais & Dinâmicas Espaciais. Nº 1, Volume 7. https://periodicos.ufpe.br/revistas/revistamseu

[47] Neves, P.M. (2020). SDGs, Why? and for whom? How to implement partnerships to achieve the sustainable development goals (Tese de doutoramento, Universidade de Lisboa). Retrievedfromhttp://hdl.handle.net/10451/45610

[48] Piketty, T. (2014). *O capital do século XXI*. Temas e Debates, Círculo leitores.

[49] Porter, M. E., & Kramer, M.R (2006). Strategy and society: The link between competitive advantage and corporate social responsibility. Harvard Business Review, 84(12), 78-92. https://www.fsg.org/wp-content/uploads/2021/08/Strategy_and_Society.pdf

[50] Porto vivo (2024). Programa Porto com sentido. Disponível online em: https://arrendamentoacessivel.portovivosru.pt/pt/sobre-o-programa [julho 2024]

[51] Portugal. (2007). Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho. Diário da República, 1.ª série, n.º 141. https://dre.pt/web/guest/home/-/dre/115204/details/maximized

[52] Portugal. (2014). Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro. Diário da República, 1.ª série, n.º 248. https://dre.pt/web/guest/home/-/dre/66788788/details/maximized

[53] Portugal. (2019). Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio. Diário da República, 1.ª série, n.º 97. https://dre.pt/web/guest/home/-/dre/123072119/details/maximized

[54] Portugal. (2019). Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho. Diário da República, 1.ª série, n.º 136. https://dre.pt/web/guest/home/-/dre/125235736/details/maximized

[55] Portugal. (2019). Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro. Diário da República, 1.ª série, n.º 171. https://dre.pt/web/guest/home/-/dre/122383232/details/maximized

[56] Portugal. (2021). Decreto-Lei n.º 89/2021, de 3 de novembro. Diário da República, 1.ª série, n.º 213. https://dre.pt/web/guest/home/-/dre/157194872/details/maximized

[57] Publico imobiliário (2024, abril) Habitação Madrid. Disponível online em: https://imobiliario.publico.pt/opiniao/habitacao-madrid-exemplo-seguir/ [julho 2024]

[58] Reportugal (2023, novembro). CVM lança novo projeto habitação. Disponível online em: https://reportugal.vidaimobiliaria.com/atualidade/construcao/cvm-lanca-novo-projeto-habitacao-eur18m-gaia/ [agosto 2024]

[59] Reportugal (2023, novembro). Neutralidade carbónica até 2050. Disponível online em: https://reportugal.vidaimobiliaria.com/atualidade/reabilitacao-urbana/imobiliario-mobiliza-atingir-neutralidade-carbonica-ate-2050 [agosto 2024]

[60] Reportugal (2023, novembro). Neutralidade carbónica até 2050. Disponível online em: https://reportugal.vidaimobiliaria.com/atualidade/reabilitacao-urbana/imobiliario-mobiliza-atingir-neutralidade-carbonica-ate-2050 [agosto 2024]

[61] Reportugal (2024, abril). Parcerias público-privadas. Disponível online em: https://reportugal.vidaimobiliaria.com/atualidade/reabilitacao-urbana/parceria-publico-privada-receita-aumentar-oferta-habitacao-acessivel/ [julho 2024]

[62] Ridley, D. (2012) - *The literature review: A step-by-step guide for students*. 2ª edição, Sage Publications.

[63] Ridley, D. (2012). *The literature review: A step-by-step guide for students*. 2ª edição, Sage Publication.

[64] Rogers, R. (1998). *Cities for a small planet*. Basic Book.

[65] Sachs, J. D. (2015). *The age of sustainable development*. Columbia University Press.

[66] Santos, A. C., Reis, J., Teles. N., Mendes, L., Carmo, A., Malheiros, J., Gago, A., Gant, A., Ferreira, J.P., Silva, N.B., Costa, J.F., Ribeiro, R., Silva, R., Castela, T., & Serra, N. (2019) – *A Nova questão da habitação em Portugal – Uma abordagem de economia política*. Conjuntura Actual Editora.

[67] Sassen, S. (2001). *The global city: New York, London, Tokyo*. Revisto, Princeton University Press.

[68] Schwartz, A.F. (2021) - *Housing policy in the United States*. 4ª edição, Routledge.

[69] Sen, A. (1999). *Development as freedom*. Alfred A. Knopf.

