

Seminário

# O Parque Habitacional e a sua Reabilitação: Retrato e Prospetiva

12 | novembro | 2013

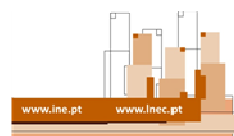
Iniciativa conjunta INE | LNEC



O Parque Habitacional  
e a sua Reabilitação: Retrato e Prospetiva

## Uma perspetiva territorial da expansão, reabilitação e arrendamento habitacionais

Instituto Nacional de Estatística  
Serviço de Estatísticas Territoriais  
Maria Manuel Pinho



## O Parque Habitacional e a sua Reabilitação: Retrato e Prospetiva

### O Retrato Territorial de Portugal ...

- é uma publicação bienal
- visa valorizar a informação estatística de base territorial produzida pelo SEN
- explorando temáticas com relevância territorial centradas em três domínios:  
Qualificação territorial, Qualidade de vida e coesão e Crescimento e competitividade

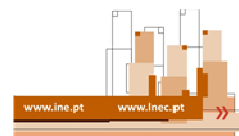
### Na edição de 2011 ...

- as análises desenvolvidas têm por base os resultados definitivos dos Censos 2011 → contributo para o conhecimento das potencialidades da informação censitária aplicada a temáticas de base territorial
- no domínio Crescimento e competitividade, traçou-se o “O diagnóstico territorial da reabilitação e do arrendamento habitacionais”



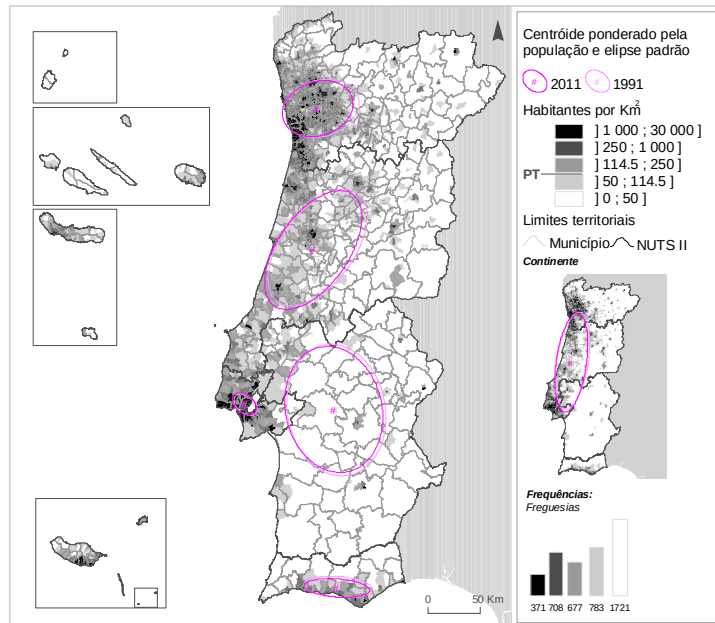
## O Parque Habitacional e a sua Reabilitação: Retrato e Prospetiva

- Enquadramento
- A concentração e a expansão do parque habitacional
- A requalificação e a reabilitação da habitação
- O arrendamento como forma de ocupação da habitação
- Notas finais



