

Parque Habitacional em Portugal: Evolução na última década 2001-2011

Censos 2011 revelam o maior excedente de alojamentos em Portugal

Em 2011, o número de alojamentos em Portugal superou em 45% o número de famílias (+1,8 milhões de alojamentos do que famílias).

Cerca de 32% dos alojamentos existentes eram residências secundárias ou estavam desocupados, o que representa um aumento de 2,7 p.p. entre 2001 e 2011.

Quase metade dos alojamentos vagos, que se encontravam para venda, tinha sido construída na última década.

Apenas 12% dos alojamentos disponíveis para arrendamento estavam localizados em edifícios mais recentes (construídos após 2001).

Os proprietários com encargos associados à compra de habitação aumentaram 48% na última década, representando já 43% do total de proprietários, em 2011.

O Recenseamento Geral da Habitação fornece, pelo seu carácter exaustivo, um retrato detalhado do parque habitacional existente, não apenas ao nível da sua identificação mas também da sua caracterização em várias vertentes, designadamente o tipo de propriedade, as formas de ocupação, o estado de conservação e as características físicas. O estudo sobre a "Evolução do parque habitacional em Portugal, 2001-2011", hoje disponibilizado tem por base os resultados definitivos dos Censos 2011, recentemente divulgados pelo INE.

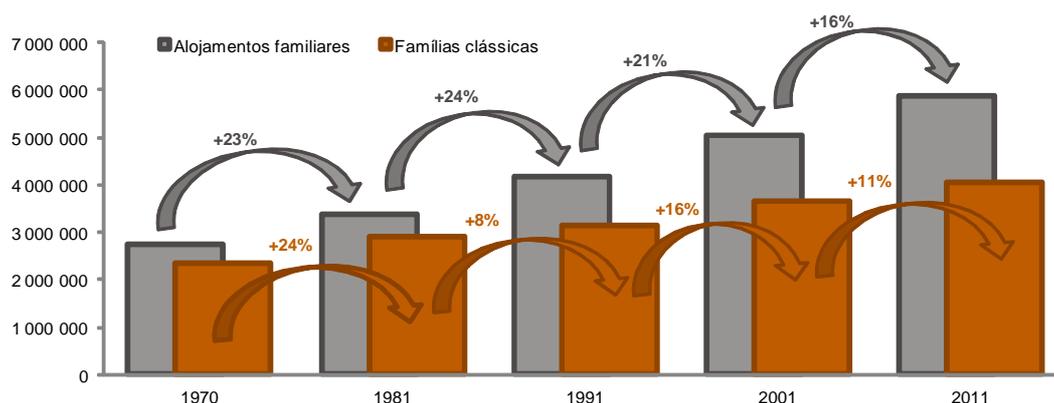
Número de alojamento ultrapassa em 50% o número de famílias

Entre 1981 a 2011, as dinâmicas habitacionais ultrapassaram largamente a evolução do número de famílias. Partiu-se de uma situação relativamente equilibrada no Recenseamento de 1981, para uma condição excedentária em 2001 e claramente excedentária em 2011. Passou-se de uma realidade em que, em 1981 o número de alojamentos era 16% superior ao número de famílias, para um contexto em que, em 2011 o número de fogos era 45% superior ao total de famílias residentes, isto é, +1 822 mil alojamentos do que famílias.

Nas décadas de 80 e 90, a evolução do parque habitacional foi marcada pelo aumento do acesso à propriedade da habitação por parte de um grande número de famílias, pelo aumento das residências secundárias e pela demonstração de alguns sinais de saturação no mercado imobiliário. Esta tendência manteve-se no início do século XXI, e foi tornada evidente pela informação do Recenseamento da Habitação de 2011.

