



Aalborg Universitet

AALBORG  
UNIVERSITY

## Requalificação e gentrificação no centro histórico do Porto

Alves, Sonia

Publication date:  
2016

[Link to publication from Aalborg University](#)

### Citation for published version (APA):

Alves, S. (2016). *Requalificação e gentrificação no centro histórico do Porto*. Abstract from Aula Aberta de Desenvolvimento Regional, Mestrado de Geografia Universidade do Minho.

### General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

### Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.



Universidade do Minho  
Departamento de Geografia

28 de abril de 2016

14:45h - Laboratório de Geografia Física  
Dep. Geografia - UM

Ciclo de Palestras  
Mestrado em Geografia

## Aula Aberta DESENVOLVIMENTO REGIONAL

# Requalificação e Gentrificação no Centro Histórico do Porto

Sónia Alves

Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa

Danish Building Research Institute, Aalborg University in Copenhagen

# Estrutura da apresentação

- Mudanças nas estruturas de emprego e de ocupação da cidade pós-industrial;
- Teses divergentes: polarização vs. profissionalização e o exemplo de Londres
- O conceito de gentrificação
- A gentrificação: definições, causas (cf. do lado da oferta e da procura, políticas), como medir e consequências.

# Estrutura da apresentação (cont.)

- O caso do Porto
  - ❖ Mudanças nas estruturas social, económica e de ocupação, diferentes escalas de análise:
    - Macro territorial (9 concelhos centrais);
    - Meso territorial (zoom nas freguesias com um foco no centro histórico)
    - Micro territorial (a escala dos quarteirões)

# Mudanças na estrutura de emprego e de ocupação da cidade

- Cidade pós industrial (o declínio do emprego secundário e o crescimento do comércio e serviços)
- Mudanças na estrutura de ocupação de classes e de rendimentos
- Os efeitos destas mudanças na procura de habitação e em processos de redistribuição socio-espacial.

# Estrutura de ocupações (emprego) da população residente

- Por grupos socioeconómicos:

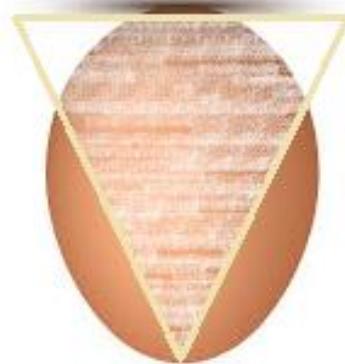
- ✓ Empresários com profissões intelectuais, científicas e técnicas
- ✓ Empresários da indústria, comércio e serviços
- ✓ Pequenos patrões com profissões intelectuais e científicas
- ✓ Profissionais intelectuais e científicos independentes
- ✓ Quadros técnicos e intermédios
- ✓ Trabalhadores administrativos do comércio e serviços não qualificados
- ✓ Operários não qualificados



# Efeitos da reestruturação económica na cidade pós- industrial

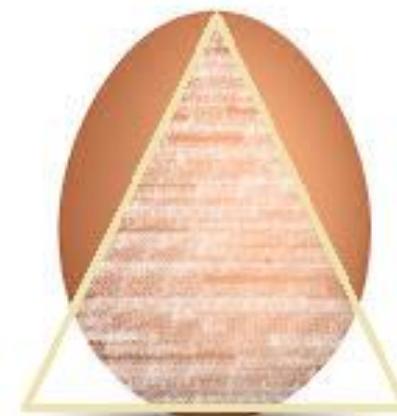
## Professionalização?

classe média- alta aumenta, em valores relativos e absolutos? (cf. gestores e técnicos com maiores qualificações)



## Proletarização?

Aumento das classe com menores níveis de qualificação, instrução e rendimentos?



# A tese da polarização social das cidades globais de Saskia Sassen



Como resultado de fenómenos da globalização e das migrações internacionais.

Aumento (em valores absolutos e relativos) dos que se situam no topo e na base das qualificações e rendimentos?

# A tese da profissionalização

Chris Hamnett rejeita a tese de polarização social defendida por Sassen, com base em evidências empíricas para o caso de Londres.

Alternativamente defende a tese de profissionalização e da gentrificação: “a classe média- alta está a afastar uma anterior população operária”.

# O caso de Londres (1981-1991)

Grouped SEGs	1981	1991	Absolute change	Change (%)	1981 (%)	1991 (%)	1981-91 (ppc)
<b>Professional</b>							
3, 4 workers	12,697	14,316	1,637	12.9	6.4	8.2	1.8
1, 2, 13 Managers	31,961	35,472	3,511	11	16.1	20.4	4.2
5, 6 Non-manual workers	43,528	41,361	-2,167	-5	22	23.7	1.7
8, 9, 12, 14	59,809	48,142	-11,667	-19.5	30.2	27.6	-2.6
7, 10, 15 manual	28,377	21,635	-6,742	-23.8	14.3	12.4	-1.9
11, unskilled manual	11,402	7,739	-3,663	-32.1	5.7	4.4	-1.3
16, 17, gov.	10,225	5,630	-4,595	-10.2	5.1	3.2	-1.9
Total	197,981	174,295	-23,686	-12	100	100	0

Sources: Censuses of Population, 1981 and 1991, Economic Activity Tables (10% data).

↓  
Perda de população com menores  
qualificações e rendimentos

# O caso de Londres (2001-2011)

	Number 2011	%	2001	%	Absolute	% Change
1. Higher managerial, administrative and professional occupations	807,936	16.5	640,162	17.1	167,774	26.21
2. Lower managerial, administrative and professional occupations	1,410,785	28.7	1,178,092	31.4	232,693	19.75
<u>Middle Class</u>	2,218,721	45.2	1,818,254	48.5	400,467	22.02
3. Intermediate occupations	723,354	14.7	542,568	14.5	180,786	33.32
4. Small employers and own account workers	575,331	11.7	339,188	9.0	236,143	69.62
5. Lower supervisory and technical occupations	305,781	6.2	264,617	7.1	41,164	15.56
<u>Lower Middle or Intermediate Class</u>	1,604,466	32.7	1,146,373	30.6	458,093	39.96
6. Semi-routine occupations	633,790	12.9	479,074	12.8	154,716	32.29
7. Routine occupations	453,923	9.2	306,901	8.2	147,022	47.91
<u>Working class</u>	1,087,713	22.1	785,975	21.0	301,738	38.39
Sub total classified	4,910,900	100	3,750,602	100	1,160,298	31
Not classified	700,292	11.4	1,230,975	23.2	-530,683	-43.11
Unemployed etc	506,290	8.3	318,704	6.0	187,586	23.0
All categories: NS-SeC	6,117,482	100.0	5,300,281		817,201	15.42

Source: Chris Hamnett (2015) The changing occupational class composition of London, City, 19:2-3, 239-246