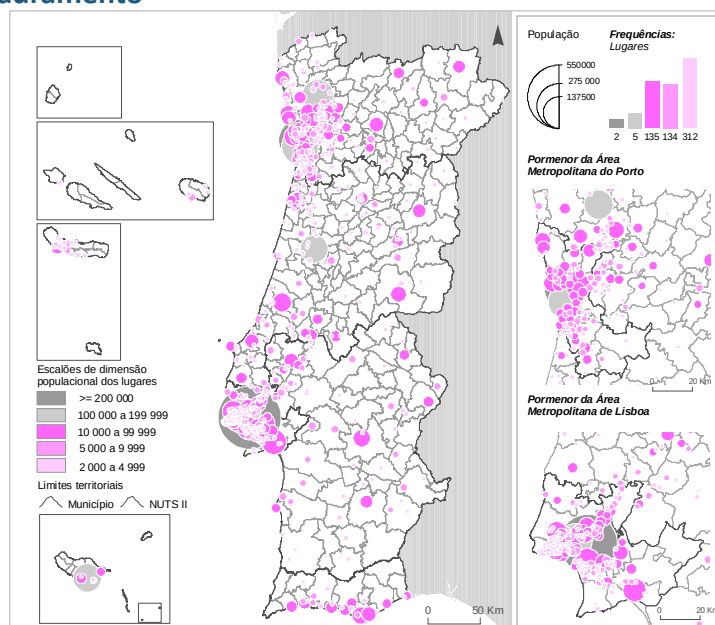
## Enquadramento

## Densidade populacional, 2011



## Enquadramento

## População residente nos lugares com dois mil ou mais habitantes, 2011



### A concentração e a expansão do parque habitacional

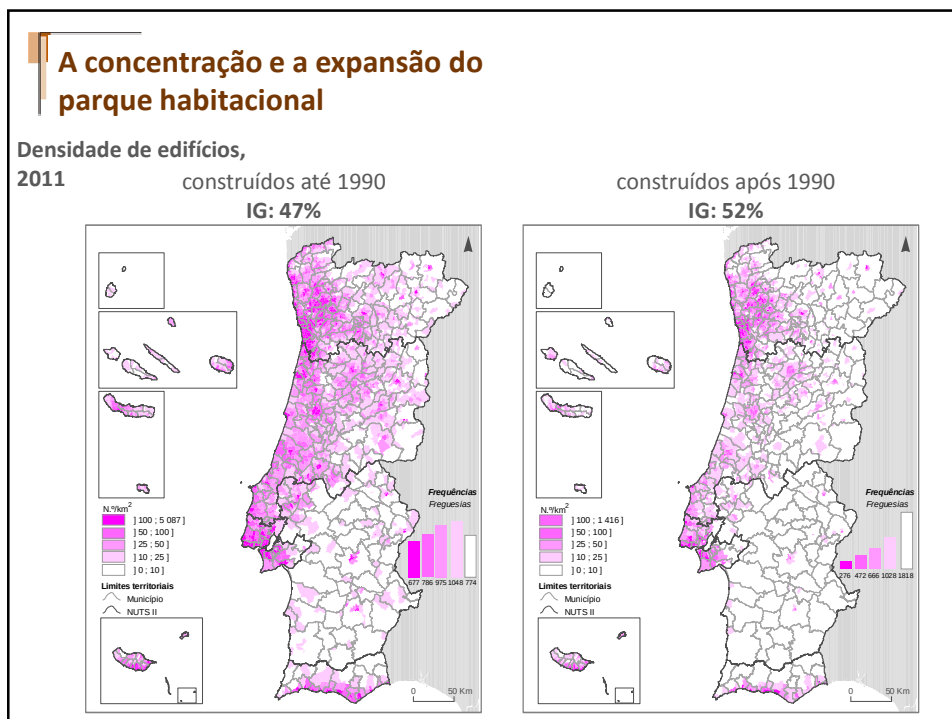
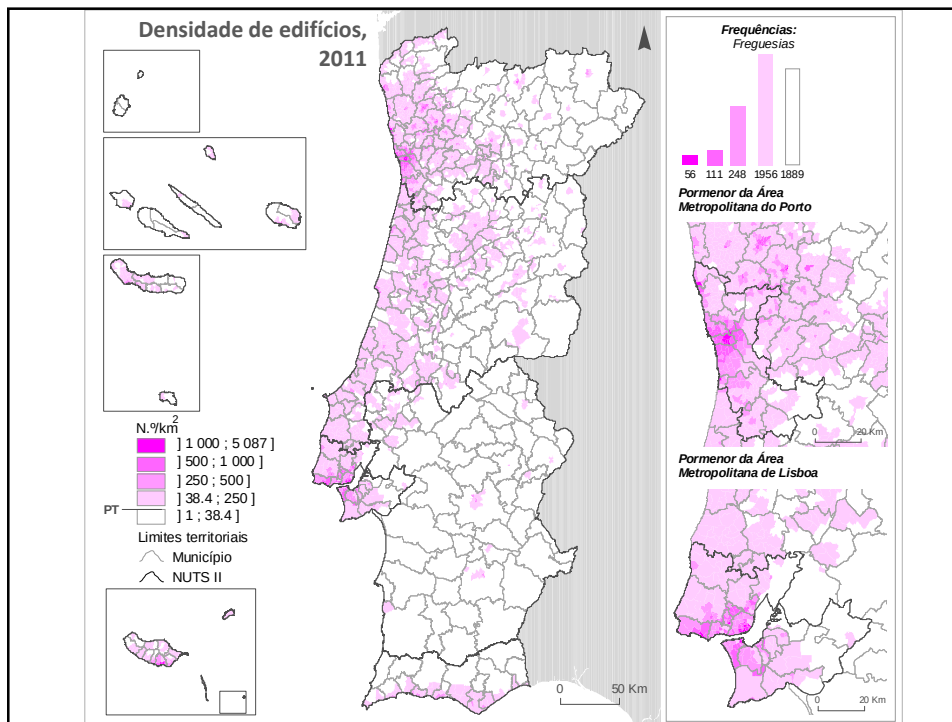
- **1981:** equilíbrio habitacional (alojamentos familiares / famílias clássicas)
- **Até 2001:** dinâmicas habitacionais mais significativas do que o crescimento do número de famílias
- **2001:** excedente habitacional quantitativo → privilegiar um **olhar qualitativo sobre o parque habitacional** em detrimento de uma avaliação meramente quantitativa
- **2011:** mantém-se o excedente habitacional quantitativo? registaram-se alterações no que respeita à qualidade da habitação?

