



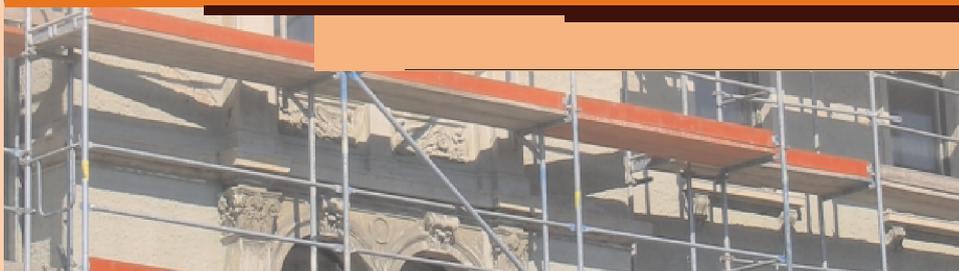
INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA  
STATISTICS PORTUGAL



LABORATÓRIO NACIONAL DE ENGENHARIA CIVIL



# O Parque Habitacional e a sua Reabilitação Análise e Evolução 2001-2011



Edição 2013



Estatísticas  
oficiais





INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA  
STATISTICS PORTUGAL



LABORATÓRIO NACIONAL DE ENGENHARIA CIVIL

# O Parque Habitacional e a sua Reabilitação Análise e Evolução 2001-2011

Edição 2013

# FICHA TÉCNICA

## Título

O Parque habitacional e a sua reabilitação - análise e evolução 2001-2011

## Editores

**Instituto Nacional de Estatística, I.P.**  
Av. António José de Almeida  
1000-043 Lisboa  
Portugal  
Telefone: 21 842 61 00  
Fax: 21 845 40 84

[www.ine.pt](http://www.ine.pt)

**Laboratório Nacional de Engenharia Civil, I.P.**  
Av. do Brasil, 101  
1700-066 Lisboa  
Portugal  
Telefone: 21 844 30 00  
Fax: 21 844 30 11

[www.lnec.pt](http://www.lnec.pt)

## Presidente do Conselho Diretivo

Alda de Caetano Carvalho

## Presidente do Conselho Diretivo

Carlos Alberto de Brito Pina

## Design e Composição

Instituto Nacional de Estatística, I.P.

**ISBN** 978-989-25-0246-5

**Periodicidade** monografia



## 2013: Ano Internacional da Estatística

Promover, à escala mundial, o reconhecimento da Estatística ao serviço da Sociedade

 Apoio | a clientes

**808 201 808**

(rede fixa nacional)

+ 351 218 440 695 (outras redes)

# Nota Introdutória

Nesta publicação apresenta-se uma caracterização do parque habitacional português e da evolução do setor da construção civil nos aspetos considerados mais relevantes para a reabilitação de edifícios habitacionais. Os principais temas tratados são os seguintes:

- Evolução da população, famílias e alojamentos;
- Principais características dos edifícios e dos alojamentos;
- Estimativa das carências habitacionais e caracterização do estado de conservação dos edifícios que se encontram mais degradados;
- Análise da atividade do setor da construção civil dedicado à reabilitação de edifícios.

A descrição e análise realizada na publicação afiguram-se particularmente oportunas num período em que ocorre uma progressiva transformação na forma de acesso à habitação: de um modelo fortemente assente na construção de nova habitação e na sua aquisição para habitação própria, para um modelo em que a reabilitação de edifícios e o arrendamento habitacional ganham algum dinamismo. Os dados apresentados podem ser úteis para a definição de políticas públicas de reabilitação urbana e para a orientação das opções das empresas que atuam no segmento da reabilitação de edifícios.

A principal fonte de informação utilizada foram os resultados definitivos do Recenseamento Geral da População e da Habitação relativo ao ano 2011. Para analisar a evolução do parque habitacional e da população foram utilizados dados de Censos anteriores. Para aprofundar temas específicos foram utilizados dados estatísticos provenientes de outras fontes portuguesas e europeias. A principal unidade geográfica de análise foi o conjunto do País, e para alguns indicadores optou-se também pela sua desagregação por regiões NUTS III ou por município. Quando relevante, efetuou-se uma comparação de Portugal com os restantes Estados-membros da União Europeia.

A publicação foi elaborada pelo Instituto Nacional de Estatística, I.P. (INE) e pelo Laboratório Nacional de Engenharia Civil, I.P. (LNEC), que agradecem todas as sugestões que possam contribuir para o seu enriquecimento futuro.

# Introduction

This publication presents an overview of the Portuguese housing stock and the evolution of the construction sector. The most relevant aspects for the rehabilitation of residential buildings are emphasised. The main topics covered are the following:

- Evolution of the population, households and dwellings;
- Main characteristics of buildings and dwellings;
- Estimate of housing needs and characterization of the conservation state of the most degraded buildings;
- Analysis of the activity of the construction sector dedicated to building rehabilitation.

The description and analysis presented in the publication are particularly opportune at a time when a gradual transformation in the form of access to housing is under way: from a model strongly reliant on the construction of new housing and own house purchasing, to a model in which building rehabilitation and house renting gain some momentum. The disseminated data can contribute to the definition of public policies on urban rehabilitation and to the decision making process of enterprises operating in building rehabilitation.

The main source of information used was the Population and Housing Census for the year 2011 (final results). To analyse the evolution of housing and population, data from previous censuses were used. To further deepen specific topics, statistical data from other European and Portuguese sources were used. The main geographical unit analysis was Portugal. For some indicators, breakdown by NUTS III or municipality was chosen. Whenever relevant, a comparison between Portugal and the other Member States of the European Union was conducted.

This publication was elaborated by Statistics Portugal (INE, IP) and the National Laboratory of Civil Engineering (LNEC, IP). We would like to thank and welcome all suggestions aiming at the improvement of future editions.

# Abreviaturas, acrónimos e siglas

ACRRU	Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística
ARU	Áreas de Reabilitação Urbana
CENSOS	Recenseamento Geral da População e da Habitação
EUROSTAT	Serviço de Estatística das Comunidades Europeias
ICHS	Inquérito à Caracterização da Habitação Social
InCI	Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P.
INE	Instituto Nacional de Estatística, I.P.
LNEC	Laboratório Nacional de Engenharia Civil, I.P.
NUTS	Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (2002)
ONU	Organização das Nações Unidas
p.p.	Pontos Percentuais
RAU	Regime de Arrendamento Urbano
RJIPAC	Regime Jurídico de Ingresso e Permanência na Atividade da Construção
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
RJUE	Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação
SIOU	Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas
SRU	Sociedade de Reabilitação Urbana
UE	União Europeia
VAB	Valor Acrescentado Bruto
VVN	Volume de Negócios

**Estados-membros e agrupamentos da União Europeia (até 30 de junho de 2013)**

UE27	União Europeia 27
AT	Áustria
BE	Bélgica
BG	Bulgária
CY	Chipre
CZ	República Checa
DE	Alemanha
DK	Dinamarca
EE	Estónia
ES	Espanha
FI	Finlândia
FR	França
GB	Reino Unido
GR	Grécia
HU	Hungria
IE	Irlanda
IT	Itália
LT	Lituânia
LU	Luxemburgo
LV	Letónia
MT	Malta
NL	Holanda
PL	Polónia
PT	Portugal

RO	Roméia
SE	Suécia
SI	Eslovénia
SK	Eslováquia

## Sinais convencionais

X	Dado não disponível
---	---------------------

## Unidades de medida

hab/km <sup>2</sup>	Número de habitantes por quilómetro quadrado
m	Metro
m <sup>2</sup>	Metro quadrado
N.º	Número
%	Percentagem

Esta publicação cumpre as normas estabelecidas no acordo ortográfico da língua portuguesa de 1990. As citações de documentos editados anteriormente à entrada em vigor do acordo mantêm a ortografia original.



# Índice

## 1. Introdução

1.1 Enquadramento .....	19
1.2 Objetivo e âmbito .....	19
1.3 Oportunidade e interesse .....	20
1.4 Fontes de informação .....	20
1.5 Estudos de base e complementares .....	21
1.6 Estrutura do documento .....	21

## 2. Evolução da população, das famílias e dos alojamentos

2.1 Enquadramento .....	23
2.2 População e território .....	23
2.3 Alojamentos e famílias .....	27
2.4 Forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos .....	31
2.5 Regime de propriedade dos alojamentos .....	38

## 3. Caracterização do parque habitacional

3.1 Enquadramento .....	47
3.2 Edifícios .....	47
3.2.1 Época de construção .....	47
3.2.2 Tipo de utilização .....	50
3.2.3 Número de pisos .....	51
3.2.4 Número de alojamentos dos edifícios .....	54
3.2.5 Forma de implantação do edifício .....	56
3.2.6 Condições de acessibilidade .....	58
3.2.7 Características construtivas .....	61
3.2.8 Sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos .....	71
3.2.9 Estado de conservação .....	73
3.3 Alojamentos .....	77
3.3.1 Número de divisões .....	77
3.3.2 Área útil .....	81
3.3.3 Infraestruturas disponíveis .....	84
3.3.4 Tipo de aquecimento .....	86
3.3.5 Fonte de energia para aquecimento .....	88
3.3.6 Existência de ar condicionado .....	91
3.3.7 Estacionamento .....	93
3.3.8 Estado de conservação .....	95

#### 4. Necessidades de reabilitação do parque habitacional

4.1 Enquadramento .....	99
4.2 Carências habitacionais .....	100
4.2.1 Carências habitacionais quantitativas .....	100
4.2.2 Carências habitacionais qualitativas .....	108
4.3 Características dos edifícios e alojamentos em pior estado de conservação .....	116
4.3.1 Edifícios .....	116
4.3.2 Alojamentos .....	118
4.4 Reabilitação de edifícios e o setor da construção civil .....	120
4.4.1 O segmento da reabilitação de edifícios no setor da construção civil .....	120
4.4.2 Gestão da reabilitação urbana municipal .....	128
4.4.3 Setor da construção .....	139

#### 5. Síntese

5.1 Enquadramento .....	147
5.2 Evolução da população, das famílias e dos alojamentos .....	147
5.3 Caracterização do parque habitacional .....	148
5.4 Necessidades de reabilitação do parque habitacional .....	150
Referências bibliográficas .....	155
Metodologia .....	157
Conceitos .....	161
Outras informações .....	169

# Índice de figuras

## 2. Evolução da população, das famílias e dos alojamentos

Figura 2.1 – Taxa de variação da população, por NUTS III, 1970-2011 .....	24
Figura 2.2 – Densidade populacional, por município, 2011 .....	25
Figura 2.3 – Índice de envelhecimento da população dos Estados-membros da União Europeia, 2011 .....	26
Figura 2.4 – Índices de envelhecimento e de longevidade, por NUTS III, 1991-2011 .....	27
Figura 2.5 – Número de alojamentos familiares clássicos e de famílias clássicas, por NUTS III, 2011 .....	28
Figura 2.6 – Número de alojamentos familiares clássicos e de famílias clássicas, 1970-2011 .....	28
Figura 2.7 – Variação do número de famílias clássicas e de alojamentos familiares clássicos, 1970-2011 .....	29
Figura 2.8 – Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos e de famílias clássicas, por NUTS III, 2001-2011 .....	30
Figura 2.9 – Dimensão média das famílias clássicas, 1970-2011 .....	31
Figura 2.10 – Distribuição de alojamentos familiares clássicos segundo a forma de ocupação, 1991-2011 .....	32
Figura 2.11 – Variação do número e taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos, segundo a forma de ocupação, 1991-2011 .....	32
Figura 2.12 – Variação do número e taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos vagos segundo a finalidade, 2001-2011 .....	33
Figura 2.13 – Distribuição de alojamentos familiares clássicos vagos segundo a finalidade, por NUTS III, 2011 .....	34
Figura 2.14 – Distribuição de alojamentos familiares clássicos segundo a forma de ocupação, por NUTS III, 2011 .....	35
Figura 2.15 – Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, por NUTS III, 2001-2011 .....	36
Figura 2.16 – Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos vagos, por NUTS III, 2001-2011 .....	37
Figura 2.17 – Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência secundária ou uso sazonal, por NUTS III, 2001-2011 .....	37
Figura 2.18 – Proporção de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, segundo o regime de propriedade, 1991-2011 .....	38
Figura 2.19 – Distribuição de alojamentos familiares clássicos segundo o regime de propriedade, Portugal e Estados-membros da União Europeia, Último ano disponível .....	39
Figura 2.20 – Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, segundo o regime de propriedade, 1991-2011 .....	40
Figura 2.21 – Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o regime de propriedade, por NUTS III, 2011 .....	41
Figura 2.22 – Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos, ocupados pelo arrendatário e subarrendatário, por NUTS III, 2001-2011 .....	42
Figura 2.23 – Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos, ocupados pelo proprietário, por NUTS III, 2001-2011 .....	42
Figura 2.24 – Número e proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a entidade proprietária, 2001-2011 .....	43

Figura 2.25 – Taxa de variação de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a entidade proprietária, 2001-2011 .....	44
Figura 2.26 – Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a entidade proprietária, por NUTS III, 2011 .....	44
Figura 2.27 – Distribuição de alojamentos familiares clássicos arrendados, segundo o escalão do valor mensal da renda, por época do contrato de arrendamento, 2001-2011 .....	45
Figura 2.28 – Valor médio e taxa de variação do valor médio mensal da renda dos alojamentos familiares clássicos arrendados e subarrendados, segundo a entidade proprietária, 2001-2011 .....	46

### 3. Caracterização do parque habitacional

Figura 3.1 – Número de edifícios clássicos segundo a época de construção do edifício, 2011 .....	48
Figura 3.2 – Número de edifícios clássicos construídos até 1970, segundo a época de construção do edifício, 1981-2011 .....	48
Figura 3.3 – Número de edifícios clássicos construídos até 1945, segundo a época de construção do edifício, 1981-2011 .....	49
Figura 3.4 – Índice de envelhecimento dos edifícios, por NUTS III, 2011 .....	49
Figura 3.5 – Número de edifícios clássicos segundo o tipo de utilização do edifício, 2011 .....	50
Figura 3.6 – Distribuição de edifícios clássicos segundo tipo de utilização do edifício, por NUTS III, 2011 .....	50
Figura 3.7 – Número de edifícios clássicos segundo o número de pisos do edifício, 2011 .....	51
Figura 3.8 – Variação do número e taxa de variação do número de edifícios clássicos segundo o número de pisos do edifício, 2001-2011 .....	52
Figura 3.9 – Distribuição de edifícios clássicos segundo o número de pisos do edifício, por NUTS III, 2011 .....	52
Figura 3.10 – Distribuição de edifícios clássicos segundo o número de pisos do edifício – Grande Lisboa, Grande Porto e outras regiões NUTS III, 2011 .....	53
Figura 3.11 – Distribuição de edifícios segundo o número de pisos, por época de construção, 2011 .....	53
Figura 3.12 – Número de edifícios clássicos segundo o número de alojamentos, 2011 .....	54
Figura 3.13 – Número de edifícios clássicos segundo o número de alojamentos, 1991-2011 .....	54
Figura 3.14 – Distribuição de edifícios clássicos segundo o número de alojamentos, por NUTS III, 2011 .....	55
Figura 3.15 – Distribuição de edifícios clássicos segundo o número de alojamentos, por época de construção do edifício, 2011 .....	56
Figura 3.16 – Distribuição de edifícios clássicos segundo o número de alojamentos por número de pisos do edifício, 2011 .....	56
Figura 3.17 – Número de edifícios clássicos segundo a forma de implantação, 2011 .....	57
Figura 3.18 – Distribuição de edifícios clássicos segundo a forma de implantação, por NUTS III, 2011 .....	57
Figura 3.19 – Distribuição de edifícios clássicos segundo a forma de implantação, por época de construção do edifício, 2011 .....	58
Figura 3.20 – Número de edifícios clássicos segundo a acessibilidade, por tipo de edifício, 2011 .....	59
Figura 3.21 – Distribuição de edifícios clássicos segundo a acessibilidade, por NUTS III, 2011 .....	59
Figura 3.22 – Distribuição de edifícios clássicos segundo a acessibilidade, por época de construção, 2011 .....	60
Figura 3.23 – Distribuição de edifícios clássicos segundo a acessibilidade, por estado de conservação, 2011 .....	60

Figura 3.24 – Número de edifícios clássicos segundo o tipo de estrutura de construção, 2011 .....	61
Figura 3.25 – Número de edifícios clássicos segundo o tipo de estrutura de construção, 2001-2011 .	62
Figura 3.26 – Distribuição de edifícios clássicos segundo o tipo de estrutura de construção, por NUTS III, 2011 .....	62
Figura 3.27 – Distribuição de edifícios clássicos segundo o tipo de estrutura de construção, por época de construção do edifício, 2011 .....	63
Figura 3.28 – Distribuição de edifícios clássicos segundo o tipo de estrutura de construção, por número de pisos do edifício, 2011 .....	64
Figura 3.29 – Número de edifícios clássicos segundo o tipo de revestimento exterior das paredes, 2011 .....	64
Figura 3.30 – Número de edifícios clássicos segundo o tipo de revestimento exterior das paredes, 2001-2011 .....	65
Figura 3.31 – Distribuição de edifícios clássicos segundo o tipo de revestimento exterior das paredes, por NUTS III, 2011 .....	66
Figura 3.32 – Distribuição de edifícios clássicos segundo o tipo de revestimento exterior das paredes, por época de construção do edifício, 2011 .....	67
Figura 3.33 – Distribuição de edifícios clássicos segundo o tipo de revestimento exterior das paredes, por número de pisos do edifício, 2011 .....	67
Figura 3.34 – Número de edifícios clássicos segundo o tipo de cobertura, 2011 .....	68
Figura 3.35 – Número de edifícios clássicos segundo o tipo de cobertura, 2001-2011 .....	68
Figura 3.36 – Distribuição de edifícios clássicos segundo o tipo de cobertura, por NUTS III, 2011 ....	69
Figura 3.37 – Distribuição de edifícios clássicos segundo o tipo de cobertura, por época de construção do edifício, 2011 .....	70
Figura 3.38 – Distribuição de edifícios clássicos segundo o tipo de cobertura, por número de pisos do edifício, 2011 .....	70
Figura 3.39 – Número de edifícios clássicos segundo a existência de um sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos, 2001-2011 .....	71
Figura 3.40 – Proporção de edifícios clássicos com sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos, por NUTS III, 2011 .....	72
Figura 3.41 – Variação da proporção de edifícios clássicos com sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos, por NUTS III, 2001-2011 .....	72
Figura 3.42 – Número de edifícios clássicos sem sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos, por NUTS III, 2011 .....	73
Figura 3.43 – Número de edifícios clássicos segundo o estado de conservação, 2011 .....	74
Figura 3.44 – Número de edifícios clássicos segundo o estado de conservação, 2001-2011 .....	74
Figura 3.45 – Distribuição de edifícios clássicos segundo o estado de conservação, por NUTS III, 2011 .....	75
Figura 3.46 – Distribuição de edifícios clássicos segundo o estado de conservação do edifício, por tipo de utilização, 2011 .....	75
Figura 3.47 – Distribuição de edifícios clássicos segundo o estado de conservação, por época de construção do edifício, 2011 .....	76
Figura 3.48 – Distribuição de edifícios clássicos segundo o estado de conservação por número de pisos do edifício, 2011 .....	76
Figura 3.49 – Distribuição de edifícios clássicos segundo o estado de conservação do edifício, por tipo de estrutura de construção, 2011 .....	77
Figura 3.50 – Número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o número de divisões, 2011 .....	78
Figura 3.51 – Número médio de divisões dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, por NUTS III, 2011 .....	78

Figura 3.52 – Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o número de divisões, por época de construção, 2011 .....	79
Figura 3.53 – Número médio de divisões dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a época de construção do edifício, 2011 .....	80
Figura 3.54 – Número médio de divisões dos alojamentos clássicos de Estados-membros da União Europeia, Último ano disponível .....	80
Figura 3.55 – Número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o escalão de área útil, 2011 .....	81
Figura 3.56 – Área média útil dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, por NUTS III, 2011 .....	82
Figura 3.57 – Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o escalão de área útil, por época de construção do edifício, 2011 .....	82
Figura 3.58 – Área média útil dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a época de construção do edifício, 2011 .....	83
Figura 3.59 – Área média útil dos alojamentos de Estados-membros da União Europeia, Último ano disponível .....	83
Figura 3.60 – Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o escalão de área útil, por número de divisões do alojamento, 2011 .....	84
Figura 3.61 – Número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de água canalizada, instalação de banho ou duche, sistema de esgotos e retrete, 2011 .....	85
Figura 3.62 – Proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, que possuem todas as infraestruturas básicas seguintes: água canalizada, instalação de banho ou duche, sistema de esgotos e retrete, por NUTS III, 2011 .....	85
Figura 3.63 – Número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o tipo de aquecimento disponível, 2011 .....	86
Figura 3.64 – Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a disponibilidade de aquecimento, por NUTS III, 2011 .....	87
Figura 3.65 – Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o tipo de aquecimento disponível, por NUTS III, 2011 .....	87
Figura 3.66 – Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o tipo de aquecimento disponível, por época de construção, 2011 .....	88
Figura 3.67 – Número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a fonte de energia utilizada para aquecimento, 2011 .....	89
Figura 3.68 – Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a fonte de energia utilizada para aquecimento, por NUTS III, 2011 .....	89
Figura 3.69 – Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a fonte de energia utilizada para aquecimento, por tipo de aquecimento disponível, 2011 ...	90
Figura 3.70 – Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a fonte de energia utilizada para aquecimento, por época de construção, 2011 .....	91
Figura 3.71 – Número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de ar condicionado, 2011 .....	91
Figura 3.72 – Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de ar condicionado, por NUTS III, 2011 .....	92
Figura 3.73 – Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de ar condicionado, por época de construção, 2011 .....	93
Figura 3.74 – Número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de lugar de estacionamento e número de veículos, 2011 .....	93

Figura 3.75 – Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de lugar de estacionamento e número de veículos, por NUTS III, 2011 .....	94
Figura 3.76 – Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de lugar de estacionamento e número de veículos, por época de construção do edifício, 2011 .....	95
Figura 3.77 – Distribuição de alojamentos familiares clássicos segundo o estado de conservação do edifício, por forma de ocupação, 2011 .....	95
Figura 3.78 – Distribuição de alojamentos familiares clássicos vagos segundo o estado de conservação do edifício, por finalidade, 2011 .....	96
Figura 3.79 – Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo entidade proprietária por estado de conservação do edifício, 2011 .....	97
Figura 3.80 – Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo entidade proprietária, por estado de conservação do edifício, 2011 .....	97
Figura 3.81 – Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual e propriedade dos ocupantes com encargos, segundo o escalão de encargos por compra, por estado de conservação do edifício, 2011 .....	98
Figura 3.82 – Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual e arrendados ou subarrendados, segundo o escalão do valor mensal da renda, por estado de conservação do edifício, 2011 .....	98

#### 4. Necessidades de reabilitação

Figura 4.1 – Carências habitacionais quantitativas, número de alojamentos vagos e taxa de cobertura, por NUTS III, 2001-2011 .....	101
Figura 4.2 – Taxa de cobertura das carências habitacionais quantitativas, por NUTS III, 2001-2011 .	102
Figura 4.3 – Carências habitacionais quantitativas e número de alojamentos vagos disponíveis no mercado, por município, 2001 .....	103
Figura 4.4 – Carências habitacionais quantitativas e número de alojamentos vagos disponíveis no mercado, por município, 2011 .....	103
Figura 4.5 – Carências habitacionais quantitativas, número de alojamentos vagos e taxa de cobertura, nos municípios que apresentaram taxas de cobertura inferiores a 100% em 2011, 2001-2011 .....	104
Figura 4.6 – Distribuição das carências habitacionais quantitativas desagregadas, por NUTS III, 2001 .....	105
Figura 4.7 – Distribuição das carências habitacionais quantitativas desagregadas, por NUTS III, 2011 .....	106
Figura 4.8 – Carências habitacionais quantitativas e taxa de variação, por tipo de carência, 2001-2011 .....	107
Figura 4.9 – Número e taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos sobrelotados e sublotados, 2001-2011 .....	108
Figura 4.10 – Proporção de alojamentos familiares clássicos sublotados, por município, 2001-2011	109
Figura 4.11 – Proporção de alojamentos familiares clássicos sobrelotados, por município, 2001-2011 .....	110
Figura 4.12 – Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, integrados em edifícios muito degradados, por NUTS III, 2001-2011 .....	111
Figura 4.13 – Número e taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a carência de infraestruturas básicas, 2001-2011 .....	113
Figura 4.14 – Proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual com carência de pelo menos uma infraestrutura básica, segundo a época de construção do edifício, 2001-2011 .....	114

Figura 4.15 – Proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual segundo o tipo de carência de infraestrutura básica, por época de construção do edifício, 2001-2011 .....	114
Figura 4.16 – Número de alojamentos familiares clássicos ocupados por pessoas com dificuldade em andar ou subir escadas, segundo a acessibilidade à circulação de cadeira de rodas à entrada do edifício, por existência de elevador, 2011 .....	115
Figura 4.17 – Número de alojamentos familiares clássicos ocupados por pessoas com dificuldade em andar ou subir escadas, segundo a acessibilidade a edifícios e a existência de elevador, por época de construção do edifício, 2011 .....	115
Figura 4.18 – Número de edifícios clássicos muito degradados ou com necessidade de grandes reparações, por NUTS III, 2011 .....	116
Figura 4.19 – Número de edifícios clássicos muito degradados ou com necessidade de grandes reparações segundo a época de construção do edifício, 2011 .....	117
Figura 4.20 – Número de edifícios clássicos muito degradados ou com necessidade de grandes reparações segundo o número de pisos do edifício, 2011 .....	117
Figura 4.21 – Número de edifícios clássicos muito degradados ou com necessidade de grandes reparações segundo tipo de estrutura do edifício, 2011 .....	118
Figura 4.22 – Número de alojamentos familiares clássicos situados em edifícios clássicos muito degradados ou com necessidade de grandes reparações, segundo a forma de ocupação, 2011 .....	119
Figura 4.23 – Número de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual situados em edifícios clássicos muito degradados ou com necessidade de grandes reparações, segundo o regime de propriedade, 2011 .....	119
Figura 4.24 – Número de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual situados em edifícios clássicos muito degradados ou com necessidade de grandes reparações, segundo a entidade proprietária, 2011 .....	120
Figura 4.25 – Número de fogos concluídos em obras de construção nova e de reabilitação, 1991-2011 .....	121
Figura 4.26 – Número de fogos concluídos em obras de construção nova, 2009-2015 .....	122
Figura 4.27 – Número de fogos concluídos em obras de reabilitação, segundo o tipo de obra, 1991-2011 .....	122
Figura 4.28 – Distribuição do número de fogos concluídos, segundo o tipo de obra, 1991-2011 .....	123
Figura 4.29 – Número de fogos concluídos em obras de reabilitação, segundo a entidade promotora, 1995-2011 .....	123
Figura 4.30 – Número de fogos concluídos em obras de reabilitação, por NUTS III, 1995-2011 .....	124
Figura 4.31 – Reconstruções concluídas por 100 construções novas, nas principais NUTS III, 2001-2011 .....	124
Figura 4.32 – Distribuição da produtividade dos segmentos do setor da construção em Portugal, 2011 .....	125
Figura 4.33 – Produtividade do segmento de reabilitação de edifícios em países da União Europeia, 2011 .....	125
Figura 4.34 – Distribuição da produtividade do setor da construção em países da União Europeia, segundo o segmento, 2011 .....	126
Figura 4.35 – Taxa de variação da produtividade do setor da construção em Portugal, e média europeia, 2008-2015 .....	127
Figura 4.36 – Taxa de variação da produtividade dos segmentos do setor da construção relacionados com edifícios, 2008-2015 .....	128
Figura 4.37 – Número de municípios com SRU, por NUTS II, 2011 .....	129
Figura 4.38 – Evolução das obras de reabilitação licenciadas nos municípios com SRU, 2006-2011 .....	129

Figura 4.39 – Evolução das obras de reabilitação licenciadas nos municípios sem SRU, 2006-2011 .....	130
Figura 4.40 – Evolução dos edifícios licenciados em obras de reabilitação, segundo o tipo de obra, nos municípios com SRU, 2006-2011 .....	130
Figura 4.41 – Evolução dos edifícios licenciados em obras de reabilitação, segundo o tipo de obra, nos municípios sem SRU, 2006-2011 .....	131
Figura 4.42 – Evolução dos fogos licenciados em obras de reabilitação, segundo o tipo de obra, nos municípios com SRU, 2006-2011 .....	132
Figura 4.43 – Evolução dos fogos licenciados em obras de reabilitação, segundo o tipo de obra, nos municípios sem SRU, 2006-2011 .....	132
Figura 4.44 – Evolução das obras de reabilitação concluídas nos municípios com SRU, 2006-2011 .....	133
Figura 4.45 – Evolução das obras de reabilitação concluídas nos municípios sem SRU, 2006-2011 .....	134
Figura 4.46 – Número de municípios com ARU e número de ARU, por NUTS II, 2011 .....	134
Figura 4.47 – Evolução das obras de reabilitação licenciadas nos municípios com ARU, 2006-2011 .....	135
Figura 4.48 – Evolução das obras de reabilitação licenciadas nos municípios sem ARU, 2006-2011 .....	135
Figura 4.49 – Evolução das obras de reabilitação concluídas nos municípios com ARU, 2006-2011 .....	136
Figura 4.50 – Evolução das obras de reabilitação concluídas nos municípios sem ARU, 2006-2011 .....	136
Figura 4.51 – Evolução das obras de reabilitação licenciadas nos municípios com ARU mas sem SRU, 2006-2011 .....	137
Figura 4.52 – Evolução das obras de reabilitação concluídas nos municípios com ARU mas sem SRU, 2006-2011 .....	138
Figura 4.53 – Número de municípios com ACRRU e número de ACRRU, por NUTS II, 2011 .....	138
Figura 4.54 – Evolução das obras de reabilitação concluídas nos municípios com ACRRU, 2006-2011 .....	139
Figura 4.55 – Número de alvarás e de títulos de registo, 2004-2011 .....	140
Figura 4.56 – Número de alvarás qualificados, segundo a categoria, 2008-2011 .....	140
Figura 4.57 – Número de alvarás e entidades classificadas como empreiteiro geral ou construtor geral da 1.ª categoria, 2004-2011 .....	140
Figura 4.58 – Número de alvarás da 1.ª categoria, por classe de empreiteiro geral ou construtor geral, 2008-2011 .....	141
Figura 4.59 – Número de alvarás da 1.ª categoria, por classe de empreiteiro geral ou construtor geral, 2008-2011 .....	142
Figura 4.60 – Número de empresas do setor da construção, 2004-2011 .....	142
Figura 4.61 – Taxa de variação do número de empresas do setor construção, por NUTS II, 2004-2011 .....	143
Figura 4.62 – Taxa de variação do número de empresas do setor da construção, por NUTS III, 2004-2011 .....	144
Figura 4.63 – Número de empregados no setor da construção, 2004-2011 .....	145
Figura 4.64 – Valor Acrescentado Bruto (VAB) e Volume de Negócios (VVN) das empresas do setor da construção, 2004-2011 .....	145
Figura 4.65 – Taxa de variação do número de empregados no setor da construção, por NUTS II, 2004-2011 .....	146





# 1. Introdução

## 1.1 Enquadramento

A habitação é um elemento essencial da ocupação do território e do desenvolvimento dos aglomerados populacionais, assumindo um papel central na definição e na implementação de políticas sociais e marcando profundamente a qualidade de vida dos cidadãos.

Uma parte do parque habitacional português apresenta um estado de conservação que impõe a realização de intervenções de reabilitação. Em complemento, verifica-se por vários motivos um decréscimo do segmento da construção de habitação nova. Neste contexto, a reabilitação é o segmento do setor da construção que se tem vindo a afirmar com maior potencial de evolução.

A informação estatística constitui uma forma de conhecimento necessária à assunção de uma cidadania plena, imprescindível à definição das políticas públicas e essencial na tomada das decisões das empresas. A disponibilização dos resultados definitivos do XV Recenseamento Geral da População e V Recenseamento Geral da Habitação (Censos 2011) constitui uma oportunidade relevante para avaliar as transformações ocorridas nas últimas décadas no património edificado em Portugal.

Neste contexto, o Instituto Nacional de Estatística, I.P. (INE) e o Laboratório Nacional de Engenharia Civil, I.P. (LNEC) promoveram a realização deste estudo sobre o parque habitacional português na perspetiva da sua reabilitação.

## 1.2 Objetivo e âmbito

O estudo tem como objetivo caracterizar o parque habitacional português e a evolução do setor da construção civil nos aspetos considerados mais relevantes para a reabilitação de edifícios habitacionais.

No estudo foi dada particular ênfase à situação do parque habitacional português em 2011, à luz dos resultados definitivos dos Censos 2011, bem como à sua evolução no período intercensitário 2001-2011. Apesar disso, em diversos aspetos foram analisados dados estatísticos de períodos anteriores, para proporcionar uma melhor compreensão das tendências de evolução.

A principal unidade geográfica de análise foi o conjunto do País, e para alguns indicadores optou-se também pela sua desagregação por regiões NUTS III ou por município. Quando relevante, efetuou-se uma comparação de Portugal com os restantes Estados-membros da União Europeia (UE).

A reabilitação de edifícios foi entendida como a realização de intervenções com vista a proporcionar desempenho compatível com as exigências e condicionalismos atuais. A reabilitação pode incluir intervenções de reparação das anomalias dos edifícios, para melhoria do nível de desempenho mantendo o uso, ou para satisfazer novas exigências funcionais decorrentes de novos usos (Abreu e Lucas, 2003; DGOTDU, 2011).

Tendo presente este conceito optou-se por uma caracterização do parque com particular ênfase no seu estado de conservação e por uma identificação das principais carências de infraestruturas que podem pôr em causa a saúde dos seus ocupantes. Optou-se ainda por realizar uma análise da evolução do setor da construção com particular ênfase no segmento da reabilitação.

### 1.3 Oportunidade e interesse

A realização do estudo afigura-se particularmente oportuna num período em que se opera uma progressiva transformação na forma de acesso à habitação (INE, 2013d): de um modelo fortemente assente na construção de nova habitação e na sua aquisição para habitação própria, está a evoluir-se para um modelo em que a reabilitação de edifícios e o arrendamento habitacional ganham algum dinamismo.

Os resultados do estudo podem ser úteis para a definição de políticas públicas de reabilitação urbana e para a orientação das opções das empresas que atuam no segmento da reabilitação de edifícios.

### 1.4 Fontes de informação

As principais fontes de informação utilizadas no estudo foram as seguintes:

- 1) Resultados definitivos do Recenseamento Geral da População e da Habitação relativo ao ano 2011 (Censos 2011);
- 2) Resultados dos Censos realizados em 1970, 1981, 1991 e 2001, para analisar a evolução da população e dos alojamentos nas últimas décadas;
- 3) Dados do Eurostat sobre a população dos Estados-membros da União Europeia;
- 4) Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas (SIOU), na componente relativa às estatísticas do licenciamento e conclusão de obras de edificação, para caracterizar o dinamismo do setor da construção, nomeadamente no que respeita às obras de reabilitação;
- 5) Inquérito à Caracterização da Habitação Social (ICHS), nomeadamente no que respeita à identificação das Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU), Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e Áreas Críticas de Recuperação e Reversão Urbanística (ACRRU) existentes por município;
- 6) Dados estatísticos provenientes da publicação *Housing Statistics in the European Union* (Dol e Haffner, 2010), para comparar a situação portuguesa com a dos restantes 26 Estados-membros da União Europeia<sup>1</sup>;
- 7) Dados do Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P., referentes às autorizações das empresas de construção;
- 8) Dados estatísticos produzidos pelo Euroconstruct referentes à produtividade<sup>2</sup> do setor da construção em países europeus.

---

<sup>1</sup> Até 30 de Junho de 2013, a UE era constituída por 27 Estados-membros.

<sup>2</sup> Valor de todos os gastos que concorrem para a realização de obras.

## 1.5 Estudos de base e complementares

No âmbito do programa de difusão dos resultados definitivos do Recenseamento Geral da População e da Habitação relativo ao ano 2011, o INE elaborou diversas publicações em que aborda a população e as características do parque habitacional português (INE, 2012a, 2012b, 2012c, 2013a, 2013b e 2013c). Esta publicação beneficiou dos resultados e análises realizadas nas referidas publicações, destacando-se por proporcionar um maior aprofundamento sobre o parque habitacional português na perspetiva da sua reabilitação.

Este estudo é complementar ao realizado no «*Retrato Territorial de Portugal de 2011*» (INE, 2013d). No Retrato Territorial privilegia-se uma abordagem de base territorial, tendo sido, na edição de 2011, abordados três temas: caracterização do sistema urbano e a organização do território, perspetiva territorial das transformações familiares recentes e diagnóstico territorial da reabilitação e do arrendamento habitacionais. No presente estudo é apresentada uma análise aprofundada do parque habitacional ao nível do edifício e do alojamento, que aborda tanto as características físicas do parque como a forma de ocupação e o regime de propriedade dos alojamentos. São também identificadas as necessidades de reabilitação do parque habitacional e é apresentado um panorama do setor da construção civil dedicado à reabilitação de edifícios.

Por último, refere-se ainda que o presente estudo teve como base o relatório do LNEC de 2006, intitulado «*Análise quantitativa do parque habitacional na perspectiva da sua reabilitação*» (Pinho e Aguiar, 2006). Contudo, este estudo beneficiou da colaboração estreita do LNEC com o INE, bem como dos resultados de estudos anteriores do INE acima referidos, o que teve como resultado um documento substancialmente mais extenso e aprofundado que o relatório do LNEC acima mencionado.

## 1.6 Estrutura do documento

Esta publicação está organizada em cinco capítulos:

- 1) Descrição do objetivo e fontes do estudo;
- 2) Apresentação da evolução da população, das famílias e dos alojamentos;
- 3) Descrição das principais características dos edifícios e dos alojamentos do parque habitacional;
- 4) Estimativa das carências habitacionais, caracterização do estado de conservação dos edifícios que se encontram mais degradados e análise da atividade do setor da construção civil dedicado à reabilitação de edifícios;
- 5) Síntese dos principais resultados do estudo.

Em anexo são apresentadas uma nota metodológica, uma lista de conceitos estatísticos utilizados na análise, e outras informações que estão na base do cálculo de alguns dos indicadores apresentados.





## 2. Evolução da população, das famílias e dos alojamentos

### 2.1 Enquadramento

Neste capítulo apresenta-se uma breve descrição da evolução da população no território e do parque habitacional em Portugal. Nas secções deste capítulo são abordados os seguintes temas:

- 1) *População e território* – A dinâmica demográfica tem um papel importante na distribuição territorial do edificado e da habitação. Procede-se a uma análise da evolução da população em Portugal num horizonte temporal situado entre 1970 e 2011.
- 2) *Alojamentos e famílias* – Existe uma relação direta entre o número de alojamentos familiares e o número de famílias clássicas, sendo que a vocação de cada alojamento é alojar uma família. A análise da relação entre o número de alojamentos e o número de famílias permite identificar eventuais desfasamentos entre a oferta habitacional e a procura.
- 3) *Forma de ocupação e regime de propriedade dos alojamentos* – São elementos fundamentais à caracterização do parque habitacional em Portugal e do mercado imobiliário.

### 2.2 População e território

#### *Abrandamento do crescimento demográfico e reforço da litoralização do País*

A evolução demográfica de Portugal e as tendências evidenciadas pelos Censos 2011 traçam um País ainda marcado por contrastes regionais corporizados no dualismo litoral/interior. Este remete para a expressão territorial do processo de modernização da sociedade portuguesa que se tem caracterizado pelo maior dinamismo demográfico e socioeconómico nas regiões do litoral, acompanhado da estagnação nas regiões do interior (Sedas Nunes, 1964; Ferrão, 2003).

Este fenómeno evidencia-se quando se analisa a evolução dos ritmos de crescimento demográfico por regiões NUTS III. Após um pico de crescimento demográfico na década de 70, Portugal registou ritmos de crescimento modestos. Contudo, mesmo no período situado entre 1981 e 1991, que foi de estagnação demográfica, a maioria das regiões NUTS III que cobrem o litoral português registaram ritmos de crescimento demográfico positivos e superiores à média nacional (0,3%). No Norte do País, as regiões NUTS III do Cávado, Entre Douro e Vouga e Grande Porto registaram taxas de variação positivas que oscilaram entre os 4,5% e os 7,4%. No Centro do País, o Baixo Vouga e Pinhal Litoral destacam-se por terem registado taxas de crescimento na

ordem dos 4%, entre 1981 e 1991. Na região de Lisboa e no sul do País, a Península de Setúbal revelou um elevado dinamismo demográfico, com uma taxa de variação da população de 9,6%, bem como a região do Algarve (5,5%). Na década seguinte (1991-2001) assistiu-se ao reforço da concentração da população no litoral e da redução demográfica nas regiões do interior. As NUTS III que cobrem o interior da região Centro revelaram um comportamento demográfico similar, assim como o Alentejo (Figura 2.1).

Figura 2.1 Taxa de variação da população, por NUTS III 1970-2011

NUTS III	1970-1981	1981-1991	1991-2001	2001-2011
	%			
<b>Portugal</b>	<b>16,3</b>	<b>0,3</b>	<b>5,0</b>	<b>2,0</b>
<b>Norte</b>	<b>14,0</b>	<b>1,8</b>	<b>6,2</b>	<b>0,1</b>
Minho-Lima	3,3	-2,6	0,1	-2,2
Cávado	20,9	7,4	11,3	4,4
Ave	17,9	7,9	9,4	0,3
Grande Porto	21,4	4,5	8,0	2,1
Tâmega	12,4	1,1	8,3	-0,1
Entre Douro e Vouga	13,3	6,5	9,7	-0,7
Douro	1,6	-8,7	-7,1	-7,2
Alto Trás-os-Montes	1,3	-13,7	-5,1	-8,5
<b>Centro</b>	<b>7,0</b>	<b>-1,9</b>	<b>4,0</b>	<b>-0,9</b>
Baixo Vouga	17,8	4,1	10,1	1,3
Baixo Mondego	13,1	-0,3	3,5	-2,3
Pinhal Litoral	13,4	3,9	11,9	4,0
Pinhal Interior Norte	1,3	-8,3	-0,6	-5,1
Dão-Lafões	5,7	-4,3	1,4	-3,2
Pinhal Interior Sul	-15,0	-16,1	-11,8	-9,1
Serra da Estrela	1,1	-5,2	-7,7	-12,3
Beira Interior Norte	-3,9	-8,9	-2,7	-9,5
Beira Interior Sul	-7,1	-5,9	-3,6	-4,0
Cova da Beira	-3,4	-6,7	0,5	-6,1
Oeste	12,0	1,2	7,7	7,0
Médio Tejo	4,8	-2,7	2,1	-2,4
<b>Lisboa</b>	<b>44,3</b>	<b>1,5</b>	<b>5,6</b>	<b>6,0</b>
Grande Lisboa	43,0	-0,9	3,6	4,9
Península de Setúbal	48,6	9,6	11,6	9,1
<b>Alentejo</b>	<b>2,7</b>	<b>-4,5</b>	<b>-0,7</b>	<b>-2,5</b>
Alentejo Litoral	5,7	-4,5	1,5	-2,1
Alto Alentejo	-1,3	-5,7	-5,6	-6,8
Alentejo Central	2,1	-4,0	0,2	-3,9
Baixo Alentejo	-6,3	-10,0	-5,5	-6,2
Lezíria do Tejo	11,8	-0,5	3,4	2,7
<b>Algarve</b>	<b>22,2</b>	<b>5,5</b>	<b>15,8</b>	<b>14,1</b>
Algarve	22,2	5,5	15,8	14,1
<b>R.A. Açores</b>	<b>-13,5</b>	<b>-2,3</b>	<b>1,7</b>	<b>2,1</b>
R.A. Açores	-13,5	-2,3	1,7	2,1
<b>R.A. Madeira</b>	<b>1,2</b>	<b>0,2</b>	<b>-3,3</b>	<b>9,3</b>
R.A. Madeira	1,2	0,2	-3,3	9,3

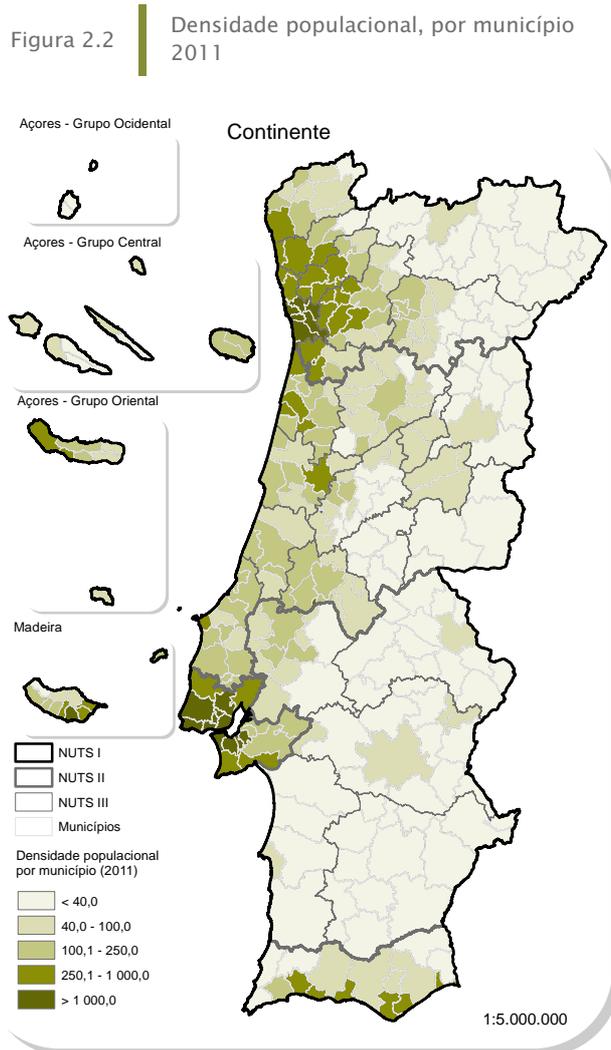
Fonte: INE, Censos 1970, 1981, 1991, 2001 e 2011

Nota: NUTS 2002 — Base geográfica para a informação referente a anos anteriores a 2011

Em 2011, mais de metade da população portuguesa residia nas regiões NUTS III do litoral (65,6%), muito particularmente as que cobrem a faixa costeira situada entre as regiões de Minho-Lima e Península de Setúbal e no Algarve. Refira-se, ainda, que o País revelou um ritmo de crescimento demográfico bastante modesto, com uma taxa de variação da população situada nos 2,0%, entre 2001 e 2011, abaixo daquela que foi registada na década anterior (5,0%).

A densidade populacional à escala municipal vem não só confirmar este processo de litoralização, mas sugere também um País ainda muito marcado pelas duas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto (Figura 2.2). Nas regiões NUTS III da Grande Lisboa e do Grande Porto, a densidade populacional foi, em 2011, de 1 484 hab/km<sup>2</sup> e de 1 580 hab/km<sup>2</sup>, respetivamente. O contraste ressalta quando se analisam as áreas pouco povoadas

da Beira Interior Sul, Alto Alentejo, Alentejo Litoral e Baixo Alentejo cuja densidade populacional se situou entre os 15 hab/km<sup>2</sup> e os 20 hab/km<sup>2</sup>.



Fonte: INE, Censos 2011

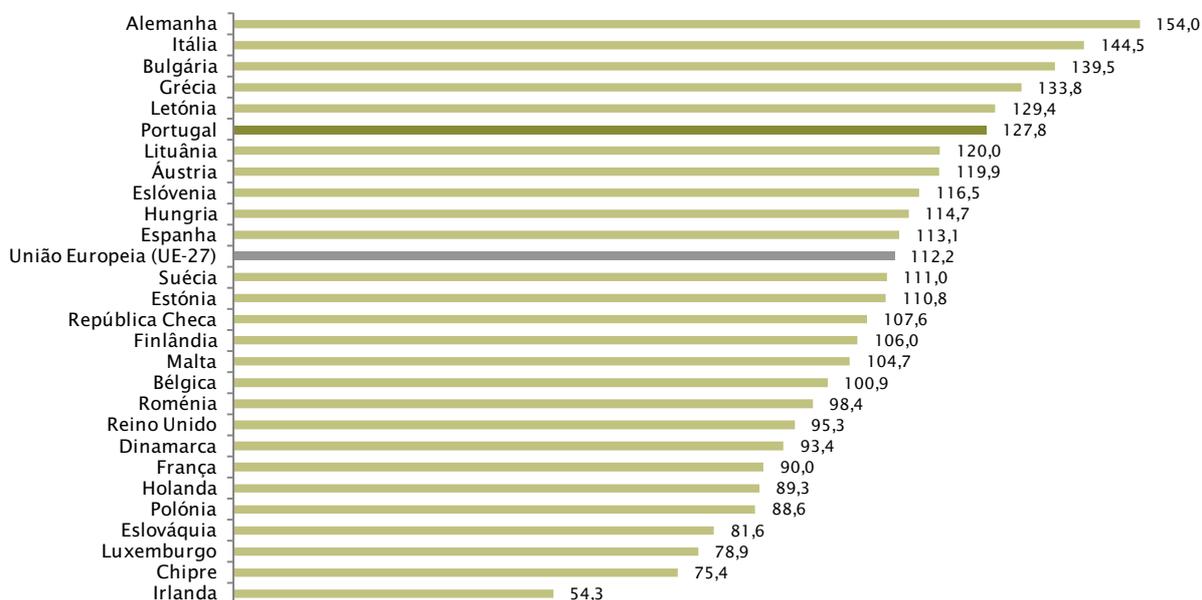
### *Agravamento do envelhecimento da população com exceções regionais*

Em grande parte reflexo do abrandamento do crescimento demográfico, os resultados dos Censos 2011 apontam para um agravamento do envelhecimento da população. Em 1991, Portugal registou um índice de envelhecimento de 68,1, o que em termos relativos corresponde a 68,1 idosos por cada 100 jovens (com idades entre 0 e 14 anos). Em 2011, esta relação ascendeu a 127,8 e colocou o País entre os Estados-membros com índices de envelhecimento mais elevados, acima da média da UE situada nos 112,2 (Figura 2.3).

O envelhecimento da população portuguesa reflete duas dinâmicas: a diminuição gradual da fecundidade e o aumento da esperança de vida (Carrilho *et al.* 2010). No período 2001-2011, a fecundidade permaneceu a níveis muito inferiores aos necessários para renovar as gerações enquanto a longevidade da população não cessou de aumentar. As mulheres têm cada vez menos filhos e adiam cada vez mais a maternidade (Wall, 2005). Atendendo ao índice de longevidade, que mede a relação entre a população mais idosa (75 ou mais anos) e a população idosa (65 ou mais anos), verifica-se que a tendência foi de subida (39,3 em 1991, 41,4 em

2001 e 47,9 em 2011) (Figura 2.4). Esta dinâmica demográfica tem contribuído ativamente para alterar a estrutura etária da população portuguesa no sentido do envelhecimento do topo da estrutura populacional.

Figura 2.3 Índice de envelhecimento da população dos Estados-membros da União Europeia 2011



Fonte: Eurostat (população a 1 de janeiro de 2011) e INE, Censos 2011

Uma análise do envelhecimento demográfico por regiões NUTS II e NUTS III revela duas grandes tendências: o envelhecimento demográfico profundo do interior do País e a maior juventude da população nas duas regiões autónomas e, de algum modo, em algumas regiões NUTS III situadas em torno do Grande Porto.

A redução demográfica que, nas últimas décadas, assolou as regiões do interior do País repercutiu-se num envelhecimento da população. Em 2011, as regiões NUTS III do interior Norte do País (Douro e Alto Trás-os-Montes), do interior Centro (Pinhal Interior Norte, Pinhal Interior Sul, Serra da Estrela, Beira Interior Norte, Beira Interior Sul e Cova da Beira) e do Alentejo (Alto Alentejo, Alentejo Central, Alentejo Litoral e Baixo Alentejo) registaram índices de envelhecimento (entre 175,5 e 325,2) bastante superiores ao valor médio nacional (127,8).

Como referido, Açores e Madeira destacam-se por serem as regiões onde o envelhecimento demográfico foi menos acentuado. Em 2011, por cada 100 jovens com menos de quinze anos existiam 73,3 idosos nos Açores e 90,7 idosos na Madeira. No Continente, as regiões NUTS III do Cávado, Ave e Tâmega, situadas em torno do Grande Porto, eram as que concentravam uma população tendencialmente mais jovem, com índices de envelhecimento inferiores a 100.

Figura 2.4

Índices de envelhecimento e de longevidade, por NUTS III  
1991-2011

NUTS III	Índice de envelhecimento			Índice de longevidade		
	1991	2001	2011	1991	2001	2011
<b>Portugal</b>	<b>68,1</b>	<b>102,2</b>	<b>127,8</b>	<b>39,3</b>	<b>41,4</b>	<b>47,9</b>
<b>Norte</b>	<b>51,7</b>	<b>79,8</b>	<b>113,3</b>	<b>38,7</b>	<b>40,4</b>	<b>46,7</b>
Minho-Lima	80,7	132,4	174,2	40,9	43,4	49,7
Cávado	39,5	60,7	87,0	39,0	40,2	47,1
Ave	37,9	60,3	95,1	37,5	38,3	44,6
Grande Porto	52,8	80,5	111,4	38,0	39,3	45,3
Tâmega	39,5	56,7	81,5	39,3	39,6	46,5
Entre Douro e Vouga	46,7	70,9	109,4	39,3	40,4	45,2
Douro	73,1	128,0	175,5	38,3	43,0	50,2
Alto Trás-os-Montes	86,7	165,4	249,2	38,3	42,6	50,3
<b>Centro</b>	<b>87,0</b>	<b>129,6</b>	<b>163,4</b>	<b>40,3</b>	<b>43,3</b>	<b>49,9</b>
Baixo Vouga	62,7	94,3	128,2	38,6	41,0	47,8
Baixo Mondego	84,7	135,6	173,0	40,2	42,3	49,0
Pinhal Litoral	63,4	97,1	129,3	36,4	39,8	46,8
Pinhal Interior Norte	121,8	163,0	203,4	43,2	46,7	51,8
Dão-Lafões	79,0	125,1	169,5	41,1	44,0	49,4
Pinhal Interior Sul	164,5	257,1	325,2	43,5	47,8	58,1
Serra da Estrela	104,5	175,4	263,1	42,9	47,5	52,1
Beira Interior Norte	123,4	188,7	248,9	43,2	47,3	54,3
Beira Interior Sul	160,1	229,0	249,6	44,1	46,7	55,2
Cova da Beira	99,7	153,4	209,0	41,1	44,3	51,7
Oeste	79,0	115,0	132,6	36,6	40,7	47,5
Médio Tejo	96,9	142,8	174,1	40,7	43,3	51,3
<b>Lisboa</b>	<b>68,1</b>	<b>103,5</b>	<b>117,3</b>	<b>38,1</b>	<b>39,7</b>	<b>45,7</b>
Grande Lisboa	72,5	107,3	119,0	38,8	40,3	46,5
Península de Setúbal	56,5	93,4	113,2	36,0	38,0	43,8
<b>Alentejo</b>	<b>106,6</b>	<b>162,7</b>	<b>178,0</b>	<b>40,5</b>	<b>42,7</b>	<b>51,9</b>
Alentejo Litoral	91,5	165,0	188,9	39,4	40,2	50,6
Alto Alentejo	132,4	195,8	215,4	43,1	45,1	55,7
Alentejo Central	105,3	160,5	183,7	39,5	42,5	53,5
Baixo Alentejo	115,6	175,9	188,8	42,3	43,7	53,1
Lezíria do Tejo	94,7	139,8	150,4	38,3	41,7	48,4
<b>Algarve</b>	<b>96,9</b>	<b>127,5</b>	<b>131,0</b>	<b>41,1</b>	<b>43,9</b>	<b>48,8</b>
Algarve	96,9	127,5	131,0	41,1	43,9	48,8
<b>R.A. Açores</b>	<b>47,2</b>	<b>60,5</b>	<b>73,3</b>	<b>38,5</b>	<b>42,0</b>	<b>46,8</b>
R.A. Açores	47,2	60,5	73,3	38,5	42,0	46,8
<b>R.A. Madeira</b>	<b>47,4</b>	<b>71,6</b>	<b>90,7</b>	<b>39,9</b>	<b>39,2</b>	<b>46,6</b>
R.A. Madeira	47,4	71,6	90,7	39,9	39,2	46,6

Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

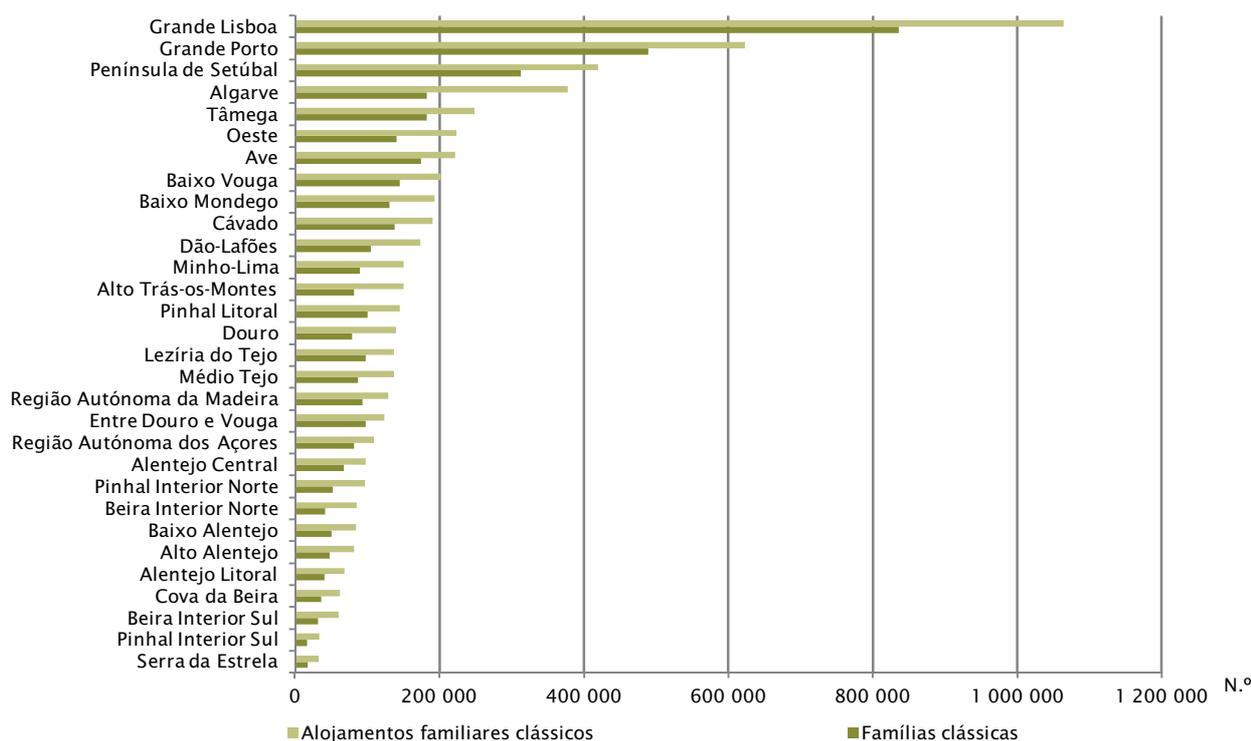
Nota: NUTS 2002 – Base geográfica para a informação referente a anos anteriores a 2011

### 2.3 Alojamentos e famílias

#### *Aumento do afastamento entre o número de alojamentos e de famílias*

A dinâmica demográfica influenciou a distribuição territorial do edificado e do parque habitacional. Assim, o processo de litoralização a que anteriormente se fez referência repercutiu-se, em termos territoriais, numa maior concentração de edifícios e de alojamentos no litoral. Em 2011, 57,9% do total de edifícios clássicos existentes em Portugal e 67,9% dos alojamentos familiares clássicos concentravam-se nas regiões costeiras, muito particularmente entre as regiões NUTS III de Minho-Lima e Península de Setúbal e no Algarve (Figura 2.5).

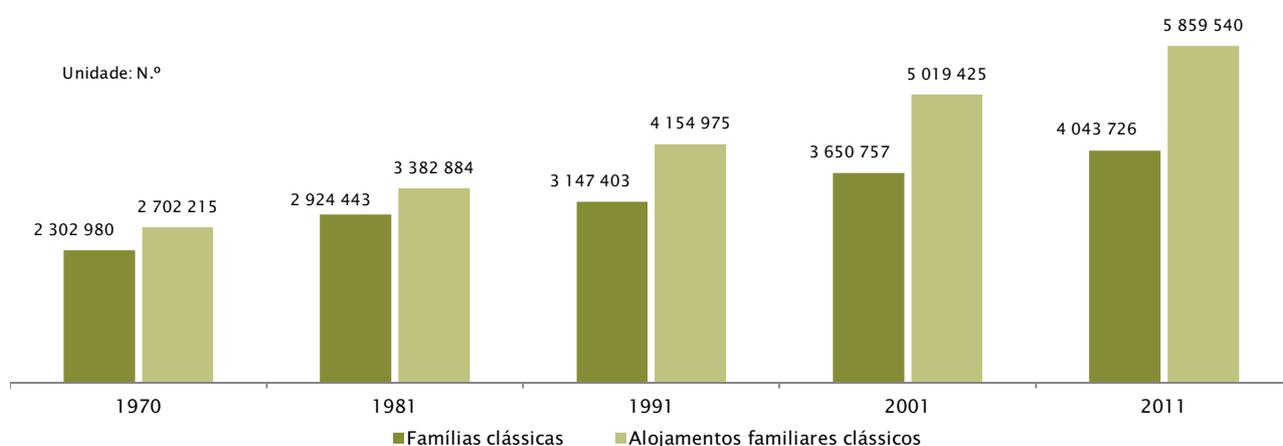
Figura 2.5 | Número de alojamentos familiares clássicos e de famílias clássicas, por NUTS III 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Uma outra tendência refere-se ao número de alojamentos que permaneceu, desde a década de 80, sempre superior ao crescimento do número de famílias (Figura 2.6). Entre 2001 e 2011 assistiu-se a uma desaceleração no crescimento do número de alojamentos (menos 24 mil alojamentos relativamente ao aumento registado no período 1991-2001). Contudo, o crescimento do parque habitacional na última década foi, em termos absolutos, superior ao crescimento verificado nas décadas de 1970-1981 e de 1981-1991. Em cada uma das últimas três décadas o crescimento do número de alojamentos familiares clássicos foi sempre superior ao crescimento do número de famílias clássicas (Figura 2.7).

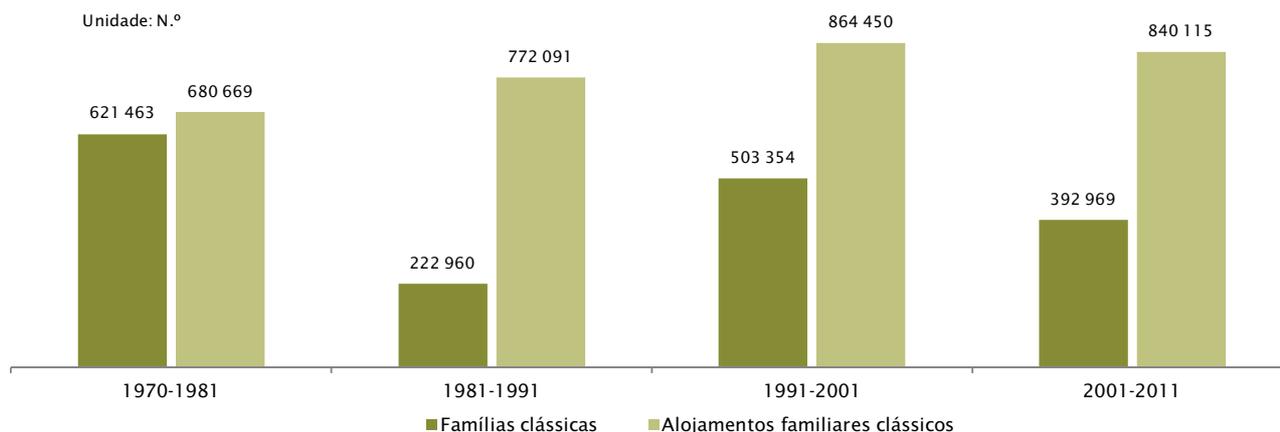
Figura 2.6 | Número de alojamentos familiares clássicos e de famílias clássicas 1970-2011



Fonte: INE, Censos 1970, 1981, 1991, 2001 e 2011

Figura 2.7

Varição do número de famílias clássicas e de alojamentos familiares clássicos  
1970-2011



Fonte: INE, Censos 1970, 1981, 1991, 2001 e 2011

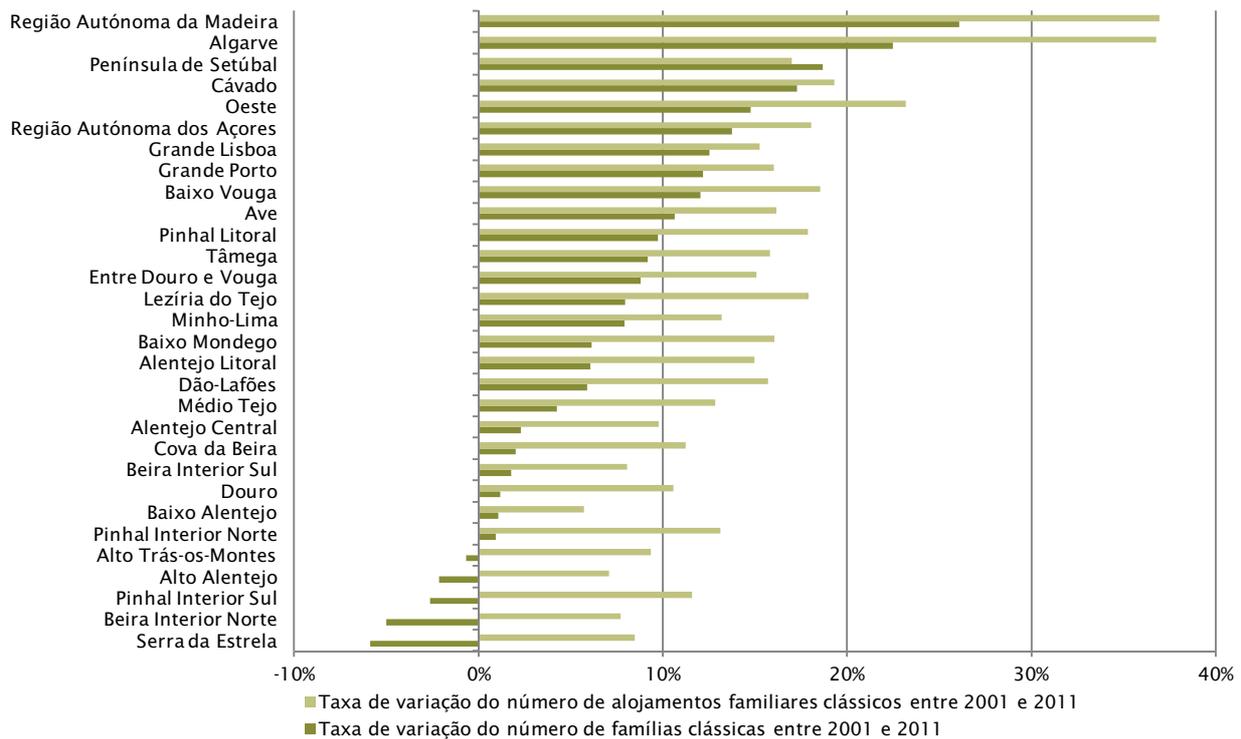
Em 2011, existiam no País cerca de 5,9 milhões de alojamentos familiares clássicos para aproximadamente 4 milhões de famílias clássicas, correspondendo a 1,45 alojamentos por família. Durante a última década manteve-se a tendência de aumento deste índice que ocorreu desde 1981 (*i.e.*, 1,16 em 1981, 1,32 em 1991 e 1,37 em 2001). O aumento do índice foi atingido em virtude de, entre 1981 e 2011, se ter verificado um crescimento de 73,2% do número de alojamentos familiares clássicos, enquanto o aumento do número de famílias clássicas foi 38,3%.

Atendendo às taxas de variação do número de alojamentos respeitantes aos dois últimos Censos, verificou-se que na década de 90 as regiões que registaram ritmos de crescimento do número de alojamentos mais elevados foram o Cávado (34,2%), região que faz fronteira com o Grande Porto, e o Algarve (30,7%). A região da Grande Lisboa registou um crescimento do número de alojamentos da ordem dos 19%, inferior à média nacional (20,8%). No período de 2001-2011, o Algarve e a Madeira foram as regiões onde o parque habitacional cresceu a ritmos mais intensos (36,8% e 37,0%, respetivamente) e bastante superiores à média nacional (16,7%). A Grande Lisboa registou uma taxa de variação do número de alojamentos ainda mais baixa que na década anterior (15,3%). Em todas estas regiões, a taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos foi sempre superior à taxa de variação do número de famílias clássicas (Figura 2.8).

Contudo, é importante sublinhar que a taxa de crescimento do número de alojamentos foi, nos últimos vinte anos, assinalável em todas as regiões do litoral, muito particularmente na faixa situada entre as regiões NUTS III de Minho-Lima e Península de Setúbal e no Algarve. Como demonstrado anteriormente, estas são as regiões onde se tem registado um maior crescimento da população e do número de famílias. A taxa de crescimento do número de famílias foi sempre positiva nas regiões do litoral, apesar de inferior ao ritmo de crescimento do número de alojamentos.

Figura 2.8

Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos e de famílias clássicas, por NUTS III 2001-2011



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Nas regiões do interior do País verificou-se um padrão distinto. Pelo menos nos últimos vinte anos, todas estas regiões registaram taxas de crescimento do número de alojamentos positivas, a par da perda continuada de população e da diminuição da taxa de crescimento do número de famílias. Atendendo ao período de 2001-2011, as regiões de Alto Trás-os-Montes, Alto Alentejo, Pinhal Interior Sul, Beira Interior Norte e Serra da Estrela registaram taxas de crescimento negativas do número de famílias (situadas entre -5,9% na Serra da Estrela e -0,7% no Alto Trás-os-Montes). Em contrapartida, todas estas regiões apresentaram taxas de crescimento do número de alojamentos positivas, situadas entre os 7,1% no Alto Alentejo e os 11,6% na região do Pinhal Interior Sul.

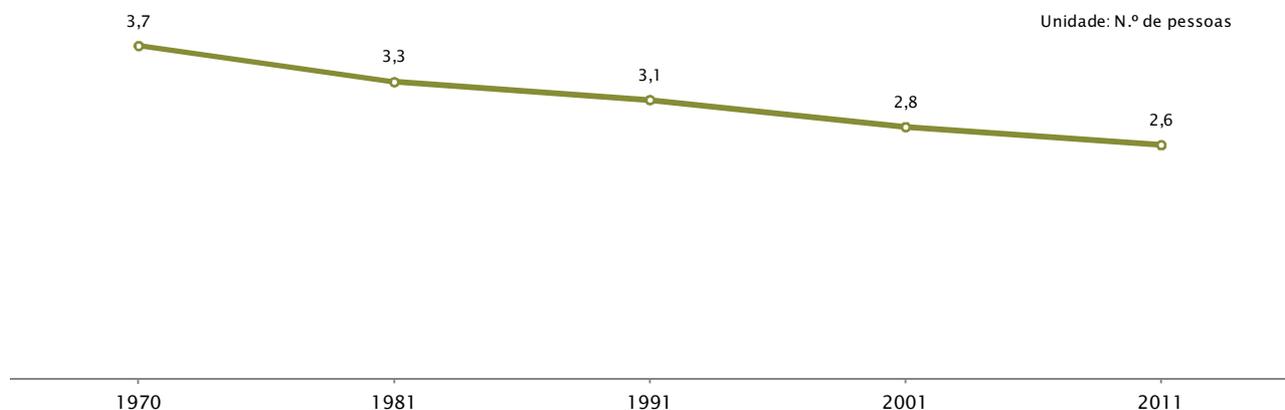
### *Oferta habitacional convencional para uma procura em transformação*

Esta caracterização da evolução dos alojamentos e das famílias aponta para a existência, em Portugal, de uma discrepância crescente entre o número de alojamentos familiares e o número de famílias clássicas. Tal tendência sugere a existência de um mercado de habitação muito vocacionado para a construção de habitação nova, para um crescimento do número de alojamentos vagos e para a existência de alojamentos familiares que não se destinam a residência habitual.

Em Portugal, as estruturas familiares são cada vez mais pequenas e diversas. De uma dimensão média de 3,7 pessoas por família em 1970, transitou-se para uma média de 2,6 pessoas em 2011 (Figura 2.9). O tipo de família predominante é a família nuclear (pai, mãe e filhos). Contudo, assistiu-se, pelo menos desde 1991, a um aumento do peso relativo das famílias unipessoais, dos casais sem filhos e das famílias monoparentais. Os dois primeiros tipos de família englobam situações muito diversas de autonomização da população jovem, que opta por viver só ou em conjugalidade, e de situações de isolamento de idosos, muito comuns no interior do País e nos municípios de Lisboa e do Porto (Machado, 2007). O aumento da monoparentalidade, assim

como a crescente reconstituição familiar, deve-se a uma tendência para uma menor rigidez do casamento e uma maior informalização das relações de conjugalidade (Wall, 2005, Aboim *et al.*, 2002).

Figura 2.9 Dimensão média das famílias clássicas 1970-2011



Fonte: INE, Censos 1970, 1981, 1991, 2001 e 2011

A adequação do mercado de habitação à procura implicará um maior equilíbrio entre a oferta de alojamentos, o número de famílias e a diversidade de quadros familiares. A maior mutabilidade na composição da família, associada a um eventual incremento da mobilidade residencial em função do mercado de trabalho, aconselha a uma maior flexibilidade do mercado de habitação. Porém, o mercado de arrendamento, por natureza mais facilmente adaptável às opções individuais e familiares, permanece com uma expressão muito inferior à opção de aquisição de casa própria em Portugal.

## 2.4 Forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos

### *Crescimento da residência secundária e dos alojamentos vagos*

Dos 5,9 milhões de alojamentos familiares clássicos recenseados em 2011, 68,1% eram de residência habitual, 19,3% de residência secundária ou uso sazonal e 12,6% encontravam-se vagos<sup>3</sup>. Atendendo à evolução deste indicador nos três últimos momentos censitários, verifica-se que os alojamentos de residência habitual têm vindo a perder peso, desde 1991, enquanto os alojamentos de residência secundária e vagos têm aumentado (Figura 2.10).

<sup>3</sup> Alojamento familiar vago engloba situações de alojamentos desocupados que se encontravam, no momento de referência, disponíveis no mercado imobiliário, para venda ou arrendamento, ou que aguardavam demolição ou que se encontravam noutra situação não enquadrável nas anteriores. Esta última corresponde a situações muito variadas, designadamente alojamentos abandonados ou em estado de deterioração que só podem ser habitados após obras de beneficiação.

Figura 2.10 Distribuição de alojamentos familiares clássicos segundo a forma de ocupação 1991-2011

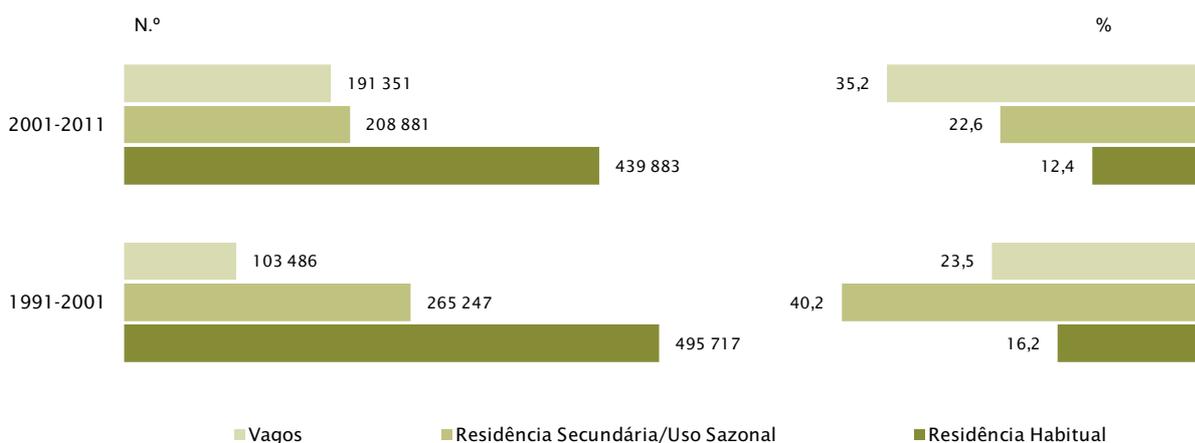


Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Nota: Residência Secundária/Usos Sazonal inclui forma de ocupação Ocupante Emigrado/Ocupante Ausente (Censos 1991)

Entre 1991 e 2011 assistiu-se a uma desaceleração do ritmo de crescimento do número de habitações de residência habitual, por comparação com as restantes formas de ocupação. As habitações de residência secundária ou de uso sazonal registaram uma taxa de crescimento de 40,2% entre 1991 e 2001, verificando-se um acréscimo mais reduzido entre 2001 e 2011 (22,6%). No que respeita aos alojamentos vagos, o maior aumento registou-se entre 2001 e 2011 com uma taxa de variação de 35,2%, bem acima da registada entre 1991 e 2001 (23,5%) (Figura 2.11).

