



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA  
PORTUGAL

do INE

# DESTAQUE

Informação à  
Comunicação Social

5 de Abril de 2000

## *Projecto Habitação:* **O INQUÉRITO À HABITAÇÃO 1998**

### **1. Introdução**

No quadro do desenvolvimento dos projectos estatísticos da área “Habitação”, o Instituto Nacional de Estatística tem vindo a realizar um sub-projecto intitulado “Características do Parque Habitacional”, cujo objectivo essencial é fornecer informação estatística de natureza estrutural sobre o parque habitacional ocupado como residência habitual, designadamente em matéria de:

- ❑ características físicas e estado de conservação dos alojamentos;
- ❑ formas de provisão e regimes de ocupação do parque habitacional ocupado como residência habitual;
- ❑ formas de financiamento do acesso à habitação própria (compra ou construção/reconstrução) e esforço financeiro com a habitação nos diferentes regimes de ocupação; e
- ❑ percurso habitacional e mobilidade das famílias.

Este sub-projecto decorreu em duas fases. Na primeira fase, concluída em Maio de 1999, procurou-se sistematizar e analisar a informação já existente sobre o parque habitacional ocupado como residência habitual, contida no *Inquérito aos Orçamentos Familiares* (1994-1995), no *Inquérito ao Património e Endividamento das Famílias* (1994) e nos *Indicadores de Conforto* (1995). A informação obtida através destes inquéritos aos agregados domésticos, porém, embora importante, sofre de lacunas e fragilidades várias, fundamentalmente por se tratar de inquéritos não concebidos especificamente para a recolha de informação sobre a habitação. Por isso, entenderam a Secretaria de Estado da Habitação e o INE ser prioritária a realização, numa segunda fase, de uma nova operação estatística de recolha de informação sobre a habitação. Surgiu assim o *Inquérito à Habitação*, um inquérito aos agregados domésticos sobre o parque habitacional ocupado como residência habitual. Este primeiro inquérito foi realizado conjuntamente e em articulação com o Inquérito ao Emprego e cobriu a totalidade do território continental. Os trabalhos de campo decorreram no segundo semestre de 1998.

O questionário foi dirigido ao agregado principal residente no alojamento seleccionado e refere-se fundamentalmente à situação de residência principal.

A informação obtida permite o cruzamento com as características dos alojamentos e socio-económicas dos agregados familiares. Dada a dificuldade de obtenção de informação, com qualidade, sobre os alojamentos não clássicos<sup>1</sup>, apenas o parque constituído pelos alojamentos clássicos é objecto de análise.

Os resultados agora apresentados constituem uma síntese da informação obtida pelo Inquérito à Habitação 1998, cobrindo os pontos seguintes:

- A) Características gerais do parque habitacional ocupado como residência habitual (distribuição regional e idade dos alojamentos, tipo de edifício, indicadores de ocupação e estado de conservação dos alojamentos)
- B) Entidades proprietárias dos alojamentos, regimes de ocupação e modo de acesso à ocupação própria
- C) Recurso a crédito, endividamento e esforço financeiro associado ao acesso à habitação própria
- D) Rendas
- E) Realização de obras nos dois anos anteriores à realização do inquérito

---

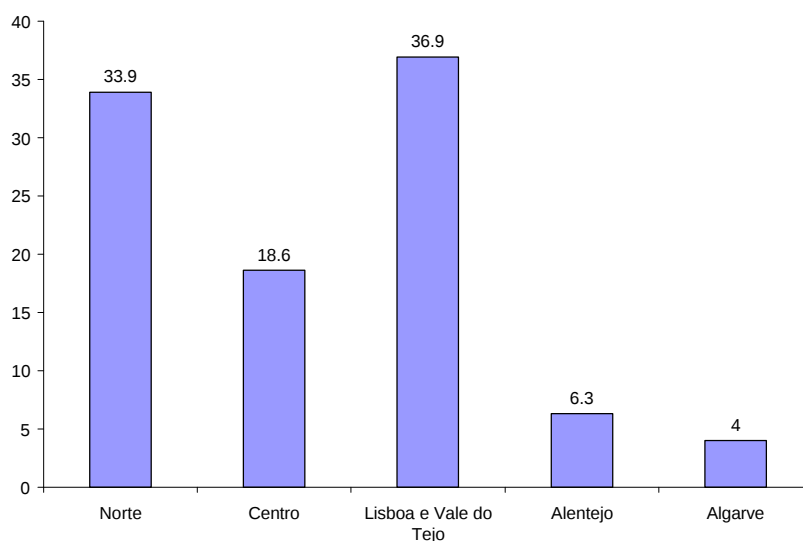
<sup>1</sup> O **Alojamento Familiar** é definido como a unidade de habitação que, pelo modo como foi construída, ou como está a ser utilizada, se destina a alojar, normalmente, apenas uma família. Classifica-se em **clássico** e **não clássico** (barraca, casa rudimentar de madeira, improvisado, móvel e outro não clássico).

## 2. O Inquérito à Habitação 1998: síntese de resultados

### A. Características gerais do parque habitacional ocupado como residência habitual

Em 1998 haveria no Continente cerca de 3,3 milhões de alojamentos clássicos ocupados como residência habitual, distribuídos regionalmente como consta do Gráfico 1.

