

Estudos de Caracterização

Relatório do Parque Habitacional e
Dinâmicas Construtivas

Abril de 2013

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	4
1. CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL.....	4
1.1. NÚMERO DE HABITANTES POR ALOJAMENTO	4
1.2. FORMA DE OCUPAÇÃO.....	6
1.3. TIPO DE ALOJAMENTO	9
1.4. ALOJAMENTOS SEGUNDO O REGIME OCUPAÇÃO	10
1.5. EDIFÍCIOS SEGUNDO A ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO.....	12
1.6. HABITAÇÃO UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR	13
1.7. NÚMERO MÉDIO DE PAVIMENTOS POR EDIFÍCIO EM CONSTRUÇÕES NOVAS LICENCIADAS	15
1.8. TIPO UTILIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS.....	16
1.9. ALOJAMENTO FAMILIARES DE RESIDÊNCIA HABITUAL, SEGUNDO A EXISTÊNCIA DE INFRAESTRUTURAS BÁSICAS.....	17
1.10. RECOLHA DE RESÍDUOS SÓLIDOS POR EDIFÍCIO	18
2. DADOS ESTATÍSTICOS COM BASE NA EMISSÃO DE ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO	20
2.1. ANÁLISE PELOS DADOS DO MUNICÍPIO	20
2.1.1. ANÁLISE DA EMISSÃO DE ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO – 2005 A 2011.....	20
2.1.2. TIPOLOGIA DOS ALVARÁS EMITIDOS	23
2.1.3. DESTINO DA CONSTRUÇÃO [POR ALVARÁS EMITIDOS]	24
2.1.4. TIPO DE CONSTRUÇÃO [POR ALVARÁS EMITIDOS].....	26
2.1.5. DESTINO DOS LICENCIAMENTOS [POR FRAÇÃO] [NOVOS]	29
2.1.6. TIPOLOGIA DA HABITAÇÃO [NOVOS]	30
2.1.7. OUTRAS TIPOLOGIAS DE USO [NOVOS].....	33
2.1.8. NÚMERO DE FRAÇÕES POR TIPOLOGIA DE COMÉRCIO	34
2.1.9. TIPOLOGIA DE INDÚSTRIA E ARMAZENAGEM	35
2.1.10. TIPOLOGIA DE SERVIÇOS	36
2.1.11. TIPO DE INVESTIDOR [POR ALVARÁS EMITIDOS]	36
2.2. ANÁLISE POR FREGUESIA	37
2.2.1. LICENCIAMENTOS	37
2.2.2. TAXAS COBRADAS	39
2.2.3. ESTIMATIVA DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	40
2.2.4. TIPOLOGIA HABITACIONAL [NOVOS]	41
2.2.5. OUTRAS TIPOLOGIAS DE USO POR FREGUESIA [NOVOS].....	45
2.3. INVESTIDORES – ORIGEM	48
2.4. MÃO DE OBRA - ORIGEM [EMPREENHEIRO]	50
CONCLUSÃO	

ÍNDICE DE FIGURAS

FIG. 1 PROPORÇÃO DOS ALOJAMENTOS FAMILIARES DE USO SAZONAL NO TOTAL DE ALIAMENTOS FAMILIARES	9
FIG. 2 COBERTURA MÉDIA DE INFRAESTRUTURAS BÁSICAS	18

ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 - Nº DE HABITANTES POR ALOJAMENTO	4
GRÁFICO 2 - Nº DE HABITANTES POR ALOJAMENTO - EVOLUÇÃO POR FREGUESIA.....	5
GRÁFICO 3 - Nº DE HABITANTES POR ALOJAMENTO	5
GRÁFICO 4 - Nº DE HABITANTES POR ALOJAMENTO - EVOLUÇÃO POR FREGUESIA.....	6
GRÁFICOS 5 – FORMA DE OCUPAÇÃO POR FREGUESIA	7
GRÁFICOS 6 - FORMA DE OCUPAÇÃO POR REGIÃO	8
GRÁFICO 8 – ARRENDAMENTO SEGUNDO REGIME DE OCUPAÇÃO - ÍLHAVO	10
GRÁFICO 9 - ARRENDAMENTO SEGUNDO REGIME DE OCUPAÇÃO - FREGUESIAS	11
GRÁFICO 10 – EDIFÍCIOS SEGUNDO ÉPOCAS DE CONSTRUÇÃO	13
GRÁFICO 11 – HABITAÇÃO UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR - ÍLHAVO	14
GRÁFICOS 12 - 178/12 HABITAÇÃO UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR – POR FREGUESIA	14
GRÁFICO 13 - NÚMERO MÉDIO DE PAVIMENTOS POR EDIFÍCIO EM CONSTRUÇÕES NOVAS LICENCIADAS – POR REGIÃO.....	15
GRÁFICOS 14 – UTILIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS POR FREGUESIA.....	16
GRÁFICO 16 – TOTAL DE ALVARÁS EMITIDOS	21
GRÁFICO 17 – TAXAS COBRADAS	21
GRÁFICO 18 – ESTIMATIVA DE CONSTRUÇÃO.....	21
GRÁFICO 19 - ÍNDICES LOCAIS/NACIONAIS.....	22
GRÁFICO 20 - TIPOLOGIA DOS ALVARÁS EMITIDOS	24
GRÁFICO 21 - DESTINO DA CONSTRUÇÃO – POR PERCENTAGEM	25
GRÁFICO 22 - DESTINO DA CONSTRUÇÃO	25
GRÁFICO 23 - TIPO DE CONSTRUÇÃO	26
GRÁFICO 24 - DESTINO DOS LICENCIAMENTOS [POR FRAÇÃO] [NOVOS]	30
GRÁFICO 25 – Nº DE FOGOS POR ANOS	31
GRÁFICO 26 – SUPERFÍCIE DE HABITAÇÃO.....	31
GRÁFICO 27 – Nº DE FOGOS POR TIPOLOGIA	32
GRÁFICO 28 – PERCENTAGEM POR TIPOLOGIA DE FOGOS	32
GRÁFICO 29 - OUTRAS TIPOLOGIAS DE USO	33
GRÁFICO 30 - TIPO DE INVESTIDOR.....	37
GRÁFICO 31 - LICENCIAMENTOS.....	38
GRÁFICO 32 – LICENCIAMENTOS - PERCENTAGEM.....	38
GRÁFICO 33 – TAXAS COBRADAS POR ANOS	39
GRÁFICO 34 – TAXAS COBRADAS POR PERCENTAGEM	40
GRÁFICO 35 - ESTIMATIVA DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO POR ANO	40
GRÁFICO 36 - ESTIMATIVA DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO POR PERCENTAGEM	41
GRÁFICO 37 – FOGOS POR FREGUESIA.....	43
GRÁFICO 38 - TIPOLOGIA GAFANHA DO CARMO	44
GRÁFICO 39 - TIPOLOGIA GAFANHA DA ENCARNAÇÃO	44
GRÁFICO 40 - TIPOLOGIA GAFANHA DA NAZARÉ	44
GRÁFICO 41 - TIPOLOGIA DE S. SALVADOR.....	45
GRÁFICO 42 - OUTRAS TIPOLOGIAS DE USO - COMÉRCIO.....	46
GRÁFICO 43 - OUTRAS TIPOLOGIAS DE USO - COMÉRCIO - PERCENTAGEM.....	46
GRÁFICO 44 - SERVIÇOS	47
GRÁFICO 45 - INVESTIDORES – ORIGEM	49
GRÁFICO 46 - MÃO DE OBRA - ORIGEM	1

Introdução

Com este relatório pretende-se fazer a caracterização do Parque habitacional do município, avaliando a sua estrutura em diversos vetores, desde a sua tipologia, utilização, número de habitantes, infraestruturas básicas e caracterização.

Os dados são relevantes e tem como base de análise estatística INE, números de construção, licenciamento e alvarás emitidos pela autarquia, numa avaliação da dinâmica de construção presente.

1. Caracterização da Situação Habitacional

1.1. Número de habitantes por alojamento

DESIGNAÇÃO	NÚMERO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES				POPULAÇÃO RESIDENTE				NÚMERO DE HABITANTES POR ALOJAMENTO FAMILIAR			
Anos de Referência	1981	1991	2001	2011	1981	1991	2001	2011	1981	1991	2001	2011
Município de Ílhavo	10563	14455	18695	21955	30103	33235	37209	38598	2,85	2,3	1,99	1,76
Gafanha Carmo	467		721	921	1494		1521	1758	3,2	2	2,11	1,91
Gafanha Encarnação	1569		3246	3837	4296		4907	5487	2,74	2	1,51	1,43
Gafanha Nazaré	3662		7543	8828	10741		14021	14756	2,93	2	1,86	1,67
São Salvador	4852		7185	8369	13622		16760	16597	2,81	2	2,33	1,98
Baixo Vouga			170992	202111			385725	390822			2,26	1,93
Região Centro			948205	1445343			2348397	2327755			2,48	1,61
Portugal Continental			4857013	5627555			9869050	10047621			2,03	1,79

Quadro 1 - Caracterização dos Alojamentos e População Residente
FONTE – INE, Recenseamento Geral da População e Habitação em 1981, 1991, 2001, 2011 (Resultados Definitivos)

O Município de Ílhavo tem vindo a sofrer ao longo dos anos um acréscimo do seu parque habitacional em todas as freguesias; este aumento tem sido proporcionalmente superior ao crescimento da população, o que leva a que em 2011 se verifique que o número de habitantes por alojamento seja de 1,76, valor muito próximo do da Região Centro, mas mais baixo que o do Baixo Vouga. Contudo muito idêntico à média de Portugal Continental. Na observação de tal panorama, poder-se-à dizer que, a este nível, o Município de Ílhavo se encontra dentro dos parâmetros normais de Portugal Continental.

Para esta situação podem concorrer os valores relativos à Ocupação Sazonal que se verificam, sobretudo nas freguesias da Gafanha da Nazaré e da Gafanha da Encarnação, que englobam as praias e em que o valor de fogos ocupados sazonalmente é elevado. São, portanto, estas duas freguesias que apresentam os valores de habitante por fogo mais baixos (1,67 e 1,43 respetivamente).

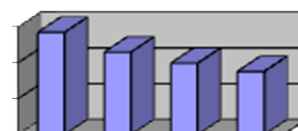


Gráfico 1 - N° de Habitantes por Alojamento

Nº de Habitantes por Alojamento - evolução por freguesia

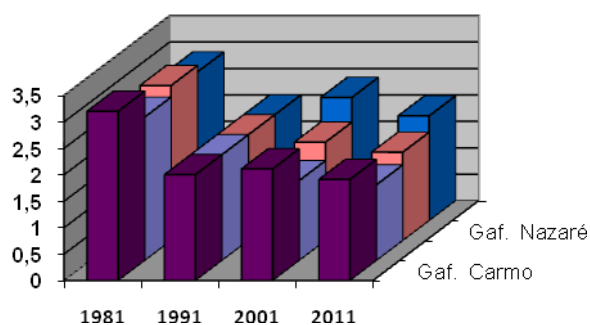


Gráfico 2 - Nº de Habitantes por Alojamento - evolução por freguesia

Nº de Habitantes por Alojamento

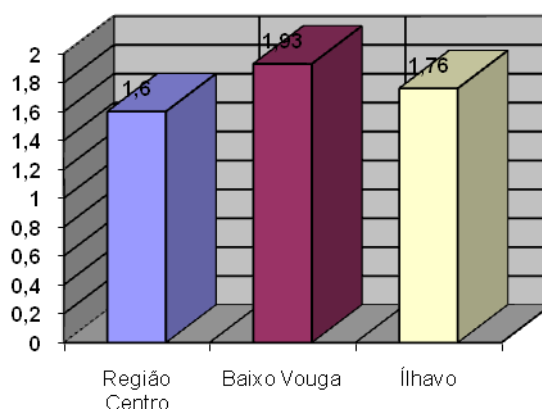


Gráfico 3 - Nº de Habitantes por Alojamento

1.2. Forma de ocupação

ANO	NÚMERO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS	FORMA DE OCUPAÇÃO			FORMA DE OCUPAÇÃO (%)		
		Residência Habitual	Uso Sazonal ou Secundário	Vagos	Residência Habitual	Uso Sazonal ou Secundário	Vagos
1981	10563	9367	714	482	89%	7%	5%
1991	14455	11098	1859	1382	77%	13%	10%
2001	18695	12477	4682	1536	67%	25%	8%
2011	21910	14370	5183	2357	66%	24%	10%

Quadro 2 - Número de Alojamentos Familiares Clássicos e Forma de Ocupação (1981/1991/2001/2011) (%)
FONTE: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – 2011(Resultados Definitivos)

Nº de Habitantes por Alojamento - evolução por freguesia

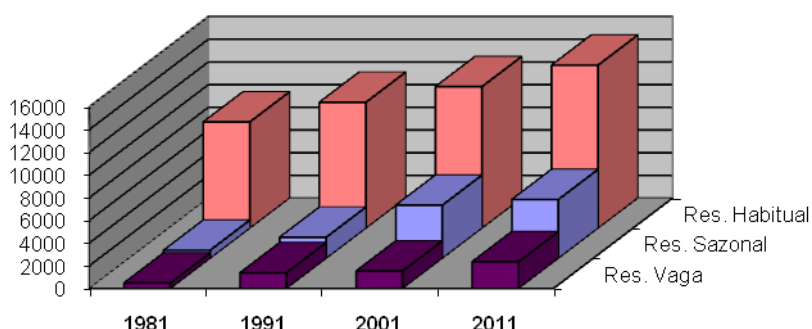


Gráfico 4 - Nº de Habitantes por Alojamento - evolução por freguesia

Relativamente ao número total de alojamentos, verifica-se que entre 2001 e 2011 houve um aumento de 17%, distribuídos da seguinte forma: residência habitual com um aumento 15%, uso sazonal com um aumento de 10% e alojamentos vagos com um significativo aumento de 53%.

Em termos globais, verifica-se que os alojamentos de ocupação sazonal têm uma importância cada vez maior no Município, representando em 2011 um quarto (24%) do total de alojamentos familiares, ao passo que em 1981 representavam somente 7% do total de alojamentos. Na última década este crescimento estagnou, tendo o número de alojamentos com ocupação sazonal descido 1% relativamente ao valor verificado em 2001.

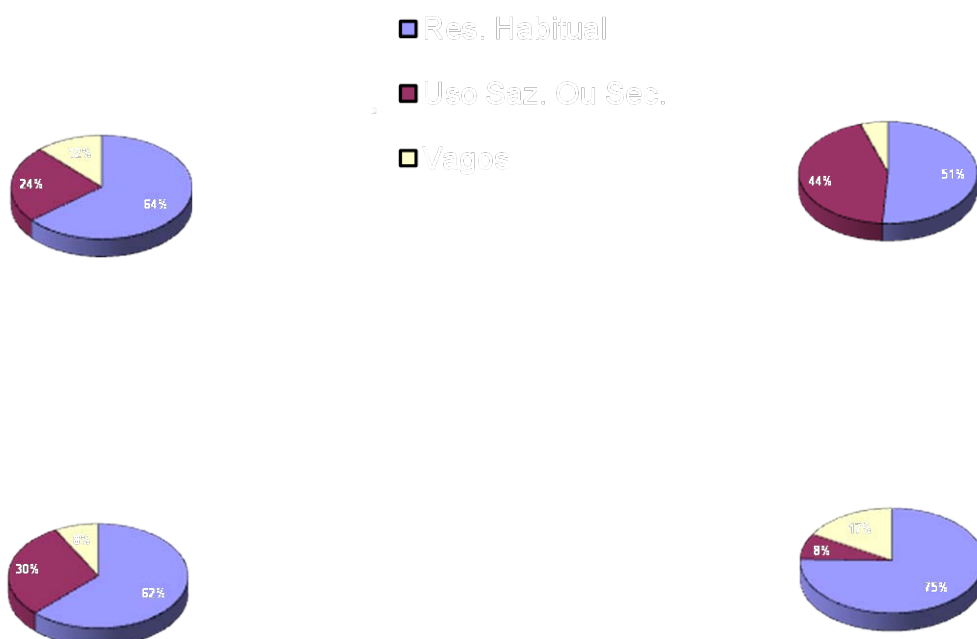
Entre 1981 e 1991, o número de alojamentos vagos praticamente duplicou, passando de 5% para 10%. Entre 1991 e 2001, verifica-se que este valor decresceu, refletindo-se no total de alojamentos (diminuiu 8%). Na última década, contudo, verificou-se um novo aumento de alojamentos vagos, representando hoje 10% do total de alojamentos do município.