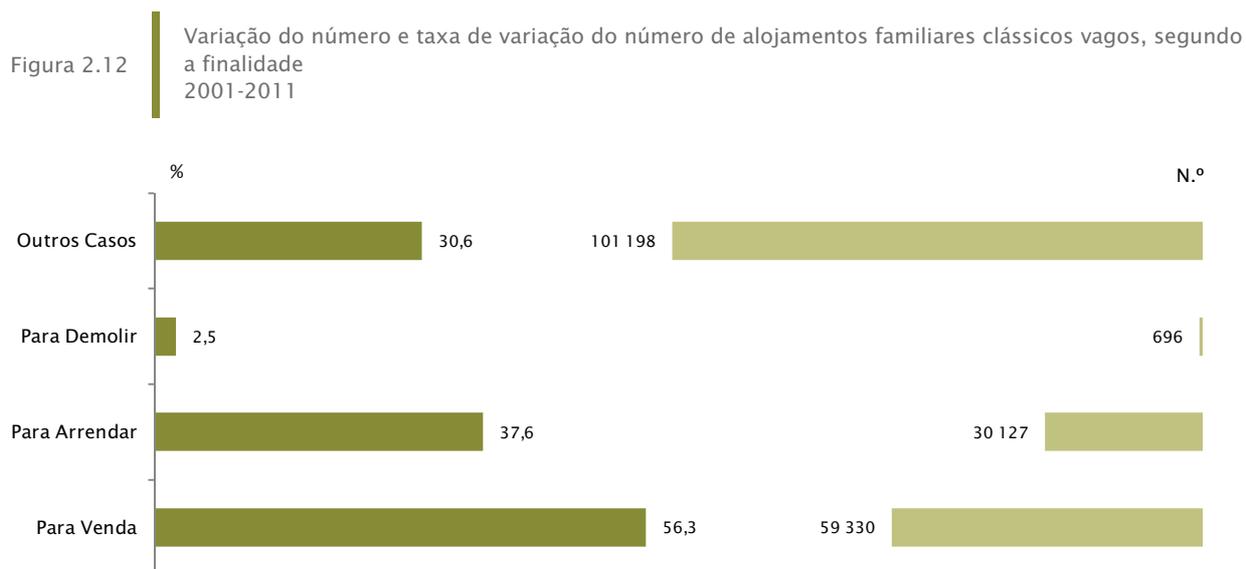
Figura 2.11 Variação do número e taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos, segundo a forma de ocupação 1991-2011



Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Nota: Residência Secundária/Usos Sazonal inclui forma de ocupação Ocupante Emigrado/Ocupante Ausente (Censos 1991)

Os alojamentos vagos incluem situações de alojamentos disponíveis no mercado para venda ou arrendamento, de alojamentos para demolição e de alojamentos noutras situações não enquadráveis nas anteriores. Refira-se que, tanto em 2001 como em 2011, a maioria dos alojamentos vagos se encontrava nesta última situação (60,8% e 58,7%, respetivamente), não permitindo traçar um perfil concreto sobre a finalidade destes alojamentos. Além dos alojamentos cujo destino seria a demolição, os restantes alojamentos vagos encontravam-se no mercado para venda (19,4% em 2001 e 22,4% em 2011) ou para arrendamento (14,7% em 2001 e 15,0% em 2011). Atendendo à taxa de variação, verifica-se que os alojamentos vagos para venda sofreram um aumento mais intenso entre 2001 e 2011 (56,3%), por comparação com as demais finalidades, inclusive as habitações destinadas ao arrendamento (37,6%) (Figura 2.12).

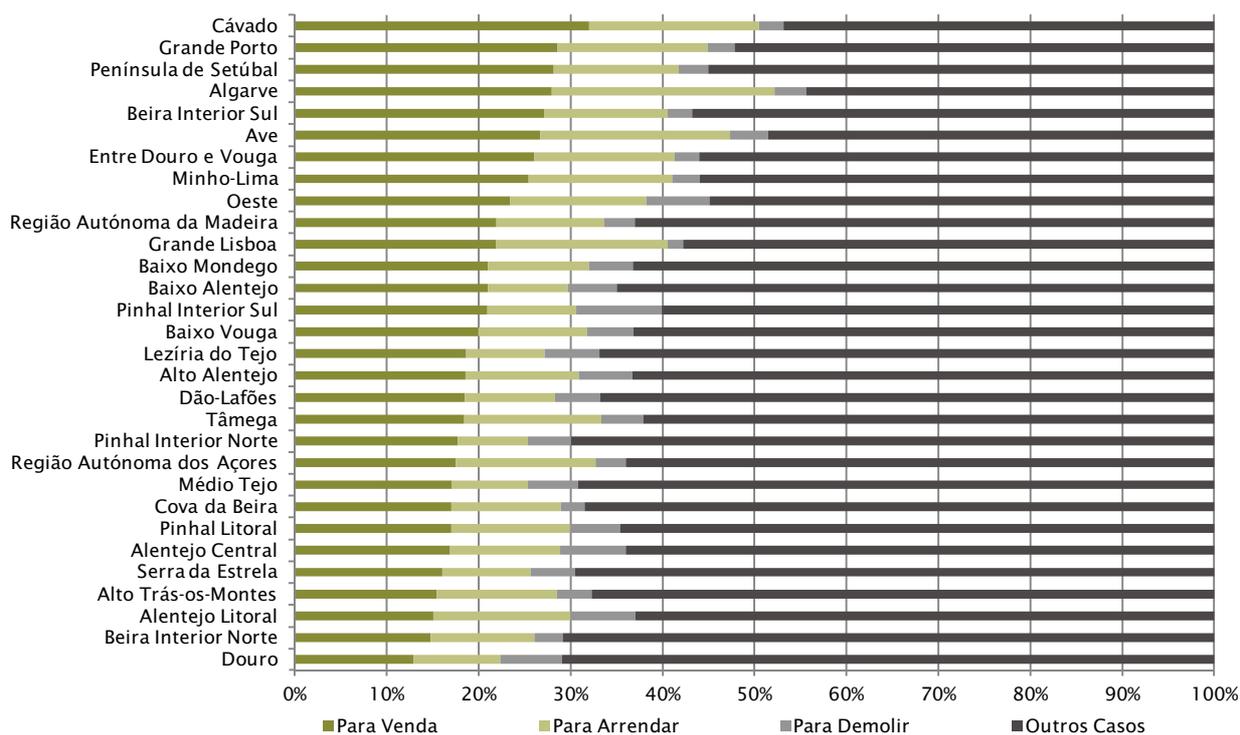


Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Este indicador aponta para a existência em Portugal de um mercado de habitação vocacionado para a venda de alojamentos, em detrimento do arrendamento. Em 2011, a Grande Lisboa e o Grande Porto eram as regiões NUTS III onde existia maior número de alojamentos vagos (135 887 e 79 376, respetivamente), apesar de não serem as regiões onde o peso relativo destes alojamentos face ao total de alojamentos clássicos era maior. Do total de alojamentos vagos em cada região, 21,9% na Grande Lisboa e 28,6% no Grande Porto encontravam-se para venda, e 18,7% na Grande Lisboa e 16,3% no Grande Porto eram alojamentos para arrendamento. A região que registou uma maior proporção de edifícios para arrendamento foi o Algarve (24,3%), mantendo-se, ainda assim, abaixo da proporção de alojamentos para venda (27,9%) (Figura 2.13).

Figura 2.13

Distribuição de alojamentos familiares clássicos vagos segundo a finalidade, por NUTS III 2011



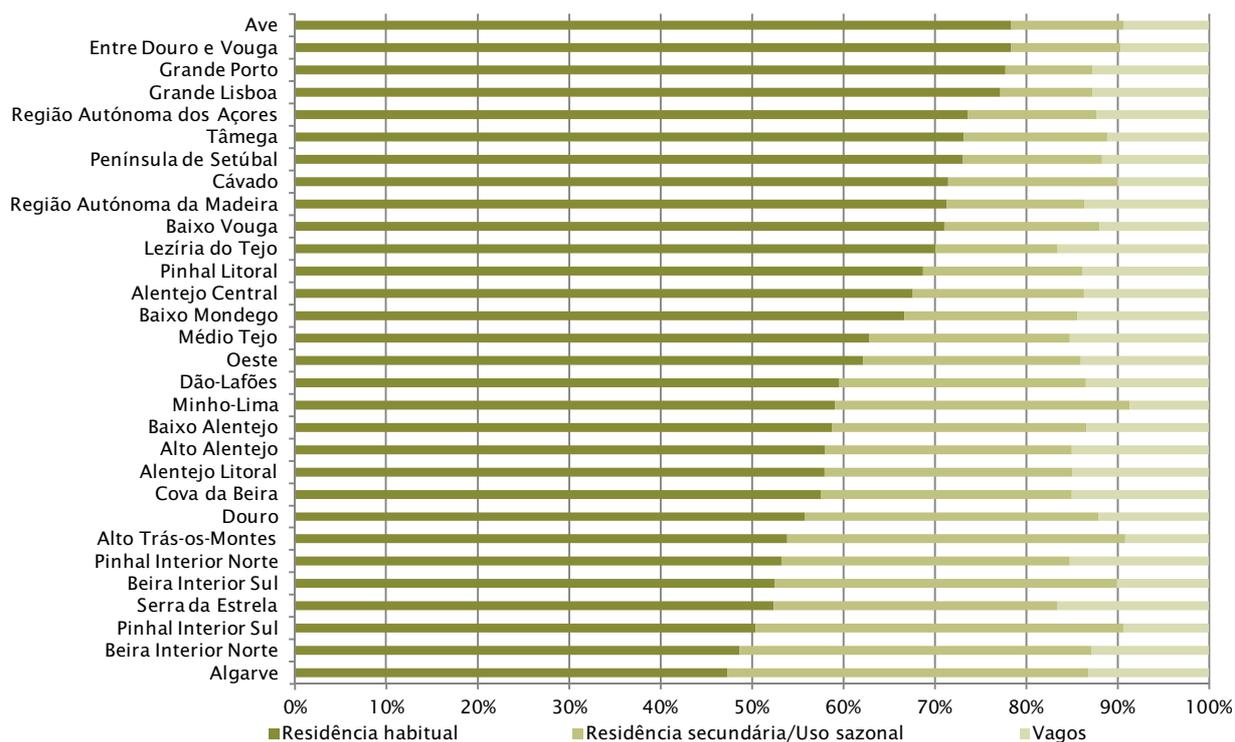
Fonte: INE, Censos 2011

Em termos globais, a análise por região revelou uma tendência para a maior concentração de alojamentos de residência habitual no litoral, sobretudo nas regiões NUTS III do Grande Porto e da Grande Lisboa, bem como nos territórios situados na órbita destas duas regiões. Trata-se de uma tendência que é expectável na medida em que, como referido anteriormente, era no litoral e nas duas áreas metropolitanas que existia maior concentração de população residente. No Grande Porto e nas regiões vizinhas do Tâmega, Ave e Entre Douro e Vouga, entre 73,2% a 78,4% dos alojamentos eram de residência habitual. A proporção de alojamentos com esta forma de ocupação na Grande Lisboa era semelhante (77,2%).

Contudo, há uma região que se diferencia do padrão predominante no litoral português: o Algarve. Nesta região, o total de alojamentos de residência habitual correspondia a 47,3% em 2011, sendo que os restantes eram fundamentalmente de residência secundária ou sazonal (39,5%) ou encontravam-se vagos (13,2%). Destes últimos, aproximadamente metade estavam no mercado para venda (27,9%) ou arrendamento (24,3%). Refira-se que foi no Algarve que se registou um maior aumento, em termos absolutos, de residências secundárias entre 2001 e 2011 (+42 946 alojamentos). Assim, o crescimento do parque habitacional registado nesta região, conforme observado na secção anterior, foi em parte destinado a alojamentos de uso secundário ou sazonal. Esta é uma tendência que certamente refletirá o impacto que a atividade turística tem no setor da construção civil e no mercado da habitação (Figura 2.14).

Figura 2.14

Distribuição de alojamentos familiares clássicos segundo a forma de ocupação, por NUTS III 2011



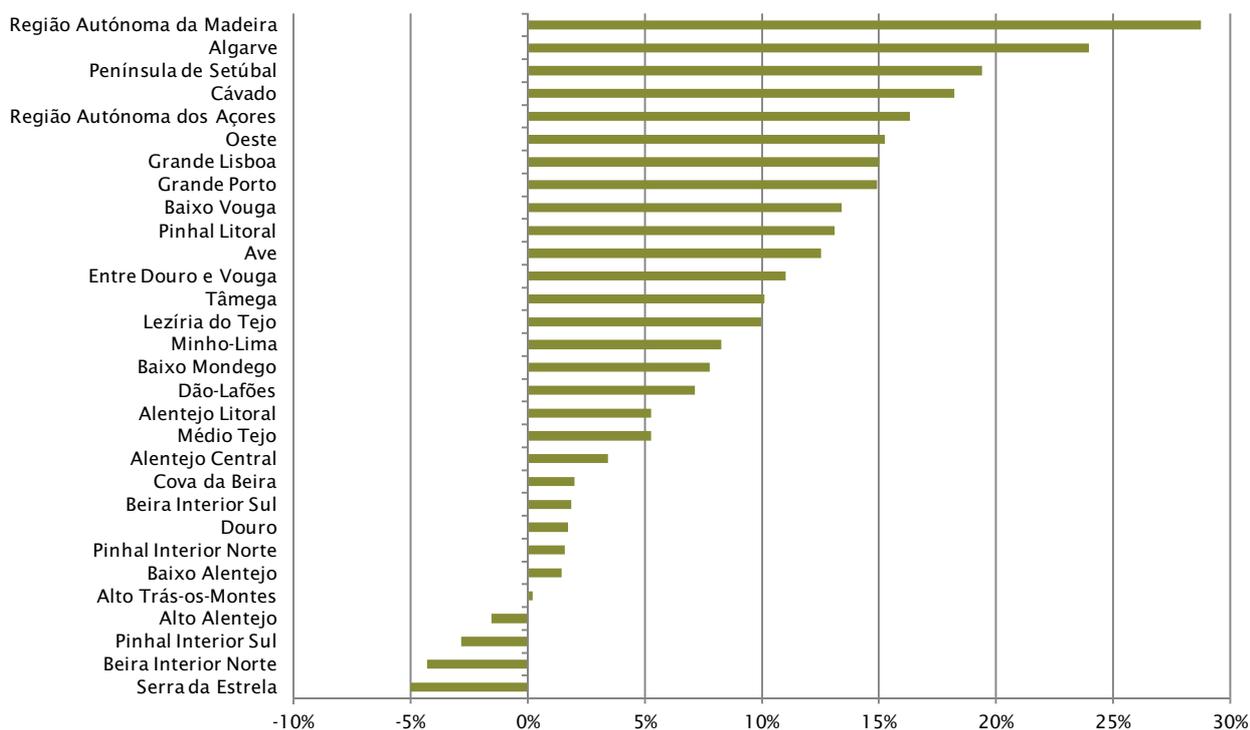
Fonte: INE, Censos 2011

Nas regiões do interior do País, mais de metade dos alojamentos familiares clássicos eram, em 2011, de residência habitual. No entanto, registou-se também um volume não despreciable de alojamentos de residência secundária/uso sazonal. No Norte do País, as regiões NUTS III de Alto Trás-os-Montes e Douro registaram as maiores proporções de residências secundárias (36,9% e 32,0%, respetivamente). Nas regiões do interior Centro do País, esta forma de ocupação dos alojamentos situou-se entre os 31,0% (Serra da Estrela) e os 40,2% (Pinhal Interior Sul) do total de alojamentos familiares clássicos.

Entre 2001 e 2011, as taxas de variação do número de alojamentos revelaram duas tendências que importa atender. A primeira foi que na maioria das regiões se registaram taxas de crescimento moderadas do número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual. Verificaram-se ainda, em algumas regiões, taxas de variação negativas situadas entre -5,0% (Serra da Estrela) e -2,8% (Alto Alentejo) (Figura 2.15).

Figura 2.15

Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, por NUTS III 2001-2011



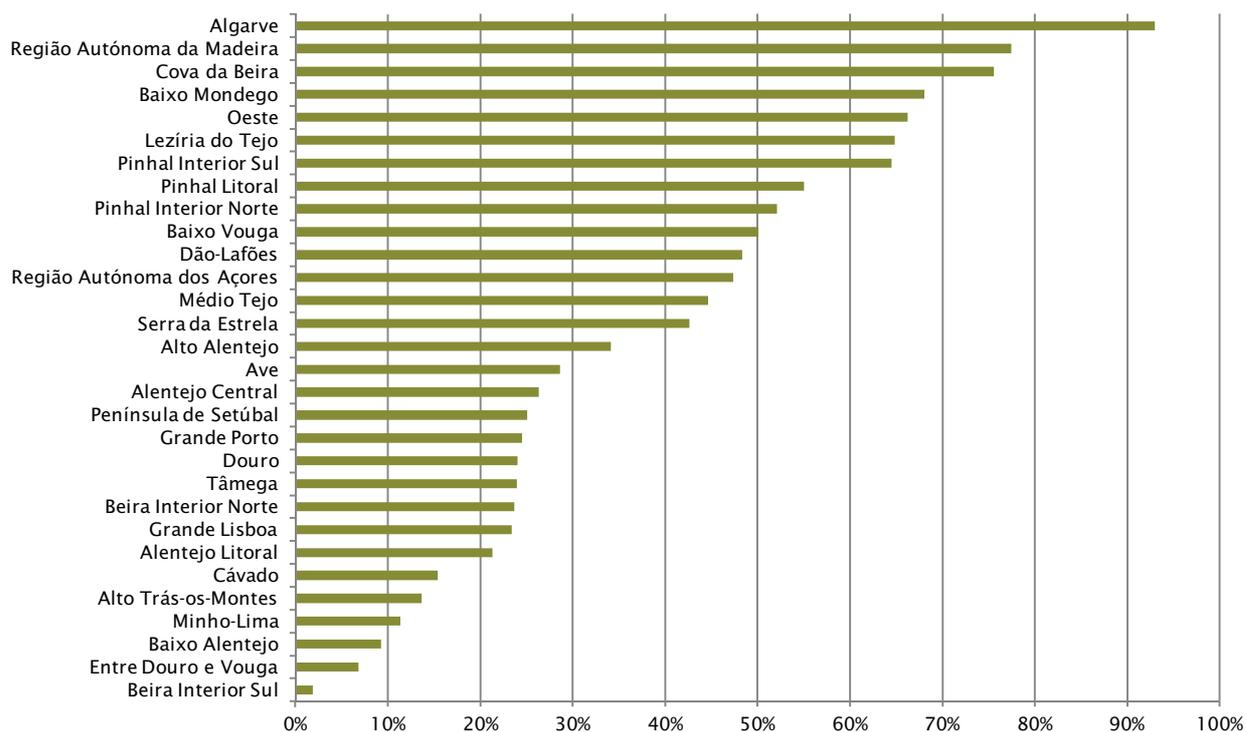
Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

A segunda tendência foi o forte crescimento dos alojamentos vagos. Com exceção da Beira Interior Sul, as restantes regiões do interior Centro registaram taxas de variação dos alojamentos vagos entre os 23,7% (Beira Interior Norte) e os 64,5% (Pinhal Interior Sul) (Figura 2.16). Na maioria destas regiões, os alojamentos vagos encontravam-se desocupados por outros motivos, ou seja, não se encontravam no mercado, para venda ou arrendamento, nem estavam classificados como alojamentos para demolição.

As duas tendências referidas refletem o comportamento demográfico das regiões do interior do País. São regiões que, desde os anos 80, registaram taxas de crescimento da população reduzidas ou negativas e grandes dificuldades em fixar população.

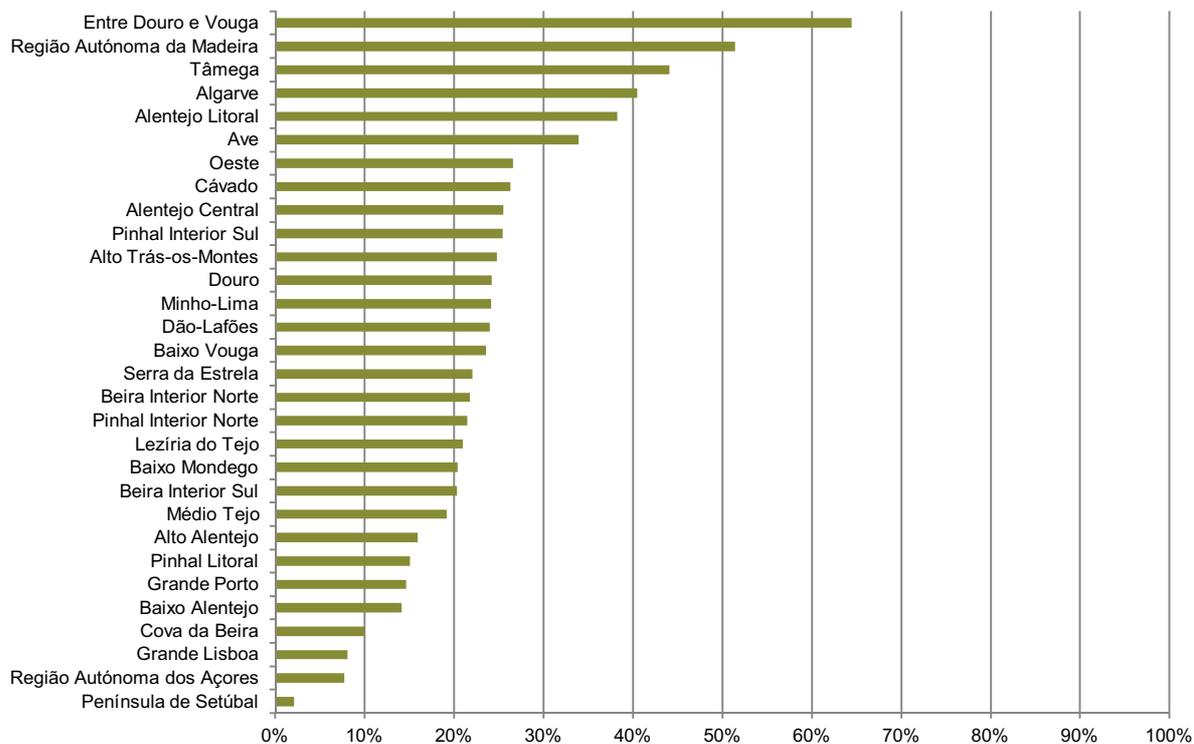
Relativamente aos alojamentos familiares clássicos ocupados como residência secundária ou uso sazonal verificaram-se crescimentos em todas as regiões NUTS III, situados entre 2,1% (Península de Setúbal) e 64,5% (Entre Douro e Vouga) (Figura 2.17).

Figura 2.16 Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos vagos, por NUTS III 2001-2011



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Figura 2.17 Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência secundária ou uso sazonal, por NUTS III 2001-2011

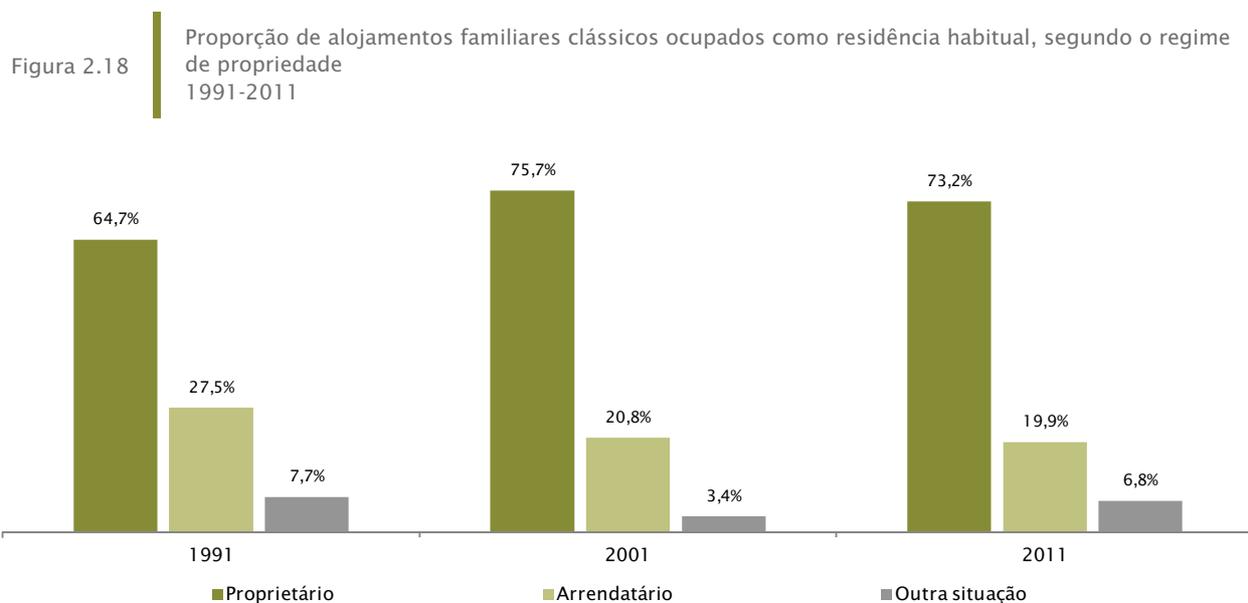


Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

## 2.5 Regime de propriedade dos alojamentos

### *Predominância do ocupante proprietário na ocupação residencial*

Em 2011, a maioria dos alojamentos clássicos de residência habitual era ocupada pelo proprietário ou coproprietário (73,2%). A proporção de alojamentos arrendados ou subarrendados situava-se nos 19,9% e 6,8% configuravam outras situações, como cedências gratuitas ou ocupação enquanto porteiro(a) (Figura 2.18).



Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

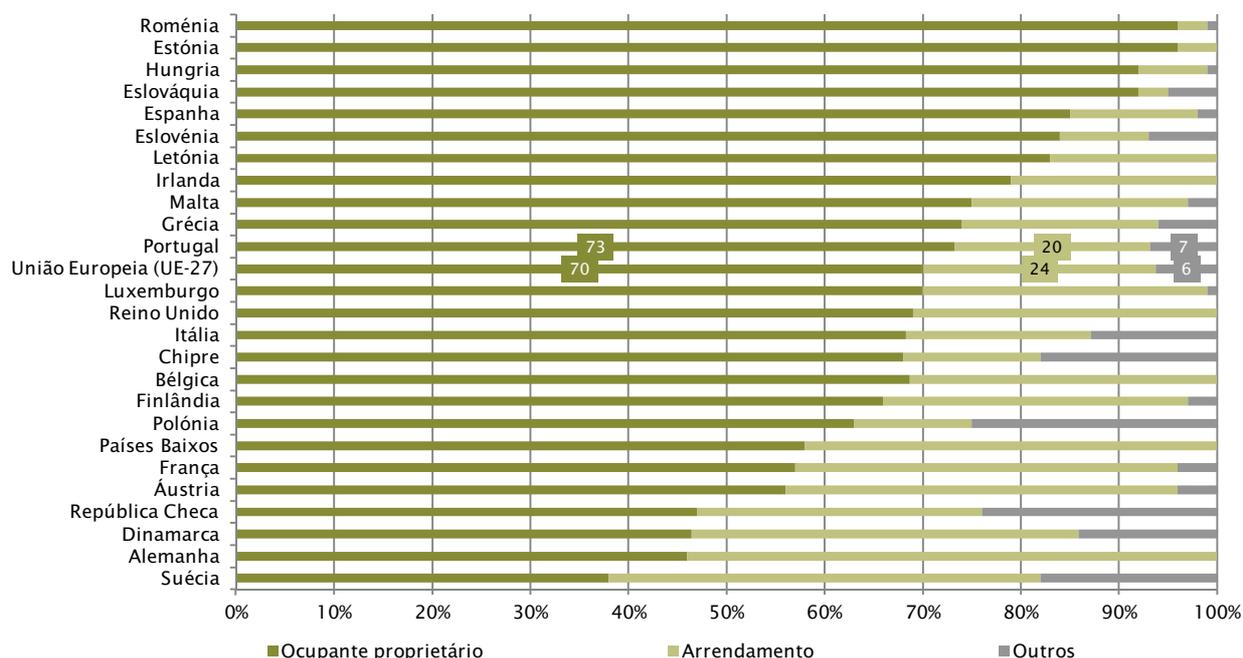
Nota: Proprietário inclui coproprietários e proprietários em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação; Arrendatário inclui subarrendatários (Censos 2011)

Refira-se que, de acordo com a informação disponível no âmbito da União Europeia<sup>4</sup>, Portugal encontrava-se entre os países com maior proporção de alojamentos ocupados por proprietários. Na década passada, a Roménia e a Estónia foram os países com maior proporção de alojamentos propriedade do ocupante (96%) enquanto a Suécia e a Alemanha apresentavam as proporções mais baixas da UE (38% e 46%, respetivamente). Estes dois países surgiam, por seu lado, com a proporção mais elevada de alojamentos arrendados (44% e 54% respetivamente), bem acima da média europeia, que se situava nos 24% (Figura 2.19).

<sup>4</sup> A informação estatística disponível para cada um dos países da UE nesta matéria baseia-se em dados recolhidos para períodos de referência situados entre 2001 e 2011.

Figura 2.19

Distribuição de alojamentos familiares clássicos segundo o regime de propriedade nos Estados-membros da União Europeia  
Último ano disponível



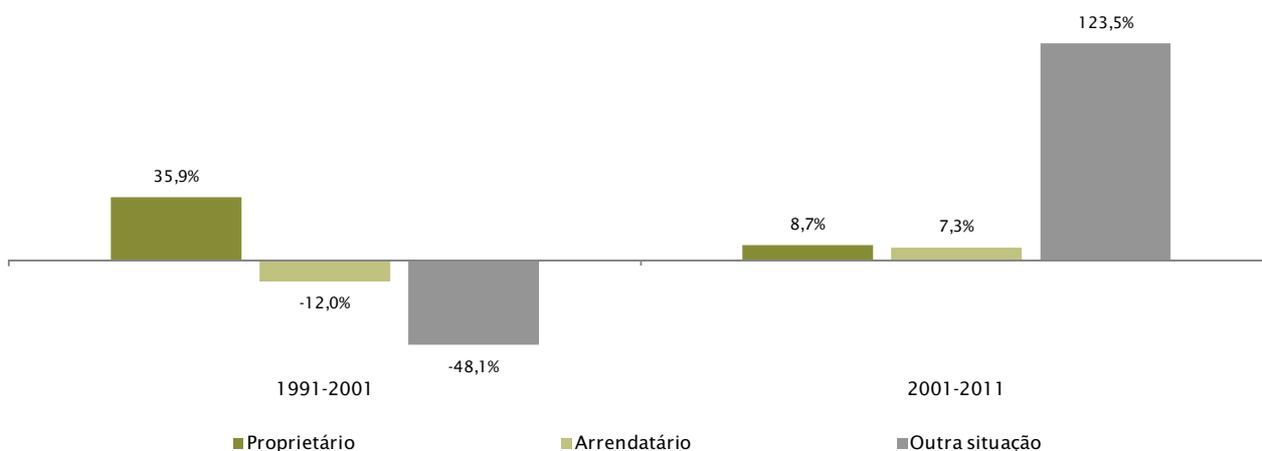
Fonte: *Housing Statistics in the European Union 2010*; INE, Censos 2011

Último ano disponível: AT (2009), BE (2008), BG (sem informação), CY (2001), CZ (2001), DE (2008); DK (2009), EE (2010), ES (2008), FI (2009), FR (2006), GR (2004), HU (2005), IE (2004), IT (2008), LT (informação não considerada), LU (2008), LV (2008), MT (2005), NL (2009), PL (2007), PT (2011), RO (2008), SE (2008), SI (2004), SK (2008) e UK (2004).

Em Portugal não houve alterações significativas no período situado entre 1991 e 2011. Os alojamentos propriedade do ocupante conservaram a sua predominância, em detrimento do arrendamento. Entre 1991 e 2001, o mercado de arrendamento chegou mesmo a contrair, registando um decréscimo de 12,0% no volume de alojamentos arrendados. Entre 2001 e 2011 inverteu-se a tendência, sendo que, em termos relativos, os alojamentos arrendados e subarrendados sofreram um crescimento de 7,3% (Figura 2.20). Mesmo assim, tal não se repercutiu numa maior expressão dos alojamentos arrendados e subarrendados no conjunto dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual. Em 2011, a proporção de alojamentos arrendados e subarrendados foi 19,9%, muito similar à que se verificou em 2001 (20,8%) e inferior à proporção de alojamentos arrendados em 1991 (27,5%).

Figura 2.20

Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, segundo o regime de propriedade 1991-2011



Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Nota: Proprietário inclui coproprietários e proprietários em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação; Arrendatário inclui subarrendatários (Censos 2011)

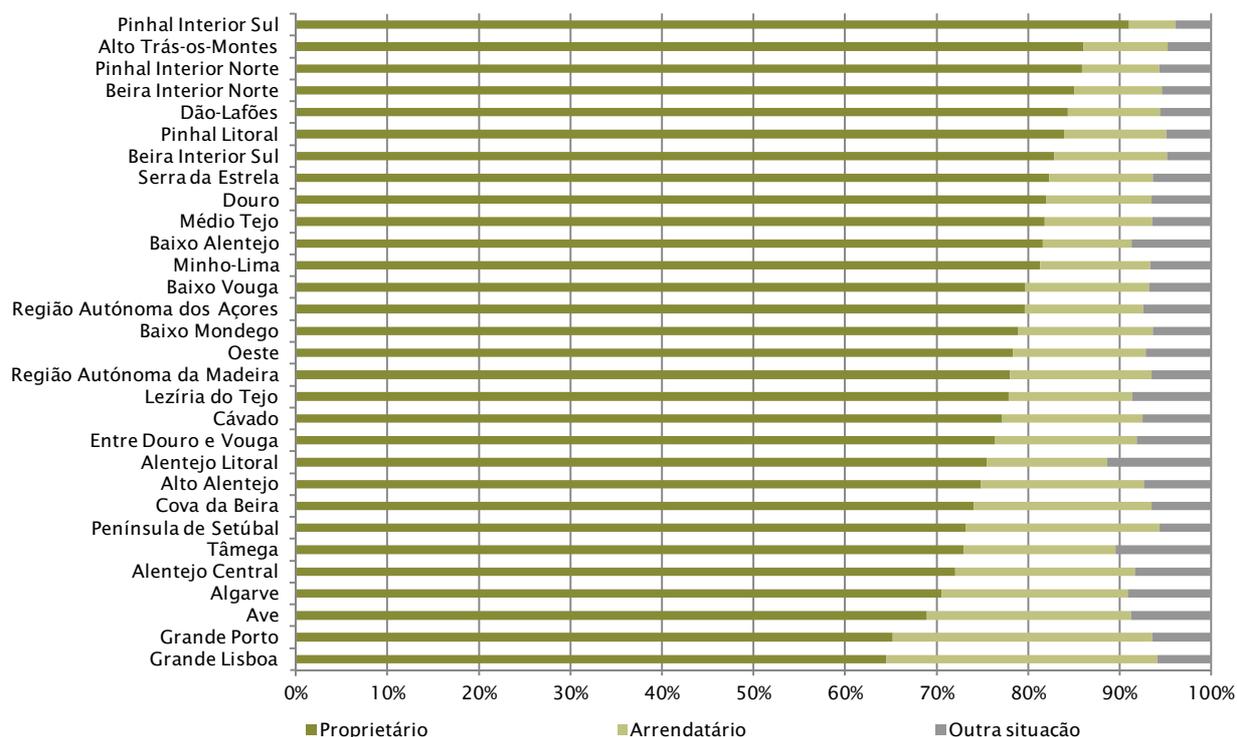
### *Maior expressão dos arrendatários na Grande Lisboa e no Grande Porto*

O padrão observado a nível nacional tende a replicar-se nas regiões. Note-se, contudo, que na Grande Lisboa e no Grande Porto a proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário foi, em 2011, menor comparativamente com as demais regiões NUTS III. Em contrapartida, estas foram as regiões onde, em termos relativos, se registaram maiores proporções de alojamentos ocupados por arrendatários (29,6% na Grande Lisboa e 28,3% no Grande Porto). No interior do País, sobretudo nas regiões Norte e Centro, foram registadas as maiores proporções de alojamentos ocupados pelo proprietário (Figura 2.21).

Atendendo à variação do número de alojamentos clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o regime de propriedade, entre 2001-2011, a região NUTS III da Grande Lisboa voltou a destacar-se por registar o maior crescimento, em termos absolutos, do número de alojamentos arrendados ou subarrendados (14 235 alojamentos). Não obstante, tal corresponde, em termos relativos, a um aumento de 6,2%, inferior à tendência nacional (7,3%). A região dos Açores (43,1%) foi a que registou um maior crescimento relativo dos alojamentos arrendados ou subarrendados. Além desta, as regiões de Pinhal Litoral, Algarve e Madeira registaram, também, taxas de crescimento do número de alojamentos arrendados e subarrendados bastante acima da tendência nacional (34,0%, 28,4% e 27,8%, respetivamente).

Figura 2.21

Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o regime de propriedade, por NUTS III 2011



Fonte: INE, Censos 2011

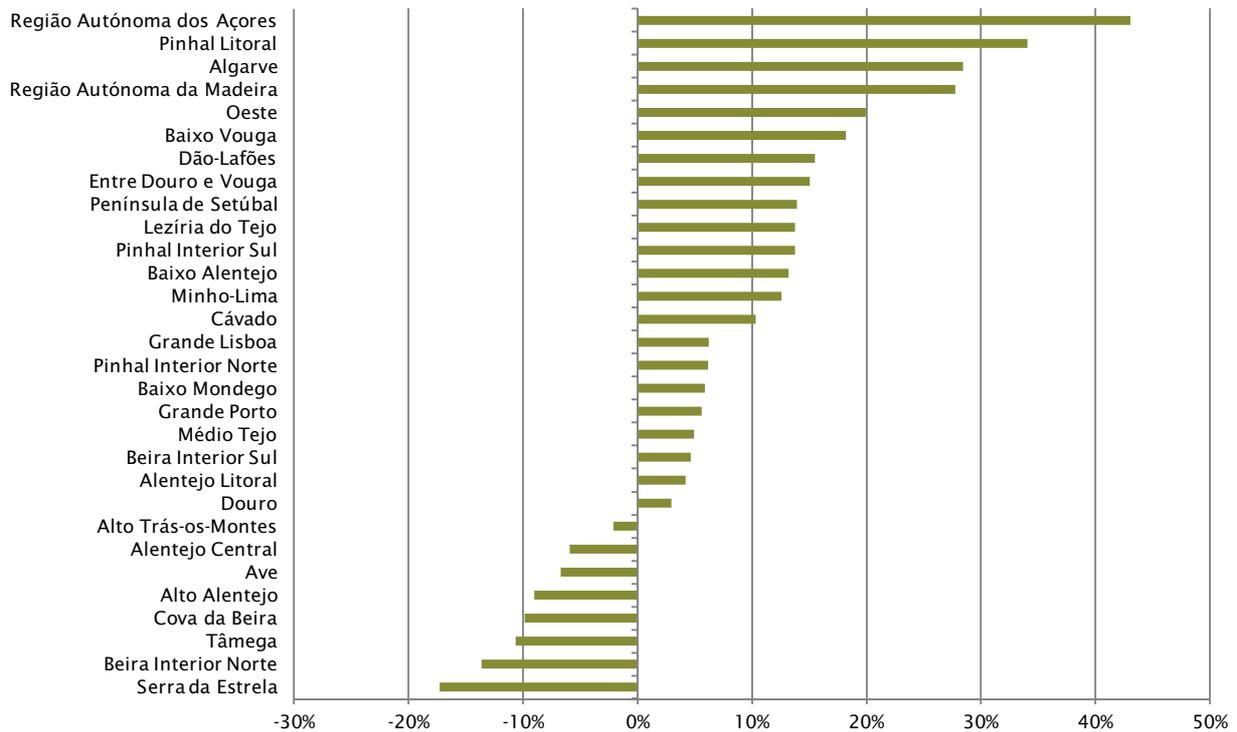
Nota: Proprietário inclui coproprietários e proprietários em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação; Arrendatário inclui subarrendatários

Em clara oposição a estas regiões, surgem oito regiões que registaram um decréscimo dos alojamentos arrendados: Serra da Estrela (-17,3%), Beira Interior Norte (-13,6%) e Cova da Beira (-9,9%) no interior Centro; Alto Trás-os-Montes (-2,1%) no interior Norte; Tâmega (-10,7%) e Ave (-6,7%), ambas fronteiriças ao Grande Porto; Alto Alentejo (-9,0%) e Alentejo Central (-5,9%), pertencentes à região NUTS II do Alentejo (Figura 2.22). Algumas destas regiões sofreram, também, um decréscimo dos alojamentos com proprietário ocupante. É o caso da Serra da Estrela, Beira Interior Norte e Alto Trás-os-Montes que, entre 2001 e 2011, registaram taxas de variação deste tipo de alojamento negativas, situadas entre -2,6% e -7,4% (Figura 2.23). Em contrapartida, a região da Madeira (+22,5%) foi a que verificou um maior crescimento dos alojamentos com proprietário ocupante.

Com efeito, apesar de em algumas regiões se ter verificado um aumento significativo do número de alojamentos arrendados e subarrendados e, comparativamente, se ter assistido a um crescimento moderado dos alojamentos ocupados pelo proprietário, verifica-se que os ocupantes proprietários continuavam a constituir o regime de propriedade dominante (*vd.* Figura 2.18).

Figura 2.22

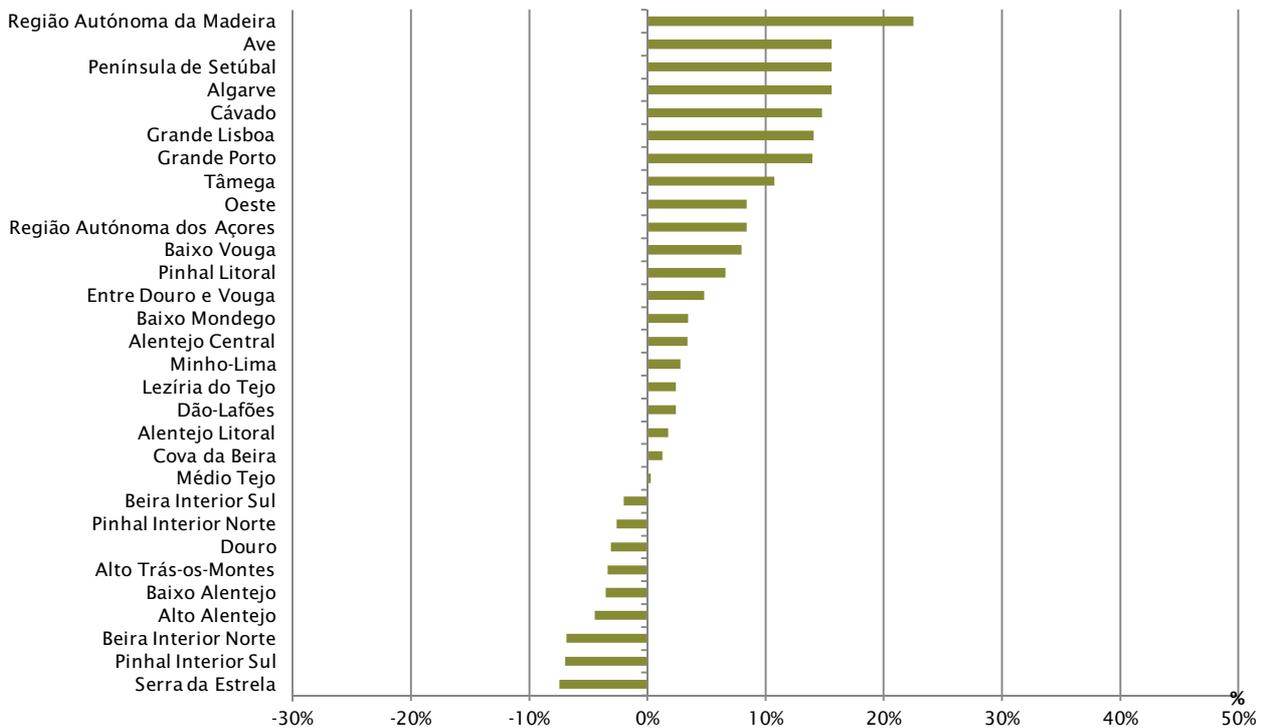
Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos, ocupados pelo arrendatário e subarrendatário, por NUTS III 2001-2011



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Figura 2.23

Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos, ocupados pelo proprietário, por NUTS III 2001-2011



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

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

### *Predominância dos particulares e empresas privadas nas entidades proprietárias dos alojamentos arrendados e subarrendados*

Em 2011, a maioria dos alojamentos que não eram ocupados pelo proprietário (*i.e.*, arrendados e subarrendados ou com outras situações de ocupação) eram propriedade privada, sendo que 67,2% pertenciam a particulares ou empresas privadas e 20,7% eram propriedade de ascendentes ou descendentes do ocupante do alojamento (Figura 2.24). Além destes, a Administração Pública<sup>5</sup> detinha 11,6% dos alojamentos, sendo que a maioria era propriedade das autarquias locais (7,9%). Os alojamentos pertencentes a cooperativas de habitação eram, em 2011, residuais.

Figura 2.24

Número e proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a entidade proprietária 2001-2011

Entidade proprietária	2001		2011	
	N.º	%	N.º	%
Particulares ou empresas privadas	605 288	70,1	718 163	67,2
Ascendentes ou Descendentes	139 490	16,2	221 058	20,7
Autarquias locais	57 000	6,6	84 189	7,9
Estado, institutos públicos autónomos, instituições s/ fins lucrativos	53 201	6,2	32 784	3,1
Empresa pública	4 092	0,5	6 185	0,6
Cooperativas de habitação	3 689	0,4	5 462	0,5

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Nota: Não inclui alojamentos ocupados pelo proprietário

### *Reforço das autarquias e das empresas públicas enquanto entidades proprietárias do parque habitacional público*

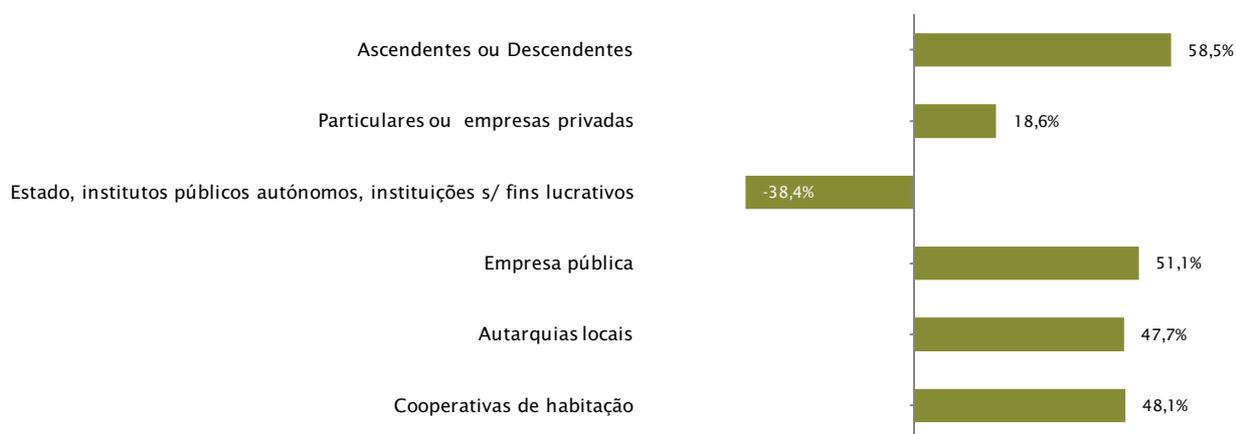
Entre 2001 e 2011, os alojamentos não ocupados pelo proprietário que eram propriedade de ascendentes ou descendentes registaram um forte crescimento (58,5%). O número de alojamentos propriedade de empresas públicas e de autarquias locais registou igualmente crescimentos significativos (51,1% e 47,1%, respetivamente). Em oposição a esta tendência, o número de alojamentos pertencentes ao Estado, institutos públicos autónomos e instituições sem fins lucrativos diminuiu 38,4% (Figura 2.25). Em termos globais, o parque habitacional propriedade da Administração Pública (*vd.* nota 5) ocupado como residência habitual, registou um aumento de 7,8% entre 2001 e 2011.

A análise por região do regime de propriedade dos alojamentos não ocupados pelo proprietário não revela grandes disparidades inter-regionais. Em todas as regiões NUTS III estes alojamentos eram maioritariamente propriedade de privados (Figura 2.26). Não obstante, a região da Madeira destaca-se por ser a que, em 2011, detinha a maior proporção de alojamentos que eram propriedade do Estado, institutos públicos autónomos e instituições sem fins lucrativos (14,1%). A região do Grande Porto surgia como a que detinha a maior proporção de alojamentos pertencentes às autarquias locais (14,7%).

<sup>5</sup> Para efeitos de facilidade de análise, os alojamentos propriedade do Estado, de institutos públicos, ou outras instituições sem fins lucrativos, de empresas públicas e das autarquias locais foram agrupados sob a designação de Administração Pública.

Figura 2.25

Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a entidade proprietária 2001-2011

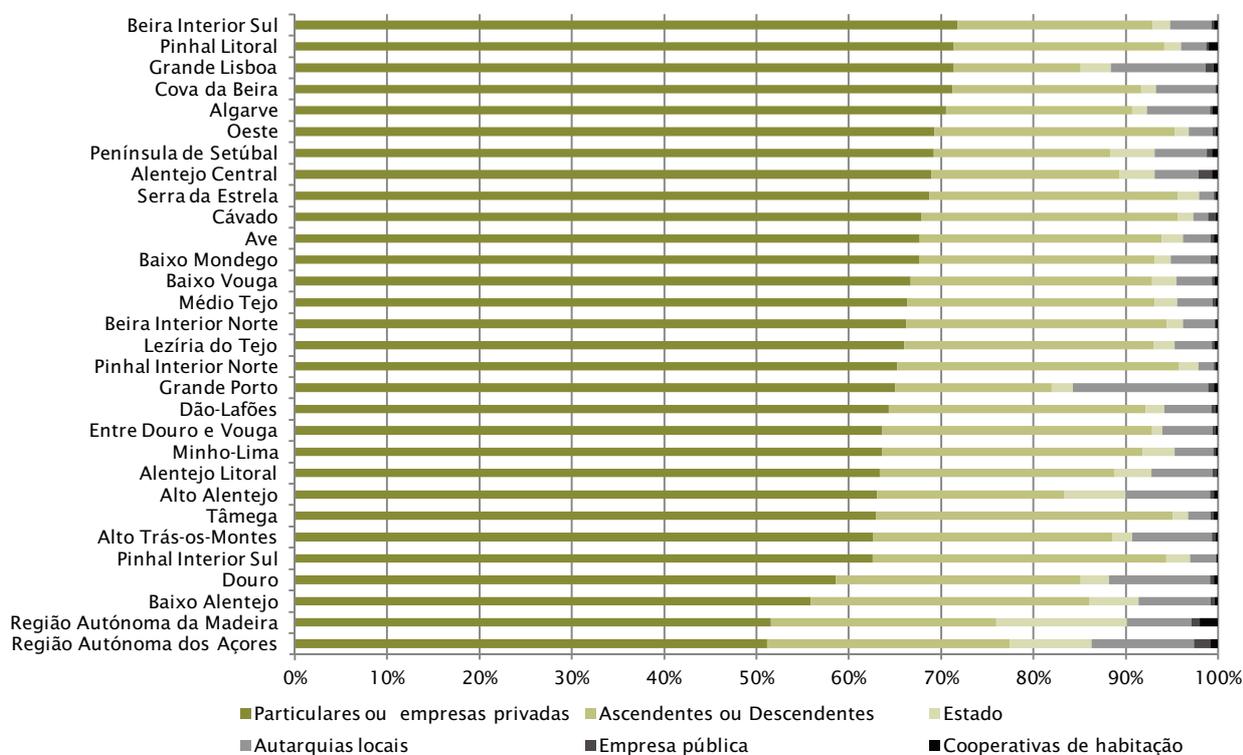


Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Nota: Não inclui alojamentos ocupados pelo proprietário

Figura 2.26

Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a entidade proprietária, por NUTS III 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Nota 1: Não inclui alojamentos ocupados pelo proprietário

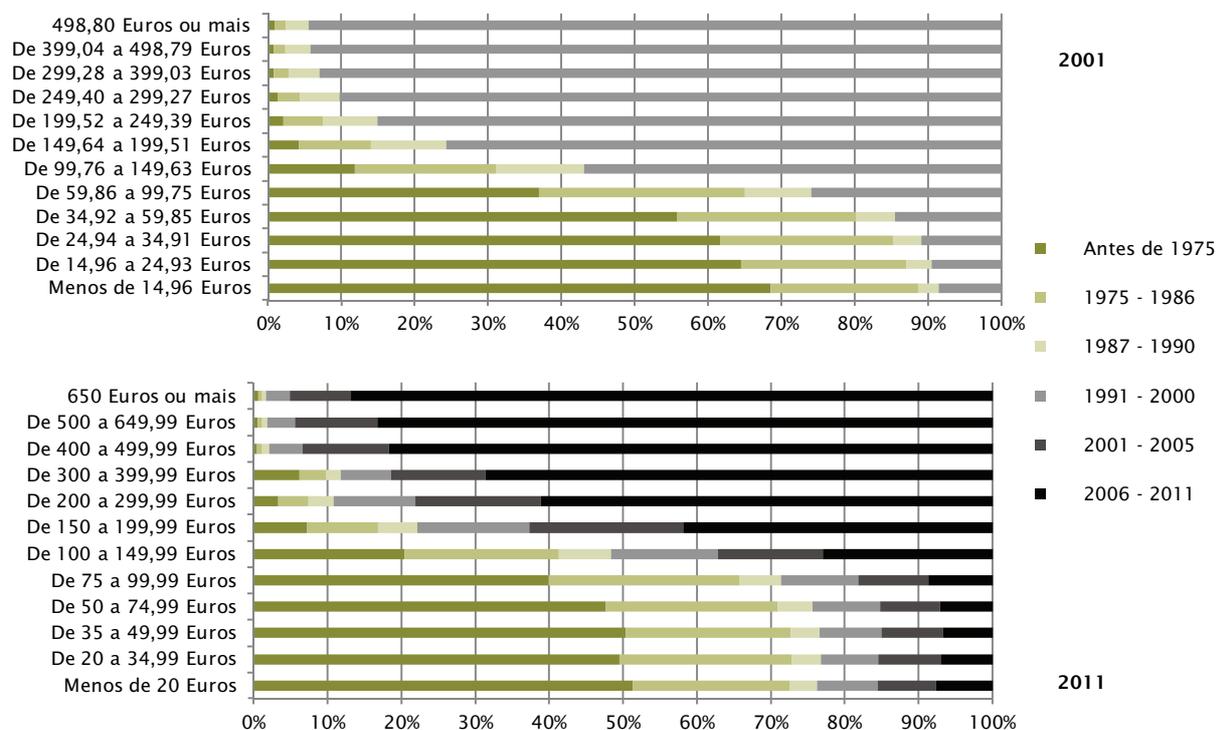
Nota 2: Estado inclui institutos públicos autónomos e outras instituições sem fins lucrativos

### Diminuição de alojamentos arrendados com contratos anteriores a 1990 e aumento do valor médio de renda

O mercado de arrendamento registou alguma mudança entre 2001 e 2011 no que concerne ao valor médio mensal das rendas. Em 2001, o valor médio da renda foi 123€. Em 2011, este valor subiu para 235€. Atendendo aos escalões de renda, verifica-se que a proporção de alojamentos com rendas bastante baixas, incluídas em escalões iguais ou inferiores a 35€ mensais, diminuiu 20 p.p. (34,6% em 2001 e 14,6% em 2011).

Refira-se que os alojamentos com rendas mais baixas eram, maioritariamente, alojamentos com contratos de arrendamento anteriores a 1990<sup>6</sup>. Não obstante, sublinha-se que, em 2011, mais de metade dos alojamentos arrendados reportavam-se a contratos posteriores a 2001, dos quais 44,0% datavam do período situado entre 2006 e 2011. Em 2011, existiam 34,5% de alojamentos arrendados com contrato de arrendamento anterior a 1991 (Figura 2.27).

Figura 2.27 Distribuição de alojamentos familiares clássicos arrendados, segundo o escalão do valor mensal da renda, por época do contrato de arrendamento 2001-2011



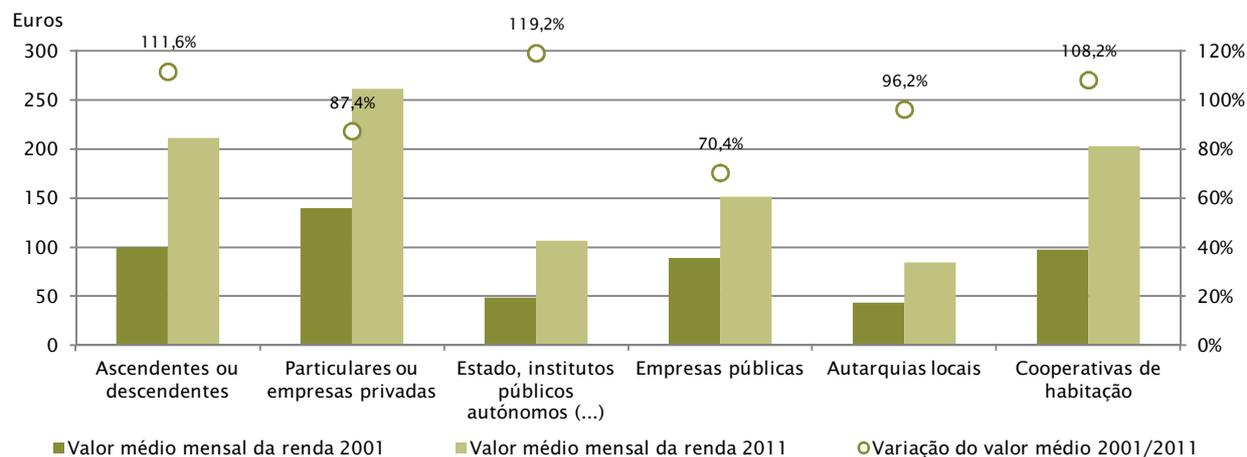
Os alojamentos arrendados propriedade de particulares e de empresas privadas eram os que, em termos médios, tinham rendas mais elevadas, tanto em 2001 como em 2011 (140€ em 2001 e 262€ em 2011) (Figura 2.28). Em contrapartida, o maior acréscimo no valor das rendas, verificado no período de 2001 a 2011, ocorreu no parque habitacional público pertencente ao Estado, institutos públicos autónomos e instituições sem fins lucrativos (119,2% que correspondeu a um acréscimo em valor absoluto de 58€). O menor valor de renda, em termos médios, manteve-se no parque habitacional pertencente às autarquias locais (43€ em 2001 e 85€ em 2011).

<sup>6</sup> A época do contrato de arrendamento não se encontra disponível para situações de subarrendamento.

Saliente-se que, tanto em 2001 como em 2011, o valor médio das rendas permaneceu mais baixo que o valor médio dos encargos mensais com a aquisição de habitação própria. Estes últimos eram, em 2001, de 291€ passando, em 2011, para 395€.

Figura 2.28

Valor médio e taxa de variação do valor médio mensal da renda dos alojamentos familiares clássicos arrendados e subarrendados, segundo a entidade proprietária 2001-2011



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011



## 3. Caracterização do parque habitacional

### 3.1 Enquadramento

Neste capítulo apresenta-se uma análise das principais características do parque habitacional português. Nas secções deste capítulo são abordados os seguintes temas:

- 1) *Edifícios* – Foram sistematicamente analisadas as principais características dos edifícios destinados à habitação, nomeadamente época de construção, tipo de utilização, número de pisos, número de alojamentos, forma de implantação, condições de acessibilidade, características construtivas, existência de sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos e estado de conservação.
- 2) *Alojamentos* – Foram analisadas as principais características dos alojamentos, nomeadamente número de divisões, área útil, infraestruturas disponíveis, tipo de aquecimento, fonte de energia para aquecimento e estacionamento. É ainda analisado o estado de conservação segundo a forma de ocupação e a entidade proprietária dos alojamentos.

### 3.2 Edifícios

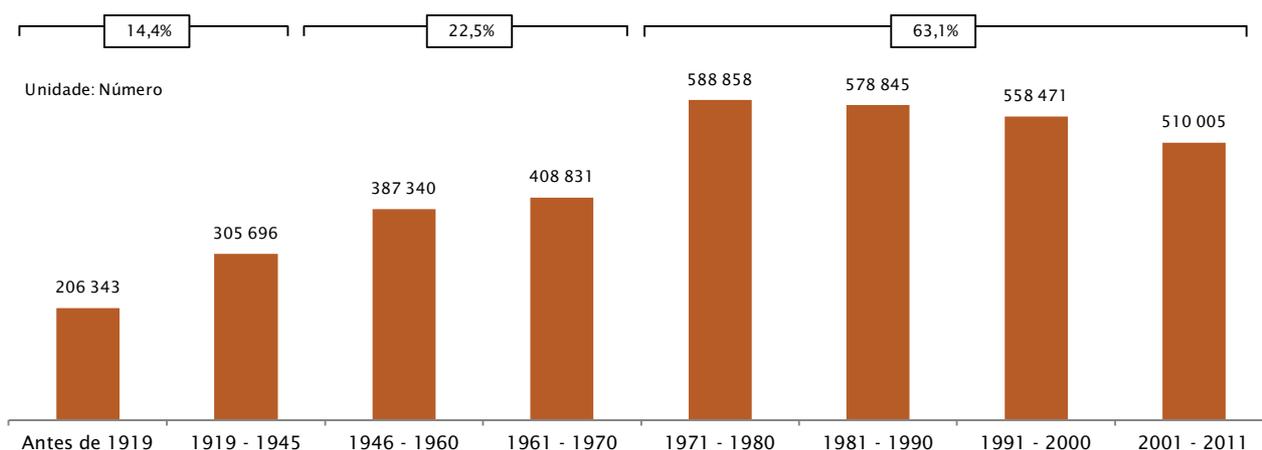
#### 3.2.1 Época de construção

##### *Maioria dos edifícios do parque habitacional construídos após 1970*

As elevadas taxas de crescimento do parque habitacional português durante as últimas décadas fizeram com que, em 2011, uma parte significativa dos edifícios existentes fosse relativamente recente. Do total de edifícios clássicos existentes em 2011 (3 544 389), os construídos a partir de 1971 constituíam 63,1% deste parque habitacional. Estes edifícios distribuíram-se de forma aproximadamente uniforme por cada uma das décadas, sendo contudo de assinalar uma tendência de ligeira redução do número de edifícios nas últimas décadas. Os edifícios construídos entre 1946 e 1970 representavam 22,5% do parque habitacional português e os edifícios com mais de 65 anos (*i.e.*, anteriores a 1946) representavam os restantes 14,4% (Figura 3.1).

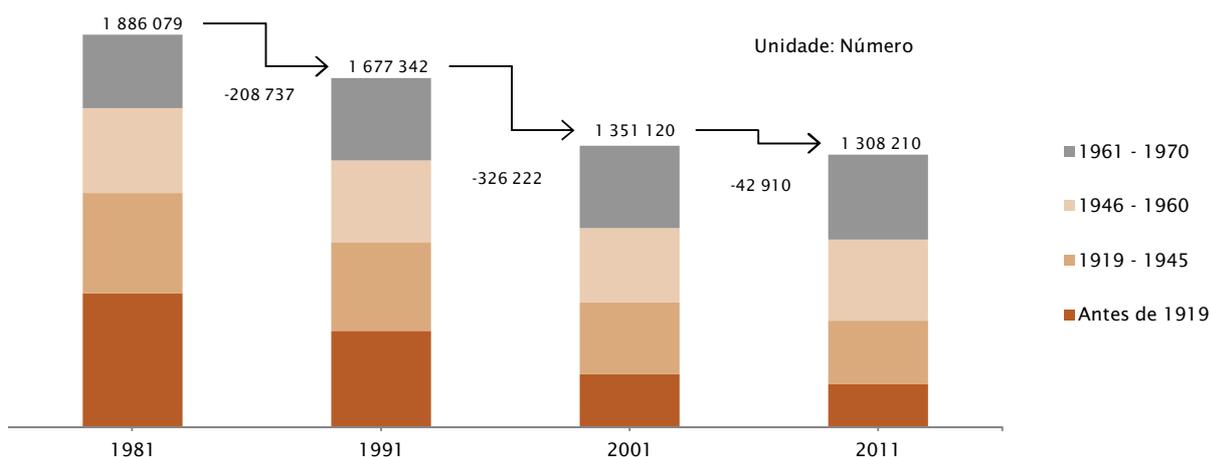
Analisando os edifícios mais antigos, verificou-se entre 2001 e 2011 uma diminuição de 3,2% (-42 910) dos edifícios construídos até 1970. Esta diminuição foi substancialmente inferior à verificada nas duas décadas anteriores. A redução dos edifícios construídos até 1970 tinha atingido os -11,1% (-208 737) entre 1981 e 1991 e os -19,4% (-326 222) entre 1991 e 2001 (Figura 3.2).

Figura 3.1 Número de edifícios clássicos segundo a época de construção do edifício 2011



Fonte: INE, Censos 2011

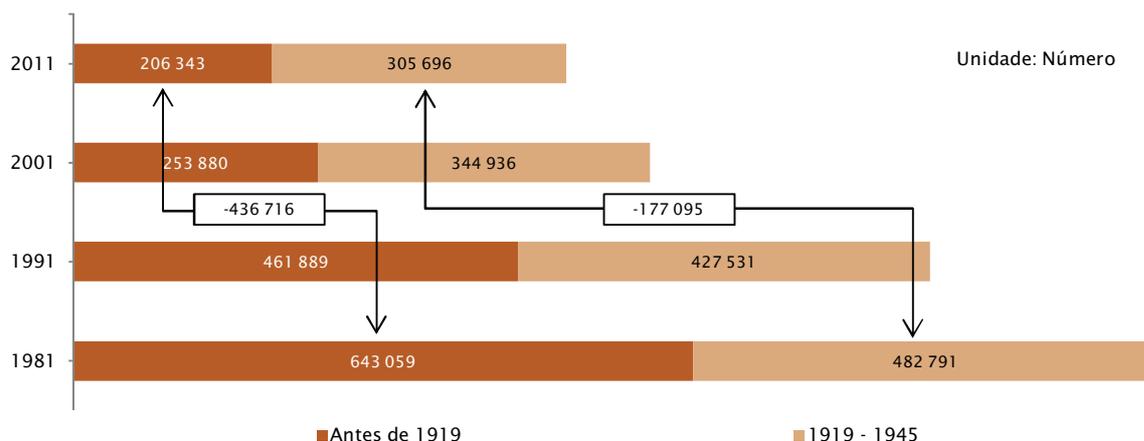
Figura 3.2 Número de edifícios clássicos construídos até 1970, segundo a época de construção do edifício 1981-2011



Fonte: INE, Censos 1981, 1991, 2001 e 2011

Salienta-se que entre 1981 e 2011 se verificou uma redução acentuada dos edifícios anteriores a 1946. Neste período, o número de edifícios anteriores a 1919 diminuiu 67,9% (-436 716) e o número de edifícios construídos entre 1919 e 1945 diminuiu 36,7% (-177 095) (Figura 3.3). A redução do número de edifícios pode ter sido motivada por várias causas: demolição, alteração para uso não habitacional ou reclassificação da época de construção do edifício decorrente da realização de obras de reconstrução.

Figura 3.3 | Número de edifícios clássicos construídos até 1945, segundo a época de construção do edifício 1981-2011

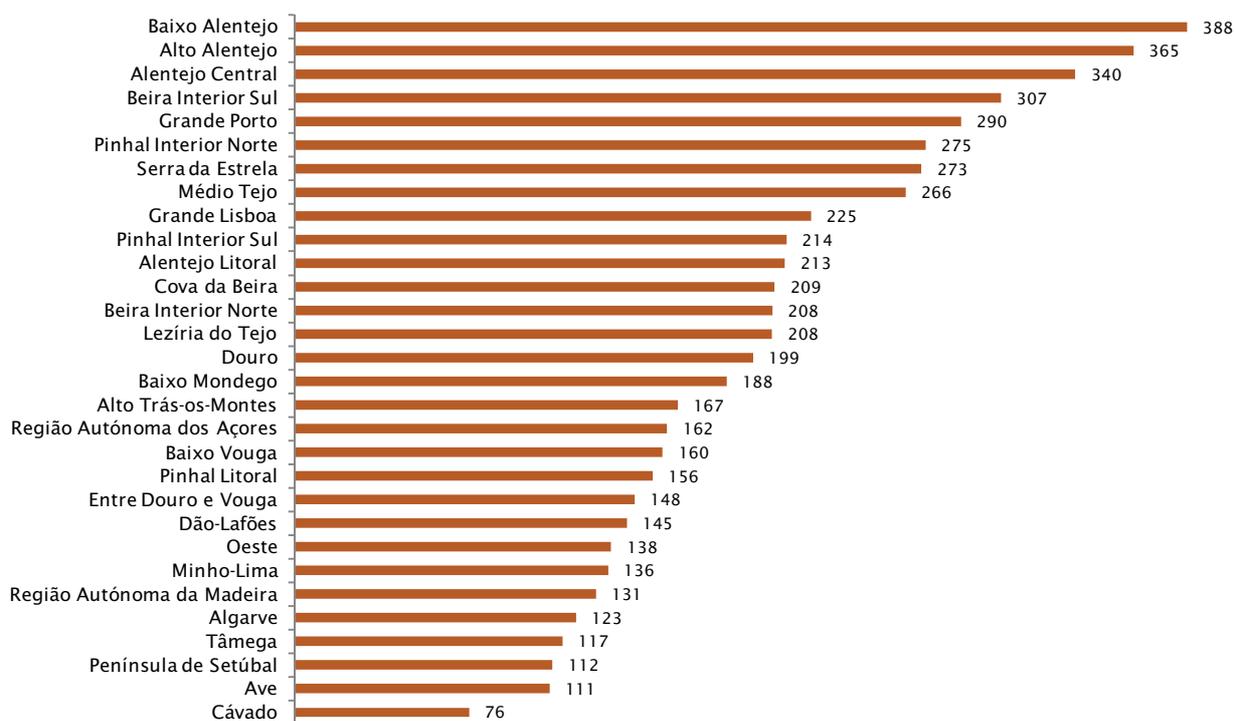


Fonte: INE, Censos 1981, 1991, 2001 e 2011

### Distribuição regional desigual do índice de envelhecimento do edificado

O índice de envelhecimento dos edifícios (número de edifícios construídos até 1960 no total de edifícios construídos após 2001) apurado para Portugal foi 176. As regiões com um maior índice de envelhecimento dos edifícios foram o Baixo Alentejo (388), Alto Alentejo (365) e Alentejo Central (340). Em contrapartida as regiões com um menor índice de envelhecimento dos edifícios foram Cávado (76), Ave (111), Península de Setúbal (112) e Tâmega (117) (Figura 3.4). O parque habitacional nas regiões do interior encontrava-se mais envelhecido que no litoral. A região do Algarve e as regiões localizadas em torno da Grande Lisboa e do Grande Porto apresentaram menores índices de envelhecimento dos edifícios.

Figura 3.4 | Figura 3.4 - Índice de envelhecimento dos edifícios, por NUTS III 2011



Fonte: INE, Censos 2011

### 3.2.2 Tipo de utilização

#### *Predominância dos edifícios com utilização exclusivamente residencial em todas as regiões*

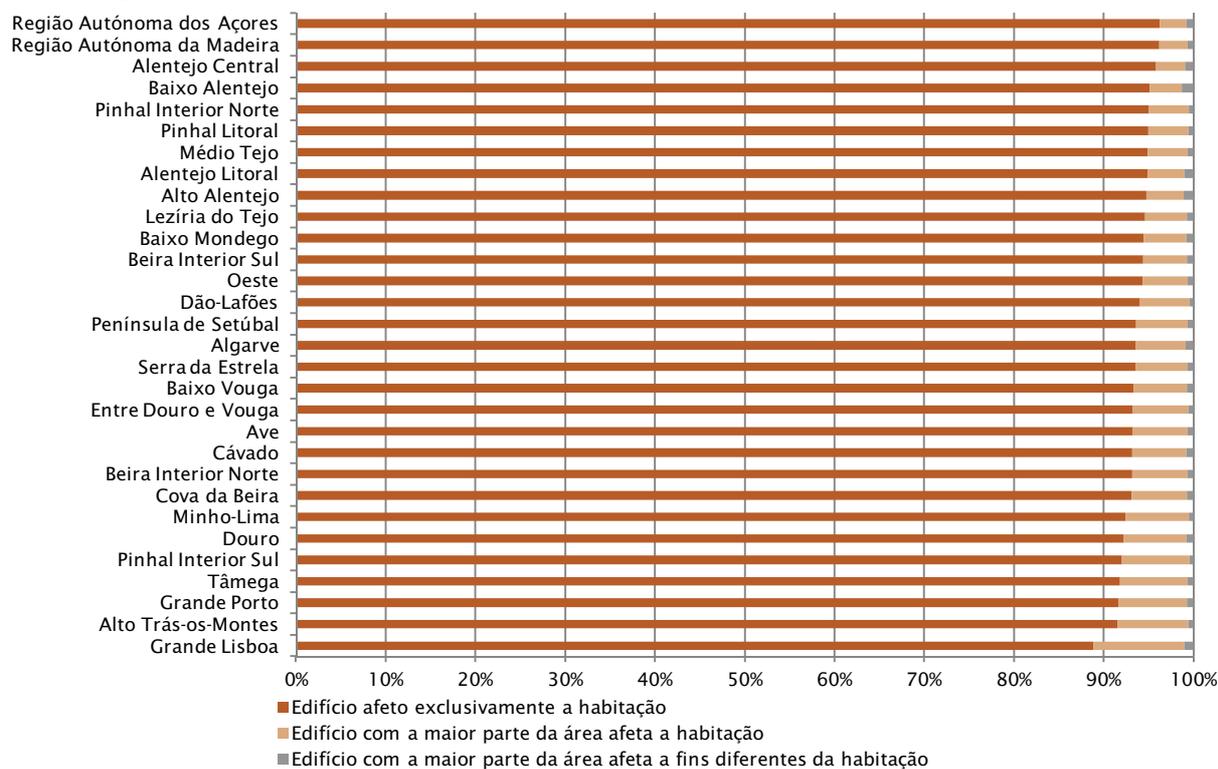
Em 2011, dos cerca de 3,5 milhões edifícios clássicos destinados à habitação, 93,3% (3 305 062) estavam afetos exclusivamente a habitação, 6,0% (213 090) tinham a maior parte da área afeta a habitação e 0,7% (26 237) tinham a maior parte da área afeta a fins diferentes da habitação (*e.g.*, comércio, serviços) (Figura 3.5).

Figura 3.5 Número de edifícios clássicos segundo o tipo de utilização do edifício 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Figura 3.6 Distribuição de edifícios clássicos segundo tipo de utilização do edifício, por NUTS III 2011



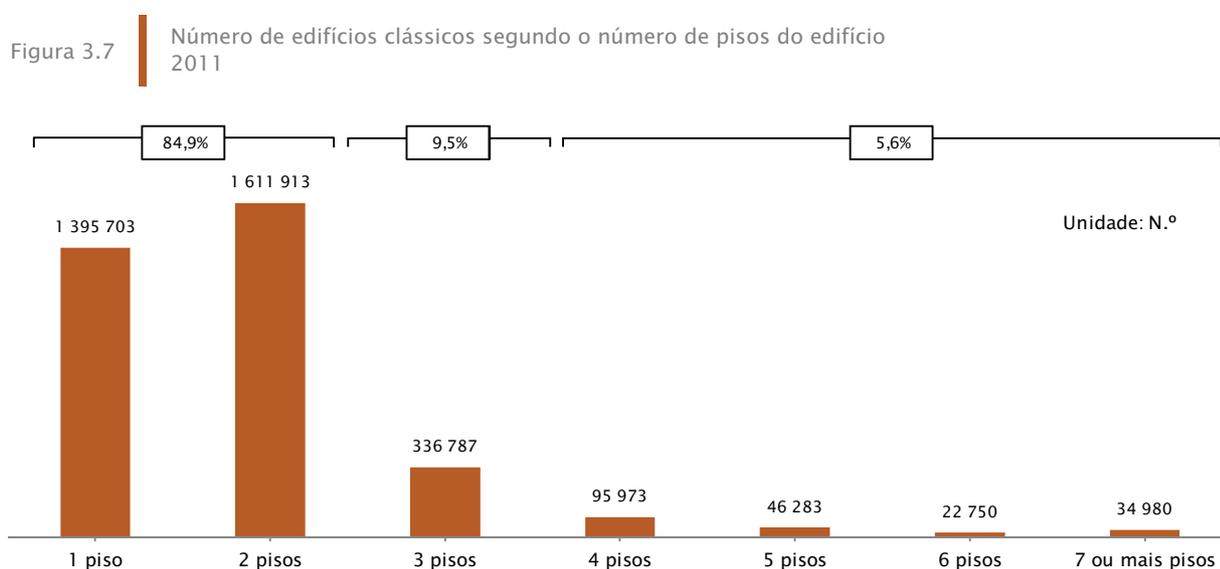
Fonte: INE, Censos 2011

Não se registou uma variação significativa do tipo de utilização dos edifícios por regiões NUTS III. Os edifícios afetos exclusivamente à habitação constituíram mais de 90% dos edifícios em todas as regiões com exceção da região da Grande Lisboa onde a proporção foi 88,9% (Figura 3.6). A proporção de edifícios com a maior parte da área afeta a fins diferentes da habitação foi muito reduzida em todas as regiões (*i.e.*, igual ou inferior a 1,3%).

