



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL



LABORATÓRIO NACIONAL DE ENGENHARIA CIVIL

Seminário

O Parque Habitacional e a sua Reabilitação: Retrato e Prospetiva

12 | novembro | 2013

Iniciativa conjunta INE | LNEC



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

Reabilitação Urbana do Centro e Baixa da Cidade do Porto

Rui Quelhas
Administrador Executivo

O Parque Habitacional e a sua Reabilitação: Retrato e Prospetiva

Porto Vivo, SRU



Sociedade de capitais exclusivamente públicos, criada em Novembro de 2004

CAPITAL

60% - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU)

40% - Câmara Municipal do Porto



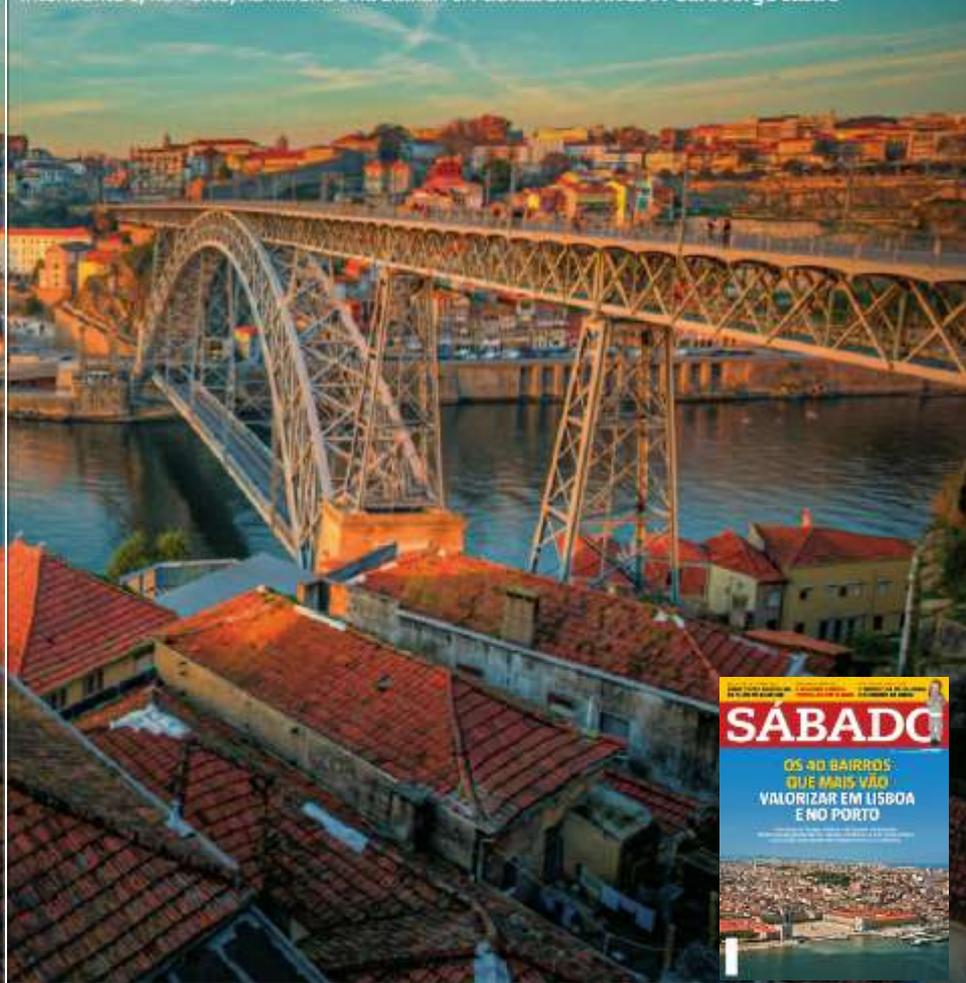
...OU UMA CASA JUNTO AO DOURO?

A água faz bem aos imóveis: quanto mais perto do rio ou do mar, mais valiosos são. O mercado mesma casa. E como vai evoluir? Um júri de especialistas aposta no Chiado, Parque das Nações,

da habitação começa a reanimar – já voltou a haver disputas entre clientes interessados na Intendente e, no Porto, na Ribeira e na Baixa. Por **Patrícia Silva Alves** e **Pedro Jorge Castro**



Os voos low-cost
foram avarar o
número de turistas
que visitam a Baixa e
a Ribeira do Porto



(...) O mercado de habitação começa a reanimar... Um júri de especialistas aposta... no Porto, na Ribeira e na Baixa.