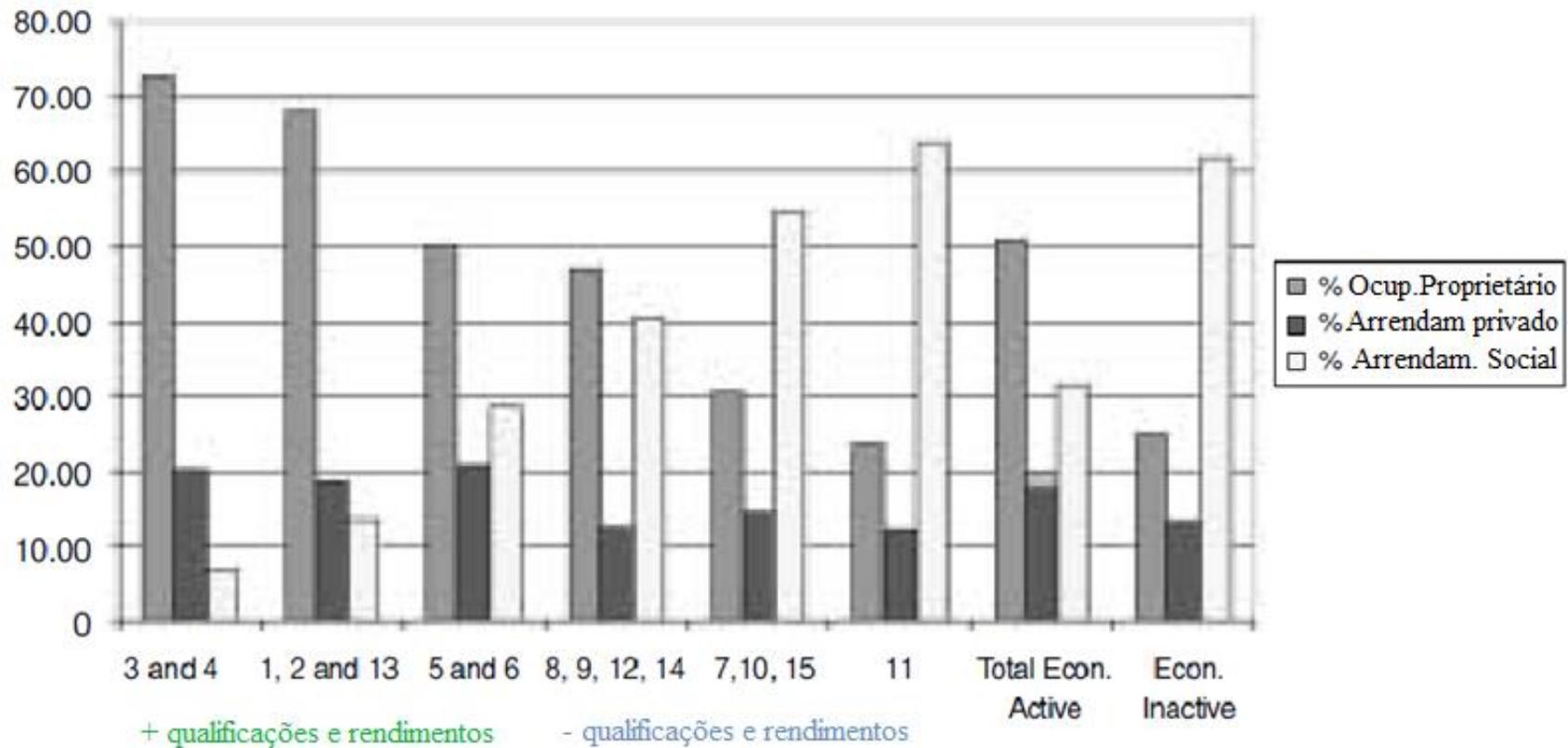
# Mudanças na cidade e as políticas

Mudanças na estrutura de emprego e ocupação

Mudanças na estrutura social e de rendimentos

Mudanças nos mercados de habitação?

# A crescente polarização social dos mercados de habitação de Londres



# O conceito de gentrificação

- O conceito conota um processo que opera nos mercados de habitação, refere a reabilitação de habitação e a sua posterior ocupação por uma classe médio-alta (Smith & Williams, 2007).
- Um processo em que grupos sociais com maior poder de compra afastam os de menor poder de compra.

# Gentrificação - definições

- A requalificação ou renovação urbana trazem a mudança e o afastamento dos grupos de população de menor rendimento.
- É um processo muito mais vasto que a simples requalificação de edifícios para uso residencial
- A requalificação do edificado é apenas uma faceta de processos de transformação mais vastos (cf. económico, social e político)

# Gentrificação – causas do lado da oferta e da procura

- Económicas
  - Mudança nos padrões de emprego e de ocupação das cidades (Hamnett);
- Culturais
  - Novos valores culturais e preferências residenciais, por exemplo por um estilo de vida central vs. suburbano (Ley, 1980);

# Procura vs. Oferta



Investimento público e privado na requalificação de edifícios e áreas com potencial de gentrificação (cf. palacetes degradados, fácil acessibilidade, etc.)



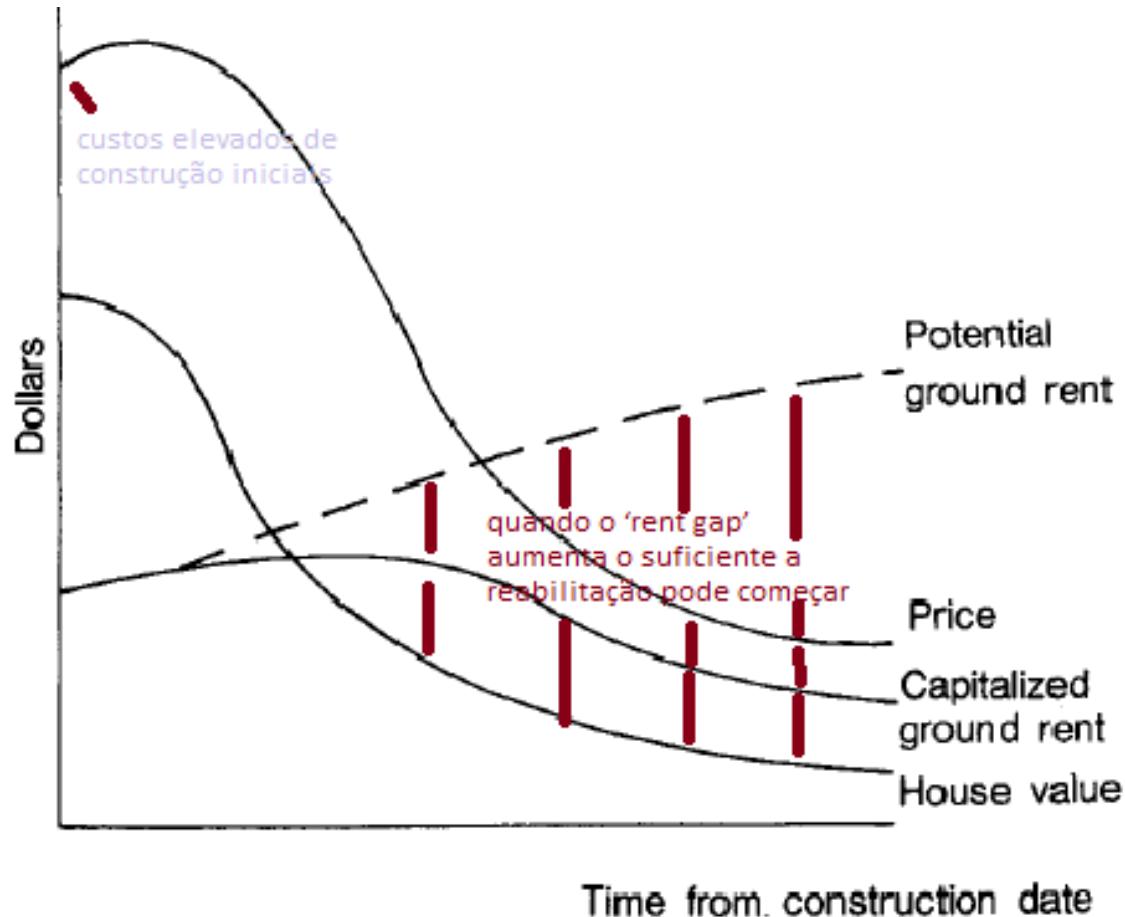
Mudanças nas estruturas familiares e nas estruturas de consumo; os DINKY (uma nova secção da classe média- alta) e a gentrificação das áreas centrais.