### 3.2.3 Número de pisos

#### *Predominância dos edifícios de baixa altura*

Em 2011, o parque habitacional português era constituído maioritariamente por edifícios de baixa altura. Os edifícios com um e dois pisos representavam 84,9% do total de edifícios (39,4% com um piso e 45,5% com dois pisos). Dos restantes edifícios, 9,5% tinham três pisos e 5,6% tinham quatro pisos ou mais (Figura 3.7).

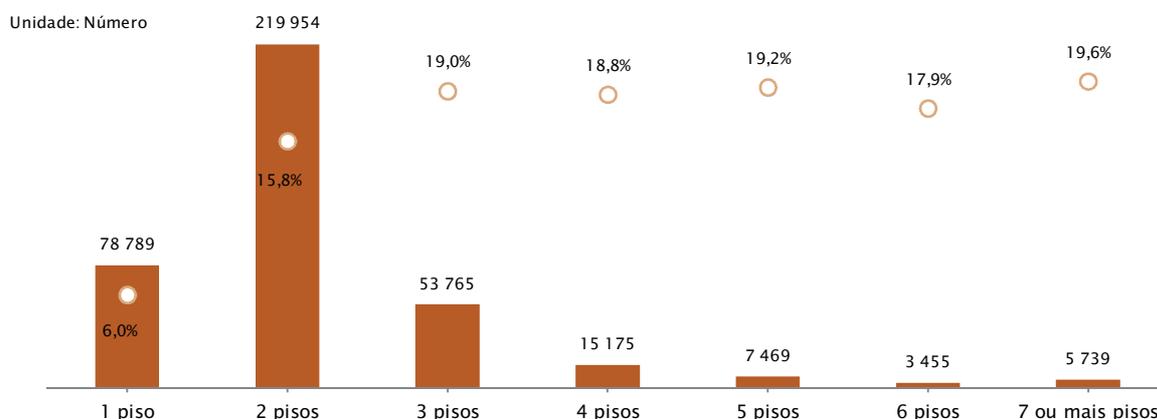


Fonte: INE, Censos 2011

Entre 2001 e 2011, o crescimento, em termos absolutos, do número de edifícios segundo o número de pisos acompanhou aproximadamente a sua distribuição relativa no parque habitacional português. Destacou-se o aumento dos edifícios com dois pisos que representou mais de metade do aumento total de edifícios. Apesar do reduzido aumento em termos absolutos, os edifícios com mais de dois pisos foram os que registaram um aumento relativo mais elevado na última década, na ordem dos 20%. A taxa de crescimento dos edifícios com um piso (6,0%) foi substancialmente menor que a taxa de crescimento dos edifícios com mais pisos (Figura 3.8).

Figura 3.8

Variação do número e taxa de variação do número de edifícios clássicos segundo o número de pisos do edifício 2001-2011

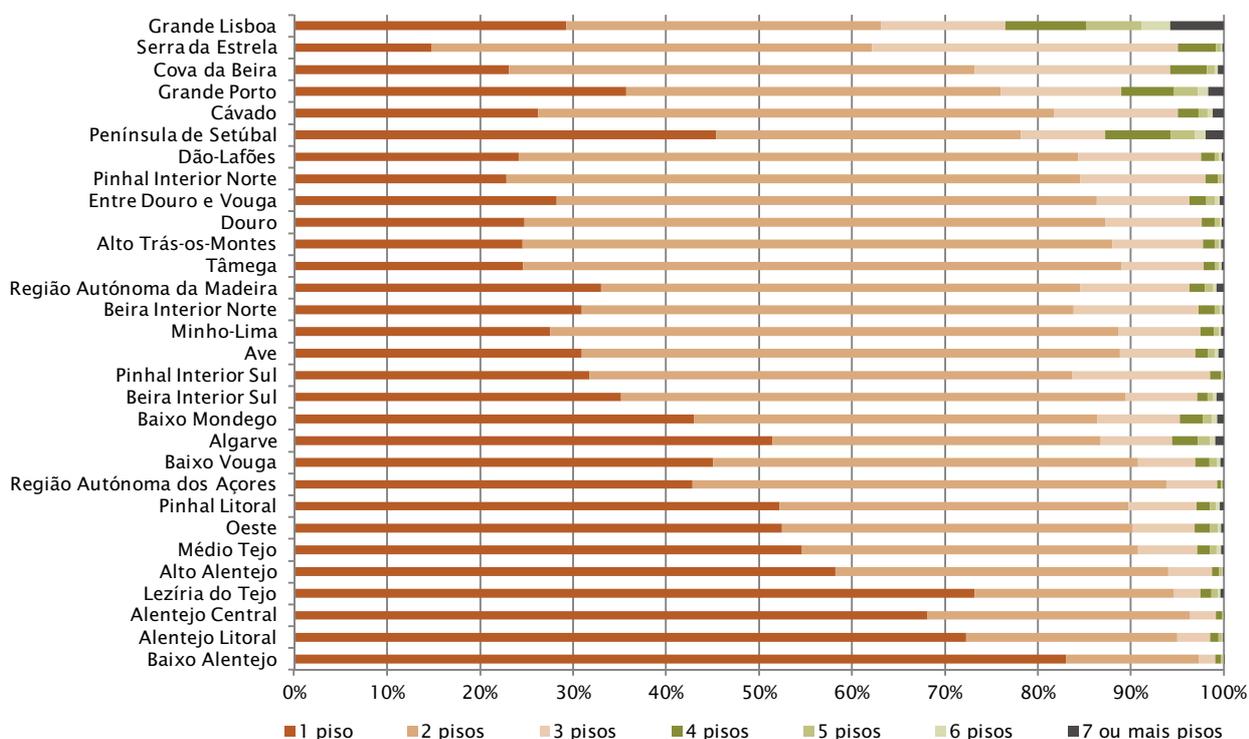


Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Os edifícios com um e dois pisos representavam mais de 60% dos edifícios em todas as regiões do País, atingindo em algumas delas mais de 95% (e.g., Baixo Alentejo e Alentejo Central) (Figura 3.9). As regiões da Serra da Estrela e da Cova da Beira destacaram-se por possuírem as mais elevadas proporções de edifícios com três pisos (33,0% e 21,1% respetivamente). As regiões da Grande Lisboa, Península de Setúbal e Grande Porto destacaram-se por possuírem as mais elevadas proporções de edifícios com quatro pisos ou mais (23,5%, 12,8% e 11,0%, respetivamente).

Figura 3.9

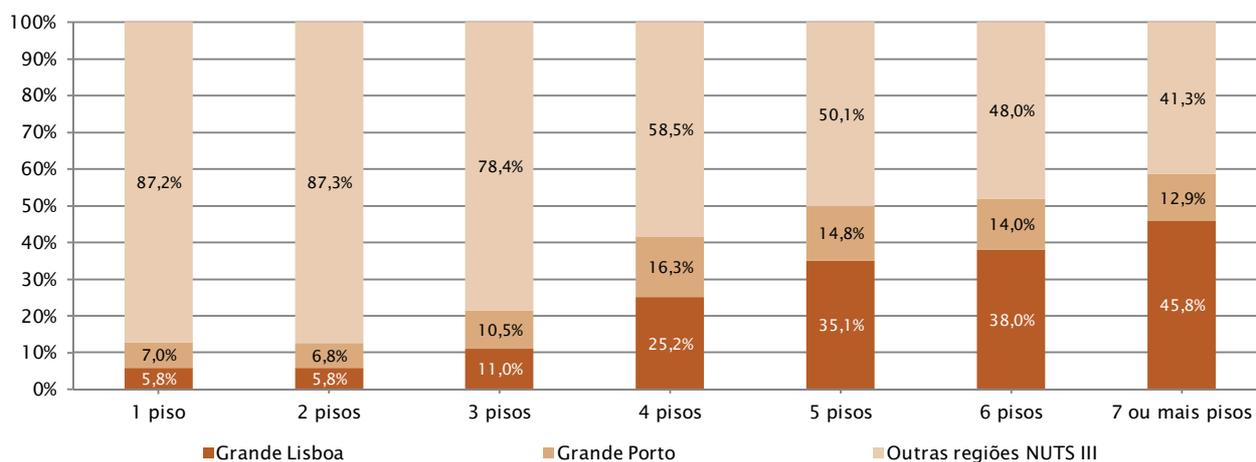
Distribuição de edifícios clássicos segundo o número de pisos do edifício, por NUTS III 2011



Fonte: INE, Censos 2011

A proporção dos edifícios situados nas regiões da Grande Lisboa e do Grande Porto aumentou com o número de pisos dos edifícios. Somando as duas regiões, os edifícios com um piso representavam 12,8%, aumentando progressivamente esta proporção até atingir os 58,7% nos edifícios com 7 pisos ou mais. Quase metade (47,7%) dos edifícios com quatro ou mais pisos, existentes no País, estavam localizados nas regiões da Grande Lisboa e do Grande Porto (Figura 3.10).

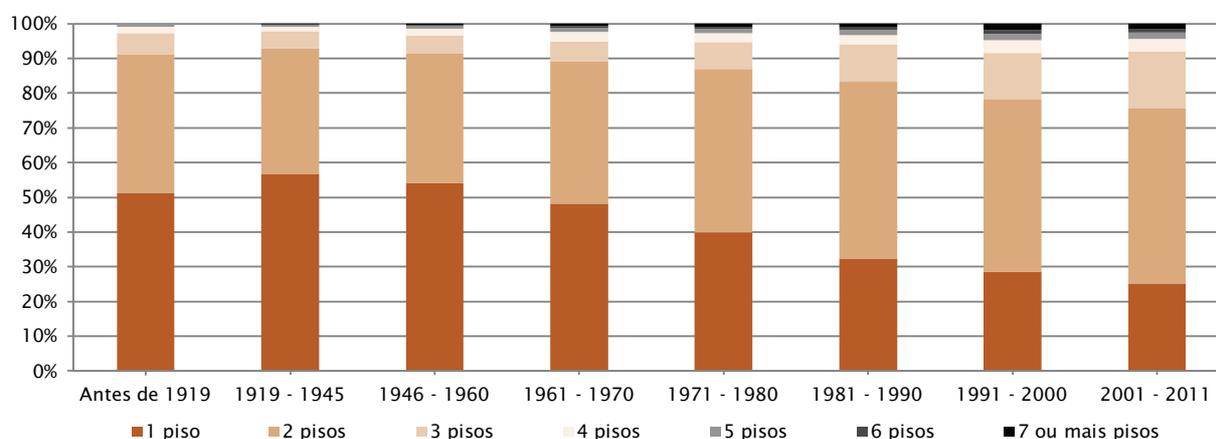
Figura 3.10 Distribuição de edifícios clássicos segundo o número de pisos do edifício - Grande Lisboa, Grande Porto e outras regiões NUTS III 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Os edifícios com um e dois pisos representavam uma proporção superior a 3/4 dos edifícios construídos em todas as épocas de construção. Nos edifícios construídos em épocas mais recentes verificou-se uma progressiva redução da proporção dos edifícios com um piso, passando de 56,6% nos edifícios construídos entre 1919-1945 para 25,2% nos edifícios construídos entre 2001-2011. Em contrapartida, verificou-se um aumento da proporção dos edifícios com dois pisos, passando de 36,3% nos edifícios mais antigos (1919-1945) para 50,4% nos mais recentes (2001-2011). Embora sejam menos representativos, a proporção dos edifícios com mais de dois pisos também aumentou em épocas mais recentes, passando de 7,1% nos edifícios construídos entre 1919-1945 para 24,4% nos edifícios construídos depois de 2000 (Figura 3.11).

Figura 3.11 Distribuição de edifícios clássicos segundo o número de pisos, por época de construção 2011



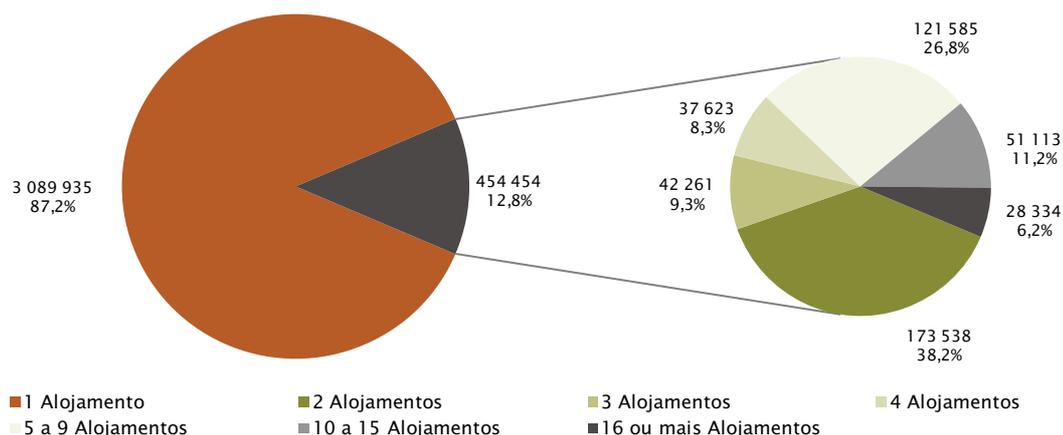
Fonte: INE, Censos 2011

### 3.2.4 Número de alojamentos dos edifícios

#### Grande maioria dos edifícios com apenas um alojamento

Em 2011 existiam em Portugal cerca de 3,5 milhões de edifícios, dos quais 87,2% (3 089 935) com 1 alojamento e 12,8% (454 454) com 2 ou mais alojamentos. De entre estes últimos, 38,2% tinham 2 alojamentos, 9,3% tinham 3 alojamentos, 8,3% tinham 4 alojamentos e os restantes 44,2% tinham 5 ou mais alojamentos (Figura 3.12).

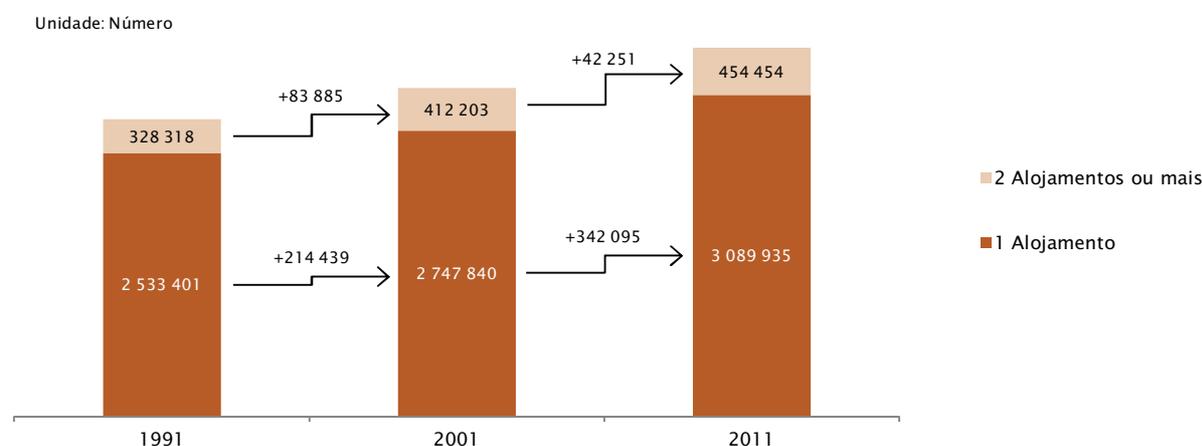
Figura 3.12 | Número de edifícios clássicos segundo o número de alojamentos 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Entre 2001 e 2011 verificou-se um aumento relativo de 12,4% dos edifícios com 1 alojamento (+342 095) e de 10,3% dos edifícios com 2 ou mais alojamentos (+42 251). Entre 1991 e 2001 o aumento relativo de 8,5% (+214 439) dos edifícios com 1 alojamento tinha sido substancialmente inferior ao aumento de 25,5% (+83 885) dos edifícios com 2 ou mais alojamentos. Esta alteração mostrou uma tendência ligeira de reforço da hegemonia dos edifícios com 1 alojamento no parque habitacional português entre 2001 e 2011, contrariamente ao que tinha acontecido entre 1991 e 2001 (Figura 3.13).

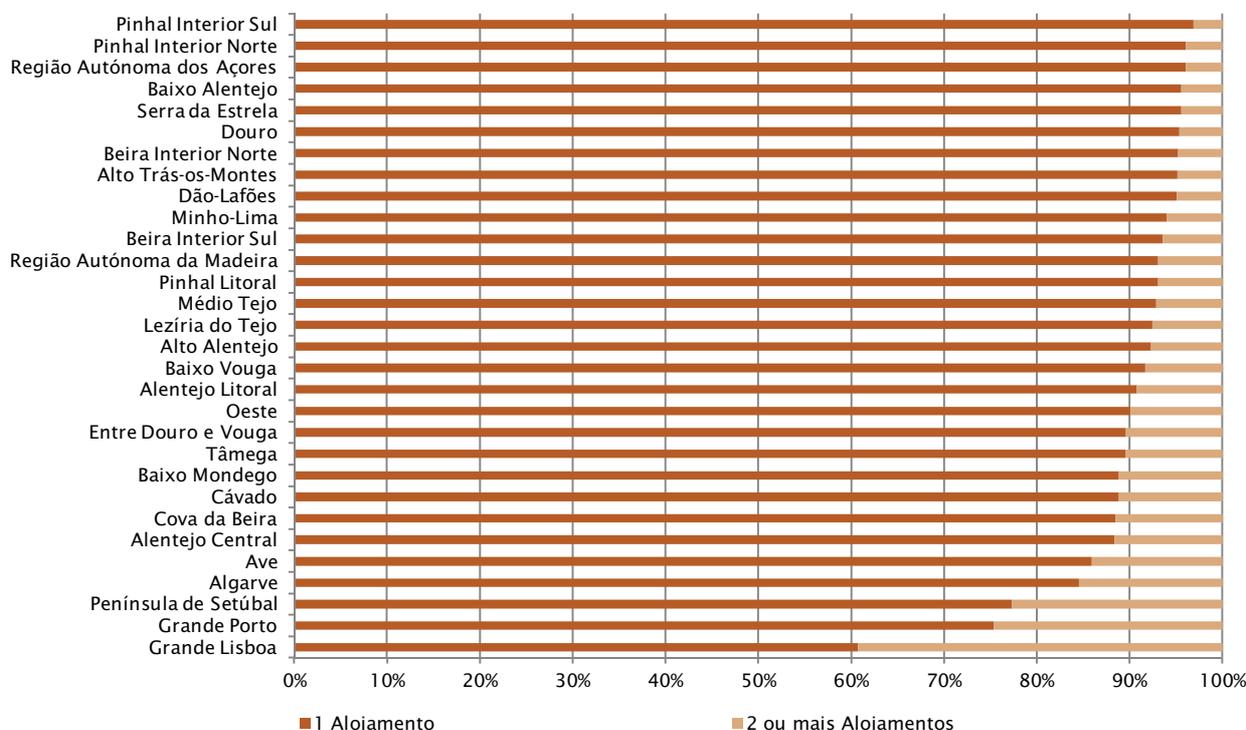
Figura 3.13 | Número de edifícios clássicos segundo o número de alojamentos 1991-2011



Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Em 2011, os edifícios com apenas 1 alojamento representavam a maioria dos edifícios em todas as regiões do País. As regiões com uma menor proporção de edifícios com apenas 1 alojamento eram a Península de Setúbal (77,3%), o Grande Porto (75,4%) e a Grande Lisboa (60,7%). A proporção máxima de edifícios com 1 alojamento no total de edifícios foi registada no Pinhal Interior Sul, atingindo os 96,9% (Figura 3.14).

Figura 3.14 Distribuição de edifícios clássicos segundo o número de alojamentos, por NUTS III 2011



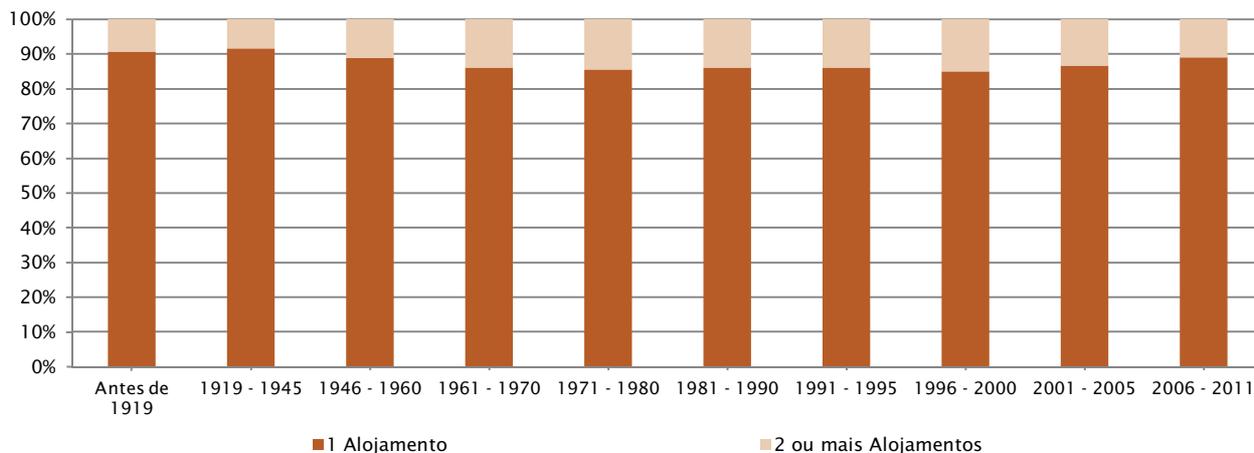
Fonte: INE, Censos 2011

Em 2011, os edifícios com 1 alojamento representavam 85,0% ou mais dos edifícios em todas as épocas de construção. Registou-se uma diminuição da proporção dos edifícios com 2 ou mais alojamentos nos edifícios construídos entre 1946 e 1960 e entre 1961 e 1970, mas a proporção desses edifícios voltou a aumentar nos edifícios construídos depois de 2000 (Figura 3.15).

A quase totalidade (97,5%) dos edifícios com um piso continha apenas 1 alojamento. Esta proporção diminuía progressivamente com o aumento do número de pisos, passando a ser residual nos edifícios com mais de cinco pisos (1,3%). Cerca de metade (51,8%) dos edifícios com quatro pisos comportava 5 a 9 alojamentos. A quase totalidade dos edifícios com cinco ou seis pisos comportava entre 5 a 15 alojamentos (80,9% nos edifícios com cinco pisos e 80,7% nos edifícios com seis pisos). A quase totalidade dos edifícios com sete pisos ou mais comportava 10 ou mais alojamentos (88,2%) (Figura 3.16).

Figura 3.15

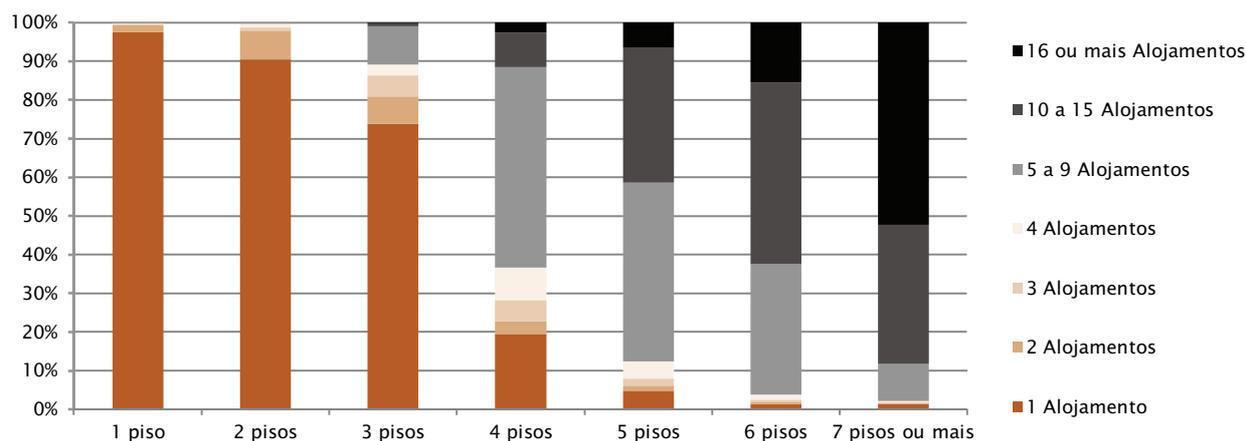
Distribuição de edifícios clássicos segundo o número de alojamentos, por época de construção do edifício 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Figura 3.16

Distribuição de edifícios clássicos segundo o número de alojamentos, por número de pisos do edifício 2011



Fonte: INE, Censos 2011

### 3.2.5 Forma de implantação do edifício

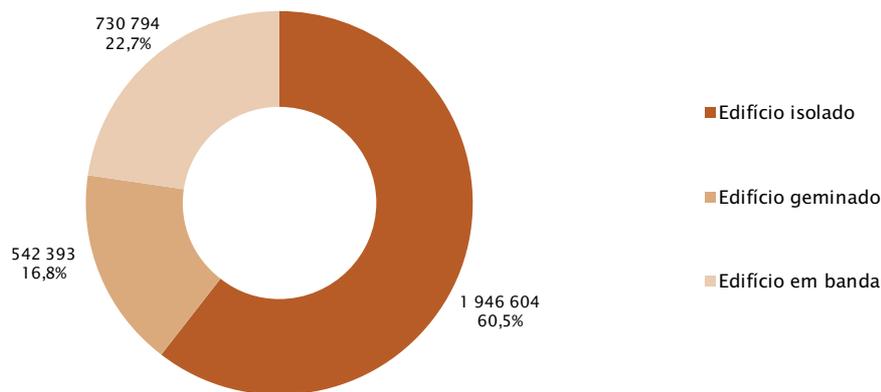
*Maioria dos edifícios com implantação isolada, embora com especificidades regionais*

Em 2011, a distribuição da forma de implantação<sup>7</sup> dos edifícios construídos para possuírem 1 ou 2 alojamentos familiares era a seguinte: 60,5% (1 946 604) edifícios isolados, 22,7% (730 794) edifícios em banda e 16,8% (542 393) edifícios geminados (Figura 3.17).

<sup>7</sup> A forma de implantação do edifício apenas foi inquirida para os edifícios construídos para possuírem 1 ou 2 alojamentos.

Figura 3.17

Número de edifícios clássicos segundo a forma de implantação  
2011



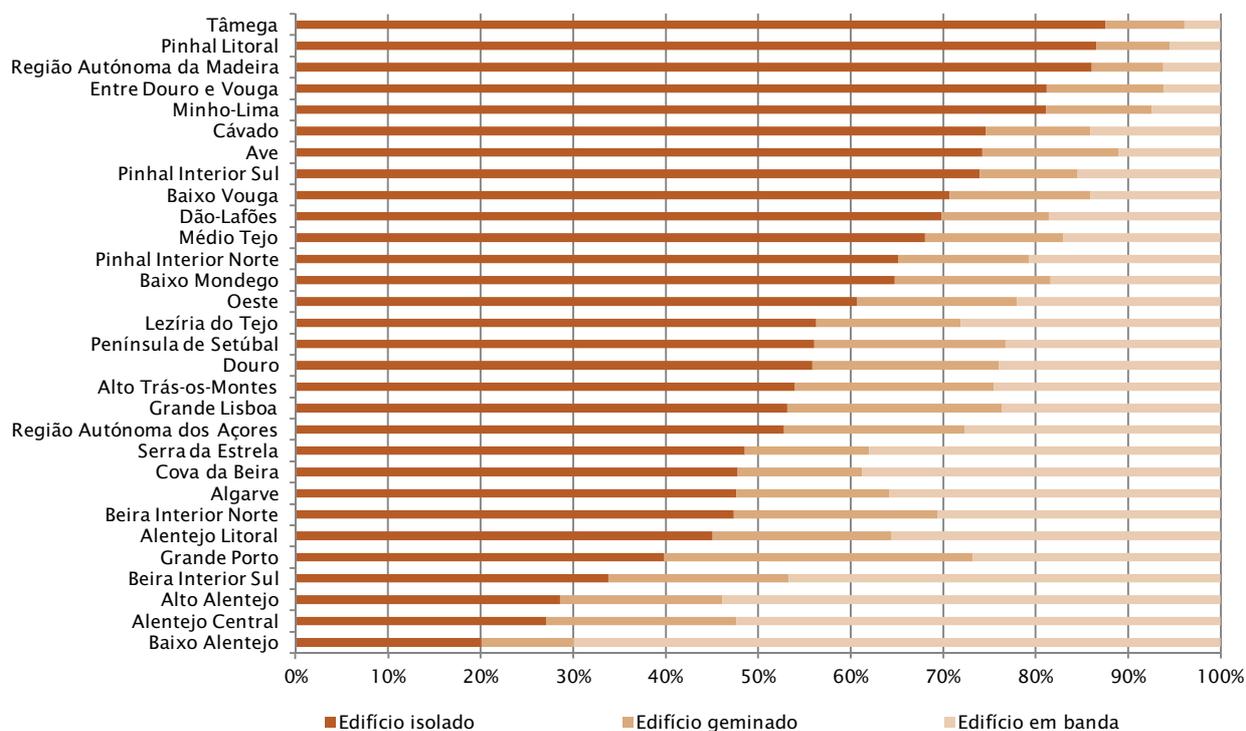
Fonte: INE, Censos 2011

Nota: Edifícios clássicos construídos para possuírem 1 ou 2 alojamentos familiares

A proporção dos edifícios clássicos, construídos para possuir 1 ou 2 alojamentos familiares, segundo a forma de implantação do edifício variava substancialmente nas diferentes regiões do País. Nas regiões do Alentejo existiam maiores proporções de edifícios em banda. Nas regiões do litoral Norte do País existiam maiores proporções de edifícios isolados. Os edifícios isolados variavam entre 20,1% na região do Baixo Alentejo e 87,5% na região do Tâmega e, em contrapartida, os edifícios em banda variavam entre 70,0% na região do Baixo Alentejo e 3,9% na região do Tâmega. A variação da proporção de edifícios geminados era menos acentuada, destacando-se com valores extremos a região da Madeira (7,7%) e a região do Grande Porto (33,3%) (Figura 3.18).

Figura 3.18

Distribuição de edifícios clássicos segundo a forma de implantação, por NUTS III  
2011



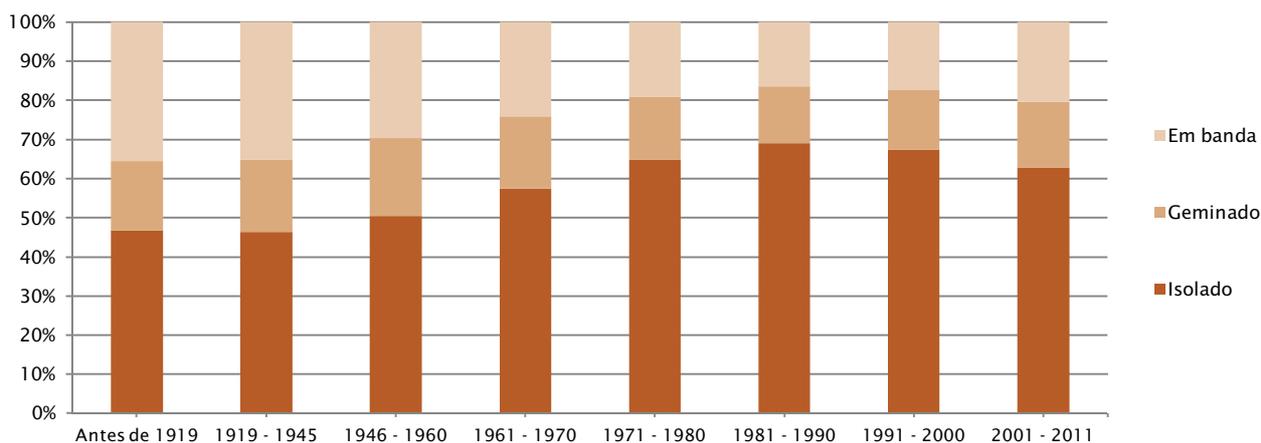
Fonte: INE, Censos 2011

Nota: Edifícios clássicos construídos para possuírem 1 ou 2 alojamentos familiares

A proporção de edifícios clássicos construídos para possuírem 1 ou 2 alojamentos familiares, com implantação isolada, aumentou progressivamente nos edifícios construídos até 1990, passando de 46,8% nos edifícios anteriores a 1919 para 69,0% no período entre 1981-1990 (Figura 3.19). Nos edifícios construídos após 1990 verificou-se uma ligeira redução da proporção de edifícios clássicos com implantação isolada. A evolução da proporção de edifícios clássicos com implantação em banda foi aproximadamente oposta à dos edifícios isolados, na medida em que a proporção de edifícios isolados foi aproximadamente constante nas diversas épocas de construção, variando em torno dos 17%.

Figura 3.19

Distribuição de edifícios clássicos segundo a forma de implantação, por época de construção do edifício 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Nota: Edifícios clássicos construídos para possuírem 1 ou 2 alojamentos familiares

### 3.2.6 Condições de acessibilidade

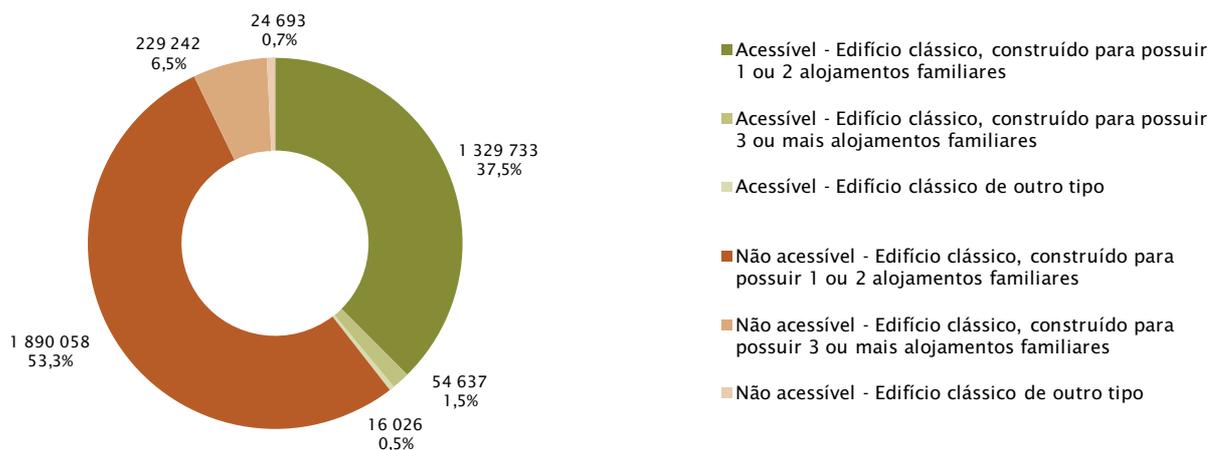
*Reduzida acessibilidade do edificado, com expressões regionais diversas e tendência de aumento nos edifícios recentes*

Em 2011, 39,5% (1 400 396) dos edifícios clássicos eram acessíveis a pessoas em cadeira de rodas<sup>8</sup> (Figura 3.20). Nos edifícios clássicos construídos para possuírem 1 ou 2 alojamentos familiares, a proporção de edifícios acessíveis foi 41,3% (1 329 733), enquanto nos edifícios clássicos construídos para possuírem 3 ou mais alojamentos familiares a proporção de edifícios acessíveis diminuiu para 19,2% (54 637). A proporção de edifícios clássicos de outro tipo que eram acessíveis foi 39,4% (16 026).

<sup>8</sup> Foram considerados acessíveis os edifícios com entrada (ou pelo menos uma das entradas) acessível a pessoas em cadeira de rodas e que, no caso dos edifícios clássicos construídos para possuírem 3 ou mais alojamentos familiares, também tinham espaços comuns que permitiam a circulação de pessoas em cadeira de rodas até à entrada dos alojamentos.

Figura 3.20

Número de edifícios clássicos segundo a acessibilidade por tipo de edifício 2011

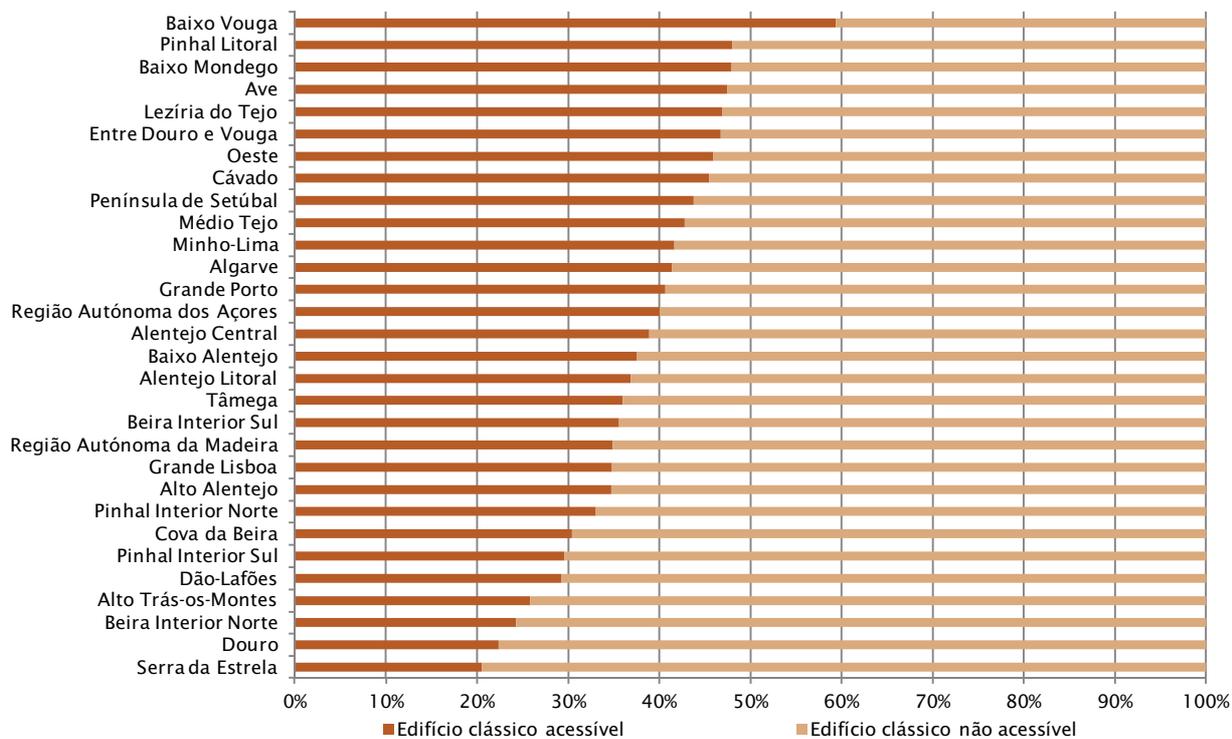


Fonte: INE, Censos 2011

A proporção de edifícios clássicos acessíveis a pessoas em cadeira de rodas variava significativamente nas diferentes regiões do País. As regiões com maior proporção de edifícios acessíveis foram o Baixo Vouga (59,4%), o Pinhal Litoral (48,0%) e o Baixo Mondego (47,9%). Em contrapartida, as regiões com uma menor proporção de edifícios acessíveis foram a Serra da Estrela (20,5%), o Douro (22,4%) e a Beira Interior Norte (24,3%) (Figura 3.21). O parque habitacional nas regiões do litoral Norte e Centro era mais acessível. Em contrapartida, as regiões do interior apresentaram menor proporção de edifícios acessíveis.

Figura 3.21

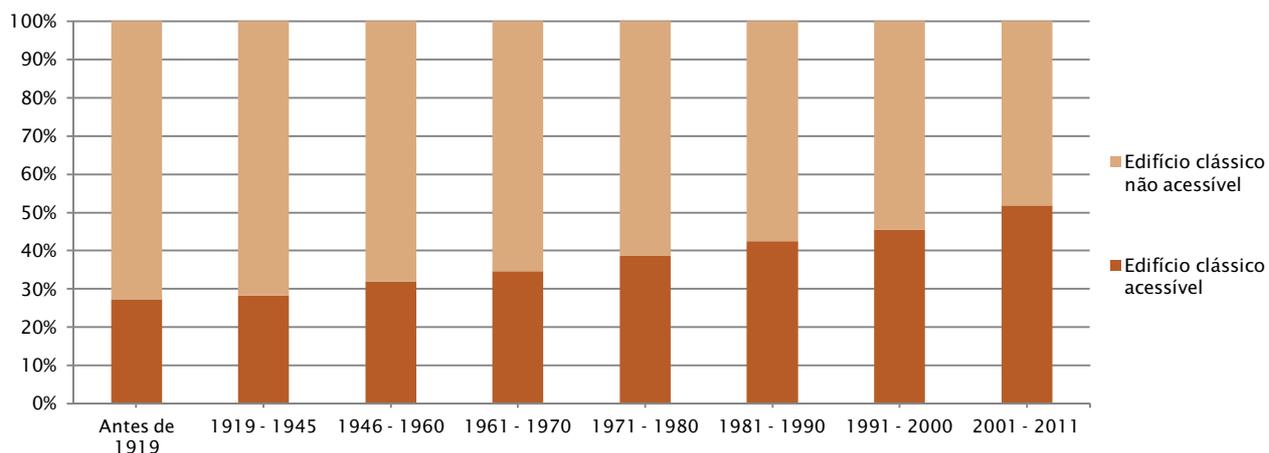
Distribuição de edifícios clássicos segundo a acessibilidade, por NUTS III 2011



Fonte: INE, Censos 2011

A proporção de edifícios acessíveis aumentava progressivamente nos edifícios com época de construção mais recente. Nos edifícios anteriores a 1919, a proporção de edifícios acessíveis era 27,3%, subindo para 51,9% nos edifícios construídos entre 2001 e 2011 (Figura 3.22). Importa salientar que em 2007 entrou em vigor o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, segundo a qual os edifícios habitacionais novos devem ser acessíveis.

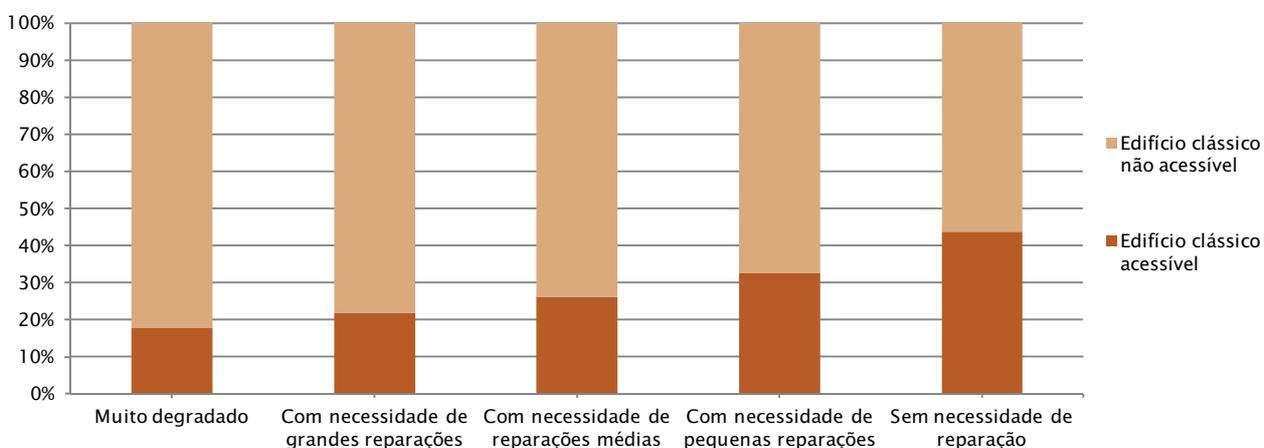
Figura 3.22 Distribuição de edifícios clássicos segundo a acessibilidade, por época de construção, 2011



Fonte: INE, Censos 2011

A proporção de edifícios acessíveis aumentou progressivamente nos edifícios com melhor estado de conservação. Nos edifícios muito degradados, a proporção de edifícios acessíveis foi 17,7%, subindo para 43,7% nos edifícios sem necessidade de reparação (Figura 3.23). Esta constatação é consistente com o facto dos edifícios com época de construção mais recente terem também uma maior proporção de edifícios acessíveis, na medida em que os edifícios mais recentes eram também os que apresentavam melhor estado de conservação.

Figura 3.23 Distribuição de edifícios clássicos segundo a acessibilidade, por estado de conservação, 2011



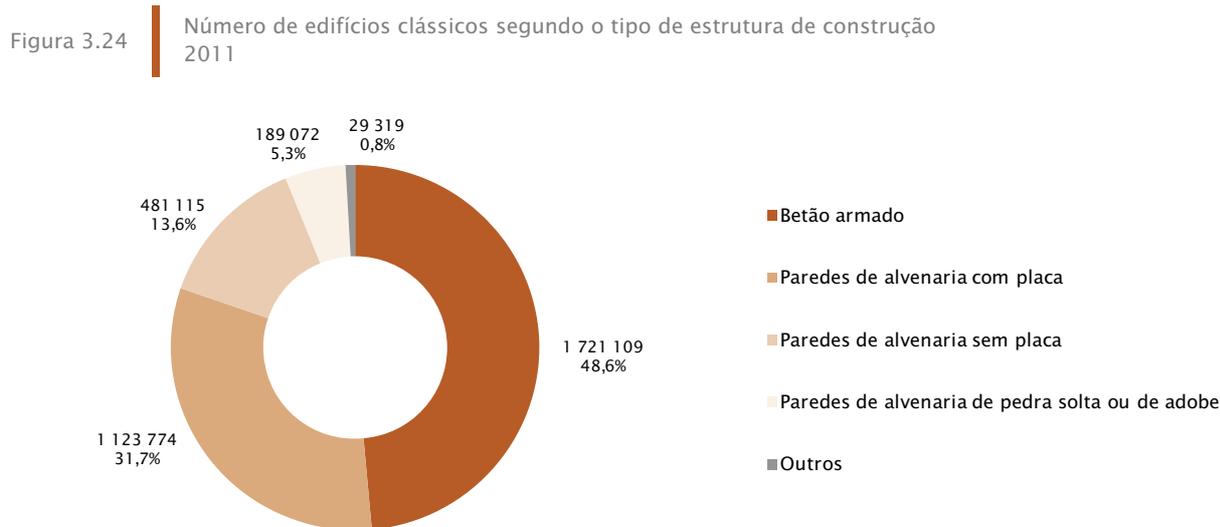
Fonte: INE, Censos 2011

### 3.2.7 Características construtivas

#### Estrutura

#### *Quase metade dos edifícios com estrutura em betão armado, mas acentuada variação regional*

Em 2011, quase metade dos edifícios do País tinha estrutura de betão armado (48,6%) e sensivelmente 1/3 dos edifícios tinha estrutura constituída por paredes de alvenaria com placa (31,7%). Os restantes edifícios tinham tipos de estrutura menos representativos: paredes de alvenaria sem placa (13,6%), paredes de alvenaria de pedra solta ou de adobe (5,3%) e outros tipos de estrutura (0,8%) (Figura 3.24).



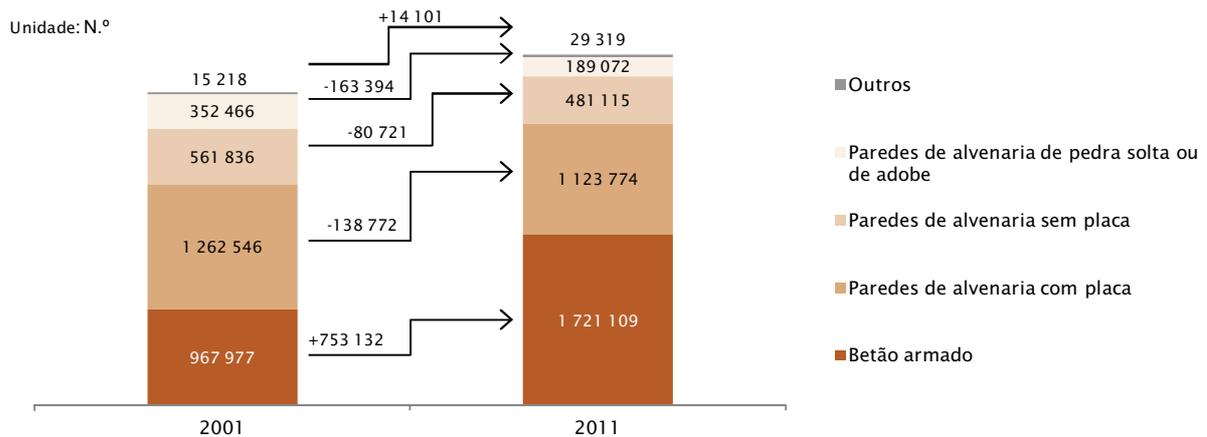
Fonte: INE, Censos 2011

Entre 2001 e 2011 verificou-se um aumento de 77,8% (+753 132) do número de edifícios com estrutura de betão armado. O número de edifícios com outros tipos de estrutura quase duplicou ao registar um aumento de 92,7% (+14 101), mantendo contudo uma reduzida representatividade no parque edificado. No mesmo período verificou-se uma diminuição do número de edifícios com estrutura em paredes de alvenaria, que foi particularmente notória nos edifícios com paredes de alvenaria de pedra solta ou de adobe (-163 394, representando uma diminuição de 46,4%) (Figura 3.25).

A proporção de edifícios com estrutura de betão armado era menor na zona sul e no interior Centro do País. A região do Algarve era exceção a esta tendência com os edifícios com estrutura de betão armado a atingirem os 57,4% em 2011. Em contrapartida, a proporção de edifícios com estrutura de betão armado era maior no litoral de Portugal continental, em particular em torno das regiões da Grande Lisboa e do Grande Porto. A região da Madeira foi a que registou uma maior proporção de edifícios com estrutura de betão armado, atingindo os 75,8%. As regiões onde existia maior proporção de edifícios com estrutura em paredes de alvenaria de pedra solta ou de adobe foram o Baixo Alentejo (17,7%) e o Alentejo Litoral (13,6%) (Figura 3.26).

Figura 3.25

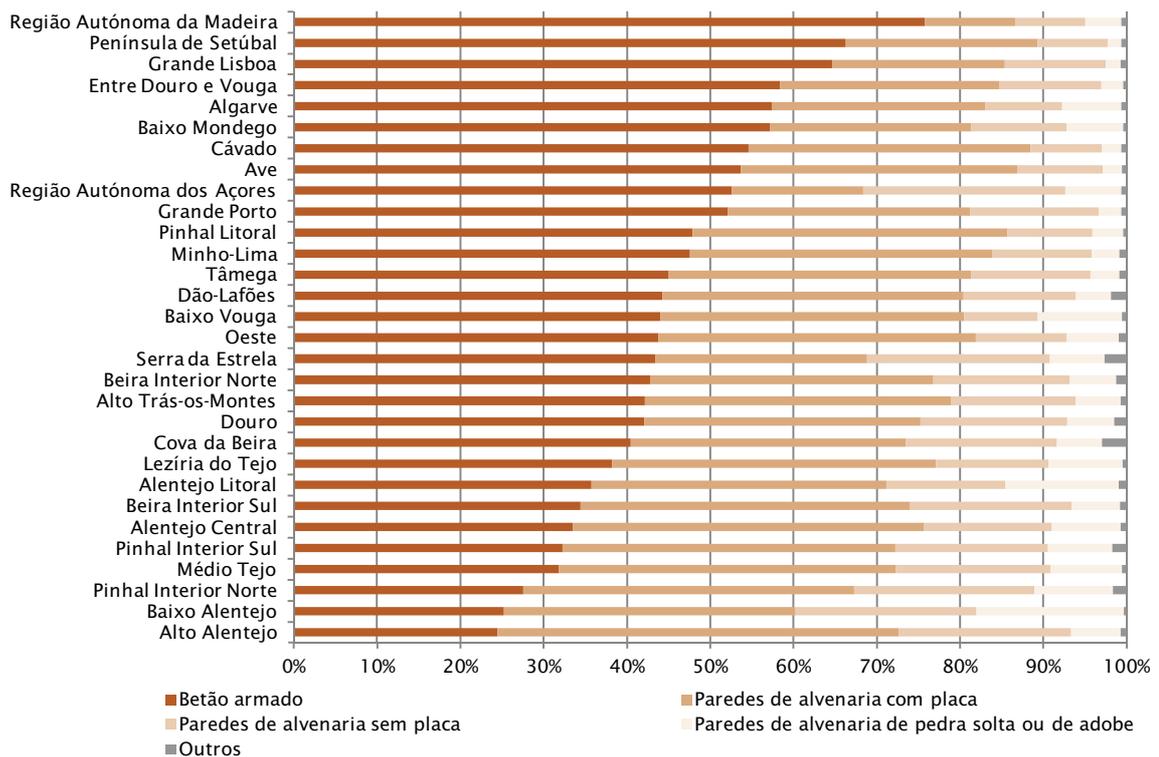
Número de edifícios clássicos segundo o tipo de estrutura de construção 2001-2011



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Figura 3.26

Distribuição de edifícios clássicos segundo o tipo de estrutura de construção, por NUTS III 2011



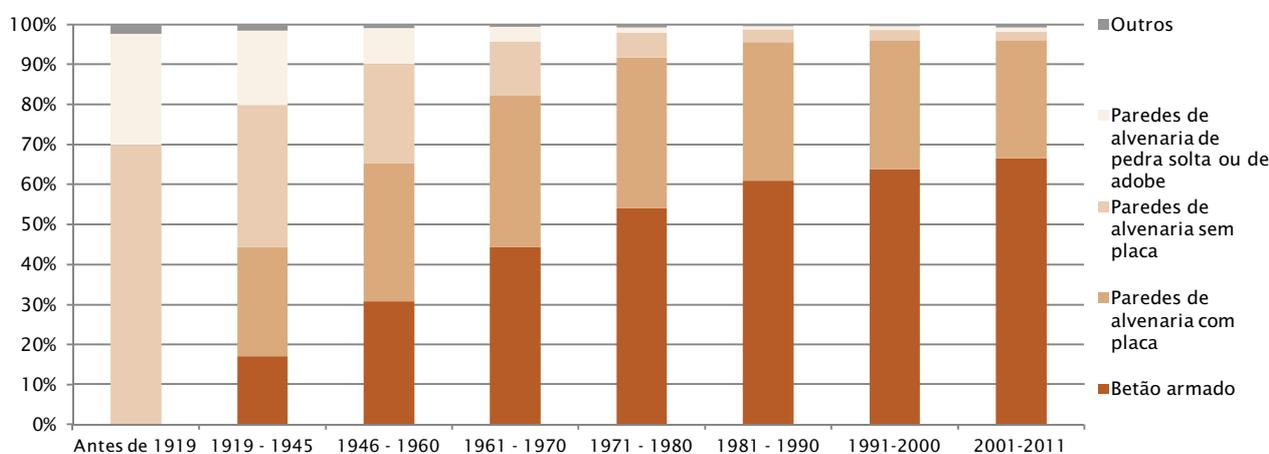
Fonte: INE, Censos 2011

A distribuição dos diferentes tipos de estrutura nos edifícios construídos após 1980 era aproximadamente constante: mais de 60% dos edifícios tinha estrutura de betão armado (com tendência para aumentar), cerca de 30% dos edifícios tinha estrutura em paredes de alvenaria com placa (com tendência para diminuir) e os edifícios com outros tipos de estrutura representavam uma proporção reduzida (Figura 3.27).

Nos edifícios construídos entre 1919 e 1980 verificou-se um aumento progressivo e acentuado da estrutura de betão armado, passando de 17,0% nos edifícios construídos entre 1919 e 1945 para 54,2% nos edifícios construídos entre 1971 e 1980. Em contrapartida, a proporção de edifícios com alvenaria sem placa ou com paredes de alvenaria de pedra solta ou de adobe diminuiu acentuadamente, passando de 18,7% nos edifícios construídos entre 1919 e 1945 para ser quase residual (1,4%) nos edifícios construídos entre 1971 e 1980. Os edifícios com paredes de alvenaria com placa representavam cerca de 1/3 nas diversas épocas de construção.

Os edifícios anteriores a 1919 destacaram-se por terem na quase totalidade (97,6%) uma estrutura com paredes de alvenaria sem placa ou com paredes de alvenaria de pedra solta ou de adobe. Nos edifícios construídos antes de 1919 não existiam estruturas em betão armado ou em paredes de alvenaria com placa.

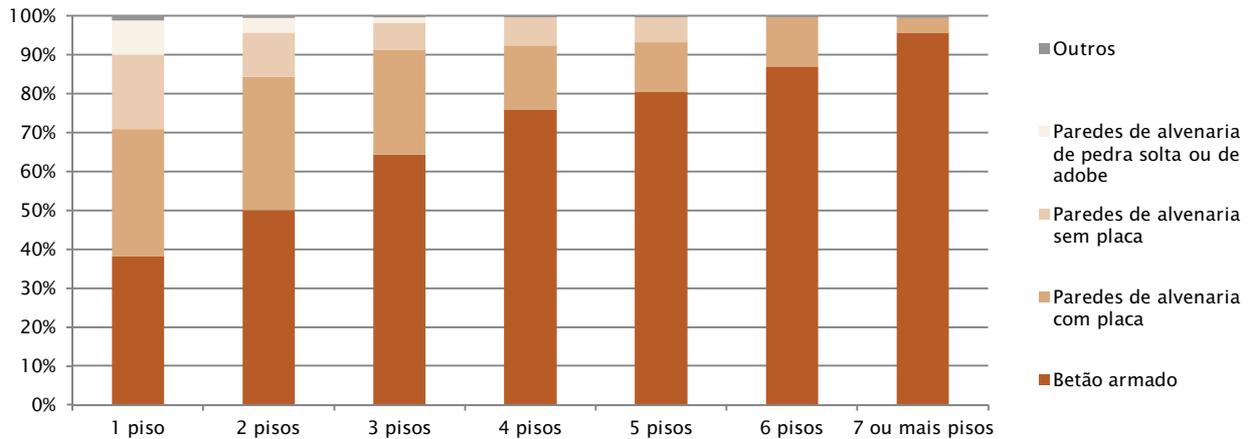
Figura 3.27 Distribuição de edifícios clássicos segundo o tipo de estrutura de construção, por época de construção do edifício 2011



Fonte: INE, Censos 2011

A proporção de edifícios com estrutura de betão armado aumentou com o número de pisos, passando dos 38,2% nos edifícios com um piso para os 95,6% nos edifícios com 7 ou mais pisos. Em contrapartida, registou-se uma diminuição da proporção de edifícios com outros tipos de estrutura. Não existiam edifícios com quatro pisos ou mais com estrutura de paredes de alvenaria de pedra solta ou de adobe. Também não existiam edifícios com seis pisos ou mais com estrutura de paredes de alvenaria sem placa (Figura 3.28).

Figura 3.28 Distribuição de edifícios clássicos segundo o tipo de estrutura de construção, por número de pisos do edifício 2011



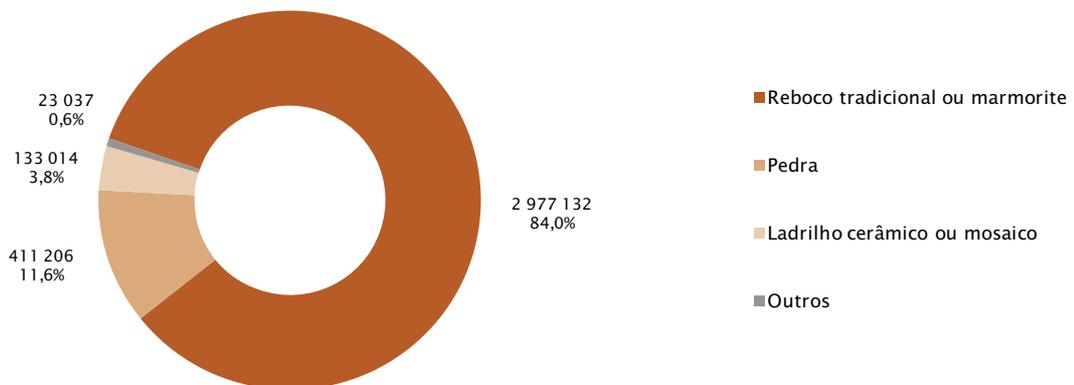
Fonte: INE, Censos 2011

### Revestimento exterior das paredes

*Predominância de rebocos tradicionais e marmorites no revestimento exterior das paredes, mas com algumas especificidades regionais*

Em 2011, a maioria dos edifícios do País tinha revestimento exterior das paredes em reboco tradicional ou marmorite (84,0%). A proporção dos restantes tipos de revestimento exterior era reduzida: 11,6% em pedra, 3,8% em ladrilho cerâmico ou mosaico e 0,6% em outros revestimentos (Figura 3.29).

Figura 3.29 Número de edifícios clássicos segundo o tipo de revestimento exterior das paredes 2011

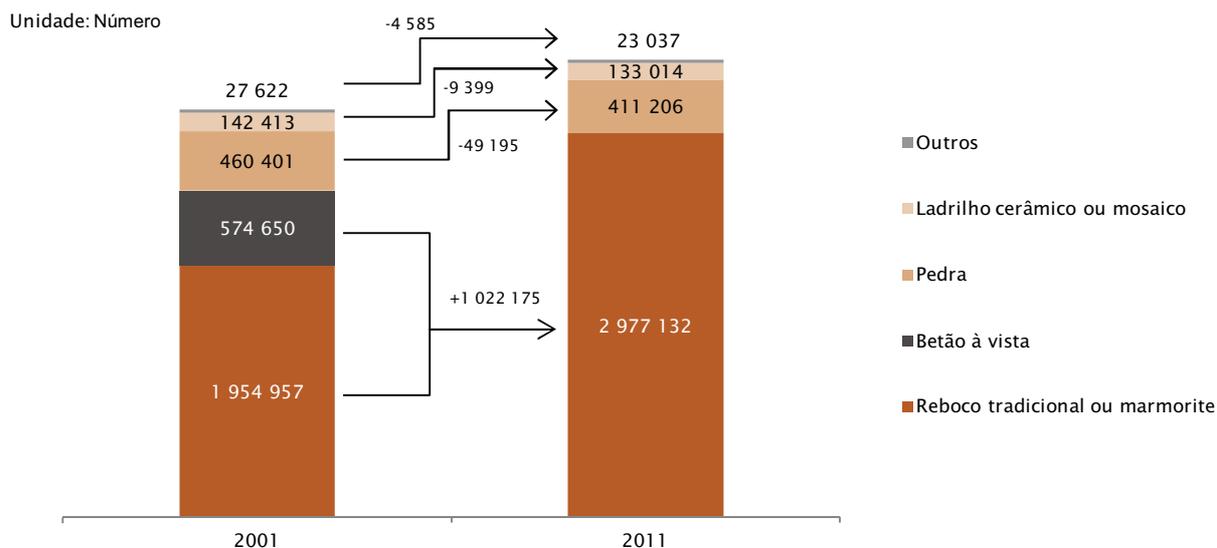


Fonte: INE, Censos 2011

Entre 2001 e 2011 verificou-se um aumento de 52,3% (+1 022 175)<sup>9</sup> do número de edifícios com revestimento exterior das paredes em reboco tradicional ou marmorite. No mesmo período verificou-se uma diminuição de 10,7% (-49 195) dos edifícios com revestimento em pedra, de -6,6% (-9 399) dos edifícios com revestimento em ladrilho cerâmico ou mosaico, e de -16,6% (-4 585) dos edifícios com outros tipos de revestimentos (Figura 3.30).

Figura 3.30

Número de edifícios clássicos segundo o tipo de revestimento exterior das paredes 2001-2011



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

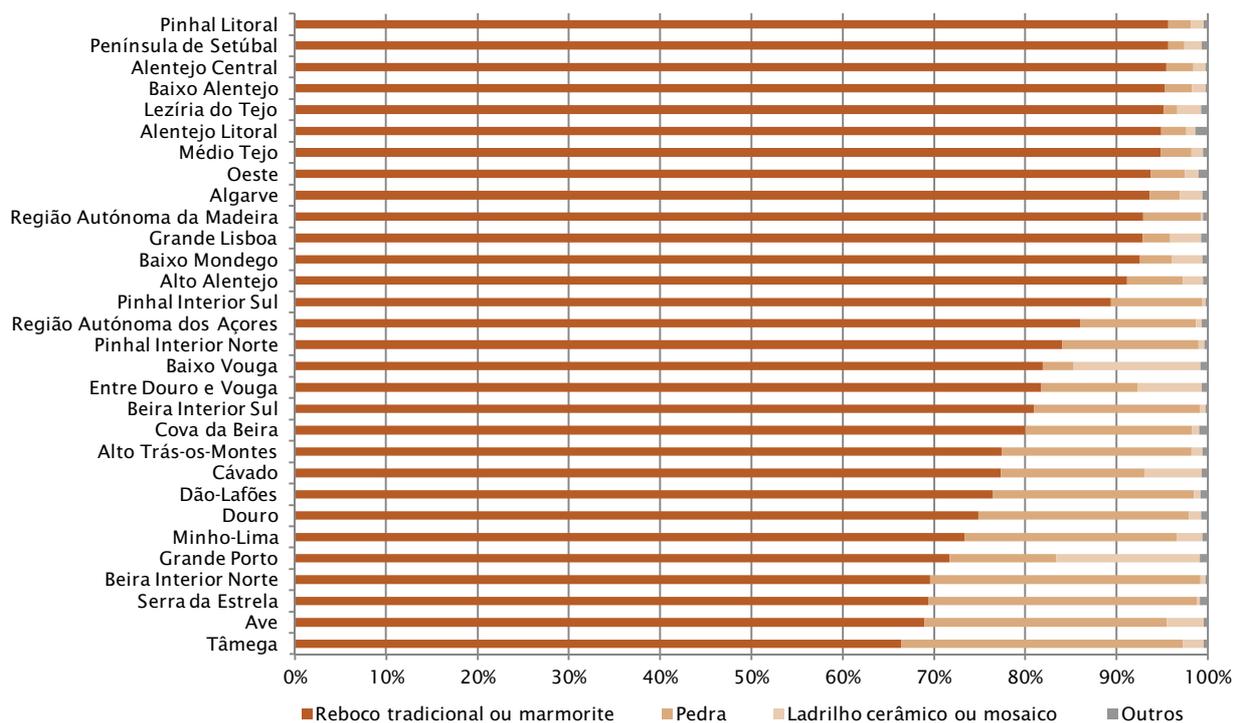
Nota: Dado que a categoria "Betão à vista" não existia em 2011, para efeitos de comparação entre 2001 e 2011, as categorias "Betão à vista" e "Reboco tradicional ou marmorite" foram agrupadas

A proporção de edifícios com revestimento exterior das paredes em reboco tradicional ou marmorite foi igual ou superior a 66% em todas as regiões do País, sendo mesmo superior a 90% em 13 das 30 regiões NUTS III. No Norte do País verificou-se uma proporção menos acentuada deste tipo de revestimento, sendo sobretudo substituída por revestimento em pedra. Em algumas regiões os edifícios com revestimento em pedra ultrapassaram os 25% (*e.g.*, Tâmega, Beira Interior Norte, Serra da Estrela e Ave). As regiões do Grande Porto e do Baixo Vouga destacaram-se da média nacional por possuírem uma proporção de edifícios com revestimento em ladrilho cerâmico ou mosaico próximo de 15% (Figura 3.31).

<sup>9</sup> Em 2011, foi excluída a categoria «Betão à vista (com ou sem pintura)» uma vez que a proporção de edifícios habitacionais em que este material prevalece nas partes opacas das fachadas não era relevante, para além de introduzir uma dificuldade acrescida na observação da variável. Para efeitos de comparação entre 2001 e 2011, as categorias "Betão à vista" e "Reboco tradicional ou marmorite" foram agrupadas.

Figura 3.31

Distribuição de edifícios clássicos segundo o tipo de revestimento exterior das paredes, por NUTS III 2011

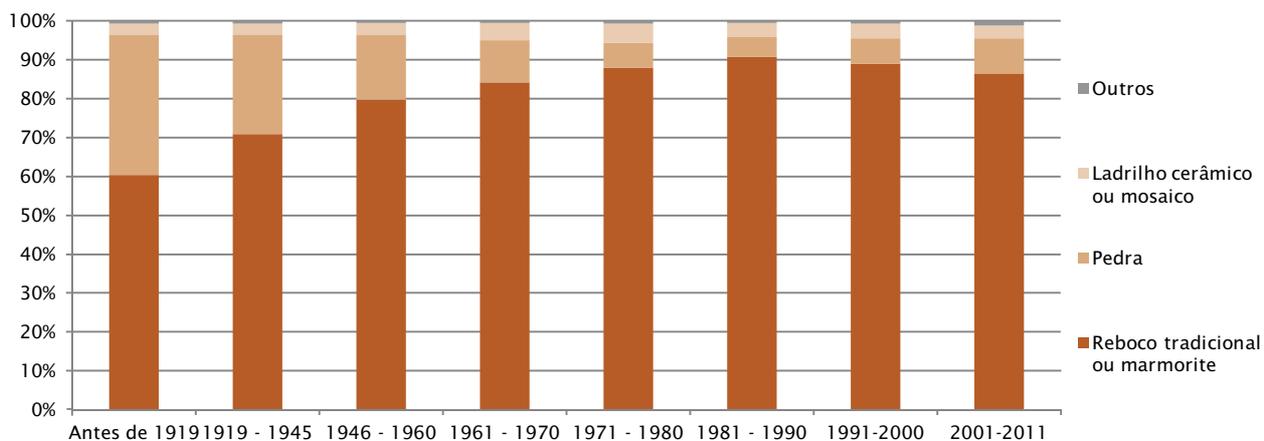


Fonte: INE, Censos 2011

A proporção dos diferentes tipos de revestimento exterior das paredes nos edifícios construídos entre 1981 e 2011 manteve-se aproximadamente constante: os edifícios com revestimento em reboco tradicional ou marmorite representavam quase 90% (com tendência para diminuir) e os edifícios com revestimento em pedra representavam cerca de 6% (com tendência para aumentar). Nos edifícios construídos até 1970 verificou-se um aumento progressivo da proporção dos edifícios com revestimento exterior em reboco tradicional ou marmorite, passando de 60,3% nos edifícios construídos antes de 1919 para 84,2% nos edifícios construídos entre 1961 e 1970. Em contrapartida, e para as mesmas épocas de construção, a proporção dos edifícios com revestimento em pedra diminuiu dos 36,1% para os 10,9%. A proporção dos edifícios com revestimento exterior em ladrilho cerâmico ou mosaico não variou com a época de construção, mantendo-se aproximadamente constante em todas as épocas de construção, em torno dos 3% a 5% (Figura 3.32).

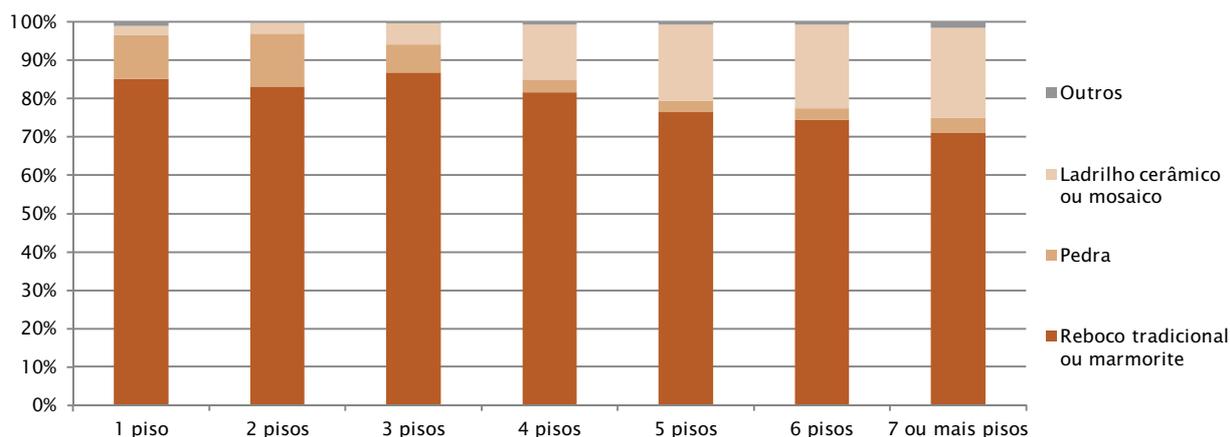
A proporção de edifícios com revestimento exterior das paredes em reboco tradicional, marmorite diminuiu com o aumento do número de pisos, passando de 85,2% nos edifícios com um piso para 71,2% nos edifícios com sete ou mais pisos. Apenas nos edifícios com três pisos se observou uma pequena inflexão a esta tendência. Em contrapartida, com o aumento do número de pisos aumentou a proporção de edifícios com revestimento em ladrilho cerâmico ou mosaico, passando dos 2,5% nos edifícios com um piso para 23,5% nos edifícios com sete ou mais pisos (Figura 3.33).

Figura 3.32 Distribuição de edifícios clássicos segundo o tipo de revestimento exterior das paredes, por época de construção do edifício 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Figura 3.33 Distribuição de edifícios clássicos segundo o tipo de revestimento exterior das paredes, por número de pisos do edifício 2011



Fonte: INE, Censos 2011

## Cobertura

*Quase totalidade dos edifícios com cobertura inclinada revestida a telhas, com especificidades regionais e alguma abertura a outros tipos de revestimento*

Em 2011, a quase totalidade dos edifícios do País tinha cobertura inclinada revestida a telhas cerâmicas ou de betão (93,1%). A cobertura dos restantes edifícios dividia-se de forma aproximadamente equilibrada entre cobertura inclinada revestida a outros materiais (1,8%), cobertura mista (inclinada e terraço) (2,1%) e cobertura em terraço (3,0%) (Figura 3.34).

Figura 3.34

Número de edifícios clássicos segundo o tipo de cobertura  
2011

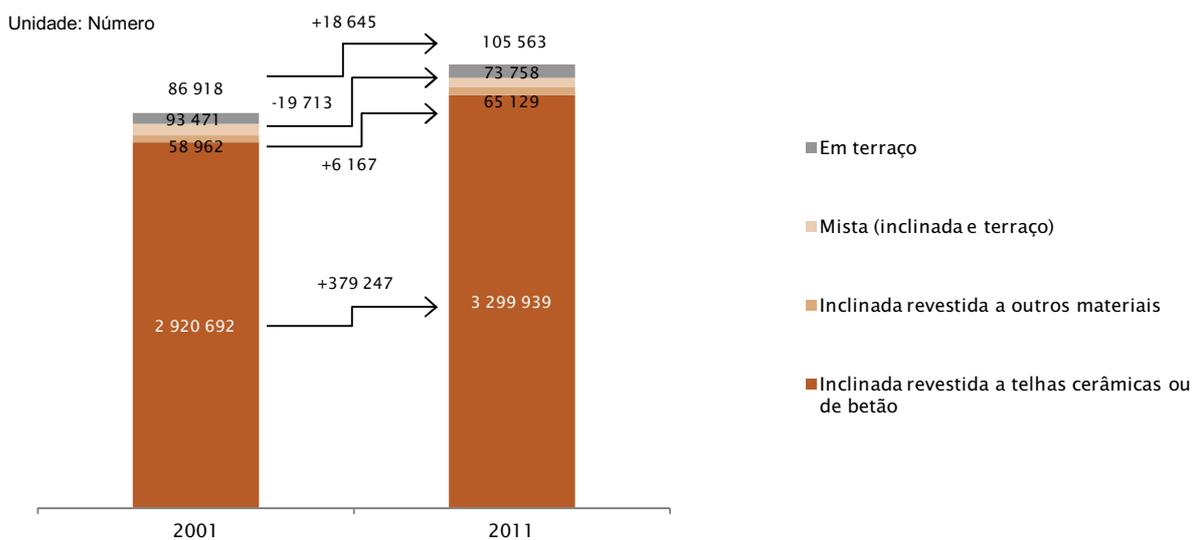


Fonte: INE, Censos 2011

Entre 2001 e 2011, a distribuição dos edifícios segundo o tipo de cobertura não se alterou significativamente. A taxa de variação do número de edifícios por tipo de cobertura, nessa década, foi a seguinte: +13,0% (+379 247) de edifícios com cobertura inclinada revestida a telhas cerâmicas ou de betão, +21,4% (+18 645) de edifícios com cobertura em terraço, +10,5% (+6 167) de edifícios com cobertura inclinada revestida a outros materiais e -21,1% (-19 713) de edifícios com cobertura mista (Figura 3.35).