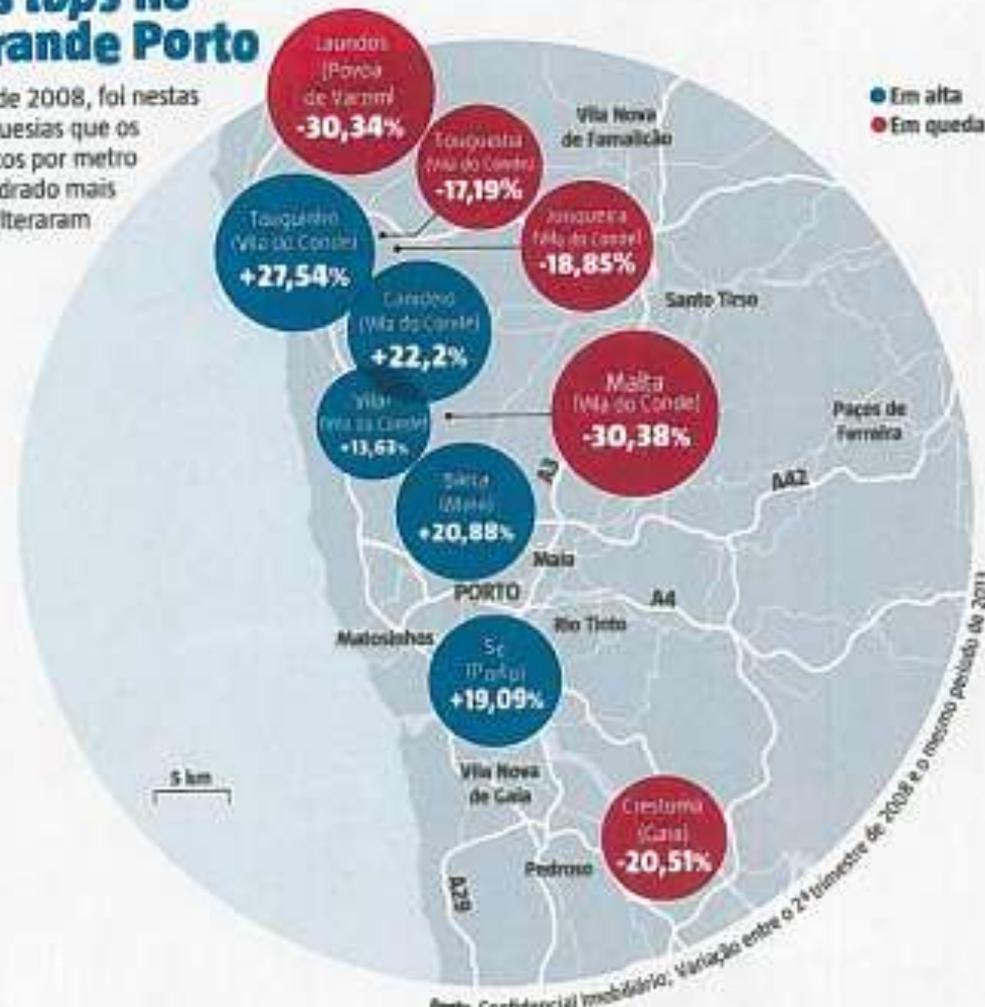
Fonte: Revista Sábado, N.º 795, de 24 a 30 de outubro de 2013

© Porto Vivo, SRU (2013)

O Parque Habitacional e a sua Reabilitação: Retrato e Prospetiva

Os tops no Grande Porto

Desde 2008, foi nestas freguesias que os preços por metro quadrado mais se alteraram