2011	NÚMERO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES	FORMA DE OCUPAÇÃO			FORMA DE OCUPAÇÃO (%)		
		Residência Habitual	Uso Sazonal ou Secundário	Vagos	Residência Habitual	Uso Sazonal ou Secundário	Vagos
Município de Ílhavo	21910	14370	5183	2357	66%	24%	11%
Gafanha do Carmo	915	582	221	112	64%	24%	12%
Gafanha da Encarnação	3823	1963	1673	187	51%	44%	5%
Gafanha da Nazaré	8813	5526	2621	666	62%	30%	8%
São Salvador	8359	6299	668	1392	75%	8%	17%
Baixo Vouga	201757	143345	34283	24129	71%	17%	12%
Região Centro	1443886	893857	353283	196974	62%	25%	14%

Quadro 3 – Alojamentos Familiares e Forma de Ocupação Por Freguesia 2011

FONTE: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - 2011 (Resultados Definitivos)

Os valores relativos à forma de ocupação são uma expressão do forte índice de ocupação sazonal, nomeadamente nas duas freguesias que abrangem as praias. É na freguesia da Gafanha da Encarnação que se regista o valor mais elevado; cerca de 44% dos alojamentos familiares são de uso sazonal, enquanto que na freguesia da Gafanha da Nazaré 30% dos alojamentos são ocupados sazonalmente. Contudo, regista-se ainda um valor elevado relativo à sazonalidade na freguesia da Gafanha do Carmo (24%), que embora não tenha praia, apresenta uma forte emigração; fator este a que também não devem estar alheios os valores relativos às duas outras freguesias, referidas anteriormente. Verifica-se pois que o forte movimento migratório a que esteve sujeito este Município ao longo dos anos teve um forte impacto ao nível do parque habitacional.



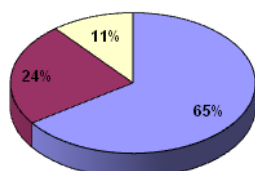
Gráficos 5 – Forma de Ocupação por freguesia

No Município verifica-se que o número de alojamentos vagos ronda os 11% dos alojamentos familiares, sendo que as freguesias de S. Salvador (17%) e Gafanha do Carmo (12%) são as que apresentam valores mais elevados de alojamentos vagos.

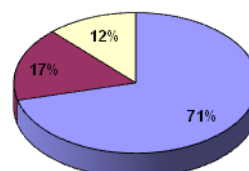
Comparativamente com o Baixo Vouga, o Município de Ílhavo, em termos de alojamentos vagos apresenta um valor percentual aproximado do Baixo Vouga. Em termos de ocupação sazonal, apresenta mais 7% do que a média do Baixo Vouga, o que estará relacionado com o facto deste ser um Município situado junto à costa, possuidor de praias e com um forte carácter migratório.

O Município de Ílhavo, no que diz respeito à forma de ocupação dos alojamentos considerando as três categorias analisadas, em termos percentuais apresenta uma distribuição muito aproximada da Região Centro pelo que será fundamental olhar para outros Municípios com características de localização idênticas ao de Ílhavo no sentido de perceber qual a evolução que poderá existir nesta área, nomeadamente ao nível do crescimento dos alojamentos de uso sazonal.

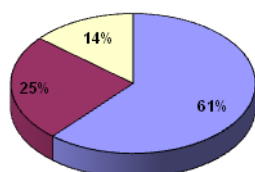
Município de Ílhavo 2011



Baixo Vouga 2011



Região Centro 2011



Gráficos 6 - Forma de Ocupação por região

Atendendo à proporção dos alojamentos familiares de uso sazonal verifica-se que os Municípios mais próximos de Ílhavo, nomeadamente os de tradição de praia apresentam já valores superiores em termos de proporção de alojamentos de uso sazonal. Ponderando este fator assim como o forte crescimento ao nível da sazonalidade que se verificou no Município nos últimos anos.

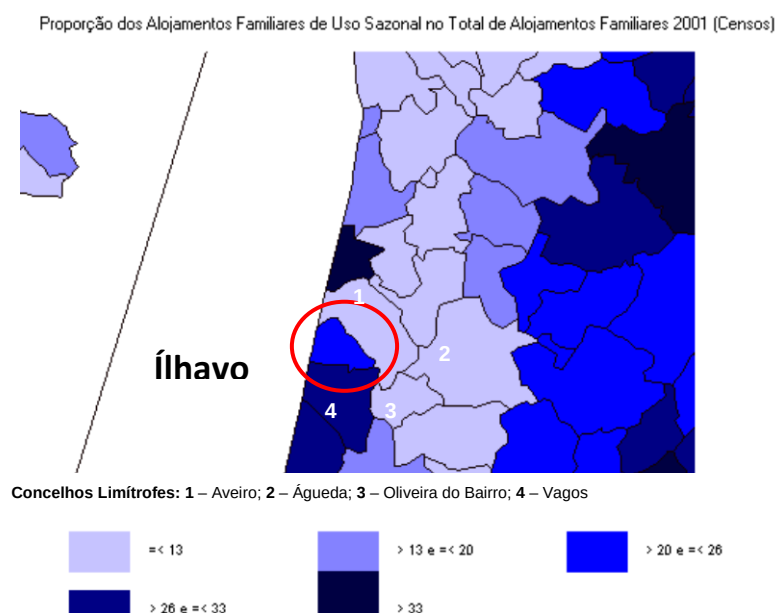


FIG. 1 Proporção dos Alojamentos Familiares de Uso Sazonal no Total de Alojamentos Familiares

1.3. Tipo de alojamento

DESIGNAÇÃO	Total Alojamentos Familiares	TIPO DE ALOJAMENTO	
		Clássicos	Não Clássicos
Município de Ílhavo	21955	21910	45
Gafanha do Carmo	921	915	6
Gafanha da Encarnação	3837	3823	14
Gafanha da Nazaré	8828	8813	15
São Salvador	8369	8359	10
Baixo Vouga	202111	201757	354
Região Centro	1445343	1443886	1457

Quadro 4 - Tipologias de Alojamento

FONTE – INE, Recenseamento Geral da População e Habitação em 2011 (Resultados Definitivos)

Relativamente à distribuição por tipo de alojamento constata-se que o município de Ílhavo se encontra dentro da média do Baixo Vouga e da Região Centro.

Quanto aos alojamentos Não Clássicos (barracas e outros) verifica-se uma distribuição similar por todo o município, provavelmente correspondente a 'acampamentos Ciganos'.

1.4. Alojamentos segundo o regime ocupação

DESIGNAÇÃO	ALoj. CLÁSSICOS	ALOJAMENTOS CLÁSSICOS SEGUNDO O REGIME DE OCUPAÇÃO			ALOJAMENTOS CLÁSSICOS SEGUNDO O REGIME DE OCUPAÇÃO (%)		
		Proprietário	Arrendado	Outros	Proprietário	Arrendado	Outros
Município de Ílhavo	14370	11172	2133	1065	78%	15%	7%
Gafanha do Carmo	582	500	26	56	86%	4%	10%
Gafanha da Encarnação	1963	1554	197	212	79%	10%	11%
Gafanha da Nazaré	5526	4158	969	399	75%	18%	7%
São Salvador	6299	4960	941	398	79%	15%	6%
Baixo Vouga	143345	114263	19365	9717	80%	13%	7%
Região Centro	893857	727091	111946	54820	81%	13%	6%

Quadro 5 – Número de Alojamentos Clássicos segundo o Regime de Ocupação
FONTE: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - 2011 (Resultados Definitivos)

Relativamente ao regime de ocupação verifica-se que o mercado de arrendamento não tem grande expressão no Município de Ílhavo representando somente 15 % dos alojamentos, sendo nas freguesias mais urbanas (S. Salvador e Gafanha da Nazaré) que este apresenta valores mais significativos.

Na sequência destes fatores poderá concluir-se que o Município de Ílhavo apresenta um mercado de arrendamento relativamente forte principalmente nas freguesias mais urbanas.

Município de Ílhavo

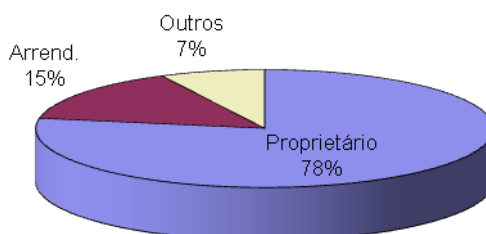


Gráfico 7 – Arrendamento segundo regime de ocupação - Ílhavo

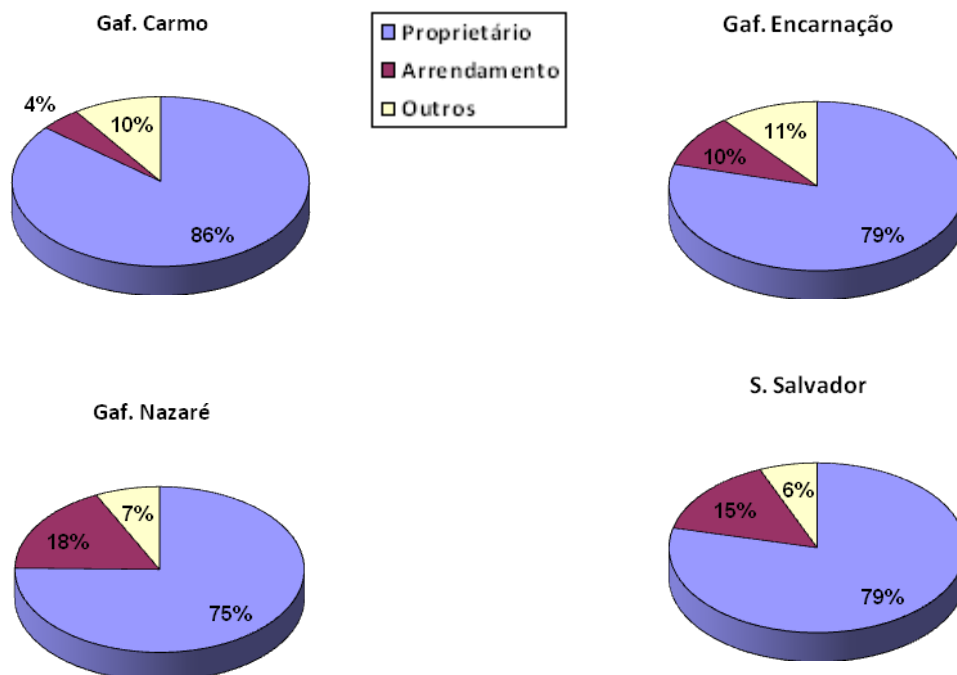


Gráfico 8 - Arrendamento segundo regime de ocupação - Freguesias

DESIGNAÇÃO	ALOJ. CLÁSSICOS	ALOJAMENTOS CLÁSSICOS SEGUNDO O REGIME DE OCUPAÇÃO			ALOJAMENTOS CLÁSSICOS SEGUNDO O REGIME DE OCUPAÇÃO (%)		
		Proprietário	Arrendado	Outros	Proprietário	Arrendado	Outros
Centro	893857	727091	111946	54820	81%	13%	6%
Baixo Vouga	143345	114263	19365	9717	80%	14%	7%
Águeda	17351	14346	1905	1100	83%	11%	6%
Albergaria-a-Velha	9106	7620	907	579	84%	10%	6%
Aveiro	30518	21905	6744	1869	72%	22%	6%
Estarreja	9433	7669	1136	628	81%	12%	7%
Ílhavo	14370	11172	2133	1065	78%	15%	7%
Murtosa	3800	3191	292	317	84%	8%	8%
Oliveira do Bairro	8351	7075	789	487	85%	9%	6%
Vagos	8087	7096	478	513	88%	6%	6%

Quadro 6 – Número de Alojamentos Clássicos segundo o Regime de Ocupação
FONTE: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - 2011 (Resultados Definitivos)

Analizando comparativamente o Município de Ílhavo e os envolventes, verifica-se que o único que apresenta uma proporção maior de alojamentos arrendados é o de Aveiro, situação compreensível dada a presença forte da Universidade ao nível da mobilização do mercado de arrendamento. No escalão logo abaixo encontra-se o Município de Ílhavo o que comparativamente significa que, apesar da percentagem de alojamentos arrendados no Município não ser muito elevada, este, relativamente aos envolventes, apresenta um mercado de arrendamento com alguma expressão. Atendendo ainda aos valores do Baixo Vouga e Região Centro, verifica-se que o Município de Ílhavo apresenta uma proporção superior à destes relativamente ao número de alojamentos arrendados.

1.5. Edifícios segundo a época de construção

DESIGNAÇÃO	TOTAL EDIFÍCIOS	ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO						RESUMO	
		Antes de 1919	De 1919 a 1945	De 1946 a 1970	De 1971 a 1990	De 1991 a 2000	De 2001 a 2011	Antes de 1970	De 1971 a 2011
Município de Ílhavo	15036	369	1038	3478	5337	2644	2170	32%	68%
Gafanha do Carmo	881	4	33	187	359	156	142	25%	75%
Gafanha da Encarnação	2514	11	78	453	1065	475	432	22%	78%
Gafanha da Nazaré	5152	63	265	1151	1918	993	762	29%	71%
São Salvador	6489	291	662	1687	1995	1020	834	41%	59%
Baixo Vouga	149921	7163	11158	33915	52508	23867	21310	35%	65%
Região Centro	1111952	57408	100388	264198	368429	167212	154317	38%	62%

Quadro 7 – Total de Edifícios Por Época de Construção

FONTE: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - 2001 (Resultados Definitivos)

Relativamente ao parque habitacional do Município de Ílhavo, verifica-se que este é bastante recente, uma vez que cerca de 68% dos alojamentos foram construídos posteriormente a 1971. Analisando de forma paralela o Município de Ílhavo, a Região Centro e o Baixo Vouga verifica-se que existe uma grande homogeneidade em termos das épocas de construção dos edifícios.

Atendendo aos valores dos Censos (INE, 2011) pode-se concluir que o parque habitacional do Município de Ílhavo é bastante recente, em especial nas freguesias da Gafanha do Carmo, Gafanha da Encarnação e Gafanha da Nazaré, freguesias que têm sofrido um forte crescimento ao nível da construção nos últimos anos. A Gafanha da Encarnação é a freguesia que, em termos relativos, apresenta um maior número de edifícios construídos desde 1971 (78% do total de edifícios) logo seguida da Gafanha do Carmo (75% do total).

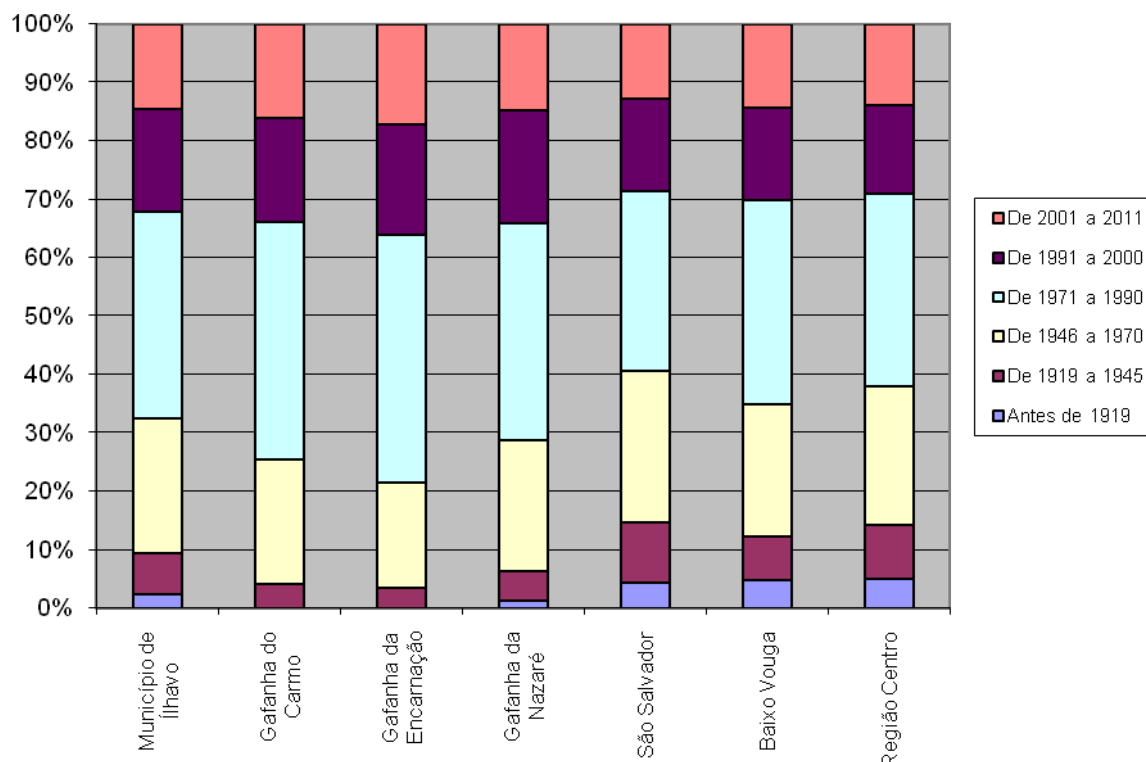


Gráfico 9 – Edifícios segundo épocas de construção

1.6. Habitação Unifamiliar/Plurifamiliar

DESIGNAÇÃO	TOTAL DE EDIFÍCIOS	NÚMERO DE ALOJAMENTOS			
		Com 1	De 2 a 6	De 7 a 12	Mais de 13
Município de Ílhavo	15036	13190	1449	337	60
Gafanha do Carmo	881	851	30	0	0
Gafanha da Encarnação	2514	2146	290	65	13
Gafanha da Nazaré	5152	4283	636	197	36
S. Salvador	6489	5910	493	75	11
Baixo Vouga	149921	137415	9457	2385	664
Região Centro	1111952	1029542	62568	15216	4626