Figura 3.35

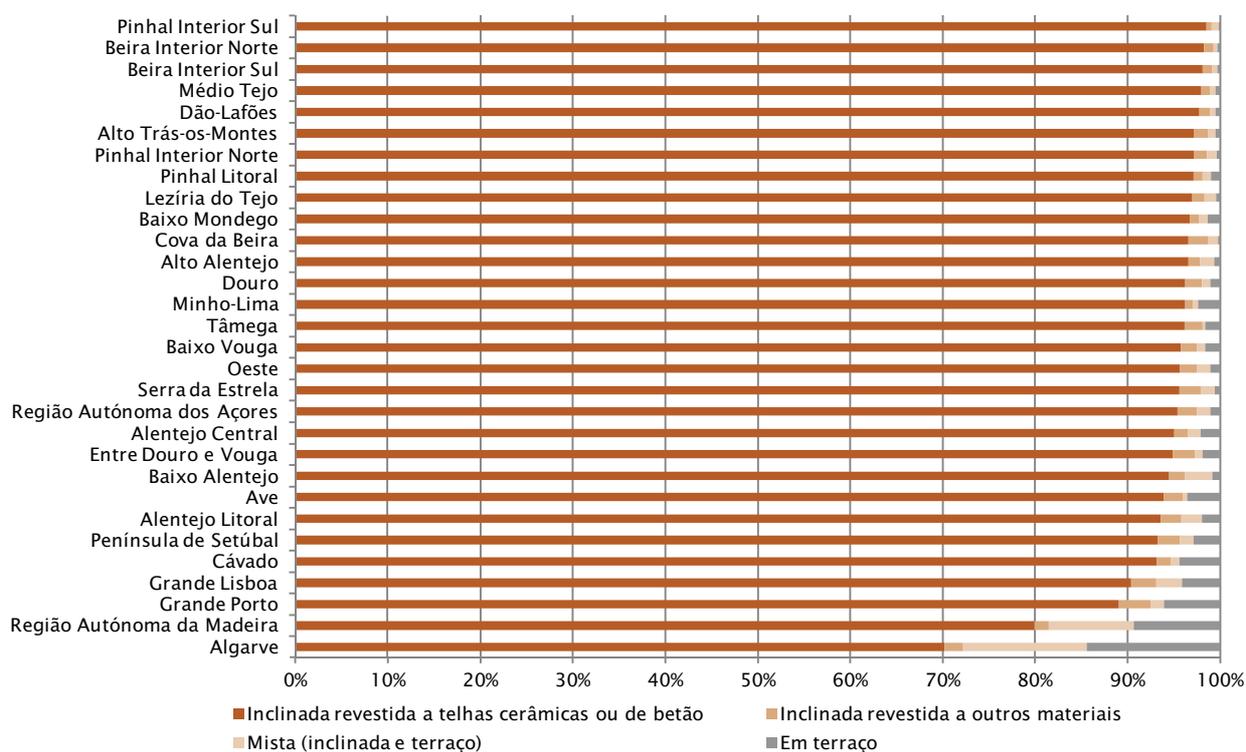
Número de edifícios clássicos segundo o tipo de cobertura  
2001-2011



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

A proporção de edifícios com cobertura inclinada revestida a telhas cerâmicas ou de betão foi superior a 93% em todas as regiões do País, com exceção de quatro regiões para as quais, contudo, este tipo de cobertura continuou a ser maioritário: Grande Lisboa (90,4%), Grande Porto (89,1%), Madeira (79,9%) e Algarve (70,2%). As regiões do Algarve e da Madeira destacaram-se do panorama nacional quanto ao tipo de cobertura dos edifícios. No Algarve, 14,4% dos edifícios tinha cobertura em terraço e 13,4% dos edifícios tinha cobertura mista. Na Madeira, 9,4% dos edifícios tinha cobertura em terraço e 9,1% dos edifícios tinha cobertura mista. Os edifícios situados nestas duas regiões concentraram 35,3% dos edifícios com cobertura em terraço e 47,6% dos edifícios com cobertura mista existentes no País. Na generalidade das regiões a proporção dos edifícios com cobertura inclinada revestida a outros materiais foi pouco expressiva (Figura 3.36).

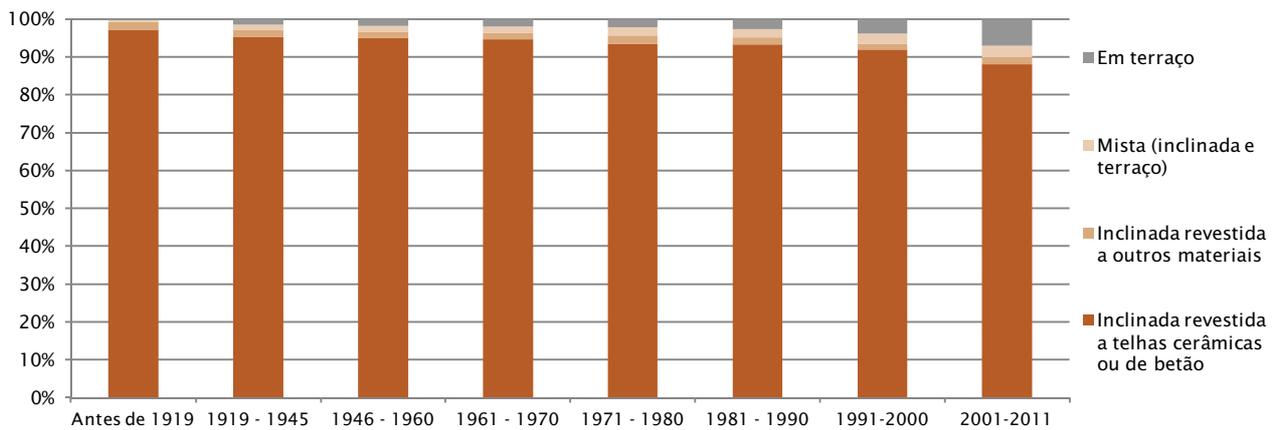
Figura 3.36 Distribuição de edifícios clássicos segundo o tipo de cobertura, por NUTS III 2011



Fonte: INE, Censos 2011

A proporção de edifícios com cobertura inclinada revestida a telhas cerâmicas ou de betão diminuiu ligeiramente nos edifícios com época de construção mais recente. Nos edifícios anteriores a 1919 este tipo de cobertura representava 97,2%, diminuindo de forma progressiva até 88,1% nos edifícios construídos entre 2001 e 2011. Em contrapartida, a proporção de edifícios com cobertura em terraço aumentou nos edifícios com época de construção mais recente. Nos edifícios anteriores a 1919 este tipo de cobertura representou 0,3%, aumentando até 7,0% nos edifícios construídos entre 2001 e 2011. A representatividade dos edifícios com cobertura mista também aumentou em edifícios com época de construção mais recente, mas de forma pouco expressiva. A proporção de edifícios com cobertura inclinada revestida a outros materiais manteve-se aproximadamente constante e reduzida em todas as épocas de construção (Figura 3.37).

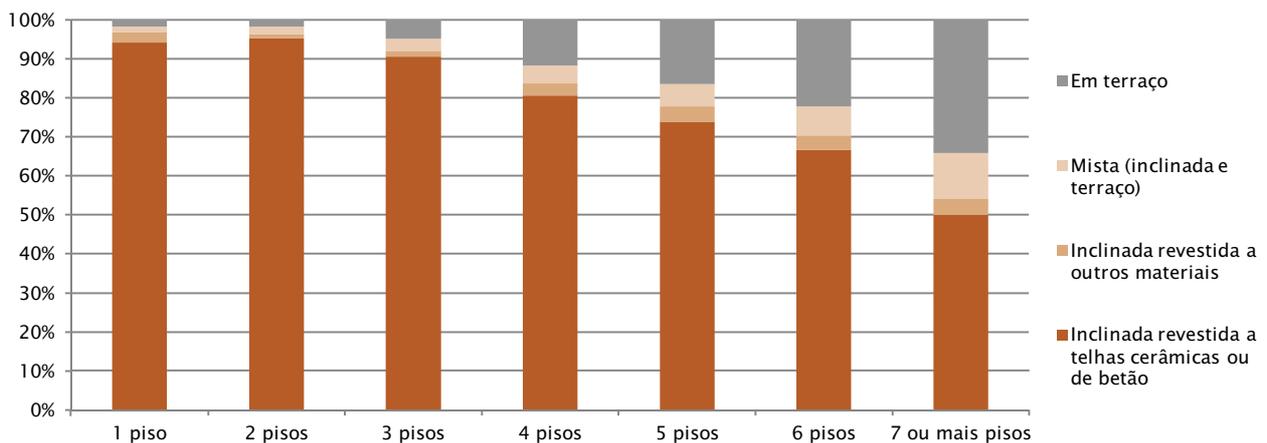
Figura 3.37 Distribuição de edifícios clássicos segundo o tipo de cobertura, por época de construção do edifício 2011



Fonte: INE, Censos 2011

A proporção de edifícios com cobertura inclinada revestida a telhas cerâmicas ou de betão diminuiu com o aumento do número de pisos, passando de 94,2% nos edifícios com um piso para 50,0% nos edifícios com sete ou mais pisos. Em contrapartida, registou-se um aumento da proporção dos edifícios com cobertura em terraço e cobertura mista, passando, respetivamente, de 1,8% e 1,4% nos edifícios com um piso para 34,1% e 11,9% nos edifícios com sete ou mais pisos. A proporção de edifícios com cobertura inclinada revestida a outros materiais também aumentou com o número de pisos, mas de forma pouco significativa (Figura 3.38).

Figura 3.38 Distribuição de edifícios clássicos segundo o tipo de cobertura, por número de pisos do edifício 2011

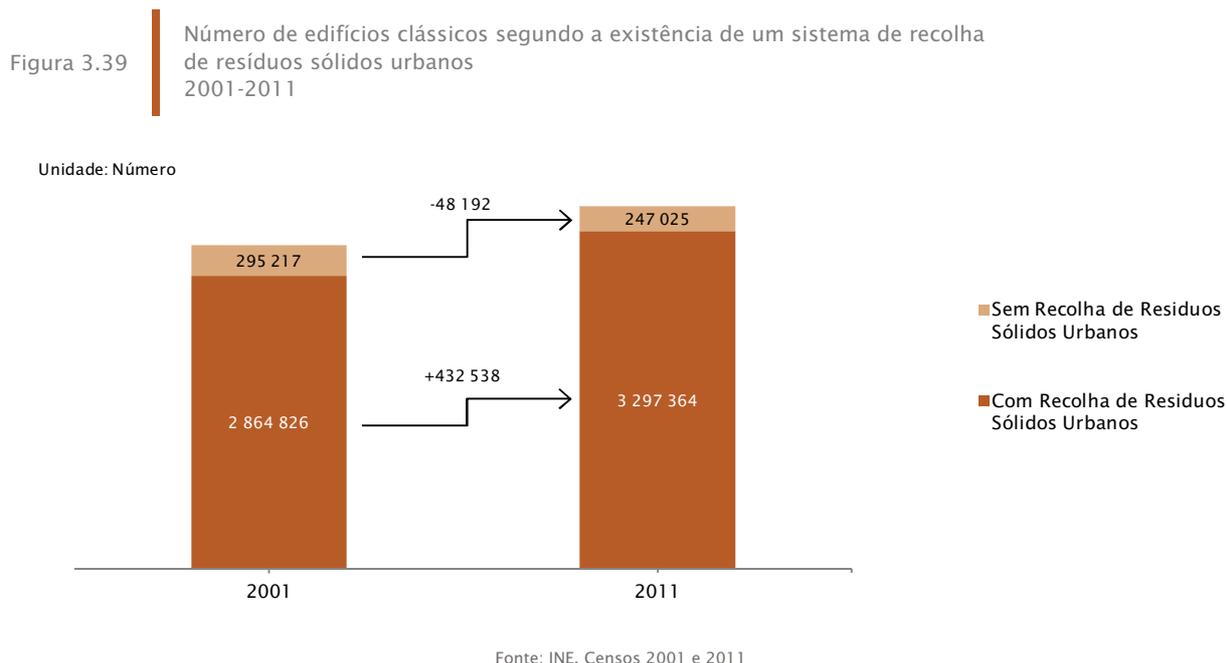


Fonte: INE, Censos 2011

### 3.2.8 Sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos

#### *Sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos com cobertura quase universal*

Em 2011, 93,0% (3 297 364) dos edifícios clássicos eram servidos por um sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos (RSU). A taxa de cobertura melhorou 2,4 p.p. relativamente a 2001, quando se tinha verificado que 90,6% (2 864 826) dos edifícios clássicos eram servidos por um sistema de recolha de RSU. Apesar da reduzida variação da taxa de cobertura, na última década verificou-se um aumento de 432 538 edifícios servidos por um sistema de recolha de RSU e uma redução de 48 192 edifícios não servidos por um sistema de recolha de RSU (Figura 3.39).

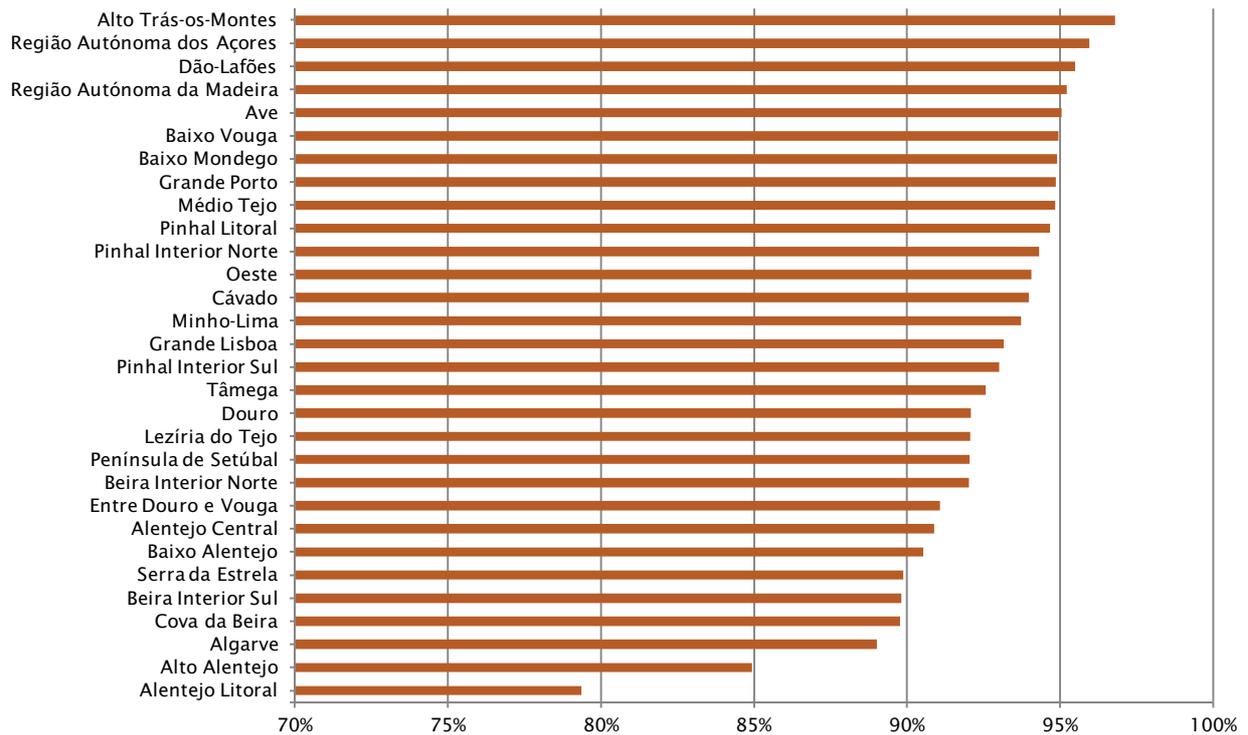


Em quase todas as regiões do País, 90% ou mais dos edifícios clássicos eram servidos por um sistema de recolha de RSU. Porém, em duas das regiões do País, a taxa de cobertura foi significativamente inferior a este liminar: Alentejo Litoral (79,4%) e Alto Alentejo (84,9%). A região do Alto Trás-os-Montes registou a proporção mais elevada de edifícios servidos por um sistema de recolha de RSU, atingindo 96,8% (Figura 3.40).

Na maioria das regiões verificou-se uma melhoria da proporção de edifícios clássicos servidos por um sistema de recolha de RSU entre 2001 e 2011, sendo de destacar os aumentos nas regiões da Madeira (+5,3 p.p.), Cávado (+8,5 p.p.), Minho-Lima (+9,4 p.p.) e Tâmega (+16,0 p.p.). Contudo, em algumas regiões verificou-se uma diminuição nesta proporção, destacando-se as regiões da Beira Interior Sul (-1,8 p.p.), Grande Lisboa (-2,1 p.p.), Serra da Estrela (-3,1 p.p.) e Alto Alentejo (-5,3 p.p.) (Figura 3.41).

Figura 3.40

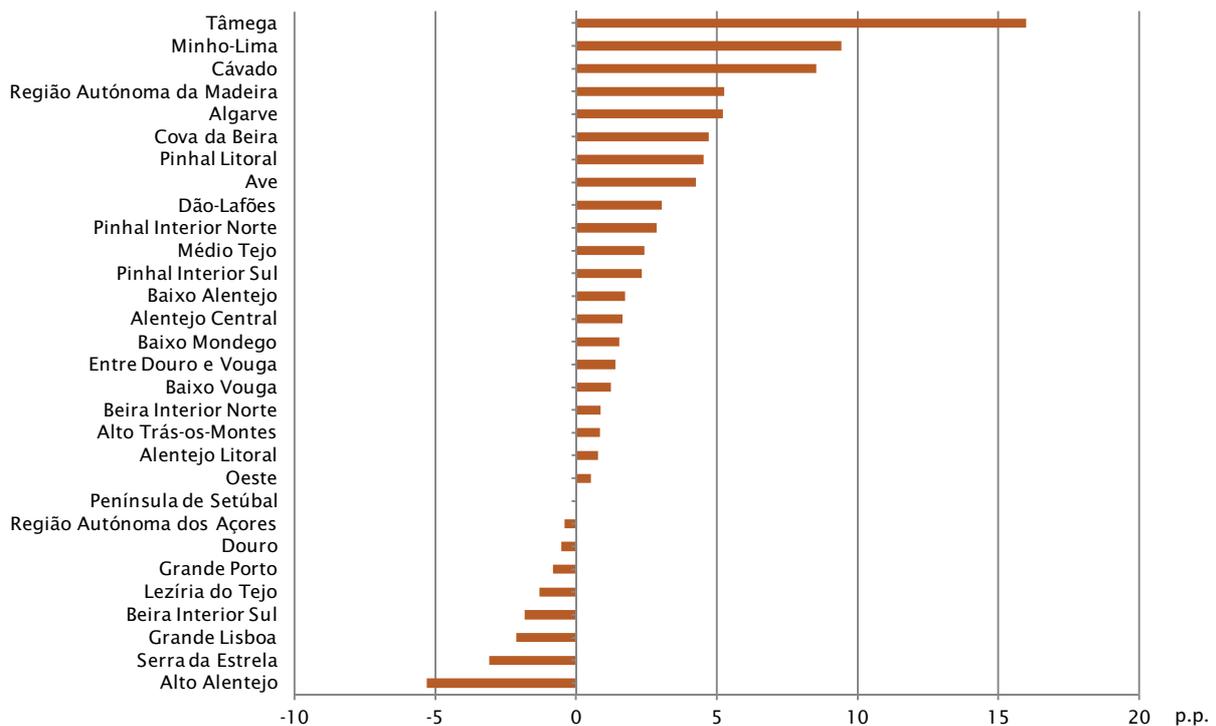
Proporção de edifícios clássicos com sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos, por NUTS III 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Figura 3.41

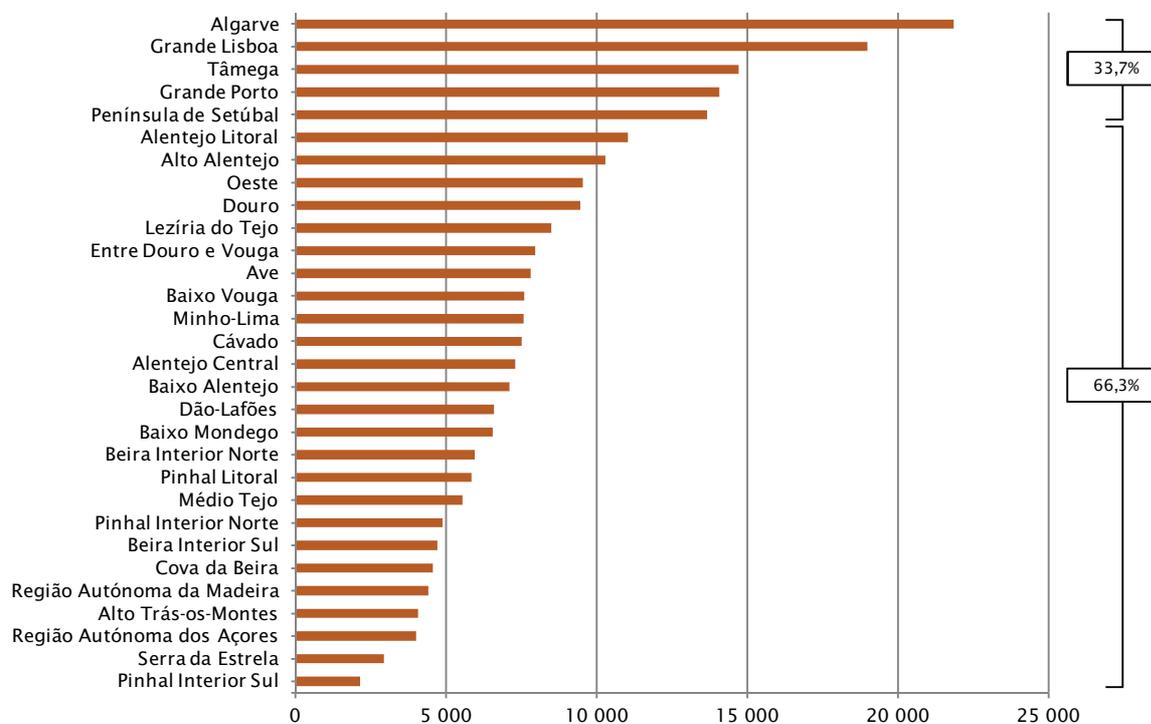
Varição da proporção de edifícios clássicos com sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos, por NUTS III 2001-2011



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Cerca de 1/3 (33,7%) dos edifícios clássicos que não eram servidos por um sistema de recolha de RSU estava localizado em cinco regiões do País: Algarve (21 854), Grande Lisboa (18 975), Tâmega (14 717), Grande Porto (14 057) e Península de Setúbal (13 659) (Figura 3.42).

Figura 3.42 | Número de edifícios clássicos sem sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos, por NUTS III 2011



Fonte: INE, Censos 2011

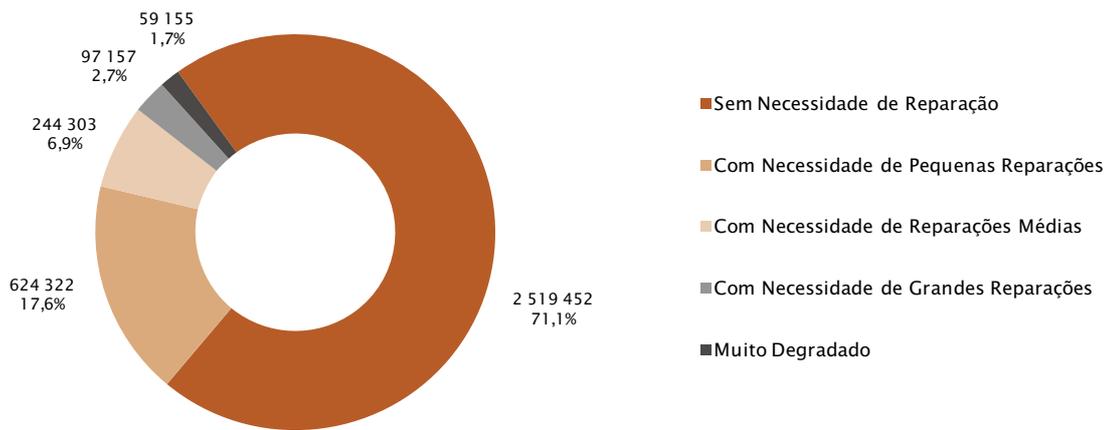
### 3.2.9 Estado de conservação

*Melhoria generalizada do estado de conservação do edificado mas com persistência de 1 milhão de edifícios que carecem de intervenção*

Em 2011, a maioria dos edifícios do País não apresentava necessidades de reparação (71,1%). A proporção dos edifícios com necessidade de reparações diminuiu à medida que aumentava o grau das reparações necessárias (*i.e.*, 17,6% necessitavam de pequenas reparações, 6,9% de reparações médias e 2,7% de grandes reparações). A proporção dos edifícios muito degradados era pouco significativa no parque habitacional português (1,7%) (Figura 3.43).<sup>10</sup>

<sup>10</sup> O estado de conservação constitui uma variável derivada que resultou da ponderação atribuída aos níveis de necessidades de reparação observados em três elementos do edifício (*i.e.*, estrutura, cobertura, e paredes e caixilharia exteriores).

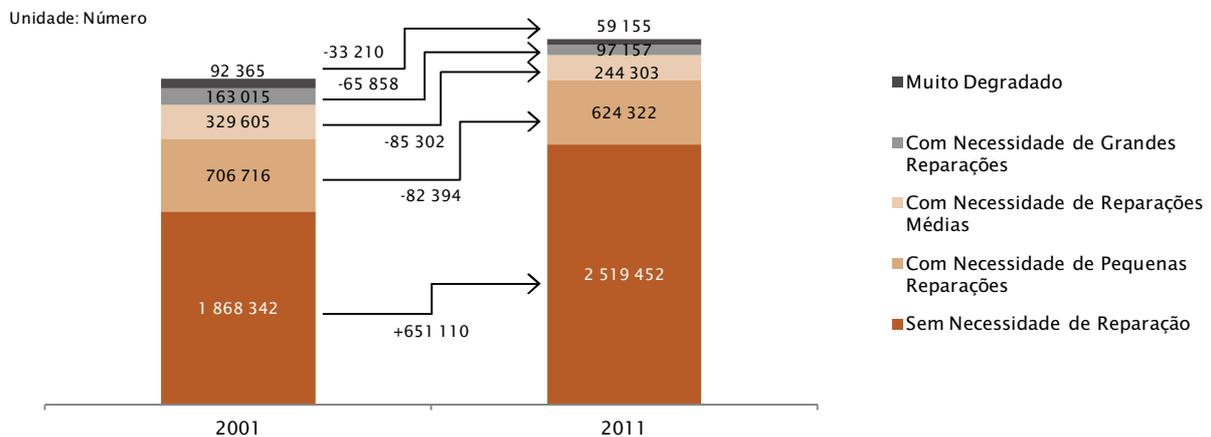
Figura 3.43 Número de edifícios clássicos segundo o estado de conservação 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Entre 2001 e 2011 verificou-se uma melhoria generalizada do estado de conservação dos edifícios. Neste período verificou-se um aumento de 34,8% (+651 110) de edifícios sem necessidade de reparação e uma redução da proporção de edifícios com necessidade de reparação: -11,8% (-82 394) nos edifícios com necessidade de pequenas reparações, -25,9% (-85 302) nos edifícios com necessidade de reparações médias, -40,4% (-65 858) nos edifícios com necessidade de grandes reparações e -36,0% (-33 210) nos edifícios muito degradados. Apesar da melhoria do estado de conservação, em 2011 subsistiam cerca de 1 milhão de edifícios (1 024 937) do parque habitacional português que necessitava de intervenção (Figura 3.44).

Figura 3.44 Número de edifícios clássicos segundo o estado de conservação 2001-2011

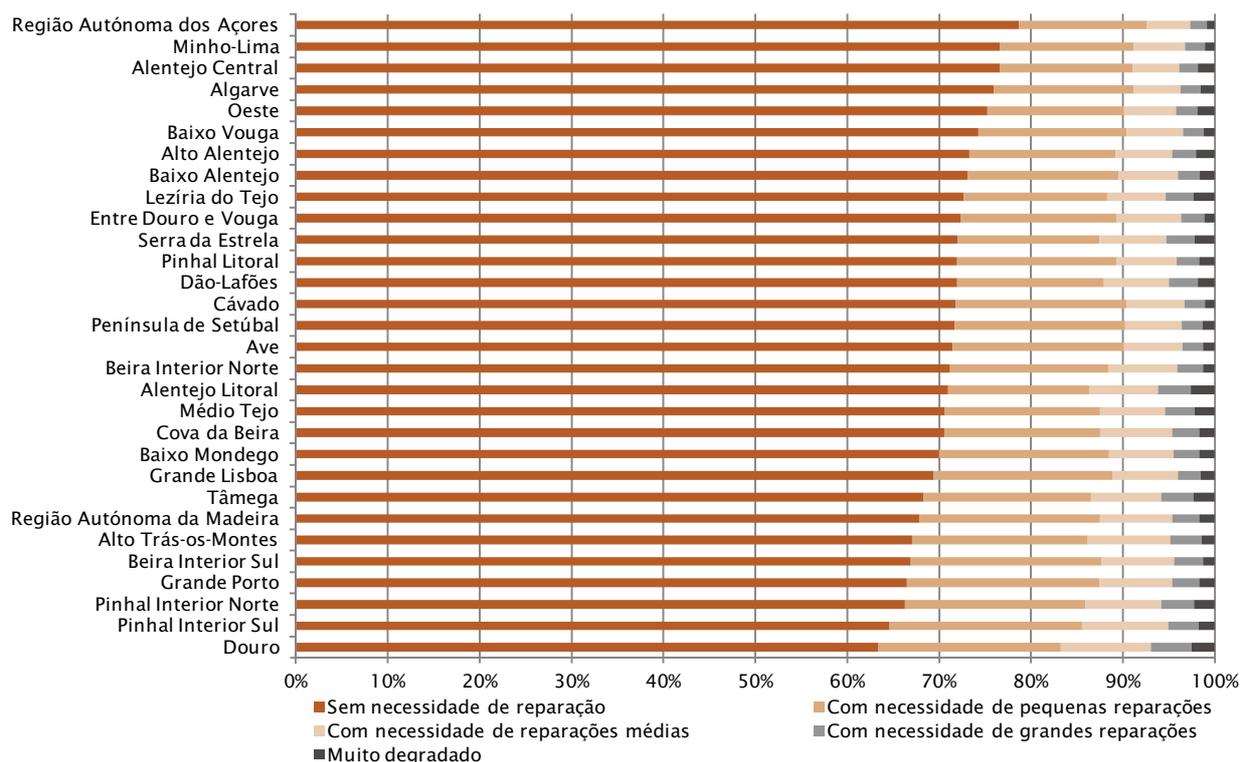


Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

A distribuição do número de edifícios segundo o seu estado de conservação era aproximadamente uniforme nas diferentes regiões do País. Em todas as regiões a representatividade das categorias diminuía com o agravamento do estado de conservação dos edifícios. A maior diferença de representatividade verificou-se nos edifícios sem necessidade de reparação, tendo os valores extremos sido de 63,3% no Douro e de 78,7% nos Açores. A diferença ao nível da distribuição das restantes categorias de estado de conservação foi menos acentuada (Figura 3.45).

Figura 3.45

Distribuição de edifícios clássicos segundo o estado de conservação, por NUTS III 2011

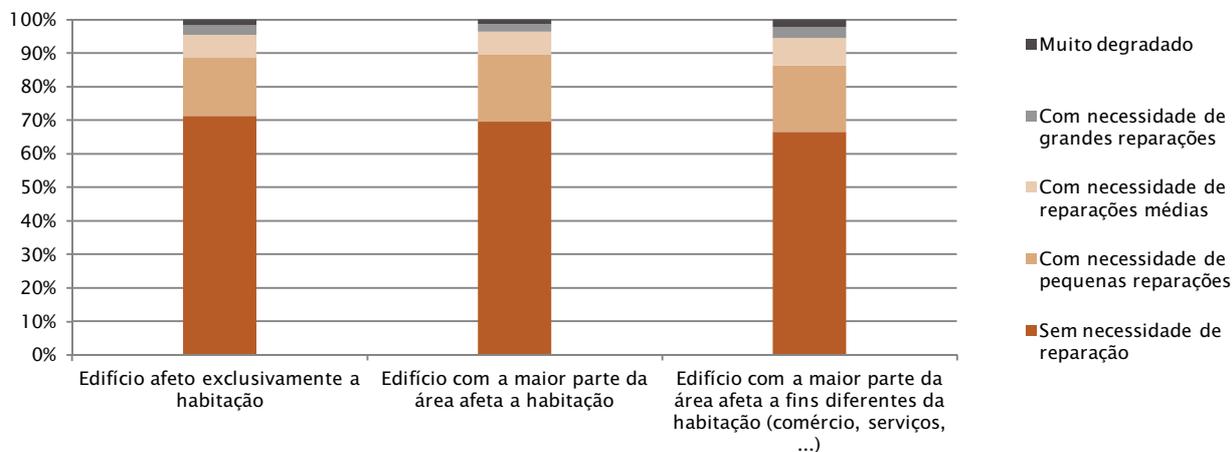


Fonte: INE, Censos 2011

O estado de conservação dos edifícios não variou significativamente por tipo de utilização. Aproximadamente 70% dos edifícios exclusivamente afetos à habitação ou com a maior parte da área afeta à habitação não tinham necessidades de reparação. Os edifícios com a maior parte da área afeta a fins diferentes da habitação (*e.g.*, comércio ou serviços) apresentaram um estado de conservação menos bom, diminuindo a proporção de edifícios sem necessidade de reparação para 66,5% (Figura 3.46).

Figura 3.46

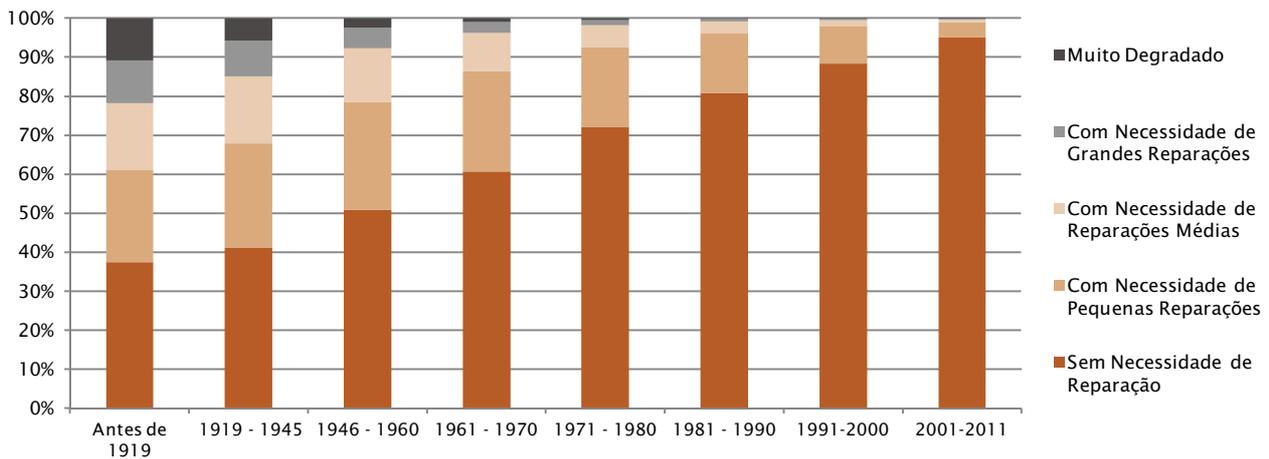
Distribuição de edifícios clássicos segundo o estado de conservação do edifício, por tipo de utilização 2011



Fonte: INE, Censos 2011

O estado de conservação melhorou de forma gradual e acentuada nos edifícios cuja época de construção era mais recente. A proporção de edifícios sem necessidade de reparação foi 37,5% nos edifícios anteriores a 1919, mas aumentou progressivamente atingindo os 95,0% nos edifícios construídos entre 2001 e 2011. Em contrapartida, a proporção de edifícios muito degradados atingiu os 10,8% nos edifícios anteriores a 1919, mas diminuiu tornando-se despreciable nos edifícios posteriores a 1970 (inferior a 0,5%) (Figura 3.47).

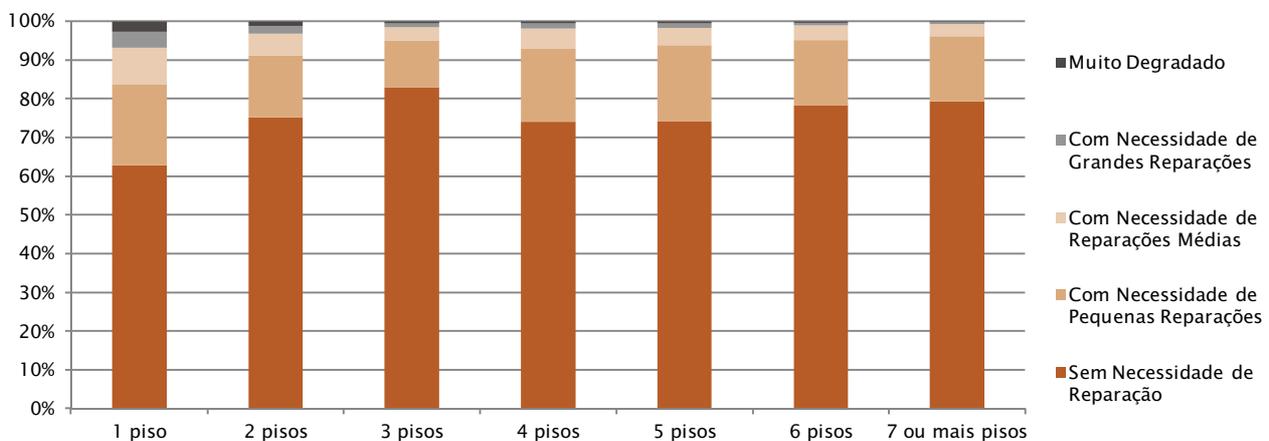
Figura 3.47 Distribuição de edifícios clássicos segundo o estado de conservação, por época de construção do edifício 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Como tendência geral, o estado de conservação era melhor quanto maior era o número de pisos dos edifícios. Os edifícios que não tinham necessidade de reparação representaram 62,8% dos edifícios com um piso, subindo para 79,4% nos edifícios com sete ou mais pisos. Os edifícios que tinham necessidade de grandes reparações ou estavam muito degradados representaram 6,8% dos edifícios com um piso, diminuindo para 0,7% nos edifícios com sete ou mais pisos. Os edifícios com três pisos destacaram-se por apresentarem uma proporção de edifícios sem necessidade de reparação superior à dos edifícios com quatro ou mais pisos (Figura 3.48).

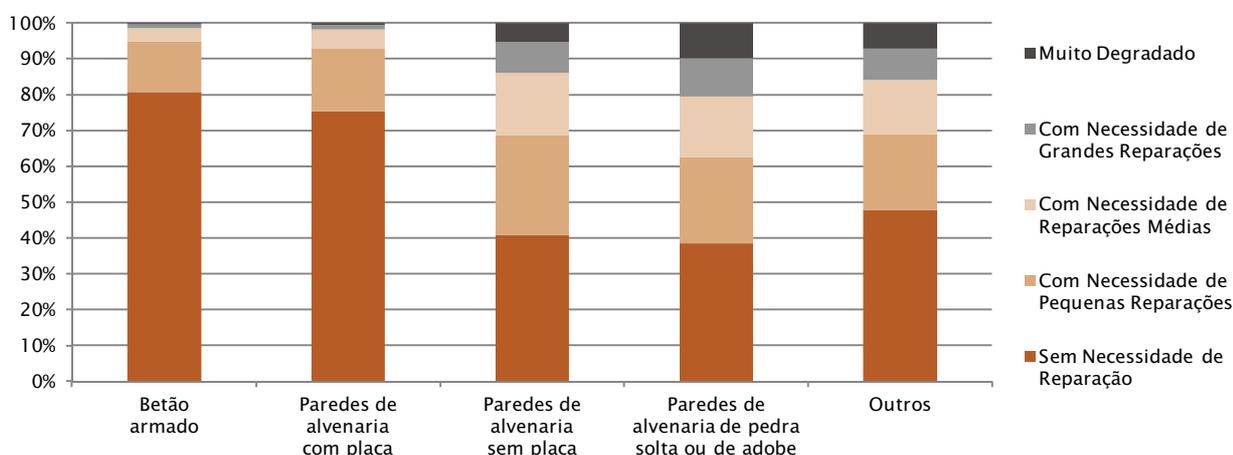
Figura 3.48 Distribuição de edifícios clássicos segundo o estado de conservação, por número de pisos do edifício 2011



Fonte: INE, Censos 2011

O estado de conservação dos edifícios com estrutura de betão armado ou em paredes de alvenaria com placa era substancialmente melhor que o dos edifícios com estrutura em paredes de alvenaria sem placa, de alvenaria de pedra solta ou de adobe. A proporção de edifícios sem necessidade de reparação foi 80,7% nos edifícios com estrutura de betão armado e 75,5% nos edifícios com estrutura em paredes de alvenaria com placa. Esta proporção diminuiu para 40,9% nos edifícios com estrutura em paredes de alvenaria sem placa e 38,5% nos edifícios com estrutura em paredes de alvenaria de pedra solta ou de adobe. Em contrapartida, a proporção de edifícios muito degradados ou que necessitava de grandes reparações foi 1,4% nos edifícios com estrutura de betão armado e 1,9% nos edifícios com estrutura em paredes de alvenaria com placa. Esta proporção aumentou para 14,0% nos edifícios com estrutura em paredes de alvenaria sem placa e 20,6% nos edifícios com estrutura em paredes de alvenaria de pedra solta ou de adobe (Figura 3.49).

Figura 3.49 Distribuição de edifícios clássicos segundo o estado de conservação do edifício, por tipo de estrutura de construção 2011



Fonte: INE, Censos 2011

### 3.3 Alojamentos<sup>11</sup>

#### 3.3.1 Número de divisões

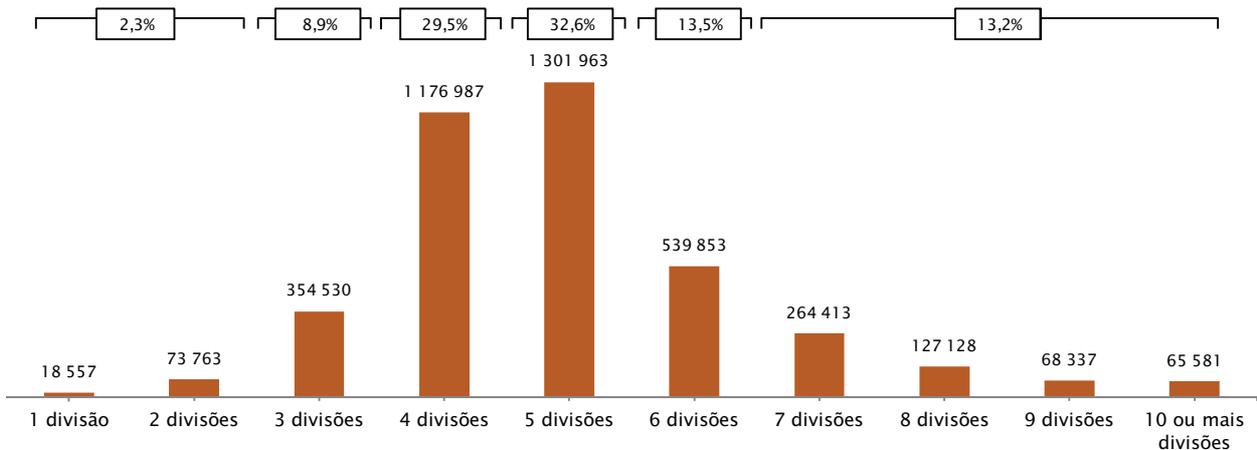
##### *Alojamentos maioritariamente com quatro ou cinco divisões*

Em 2011, os alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, tinham maioritariamente quatro ou cinco divisões, representando respetivamente 29,5% e 32,6% do total de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual no País. Os alojamentos com três ou seis divisões tinham uma representatividade inferior, atingindo respetivamente 8,9% e 13,5% daquele parque. Os alojamentos com menos de três divisões ou com mais de seis divisões totalizavam os restantes 15,5%, sendo de notar uma predominância dos alojamentos de maior dimensão (Figura 3.50).

<sup>11</sup> Neste subcapítulo foram unicamente analisados os alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, uma vez que apenas para este tipo de alojamento e forma de ocupação foram inquiridas as variáveis apresentadas. Apenas na subsecção relativa ao estado de conservação por forma de ocupação foram também incluídos os alojamentos familiares clássicos de uso sazonal ou residência secundária e vagos. Consequentemente não foram analisados os alojamentos coletivos (e.g., alojamentos de hotelaria e similares, alojamentos de convivência) e os alojamentos não clássicos (e.g., barraca, casa rudimentar de madeira).

Figura 3.50

Número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o número de divisões 2011

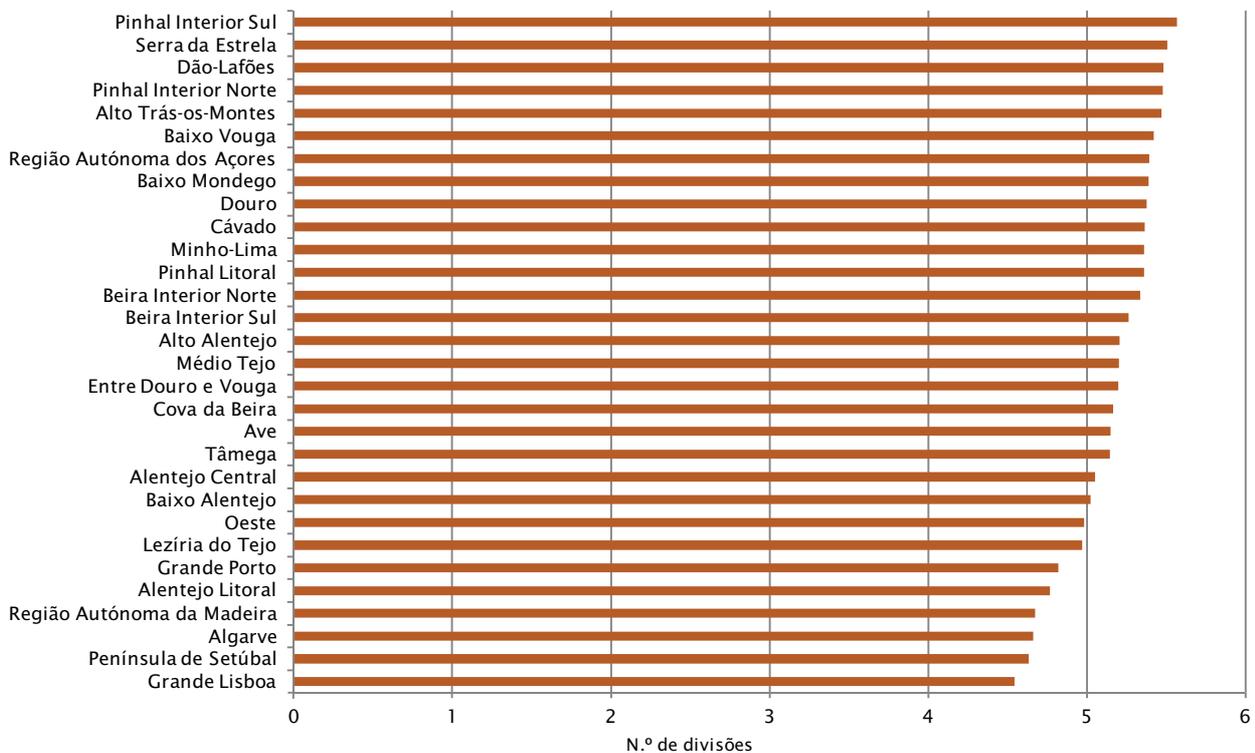


Fonte: INE, Censos 2011

O número médio de divisões<sup>12</sup> por alojamento familiar clássico, ocupado como residência habitual, foi cerca de 5 divisões (4,97). As regiões NUTS II de Lisboa, Algarve, Madeira e Alentejo apresentaram valores médios menores, destacando-se, ao nível das NUTS III, a Grande Lisboa com o mínimo a nível nacional de 4,54 divisões. Em contrapartida, os valores médios mais elevados foram registados nas regiões NUTS II dos Açores, Centro e Norte, destacando-se ao nível das NUTS III, o Pinhal Interior Sul com o máximo a nível nacional de 5,57 divisões (Figura 3.51).

Figura 3.51

Número médio de divisões dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, por NUTS III 2011

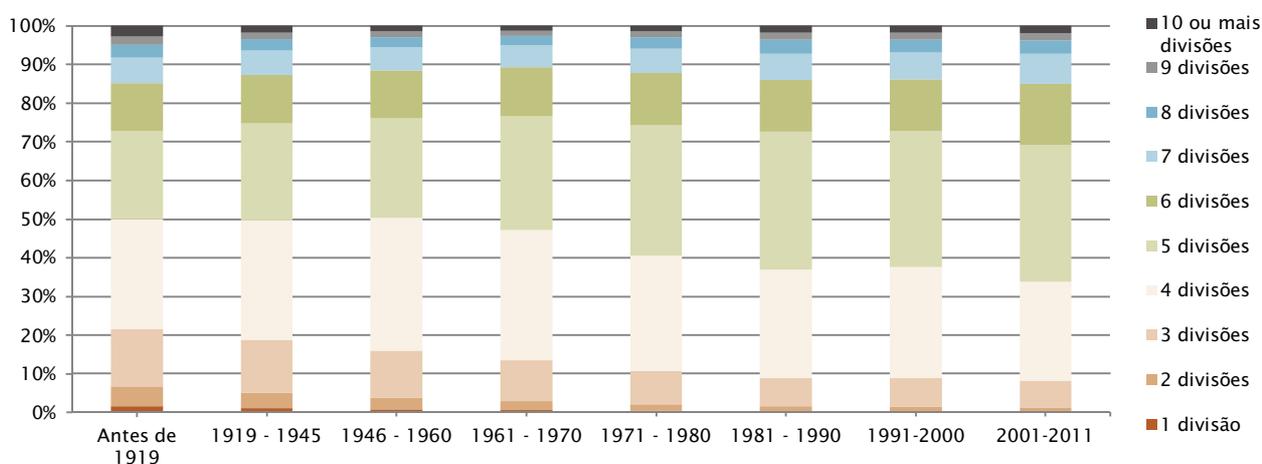


Fonte: INE, Censos 2011

<sup>12</sup> Considerando 10 divisões para o escalão correspondente a 10 ou mais divisões.

A variação da proporção dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o número de divisões por época de construção do edifício não foi muito acentuada. Destacaram-se as seguintes tendências de variação: diminuição dos alojamentos com menos de quatro divisões nos edifícios com época de construção mais recente; ligeiro aumento dos alojamentos com quatro divisões nos edifícios construídos até 1970 e diminuição nos edifícios posteriores; aumento dos alojamentos com cinco divisões nos edifícios construídos até 1980 e ligeira diminuição nos edifícios posteriores; e ligeiro aumento dos alojamentos com seis e sete divisões nos edifícios com época de construção mais recente. A proporção dos alojamentos com mais de sete divisões manteve-se reduzida e aproximadamente constante nas diferentes épocas de construção dos edifícios (Figura 3.52).

Figura 3.52 Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o número de divisões, por época de construção 2011

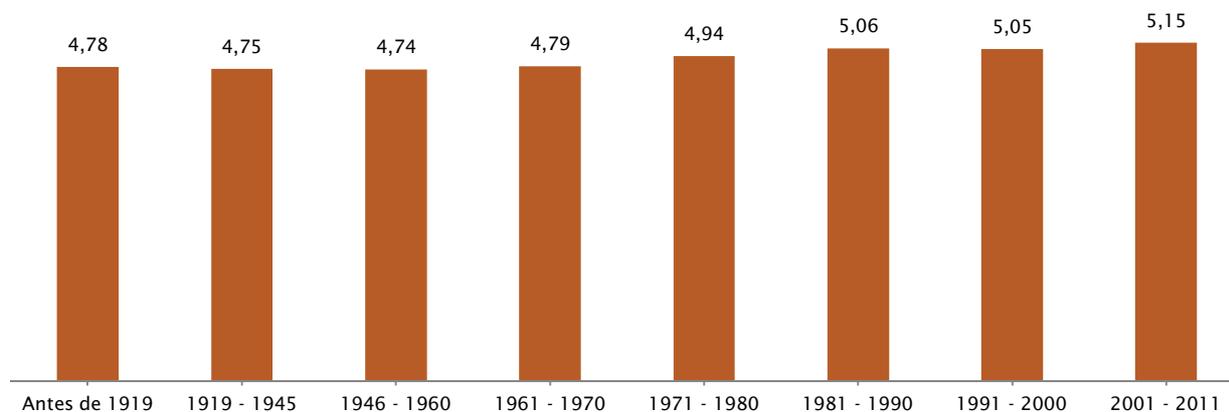


Fonte: INE, Censos 2011

A variação do número médio de divisões dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, por época de construção do edifício foi reduzida. Apesar disso, verificou-se uma diminuição progressiva no número médio de divisões dos alojamentos, tendo o valor mínimo sido atingido para os alojamentos localizados nos edifícios construídos entre 1946 e 1960. Nos edifícios posteriores a este período, verificou-se um aumento do número médio de divisões dos alojamentos, tendo apenas sido registada uma ligeira inflexão desta tendência nos alojamentos localizados nos edifícios construídos entre 1991 e 2000. Comparando os edifícios construídos entre 1946 e 1960 com os de 2001 a 2011, verificou-se um aumento de 8,6% no número médio de divisões dos alojamentos (Figura 3.53).

Figura 3.53

Número médio de divisões dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a época de construção do edifício 2011

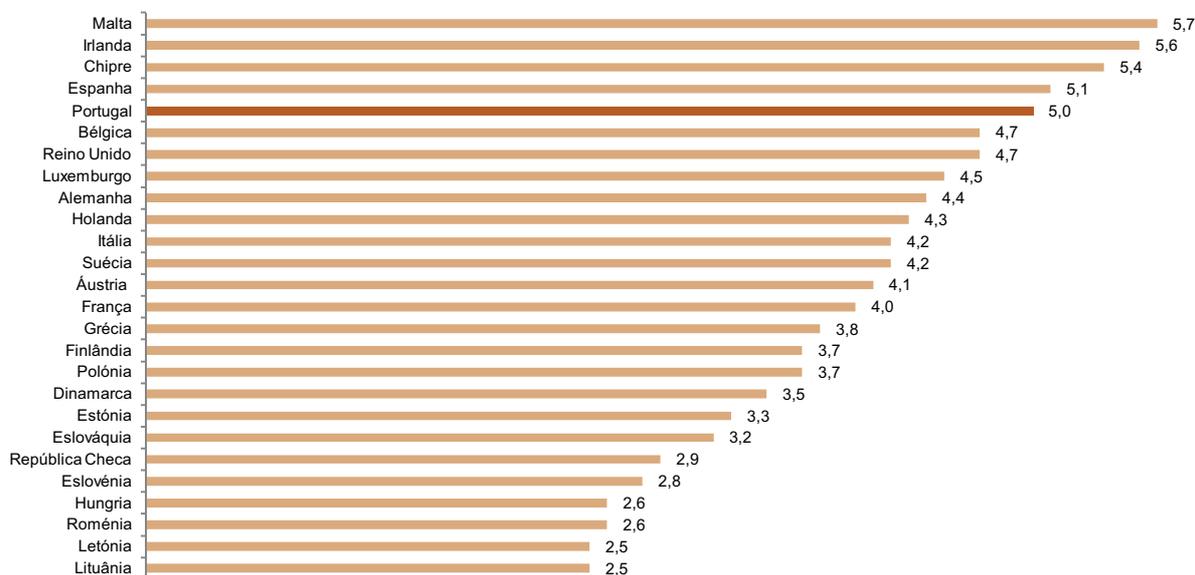


Fonte: INE, Censos 2011

Portugal era o 5º Estado-membro da União Europeia com o maior número médio de divisões por alojamento. Malta era o Estado-membro em que o número médio de divisões era maior (5,7) e a Lituânia e Letónia apresentavam o número médio de divisões mais reduzido (2,5) (Figura 3.54).

Figura 3.54

Número médio de divisões dos alojamentos clássicos de Estados-membros da União Europeia Último ano disponível



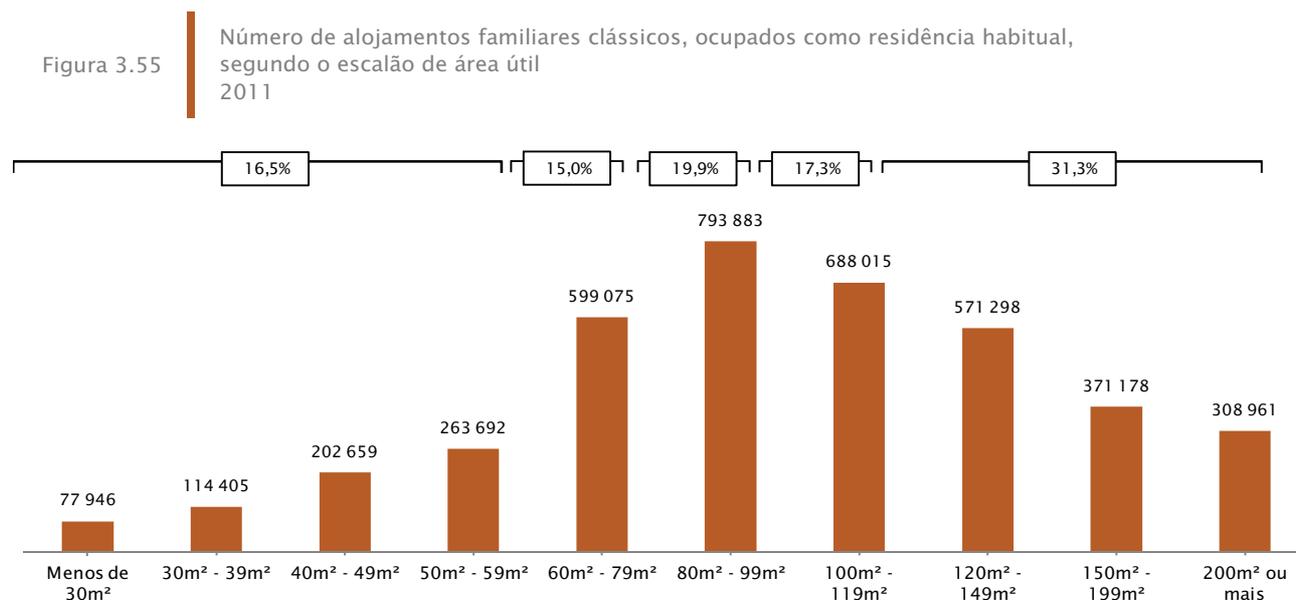
Fonte: *Housing Statistics in the European Union* 2010; INE, Censos 2011

Notas: AT (2009), BE (2001), CY (2001), CZ (2001), DE (2006); DK (2009), EE (2009), ES (2008), FI (2009), FR (2006), GR (2008), HU (2010), IE (2002), IT (2001), LT (2003), LU (2008), LV (2008), MT (2002), NL (2000), PL (2008), PT (2011), RO (2008), SE (2008), SI (2004), SK (2001) e UK (2001).

### 3.3.2 Área útil

#### *Aumento da área média útil dos alojamentos com a época de construção*

Em 2011 pouco mais de metade (52,2%) dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, possuía uma área útil entre 60 m<sup>2</sup> e 119 m<sup>2</sup>, destacando-se dentro deste intervalo os alojamentos com área útil entre 80 m<sup>2</sup> e 99 m<sup>2</sup> que representavam 19,9% deste parque habitacional. Os alojamentos com uma área inferior a 60 m<sup>2</sup> representavam 16,5% do parque habitacional, enquanto os alojamentos com mais de 119 m<sup>2</sup> representavam os restantes 31,3% (Figura 3.55).



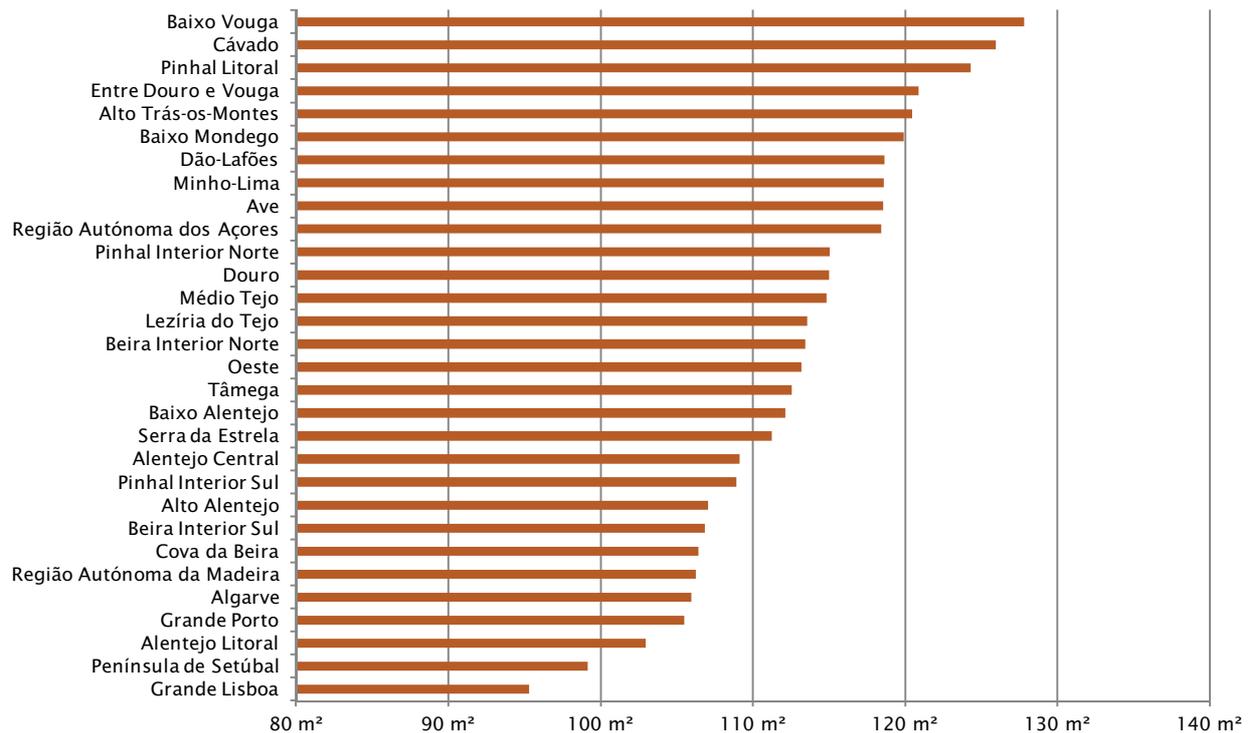
Fonte: INE, Censos 2011

A área média útil dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, foi aproximadamente 109,1 m<sup>2</sup>. Em termos de distribuição regional, os resultados desta variável são consistentes com os obtidos para o número médio de divisões. Na Grande Lisboa foi registada a área média útil dos alojamentos mais reduzida a nível nacional com 95,3 m<sup>2</sup>. Em contrapartida o valor mais elevado foi registado no Baixo Vouga com 127,8 m<sup>2</sup> (Figura 3.56).

Nos edifícios com época de construção mais recente verificou-se uma diminuição da proporção dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, com área útil inferior a 80 m<sup>2</sup> e, em contrapartida, um aumento dos alojamentos com área igual ou superior a 120 m<sup>2</sup>. Os alojamentos com área útil entre 80 m<sup>2</sup> e 120 m<sup>2</sup> registaram uma maior proporção nos edifícios anteriores a 1991, diminuindo após esta data. Cerca de metade (52,6%) dos alojamentos situados em edifícios anteriores a 1919 tinham área útil inferior a 80 m<sup>2</sup>, tendo esta proporção diminuído para 15,2% nos edifícios construídos entre 2001 e 2011 (Figura 3.57).

Figura 3.56

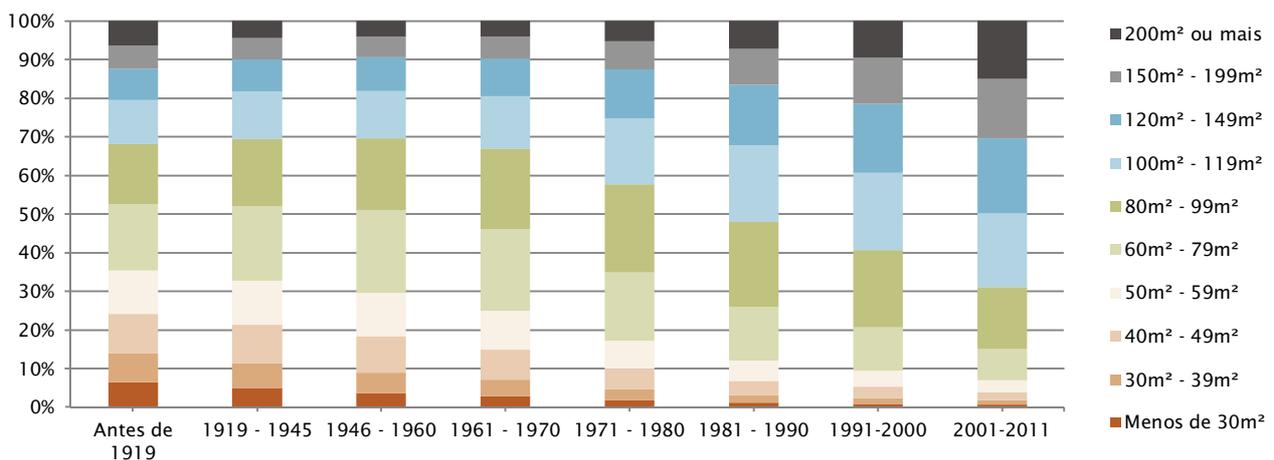
Área média útil dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, por NUTS III 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Figura 3.57

Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o escalão de área útil, por época de construção do edifício 2011

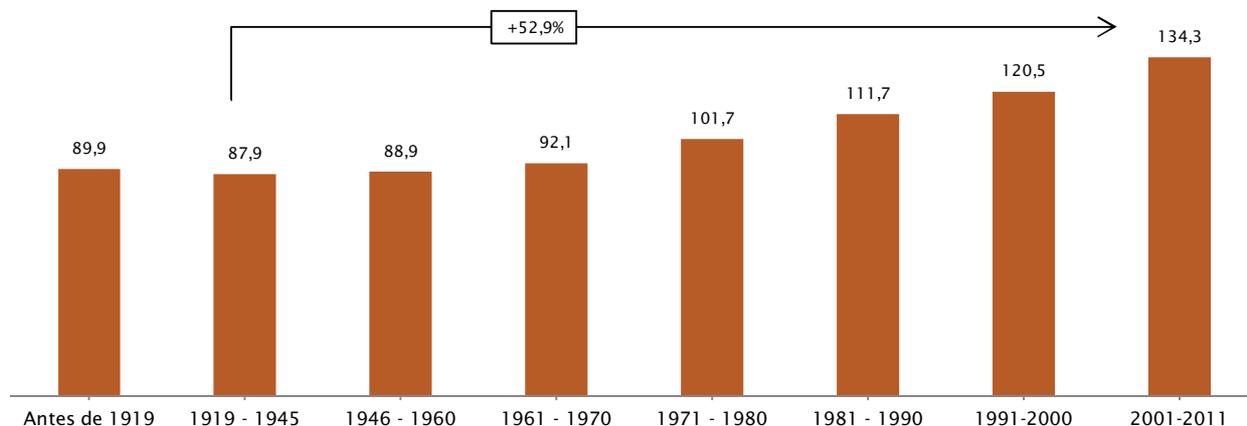


Fonte: INE, Censos 2011

A área média útil dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, aumentou nos edifícios com época de construção mais recente. Comparando os edifícios construídos entre 1919 e 1945 com os construídos entre 2001 e 2011, verificou-se um aumento de 52,9% da área média útil dos alojamentos. Apenas nos edifícios do período de 1919 a 1945 se verificou um decréscimo de 2,2%, relativamente aos edifícios construídos antes de 1919 (Figura 3.58).

Figura 3.58

Área média útil dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a época de construção do edifício 2011

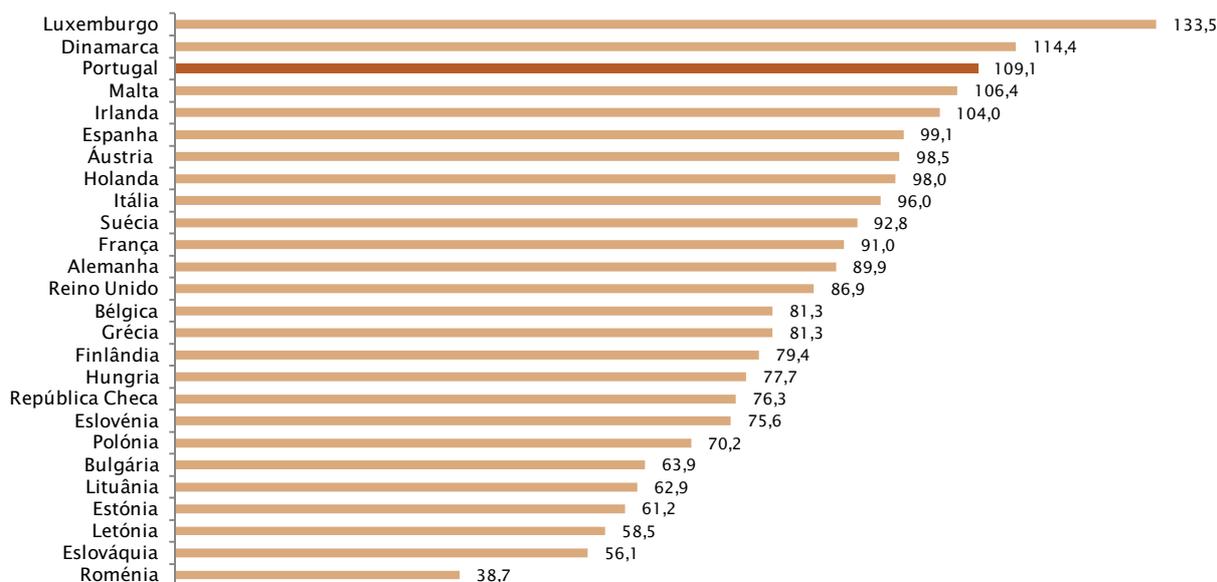


Fonte: INE, Censos 2011

Portugal era o 3º Estado-membro da União Europeia com a maior área média útil dos alojamentos. O Luxemburgo era o Estado-membro com maior área média útil dos alojamentos (133,5 m²) e a Roménia registava a área média útil mais reduzida (38,7 m²) (Figura 3.59).

Figura 3.59

Área média útil dos alojamentos de Estados-membros da União Europeia  
Último ano disponível

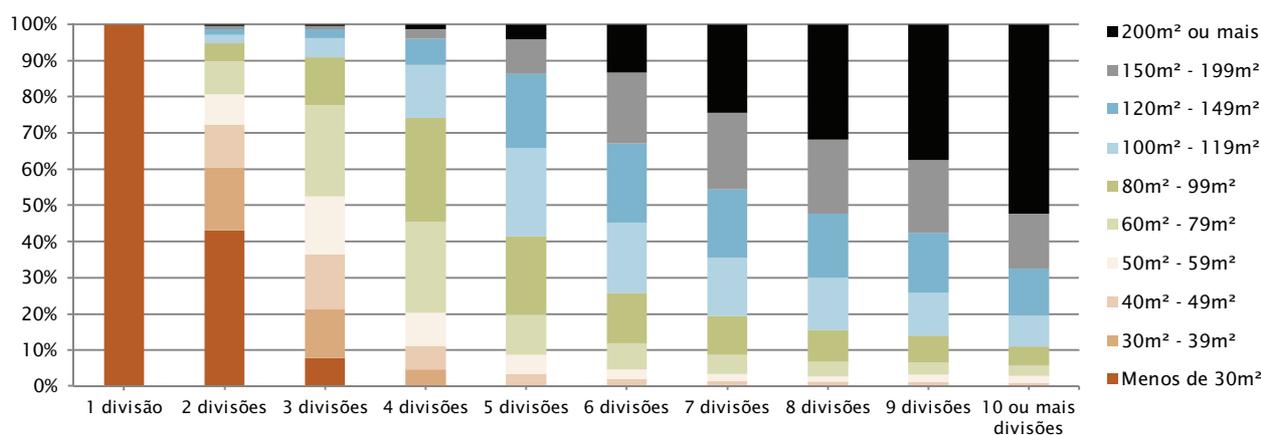


Fonte: Housing Statistics in the European Union 2010; INE, Censos 2011

Notas: AT (2009), BE (2001), BG (2008), CZ (2001), DE (2006); DK (2009), EE (2009), ES (2008), FI (2009), FR (2006), GR (2006), HU (2005), IE (2003), IT (2001), LT (2008), LU (2008), LV (2008), MT (2002), NL (2000), PL (2008), PT (2011), RO (2008), SE (2008), SI (2004), SK (2001) e UK (2001).

O aumento do número de divisões traduziu-se num aumento da área útil dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual. Os alojamentos com uma divisão tinham menos de 30 m<sup>2</sup>. Mais de metade (60,5%) dos alojamentos com duas divisões tinha uma área útil inferior a 40 m<sup>2</sup>. Cerca de metade (52,5%) dos alojamentos com três divisões tinha uma área útil inferior a 60 m<sup>2</sup>. Nos alojamentos com quatro divisões, cerca de metade (53,8%) tinha uma área útil entre 60 m<sup>2</sup> e 119 m<sup>2</sup>. Nos alojamentos com cinco divisões ou mais diminuiu a representatividade dos escalões até 119 m<sup>2</sup> e aumentou progressivamente a proporção de alojamentos com 200 m<sup>2</sup> ou mais de área útil, atingindo os 52,3% nos alojamentos com 10 ou mais divisões (Figura 3.60).

Figura 3.60 Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o escalão de área útil, por número de divisões do alojamento 2011



Fonte: INE, Censos 2011

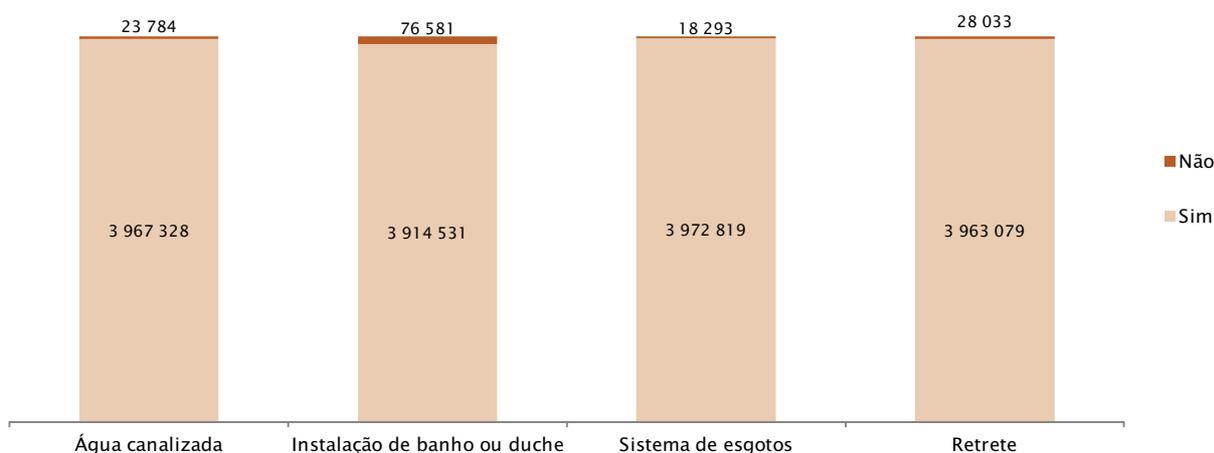
### 3.3.3 Infraestruturas disponíveis

#### *Cobertura de infraestruturas básicas quase universal embora com diversidades regionais*

Em 2001, a quase totalidade (98,1%) dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, possuía as infraestruturas básicas seguintes: água canalizada, casa de banho com banho ou duche, sistema de esgotos e retrete. Ainda assim, a 1,9% dos alojamentos familiares clássicos faltava uma ou mais destas infraestruturas básicas. As carências de infraestruturas básicas, registadas nos alojamentos familiares clássicos, foram as seguintes: 0,6% (23 784) sem água canalizada, 1,9% (76 581) sem instalação de banho ou duche, 0,5% (18 293) sem sistema de esgotos e 0,7% (28 033) sem retrete (Figura 3.61).

