PORTO
Câmara Municipal

Destaque Informativo

Dezembro 2006

Evolução do Mercado Imobiliário no Grande Porto

Informação:
– Evolução do parque habitacional
– Tipologias dos fogos construídos
– Preços do mercado de habitação (Aquisição)
– Preços do mercado de habitação (Arrendamento)
– Preços do mercado de escritórios
– Comércio
– Preços do mercado de terrenos

Fontes utilizadas:
Instituto Nacional de Estatística:
– Estatísticas da construção
– Anuários Estatísticos da Região Norte
– Valores de avaliação bancária na habitação

"Confidencial Imobiliário" – Newsletter imobiliária portuguesa. Publicação mensal

Gabinete de Estudos e Planeamento
Departamento Municipal de Estudos
Praça General Humberto Delgado
4049-001 Porto
Tel. 222 097 008
Fax 222 097 081
dme@cm-porto.pt

Equipa técnica:
Carlos Oliveira
Ana Azenha
Sérgio Rocha (cartografia)

A segunda metade da década de 90 foi caracterizada por um ritmo elevado de construção de novos fogos na maioria dos concelhos vizinhos do Porto, onde a expansão das infra-estruturas e a abertura de novas frentes de urbanização tornou possível um elevado crescimento da oferta residencial.

Esta evolução constitui igualmente um reflexo do reduzido esforço em reabilitação urbana que continua a caracterizar um país onde, entre 1996 e 2004, apenas 16 % das obras concluídas em edifícios para habitação correspondiam a ampliações, alterações e reconstruções (menos de 11 % na GAMP).

Apesar do ritmo de licenciamentos ter vindo a diminuir desde o ano 2000, reflectindo o abrandamento geral da economia portuguesa, a Grande Área Metropolitana do Porto (GAMP) contava em 2004 com mais 220 951 fogos do que em 1994. Os novos fogos apresentam-se muito diversificados do ponto de vista da relação entre a localização e a tipologia. A crescente segmentação do mercado, aliada ao carácter diversificado dos padrões de ocupação do território no interior da GAMP, poderão ajudar a explicar esta diferenciação da oferta residencial.

No caso concreto do Porto, onde a proporção de tipologias T0 e T1, mas também de T4 ou superior encontra-se entre as mais elevadas, o grau de polarização da oferta constitui, aparentemente, um reflexo do diferencial que o concelho mantém face aos seus vizinhos, relativamente ao preço por metro quadrado. Com efeito, se os estratos sociais mais elevados continuam a manifestar a sua preferência pelo Porto, independentemente do preço dos imóveis, os segmentos intermédios têm vindo, em larga medida, a optar pelos concelhos vizinhos.

Independentemente das causas do fenómeno, os dados indicam que nos últimos anos as disparidades relativamente aos preços não só não se atenuaram como ter-se-ão agravado, dado que várias das zonas mais caras da GAMP, em particular as que se situam na zona ocidental da cidade, encontram-se frequentemente entre as de maior crescimento dos preços do mercado habitacional, não só para venda como também para arrendamento.

O diferencial de preços, a disponibilidade de espaço, a infra-estruturação dos concelhos vizinhos do Porto e as transformações sócio-económicas, terão igualmente impulsionado movimentos centrífugos relativamente a outros segmentos do mercado imobiliário, como o comércio. Tendo crescido consideravelmente nos últimos dez anos, a oferta localizada fora do Porto permitiu a emergência de novas polaridades centradas no consumo, contribuindo decisivamente para a transformação do espaço metropolitano.

Estas novas realidades lançam desafios significativos no plano da qualidade de vida e da sustentabilidade do desenvolvimento urbano. As implicações decorrentes da emergência, à escala metropolitana, de um modelo territorial crescentemente fragmentado, polarizado e diversificado, obrigam pois a um aprofundamento do conhecimento das relações entre os diferentes domínios sectoriais de intervenção, em particular no que toca aos transportes e às redes de equipamentos, assim como à definição de estratégias e medidas concertadas à escala supra-municipal.