Quadro 8– Total de Edifícios Por Número de Alojamentos

FONTE: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – 2011 (Resultados Definitivos)

Município de Ílhavo

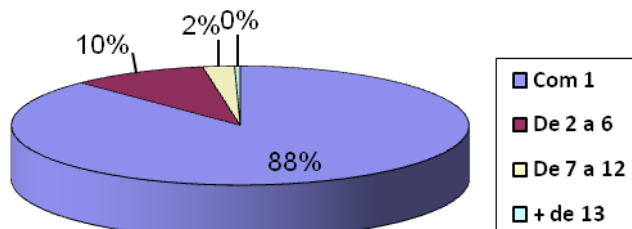
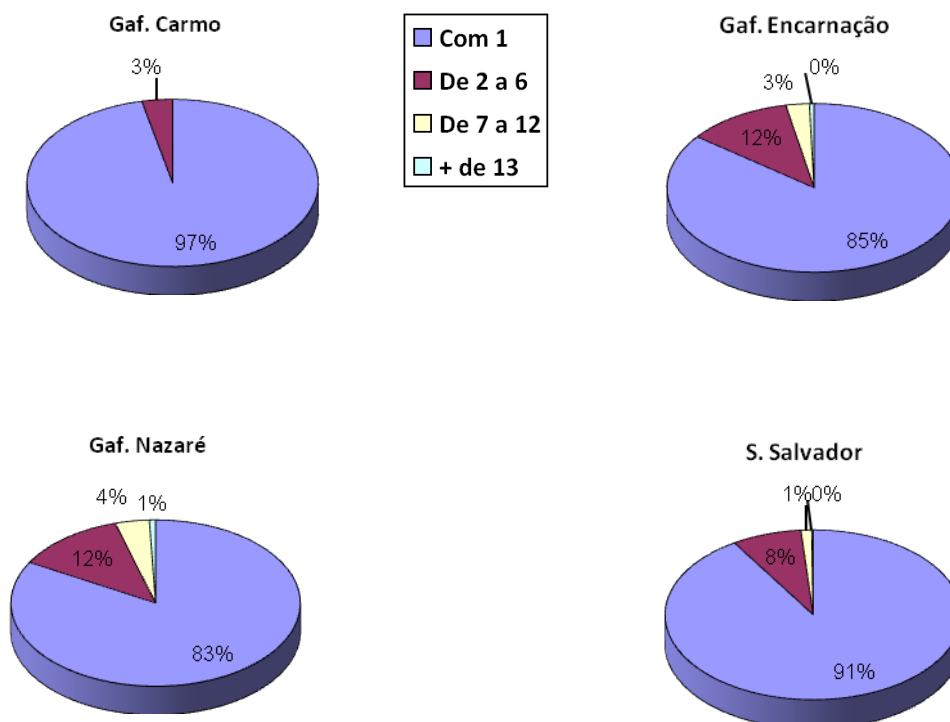


Gráfico 10 – Habitação Unifamiliar/Plurifamiliar - Ílhavo

O total de edifícios recenseados em 2011 no Município de Ílhavo é de 15036, sendo S. Salvador a freguesia que apresenta maior número de edifícios. Dos valores apurados, verifica-se que a habitação unifamiliar predomina, representando para todo o Município 88% do total de edifícios existentes. A freguesia da Gafanha do Carmo é a que apresenta o maior número de edifícios só com um alojamento (unifamiliar), o que se deve essencialmente ao cariz mais rural da própria freguesia. Comparativamente com o Baixo Vouga e a Região Centro, verifica-se que a freguesia da Gafanha do Carmo apresenta uma percentagem de habitação unifamiliar relativamente superior, enquanto que a freguesia de São Salvador é a que se aproxima mais das médias do Baixo Vouga e Região Centro e as freguesias da Gafanha da Nazaré e Gafanha da Encarnação são as que divergem mais a nível do número de alojamentos por edifício.



Gráficos 11 - 178/12 Habitação Unifamiliar/Plurifamiliar – Por freguesia

1.7. Número Médio de Pavimentos por Edifício em Construções Novas Licenciadas

	Total Edifícios	Pisos							Média Piso
		1	2	3	4	5	6	7	
Centro	1111952	441104	521850	114069	19526	7674	3863	3866	1,8
Baixo Vouga	149921	67545	68589	9177	2306	1265	538	501	1,7
Ílhavo	15036	6351	7213	988	327	126	14	17	1,7

Quadro 9 – Total de Edifícios Por Número de Alojamentos

FONTE: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – 2011 (Resultados Definitivos)

Nº Médio Pavimentos

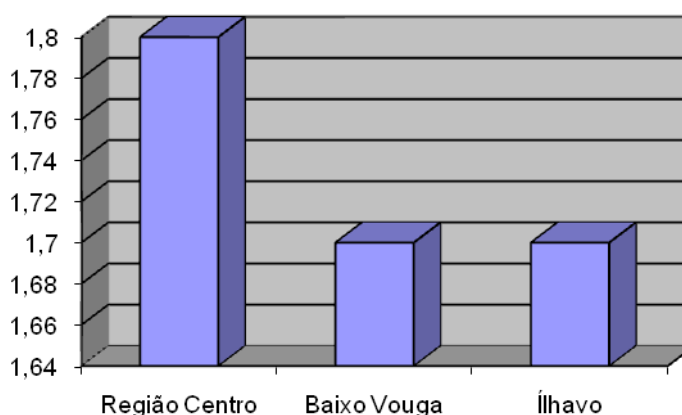


Gráfico 12 - Número Médio de Pavimentos por Edifício em Construções Novas Licenciadas – Por região

Atendendo ao número médio de pavimentos por edifício nas construções novas (dados de 2000) verifica-se que Ílhavo apresenta um valor de 1,7, valor equivalente tanto à média do Baixo Vouga como da Região Centro. Este valor estará fortemente condicionado pela tendência de construção de habitação unifamiliar que se verifica neste Município, assim como ao facto da habitação plurifamiliar apresentar predominantemente uma cércea baixa.

1.8. Tipo utilização dos edifícios

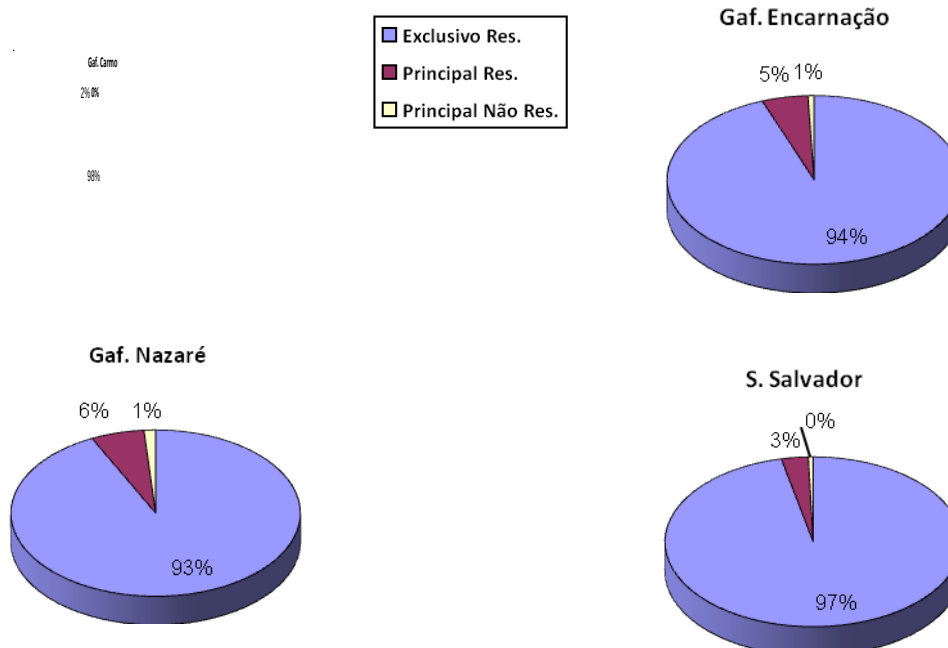
	Total Edifícios	UTILIZAÇÃO DO EDIFÍCIO			UTILIZAÇÃO DO EDIFÍCIO (%)		
		Exclusivo Residentes	Princip. Residentes	Princip. não Residentes	Exclusivo Residentes	Princip. Residentes	Princip. não Residentes
Município de Ílhavo	15036	14273	641	122	94,9%	4,3%	0,8%
Gafanha do Carmo	881	859	18	4	97,5%	2,0%	0,5%
Gafanha da Encarnação	2514	2370	127	17	94,3%	5,1%	0,6%
Gafanha da Nazaré	5152	4779	306	67	92,8%	5,9%	1,3%
São Salvador	6489	6265	190	34	96,6%	2,9%	0,5%
Baixo Vouga	149921	139949	8845	1127	93,4%	5,9%	0,7%
Região Centro	1111952	1046903	57875	7174	94,2%	5,2%	0,6%

Quadro 10 – Alojamentos Clássicos, Utilização do Edifício

FONTE: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - 2001 (Resultados Definitivos)

Atendendo aos dados apurados pelos Censos (INE, 2011), verifica-se que em termos de utilização, a quase totalidade dos edifícios no Município tem um caráter estritamente residencial; esta situação dever-se-á essencialmente às características socioeconómicas do Município.

Destaca-se a freguesia da Gafanha da Nazaré, que apresenta a menor percentagem de edifícios exclusivamente residenciais e por consequência, a maior percentagem de edifícios principalmente residenciais e principalmente não residenciais. Pelo contrário, a Gafanha do Carmo é a freguesia que apresenta a maior percentagem de edifícios exclusivamente residenciais.



Gráficos 13 – Utilização de Edifícios por freguesia

1.9. Alojamento familiares de residência habitual, segundo a existência de infraestruturas básicas

DESIGNAÇÃO	ALOJAMENTOS FAMILIARES	ÁGUA		DRENAGEM ÁGUAS PLUVIAIS	
		COM	SEM	COM	SEM
Município de Ílhavo	14415	14344	71	14357	58
Gafanha do Carmo	588	582	6	583	5
Gafanha da Encarnação	1977	1975	2	1975	2
Gafanha da Nazaré	5541	5516	25	5523	18
São Salvador	6309	6271	38	6276	33
Baixo Vouga	143555	142560	1139	142761	938
Região Centro	895314	888393	6921	889781	5533

Quadro 11 - Alojamentos Familiares, Segundo o Abastecimento de Água e Esgotos

FONTE: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação - 2001 (Resultados Definitivos)

DESIGNAÇÃO	ALOJAMENTOS FAMILIARES	ÁGUA		DRENAGEM ÁGUAS PLUVIAIS	
		COM	SEM	COM	SEM
Município de Ílhavo	14415	99,8%	0,2%	98,7%	1,3%
Gafanha do Carmo	588	99,8%	0,2%	99,3%	0,7%
Gafanha da Encarnação	1977	99,9%	0,1%	99,5%	0,5%
Gafanha da Nazaré	5541	99,9%	0,1%	98,9%	1,1%
São Salvador	6309	99,6%	0,4%	98,3%	1,7%
Baixo Vouga	143555	99,6%	0,4%	96,7%	3,3%
Região Centro	895314	99,4%	0,6%	95,5%	4,5%

Quadro 12 - Alojamentos Familiares, Segundo o Abastecimento de Água e Esgotos- Por percentagem

Atendendo aos quadros 11 e 12, verifica-se que a quase totalidade dos alojamentos familiares de residência habitual estão servidos ao nível das infraestruturas básicas.

Cobertura média das infraestruturas básicas dos alojamentos familiares de residência habitual – Electricidade, Água e Esgotos (2001)

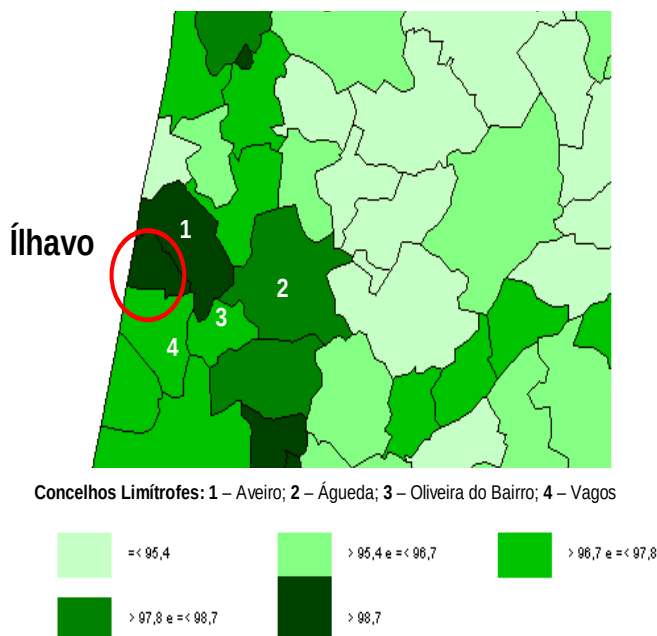


FIG. 2 Cobertura média de infraestruturas básicas

Através da análise do mapa da cobertura média das infraestruturas nos Municípios envolventes ao de Ílhavo, constata-se que este e o de Aveiro são dos que apresentam um maior nível de cobertura de infraestruturas básicas, superior a 98,7%. Esta situação é ainda evidente quando comparados os valores de cobertura das infraestruturas básicas do Município de Ílhavo com os da Região Centro e do Baixo Vouga, onde se verificam diferenças essencialmente ao nível do abastecimento de água e ao nível da drenagem de águas pluviais. Para estes casos, o Município de Ílhavo apresenta valores de 99,8% e de 98,7% respetivamente, o que significa uma cobertura quase total.

1.10. Recolha de resíduos sólidos por edifício

DESIGNAÇÃO	TOTAL DE EDIFÍCIOS	RECOLHA DE RESÍDUOS SÓLIDOS		RECOLHA DE RESÍDUOS SÓLIDOS (%)	
		Ed. Serv.	Ed. Não Serv.	Ed. Serv.	Ed. Não Serv.
Município de Ílhavo	15036	14016	1020	93,2	6,8
Gafanha do Carmo	881	846	35	96,0	4,0
Gafanha da Encarnação	2514	2482	32	98,7	1,3
Gafanha da Nazaré	5152	4558	594	88,5	11,5
São Salvador	6489	6130	359	94,5	5,5
Baixo Vouga	149921	142335	7586	94,9	5,1
Região Centro	1111952	1045160	66792	94,0	6,0

Quadro 13 – Recolha de Resíduos Sólidos por edifício
FONTE: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – 2001 (Resultados Definitivos)

Quanto à recolha dos resíduos sólidos urbanos verifica-se que o Município apresenta uma rede abrangendo cerca de 93,2% de todos os edifícios do Município.

Relativamente à recolha por freguesia, nota-se uma grande homogeneidade existindo poucos edifícios que não estão servidos por recolha de resíduos sólidos. Em termos comparativos o Município apresenta uma percentagem aproximada à do Baixo Vouga e da Região Centro quanto ao número de edifícios servidos por recolha de Resíduos sólidos

2. Dados estatísticos com base na emissão de alvarás de construção

2.1. Análise pelos dados do Município

2.1.1. Análise da emissão de alvarás de construção – 2005 a 2011

	TOTAL ALVARÁS EMITIDOS	TAXAS CMI CONSTRUÇÃO €	ESTIMATIVA CONSTRUÇÃO €
2005	1 025	233 914	31 792 494
2006	962	191 785	26 054 134
2007	930	188 091	29 173 763
2008*	1 032	135 428	16 759 479
2009	815	109 034	16 437 177
2010	702	184 825	14 566 245
2011	669	72 574	10 690 949

Quadro 14 – Emissão de alvarás de construção – 2005 a 2011
*Implementada nova metodologia de controlo da PUB/OEP

De acordo com o quadro acima apresentado, o número total de alvarás (incluindo construção, utilização, demolição, loteamento, ocupação do espaço público e publicidade) emitidos pela Divisão de Obras Particulares e Gestão Urbana durante o período em análise (2005 a 2011), registou um declínio constante, apenas interrompido em 2008 devido ao reforço no controlo da ocupação do espaço público e publicidade no município.

A variação homóloga na emissão de alvarás registou então uma média negativa de 6,5%, acentuando-se contudo nos anos de 2009 e de 2010 com uma quebra na ordem dos dois dígitos.

Nesta tendência importa salientar que, considerando os valores extremos de 2005 (1025 alvarás emitidos) e 2011 (669 alvarás emitidos), a quebra total na emissão de alvarás se situou na ordem dos 35%.

Relativamente às taxas cobradas pelo município, com exceção de 2010 em que houve um aumento contraciclo, as quebras acompanharam a tendência do número de alvarás emitidos, rondando em média uma diminuição de receitas na ordem dos dois dígitos, em termos homólogos, destacando-se claramente o ano de 2011 onde não chegaram sequer a atingir valores de 100.000 euros. Comparando os valores registados em 2005 (233.914 euros) e em 2011 (72.574 euros) a quebra foi de 69%.

Por fim, a estimativa de investimento na construção no município acompanhou de forma similar o movimento descendente verificado nos dados anteriores, verificando-se uma quebra de 66% entre a estimativa de custo de construção prevista para 2005 (31 milhões de euros) e para 2011 (11 milhões de euros).

