

Habitação e Ordenamento do Território

João Gonçalves

2023/2024

Índice

Introdução	pág. 3
Metodologia	pág. 3
Resultados	pág. 3
Bibliografia	pág. 29
Anexos	pág. 29

Introdução

Este trabalho aborda o município de Braga para fazer sobre ele um diagnóstico sobre a habitação. O foco centra-se nas variações internas, tentando-se perceber como varia a realidade do município à escala da freguesia. O município revela áreas que tendem a ser similares, distinguindo os fenómenos nas freguesias centrais, periféricas urbanas e as restantes, ainda que exista espaço para outros padrões e até variações significativas entre as várias freguesias. O município caracteriza-se no geral por uma elevada população com habitação própria, com encargos com a habitação razoáveis e uma grande existência de edifícios exclusivamente residenciais.

Metodologia

A metodologia adotada para este trabalho passou pela pesquisa de indicadores que traduzissem a realidade do concelho de Braga relativamente ao tema da habitação, tendo-se procedido à recolha de informação disponibilizada pelo Instituto Nacional de Estatística no âmbito dos Recenseamentos da População e da Habitação com âmbito geográfico à escala da freguesia de forma a poder observar as dinâmicas existentes no território bracarense, constituindo estes indicadores a grande base deste diagnóstico. A partir desses dados foram analisados e realizada a cartografia de apoio ao diagnóstico e às análises.

Resultados

Fazendo uma pequena introdução daquela que é a área estudo, é relevante perceber que o concelho de Braga, localizado no norte litoral de Portugal, é na área geográfica em que se posiciona um polo importante capaz de atrair população, emprego e turismo.

O município tem uma área de 183 km² e uma população de 193.324 pessoas, à data dos Censos de 2021. A população bracarense caracteriza-se por um crescimento constante desde que há registos dos Censos, destacando-se atualmente por ser um dos poucos municípios com crescimento demográfico no país que entre os dois últimos Censos perdeu população. Este crescimento populacional do concelho terá várias explicações, revelando-se a mais notória a imigração de cidadãos de outros países, particularmente o Brasil, para Braga. A população residente em Braga é relativamente jovem, apesar de estar numa tendência, comum ao país, de envelhecimento.

Relativamente à distribuição populacional no município, revela-se que as freguesias mais povoadas são aquelas que se situam no centro do município, no caso constituído pelo centro urbano (caraterizado pelas quatro freguesias centrais – Braga (São Vítor), Braga (São Vicente), União de freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cividade) e União de freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) e pelas freguesias da periferia urbana de Braga que envolvem este centro urbano (nos anexos encontra-se um mapa com a localização e nome das freguesias para tornar mais fácil o entendimento de todas as análises)

A densidade populacional revela essa realidade, com o centro urbano marcadamente densificado relativamente à generalidade das freguesias do concelho. É possível perceber também que há outras variações importantes, como a existência de um eixo norte-sul que é mais povoado, mas também o facto das freguesias localizadas a oeste e norte se caracterizarem

por maior densidade que aquelas a sul e este, onde a densidade é muito reduzida, algo que poderá ser explicado em parte pela ocupação do solo que aí se encontra.

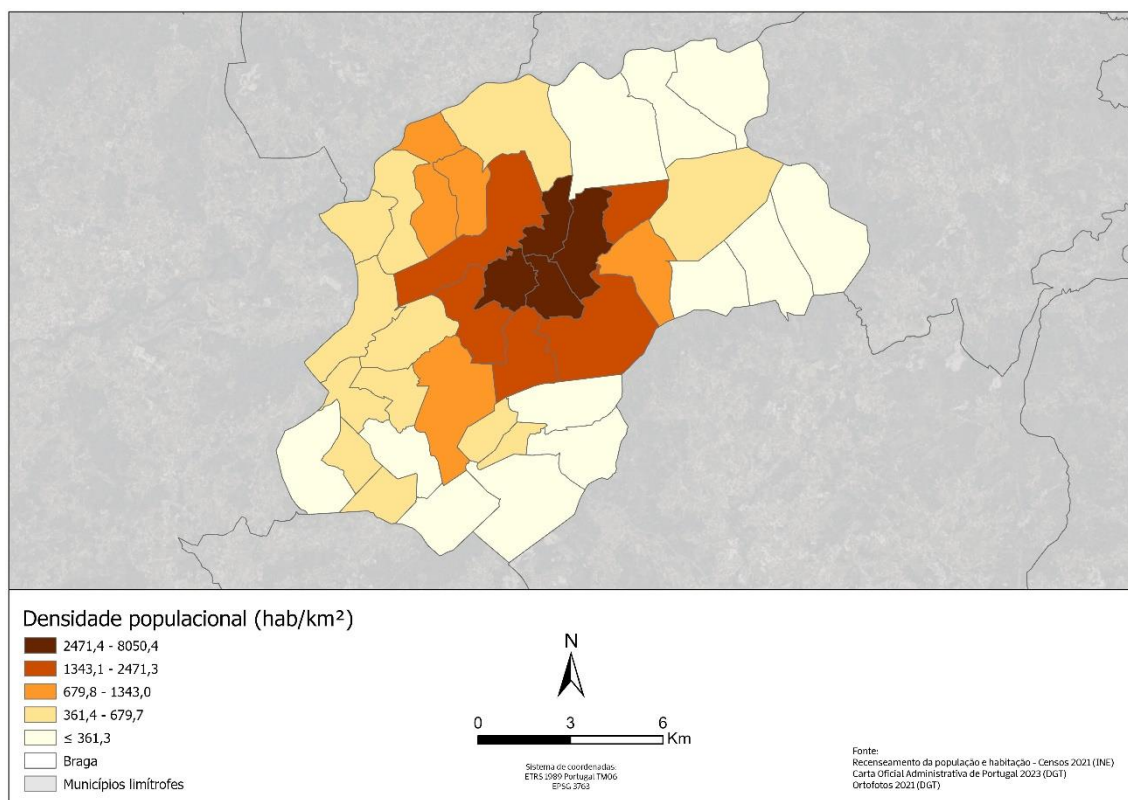


Figura 1 - Densidade populacional no município de Braga, por freguesia, em 2021

Como foi referido a população em Braga está em constante crescimento, no entanto este aumento da população residente tem variações dentro do território bracarense, como é natural. Assim, na última década o aumento populacional verificado em Braga deu-se essencialmente nas freguesias onde a densidade populacional é maior, mas é importante notar que aquelas que tiveram um maior aumento demográfico são algumas das freguesias que envolvem o centro urbano, numa evolução que vai dando também a essas freguesias um estatuto central no funcionalismo urbano do concelho. Já as periferias mais afastadas do centro são marcadas essencialmente por decréscimos de população, ainda que exista uma eventual estagnação ou até um aumento algo significativo, como é o caso da freguesia de Tadam, localizada a oeste na fronteira com o município de Barcelos.

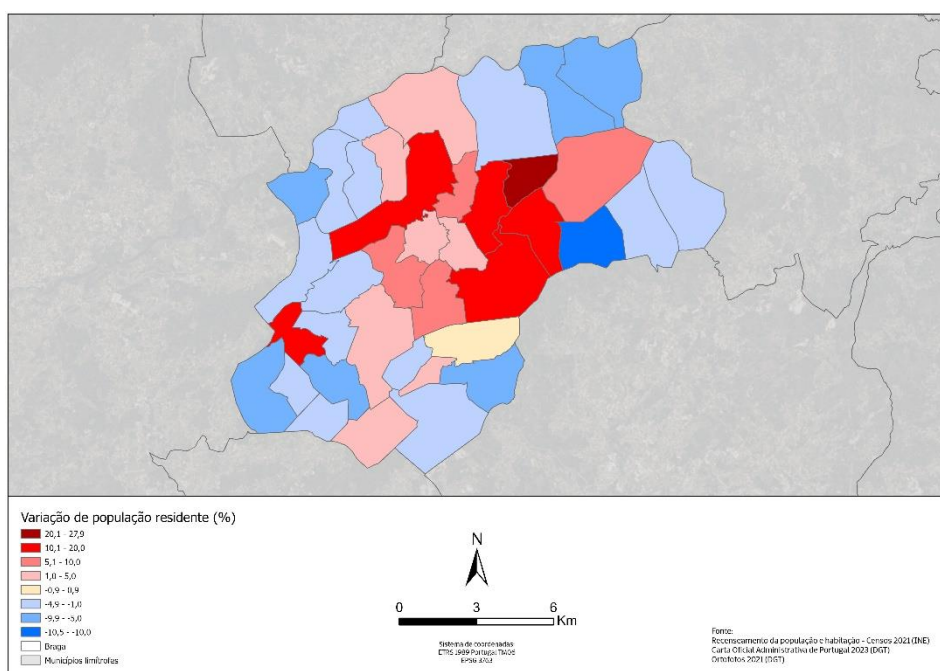


Figura 2 - Variação da população residente (%) em Braga, por freguesia, entre 2011 e 2021

No que concerne ao uso e ocupação do solo, o município divide-se em três grandes usos – de espaços de floresta, territórios artificializados e espaços de agricultura. Relativamente ao território artificializado, que ocupa 31% da área total, o município caracteriza-se por um centro muito artificializado, predominantemente em altura, onde as funções de habitação, comércio e serviços se concentram. Fora do centro urbano, as freguesias periféricas urbanas são caracterizadas pela existência de uma maior área dedicada a espaços verdes em conjunto com áreas urbanizadas, principalmente de habitação. As periferias mais afastadas seguem dois padrões dos territórios artificializados, de desenvolvimento linear junto às vias de transporte que ligam o centro de Braga aos municípios vizinhos e/ou uma relativa dispersão desses territórios, normalmente marcados pela existência de solo dedicado a atividades agrícolas, que compõe 27% da área do concelho. As florestas, uso com a maior área em Braga (37%), encontram-se um pouco por todo o território, mas a sua presença é maior e mais contínua nos quadrantes sul e oeste do município, áreas mais rurais e também mais montanhosas.

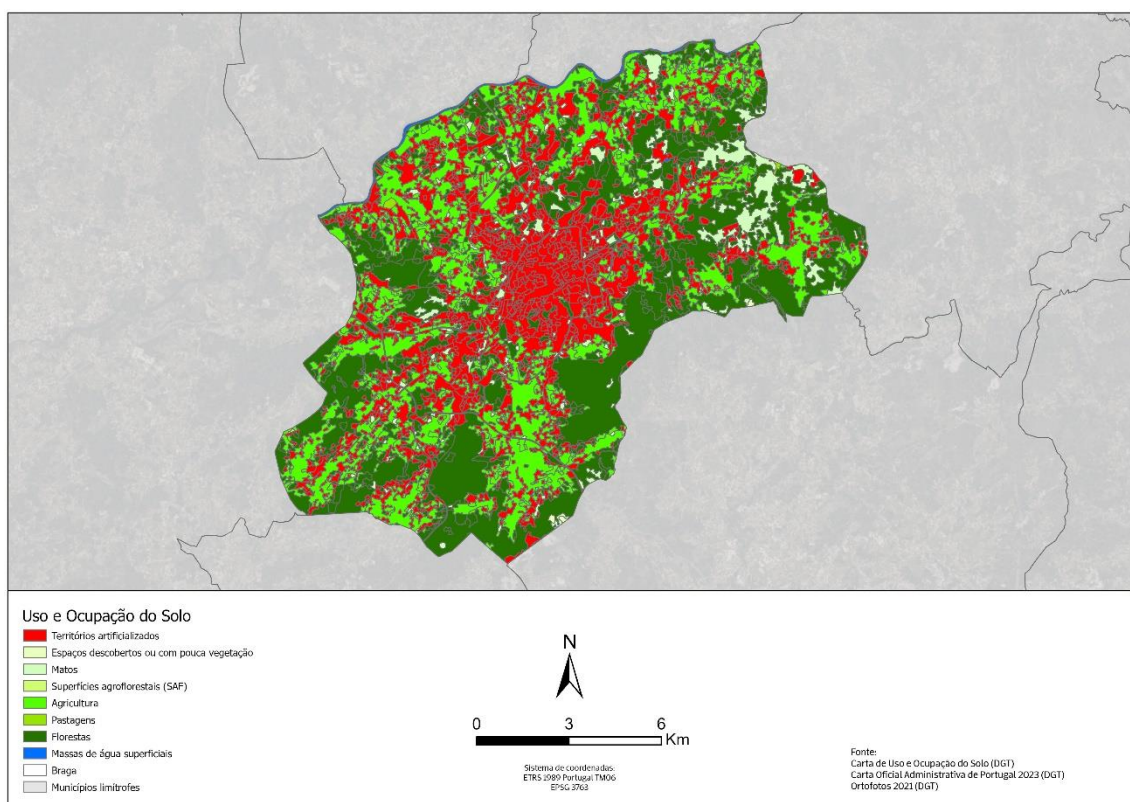


Figura 3 - Uso e Ocupação do Solo de Braga, 2018

No que concerne diretamente à questão da habitação, foram levantados vários indicadores que permitissem então entender a realidade do concelho. Assim, iremos começar por um diagnóstico dos edifícios existentes e suas tipologias.

Braga tem 40.214 edifícios residenciais seu território, um aumento de cerca de 1.300 edifícios entre 2011 e 2021. No espaço, os dados revelam algumas das tendências já vistas anteriormente. As freguesias onde há menos edifícios correspondem a periferias menos populosas e com caráter mais rural. No entanto, aquelas onde há mais edifícios, mais de 1800, localizam-se nas freguesias urbanas periféricas a sul, oeste e principalmente norte do concelho, onde há mais edifícios residenciais até que o centro urbano (à exceção da freguesia de São Vítor).

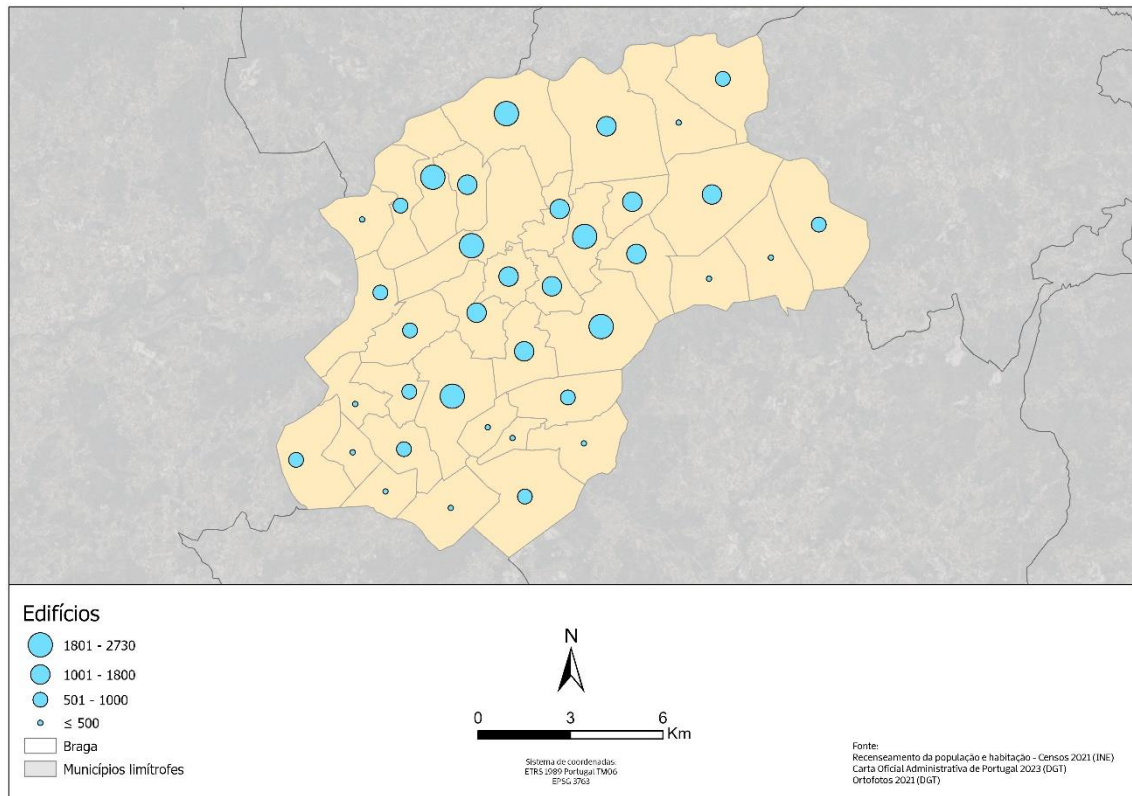


Figura 4 - Número de edifícios em Braga, por freguesia, em 2021

Observando a variação existente no número total de edifícios residenciais em Braga por freguesia percebe-se que o aumento de edifícios que se verificou entre os últimos Censos se repercutiu positivamente numa grande parte das freguesias. Nesta variação destaca-se o centro urbano que na sua maioria perdeu edifícios apesar do aumento da população residente no mesmo período. De resto é de realçar que o aumento generalizado de edifícios ocorre também em freguesias que viram no mesmo período a sua população decrescer, revelando-se que apenas três freguesias que viram a sua população diminuir também tiveram essa dinâmica nos edifícios existentes, sendo estas as freguesias de Espinho, Sequeira e a União de freguesias de Arentim e Cunha.