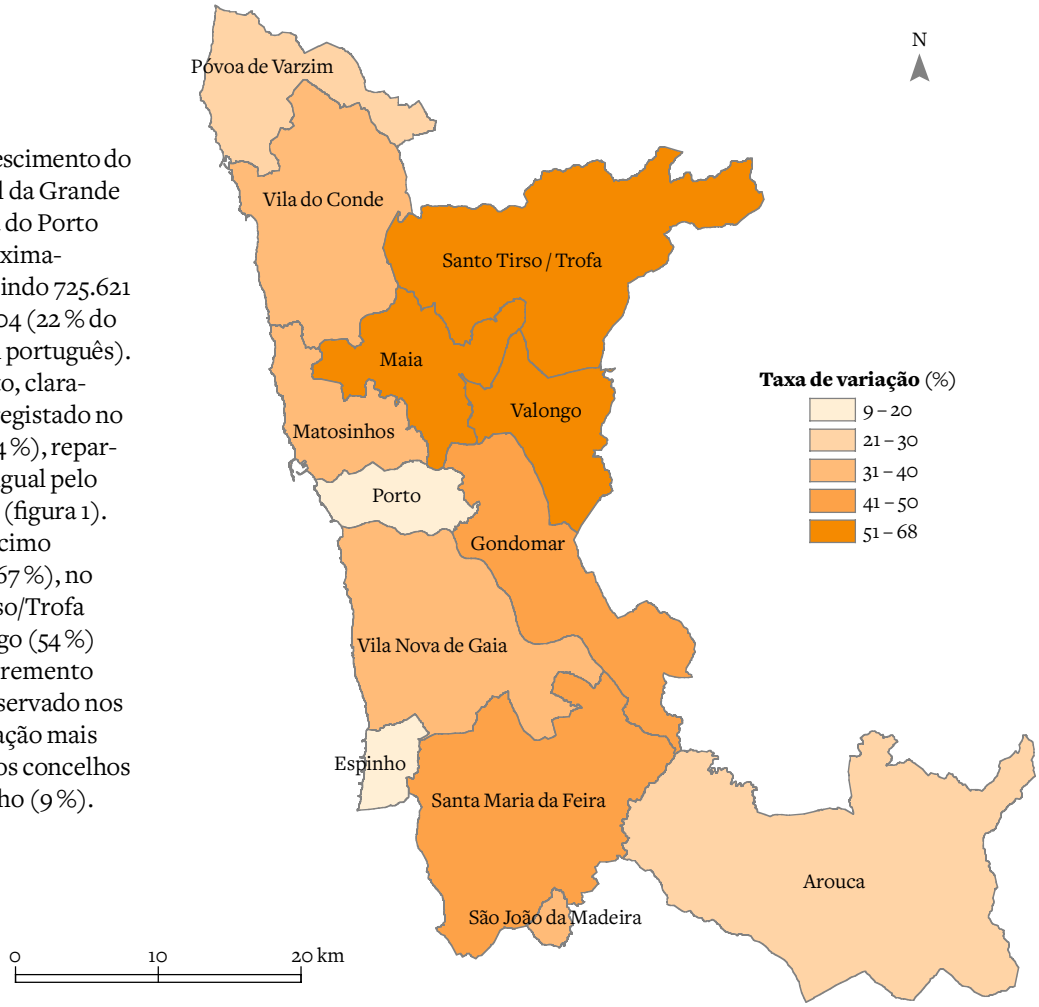
Evolução do Parque Habitacional

(figura 1)
Crescimento do número de fogos nos concelhos da Grande Área Metropolitana do Porto, 1994-2004

Em 10 anos, o crescimento do parque habitacional da Grande Área Metropolitana do Porto (GAMP) foi de aproximadamente 35 %, atingindo 725.621 alojamentos em 2004 (22 % do parque habitacional português).

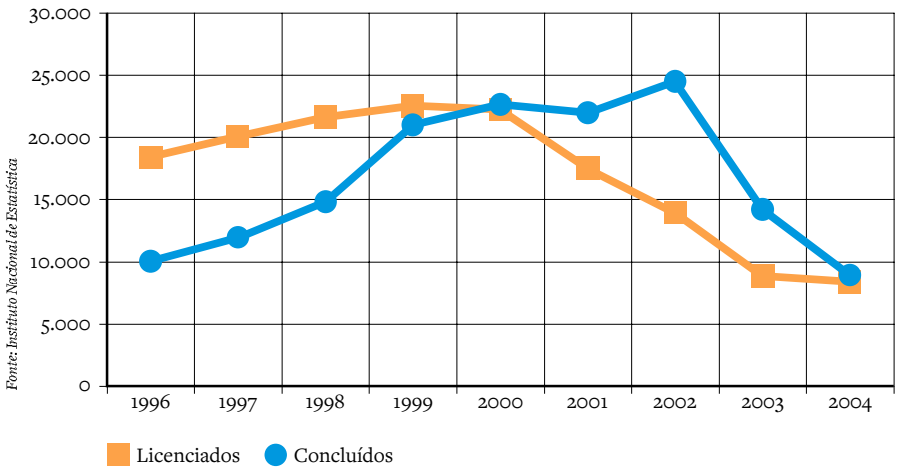
Este crescimento, claramente superior ao registado no conjunto do país (14 %), repartiu-se de forma desigual pelo território da GAMP (figura 1).

O elevado acréscimo registado na Maia (67 %), no conjunto Santo Tirso/Trofa (63 %) ou em Valongo (54 %) contrasta com o incremento mais moderado, observado nos espaços de urbanização mais consolidada, como os concelhos do Porto e de Espinho (9 %).



Fonte: Instituto Nacional de Estatística

(figura 2)
Evolução do número de fogos licenciados e concluídos na Grande Área Metropolitana do Porto, 1996-2004