**Gráfico 1**  
Alojamentos clássicos ocupados como residência habitual, por NUTS II, em % do total do Continente

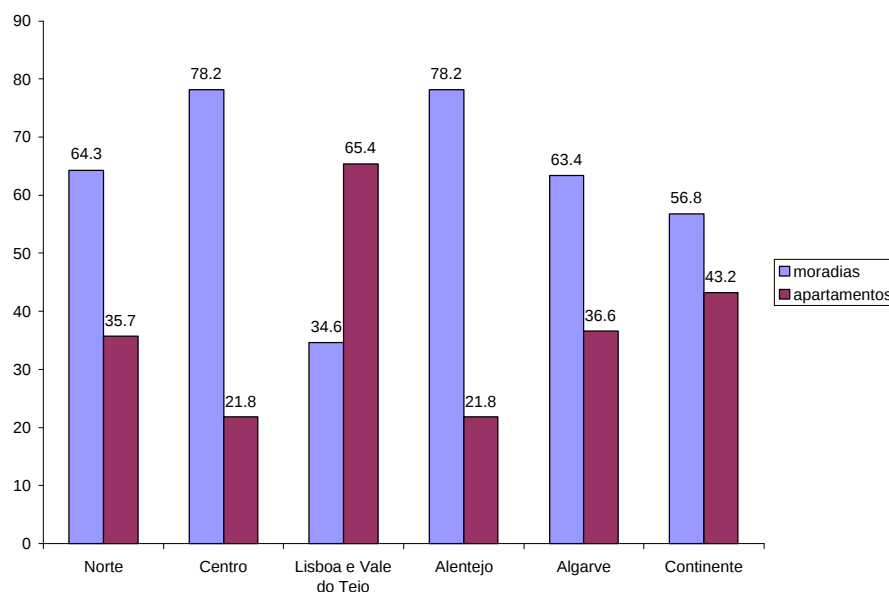


Fazendo a desagregação do parque por época de construção (Quadro 1), verifica-se que cerca de 31% do total de alojamentos no Continente terão sido construídos depois de 1980 (cerca de 10% após 1990).

A distinção entre moradias e apartamentos revelou-se crucial para a caracterização do parque habitacional ocupado como residência habitual. O peso relativo dos diferentes regimes de ocupação (casa própria vs. arrendamento) e a importância do recurso a crédito para acesso à habitação própria, por exemplo, estão fortemente associados ao tipo de edifício. O Gráfico 2 mostra o peso relativo destes dois tipos de alojamento em cada uma das NUTS II e para o Continente.

| Quadro 1                                                                                                   |          |                     |           |                |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------|-----------|----------------|-------|
| Distribuição dos alojamentos clássicos ocupados como residência habitual segundo a época de construção (%) |          |                     |           |                |       |
|                                                                                                            |          | época de construção |           |                | Total |
|                                                                                                            |          | até 1980            | 1981-1990 | depois de 1990 |       |
| Nuts II                                                                                                    | Norte    | 65,9                | 22,2      | 11,9           | 100   |
|                                                                                                            | Centro   | 68,3                | 22,8      | 8,8            | 100   |
|                                                                                                            | LVT      | 71,7                | 18,4      | 9,9            | 100   |
|                                                                                                            | Alentejo | 73,1                | 19,9      | 7,0            | 100   |
|                                                                                                            | Algarve  | 62,2                | 25,3      | 12,5           | 100   |
| Continente                                                                                                 |          | 68,8                | 20,9      | 10,3           | 100   |

**Gráfico 2**  
**Alojamentos clássicos ocupados como residência habitual, por tipo de edifício (em %)**



O peso dos apartamentos só ultrapassa o das moradias na região de Lisboa e Vale do Tejo (65,4% contra 34,6%). No Norte e no Algarve as moradias representavam, respectivamente, 64,3% e 63,4% do parque habitacional ocupado como residência habitual, subindo estas percentagens para 78% nas regiões Centro e Alentejo. No conjunto do território continental as moradias representavam cerca de 57% do total.

De um modo geral, a crescente urbanização da população portuguesa está a traduzir-se num crescimento da importância relativa dos apartamentos (Quadro 2).

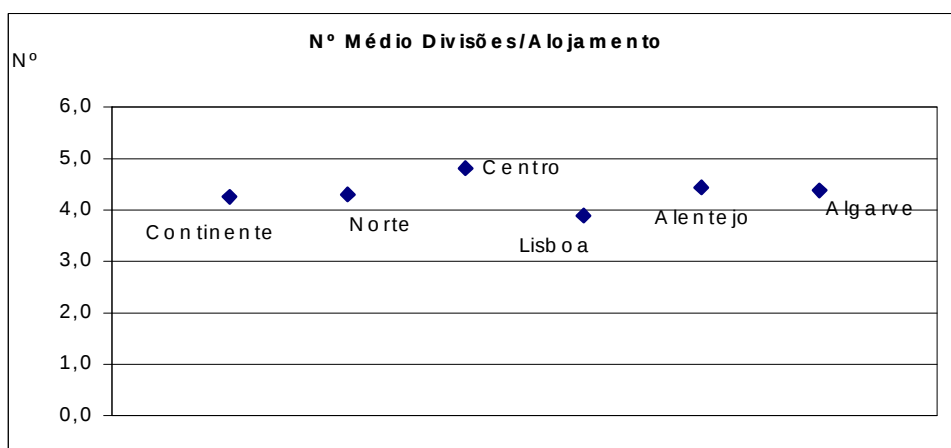
**Quadro 2**  
**Moradias e apartamentos, por época de construção**

|         |            | época de construção | Moradias apartamentos |      | Total |
|---------|------------|---------------------|-----------------------|------|-------|
| Nuts II | Norte      | até 1980            | 67,9                  | 32,1 | 100   |
|         |            | 1981-1990           | 61,4                  | 38,6 | 100   |
|         |            | depois de 1990      | 49,8                  | 50,2 | 100   |
|         | Centro     | até 1980            | 83,3                  | 16,7 | 100   |
|         |            | 1981-1990           | 68,1                  | 31,9 | 100   |
|         |            | depois de 1990      | 65,1                  | 34,9 | 100   |
|         | LVT        | até 1980            | 34,5                  | 65,5 | 100   |
|         |            | 1981-1990           | 34,1                  | 65,9 | 100   |
|         |            | depois de 1990      | 36,5                  | 63,5 | 100   |
|         | Alentejo   | até 1980            | 80,9                  | 19,1 | 100   |
|         |            | 1981-1990           | 72,6                  | 27,4 | 100   |
|         |            | depois de 1990      | 66,5                  | 33,5 | 100   |
|         | Algarve    | até 1980            | 72,1                  | 27,9 | 100   |
|         |            | 1981-1990           | 49,2                  | 50,8 | 100   |
|         |            | depois de 1990      | 48,8                  | 51,2 | 100   |
|         | Continente | até 1980            | 59,0                  | 41,0 | 100   |
|         |            | 1981-1990           | 54,0                  | 46,0 | 100   |
|         |            | depois de 1990      | 48,2                  | 51,8 | 100   |

