

## **A EXPANSÃO DAS SEGUNDAS RESIDÊNCIAS NA REGIÃO OESTE VISTA PELO PODER LOCAL**

**Maria de Nazaré ROCA<sup>1</sup>, José António OLIVEIRA<sup>2</sup>, Zoran ROCA<sup>2</sup>, Luís COSTA<sup>2</sup>**

*<sup>1</sup> e-GEO Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional, FCSH-UNL*

*Email: [mn.roca@fcsb.unl.pt](mailto:mn.roca@fcsb.unl.pt)*

*<sup>2</sup> TERCUD Centro de Estudos do Território, Cultura e Desenvolvimento, ULHT*

*Email: [jantol@netcabo.pt](mailto:jantol@netcabo.pt), [zoran.roca@ulusofona.pt](mailto:zoran.roca@ulusofona.pt), [luislopescosta@ulusofona.pt](mailto:luislopescosta@ulusofona.pt)*

### **PALAVRAS-CHAVE**

Segundas residências, Região Oeste, Desenvolvimento local, Impactes

### **RESUMO**

Este artigo apresenta os resultados de entrevistas a 112 representantes das 121 Juntas de Freguesia do Oeste, região de estudo do projecto "Expansão das Segundas Residências e Planeamento do Desenvolvimento Territorial". Verificou-se que, na opinião dos entrevistados, a maioria dos proprietários de segundas residências, com predomínio dos casais em idade activa, são provenientes da AML, os quais frequentemente as utilizam durante os fins-de-semana. A propensão de passagem de segunda para primeira residência é baixa e prevalecem as situações em que são preferidas antigas moradias rústicas isoladas renovadas. A maioria dos entrevistados percebe como positivos os impactes da expansão das segundas residências em zonas rurais. A elevada frequência de habitações vagas e degradadas, a par da existência de uma população agrícola em declínio e maioritariamente idosa, podem ser factos que levam as autoridades locais a apoiar processos externos de compensação dessas tendências demográficas negativas.

### **KEYWORDS**

Second homes, Oeste Region, Local Development, Impacts

### **ABSTRACT**

This article presents the results of interviews with representatives of Parish Councils of the Oeste, the study area of the project "Expansion of Second Homes and Spatial Development Planning ". It was found that most second home owners are from LMA, among which predominate (i) working-age couples, (ii) who often spend their weekends in the second home which unlikely will be the first home and who prefer to live in renewed countryhouses. Most interviewees perceive as positive the impacts of the expansion of second homes in rural areas, probably due to the predominance of delict and empty housing stock available for second homes as well as to the existence of a declining old agricultural population that makes local authorities see with good eyes external processes that could compensate for these negative demographic trends.

### **1. INTRODUÇÃO**

Em Portugal, as recentes agendas de políticas de desenvolvimento territorial e sectorial têm sido marcadas pela crescente importância atribuída à segunda residência no sector do turismo. No entanto, os impactes da expansão das segundas residências têm sido percebidos de modos

diversos. Por exemplo, no Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT), o Governo Português considera a promoção do turismo residencial como uma em dez prioridades, enquanto que no Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território recomenda-se o controlo da sua expansão, dados os seus efeitos sobre a gestão da sustentabilidade do uso do solo e das paisagens. Mas, a definição dessas políticas não foi baseada em conhecimentos científicos sólidos sobre este fenómeno. Nas décadas de 80 e 90 do século XX, foram realizados estudos esporádicos a nível local em algumas áreas rurais e costeiras, sendo apenas conhecida uma dissertação (Caldeira, 1995) que abordou, a nível regional, a expansão das segundas residências. Este fenómeno e correlativas imbricações de ordem ambiental, económica, social e cultural são hoje temas frequentes de discussão entre políticos e formadores de opinião, especialmente nos meios de comunicação social. Paradoxalmente, até há poucos anos, isso ainda não era parte integrante da agenda de investigação em Portugal (Roca et al, 2010).