1.1

Evolução do número de alojamentos familiares e de famílias clássicas em Portugal, 1970-2011



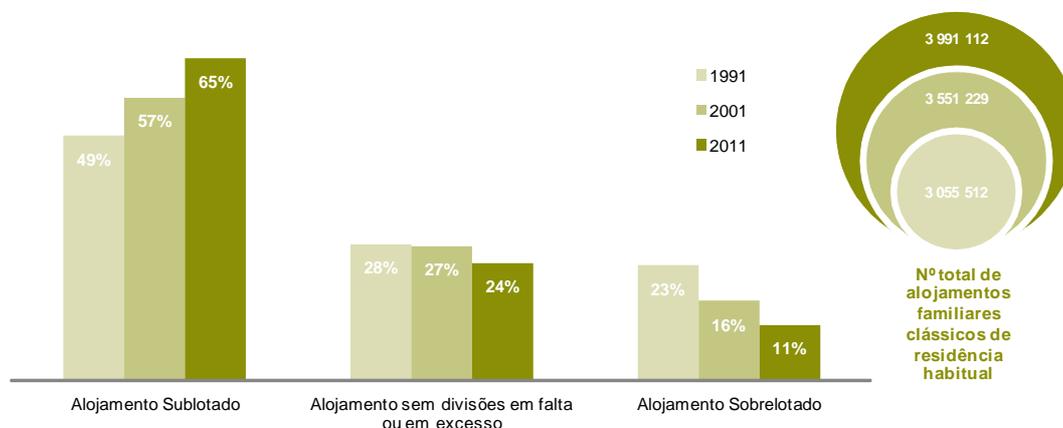
11% de alojamentos familiares clássicos sobrelotados em 2011

Em 2011 a proporção de alojamentos sobrelotados representava 11% do total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual (-5 p.p. face ao registado em 2001), dos quais 5% estavam associados à falta de três ou mais divisões (-2 p.p.). Os alojamentos com lotação normal correspondiam a 24% do total de alojamentos familiares clássicos (951 mil alojamentos). No que concerne à sublotação, entre 2001 e 2011 registou-se um aumento de 5 p.p. na proporção de alojamentos com três ou mais divisões em excesso (de 19% em 2001 para 24% em 2011).

Mais de metade dos alojamentos familiares de residência habitual (54%) apresentavam uma divisão em excesso ou lotação considerada normal (tendo em conta as características do alojamento e dos seus residentes). Por outro lado, verificou-se o reduzido peso dos alojamentos sobrelotados com três ou mais divisões em falta (0,6%) e dos alojamentos sobrelotados com duas divisões em falta (2%).

2.1

Evolução dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual por índice de lotação, 1991-2011



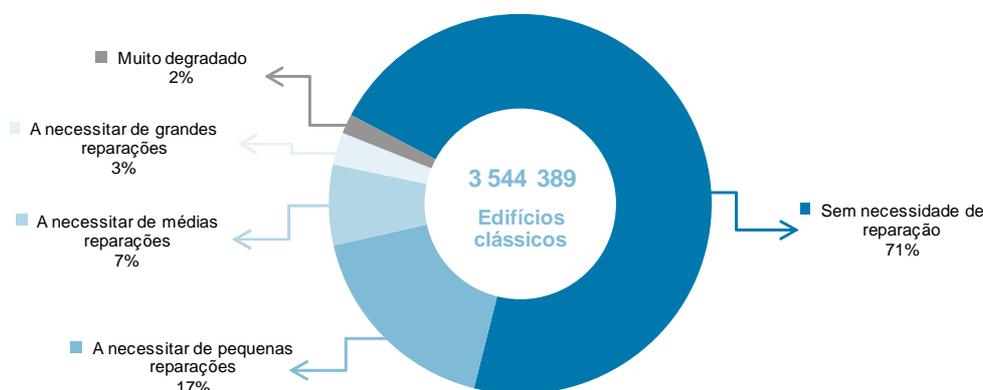
Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Parque habitacional em bom estado de conservação: 71% dos edifícios não necessitam de reparações

Segundo os dados definitivos dos Censos 2011, dos 3 544 mil edifícios clássicos existentes, cerca de 71% não necessitavam de reparações (+12 p.p. do que em 2001, correspondendo a uma variação de 35%), 24% precisavam de pequenas ou médias reparações (-8 p.p. face a 2001, que corresponde a uma variação de -16%) e aproximadamente 5% careciam de grandes reparações ou se encontravam muito degradados (-3 p.p. face a 2001, correspondendo a uma variação de -39%).