## Indicadores de ocupação

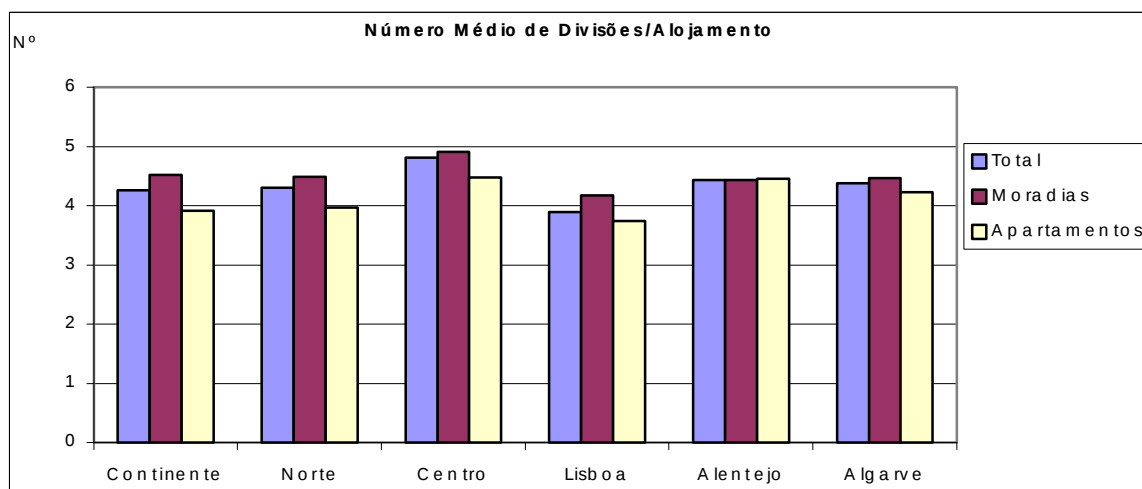
O alojamento típico do Continente possui 4 divisões<sup>2</sup> (Gráfico 3), uma característica que é independente do ano de ocupação. Não há diferenças regionais significativas. Ainda assim, registe-se o valor mais elevado deste indicador na região Centro (5 divisões, em média, por alojamento) e o facto de Lisboa e Vale do Tejo ser a única região NUTS II onde este indicador é inferior à média do Continente.

Gráfico 3



O número médio de divisões por alojamento é superior no caso das moradias, uma situação que apenas não se verifica na região do Alentejo (Gráfico 4).

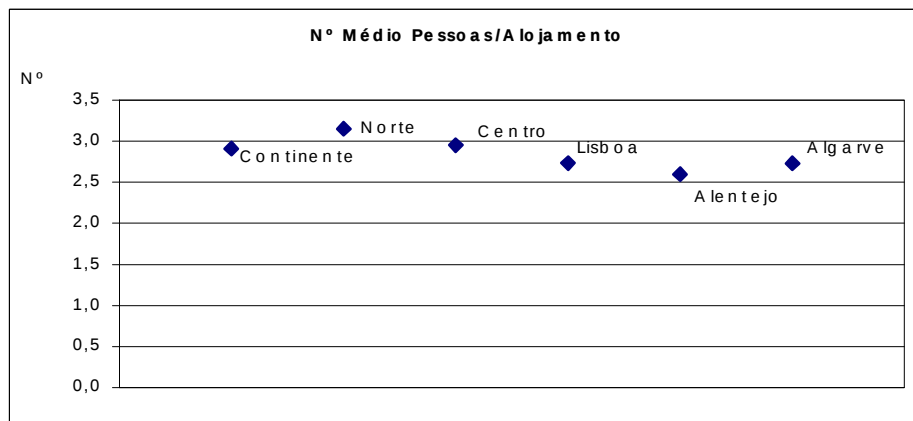
Gráfico 4



<sup>2</sup> **Divisão** é o espaço, numa unidade de alojamento, delimitado por paredes tendo, pelo menos, 4 m<sup>2</sup> de área e 2 metros de altura, na sua maior parte. Embora possam satisfazer as condições da definição não são considerados como tal: corredores, varandas, marquises, casas de banho, despensas e vestíbulos, espaços destinados exclusivamente para fins profissionais e a cozinha se tiver menos de 4 m<sup>2</sup>.

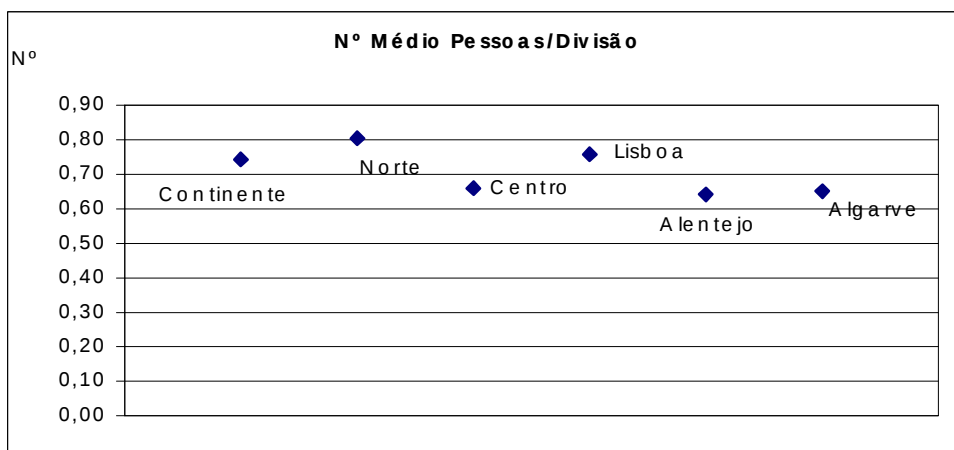
No Continente, um alojamento é ocupado, em média, por três pessoas, não sendo evidentes grandes assimetrias regionais (Gráfico 5).