Para preencher essa lacuna foi lançado, em 2008, um projecto de investigação intitulado "SEGREG - Expansão das Segundas Residências e Planeamento do Desenvolvimento Territorial em Portugal", financiado pela Fundação para a Ciência e Tecnologia (SEGREG (FCT/PTDC/68440/2006)), o qual trata, pela primeira vez, da questão da expansão das segundas residências e dos seus impactes no desenvolvimento territorial às escalas nacional e regional, tendo sido a Região Oeste escolhida como estudo de caso, já que também foi considerada pelo PENT como prioritária no desenvolvimento do turismo residencial. A definição de "segunda residência" adoptada neste projecto é a dos Censos da População e da Habitação de 2001 (CPH\_01): "alojamentos familiares clássicos de ocupação sazonal ou secundária, onde nenhum membro da família vive permanentemente". Neste artigo, são apresentados e discutidos os primeiros resultados do trabalho de campo que está sendo realizado na Região Oeste desde finais de 2009, da segunda fase do SEGREG.

Segundo o CPH\_01, na Região Oeste, a proporção de alojamentos de uso sazonal ou secundário no número total de alojamentos clássicos foi de 25% (20% a nível nacional) enquanto que entre 1991 e 2001 o seu número cresceu 45% (40% a nível nacional). A primeira etapa do trabalho de campo consistiu em entrevistar os representantes das Juntas de Freguesia da Região, com os objectivos de: (i) identificar localidades com forte presença e/ou crescimento de segundas residências; (ii) conhecer a origem geográfica dos seus proprietários; (iii) determinar a frequência de uso, a localização, o tipo, o estado e a idade de construção das habitações e os tipos de agregados dos proprietários; (iv) conhecer a percepção dos autarcas sobre os possíveis efeitos económicos, sociais, culturais e ambientais do fenómeno.

Foram realizadas entrevistas com representantes de 112 (92,6%) das 121 Juntas de Freguesia. Quase metade (44,6%) destas freguesias são medianamente urbanas (FMU), 30,3% são predominantemente rurais (FPR) e 25% predominantemente urbanas (FPU). As respostas obtidas revelaram que os proprietários de segundas residências, originários da Área Metropolitana de Lisboa (AML), predominavam na maioria das freguesias (79%) da Região, pelo que, nesta 1ª fase do trabalho de campo, foi confinada a análise dos resultados à expansão das segundas residências cujos proprietários tinham residência permanente na AML.

## 2. SEGUNDAS RESIDÊNCIAS DE PROPRIETÁRIOS PROVENIENTES DA AML

A maioria dos entrevistados avaliou a expansão de segundas residências de proprietários provenientes da AML como "de média a forte", "forte" ou "muito forte" (49,5%). Em geral, essa tendência pode ser interpretada como o resultado de um amplo leque de factores, tais como: (i) a melhoria do nível de vida da população, incluindo a generalização do uso do automóvel e a consolidação de uma "classe de lazer" urbana Vebleniana (Peng, 2006); (ii) a intenção de transformar a segunda em primeira residência após a reforma; (iii) a alternativa à vida urbana quotidiana; (iv) o desejo de proximidade com a natureza; (v) o desejo de passar mais tempo com a família; (vi) investimento em bens imobiliários; (vii) controlar as despesas com férias; (viii) elevar o estatuto social em geral (Hall e Müller 2004:12-14; ROCA e tal, 2010). A expansão de segundas residências na Região Oeste foi facilitada pela diminuição significativa do tempo de viagem a partir dos lugares de residência permanente, graças à melhoria da rede rodoviária, facto que tornou possível a sua utilização em quase todos os fins-de-semana (58%), períodos de fruição de tempos de lazer que estão em consonância com o facto de a maioria dos proprietários serem ainda economicamente activos.