### A concentração e a expansão do parque habitacional

- 38 edifícios por km<sup>2</sup>
- metade dos 308 municípios com densidade superior à média nacional mas ocupando menos de 30% da superfície do território nacional
- 25 MN com densidade superior a 200 edifícios por km<sup>2</sup>: 9 AML, 10 AMP
- Porto único município do país com mais de mil edifícios por km<sup>2</sup>

#### Distribuição dos MN por escalão de densidade de edifícios, 2011 (%)

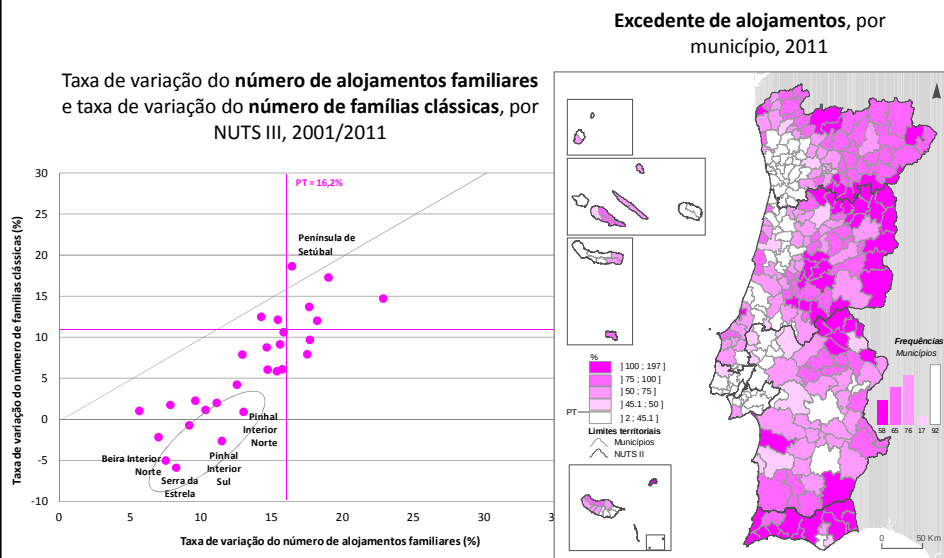
|                                    | Portugal | Norte | Centro | Lisboa | Alentejo | Algarve | R. A. Açores | R. A. Madeira |
|------------------------------------|----------|-------|--------|--------|----------|---------|--------------|---------------|
| Mais de 1000 edif./km <sup>2</sup> | 0,3      | 1     | -      | -      | -        | -       | -            | -             |
| ]500 ; 1000]                       | 1        | 1     | -      | 17     | -        | -       | -            | -             |
| ]250 ; 500]                        | 4        | 6     | 1      | 28     | -        | -       | -            | 9             |
| Média nacional → ]38,4 ; 250]      | 44       | 51    | 55     | 44     | 7        | 50      | 37           | 82            |
| ]20 ; 38,4]                        | 22       | 19    | 28     | 11     | 14       | 31      | 37           | 9             |
| [0 ; 20]                           | 29       | 22    | 16     | -      | 79       | 19      | 26           | -             |
|                                    | 100      | 100   | 100    | 100    | 100      | 100     | 100          | 100           |



## A concentração e a expansão do parque habitacional

- **2001→2011**: crescimento do n.º de alojamentos familiares acima do crescimento do n.º de famílias clássicas em 29 NUTS III
- diferença mais acentuada no Interior Centro mas também na R. A. Madeira e no Algarve
- **2011**: situação de excesso de alojamentos familiares face ao número de famílias clássicas comum a todos os municípios nacionais
- **2011**: excedente de alojamentos comum aos 308 municípios; em 58 municípios (quase um quinto do total), ultrapassava 100%
- **2001→2011**: o excedente de alojamentos apenas se atenuou em 25 municípios (9 da AML, 4 da AMP)