Gráfico 5



O número médio de pessoas/divisão é inferior à unidade (gráfico 6).

Gráfico 6

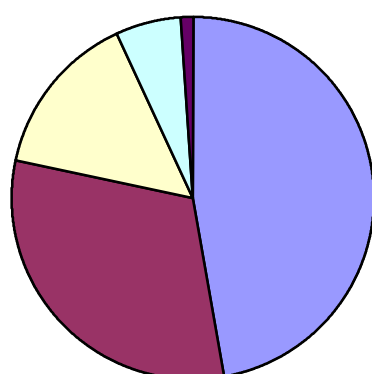


## Estado de conservação dos alojamentos

O gráfico 7 mostra o estado de conservação do parque habitacional ocupado como residência habitual, na perspectiva dos seus ocupantes.

**Gráfico 7**

**Estado de Conservação dos Alojamentos**



- Bom  
(sem necessidade de reparações)
- Razoável,  
mas a precisar de pequenas  
obras de conservação
- A precisar de obras de  
reparação (reparações  
médias)
- Degradado, exigindo grandes  
obras de reparação
- Muito degradado, exigindo  
reconstrução completa ou  
demolição

Cerca de 47,2% dos alojamentos clássicos ocupados como residência habitual são descritos como em bom estado de conservação, não sendo necessário qualquer tipo de reparação, e 31,0% apresentam um estado razoável sendo necessárias apenas pequenas reparações. Esta situação sugere um parque habitacional constituído, maioritariamente (cerca de 78%), por alojamentos com um estado de conservação bom ou razoável. O mesmo acontece ao nível regional, sendo as regiões de Lisboa e Vale do Tejo e do Algarve as que apresentam registos mais significativos (82,5% e 84,3%, respectivamente) nestas categorias. Os alojamentos muito degradados, exigindo reconstrução completa ou demolição, representam, no Continente, 1,2% do total, valores que sobem para 1,8% na região Norte.

Desagregando por época de construção (Quadro 3), observa-se que 71% dos alojamentos construídos até 1980 apresentam um estado bom ou razoável e 9,6% necessitam de grandes obras de reparação ou mesmo de reconstrução completa. Esta situação melhora consideravelmente, como seria aliás de esperar, no parque habitacional ocupado como residência habitual construído após 1990, onde somente 0,5% destes se encontram degradados ou muito degradados e 95,2% se apresentam bons ou razoáveis.

**Quadro 3**  
Distribuição dos alojamentos clássicos ocupados como residência habitual, no Continente, segundo o estado de conservação e a época de construção do edifício (%)

| Estado de Conservação                           | Época de Construção |           |                |
|-------------------------------------------------|---------------------|-----------|----------------|
|                                                 | até 1980            | 1981-1990 | depois de 1990 |
| Bom                                             | 35,4                | 69,2      | 81,1           |
| Razoável (necessidade de pequenas reparações)   | 35,6                | 24,6      | 14,1           |
| A precisar de obras (reparações médias)         | 19,4                | 5,4       | 4,3            |
| Degradado (exigindo grandes obras de reparação) | 8,0                 | 0,8       | 0,4            |
| Muito degradado                                 | 1,6                 | 0,0       | 0,1            |
| Total                                           | 100,0               | 100,0     | 100,0          |

Analisando ainda a distribuição dos alojamentos clássicos ocupados como residência habitual, no Continente, tendo em conta o estado de conservação e a entidade proprietária, verifica-se que 78,6% dos alojamentos que são propriedade do sector privado (próprio ocupante, familiares ou amigos, outros particulares e empresas privadas) apresentam um estado de conservação bom ou razoável (48,0% e 30,6%, respectivamente), descendo esta percentagem para 70,4% (30,6% e 39,8%, respectivamente) no caso da entidade proprietária ser o sector público. Este mesmo comportamento também se verifica no caso dos alojamentos muito degradados: apenas 1% dos alojamentos propriedade do sector privado evidenciam este estado de conservação, enquanto que no caso dos alojamentos pertencentes ao sector público este valor aumenta para 4%.

## **B. Entidades proprietárias dos alojamentos, regimes de ocupação e modo de acesso à ocupação própria**

### **Entidades proprietárias dos alojamentos**

O Quadro 4 mostra a distribuição percentual dos alojamentos por entidade proprietária.

**Quadro 4**  
Distribuição percentual dos alojamentos clássicos ocupados como residência habitual por entidade proprietária

|            |          | Entidade Proprietária |                           |                                          |                |                                                  |                   |                                        |
|------------|----------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------|
|            |          | O próprio ocupante    | Pais ou outros familiares | Outros Particulares ou Empresas Privadas | Sector Privado | Estado, E.P.s ou Instituições Públicas Autónomas | Autarquias Locais | Cooperativas e Inst s/ fins lucrativos |
|            |          | 1                     | 2                         | 3                                        | 4=1+2+3        | 5                                                | 6                 | 7                                      |
| Nuts II    | Norte    | 58,0                  | 9,6                       | 26,7                                     | 94,3           | 1,5                                              | 3,6               | 0,6                                    |
|            | Centro   | 78,7                  | 6,2                       | 14,0                                     | 98,8           | 0,4                                              | 0,4               | 0,4                                    |
|            | LVT      | 60,8                  | 4,5                       | 29,7                                     | 95,0           | 1,9                                              | 2,0               | 1,1                                    |
|            | Alentejo | 69,4                  | 7,8                       | 17,1                                     | 94,2           | 3,5                                              | 0,9               | 1,4                                    |
|            | Algarve  | 74,8                  | 6,5                       | 15,0                                     | 96,2           | 0,4                                              | 2,6               | 0,8                                    |
| Continente |          | 64,3                  | 6,9                       | 24,3                                     | 95,5           | 1,5                                              | 2,2               | 0,8                                    |