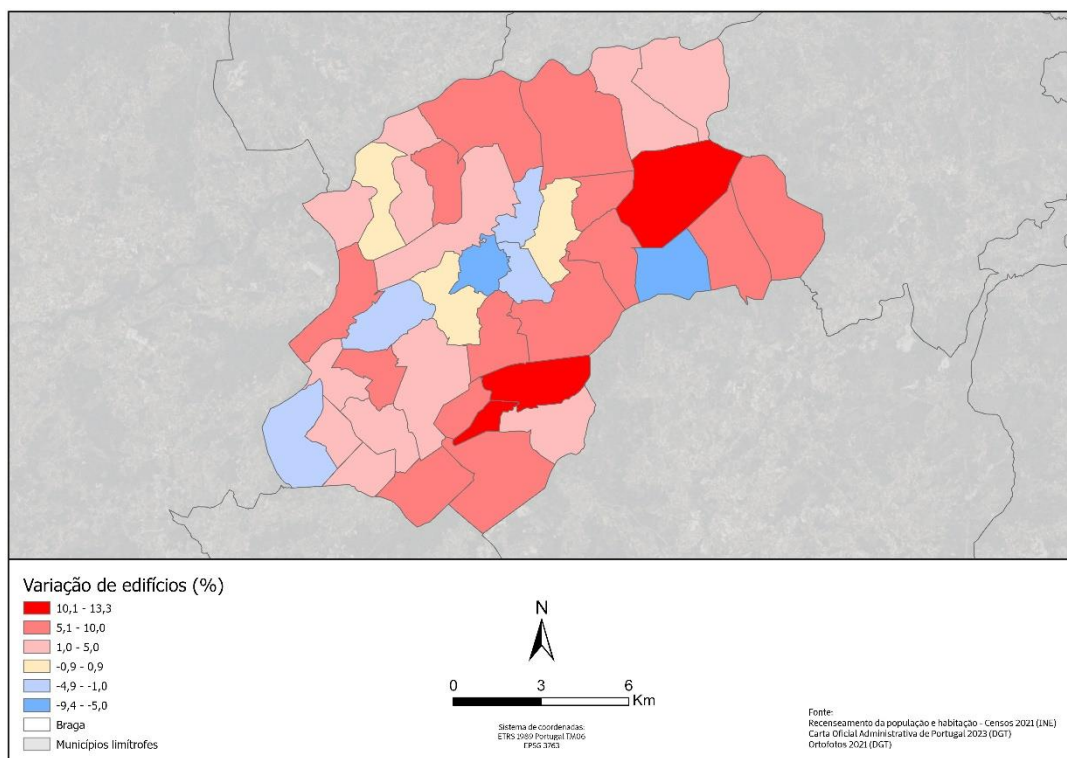


Figura 5 - Variação de edifícios (%) em Braga, por freguesia, entre 2011 e 2021

De forma a tentar entender melhor as variações observadas anteriormente com os edifícios, serão analisados os edifícios consoante o seu tipo de utilização (exclusivamente residenciais, principalmente residenciais e principalmente não residenciais).

Os edifícios exclusivamente residenciais são 39.860. Como tal, são a grande maioria dos edifícios existentes no concelho, não se verificando disparidades significativas para o número de edifícios existente por freguesia. No entanto, a variação dos edifícios exclusivamente residenciais mostra que existiram aumentos em todo o território, com exceção de uma freguesia. Com estes dados agudiza-se a questão da perda populacional em várias freguesias no concelho mas que numa década aumentaram o seu parque habitacional. No centro urbano verifica-se que as perdas que se haviam verificado anteriormente não foram então provocadas por edifícios com uma tipologia exclusivamente residencial. Já a freguesia com perda de edifícios desta tipologia é a de Espinho que anteriormente tínhamos percebido que tinha reduzido o número de edifícios e também de população, tendo nesta tipologia reduzido em 29 edifícios.

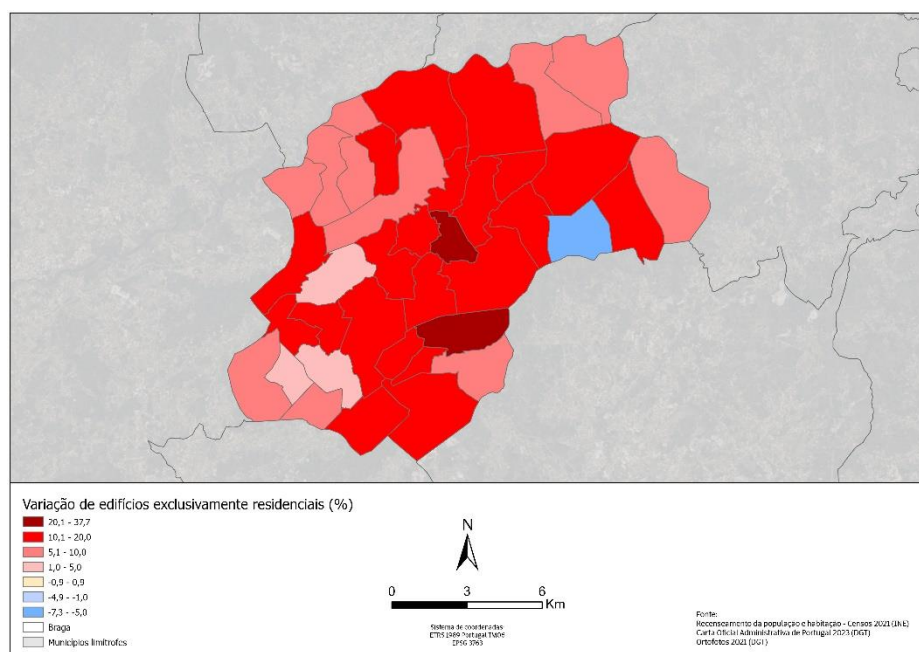


Figura 6 - Variação de edifícios exclusivamente residenciais (%) em Braga, por freguesia, entre 2011 e 2021

Os edifícios principalmente residenciais, ou seja, aqueles em que 50 a 99% do seu fim é destinado à habitação, sendo o restante dedicado a outra atividade, só existem em 17 das freguesias do concelho segundo os dados de 2021. Observando a localização desta tipologia de edifício é claro que existe uma concentração espacial do fenómeno no centro do concelho, destacando-se o número de edifícios principalmente residenciais nas quatro freguesias do centro urbano. Ainda assim, é possível verificar a sua existência também em algumas periferias, quer urbanas como urbano-rurais, principalmente a sul e oeste.

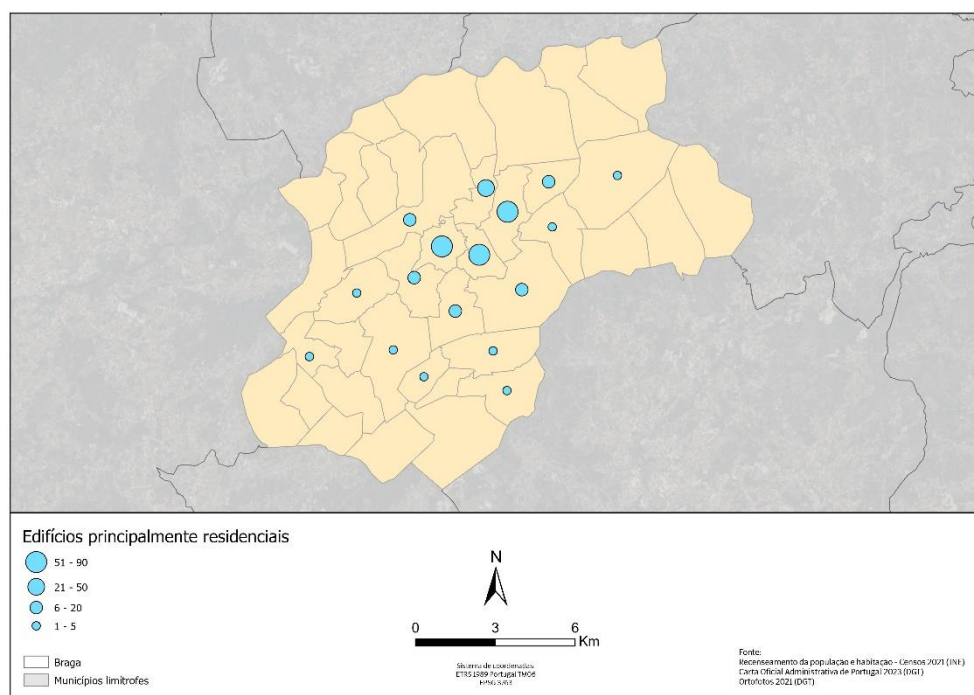


Figura 7 - Número de edifícios principalmente residenciais em Braga, por freguesia, em 2021

No entanto esta tipologia está em clara redução no concelho uma vez que em todas as freguesias registaram reduções no número de edifícios desta tipologia entre 2011 e 2021. Estas perdas caracterizam-se por serem bastante significativas, todas acima de 50%, tendo ainda 20 freguesias perdido completamente este tipo de edifícios. As freguesias onde este tipo de edifícios desapareceu são a grande maioria das que se caracterizam por ter uma funcionalidade menos urbana onde os edifícios tendem a ser mais monofuncionais, tendo no período de 2011 a 2021 esse facto se acentuado bastante nestas freguesias, segundo o que se pode aferir destes resultados.

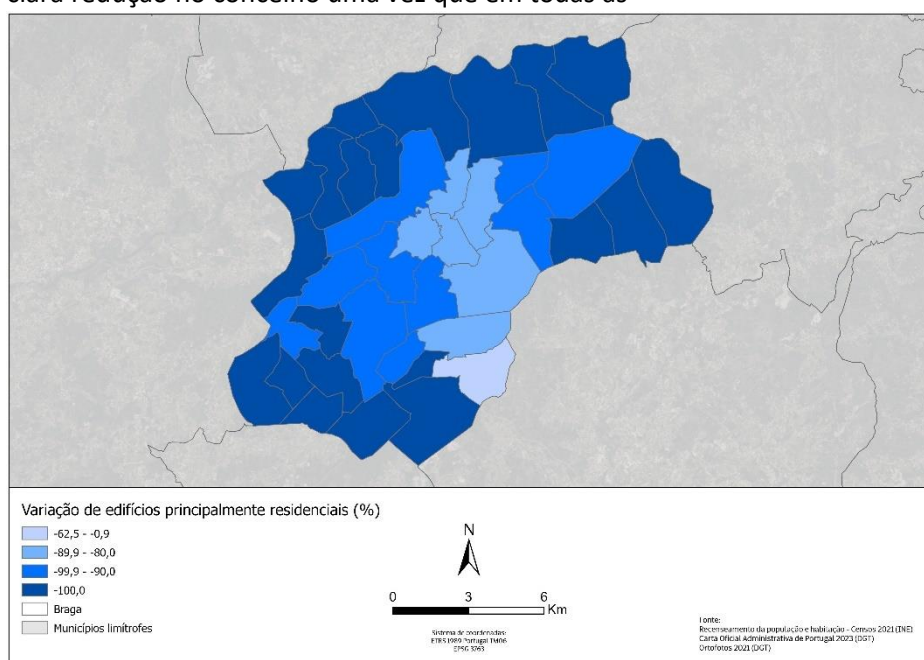


Figura 8 - Variação de edifícios principalmente residenciais (%) em Braga, por freguesia, entre 2011 e 2021

Relativamente aos edifícios principalmente não residenciais, ou seja, têm uma funcionalidade residencial que ocupa no máximo 49% do edifício, Braga tem um número muito reduzido deste tipo de edifícios, com apenas 13 existentes em 2021. Estes edifícios localizam-se nas freguesias centrais do concelho com números muito reduzidos.

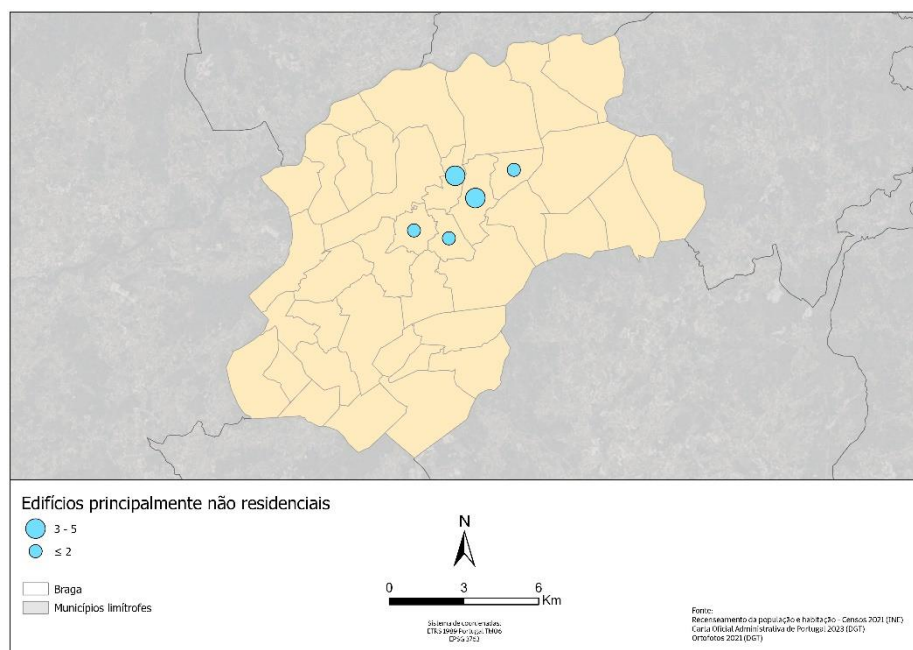


Figura 9 - Número de edifícios principalmente não residenciais em Braga, por freguesia, em 2021

À semelhança dos edifícios principalmente residenciais, também os edifícios principalmente não residenciais sofreram uma redução em todo o território bracarense, à exceção da freguesia de Lamas que uma vez que em 2011 não tinha qualquer edifício deste tipo manteve o mesmo valor ao longo da década. Assim, à exceção das 5 freguesias que se mantêm com pelo menos um edifício principalmente não residencial, todas as outras tinham edifícios deste tipo mas ficaram em dez anos sem nenhum. Aqui é particularmente interessante perceber que existiam três freguesias com dezenas de edifícios desta tipologia e uma delas, União de freguesias de Celeirós, Aveleda e Vimieiro passou de 58 para 0 edifícios, a União das freguesias de Braga (Maximinos, Sé e Cidade) passou de 32 para apenas 1 e a União das freguesias de Braga (São José de São Lázaro e São João do Souto) passou de 98 para apenas 2. Estas variações são consideráveis, tais como são as dos edifícios principalmente residenciais, colocando-se a questão do que poderá ter acontecido para estas reduções, sendo ainda uma hipótese a conversão de outros usos em alguns destes edifícios para a função de habitação.