[70] Thierstein, A., & Decoutére, G. (2003). *Urban development in a globalizing world: Transformations of metropolitan areas*. Routledge.

[71] United Nations. (2016). Habitat III: A Conferência das Nações Unidas sobre Habitação e Desenvolvimento Urbano Sustentável – Nova Agenda Urbana. United Nations.

[72] Viva Porto (2024). Construção de três torres em Gaia. Disponível online em: https://viva-porto.pt/3-torres-e-1-parque-urbano-publico-o-proximo-grande-investimento-em-gaia/ [julho 2024]

[73] Viva! O grande Porto (2024, maio). Município do Porto investe na classe media. Disponível online em: https://arrendamentoacessivel.portovivosru.pt/pt/sobre-o-programa [julho 2024]

[74] Wilkinson, R., & Pickett, K. (2009) - *The Spirit Level: Why more equal societies almost always do better*. Allen Lane.

ANEXOS

Questionário – Entrevista 1: S.P.

1. Quais são os contributos da promoção imobiliária privada para a resolução dos problemas de habitação em Canidelo para a classe média, tendo em conta os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável?
2. Do ponto de vista da sua profissão, de que forma percebe a interseção entre a cobertura jornalística do setor imobiliário em Portugal e os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável?
3. Considera que os mesmos se encontram direcionados para a habitação para a classe média em Vila Nova de Gaia?
4. Relativamente ao tema habitação para a classe média em Vila Nova de Gaia, como caracteriza o mesmo em termos de acessibilidade, qualidade e sustentabilidade?
5. Considera que a cobertura jornalística especializada pode influenciar a consciencialização pública e formação de políticas para promover soluções habitacionais sustentáveis e acessíveis para a classe média?
6. Se sim, pensa que estão alinhadas com os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável?
7. Considera importante o papel dos meios de comunicação na promoção de práticas de construção sustentável, eficiência energética e inovação no setor imobiliário?
8. Estas práticas estão formuladas para atender às necessidades habitacionais da classe média em Vila Nova de Gaia?
9. Ao longo da sua carreira, tem algum caso de sucesso que se recorde e que possa partilhar?
10. Considera que há transparência, ética e responsabilidade social por parte das empresas do setor imobiliário na promoção de soluções habitacionais sustentáveis para a classe média?
11. Se sim, de que forma vemos refletido na cobertura jornalística?

Questionário – Entrevista 2: C.M.

1. Quais são os contributos da promoção imobiliária privada para a resolução dos problemas de habitação em Canidelo para a classe média, tendo em conta os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável?
2. Concorda com a ideia de que o setor imobiliário atravessa uma fase menos propícia à compra de habitações por parte da classe média em Vila Nova de Gaia?
3. Considera que o mercado imobiliário em Vila Nova de Gaia dispõe de oferta suficiente direcionada para a classe média?
4. De que forma a vossa entidade contribui para facilitar o acesso ao financiamento para habitação sustentável para a classe média em Vila Nova de Gaia?
5. Qual ou quais as principais dificuldades enfrentadas pela classe média na procura de crédito à habitação?
6. Existem medidas que apoiem a classe média na obtenção de financiamento?
7. Considera que a classe média se encontra bem representada e com imóveis disponíveis adaptados ao seu poder de compra?
8. Têm projetos imobiliários sustentáveis e eficientes energeticamente em curso?
9. Considera importante a existência de parcerias público-privadas no âmbito habitacional?
10. Qual o contributo do banco para promover práticas mais sustentáveis no mercado imobiliário direcionado para classe média?
11. De que forma o setor bancário inclui a comunidade local para garantir que as necessidades habitacionais da classe média sejam atendidas de forma sustentável e inclusiva?
12. Relativamente ao ODS 11, qual a vossa visão, relativamente à promoção de cidades e comunidades sustentáveis.
13. E de que forma estão refletidas nas iniciativas habitacionais em Vila Nova de Gaia?
14. Considerando o ODS 10 sobre a redução das desigualdades, de que forma as vossas medidas estão projetados para tornar a habitação para a classe média mais acessível financeiramente?

15. A longo prazo, quais os planos do banco para expandir e aprimorar as ofertas de financiamento habitacional sustentável para a classe média em Vila Nova de Gaia?
16. Os mesmos encontram-se alinhados com os ODS?