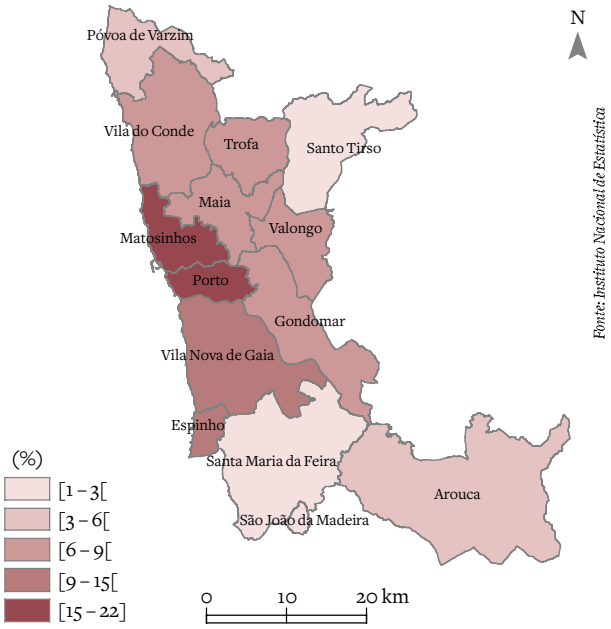
Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Os dados referentes à evolução do número de fogos licenciados e construídos revelam, contudo, que a expansão construtiva que caracterizou a segunda metade da década de 90 tem vindo a registar um forte abrandamento nos últimos anos.

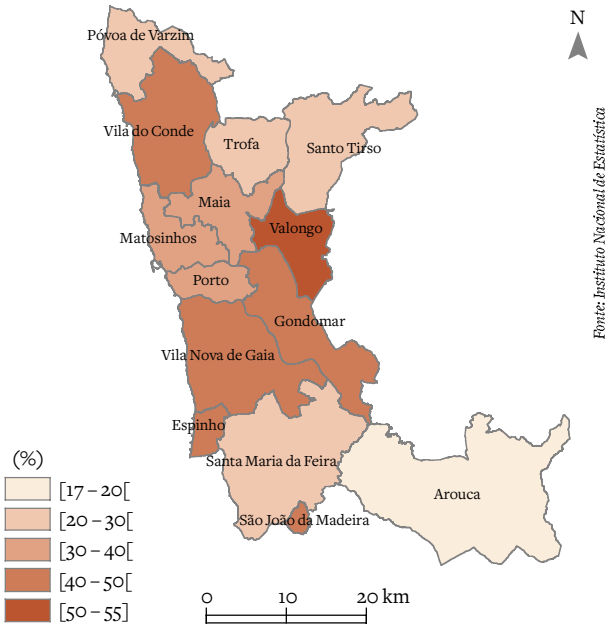
A figura 2 revela que a partir do ano 2000, o número de alojamentos licenciados anualmente diminuiu de forma considerável, tendência que dois anos mais tarde se reflecte igualmente nas estatísticas referentes à conclusão dos fogos.

Tipologias dos Fogos Construídos

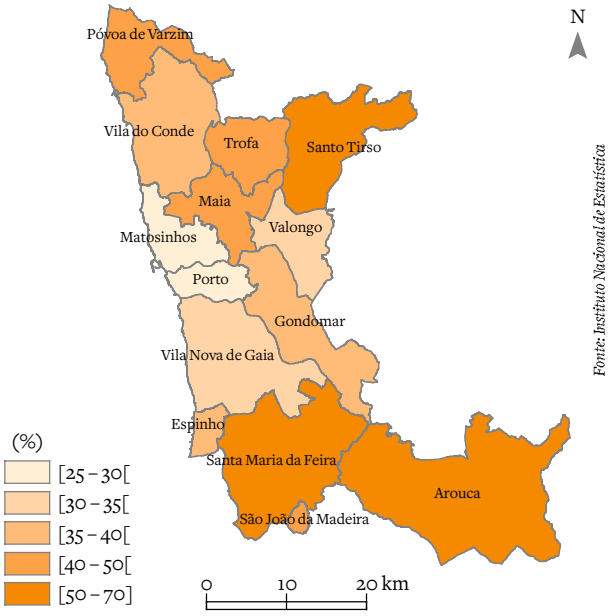
(figura 3)
Proporção de T0 e T1 constuídos em 2003 e 2004 (%)



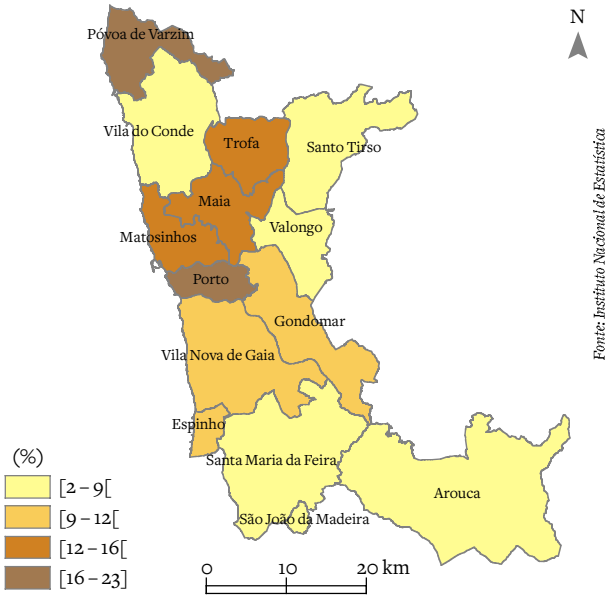
(figura 4)
Proporção de T2 constuídos em 2003 e 2004 (%)



(figura 5)
Proporção de T3 constuídos em 2003 e 2004 (%)



(figura 6)
Proporção de T4 ou superior constuídos em 2003 e 20004 (%)