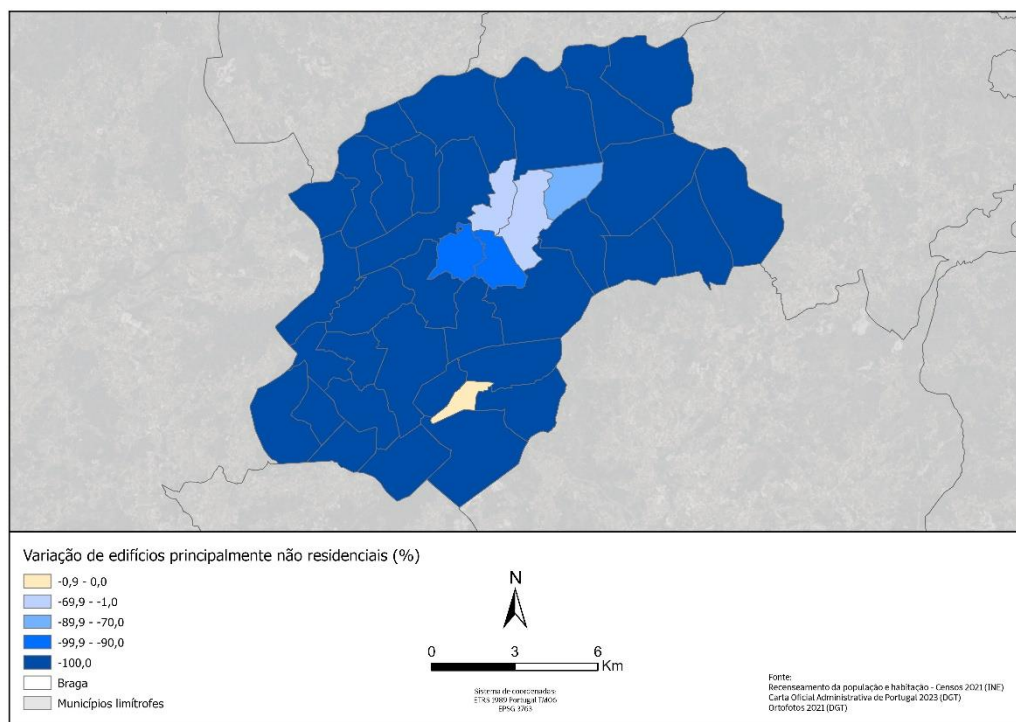


Figura 10 - Variação de edifícios principalmente não residenciais (%) em Braga, por freguesia, entre 2011 e 2021

Tentando ainda perceber as características dos edifícios existentes no concelho, procedeu-se a uma recolha dos edifícios com um ou dois alojamentos e dos edifícios com três ou mais alojamentos.

Os edifícios com até 2 alojamentos são a grande maioria dos edifícios existentes no concelho, totalizando 35.111, enquanto os restantes representam uma ínfima parte com apenas 5.103, segundo os dados dos Censos de 2021. Assim, naturalmente os edifícios com 1 ou 2 alojamentos têm uma presença muito mais alargada geograficamente. Os valores mais elevados neste tipo de edifícios registam-se nas periferias onde a população atinge valores já significativos mas com dimensão que permita ocupar o território com residências com tipologia de vivenda ou de edifícios geminados, revelando potencialmente que não existe uma pressão sobre espaço para poupar na área de solo ocupada.

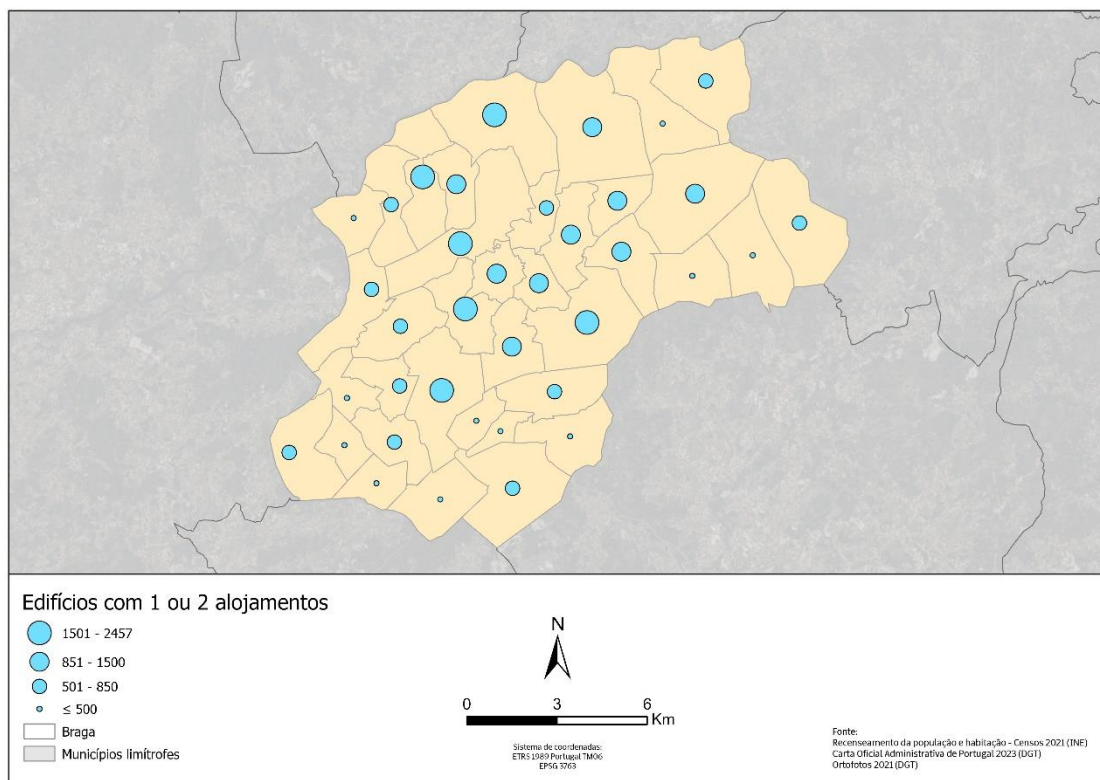


Figura 11 - Número de edifícios com 1 ou 2 alojamentos em Braga, por freguesia, em 2021

Esta tese fará mais sentido quando se verifica que os números mais elevados dos edifícios com 3 ou mais alojamentos se agregam principalmente no centro urbano do município e nas freguesias limítrofes, revelando a maior necessidade de albergar um maior número de pessoas numa menor área. A maioria das freguesias é ainda caracterizada por valores muito reduzidos neste tipo de edifícios com 25 delas com menos de 50 edifícios desta tipologia, o que irá ao encontro do tipo de ordenamento existente nessas áreas, aliado aos tipos de espaço e atividades que aí se desenvolvem.

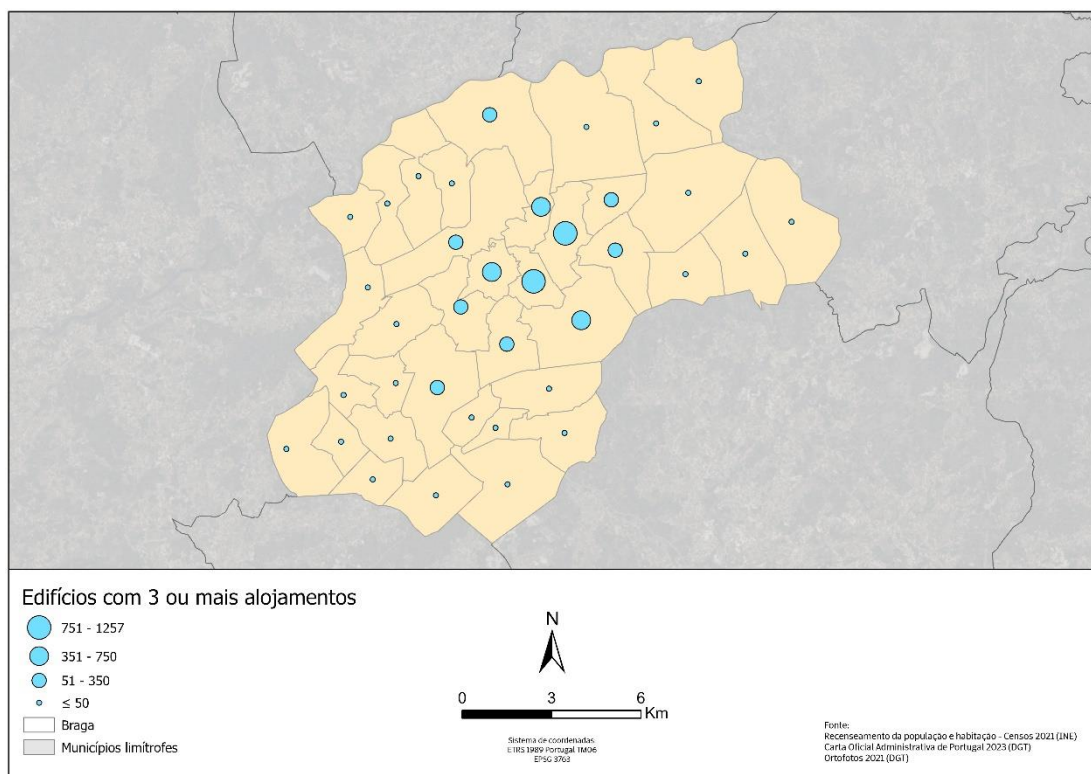


Figura 13 - Número de edifícios com 3 ou mais alojamentos em Braga, por freguesia, em 2021

As variações entre os últimos Censos demonstram que a maior parte das freguesias do município estão a aumentar a oferta de edifícios com um ou dois alojamentos, com as diminuições a ocorrerem, como seria de esperar no centro urbano onde a pressão pela habitação é maior e o espaço disponível é menor, mas também algumas freguesias periféricas revelaram uma diminuição neste tipo de edifícios, porém essas tiveram no mesmo período uma redução populacional.

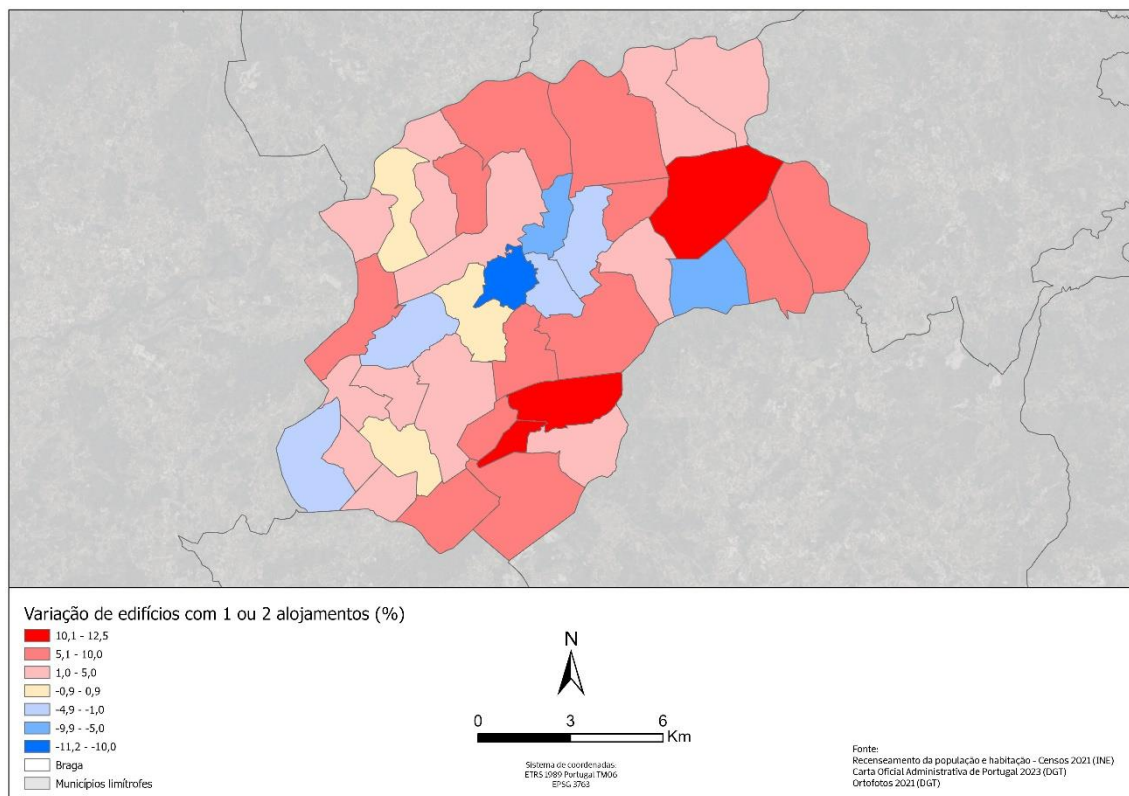


Figura 12 - Variação de edifícios com 1 ou 2 alojamentos (%) em Braga, por freguesia, entre 2011 e 2021

Por outro lado, os edifícios com três ou mais alojamentos parecem ter uma tendência de crescimento muito ligeiro no município, quer no centro urbano como nas suas periferias, principalmente no eixo norte-sul onde a população bracarense se aglomera. Ainda assim há uma série de freguesias que registam uma ausência de variações em algumas das freguesias periféricas mais rurais. É ainda de notar que as freguesias que registam diminuições neste tipo de edifícios não têm registado perda de população e têm aumentado os edifícios com caráter mais unifamiliar, mas também que duas das freguesias com perda populacional e diminuição dos edifícios com até 2 alojamentos registam um aumento significativo de edifícios com 3 ou mais alojamentos.

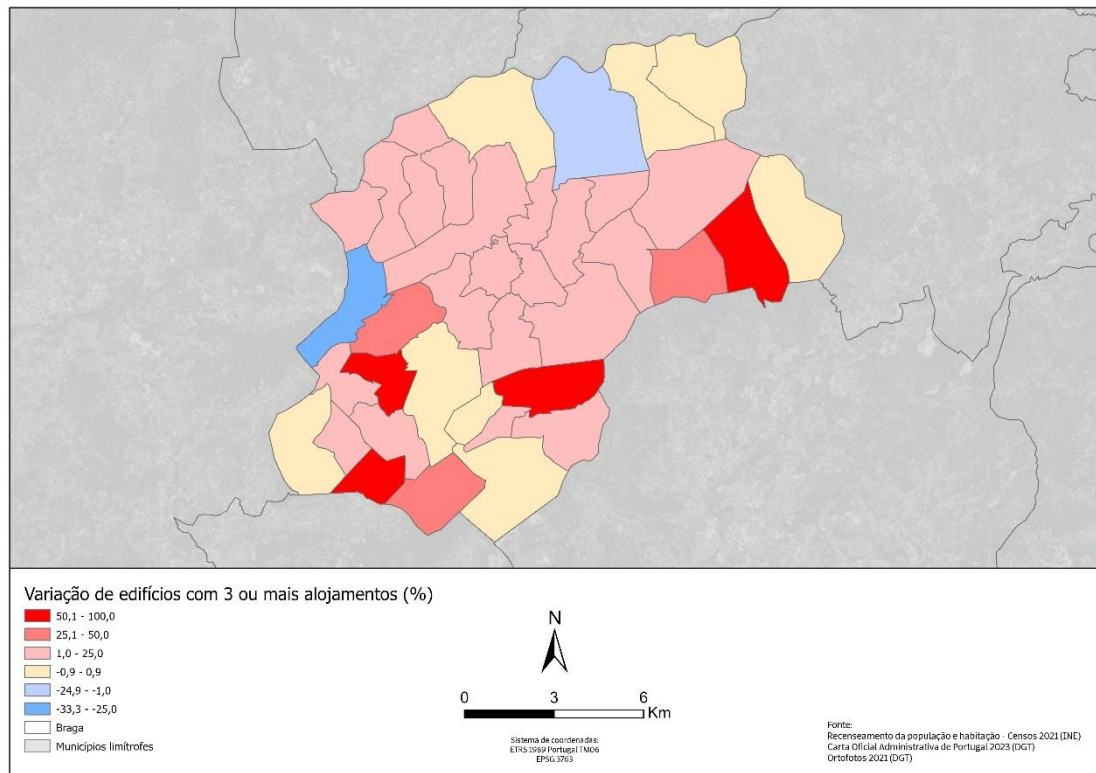


Figura 14 - Variação de edifícios com 3 ou mais alojamentos (%) em Braga, por freguesia, entre 2011 e 2021

No que concerne aos alojamentos, no município de Braga existiam em 2021 88.745 alojamentos, dos quais a grande maioria são alojamentos familiares, sendo apenas 107 alojamentos coletivos. Em 2011 o número de alojamentos totais era inferior – 84.686 alojamentos dos quais apenas 161 eram coletivos e 84.525 eram familiares. Assim, de 2011 para 2021 existiu um aumento de alojamentos, alavancados pelo aumento do número de alojamentos familiares, enquanto que os alojamentos coletivos se encontram numa rota de diminuição no município.

Espacialmente, verifica-se que as freguesias onde menos alojamentos existem, e onde estes são menos que a média de alojamentos existentes no município (2398), se encontram na periferia do centro urbano de Braga, como seria de esperar, contabilizando 26 das 37 freguesias com apenas 24,29% dos alojamentos do município. Por seu lado, aquele que é o centro urbano polarizador do município, constituído por apenas 4 freguesias contabiliza 43,82% dos alojamentos. Neste indicador destaca-se ainda o facto de apenas a freguesia de São Vicente ter 16.993 (19,15%) dos alojamentos do município.