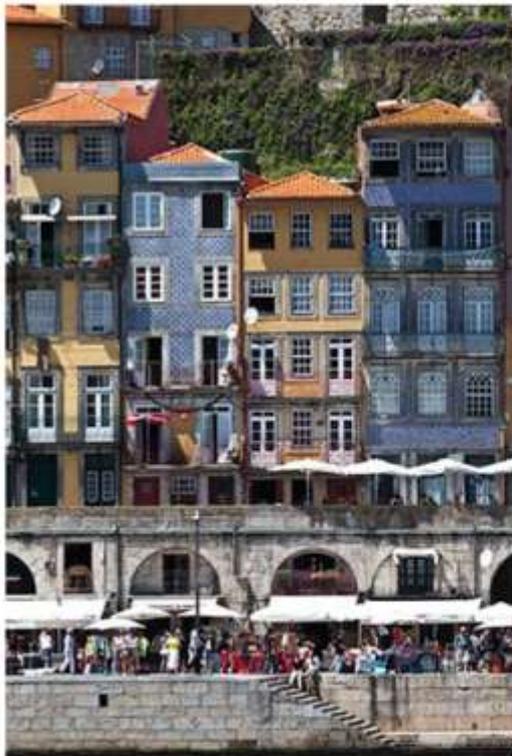


Fonte: Revista Sábado, N.º 795, de 24 a 30 de outubro de 2013

November 1, 2013 6:49 pm

Portugal property: redevelopment to give new life to old Porto

By Teresa Levonian Cole



A market in the historic Ribeira district of Porto

Porto – or Oporto as it is sometimes known – on the mouth of the river Douro has, since the Romans in the fourth century, been an important port and commercial centre. In the early 15th century, its shipyards launched Prince Henry the Navigator's expedition against the Moors, as well as subsequent voyages of exploration. It was also in Porto that King João I married Philippa, daughter of John of Gaunt, in 1387, sealing the world's oldest diplomatic alliance still in force, the Treaty of Windsor.

Today the city, which reputedly lent its name to Portugal, has become synonymous with port wine, a trade that has been spearheaded by British shippers since the 18th century. (Their original port lodges still dominate views of Vila Nova de Gaia, across the Douro.) Still an active commercial centre, Porto is one of five cities on the Iberian peninsula with global city status, while its rich history, reflected in the medieval cobbled streets, florid baroque churches and neoclassical granite architecture of the historic centre, has earned it Unesco World Heritage status.

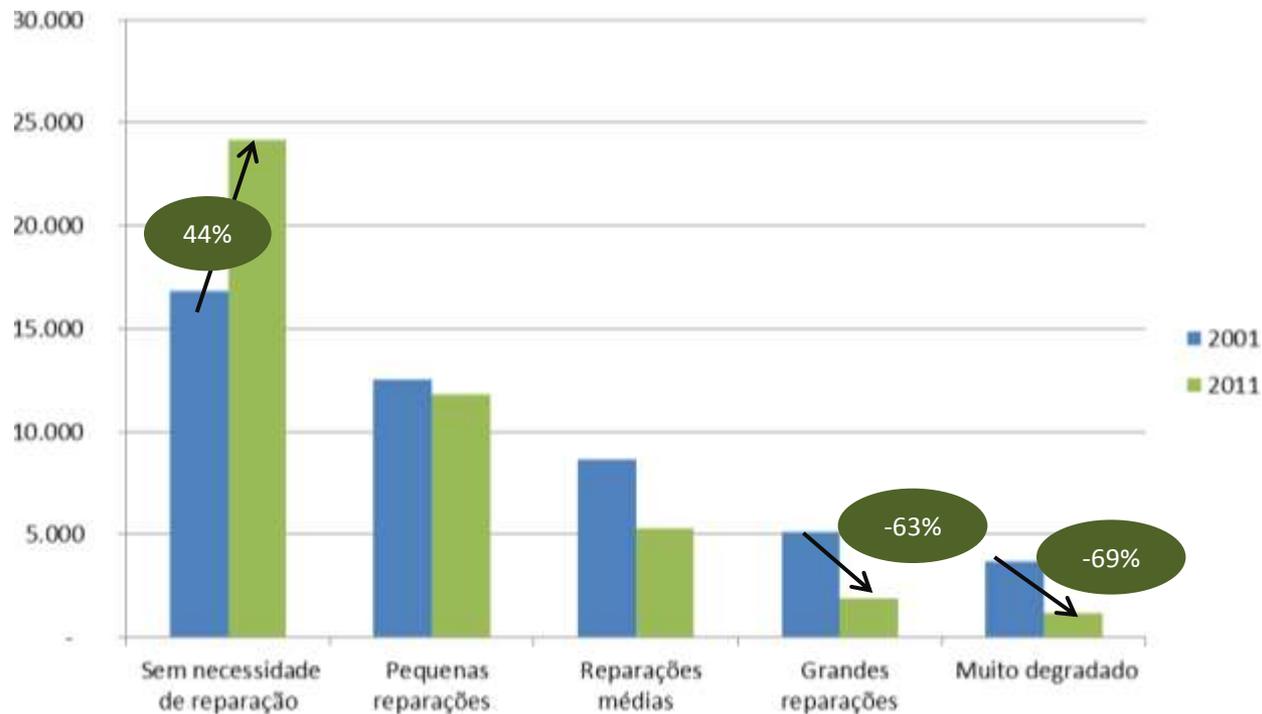
For all its charm, many of the mansions and palaces in the centre of Porto have long been run down, becoming homes for the less salubrious sections of society. "This is largely due to tenancy laws passed in the 1920s," says Jose Luis Kendall, owner of K&A, which specialises in prime real estate. "Rents were controlled, so that landlords did not receive sufficient income to make necessary repairs and renovations, and could not evict tenants. Other properties sit empty, their owners unwilling to rent on these terms or to sell." Elsewhere, mansions have been turned into offices or public buildings, with their grounds sold off to commercial developers.