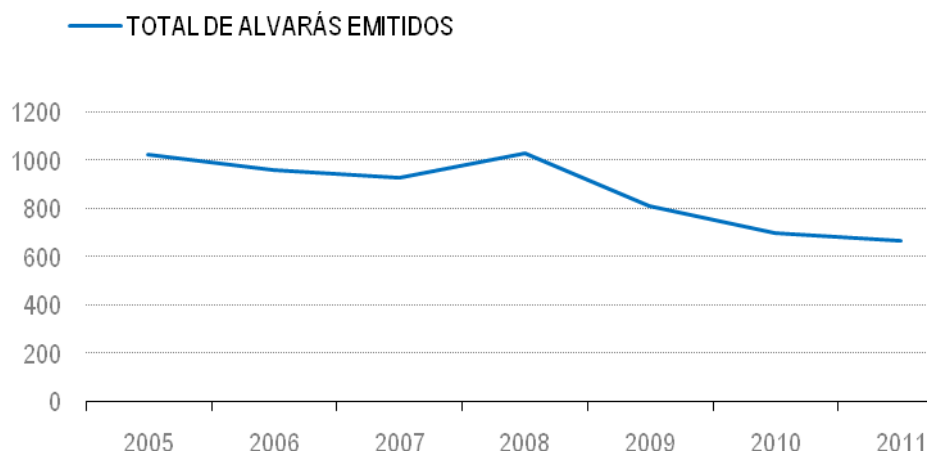


Gráfico 14 – Total de alvarás emitidos

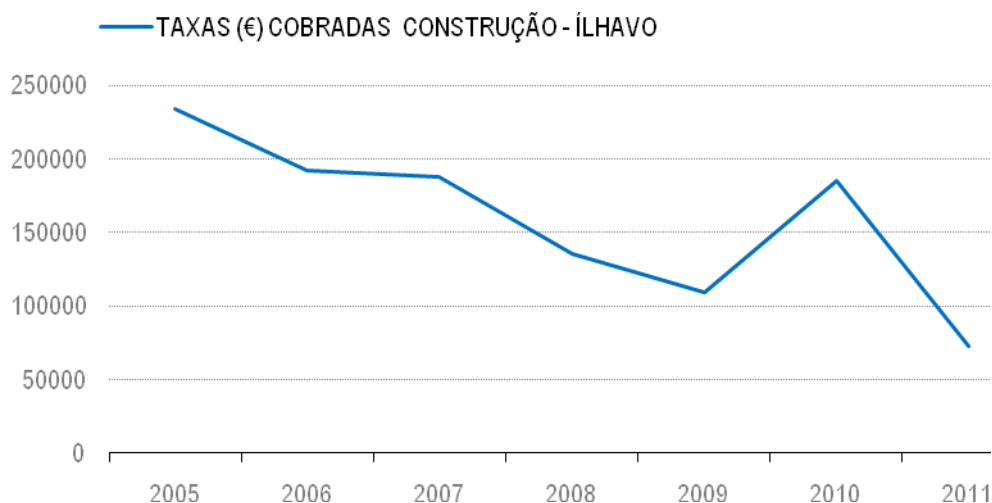


Gráfico 15 – Taxas Cobradas



Gráfico 16 – Estimativa de Construção

Em forma de conclusão poderá afirmar-se que nos três índices referidos, apesar da tendência negativa verificada ao longo dos anos em causa, se verificou uma quebra acentuada a partir do ano de 2009, sendo que, pelos valores apresentados, o ano de 2011 se destacou claramente como o mais frágil na atividade da construção no município de Ílhavo.

Índices Locais/Nacionais

VARIAÇÃO HOMÓLOGA						
	Nº ALVARÁS CONSTRUÇÃO - ÍLHAVO		LICENCIAMENTO OBRAS EDIFICAÇÃO - PORTUGAL	INFLAÇÃO	PIB	EURIBOR A 1 ANO
2005 ¹	279	3,71% ¹	-3,2%	2,5%	0,8%	2,75%
2006	270	-3,2%	-3,0%	2,5%	1,4%	3,85%
2007	271	0,4%	-12,9%	2,7%	2,4%	4,71%
2008	216	-20,3%	-9,3%	0,8%	0,0%	3,92%
2009	151	-30,1%	-27,1%	-0,1%	-2,9%	1,23%
2010	138	-8,6%	-7,9%	2,2%	1,4%	1,52%
2011	100	-27,5%	- ²	3,6% ³	-1,9% ⁴	2,03%

Quadro 15- Índices Locais/Nacionais

¹ Em 2004 foram emitidos 269 alvarás de construção

² Dados não disponíveis

³ Dados até novembro de 2011

⁴ Previsão

Fonte: EUROSTAT e INE

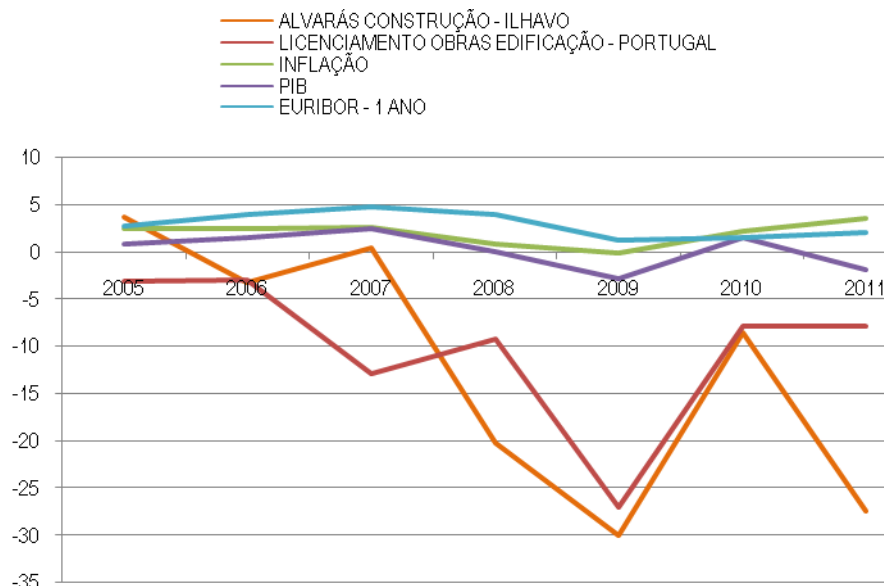


Gráfico 17 - Índices Locais/Nacionais

Importa nesta altura perceber o enquadramento dessa evolução comparando-o com o índice equivalente nacional. Assim, tendo em conta a tendência municipal e nacional, apesar de alguns desvios ligeiros, poderá concluir-se que a tendência municipal não teve origem em questões internas antes projetando uma tendência nacional que se viria a agravar não só no setor da construção, mas na economia em geral, culminando na assinatura do “Memorando de Entendimento sobre as Condicionalidades de Política Económica” pelo governo de Portugal em 2011.

Refira-se ainda que os outros índices indicados, sobretudo o PIB e a taxa de inflação, refletem também eles trajetórias normalmente ligadas a períodos de crise económica como a que se tem verificado. Apesar da taxa Euribor se manter relativamente baixa, desde 2009 verificou-se um aumento substancial do *spread* cobrado pelas instituições bancárias quer às empresas quer ao particulares, o que, associado às medidas de austeridade, levou a uma substancial e relevante quebra de investimento no setor imobiliário nacional e municipal, como se pode concluir pelos dados demonstrados.

2.1.2. Tipologia dos Alvarás Emitidos

	CONSTRUÇÃO	UTILIZAÇÃO	DEMOLIÇÃO	OEP PUB	LOTEAMENTO	TOTAL ALVARÁS EMITIDOS
2005	279	408	20	269	13	1025
2006	270	367	24	266	20	962
2007	271	323	27	265	16	930
2008	216	273	14	527	2	1032
2009	151	263	16	370	7	815
2010	138	224	18	332	2	702
2011	100	172	8	360	2	669

Quadro 16 - Tipologia dos Alvarás Emitidos

Em termos de emissão de alvarás especificamente de construção verifica-se igualmente a tendência descrita para o total de alvarás emitidos, com uma evolução negativa média de dois dígitos e uma diferença negativa acentuada de 64% entre os alvarás emitidos em 2005 (279) e os emitidos em 2011 (100).

Analisando as restantes tipologias de alvarás emitidos nota-se que a emissão de alvarás de utilização acompanhou proporcionalmente a queda dos alvarás de construção, embora sempre com um número maior de emissões, devido ao facto de refletir construções licenciadas entre um a dois anos antes.

Por sua vez, as oscilações no número emissão de alvarás de demolição, apesar da tendência de quebra, poderá refletir a necessidade de alguns particulares regularizarem a situação de algumas construções degradadas e ilegais, tendo em conta medidas de controlo autárquico e de aplicação de impostos pela Autoridade Tributária.

A emissão de Ocupações do Espaço Público e Publicidade regista um movimento em contraciclo, sendo 2008 o ano em que se efetuou um trabalho de campo exaustivo para regularização municipal deste setor, tendo por esse motivo sido emitido o dobro de alvarás dos anos anteriores. Esta situação permitiu não só a recuperação na cobrança de taxas, mas também aproximar a emissão anual de alvarás para um valor muito mais próximo da realidade municipal. Note-se que a emissão de alvarás de OEP/PUB representam, em 2011, 54% do total de alvarás emitidos pelo município.

Finalmente, a emissão de alvarás de loteamento reflete de forma clara a quebra no investimento imobiliário a partir de 2008, com uma quebra acima dos 80% relativamente à média dos anos anteriores.

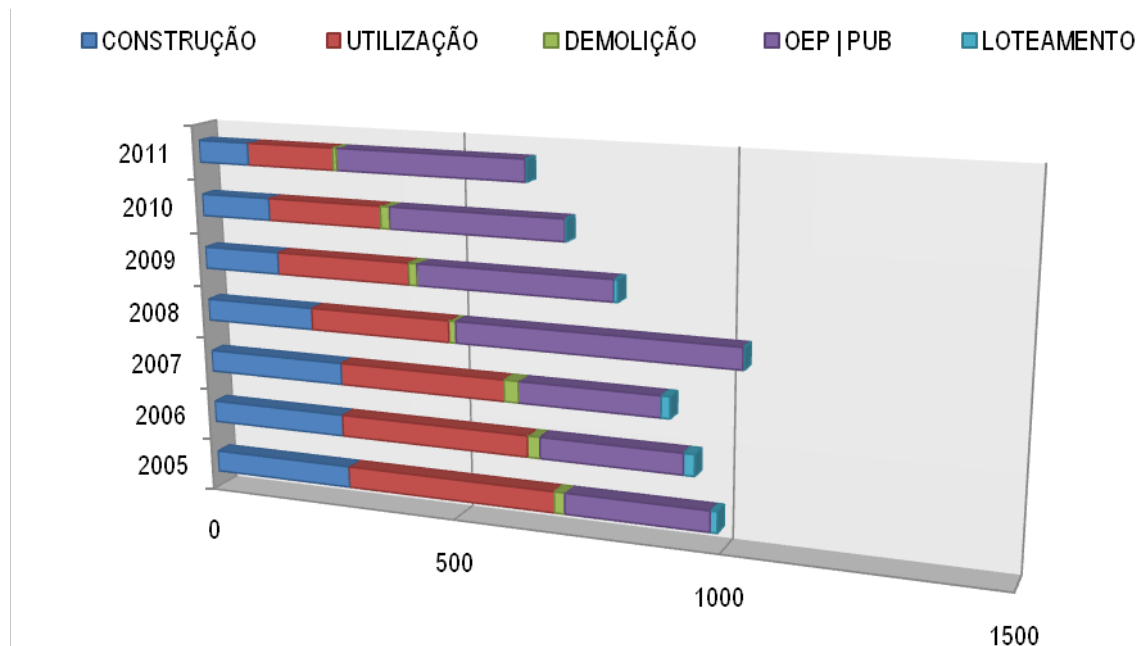


Gráfico 18 - Tipologia dos Alvarás Emitidos

2.1.3. Destino da Construção [Por Alvarás Emitidos]

	ANEXOS	COMÉRCIO	HAB COL/COM	HAB UNI	INDÚSTRIA	PEQ CONST	SERVIÇOS	
2005	13	16	21	196	8	15	10	279
2006	13	29	20	166	14	24	4	270
2007	10	20	16	183	12	21	9	271
2008	14	23	5	142	13	11	8	216
2009	4	15	5	94	11	16	6	151
2010	4	7	10	96	7	11	3	138
2011	9	7	5	52	9	12	6	100
	67	117	82	929	74	110	46	

Quadro 17 - Destino da Construção

Apesar das construções destinadas a habitação (unifamiliar e coletiva) representarem 71% do total de licenciamentos do município, estas tipologias sofreram uma quebra na emissão de alvarás entre 2011 e 2012 na ordem dos 74%, tal como todos os outros destinos identificados. As restrições ao crédito afetaram não só o setor particular, mas igualmente o setor empresarial (mais associado à construção de blocos de habitação coletiva). Contudo, analisando a proporção de habitações coletivas licenciadas em 2005 e em 2011, comparativamente com as habitações unifamiliares licenciadas no mesmo período, verifica-se que as coletivas mantiveram em média 10% do total dos licenciamentos da habitação.

Entre 2005 e 2011, o comércio teve um decréscimo na ordem dos 56%, os serviços menos 40% e a média dos licenciamentos na indústria baixou, apesar de tudo, apenas 20%. Curiosamente, estes setores da economia representavam quer nos anos iniciais do estudo, quer em 2011, 16% do total de licenciamentos, demonstrando que o setor imobiliário afeto à habitação foi o mais prejudicado.

Finalmente, as pequenas construções, incluindo anexos, sofreram uma perda de licenciamento menos pronunciada que os outros destinos em estudo.

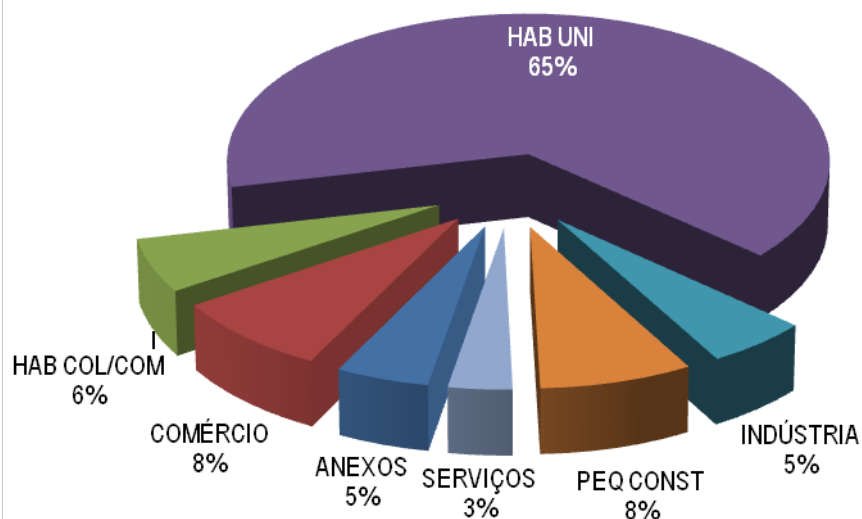


Gráfico 19 - Destino da Construção – Por percentagem

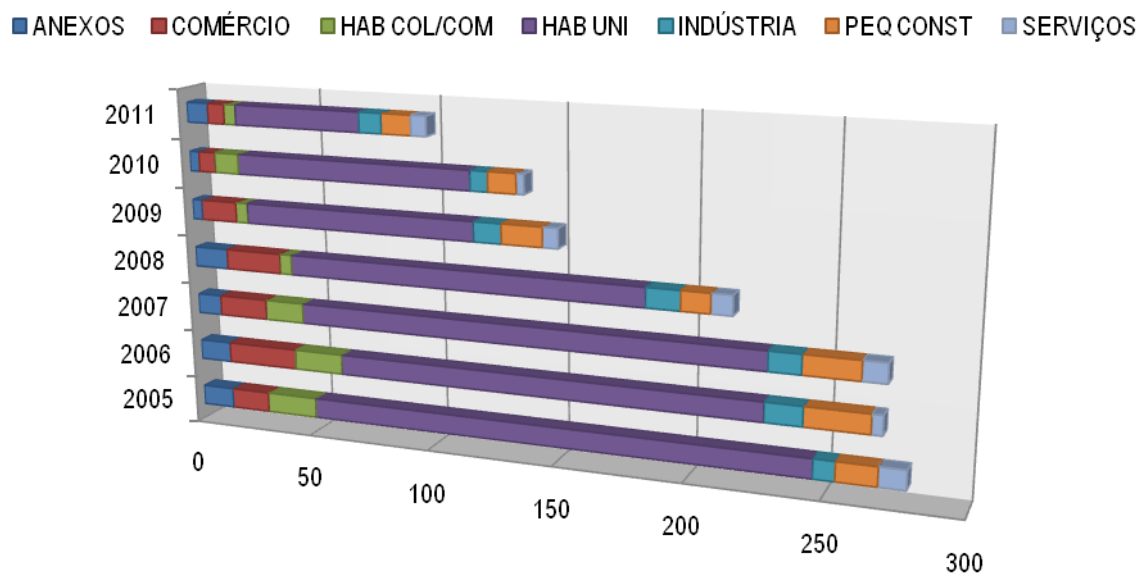


Gráfico 20 - Destino da Construção

2.1.4. Tipo de Construção [Por Alvarás Emitidos]

	ALTERAÇÃO	AMPLIAÇÃO	INSTALAÇÃO	LEGALIZAÇÃO	NOVA	RECONSTRUÇÃO	
2005	10	18	15	27	209	-	279
2006	24	15	21	24	186	-	270
2007	25	8	15	20	202	1	271
2008	25	15	13	11	148	4	216
2009	27	16	4	9	90	5	151
2010	26	11	2	10	85	4	138
2011	14	11	5	14	56	0	100
	151	94	75	115	976	14	

Quadro 18 - Tipo de Construção

Relativamente ao tipo de construção associado à emissão de alvarás e analisando os dados totais dos anos indicados, verifica-se que, no município de Ílhavo, 68% das construções são novas. No entanto, em 2005 esse valor era de 74% do total e, em 2011, baixou expressivamente para 56%.