## A concentração e a expansão do parque habitacional



### A requalificação e a reabilitação da habitação

- **reabilitação física do parque habitacional** → reforço da competitividade dos territórios e dinamização de outros processos de requalificação e revitalização dos territórios → impactos diretos e indiretos sobre a atividade económica local (e.g. setor da construção)
- **retrato territorial da qualidade da habitação** incide sobre:
  - expressão dos alojamentos familiares não clássicos
  - necessidades de reabilitação dos edifícios de habitação
  - carências internas dos alojamentos familiares em termos de infraestruturas (habitação arrendada vs. habitação própria)

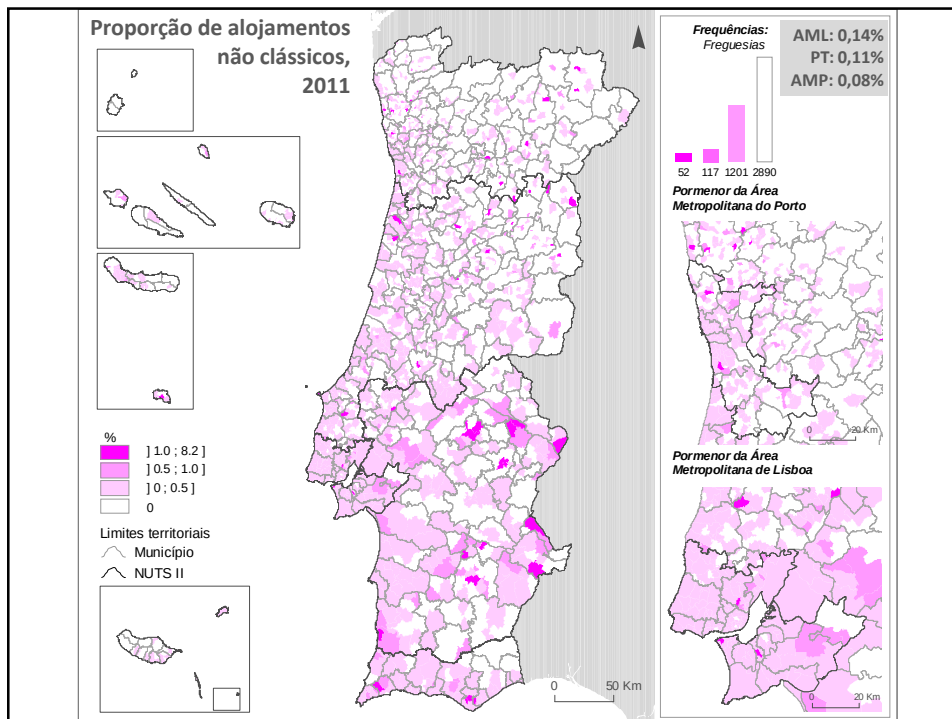
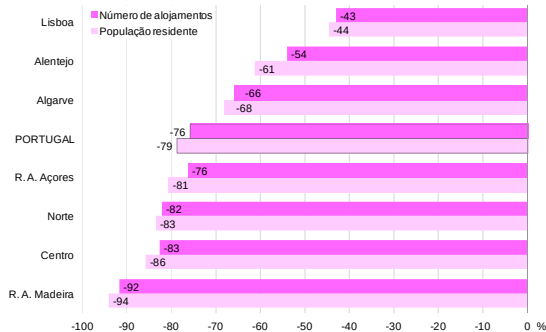
### A requalificação e a reabilitação da habitação

- alojamentos familiares **não clássicos**: barracas, casas rudimentares de madeira, alojamentos móveis ou alojamentos improvisados em edifícios
- **2001: 0,5%** dos alojamentos familiares (N.º: 27 319)
- **2011: 0,1%** dos alojamentos familiares (N.º: 6 612)
- **2001→2011: -76%** (população residente: -79%)
- tendência de redução extensível às sete regiões NUTS II do país

## A requalificação e a reabilitação da habitação

- alojamentos familiares **não** madeira, alojamentos móveis
- 2001: 0,5%** dos alojamento:
- 2011: 0,1%** dos alojamento:
- 2001→2011: -76%** (populaç
- tendência de redução exter
- 2001:** apenas dois MN (R.A.A.) sem alojamentos não clássicos
- 2011:** 33 MN sem alojamentos não clássicos (maioritariamente pertencentes às regiões autónomas e ao Interior continental Norte)
- 99 MN com proporção de alojamentos não clássicos acima da média nacional