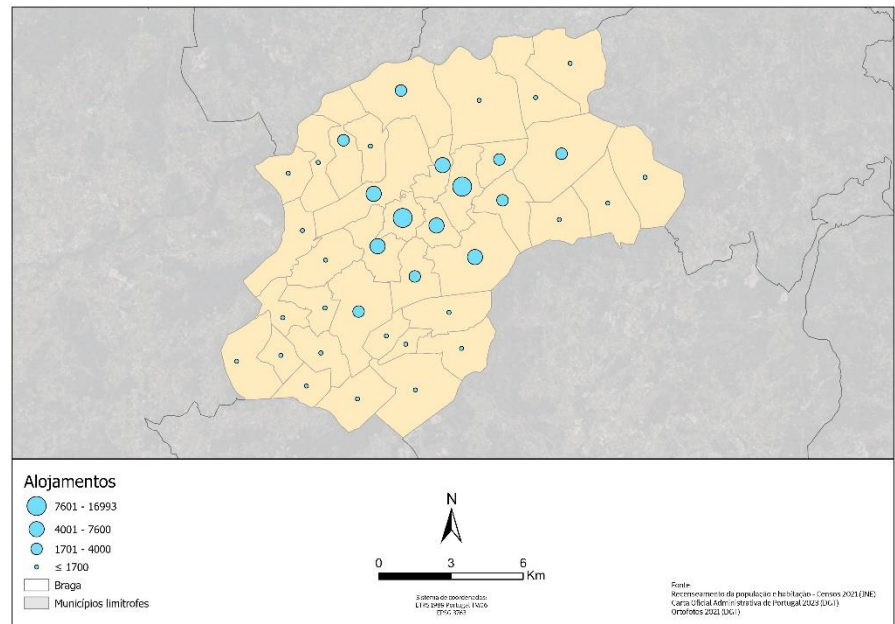


Figura 15 - Número de alojamentos em Braga, por freguesia, em 2021

Como já foi referido anteriormente o número de alojamentos no município de Braga aumentou entre 2011 para 2021. Esta variação tem uma representação visual ao nível das freguesias muito clara com praticamente todas as freguesias a registarem aumentos no número de alojamentos. As exceções com uma redução no número de alojamentos são três das freguesias que já se tinha visto terem reduzido o número de edifícios. Estas freguesias periféricas, Espinho, Sequeira e União das freguesias de Arentim e Cunha, mantêm assim uma diminuição dos espaços de habitação, indo de encontro a uma redução população também já enfatizada.

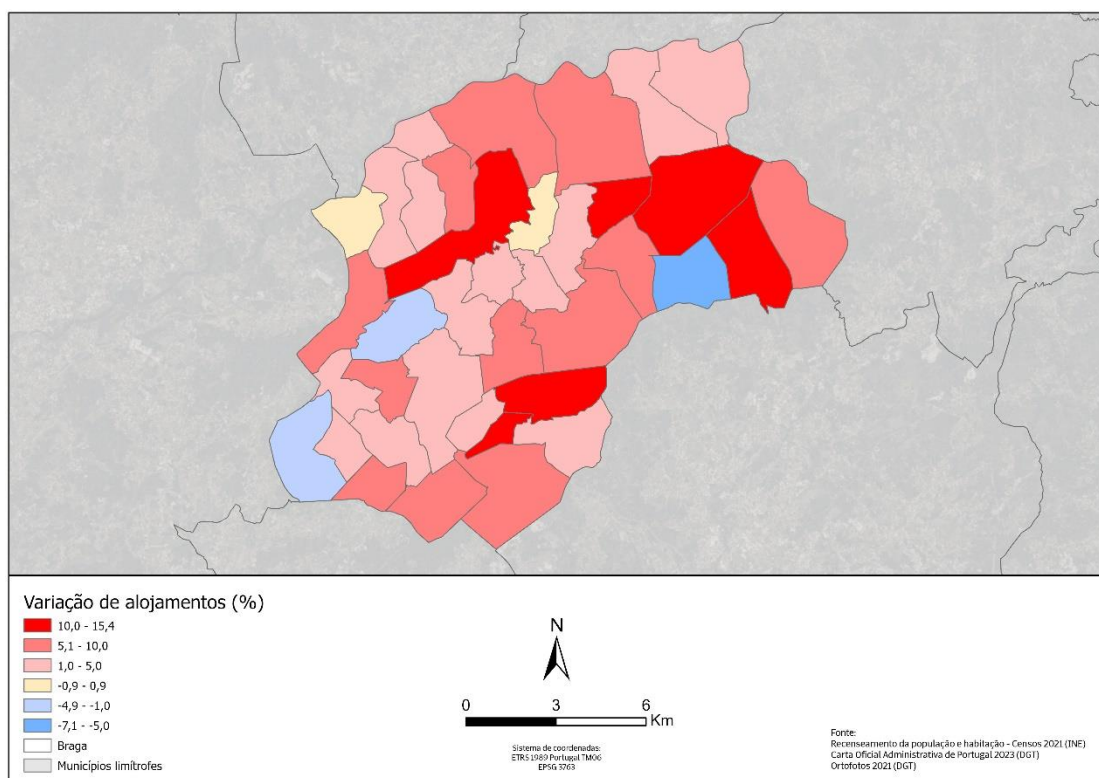


Figura 16 - Variação de alojamentos (%) em Braga, por freguesia, entre 2011 e 2021

Observando as tipologias de alojamento existente no território bracarense percebe-se rapidamente que dada a importância que os alojamentos familiares têm no total de alojamentos, as variações espaciais entre estes indicadores não são significativas, uma vez que existem apenas menos 107 alojamentos distribuídos pelas freguesias em 2021. Da mesma forma, os dados relativamente à variação dos alojamentos familiares entre 2011 e 2021 é tão similar à do total dos alojamentos que a cartografia nestes indicadores não acrescenta valor ao diagnóstico. Assim, torna-se claro o enorme peso que os alojamentos têm no total dos alojamentos existentes em Braga e nas suas freguesias.

Como já foi enfatizado, o número de alojamentos coletivos no município tem uma importância muito reduzida, com um total de 107 alojamentos. O número máximo de alojamentos que se regista por freguesia é de apenas 19, sendo que várias (15 freguesias) não têm qualquer alojamento coletivo em 2021. Assim, os alojamentos coletivos estão de alguma forma distribuídos pelas freguesias, existindo pelo menos um alojamento deste tipo em várias freguesias periféricas, ainda que o fenómeno tenha uma maior importância no centro urbano e nas freguesias limítrofes a sul.

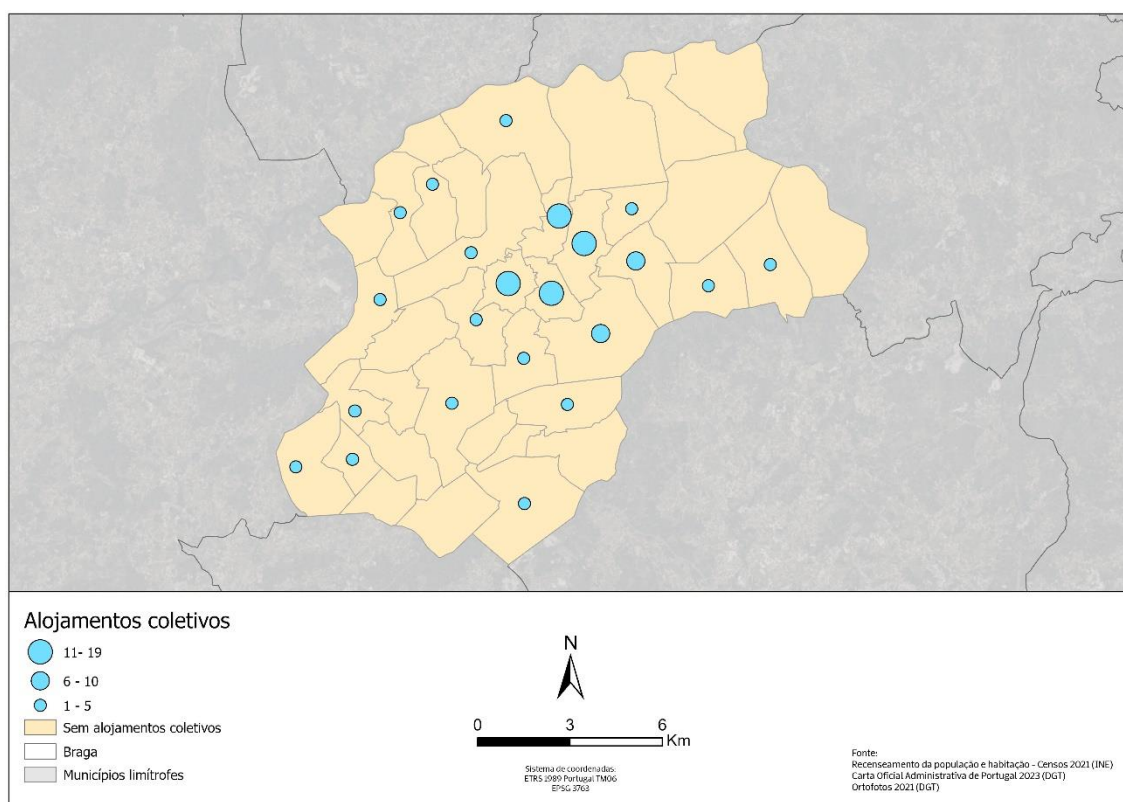


Figura 17 - Número de alojamentos coletivos em Braga, por freguesia, em 2021

Os alojamentos coletivos sofreram de 2011 para 2021 uma redução, tendo passado de 162 alojamentos para 107. Com esta redução passaram a existir mais 3 freguesias onde não existe qualquer alojamento coletivo. Por outro lado, se a maioria das freguesias com alojamentos coletivos em 2011 diminuíram o número de alojamentos disponíveis, duas freguesias registaram aumentos, ainda que reduzidos. A freguesia com maior aumento, União de freguesias de Escudeiros e Penso (Santo Estêvão e São Vicente), registou um aumento de 200%, no entanto em valor absoluto traduz-se num aumento de 2 alojamentos, enquanto a União de freguesias de Real, Dume e Semelhe teve um aumento de apenas 1 alojamento. Apesar dos aumentos serem muito reduzidos, estas freguesias não deixam de estar em contraciclo com aquilo que se passa no resto do concelho, já que a maioria das freguesias não

tinham qualquer alojamento coletivo já em 2011 e as restantes que tinham perderam ou estão em redução.

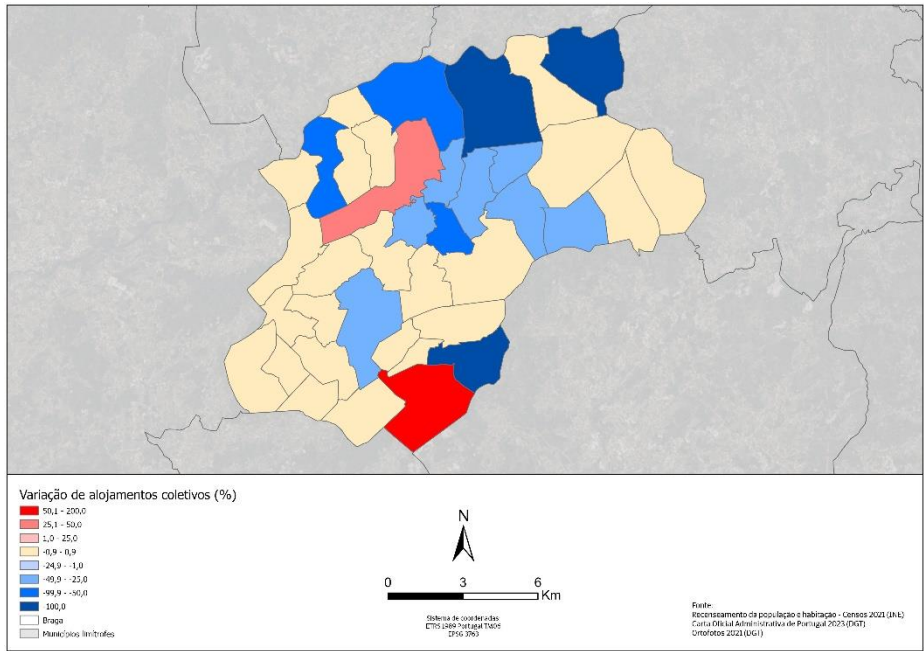


Figura 18 - Variação de alojamentos coletivos (%) em Braga, por freguesia, entre 2011 e 2021

Dentro do conceito de alojamento familiar surgem vários tipos de ocupação (ou não ocupação) que podem ser analisados, designadamente se esses alojamentos têm função de residência habitual, residência secundária ou residência vaga. Destes tipos de ocupação, aquela que é mais significativa diz respeito à residência habitual que em Braga diz respeito a 81% dos alojamentos existentes.

Os alojamentos de residência habitual, correspondendo à grande maioria dos alojamentos existentes também não denota muitas alterações na espacialização relativamente à que se viu nos valores totais dos alojamentos, e como tal dos alojamentos familiares. Dessa forma, os alojamentos utilizados para este fim localizam-se na sua maioria nas freguesias centrais e nas freguesias periféricas de caráter mais urbano e de ligação ao município de Vila Verde, a norte, freguesias onde a população residente mais se concentra.

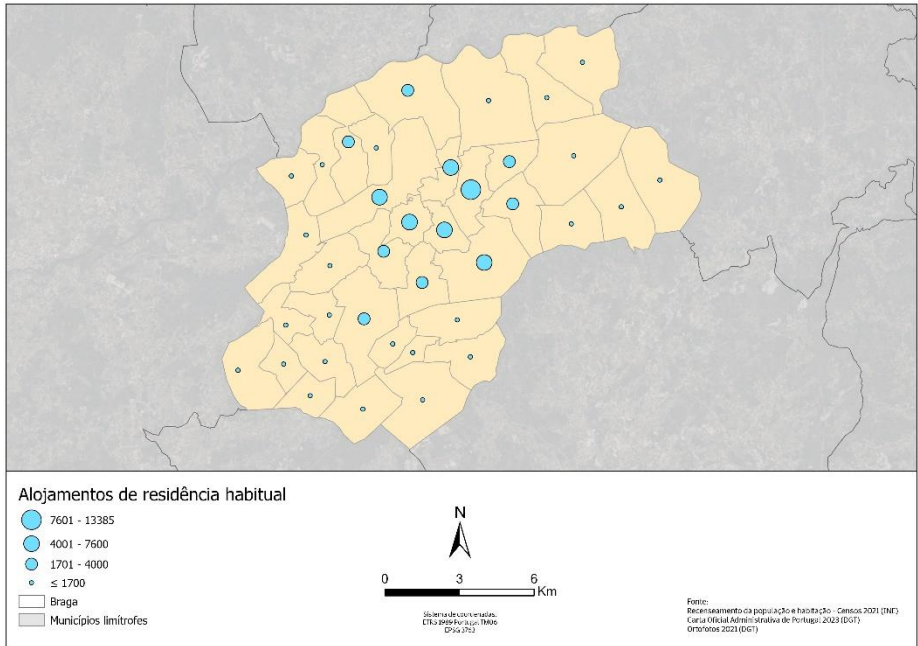


Figura 19 - Número de alojamentos de residência habitual em Braga, por freguesia, em 2021

Entre 2011 e 2021 os alojamentos de residência habitual aumentaram em Braga em cerca de 19 mil alojamentos, variação que ocorreu um pouco por todo o território, com praticamente todo o concelho a aumentar os alojamentos deste tipo, à exceção de três que não tiveram variação e outro que teve uma pequena quebra que corresponde a 6 alojamentos. As freguesias periféricas, com caráter mais rural tiveram um aumento reduzido, porém as freguesias urbanas viram uma dinâmica mais forte, das quais se destacam três freguesias limítrofes ao centro urbano, com a União de Freguesias de Real, Dume e Semelhe com um aumento de cerca de mil alojamentos, Gualtar com um aumento de 682 e a União das freguesias de Nogueiró e Tenões com 369 alojamentos adicionais.