Por oposição, os alvarás de alteração passaram de 3,5% para uns significativos 14% e as legalizações passaram de 10%, em 2005, para 14%, em 2011.

A área da reconstrução continua ainda sem projeção assinalável no município, apesar de ser um setor que em tempos de crise tende a aumentar o investimento.

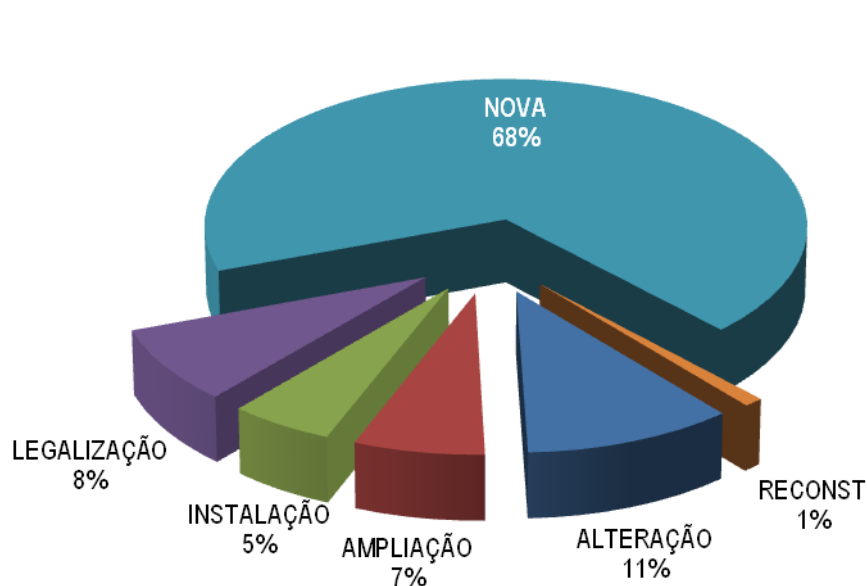


Gráfico 21 - Tipo de Construção

	ALT	AMPL	INST	LEGAL	NOVA	RECONST	
ANEXOS	0	0	0	9	4	-	13
COMÉRCIO	1	0	8	3	4	-	16
HAB COLETIVA/COMÉRCIO	3	0	0	0	18	-	21
HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	6	13	-	13	164	-	196
INDÚSTRIA	0	4	1	0	3	-	8
PEQUENAS CONSTRUÇÕES	0	0	0	2	13	-	15
SERVIÇOS	0	0	7	0	3	-	10
	10	18	15	27	209	-	279

Quadro 19 - Tipo de Construção - 2005

2006

	ALT	AMPL	INST	LEGAL	NOVA	RECONST	
ANEXOS	2	0	0	5	6	-	13
COMÉRCIO	1	1	19	5	3	-	29
HAB COLETIVA/COMÉRCIO	2	1	0	0	17	-	20
HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	13	7	0	9	137	-	166
INDÚSTRIA	4	4	0	1	5	-	14
PEQUENAS CONSTRUÇÕES	2	2	0	3	17	-	24
SERVIÇOS	0	0	2	1	1	-	4
	24	15	21	24	186	-	270

Quadro 20 - Tipo de Construção - 2006

2007

	ALT	AMPL	INST	LEGAL	NOVA	RECONST	
ANEXOS	2	0	0	2	6	0	10
COMÉRCIO	4	0	9	4	3	0	20
HAB COLETIVA/COMÉRCIO	1	1	0	0	15	0	17
HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	16	5	0	11	149	1	182
INDÚSTRIA	2	1	0	1	8	0	12
PEQUENAS CONSTRUÇÕES	0	0	0	2	19	0	21
SERVIÇOS	0	1	6	0	2	0	9
	25	8	15	20	202	1	271

Quadro 21 - Tipo de Construção - 2007

2008

	ALT	AMPL	INST	LEGAL	NOVA	RECONST	
ANEXOS	4	2	0	2	6	0	14
COMÉRCIO	5	4	9	2	3	0	23
HAB COLETIVA/COMÉRCIO	1	0	0	0	4	0	5
HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	12	6	0	5	116	3	142
INDÚSTRIA	1	3	0	1	8	0	13
PEQUENAS CONSTRUÇÕES	1	0	0	0	10	0	11
SERVIÇOS	1	0	4	1	1	1	8
	25	15	13	11	148	4	216

Quadro 22 - Tipo de Construção - 2008

2009

	ALT	AMPL	INST	LEGAL	NOVA	RECONST	
ANEXOS	0	1	0	0	3	0	4
COMÉRCIO	6	1	4	0	4	0	15
HAB COLETIVA/COMÉRCIO	1	1	0	1	2	0	5
HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	10	9	0	5	66	4	94
INDÚSTRIA	6	2	0	1	2	0	11
PEQUENAS CONSTRUÇÕES	2	1	0	2	11	0	16
SERVIÇOS	2	1	0	0	2	1	6
	27	16	4	9	90	5	151

Quadro 23 - Tipo de Construção - 2009

2010

	ALT	AMPL	INST	LEGAL	NOVA	RECONST	
ANEXOS	2	0	0	2	0	0	4
COMÉRCIO	2	1	2	2	0	0	7
HAB COLETIVA/COMÉRCIO	1	1	0	0	7	1	10
HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	14	8	0	5	66	3	96
INDÚSTRIA	4	1	0	1	1	0	7
PEQUENAS CONSTRUÇÕES	1	0	0	0	10	0	11
SERVIÇOS	2	0	0	0	1	0	3
	26	11	2	10	85	4	138

Quadro 24 - Tipo de Construção - 2010

2011

	ALT	AMPL	INST	LEGAL	NOVA	RECONST	
ANEXOS	1	3	0	5	0	0	9
COMÉRCIO	2	1	2	0	2	0	7
HAB COLETIVA/COMÉRCIO	1	1	0	0	3	0	5
HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	7	1	0	5	39	0	52
INDÚSTRIA	2	3	0	1	3	0	9
PEQUENAS CONSTRUÇÕES	0	1	0	3	8	0	12
SERVIÇOS	1	1	3	0	1	0	6
	14	11	5	14	56	0	100

Quadro 25 - Tipo de Construção - 2011

2.1.5. Destino dos Licenciamentos [Por Fração] [Novos]

	FOGOS HAB.	COMÉRCIO	INDÚSTRIA	SERVIÇOS	PEQ. CONST.
2005	355	20	7	9	13
2006	301	35	14	4	24
2007	295	18	8	2	19
2008	152	13	8	5	10
2009	84	14	2	3	11
2010	129	9	1	1	10
2011	81	2	3	1	8
	1 397	111	43	25	95

Quadro 26 - Destino dos Licenciamentos [Por Fração] [Novos]

Ao nível da afetação dos **novos** licenciamentos por uso, relativamente ao sete anos do estudo, verifica-se o domínio total da habitação com 84% do total, sendo que os setores do comércio, indústria e serviços não ultrapassam os 10%.

Atendendo apenas à variação entre os anos de 2005 e 2011, no que diz respeito ao licenciamento de fogos a quebra situou-se em 78% de licenciamentos. No comércio e na indústria entre 2006 (ano de maior número de licenciamentos) e de 2011 essa quebra foi de 94% e 78%, respetivamente. Nos serviços foi de 87% e nas pequenas construções foi de 67%.

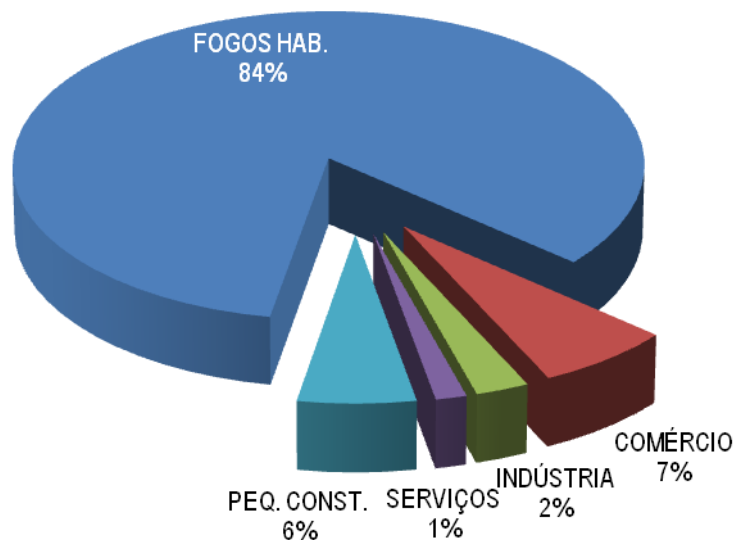


Gráfico 22 - Destino dos Licenciamentos [Por Fração] [Novos]

2.1.6. Tipologia da Habitação [Novos]

	FOGOS	SUP. HABITAÇÃO m ²	T0	T1	T2	T3	T4	T5>
2005	328	58 748	18	31	106	72	97	4
2006	270	47 176	3	26	88	100	52	1
2007	295	53 638	3	16	106	85	83	2
2008	152	27 599	3	2	36	62	45	4
2009	84	17 874	0	6	20	29	28	1
2010	129	22 085	0	23	37	39	25	5
2011	80	15 364	3	4	22	37	14	0
	1338	-	30	108	415	424	344	17

Quadro 27 - Tipologia da Habitação

Para além dos dados apresentados relativos aos fogos licenciados, refira-se que a quebra na superfície atribuída à habitação foi de 74%, atendendo igualmente aos fatores já enunciados.

Importa ainda analisar alguns dados referentes às tipologias de habitação. Assim a T0 (mais associada à residência sazonal ou temporária) passou de 18 licenciamentos em 2005 para apenas 3 em 2011; a T1 e a T2 (típicas de blocos de habitação coletiva) sofreram quebras de 87% e 80%, respetivamente, certamente justificadas pela quebra já referida da construção de blocos de habitação coletiva.

Por sua vez a tipologia T3 sofreu uma quebra menor, na ordem dos 49%, provavelmente por ser também a tipologia dominante, tanto associada à propriedade horizontal como à de moradias unifamiliares.

Por fim, as tipologias iguais ou superiores a T5, apesar de não terem grande projeção no município, passaram de 4, em 2005, para nenhum licenciamento, em 2011.

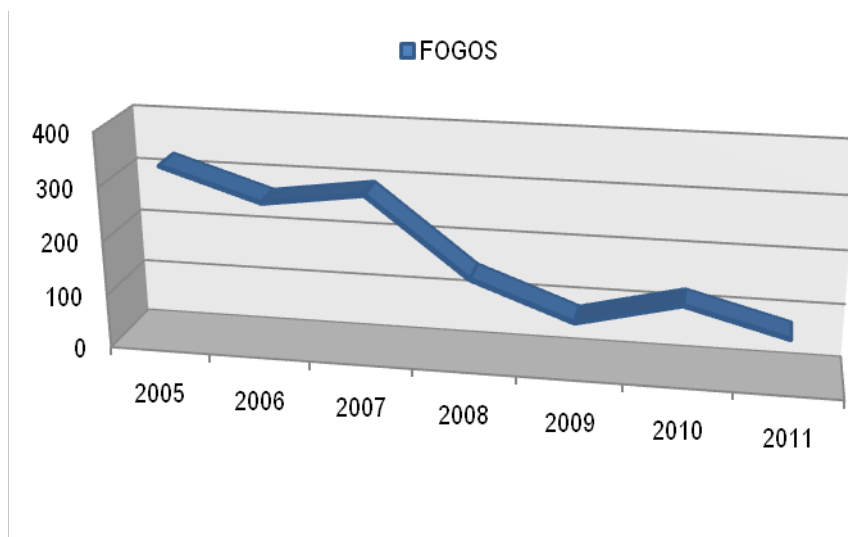


Gráfico 23 – N° de fogos por anos

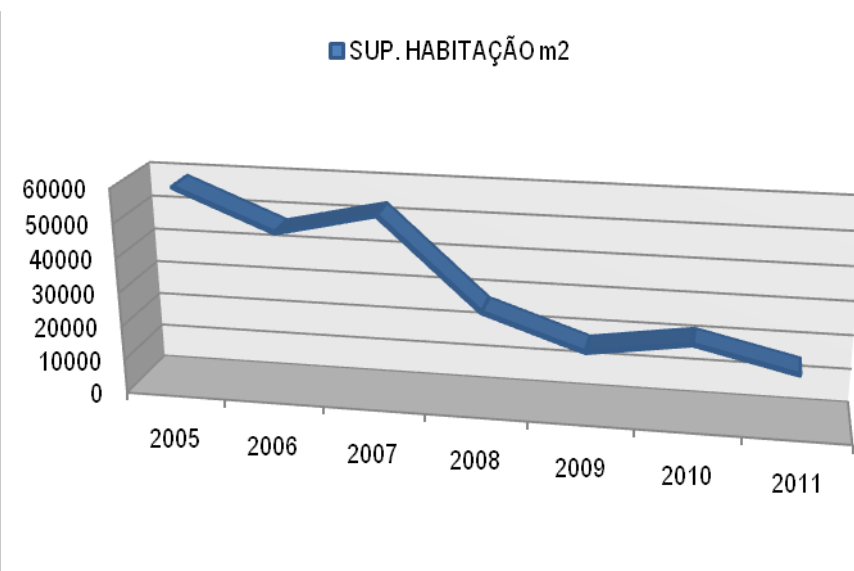


Gráfico 24 – Superfície de Habitação

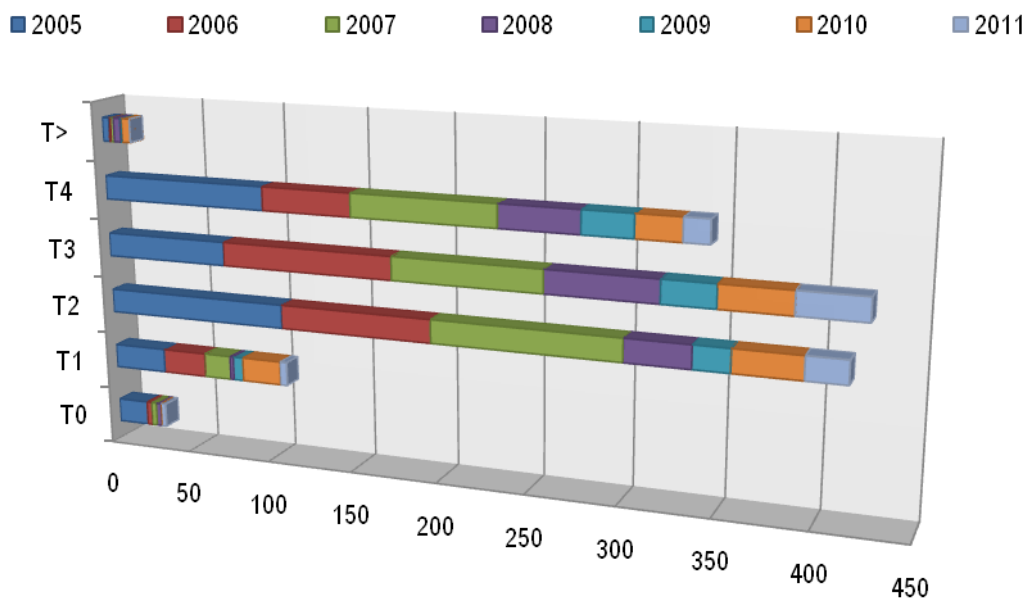


Gráfico 25 – N° de Fogos por tipologia

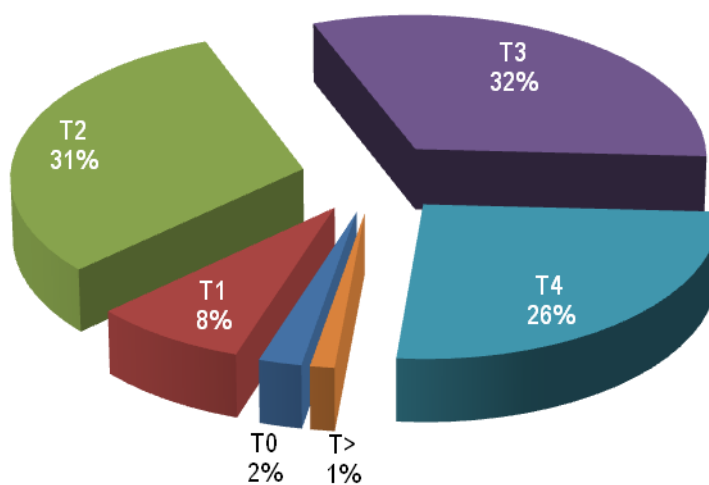


Gráfico 26 – Percentagem por tipologia de fogos

2.1.7. Outras Tipologias de Uso [Novos]

	COMERCIAIS	SUP. COMERCIALm ²	INDÚSTRIAS	SUP. INDUSTRIALm ²	SERVIÇOS	SUP. SERVIÇOSm ²
2005	20	2 607	7	15 818	9	1 064
2006	35	6 964	14	29 641	4	163
2007	18	3 717	8	11 366	8	2 049
2008	13	1 820	8	5 011	5	440
2009	14	1 727	2	1 861	3	4 968
2010	9	735	1	2 406	1	1 516
2011	2	348	3	2 340	1	135

Quadro 28 - Outras Tipologias de Uso

Em complemento ao referido anteriormente e no que diz respeito ao comércio, indústria e serviços, refira-se apenas que a quebra na área de superfície licenciada para cada um destes setores se situou, entre 2005 e 2011, na ordem dos 85% para cada uma delas.