# A Teoria do ‘rent gap’ (Smith, 1979)

- Procura explicar os mecanismos que propiciam a gentrificação;
- Smith defende que só olhando para o lado da oferta é possível explicar porque algumas áreas são atrativas para o investimento lucrativo e outras não.
- A gentrificação é explicada como o resultado de ciclos de investimento, de desvalorização e de reinvestimento (cf. nas áreas urbanas centrais).

# A depreciação do capital investido e a condição económica que torna lucrativo o reinvestimento

- ✓ Como resultados de processos de suburbanização e envelhecimento do edificado, as áreas centrais perdem valor económico
- ✓ Quando a diferença entre o valor atual da renda capitalizada e o valor potencial da renda ao seu melhor uso é suficientemente grande, o mercado procura capturar essa diferença de valor



# Smith (1979)

Gentrification occurs when the gap is wide enough that developers can purchase shells cheaply, can pay the builders' costs and profit for rehabilitation, can pay interest on mortgage and construction loans, and can then sell the end product for a sale price that leaves a satisfactory return to the developer.

# Ruth Glass (1964)

“One by one, many of the working class quarters of London have been invaded by the middle classes—upper and lower. Once this process of ‘gentrification’ starts in a district it goes on rapidly until all or most of the original working class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed”

# Causas Políticas

- As políticas nacionais e locais (cf. habitação, revitalização económica, requalificação urbana) através dos seus múltiplos instrumentos, podem favorecer (ou contrariar) processos de gentrificação.
- A extensão e o envolvimento do estado varia consideravelmente entre países e municípios (em função de ideologias, pressão da procura, etc.).

# Diferentes vagas de gentrificação: estado / mercado privado

- Esporádica mas com significante envolvimento do estado (cf. financiamento a fundo perdido) o estado orquestra diretamente a gentrificação;
- Indireta mas amplificada, o estado apoia investimentos privados que favorecem processos de gentrificação e de especulação imobiliária;
- Revanchista, o estado apoia processos de despejo ou afastamento forçado de famílias de baixos rendimentos (cf. via legislação).

# Como medir a gentrificação

- Métodos de análise qualitativa (cf. etnográficos)
  - Trabalho de campo (cf. levantamento funcional, observação direta)
  - Entrevistas (moradores e ex-moradores, atores institucionais, etc.)
  - Análise de documentos políticos.
- Métodos de análise quantitativa / estatística (cf. censos à população e habitação)
  - Examinar tendências dos mercados de habitação (cf. aumento preços rendas, valores de transação edifícios níveis degradação/requalificação);
  - Observar mudanças na composição social da população residente (aumento de população residente com maiores níveis de qualificações/rendimentos?)

# O teste da gentrificação aplicado ao centro histórico do Porto



# Hipóteses

- A substituição de famílias de baixo rendimento por famílias da classe média-alta, no contexto de transformações económicas e das políticas urbanas e de habitação;
- A investigação não foca diretamente os processos de ‘gentrificação comercial’, mas considera os seus efeitos nos processos de gentrificação residencial (cf. aumento das rendas, alteração de usos dos edifícios após a sua requalificação)

# Pressupostos

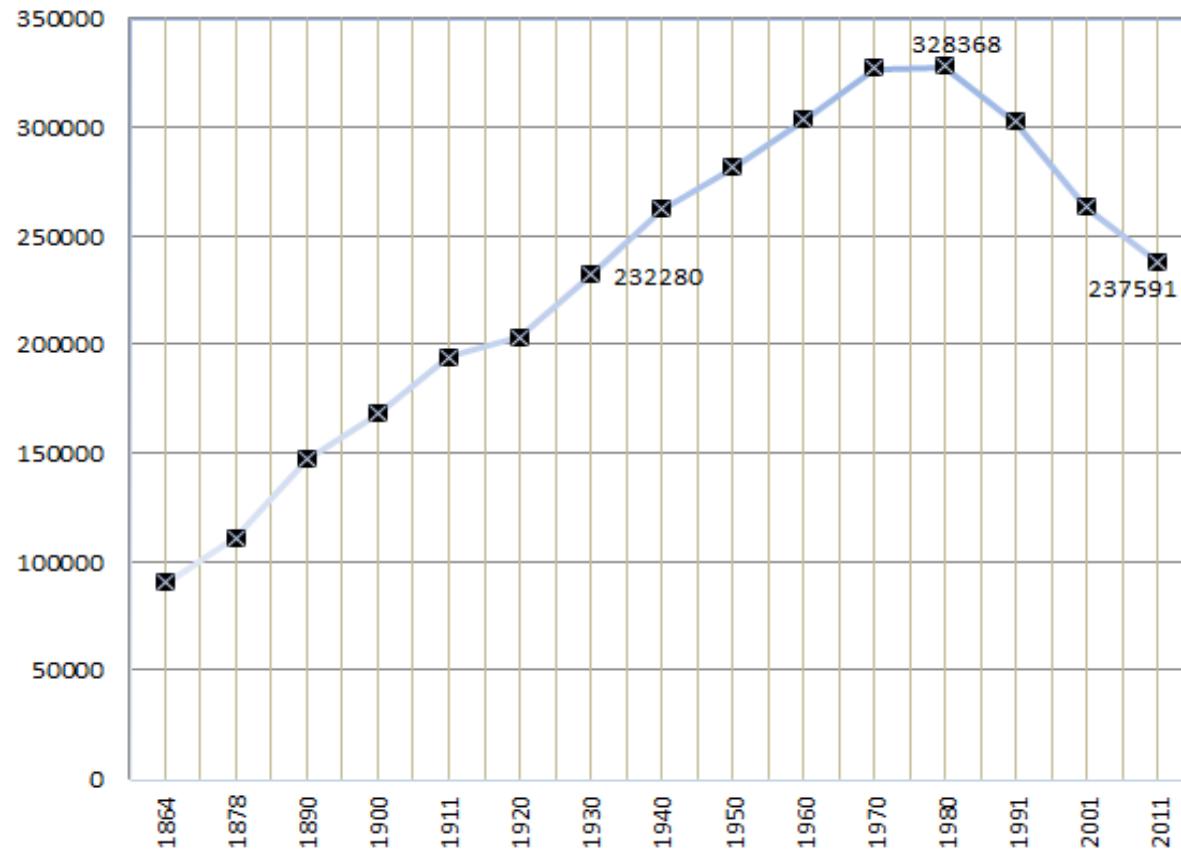
Quando um bairro se torna ‘gentrificado’ não é apenas a estrutura de habitação que muda (por norma no sentido do aumento dos proprietários ocupantes e da diminuição das opções de arrendamento económicas), mas muda também o perfil do comércio que se instala na cidade (com o aumento da concentração de atividades de consumo e lazer dirigidas ao turismo).