Questionário – Entrevista 3: M.C.

1. Quais são os contributos da promoção imobiliária privada para a resolução dos problemas de habitação em Canidelo para a classe média, tendo em conta os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável?
2. Relativamente ao tema habitação para a classe média em Vila Nova de Gaia, como caracteriza o mesmo em termos de acessibilidade, qualidade e sustentabilidade?
3. Abordando o os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) de que forma considera que os mesmos possam ser aplicados para melhorar a situação habitacional da classe média no concelho?
4. O que considera ser o principal obstáculo à implementação de soluções habitacionais sustentáveis para a classe média?
5. Nos projetos que elabora tem em consideração a sustentabilidade, tendo em conta a abordagem constante no mercado habitacional? Se sim, quais os aspetos específicos que considera?
6. Falando agora em tecnologia e inovação, qual acha ser o papel das mesmas na criação de soluções habitacionais sustentáveis para a classe média?
7. Nos vossos projetos, havendo a necessidade de os tornar acessíveis economicamente, como estabelecem o equilíbrio entre a integração de tecnologia e práticas sustentáveis.
8. Nos projetos que realizam, de que forma a inclusão social e a comunidade são chamadas a participar?
9. Em Vila Nova de Gaia, como projetam o futuro da habitação para a classe média? E relativamente aos princípios de sustentabilidade e aos ODS?
10. Nos projetos que idealiza, que práticas de arquitetura sustentável incrementa nos mesmos para garantir a sustentabilidade e eficiência energética?
    a. Nessas práticas inclui materiais sustentáveis? Se sim, considera viável a longo prazo?
11. Considera que há abertura por parte dos clientes para sustentabilidade nas construções?

12. Analisando o processo de design e construção de habitações para a classe média, tem em conta a participação da comunidade, promovendo a co-criação e a inclusão social, conforme preconizado por alguns dos ODS?
13. Analisando a densidade e planeamento urbanos sustentáveis, nas propostas que apresenta, de que forma aborda a questão?
14. Esta abordagem encontra-se em conformidade com o ODS 11 sobre cidades e comunidades sustentáveis?

Questionário – Entrevista 4: R.G.

1. Quais são os contributos da promoção imobiliária privada para a resolução dos problemas de habitação em Canidelo para a classe média, tendo em conta os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável?
2. Como analisa a situação atual da habitação para a classe média em Vila Nova de Gaia?
3. De que forma os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável podem ser aplicados para melhorar o panorama atual?
4. Em relação ao mercado imobiliário de Vila Nova de Gaia, no que concerne à habitação sustentável para a classe média, quais as principais tendências e desafios que enfrentam no momento?
5. Nos projetos imobiliários atuais em Vila Nova de Gaia, de que forma a sustentabilidade é tida em conta, especialmente no que diz respeito à habitação para a classe média?
6. Abordando o os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) de que forma considera que os mesmos possam ser aplicados para melhorar a situação habitacional da classe média no concelho?
7. O que considera ser o principal obstáculo à implementação de soluções habitacionais sustentáveis para a classe média?
8. Nos vossos projetos têm em consideração a sustentabilidade, tendo em conta a abordagem constante no mercado habitacional? Se sim, quais os aspetos específicos que considera?
9. Falando agora em tecnologia e inovação, qual acha ser o papel das mesmas na criação de soluções habitacionais sustentáveis para a classe média?
10. Nos vossos projetos, havendo a necessidade de os tornar acessíveis economicamente, como estabelecem o equilíbrio entre a integração de tecnologia e práticas sustentáveis.
11. Nos projetos que realizam, de que forma a inclusão social e a comunidade são chamadas a participar?
12. Em Vila Nova de Gaia, como projetam o futuro da habitação para a classe média? E relativamente aos princípios de sustentabilidade e aos ODS?

13. Considera importante a existência de parcerias público-privadas no âmbito habitacional?
14. Qual o contributo da educação para promover práticas mais sustentáveis no mercado imobiliário direcionado para classe média?
15. De que forma o setor imobiliário inclui a comunidade local para garantir que as necessidades habitacionais da classe média sejam atendidas de forma sustentável e inclusiva?
16. Relativamente ao ODS 11, qual a vossa visão, relativamente à promoção de cidades e comunidades sustentáveis.
17. E de que forma estão refletidas nas iniciativas habitacionais em Vila Nova de Gaia?
18. Considerando o ODS 10 sobre a redução das desigualdades, de que forma os vossos empreendimentos estão projetados para tornar a habitação para a classe média mais acessível financeiramente?