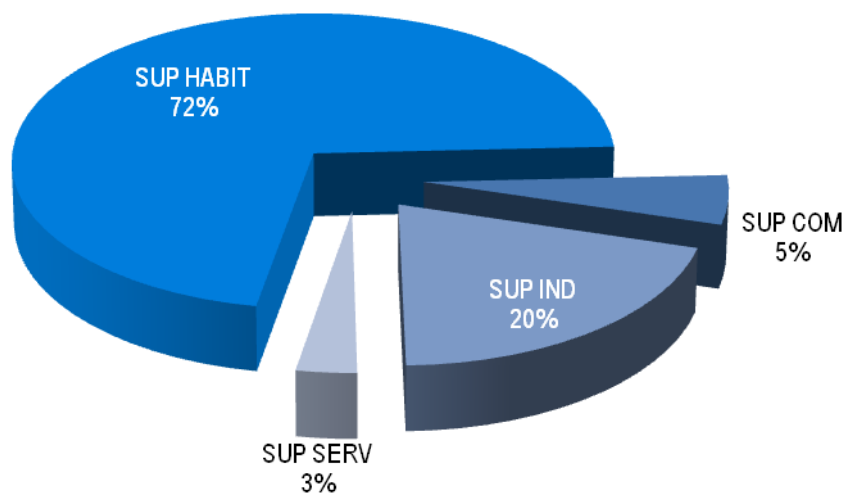


Gráfico 27 - Outras Tipologias de Uso

2.1.8. Número de Frações por Tipologia de Comércio

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
RESTAURAÇÃO E BEBIDAS	5	10	7	3	2	2	0	29
INDETERMINADO	4	4	6	1	5	6	0	26
BEBIDAS	5	5	0	3	0	0	0	13
PADARIA/PASTELARIA	0	6	0	1	0	1	0	8
MINI-MERCADO	2	2	1	0	1	0	0	6
POSTO ABASTECIMENTO	2	1	0	1	0	0	1	5
ALIMENTO PARA ANIMAIS	0	0	1	2	1	0	0	4
PRODUTOS ALIMENTARES	0	2	1	0	1	0	0	4
SUPERMERCADO	0	1	2	1	0	0	0	4
APOIO DE PRAIA	0	0	0	0	2	0	1	3
FITOFARMACÊUTICO	1	1	0	0	0	0	0	2
TALHO	0	1	0	1	0	0	0	2
GELADARIA	0	0	0	0	1	0	0	1
MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO	0	0	0	0	1	0	0	1
OFICINA AUTOMÓVEIS	1	0	0	0	0	0	0	1
PRODUTOS NATURAIS	0	1	0	0	0	0	0	1
QUIOSQUE	0	1	0	0	0	0	0	1
TOTAL	20	35	18	13	14	9	2	

Quadro 29 - Número de Frações por Tipologia de Comércio

NOTA: os valores recolhidos referem-se apenas a estabelecimentos cujo licenciamento implica a emissão de um alvará, nos termos da Lei, não tendo sido contabilizadas as Declarações Prévias.

O setor da restauração e bebidas (incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, bebidas e padarias/pastelarias), especialmente ativo até 2007, veio a partir desse ano a registar valores inferiores a um terço do habitual, chegando mesmo a não registar nenhuma nova instalação durante 2011.

Por outro lado, nos últimos quatro anos apenas se registaram a abertura de dois estabelecimentos de mini e supermercados, enquanto entre 2005 e 2007 se registaram a abertura de oito estabelecimentos.

A disponibilidade de frações comerciais indeterminadas apenas sentiu uma quebra profunda em 2011 (zero licenciamentos), não significando isso porém que se tenha fixado algum estabelecimento nessas frações, normalmente associadas a blocos de habitação coletiva.

2.1.9. Tipologia de indústria e armazenagem

ARMAZÉM PRODUTOS ALIMENTARES/AGRÍCOLAS	8
ARMAZÉM INDETERMINADO	7
ARMAZÉM PRODUTOS PETROLÍFEROS	6
ARMAZÉM PRODUTOS CONGELADOS/ENTREPOSTO FRIGORÍFICO	4
ARMAZÉM PRODUTOS ACABADOS	3
AR CONDICIONADO/REFRIGERAÇÃO INDUSTRIAL	2
CARPINTARIA E DERIVADOS MADEIRA	2
INDÚSTRIA INDIFERENCIADA	2
METALMECÂNICA	2
ARTIGOS PLÁSTICO	1
CERÂMICA	1
COMPONENTES AUTOMÓVEIS	1
EXPLORAÇÃO DE AREIAS	1
PRODUÇÃO DE MÁQUINAS	1
SERRALHARIA E ALUMÍNIOS	1
TRANSFORMAÇÃO DE PESCADO	1

Quadro 30 - Tipologia de indústria e armazenagem

Desde 2007, o maior número de licenciamentos são no setor de armazenagem, destacando-se aqui os ligados ao setor alimentar/agrícola, aos produtos petrolíferos sobretudo de apoio a outras indústrias, os de produtos congelados típicos que no município de Ílhavo, associados ao apoio ao setor pesqueiro.

Ao nível da indústria transformadora destaca-se a refrigeração industrial, carpintaria e metalomecânica.

2.1.10. Tipologia de Serviços

CABELEIREIRO/BARBEARIA	11
LAVANDARIA	4
CENTRO MÉDICO	3
CENTRO ESTÉTICA	2
JARDIM DE INFÂNCIA	2
RESIDÊNCIA PAROQUIAL	1
AGÊNCIA BANCÁRIA	1
ANÁLISES CLÍNICAS	1
CENTRO COMUNITÁRIO (em 2 fases)	1
CLÍNICA DENTÁRIA	1
EDIFÍCIO SOCIAL	1
PAVILHÃO DESPORTIVO (ALTERAÇÃO USO)	1
HOSPITAL DE CUIDADOS CONTINUADOS	1
SUORTE DE ESTAÇÃO DE RADIOCOMUNICAÇÕES	1

Quadro 31 - Tipologia de Serviços

Em termos de serviços, verifica-se que os centros estéticos (incluindo cabeleireiros) se destacam largamente doutros setores, seguindo a tendências das duas últimas décadas.

Destacam-se ainda por um lado, as lavandarias e, por outro, os centros médicos que durante a primeira década do século XXI, traduziram o forte investimento das populações nos cuidados médicos.

2.1.11. Tipo de Investidor [Por Alvarás Emitidos]

	PARTICULARES	EMPRESAS	OUTROS	
2005	175	100	4	279
2006	172	98	0	270
2007	175	95	1	271
2008	155	59	2	216
2009	111	36	4	151
2010	102	34	2	138
2011	83	16	1	100

Quadro 32 - Tipo de Investidor

Até ao ano 2007, as empresas privadas dominaram o investimento imobiliário, no município de Ílhavo, (ao nível dos blocos de habitação coletiva, comércio, indústria e serviços), com percentagens na ordem dos 55%, relativamente ao total do investimento.

No entanto, a partir de 2008 e até 2010, com a quebra no investimento na habitação coletiva, na área comercial e na industrial, os particulares passaram a dominar o investimento imobiliário no município com valores acima dos 60% do total.

Em 2011, apesar do número reduzido de licenciamentos, essa tendência veio acentuar-se atingindo valores na ordem dos 80% do investimento total, demonstrando dessa forma a quebra significativa de investimento das empresas, num período de crise económica nacional.

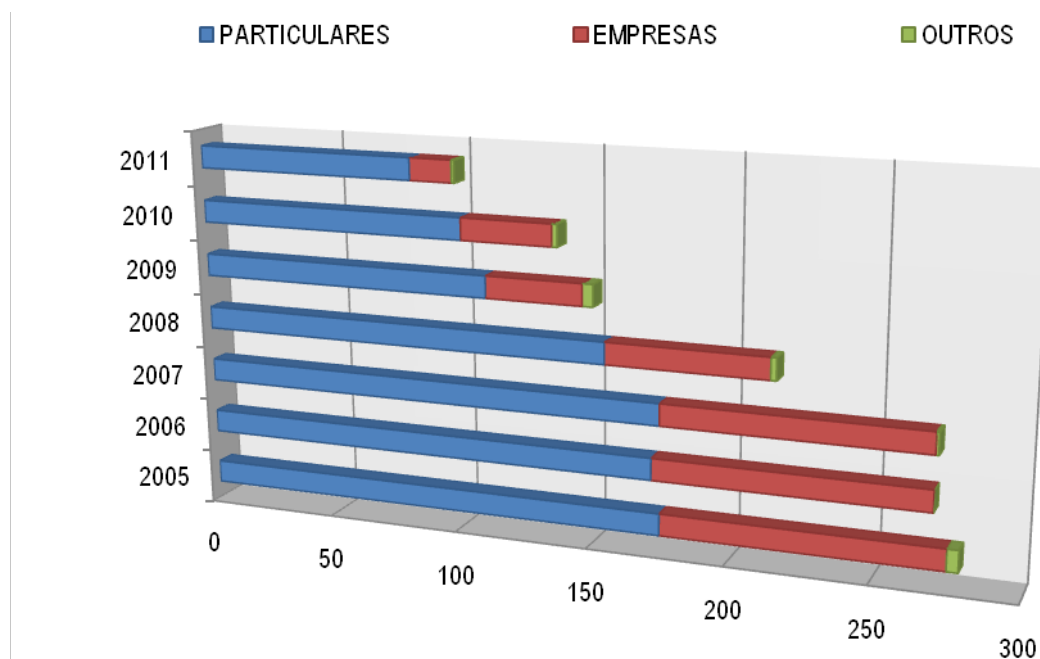


Gráfico 28 - Tipo de Investidor

2.2. Análise por freguesia

2.2.1. Licenciamentos

	Licenciamentos						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
GAFANHA CARMO	11	14	17	20	17	11	9
GAFANHA ENCARNÇÃO	49	58	46	55	35	41	19
GAFANHA NAZARÉ	90	106	100	77	52	49	33
S. SALVADOR	129	92	108	64	47	37	39
	279	270	271	216	151	138	100

Quadro 33 - Licenciamentos

Apesar da tendência geral de quebra nos licenciamentos ao longo dos últimos anos para as diversas freguesias, a Gafanha do Carmo escapou a essa regra tendo tendencialmente mantido, até 2010, um número de licenciamento maior comparativamente com 2005.

Tendo em conta o maior e o menor número de licenciamentos, ao longo dos anos, verifica-se que, relativamente a 2011, a Gafanha do Carmo teve uma queda de 55%, a Gafanha da Encarnção 67%,

a Gafanha da Nazaré 68% e S. Salvador foi a freguesia mais atingida com uma quebra de 71% de licenciamentos.

Na distribuição total dos licenciamentos, verifica-se que S. Salvador e a Gafanha da Nazaré são as freguesias onde se verifica o maior investimento imobiliário (36% do total para cada uma delas), a Gafanha da Encarnação (que em 2010 obteve mais licenciamentos que S. Salvador) representa 21% desse investimento e a Gafanha do Carmo 7%.

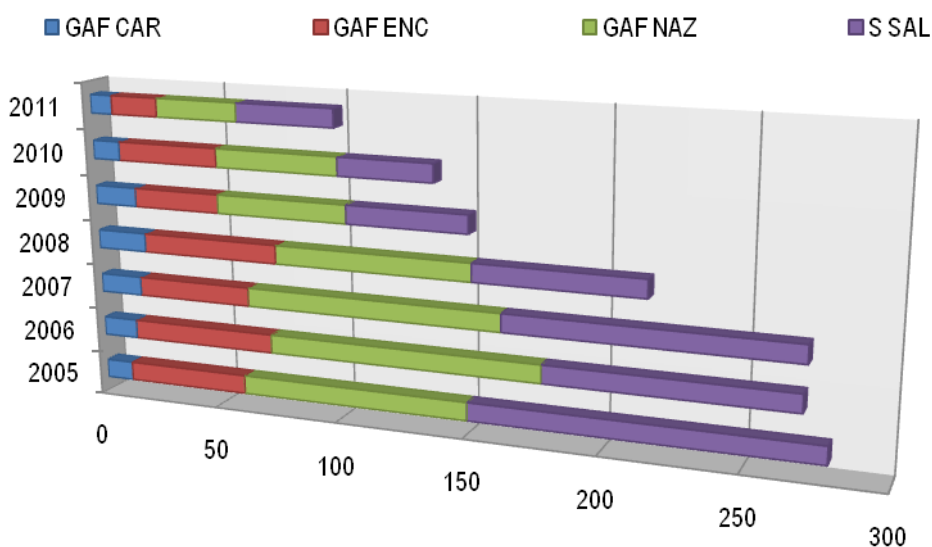


Gráfico 29 - Licenciamentos

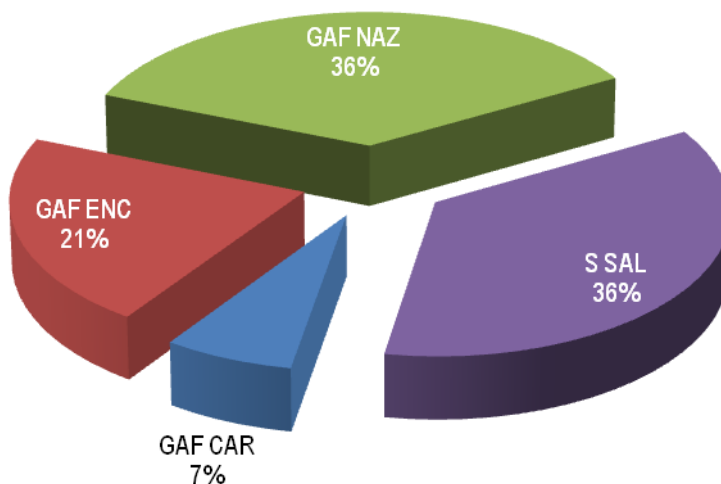


Gráfico 30 - Licenciamentos - Percentagem

2.2.2. Taxas cobradas

	Taxas Cobradas €						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
GAFANHA CARMO	5 535	11 482	5 923	7 743	8 236	8 411	8 731
GAFANHA ENCARNÇÃO	54 011	45 596	29 990	35 400	11 557	17 368	10 778
GAFANHA NAZARÉ	86 343	79 829	88 791	62 489	53 575	141 828	28 669
S. SALVADOR	88 025	54 878	63 387	29 796	35 666	17 218	24 396
	233 914	191 785	188 091	135 428	109 034	184 825	72 574

Quadro 34 – Taxas cobradas

As taxas cobradas pelo município de Ílhavo pela emissão de licenças de construção, como se compreende pela análise anterior, registaram um decréscimo na ordem dos 69%, de 2005 para 2011.

No entanto, a Gafanha do Carmo, em contraciclo, tem vindo a aumentar de forma estável as receitas para o município em termos de taxas, ao passo que as restantes freguesias apresentam quebras acima de 67%, sendo que as receitas relativas à Gafanha da Encarnação sofreram uma quebra de 80%.

A Gafanha da Nazaré, apesar de apresentar a mesma percentagem de licenciamentos que a freguesia de S. Salvador, representa porém 49% do total das receitas.