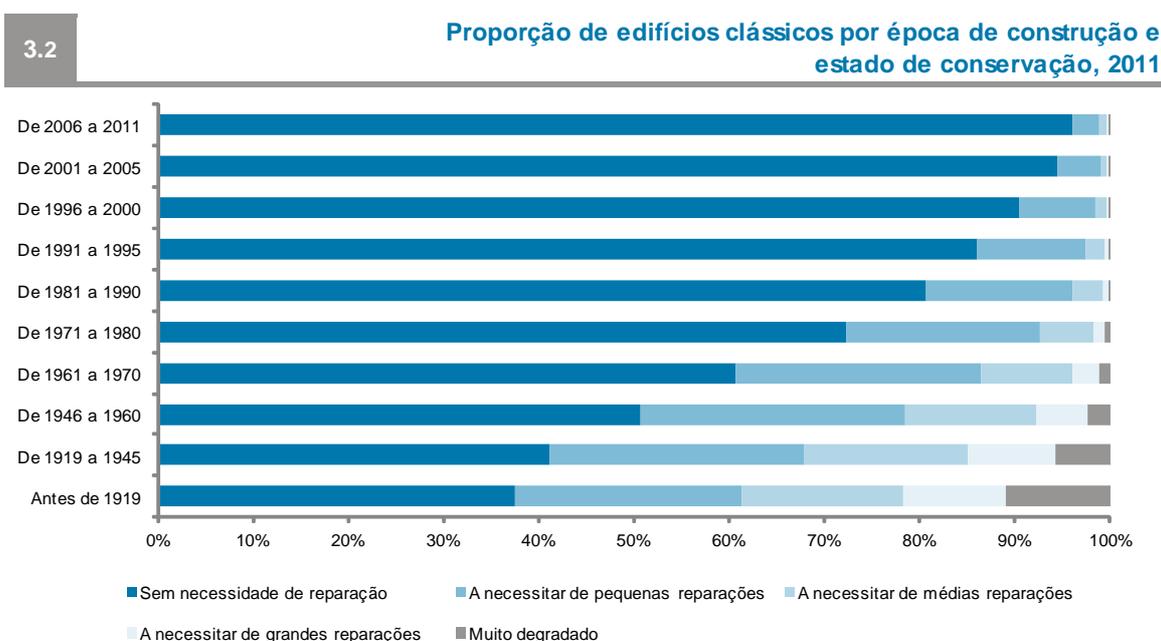
3.1

Distribuição dos edifícios clássicos por estado de conservação, 2011



Fonte: INE, Censos 2011

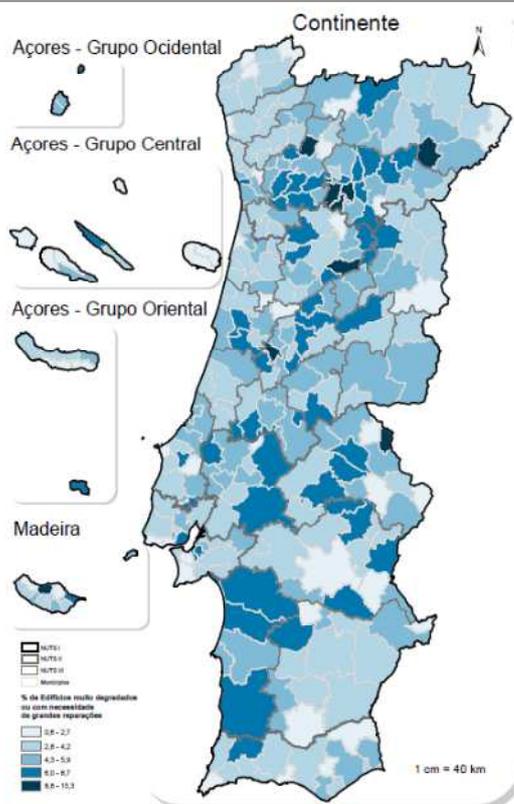
Considerando a época de construção, verifica-se que cerca de 8% do total dos edifícios clássicos construídos até 1945 se encontravam muito degradados (para edifícios construídos antes de 1919, esta proporção era de 11%). A ausência de necessidade de reparações verifica-se para mais de metade dos edifícios clássicos em cada escalão de época de construção após 1945, atingindo os 96% para edifícios construídos entre 2006 e 2011.