Questionário – Entrevista 5: F.A.

1. Quais são os contributos da promoção imobiliária privada para a resolução dos problemas de habitação em Canidelo para a classe média, tendo em conta os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável?

2. De que forma considera que a MOME se encontra comprometida com a promoção de habitação em Vila Nova de Gaia.

3. Esse comprometimento encontra-se alinhado com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável?

4. De forma a facilitar o acesso à habitação tendo em conta a sustentabilidade e os ODS's, quais são as principais estratégias e iniciativas que a MOME está a adotar?

5. Nos vossos projetos habitacionais, de que forma incentivam os mesmos a incorporar práticas sustentáveis, como eficiência energética, uso de materiais sustentáveis e design inclusivo?

6. Falando agora em tecnologia e inovação, qual acha ser o papel das mesmas na criação de soluções habitacionais sustentáveis?

7. Nos vossos projetos, havendo a necessidade de os tornar acessíveis economicamente, como estabelecem o equilíbrio entre a integração de tecnologia e práticas sustentáveis?

8. Nos projetos que realizam, de que forma a inclusão social e a comunidade são chamadas a participar?

9. Em Vila Nova de Gaia, como projetam o futuro da habitação para a classe média? E relativamente aos princípios de sustentabilidade e aos ODS?

10. Analisando o processo de design e construção de habitações, têm em conta a participação da comunidade, promovendo a co-criação e a inclusão social, conforme preconizado por alguns dos ODS?

11. A vossa abordagem encontra-se em conformidade com o ODS 11 sobre cidades e comunidades sustentáveis?

12. Quais são os desafios enfrentados pela MOME ao promover habitações sustentáveis?

13. Enquanto cooperativa, de que forma se encontram a tentar superar esses mesmos desafios, tendo em consideração a conformidade com os ODS?

14. Falando um pouco sobre a Reabilitação urbana, considera que esta problemática - habitação para a classe média - poderia ser contornada com a reabilitação de edifícios devolutos ou degradados?

14.1. Se sim, têm projetos a decorrer ou planeados com o objetivo de recorrer à reabilitação urbana?

15. Considera que o problema de habitação para a classe média, teria como solução o estabelecimento de parcerias público-privadas?

15.1. Se sim, qual o contributo da MOME para o tema?

Questionário – Entrevista 6: P.C.

1. Quais são os contributos da promoção imobiliária privada para a resolução dos problemas de habitação em Canidelo para a classe média, tendo em conta os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável?

2. Quais são os problemas habitacionais em Canidelo?

3. Que sugestões daria para a resolução destes problemas?

4. Que perspetivas tem para os mais jovens em relação ao futuro da habitação em Canidelo?

5. Há quantos anos reside em Vila Nova de Gaia?

6. Há quantos anos reside em Canidelo?

7. Caso more em Canidelo há menos de 5 anos, em que outro concelho de Vila Nova de Gaia residia?

8. Teve dificuldades para aceder a uma habitação em algum período no município de Gaia? (Obrigatória)

9. Caso a resposta anterior seja sim, quais?

10. Quais os motivos para as mudanças de habitação realizadas? (Obrigatória)

11. A pandemia da Covid-19 afetou negativamente a sua vida no contexto habitacional? (Obrigatória)

12. A pandemia de Covid-19 afetou negativamente a sua vida financeira? (Obrigatória)

13. Foi um dos motivos para a sua mudança?

14. Qual o motivo de ter mudado de município?

15. Qual a sua freguesia de residência? (Obrigatória)

16. Qual a tipologia da sua habitação?

17. Qual o contexto da mesma (própria ou arrendada)?

18. Se própria: O que fez com que optasse pela compra da habitação própria? (Obrigatória)

19. Se arrendada: O que fez com que optasse pelo arrendamento? (Obrigatória)

20. Qual o estado de conservação da sua habitação? (Obrigatória)

21. Este factor foi tido em consideração no momento da compra?

22. Se alugada: Pretende permanecer nesta habitação por quanto tempo?

23. Tem a possibilidade de a comprar?

24. Considera-se uma pessoa informada relativamente a medidas de apoio ao acesso à habitação? (Obrigatória)

25. Tem conhecimento de algum programa de apoio habitacional?

26. Se sim, qual ou quais?

27. Realizou alguma candidatura a algum destes programas? (Obrigatória)

28. Se sim, viu a sua candidatura aprovada?

29. Se não, qual o motivo para a reprovação?

30. Sente-se integrado na sua comunidade? De que forma? (Obrigatória)

Questionário – Entrevista 7: M.O.