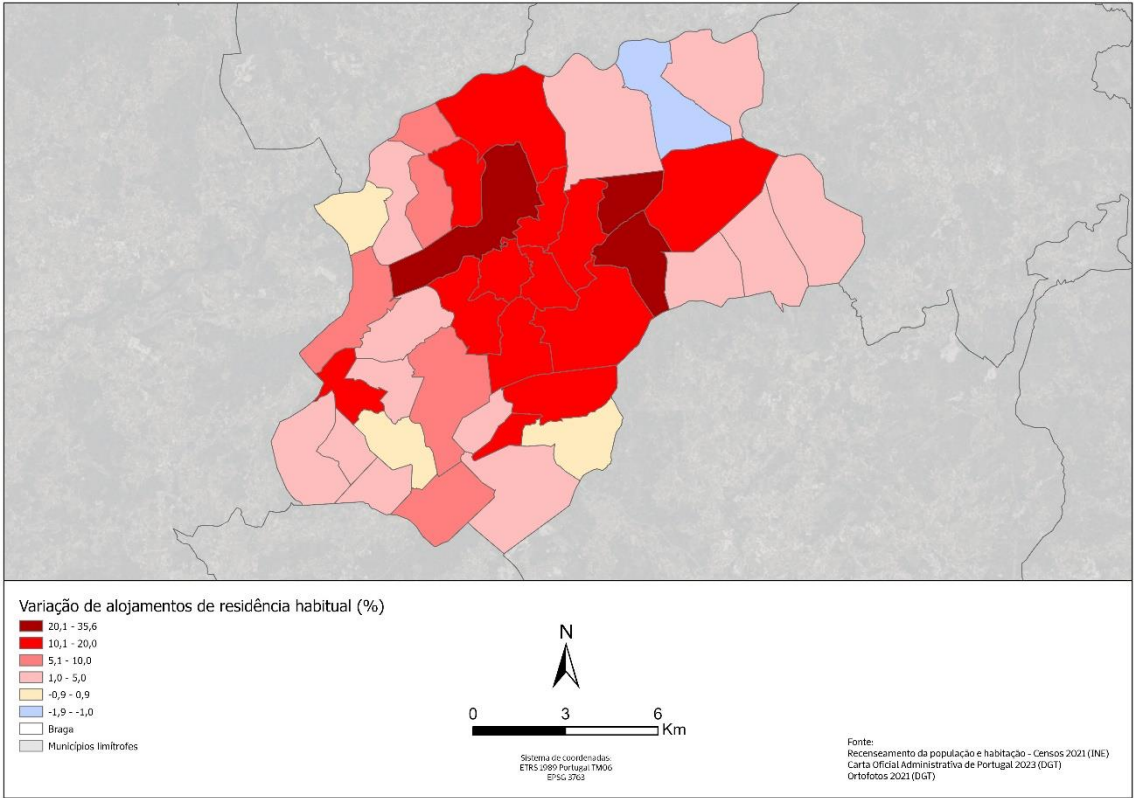


Figura 20 - Variação de alojamentos de residência habitual (%) em Braga, por freguesia, entre 2011 e 2021

Os alojamentos de residência secundária perfazem 10% dos alojamentos familiares clássicos existentes no município, correspondendo a 8870 alojamentos. Estes alojamentos têm uma maior concentração nas freguesias centrais e freguesias periféricas urbanas essencialmente, ainda que esta tipologia também denote um aumento em freguesias com carácter um pouco mais rural em freguesias como Adaúfe e Este (São Pedro e São Mamede). Aqui destaca-se bastante a freguesia central Braga (São Vítor) que com 2071 alojamentos de residência secundária perfaz 23,3% dos alojamentos deste tipo em Braga.

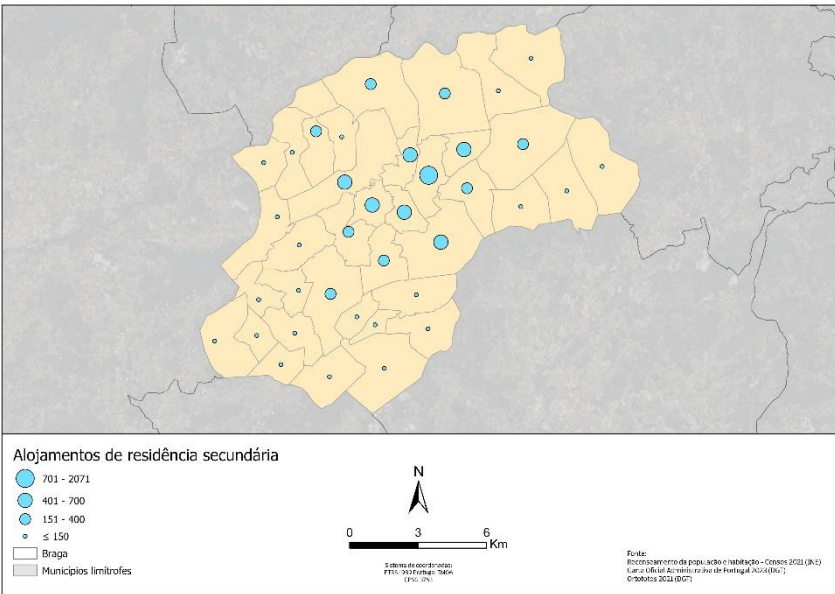


Figura 21 - Número de alojamentos de residência secundária em Braga, por freguesia, em 2021

Na variação deste tipo de alojamento entre 2011 e 2021 denota-se uma diminuição de 1791 alojamentos, com a maioria das freguesias a seguirem essa tendência, no entanto, várias freguesias com carácter mais rural registam aumentos, principalmente no quadrante este do município. Apesar destas tendências, as freguesias de Tebosa e de Priscos registam aumentos consideráveis, tendo duplicado o número de residências secundárias que tinham em 2011. Em termos absolutos significa que Tebosa passou de 14 para 40 e Priscos de 21 a 53 alojamentos de residência secundária.

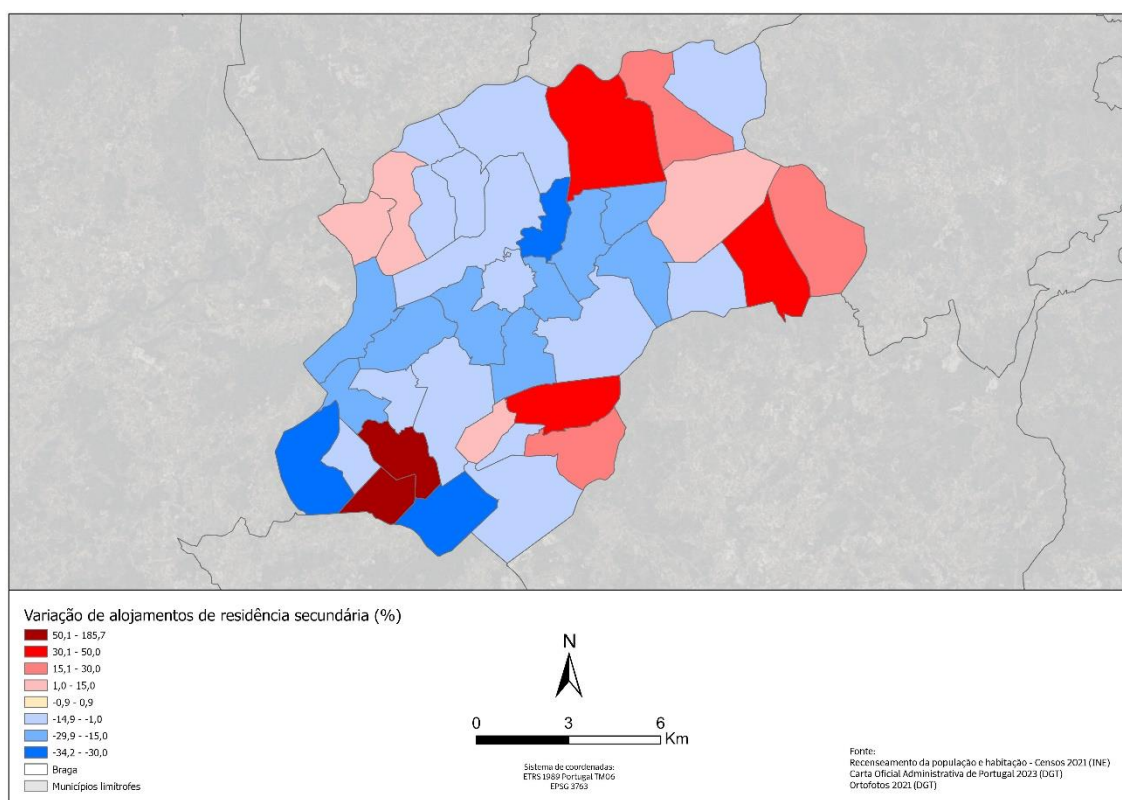


Figura 22 - Variação de alojamentos de residência secundária (%) em Braga, por freguesia, entre 2011 e 2021

Os alojamentos vagos são 7772, que corresponde a cerca de 9% dos alojamentos dos alojamentos familiares clássicos. Assim, verifica-se que o número de alojamentos vagos está próximo do número de alojamentos de residência secundária. Os alojamentos vagos poderão estar nestas condições por estarem para venda, arrendamento ou por outros motivos, com os alojamentos que estão para venda ou arrendamento a serem superiores por apenas 98 relativamente aos 3837 que dizem respeito a outros motivos.

A distribuição do fenómeno em Braga revela valores superiores no centro urbano, freguesias limítrofes e algumas das periferias urbanas. Ainda assim, é o centro urbano que se destaca claramente das restantes freguesias, já que aí todas as freguesias contam com mais de 500 alojamentos vagos. No entanto, entre esses é necessário dar conta que a freguesia de São Vítor tem uma relevância ainda superior já que é a única que tem mais de mil alojamentos vagos.

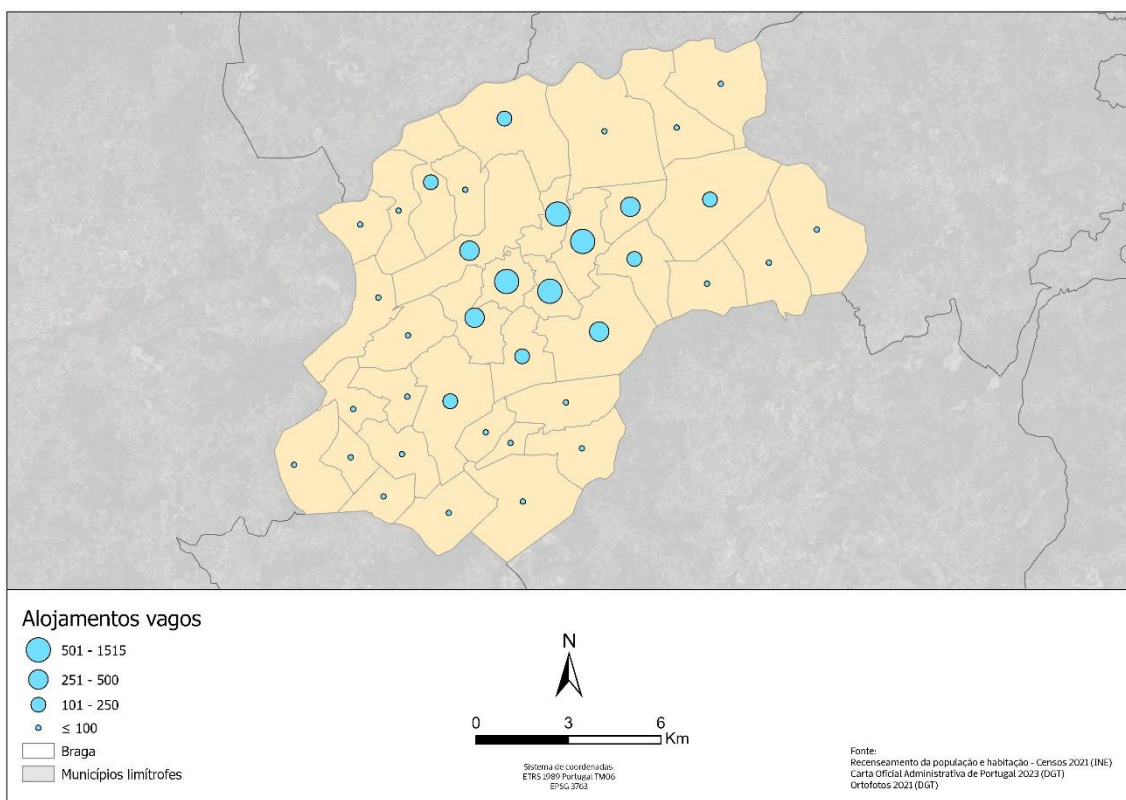


Figura 24 - Número de alojamentos vagos em Braga, por freguesia, em 2021

Analisando a variação de alojamentos vagos por freguesia percebe-se que entre 2011 e 2021 existiu uma redução de cerca de três mil alojamentos vagos, passando dos 10.634 para 7.772. Esta variação teve efeitos em grande parte das freguesias do município que diminuíram os alojamentos não ocupados, particularmente no centro e norte do território, áreas que no mesmo período viram aumentar a sua população. Ainda assim, várias freguesias, algumas das quais com aumentos de população, registaram um aumento no número de alojamentos vagos.

Destas últimas destaca-se a União das freguesias de Cabreiros e Passos (São Julião) que quase duplicaram o número de alojamentos vagos que tinham em 2011, tendo atingido 66 alojamentos vagos em 2021. Deve-se destacar ainda, pela redução de alojamentos vagos, a freguesia de Espinho que reduziu estes alojamentos em 78%, tendo em 2021 apenas 9 alojamentos vagos na freguesia, mas também a freguesia de Braga (São Vítor) que apesar de ser aquela onde ainda há mais alojamentos vagos, neste período reduziu 806 alojamentos nesta situação.

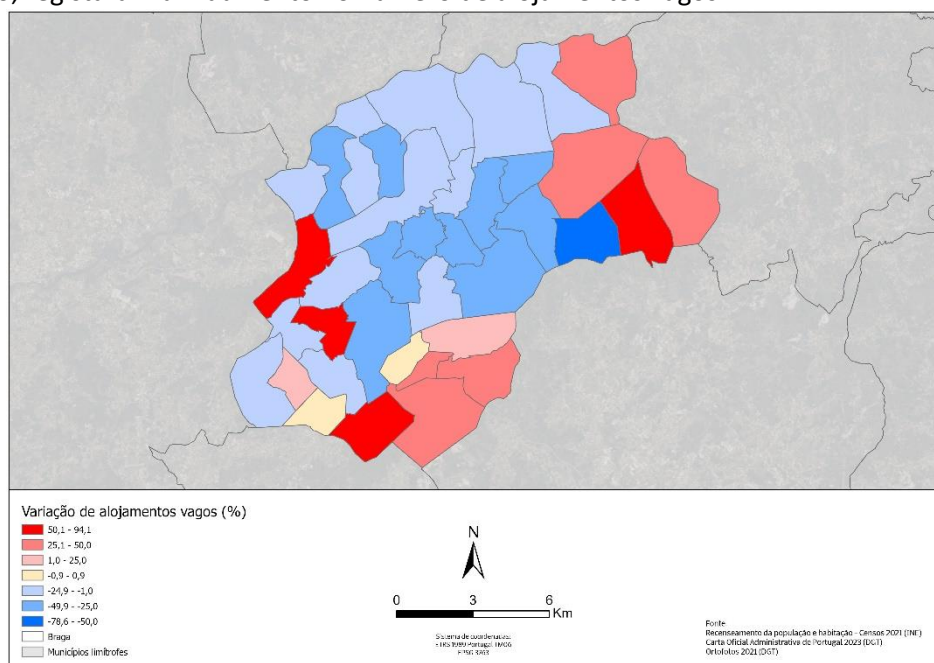


Figura 23 - Variação de alojamentos vagos (%) em Braga, por freguesia, entre 2011 e 2021

Tentando perceber o tipo de alojamento em que a população reside, verifica-se que em Braga a maioria da população reside em edifícios construídos entre as décadas de 1960 e 1990 (64,4% da população) sendo as construídas na última década do século XX as que mais importância têm no concelho com cerca de 50.000 pessoas a habitar nesses alojamentos. Para estes dados tentou-se perceber essencialmente a proporção da população que reside em alojamentos construídos antes e no século XXI, tentando com isso perceber onde existiriam as habitações mais recentes.

Assim, verificou-se que em quase todas as freguesias a maioria da população habita em alojamentos do século XX ou possivelmente até anteriores. Neste tipo de alojamentos destacam-se as freguesias do centro urbano e as freguesias que a partir desse centro se estende para sudoeste. Essas freguesias contam com um número muito significativo da população a habitar em alojamentos mais antigos, principalmente as do centro urbano onde em todas as freguesias mais de 80% da população habita nesse tipo de alojamento. A oeste nota-se uma concentração de freguesias com valores muito próximos da proporção da população a habitar em habitações mais antigas enquanto a norte apesar da maioria da população habitar também neste tipo de alojamentos, existe uma maior presença de habitações do presente século. Já as freguesias limítrofes a este e sul do centro urbano representam uma disparidade, com a maioria da população a residir em alojamentos construídos entre 2001 e 2021, ainda que estejam muito próximos de ter uma divisão de 50% na população residente em alojamentos construídos antes de 2000 e depois de 2000. Aliás, a freguesia que tem maior proporção da população a habitar em alojamentos do século XXI é a União das freguesias de Nogueira, Fraião e Lamações que conta com 53,3% da sua população a habitar em alojamentos mais recentes.