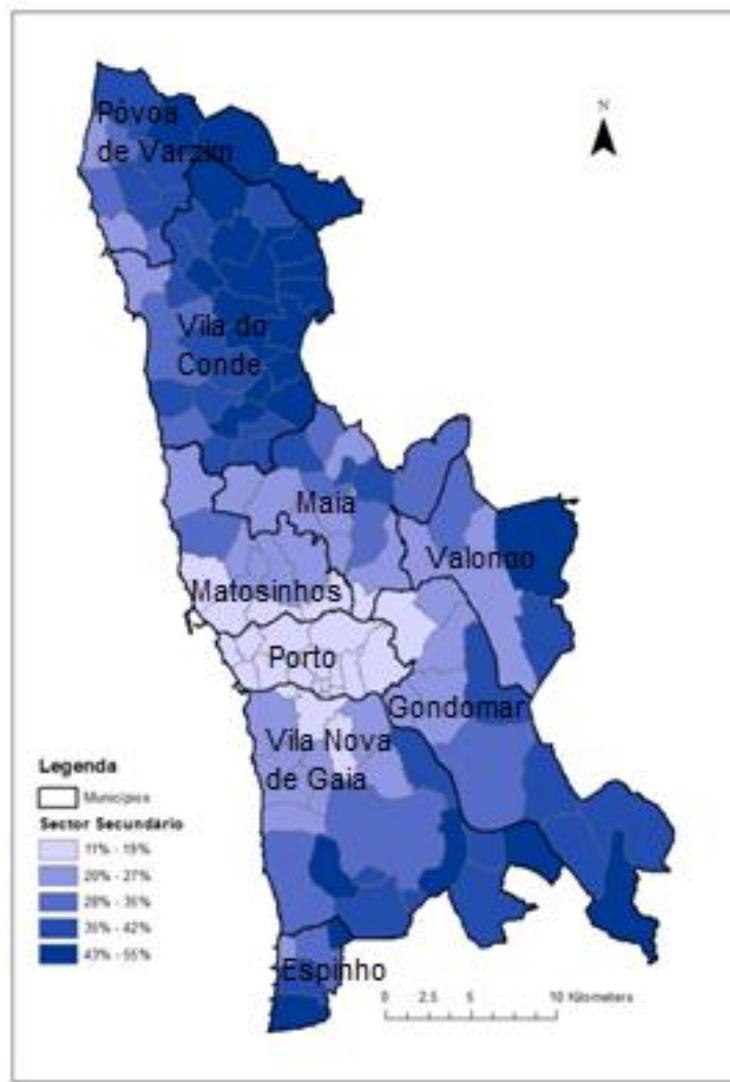
# Testing gentrification @ Porto



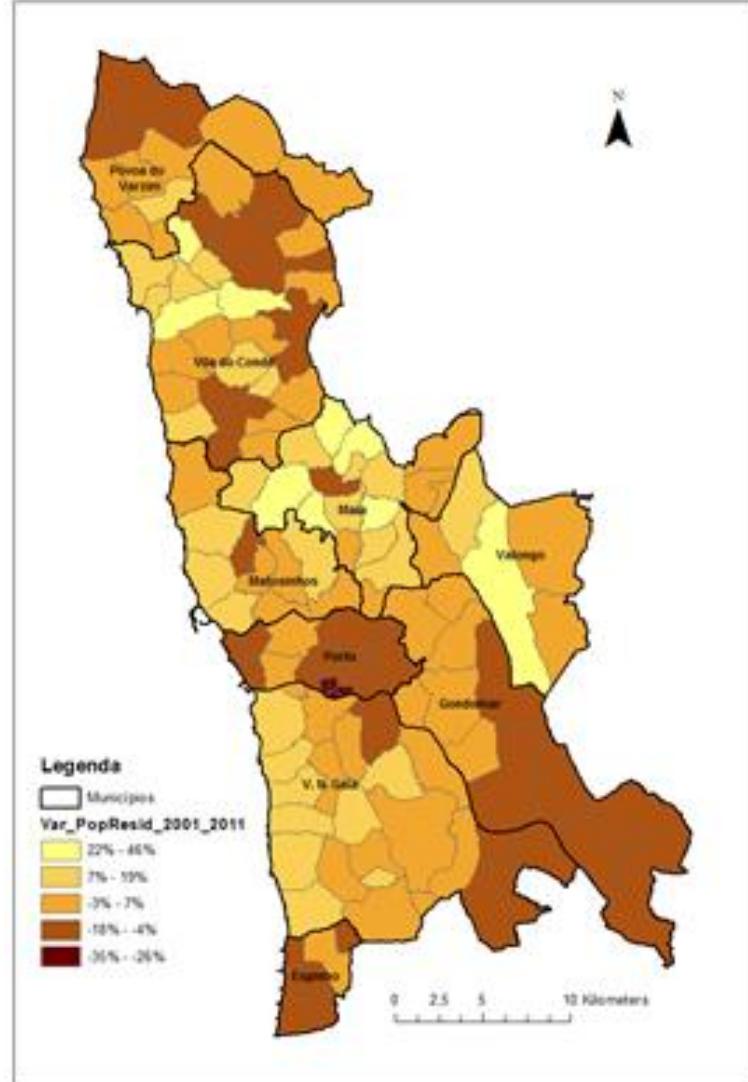
# Evolução da população residente no município do Porto de 1864 a 2011



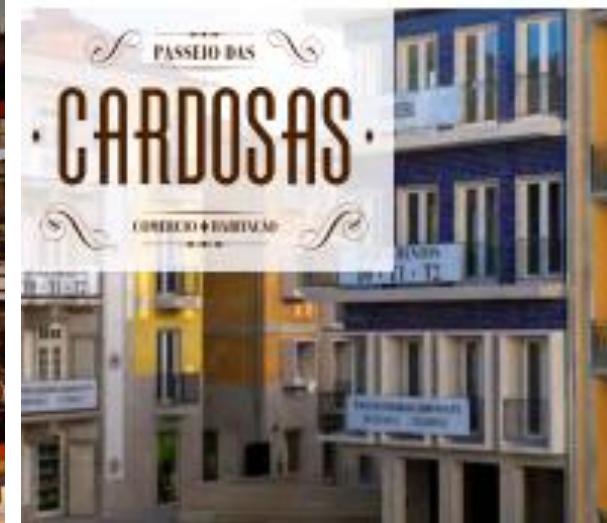
## Padrões de residência população empregada no sector secundário