ACRRU – ÁREA CRÍTICA DE RECONVERSÃO
E RECUPERAÇÃO URBANÍSTICA

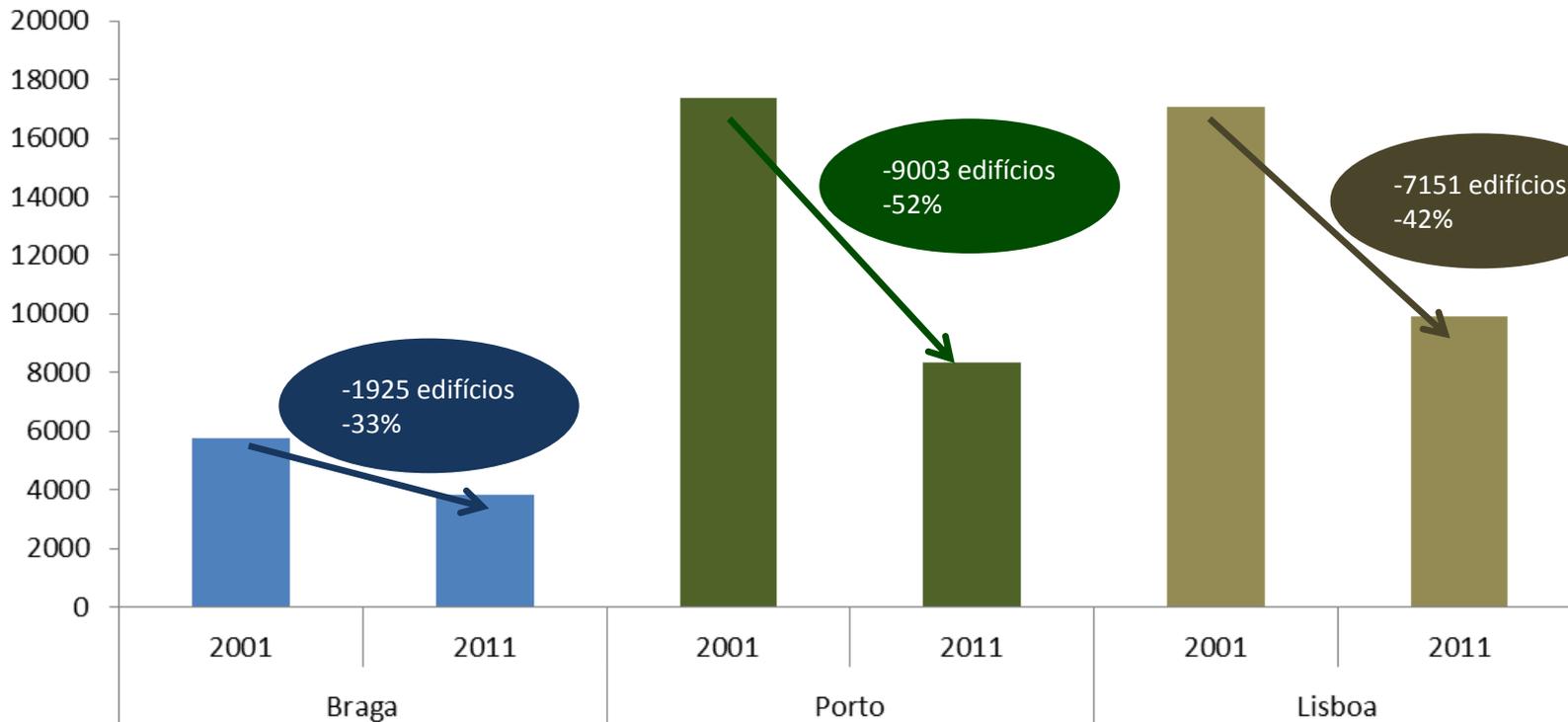
ZIP – ZONA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA