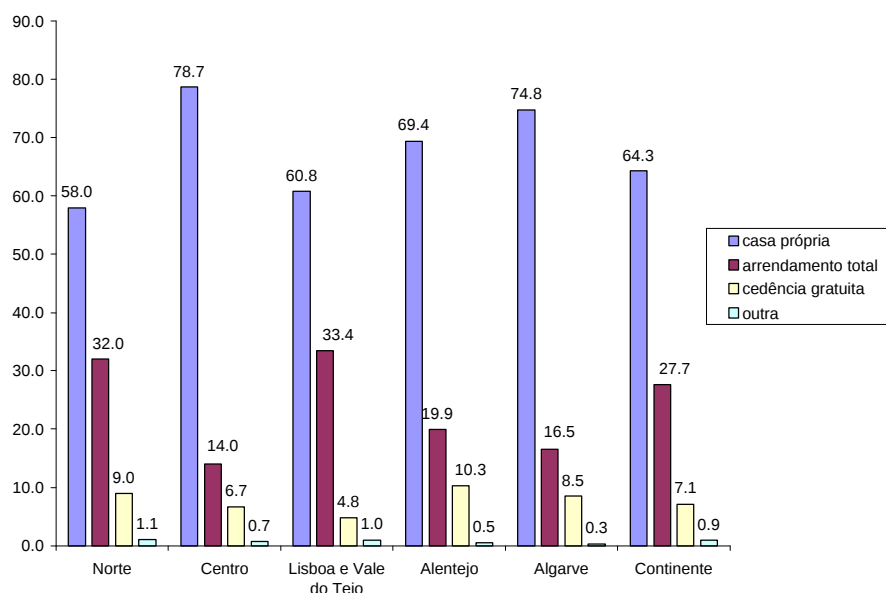
De acordo com os dados do Inquérito à Habitação 1998, 95,5% dos alojamentos ocupados como residência habitual no território do Continente eram propriedade do sector privado (do próprio ocupante, 64,3%, de familiares ou amigos, 6,9%, ou de outros particulares ou empresas privadas, 24,3%). O peso do sector privado variava entre cerca de 94% nas regiões Norte e Alentejo e quase 99% na região Centro.

### Regimes de ocupação

A habitação própria é o regime de ocupação dominante em todas as regiões do Continente. Em 1998, os alojamentos ocupados pelo seu proprietário representariam cerca de 64% do total de alojamentos clássicos ocupados como residência habitual no território continental. O peso da ocupação própria é particularmente elevado na região Centro, 78,7%, sendo relativamente mais reduzido nas regiões do Norte, 58%, e de Lisboa e Vale do Tejo, 60,8% (Gráfico 8). O arrendamento (privado e social) teria um peso de quase 28%<sup>3</sup>. O sector do arrendamento atinge os valores mais elevados nas regiões de Lisboa e Vale do Tejo, 33,4%, e Norte, 32%, e o menor na região Centro, 14%.

Para além da ocupação própria e do sector arrendado merecem referência os alojamentos cedidos gratuitamente, 7,1% do total no Continente, variando entre 4,8% na região de Lisboa e Vale do Tejo e 10,3% no Alentejo.

**Gráfico 8**  
**Regimes de ocupação dos alojamentos clássicos ocupados como residência habitual, por NUTS II (%)**



Os dados do Quadro 5 mostram que em 1998, no Continente, os alojamentos construídos na década de oitenta estavam ocupados em regime de casa própria numa proporção significativamente superior à verificada nos alojamentos construídos até 1980 (79,4% contra 57,8%, respectivamente), tendo esta proporção diminuído ligeiramente nos alojamentos construídos depois de 1990 (uma diminuição que

<sup>3</sup> Incluem-se aqui as situações de sub-arrendamento, praticamente sem significado estatístico no Inquérito à Habitação 1998.

não parece ser muito significativa). Os pesos relativos do arrendamento e da cedência gratuita no Continente eram bastante menores no caso dos alojamentos construídos na década de oitenta do que no dos alojamentos construídos anteriormente. Os dados sugerem uma pequena subida destas proporções depois de 1990.

A diminuição do peso relativo da casa própria nos alojamentos construídos depois de 1990 resulta fundamentalmente da evolução verificada nas regiões de Lisboa e Vale do Tejo e do Algarve. No Norte e no Centro o peso relativo da casa própria terá continuado a crescer nos alojamentos construídos depois de 1990.

**Quadro5**  
**Regimes de ocupação dos alojamentos clássicos ocupados como residência habitual, por época de construção (%)**