## Taxa de variação da população residente entre 2000-2011



# O teste da gentrificação



# População residente por grupo socioeconómico 2011

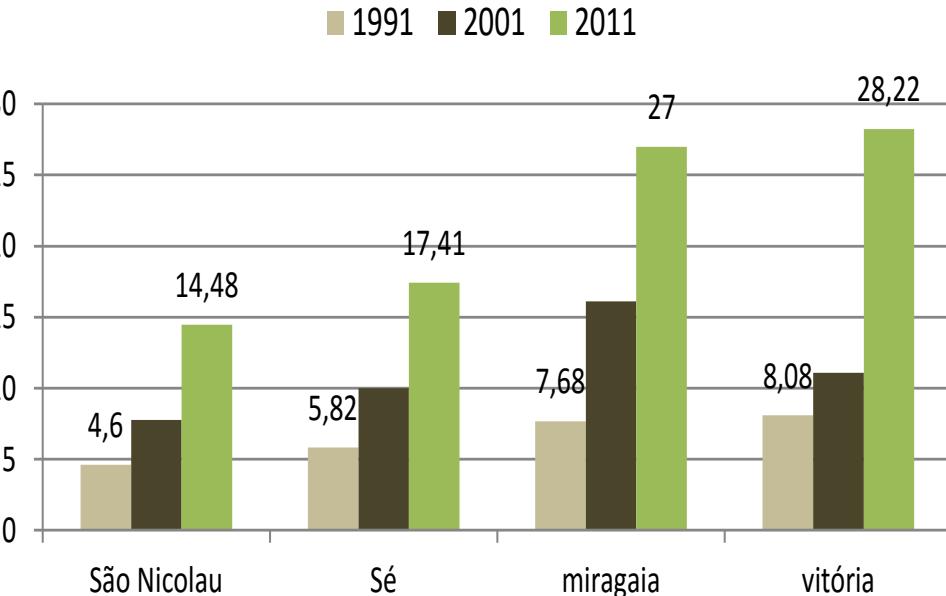
	Porto (município)	Centro Histórico
Total população residente (ativos + inativos)	263131 %	13218 %
Empresários com profissões intelectuais, científicas e técnicas	587 0,5	9 0,2
Empresários da indústria, comércio e serviços	1315 1,0	59 1,0
Pequenos patrões c/prof.intelectuais e científicas	2013 1,6	31 0,5
Pequenos patrões c/prof.técnicas intermédias	948 0,7	20 0,3
Pequenas patrões da indústria	1096 0,9	46 0,8
Pequenos patrões do comércio e serviços	5049 4,0	225 3,8
Profissionais intelect. e científicos independentes	794 0,6	17 0,3
Profissionais técnicos intermédios independentes	553 0,4	15 0,3
Trabalhadores industriais e artesanais independentes	1349 1,1	77 1,3
Prestadores serviços e comerciantes independentes	1975 1,6	127 2,2
Directores e quadros dirigentes do estado e empresas	5251 4,2	60 1,0
Dirigentes de pequenas empresas e organizações	874 0,7	23 0,4
Quadros intelectuais e científicos	19923 15,8	302 5,1
Quadros técnicos e intermédios	12106 9,6	348 5,9
Quadros administrativos intermédios	2066 1,6	48 0,8
Empregados administrativos do comércio e serviços	32532 25,7	1716 29,2
Operários qualificados e semi-qualificados	17239 13,6	1121 19,1
Assalariados do sector primário	289 0,2	20 0,3
Trabalh. administ. comércio e serv.não qualificados	15737 12,4	1326 22,5
Operários não qualificados	1880 1,5	133 2,3
Pessoal das forças armadas	318 0,3	10 0,2
Outras pessoas activas, n.e	2519 2,0	151 2,6
Total população residente (ativos)	126413 100	5884 100
Inactivos	136587 51,9	7331 55,5

# Mudanças na estrutura ocupacional da população residente

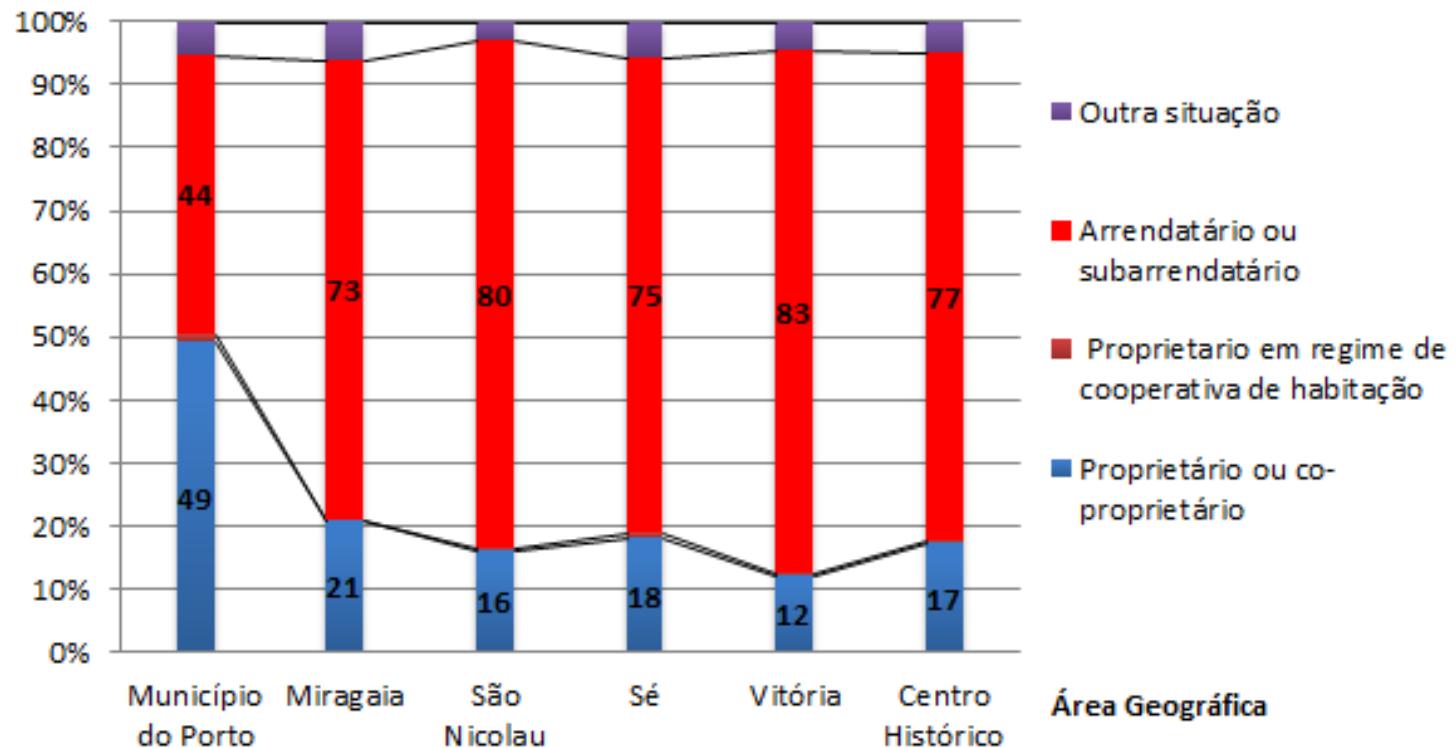
O nível educativo da população residente nas freguesias do centro histórico e no município do Porto