CHP – CENTRO HISTÓRICO DO PORTO
PATRIMONIO MUNDIAL



Estado de Conservação dos Edifícios na Cidade do Porto, 2001/2011

Fonte: INE, Censur 2001 e 2011



Total de Médias e Grandes Reparações e Edifícios Muito Degradados em Braga, Porto e Lisboa, 2001/2011

Fonte: INE, Censur 2001 e 2011

Atividade	Fogos (n.º)			Valor de Obra (€)		
	ACRRU	Fora da ACRRU	Porto	ACRRU	Fora da ACRRU	Porto
1º Semestre 2012	22	-	22	711.295,92	-	2.338.082,11
2º Semestre 2012	43	-	43	1.626.786,19	-	1.626.786,19
2012	65	-	65	2.338.082,11	-	2.338.082,11
Total 2005 - 2012	700	203	903	18.115.805,48	3.713.870,97	21.829.676,45

Distribuição do Número de Fogos e Valor de Obra, no âmbito dos Programas de Apoio do IHRU, no ano de 2012 e acumulado 2005-2012

Fonte: Câmara Municipal do Porto (2013)

Incentivos públicos: 56% do valor de obra, cerca de perto de 12,2 milhões de Euros



O Parque Habitacional e a sua Reabilitação: Retrato e Prospetiva

(1) Programa de Acção do Morro da Sé

Intervenções de Privados



Investimento Realizado

	30 de junho de 2013	Porto Vivo, SRU	Câmara Municipal do Porto e Empresas Municipais	Estimativa do Investimento Privado	Multiplicador
Morro da Sé		4.672.556 €	2.143.172 €	35.604.966 €	5
		Investimento Público Total: 6.815.728 €			

Fonte: Cálculos Próprios; Porto Vivo, SRU (2013); Câmara Municipal do Porto (2013); Gestão de Obras Públicas da Câmara Municipal do Porto, EEM (2013).

O Parque Habitacional e a sua Reabilitação: Retrato e Prospetiva

(2) Programa de Acção de Mouzinho/Flores

Intervenções de Privados



Investimento Realizado

30 de junho de 2013	Porto Vivo, SRU	Câmara Municipal do Porto e Empresas Municipais	Estimativa do Investimento Privado	Multiplicador
Mouzinho / Flores	-	4.623.119 €	62.436.251 €	13

Fonte: Cálculos Próprios; Porto Vivo, SRU (2013); Câmara Municipal do Porto (2013); Gestão de Obras Públicas da Câmara Municipal do Porto, EEM (2013).

O Parque Habitacional e a sua Reabilitação: Retrato e Prospetiva

(3) Cardosas

Intervenções de Privados



Investimento Realizado	30 de junho de 2013	Porto Vivo, SRU	Câmara Municipal do Porto e Empresas Municipais	Estimativa do Investimento Privado	Multiplicador
	Cardosas		4.245.943 €	-	90.871.413 €

Fonte: Cálculos Próprios; Porto Vivo, SRU (2013); Câmara Municipal do Porto (2013); Gestão de Obras Públicas da Câmara Municipal do Porto, EEM (2013).

O Parque Habitacional e a sua Reabilitação: Retrato e Prospetiva

LUCIOS / FUNDBOX – Passeio das Cardosas

- N.º de visitas médio mensal 2013: **70**
- Entre Janeiro e Outubro de 2013: **60% vendido**

(3) Cardosas



Fonte: Porto Vivo, SRU (2013)

Investimento Público e Privado (2005 – 30/06/2013)

30 de junho de 2013	Porto Vivo, SRU	Câmara Municipal do Porto e Empresas Municipais	Estimativa do Investimento Privado	Multiplicador
Morro da Sé	4.672.556 €	2.143.172 €	35.604.966 €	5
	Investimento Público Total: 6.815.728 €			
Mouzinho / Flores	-	4.623.119 €	62.436.251 €	13
Cardosas	4.245.943 €	-	90.871.413 €	21
Total da Área de Intervenção	53.063.722 €		599.741.434 €	11

Fonte: Cálculos Próprios; Porto Vivo, SRU (2013); Câmara Municipal do Porto (2013); Gestão de Obras Públicas da Câmara Municipal do Porto, EEM (2013).