Alojamentos não clássicos: taxa de variação 2001/2011



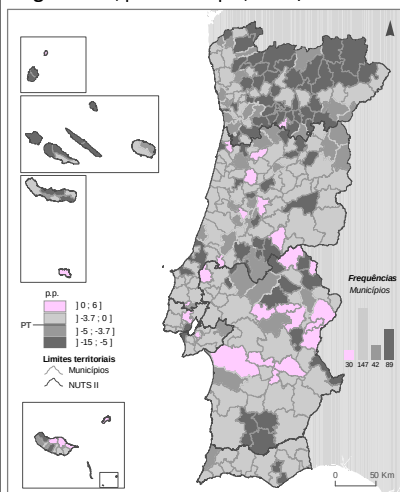


## A requalificação e a reabilitação da habitação

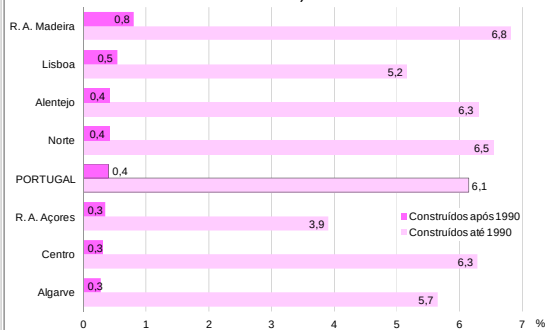
- **2001→2011:** redução do número de edifícios clássicos com necessidade de grandes reparações ou muito degradados em quase **40%**
- este sentido de evolução foi comum às sete NUTS II
- **2011:** **4,4%** dos edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados
- **2001:** a proporção era de **8,1%** – melhoria no estado de conservação do parque habitacional ← contribuição das construções de novos edifícios
- **2011:** apenas **5** municípios com uma proporção acima de **10%** (Mesão Frio, Lamego, Tarouca, Alfândega da Fé e Penela)

## A requalificação e a reabilitação da habitação

Variação da proporção de edifícios clássicos com **necessidade de grandes reparações ou muito degradados**, por município, 2001/2011



Proporção de edifícios clássicos com **necessidade de grandes reparações ou muito degradados**, Portugal e NUTS II, 2011

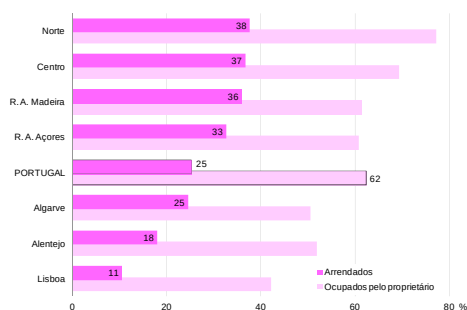


## A requalificação e a reabilitação da habitação

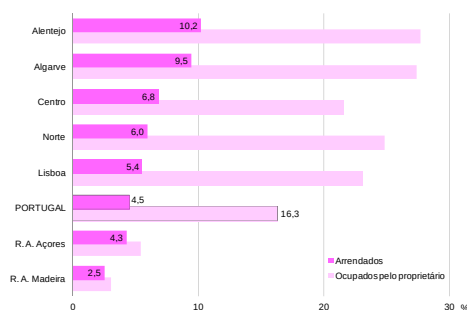
- **2001→2011:** redução das carências internas dos alojamentos generalizada a todo o país
- **2011:** o retrato territorial salienta os municípios da AM Lisboa, Oeste, Pinhal Litoral e Grande Porto como espaços com alojamentos mais bem equipados em termos de infraestruturas básicas (por oposição aos municípios do Tâmega)
- tanto em termos de **infraestruturas básicas** como de outras valências (disponibilidade de **lugar de estacionamento**, de **aquecimento central e/ou de ar condicionado**), as carências habitacionais eram maiores nos alojamentos arrendados do que nos alojamentos ocupados pelo proprietário em todas as regiões

## A requalificação e a reabilitação da habitação

Proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual que dispõem de **lugar de estacionamento**, 2011



Proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual que dispõem de **aquecimento central e/ou de ar condicionado**, 2011