	População Total 2011	População com curso superior %
Município do Porto	237591	27,2
Miragaia	2067	17,1
Vitória	1901	11,8
São Nicolau	1906	7,0
Sé	3460	9,0

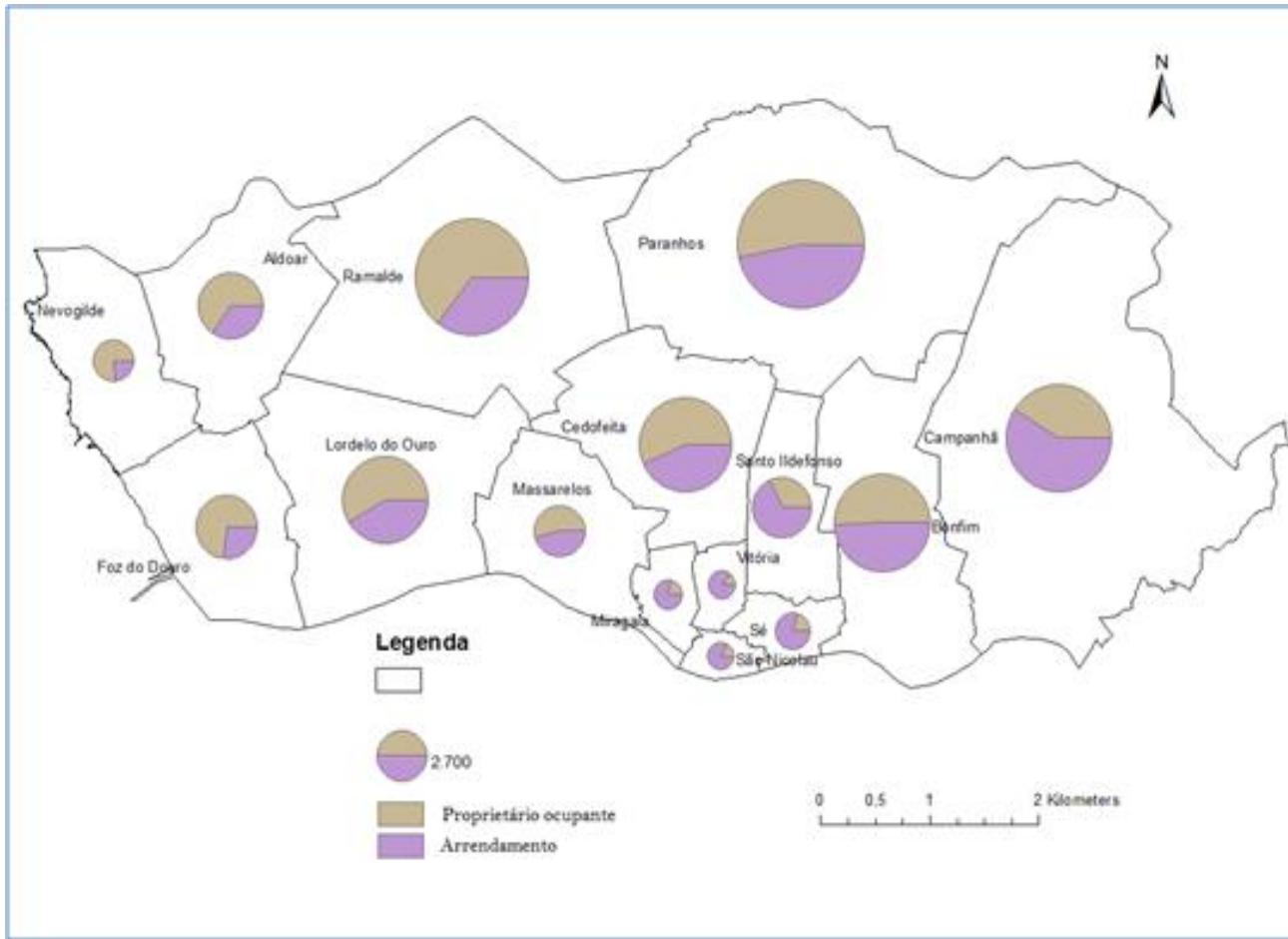
Evolução dos representantes do poder legislativo e especialistas das atividades intelectuais e científicas



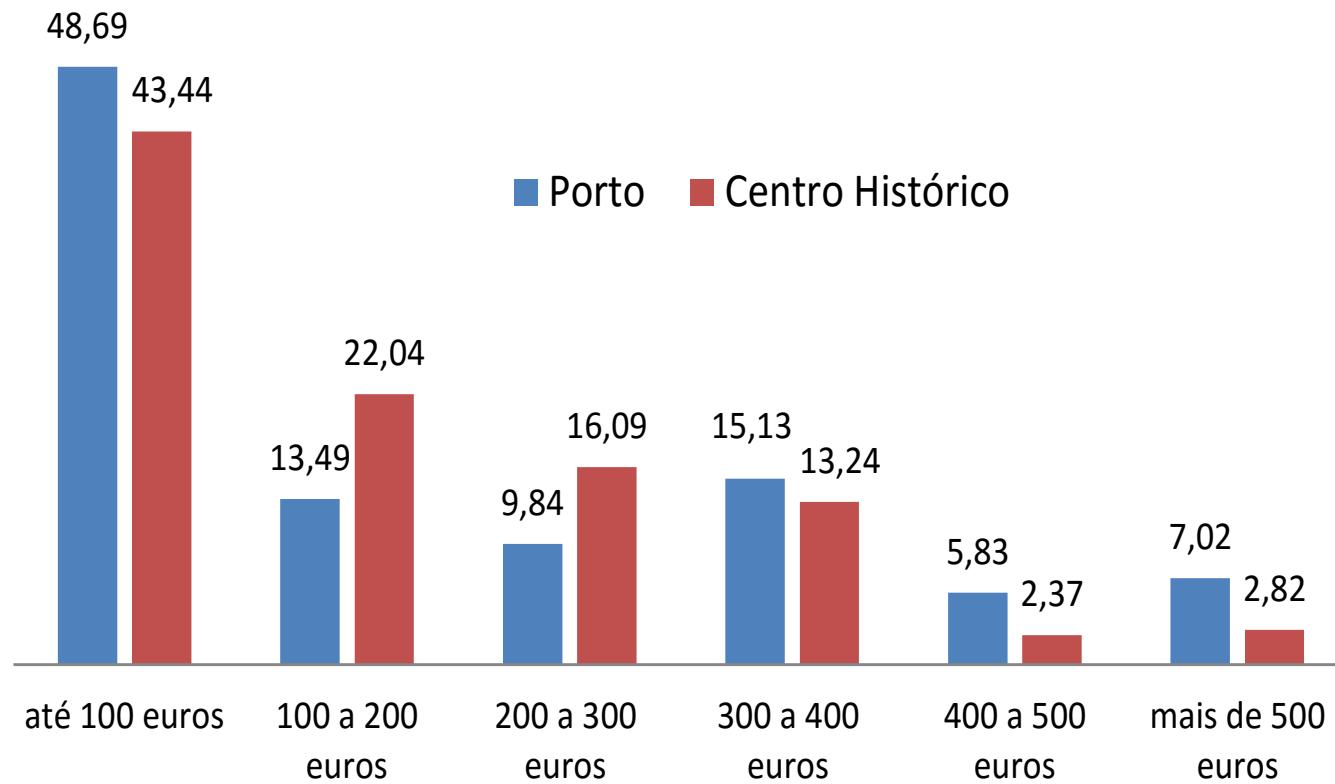
# O regime de ocupação dos alojamentos de residência habitual 2011