Figura 3.61

Número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de água canalizada, instalação de banho ou duche, sistema de esgotos e retrete 2011

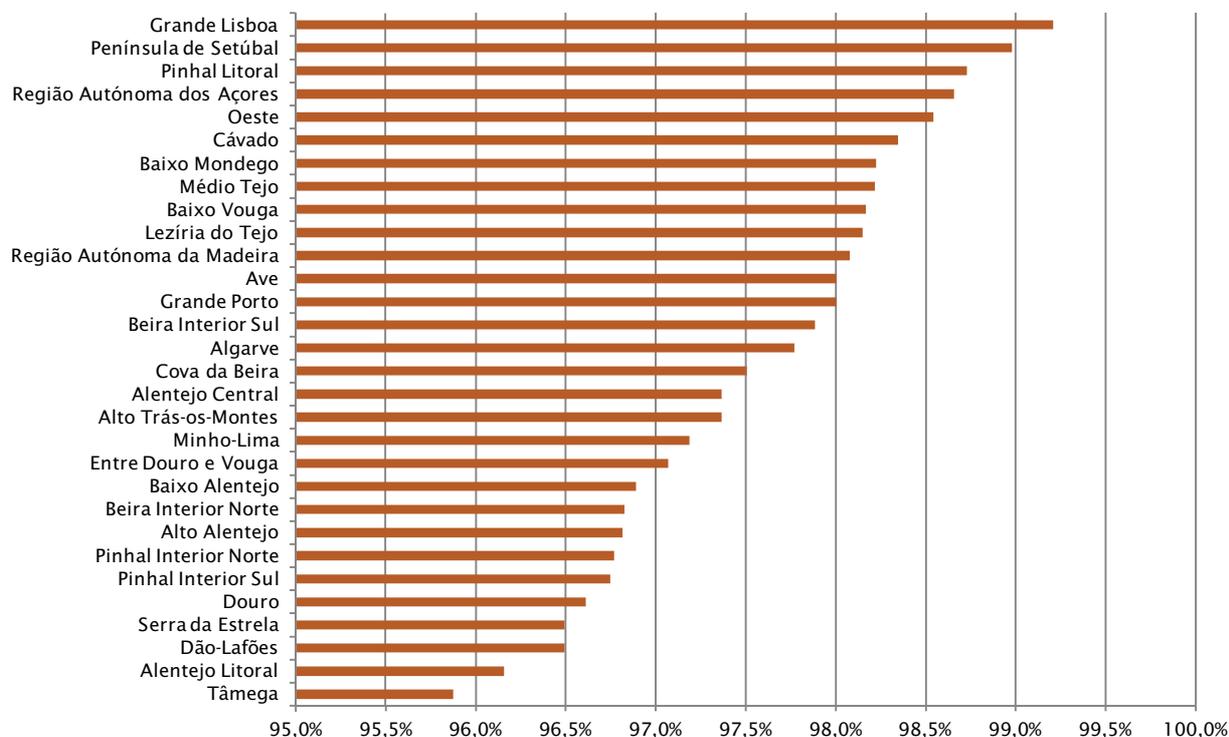


Fonte: INE, Censos 2011

A proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, que possuíam as infraestruturas básicas acima referidas era superior a 95% em todas as regiões do País. Apesar disso, registou-se alguma variação entre regiões, destacando-se as regiões do Tâmega (95,9%) e do Alentejo Litoral (96,2%) com uma maior proporção de alojamentos sem pelo menos uma infraestrutura básica (Figura 3.62).

Figura 3.62

Proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, que possuem todas as infraestruturas básicas seguintes: água canalizada, instalação de banho ou duche, sistema de esgotos e retrete, por NUTS III 2011



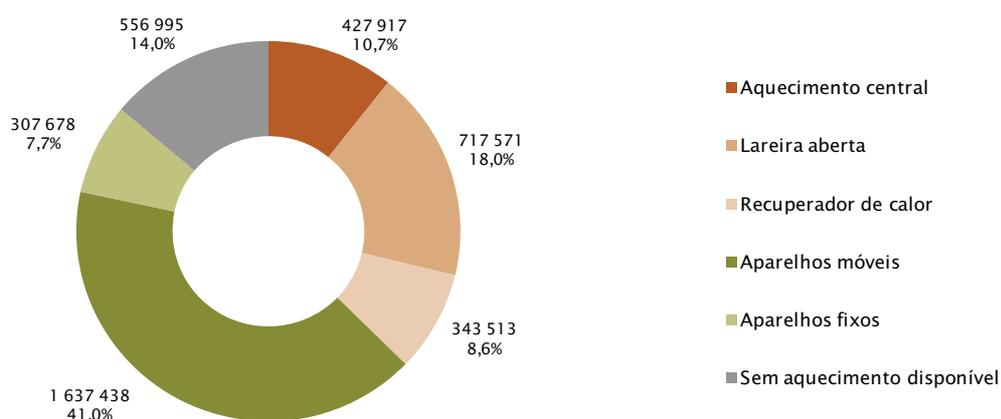
Fonte: INE, Censos 2011

### 3.3.4 Tipo de aquecimento

#### *Diversidade e especificidades regionais nas soluções de aquecimento dos alojamentos*

Em 2011, quase metade (48,7%) dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, tinha aquecimento proporcionado através de aparelhos móveis ou fixos. As lareiras e os recuperadores de calor eram o tipo de aquecimento disponível em 26,6% dos alojamentos. 10,7% dos alojamentos tinha aquecimento central. Os restantes 14,0% dos alojamentos não tinham aquecimento disponível (Figura 3.63).

Figura 3.63 Número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o tipo de aquecimento disponível 2011



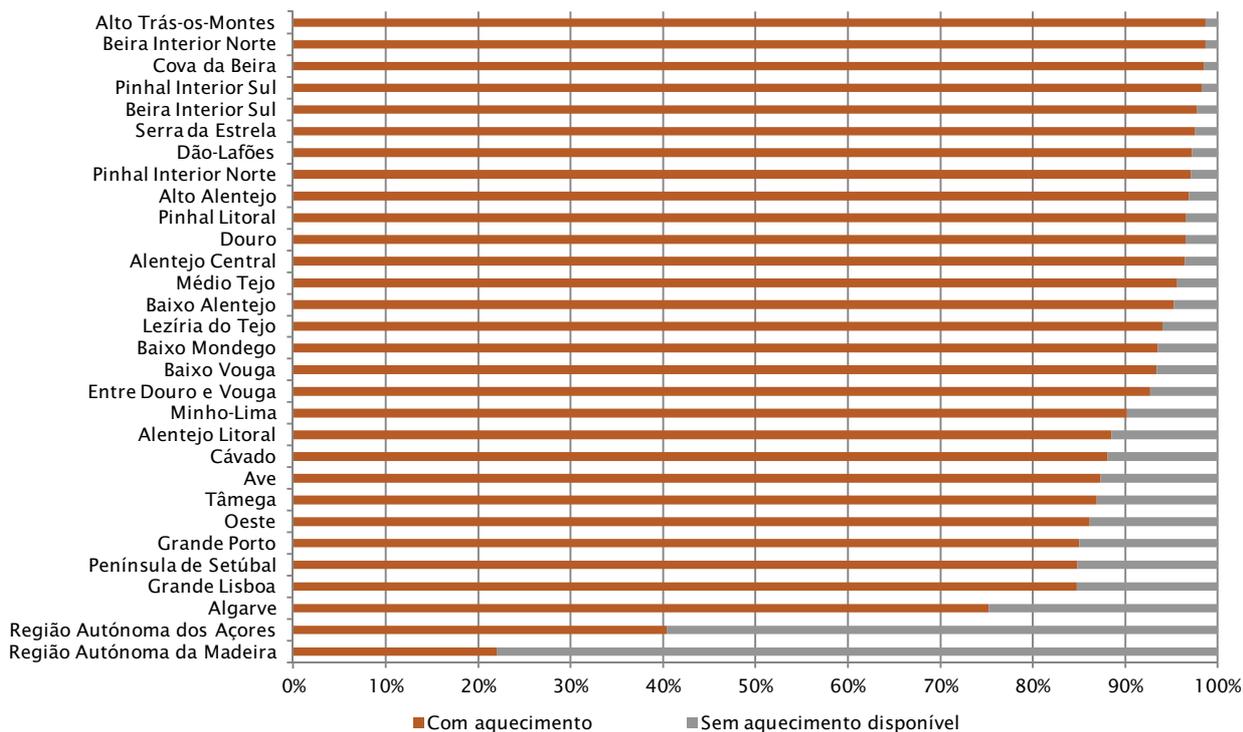
Fonte: INE, Censos 2011

Na quase totalidade das regiões mais de 84% dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, tinha algum tipo de aquecimento disponível. Nas regiões de Alto Trás-os-Montes, Beira Interior Norte, Cova da Beira e Pinhal Interior Sul, mais de 98% dos alojamentos tinha algum tipo de aquecimento. Apenas no Algarve, Açores e Madeira, a proporção de alojamentos com algum tipo de aquecimento era bastante inferior à média nacional, sendo respetivamente de 75,2%, 40,4% e 22,0%. (Figura 3.64).

O tipo de aquecimento disponível nos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, variou substancialmente nas diferentes regiões do País. A principal diferença entre regiões foi a maior ou menor proporção de alojamentos com lareiras abertas ou aparelhos móveis. Os valores extremos verificaram-se no Pinhal Interior Sul, com 62,4% dos alojamentos com lareira aberta e na Grande Lisboa com 72,2% de alojamentos com aparelhos móveis. A proporção de alojamentos com aparelhos fixos, aquecimento central e recuperadores de calor foi relativamente reduzida na generalidade das regiões (Figura 3.65).

Figura 3.64

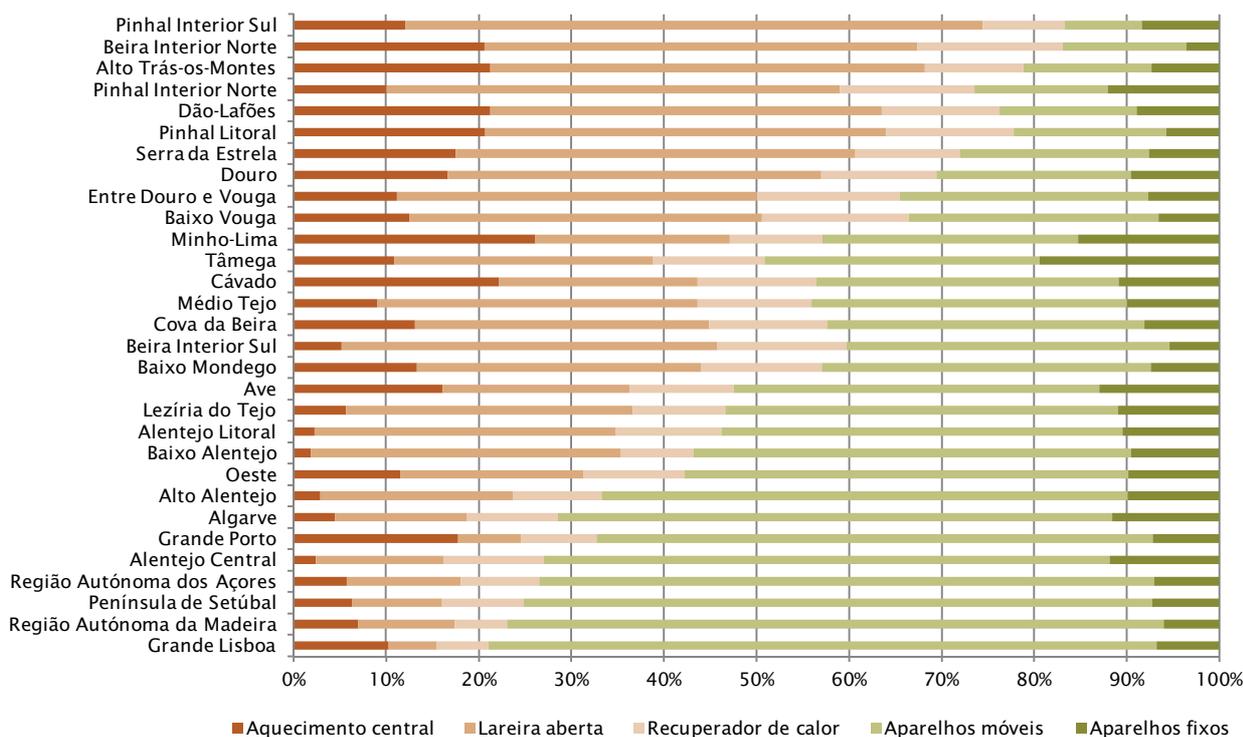
Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a disponibilidade de aquecimento, por NUTS III 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Figura 3.65

Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o tipo de aquecimento disponível, por NUTS III 2011

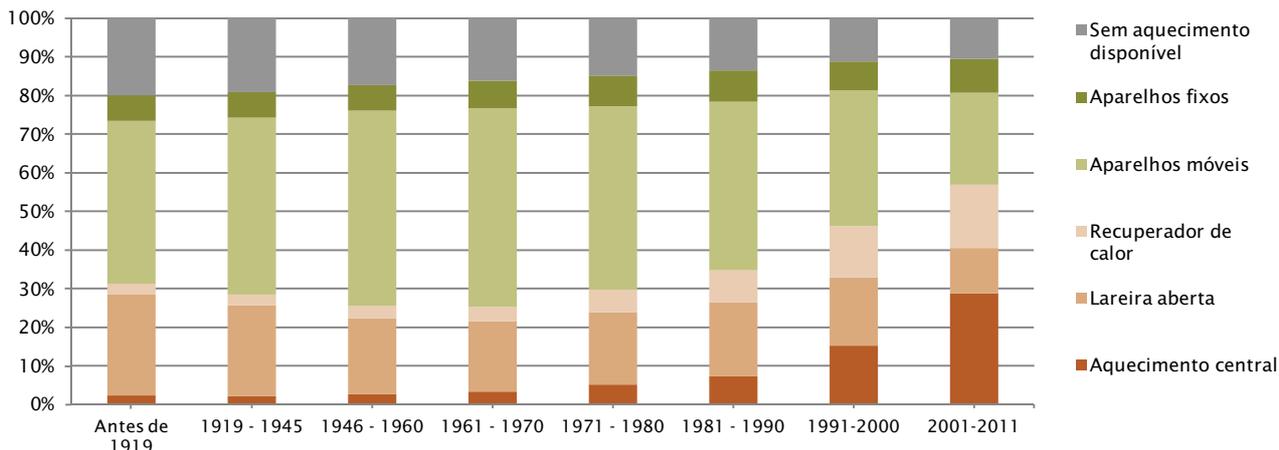


Fonte: INE, Censos 2011

A proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, com aquecimento central, recuperador de calor e aparelho fixos aumentou progressivamente nos edifícios com época de construção mais recente. Em contrapartida, a proporção de alojamentos com lareira aberta e aparelhos móveis diminuiu nos edifícios com época de construção mais recente. A proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, sem aquecimento também foi menor nos edifícios com época de construção mais recente (Figura 3.66).

Figura 3.66

Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o tipo de aquecimento disponível, por época de construção 2011



Fonte: INE, Censos 2011

### 3.3.5 Fonte de energia para aquecimento

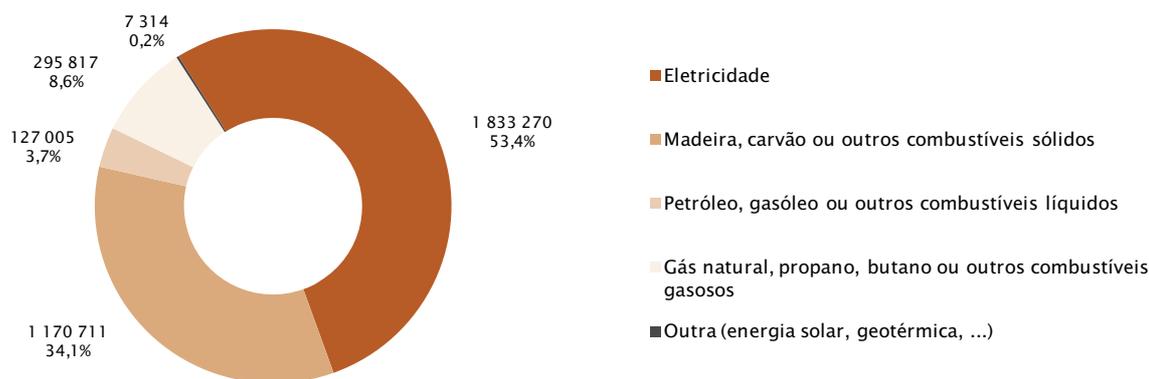
*Eletricidade como principal fonte de energia para aquecimento dos alojamentos, mas combustíveis sólidos com forte expressão em algumas regiões*

Em 2011, pouco mais de metade (53,4%) dos alojamentos clássicos, ocupados como residência habitual, e que dispunham de aquecimento, utilizavam a eletricidade como principal fonte de energia para aquecimento. Cerca de 1/3 (34,1%) dos alojamentos utilizavam a madeira, carvão ou outros combustíveis sólidos para o mesmo fim. Os combustíveis gasosos eram utilizados com principal fonte de energia para aquecimento em 8,6% dos alojamentos. A utilização de combustíveis líquidos e outras fontes de energia era menos representativa (Figura 3.67).

A principal fonte de energia utilizada para aquecimento dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, variou substancialmente nas diferentes regiões do País. A principal causa dessa diferença entre regiões era motivada pela utilização intensa da eletricidade ou dos combustíveis sólidos. A proporção de outras fontes de energia para aquecimento era relativamente reduzida na generalidade das regiões (Figura 3.68).

Figura 3.67

Número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a fonte de energia utilizada para aquecimento 2011

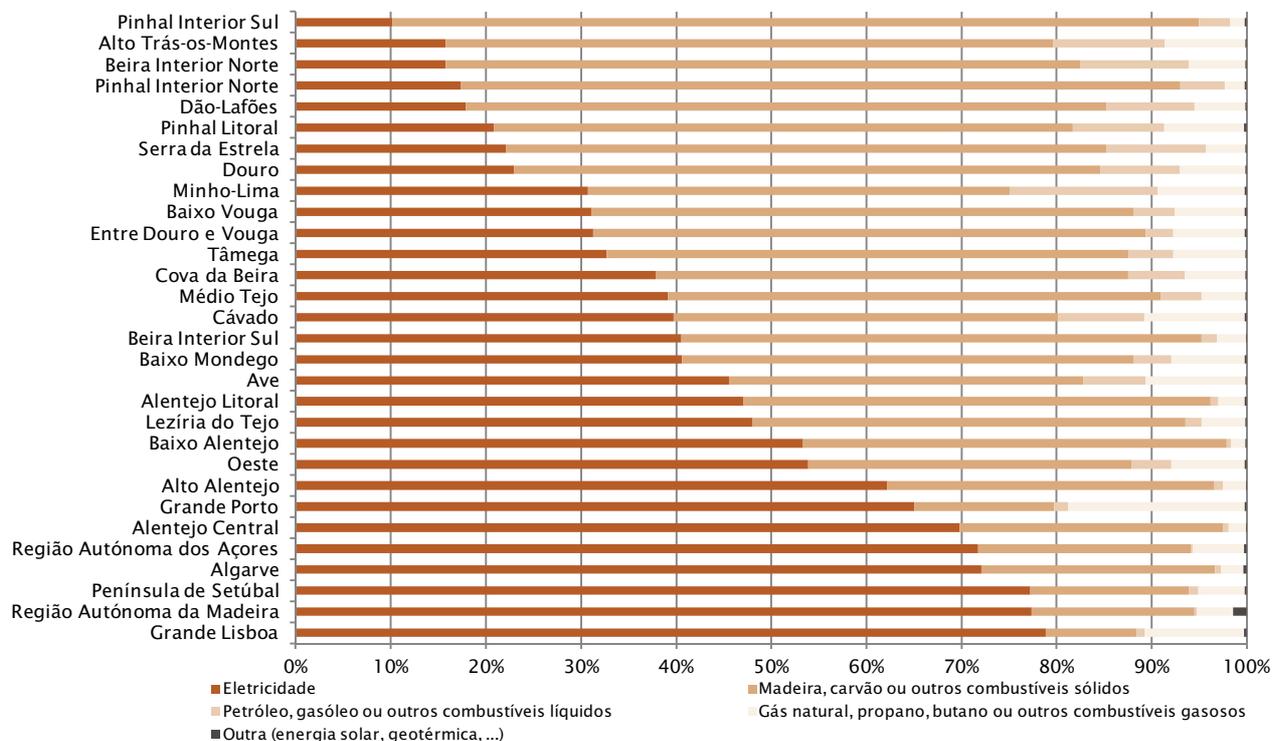


Fonte: INE, Censos 2011

O Pinhal Interior Sul registou, em termos relativos, a maior utilização de combustíveis sólidos (84,9%) e a menor utilização de eletricidade (10,1%) como fonte de energia para aquecimento dos alojamentos. Em contrapartida, a Grande Lisboa deteve a menor proporção de utilização de combustíveis sólidos (9,5%) e a maior proporção em termos de utilização de eletricidade (78,9%) como fonte de energia para aquecimento dos alojamentos. O Grande Porto destacou-se por possuir uma proporção de utilização de combustíveis gasosos bastante superior à das restantes regiões, atingindo os 18,6%.

Figura 3.68

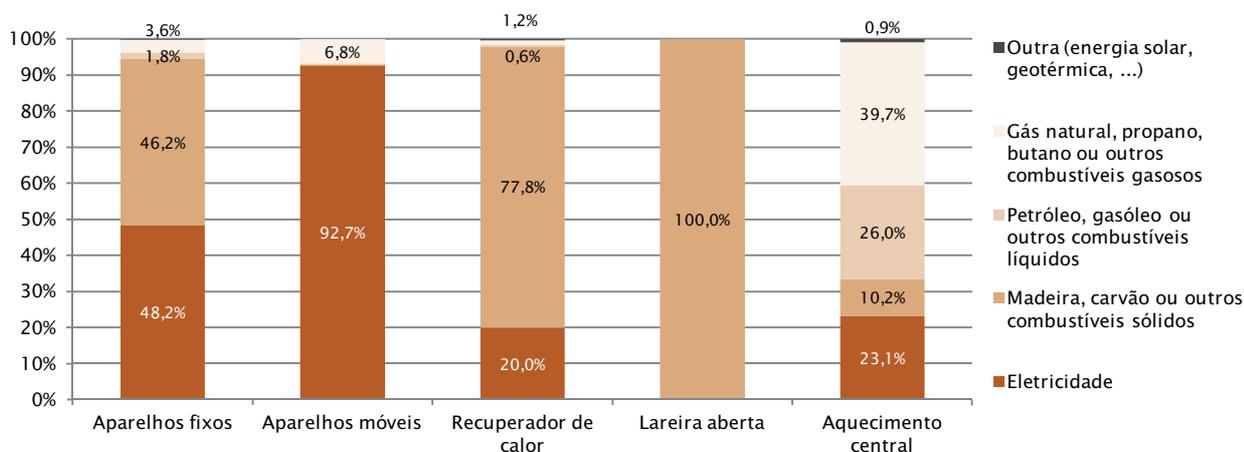
Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a fonte de energia utilizada para aquecimento, por NUTS III 2011



Fonte: INE, Censos 2011

As principais fontes de energia utilizadas variaram em função do tipo de aquecimento predominante. Nos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, com lareira aberta ou recuperador de calor, a principal fonte de energia para aquecimento foi a madeira, carvão ou outros combustíveis sólidos. Nos alojamentos com aparelhos de aquecimento móveis a principal fonte de energia para aquecimento foi a eletricidade (92,7%). Nos aparelhos de aquecimento fixos, a eletricidade e a madeira, carvão e outros combustíveis sólidos surgiram como fontes de energia utilizadas em parcelas com representatividade idêntica. Nos alojamentos com aquecimento central, as fontes de energia eram variadas, embora se registasse um predomínio dos combustíveis gasosos (39,7%) (Figura 3.69).

Figura 3.69 Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a fonte de energia utilizada para aquecimento, por tipo de aquecimento disponível 2011

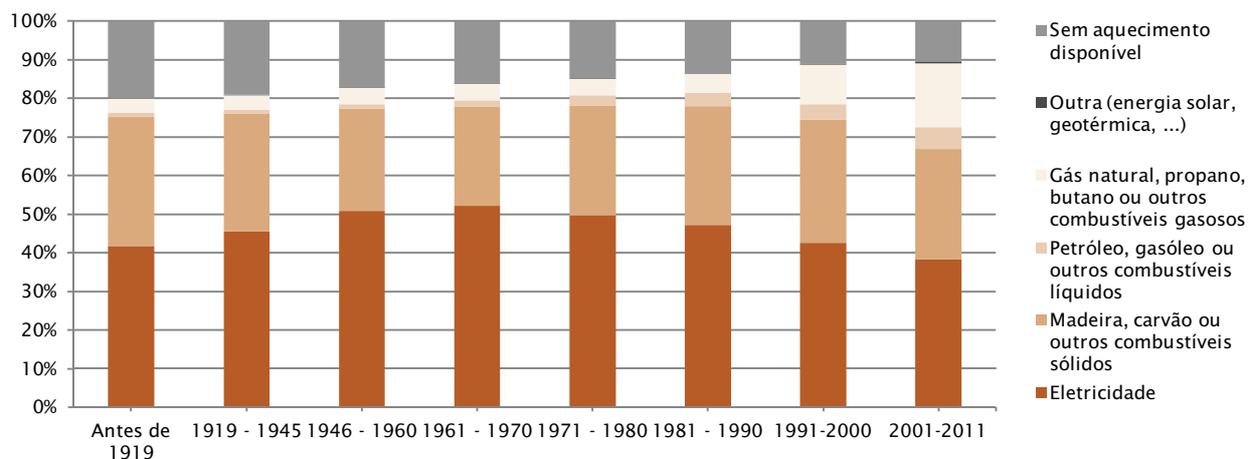


Fonte: INE, Censos 2011

A proporção de alojamentos em que a eletricidade constituía a principal fonte de energia para aquecimento registou uma redução progressiva nos alojamentos integrados em edifícios mais recentes. Em contrapartida, a proporção de alojamentos que utilizavam o gás e outros combustíveis gasosos aumentou, particularmente nos edifícios posteriores a 1991. A proporção de alojamentos que utilizavam a madeira como principal fonte de energia para o aquecimento manteve-se estável ao longo das várias épocas de construção. A proporção de alojamentos que utilizavam combustíveis líquidos para aquecimento aumentou nos edifícios construídos mais recentemente, mantendo contudo uma representatividade reduzida (Figura 3.70).

Figura 3.70

Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a fonte de energia utilizada para aquecimento, por época de construção 2011



Fonte: INE, Censos 2011

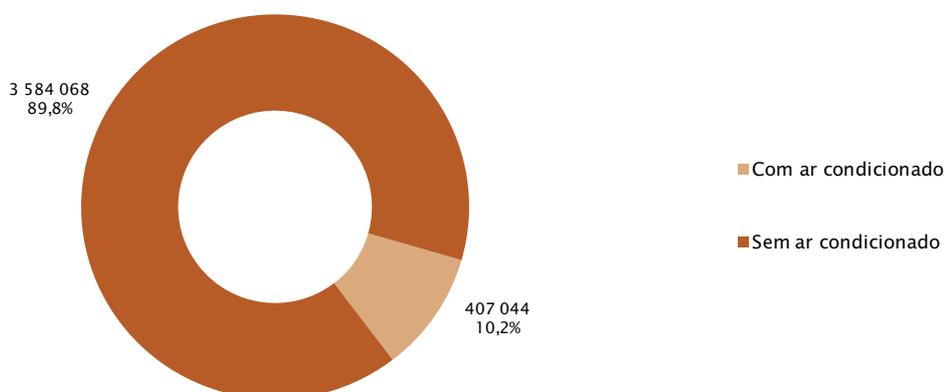
### 3.3.6 Existência de ar condicionado

*Reduzida expressão de alojamentos com ar condicionado, embora se destaquem proporções mais elevadas nas regiões do Sul do País*

Em 2011, a grande maioria (89,8%) dos alojamentos clássicos, ocupados como residência habitual, não dispunha de ar condicionado. No total 407 044 alojamentos clássicos do parque habitacional tinham este equipamento (Figura 3.71).

Figura 3.71

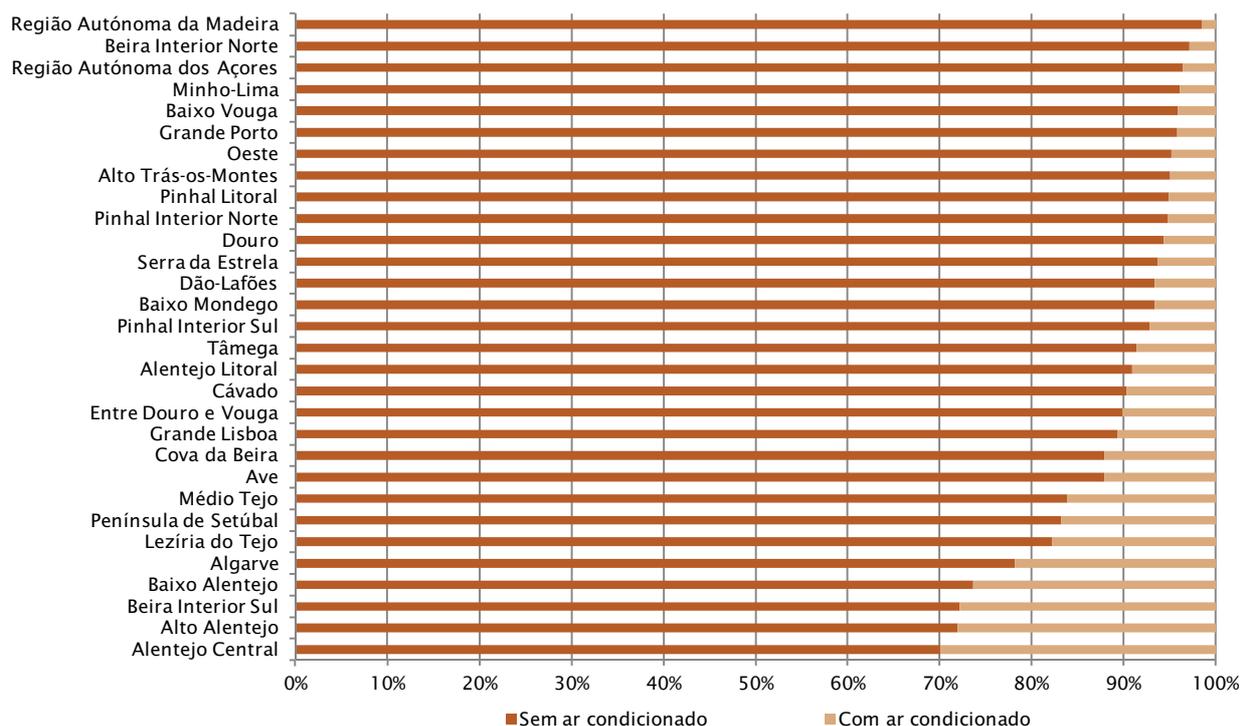
Número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de ar condicionado 2011



Fonte: INE, Censos 2011

A proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, com ar condicionado variou significativamente nas diversas regiões do País. As regiões do Algarve e Alentejo destacaram-se por apresentarem proporções mais elevadas de alojamentos com ar condicionado: Algarve (21,8%), Baixo Alentejo (26,4%), Alto Alentejo (28,0%) e Alentejo Central (29,9%). Em contrapartida, as regiões com proporções mais reduzidas de alojamentos com ar condicionado estavam localizadas nas regiões do Norte e das Regiões Autónomas: Minho-Lima (3,9%), Açores (3,6%), Beira Interior Norte (2,9%) e Madeira (1,5%) (Figura 3.72).

Figura 3.72 Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de ar condicionado, por NUTS III 2011

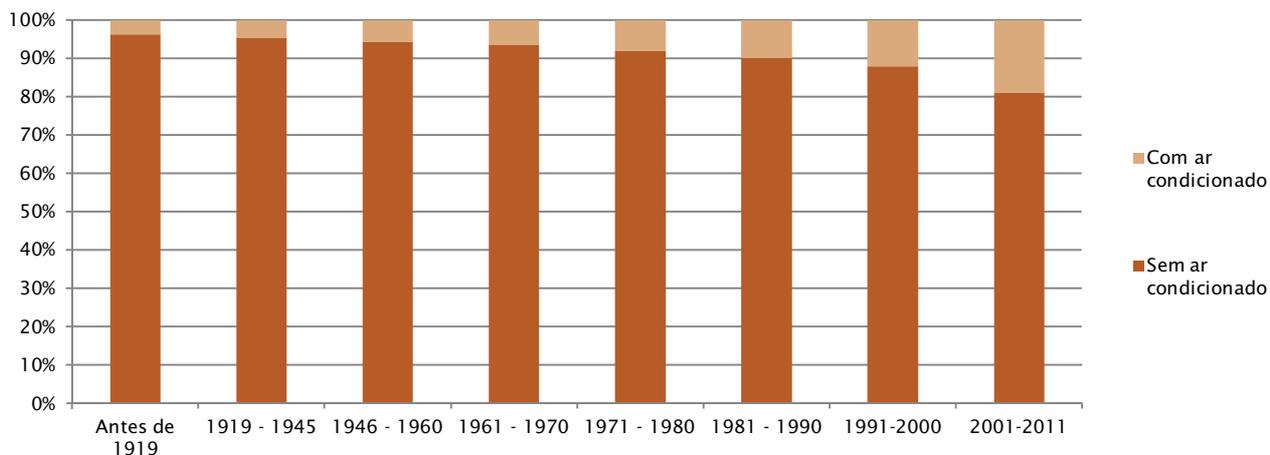


Fonte: INE, Censos 2011

A proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, com ar condicionado aumentou progressivamente nos edifícios com época de construção mais recente. Nos alojamentos situados em edifícios anteriores a 1919, 3,7% tinham ar condicionado. Esta proporção aumentou para 18,9% nos alojamentos situados em edifícios construídos entre 2001 e 2011. Pouco mais de metade (52,8%) dos alojamentos com ar condicionado estavam situados em edifícios construídos entre 1991 e 2011 (Figura 3.73).

Figura 3.73

Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de ar condicionado, por época de construção 2011



Fonte: INE, Censos 2011

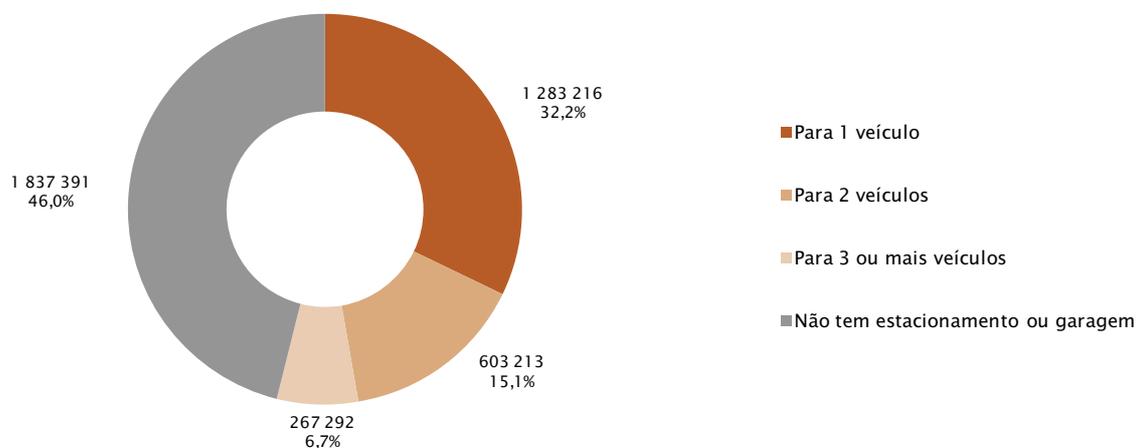
### 3.3.7 Estacionamento

#### *Maioria dos alojamentos com estacionamento e marcado aumento nos edifícios recentes*

Em 2011, quase metade (46,0%) dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, não tinha estacionamento ou garagem. A proporção de alojamentos com estacionamento ou garagem diminuiu com o aumento do número de lugares, sendo de 32,2% para alojamentos com lugar para um veículo, 15,1% para alojamentos com lugar para dois veículos e 6,7% para alojamentos com lugar para três ou mais veículos (Figura 3.74).

Figura 3.74

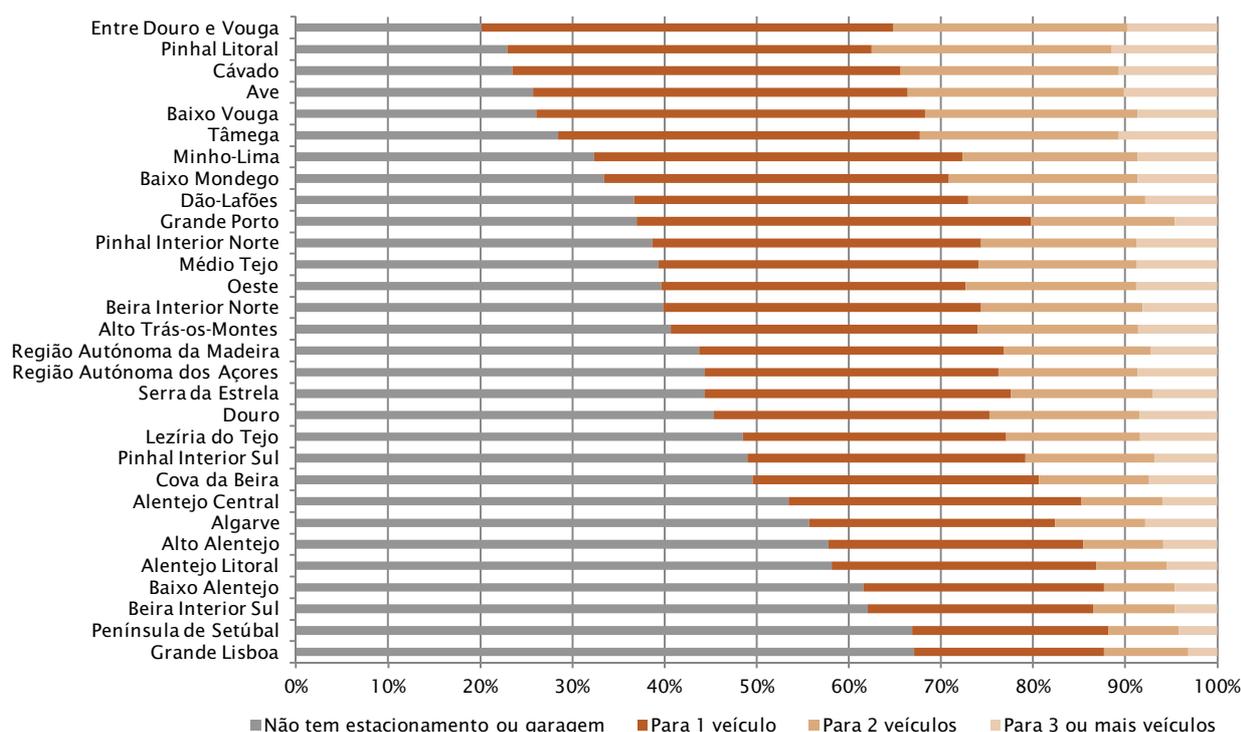
Número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de lugar de estacionamento e número de veículos 2011



Fonte: INE, Censos 2011

A proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, que não tinham estacionamento ou garagem variou substancialmente nas diferentes regiões do País. A menor proporção de alojamentos sem estacionamento ou garagem foi registada na região de Entre Douro e Vouga com 20,1% e as maiores proporções verificaram-se nas regiões da Grande Lisboa e da Península de Setúbal, com 67,1% e 66,9%, respetivamente (Figura 3.75).

Figura 3.75 Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de lugar de estacionamento e número de veículos, por NUTS III 2011

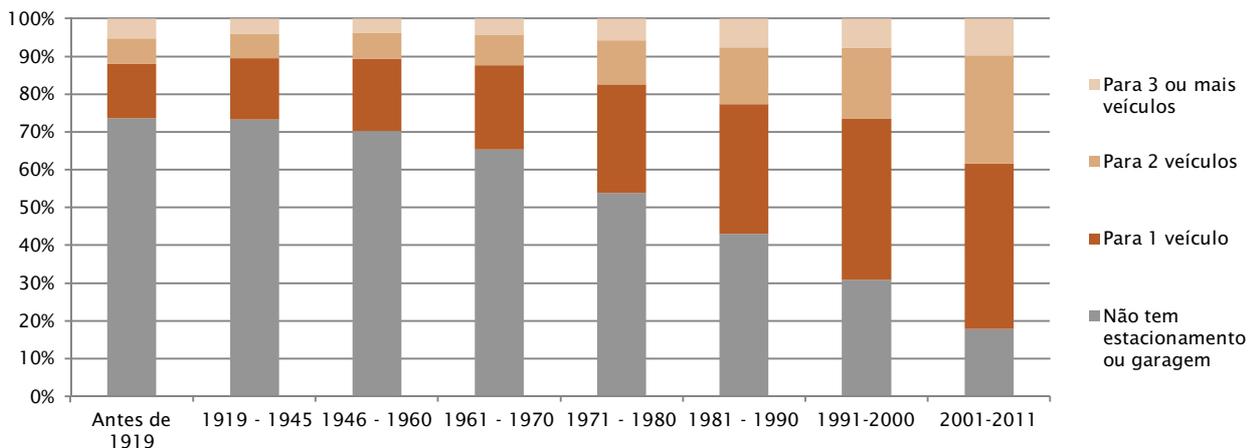


Fonte: INE, Censos 2011

A proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, sem estacionamento ou garagem foi menor nos edifícios construídos em épocas mais recentes. Nos edifícios anteriores a 1946, 73,6% dos alojamentos não tinha estacionamento ou garagem, diminuindo progressivamente esta proporção nas épocas de construção mais recentes, atingindo os 17,8% nos edifícios construídos entre 2001 e 2011. Em contrapartida, a proporção de alojamentos com um e dois lugares de estacionamento aumentou gradualmente nos edifícios de construção mais recente, representando 72,4% dos edifícios construídos entre 2001 e 2011. A proporção de alojamentos com estacionamento para três ou mais veículos, embora tenha aumentado, continuou a ser pouco representativa, atingindo o valor máximo de 9,8% nos edifícios construídos entre 2001 e 2011 (Figura 3.76).

Figura 3.76

Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de lugar de estacionamento e número de veículos, por época de construção 2011



Fonte: INE, Censos 2011

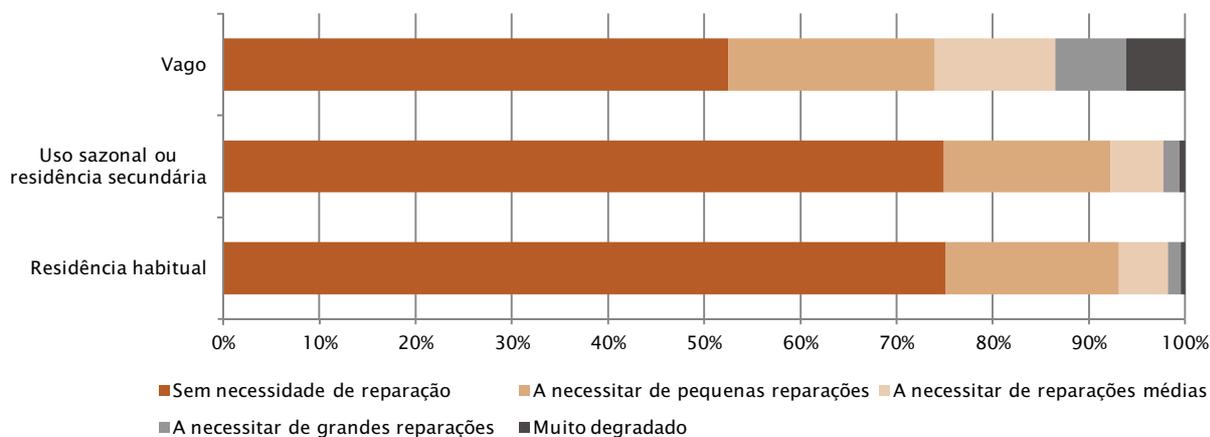
### 3.3.8 Estado de conservação

#### *Alojamentos vagos, arrendados ou propriedade do Estado e de empresas públicas mais carentes de intervenções*

Os alojamentos familiares clássicos de residência habitual e de uso sazonal ou de residência secundária estavam situados em edifícios com estado de conservação idêntico. Destes alojamentos, aproximadamente 75% estavam situados em edifícios que não tinham necessidade de reparação e 2% em edifícios que tinham necessidade de grandes reparações ou estavam muito degradados. Os alojamentos vagos estavam situados em edifícios que apresentavam um pior estado de conservação, na medida em que diminuiu a proporção de edifícios sem necessidade de reparação para 52,5% e aumentou a proporção de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados para 13,5% (Figura 3.77).

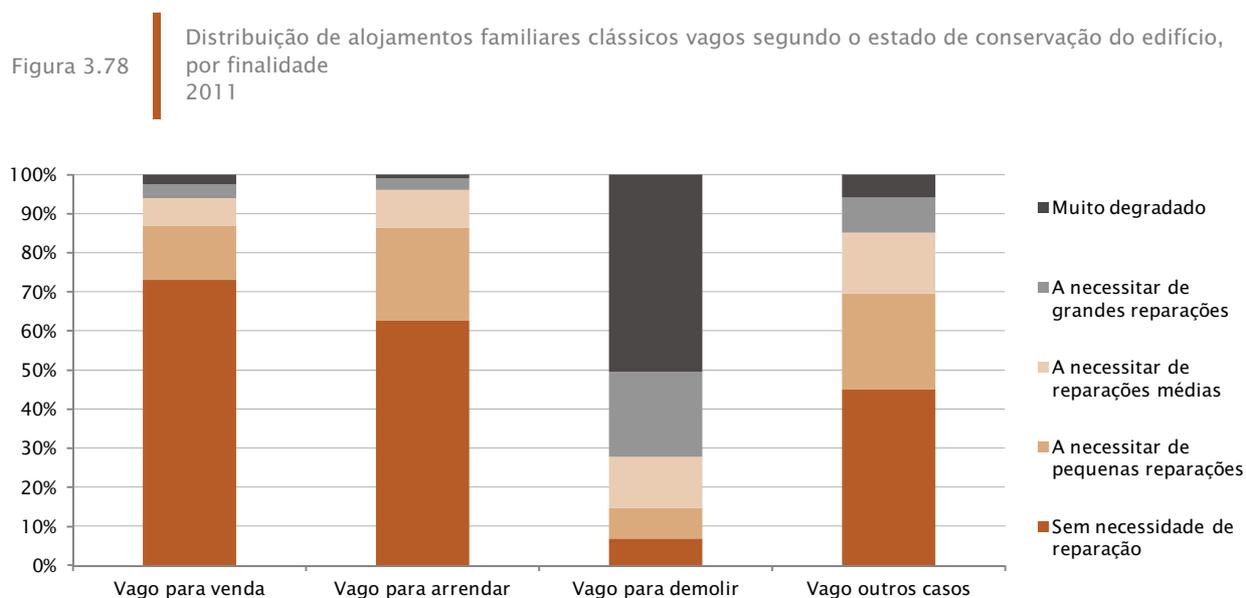
Figura 3.77

Distribuição de alojamentos familiares clássicos segundo o estado de conservação do edifício, por forma de ocupação 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Ao analisar os alojamentos clássicos vagos segundo a sua finalidade, verificou-se que os alojamentos para venda se situavam em edifícios com melhor estado de conservação (73,0% sem necessidade de reparação, embora existissem 6,1% com necessidade de grandes reparações ou muito degradados). A proporção de alojamentos para arrendar situados em edifícios sem necessidade de reparação foi 62,7%, mas em compensação diminuiu também a proporção de alojamentos em edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados para 4,0%. Naturalmente, os alojamentos vagos para demolir estavam em edifícios com pior estado de conservação, destacando-se os 72,2% de alojamentos em edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados (Figura 3.78).



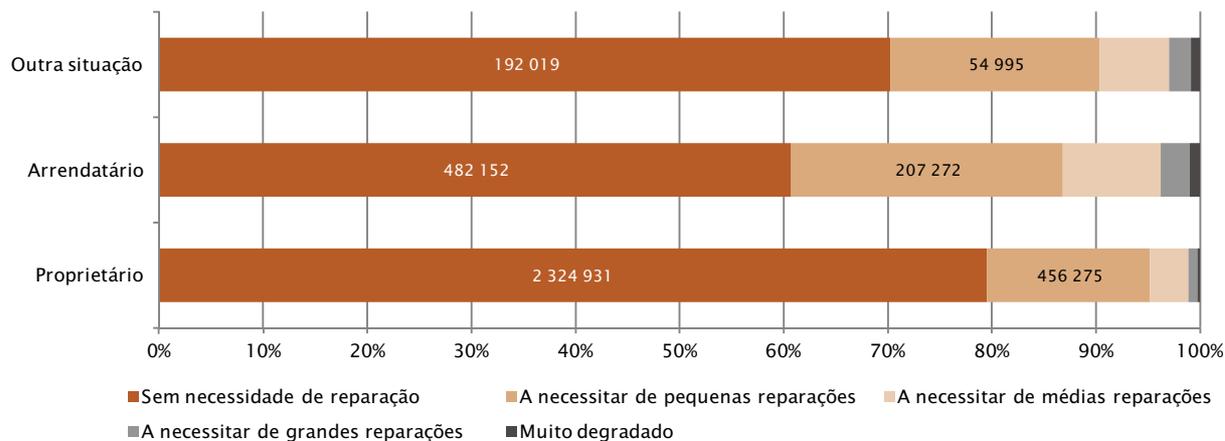
Fonte: INE, Censos 2011

Os alojamentos ocupados pelos proprietários estavam situados em edifícios com o melhor estado de conservação (79,5% sem necessidade de reparação), sendo seguidos pelos alojamentos noutra situação (70,2% não apresentava necessidade de reparação). Quanto aos alojamentos arrendados ou subarrendados, registava-se uma maior proporção em edifícios com pior estado de conservação (60,7% sem necessidade de reparação) (Figura 3.79).

Os alojamentos propriedade dos ocupantes estavam situados em edifícios com melhor estado de conservação (79,5% sem necessidade de reparação), sendo seguidos pelos alojamentos propriedade de ascendentes ou descendentes (69,9% não apresentava necessidade de reparação) e pelos alojamentos propriedade de particulares ou empresas privadas (62,5% sem necessidade de reparação). Os alojamentos propriedade do Estado, Institutos públicos autónomos ou outras instituições sem fins lucrativos e de empresas públicas estavam situados em edifícios com pior estado de conservação (51,3% e 52,4%, respetivamente, sem necessidade de reparação) (Figura 3.80).

Figura 3.79

Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o regime de propriedade, por estado de conservação do edifício 2011

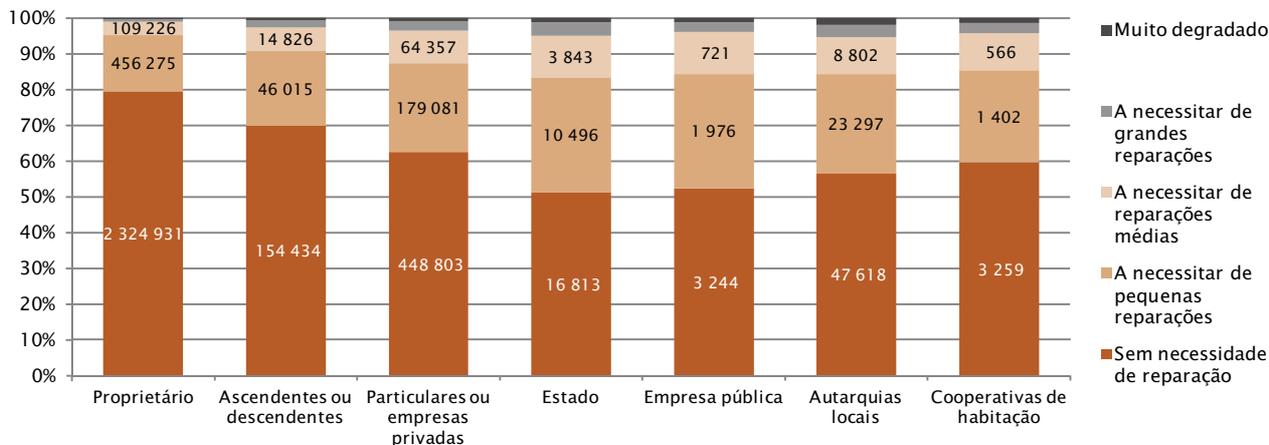


Fonte: INE, Censos 2011

Nota: Proprietário inclui coproprietários e proprietários em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação; Arrendatário inclui subarrendatários.

Figura 3.80

Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo entidade proprietária, por estado de conservação do edifício 2011



Fonte: INE, Censos 2011

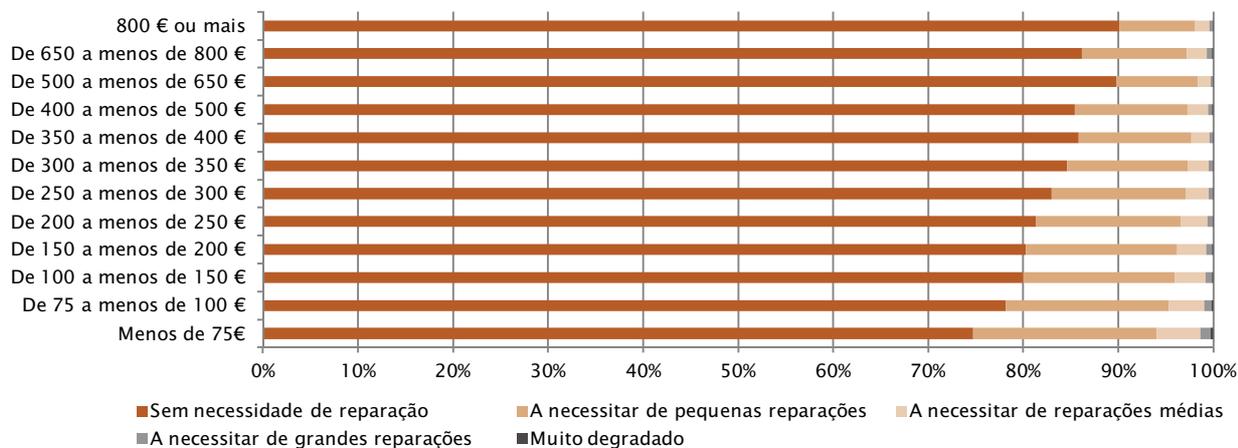
Nota: Estado inclui institutos públicos autónomos ou outras instituições sem fins lucrativos

### *Alojamentos com menores encargos de aquisição ou menores rendas associados a maiores necessidades de intervenção*

Os alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual e propriedade dos ocupantes com encargos, com maiores encargos financeiros devido à aquisição do alojamento estavam situados em edifícios com melhor estado de conservação. Apenas os alojamentos com encargos por compra entre 650€ e 800€ constituíram uma exceção a esta tendência (Figura 3.81).

Figura 3.81

Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual e propriedade dos ocupantes com encargos, segundo o escalão de encargos por compra, por estado de conservação do edifício 2011

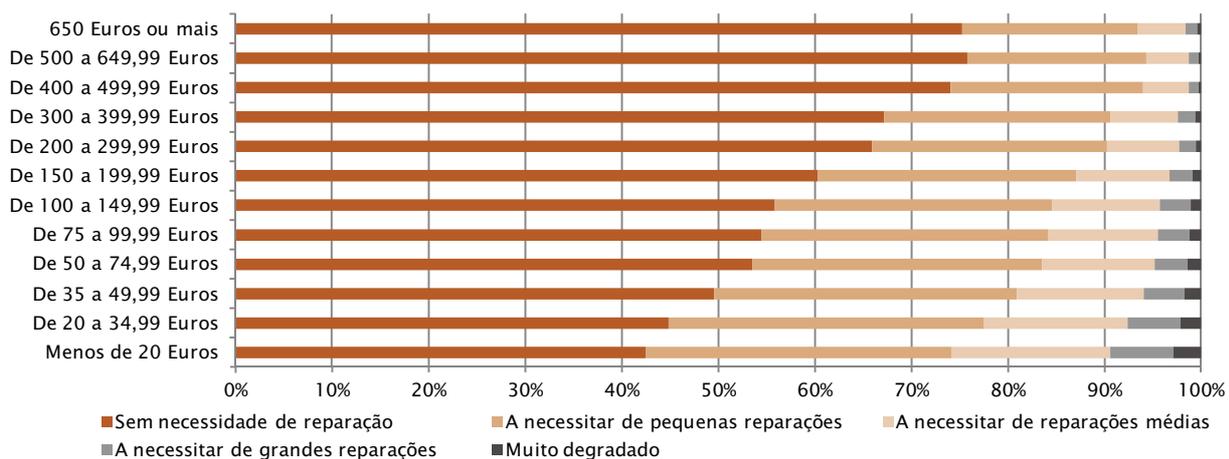


Fonte: INE, Censos 2011

Os alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, arrendados e subarrendados, com maior valor mensal da renda estavam situados em edifícios com melhor estado de conservação. Apenas os alojamentos com escalão de renda mensal superior a 650€ constituíram uma exceção a esta tendência, embora com um desvio muito ligeiro (Figura 3.82).

Figura 3.82

Distribuição de alojamentos familiares, ocupados como residência habitual clássicos e arrendados ou subarrendados, segundo o escalão do valor mensal da renda, por estado de conservação do edifício 2011



Fonte: INE, Censos 2011



## 4. Necessidades de reabilitação do parque habitacional

### 4.1 Enquadramento

Neste capítulo apresenta-se uma análise das carências habitacionais quantitativas e qualitativas, das características do parque habitacional em pior estado de conservação, bem como uma breve análise da evolução do setor da construção civil em Portugal e das perspetivas do segmento da reabilitação de edifícios. Nas secções deste capítulo são abordados os seguintes temas:

- 1) *Carências habitacionais quantitativas* – Nas últimas três décadas a taxa de crescimento do parque habitacional foi superior à taxa de crescimento das famílias, o que aponta para a redução das carências habitacionais em termos absolutos. No entanto, o confronto entre a distribuição dos alojamentos a nível geográfico e as carências habitacionais de cada região permite identificar eventuais desfasamentos entre a oferta e a procura habitacional.
- 2) *Carências habitacionais qualitativas* – Apesar do aumento do parque habitacional em termos absolutos constituir um potencial para solucionar as carências habitacionais quantitativas, alguns fatores construtivos e de ocupação condicionam a qualidade residencial. A análise de aspetos de ocupação dos alojamentos, como seja a adequabilidade dos alojamentos à dimensão e constituição das famílias, a degradação dos edifícios, a existência de infraestruturas básicas ou as condições de acessibilidade aos alojamentos, permite identificar alguns desajustes entre o património construído e as exigências para um habitar com qualidade.
- 3) *Estado de conservação dos edifícios* – Embora o estado de conservação do parque habitacional seja genericamente satisfatório, subsiste um número não desprezível de edifícios clássicos com necessidade de grandes reparações ou muito degradados. Atendendo a que estes edifícios mais degradados constituem um objeto privilegiado de intervenção de reabilitação, são identificadas e resumidas as suas principais características e localização.
- 4) *O segmento da reabilitação de edifícios* – Num quadro nacional em que existe em média 1,45 alojamentos por família, o segmento da construção nova afigura-se como de menor potencialidade de mercado nos anos futuros pelo que importa analisar a capacidade do parque edificado nacional acolher o desenvolvimento do segmento da reabilitação.
- 5) *A gestão da reabilitação urbana municipal* – De igual modo, é analisada a gestão da reabilitação urbana municipal, no sentido de identificar a maior ou menor propensão para a reabilitação, em municípios com Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU), Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e Áreas Críticas de Recuperação e Reversão Urbanística (ACRRU).

6) *O setor da construção* – Tendo em conta o quadro traçado do segmento da reabilitação de edifícios, considera-se pertinente analisar a evolução que o setor da construção tem registado em Portugal, de modo a confrontar a atividade desenvolvida neste setor com as necessidades verificadas no âmbito da habitação.

## 4.2 Carências habitacionais

Na última década (2001-2011) constatou-se um crescimento do número de alojamentos familiares clássicos superior ao crescimento do número de famílias clássicas, de uma forma transversal a todo o País, mas com especial destaque para as regiões do litoral e da Madeira (*vd.* secção 2.3). Esta evolução poderia conduzir a que se considerasse que não existiriam em Portugal carências habitacionais. Todavia, devido às características particulares do mercado da habitação, cujos bens são imóveis e, por esse motivo, impedidos de ser deslocados para os locais necessários, tal facto poderá não corresponder à realidade.

Torna-se assim pertinente analisar a distribuição dos alojamentos a nível geográfico, confrontando-a com as carências habitacionais de cada região, bem como verificar aspetos de ocupação dos alojamentos, como seja a adequabilidade dos alojamentos às dimensões das famílias.

### 4.2.1 Carências habitacionais quantitativas

#### ***Carências habitacionais quantitativas globais***

##### *Diminuição das carências habitacionais quantitativas globais na última década*

De acordo com os dados do Recenseamento Geral da População e da Habitação, em 2001, Portugal apresentava, em termos globais, uma necessidade de 170 279 alojamentos (Figura 4.1) para a resolução de situações de famílias residentes em alojamentos não clássicos, em hotéis ou similares e convivências e em regime de ocupação partilhada, e para garantir o funcionamento do mercado e a mobilidade da população<sup>13</sup>. Para suprir estas carências habitacionais existiam disponíveis no mercado, para arrendar ou para venda, 185 509 alojamentos vagos<sup>14</sup>; verificando-se assim, um excedente de alojamentos para suprir as carências identificadas resultando numa taxa de cobertura de 108,9%.

Em 2001, a distribuição dos alojamentos vagos não era uniforme ao longo do País e não garantia a supressão de todas as carências existentes. Ao nível quantitativo, as maiores carências registavam-se nas regiões NUTS II de Lisboa e do Norte, com uma necessidade de 53 838 e de 52 574 alojamentos, respetivamente, e em particular nas regiões NUTS III do Grande Porto e da Grande Lisboa. Contudo, em qualquer destas regiões, a taxa de cobertura dos alojamentos vagos era superior, ou aproximadamente igual a 100%. Era nas regiões NUTS III do Centro (Baixo Vouga, Baixo Mondego, Pinhal Litoral e Dão-Lafões), do Alentejo (Alentejo Central, Baixo Alentejo e Lezíria do Tejo), e em especial, nos Açores e na Madeira que existiam os maiores problemas, apresentando carências habitacionais superiores aos alojamentos vagos disponíveis no mercado (todas estas regiões exibiam taxas de cobertura inferiores a 80%, exceto o Dão-Lafões com 81,8%, sendo de referir em particular as regiões dos Açores e da Madeira, com taxas de cobertura de 58,1% e 66,9%, respetivamente).

<sup>13</sup> O número de alojamentos considerados suficientes para garantir o funcionamento do mercado e a mobilidade da população é definido como 2% do número de famílias clássicas residentes.

<sup>14</sup> Considerando que todos estes alojamentos se encontravam com condições de habitabilidade adequadas.

Figura 4.1

Carências habitacionais quantitativas, número de alojamentos vagos e taxa de cobertura, por NUTS III 2001 - 2011

NUTS III	2001			2011		
	Carências habitacionais quantitativas	Alojamentos vagos	Taxa cobertura	Carências habitacionais quantitativas	Alojamentos vagos	Taxa cobertura
	N.º		%	N.º		%
<b>Portugal</b>	<b>170 279</b>	<b>185 509</b>	<b>108,9</b>	<b>132 656</b>	<b>274 966</b>	<b>207,3</b>
<b>Norte</b>	<b>52 574</b>	<b>64 825</b>	<b>123,3</b>	<b>37 764</b>	<b>82 261</b>	<b>217,8</b>
Minho-Lima	2 605	3 705	142,2	2 539	5 343	210,4
Cávado	4 485	7 859	175,2	4 206	9 639	229,2
Ave	6 721	6 684	99,4	4 542	9 786	215,5
Grande Porto	23 531	28 250	120,1	14 933	35 634	238,6
Tâmega	5 799	7 413	127,8	4 793	9 218	192,3
Entre Douro e Vouga	4 180	4 745	113,5	2 624	4 925	187,7
Douro	2 576	3 242	125,9	2 183	3 776	173,0
Alto Trás-os-Montes	2 676	2 927	109,4	1 944	3 940	202,7
<b>Centro</b>	<b>36 205</b>	<b>35 076</b>	<b>96,9</b>	<b>28 907</b>	<b>60 489</b>	<b>209,3</b>
Baixo Vouga	5 829	4 419	75,8	4 792	7 677	160,2
Baixo Mondego	6 106	4 531	74,2	4 551	8 884	195,2
Pinhal Litoral	5 656	4 232	74,8	3 251	5 979	183,9
Pinhal Interior Norte	1 854	2 236	120,6	1 532	3 729	243,4
Dão-Lafões	4 383	3 584	81,8	3 425	6 616	193,2
Pinhal Interior Sul	413	503	121,7	444	953	214,7
Serra da Estrela	643	789	122,6	451	1 401	310,6
Beira Interior Norte	1 481	2 157	145,6	1 101	2 850	258,8
Beira Interior Sul	962	1 489	154,8	954	2 453	257,1
Cova da Beira	916	1 758	191,9	945	2 696	285,4
Oeste	4 662	5 854	125,6	4 813	11 949	248,2
Médio Tejo	3 299	3 524	106,8	2 648	5 302	200,2
<b>Lisboa</b>	<b>53 838</b>	<b>58 403</b>	<b>108,5</b>	<b>42 499</b>	<b>75 613</b>	<b>177,9</b>
Grande Lisboa	42 502	42 161	99,2	30 869	55 131	178,6
Península de Setúbal	11 336	16 242	143,3	11 630	20 482	176,1
<b>Alentejo</b>	<b>12 199</b>	<b>11 873</b>	<b>97,3</b>	<b>10 202</b>	<b>20 230</b>	<b>198,3</b>
Alentejo Litoral	1 366	2 019	147,8	1 742	3 066	176,0
Alto Alentejo	1 692	2 297	135,7	1 379	3 761	272,7
Alentejo Central	2 699	2 360	87,4	2 113	3 866	183,0
Baixo Alentejo	1 893	1 557	82,3	1 772	3 368	190,0
Lezíria do Tejo	4 549	3 640	80,0	3 196	6 169	193,0
<b>Algarve</b>	<b>7 799</b>	<b>10 568</b>	<b>135,5</b>	<b>7 804</b>	<b>26 048</b>	<b>333,8</b>
Algarve	7 799	10 568	135,5	7 804	26 048	333,8
<b>R. A. Açores</b>	<b>4 135</b>	<b>2 403</b>	<b>58,1</b>	<b>2 917</b>	<b>4 418</b>	<b>151,5</b>
R. A. Açores	4 135	2 403	58,1	2 917	4 418	151,5
<b>R. A. Madeira</b>	<b>3 529</b>	<b>2 361</b>	<b>66,9</b>	<b>2 563</b>	<b>5 907</b>	<b>230,4</b>
R. A. Madeira	3 529	2 361	66,9	2 563	5 907	230,4

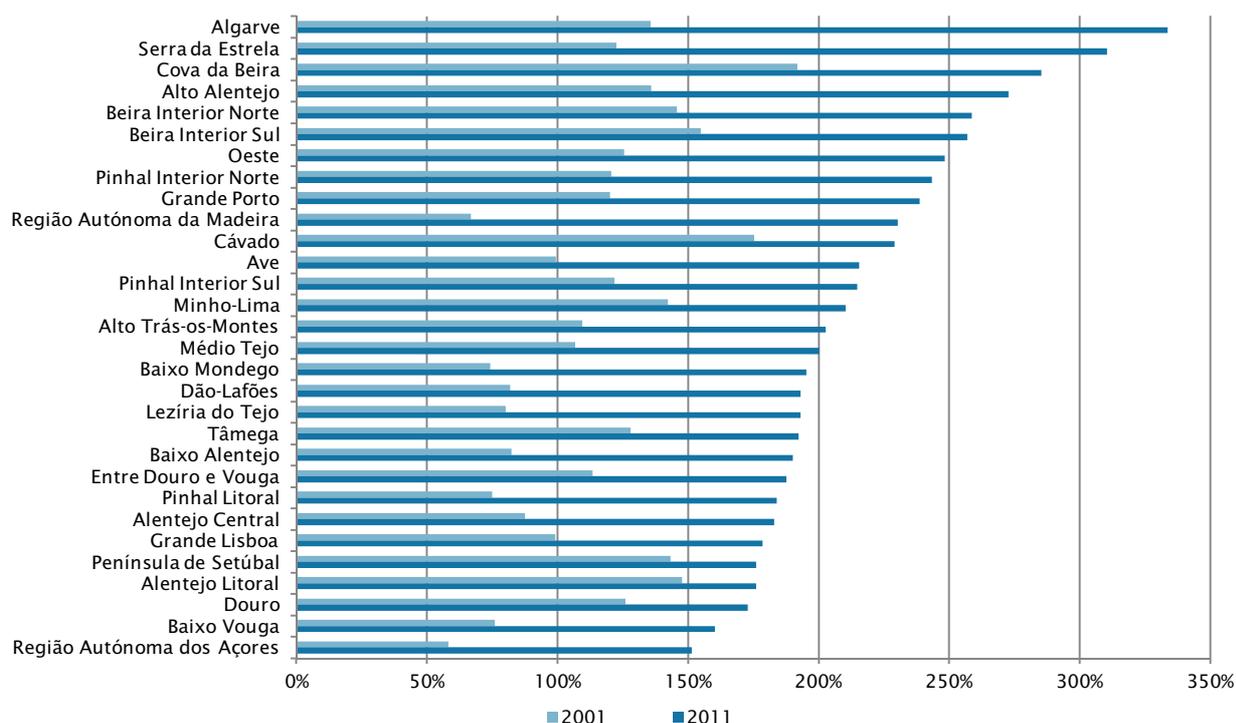
Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Nota: Alojamentos vagos disponíveis no mercado (para arrendar ou para venda)

A evolução da construção promovida na década seguinte (entre 2001 e 2011) (*vd.* secção 2.3) conduziu a que, em 2011, a relação entre as carências habitacionais e o parque habitacional disponível fosse diferente da verificada em 2001. Em quase todas as regiões se verificou uma diminuição das carências habitacionais quantitativas; apenas sete das 30 regiões NUTS III (Pinhal Interior Sul, Cova da Beira, Oeste, Península de Setúbal, Alentejo Litoral, Açores e Algarve) registaram um ligeiro aumento dos valores absolutos das carências habitacionais quantitativas, que em alguns casos foi praticamente insignificante (no Algarve registou-se um aumento de 5 alojamentos o que representa uma variação de +0,06%). A nível nacional, verificou-se uma diminuição de 22,1% das carências habitacionais entre 2001 e 2011, com a região Norte e as Regiões Autónomas a registarem as maiores diminuições (superiores a 27%).

A variação do parque habitacional, registada entre 2001 e 2011, permitiu que o número de alojamentos vagos no mercado (vd. secção 2.4.) excedesse as carências quantitativas registadas em todas as regiões, tendo em muitas das regiões mais que duplicado. Desta forma, em dez anos passou-se de uma situação onde algumas regiões do País eram claramente deficitárias na oferta de alojamentos vagos no mercado para um excedente, que em muitas regiões resultou na duplicação ou mesmo triplicação da disponibilidade face às carências registadas, como no caso das regiões da Serra da Estrela e do Algarve (Figura 4.2).

Figura 4.2 Taxa de cobertura das carências habitacionais quantitativas, por NUTS III 2001-2011



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

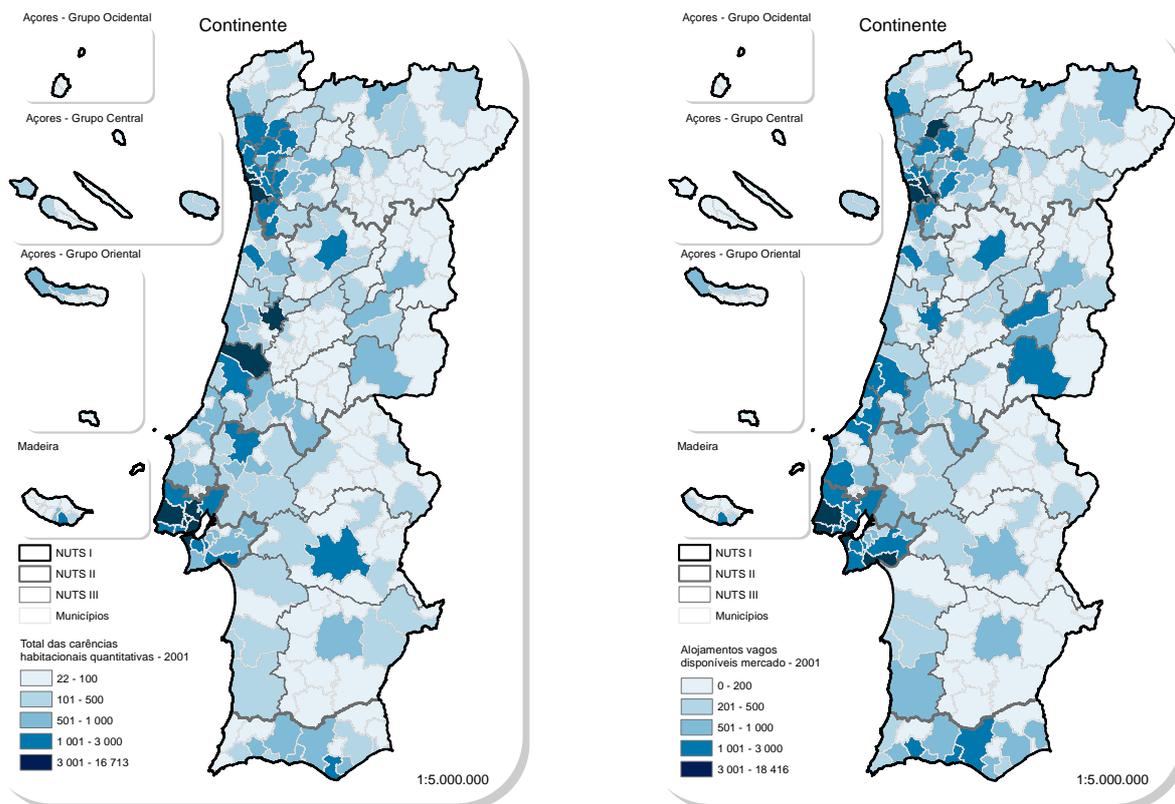
Importa referir que, embora a nível nacional as carências habitacionais quantitativas tenham diminuído, registou-se um aumento dessas carências em 84 municípios.

Dos 308 municípios portugueses, 144 apresentavam carências habitacionais quantitativas em 2001 que não eram cobertas pelo número de alojamentos vagos disponíveis no mercado (Figura 4.3). Em 2011, apenas 17 dos 308 municípios (Figura 4.4) se encontravam naquela situação, passando assim, em 10 anos, de um quadro em que cerca de 47% dos municípios não tinham oferta habitacional disponível para combater as carências habitacionais quantitativas existentes, para apenas 5,5%.

Na Figura 4.5 estão listados os municípios que, em 2011, apresentaram taxas de cobertura inferiores a 100%.

Figura 4.3

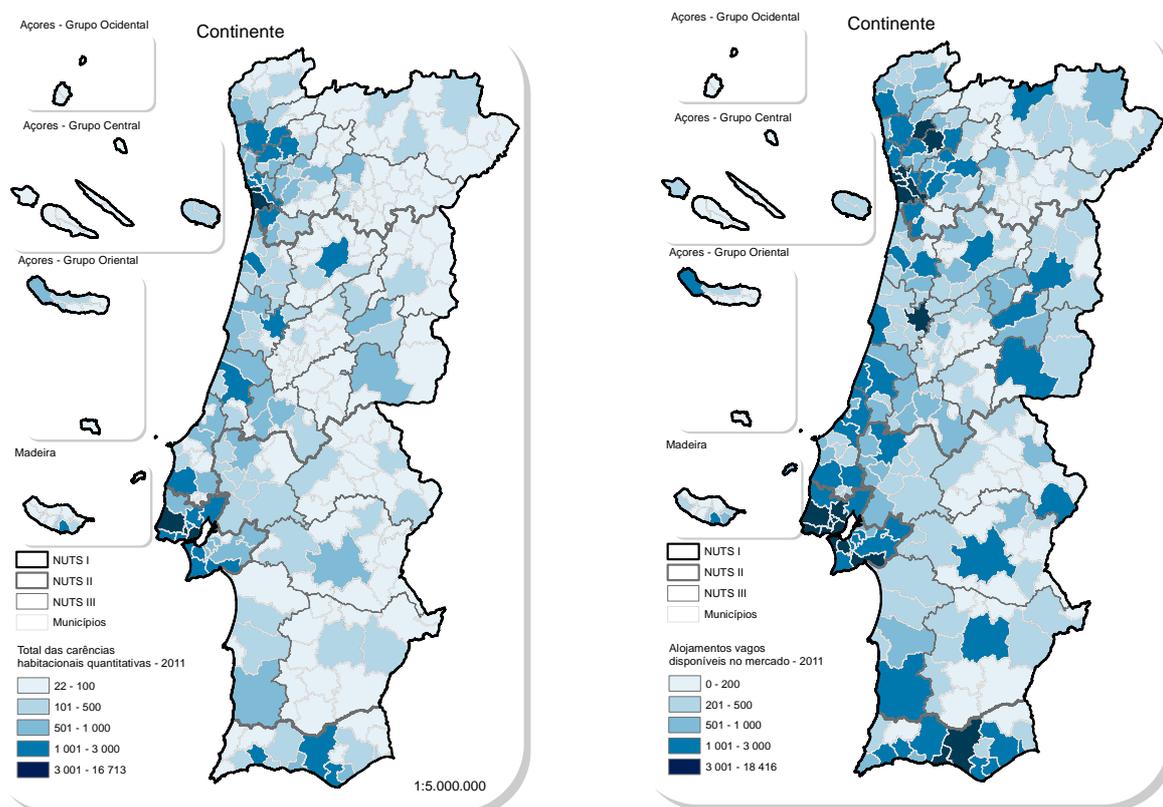
Carências habitacionais quantitativas e número de alojamentos vagos disponíveis no mercado, por município 2001



Fonte: INE, Censos 2001

Figura 4.4

Carências habitacionais quantitativas e número de alojamentos vagos disponíveis no mercado, por município 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Figura 4.5

Carências habitacionais quantitativas, número de alojamentos vagos e taxa de cobertura, nos municípios que apresentaram taxas de cobertura inferiores a 100% em 2011 2001-2011

Municípios	2001			2011		
	Carências habitacionais quantitativas	Alojamentos vagos	Taxa de cobertura	Carências habitacionais quantitativas	Alojamentos vagos	Taxa de cobertura
	N.º		%	N.º		%
Arouca	238	159	66,9	211	175	83,0
Mealhada	553	138	24,9	304	289	94,9
Vagos	254	149	58,7	319	268	84,0
Alvito	38	34	90,2	81	78	95,9
Barrancos	27	25	91,3	33	26	77,8
Vinhais	119	54	45,3	82	70	85,1
Oleiros	58	35	60,3	58	51	88,5
Cantanhede	394	265	67,2	503	462	91,9
Penacova	230	113	49,2	304	213	70,1
Melgaço	95	60	63,0	142	81	57,1
Boticas	50	28	56,2	57	45	79,1
Murça	92	97	105,2	57	51	89,4
Sabrosa	86	107	124,5	62	52	83,9
Santa Marta de Penaguião	103	66	63,8	90	76	84,0
Lagoa (R.A.A)	419	90	21,5	325	187	57,5
Lajes das Flores	22	58	262,2	43	42	97,9
Corvo	25	0	0,0	35	8	22,7

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Os municípios de Murça, Sabrosa e Lajes das Flores foram os únicos em que se verificou uma inversão de sentido do complemento das carências habitacionais quantitativas, apresentando um excedente de alojamentos vagos no mercado relativamente às carências habitacionais quantitativas que se verificaram naqueles municípios em 2001, e com uma taxa de cobertura inferior a 100% em 2011 (no município das Lajes das Flores a diferença entre as carências habitacionais quantitativas e os alojamentos vagos disponíveis é de apenas 1). Dos restantes municípios apresentados na Figura 4.5, os municípios de Corvo, Melgaço e Lagoa (Açores) foram os que apresentaram menores taxas de cobertura em 2011 (22,7%, 57,1% e 57,5%, respetivamente). Os dois municípios dos Açores apresentaram dois problemas distintos: (i) em Lagoa, o número de alojamentos vagos em falta foi 138 para cobrir por completo as carências habitacionais quantitativas existentes, a maior diferença a nível nacional; e (ii) a pequena dimensão do município do Corvo, conduz a que a construção de novos alojamentos e a inversão da situação existente seja mais difícil.