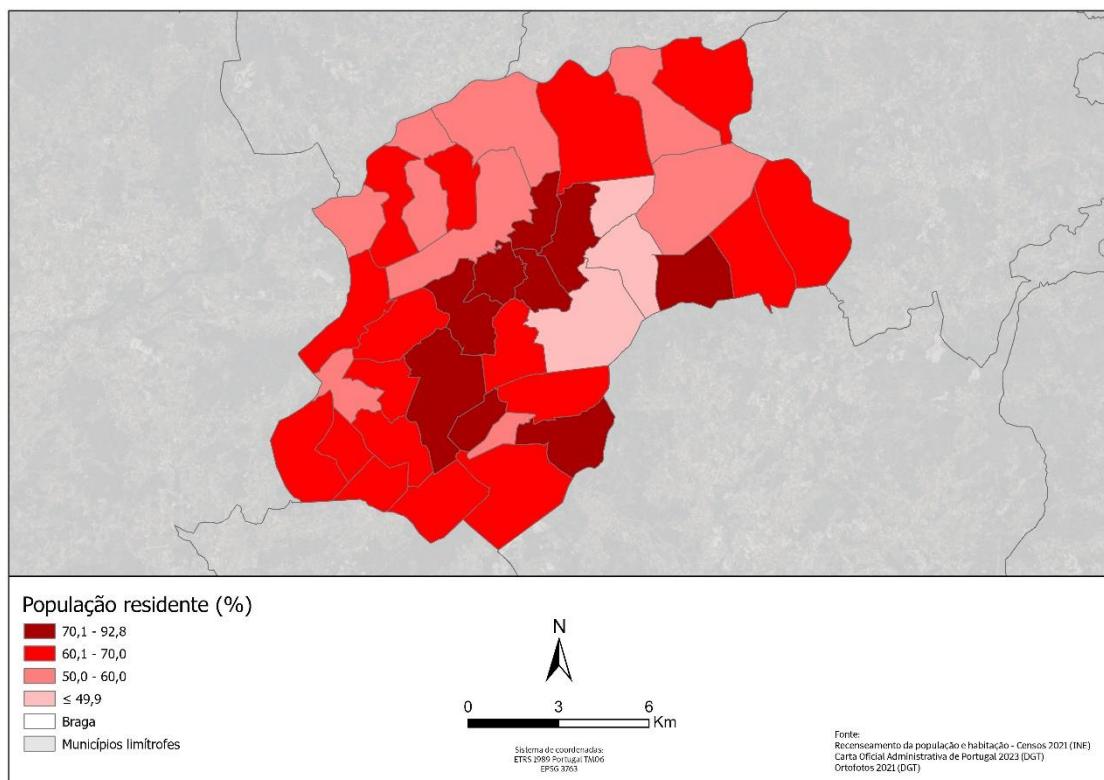


Figura 24 - População residente (%) em alojamentos familiares construídos até 2000 em Braga, por freguesia, em 2021

Os alojamentos podem ter diversos tipos de regime de ocupação, podendo pertencer ou copertencer a quem aí habita, ser arrendado ou subarrendado a quem aí habita ou ainda existir outras formas diversas de ocupação.

O regime de ocupação de propriedade ou copropriedade corresponde à maioria da ocupação existente em Braga, com 67% dos alojamentos familiares a pertencerem às pessoas que a habitam. Em todas as freguesias os alojamentos são maioritariamente detidos por quem o habita. As freguesias do centro urbano são as que se encontram mais próximas de ter menos de metade dos alojamentos nesta condição, com o valor mais baixo a atingir os 54,5% na freguesia de Braga (São Vítor), correspondendo a cerca de sete mil alojamentos. De resto, as várias freguesias são caracterizadas por terem valores elevados de propriedade dos alojamentos, ainda que com variações naturalmente, destacando-se as freguesias onde a posse é particularmente elevada, com mais de 80% dos alojamentos em regime de propriedade. Essas freguesias têm as particularidades de serem no geral freguesias onde a densidade é relativamente baixa, os edifícios têm características maioritariamente unifamiliares, situando-se nas áreas com características mais rurais e nos limites do município.

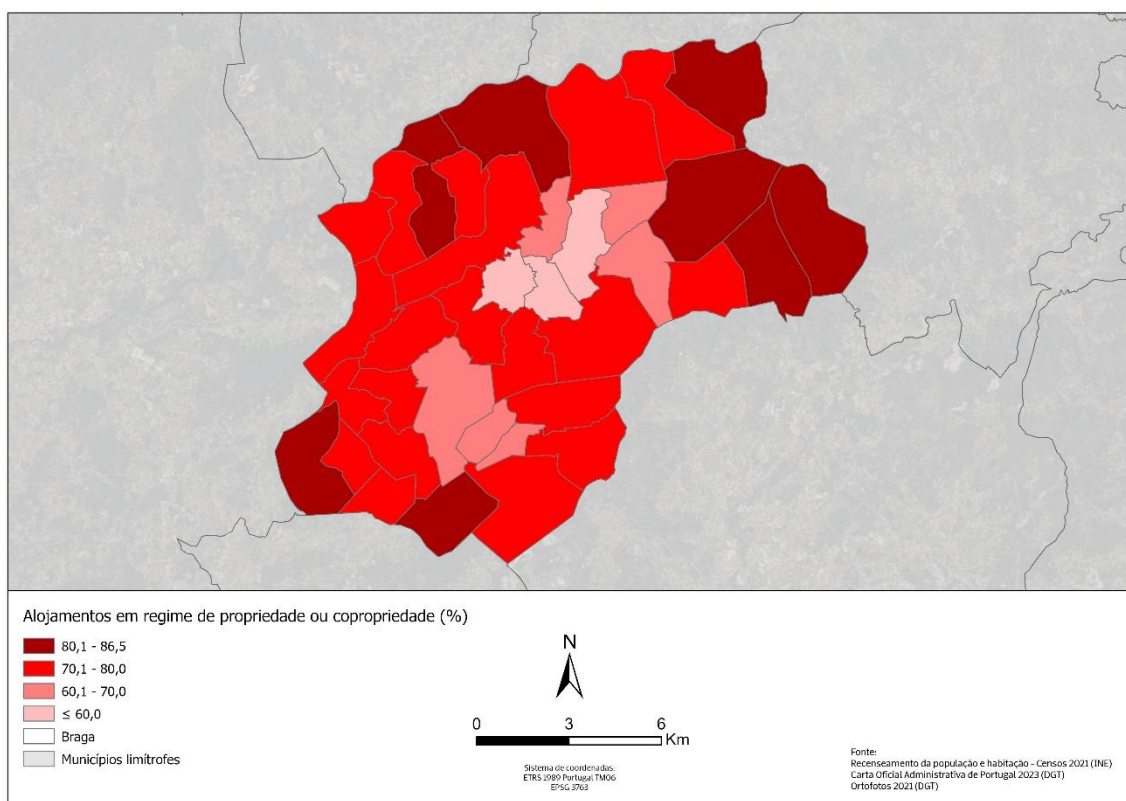


Figura 25 - Alojamentos em regime de propriedade ou copropriedade (%) em Braga, por freguesia, em 2021

Este regime de propriedade viu nos dez anos decorridos desde 2011 um aumento de 8,7% no concelho. Variação que se identifica em quase todas as freguesias do município, existindo apenas duas freguesias onde existiu uma redução deste tipo de regime e uma onde esse se manteve igual. Relativamente a estes dados é de notar que os maiores aumentos ocorreram em freguesias ao redor do centro urbano, destacando-se a União das freguesias de Real, Dume e Semelhe, Gualtar e ainda Esporões apesar desta já estar afastada do centro urbano e ter características diferenciadas em relação às anteriores e as limítrofes ao centro urbano.

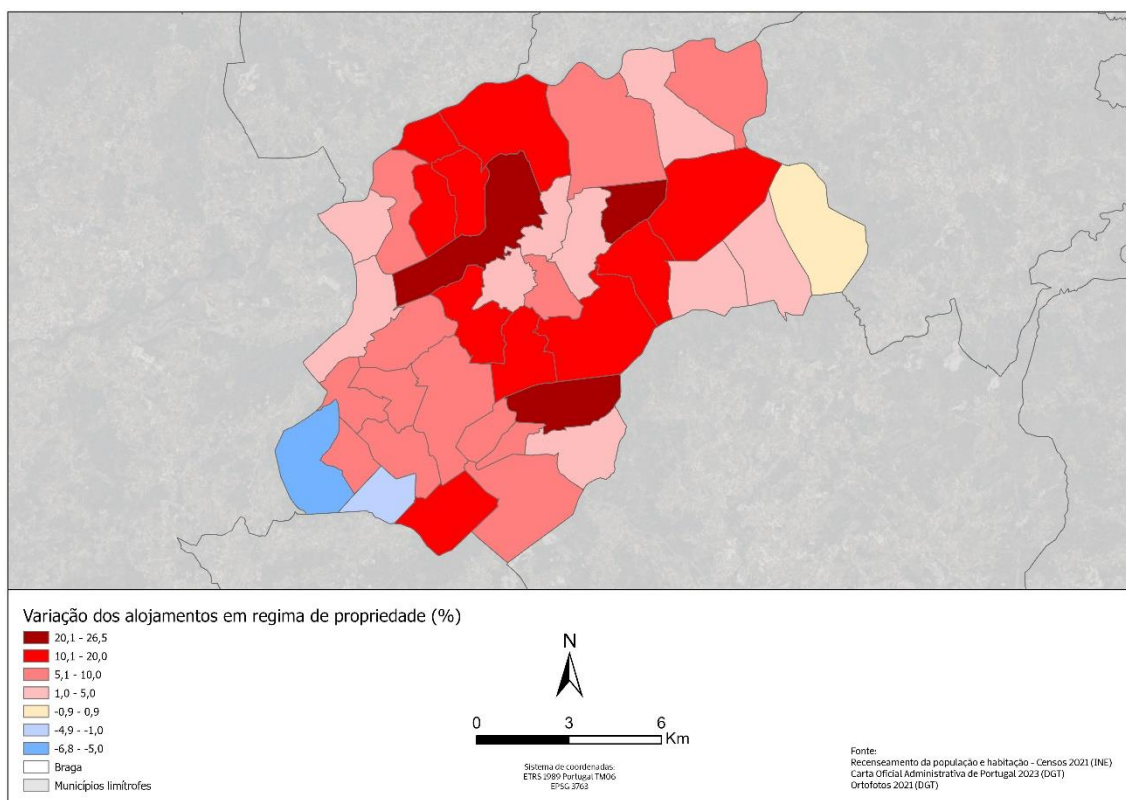


Figura 26 - Variação dos alojamentos em regime de propriedade (%) em Braga, por freguesia, entre 2011 e 2021

Os alojamentos em regime de arrendamento ou subarrendamento correspondem a 26% dos alojamentos familiares clássicos no território bracarense, uma realidade com significado mas muito inferior à realidade dos alojamentos em que os residentes possuem. Neste âmbito é de notar padrões mais localizados no território bracarense. As freguesias onde o arrendamento ou subarrendamento é mais comum é nas quatro freguesias do centro urbano. De tal forma que cerca de 59% dos alojamentos em regime de arrendamento ou subarrendamento se localizam apenas nessas quatro freguesias. Além desta realidade nota-se uma série de freguesias que se “espalham” do centro para sudoeste onde existe uma relativa importância do regime de arrendamento, num território de resto dominado por um regime de arrendamento relativamente baixo.

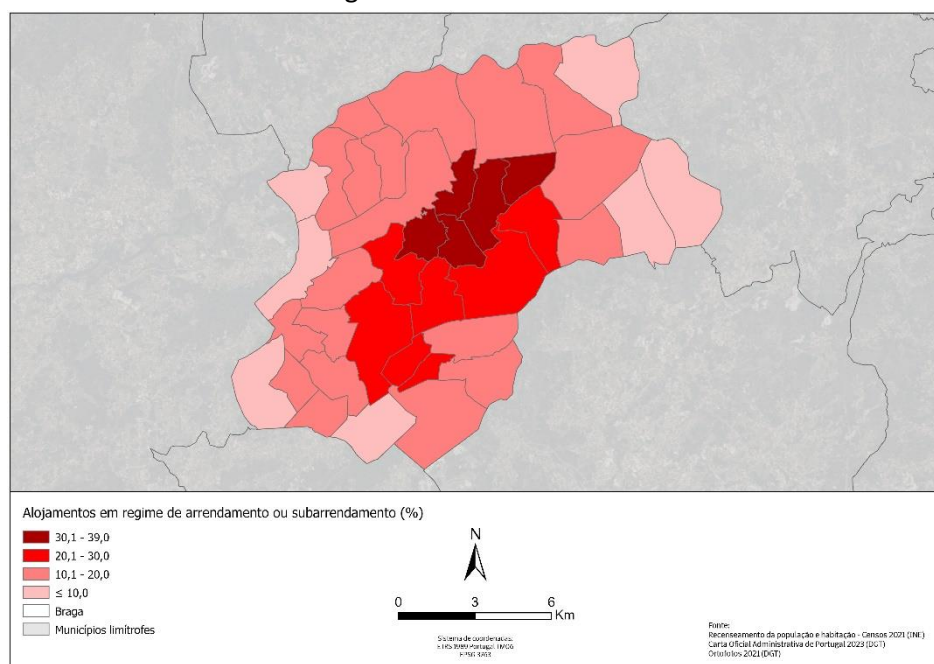


Figura 27 - Alojamentos em regime de arrendamento ou subarrendamento (%) em Braga, por freguesia, em 2021

Os alojamentos em regime de arrendamento viram entre 2011 e 2021 crescer a sua importância no concelho, tendo existido um aumento na ordem dos 27% dos alojamentos neste regime. No entanto este aumento não se verificou em todo o município, concentrando-se a maioria dos aumentos deste regime nas freguesias urbanas do centro, sul e norte do concelho.

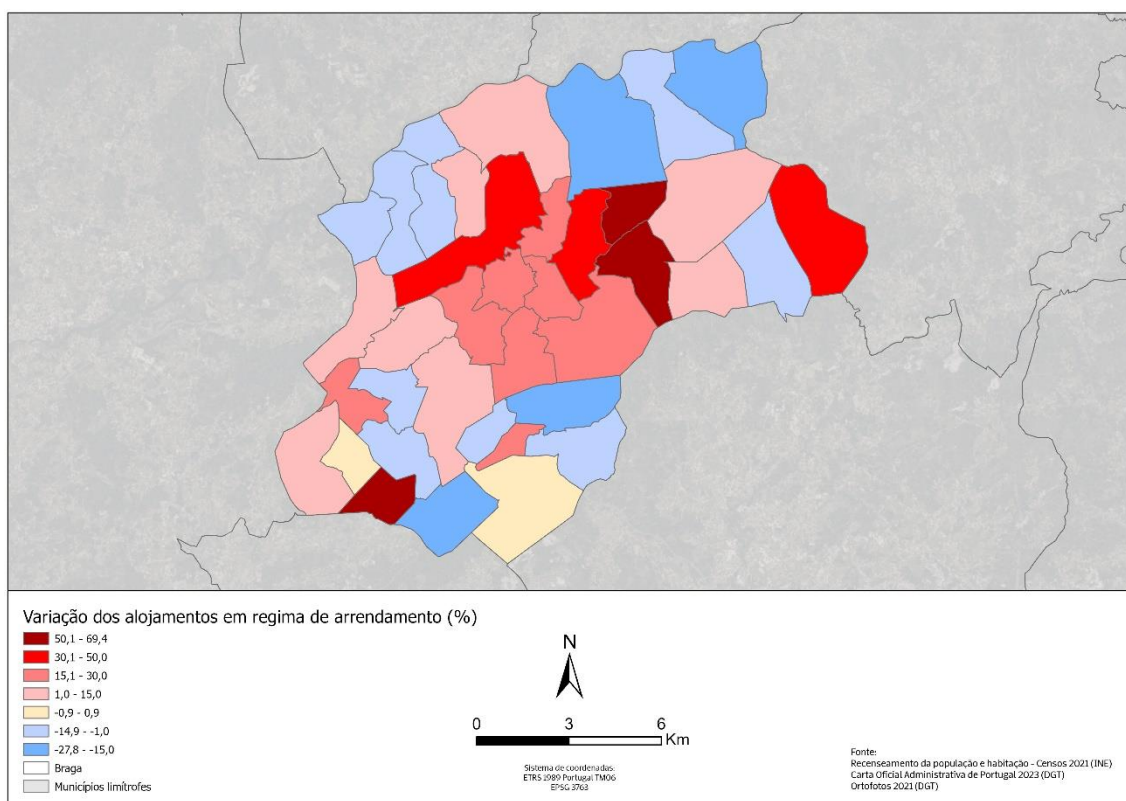


Figura 28 - Variação dos alojamentos em regime de arrendamento ou subarrendamento (%) em Braga, por freguesia, entre 2011 e 2021

Já os alojamentos em outra situação representam 7% dos alojamentos no município. Este tipo de regime de propriedade revela-se com maior intensidade nas freguesias junto às fronteiras com os municípios limítrofes, principalmente no quadrante oeste, enquanto grande parte das freguesias revelam poucas variações e pouca importância desta tipologia de regime de propriedade.