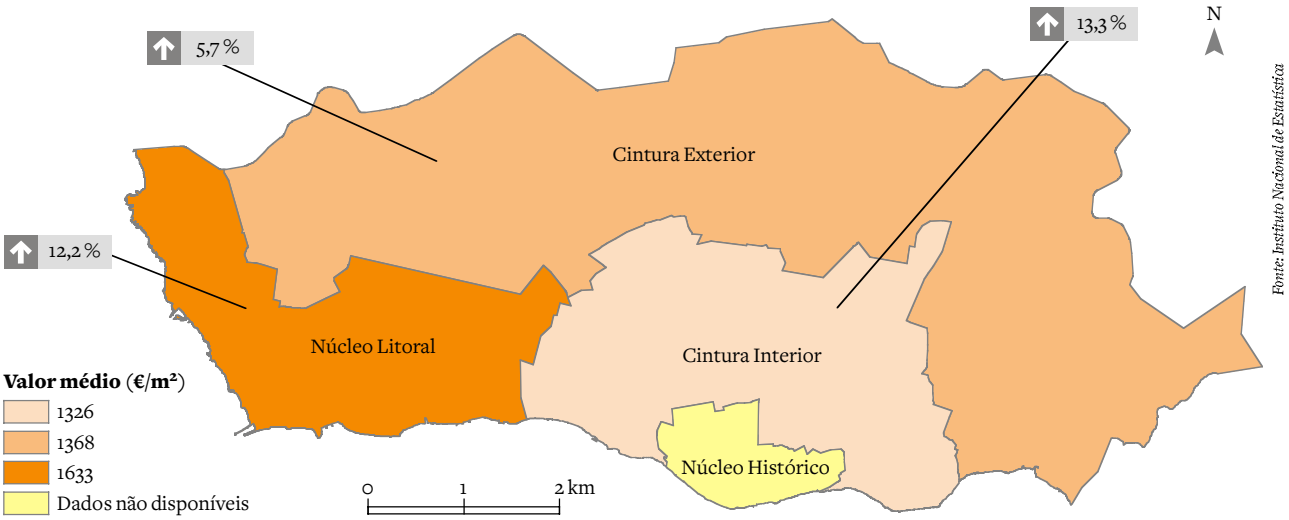
Reflectindo a grande diversidade da oferta residencial, os concelhos da Grande Área Metropolitana do Porto apresentam perfis diferenciados do ponto de vista das tipologias de fogos construídos em 2003 e 2004.

Nos concelhos de urbanização mais consolidada, como o Porto, Matosinhos e Vila Nova de Gaia, a construção de pequenos alojamentos (T0 e T1) é significativa, contrastando com o predomínio de tipologias de maior dimensão (T3), característico de Santa Maria da Feira, Santo Tirso ou Arouca.

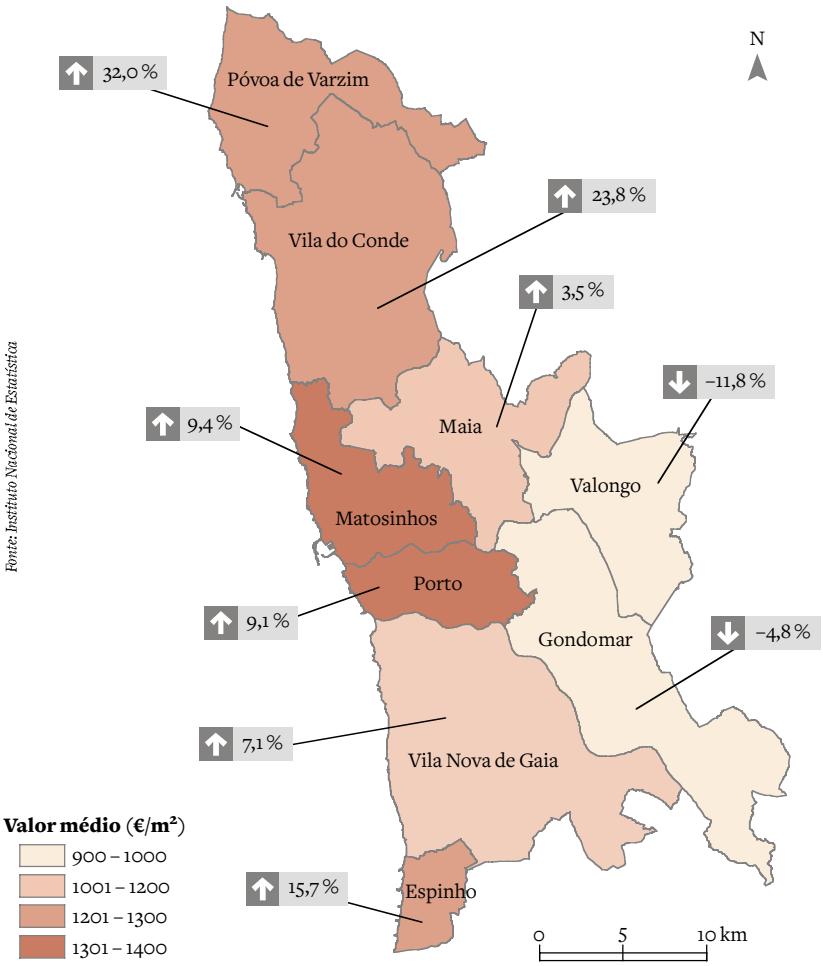
Se no Porto a construção de fogos de reduzidas dimensões tem sido significativa, o mesmo se verifica relativamente à proporção de alojamentos de grandes dimensões (tipologia T4 ou superior), a mais elevada entre os concelhos da GAMP.