### **Carências habitacionais quantitativas desagregadas**

#### *Forte redução dos alojamentos não clássicos e da ocupação partilhada*

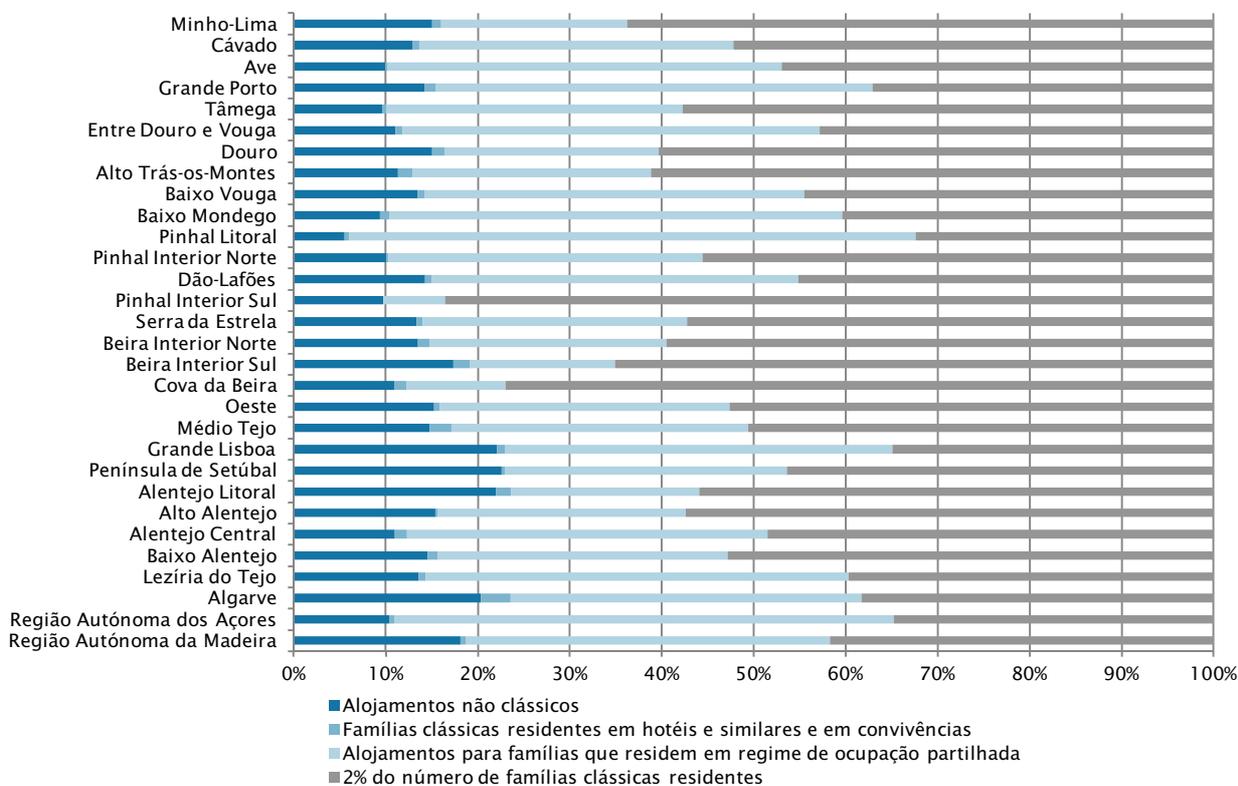
Em 2001, das carências habitacionais quantitativas totais, verificava-se que 16,0% correspondiam a alojamentos não clássicos<sup>15</sup> (27 319), 1,0% representavam famílias clássicas residentes em hotéis e similares e convivências (1 646) e 40,1% correspondiam a alojamentos para famílias que residiam em regime de ocupação partilhada (68 299)<sup>16</sup>. Os alojamentos considerados suficientes para garantir o funcionamento do mercado e a mobilidade

<sup>15</sup> Alojamento familiar não clássico – Alojamento que não satisfaz inteiramente as condições do alojamento familiar clássico pelo tipo e precariedade da construção, porque é móvel, improvisado e não foi construído para habitação, mas funciona como residência habitual de pelo menos uma família no momento de referência (e.g., barraca, casa rudimentar de madeira).

<sup>16</sup> No pressuposto que o alojamento serviria de habitação a uma das famílias que aí residia.

da população<sup>17</sup> representavam 42,9% das carências habitacionais totais (73 015). As maiores proporções de alojamentos não clássicos registavam-se nas regiões de Península de Setúbal (22,6%), Grande Lisboa (22,1%), Alentejo Litoral (22,0%) e Algarve (20,3%) (Figura 4.6). Em termos absolutos, o maior número de alojamentos não clássicos registou-se nas regiões da Grande Lisboa (9 403) e da Península de Setúbal (2 557).

Figura 4.6 Distribuição das carências habitacionais quantitativas desagregadas, por NUTS III 2001



Fonte: INE, Censos 2001

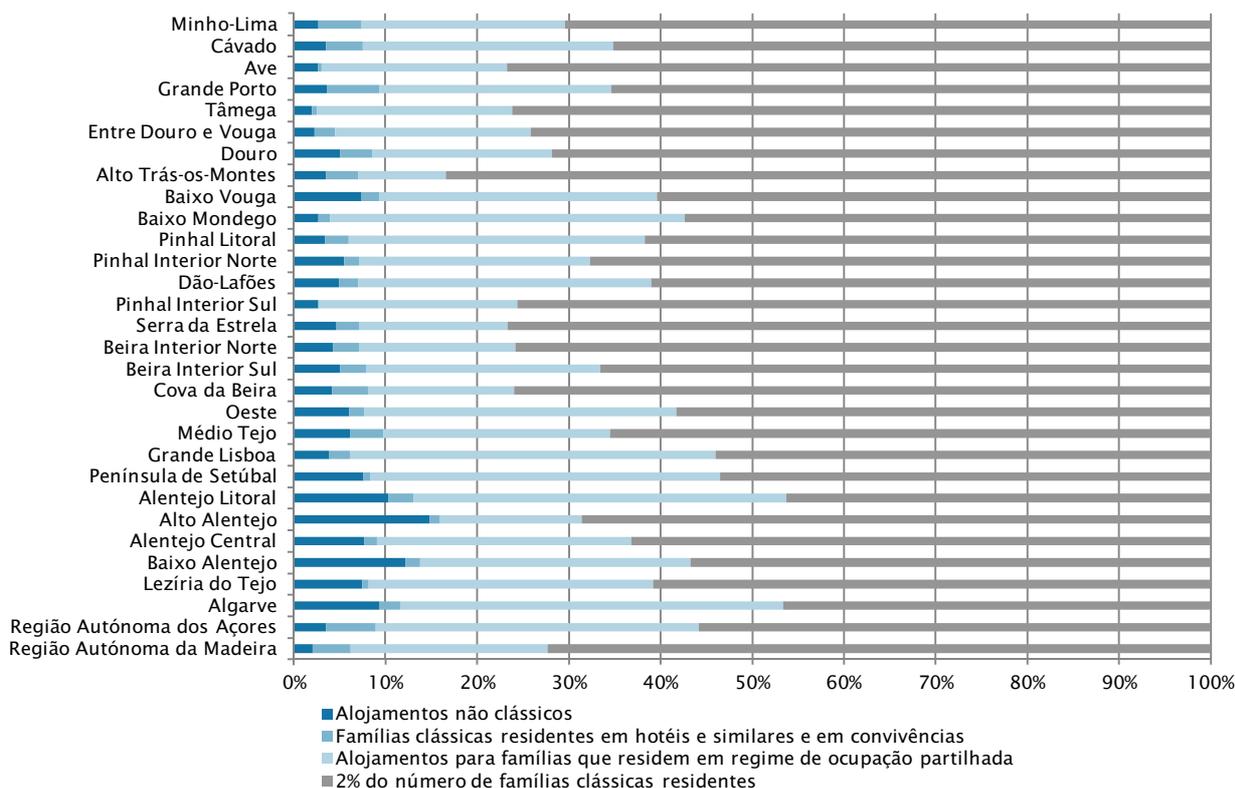
Em 2001, relativamente à habitação em hotéis e similares e em convivências, foi no Algarve que se verificou a maior percentagem de famílias clássicas residentes nestas condições, num total de 3,2%, correspondente a 253 famílias; contudo, em termos absolutos foi nas regiões da Grande Lisboa e do Grande Porto que se registaram mais famílias a habitar nestas condições, 347 e 302 respetivamente. A região de Pinhal Interior Sul foi a única região NUTS III onde não se verificaram situações de habitação nestas condições.

Por último, em 2001, no que respeita aos regimes de ocupação partilhada (correspondente ao fator que pode ser considerado mais significativo relativamente às reais carências habitacionais quantitativas das famílias existentes), verificou-se que nos grandes centros urbanos da Grande Lisboa e do Grande Porto, em diversas regiões do litoral Centro e Norte (Entre Douro e Vouga, Baixo Vouga, Baixo Mondego e Pinhal Litoral), e ainda na Lezíria do Tejo e nos Açores, as proporções foram mais elevadas. De entre estas regiões destacou-se o Pinhal Litoral, onde este tipo de carência representava 61,6% do total das carências habitacionais quantitativas, correspondendo a 3 482 famílias.

<sup>17</sup> As carências habitacionais quantitativas relativas aos alojamentos considerados suficientes para garantir o funcionamento do mercado e a mobilidade da população (correspondentes a 2% do número de famílias clássicas) não serão alvo de análise pois não são carências devidas à forma como as famílias habitavam à data das operações de recenseamento, mas derivam apenas da população residente.

Em 2011, verificou-se uma distribuição ligeiramente diferente das carências habitacionais quantitativas totais: 5,0% correspondiam a alojamentos não clássicos (6 612), 2,5% representavam famílias clássicas residentes em hotéis e similares e convivências (3 373) e 31,7% correspondiam a alojamentos para famílias que residiam em regime de ocupação partilhada (42 009). Por outro lado, os alojamentos considerados suficientes para garantir o funcionamento do mercado e a mobilidade da população representavam a maioria (60,8%) das carências habitacionais em 2011 (80 662).

Figura 4.7 | Distribuição das carências habitacionais quantitativas desagregadas, por NUTS III 2011



Fonte: INE, Censos 2011

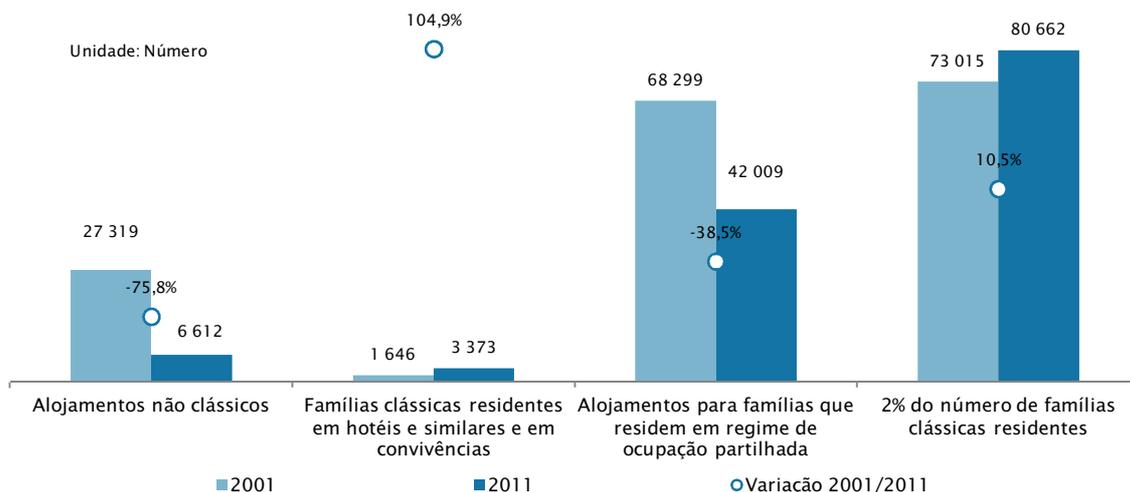
Em 2011, as maiores proporções de alojamentos não clássicos registavam-se em três regiões do Alentejo (Alto Alentejo, Baixo Alentejo e Alentejo Litoral) e no Algarve (Figura 4.7). Em termos absolutos, o maior número de alojamentos não clássicos manteve-se nas regiões da Grande Lisboa (1 199) e da Península de Setúbal (879).

No que concerne à habitação em hotéis e similares e em convivências, em 2011, foi nas regiões do Grande Porto e Açores que se registaram as maiores proporções de famílias clássicas residentes nestas condições (5,8% e 5,4%, respetivamente); contudo, em termos absolutos foi nas regiões do Grande Porto e da Grande Lisboa que se registaram mais famílias a habitar nestas condições, 861 e 683, respetivamente. A região de Pinhal Interior Sul manteve-se, à semelhança de 2001, como a única região NUTS III sem situações de habitação nestas condições.

Por último, no que respeita aos regimes de ocupação partilhada, em 2011, destacaram-se com as proporções mais elevadas as regiões do Algarve (41,8%), Alentejo Litoral (40,6%) e Grande Lisboa (39,9%). Em termos absolutos, Grande Lisboa detinha a maior necessidade de alojamentos para famílias que residem em regime de ocupação partilhada (12 320).

Tal como referido, o aumento do número de alojamentos clássicos verificado entre 2001 e 2011 (*vd.* secção 2.3) contribuiu para uma alteração substancial das carências habitacionais quantitativas, observando-se em 2011 uma redução de 22,1% em relação ao verificado em 2001, apesar do aumento de 10,5% (+7 647) dos alojamentos considerados suficientes para garantir o funcionamento do mercado e a mobilidade da população (Figura 4.8), devido fundamentalmente ao aumento da população registado naquela década.

Figura 4.8 Carências habitacionais quantitativas e taxa de variação, por tipo de carência 2001-2011



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

A maior redução verificada entre 2001 e 2011 foi referente aos alojamentos familiares não clássicos, correspondendo a uma diminuição de 75,8%, a nível nacional (Figura 4.7). Esta redução foi mais importante nas regiões Norte, Lisboa e Madeira, com uma diminuição superior a 80% dos alojamentos não clássicos. As regiões NUTS III onde se verificou uma maior diminuição foram Minho-Lima (-82,9%), Ave (-82,4%), Grande Porto (-84,1%), Tâmega (-83,0%), Entre Douro e Vouga (-87,2%), Grande Lisboa (-87,2%) e Madeira (-91,7%). A nível municipal verificou-se a eliminação deste tipo de carências habitacionais em 31 municípios.

No que respeita ao número de famílias clássicas residentes em hotéis e similares e em convivências, em 2011 verificou-se a duplicação no número de situações face a 2001. Apenas no Algarve, região onde se observou uma das maiores taxas de variação do número de alojamentos clássicos entre 2001 e 2011, se verificou uma diminuição deste tipo de ocorrências. Foi na região NUTS III do Grande Porto que o aumento foi superior, registando-se mais 559 famílias nestas condições, logo seguido da Grande Lisboa, com um aumento de 336 famílias.

Relativamente à habitação partilhada, houve uma diminuição de 38,5% destas carências, em especial nas regiões Norte e Madeira, mais concretamente nas regiões NUTS III do Ave, Grande Porto, Entre Douro e Vouga, Alto Trás-os-Montes, Pinhal Litoral e Madeira. Contudo, apesar da diminuição geral a nível nacional, nas regiões do Pinhal Interior Sul e do Alentejo Litoral verificou-se um aumento muito significativo destas situações (+242,9% e +153,8%, respetivamente). Em conjunto com o Alentejo Litoral (com uma necessidade de mais 429 alojamentos) é de salientar a região da Península de Setúbal que registou o maior aumento absoluto de carências de alojamentos para suprir este tipo de situações, com a necessidade de mais 958 alojamentos que em 2001. A nível municipal, registou-se um aumento deste tipo de carências habitacionais em 107 dos 308 municípios portugueses.

Por último, salientam-se duas situações: (i) em cinco municípios foram encontradas em 2011 famílias a residir em regime de ocupação partilhada, quando em 2001 não tinham sido identificadas situações deste tipo; e, (ii) a região da Grande Lisboa, apesar de uma redução deste tipo de carências em 31,2%, continua a estar carenciada de 12 320 alojamentos, o que representou 29,3% das carências totais nacionais, dos quais 5 539 são situações referentes ao município de Lisboa.

#### 4.2.2 Carências habitacionais qualitativas

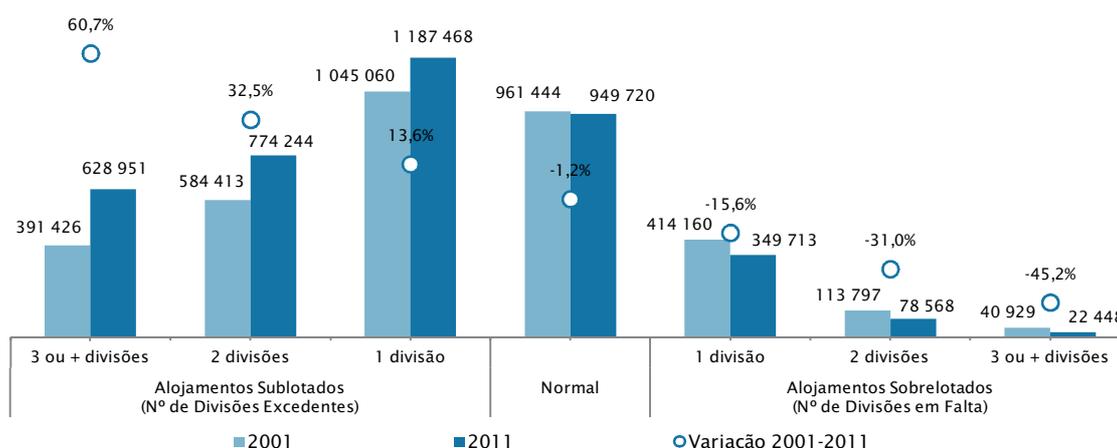
Da análise anterior é possível concluir que, em 2011, as carências habitacionais quantitativas eram residuais. Contudo, os alojamentos clássicos ocupados como residência habitual poderiam não satisfazer as necessidades imediatas e previsíveis dos moradores. Deste modo, importa igualmente analisar as condições de habitabilidade dos alojamentos, designadamente do índice de lotação, da necessidade de infraestruturas básicas e de alojamentos em edifícios muito degradados. Foram ainda analisadas as condições de acessibilidade em alojamentos ocupados por, pelo menos, uma pessoa com dificuldade em andar ou subir escadas.

##### Índice de lotação

##### Aumento de alojamentos sublotados, embora existam 450 mil alojamentos sobrelotados

Em 2001, 56,9% dos alojamentos estavam sublotados e 16,0% sobrelotados (com carência de pelo menos uma divisão), pelo que apenas 27,1% dos alojamentos se poderiam considerar adequados ao número de pessoas que neles residiam. Entre os alojamentos sublotados, cerca de metade (51,7%) tinham uma divisão em excesso e 19,4% apresentavam três ou mais divisões excedentárias. Em relação aos alojamentos sobrelotados, verificou-se que 72,8% destes alojamentos necessitavam de mais uma divisão e que em 7,2% (40 929 alojamentos) havia necessidade de, pelo menos, mais 3 divisões (Figura 4.9).

Figura 4.9 Número e taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos sobrelotados e sublotados 2001-2011



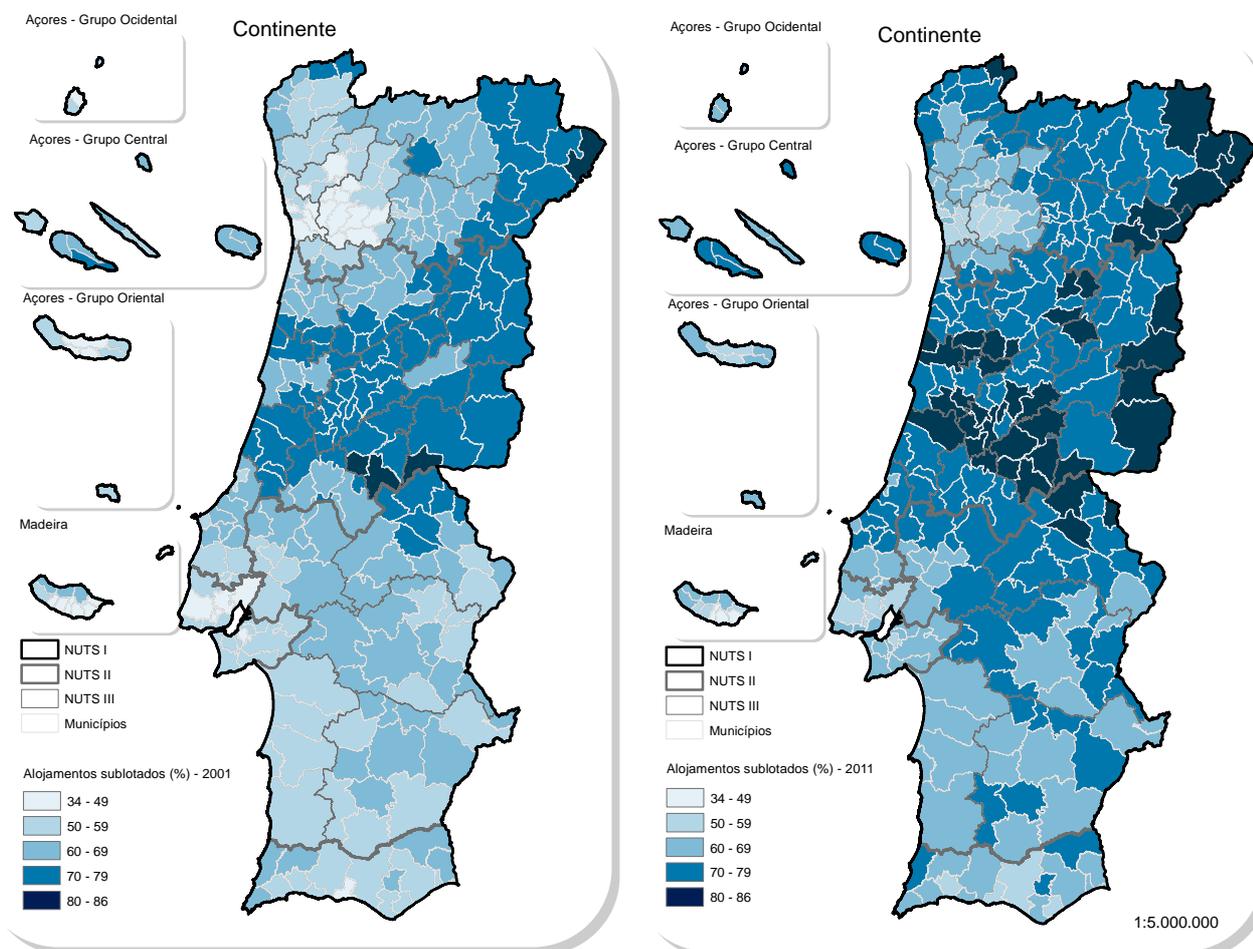
Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Em 2011, o aumento de alojamentos sublotados registado foi 28,2%, correspondendo a mais 569 764 alojamentos. O número de alojamentos sublotados sofreu um aumento em todas as classes consideradas, com maior variação nos alojamentos que apresentavam um excedente de três ou mais divisões em relação à dimensão da família que aí habitava, correspondendo a +60,7%.

Embora se tenha verificado uma redução significativa do número de alojamentos sobrelotados, em que as pessoas coabitam abaixo dos níveis de qualidade residencial (20,8%, que correspondeu a menos 118 157 alojamentos nesta situação, face a 2001), continuavam a existir 450 729 alojamentos nestas condições. De entre estes, os alojamentos com falta de pelo menos três divisões foram os que sofreram maior redução (-45,2%), existindo nesta situação 22 448 alojamentos. Cerca de 350 mil alojamentos necessitavam de mais uma divisão, correspondendo a 77,6% do total de alojamentos sobrelotados.

Uma análise a nível municipal revela que, entre 2001 e 2011, a proporção de alojamentos sublotados aumentou em todos os municípios do País, com exceção de 21 dos 308 municípios em que se verificou uma diminuição do número de alojamentos sublotados. Em 2001, os municípios que apresentavam maiores proporções de alojamentos sublotados localizavam-se primordialmente nas regiões Centro e interior Norte (Alto Trás-os-Montes), enquanto em 2011 se assistiu a uma evolução para Sul e para o litoral Norte (Figura 4.10).

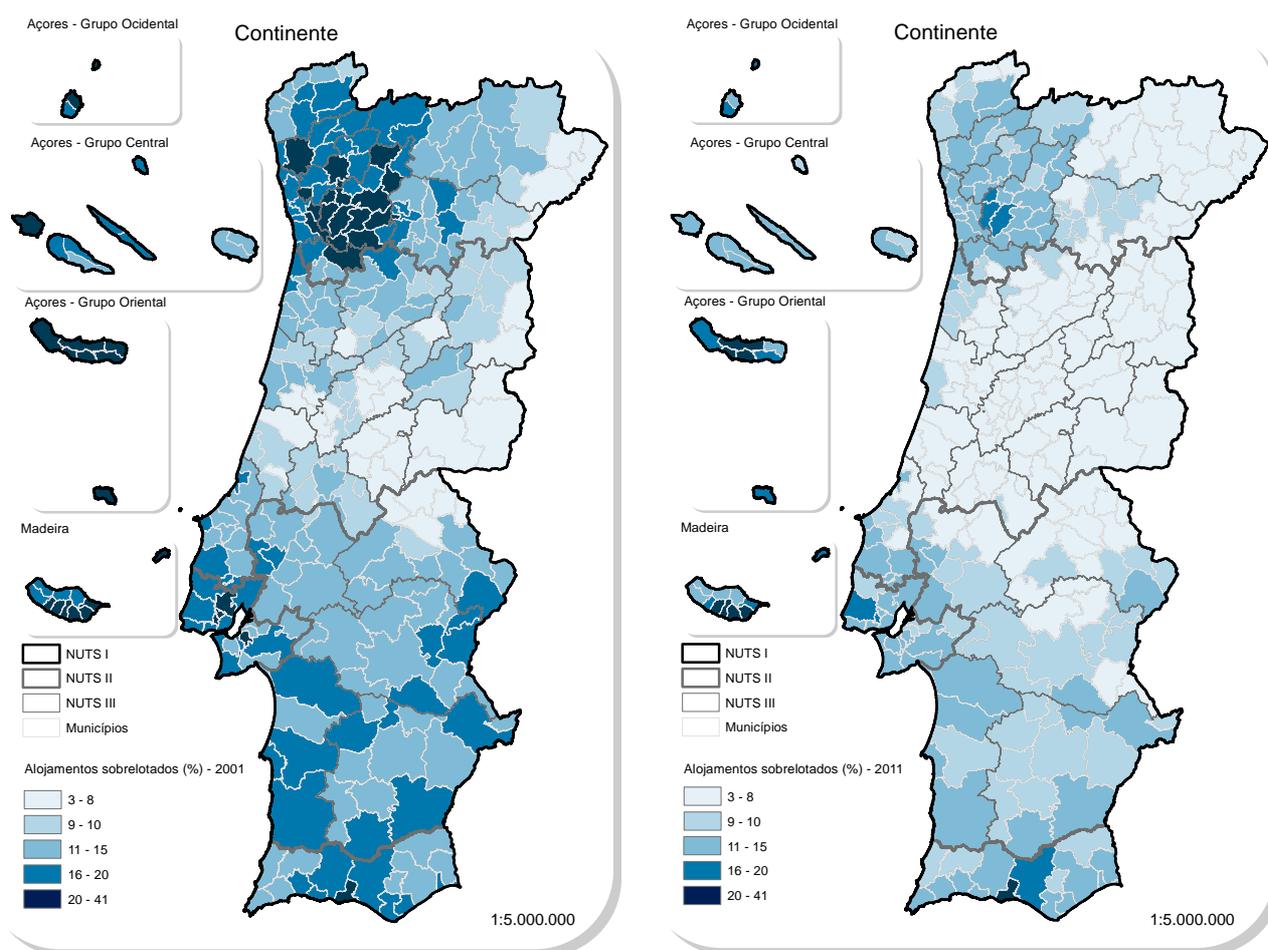
Figura 4.10 | Proporção de alojamentos familiares clássicos sublotados, por município 2001-2011



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Em relação aos alojamentos sobrelotados, verificou-se uma redução da sua proporção, de uma forma geral, em todo o País, mas em especial no Norte, no litoral e nas regiões autónomas (Figura 4.11). Dos 308 municípios portugueses, em apenas nove municípios se registou um aumento do número de alojamentos sobrelotados, de entre os quais cinco localizados no Algarve e três nas regiões autónomas (Albufeira: +1 004; Lagoa: +38; Lagos: +385; Loulé: +560; Portimão: +582; Sesimbra: +109; Santa Cruz: +951; Porto Santo: +19; e Ribeira Grande: +112). Porém, este aumento não se traduziu num aumento da proporção de alojamentos sobrelotados, dado que o total de alojamentos também aumentou.

Figura 4.11 | Proporção de alojamentos familiares clássicos sobrelotados, por município 2001-2011



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

## Alojamentos em edifícios muito degradados

### Redução significativa de ocupação de alojamentos localizados em edifícios muito degradados

Para além dos alojamentos sobrelotados onde as famílias habitam em condições sem qualidade residencial, há que ter em conta a existência de alojamentos localizados em edifícios muito degradados que poderão colocar em causa a segurança e a saúde dos seus residentes.

Em 2001 existiam 56 774 alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, integrados em edifícios considerados como muito degradados (Figura 4.12); em termos absolutos, as maiores carências deste tipo situavam-se nas regiões de Grande Lisboa, Grande Porto e Tâmega (10 545, 9 330 e 4 241, respetivamente); contudo, em termos relativos, a região do Douro foi a mais afetada, com 3,3% dos alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual situados em edifícios muito degradados.

Figura 4.12

Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, integrados em edifícios muito degradados, por NUTS III 2001-2011

NUTS III	Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, integrados em edifícios muito degradados		Total de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual	
	2001	2011	2001	2011
	N.º		N.º	
<b>Portugal</b>	<b>56 774</b>	<b>18 297</b>	<b>3 551 229</b>	<b>3 991 112</b>
<b>Norte</b>	<b>25 621</b>	<b>6 500</b>	<b>1 182 065</b>	<b>1 319 665</b>
Minho-Lima	1 316	337	82 068	88 839
Cávado	1 603	603	114 944	135 878
Ave	2 952	615	154 126	173 437
Grande Porto	9 330	2 057	421 426	484 280
Tâmega	4 241	1 332	164 928	181 586
Entre Douro e Vouga	1 667	369	87 154	96 749
Douro	2 561	695	76 661	77 973
Alto Trás-os-Montes	1 951	492	80 758	80 923
<b>Centro</b>	<b>10 883</b>	<b>3 224</b>	<b>827 768</b>	<b>893 857</b>
Baixo Vouga	1 467	403	126 406	143 345
Baixo Mondego	1 442	454	119 527	128 804
Pinhal Litoral	1 180	323	87 812	99 325
Pinhal Interior Norte	933	208	50 661	51 467
Dão-Lafões	1 608	525	96 487	103 382
Pinhal Interior Sul	263	61	17 186	16 698
Serra da Estrela	180	64	18 142	17 232
Beira Interior Norte	553	189	43 451	41 579
Beira Interior Sul	259	126	30 944	31 520
Cova da Beira	477	99	35 036	35 736
Oeste	1 400	487	120 334	138 682
Médio Tejo	1 121	285	81 782	86 087
<b>Lisboa</b>	<b>2 784</b>	<b>6 206</b>	<b>970 762</b>	<b>1 127 711</b>
Grande Lisboa	10 545	4 993	713 916	821 036
Península de Setúbal	2 784	1 213	256 846	306 675
<b>Alentejo</b>	<b>3 224</b>	<b>1 056</b>	<b>285 913</b>	<b>381 198</b>
Alentejo Litoral	522	179	37 604	39 584
Alto Alentejo	478	93	47 834	47 088
Alentejo Central	474	173	63 973	66 163
Baixo Alentejo	396	175	49 084	49 789
Lezíria do Tejo	1 354	436	87 418	178 574
<b>Algarve</b>	<b>1 425</b>	<b>506</b>	<b>144 040</b>	<b>96 143</b>
Algarve	1 425	506	144 040	96 143
<b>R. A. Açores</b>	<b>1 110</b>	<b>239</b>	<b>69 142</b>	<b>80 425</b>
R. A. Açores	1 110	239	69 142	80 425
<b>R. A. Madeira</b>	<b>1 182</b>	<b>566</b>	<b>71 539</b>	<b>92 113</b>
R. A. Madeira	1 182	566	71 539	92 113

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Entre 2001 e 2011 verificou-se uma redução de 67,8% do número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, integrados em edifícios muito degradados, permanecendo 18 297 alojamentos nessas condições em 2011. As reduções observadas nas diversas regiões NUTS III variaram entre 50% e 80%, tendo sido nas regiões de Lisboa (quer na Grande Lisboa, quer na Península de Setúbal) e da Madeira que se verificaram as menores reduções daquele tipo de carências. De assinalar que, quer na Beira Interior Sul, quer no Baixo Alentejo, as taxas de redução verificadas também foram das menores a nível nacional (-51,4% e -55,8%, respetivamente); contudo, em número absoluto de alojamentos nas condições em análise, estas regiões foram, em 2001, das que registaram menor número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, situados em edifícios muito degradados.

Na última década, as regiões Norte (Grande Porto e Tâmega) e de Lisboa (Grande Lisboa) continuaram a registar o maior número de alojamentos integrados em edifícios muito degradados, embora seja de realçar a redução de 19 121 alojamentos alcançada na região Norte, em particular no Grande Porto, que representou cerca de metade da redução verificada no total do País.

### **Carência de infraestruturas básicas**

#### *Redução do número de alojamentos familiares clássicos com carência de infraestruturas básicas, apesar da persistência residual no edificado mais antigo*

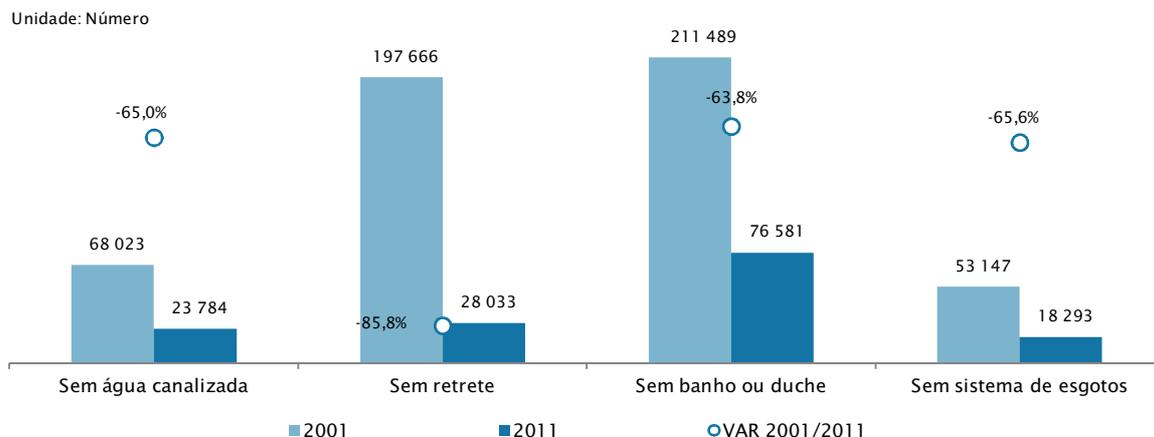
Em conjunto com a sobrelotação dos alojamentos e as condições físicas de conservação dos edifícios, a falta de infraestruturas básicas (água canalizada, eletricidade, retrete, banho ou duche e sistema de esgotos) conduz também a condições de habitabilidade reduzidas. De entre as infraestruturas consideradas básicas em 2001 verificou-se a existência de eletricidade em 99,7% dos alojamentos, restando apenas 11 785 alojamentos com carência desta infraestrutura. Devido ao reduzido número de ocorrências em 2001, nos Censos de 2011 esta questão já não foi colocada.

Em 2001 existiam 311 900 alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, carenciados de pelo menos uma infraestrutura básica (8,8% do total). Das várias infraestruturas básicas referidas, a que se encontrava em falta num maior número de alojamentos era a instalação de duche ou banho (211 489 alojamentos não disponham de duche ou banho, representando 6,0% do total de alojamentos clássicos de residência habitual existentes em Portugal no ano 2001). As outras infraestruturas mais ausentes foram a retrete e a água canalizada, cuja carência atingia respetivamente 5,6% e 1,9% do total dos alojamentos clássicos (Figura 4.13).

Em 2011 verificou-se uma alteração significativa da situação, com uma melhoria geral das condições de habitabilidade, decorrente da redução do número de alojamentos familiares clássicos com carência de infraestruturas básicas. Apenas 76 581 alojamentos apresentavam carência de pelo menos uma infraestrutura básica, verificando-se assim uma redução de 8,8% para 1,9% do total de alojamentos clássicos nestas condições, continuando a ser a falta de banho ou duche a maior carência existente. Em todas as carências de infraestruturas se verificou uma redução do número de alojamentos afetados, entre 2001 e 2011, que foi sempre superior a 60%. Esta redução poderá dever-se quer à construção de novos alojamentos (*vd.* secção 2.3), que já disporão das respetivas infraestruturas básicas, quer à redução do número de edifícios mais antigos (*vd.* secção 3.2.1), nos quais se verificava o maior número de alojamentos com carências de pelo menos uma infraestrutura.

Figura 4.13

Número e taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a carência de infraestruturas básicas 2001-2011



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Contudo, embora as taxas de carência de infraestruturas sejam reduzidas em 2011, quase 20 mil alojamentos não dispunham de água canalizada ou sistema de esgotos, situação esta que conduz a deficientes condições de salubridade.

Tal como expectável, foi nos edifícios mais antigos que se verificou a existência de maior número de alojamentos com carências de infraestruturas básicas, quer em 2001, quer em 2011. Em 2001, 31,9% dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, situados em edifícios anteriores a 1919 apresentavam carência de pelo menos uma infraestrutura básica, com essa taxa de carência a diminuir à medida que aumentava a época de construção dos edifícios (Figura 4.14). No entanto, era ainda significativa a proporção de alojamentos em edifícios anteriores a 1961 que apresentavam aquele tipo de carência (19,9%), e que correspondiam a cerca de 2/3 do total de alojamentos com carências de pelo menos uma infraestrutura básica.

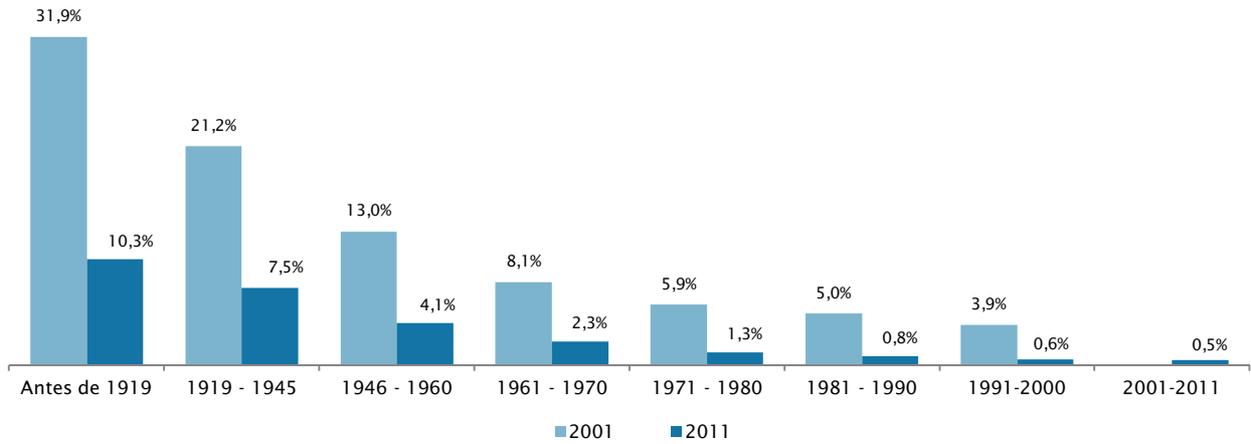
A diminuição do número de alojamentos situados em edifícios mais antigos, bem como a realização de obras de reabilitação permitiu que, em 2011, se verificasse uma alteração expressiva desta situação; assim, em 2011, apenas 10,3% dos alojamentos clássicos situados em edifícios anteriores a 1919 continuavam a estar carenciados de pelo menos uma infraestrutura básica, e só 6,4% dos alojamentos anteriores a 1961 estavam naquelas condições.

A redução do número de alojamentos com carências de infraestruturas básicas situados em edifícios mais recentes foi também significativa. Dos alojamentos situados em edifícios construídos ou reabilitados profundamente após 1981, apenas 0,6% apresentavam este tipo de carências. Contudo, verificou-se que cerca de 0,5% dos alojamentos situados em edifícios construídos entre 2001 e 2011 apresentavam carências ao nível das infraestruturas básicas.

A diminuição das carências das diferentes infraestruturas básicas verificada foi semelhante, se se tomar em consideração a época de construção dos edifícios. De facto, e tal como é possível observar na Figura 4.15, a evolução das reduções é semelhante, independentemente da infraestrutura considerada ou da época de construção do edifício.

Figura 4.14

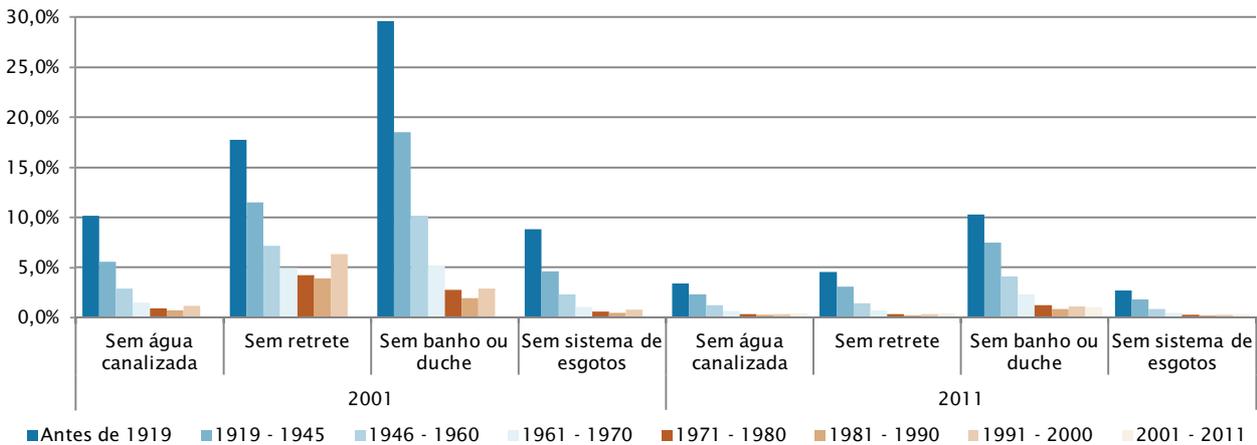
Proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual com carência de pelo menos uma infraestrutura básica, segundo a época de construção do edifício 2001-2011



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Figura 4.15

Proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual segundo o tipo de carência de infraestrutura básica, por época de construção do edifício 2001-2011



Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

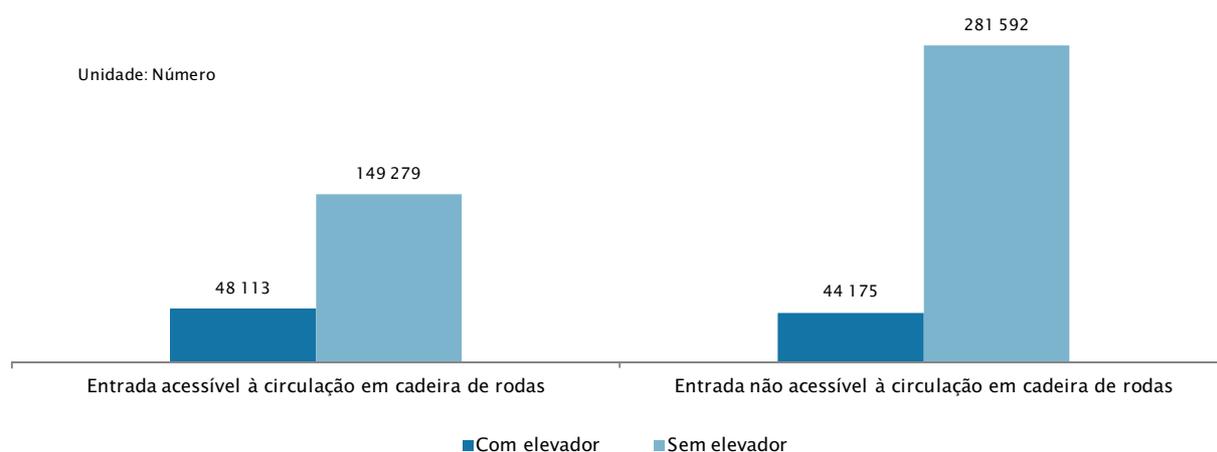
**Acessibilidade**

*Lacunas de acessibilidade em alojamentos ocupados por pessoas com dificuldade em andar ou subir escadas*

Um último aspeto que se considera pertinente relativamente às carências habitacionais qualitativas prende-se com a questão da acessibilidade dos edifícios. Para efeitos desta análise foi apenas tida em consideração a acessibilidade em edifícios com mais de um piso e cuja entrada não era acessível à circulação de cadeiras de rodas ou que, sendo acessíveis, não tinham elevador, nos quais se localizavam alojamentos ocupados por, pelo menos, uma pessoa com dificuldade em andar ou subir escadas.

Assim, no ano 2011, foram identificados 325 767 alojamentos familiares clássicos que, sendo ocupados por pelo menos uma pessoa com dificuldade em andar ou subir escadas, estavam localizados em edifícios com mais de um piso e cuja entrada não era acessível à circulação de cadeiras de rodas, representando 8,2% do total de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual (Figura 4.16). Se em conjunto com estes alojamentos forem ainda considerados os alojamentos com o mesmo tipo de ocupação que, embora se situem em edifícios com entradas acessíveis a cadeiras de rodas, não possuam elevadores, verifica-se que 11,9% dos alojamentos familiares clássicos localizados em edifícios com mais de um piso podiam ser considerados como carenciados ao nível das acessibilidades.

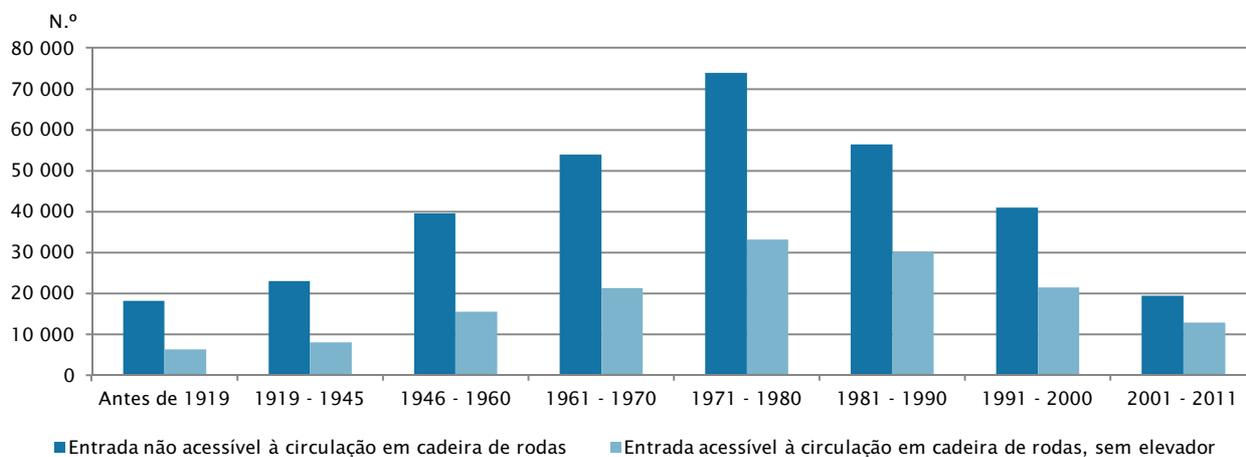
Figura 4.16 Número de alojamentos familiares clássicos ocupados por pessoas com dificuldade em andar ou subir escadas, segundo a acessibilidade à circulação de cadeira de rodas à entrada do edifício, por existência de elevador 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Nota: Alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, localizados em edifícios com mais do que 1 piso onde reside pelo menos um indivíduo com 5 ou + anos de idade e com dificuldade em andar ou subir escadas.

Figura 4.17 Número de alojamentos familiares clássicos ocupados por pessoas com dificuldade em andar ou subir escadas, segundo a acessibilidade a edifícios e a existência de elevador, por época de construção do edifício 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Nota: Alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, localizados em edifícios com mais do que 1 piso onde reside pelo menos um indivíduo com 5 ou + anos de idade e com dificuldade em andar ou subir escadas.

Dos alojamentos referidos, cerca de 57% situavam-se em edifícios construídos entre 1961 e 1990 (Figura 4.17). Entre os alojamentos situados em edifícios com entrada não acessível a cadeiras de rodas, apenas 5,6% estavam integrados em edifícios anteriores a 1919. Era também nos edifícios construídos entre 1961 e 1990, em particular entre 1971 e 1980, que se localizavam mais alojamentos ocupados como residência habitual por indivíduos com dificuldade em andar ou subir escadas.

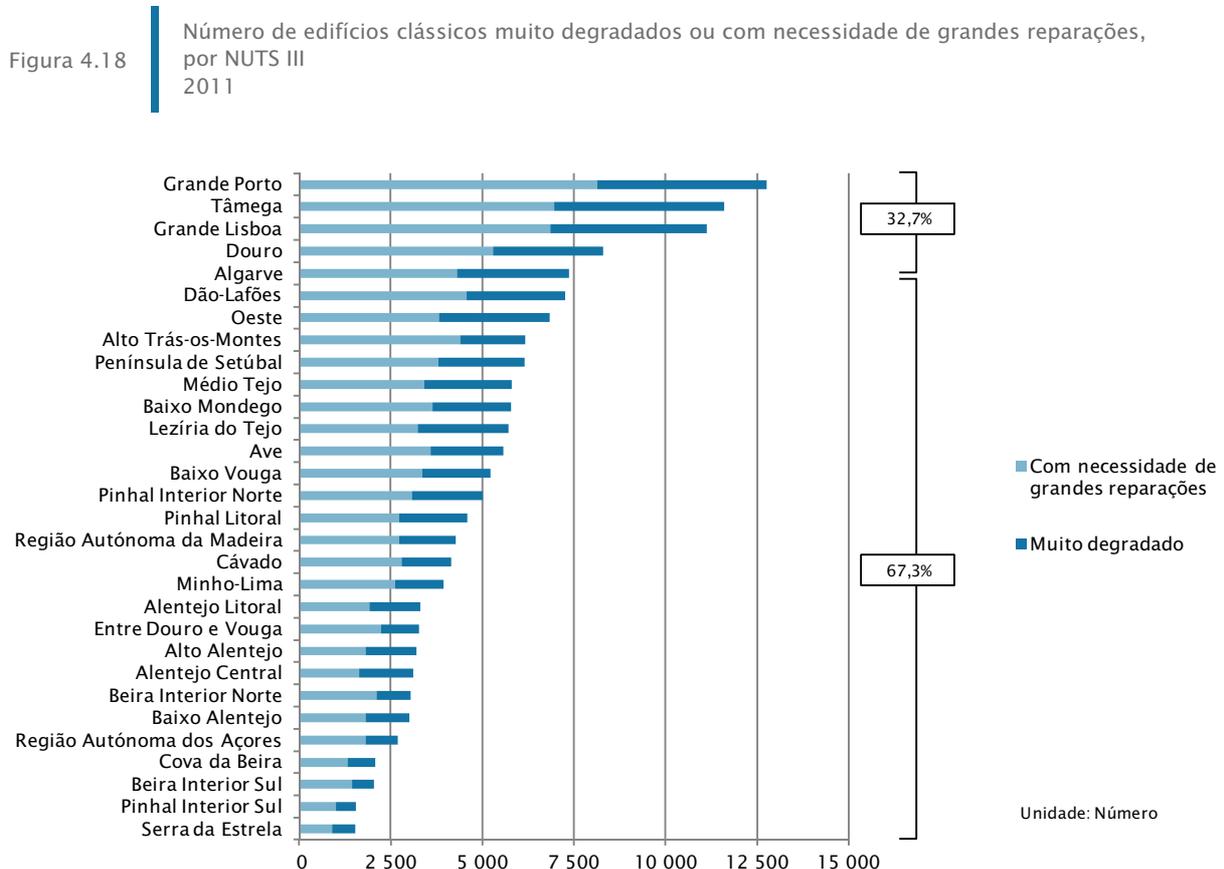
### 4.3 Características dos edifícios e alojamentos em pior estado de conservação

#### 4.3.1 Edifícios

*Predominância dos edifícios construídos até 1945, com 1 ou 2 pisos e sem estrutura de betão armado, nos edifícios em pior estado de conservação*

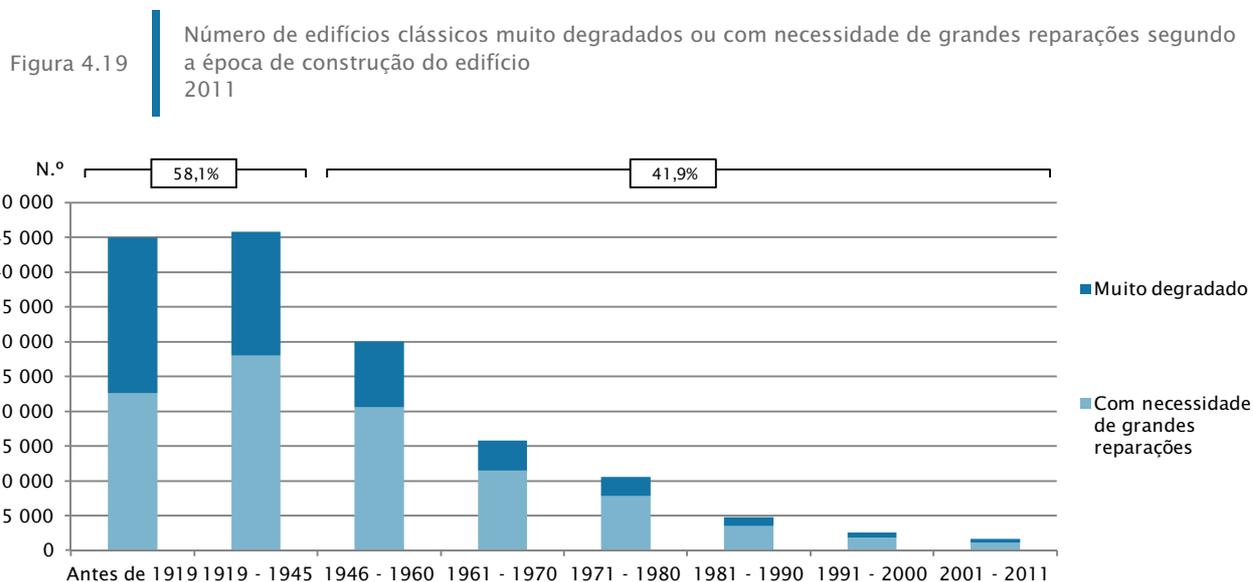
Em 2011 subsistiam no parque habitacional português cerca de 1 milhão de edifícios que careciam de intervenção devido ao seu estado de conservação. De entre este universo, 156 312 edifícios tinham necessidade de grandes reparações ou estavam muito degradados, constituindo portanto um objeto privilegiado para intervenções de reabilitação (vd. secção 3.2.9).

Em termos de distribuição regional, as cinco regiões em que existia um maior número de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados eram o Grande Porto, o Tâmega, a Grande Lisboa, o Douro e o Algarve (Figura 4.18). Na realidade, cerca de 1/3 (32,7%) dos edifícios do País com necessidade de grandes reparações ou muito degradados estavam situados nestas cinco regiões.



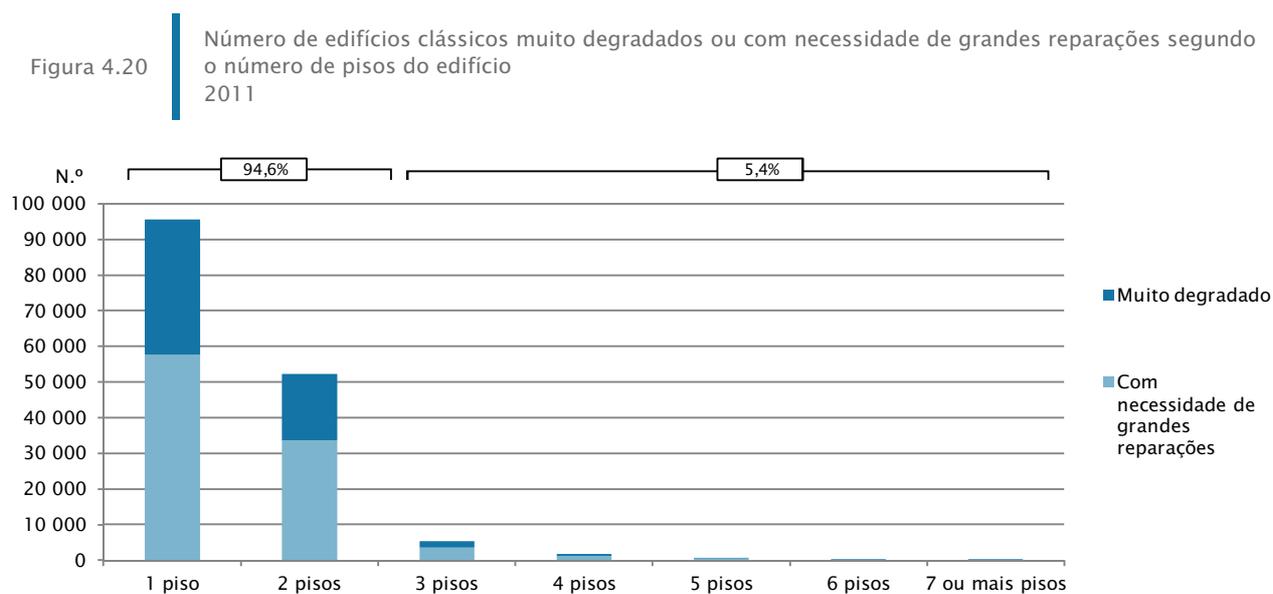
Fonte: INE, Censos 2011

Quanto à época de construção, apesar dos edifícios construídos até 1945 representarem 14,4% do parque habitacional (*vd.* 3.2.1), foi nestas épocas de construção que se concentrou 58,1% dos edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados. O número de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados diminuiu acentuadamente nos edifícios construídos entre 1946 e 1990, tornando-se quase residual nos edifícios posteriores a 1990 (Figura 4.19).



Fonte: INE, Censos 2011

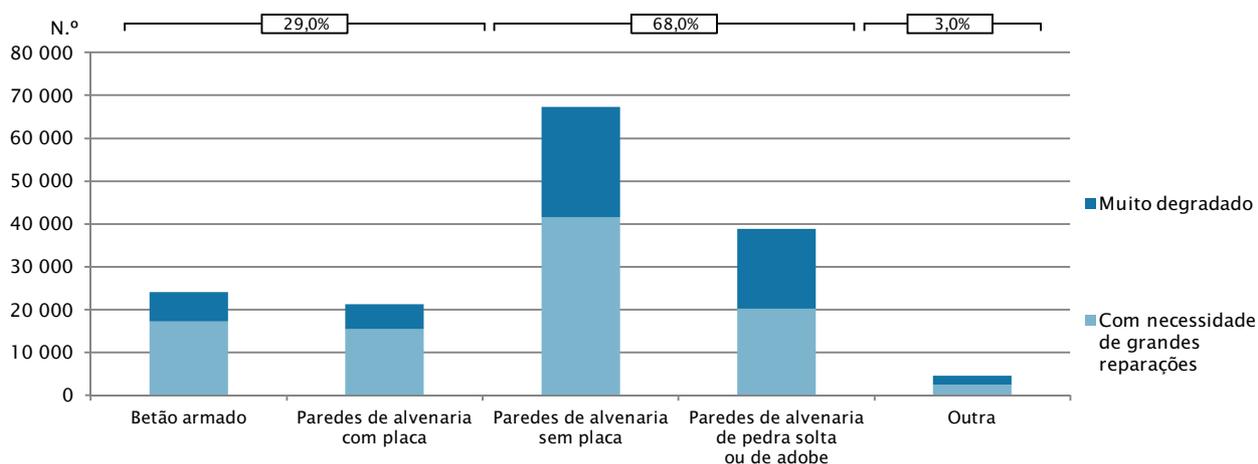
A quase totalidade (94,6%) dos edifícios com necessidade de grandes reparações ou que estavam muito degradados tinha um ou dois pisos (Figura 4.20). É importante reter que os edifícios com um ou dois pisos representavam 84,9% do total de edifícios do País (*vd.* secção 3.2.3).



Fonte: INE, Censos 2011

Apesar dos edifícios com estrutura em paredes de alvenaria sem placa, de alvenaria de pedra solta ou de adobe representarem apenas 18,9% do total dos edifícios clássicos (vd. secção 3.2.7 – Estrutura), foi nestas categorias de estrutura que se concentraram 68,0% dos edifícios muito degradados ou com necessidade de grandes reparações (Figura 4.21).

Figura 4.21 Número de edifícios clássicos muito degradados ou com necessidade de grandes reparações segundo o tipo de estrutura do edifício 2011



Fonte: INE, Censos 2011

### 4.3.2 Alojamentos

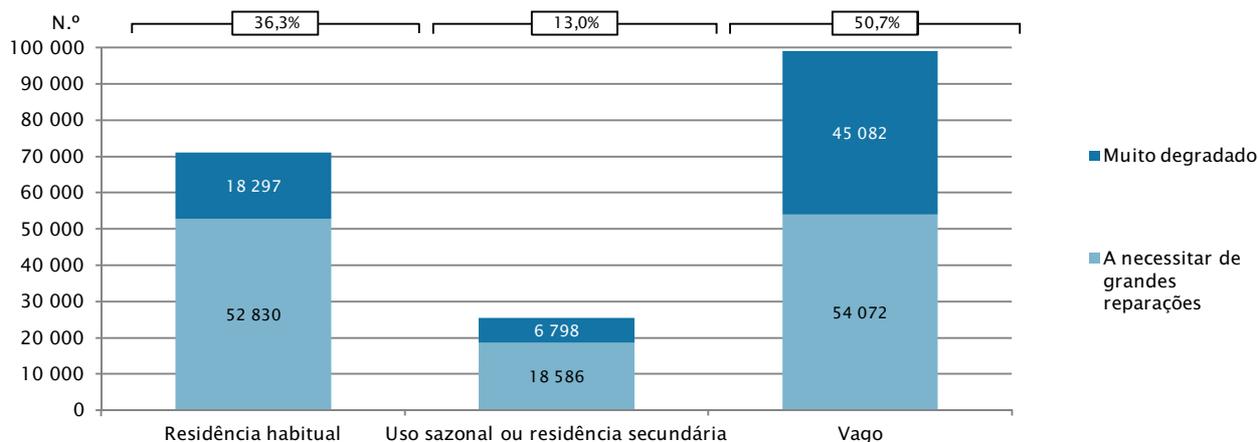
*Metade dos alojamentos localizados em edifícios muito degradados ou com necessidade de grandes reparações tinha ocupação residencial*

Metade (50,7%) dos alojamentos familiares clássicos, situados em edifícios muito degradados e com necessidade de grandes reparações, encontrava-se vaga. Os restantes alojamentos eram destinados em menor proporção à residência habitual (36,3%) e de uso sazonal ou de residência secundária (13,0%) (Figura 4.22).

Pouco menos de metade (46,2%) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, situados em edifícios clássicos muito degradados e com necessidade de grandes reparações, era ocupada pelo proprietário e uma proporção pouco inferior (42,3%) era ocupada por arrendatários ou subarrendatários (Figura 4.23).

Figura 4.22

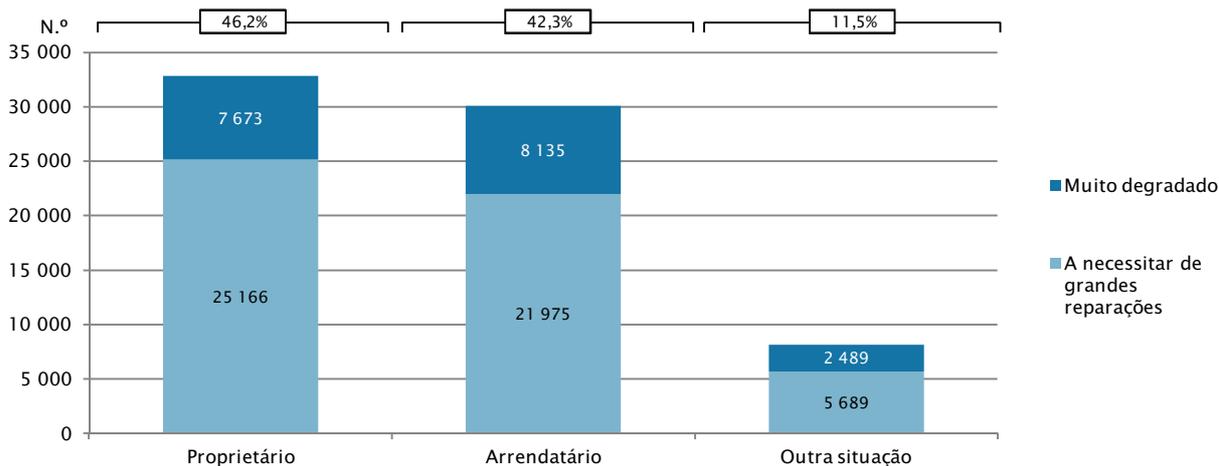
Número de alojamentos familiares clássicos situados em edifícios clássicos muito degradados e com necessidade de grandes reparações segundo a forma de ocupação 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Figura 4.23

Número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, situados em edifícios clássicos muito degradados ou com necessidade de grandes reparações segundo o regime de propriedade 2011



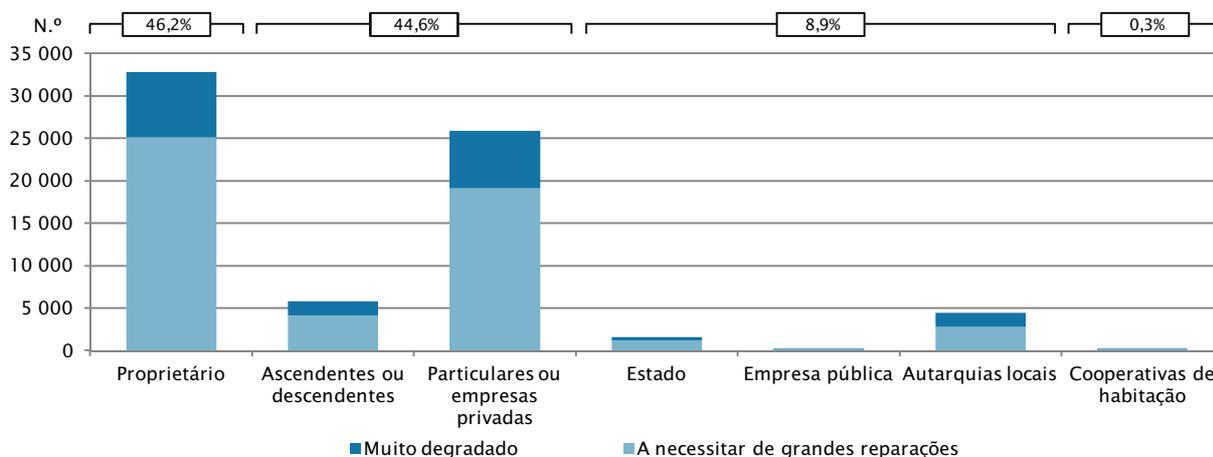
Fonte: INE, Censos 2011

Nota: Proprietário inclui coproprietários e proprietários em regime de propriedade coletiva de cooperativa de habitação; Arrendatário inclui subarrendatários.

Os alojamentos familiares ocupados como residência habitual, situados em edifícios clássicos muito degradados e com necessidade de grandes reparações, repartiam-se em proporções idênticas por alojamentos ocupados pelo proprietário (46,2%) e alojamentos propriedade de ascendentes, descendentes, particulares ou empresas privadas (44,6%). Os restantes alojamentos tinham pouca expressão, sendo propriedade da Administração Pública<sup>18</sup> (8,9%) e de cooperativas de habitação (0,3%) (Figura 4.24).

<sup>18</sup> Engloba alojamentos propriedade do Estado, de institutos públicos, ou outras instituições sem fins lucrativos, de empresas públicas e os alojamentos pertencentes a autarquias locais (vd. Nota 5).

Figura 4.24 Número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, situados em edifícios clássicos muito degradados ou com necessidade de grandes reparações segundo a entidade proprietária 2011



Fonte: INE, Censos 2011

Nota: Estado inclui institutos públicos autónomos ou outras instituições sem fins lucrativos

## 4.4 Reabilitação de edifícios e o setor da construção civil

### 4.4.1 O segmento da reabilitação de edifícios no setor da construção civil

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, define reabilitação de edifícios como «[...] a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às fracções eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas» (alínea (i), do art.º 2.º).

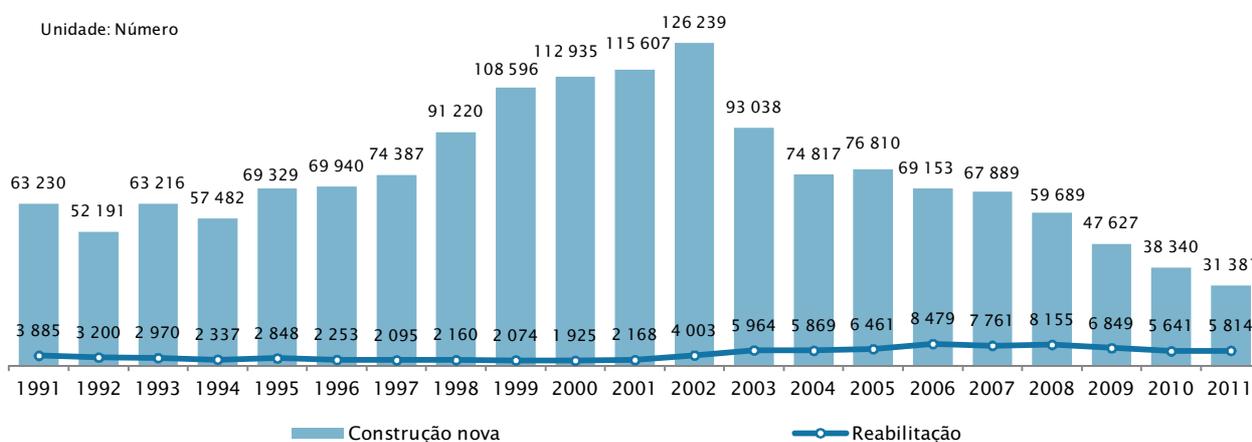
Os dados disponíveis referentes a obras de reabilitação referem-se apenas a obras de reconstrução, ampliação e alteração (vd. Conceitos) sujeitas a licenciamento no âmbito do n.º 2 do art.º 4.º do Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março (Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação – RJUE), ou obras de alteração ou de ampliação sujeitas a comunicação prévia no âmbito do n.º 4 do art.º 4.º do RJUE. Portanto, algumas das intervenções que se enquadram no âmbito da definição de obras de reabilitação podem não estar incluídas nos dados disponíveis.

## A reabilitação de edifícios versus a construção nova

### Aumento do número de fogos reabilitados, continuando contudo a ser inferior ao número de fogos concluídos em construções novas

Entre 1991 e 2011, o número de fogos reabilitados apresentou duas fases distintas de evolução (Figura 4.25). No período de 1991 a 2001, verificou-se um crescimento progressivo do número de fogos concluídos em construções novas e a manutenção do número de fogos reabilitados ligeiramente acima dos 2 000 fogos por ano. No período de 2002 a 2011 verificou-se uma diminuição gradual do número de fogos concluídos em construções novas e um crescimento do número de fogos reabilitados. Apesar deste aumento, o número de fogos concluídos em construções novas continuou a ser significativamente superior ao número de fogos reabilitados.

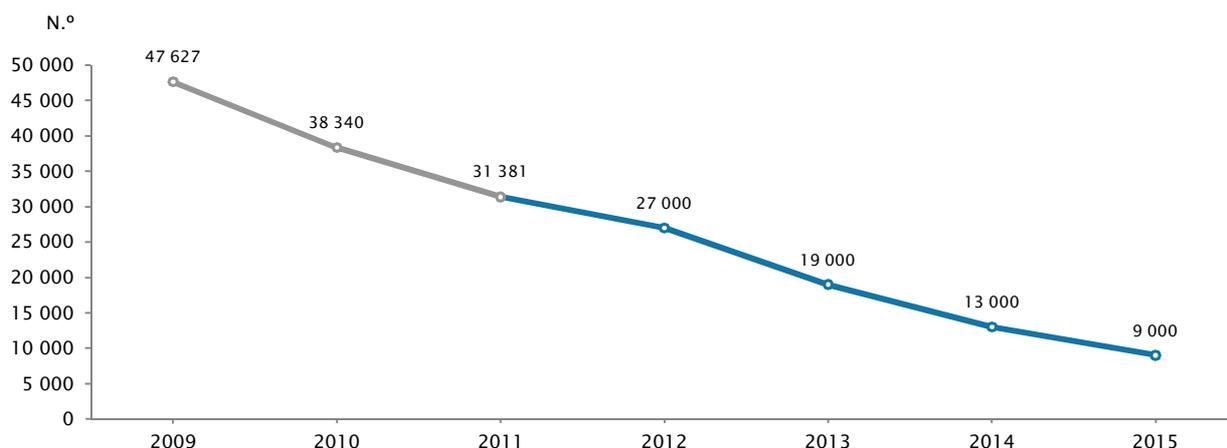
Figura 4.25 | Número de fogos concluídos em obras de construção nova e reabilitação 1991-2011



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Como se referiu, entre 2002 e 2011 verificou-se uma significativa redução do número de fogos concluídos em construções novas, registando-se em 2011 um decréscimo de 75,1% relativamente a 2002. As perspetivas para o período de 2012 a 2015 apontavam para a gradual redução do número de novos fogos concluídos anualmente (Figura 4.26).