|                   |                     | Regime de ocupação |              |                   |            |       |
|-------------------|---------------------|--------------------|--------------|-------------------|------------|-------|
|                   | época de construção | casa própria       | Arrendamento | cedência gratuita | outro      | Total |
| <b>Continente</b> |                     | <b>64,3</b>        | <b>27,7</b>  | <b>7,1</b>        | <b>0,9</b> | 100   |
|                   | até 1980            | 57,8               | 33,9         | 7,3               | 0,9        | 100   |
|                   | 1981-1990           | 79,4               | 13,8         | 5,8               | 1,0        | 100   |
|                   | depois de 1990      | 77,2               | 14,4         | 8,0               | 0,4        | 100   |
| <b>Norte</b>      |                     | <b>58,0</b>        | <b>32,0</b>  | <b>9,0</b>        | <b>1,1</b> | 100   |
|                   | até 1980            | 49,6               | 39,5         | 9,5               | 1,4        | 100   |
|                   | 1981-1990           | 72,9               | 19,3         | 7,4               | 0,4        | 100   |
|                   | depois de 1990      | 76,2               | 14,0         | 9,3               | 0,5        | 100   |
| <b>Centro</b>     |                     | <b>78,7</b>        | <b>14,0</b>  | <b>6,7</b>        | <b>0,7</b> | 100   |
|                   | até 1980            | 75,1               | 16,9         | 7,1               | 0,8        | 100   |
|                   | 1981-1990           | 85,7               | 7,7          | 6,1               | 0,5        | 100   |
|                   | depois de 1990      | 87,6               | 7,4          | 4,8               | 0,1        | 100   |
| <b>LVT</b>        |                     | <b>60,8</b>        | <b>33,4</b>  | <b>4,8</b>        | <b>1,0</b> | 100   |
|                   | até 1980            | 53,6               | 40,9         | 4,7               | 0,8        | 100   |
|                   | 1981-1990           | 82,0               | 12,7         | 3,3               | 2,0        | 100   |
|                   | depois de 1990      | 73,6               | 18,0         | 7,8               | 0,6        | 100   |
| <b>Alentejo</b>   |                     | <b>69,4</b>        | <b>19,9</b>  | <b>10,3</b>       | <b>0,5</b> | 100   |
|                   | até 1980            | 65,4               | 23,2         | 11,1              | 0,3        | 100   |
|                   | 1981-1990           | 80,9               | 11,3         | 6,6               | 1,2        | 100   |
|                   | depois de 1990      | 78,7               | 9,6          | 11,7              |            | 100   |
| <b>Algarve</b>    |                     | <b>74,8</b>        | <b>16,4</b>  | <b>8,5</b>        | <b>0,3</b> | 100   |
|                   | até 1980            | 72,1               | 18,6         | 9,1               | 0,1        | 100   |
|                   | 1981-1990           | 81,5               | 9,5          | 8,1               | 1,0        | 100   |
|                   | depois de 1990      | 74,2               | 19,9         | 6,0               |            | 100   |

### Modo de acesso à propriedade

O Quadro 6 apresenta a distribuição dos alojamentos clássicos ocupados pelo seu proprietário como residência habitual segundo o modo de acesso à propriedade.

**Quadro 6**  
**Modo de acesso à ocupação própria (%)**

|            |          | modo de acesso à propriedade |                    |                                     |                     |                    |       | Total |
|------------|----------|------------------------------|--------------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------|-------|-------|
|            |          | compra                       | construção de raiz | compra e recuperação / reconstrução | recebida em herança | recebida em doação | outro |       |
| Nuts II    | Norte    | 35,6                         | 38,0               | 6,2                                 | 16,0                | 3,7                | 0,5   | 100   |
|            | Centro   | 25,5                         | 44,8               | 7,2                                 | 17,5                | 4,3                | 0,8   | 100   |
|            | LVT      | 62,3                         | 23,0               | 2,3                                 | 8,4                 | 3,1                | 0,9   | 100   |
|            | Alentejo | 40,4                         | 26,3               | 13,6                                | 14,9                | 4,1                | 0,8   | 100   |
|            | Algarve  | 50,4                         | 23,2               | 3,7                                 | 19,5                | 3,1                | 0,1   | 100   |
| Continente |          | 43,6                         | 32,9               | 5,4                                 | 13,8                | 3,6                | 0,7   | 100   |

No Continente, 43,6% dos alojamentos ocupados pelo seu proprietário foram comprados (22,1% habitação nova e 21,5% habitação usada), 32,9% construídos de raiz e 5,4% comprados e recuperados/reconstruídos; 13,8% foram herdados enquanto os alojamentos recebidos por doação representavam 3,6% do total. O modo de acesso à ocupação própria nos anos noventa tem características substancialmente diferentes (Quadro 7), marcadas pelo maior peso da compra e pela diminuição da importância da construção de raiz (no Continente, 63,9% e 19,4%, respectivamente).

**Quadro 7**  
**Modo de acesso à ocupação própria nos alojamentos ocupados depois de 1990 (%)**

|            |          | modo de acesso à propriedade |                    |                                     |                     |                    |       | Total |
|------------|----------|------------------------------|--------------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------|-------|-------|
|            |          | compra                       | construção de raiz | Compra e recuperação / reconstrução | recebida em herança | recebida em doação | outro |       |
| Nuts II    | Norte    | 56,9                         | 24,7               | 4,4                                 | 8,6                 | 4,8                | 0,6   | 100   |
|            | Centro   | 50,5                         | 25,8               | 3,7                                 | 14,9                | 4,0                | 1,2   | 100   |
|            | LVT      | 75,0                         | 13,9               | 1,8                                 | 4,1                 | 3,7                | 1,6   | 100   |
|            | Alentejo | 53,6                         | 15,2               | 8,4                                 | 16,0                | 4,6                | 2,1   | 100   |
|            | Algarve  | 67,3                         | 16,4               | 3,2                                 | 11,4                | 1,8                |       | 100   |
| Continente |          | 63,9                         | 19,4               | 3,3                                 | 8,2                 | 4,0                | 1,1   | 100   |

**C. Recurso a crédito, endividamento e esforço financeiro associado ao acesso à habitação própria**

Segundo o Inquérito à Habitação 1998, no Continente cerca de um quarto dos proprietários que haviam comprado, construído de raiz ou comprado e recuperado / reconstruído as suas casas tinham, nesse ano, encargos de crédito (cerca de 21% do total de proprietários). A quase totalidade dos proprietários com encargos tinham recorrido a crédito junto das instituições financeiras. A menor percentagem de proprietários com encargos situava-se na região Centro, 11,7% do total de proprietários, e o maior peso na região de Lisboa e Vale do Tejo, 29,9% (Quadro 8).