Preços do Mercado de Habitação – Aquisição

(figura 7)
Valores unitários (€/m²) de avaliação bancária da habitação no Porto, no 3º trimestre de 2006, e variação nominal entre o 3º trimestre de 2001 e o período homólogo de 2006 (%)



(figura 8)
Valores unitários (€/m²) de avaliação bancária da habitação nos concelhos do Grande Porto, no 3º trimestre de 2006, e variação nominal entre o 3º trimestre de 2001 e o período homólogo de 2006 (%)



Os dados do Instituto Nacional de Estatística referentes aos valores de avaliação da habitação em diferentes zonas do Porto e nos concelhos vizinho, revelam que permanece considerável a disparidade entre as diversas localizações.

O conjunto formado pelas freguesias mais ocidentais do Porto ("núcleo litoral") apresenta preços particularmente elevados, tendo o seu crescimento sido superior ao registado em outras zonas da cidade (figura 7).

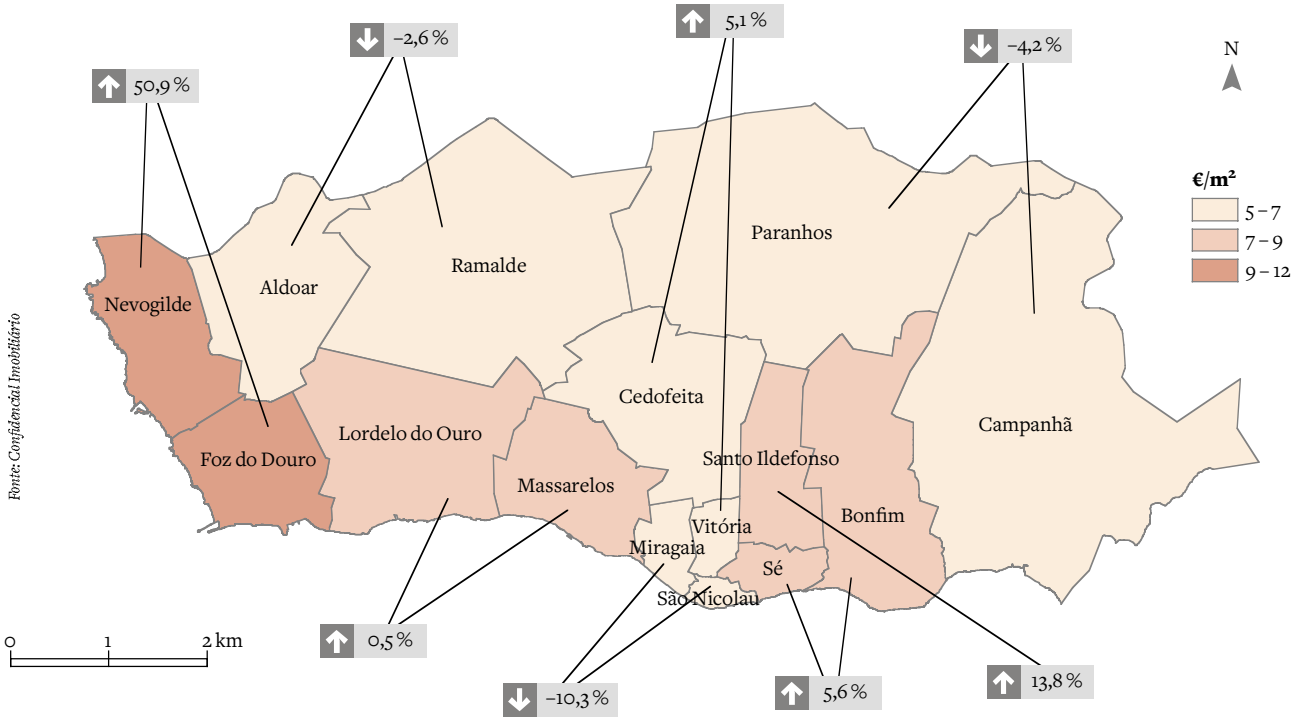
Os dados revelam ainda que as disparidades intra-metropolitanas aumentaram ao longo dos últimos anos. Com efeito, entre o 3º trimestre de 2001 e o período homólogo de 2006, o incremento dos preços observado na maioria dos concelhos litorais foi superior à média metropolitana de 8,0 %.

Pelo contrário em Gondomar e Valongo, concelhos cujos preços da habitação se encontram entre os mais acessíveis, verificou-se no mesmo período uma redução (figura 8).

Preços do Mercado Habitação – Arrendamento

(figura 9)
Preços do mercado de arrendamento em Janeiro de 2006 (em €/m²), e variação nominal entre Janeiro de 2000 e Janeiro de 2006 (%)

Convergindo com os dados relativos à aquisição de alojamentos, a zona ocidental do Porto (Foz/Nevogilde) apresenta-se como a mais cara entre as avaliadas pela revista "Confidencial Imobiliário", também do ponto de vista do arrendamento (figura 9).