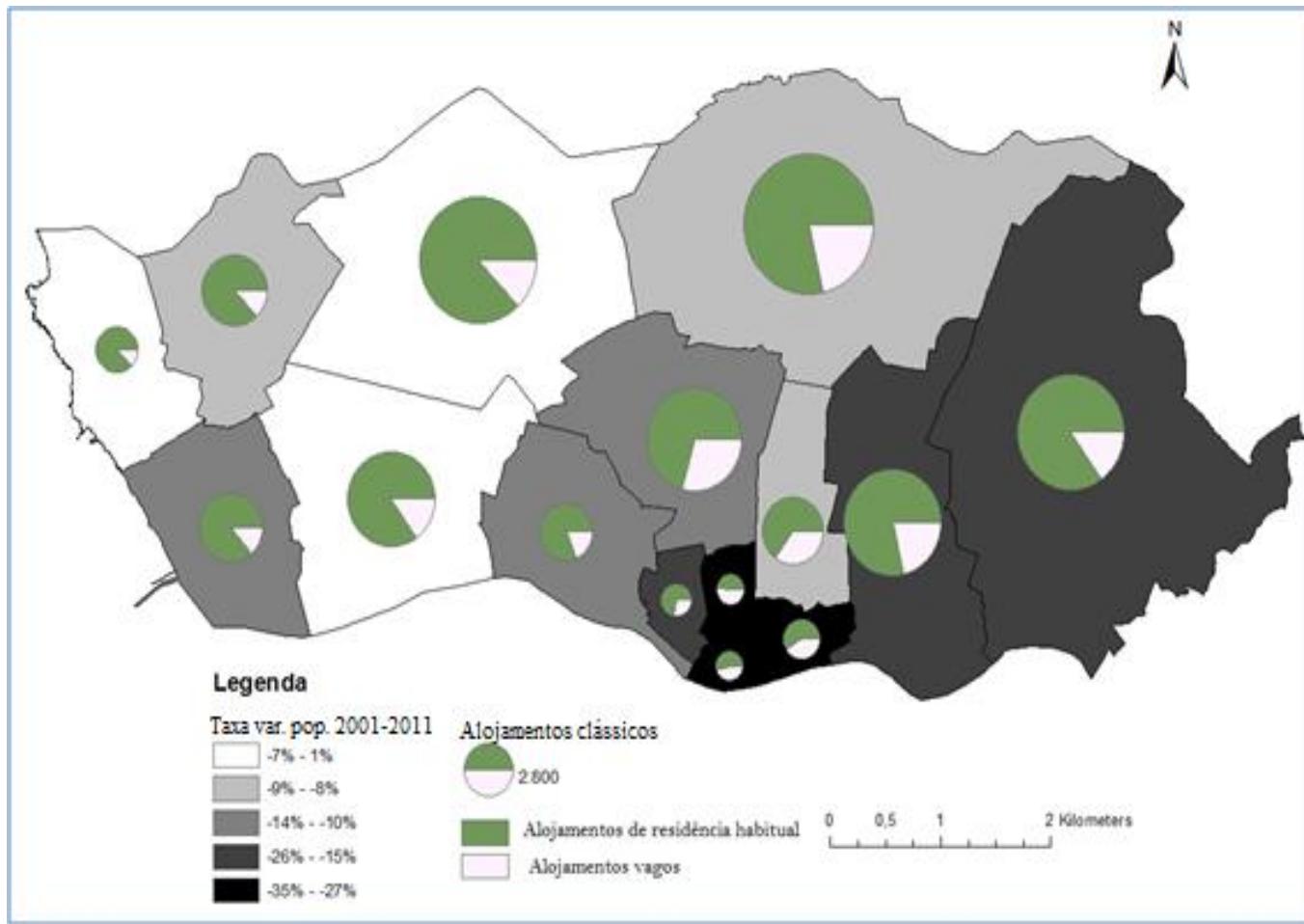
# O regime de ocupação dos alojamentos de residência habitual nas freguesias do Porto em 2011



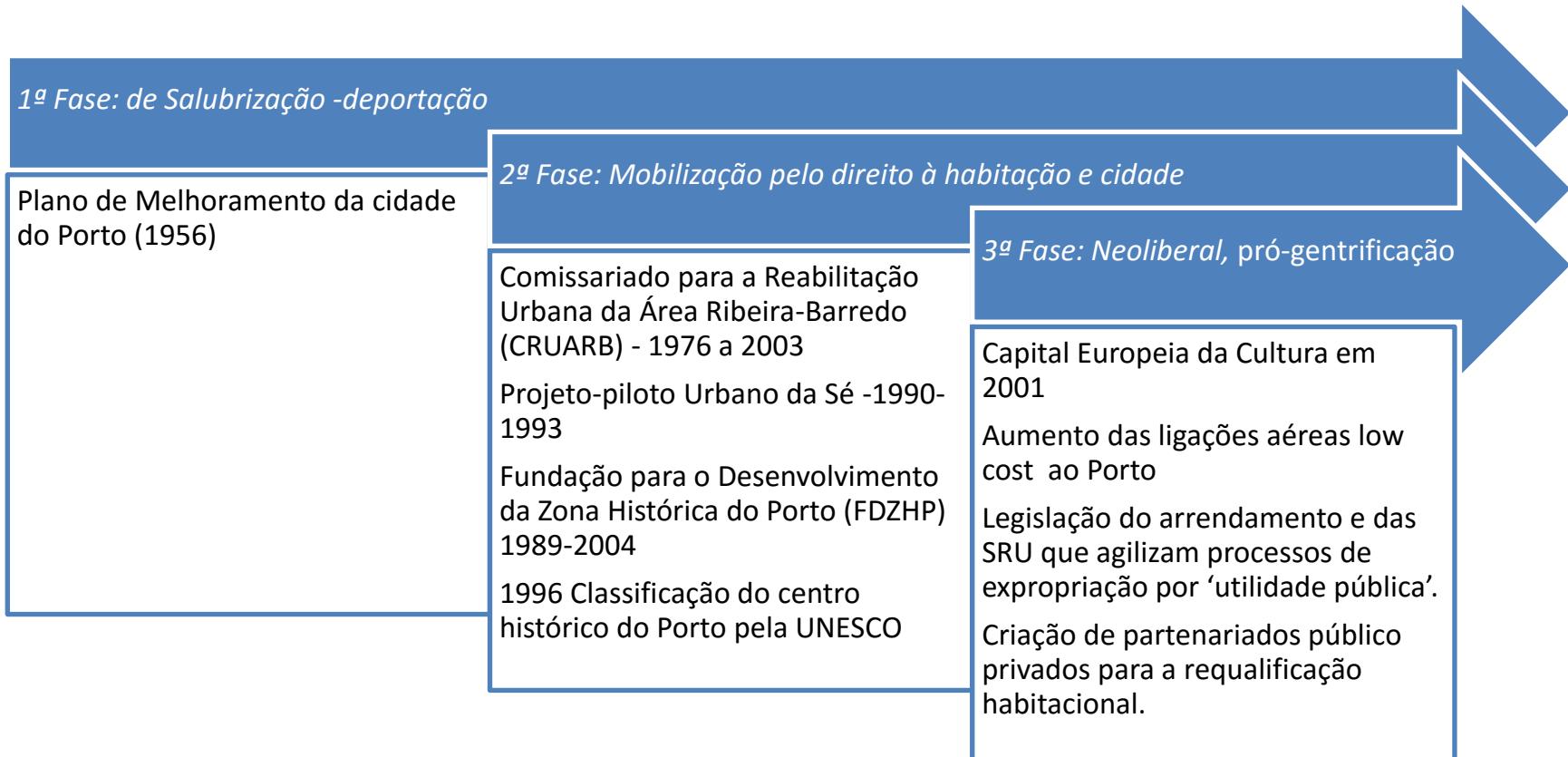
# Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual segundo o escalão da renda em 2011