**Quadro 8**

| <b>ADPs com encargos de crédito</b> |                                           |                                       |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|
|                                     | <b>Em % dos proprietários relevantes*</b> | <b>em % do total de proprietários</b> |
| <b>Continente</b>                   | 25,4                                      | 20,8                                  |
| <b>Norte</b>                        | 23                                        | 18,4                                  |
| <b>Centro</b>                       | 15,1                                      | 11,7                                  |
| <b>LVT</b>                          | 34,1                                      | 29,9                                  |
| <b>Alentejo</b>                     | 19,3                                      | 15,5                                  |
| <b>Algarve</b>                      | 27                                        | 20,8                                  |

\* proprietários que compraram, construíram ou compraram e restauraram/reconstruíram

O Quadro 9 apresenta os valores médios da dívida actual, do encargo mensal e do prazo residual dos empréstimos junto das instituições financeiras, no Continente e para cada uma das NUTS II.

**Quadro 9**  
**Valor médio da dívida actual decorrente de compra, compra + obras ou construção do alojamento clássico ocupado como residência habitual, dos encargos mensais e número de anos que falta pagar, por entidade financiadora.**

|                          | Dívida Actual média<br>(1000Esc) | Encargo mensal médio<br>(1000Esc) | Prazo residual |
|--------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| <b>Continente</b>        | 5392,5                           | 42,8                              | 14,8           |
| Instituições Financeiras | 5480,7                           | 42,8                              | 14,9           |
| Outros                   | 1740,8                           | 31,3                              | 7,8            |
| <b>Norte</b>             | 6171,8                           | 46,3                              | 15,1           |
| Instituições Financeiras | 6416,1                           | 46,3                              | 15,4           |
| Outros                   | 1901,6                           | 36,3                              | 7,9            |
| <b>Centro</b>            | 4676,9                           | 43,5                              | 14,4           |
| Instituições Financeiras | 4753,1                           | 44,3                              | 14,1           |
| Outros                   | 1887,7                           | 15,6                              | 13,8           |
| <b>LVT</b>               | 5425,4                           | 42,4                              | 14,9           |
| Instituições Financeiras | 5471,4                           | 42,2                              | 15,0           |
| Outros                   | 1265,1                           | 34,8                              | 2,9            |
| <b>Alentejo</b>          | 3317,2                           | 29,3                              | 14,0           |
| Instituições Financeiras | 3318,5                           | 29,4                              | 14,0           |
| Outros                   | 1906,7                           | 11,6                              | 7,0            |
| <b>Algarve</b>           | 4754,6                           | 40,9                              | 15,1           |
| Instituições Financeiras | 4750,5                           | 40,8                              | 15,1           |
| Outros                   | 2812,4                           | 21,9                              | 15,5           |

As estratégias de financiamento do acesso à casa própria são diferenciadas. A decisão de recurso a crédito bancário para acesso à propriedade dos alojamentos ocupados como residência habitual está fortemente associada ao modo de acesso e ao tipo de alojamento (moradia ou apartamento). Da leitura do Quadro 10 dois aspectos são de reter. Em primeiro lugar, em todas as regiões o recurso a crédito é bastante mais elevado no caso da compra de apartamentos do que no da construção de raiz. O recurso a crédito junto das instituições financeiras para compra de moradias tem, em regra, um peso intermédio relativamente às duas situações anteriores, mas também aqui há variações regionais a ter em atenção. Em segundo lugar, confirma-se um crescimento generalizado da importância do recurso a crédito entre o período 1988-1992 e o de 1993-1998, o que reflecte obviamente o grande *boom* que se registou no crédito bancário à habitação desde 1993.

**Quadro 10**  
**Recurso a crédito junto das instituições Financeiras em percentagem do total de proprietários em cada um dos modos de acesso à propriedade , 1988-1998**

| Modo de Acesso à Propriedade |                 |         |             |       |                   |                                   |       |
|------------------------------|-----------------|---------|-------------|-------|-------------------|-----------------------------------|-------|
| Região                       | Ano de Ocupação | Comprou |             |       | Construiu de Raíz | Comprou e Recuperou / Reconstruiu | Total |
|                              |                 | Moradia | Apartamento | Total |                   |                                   |       |
| Continente                   |                 | 46,6    | 64,2        | 61    | 30,4              | 34                                | 51,9  |
| Norte                        | 1988-1992       | 36,7    | 54,2        | 50,9  | 23,4              | 25,6                              | 40,8  |
|                              | 1993-1998       | 54,9    | 71,4        | 68,6  | 40,5              | 42,8                              | 61,9  |
|                              |                 | 43,1    | 62,5        | 58,3  | 29,3              | 37,8                              | 46,7  |
| Centro                       | 1988-1992       | 28,8    | 50,5        | 46,1  | 22,1              | 25                                | 33,7  |
|                              | 1993-1998       | 52      | 71,3        | 66,8  | 42,6              | 55,3                              | 60,1  |
|                              |                 | 36      | 64,9        | 55,9  | 34                | 31,5                              | 46,4  |
| LVT                          | 1988-1992       | 35,6    | 56,7        | 50,2  | 27                | 28,8                              | 38,3  |
|                              | 1993-1998       | 36,2    | 71          | 60,1  | 44,9              | 34,6                              | 54,4  |
|                              |                 | 61,6    | 64,5        | 64,3  | 27,2              | 19,8                              | 57,5  |
| Alentejo                     | 1988-1992       | 47,8    | 56,1        | 55,2  | 17,1              | 11,8                              | 48,1  |
|                              | 1993-1998       | 77,8    | 70,6        | 71,1  | 36,3              | 21,8                              | 64,7  |
|                              |                 | 40,4    | 56,2        | 48,7  | 42,3              | 38,2                              | 46    |
| Algarve                      | 1988-1992       | 34,4    | 32,4        | 33,4  | 49                | 27,5                              | 36,8  |
|                              | 1993-1998       | 46,6    | 79,7        | 64,2  | 30,4              | 57                                | 57,3  |
|                              |                 | 51      | 73,1        | 66,5  | 30,1              | 52,6                              | 59,4  |
|                              | 1988-1992       | 29,7    | 64,5        | 52,4  | 19,2              | 30,5                              | 43,8  |
|                              | 1993-1998       | 72,5    | 78,8        | 77,1  | 44,8              | 89,4                              | 73    |

## D. Rendas

O Inquérito à Habitação 1998 confirma as conclusões já retidas da análise do IOF, efectuada na primeira fase do sub-projecto sobre as “Características do Parque Habitacional”, quanto ao valor mais elevado das rendas nos arrendamentos mais recentes.