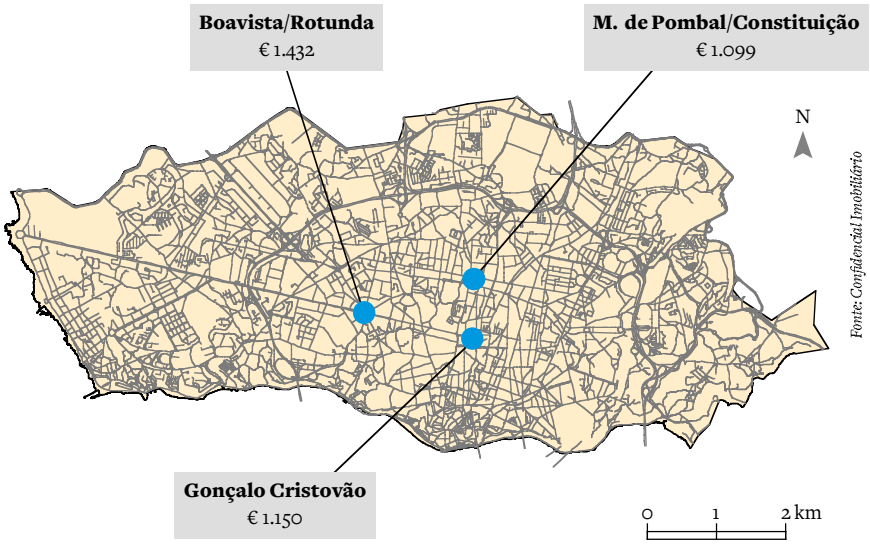
Preços do Mercado de Escritórios

(figura 10)
Preços do mercado de escritórios em Janeiro de 2006 (*em €/m²*)

Os dados disponíveis relativos à aquisição de espaços para escritórios permitem apenas identificar as diferenças entre três localizações centrais do Porto (figura 10).

Entre Janeiro de 2000 e Janeiro de 2006, os preços por metro quadrado baixaram ligeiramente em Gonçalo Cristóvão (−0,6 %), tendo crescido 2 % no Marquês de Pombal/Constituição e 4 % na Boavista/Rotunda.

Esta última zona permaneceu a mais cara da cidade, entre as incluídas na base de dados da revista "Confidencial Imobiliário".