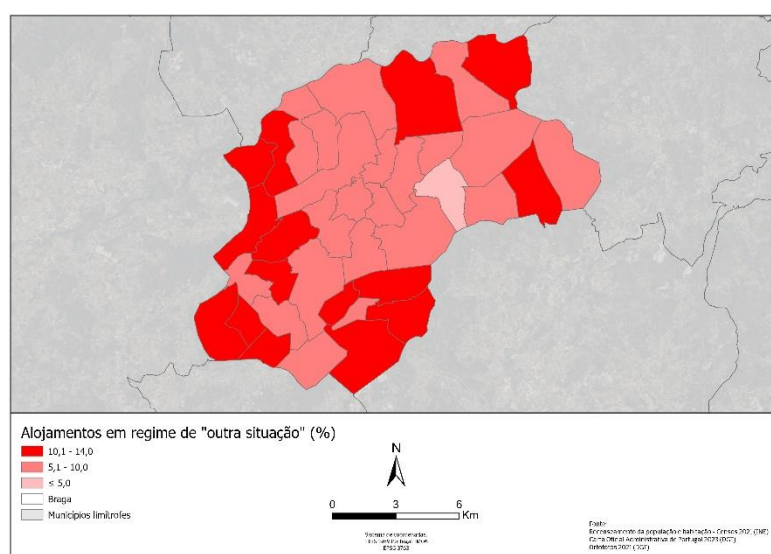


Figura 29 - Alojamentos em regime de "outra situação" (%) em Braga, por freguesia, em 2021

Apesar da reduzida importância que o regime que diz respeito a outras situações tem em Braga esta tipologia aumentou de 2011 para 2021, com a União das freguesias de Arentim e Cunha a quase dobrar o número de alojamentos neste regime. No entanto, apesar de muitas freguesias terem registado um aumento, várias tiveram reduções, destacando-se aqui a existência de várias que registam os maiores valores de alojamentos em regime de outra situação.

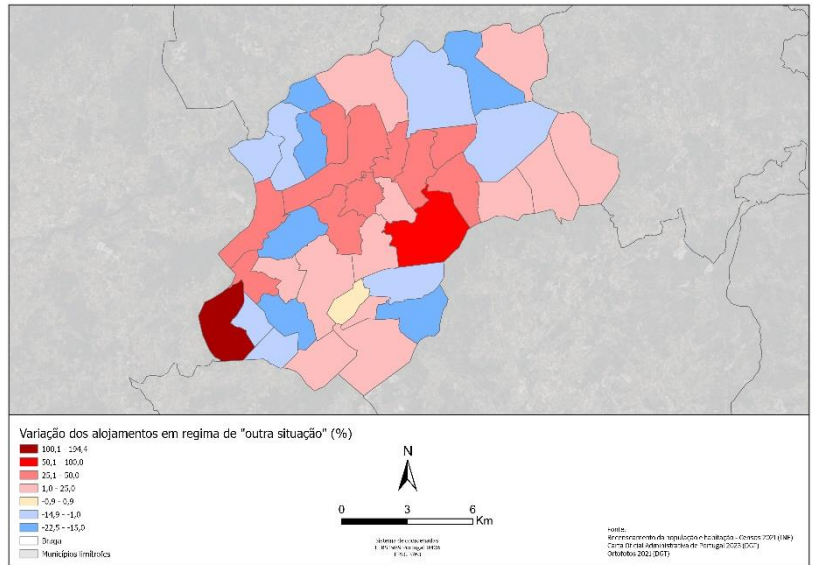


Figura 30 - Variação dos alojamentos em regime de "outra situação" (%) em Braga, por freguesia, entre 2011 e 2021

De forma a tentar entender as despesas que a habitação comporta no concelho, procedeu-se à recolha dos indicadores dos valores dos encargos médios mensais devido à aquisição de habitação própria nos alojamentos familiares que são propriedade dos ocupantes e o escalão dos valores mensais de renda dos alojamentos familiares arrendados de residência habitual.

Começando pelos valores médios gastos na habitação própria, a média de valores para Braga é de 340,95€, um valor que se situa abaixo da média nacional (360,51€) e da região Norte (341,58€) mas que é mais elevada em cerca de que a NUTIII em que Braga se insere (336,73€).

Nas freguesias de Braga, o valor médio mais elevado que se encontra é de 436€ na União das freguesias de Nogueiró e Tenões. As variações dos encargos pelas freguesias não é drasticamente diferente, com a grande maioria das freguesias a apresentarem encargos médios entre os 300€ e os 436€. Assim, sobressaem as freguesias onde os encargos médios se situam abaixo dos 300€, que não se agrupam no espaço. As causas para estas realidades poderão ser várias, e ainda mais quando se localizam em espaços tão distintos mas é possível que a localização, e como tal o preço do solo, a época de compra das habitações e as condições das habitações sejam das principais razões que influenciam os preços, com diferentes ponderações para as diferentes freguesias.

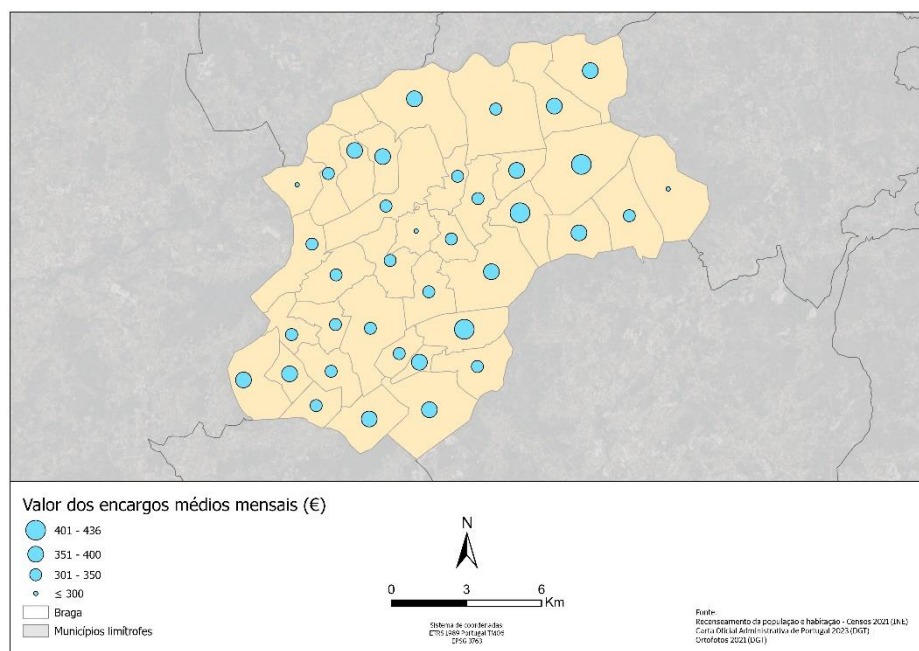


Figura 31 - Valor dos encargos médios mensais (€) na aquisição de habitação própria em Braga, por freguesia, em 2021

Já no que diz respeito aos alojamentos arrendados, a maioria dos alojamentos (63,4%) têm rendas entre os 200€ e os 499,99€, sendo que entre os 200€ e os 399,99€ já se encontram 49,8% dos alojamentos arrendados. Já o número de alojamentos com rendas inferiores a 200€ representam 20,6% e os superiores a 499,99€ representam 16% dos alojamentos arrendados.

No que diz respeito aos alojamentos com renda até 199€, observa-se que nas freguesias centrais do município e na freguesia de Sobreposta existem alguns casos porém não têm grande significado, no entanto, numa série de freguesias ao redor destas há uma relativa significância. No entanto, destacam-se 15 outras freguesias de caráter mais rural, próximas das fronteiras do concelho onde metade ou mais dos alojamentos têm rendas menores a 200€, destacando-se as freguesias de Adaúfe, Padim da Graça, Figueiredo e a União das freguesias de Guisande e Oliveira (São Pedro) como aquelas onde estas rendas de valores mais baixo são uma realidade bastante presente.

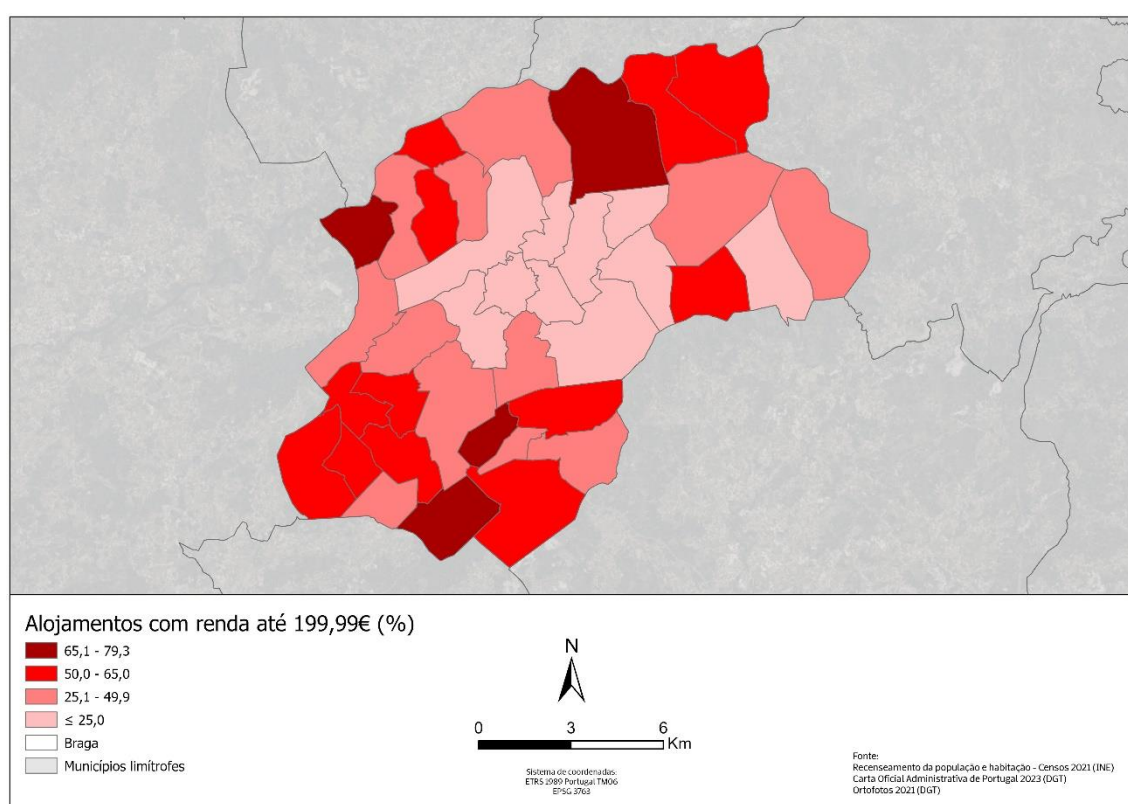


Figura 32 - Alojamentos com renda até 199,99€ (%) em Braga, por freguesia, em 2021

Relativamente aos alojamentos com rendas entre os 200 e os 499,99€, o concelho caracteriza-se, no geral, por uma redução dos alojamentos com estas rendas à medida que se afasta do centro. Assim, as freguesias de Pedralva e Sobreposta, a este, e o centro têm bastantes alojamentos com rendas neste escalão, surgindo a sul, oeste e norte do centro uma série de freguesias onde a maioria dos alojamentos têm o mesmo escalão de renda, enquanto as freguesias restantes, mais periféricas se caracterizam por um menor número de alojamentos com rendas nestes valores, apesar de ainda assim ser um número significativo em todas estas freguesias, à exceção da União das freguesias de Guisande e Oliveira (São Pedro) que tem uma enorme porção de alojamentos com rendas inferiores.

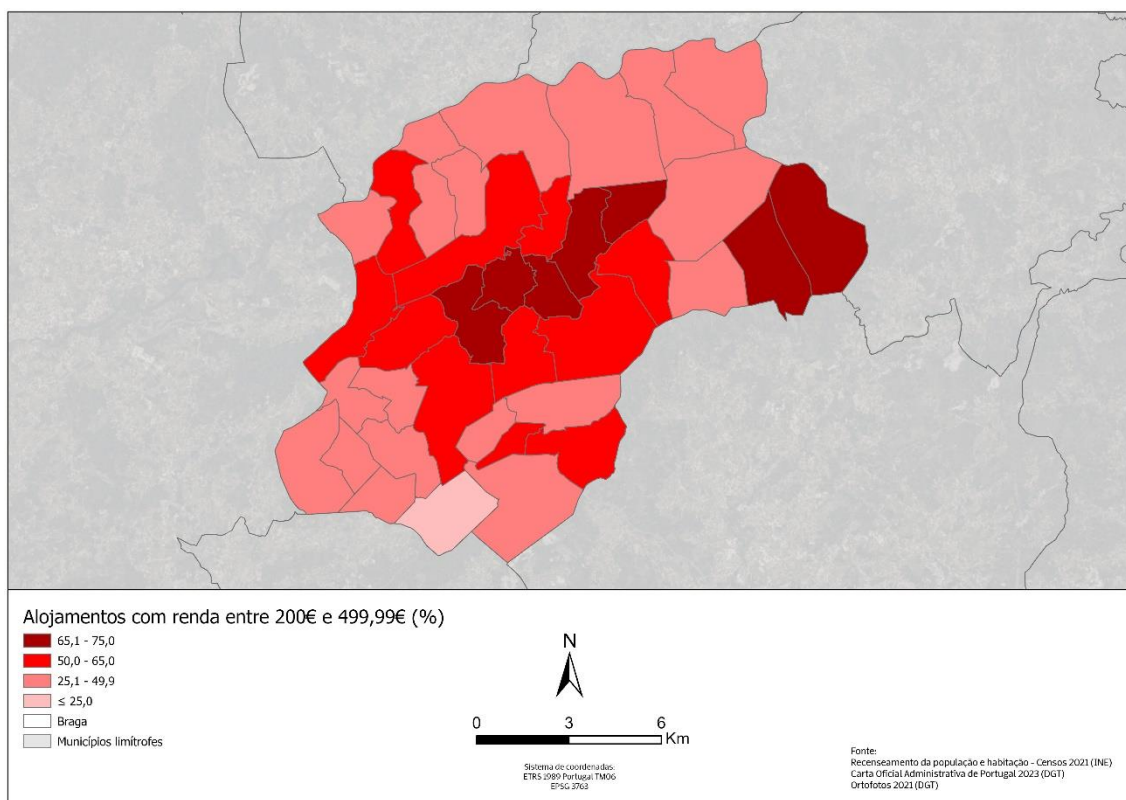


Figura 33 - Alojamentos com renda entre 200€ e 499,99€ (%) em Braga, por freguesia, em 2021

Por fim, os alojamentos com renda de 500€ ou superior caracteriza-se por uma importância bastante mais reduzida em relação aos escalões de renda vistos anteriormente. Várias freguesias, de fronteira na sua maioria, não têm quase alojamentos com rendas tão elevadas, existindo também uma coroa a este, norte e oeste em volta do centro que tem alguns alojamentos neste escalão mas sem que seja propriamente um valor significativo no número de alojamentos existentes nas freguesias. No centro, porém, e algumas das freguesias envolventes há alguma significância nestas rendas, destacando-se ainda mais a União das freguesias de Nogueiró e Tenões com 30,5% dos seus alojamentos com rendas neste escalão de preços, sendo uma área que tem de facto no concelho a fama de habitações mais caras.