1. Quais são os contributos da promoção imobiliária privada para a resolução dos problemas de habitação em Canidelo para a classe média, tendo em conta os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável?

2. Nos vossos projetos, integram práticas de construção sustentável?

    a. Se sim, de que forma?

3. Consideram que a vossa oferta está de acordo com a procura habitacional por parte da classe média?

4. Tendo em conta o panorama habitacional atual, considera que as obras que realizam estão alinhadas com as políticas de sustentabilidade?

    a. Se sim, quais as medidas adotadas pela empresa para garantir a eficiência energética e a redução do impacto ambiental?

5. Relativamente ao ODS 11, qual a vossa visão, relativamente à promoção de cidades e comunidades sustentáveis.

    a. E de que forma estão refletidas nas vossas obras para Vila Nova de Gaia?

6. Considerando o ODS 10 sobre a redução das desigualdades, de que forma as vossas medidas estão alinhadas, para tornar a habitação para a classe média mais acessível financeiramente, não perdendo qualidade, segurança, durabilidade e conforto?

7. A longo prazo, quais os planos da construtora para expandir e aprimorar as ofertas de habitação sustentável para a classe média em Vila Nova de Gaia?

8. Os mesmos encontram-se alinhados com os ODS?

9. Estabelecerem ou estão abertos a estabelecer uma parceria com outra entidade?

    a. Se sim, qual ou quais?

10. Consideram importante a existência de parcerias, sejam públicas ou privadas, de forma a desenvolver projetos habitacionais mais sustentáveis e igualmente acessíveis para a classe média?

Questionário – Entrevista 8: S.F.

1. Quais são os contributos da promoção imobiliária privada para a resolução dos problemas de habitação em Canidelo para a classe média, tendo em conta os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável?
2. Como analisa a situação atual da habitação para a classe média em Vila Nova de Gaia?
3. De que forma os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável podem ser aplicados para melhorar o panorama atual?
4. Em relação ao mercado imobiliário de Vila Nova de Gaia, no que concerne à habitação sustentável para a classe média, quais as principais tendências e desafios que enfrentam no momento?
5. Nos projetos imobiliários atuais em Vila Nova de Gaia, de que forma a sustentabilidade é tida em conta, especialmente no que diz respeito à habitação para a classe média?
6. Abordando o os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) de que forma considera que os mesmos possam ser aplicados para melhorar a situação habitacional da classe média no concelho?
7. O que considera ser o principal obstáculo à implementação de soluções habitacionais sustentáveis para a classe média?
8. Nos vossos projetos têm em consideração a sustentabilidade, tendo em conta a abordagem constante no mercado habitacional? Se sim, quais os aspetos específicos que considera?
9. Falando agora em tecnologia e inovação, qual acha ser o papel das mesmas na criação de soluções habitacionais sustentáveis para a classe média?
10. Nos vossos projetos, havendo a necessidade de os tornar acessíveis economicamente, como estabelecem o equilíbrio entre a integração de tecnologia e práticas sustentáveis.
11. Nos projetos que realizam, de que forma a inclusão social e a comunidade são chamadas a participar?
12. Em Vila Nova de Gaia, como projetam o futuro da habitação para a classe média? E relativamente aos princípios de sustentabilidade e aos ODS?

13. Considera importante a existência de parcerias público-privadas no âmbito habitacional?
14. Qual o contributo da educação para promover práticas mais sustentáveis no mercado imobiliário direcionado para classe média?
15. De que forma o setor imobiliário inclui a comunidade local para garantir que as necessidades habitacionais da classe média sejam atendidas de forma sustentável e inclusiva?
16. Relativamente ao ODS 11, qual a vossa visão, relativamente à promoção de cidades e comunidades sustentáveis.
17. E de que forma estão refletidas nas iniciativas habitacionais em Vila Nova de Gaia?
18. Considerando o ODS 10 sobre a redução das desigualdades, de que forma os vossos empreendimentos estão projetados para tornar a habitação para a classe média mais acessível financeiramente?