Os entrevistados consideraram que os proprietários de segundas residências provenientes da AML têm uma propensão "média a baixa " ou "baixa" (51,1%) de mudança destas para primeiras residências, facto provavelmente relacionado com a estrutura familiar predominante, ou seja, casais economicamente activos, com ou sem filhos em idade escolar (66,2%). A baixa probabilidade da segunda residência passar a ser a primeira pode também estar relacionada com factores de repulsão específicos tais como a oferta de emprego adequada a proprietários de segundas residências, sugerindo que esta fase de forte expansão de segundas residências na Região Oeste poderá ser mais o resultado de uma crescente gentrificação rural (Hoogendoorn e Visser 2004) do que uma primeira fase da expansão urbana.

A maioria dos moradores permanentes da AML preferem comprar uma segunda residência localizada dentro ou fora de aglomerados rurais (68,3%), preferencialmente em moradias isoladas (70,7%). Apesar das segundas residências se encontrarem quase sempre dispersas no espaço rural, nos últimos anos a sua localização tende a concentrar-se, como requisito da maioria dos Planos Directores Municipais, os quais entraram em vigor, maioritariamente, ainda na década de noventa do século passado.

Nas áreas rurais do Oeste, proprietários de segundas residências provenientes da AML preferem viver em moradias rústicas recuperadas (62,3%), enquanto que nas áreas urbanas preferem viver em casas recém-construídas ou apartamentos (50,7%). Diversos autores, como resultado de trabalho de campo em outras regiões portuguesas, mostraram a importância do papel dos proprietários de residências secundárias na preservação do património edificado das áreas rurais (Mendonça, 1999-2000; Carvalho, 2000; Dinis e Malta, 2001).

### 3. OS IMPACTES DA EXPANSÃO DAS SEGUNDAS RESIDÊNCIAS NO OESTE

Os representantes das Juntas de Freguesia foram também convidados a manifestar a sua opinião sobre os impactes ambientais, sociais, económicos e culturais da expansão das segundas residências nas áreas urbanas e rurais das suas freguesias. A maioria deles deram respostas concretas à pergunta sobre tais impactes em áreas rurais, mas não sabiam ou não responderam sobre os impactes nas áreas urbanas (figuras 1 e 2).

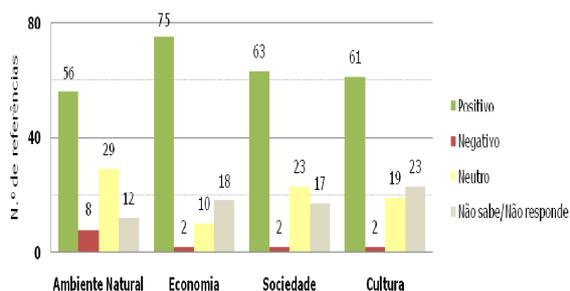


Fig. 1. Impactes das segundas residências localizadas nas áreas rurais.

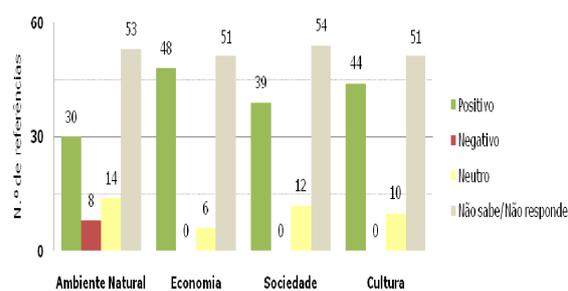


Fig. 2. Impactes das segundas residências localizadas nas áreas urbanas.

A razão por detrás deste resultado pode ancorar-se no facto (i) de os impactes ambientais, económicos, sociais e culturais da expansão das segundas residências serem mais visíveis ou mais fáceis de perceber nas áreas rurais do que nas urbanas e/ou (ii) de que uma vez que a maioria das freguesias estão classificadas como medianamente urbanas ou predominantemente rurais, os entrevistados estão mais alertados para tais impactes nas áreas com características que marcam mais o meio rural do que o meio urbano.