Fonte: INE, Censos 2011

Relativamente aos edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados, verifica-se que os municípios de Mesão Frio e Tarouca, ambos localizados na região do Douro, foram os que registaram as maiores proporções de edifícios clássicos nestas condições (ambos com 15%). O município de Barrancos registou o maior número de edifícios sem necessidade de reparações, sendo igualmente o que apresentou a menor percentagem de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados (0,6%).

Proporção de edifícios clássicos com necessidade de grandes reparações ou muito degradados por município, 2011

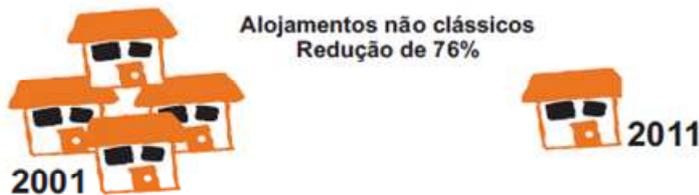


Menos 22% de carências habitacionais em 2011

O volume total das carências habitacionais (quantitativas) em 2011 era de 132 656 alojamentos, menos 22% do que em 2001. Embora com um aumento significativo do número de famílias clássicas, o que obriga ao aumento da reserva mínima do mercado da habitação, a redução das carências quantitativas foi fortemente influenciada pelo



1 = 6 830 Alojamentos não clássicos



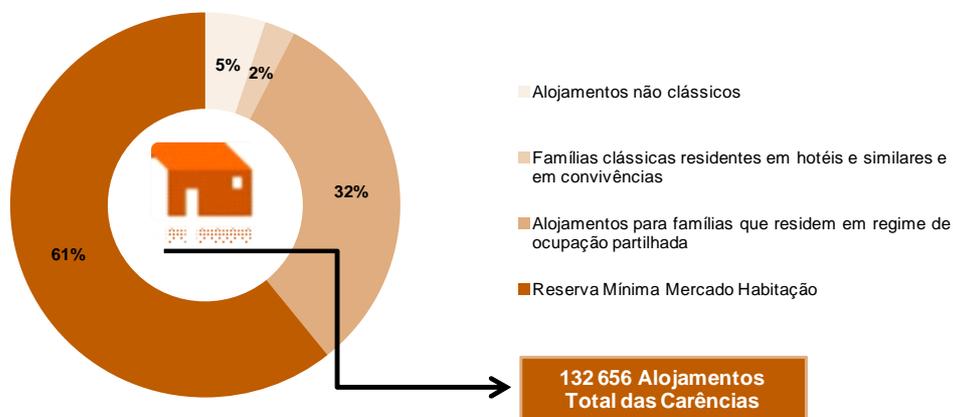
Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

decréscimo significativo (-76%) dos alojamentos não clássicos (barraca/casa rudimentar de madeira, móvel, improvisado em edifício e em outro local habitado).

Das várias componentes utilizadas para o cálculo das carências habitacionais quantitativas, 61% correspondem à reserva mínima para habitação, 32% a alojamentos necessários para famílias que residiam em regime de ocupação partilhada, 2% a alojamentos necessários para famílias clássicas residentes em hotéis e similares ou em convivências e 5% a alojamentos não clássicos.

4.1

Proporção das componentes quantitativas das carências habitacionais, 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Em todas as regiões NUTS II se verificou uma diminuição das carências habitacionais entre 2001 e 2011, exceto a região do Algarve em que a situação se manteve estável. É de salientar que a região de Lisboa concentrava, quer em 2001, quer em 2011, cerca de 32% do total das carências habitacionais nacionais. A maior diminuição foi registada na Região Autónoma dos Açores (-29%), no entanto, o decréscimo registado na região Norte (-28%) teve um impacto superior no número registado de carências habitacionais (número de alojamentos).

Proprietários com encargos associados à compra de habitação aumentaram quase 50% na última década

Em 2011 cerca de 73% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual eram ocupados pelos proprietários, o que representa uma diminuição de 3 p.p. no seu peso face a 2001.

Relativamente ao número de alojamentos arrendados ou subarrendados, regista-se um acréscimo de cerca de 7% face a 2001 (+54 mil alojamentos), embora se verifique um decréscimo de 1 p.p. no seu peso relativo (de 21% em 2001 para 20% em 2011). Em 2011, dos cerca de 795 mil alojamentos que se encontravam ocupados em regime de arrendamento, apenas 2% correspondiam a situações de subarrendamentos.