O Parque Habitacional e a sua Reabilitação: Retrato e Prospetiva

Transações de acordo com os Direitos de Preferência



Fonte: Porto Vivo, SRU (2013)

Legenda Direitos de Preferência



Impacte da Política de Reabilitação Urbana

Ano

	ano 2007 - 74 transacções - 28.416.831 euros
	Ano 2008 - 47 transacções - 23.836.890 euros
	Ano 2009 - 33 transacções - 7.625.254 euros
	Ano 2010 - 76 transacções - 17.520.618 euros
	Ano 2011 - 138 transacções - 24.095.158 euros
	Ano 2012 - 130 transacções - 30.485.587 euros

Valor Total – 131.980.338 euros

Até outubro de 2013 – **153**

Efeito da instalação do Hotel Intercontinental, num raio de 300m: total de 18 novos hotéis

Referência	Classificação	Morada	Capacidade	Un. Alojamento	Estado
Easy Hotel Porto	2*	Rua Alexandre Herculano, 296 e Rua Duque de Loulé, 145	111	56	Em funcionamento
Hotel "Carris Land"	4*	Rua Infante D. Henrique, 5 a 15 e Rua de São João, 25 a 35		91	Em funcionamento
Hotel "Casa Navarro"	4*	Praça da Liberdade, 40 a 56 e Rua do Almada, 8 a 16	103	52	Projecto
Hotel (Edifício Garantia - Aliados)	4*	Avenida dos Aliados	352	177	Projecto
Hotel Águia D'Ouro	2*	Praça da Batalha, 32	~250	125	Em funcionamento
Hotel D. Inês - Pr. Batalha	4*	Praça da Batalha, 360 a 65	171	107	Projecto
Hotel Inspira Flores (Palácio dos Ferrazes)	4*	Rua das Flores, 21 a 39 e Rua da Vitória, 149 a 157	120	60	Projecto
Hotel Intercontinental (Palácio das Cardosas)	5*	Praça da Liberdade	~210	105	Em funcionamento
Hotel Porto Ribeira	4*	Avenida Gustavo Eiffel	102	57	Projecto
Morro da Sé - Unidade de Alojamento Turístico	4*	Rua Escura, 2 a 20; Rua da Bainharia, 106 a 166; Rua de São Sebastião, 73 a 83	90	45	Projecto
Hotel - Infante	-	Rua do Infante D. Henrique, 38 a 42	40	20	Projecto
Hotel no Cais das Pedras	1*	Cais das Pedras, 16 e 17 e Rua de Cristelo, 41 a 49	47	28	Projecto
Hotel Araújo e Sobrinho	4*	Largo de S. Domingos, 45 a 55	64	40	Projecto
Unidade de Alojamento Local - S. Domingos	-	Largo de São Domingos, 86 a 94	16	8	Em funcionamento
Unidade de Alojamento Local - Pátio S. Salvador	-	Pátio de São Salvador, 20 a 22	6	3	Em funcionamento
Unidade de Alojamento Local - Mouzinho	-	Rua Mouzinho da Silveira, 83	min. 20	8	Projecto
Unidade de Alojamento Local - Dixos	-	Rua Mouzinho da Silveira, 72	40	7	Em funcionamento
Unidade de Alojamento Local	-	Rua de São João, 56 e Rua dos Mercadores, 63 a 65-A	14	7	Projecto
Unidade de Alojamento Local	-	Muro dos Bacalhoeiros, 106	8	4	Em funcionamento

Novos Hotéis em Funcionamento e em Projeto na Área de Intervenção da Porto Vivo, SRU

Fonte: Porto Vivo, SRU (2012)