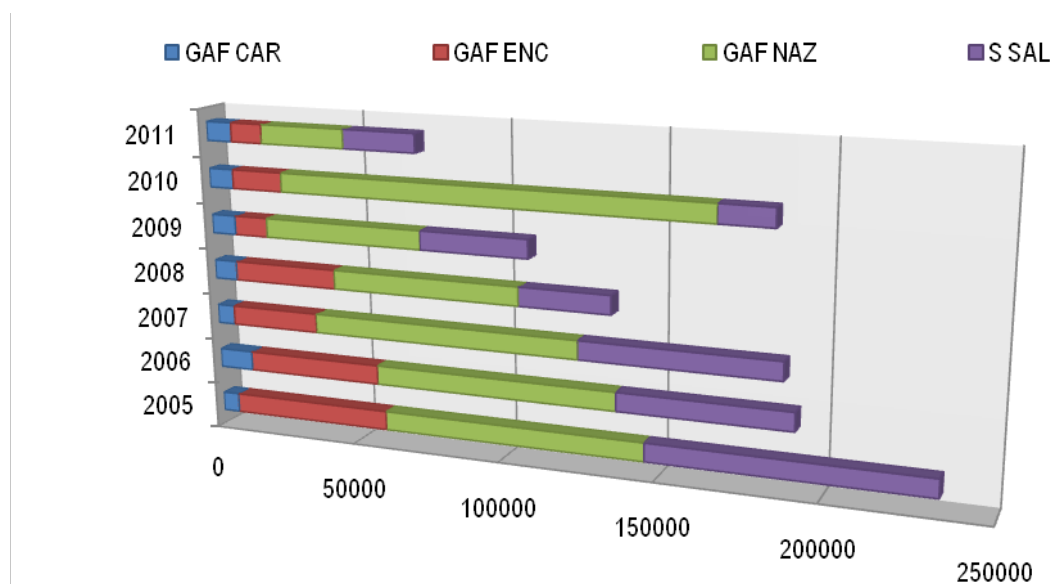


Gráfico 31 – Taxas cobradas por anos

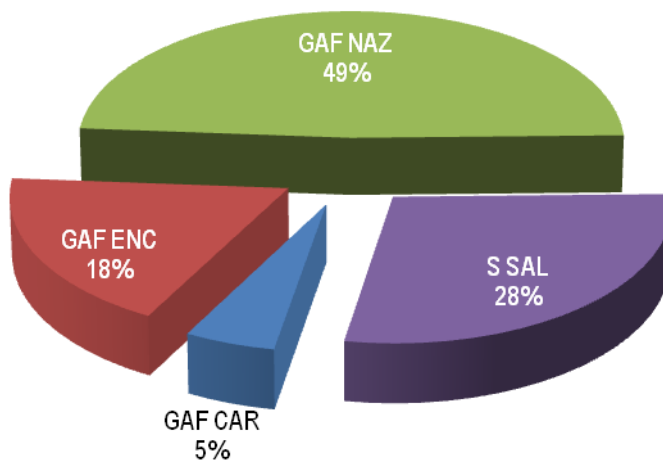


Gráfico 32 – Taxas cobradas por percentagem

2.2.3. Estimativa do custo da construção

	Estimativa do custo da construção €						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
GAFANHA CARMO	2 197 672	1 325 584	1 842 942	1104941	1 519 516	1 619 028	790 299
GAFANHA ENCARNÇÃO	3 222 372	7 289 246	3 494 952	4399706	2 353 722	3 940 252	1 164 004
GAFANHA NAZARÉ	12 495 430	10 496 807	13 667 388	5861674	4 498 061	5 438 365	5 629 199
S. SALVADOR	13 877 020	6 942 497	10 168 481	5393158	8 065 878	3 568 600	3 107 447
	31 792 494	26 054 134	29 173 763	16 759 479	16 437 177	14 566 245	10 690 949

Quadro 35 - Estimativa do custo da construção

A freguesia da Gafanha da Nazaré representa 40% do total estimado de investimento na área da construção no município de Ílhavo. Comparando os anos de 2005 e 2011 teve, porém, uma quebra de investimento na ordem dos 55%. Ainda assim esse valor é menor que os 67% registados no total do município.

A freguesia de S. Salvador é a mais penalizada com 77% de redução no investimento.

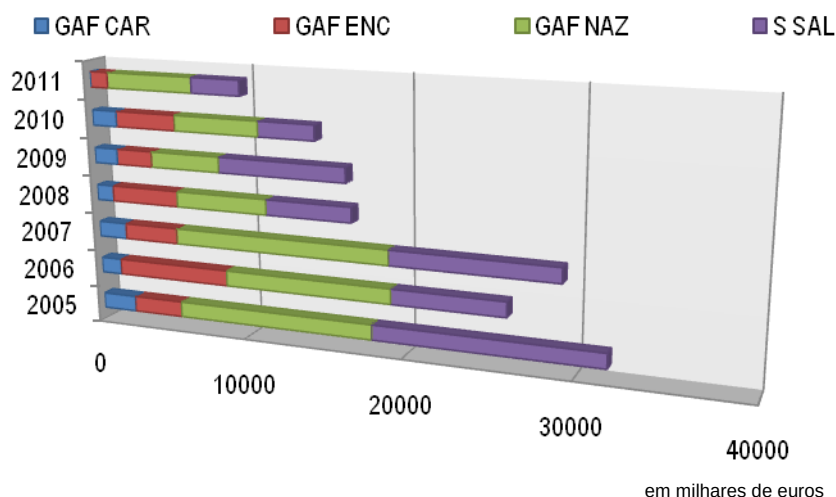


Gráfico 33 - Estimativa do custo da construção por ano

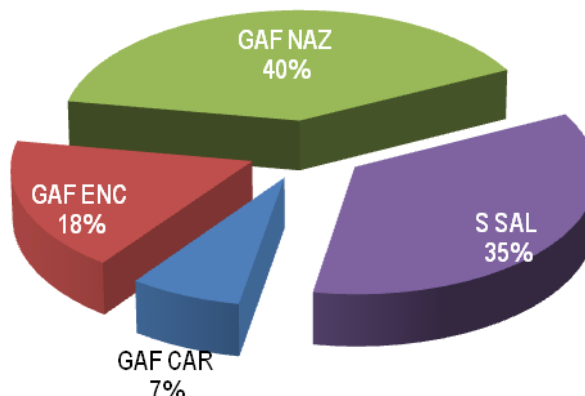


Gráfico 34 - Estimativa do custo da construção por percentagem

2.2.4. Tipologia Habitacional [Novos]

	tipologia habitacional – totais							
	FOGOS	SUP. HABITAÇÃO m ²	T0	T1	T2	T3	T4	T5>
GAFANHA CARMO	68	14 002	1	0	19	32	14	2
GAFANHA ENCARNÇÃO	192	36 646	9	16	41	66	57	3
GAFANHA NAZARÉ	609	103 689	16	78	216	190	100	9
S. SALVADOR	469	88 147	4	14	139	137	172	3
	1338	-	30	108	415	425	343	17

Quadro 36 - Tipologia Habitacional [Novos]

A Gafanha da Nazaré é a freguesia do município com maior número de fogos licenciados, com 55% do total, percentagem que aumenta para 80% se somado ao valor registado em S. Salvador. Apesar das restantes freguesias ao longo dos anos terem aumentado a sua quota, não ultrapassam no total os 20% de novos fogos no município.

Na Gafanha do Carmo, na Gafanha da Encarnção e em S. Salvador as tipologias dominantes são as associadas às moradias unifamiliares (T3 e T4) e na Gafanha da Nazaré destacam-se os T2, tipologia dominante dos blocos de habitação coletiva.

Em 2005, a freguesia de S. Salvador registou o maior número de licenciamento de fogos de habitação, no entanto, a Gafanha da Nazaré ao longo dos últimos anos, e apesar da quebra verificada, passou a ser a freguesia com maior número de licenciamentos, quer em termos globais, quer ao nível das tipologias T0, T1, T2, T3 e T5. A freguesia de S. Salvador apenas registou um maior número de licenciamentos ao nível dos T4, tipologia típica das moradias unifamiliares.

Em resumo, entre 2005 e 2011, foram licenciados no município de Ílhavo menos 248 fogos (-75%), sendo as freguesias da Gafanha da Encarnção e de S. Salvador as mais penalizadas (aproximadamente menos 86% cada uma); por sua vez a Gafanha da Nazaré teve uma quebra de 59% e a Gafanha do Carmo de 33%.

Os quadros seguintes permitem ter uma visão exaustiva sobre a evolução dos licenciamentos por tipologias nas várias freguesias e durante os anos de estudo.

Importa registar alguns fatos, entre 2005 e 2011:

- A Gafanha do Carmo manteve sem alteração o número de licenciamentos de T3 e T4.

- A Gafanha da Encarnação teve uma quebra de 86% de licenciamentos, distribuídos de forma equilibrada entre todas as tipologias.
- Por sua vez, a Gafanha da Nazaré passou de 11 fogos T0 licenciados em 2005 para nenhum licenciado em 2011; teve uma ligeira subida nos T3 e uma queda acentuada de licenciamentos ao nível dos T4.
- Finalmente, em S. Salvador a queda foi de 87% de licenciamentos, afetando sobretudo a tipologia T2 (passou de 58 para nenhum licenciamento) e os T4, que passaram de 56 em 2011 para apenas 8 licenciamentos em 2011.

2005

	FOGOS	SUP. HABITAÇÃO m ²	T0	T1	T2	T3	T4	T5>
GAFANHA CARMO	9	1 716	1	0	3	3	2	0
GAFANHA ENCARNÇÃO	49	9 248	5	7	8	15	13	1
GAFANHA NAZARÉ	111	19 243	11	17	37	18	26	2
S. SALVADOR	159	28 541	1	7	58	36	56	1
	328	58 748	18	31	106	72	97	4

Quadro 37 - Tipologia Habitacional - 2005

2006

	FOGOS	SUP. HABITAÇÃO m ²	T0	T1	T2	T3	T4	T5>
GAFANHA CARMO	14	2 783	0	0	3	7	4	0
GAFANHA ENCARNÇÃO	36	7 547	1	2	12	16	5	0
GAFANHA NAZARÉ	129	20 925	2	23	44	39	20	1
S. SALVADOR	91	15 921	0	1	29	38	23	0
	270	47 176	3	26	88	100	52	1

Quadro 38 - Tipologia Habitacional - 2006

2007

	FOGOS	SUP. HABITAÇÃO m ²	T0	T1	T2	T3	T4	T5>
GAFANHA CARMO	11	2 005	0	0	6	2	2	1
GAFANHA ENCARNÇÃO	21	4 265	0	2	3	8	8	0
GAFANHA NAZARÉ	166	27 856	3	12	77	50	23	1
S. SALVADOR	97	19 512	0	2	20	25	50	0
	295	53 638	3	16	106	85	83	2

Quadro 39 - Tipologia Habitacional - 2007

2008

	FOGOS	SUP. HABITAÇÃO m ²	T0	T1	T2	T3	T4	T5>
GAFANHA CARMO	11	2 311	0	0	2	7	1	1
GAFANHA ENCARNÇÃO	40	6 577	3	1	10	11	14	1
GAFANHA NAZARÉ	53	10 070	0	0	9	30	13	1
S. SALVADOR	48	8 641	0	1	15	14	17	1
	152	27 599	3	2	36	62	45	4

Quadro 40 - Tipologia Habitacional - 2008

2009

	FOGOS	SUP. HABITAÇÃO m ²	T0	T1	T2	T3	T4	T5>
GAFANHA CARMO	9	2 326	0	0	1	5	3	0
GAFANHA ENCARNÇÃO	10	2 495	0	0	0	3	7	0
GAFANHA NAZARÉ	39	7 364	0	6	10	14	8	1
S. SALVADOR	26	5 689	0	0	9	8	9	0
	84	17 874	0	6	20	30	27	1

Quadro 41 - Tipologia Habitacional - 2009

2010

	FOGOS	SUP. HABITAÇÃO m ²	T0	T1	T2	T3	T4	T5>
GAFANHA CARMO	8	1 614	0	0	3	5	0	0
GAFANHA ENCARNÇÃO	29	4 872	0	4	7	9	8	1
GAFANHA NAZARÉ	65	10 719	0	17	19	18	8	3
S. SALVADOR	27	4 880	0	2	8	7	9	1
	129	22 085	0	23	37	39	25	5

Quadro 42 - Tipologia Habitacional - 2010

2011

	FOGOS	SUP. HABITAÇÃO m ²	T0	T1	T2	T3	T4	T5>
GAFANHA CARMO	6	1 247	0	0	1	3	2	0
GAFANHA ENCARNÇÃO	7	1 642	0	0	1	4	2	0
GAFANHA NAZARÉ	46	7 512	0	3	20	21	2	0
S. SALVADOR	21	4 963	3	1	0	9	8	0
	80	15 364	3	4	22	37	14	0

Quadro 43 - Tipologia Habitacional - 2011

Fogos por Freguesia

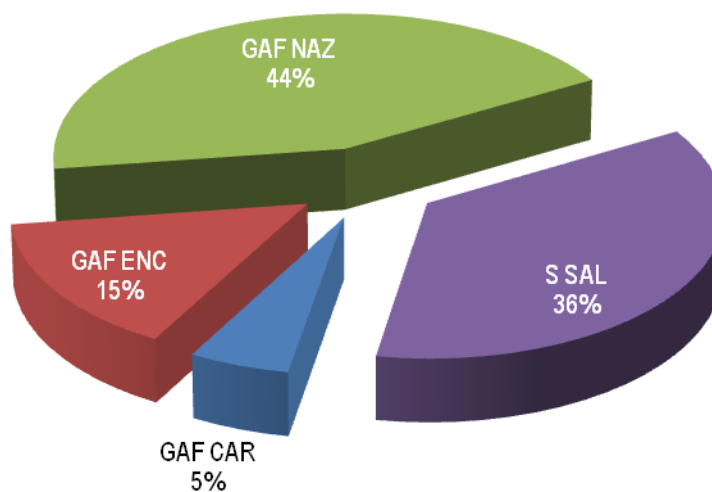


Gráfico 35 – Fogos por freguesia

Gafanha do Carmo

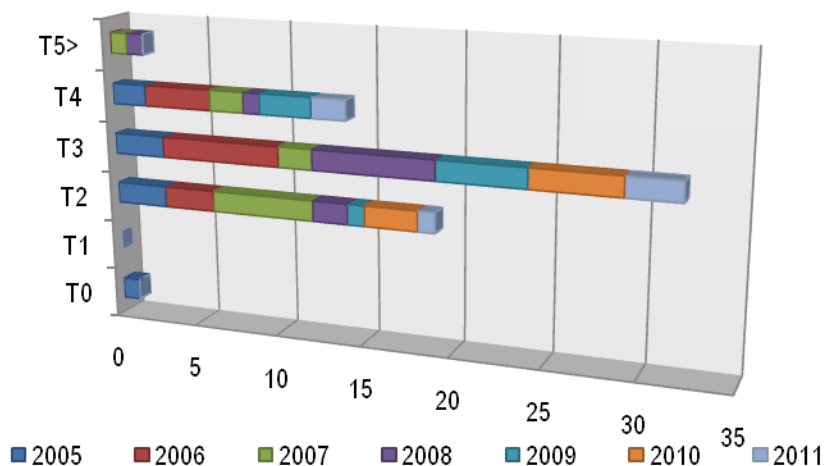


Gráfico 36 - Tipologia Gafanha do Carmo

Gafanha da Encarnação

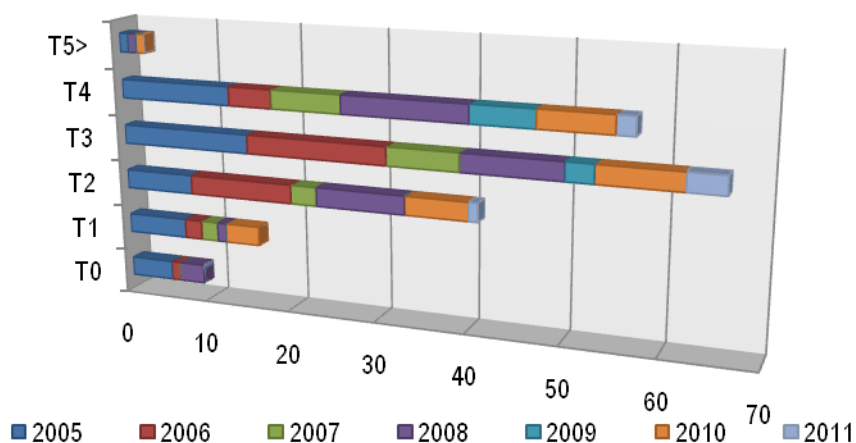


Gráfico 37 - Tipologia Gafanha da Encarnação

Gafanha da Nazaré

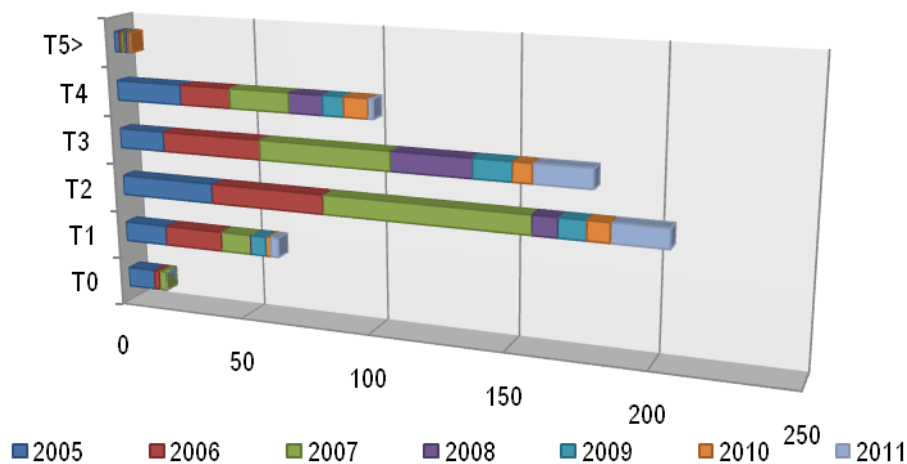
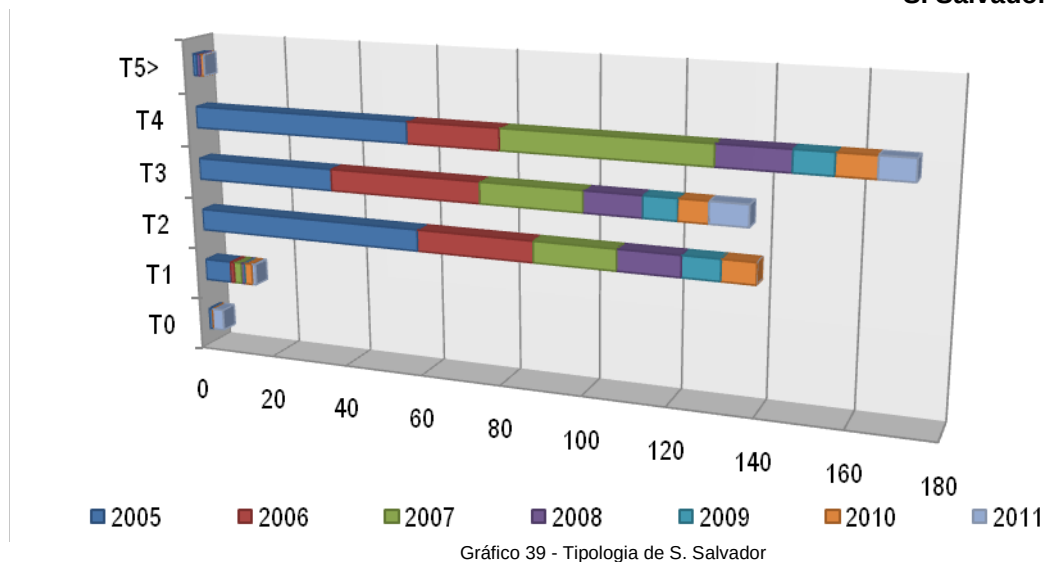