Os alojamentos associados a outras situações de ocupação (que incluem situações de cedência gratuita do alojamento, usufruto, ou casos em que a ocupação do alojamento estava associada a um contrato de trabalho), registaram um acréscimo de 123% entre 2001 e 2011 (+151 mil alojamentos), tendo-se igualmente registado um aumento do seu peso em 4 p.p..

5.1

Número, proporção e variação de alojamentos familiares clássicos de residência habitual por regime de propriedade, 2001 - 2011



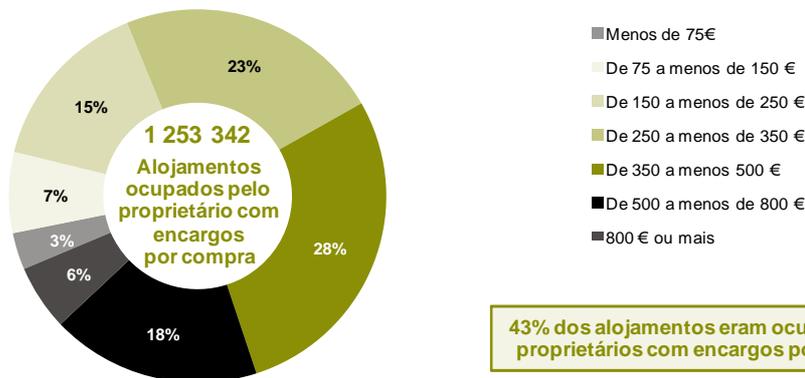
Fonte: INE, Censos 2001e 2011

* Inclui proprietários, coproprietários e proprietários em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação

Relativamente à habitação própria, em 2011, existiam cerca de 1 253 mil alojamentos familiares clássicos de residência habitual ocupados por proprietários que tinham encargos mensais com a sua aquisição. No entanto, mais de metade dos proprietários (ocupantes dos alojamentos) não tinha, no momento censitário, encargos financeiros com a aquisição da sua habitação (57%, correspondendo a 1 670 mil alojamentos). Relativamente aos encargos por compra, verifica-se que 51% dos alojamentos estavam associados a mensalidades situadas entre os 250€ e os 500€. Em termos médios, os encargos por compra de habitação em Portugal rondavam os 400€.

5.2

Distribuição dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual ocupados pelos proprietários por escalão de encargos por compra, 2011



43% dos alojamentos eram ocupados por proprietários com encargos por compra

Fonte: INE, Censos 2011

Nota: Inclui proprietários, coproprietários e proprietários em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação

Construção para habitação com forte quebra na última década

A dinâmica do parque habitacional português caracterizou-se principalmente por um ritmo construtivo que foi reflexo da forte expansão que o mercado imobiliário teve nas últimas décadas, embora com muito menor intensidade no período em análise (2001-2011). A intensidade da produção habitacional e a grande expressão da construção nova foram duas características gerais que marcaram o território nacional, com maior preponderância até ao ano de 2003.

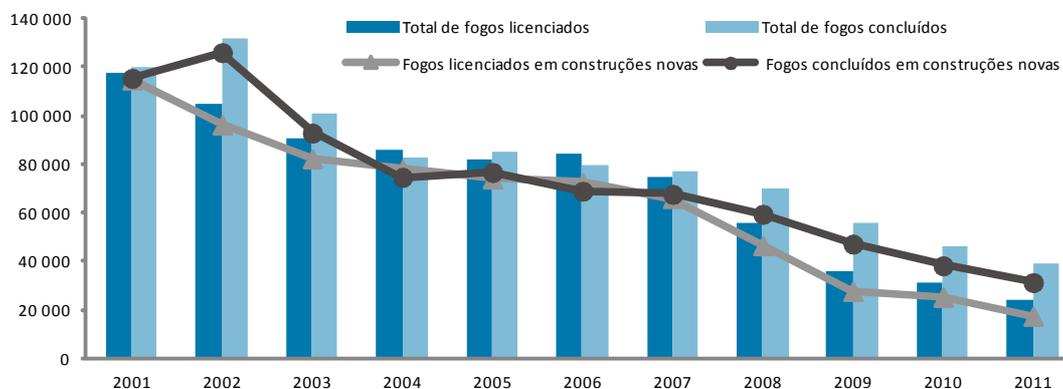
De uma forma geral, o acréscimo da construção no início da década deveu-se, sobretudo, ao crescimento excepcional do número de alojamentos. A construção de novos alojamentos teve o seu pico em 2001, destacando-se mais claramente nas obras concluídas. Tal comportamento deveu-se, em parte, ao aproveitamento de uma conjuntura muito favorável para o sector da construção, devido à elevada procura de alojamentos novos.