### O arrendamento como forma de ocupação da habitação

- dinamização do mercado de arrendamento enquanto elemento fundamental de **competitividade dos territórios**
- fraca expressão por contraponto com a aquisição de habitação própria  
← sistema legal, sistema financeiro e sistema fiscal
- sinais de alguma **inversão** nesta trajetória → criação de oportunidades para o desenvolvimento do mercado de arrendamento
- **2011**: **20%** dos alojamentos familiares de residência habitual (cerca de 800 mil) ocupados por arrendatários; **73%** pelo proprietário
- **2001→2011**: proporção de alojamentos arrendados diminui de 21% para 20% – estabilidade também observada ao nível regional

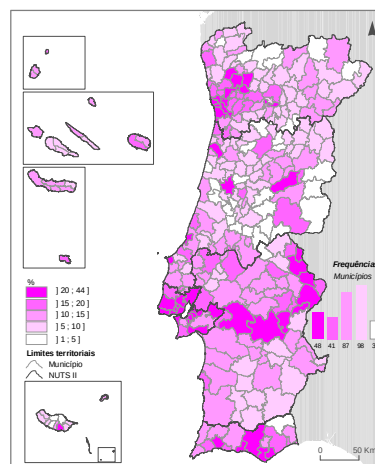
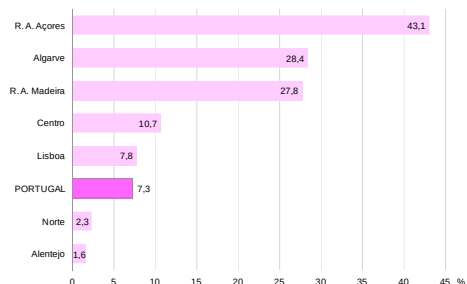
### O arrendamento como forma de ocupação da habitação

- **2001→2011**: n.º de alojamentos arrendados aumenta 7,3%; aumento comum a todas as regiões, mais intenso nas R. A. Açores/Madeira e Algarve
- **2011**: proporção de alojamentos arrendados mais elevada na região de Lisboa (27%)
  - **centros metropolitanos** – municípios de Lisboa (42%) e do Porto (44%)
  - outros **municípios metropolitanos** (Amadora, Loures e Almada; Espinho, Matosinhos e São João da Madeira)
  - municípios do **Algarve** (sobretudo, Faro e Albufeira)
  - municípios que integram **cidades de dimensão média** (Guimarães, Évora, Funchal, Portalegre, Covilhã, Braga, Coimbra e Aveiro)
  - faixa entre a Península de Setúbal e o Alentejo Central

## O arrendamento como forma de ocupação da habitação

Proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual **arrendados ou subarrendados**, 2011

Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual **arrendados ou subarrendados**, 2001/2011



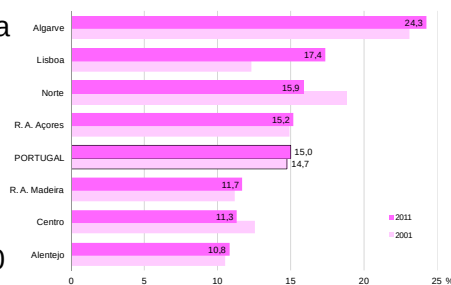
## O arrendamento como forma de ocupação da habitação

- **2001→2011**: n.º de alojamentos **vagos para arrendar** (não ocupados que se encontram no mercado de arrendamento) aumentou de 80 mil para 110 mil – tendência generalizada a todas as regiões NUTS II

- **2001→2011**: estabilidade da proporção de alojamentos vagos para arrendar

- **2011**: quase 1/4 dos alojamentos vagos no Algarve; no Alentejo, a proporção era de pouco mais de 1/10

Proporção de alojamentos familiares clássicos **vagos para arrendar**, 2001 e 2011



### Notas finais

- parque habitacional territorialmente **concentrado** no Litoral continental e nas áreas metropolitanas
- manutenção do **excedente** de alojamentos familiares (face ao número de famílias clássicas)
- melhoria da **qualidade** da habitação
- diferencial entre a qualidade dos alojamentos **arrendados** e dos alojamentos ocupados pelo proprietário → oportunidade para a reabilitação → oportunidade para a dinamização do mercado de arrendamento

  
INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA  
STATISTICS PORTUGAL

  
LABORATÓRIO NACIONAL DE ENGENHARIA CIVIL

## Seminário

# O Parque Habitacional e a sua Reabilitação: Retrato e Prospetiva

12 | novembro | 2013

Iniciativa conjunta INE | LNEC