Gráfico 38 - Tipologia Gafanha da Nazaré

S. Salvador



2.2.5. Outras tipologias de uso por Freguesia [Novos]

	Comércio							
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
GAFANHA CARMO	1	1	0	2	1	1	0	6
GAFANHA ENCARNAÇÃO	4	10	5	2	3	2	0	26
GAFANHA NAZARÉ	11	14	6	6	8	4	1	50
S. SALVADOR	4	10	7	3	2	2	1	29
	20	35	18	13	14	9	2	

Quadro 44 - Outras tipologias de uso - Comércio

Comparando o ano de 2006 (com mais licenciamentos) com o ano de 2011, o comércio sofreu uma quebra de 94%, sendo a Gafanha da Nazaré a freguesia onde essa tendência se verificou de forma mais acentuada.

S. Salvador e a Gafanha da Encarnação, com número de licenciamentos comerciais aproximados, tiveram descidas constantes e a Gafanha do Carmo não tem projeção nesta área.

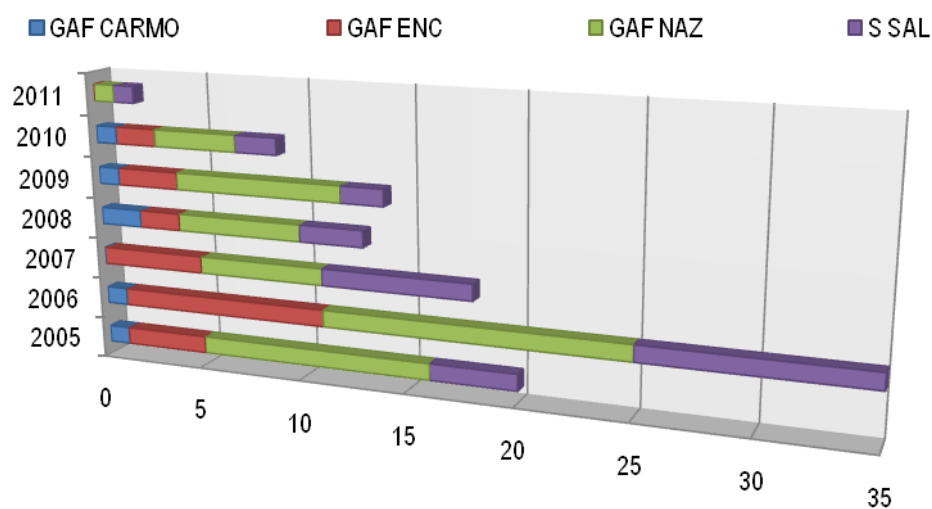


Gráfico 40 - Outras tipologias de uso - Comércio

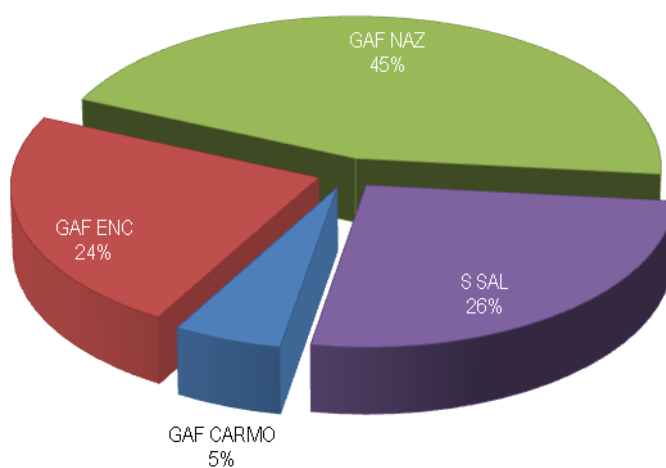


Gráfico 41 - Outras tipologias de uso - Comércio - Percentagem

	Superfície Comercial m ²						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
GAFANHA CARMO	172	177	0	185	192	180	0
GAFANHA ENCARNÇÃO	559	1 928	2 496	383	1 307	289	0
GAFANHA NAZARÉ	1 732	1 308	493	742	987	174	14
S. SALVADOR	114	3 551	728	510	241	92	334
	2 577	6 967	3 717	1 820	1 228	735	348

Quadro 45 - Superfície Comercial

	Serviços						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
GAFANHA CARMO	0	0	1	0	1	1	0
GAFANHA ENCARNÇÃO	2	0	0	1	0	0	1
GAFANHA NAZARÉ	5	2	1	2	1	0	0
S. SALVADOR	2	2	6	2	1	0	0
	9	4	8	5	3	1	1

Quadro 46 - Serviços

Relativamente aos serviços licenciados pelo município refira-se apenas que os números têm vindo a descer desde 2008 e nos anos de 2010 e de 2011 apenas houve um licenciamento dessa atividade.

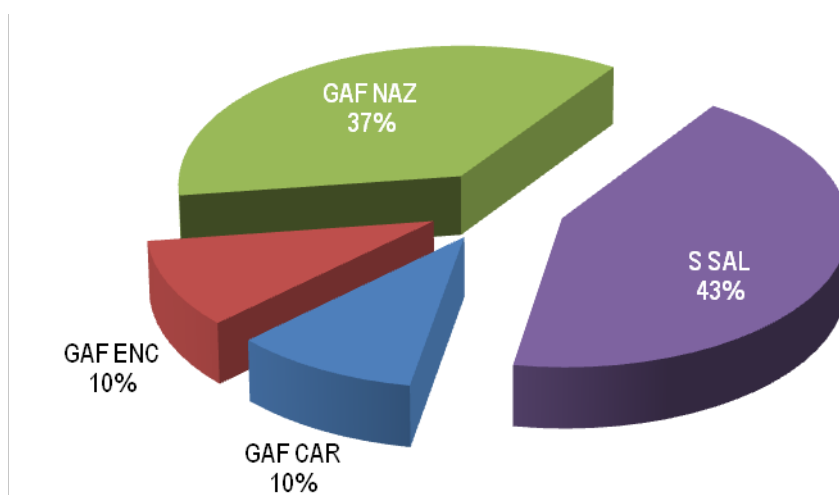


Gráfico 42 - Serviços

2.3. Investidores – Origem

2005

	ESTIMATIVA €
ÍLHAVO	18 071 907
AVEIRO	7 804 395
VAGOS	4 161 672
OLIVEIRA DO BAIRRO	1 591 052
...	

Quadro 47 - Investidores – Origem - 2005

2006

	ESTIMATIVA €
ÍLHAVO	16 435 556
AVEIRO	6 082 508
VAGOS	3 299 529
...	

Quadro 48 - Investidores – Origem - 2006

2007

	ESTIMATIVA €
ÍLHAVO	18 033 902
OLIVEIRA DO BAIRRO	3 377 931
AVEIRO	3 060 811
VAGOS	2 505 556
...	

Quadro 49 - Investidores – Origem - 2007

2008

	ESTIMATIVA €
ÍLHAVO	10 347 196
AVEIRO	3 947 429
VAGOS	808 650
OLIVEIRA DO BAIRRO	747 309
...	

Quadro 50 - Investidores – Origem - 2008

2009

	ESTIMATIVA €
ÍLHAVO	12 227 357
AVEIRO	1 847 737
VAGOS	1 008 596
COIMBRA	699 121
OLIVEIRA DO BAIRRO	393 348
MIRA	146 898
...	

Quadro 51 - Investidores – Origem - 2009

2010

	ESTIMATIVA €
ÍLHAVO	9 280 042
VAGOS	2 093 886
AVEIRO	1 281 252
CAMINHA	993 636
MIRA	442 048
OLIVEIRA DO BAIRRO	9 755
...	

Quadro 52 - Investidores – Origem - 2010

2011

	ESTIMATIVA €
ÍLHAVO	5 850 343
AVEIRO	1 585 586
ESTARREJA	1 204 680
VAGOS	672 063
...	

Quadro 53 - Investidores – Origem - 2011

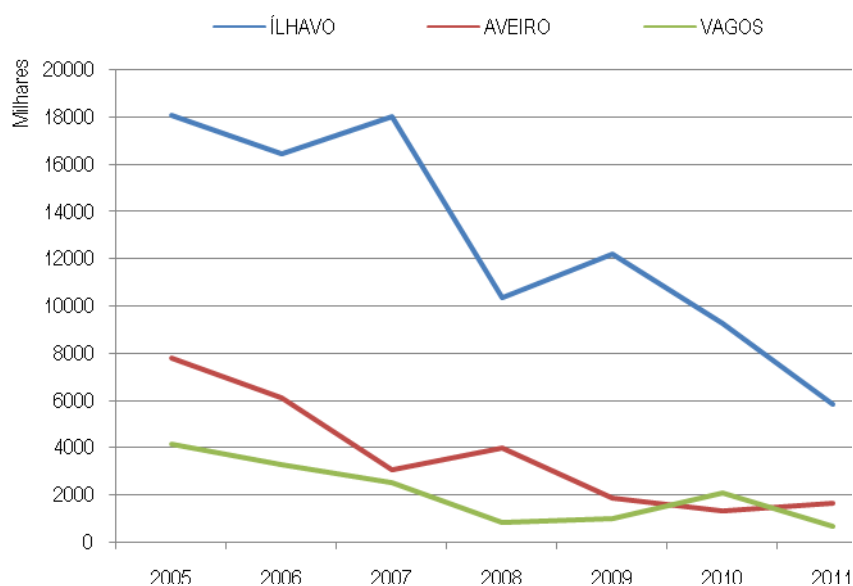


Gráfico 43 - Investidores – Origem

Os maiores investidores em Ílhavo no setor da construção são os residentes no próprio município, seguidos dos municípios vizinhos de Aveiro e Vagos.

Destaque-se apenas a quebra acentuada dos investidores residentes e o facto de Aveiro e Vagos manterem nos últimos anos investimentos constantes.

2.4. Mão de obra - Origem [Empreiteiro]

2005

	ESTIMATIVA €
ÍLHAVO	12 249 160
VAGOS	8 113 919
AVEIRO	7 130 190
ALBERGARIA-A-VELHA	1 079 335
SANTA MARIA FEIRA	619 094
ÁGUEDA	584 536
OLIVEIRA DO BAIRRO	454 076

Quadro 54 - Mão de obra - Origem - 2005

2006

	ESTIMATIVA €
ÍLHAVO	6 309 761
VAGOS	6 350 208
AVEIRO	4 517 203
ALBERGARIA-A-VELHA	1 646 204
SANTA MARIA FEIRA	837 831
OLIVEIRA DO BAIRRO	226 791

Quadro 55 - Mão de obra - Origem - 2006

2007

	ESTIMATIVA €
VAGOS	6 409 596
ÍLHAVO	5 715 571
AVEIRO	5 267 199
OLIVEIRA DO BAIRRO	2 821 847
SEVER DO VOUGA	1 027 721

Quadro 56 - Mão de obra - Origem - 2007

2008

	ESTIMATIVA €
VAGOS	3 693 215
ÍLHAVO	3 537 740
AVEIRO	2 634 982

OLIVEIRA DO BAIRRO	2 569 893
ALBERGARIA-A-VELHA	161 734

Quadro 57 - Mão de obra - Origem - 2008

2009

	ESTIMATIVA €
CALDAS DA RAINHA	4 255 456
VAGOS	4 018 313
ÍLHAVO	3 188 552
AVEIRO	1 298 088
ALBERGARIA-A-VELHA	997 800
OLIVEIRA DO BAIRRO	891 780

Quadro 58 - Mão de obra - Origem - 2009

2010

	ESTIMATIVA €
ÍLHAVO	6 889 016
VAGOS	3 582 631
AVEIRO	1 496 701
SEVER DO VOUGA	657 850
OLIVEIRA DO BAIRRO	338 230
ALBERGARIA-A-VELHA	324 199

Quadro 59 - Mão de obra - Origem - 2010

2011

	ESTIMATIVA €
ÍLHAVO	3 765 548
VAGOS	1 899 781
AVEIRO	1 892 109
VAGOS	1 177 941
SANTA COMBA DÃO	643 250
OLIVEIRA DO BAIRRO	435 216

Quadro 60 - Mão de obra - Origem - 2011

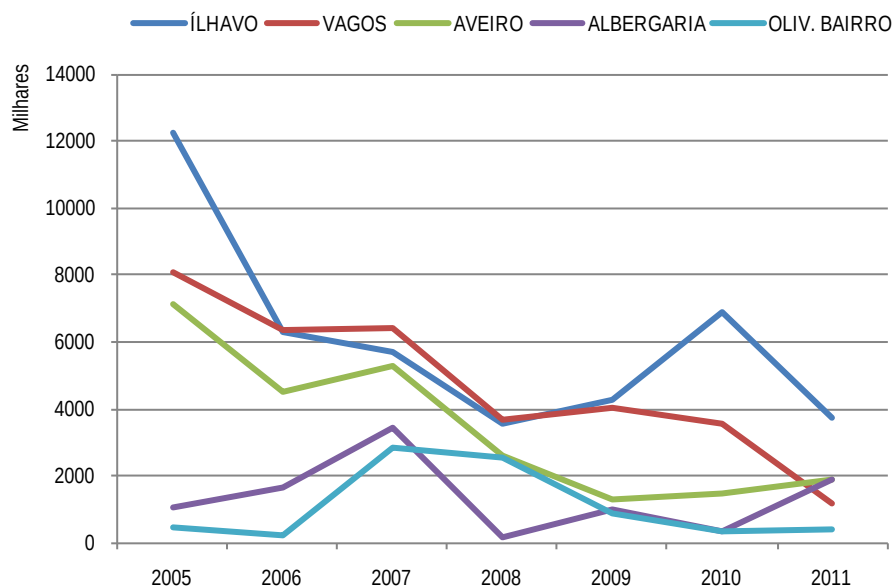


Gráfico 44 - Mão de obra - Origem

A origem das empresas de construção que desenvolveram atividade no município não sofreu grande alteração.

Ílhavo manteve-se como a principal origem, embora só em 2011, Vagos tenha sofrido um afastamento mais acentuado dos valores de Ílhavo.

Por sua vez, Aveiro, Albergaria-a-Velha e Oliveira do Bairro mantiveram nos últimos anos valores mais ou menos constantes.

Conclusão

Face a toda a complexidade que envolve a habitação e os problemas sociais que lhe estão associados, consideramos imprescindível a realização de um trabalho de maior proximidade e de acompanhamento aos proprietários e aos arrendatários municipais.

Somente através de uma política de proximidade com diferentes contextos sociais se poderá definir estratégias de intervenção que possibilitem de forma integrada o reajuste do modelo de gestão habitacional à realidade local.

Embora o município tenha presente um razoável número de alojamentos, em grande parte distribuídos pela freguesia de S.Salvador e Gafanha da Nazaré, estes encontram-se com um decréscimo acentuado no número de indivíduos por fogo, passado de 1,99% em 2001 para 1,76 em 2011, o aglomerado familiar de 2 pessoas, inicia agora uma tendência de individualismo, passando para 1 habitante por fogo.