Em 2001, os novos fogos representavam 97,5% do total de fogos licenciados, registando também o número mais elevado da década 2001-2011 (114 909 fogos). Este número veio a decrescer gradualmente atingindo 17 464 fogos, que representava 72% face ao total de fogos licenciados. Nas obras concluídas observa-se uma evolução semelhante, tendo sido concluídos apenas 31 381 fogos em construções novas em 2011, correspondendo a 80% do total de fogos concluídos.

A tendência decrescente observou-se em todo o tipo de construção, mas com particular intensidade na construção de edifícios para habitação, onde se aferiu um decréscimo muito acentuado na última década, face às décadas precedentes.

6.1

Evolução dos fogos licenciados e fogos concluídos, 2001-2011



Fonte: INE, Estatísticas do licenciamento de obras e Estatísticas da conclusão de obras

Nota: a informação de 2010 e 2011 sobre o número de fogos concluídos tem por base as estimativas de obras concluídas.

6.2

Evolução dos edifícios licenciados e dos edifícios concluídos com habitação, 2001-2011



Fonte: INE, Estatísticas do licenciamento de obras e Estatísticas da conclusão de obras

Nota: a informação de 2010 e 2011 sobre o número de edifícios concluídos tem por base as estimativas de obras concluídas.

Notas metodológicas

As principais **fontes de informação** que estiveram na base deste estudo foram: o Recenseamento Geral da Habitação (Censos 2001 e 2011) e o Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas (SIUO) na componente relativa às estatísticas do licenciamento e conclusão de obras.

Índice de lotação: O objetivo da variável “índice de lotação” foi classificar o alojamento familiar clássico segundo a sua lotação, identificando os alojamentos com lotação dita normal, sublotados ou sobrelotados e, consoante o caso, o número de divisões excedentes ou em falta. O cálculo deste índice resulta da verificação de uma série de condições relacionadas com o número de divisões existentes e o número de divisões necessárias, atendendo ao número de residentes, sexo, estado civil, idade e relação de parentesco dos mesmos. O número de divisões a utilizar no cálculo deste indicador não inclui a cozinha.

Estado de conservação: O objetivo da variável “estado de conservação” foi conhecer o estado de conservação dos edifícios – situação dos edifícios tendo em atenção o tipo de reparações eventualmente necessárias no momento de referência. O cálculo da variável decorre da ponderação atribuída às respostas obtidas na variável “necessidade de reparações”. As modalidades são calculadas através da ponderação das respostas obtidas na variável “necessidade de reparações”, atribuindo às várias alternativas determinados pesos consoante o edifício tenha 1 ou 2 pisos, ou 3 ou mais pisos.

Carências habitacionais: O total das carências habitacionais quantitativas (n.º de alojamentos) é o resultado da soma das seguintes variáveis:

- N.º de alojamentos familiares não clássicos;
- N.º de famílias clássicas residentes em hotéis e similares e em convivências;
- N.º de alojamentos para famílias que residem em regime de ocupação partilhada;
- Reserva mínima do mercado de habitação (2% do número de famílias clássicas residentes).

O cálculo da Taxa de Cobertura das Carências Habitacionais corresponde ao quociente entre os alojamentos vagos disponíveis no mercado e o total das carências habitacionais.

O total das carências habitacionais qualitativas (n.º de alojamentos) é o resultado da soma dos seguintes indicadores:

- N.º de alojamentos familiares sobrelotados;
- N.º de alojamentos familiares integrados em edifícios muito degradados ou com necessidades de reparação muito grandes ao nível da cobertura, da estrutura e das paredes e caixilharias do edifício;
- N.º de alojamentos familiares sem pelo menos uma das três infraestruturas básicas (instalações sanitárias, água canalizada e instalações de banho ou duche).