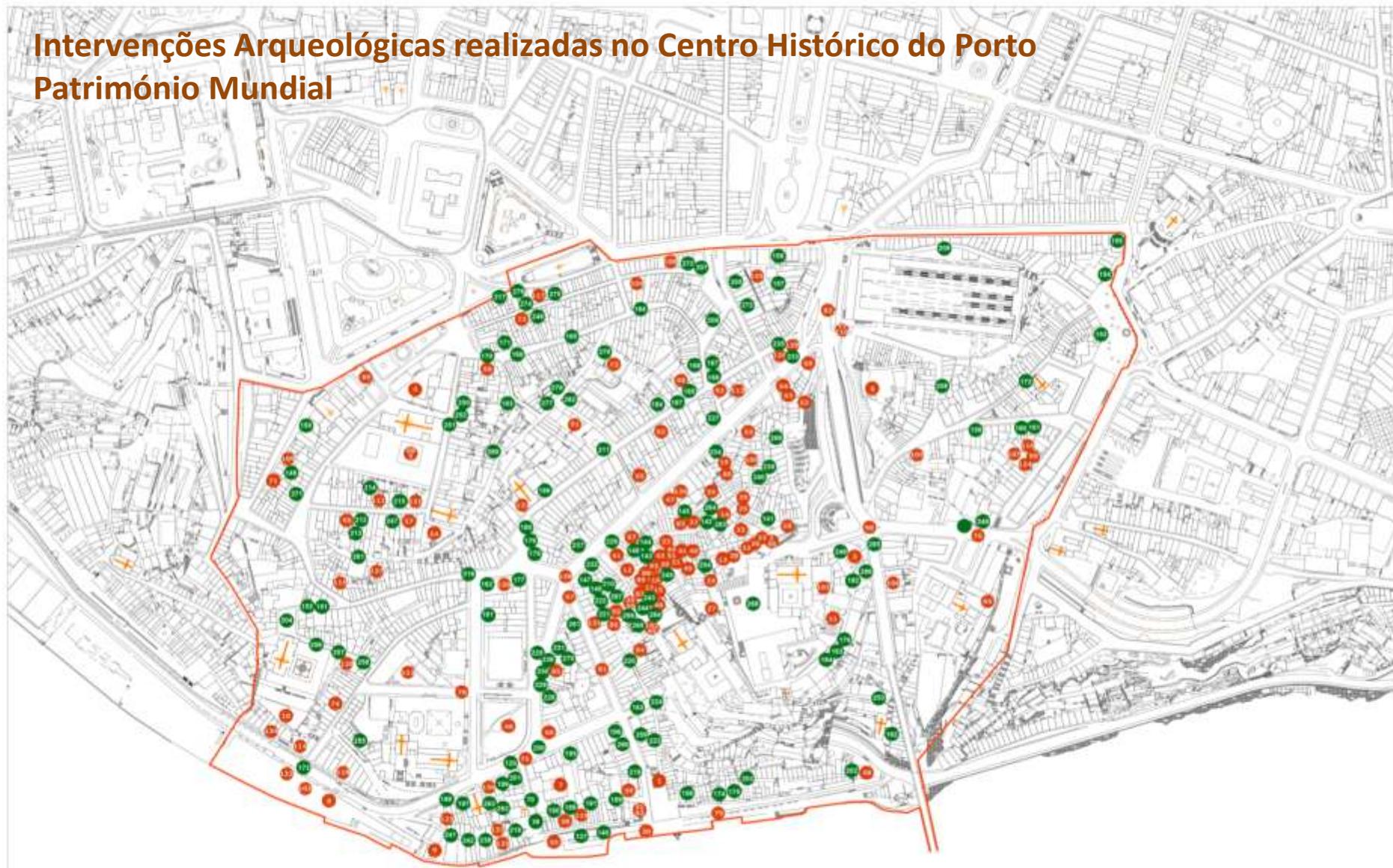
Reabilitação vs. Construção Nova

Porto	2011	2012				Total
		1.ºTrim	2.ºTrim	3.ºTrim	4.ºTrim	
Construção nova	67	12	10	9	9	40
Reabilitação	541	196	143	68	104	511
Total	608	208	153	77	113	551
% Reabilitação	89%	94%	93%	88%	92%	93%

N.º de Processos de Reabilitação vs. Construção Nova (Porto)

Fonte: Câmara Municipal do Porto (2013)

Intervenções Arqueológicas realizadas no Centro Histórico do Porto Património Mundial