Figura 4.26 Número de fogos concluídos em obras de construção nova 2009-2015



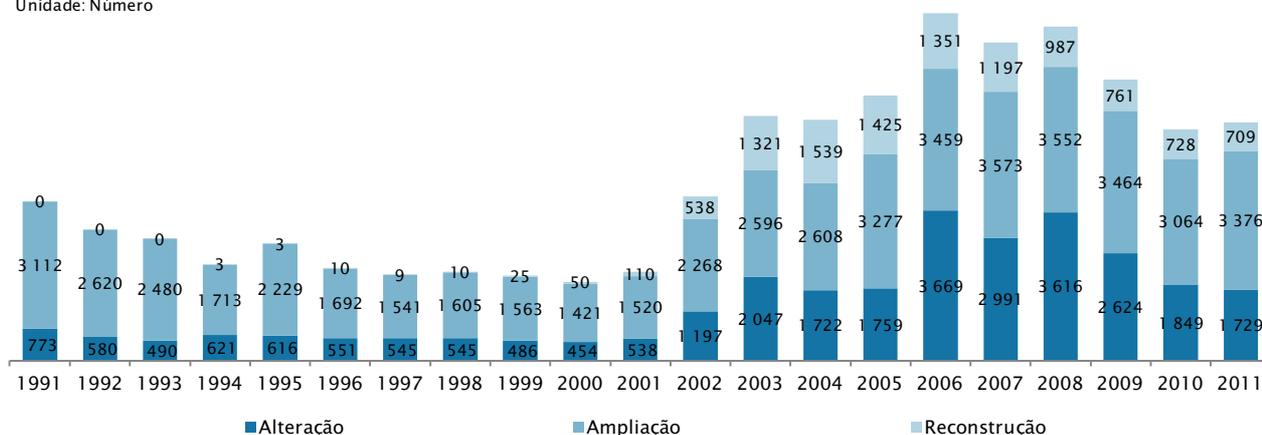
Fontes: INE, Estatísticas das Obras Concluídas; EUROCONSTRUCT, 74th Conference

Nota: Valores previstos para os anos 2012 a 2015

A reabilitação foi maioritariamente resultado de obras de «ampliação», logo seguidas de obras de «alteração» (Figura 4.27). O número de obras de «reconstrução» foi reduzido relativamente aos tipos de obras anteriores, embora tenha ganho alguma importância na última década.

Figura 4.27 Número de fogos concluídos em obras de reabilitação segundo o tipo de obra 1991-2011

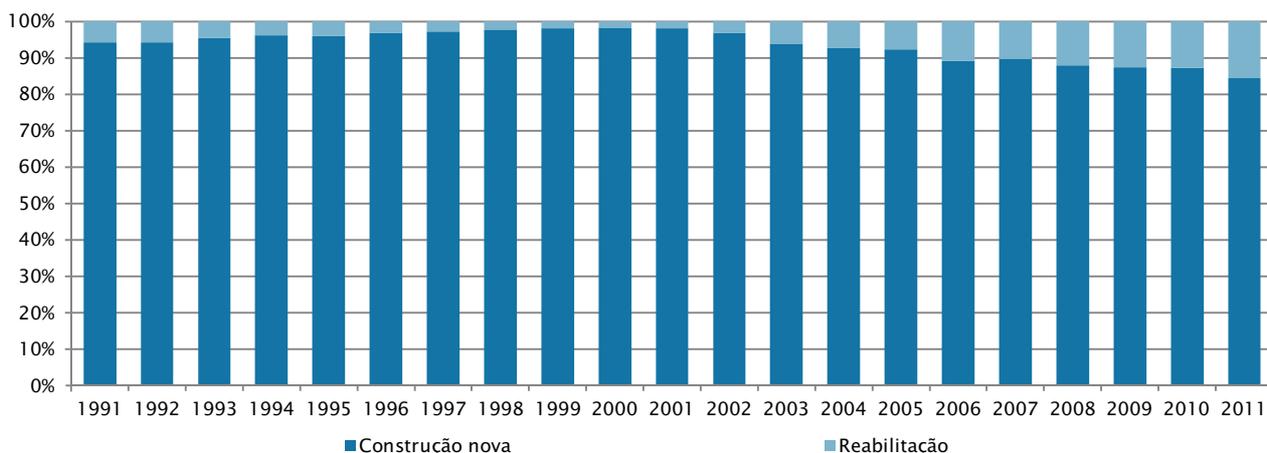
Unidade: Número



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Em 2001, o segmento da reabilitação representava 1,8% do total de fogos concluídos, passando a representar 15,6% em 2011 (Figura 4.28). Observa-se que o aumento da representatividade do segmento da reabilitação se ficou a dever quer ao aumento do número de fogos concluídos em obras de reabilitação quer à diminuição do número de fogos concluídos em construções novas.

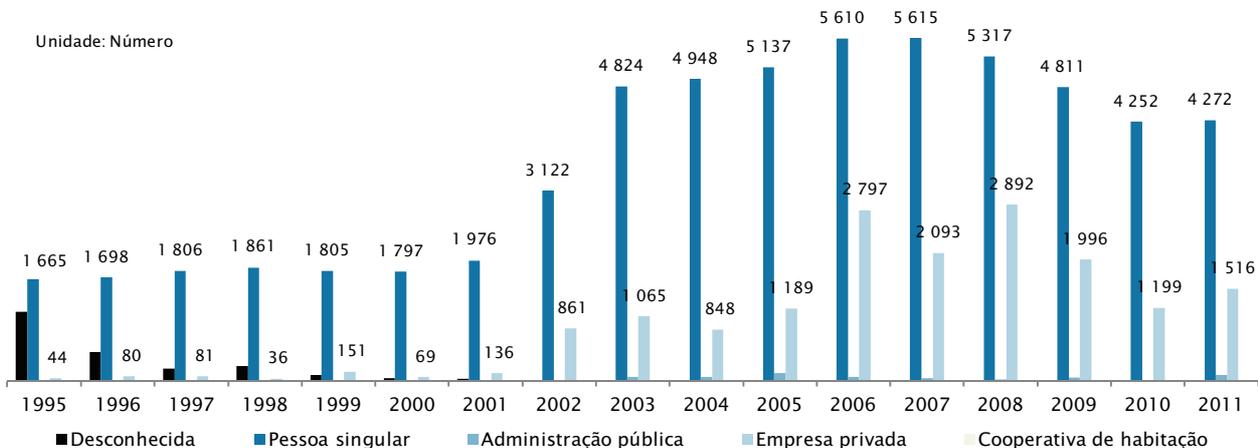
Figura 4.28 Distribuição do número de fogos concluídos segundo o tipo de obra 1991-2011



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Verificou-se que a reabilitação tem sido fortemente impulsionada por entidades particulares, principalmente pessoas singulares, sendo em grande parte referente a edifícios residenciais. O número de fogos cuja reabilitação foi promovida por outras entidades foi reduzido (Figura 4.29).

Figura 4.29 Número de fogos concluídos em obras de reabilitação segundo a entidade promotora 1995-2011

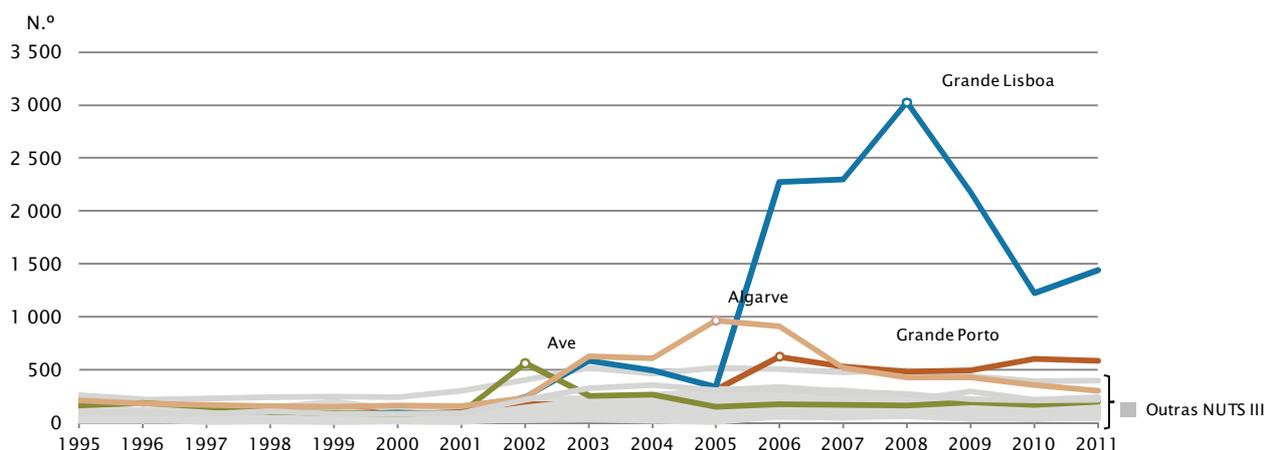


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Administração Pública inclui administração central, regional e local bem como empresas de serviço público e instituições sem fins lucrativos

Algumas regiões destacaram-se por terem registado um número de fogos concluídos em obras de reabilitação superior ao da maioria das regiões do País, com especial enfoque para a região da Grande Lisboa (Figura 4.30).

Figura 4.30 Número de fogos concluídos em obras de reabilitação, por NUTS III 1995-2011



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Tendo em conta esta dinâmica de reabilitação, ao nível de NUTS III as regiões da Beira Interior Sul e do Douro destacaram-se com os rácios mais elevados de reconstruções por 100 construções novas concluídas (Figura 4.31). No período de 2001 a 2005, a Beira Interior Sul apresentou os valores mais elevados neste rácio: 53,3 em 2001 que foi decrescendo até 20,2 em 2005. A partir de 2006 e até 2011, esta posição passou a ser ocupada pela região do Douro com valores que oscilaram entre os 18,2 observados em 2008 e os 26,9 em 2011.

Figura 4.31 Reconstruções concluídas por 100 construções novas, por NUTS III 2001-2011

2001		2002		2003		2004	
Beira Interior Sul	53,3	Beira Interior Sul	47,1	Beira Interior Sul	38,5	Beira Interior Sul	29,9
Beira Interior Norte	28,3	Beira Interior Norte	20,2	Beira Interior Norte	30,4	Douro	24,2
Cova da Beira	25,8	Cova da Beira	17,1	Douro	23,0	Beira Interior Norte	23,9
Minho-Lima	23,7	Pinhal Interior Sul	15,8	Pinhal Interior Sul	20,9	Pinhal Interior Norte	17,9
Pinhal Interior Norte	20,9	Douro	14,8	Pinhal Interior Norte	14,0	Minho-Lima	15,9
2005		2006		2007		2008	
Beira Interior Sul	20,2	Douro	25,5	Douro	18,7	Douro	18,2
Douro	19,1	Beira Interior Norte	20,4	Beira Interior Norte	17,1	Beira Interior Sul	14,9
Beira Interior Norte	18,7	Minho-Lima	15,4	Minho-Lima	14,5	Pinhal Interior Norte	13,5
Pinhal Interior Norte	16,7	Beira Interior Sul	14,6	Beira Interior Sul	11,1	Serra da Estrela	12,6
Minho-Lima	16,3	Pinhal Interior Norte	14,3	Pinhal Interior Norte	11,0	Minho-Lima	11,4
2009		2010		2011			
Douro	21,4	Douro	22,0	Douro	26,9		
Beira Interior Sul	20,6	Beira Interior Sul	14,7	Serra da Estrela	14,0		
Beira Interior Norte	15,0	Beira Interior Norte	14,6	Pinhal Interior Norte	13,9		
Pinhal Interior Norte	12,3	Alto Trás-os-Montes	11,0	Beira Interior Norte	13,7		
Serra da Estrela	11,6	Pinhal Interior Norte	10,9	Beira Interior Sul	13,5		

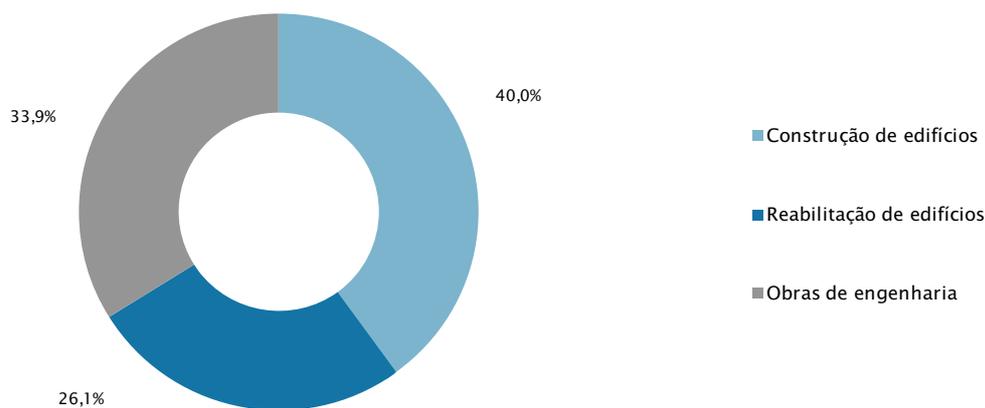
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Como se verificou anteriormente, o setor da construção em Portugal tem estado vocacionado maioritariamente para a realização de obras de construção nova. Em 2011, embora os fogos reabilitados representassem apenas 15,6% dos fogos concluídos, o total do segmento da reabilitação de edifícios representava cerca de 26,1% da produtividade<sup>19</sup> do setor da construção em Portugal (Figura 4.32). Neste segmento, os edifícios residenciais representavam mais de 75% de todo o segmento da reabilitação de edifícios. Apesar do decréscimo de investimento em obras públicas (Euroconstruct, 2012), nomeadamente nas obras de engenharia e da diminuição no número de edifícios novos construídos, o segmento da reabilitação continua a ser o de menor significado a nível nacional.

<sup>19</sup> Valor de todos os gastos que concorrem para a realização de obras.

Figura 4.32

Distribuição da produtividade dos segmentos do setor da construção em Portugal 2011

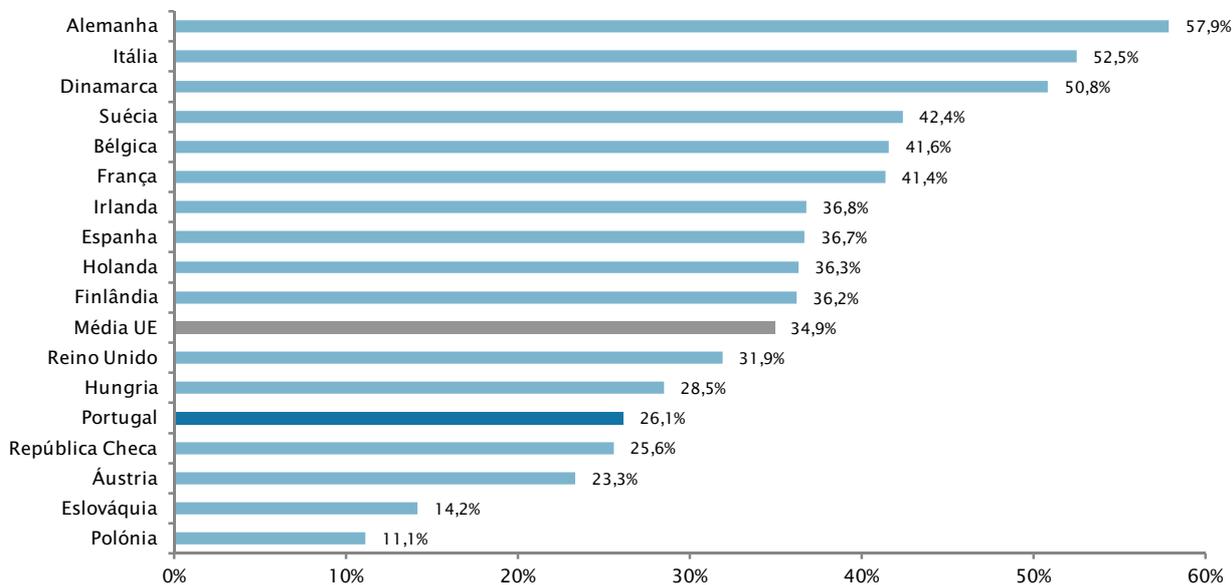


Fonte: EUROCONSTRUCT, 74th Conference

Portugal continua a apresentar valores de produtividade do segmento da reabilitação de edifícios inferiores à média europeia, que em 2011 se situava em 34,9%. Entre os países da União Europeia, membros do Euroconstruct<sup>20</sup>, apenas a República Checa, a Áustria, a Eslováquia e a Polónia apresentaram produtividades do setor da reabilitação de edifícios inferiores a Portugal, no ano 2011 (Figura 4.33).

Figura 4.33

Produtividade do segmento de reabilitação de edifícios em países da União Europeia 2011



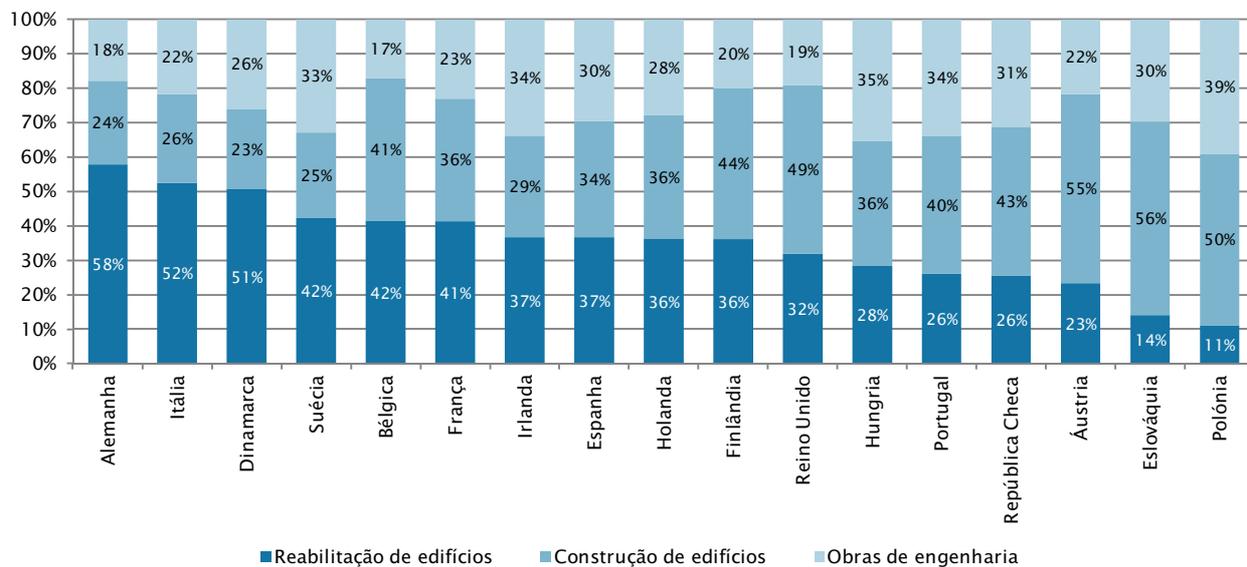
Fonte: EUROCONSTRUCT, 74th Conference

Nota: Média UE corresponde à média dos países membros do Euroconstruct.

<sup>20</sup> O Euroconstruct é uma rede que tem como objetivo fornecer informações, análises e previsões sobre o setor da construção na Europa. Em 2013, o Euroconstruct incluía como membros institutos e organizações dos seguintes 19 países europeus: Alemanha, Áustria, Bélgica, Dinamarca, Eslováquia, Espanha, Finlândia, França, Hungria, Irlanda, Itália, Noruega, Holanda, Polónia, Portugal, Reino Unido, República Checa, Suécia e Suíça. (<http://www.euroconstruct.org>).

Em Portugal, o principal segmento do setor da construção era o da construção de edifícios (40,0%). Esta situação diferia da verificada em diversos países da União Europeia, membros do Euroconstruct, onde o segmento da reabilitação constituía o segmento principal do setor da construção, chegando mesmo a representar mais de metade da produtividade do setor na Alemanha, Itália e Dinamarca (Figura 4.34).

Figura 4.34 Distribuição da produtividade do setor da construção em países da União Europeia segundo o segmento 2011



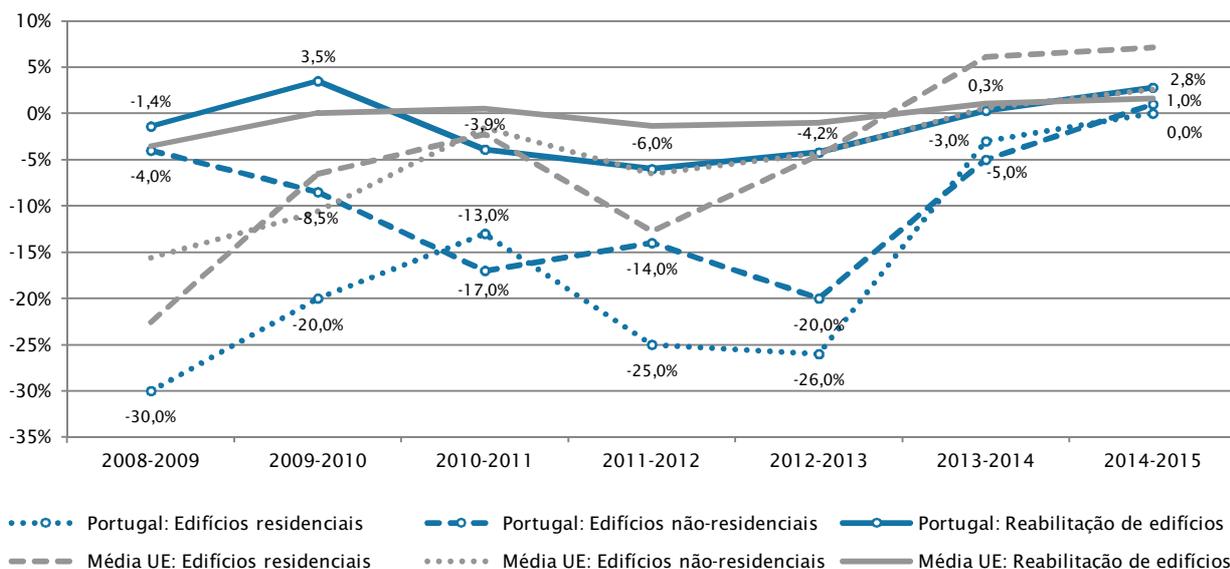
Fonte: EUROCONSTRUCT, 74th Conference

### **Perspetivas de evolução do segmento da reabilitação**

#### *Setor da construção em diminuição mas com perspetivas de crescimento ligeiro*

Segundo as previsões do Euroconstruct, as perspetivas de evolução do setor da construção nacional até 2015 continuam a ser de diminuição na construção de edifícios, em especial nos edifícios de habitação (Figura 4.35). No segmento da reabilitação de edifícios a perspetiva de redução é menor e, apesar de a partir de 2014 se perspetivar um aumento da produtividade deste segmento, o aumento perspetivado é inferior a 3%.

Figura 4.35 Taxa de variação da produtividade do setor da construção em Portugal, e média europeia 2008-2015



Fonte: EUROCONSTRUCT, 74th Conference

Notas: Os valores relativos ao ano 2012 são valores estimados e de 2013 a 2015 são valores previstos  
Média UE corresponde à média dos países membros do Euroconstruct.

Em termos europeus, os dados do Euroconstruct apontam para que, em termos de média europeia, a diminuição de produtividade nos diversos segmentos do setor da construção seja menos intensa que em Portugal e que a sua recuperação seja mais rápida, em particular no segmento de construção de edifícios residenciais. Assim, para 2015, perspetiva-se um aumento de produtividade de 7,2% na União Europeia, fortemente impulsionado pelos valores perspetivados pela Irlanda e pela Espanha, 27,3% e 25,0% respetivamente (Figura 4.36). Assinale-se que em Espanha se prevê uma redução contínua de produtividade no segmento da reabilitação de edifícios até 2015.

Figura 4.36

Taxa de variação da produtividade dos segmentos do setor da construção relacionados com edifícios 2008-2015

Estado-membro	Segmentos do setor da construção	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015
		%						
Alemanha	Edifícios residenciais	-3,3	5,1	18,2	7,5	9,5	6,5	4
	Edifícios não-residenciais	-3,1	-6,2	6	2	0,5	0	-0,5
	Reabilitação de edifícios	-1,3	4,5	2,5	-0,8	1,1	1,1	0,6
Áustria	Edifícios residenciais	-4,3	0,4	1,9	2,3	0,8	0,3	0,2
	Edifícios não-residenciais	-9,9	-3,8	9,8	-0,3	0,5	1,8	3,4
	Reabilitação de edifícios	-1,3	0,9	3,3	2,1	1,5	1,4	1
Bélgica	Edifícios residenciais	-7,9	-4,3	-1	-3,2	3,7	0,9	-0,7
	Edifícios não-residenciais	-7,1	-2,8	2,2	3,3	0	-0,4	0,9
	Reabilitação de edifícios	1,6	3,7	7,7	-3	0	2,8	2,7
Dinamarca	Edifícios residenciais	-37,2	-19,9	5	-10	0	10	10
	Edifícios não-residenciais	-30,3	-18,5	-3,5	-2,7	2	11,8	12,4
	Reabilitação de edifícios	-5,1	-4,9	7,2	0,9	2	2	2
Eslováquia	Edifícios residenciais	-24,9	-5,6	-12	-9,8	-2,4	2,4	7,1
	Edifícios não-residenciais	-12,3	-3,6	-1,4	-16,6	-9,1	3,2	6,6
	Reabilitação de edifícios	-16,8	-6,8	4,7	17,2	-4	-1,4	-2,8
Espanha	Edifícios residenciais	-48	-27,5	-23,2	-40	-15	1,5	25
	Edifícios não-residenciais	-24,6	-25,6	-17,4	-25	-20	-11,5	-6,5
	Reabilitação de edifícios	-13,1	-6,5	-6,2	-17,2	-18	-7,2	-6,7
Finlândia	Edifícios residenciais	-26,5	46,6	6,7	-8,8	-10,9	0,1	4
	Edifícios não-residenciais	-23,1	-5,4	6,6	-9,2	-5,4	1,6	2,1
	Reabilitação de edifícios	2,2	1,8	1,7	2,1	2,6	3	3,6
França	Edifícios residenciais	-12,4	-9,9	13,1	-0,2	-2,8	4,2	3,9
	Edifícios não-residenciais	-1,3	-15,2	5,5	4	-2,1	-1,5	-0,8
	Reabilitação de edifícios	-2,9	-2,1	1	-1	-0,7	0,8	1,4
Holanda	Edifícios residenciais	-13,1	-20,2	7,8	-8,5	-7,9	4,1	13,7
	Edifícios não-residenciais	-7,4	-15,6	1,2	-10,3	0,5	1,5	3,4
	Reabilitação de edifícios	-5,7	-9,6	3,3	-4,2	-1,3	1,7	4,5
Hungria	Edifícios residenciais	-14	-28	-31,6	-20	0	3	5
	Edifícios não-residenciais	-25	-11,5	-12	-20	-5	0	2
	Reabilitação de edifícios	2,5	10	-3,8	0	2,7	3,9	3,9
Irlanda	Edifícios residenciais	-58,7	-34,4	-30,7	-48,1	-11,1	37,5	27,3
	Edifícios não-residenciais	-39,7	-45,8	-22	-6,4	-1,7	8,7	3,7
	Reabilitação de edifícios	-24,7	-8,2	1,1	-9,9	-3,1	-0,1	2,9
Itália	Edifícios residenciais	-21,8	-15,9	-7,7	-13,5	-7,5	-1,2	0,7
	Edifícios não-residenciais	-10,3	-13,9	-7,8	-11,9	-3,1	1,6	1,5
	Reabilitação de edifícios	-3,1	0	0,5	-3,4	0	1,8	2,2
Polónia	Edifícios residenciais	-4,5	-2,1	11,5	3,1	-6	2,1	4,7
	Edifícios não-residenciais	-1,8	0	8	4,1	-2,3	1,2	5
	Reabilitação de edifícios	1	4,1	1,1	3,4	4,1	4,2	2,4
Portugal	Edifícios residenciais	-30	-20	-13	-25	-26	-3	0
	Edifícios não-residenciais	-4	-8,5	-17	-14	-20	-5	1
	Reabilitação de edifícios	-1,4	3,5	-3,9	-6	-4,2	0,3	2,8
Reino Unido	Edifícios residenciais	-26,5	24,5	7,5	-6,6	-0,3	6,2	4,2
	Edifícios não-residenciais	-16,9	8,3	-1,2	-9,7	-7,6	-3,2	2,4
	Reabilitação de edifícios	-7,7	-1,1	-0,6	-1,6	0,4	2,3	3,1
República Checa	Edifícios residenciais	-18,1	-19,9	0,8	-11,2	-2	3,1	2,4
	Edifícios não-residenciais	-16,3	-10,4	5,4	0,9	1,7	3,2	3,9
	Reabilitação de edifícios	17,9	6,2	-7,9	-2,4	-1,8	-0,3	2,1
Suécia	Edifícios residenciais	-32,8	19,6	8,7	-25,1	1,2	12,4	10,5
	Edifícios não-residenciais	-20,8	-2,2	10,6	1,2	-2,1	-2,7	3,5
	Reabilitação de edifícios	-2,1	5,5	-2,4	0,4	1,2	1,7	2

Fonte: EUROCONSTRUCT, 74th Conference

Nota: Para o ano 2012 são apresentados valores estimados. Para os anos de 2013 a 2015 são apresentados valores previstos

#### 4.4.2 Gestão da reabilitação urbana municipal

A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política da habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional.

##### **Sociedades de Reabilitação Urbana**

A conservação, recuperação e readaptação das zonas urbanas históricas tem sido identificada como uma prioridade ao nível das políticas públicas de habitação, motivo pela qual, em 2004, foi criado um regime jurídico excecional de reabilitação dessas zonas, que possibilitou, entre outras medidas, a criação de Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU).

A possibilidade de criação de SRU foi assim concedida aos municípios, isoladamente ou de iniciativa intermunicipal, com o intuito de promover, mediante decisão dos órgãos do(s) município(s), o procedimento de reabilitação urbana.

#### Reduzido número de municípios abrangidos por SRU

Em 2011, de acordo com os resultados do Inquérito à Caracterização da Habitação Social, existiam 13 Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU) em Portugal, sendo uma delas intermunicipal. A SRU intermunicipal abrangia 9 municípios da região do Alentejo. Assim, apesar do maior número de SRU se ter registado na região Centro (6 SRU), do total de 21 municípios abrangidos por SRU, a região do Alentejo reunia o maior número de municípios (11). As regiões autónomas não tinham SRU (Figura 4.37).

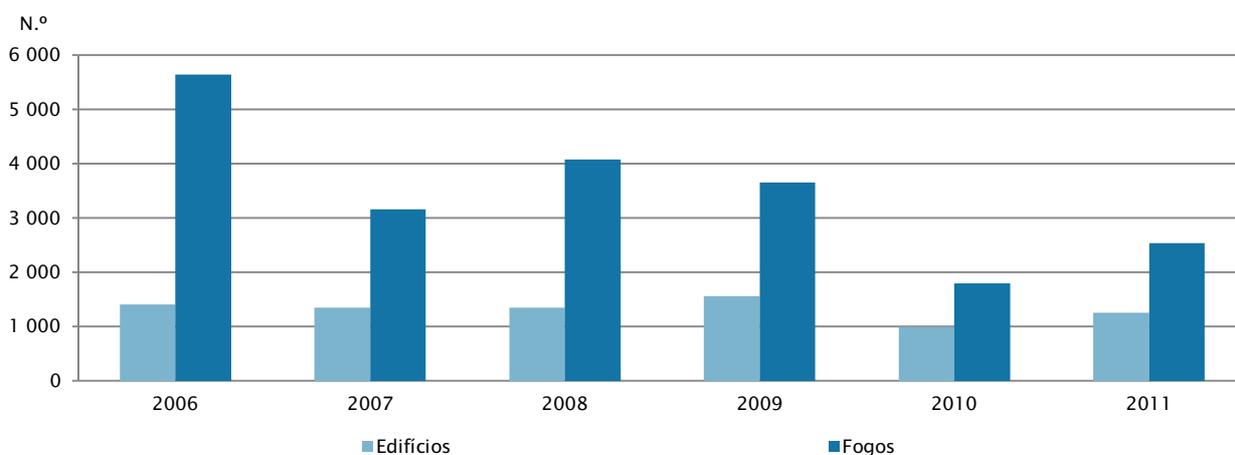
Figura 4.37 | Número de municípios com SRU, por NUTS II 2011

NUTS II	Número de municípios com SRU
<b>Portugal</b>	<b>21</b>
Norte	1
Centro	6
Lisboa	1
Alentejo	11
Algarve	2
R. A. Açores	0
R. A. Madeira	0

Fonte: INE, Inquérito à Caracterização da Habitação Social

Nos municípios com SRU e entre 2006 a 2011<sup>21</sup>, verificou-se uma diminuição do número de edifícios e fogos licenciados em obras de reabilitação (*i.e.*, ampliação, alteração e reconstrução). Em 2011 foram licenciados metade dos fogos de reabilitação face ao que havia sido licenciado em 2006, sendo a tendência de diminuição pontualmente contrariada nos anos de 2008 e 2011. A diminuição do número de edifícios licenciados em obras de reabilitação no período em análise foi mais reduzida, tendo sido em 2011 licenciados -11,0% face ao que havia sido licenciado em 2006. Também se verificou uma alteração da tendência de diminuição do número de edifícios licenciados nos anos de 2009 e 2011 (Figura 4.38).

Figura 4.38 | Evolução das obras de reabilitação licenciadas nos municípios com SRU 2006-2011

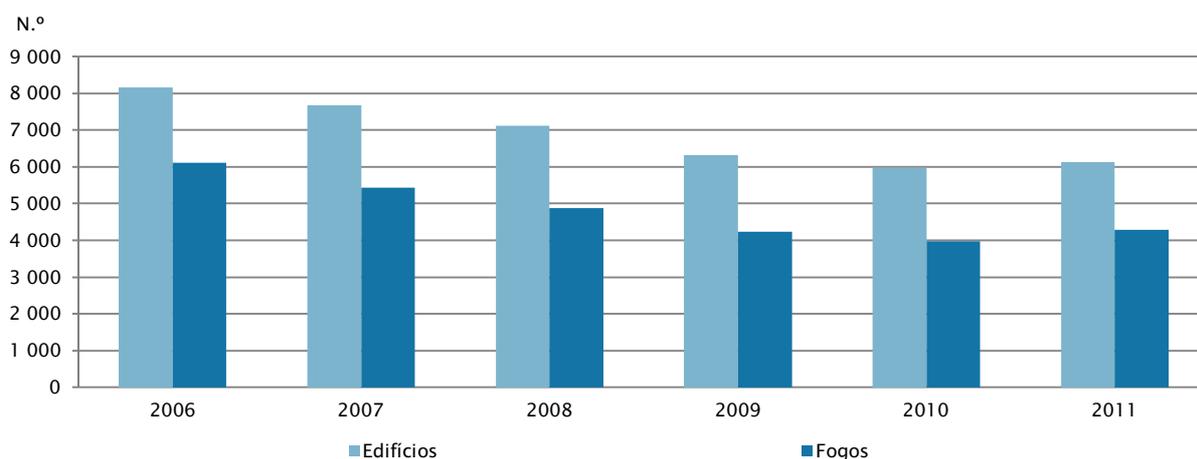


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

<sup>21</sup> O universo de análise inclui os municípios que, em 2011, identificaram possuir SRU constituídas no Inquérito à Caracterização da Habitação Social.

No mesmo período, para os restantes municípios do País onde não existiam SRU, verificou-se também um decréscimo tanto ao nível dos edifícios como dos fogos licenciados para reabilitação. Entre 2006 e 2011 registou-se uma diminuição de 29,8% do número de fogos e de 25,0% do número de edifícios licenciados em obras de reabilitação. Nos municípios sem SRU, o número de edifícios foi superior ao número dos fogos licenciados em obras de reabilitação, contrariamente ao que se verificou nos municípios com SRU (Figura 4.39).

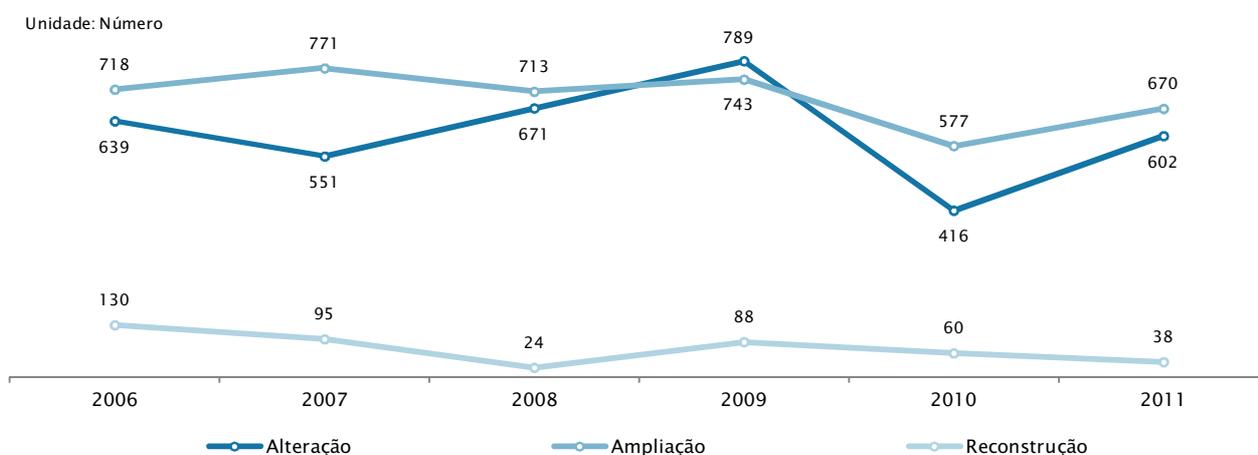
Figura 4.39 | Evolução das obras de reabilitação licenciadas nos municípios sem SRU 2006-2011



Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Numa análise por tipo de obra de reabilitação, verifica-se que nos municípios com SRU predominavam as obras de ampliação e alteração (97,1% do total de edifícios licenciados em obras de reabilitação, no ano 2011) (Figura 4.40).

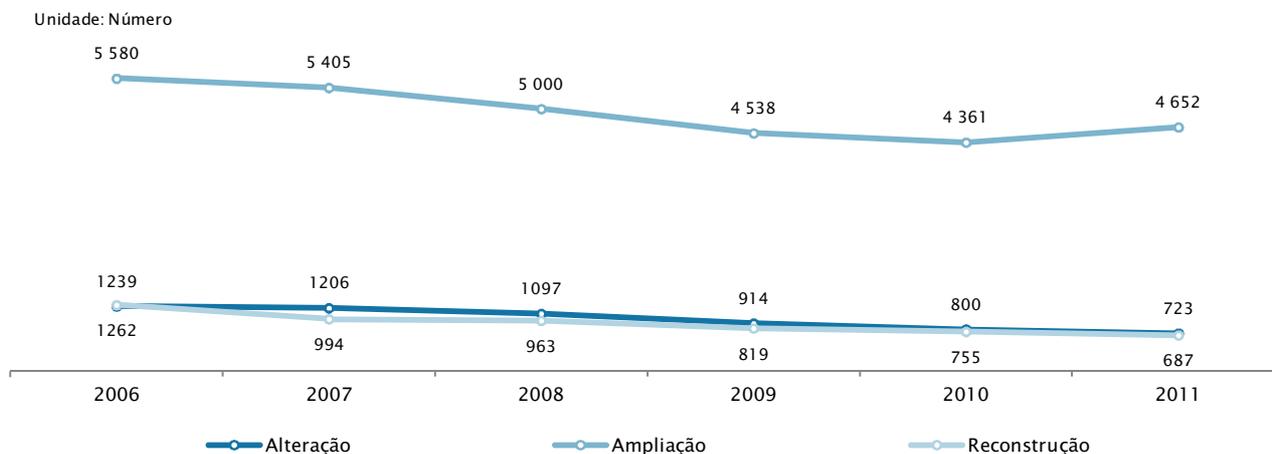
Figura 4.40 | Evolução dos edifícios licenciados em obras de reabilitação, segundo o tipo de obra, nos municípios com SRU 2006-2011



Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Nos municípios sem SRU predominavam as obras de ampliação, que, em 2011, corresponderam a 76,7% dos edifícios licenciados em obras de reabilitação (Figura 4.41).

Figura 4.41 Evolução dos edifícios licenciados em obras de reabilitação, segundo o tipo de obra, nos municípios sem SRU 2006-2011



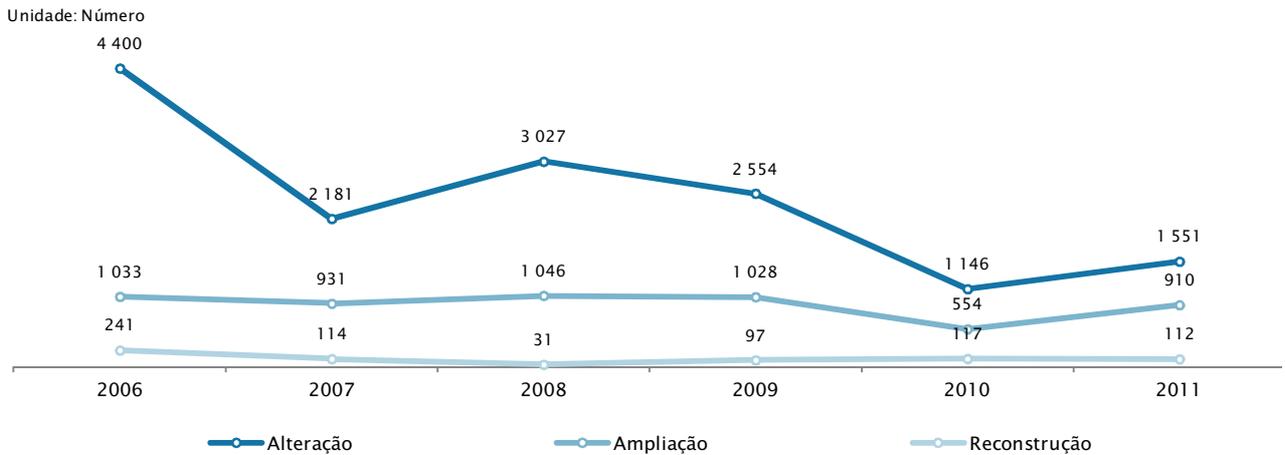
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

A diferenciação do tipo de obras de reabilitação predominantes nos municípios com e sem SRU reflete-se ao nível dos fogos licenciados. Assim, e inerente à definição de obras de alteração, verifica-se que nos municípios com SRU (onde predominou este tipo de obras), o número total de fogos licenciados para reabilitação foi bastante superior ao número de edifícios, consistindo fundamentalmente em fogos licenciados para obras de alteração. Por outro lado, é importante referir que os municípios com maior construção em altura são detentores de SRU, sendo portanto expectável que as obras de reabilitação aí licenciadas incidam de forma significativa em edifícios com mais do que um fogo.

No ano 2011, os 602 edifícios licenciados em obras de alteração incluíam um total de 1 551 fogos, correspondendo a uma média de 2,6 fogos por edifício (Figura 4.42).

Figura 4.42

Evolução dos fogos licenciados em obras de reabilitação, segundo o tipo de obra, nos municípios com SRU 2006-2011



Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

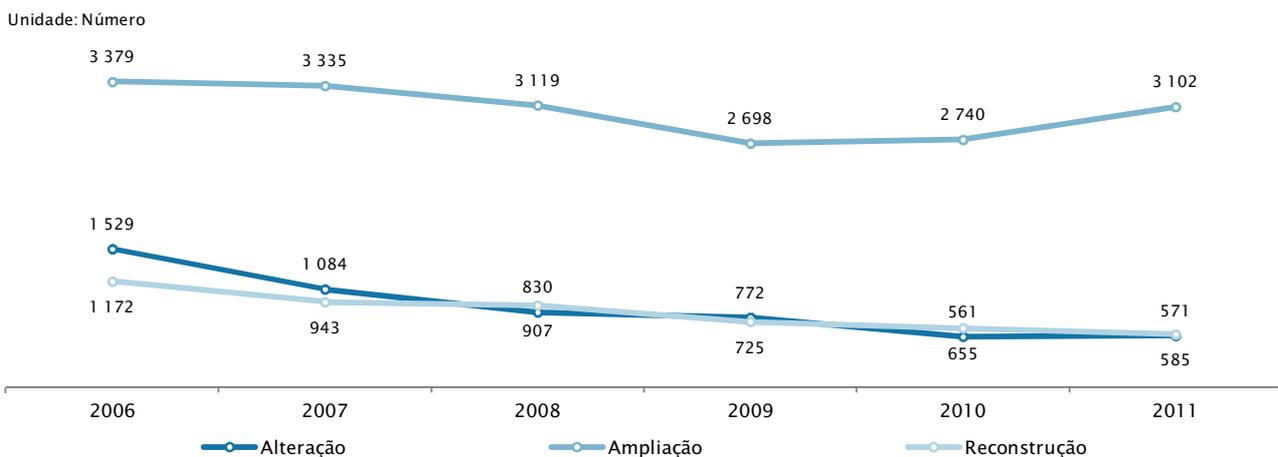
No que respeita aos fogos licenciados em obras de reabilitação nos municípios sem SRU, onde predominaram as obras de ampliação, verifica-se que são também os fogos em obras de ampliação que dominam, mas em número inferior ao dos edifícios.

No ano 2011, os 4 652 edifícios licenciados em obras de ampliação correspondiam a 3 102 fogos, representando uma média de 0,7 fogos por edifício (Figura 4.43).

Adicionalmente importa referir que, do total de edifícios licenciados em obras de reabilitação no ano 2011, cerca de 67% destinavam-se a habitação, pelo que os restantes 33% respeitavam a obras com destinos diferentes, não sendo portanto expectável que contenham fogos associados.

Figura 4.43

Evolução dos fogos licenciados em obras de reabilitação, segundo o tipo de obra, nos municípios sem SRU 2006-2011



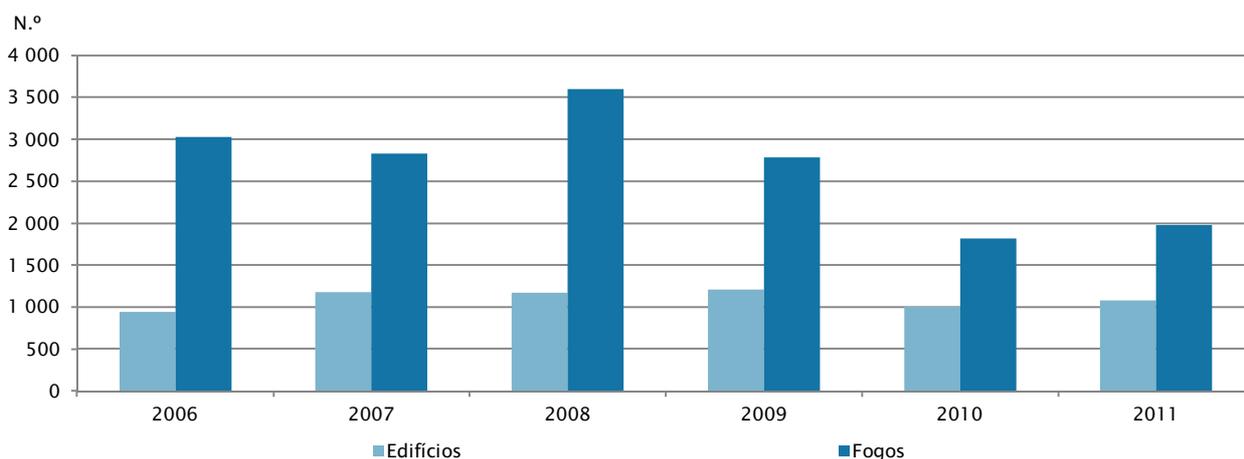
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

À semelhança do observado para as obras licenciadas, também se denotou um comportamento irregular dos edifícios e fogos concluídos em obras de reabilitação nos municípios com SRU. Assim, desde 2006 que a média das taxas de crescimento anuais do número de edifícios rondou os 4% e ao nível dos fogos essa variação foi -5,6%. Enquanto nas obras licenciadas o valor mais elevado de edifícios e fogos licenciados em obras de reabilitação se registou no ano 2006, nas obras concluídas esse máximo foi atingido no ano 2008. Este desfasamento deve-se ao facto de a informação em análise respeitar a obras concluídas (e não ao licenciamento de obras de reabilitação), para permitir assim a identificação das obras efetivamente concluídas (e não intenções de construção), sendo que o prazo médio de conclusão das obras de reabilitação ronda os 15 meses (valor médio obtido para 2011).

#### As SRU incutem dinâmica de conclusão de obras

Em 2011 assistiu-se a uma recuperação tanto dos edifícios como dos fogos concluídos em obras de reabilitação (7,8% e 8,8%, respetivamente), após a descida significativa registada em 2010 (-17,2% e -34,8%, respetivamente) (Figura 4.44).

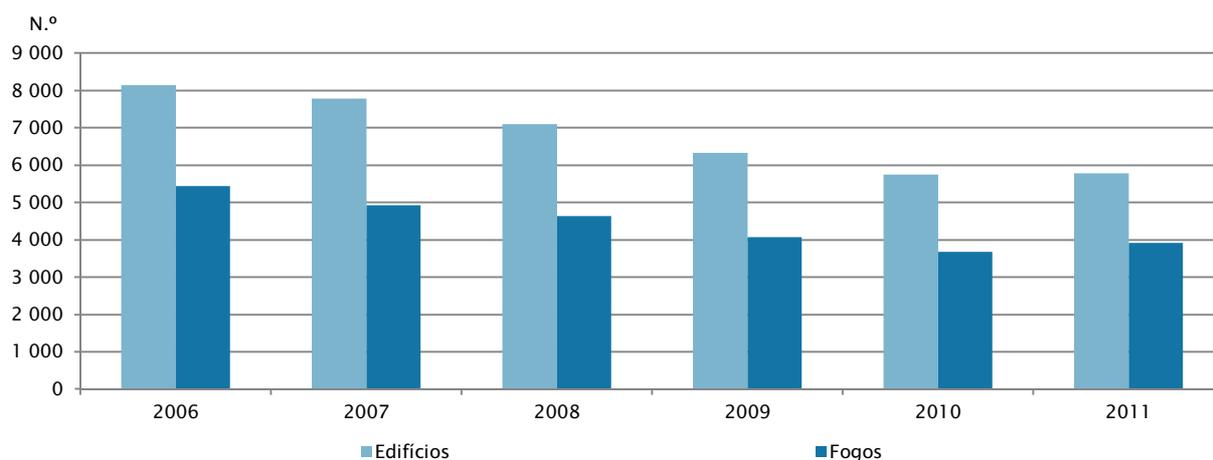
Figura 4.44 | Evolução das obras de reabilitação concluídas nos municípios com SRU 2006-2011



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

No que respeita aos municípios sem SRU (de acordo com a indicação do número de SRU em 2011), verificou-se, no mesmo período, uma tendência decrescente do número de edifícios e fogos concluídos em obras de reabilitação. Assim, a tendência dos últimos anos, nesses municípios, tem sido de decréscimo tanto ao nível dos edifícios como dos fogos reabilitados, verificando-se, entre 2006 e 2011, um valor médio negativo em termos das variações anuais tanto no número de edifícios (-6,5%) como no número de fogos (-6,1%) (Figura 4.45).

Figura 4.45

Evolução das obras de reabilitação concluídas nos municípios sem SRU  
2006-2011

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

## Áreas de Reabilitação Urbana

### Maior dinamismo da reabilitação nos municípios que têm simultaneamente ARU e SRU

De acordo com a informação do Inquérito à Caracterização da Habitação Social, em 2011 existiam 50 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) associadas a um total de 22 municípios (Figura 4.46). De entre estes municípios, 9 tinham também SRU constituídas.

Figura 4.46

Número de municípios com ARU e número de ARU, por NUTS II  
2011

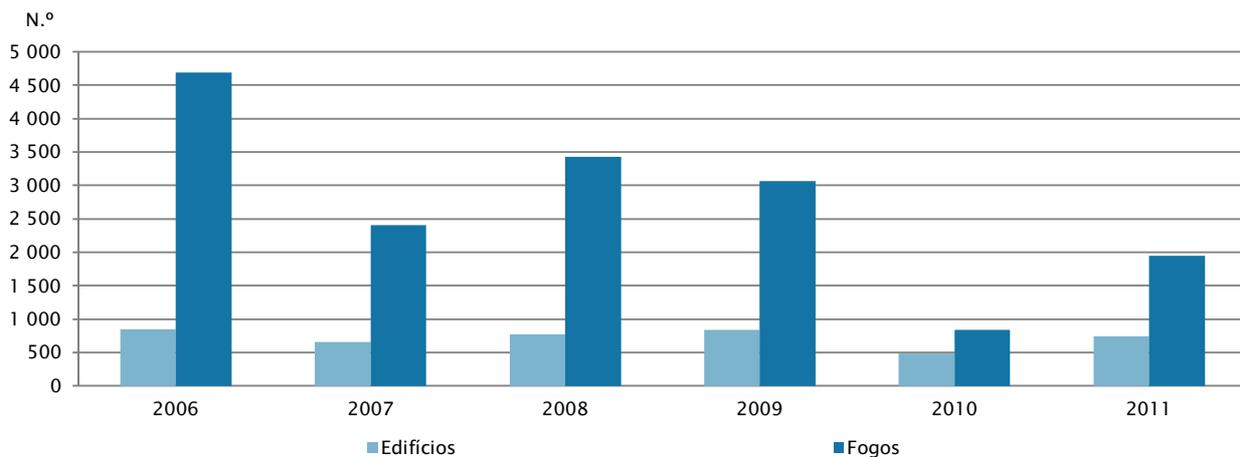
NUTS II	Nº de municípios com ARU	Nº de ARU
<b>Portugal</b>	<b>22</b>	<b>50</b>
Norte	3	5
Centro	7	14
Lisboa	4	22
Alentejo	7	8
Algarve	1	1
R. A. Açores	0	0
R. A. Madeira	0	0

Fonte: Inquérito à Caracterização da Habitação Social

A análise ao número de edifícios e fogos licenciados em obras de reabilitação revela um crescimento irregular, à semelhança do verificado nos municípios com SRU.

Entre 2006 e 2011, a média das taxas de variação anuais do número de edifícios licenciados em municípios com ARU aumentou 2,6%, enquanto dos fogos diminuiu 3,5% (Figura 4.47).

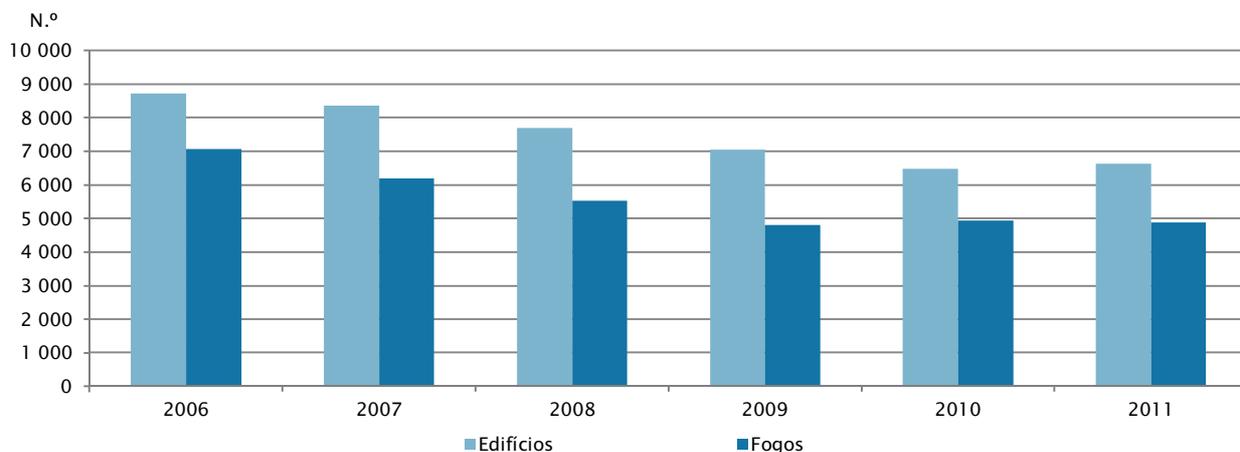
Figura 4.47

Evolução das obras de reabilitação licenciadas nos municípios com ARU  
2006-2011

Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Por oposição, denota-se um decréscimo ao nível das obras de reabilitação licenciadas nos municípios que não têm ARU. A maior redução anual registou-se no ano 2009, tanto ao nível dos edifícios (-8,4%) como nos fogos (-13,2%). Em termos médios, entre 2006 e 2011 as diminuições foram 5,2% nos edifícios licenciados para reabilitação e 6,9% nos fogos (Figura 4.48).

Figura 4.48

Evolução das obras de reabilitação licenciadas nos municípios sem ARU  
2006-2011

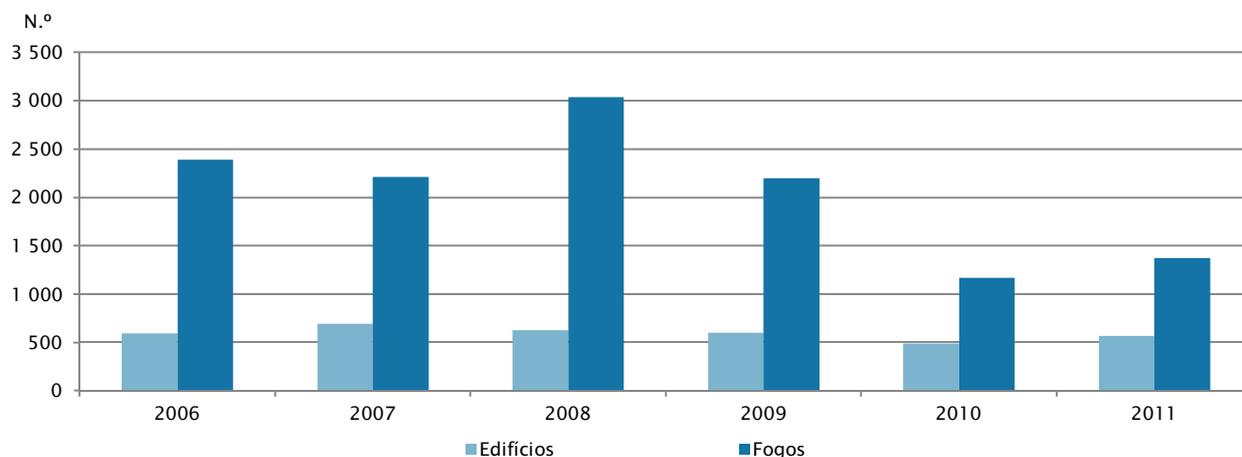
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

O comportamento das obras de reabilitação concluídas em municípios com ARU foi semelhante ao observado nas obras licenciadas, mas com um desfasamento temporal (decorrente do facto de o prazo médio de conclusão das obras de reabilitação rondar os 15 meses).

Deste modo, enquanto nas obras licenciadas foi no ano 2006 que se registou um valor mais elevado de edifícios e fogos licenciados em obras de reabilitação, nas obras concluídas esse máximo foi registado no ano 2008.

Entre 2006 e 2011, o número de edifícios reabilitados cresceu 0,03%, enquanto os fogos diminuíram 5,5%. Apesar da redução no nível observada no ano 2010 (-18,7% de edifícios e -46,8% de fogos face a 2009), assistiu-se a uma recuperação em 2011 (Figura 4.49).

Figura 4.49 | Evolução das obras de reabilitação concluídas nos municípios com ARU 2006-2011

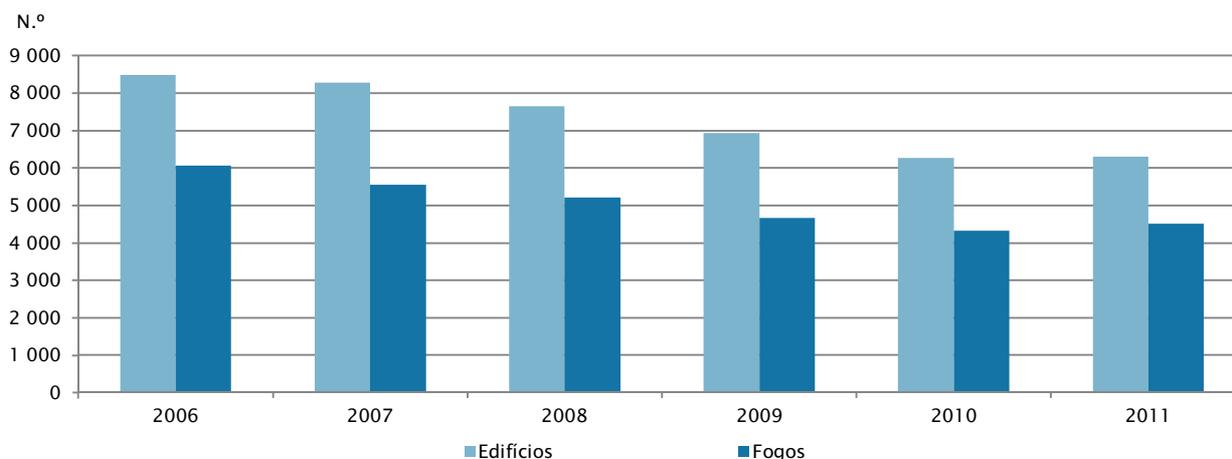


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Apesar de 12 dos municípios com SRU não terem simultaneamente ARU constituídas em 2011, verificou-se que esta situação não foi determinante na tendência de evolução do total de edifícios e fogos concluídos em obras de reabilitação nos municípios sem ARU.

Assim, nos municípios sem ARU, verificou-se uma diminuição média de 5,7% nos edifícios e de 5,6% nos fogos reabilitados entre 2006 e 2011, apesar da ligeira recuperação no ano 2011 (+0,6% nos edifícios e +4,6% nos fogos, face ao ano anterior) (Figura 4.50).

Figura 4.50 | Evolução das obras de reabilitação concluídas nos municípios sem ARU 2006-2011

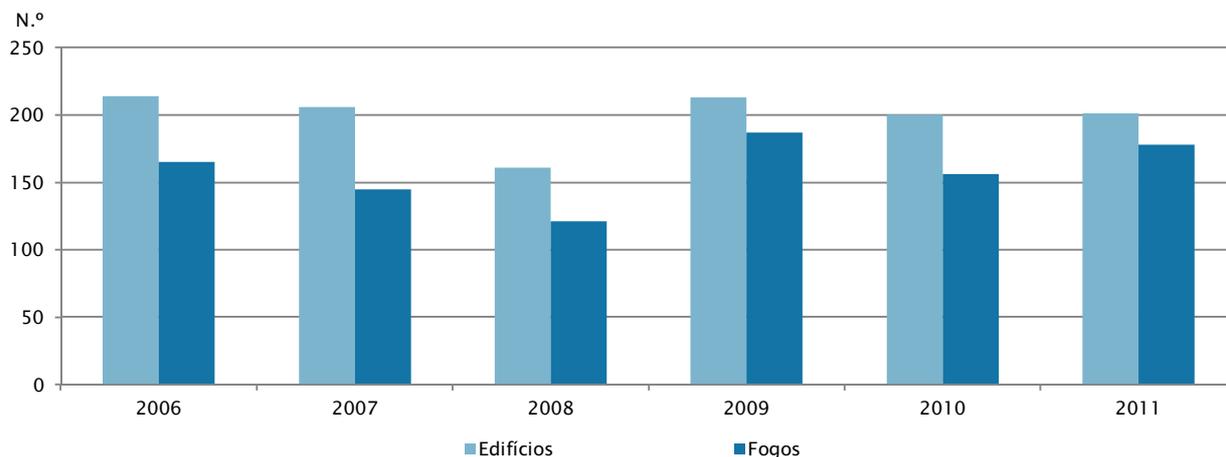


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

É principalmente nos municípios com ARU, mas que simultaneamente têm SRU, que se denota um crescimento mais significativo no número de edifícios e fogos licenciados em obras de reabilitação.

A análise dos municípios com ARU mas sem SRU revela alguma estabilidade, tendo-se verificado uma redução mais acentuada em 2008 nos edifícios (-21,8%) e nos fogos (-16,6%) licenciados em obras de reabilitação (Figura 4.51).

Figura 4.51 Evolução das obras de reabilitação licenciadas nos municípios com ARU mas sem SRU 2006-2011



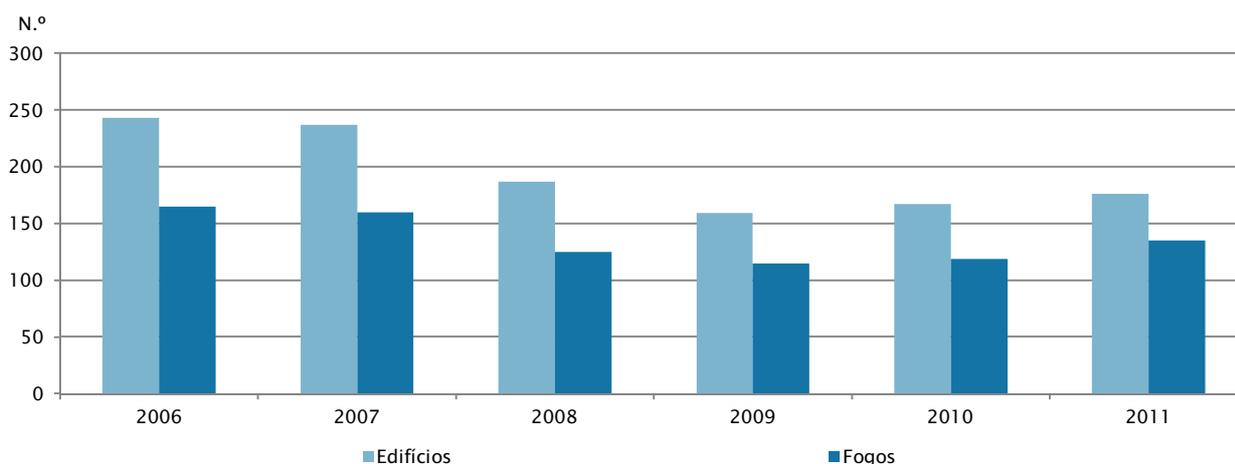
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Ao nível das obras concluídas a tendência foi semelhante, verificando-se igualmente reduções acentuadas em 2008.

Assim, os fogos reabilitados têm registado sucessivos decréscimos desde 2006, assistindo-se a uma recuperação a partir de 2010, com um crescimento de 3,5% face ao ano anterior. Entre 2006 e 2011 registou-se uma redução média anual de 3,2%.

Já no que respeita aos edifícios reabilitados, verificou-se alguma inconstância nas variações anuais, com um período de decréscimo entre 2006 e 2009, no qual se registou uma média de -12,8% em termos de taxas de variação anuais. Nos anos de 2010 e 2011 registaram-se acréscimos de 5,0% e 5,4%, respetivamente (Figura 4.52).

Figura 4.52 Evolução das obras de reabilitação concluídas nos municípios com ARU mas sem SRU 2006-2011



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

### Áreas Críticas de Recuperação e Reversão Urbanística

#### Existência de ACRRU sem impacto significativo na dinâmica de reabilitação

As Áreas Críticas de Recuperação e Reversão Urbanística (ACRRU) encontram-se previstas e reguladas na Lei dos Solos, de 5 de novembro de 1976. Esta Lei foi criada com o objetivo de definir os princípios e normas fundamentais sobre a política de solos, no sentido de dotar a Administração de instrumentos eficazes para permitir a rápida solução do problema habitacional que na altura se vivia.

Poderiam então ser declaradas ACRRU aquelas em que a falta ou insuficiência de infraestruturas urbanísticas, de equipamento social, de áreas livres e espaços verdes, ou as deficiências dos edifícios existentes, no que se refere a condições de solidez, segurança ou salubridade, atinjam uma gravidade tal que só a Administração, através de providências expeditas, poderia obviar eficazmente os inconvenientes e perigos inerentes a essas mesmas situações, incluindo assim a possibilidade de posse administrativa dos imóveis, com vista à sua recuperação.

Com a entrada em vigor do novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana em 2009, foi possível a conversão das ACRRU em ARU, tendo sido definido o prazo limite de dois anos para essa conversão. Assim, e de acordo com os resultados do Inquérito à Caracterização da Habitação Social, em 2011 existiam 93 ACRRU em Portugal, centradas fundamentalmente na região de Lisboa (50 ACRRU, correspondendo a 53,8% do total de ACRRU existentes) (Figura 4.53).

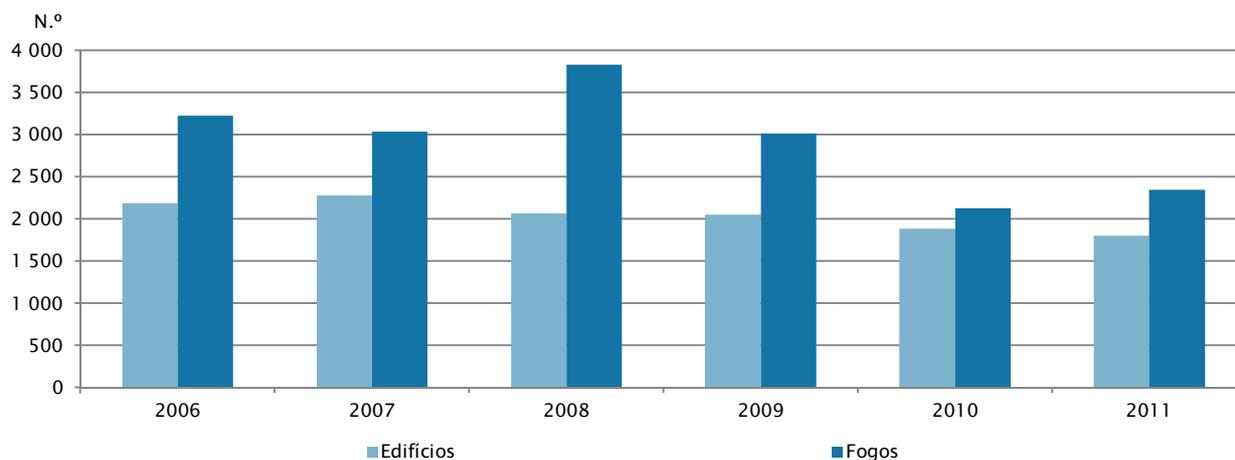
Figura 4.53 Número de municípios com ACRRU e número de ACRRU, por NUTS II 2011

NUTS II	Número de municípios com ACRRU	Número de ACRRU
<b>Portugal</b>	<b>40</b>	<b>93</b>
Norte	7	10
Centro	14	18
Lisboa	8	50
Alentejo	7	9
Algarve	4	6
R. A. Açores	0	0
R. A. Madeira	0	0

Fonte: INE, Inquérito à Caracterização da Habitação Social

Entre 2006 e 2011, a taxa de variação média anual do número de fogos concluídos em obras de reabilitação nestes municípios rondou os -4,0%. No que respeita ao número de edifícios concluídos em obras de reabilitação, a variação média anual foi -3,7%.

Figura 4.54 | Evolução das obras de reabilitação concluídas nos municípios com ACRRU 2006-2011



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

#### 4.4.3 Setor da construção

Tal como referido, considera-se que o levantamento do estado de conservação dos edifícios demonstra que continua a existir um mercado potencial para a reabilitação de edifícios que poderá permitir a eventual adaptação e requalificação das empresas de construção que até agora se têm dedicado principalmente à construção nova.

##### **Qualificação de empresas no setor da construção**

Um dos indicadores do setor da construção que se analisa é a qualificação das empresas por tipos de obra. O regime de qualificação das empresas do setor (Regime Jurídico de Ingresso e Permanência na Atividade da Construção - RJIPAC) está publicado pelo Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de janeiro (posteriormente alterado pelo Decreto Lei n.º 69/2011, de 15 de junho), que substituiu o anterior Decreto-Lei n.º 61/99, de 2 de março. O RJIPAC estabelece uma classificação das empresas em cinco categorias<sup>22</sup>, cada uma com um conjunto de subcategorias, e em 9 classes de obras e/ou trabalhos<sup>23</sup>, habilitando as empresas para o exercício de atividades no âmbito dos mercados das obras públicas e das obras particulares, em função do tipo de obra, da sua complexidade e dos custos envolvidos na sua execução.

A sua qualificação é realizada pelo Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P. (InCI), tendo por base três requisitos: idoneidade, capacidade técnica e capacidade económica e financeira. O resultado da avaliação destes três requisitos permite a qualificação das empresas, com a atribuição de um alvará pelo InCI. Quando o

<sup>22</sup> Estabelecidas pela Portaria n.º 19/2004, de 10 de janeiro. As categorias estabelecidas são: 1.ª Edifícios e património construído; 2.ª Vias de comunicação, obras de urbanização e outras infraestruturas; 3.ª Obras hidráulicas; 4.ª Instalações elétricas e mecânicas; e 5.ª Outros trabalhos.

<sup>23</sup> Portaria n.º 1371/2008, de 2 de dezembro.

volume de trabalho se referir a obras de baixo custo<sup>24</sup>, os empresários em nome individual ou as empresas poderão candidatar-se a um Título de Registo em opção a um alvará. Na 1.ª e 2.ª categorias, as entidades poderão ainda ser classificadas como «empreiteiro geral» ou «construtor geral», ficando habilitadas para subcontratar a execução de trabalhos enquadráveis nas subcategorias necessárias à concretização da obra, sendo responsáveis pela sua coordenação global, caso possuam no seu alvará as designadas «subcategorias determinantes»<sup>25</sup>. Assim, na 1.ª categoria, referente a intervenções em edifícios e património construído, podem ser estabelecidos quatro classificações como empreiteiro ou construtor geral:

- «Edifícios de construção tradicional»;
- «Edifícios com estrutura metálica»;
- «Edifícios de madeira»;
- «Reabilitação e conservação de edifícios».

Na classificação como empreiteiro geral ou construtor geral de «Reabilitação e conservação de edifícios», as subcategorias determinantes são as 4.ª e 5.ª subcategorias da 1.ª categoria<sup>26</sup>, respetivamente «Alvenarias, rebocos e assentamento de cantarias» e «Estuques, pinturas e outros revestimentos»; estas subcategorias correspondem a trabalhos correntes da construção, sem ser exigido um grau específico de especialização

Ao abrigo do anterior RJIPAC de 1999 (Decreto-Lei n.º 61/99, de 2 de março), existiam seis categorias de alvarás, sendo que as 1.ª e 2.ª categorias correspondiam respetivamente a «Edifícios» e a «Património construído protegido». A anterior categoria «Património construído protegido», como o nome indica, era necessária apenas para as entidades que realizassem intervenções sobre património classificado e não propriamente para intervenções de reabilitação em edifícios correntes. Com o novo regime publicado em 2004 (Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de janeiro) estas duas categorias foram condensadas na 1.ª categoria «Edifícios e património construído», tendo a anterior 2.ª categoria sido basicamente resumida numa subcategoria da atual 1.ª categoria, designada «Restauro de bens imóveis histórico artísticos»<sup>27</sup>.

## **A atividade da construção**

### *Diminuição do número de entidades detentoras de qualificação e de alvarás qualificados*

O número de alvarás em vigor em dezembro de cada ano, atribuídos às empresas de construção, tem-se mantido razoavelmente estável, verificando-se, contudo, uma diminuição do número de entidades detentoras de qualificação a partir de 2009 (Figura 4.55); esta mesma tendência registou-se também nas entidades detentoras de títulos de registo.

<sup>24</sup> Em 2013 estava estabelecido o limite de 16 600€ (10% do limite fixado para a classe 1) – art.º 6.º do Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de janeiro.

<sup>25</sup> Definem-se «Subcategorias determinantes» as que permitem a classificação em empreiteiro geral ou construtor geral (alínea c do art.º 3.º do Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de janeiro).

<sup>26</sup> §2 da Portaria n.º 19/2004, de 10 de janeiro.

<sup>27</sup> Em dezembro de 2012, apenas 895 entidades possuíam no seu alvará a subcategoria «Restauro de bens imóveis histórico-artísticos», sendo que 656 correspondiam à classe 1 e apenas 11 eram de classe igual ou superior a 8.

Figura 4.55

Número de alvarás e de títulos de registo  
2004-2011

Ano	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Alvarás	25 218	24 234	24 405	24 056	24 400	24 244	23 859	23 555
Títulos de registo	x	x	x	x	x	39 779	38 931	37 693

Fonte: InCI

Em 2012, de acordo com os dados disponíveis, acentuou-se a tendência de diminuição do número de entidades detentoras de qualificação, com uma redução de cerca de 2 000 entidades detentoras de alvará e de 3 000 detentoras de títulos de registo, em relação ao total de 2011.

Com a diminuição de obras novas concluídas anualmente (*vd.* Figura 4.25) verificou-se uma maior diminuição do número de alvarás qualificados na 1.<sup>a</sup> categoria «Edifícios e património construído» (Figura 4.56). As 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> e 4.<sup>a</sup> categorias apresentaram mesmo um ligeiro acréscimo no número de alvarás, no período 2008-2011.

Figura 4.56

Número de alvarás qualificados, segundo a categoria  
2008-2011



Fonte: InCI

São precisamente as entidades detentoras de alvarás da 1.<sup>a</sup> categoria, «Edifícios e património construído», que intervêm mais diretamente no parque habitacional e por esse motivo se torna mais pertinente a realização de uma análise mais detalhada.

Entre as entidades detentoras de um qualquer alvará, cerca de 70% estavam classificadas como empreiteiro geral ou construtor geral na 1.<sup>a</sup> categoria (Figura 4.57), o que demonstra a importância e o dinamismo que esta atividade tem para o setor da construção.

