



Seminário Censos 2001 – Resultados Definitivos

- Painei Habitação -

Potencialidade do Mercado de Reparação e Manutenção face às Características do Parque Edificado

F. Paes Afonso

O lema adoptado pelo INE a respeito do Censos 2001 foi “Quantos Somos? Onde Vivemos? Que Estudos temos? Onde Trabalhamos?”, o que de facto traduz o significativo volume de informação recolhida no Censos. O que se torna aqui relevante realçar, no entanto, é a forma como essa informação é passível de ser utilizada, e que ficou evidenciada nas exposições feitas no Seminário Censos 2001 – Resultados Definitivos.

De facto, a informação recolhida no Censos permitirá a todos aferir o Quem Somos? Para Onde Vamos? Como Vamos?, que é no fundo aquilo que é mais difícil de compreender já que exige, para além de um rigoroso tratamento dos dados, uma apurada capacidade de interpretação da realidade que se esconde por detrás dos números. As reflexões feita no contexto do Seminário do Censos 2001 – Resultados Definitivos mais não é do que um exercício daquilo que acabámos de referir, de olhar a realidade, de percebê-la e de traçar cenários para o futuro.

Respondendo ao convite dirigido ao ITIC pelo INE, a análise que nos propomos fazer parte, em primeiro lugar, da identificação das principais características do parque habitacional em Portugal, retirando-se posteriormente algumas ilações

quanto à potencialidade do mercado de Reparação e Manutenção do parque habitacional.

Em termos gerais a informação contida no Censos 2001 relativamente às características do parque habitacional diz respeito à época de construção dos edifícios, aos materiais usados na sua construção, ao estado de conservação e às necessidades de reparação dos mesmos. Outro tipo de informação poderia ter sido igualmente objecto de estudo, nomeadamente a existência de instalações sanitárias, água canalizada ou instalações eléctricas nos alojamentos e que permitiriam concluir pela necessidade de se procederem a importantes obras tendo em vista a atribuição de condições mínimas de habitabilidade a estes alojamentos.

Entre 1991 e 2001 verificou-se um aumento de +20,0% no número de alojamentos familiares clássicos existentes em Portugal, o que fica ligeiramente aquém do crescimento registado entre 1981 e 1991 (+23,6%). No que concerne ao número de edifícios, o crescimento no período 1991/2001 foi de 10,4%, igualmente inferior ao crescimento observado no momento censitário anterior (entre 1981 e 1991 a taxa de crescimento foi de 14,0%). O número de famílias cresceu 16,0% entre 1991 e 2001, ligeiramente aquém do crescimento verificado no número de alojamentos familiares clássicos.

Estes números parecem pôr em causa a ideia corrente de que a década de 90 foi sinónimo de forte actividade no Sector da Construção, especialmente no que concerne ao segmento residencial novo. Isso não é, de todo, verdade, já que em termos absolutos o acréscimo de alojamentos entre 1991 e 2001 foi superior ao registado entre 1981 e 1991.

Quanto à idade do parque habitacional, o Censos 1991 aponta para o facto de cerca de 12,4% dos alojamentos¹ existentes terem sido construídos antes de 1919. Em 2001, e de acordo com os resultados definitivos do Censos 2001, esse

rácio reduziu-se significativamente, passando para os 5,1%, tendo-se registado simultaneamente uma redução em termos absolutos.

O Censos 2001 permite também concluir que o peso dos alojamentos em edifícios construídos nos períodos entre 1919-1945 e 1946-1970 no total dos alojamentos decresceu entre 1991 e 2001, representando cerca de 7,6% e 24,1%, quando em 1991 esses números eram de 12,1% e 31,3%. Também estes alojamentos registaram uma redução em termos absolutos entre os dois momentos censitários.

Os alojamentos em edifícios construídos entre 1981 e 1991 (ou seja, os mais recentes à altura), representavam cerca de 22,8% da totalidade dos alojamentos existentes em 1991, valor bastante próximo do apresentado no Censos 2001, já que os alojamentos em edifícios construídos ao longo da última década representavam cerca de 21,7% da totalidade dos alojamentos.

A mesma análise, mas agora efectuada ao nível dos edifícios (apenas possível no Censos 2001), permite concluir que cerca de 1/5 dos edifícios existentes foram construídos ao longo da última década o que, de facto, comprova a significativa expansão do parque habitacional nos últimos dez anos.

Quanto ao tipo de materiais utilizados na construção dos edifícios, os dados do Censos 2001 apontam para:

Estrutura da Construção

- ✓ 40,0% é composta por paredes de alvenaria argamassada, com placa;
- ✓ cerca de 30,6% é de betão armado;
- ✓ 17,8% é composta por paredes de alvenaria argamassada, sem placa;
- ✓ 11,2% é constituída por paredes de adobe, taipa ou alvenaria de pedra solta;

¹ Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual.

- ✓ os restantes 0,5% têm uma estrutura composta por outros materiais.

Revestimento Exterior

- ✓ A grande fatia corresponde a reboco tradicional ou marmorite (61,9%);
- ✓ Aproximadamente 18,2% é constituída por betão à vista;
- ✓ Cerca de 14,6% por pedra;
- ✓ Apenas 4,5% por ladrilhos ou pastilhas cerâmicas;
- ✓ Cerca de 0,9% diz respeito a outros materiais;

A Cobertura

- ✓ A grande maioria dos edifícios tem cobertura inclinada (94,3%), dos quais cerca de 98,0% correspondem a telhas;
- ✓ Cerca de 2,8% dos edifícios tem cobertura sob a foram de terraço;
- ✓ Aproximadamente 3,0% dos edifícios tem cobertura mista.