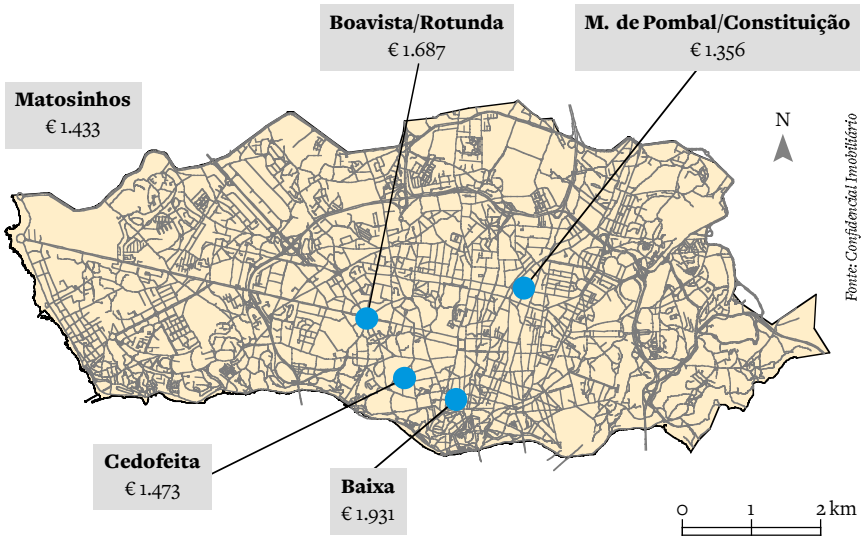


Comércio

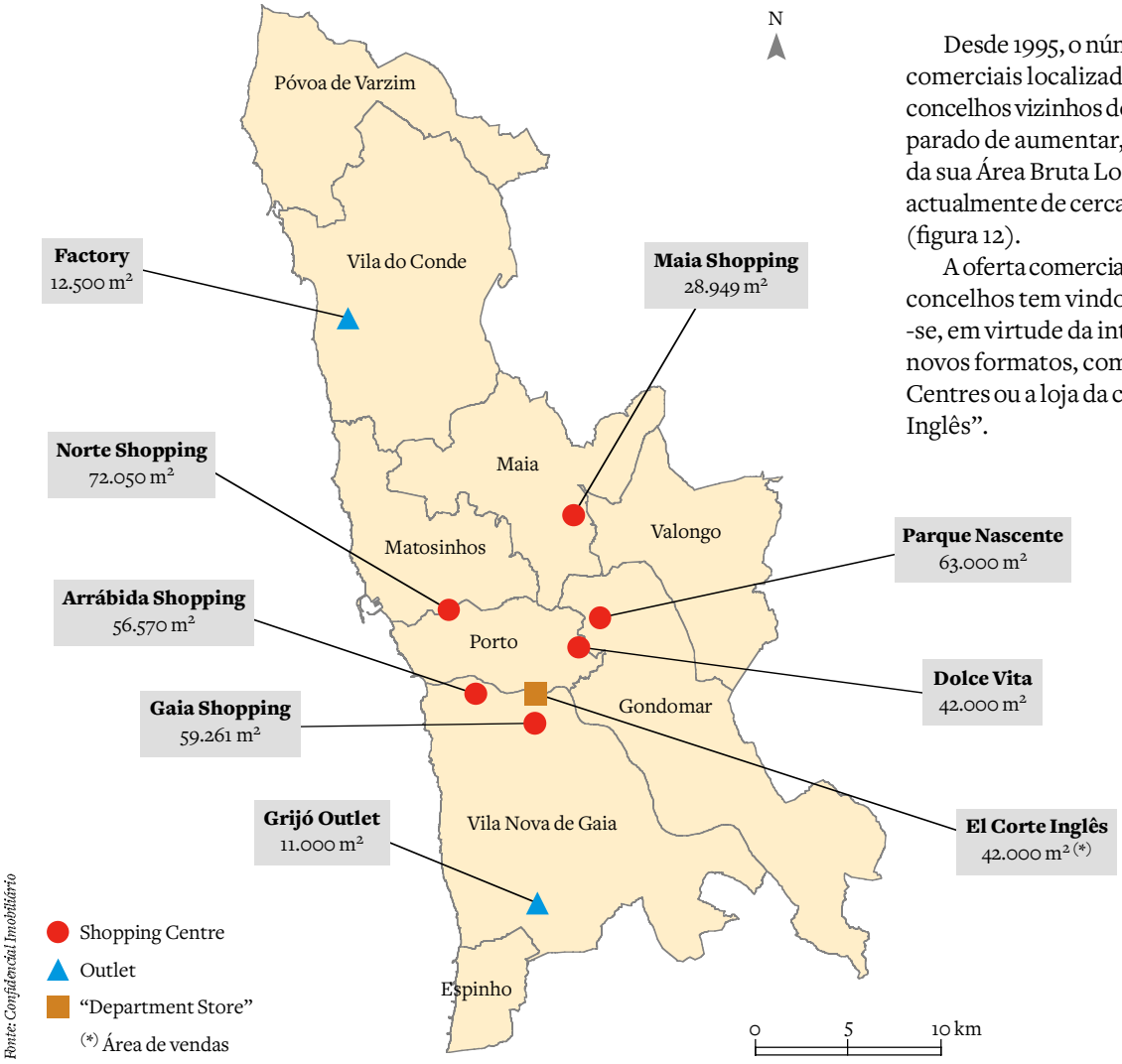
(figura 11)
Preço dos espaços comerciais, em Janeiro de 2006 (€/m²)

Os dados relativos à venda de espaços comerciais revelam que a Baixa permanece a zona mais cara da cidade, entre as incluídas na amostra recolhida pela revista "Confidencial Imobiliário". Relativamente a este indicador, a Baixa é seguida pela Boavista/Rotunda.

Ambas as zonas apresentam valores superiores aos de Cedofeita, Marquês do Pombal/Constituição e Matosinhos (figura 11).



(figura 12)
Localização e Área Bruta Locável das grandes superfícies comerciais do Grande Porto, em 2006

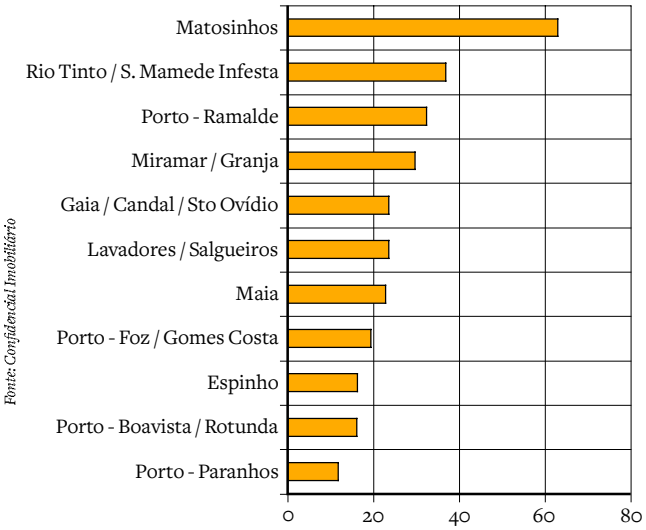


Desde 1995, o número de centros comerciais localizados nos concelhos vizinhos do Porto não tem parado de aumentar, sendo a soma da sua Área Bruta Locável actualmente de cerca de 280.000 m² (figura 12).

A oferta comercial situada nestes concelhos tem vindo a diversificar-se, em virtude da introdução de novos formatos, como os Outlet Centres ou a loja da cadeia "El Corte Inglês".