# A relação entre a variação da população residente entre 2001-2011 e a proporção de alojamentos vagos



# As principais fases de política de requalificação habitacional do centro histórico do Porto



Anos 1990



## CRUARB (1976-2003) » SRU (2004- )

- O movimento anti- gentrificação dominante no Porto de meados dos anos 70 até aos anos 90, permitiu garantir que a habitação requalificada com recurso a financiamentos públicos fosse entregue a uma população pobre radicada localmente;
- No entanto muitos edifícios expropriados numa foram requalificados.

# Largo de Pena ventosa, Morro da Sé

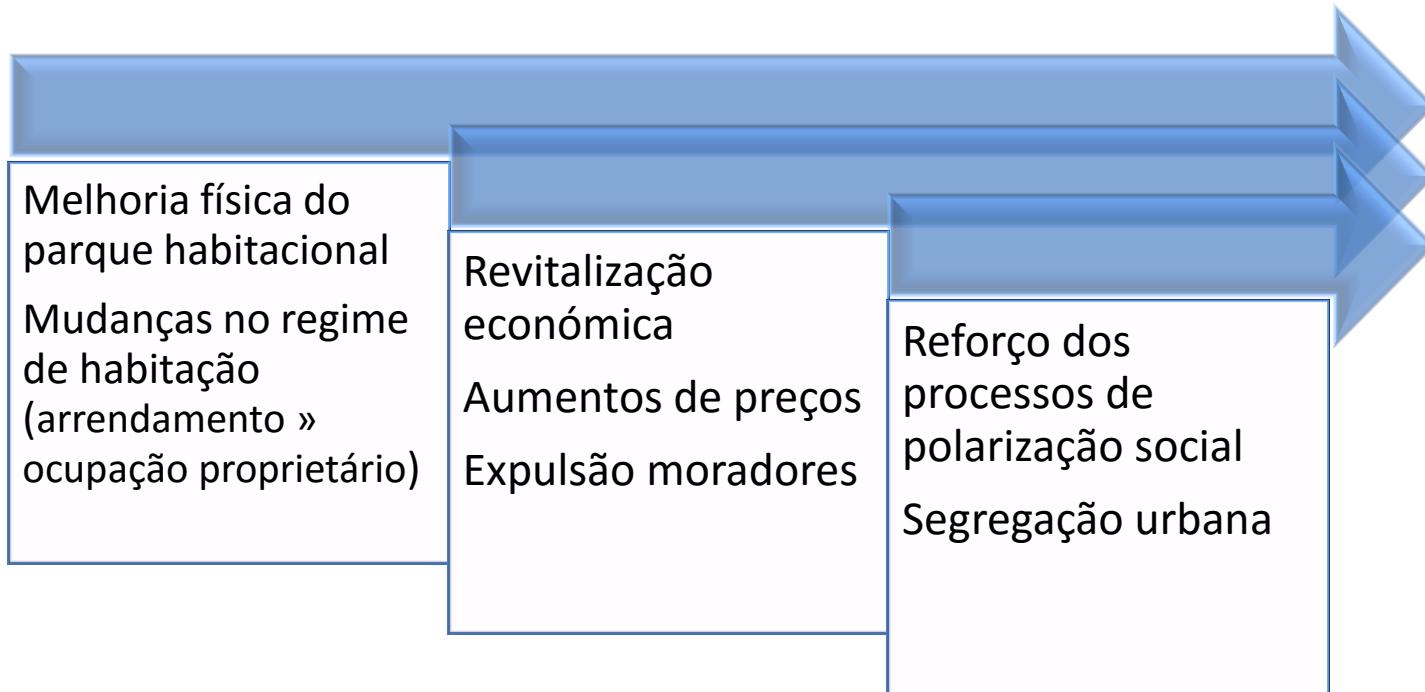


Expropriação seguida de deportação de população do centro para as periferias.



Requalificação esporádica, tardia e com regresso de poucos

# A nova fase pró gentrificação



# Conclusões

- O abandono e a gentrificação podem ser duas faces de uma mesma moeda (a da desvalorização e da valorização do edificado) e ambas podem ser fortemente influenciadas pelas políticas públicas.

# Conclusões

- O perfil de emprego e de ocupação profissional da população residente no centro histórico do Porto revela a existência de sinais esporádicos de gentrificação residencial que estão longe de consubstanciar um processo de regresso ao centro por parte da classe média-alta.
- São identificadas acentuadas tendências demográficas recessivas e problemas de envelhecimento populacional.

# Conclusões

- A transição de um modelo de estado social, preocupado com os mais vulneráveis, para um modelo de estado liberal, comprometido com os interesses económicos do setor privado,
- O aumento das desigualdades sociais e intraurbanas entre os quarteirões mais atrativos e os menos atrativos do centro histórico

# Bibliografia

Branco, Rosa e Alves, Sónia (2015) Affordable housing and urban regeneration in Portugal: a troubled tryst? ENHR 2015 Housing and Cities in a time of change: are we focusing on People? Lisboa: ISCTE, 28 Junho-1 Julho, 2015. p. 17.

Chris Hamnett (2004) Economic and social change and inequality in global cities: The case of London. *The Greek Review of Social Research*, vol. 113, p. 63-80.

Neil Smith (1979) Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People, *Journal of the American Planning Association*, 45:4, 538-548.

Ley, David. *The New Middle class and the remaking of the central city*, Oxford: Oxford University Press, 1996.

Smith, Neil (1979) Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, vol. 45, nº 4, p. 538-548.