Relativamente ao estado de conservação dos edifícios existentes em Portugal em 2001, cerca de 59,1% não apresentavam necessidades de reparação, 38,0% careciam de trabalhos de reparação e 2,9% encontravam-se muito degradados. Dos edifícios que apresentavam necessidades de reparação, a grande maioria dizia respeito a pequenos trabalhos de reparação (58,9%), seguindo-se as reparações médias (27,5%) e finalmente as grandes obras de reparação (13,6%).

Neste ponto chamamos a atenção para o facto destes números terem de ser analisados com muita precaução, por duas razões: por um lado os dados recolhidos resultam da observação dos inquiridores, que não têm formação específica neste domínio, e por outro esta avaliação é feita tendo em conta apenas o aspecto exterior do prédio. Ao não se incluir neste levantamento tudo o que esteja relacionado com o interior do edifício, como sejam as canalizações,

as instalações eléctricas ou outras semelhantes, corre-se o risco de estar a subavaliar as necessidades de reparação dos mesmos.

Os dados do Censos 2001 apontam para a existência de uma forte relação entre a idade dos edifícios e o seu estado de conservação. De facto, dos edifícios construídos antes de 1919 apenas 19,8% não apresentavam necessidades de reparação, enquanto que 64,8% careciam de obras de reparação e 15,4% encontravam-se muito degradados. À medida que o período de construção dos edifícios aumenta (entre 1919-1945, 1945-1970, e assim sucessivamente) as necessidades de reparação dos mesmos diminuem, com cerca de 87,6% dos edifícios construídos entre 1991 e 2001 a não necessitarem de qualquer tipo de intervenção, encontrando-se assim em bom estado de conservação. Não obstante este facto, é de referir que 0,2% dos edifícios construídos entre 1991 e 2001 se encontravam muito degradados, o que apesar de em termos relativos ser um valor bastante pequeno não é, de todo, menosprezável quando estamos a falar de 1489 edifícios que têm, no máximo, 10 anos.

Serve este pequeno parêntesis para lembrar que, para além da idade do parque habitacional, existem muitos outros factores que afectam o estado de conservação dos edifícios, tais como a qualidade da construção e a correcta utilização destes edifícios por parte daqueles que neles habitam.

No que concerne às necessidades de Reparação dos Edifícios, os dados do Censos 2001 apontam para o seguinte:

Estrutura

- ✓ a maioria dos edifícios (59,8%) não apresentava necessidades de reparação;
- ✓ cerca de 40,2% dos edifícios apresentavam necessidades de reparação da sua cobertura, das quais: 19,3% eram pequenas reparações, 11,8% eram reparações médias, 5,8% consistiam em grandes reparações e os restantes 3,3% eram reparações muito grandes.

Cobertura

- ✓ cerca de 55,0% dos edifícios não careciam de qualquer tipo de reparação;
- ✓ Os restantes 45,0% dos edifícios apresentavam necessidades de reparação, das quais: 19,9% eram pequenas reparações, 13,6% eram reparações médias, 7,5% consistiam em grandes reparações e os restantes 4,1% eram reparações muito grandes.

Nas Paredes e Caixilharias Exteriores

- ✓ aproximadamente 52,9% dos edifícios não apresentavam necessidades de reparação;
- ✓ cerca de 47,1% dos edifícios existentes apresentavam necessidades de reparação, das quais: 22,1% eram pequenas reparações, 14,1% eram reparações médias, 7,0% traduziam-se em grandes reparações e os restantes 3,9% eram reparações muito grandes.

Desta breve análise, podemos concluir pela existência de fortes probabilidades de se assistir a um crescimento significativo do mercado de Reparação e Manutenção face ao verificado nos últimos anos, já que cerca de 37,9% dos Edifícios apresentavam necessidades de Reparação e 2,9% encontravam-se degradados, num total de 1.291.701 edifícios.

Se atendermos ao facto de que os dados do RECRIA apontam para que o valor médio das obras nos edifícios reabilitados se aproxima dos 0,0684 milhões de euros/edifício, então chegamos a um valor deste mercado de cerca de 88,4 bilhões de euros , o que é de facto bastante significativo e superior ao detectado em 1995 por ocasião do Projecto Forrehabil (o mercado de reabilitação do património habitacional foi avaliado na altura no intervalo entre os 23,2 e 28,7 bilhões de euros).

De notar que uma parte importante do mercado total da reabilitação compreende o património monumental que, não sendo aqui objecto de reflexão,

não é de desconsiderar quando consideramos o mercado no seu todo. Ainda de acordo com o Projecto Forrehabil, o mercado de reabilitação do património monumental foi avaliado no intervalo entre os 18,7 e 19,5 biliões de euros, aproximadamente 42% do mercado total.

Existem obviamente condicionantes à evolução do mercado de reabilitação do parque habitacional, que não depende de modo algum apenas das necessidades que se foram acumulando ao longo dos anos, e que estão relacionadas com:

- ✓ a evolução da economia, através do impacto que tem sobre a disponibilidade financeira das famílias;
- ✓ as medidas públicas de apoio à Reabilitação do parque habitacional, que são escassas face ao número de edifícios com necessidades de reparação;
- ✓ a resolução do problema do arrendamento;

No entanto, devemos ainda acrescentar:

- ✓ a multiplicidade das entidades envolvidas no processo de Reparação de um edifício (no caso, por exemplo, do edifício se encontrar numa zona histórica);
- ✓ a capacidade de resposta das empresas do Sector da Construção, principalmente no que diz respeito à existência de mão-de-obra especializada;
- ✓ a interiorização de que os trabalhos de Reparação e Manutenção representam um importante investimento patrimonial.