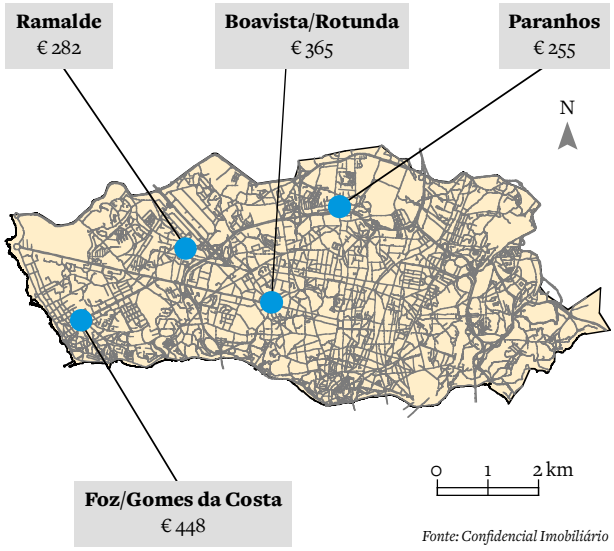
Preços do Mercado de Terrenos

(figura 13)
Variação nominal dos preços dos terrenos para habitação, entre Janeiro de 2001 e Janeiro de 2006 (%)



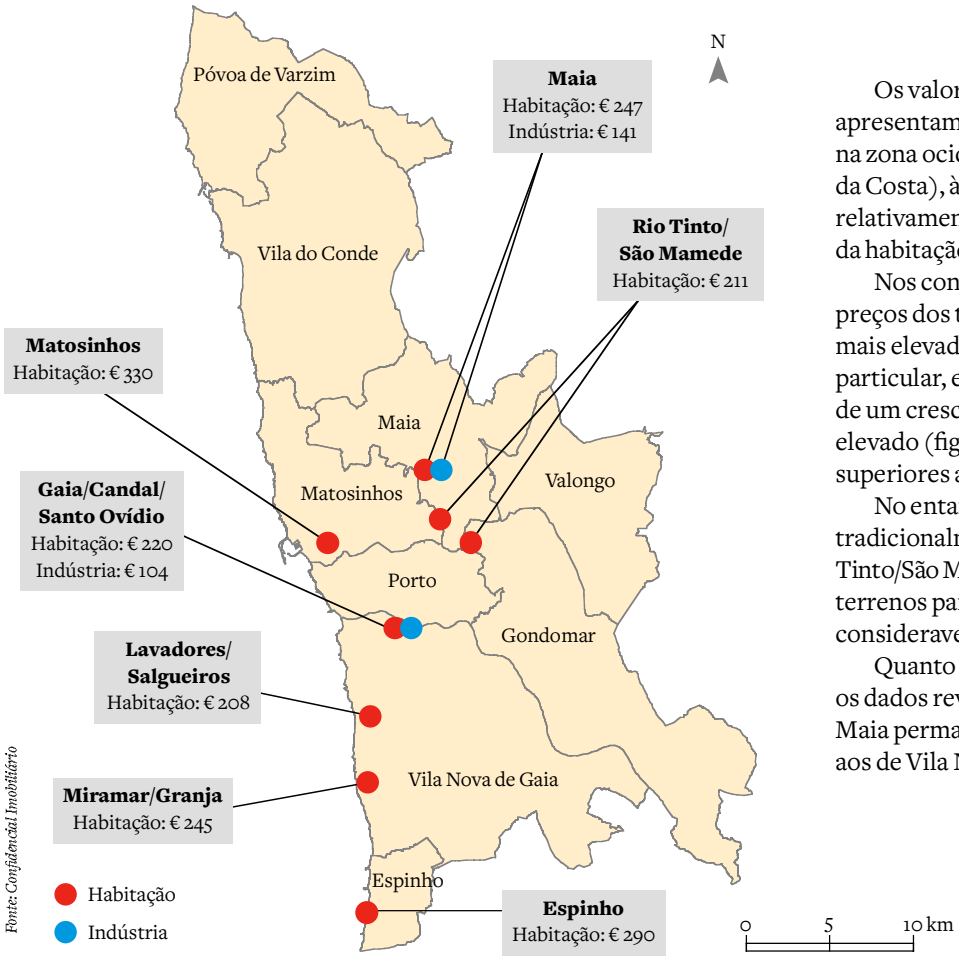
Fonte: Confidencial Imobiliário

(figura 14)
Preços dos terrenos para habitação, no Porto, em Janeiro de 2006 (€/m²)



Fonte: Confidencial Imobiliário

(figura 15)
Preços do mercado de terrenos para habitação e indústria, no Grande Porto, em Janeiro de 2006 (€/m²)



Fonte: Confidencial Imobiliário

Os valores relativos aos terrenos apresentam-se particularmente elevados na zona ocidental do Porto (Foz/Gomes da Costa), à semelhança do observado relativamente ao arrendamento e ao custo da habitação (figura 14).

Nos concelhos vizinhos do Porto, os preços dos terrenos para a habitação são mais elevados no litoral (figura 15) e, em particular, em Matosinhos, que em virtude de um crescimento excepcionalmente elevado (figura 13) apresenta valores superiores aos de algumas áreas do Porto.

No entanto, em certas zonas de custo tradicionalmente mais acessível, como Rio Tinto/São Mamede de Infesta, os preços dos terrenos para habitação subiram consideravelmente.

Quanto aos terrenos para a indústria, os dados revelam que os valores relativos à Maia permanecem claramente superiores aos de Vila Nova de Gaia.