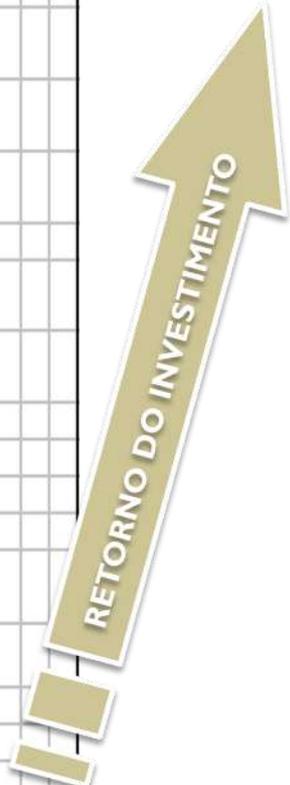
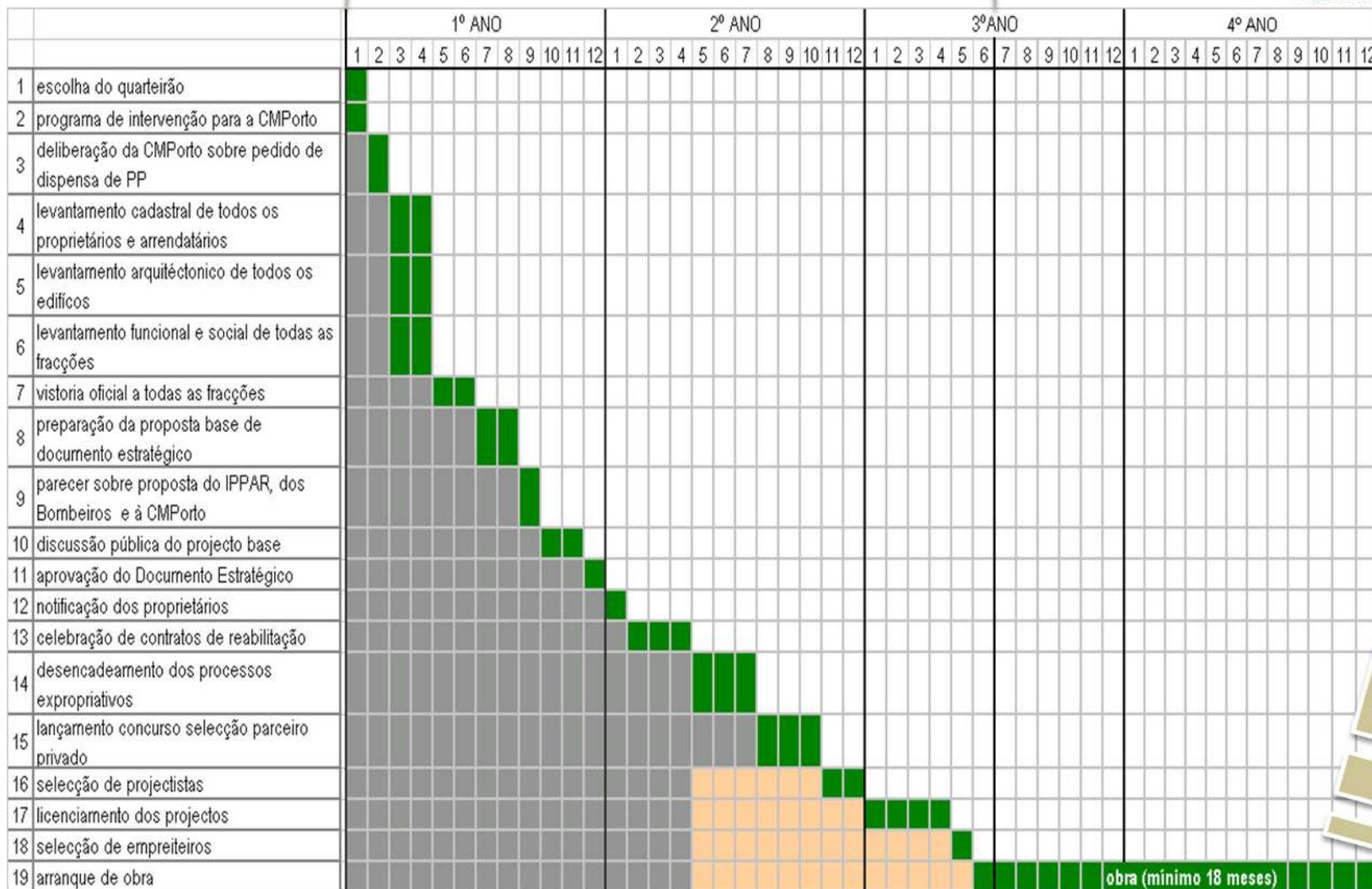
Fonte: GAU/CMP

- INTERVENÇÕES ARQUEOLÓGICAS REALIZADAS ATÉ 2008
- INTERVENÇÕES ARQUEOLÓGICAS REALIZADAS ATÉ 2012



Metodologia de Intervenção

30 MESES



Cronograma de uma Intervenção (DL 104/2004)

█ Tarefa da SRU
█ Iniciativa do proprietário

Reabilitação Urbana do Centro e Baixa da Cidade do Porto

Rui Quelhas
Administrador Executivo

Obrigado!