Figura 4.57

Número de alvarás e entidades classificadas como empreiteiro geral ou construtor geral da 1.<sup>a</sup> categoria  
2004-2011

Ano	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Alvarás	25 218	24 234	24 405	24 056	24 400	24 244	23 859	23 555
Empreiteiro geral ou construtor geral (1. <sup>a</sup> cat.)	x	x	x	x	17 650	17 269	16 765	16 369

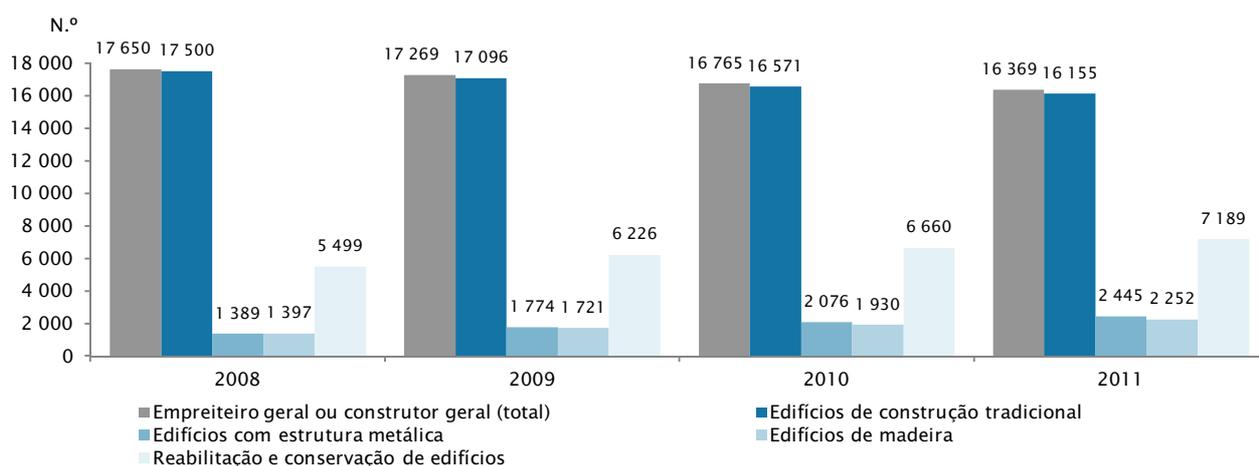
Fonte: InCI

Da análise do quadro anterior constata-se que, entre 2008 e 2011, a diminuição verificada no número de entidades com aquele tipo de classificação foi superior à diminuição do número de alvarás. Tendo em consideração os dados de 2012 já disponíveis, verificou-se que, entre 2011 e 2012, quer o número total de alvarás, quer o número de entidades classificadas como empreiteiro geral ou construtor geral na 1.ª categoria «Edifícios e património construído», registaram uma diminuição equivalente a quase três vezes a diminuição observada no conjunto dos quatro anos anteriores (i.e., uma redução de cerca de 2 800 títulos).

#### *Aumento do número de entidades classificadas para «Reabilitação e conservação de edifícios»*

A variação do número de entidades classificadas difere em função da classificação atribuída: o número de entidades classificadas como empreiteiro geral ou construtor geral de «Edifícios de construção tradicional» é o que tem registado uma maior diminuição, função do decréscimo da construção nova que se tem verificado. Contudo, registou-se um aumento do número de entidades nas outras classes, com especial relevância na classe «Reabilitação e conservação de edifícios» (Figura 4.58), demonstrando também uma maior consciencialização da necessidade de alteração do perfil de intervenção no mercado.

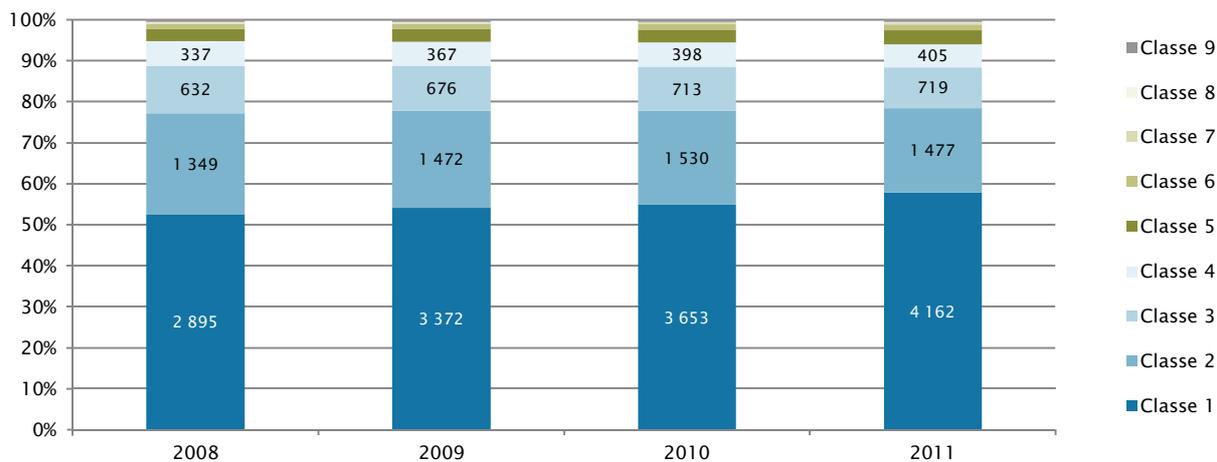
Figura 4.58 | Número de alvarás da 1.ª categoria, segundo a classe de empreiteiro geral ou construtor geral 2008-2011



Fonte: InCI

A análise das classes destes alvarás permite verificar que mais de 50% das entidades detêm alvarás de classe 1 (Figura 4.59), pelo que não podem intervir em obras de valor superior a 166 000€, o que corresponderá a pequenas intervenções; pelo que continua a ser dada uma importância secundária às designadas obras de reabilitação de edifícios.

Figura 4.59 Número de alvarás da 1.<sup>a</sup> categoria, por classe de empreiteiro geral ou construtor geral 2008-2011



Fonte: InCI

### A atividade total do setor da construção

#### Diminuição do número de empresas ligadas ao setor da construção

O setor da construção não se limita apenas às empresas de construção, englobando também um conjunto de outras atividades que lhe dão apoio, e que são diretamente afetadas pela evolução do mercado da construção, sendo por esse motivo também importante a sua análise.

Em 2001 existiam em Portugal um total de 72 890 empresas ligadas ao setor da construção. Durante a primeira metade da década, mais propriamente até 2004, verificou-se um aumento do número de empresas neste setor, atingindo um total de 128 832, acompanhando o volume de construção verificado até 2002 e as possíveis perspetivas de crescimento (*vd.* Figura 4.25). De 2004 a 2011 observou-se uma diminuição do número de empresas, existindo em 2011 um menor número de empresas que o verificado em 2004, num total de 99 179 (Figura 4.60).

Figura 4.60 Número de empresas do setor da construção 2004-2011

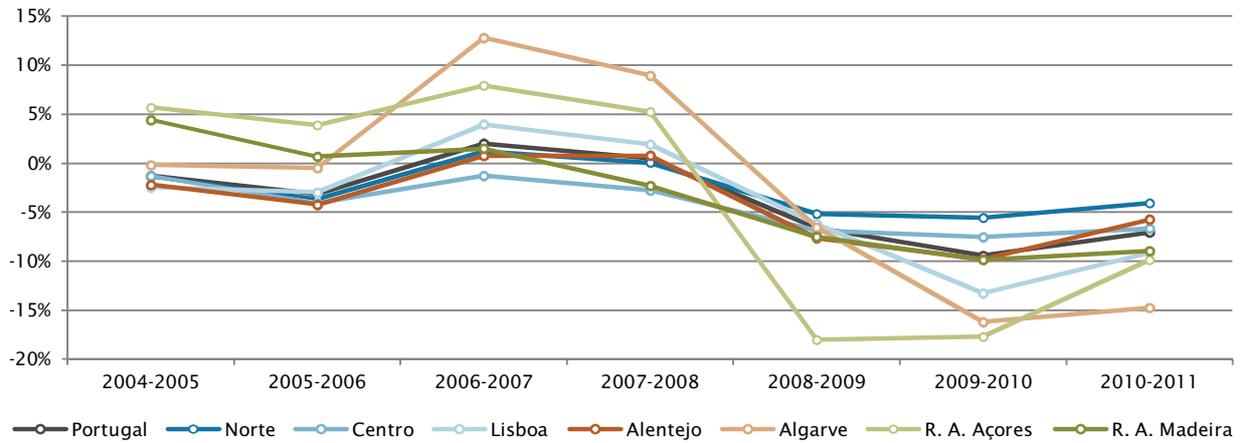
Ano	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
N.º de empresas	128 832	127 149	123 103	125 570	126 156	117 825	106 710	99 179

Fonte: INE, Sistema de Contas Integradas das Empresas

A variação registada ao longo do período em análise não foi uniforme no País, embora as tendências de aumento e de diminuição fossem semelhantes. O Algarve registou as maiores variações anuais nos anos 2007 e 2008, respetivamente +12,8% e +8,9% (Figura 4.61).

Figura 4.61

Taxa de variação do número de empresas do setor construção, por NUTS II 2004-2011

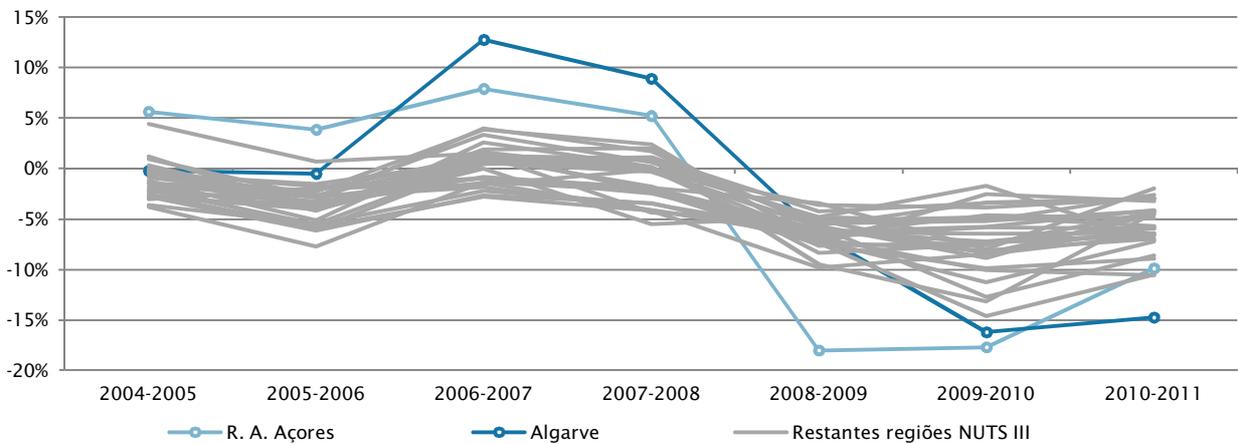


Fonte: INE, Sistema de Contas Integradas das Empresas

Tomando por base de análise a divisão do País em NUTS III, as regiões do Algarve e dos Açores destacaram-se das restantes, por apresentarem maiores variações do número de empresas ligadas a este setor (Figura 4.62).

Figura 4.62

Taxa de variação do número de empresas do setor da construção, por NUTS III 2004-2011



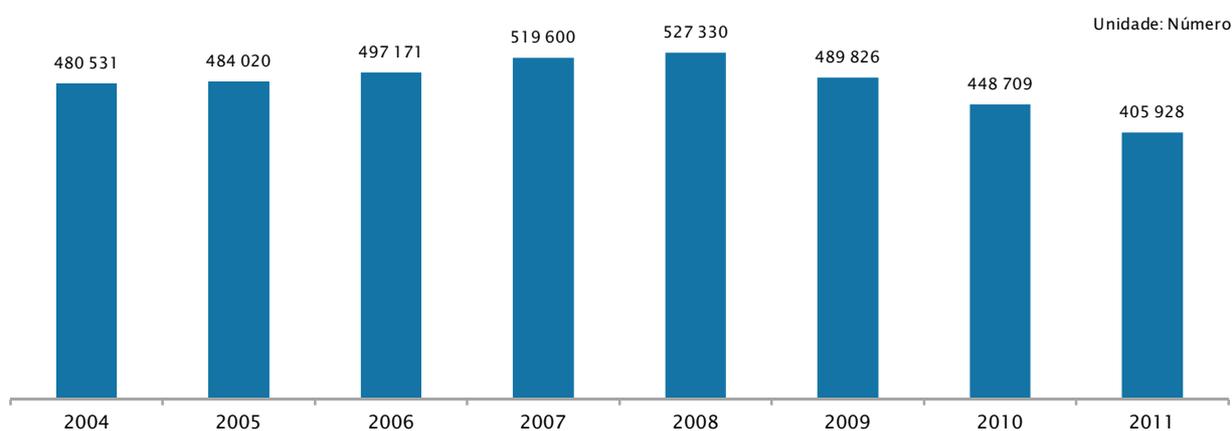
Fonte: INE, Sistema de Contas Integradas das Empresas

### Redução da empregabilidade no setor da construção

Acompanhando esta alteração do tecido produtivo da indústria da construção, verificaram-se também alterações ao nível do número de empregados neste setor, com impacto ao nível da empregabilidade, especialmente nos últimos cinco anos.

Entre 2004 e 2008 observou-se um aumento do número de empregados no setor da construção (+9,7%), que conduziu à existência de mais de meio milhão de empregados neste setor (527 330 empregados em 2008). Entre 2008 e 2011 verificou-se um decréscimo na empregabilidade do setor da construção, com uma redução de cerca de 40 mil empregados por ano. Em 2011 existiam 405 928 empregados neste setor, o que configurou um decréscimo de 23,0% relativamente a 2008 (Figura 4.63).

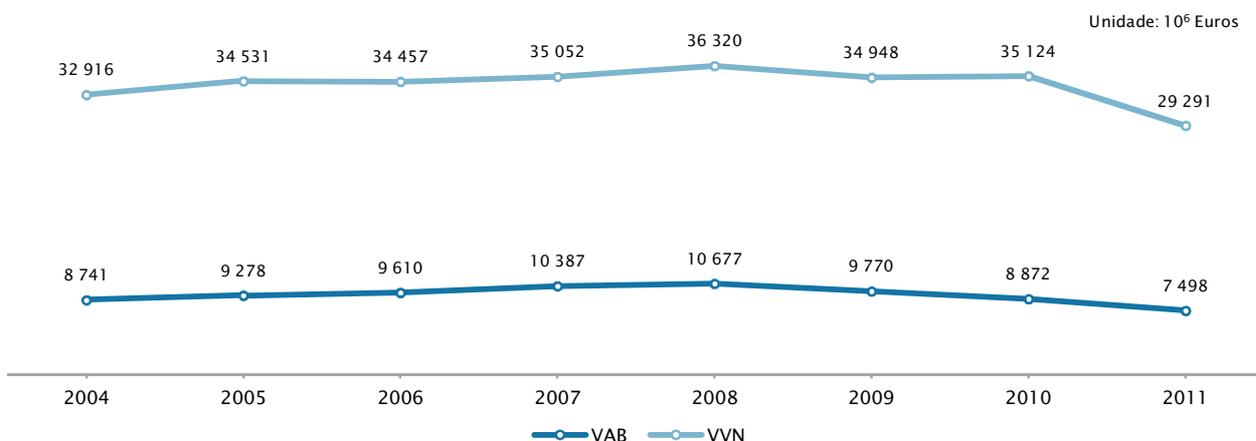
Figura 4.63 | Número de empregados no setor da construção 2004-2011



Fonte: INE, Sistema de Contas Integradas das Empresas

Em consonância com a variação do número de empregados no setor de construção, entre 2004 e 2008 verificou-se um aumento de 22,1% do Valor Acrescentado Bruto (VAB) e de 10,3% do Volume de Negócios (VVN) das empresas do setor, mas entre 2008 e 2011 registou-se uma diminuição nestes indicadores (Figura 4.64).

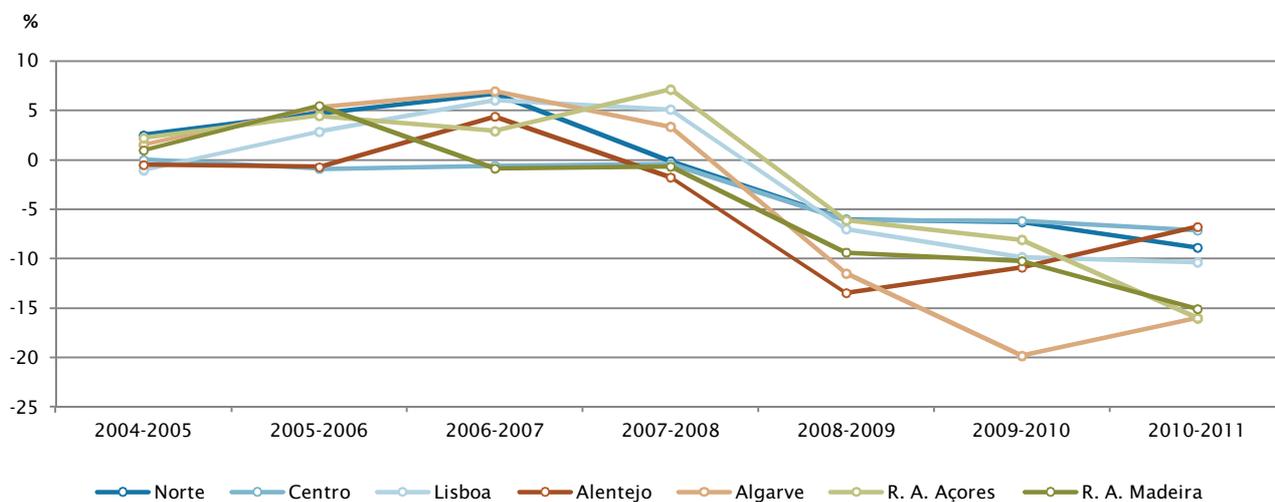
Figura 4.64 | Valor Acrescentado Bruto (VAB) e Volume de Negócios (VVN) das empresas no setor da construção 2004-2011



Fonte: INE, Sistema de Contas Integradas das Empresas

No que respeita ao número de empregados no setor da construção verificou-se um comportamento semelhante entre as diversas regiões NUTS II<sup>28</sup>. O Algarve apresenta a maior taxa de variação negativa entre 2009 e 2010 (-19,8%) (Figura 4.65).

Figura 4.65 Taxa de variação do número de empregados no setor da construção, por NUTS II 2004-2011



Fonte: INE, Sistema de Contas Integradas das Empresas

<sup>28</sup> A localização geográfica do número de empregados tem como base a localização geográfica da sede das empresas podendo não corresponder aos empregos efetivos na região.



## 5. Síntese

### 5.1 Enquadramento

Neste capítulo apresenta-se uma síntese dos resultados expostos nos capítulos anteriores. Na síntese foram selecionados os resultados mais relevantes de modo a traçar um quadro do parque habitacional português em 2011 e da sua evolução recente, com ênfase na última década.

### 5.2 Evolução da população, das famílias e dos alojamentos

#### **População e território**

- Portugal permanece um País muito marcado pelo dualismo litoral/interior. Mais de metade da população reside em regiões costeiras, muito particularmente na faixa situada entre Minho-Lima e Península de Setúbal e no Algarve.
- Entre 2001 e 2011 assistiu-se a um abrandamento do crescimento demográfico em Portugal, acompanhado de uma progressão do envelhecimento da população. A região do Algarve destacou-se por apresentar a maior taxa de crescimento da população (14,1%), sendo significativamente superior à generalidade das restantes regiões e, naturalmente, superior à média nacional (+2,0%). O Alentejo destacou-se por ter sido a região que apresentou o maior decréscimo da população (-2,5%) e por estar entre as mais envelhecidas. Este duplo envelhecimento demográfico tem extrema importância na consideração das condições habitacionais atuais e futuras da população residente em Portugal, seja em relação aos mais velhos, seja na perspetivação de uma diminuição acentuada da procura de habitação por parte das gerações afetadas por força da transição demográfica que se vive em Portugal.
- Em 2011, Portugal estava entre os Estados-membros da UE com maior índice de envelhecimento (127,8, acima da média da UE situada nos 112,2).

#### **Alojamentos e famílias**

- A distribuição territorial do parque edificado e da habitação acompanhou a evolução da dinâmica demográfica em Portugal. Mais de metade dos edifícios e dos alojamentos concentravam-se em regiões do litoral.
- O Algarve e a Madeira foram as regiões onde o parque habitacional cresceu a ritmos mais intensos entre 2001 e 2011. Apesar da redução continuada de população e de famílias, as regiões do interior continuaram a registar taxas de crescimento positivas do número de alojamentos.

- Em 2011 existiam em Portugal 1,45 alojamentos familiares clássicos por família. Nas últimas três décadas, a taxa de crescimento do número de alojamentos familiares clássicos superou a taxa de crescimento das famílias clássicas.

#### **Forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos**

- Os alojamentos de residência habitual constituem mais de 2/3 (68,1%) do parque habitacional português. Apesar disso, os alojamentos de residência habitual perderam importância relativa, entre 1991 e 2011, enquanto os alojamentos de residência secundária/uso sazonal e os alojamentos vagos aumentaram a sua proporção.
- Mais de metade (58,7%) dos alojamentos que se encontravam vagos em 2011 eram alojamentos em situação expectante (i.e., não se encontravam disponíveis no mercado nem aguardavam demolição). Os restantes alojamentos vagos encontravam-se no mercado sobretudo para venda (22,4%), seguidos dos alojamentos para arrendamento (15,0%).
- O predomínio dos alojamentos de residência habitual é mais acentuado nas regiões do litoral do País. Apenas a região do Algarve se diferencia do padrão predominante ao registar uma elevada proporção de alojamentos de residência secundária ou sazonal.

#### **Regime de propriedade dos alojamentos**

- Em 2011, a maioria dos alojamentos de residência habitual era propriedade do ocupante. A proporção de alojamentos arrendados situava-se nos 19,9%. Apesar de ter registado um aumento de 7,3% entre 2001 e 2011, o peso dos alojamentos arrendados no total de alojamentos familiares clássicos manteve-se, em 2011, semelhante ao de 2001.
- Portugal encontrava-se entre os países com maior proporção de alojamentos ocupados por proprietários na União Europeia (73%, acima da média da UE que foi de 70%).
- As regiões da Grande Lisboa e do Grande Porto foram as que concentraram maior volume de alojamentos arrendados. Não obstante, foi a região dos Açores que registou a taxa de crescimento mais elevada do número de alojamentos arrendados.
- A maioria dos alojamentos arrendados era, em 2011, propriedade de particulares ou de empresas privadas.
- O valor médio mensal das rendas registou um aumento, passando de 123€ em 2001 para 235€ em 2011, mas que numa análise a preços correntes de 2011 corresponde a uma variação de +50,6%. Apesar disso, o valor médio dos encargos mensais com a habitação própria manteve-se superior, passando de 291€ em 2001 para 395€ em 2011 (a preços correntes de 2011 corresponde a uma variação de +7,3%).

### **5.3 Caracterização do parque habitacional**

#### **Edifícios**

- Os edifícios construídos após 1970 constituíam 63,1% dos edifícios clássicos do parque habitacional português existente em 2011. Entre 2001 e 2011, a diminuição dos edifícios clássicos construídos antes de 1971 foi 3,2%, sendo substancialmente inferior à redução de 19,4% verificada nos edifícios construídos no período de 1991 a 2001.

- Em 2011, 84,9% dos edifícios do parque habitacional português tinha um ou dois pisos. A proporção de edifícios com um ou dois pisos diminuiu progressivamente nos edifícios com época de construção mais recente, mas manteve-se acima dos 75%. Quase metade (47,7%) dos edifícios com quatro ou mais pisos estavam localizados nas regiões da Grande Lisboa e do Grande Porto.
- O parque edificado habitacional português era constituído por 87,2% de edifícios com um alojamento, sendo a proporção deste tipo de edifícios igual ou superior a 85%, independentemente da época de construção dos edifícios. Entre 2001 e 2011, a taxa de crescimento dos edifícios com 1 alojamento e com 2 ou mais alojamentos foi idêntica (12,4% e 10,3%, respetivamente).
- Nos edifícios construídos para possuir 1 ou 2 alojamentos, predominavam os que tinham implantação isolada (60,5%). Porém, a proporção dos edifícios isolados e em banda variava substancialmente nas diferentes regiões do País.
- Menos de metade (39,5%) dos edifícios era acessível a pessoas em cadeira de rodas. Nos edifícios clássicos construídos para possuírem 3 ou mais alojamentos familiares, a proporção de edifícios acessíveis era de 19,2%. A proporção de edifícios clássicos acessíveis variava significativamente nas diferentes regiões do País. Registou-se uma tendência de aumento da proporção de edifícios acessíveis no edificado construído mais recentemente e com melhor estado de conservação.
- No que respeita aos materiais utilizados na construção, em 2011, 48,6% dos edifícios tinha estrutura de betão armado, 84,0% tinha revestimento exterior das paredes em reboco tradicional ou marmorite e 93,1% tinha cobertura inclinada revestida a telhas cerâmicas ou de betão. Entre 2001 e 2011 estas soluções construtivas reforçaram a sua prevalência no parque habitacional português.
- A quase totalidade (93,0%) dos edifícios era servida por um sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos, e entre 2001 e 2011 verificou-se um aumento de 2,4 p.p. na proporção de edifícios servida por um sistema de RSU.
- Em 2011 cerca de 71,1% dos edifícios do parque habitacional português não apresentava necessidade de reparação. Entre 2001 e 2011 verificou-se uma melhoria generalizada do estado de conservação dos edifícios, destacando-se a diminuição de 40,4% nos edifícios com necessidade de grandes reparações e de 36,0% nos edifícios muito degradados.
- Apesar da melhoria do estado de conservação, em 2011 subsistiam cerca de 1 milhão de edifícios do parque habitacional que necessitavam de intervenção.
- O estado de conservação dos edifícios era aproximadamente uniforme nas diferentes regiões do País, mas melhorava de forma gradual e acentuada nos edifícios cuja época de construção era mais recente.

### **Alojamentos**

- O número médio de divisões por alojamento familiar clássico, ocupado como residência habitual, era cerca de cinco divisões em 2011. Os alojamentos com quatro e cinco divisões representavam mais de metade (62,1%) do total de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual do País. Portugal era o quinto Estado-membro da União Europeia com o maior número médio de divisões por alojamento.

- Cerca de metade (52,2%) dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, possuía uma área útil entre 60 m<sup>2</sup> e 119 m<sup>2</sup>. A área média útil dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, foi aproximadamente de 109,1 m<sup>2</sup>. A área média útil dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, aumentou nos edifícios com época de construção mais recente. Portugal era o terceiro Estado-membro da União Europeia com a maior área média útil dos alojamentos.
- A quase totalidade (98,1%) dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, possuía infraestruturas básicas (i.e., água canalizada, casa de banho com instalação de banho ou duche, sistema de esgotos e retrete). A proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, com infraestruturas básicas era superior a 95% em todas as regiões do País.
- A grande maioria (86,0%) dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, tinha algum tipo de aquecimento disponível. Apenas no Algarve, Açores e Madeira a proporção de alojamentos com algum tipo de aquecimento era bastante inferior à média nacional. Nas diversas regiões do País os dois tipos de aquecimento dominantes eram as lareiras abertas e os aparelhos móveis; consequentemente a eletricidade e os combustíveis sólidos eram as fontes de energia mais utilizadas para aquecimento.
- A grande maioria (89,8%) dos alojamentos clássicos, ocupados como residência habitual, não dispunha de ar condicionado. A proporção de alojamentos com ar condicionado variou significativamente nas diferentes regiões do País. Nas regiões do Algarve e do Alentejo registaram-se proporções de alojamentos com ar condicionado entre os 20% e os 30%. Em contrapartida em algumas regiões do Norte e nas Regiões Autónomas a proporção de alojamentos com ar condicionado foi inferior a 5%.
- Quase metade (46,0%) dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, não tinha estacionamento ou garagem. Contudo, a proporção de alojamentos familiares que não tinham estacionamento ou garagem variou substancialmente nas diferentes regiões NUTS III do País, tendo-se registado valores entre 20,1% e 67,1%. A proporção de alojamentos com estacionamento ou garagem e o número de lugares de estacionamento era maior nos edifícios construídos em épocas mais recentes.
- Os alojamentos familiares clássicos de residência habitual e de uso sazonal ou de residência secundária estavam situados em edifícios com idêntico estado de conservação, estando os alojamentos vagos situados em edifícios que apresentavam um pior estado de conservação. Quando comparados com os alojamentos ocupados pelos proprietários, os alojamentos arrendados ou subarrendados estavam situados em edifícios com pior estado de conservação. Os alojamentos propriedade dos ocupantes ou de privados estavam situados em edifícios com melhor estado de conservação e, em contrapartida, os alojamentos propriedade do Estado, Institutos públicos autónomos ou Outras instituições sem fins lucrativos e de Empresas Públicas estavam situados em edifícios com pior estado de conservação.

#### 5.4 Necessidades de reabilitação do parque habitacional

##### ***Carências habitacionais***

- Em 2001, das carências habitacionais quantitativas totais, 16,0% correspondiam a alojamentos familiares não clássicos, 1,0% representavam famílias clássicas residentes em hotéis e similares e convivências, 40,1% eram alojamentos para famílias que residiam em regime de ocupação partilhada e 42,9% correspondiam a alojamentos necessários para garantir o funcionamento do mercado e a mobilidade da população.

- Entre 2001 e 2011 verificou-se uma redução de 22,1% das carências habitacionais quantitativas. A maior redução ocorreu nos alojamentos não clássicos, atingindo 75,8%. A diminuição da habitação partilhada foi 38,5%. Apenas o número de famílias clássicas residentes em hotéis e similares e em convivências duplicou (+104,9%), mas a sua expressão nas carências habitacionais quantitativas totais era muito reduzida.
- Em 2011, a carência habitacional quantitativa pode ser considerada residual em Portugal, devido ao número de alojamentos vagos disponíveis no mercado exceder o número de alojamentos necessários para a solucionar. Não obstante a elevada taxa de cobertura das carências habitacionais a nível nacional, 17 municípios portugueses apresentavam menos alojamentos vagos disponíveis no mercado que o número de alojamentos identificados como carências habitacionais.
- O número de alojamentos sublotados aumentou 28,2% entre 2001 e 2011. A classe onde se observou a maior variação foi na dos alojamentos que apresentavam um excedente de 3 ou mais divisões em relação à dimensão da família que aí habitava, verificando-se um aumento de 60,7%.
- A taxa de sobrelotação diminuiu de uma forma geral em todo o País. No entanto, em 2011 subsistiam 450 729 alojamentos familiares clássicos sobrelotados, dos quais 77,6% correspondiam a alojamentos carenciados de uma divisão.
- Entre 2001 e 2011, verificou-se a uma diminuição substancial (-67,8%) do número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, situados em edifícios muito degradados. Em 2011, existiam 18 297 alojamentos nessas condições.
- Em 2011, dos cerca de 4 milhões de alojamentos familiares clássicos de residência habitual 76 581 (1,9% do total) apresentavam carência de uma ou mais infraestruturas básicas. A falta de instalações de banho ou duche era a maior carência verificada.
- Em 2011, 325 767 alojamentos familiares clássicos de residência habitual, ocupados por pessoas com dificuldade em andar ou subir escadas, situavam-se em edifícios com entrada não acessível a cadeiras de rodas, correspondendo a 8,2% do total dos alojamentos familiares clássicos existentes no País.

### **Estado de conservação**

- Cerca de 1/3 (32,7%) dos edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados estavam concentrados em cinco regiões: Grande Porto, Tâmega, Grande Lisboa, Douro e Algarve.
- Os edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados correspondiam a 8,1% do total de edifícios clássicos em 2001 e a 4,4% em 2011.
- Mais de metade (58,1%) dos edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados tinham sido construídos até 1945. Nos edifícios posteriores a 1990, o número de edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados era quase residual.
- A quase totalidade (94,6%) dos edifícios com necessidade de grandes reparações ou que estavam muito degradados tinha um ou dois pisos.
- A maioria (68,0%) dos edifícios com necessidade de grandes reparações ou que estavam muito degradados tinha estrutura em paredes de alvenaria sem placa, de alvenaria de pedra solta ou de adobe.

- Metade (50,7%) dos alojamentos familiares clássicos situados em edifícios muito degradados e com necessidade de grandes reparações encontravam-se vagos.
- Os alojamentos familiares de residência habitual, situados em edifícios clássicos muito degradados e com necessidade de grandes reparações, eram ocupados pelo proprietário e pelo arrendatário em proporções idênticas (46,2% e 42,3%, respetivamente).
- A quase totalidade (90,8%) dos alojamentos familiares de residência habitual, situados em edifícios clássicos muito degradados e com necessidade de grandes reparações, eram propriedade dos ocupantes ou de privados.

### **Reabilitação de edifícios e o setor da construção civil**

- O segmento da reabilitação de edifícios representou cerca de 26% da produtividade<sup>29</sup> do setor da construção em Portugal, no ano 2011. A reabilitação de edifícios residenciais representou 20% da produtividade do setor da construção, sendo o segmento com menor significado a nível nacional.
- Portugal continuou a apresentar valores de produtividade do segmento da reabilitação de edifícios inferiores à média europeia (26,1%, face à média europeia de 34,9% em 2011).
- Em 2011, o segmento da reabilitação representava 15,6% das obras concluídas em alojamentos.
- O aumento da representatividade do segmento da reabilitação no setor da construção, que se tem verificado nos últimos anos, em particular desde 2002, não resultou do aumento do número de obras de reabilitação mas da diminuição do número de construções novas concluídas.
- A reabilitação tem sido maioritariamente resultado de obras de «ampliação», logo seguidas de obras de «alteração». As obras de «reconstrução» têm apresentado uma expressão menor que as obras supracitadas.
- A reabilitação tem sido promovida de uma forma geral por entidades particulares (pessoas singulares e empresas privadas), sendo a representatividade das outras entidades bastante reduzida.
- As regiões com maior número de fogos concluídos em obras de reabilitação, na última década, foram o Grande Porto, Algarve e, em especial, a Grande Lisboa.
- Os municípios com SRU constituídas revelaram uma maior dinâmica de reabilitação quando comparados com os restantes municípios, que apresentaram um decréscimo desse tipo de obras entre 2006 e 2011.
- A constituição de SRU tem-se revelado determinante no processo de reforço das obras de reabilitação, ao contrário da criação de ARU. Os municípios com ARU constituídas mas sem SRU apresentaram uma diminuição das obras de reabilitação nos últimos anos.
- De acordo com o Euroconstruct, prevê-se que, nos próximos anos, a diminuição de produtividade nos diversos segmentos do setor da construção em Portugal seja superior à média europeia e que a sua recuperação seja mais lenta.
- A maior diminuição do número de alvarás de empresas de construção registou-se na 1.<sup>a</sup> categoria correspondente a «Edifícios e património construído».

<sup>29</sup> Valor de todos os gastos que concorrem para a realização de obras.

- Em 2004 existiam em Portugal um total de 128 832 empresas ligadas ao setor da construção, tendo diminuído para 99 179 empresas em 2011. As regiões do Algarve e dos Açores foram as que apresentaram maiores acréscimos anuais do número de empresas ligadas ao setor da construção, nomeadamente nos anos 2006 a 2008, bem como os maiores decréscimos anuais (2010 e 2011).
- Entre 2008 e 2011, o setor da construção civil registou uma diminuição de cerca de 120 000 empregados.



## Referências bibliográficas

- Aboim, C.; Wall, K.** – Tipos de família em Portugal: interacções, valores, contextos. *Análise Social*. N.º 163 (2002) pp. 411-446.
- Abreu, M.; Lucas, J. C.** – *Patologia e reabilitação das construções: Terminologia geral sobre patologia da construção*. Lisboa: LNEC, 2003.
- Carrilho, M. J.; Patrício, L.** – A Situação Demográfica Recente em Portugal. *Revista de Estudos Demográficos*. Lisboa: INE. N.º 48 (2010) pp. 101-145.
- Dol, K.; Haffner, M.** (Eds) – *Housing Statistics in the European Union 2010*. The Hague: OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology, 2010.
- DGOTDU**, Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano – *Glossário do desenvolvimento territorial*. Lisboa: DGOTDU, Setembro de 2011. Tradução do documento *Spatial development glossary*, Conselho da Europa, Setembro de 2007.
- Euroconstruct** – Outlook for the world's key construction market. Country Report. *74<sup>th</sup> Euroconstruct Conference* (Munich, 11<sup>th</sup> & 12<sup>th</sup> december 2012). Munich: Ifo Institute, december 2012.
- Ferrão, J.** – Dinâmicas Territoriais e Trajectórias de Desenvolvimento, Portugal 1991-2001. *Revista de Estudos Demográficos*. N.º 2 (2003) pp.17-25.
- INE**, Instituto Nacional de Estatística – *Censos 2011 Resultados Definitivos – Portugal*. Lisboa: INE, 2012a.
- INE**, Instituto Nacional de Estatística – *Evolução do Parque Habitacional em Portugal 2001-2011*. Edição 2012. Lisboa: INE, 2012b.
- INE**, Instituto Nacional de Estatística – *Destaque: Parque Habitacional em Portugal: Evolução na última década 2001-2011*. Lisboa: INE, 7 de dezembro de 2012c.
- INE**, Instituto Nacional de Estatística – *Destaque: Reabilitação do Parque Habitacional 2001-2011*. Lisboa: INE, 15 de abril de 2013a.
- INE**, Instituto Nacional de Estatística – *Destaque: Onde e como se vive em Portugal 2011*. Lisboa: INE, 25 de junho de 2013b.
- INE**, Instituto Nacional de Estatística – *Destaque: Retrato Territorial de Portugal*. Lisboa: INE, 2 de julho de 2013c.
- INE**, Instituto Nacional de Estatística – *Retrato Territorial de Portugal de 2011*. Lisboa: INE, 2013d.
- Machado, P.** – *As malhas que a cidade tece, mudança social, envelhecimento e velhice em meio urbano*. Lisboa: LNEC, 2007.
- Nunes, A. Sedas** – Portugal, Sociedade Dualista em Evolução. *Análise Social*. Lisboa. Vol II, n.º 7-8 (1964) pp. 407-462.

**Pinho, A.; Aguiar, José** – *Análise quantitativa do parque habitacional na perspectiva da sua reabilitação*. Lisboa: LNEC, 2006. Relatório n.º 396/2006-NAU.

**Wall, K. (org)** – *Famílias em Portugal*. Lisboa: Imprensa de Ciências Sociais, 2005.

### ***Diplomas legais***

**Decreto-Lei n.º 61/99**. *Diário da República*, n.º 51, Série I-A, de 1999-03-02, pp. 1165-1177, que define o acesso e permanência na atividade de empreiteiro de obras públicas e industrial de construção civil.

**Decreto-Lei n.º 555/99**. *Diário da República*, n.º 291, Série I-A, de 1999-12-16, pp. 8912-8942, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

**Decreto-Lei n.º 12/2004**. *Diário da República*, n.º 7, Série I-A, de 2004-01-09, pp. 113-126, que estabelece o regime jurídico de ingresso e permanência na atividade da construção.

**Decreto-Lei n.º 163/2006**. *Diário da República*, n.º 152, Série I, de 2006-08-08, pp. 5670-5689, que aprova o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais.

**Decreto-Lei n.º 307/2009**. *Diário da República*, n.º 206, Série I, de 2009-10-23, pp. 7956-7975, que aprova o regime jurídico da reabilitação urbana.

**Decreto-Lei n.º 26/2010**. *Diário da República*, n.º 62, Série I, de 2010-03-30, pp. 985-1025, que altera o regime jurídico da urbanização e edificação.

**Decreto-Lei n.º 69/2011**. *Diário da República*, n.º 173, Série I, de 2011-06-15, pp. 3116-3164, que simplifica os regimes de acesso e exercício das atividades de construção, mediação e angariação imobiliária e altera a Lei Orgânica do InCI, I.P..

**Lei n.º 6/2006**. *Diário da República*, n.º 41, Série I-A, de 2006-02-27, pp. 1558-1587, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

**Lei n.º 31/2012**. *Diário da República*, n.º 157, Série I, de 2012-08-14, pp. 4411-4452, que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano.

**Lei n.º 32/2012**. *Diário da República*, n.º 157, Série I, de 2012-08-14, pp. 4452-4483, que altera o regime jurídico da reabilitação urbana, aprovando medidas destinadas a agilizar e dinamizar a reabilitação urbana.

**Portaria n.º 19/2004**. *Diário da República*, n.º 8, Série I-B, de 2004-01-10, pp. 184-187, que estabelece as categorias e subcategorias relativas à atividade da construção.

**Portaria n.º 1371/2008**. *Diário da República*, n.º 233, Série I, de 2008-12-02, pp. 8597, que fixa a correspondência entre o valor das classes de habilitações contidas nos alvarás de construção e o valor das obras.

# Metodologia

## *Recenseamentos da População e da Habitação (Censos)*

Os XV Recenseamento Geral da População e V Recenseamento Geral da Habitação, abreviadamente designados por Censos 2011, dão continuidade à série estatística nacional mais longa e consistente sobre a população e a habitação. Os recenseamentos da população e habitação realizam-se, em Portugal, de acordo com uma normalização internacional, desde 1864 e constituem, desde então, a maior e mais antiga fonte de informação estatística devidamente harmonizada e desagregada até à unidade administrativa de base, a freguesia. É desde aquela data que as várias unidades estatísticas são observadas de uma forma individualizada, seguindo aliás as recomendações do Congresso Internacional de Estatística de Bruxelas, realizado em 1853. A partir de 1970, passaram a executar-se dois recenseamentos, em simultâneo, população e habitação, com conjuntos autónomos de variáveis para cada uma destas duas áreas estatísticas; a área da habitação passou a ter um conjunto alargado de variáveis, em relação ao passado; a interligação decorre da relação intrínseca entre estas duas áreas estatísticas e procura rentabilizar os trabalhos de campo. Deste modo, esta série censitária é composta por dados de 15 recenseamentos da população e 5 recenseamentos da habitação, realizados com uma periodicidade decenal, com exceção dos realizados no final do século XIX. Em termos internacionais, os recenseamentos da população e habitação são apontados, pelas respetivas recomendações mundiais da Organização das Nações Unidas (ONU), como as operações estatísticas «mais complexas e dispendiosas que qualquer país pode realizar». Por outro lado, a realização destas operações estatísticas, a nível mundial, é enquadrada por recomendações da ONU, no sentido de dar harmonização e consistência aos conceitos e variáveis utilizadas. A nível europeu, no âmbito da União Europeia, pela primeira vez foram publicados quatro regulamentos destinados a enquadrar e harmonizar a execução e disponibilização de informação censitária utilizável pela Comissão e restantes utilizadores. Anteriormente, apenas existiram diretivas muito sumárias, desde o início da UE, e um «acordo de cavalheiros», para 2001; o acordo, para 2001, saldou-se por um conjunto significativo de dificuldades e falta de harmonização, que conduziram à necessidade de instrumentos legislativos bastante mais fortes e precisos, quanto às obrigações dos Estados-membros da UE.

### Ficha Técnica

Tipo de operação	Estatística derivada
Fontes de informação	Os Censos utilizam na sua execução uma metodologia de recolha exaustiva de dados, isto é, todas as unidades estatísticas do universo que se pretende analisar são contactadas com o objetivo de se obter a informação. As unidades estatísticas a caracterizar são: edifício, alojamento, família e indivíduo. Assim, todos os alojamentos serão observados e todas as pessoas residentes serão contadas e caracterizadas através de questionários que terão de ser preenchidos para cada uma dessas unidades. A informação recolhida refere-se ao "momento censitário", que corresponde ao dia e hora, específicos e claramente identificados, em relação aos quais se recolhem todos os dados.
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Decenal
Níveis de estratificação	Freguesia (Secção e Subsecção estatística para determinadas variáveis)
Variável de difusão	Edifícios, alojamentos, famílias, indivíduos e sua caracterização
Série disponível	1864, 1878, 1890, 1900, 1911, 1920, 1930, 1940, 1950, 1960, 1970, 1981, 1991, 2001 e 2011

### *Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas*

O Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas (SIUO) decorre do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), tendo sido definido em 2002, com base nas alterações legislativas que sobre esta matéria foram implementadas. Assim, foi com a publicação do Decreto-Lei n.º 555/99 que aprovou o novo Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, nomeadamente no seu artigo 126º que surgiu a referência à obrigatoriedade de envio (mensal) por parte das Câmaras Municipais ao INE dos elementos estatísticos relativos a operações urbanísticas, identificados em Portaria do Ministério do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território.

O SIOU surgiu assim em 2002 como um sistema integrado na realidade jurídico-administrativa entretanto atualizada, no sentido de dar resposta a novas necessidades como a da produção de dados desagregados sobre o território e a criação das bases para o desenvolvimento de sistemas de informação geográfica relativos à temática da edificação urbana.

Anteriormente a 2002 já era recolhida informação neste âmbito, mas apenas relativa a licenças e obras concluídas, não incluindo portanto as restantes operações urbanísticas que foram integradas no SIOU a partir de 2002 (operações de loteamento urbano, trabalhos de remodelação de terrenos e alterações de utilização dos edifícios).

### **Reformulação do SIOU**

O SIOU foi alvo de uma reestruturação em janeiro de 2013, a nível dos conteúdos, dos procedimentos e das funcionalidades, por força dos mais recentes normativos legais associados ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, das alterações introduzidas nos conceitos estatísticos relativos à Construção e Habitação e da inclusão de variáveis decorrentes de novas necessidades de informação. De igual modo foi implementada uma nova forma de recolha da informação, através de formulários eletrónicos (webform).

### **Estatísticas do licenciamento e conclusão de obras**

Conjunto de inquéritos que visam produzir dados relativos aos projetos de construção de edifícios, designadamente quanto ao titular, tipo de obra, uso a que se destina, data de licenciamento, bem como a quantificação de elementos de caracterização física (área e volume de construção, número de pisos, cêrcea, número de fogos, tipologia dos fogos, etc.) e data de conclusão.

#### **Ficha Técnica**

<b>Tipo de operação</b>	<b>Inquéritos exaustivos</b>
Fontes de informação	Licença, autorização, comunicação prévia e parecer prévio de projetos de obras de edificação e Licença de utilização.
Unidade inquirida	Câmaras Municipais
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Mensal - licenciamento de obras Trimestral - conclusão de obras
Níveis de estratificação	Município Freguesia (a partir de 2001)
Variável de difusão	Edifícios e fogos licenciados, número e caracterização física Edifícios e fogos concluídos, número e caracterização física
Série disponível	1994 - 2012

### **Estimativas das Obras Concluídas**

Com a introdução do Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas em 2002, tendo por base a regulação do conjunto de operações urbanísticas sujeito a procedimentos de controlo administrativo, pretendeu-se melhorar a fiabilidade da informação assente em indicadores e obter atempadamente das Câmaras Municipais a informação referente à Conclusão de Obras, à semelhança do que acontece no Licenciamento de Obras. Contudo, na prática, tal não se verificou e a informação relativa à conclusão de obras é obtida maioritariamente por inquéritos dirigidos aos seus promotores. Este método de recolha originou atrasos substanciais na obtenção da informação, tendo como consequência que os dados definitivos anuais exibissem desvios muito significativos em relação aos dados provisórios que são trimestralmente divulgados. Por conseguinte, tornou-se necessário repensar a forma de estimar estes resultados, tendo-se desenvolvido para esse efeito uma metodologia que permite uma divulgação trimestral através de informação assente numa lógica de estimação sujeita aos menores desvios possíveis, que consiste na estimação do prazo efetivo de conclusão de uma obra a partir do seu prazo

previsto (ou seja, o prazo que decorre entre a autorização de construção e a conclusão efetiva da obra, e que é obtido na licença), com base num modelo de regressão linear, segundo os diferentes tipos e fins a que se destina a edificação.

### Ficha Técnica

Tipo de operação	Estatística derivada
Fontes de informação	Inquérito à Conclusão de Obras, Inquérito à Utilização de Obras Concluídas e Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e Demolição de Edifícios.
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Trimestral
Níveis de estratificação	Freguesia
Variável de difusão	Edifícios e fogos concluídos, número e caracterização física
Série disponível	2011 - 2012

### *Inquérito à Caracterização da Habitação Social*

O Inquérito à Caracterização da Habitação Social (ICHS) tem como principal objetivo a recolha, compilação e divulgação de dados sobre a situação do parque de habitação social em Portugal, por município, nomeadamente nos seguintes domínios:

- Caracterização do parque de habitação social: n.º de bairros ou núcleos habitacionais, n.º e idade dos edifícios, n.º e tipologia dos fogos existentes;
- Forma de ocupação do parque de habitação social: tipo de ocupação, n.º de contratos, n.º de fogos atribuídos por tipo de atribuição;
- Receitas e despesas do parque de habitação social;
- Reabilitação: n.º de edifícios e de fogos reabilitados, despesa prevista e gastos efetivos, etc.

A informação resultante deste inquérito é relevante para a elaboração de Programas Locais de Habitação e para a gestão do património público de habitação social.

### Ficha Técnica

Tipo de operação	Inquérito exaustivo
Fontes de informação	Direta (informação das Câmaras Municipais e das entidades detentoras e promotoras de edifícios e fogos destinados a habitação social)
Unidade inquirida	Câmaras Municipais e entidades detentoras e promotoras de edifícios e fogos destinados a habitação social
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Anual
Níveis de estratificação	Município
Variável de difusão	Edifícios e fogos de habitação social, sua caracterização e receitas e despesas associadas à sua manutenção, transação ou arrendamento
Série disponível	2009, 2011 e 2012



# Conceitos

## ***Alojamento***

Local distinto e independente que, pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado, transformado ou está a ser utilizado, se destina a habitação com a condição de não estar a ser utilizado totalmente para outros fins no momento de referência: por distinto entende-se que é cercado por paredes de tipo clássico ou de outro tipo, é coberto e permite que uma pessoa ou um grupo de pessoas possa dormir, preparar refeições ou abrigar-se das intempéries separado de outros membros da coletividade; por independente entende-se que os seus ocupantes não têm que atravessar outros alojamentos para entrar ou sair do alojamento onde habitam.

## ***Alojamento familiar clássico***

Alojamento familiar constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos num edifício de carácter permanente ou numa parte estruturalmente distinta do edifício, devendo ter uma entrada independente que dê acesso direto ou através de um jardim ou terreno a uma via ou a uma passagem comum no interior do edifício (*e.g.*, escada, corredor ou galeria).

## ***Alojamento familiar não clássico***

Alojamento que não satisfaz inteiramente as condições do alojamento familiar clássico pelo tipo e precariedade da construção, porque é móvel, improvisado e não foi construído para habitação, mas funciona como residência habitual de pelo menos uma família no momento de referência.

## ***Alojamento familiar ocupado***

Alojamento afeto à habitação de uma ou mais famílias de forma habitual ou como residência secundária no momento de referência.

## ***Alojamento familiar de residência habitual***

Alojamento familiar ocupado que constitui a residência habitual ou principal de pelo menos uma família.

## ***Alojamento familiar de residência secundária***

Alojamento familiar ocupado que é apenas utilizado periodicamente e no qual ninguém tem residência habitual.

## ***Alojamento familiar vago***

Alojamento familiar desocupado e que está disponível para venda, arrendamento, demolição ou outra situação no momento de referência.

## ***Alojamento subarrendado***

Alojamento arrendado a uma pessoa que, por sua vez, o arrendou a terceiros, mediante o pagamento de uma renda.

**Aquecimento central**

Sistema de aquecimento por difusão ou distribuição de calor através de uma rede de água quente ou ar quente, a partir de um sistema de produção de calor centralizado (*e.g.*, caldeira, recuperador de calor, bomba de calor).

**Ar condicionado**

Equipamento de climatização que permite controlar a temperatura, a humidade, a qualidade e a velocidade de ar num local, servindo apenas uma divisão ou um conjunto de divisões de um alojamento.

**Área útil do alojamento**

Valor correspondente à superfície do alojamento (incluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos, outros compartimentos de função similar e armários nas paredes) medido pelo perímetro interior das paredes que o limitam, descontando encaixos até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas.

**Arrendatário do alojamento**

Pessoa do agregado/família a quem é conferido o direito ao gozo temporário de um prédio urbano no todo ou em parte, mediante pagamento de uma renda.

**Contrato de arrendamento urbano**

Contrato pelo qual uma das partes concede à outra o gozo temporário de um prédio urbano, no todo ou em parte, mediante retribuição.

**Coproprietário do alojamento**

Titular do direito de propriedade sobre um alojamento, em comunhão com uma ou mais pessoas.

**Densidade populacional**

Intensidade do povoamento expressa pela relação entre o número de habitantes de uma área territorial determinada e a superfície desse território (habitualmente expressa em número de habitantes por quilómetro quadrado).

**Dimensão média da família**

Quociente entre o número de pessoas residentes em famílias clássicas e o número de famílias clássicas residentes.

**Divisão**

Espaço num alojamento delimitado por paredes tendo pelo menos 4 m<sup>2</sup> de área e 2 m de altura, na sua maior parte. Podendo embora satisfazer as condições definidas, não são considerados como tal corredores, varandas, marquises, casas de banho, despensas, vestíbulos e a cozinha se tiver menos de 4 m<sup>2</sup>.

**Edifício**

Construção permanente, dotada de acesso independente, coberta e limitada por paredes exteriores ou paredes-meias que vão das fundações à cobertura e destinada à utilização humana ou a outros fins.

**Edifício clássico**

Edifício cuja estrutura e materiais empregues tem um carácter não precário e duração esperada de 10 anos pelo menos.

**Encargo por compra de casa própria**

Quantia mensal, correspondente à amortização e juros do capital em dívida, paga no mês imediatamente anterior ao momento censitário.

**Entidade proprietária do alojamento**

Entidade titular do direito de propriedade de acordo com a seguinte classificação: ascendentes ou descendentes em 1.º ou 2.º grau, particulares ou empresas privadas, Estado ou outras instituições sem fins lucrativos, empresas públicas, autarquias locais e cooperativas de habitação.

**Estado de conservação dos edifícios**

Situação do edifício tendo em atenção o tipo de reparações eventualmente necessárias no momento de referência.

**Época de construção do edifício**

Período que pode corresponder à construção do edifício propriamente dito, à construção da parte principal do edifício (quando diferentes partes de um edifício correspondem a épocas distintas) ou à reconstrução do edifício que sofreu transformação completa.

**Família**

Compreende as famílias clássicas e as famílias institucionais.

**Família clássica**

Conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco (de direito ou de facto) entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento. Considera-se também como família clássica qualquer pessoa independente que ocupe uma parte ou a totalidade de uma unidade de alojamento.

**Fogo**

Parte ou totalidade de um edifício dotada de acesso independente e constituída por um ou mais compartimentos destinados à habitação e por espaços privativos complementares.

***Índice de envelhecimento***

Relação entre a população idosa e a população jovem, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos (expressa habitualmente por 100 pessoas dos 0 aos 14 anos).

***Índice de envelhecimento dos edifícios***

Relação existente entre o número de edifícios construídos até 1960 e o número de edifícios construídos após 2001.

***Índice de longevidade***

Relação entre a população mais idosa e a população idosa, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 75 ou mais anos e o número de pessoas com 65 ou mais anos (expressa habitualmente por 100 pessoas com 65 ou mais anos).

***Índice de lotação***

Indicador do número de divisões a mais ou a menos em relação ao número de residentes no alojamento. O cálculo é feito com base nos seguintes parâmetros considerados normais: uma divisão para sala de estar; uma divisão por cada casal; uma divisão por cada outra pessoa não solteira; uma divisão por cada pessoa solteira com mais de 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas solteiras do mesmo sexo com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada pessoa solteira de sexo diferente com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas com menos de 7 anos.

***Instalação de banho ou duche***

Instalação ligada de modo permanente a um sistema de abastecimento de água e a um sistema de drenagem de águas residuais, que permite a evacuação da água utilizada no banho para fora do alojamento.

***Instalação de drenagem de águas residuais***

Instalação permanente que permite a evacuação das águas residuais de um alojamento/fogo para fora do mesmo.

***Lugar de estacionamento***

O local físico, coberto ou não, que permite o estacionamento de pelo menos um veículo automóvel, para uso exclusivo dos ocupantes do alojamento.

**Média de encargos mensais (em euros) com alojamentos (Censos 2001)**

Corresponde ao apuramento resultante da aplicação da fórmula: (Número de alojamentos com encargos inferiores a 59,86€ x 30€ + Número de alojamentos com encargos entre 59,86€ e 99,75€ x 80€ + Número de alojamentos com encargos entre 99,76€ e 149,63€ x 125€ + Número de alojamentos com encargos entre 149,64€ e 199,51€ x 175€ + Número de alojamentos com encargos entre 199,52€ e 249,39€ x 225€ + Número de alojamentos com encargos entre 249,40€ e 299,27€ x 275€ + Número de alojamentos com encargos entre 299,28€ e 399,03€ x 350€ + Número de alojamentos com encargos entre 399,04€ e 498,79€ x 450€ + Número de alojamentos com encargos entre 498,80€ e 598,55€ x 550€ + Número de alojamentos com encargos superiores a 598,55€ x 700€) / Número de alojamentos familiares clássicos ocupados pelos proprietários com encargos.

**Média de encargos mensais (em euros) com alojamentos (Censos 2011)**

Corresponde ao apuramento resultante da aplicação da fórmula: (Número de alojamentos com encargos inferiores a 75€ x 37,5 + Número de alojamentos com encargos entre 75 e 99,99€ x 87,5 + alojamentos com encargos entre 100 e 149,99€ x 125 + Número de alojamentos com encargos entre 150-199,99€ x 175 + Número de alojamentos com encargos entre 200 e 249,99€ x 225 + Número de alojamentos com encargos entre 250 e 299,99€ x 275 + Número de alojamentos com encargos entre 300 e 349,99€ x 325 + Número de alojamentos com encargos entre 350 e 399,99€ x 375 + Número de alojamentos com encargos entre 400 e 499,99€ x 450 + Número de alojamentos com encargos entre 500 e 649,99€ x 575 + Número de alojamentos com encargos entre 650 e 799,99€ x 725 + Número de alojamentos com encargos de 800€ ou mais x 960) / Número de alojamentos ocupados pelo proprietário com encargos.

**Média das rendas mensais (em euros) com alojamentos (Censos 2001)**

Corresponde ao apuramento resultante da aplicação da fórmula: (Número de alojamentos com rendas com menos de 14,96€ x 7,5€ + Número de alojamentos com rendas entre 14,96€ e 24,93€ x 20€ + Número de alojamentos com rendas entre 24,94€ e 34,91€ x 30€ + Número de alojamentos com rendas entre 34,92€ e 59,85€ x 47,5€ + Número de alojamentos com rendas entre 59,86€ e 99,75€ x 80€ + Número de alojamentos com rendas entre 99,76€ e 149,63€ x 125€ + Número de alojamentos com rendas entre 149,64€ e 199,51€ x 175€ + Número de alojamentos com rendas entre 199,52€ e 249,39€ x 225€ + Número de alojamentos com rendas entre 249,40€ e 299,27€ x 275€ + Número de alojamentos com rendas entre 299,28€ e 399,03€ x 350€ + Número de alojamentos com rendas entre 399,04€ e 498,79€ x 450€ + Número de alojamentos com rendas superiores a 498,79€ x 600€) / Número de alojamentos arrendados.

**Média das rendas mensais (em euros) com alojamentos (Censos 2011)**

Corresponde ao apuramento resultante da aplicação da fórmula: (Número de alojamentos com rendas inferiores a 20€ x 10 + Número de alojamentos com rendas entre 20 e 34,99€ x 27,5 + Número de alojamentos com rendas entre 35 e 49,99€ x 42,5 + Número de alojamentos com rendas entre 50 e 74,99€ x 62,5 + Número de alojamentos com rendas entre 75 e 99,99€ x 87,5 + Número de alojamentos com rendas entre 100 e 149,99€ x 125 + Número de alojamentos com rendas entre 150 e 199,99€ x 175 + Número de alojamentos com rendas entre 200 e 299,99€ x 250 + Número de alojamentos com rendas entre 300 e 399,99€ x 350 + Número de alojamentos com rendas entre 400 e 499,99€ x 450 + Número de alojamentos com rendas entre 500 e 649,99€ x 575 + Número de alojamentos com rendas de 650€ ou mais x 780) / Número de alojamentos arrendados.

**Média da área útil (em m<sup>2</sup>) dos alojamentos**

Corresponde ao apuramento resultante da aplicação da fórmula: (Número de alojamentos com área útil inferior a 30 m<sup>2</sup> x 15 + Número de alojamentos com área útil entre 30 e 39 m<sup>2</sup> x 34,5 + Número de alojamentos com área útil entre 40 e 49 m<sup>2</sup> x 44,5 + Número de alojamentos com área útil entre 50 e 59 m<sup>2</sup> x 54,5 + Número de alojamentos com área útil entre 60 e 79 m<sup>2</sup> x 69,5 + Número de alojamentos com área útil entre 80 e 99 m<sup>2</sup> x 89,5 + Número de alojamentos com área útil entre 100 e 119 m<sup>2</sup> x 109,5 + Número de alojamentos com área útil entre 120 e 149 m<sup>2</sup> x 134,5 + Número de alojamentos com área útil entre 150 e 199 m<sup>2</sup> x 174,5 + Número de alojamentos com área útil de 200 m<sup>2</sup> ou mais x 250 / Número de alojamentos familiares clássicos habitados.

**Média divisão/alojamento**

Número médio de divisões em alojamentos familiares clássicos.

**Média família/alojamento**

Número médio de famílias clássicas residentes em alojamentos familiares clássicos.

**Necessidade de reparações**

Verificação da necessidade de intervenção nas seguintes componentes de um edifício: estrutura, cobertura, paredes e caixilharia exteriores.

**Núcleo familiar**

Conjunto de duas ou mais pessoas pertencentes à mesma família clássica mantendo uma relação de cônjuges, parceiros numa união de facto ou progenitor e descendentes e que pode traduzir-se em casal sem filhos, casal com um ou mais filhos ou pai ou mãe com um ou mais filhos.

**Número de pisos**

Número máximo de pisos sobrepostos de uma edificação.

**Obras de ampliação**

Obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação (ampliação horizontal), da cércea ou do volume de uma edificação existente (ampliação vertical).

**Obras de alteração**

Obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cércea.

***Obra de reconstrução com preservação de fachada***

Obra de construção subsequente à demolição de parte de uma edificação existente, preservando a fachada principal com todos os seus elementos não dissonantes e da qual não resulte edificação com cêrcea superior à das edificações confinantes mais elevadas.

***Obra de reconstrução sem preservação de fachada***

Obra de construção subsequente à demolição de parte de uma edificação existente, da qual resulte a reconstituição da estrutura da fachada, da cêrcea e do número de pisos.

***Piso***

Cada um dos planos sobrepostos e cobertos nos quais se divide um edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização.

***Subcategorias determinantes (alínea c do art.º 3.º do Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de janeiro)***

Subcategorias de uma categoria de alvará que permitem a classificação em empreiteiro geral ou construtor geral.

***População residente***

Conjunto de pessoas que, independentemente de estarem presentes ou ausentes num determinado alojamento no momento de observação, viveram no seu local de residência habitual por um período contínuo de, pelo menos, 12 meses anteriores ao momento de observação, ou que chegaram ao seu local de residência habitual durante o período correspondente aos 12 meses anteriores ao momento de observação, com a intenção de aí permanecer por um período mínimo de um ano.

***Proprietário do alojamento***

Titular do direito de propriedade do alojamento que tem o gozo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição do mesmo.

***Proprietário em propriedade coletiva de cooperativa de habitação***

Membro de uma cooperativa ao qual foi cedido o alojamento mediante atribuição do direito de habitação, com manutenção da propriedade dos fogos na cooperativa.

***Renda do alojamento = renda para habitação***

Quantitativo devido mensalmente ao senhorio pela utilização do alojamento/fogo para fins habitacionais.

***Subarrendatário do alojamento***

Pessoa do agregado/família que arrenda o alojamento na sua totalidade ou em parte, mediante o pagamento de uma retribuição periódica a outra entidade ou pessoa não pertencente ao agregado/família e que é o arrendatário desse alojamento.



## Outras informações

### *Área útil*

Esta variável, proposta pela primeira vez nos recenseamentos da habitação em 2011, pretendia obter informação sobre a área útil do alojamento. Esta foi uma variável bastante interessante, na medida em que permitiu um melhor conhecimento da dimensão do alojamento, abolindo desta forma a subjetividade inerente à diversidade de área das divisões.

As recomendações internacionais e o regulamento comunitário privilegiavam a recolha da área do alojamento em detrimento do número de divisões, uma vez que fornecia melhor informação sobre a dimensão do alojamento. Contudo, no sentido de assegurar a continuidade da série censitária, propôs-se a recolha de ambas as variáveis, com o objetivo de fazer a sobreposição, num processo de transição cuja finalidade consiste em terminar, no futuro, com a observação do número de divisões e manter a área útil do alojamento.

A variável foi observada de acordo com as seguintes modalidades:

- Menos de 30m<sup>2</sup>
- De 30m<sup>2</sup> a menos de 40m<sup>2</sup>
- De 40m<sup>2</sup> a menos de 50m<sup>2</sup>
- De 50m<sup>2</sup> a menos de 60m<sup>2</sup>
- De 60m<sup>2</sup> a menos de 80m<sup>2</sup>
- De 80m<sup>2</sup> a menos de 100m<sup>2</sup>
- De 100m<sup>2</sup> a menos de 120m<sup>2</sup>
- De 120m<sup>2</sup> a menos de 150m<sup>2</sup>
- De 150m<sup>2</sup> a menos de 200m<sup>2</sup>
- 200m<sup>2</sup> ou mais

Situações particulares de observação:

Para os alojamentos que se desenvolvem em diferentes pisos, a área útil do alojamento devia integrar a superfície dos vários pisos e a área em planta das escadas de ligação interior.

A área dos compartimentos anexos, contíguos ou isolados construídos para fazer parte integrante do alojamento, devia ser considerada sempre que os mesmos fossem utilizados para fins habitacionais pela família ocupante do alojamento, como por exemplo cozinha, quartos ou casa de banho.

### Estado de conservação dos edifícios

O objetivo foi o de conhecer o estado de conservação dos edifícios tendo em atenção o tipo de reparações eventualmente necessárias no momento censitário. O cálculo das modalidades foi realizado através da ponderação das respostas obtidas na variável «Necessidades de Reparções» atribuindo determinados pesos às várias alternativas de resposta.

### Época de construção do edifício

Para efeito dos Censos 2011 considerou-se que um edifício sofreu uma transformação completa quando foi alvo de uma obra de reconstrução (com ou sem preservação de fachada), ou seja, obra de construção subsequente à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais tenha resultado a manutenção ou reconstituição da fachada, da cêrcea e do número de pisos.

### Estado de conservação (Variável derivada)

Esta variável teve por objetivo conhecer o estado de conservação dos edifícios.

Estado de conservação do edifício – Situação do edifício tendo em atenção o tipo de reparações eventualmente necessárias no momento de referência.

O cálculo da variável decorreu da ponderação atribuída às respostas obtidas na variável «Necessidade de Reparções».

As modalidades foram calculadas através da ponderação das respostas obtidas na variável «Necessidade de Reparções», atribuindo às várias alternativas determinados pesos consoante o edifício tenha 1 ou 2 pisos, ou 3 ou mais.

Elementos do edifício	Necessidade de reparações			
	Pequenas	Médias	Grandes	Muito Grandes
<b>Na estrutura</b>	Pequenas fissuras ocorrendo apenas em poucos locais; Estruturas de madeira com alguma deterioração em poucos locais.	Pequenas fissuras frequentes; Descasque em recobrimento de betão armado; Ocorrência pontual de sinais de corrosão em elementos de betão armado ou de estrutura metálica; Pavimentos com deformações notórias; Estruturas de madeira apodrecidas e/ou com ataque biológico (térmitas ou caruncho).	Fendilhação de média espessura em alguns pontos do edifício; Parede deformada ou desaprumada no interior do edifício; Elementos de betão armado com armaduras à vista e com corrosão; Elementos de estrutura metálica muito corroídos ou em perigo de rotura (escadas de serviço ou marquises com acesso vedado).	Ocorrência de assentamentos diferenciais das fundações (vãos de portas e janelas distorcidas); Estrutura de fachada desaprumada ou fissuração > 5 mm em mais de um local; Pilares desaprumados ou vigas ou lajes com deformação elevada; Fendilhação grande em elementos de betão armado e em mais de um local.
<b>Na cobertura</b>	Telhado sujo ou algumas telhas danificadas; Sistema de drenagem com funcionamento deficiente (entupimentos, rupturas).	Telhados com as águas deformadas; Telhas partidas ou porosas, havendo infiltrações; Fissuras em pavimentos de cobertura em terraço; Ocorrência de infiltrações generalizadas em caleiras e algerozes.	Grandes áreas do telhado deformado e sujo; Estrutura do telhado apodrecida ou corroída de forma generalizada; Necessidade de substituição integral das telhas ou outros elementos de revestimento do telhado ou do dispositivo de impermeabilização do terraço; Sistema de drenagem inexistente ou totalmente inoperacional (irrecuperável).	Grande área do telhado sem cobertura; Material de revestimento levantado com grandes infiltrações.
<b>Nas paredes e caixilharia exteriores</b>	Revestimentos empolados/sujidade; Ocorrência pontual de deficiências em caixilharias ou alguns vidros partidos.	Ausência de pintura em grandes áreas; Existência de grande diversidade de revestimentos denotando reparações defeituosas anteriores; Apodrecimento localizado dos revestimentos (normalmente junto às coberturas); Caixilharia com deficiências notórias.	Revestimentos degradados ou empolados em alguns locais; Fissuras e ausência de reboco em algumas áreas; Revestimentos apodrecidos e em desagregação; Elementos decorativos partidos e/ou deslocados em risco de queda; Caixilharia quase totalmente inoperacional; Caixilharia de marquises enfolada ou com muitos vidros partidos.	Reboco inexistente, empolado ou fissurado em grandes áreas; Cantaria de ornamentação de vãos fissurada e caixilharia a substituir totalmente.

A variável foi classificada de acordo com as seguintes modalidades:

- Sem necessidade de reparação (Soma  $\leq 2,5$ )
- A necessitar de pequenas reparações ( $2,5 < \text{Soma} \leq 17$ )
- A necessitar de médias reparações ( $17 < \text{Soma} \leq 36,3$ )
- A necessitar de grandes reparações ( $36,3 < \text{Soma} < 49$ )
- Muito degradado (Soma = 49)

### ***Infraestruturas do alojamento***

Considerou-se como infraestruturas de um alojamento a água canalizada, a retrete, instalação de banho ou duche e sistema de esgotos. No Censos 2001 incluíam ainda a eletricidade.

### ***Lugar de estacionamento***

Esta variável foi proposta pela primeira vez nos Censos 2011 e pretendeu avaliar a existência de lugar para estacionamento automóvel associado ao alojamento (garagem, parqueamento, etc.). O conhecimento desta variável foi importante, na medida em que se afigura como um elemento decisivo na definição das políticas de planeamento urbano e das intervenções urbanísticas a realizar, permitindo igualmente uma melhor tipificação do alojamento.

A variável foi classificada de acordo com as seguintes modalidades:

- O alojamento tem estacionamento
  - Para 1 veículo automóvel
  - Para 2 veículos automóveis
  - Para 3 ou mais veículos automóveis
- O alojamento não tem estacionamento

Situações especiais de observação:

Um local de estacionamento ocupado com outras funções, como por exemplo a servir de arrumação, deveria ser considerado, por se pretender observar a existência do lugar de estacionamento e não a sua efetiva utilização.

### ***Necessidade de reparações***

O objetivo desta variável foi conhecer a necessidade de reparações do edifício, tendo por base o tipo de reparações eventualmente necessárias no momento censitário.

A necessidade de reparações foi observada em relação à estrutura, cobertura e paredes e caixilharia exteriores do edifício. Para cada uma destas componentes foi observada a necessidade ou não de reparação e, em caso afirmativo, se a reparação era pequena, média, grande ou muito grande.

O quadro seguinte ilustra as principais necessidades de reparações de acordo com o respetivo grau.

Elementos do edifício	Número de pisos	Necessidade de reparações				
		Nenhumas	Pequenas	Médias	Grandes	Muito Grandes
Estrutura	1 ou 2	0	1,4	10,1	21,5	29
	3 ou mais	0	1,6	11,3	24,0	33
Cobertura	1 ou 2	0	0,5	3,1	6,7	9
	3 ou mais	0	0,2	1,1	2,3	3
Paredes e caixilharia exteriores	1 ou 2	0	0,6	3,8	8,1	11
	3 ou mais	0	0,7	4,6	10,0	13

Para classificar um edifício num determinado nível de necessidade de reparações (pequenas, médias, grandes ou muito grandes), bastava que se verificasse a existência de pelo menos uma das características descritas no quadro anterior.

Sempre que, num determinado edifício, existissem características passíveis de o classificar em mais que um nível de reparações, foram utilizadas as características relativas ao nível mais elevado.

A variável foi observada de acordo com as seguintes modalidades:

- Na estrutura – Nenhumas, Pequenas, Médias, Grandes ou Muito grandes
- Na cobertura – Nenhumas, Pequenas, Médias, Grandes ou Muito grandes
- Nas paredes e caixilharia exteriores – Nenhumas, Pequenas, Médias, Grandes ou Muito grandes

### ***Número de divisões***

O objetivo desta variável foi quantificar o número de divisões do alojamento.

De um modo geral, quartos, salas de jantar, salas de estar, cozinhas ou outros espaços utilizados para habitação deviam ser contabilizados como divisões desde que satisfizessem as condições acima referidas.

À semelhança do que tem sido observado nas operações censitárias anteriores, propôs-se que a cozinha não fosse incluída no número de divisões a inscrever no questionário. A existência de cozinha tinha já em 2001 uma cobertura quase total, pelo que pareceu consistente que se pudesse especializar o número de divisões com a adição da constante 1, assumindo a existência de cozinha, com mais de 4m<sup>2</sup>, em todos os alojamentos familiares clássicos de residência habitual.

A variável será observada com a indicação do número de divisões excluindo a cozinha.

### ***Principal fonte de energia utilizada para aquecimento***

Esta variável, proposta pela primeira vez no recenseamento da habitação em 2011, teve por objetivo recolher informação sobre a principal fonte de energia utilizada para aquecimento do alojamento.

Sempre que existisse mais que um tipo de energia disponível para ser utilizada foi considerada aquela que era utilizada com mais frequência de acordo com o tipo de aquecimento.

A variável foi classificada de acordo com as seguintes modalidades:

- Combustíveis sólidos (lenha e derivados da madeira, carvão mineral, etc.)
- Combustíveis líquidos (petróleo, gasóleo, etc...)
- Combustíveis gasosos (gás natural, gás propano, gás butano, etc.)
- Eletricidade
- Outro tipo (solar, geotérmica, etc.)
- Nenhuma

#### ***Principal material utilizado no revestimento exterior***

Esta variável teve como objetivo caracterizar o principal material utilizado nas paredes exteriores do edifício. Quando o edifício tinha, no revestimento exterior, mais que um tipo de material foi considerado aquele que era utilizado na maior parte das paredes exteriores.

A variável foi classificada de acordo com as seguintes modalidades:

- Reboco tradicional ou marmorite
- Pedra
- Ladrilhos cerâmicos ou mosaico
- Outros (tijolo, madeira, vidro, etc.)

Face a 2001, foi excluída a modalidade «Betão à vista com ou sem pintura» uma vez que os edifícios habitacionais em que este material prevalecia nas partes opacas das fachadas não eram relevantes, para além de introduzir uma dificuldade acrescida na observação da variável.

#### ***Recolha de resíduos urbanos***

Entende-se que um edifício é servido com recolha de resíduos urbanos, quando a produção de resíduos relativa aos alojamentos que o constituem está integrada num sistema público de recolha regular e organizada, mesmo que os respetivos contentores não estejam junto ao edifício.

#### ***Tipo de aquecimento***

Esta variável teve por objetivo conhecer o tipo de aquecimento disponível no alojamento.

Sempre que existisse mais que um tipo de aquecimento disponível para ser utilizado, foi considerado aquele que era utilizado com mais frequência.

A variável foi classificada de acordo com as seguintes modalidades:

- Aquecimento central
- Aquecimento não central
  - Lareira aberta
  - Lareira com recuperador de calor
  - Aparelhos fixos (inclui salamandras, radiadores/aquecedores de parede não integrados num sistema de aquecimento central, etc.)
  - Aparelhos móveis (inclui todos os aquecedores elétricos ou a gás móveis, etc.)
- Sem aquecimento

#### ***Tipo de cobertura e material utilizado***

Esta variável teve como propósito caracterizar o tipo de cobertura do edifício e o material utilizado no revestimento, no caso de cobertura inclinada.

A variável foi classificada de acordo com as seguintes modalidades:

- Cobertura inclinada
  - Revestida a telhas cerâmicas ou de betão
  - Revestida com outros materiais (chapas metálicas, madeira, etc.)
- Em terraço
- Mista (cobertura inclinada e em terraço)

#### ***Tipo de estrutura de construção***

O objetivo desta variável foi identificar os principais elementos utilizados na estrutura de construção do edifício (elementos resistentes do edifício), ou seja, os materiais que serviam de estrutura à própria construção e de suporte aos pisos, independentemente do tipo de material empregue nas paredes exteriores.

A variável foi classificada de acordo com as seguintes modalidades:

- Estrutura de betão armado
- Paredes de alvenaria argamassada, com placa (pisos de betão)
- Paredes de alvenaria argamassada, sem placa (pisos de madeira)
- Paredes de alvenaria de pedra solta, adobe ou taipa
- Outros (madeira, metálica, etc.)