A fim de esclarecer esta questão, foi feita uma análise, em separado, das opiniões sobre os impactes das segundas residências para cada tipo de freguesias – predominantemente rurais, medianamente urbanas e predominantemente urbanas. Verificou-se que nos três tipos de freguesias, no caso dos impactes sobre as áreas urbanas, a proporção de respostas "não sabe" ou "não respondeu", foi bastante semelhante e bastante elevada (FPR: 51%; FMU: 57%; FPU: 50%), enquanto que no caso dos impactes nas áreas rurais, os entrevistados que deram respostas concretas sobre a questão dos impactes prevaleceu claramente (FPR: 77%; FMU: 94,8%; FPU: 70%). Parece, assim, que as respostas dadas pelas autoridades locais sobre os impactes são influenciadas pela maior visibilidade e maior grau de percepção desses fenómenos em áreas rurais, qualquer que seja o tipo de freguesia.

As opiniões positivas sobre os impactes ambientais, económicos, sociais e culturais da expansão das segundas residências nas áreas rurais prevaleceram entre os entrevistados (impactes - ambientais: 53%; económicos: 73%; sociais: 62%; culturais: 60%), secundadas pelas opiniões neutras (impactes - ambientais: 26%; económicos: 12%; sociais: 19%; culturais: 22%). De facto, de acordo com Gallent e Tewdwr-Jones (2000: 51), nessas áreas, os impactes da expansão de segundas residências estão particularmente ligados aos tipos de alojamento utilizados para essa finalidade. Como a maioria das segundas residências nas freguesias abrangidas pelas entrevistas pertencem ao tipo de parque habitacional classificado por esses autores como "excedente de alojamentos degradados e vazios", ou seja, casas rústicas antigas, é compreensível a percepção de que a sua expansão provoque menos impactes negativos do que os outros dois tipos de alojamentos, ou seja, casas recentemente construídas e/ou destinadas principalmente a residência permanente.

A predominância dos impactes ambientais positivos é confirmada por Hall et al (2004), autores que argumentam que os proprietários de segunda residência são mais amigos do ambiente em comparação com outros actores do desenvolvimento rural. Também Jones et al (2003 in McIntyre

et al 2006: 243) apresentaram resultados que sugerem que os proprietários de segunda residência estão melhor informados e educados sobre as questões ambientais do que a população local. Quanto à prevalência de impactes económicos positivos das segundas residências, como Gallent et al. (2005:55) afirmam, as segundas residências facilitam um fluxo de dinheiro que ajuda a sustentar economias locais débeis. Archer (1973) também aponta que, com estadias mais longas, os proprietários de segundas residências tendem a, com maior frequência, comprar bens de consumo no comércio local. No entanto, para Gallent et al. (2005: 58), os impactes económicos positivos excedem os negativos apenas em áreas onde prevalece a oferta de habitações degradadas e vazias para segunda residência, facto que torna menos provável a saída da população local à procura de habitação permanente. A maior frequência de impactes sociais positivos leva a crer que os proprietários de segundas residências também podem mostrar um forte sentimento de pertença ao lugar. Stewart e Stynes (2006) chegaram a uma conclusão semelhante aquando de pesquisa de campo no Centro-Oeste dos EUA. Finalmente, o predomínio de impactes culturais positivos pode, em parte, encontrar uma explicação numa paráfrase de Stoa (2007:10) quando refere que muitos proprietários de segundas residências levam uma vida cultural mais activa no meio rural do que no meio urbano onde residem permanentemente, o mesmo espaço onde também estão mais ocupados com o seu trabalho.

#### 4. CONCLUSÕES

O trabalho de campo na Região Oeste revelou que a maioria dos proprietários de segundas residências são provenientes da AML, predominando os casais em idade activa, frequentemente fruidores de fins-de-semana na sua segunda residência, a qual pouco provavelmente passará a ser a sua primeira residência num futuro próximo. Eles preferem comprar antigas moradias rústicas isoladas, já renovadas ou objecto da sua própria intervenção. Este último resultado pode, em parte, explicar porque na opinião das autoridades locais, os impactes positivos da expansão das segundas residências nas áreas rurais superam claramente os negativos, sobretudo tendo em conta o facto de que, como referiram Gallent et al. (2005), a maioria das casas utilizadas para segundas residências estarem degradadas e devolutas. Além disso, à luz do facto de que o espaço rural da Região Oeste tem uma população agrícola em declínio e maioritariamente idosa, as autoridades locais podem facilmente perceber os impactes de tal fenómeno como predominantemente positivos, acarinhando assim as forças externas que podem contribuir para a compensação das tendências demográficas negativas que continuam a afectar os lugares em que actuam.

#### REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Archer B, (1973) The Impact of domestic tourism. *Bangor Occasional Papers in Economics 2*, University of Wales Press, Bangor.
- Caldeira M J, (1995) *Residência secundária na Área Metropolitana de Lisboa: outros espaços outras vivências*. Dissertação de Mestrado, Universidade de Lisboa, Lisboa.
- Carvalho P, 2003: População, território e desenvolvimento. Análise a partir das aldeias serranas da Lousã – rede de aldeias do xisto. *X Meeting of the Portuguese Association for Regional Development*; Évora, June. (In CD-Rom)

- Dinis I, Malta M (2001) Da desvitalização à nova ruralidade: identidades e destinos do território na Serra da Lousã. In *1º Congresso de Estudos Rurais, 16-18 Setembro, Vila Real*. [Acedido em 21 de Abril de 2007]. <http://home.utad.pt/~des/cer/cer/download/2009.pdf>
- Gallent N, Mace A, Tewdwr-Jones M (2005) *Second Homes – European Perspectives and UK Policies*. Ashgate, Londres.
- Gallent, N, Tewdwr-Jones, M (2000) *Rural Second Homes in Europe: Examining Housing Supply and Planning Control*. Ashgate, Londres.
- Hall CM, Müller D K (2004) Introduction: second homes, curse or blessing? Revisited. In Hall C M, Müller D K *Tourism, mobility and second homes: between elite landscape and common ground* (eds.). Channel View Publications, Clevedon, 3-14.
- Hoogendoorn G, Visser G (2004) Second homes and small-town (re)development: the case of Clarens. *Journal of Family Ecology and Consumer Sciences*, 32: 105-115.
- Jones R E, Fly J M, Talley M, Cordell H K (2003) Green Migration into Rural America: The New Frontier of Environmentalist? *Society and Natural Resources* 16: 221-238.
- McIntyre N, Williams D, McHugh K (2006) *Multiple Dwelling and Tourism: Negotiating Place, Home and Identity*. Cabi, Cambridge.
- Mendonça J A (1999-2000) Transformações socioeconómicas recentes no concelho de Tarouca. *Revista da Faculdade de Letras – Geografia* 15/16: 145-159.
- Peng B (2006) A Model of Veblenian Growth. *Topics in Macroeconomics*, 6(1). The Berkeley Electronic Press. [Acedido em 16 de Janeiro de 2011]. <http://www.bepress.com/bejm/topics/vol6/iss1/art11>
- Roca M N, Oliveira A, Roca Z (2010) Seconda Casa e Turismo della Seconda Casa en Portogallo. In Romita T (ed.) *Il Turismo Residenziale: Nuovi stili di vita e di residenzialità, governance del territorio e sviluppo sostenibile del turismo in Europa*. Franco Angeli, Milano: 111-130.
- Stewart S I, Stynes D J (2006) Second-homes in the Upper Midwest. In McIntyre N, Williams D, McHugh K (eds.) *Multiple Dwelling and Tourism: Negotiating Place, Home and Identity*. Cabi, Cambridge: 180-193.
- Stoa E (2007) Urban cottages – Rural homes? Changing Home Cultures: Challenges towards Sustainable Development. In *ENHR 2007 International Conference ‘Sustainable Urban Areas*, Rotterdam, 25-28 June. [Acedido em 3 de Fevereiro de 2011]. [http://www.enhr2007rotterdam.nl/documents/W15\\_paper\\_Stoa.pdf](http://www.enhr2007rotterdam.nl/documents/W15_paper_Stoa.pdf)