Os Quadros 11 e 12 apresentam o valor médio das rendas (total, do 1.º e 4.º quartis), por regime de arrendamento e por período de ocupação do alojamento.

**Quadro 11**

**Renda média nos alojamentos clássicos sem mobília, ocupados como residência habitual, por regime de arrendamento e para o total dos arrendamentos sem mobília, no Continente e nas áreas metropolitanas de Lisboa (AML) e Porto (AMP), em escudos**

| Regime de Arrendamento                          | Desagregação Geográfica | Renda Média total | Renda Média do 1º Quartil | Renda Média do 4º Quartil |
|-------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Anterior ao Regime de Arrendamento Urbano (RAU) | CONTINENTE              | 10668             | 1022                      | 16685                     |
|                                                 | AML                     | 11147             | 2222                      | 22668                     |
|                                                 | AMP                     | 9447              | 1360                      | 18331                     |
| Renda Livre                                     | CONTINENTE              | 23166             | 2476                      | 37225                     |
|                                                 | AML                     | 21248             | 2227                      | 46608                     |
|                                                 | AMP                     | 28614             | 2483                      | 57238                     |
| Renda Condicionada                              | CONTINENTE              | 19258             | 1258                      | 32126                     |
|                                                 | AML                     | 17538             | 1142                      | 35849                     |
|                                                 | AMP                     | 20517             | 2907                      | 47487                     |
| Renda Apoiada ou Social                         | CONTINENTE              | 7105              | 1209                      | 11492                     |
|                                                 | AML                     | 7075              | 600                       | 17415                     |
|                                                 | AMP                     | 7699              | 2698                      | 15209                     |
| ARRENDAMENTO TOTAL                              |                         | 16476             | 1364                      | 27839                     |
| ARRENDAMENTO AML                                |                         | 15755             | 1736                      | 35969                     |
| ARRENDAMENTO AMP                                |                         | 16563             | 1977                      | 37886                     |

**Quadro 12**  
**Renda Média nos alojamentos clássicos sem mobília, ocupados como residência habitual,**  
**segundo o período de ocupação do alojamento, em escudos**

| Região            | Período de Ocupação | Renda Média Total | Renda Média do 1º Quartil | Renda Média do 4º Quartil |
|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Continente</b> |                     | 16476             | 1364                      | 27839                     |
|                   | Até 1985            | 7884              | 990                       | 11976                     |
|                   | 1986 - 1990         | 22493             | 4101                      | 31734                     |
|                   | 1991 - 1998         | 37505             | 8391                      | 48407                     |
| <b>Norte</b>      |                     | 17628             | 1872                      | 31354                     |
|                   | Até 1985            | 8008              | 1241                      | 12681                     |
|                   | 1986 - 1990         | 21860             | 4362                      | 33445                     |
|                   | 1991 - 1998         | 35000             | 11033                     | 47670                     |
| <b>Centro</b>     |                     | 18593             | 1535                      | 36290                     |
|                   | Até 1985            | 7640              | 1005                      | 15854                     |
|                   | 1986 - 1990         | 22068             | 5933                      | 29744                     |
|                   | 1991 - 1998         | 37853             | 13689                     | 52657                     |
| <b>LVT</b>        |                     | 15702             | 1656                      | 30602                     |
|                   | Até 1985            | 8165              | 1309                      | 14445                     |
|                   | 1986 - 1990         | 24980             | 6255                      | 38980                     |
|                   | 1991 - 1998         | 43838             | 13841                     | 58124                     |
| <b>Alentejo</b>   |                     | 10127             | 617                       | 22170                     |
|                   | Até 1985            | 4559              | 470                       | 9197                      |
|                   | 1986 - 1990         | 14194             | 1827                      | 25941                     |
|                   | 1991 - 1998         | 24820             | 5361                      | 41407                     |
| <b>Algarve</b>    |                     | 15269             | 1356                      | 37643                     |
|                   | Até 1985            | 7247              | 761                       | 13208                     |
|                   | 1986 - 1990         | 18617             | 1974                      | 34175                     |
|                   | 1991 - 1998         | 27455             | 4001                      | 52297                     |

### ***E. Realização de obras nos dois anos anteriores à realização do inquérito***

Segundo os dados do Inquérito à Habitação 1998, cerca de 21% dos agregados proprietários do alojamento que ocupam como residência habitual, no Continente, terão efectuado obras nos dois anos anteriores à realização do inquérito.

Em termos regionais, aquela percentagem terá variado entre 15,6% na região de Lisboa e Vale do Tejo e 25,9% no Alentejo (Quadro 13). Em valor, essas obras ter-se-ão situado, em média, nos 17% do valor actual do alojamento (valor estimado pelo seu proprietário), variando esta percentagem entre 13,7% no Alentejo e 20,4% na região Centro.

**Quadro 13**  
**Número de agregados que realizaram obras na sua residência habitual nos últimos dois anos em percentagem do total de proprietários da NUTS respectiva e montante das obras realizadas em percentagem do valor de avaliação actual do alojamento**

| <b>Região</b>     | <b>% do total de Proprietários da NUTS</b> | <b>Montante das Obras realizadas / valor actual do alojamento (Valor Médio em %)</b> |
|-------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Continente</b> | 20,1%                                      | 17,1%                                                                                |
| <b>Norte</b>      | 21,3%                                      | 16,7%                                                                                |
| <b>Centro</b>     | 24,0%                                      | 20,4%                                                                                |
| <b>LVT</b>        | 15,6%                                      | 15,4%                                                                                |
| <b>Alentejo</b>   | 25,9%                                      | 13,7%                                                                                |
| <b>Algarve</b>    | 18,2%                                      | 15,9%                                                                                |