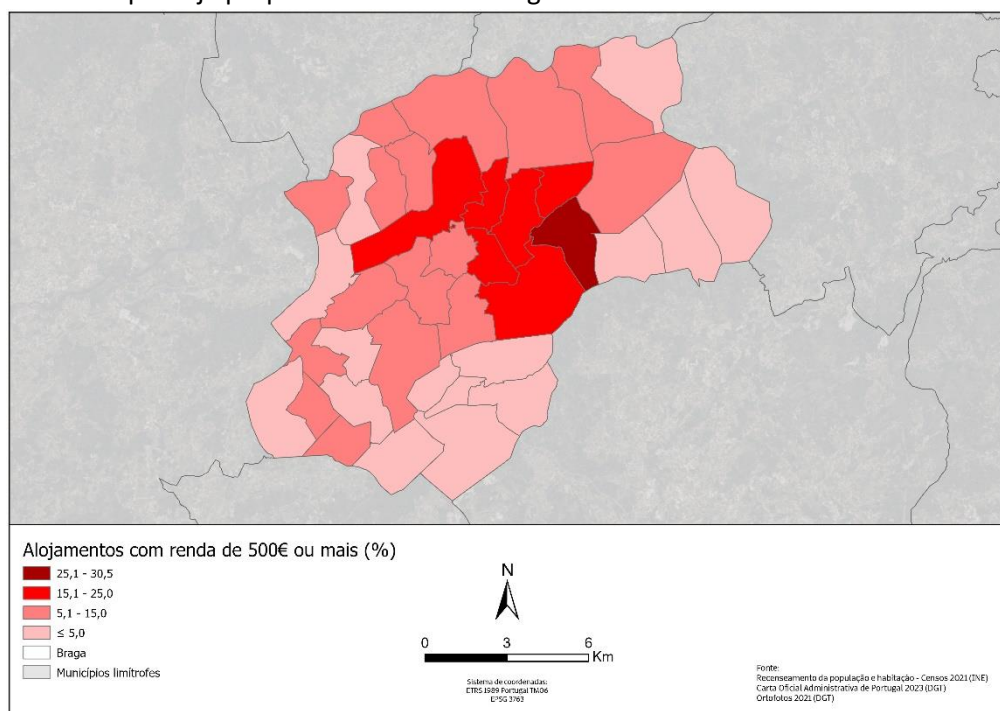


Figura 34 - Alojamentos com renda de 500€ ou mais (%) em Braga, por freguesia, em 2021

Por fim, de forma a tentar perceber as condições dos alojamentos existentes no concelho procurou-se pelos indicadores que podiam refletir isso por freguesia na área de estudo. Assim, foi possível verificar os edifícios com necessidades de reparação, os alojamentos com entrada acessível a cadeiras de rodas e ainda a população nos alojamentos com acesso a ar condicionado.

Em Braga, 32% dos edifícios têm necessidades de reparação, um valor que não sendo elevado é algo significativo. Observando os valores pelas freguesias, nota-se que em várias freguesias existem valores elevados de edifícios com necessidade de reparações, das quais se destacam as Uniões das freguesias de Santa Lucrécia de Algeriz e Navarra, Este (São Pedro e São Mamede), Ferreiros e Gondizalves e a freguesia de Braga (São Vítor) onde mais de metade dos edifícios necessitam de algum tipo de reparações. No resto concelho, surgem várias freguesias que apesar de terem menos de metade dos edifícios nestas situações têm valores elevados, concentrando-se estas freguesias no centro urbano e oeste do concelho, enquanto as restantes freguesias, um pouco por todo o concelho, têm relativamente poucos edifícios com necessidades de reparação.

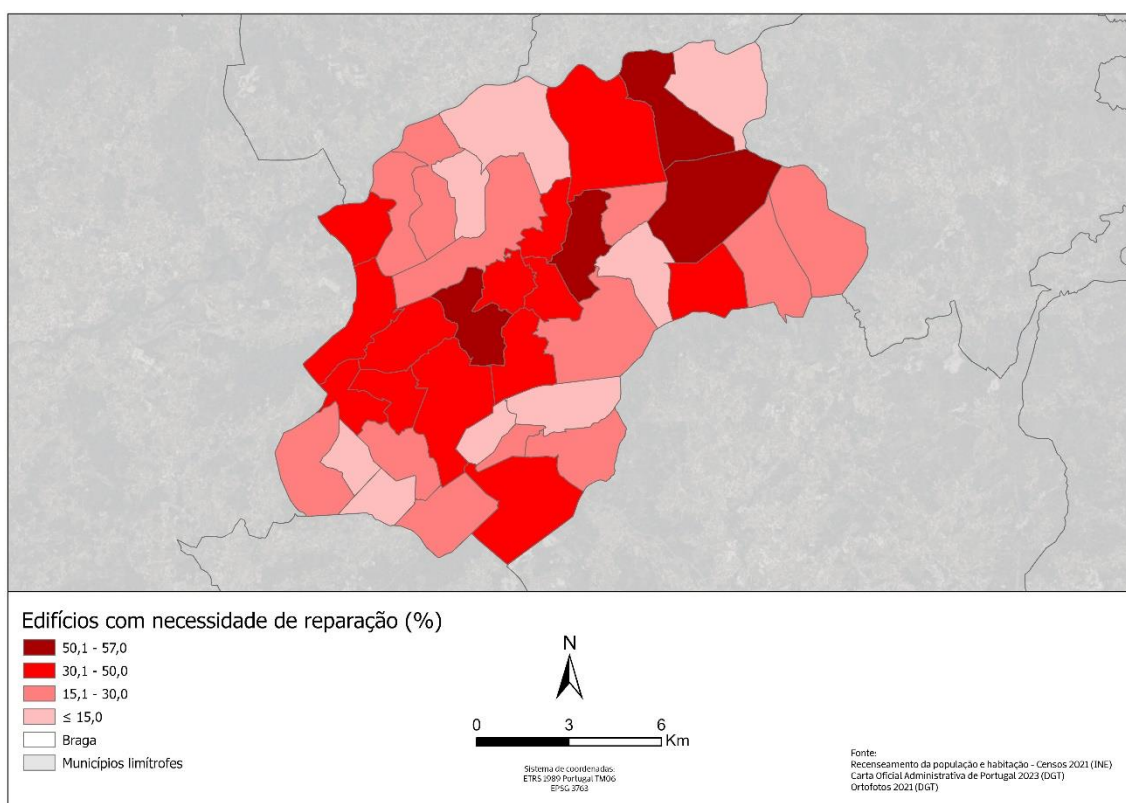


Figura 35 - Edifícios com necessidade de reparação (%) em Braga, por freguesia, em 2021

Relativamente aos edifícios com entradas acessíveis a cadeiras de rodas, Braga regista um grande número de edifícios sem entradas acessíveis, com apenas 33,9% dos alojamentos familiares de residência habitual a estarem preparados para tal. A grande maioria das freguesias do concelho caracterizam-se por terem entre 30 a 40% dos alojamentos acessíveis, no entanto destacam-se três freguesias, duas do centro urbano e outra periférica onde a acessibilidade é particularmente baixa com menos de 30% dos alojamentos capazes de receber facilmente cadeiras de rodas. Ainda assim, há uma freguesia que se destaca por ter mais de metade dos seus alojamentos acessíveis, no nordeste do concelho.

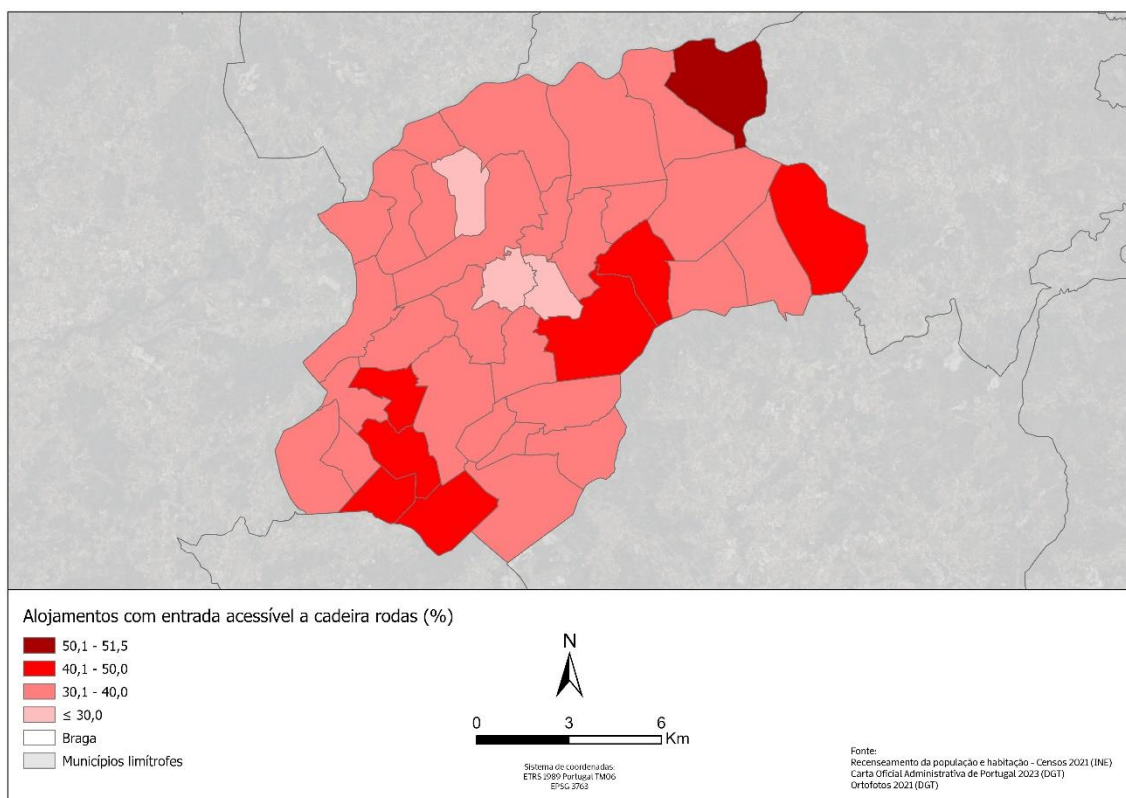


Figura 36 - Alojamentos com entrada acessível a cadeira de rodas (%) em Braga, por freguesia, em 2021

Por fim, no concelho 49.187 (25,8%) residentes têm ar condicionado nos seus alojamentos. Esta realidade é mais presente no norte e sul do concelho, ainda que esteja restrita a poucas freguesias. Ainda assim, a existência de ar condicionado nessas freguesias, apesar de ser um número relevante não se considera que seja particularmente elevado, com as restantes freguesias a apresentarem valores relativamente baixos de população com ar condicionado nos alojamentos.

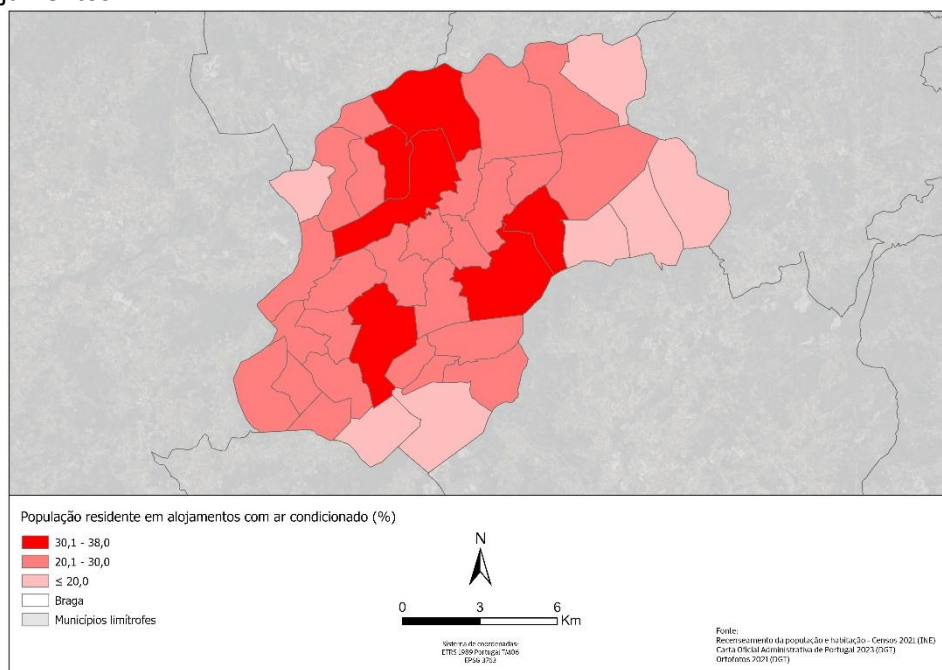


Figura 37 - População residente em alojamentos com ar condicionado (%) em Braga, por freguesia, em 2021

Conclusão

Neste diagnóstico foi possível perceber que Braga é geralmente marcado por padrões que se centram nas freguesias do centro urbano e nas freguesias limítrofes, variando das realidades que se observam nas periferias mais afastadas e com caráter mais rural. Ainda assim, nas freguesias mais periféricas é possível observar disparidades entre elas, revelando que cada freguesia ou área tem a sua forma de adaptação aos cenários existentes.

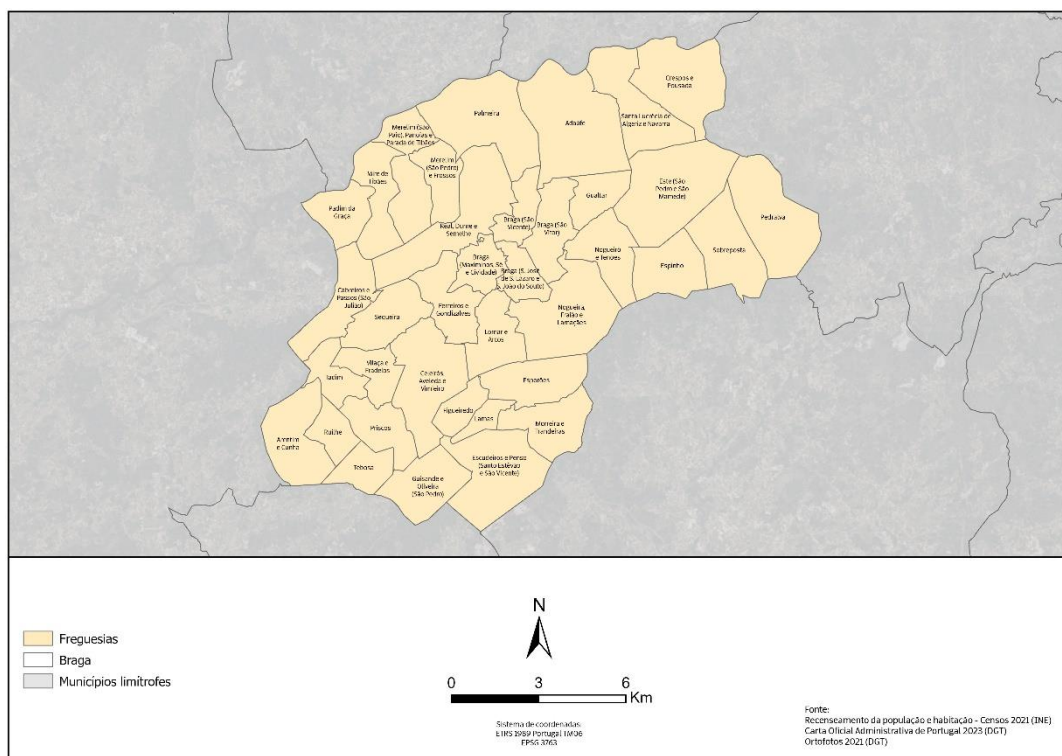
Na globalidade, Braga caracteriza-se por um grande número de edifícios exclusivamente residenciais, existindo poucos onde a habitação e outras funções como o comércio e serviços coexistem, e por isso é também natural encontrar uma maioria de edifícios com apenas um ou dois alojamentos. As habitações são maioritariamente da segunda metade do século XX, com rendas e encargos mensais com a habitação na globalidade razoáveis, com os valores mais comuns a variarem entre os 200 euros e os 500.

No final do diagnóstico, apesar de proveitoso, fica-se a lamentar a falta de organização na realização deste que poderia ter sido melhor organizado, aprofundado e redigido, mas também se lamenta a falta de indicadores que poderiam ser interessantes ter ao nível da freguesia e que ao não ter apenas deixa à especulação algumas realidades que existirão no ceio dos municípios.

Bibliografia

Instituto Nacional de Estatística - **Censos 2021. XVI Recenseamento Geral da População. VI Recenseamento Geral da Habitação : Resultados definitivos**. Lisboa : INE, 2022. Disponível em: <https://www.ine.pt/xurl/pub/65586079>. ISSN 0872-6493. ISBN 978-989-25-0619-7

Anexos



Anexo 1 - Freguesias de Braga em 2023