



# Habitação em Portugal: evolução e tendências

João Branco Pedro • [jpedro@lnec.pt](mailto:jpedro@lnec.pt) • Lisboa • LNEC • 12 de novembro de 2013

# Sumário

## Introdução

1. Publicação
2. Estrutura e conteúdo da publicação
3. Objeto da apresentação
4. Questão de investigação

## Caracterização do parque habitacional

1. Época de construção
2. Número de alojamentos dos edifícios
3. Número de pisos
4. Características construtivas
  - 4.1 Estrutura
  - 4.2 Revestimento exterior das paredes
  - 4.3 Cobertura
5. Condições de acessibilidade dos edifícios
6. Estado de conservação

## Síntese

1. Por regiões NUTS III
2. No âmbito nacional

# Introdução

# Publicação

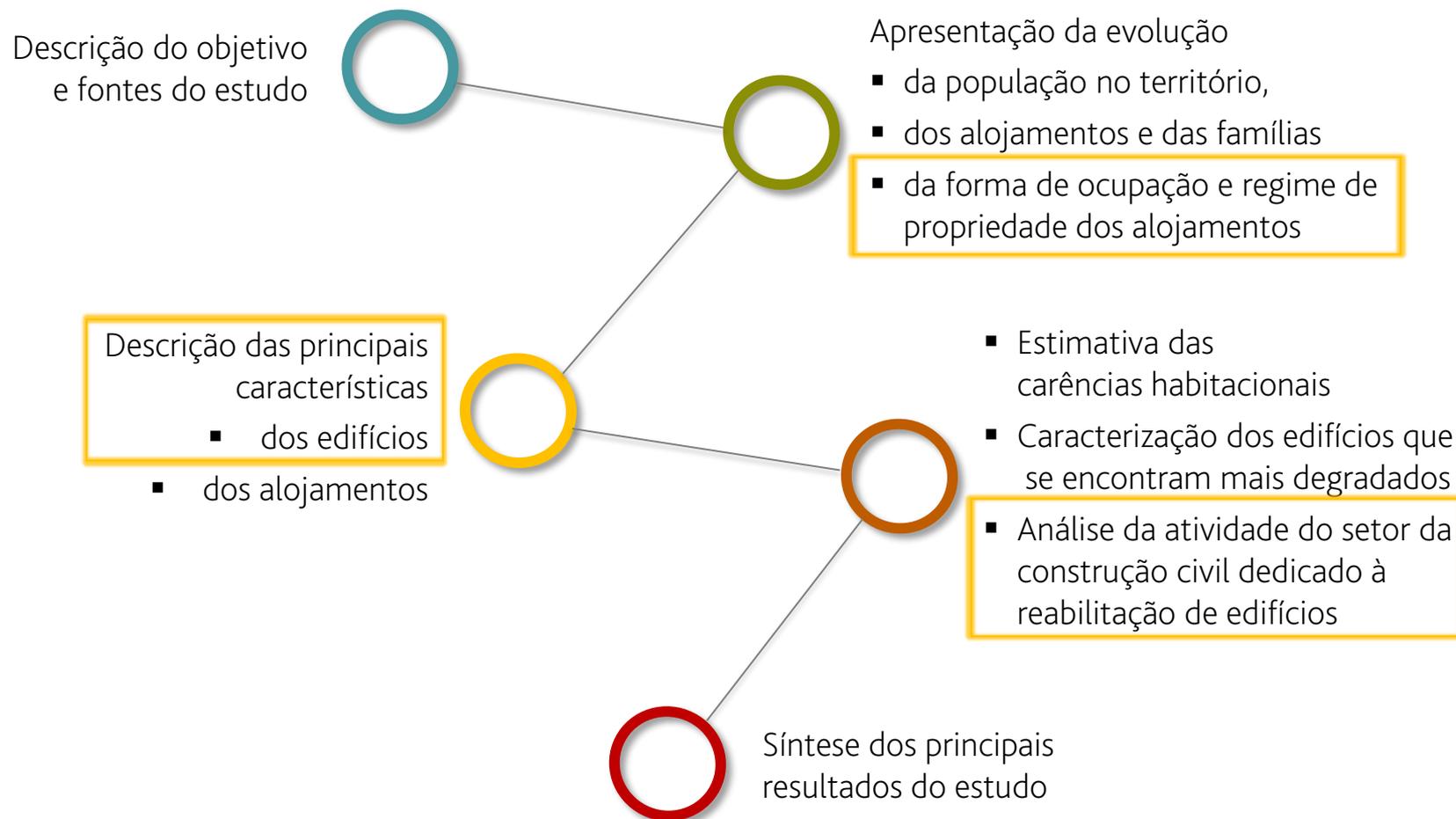
## «O parque habitacional e a sua reabilitação: Análise e evolução – 2001-2011»

Elaborada por equipa uma conjunta do LNEC e do INE, tendo como fonte principal os resultados dos **Censos 2011**.

Editada em setembro de 2013 e disponível para download no sítio **[www.ine.pt](http://www.ine.pt)**.



# Estrutura e conteúdo da publicação



# Objeto

**Parque habitacional** analisado através dos **edifícios** que o constituem.  
Análise realizada para a escala de **Portugal** e para as **NUTS III**.



# Questão

Quais as principais **características do parque edificado** e qual o seu **estado de conservação**?



# caracterização do parque habitacional

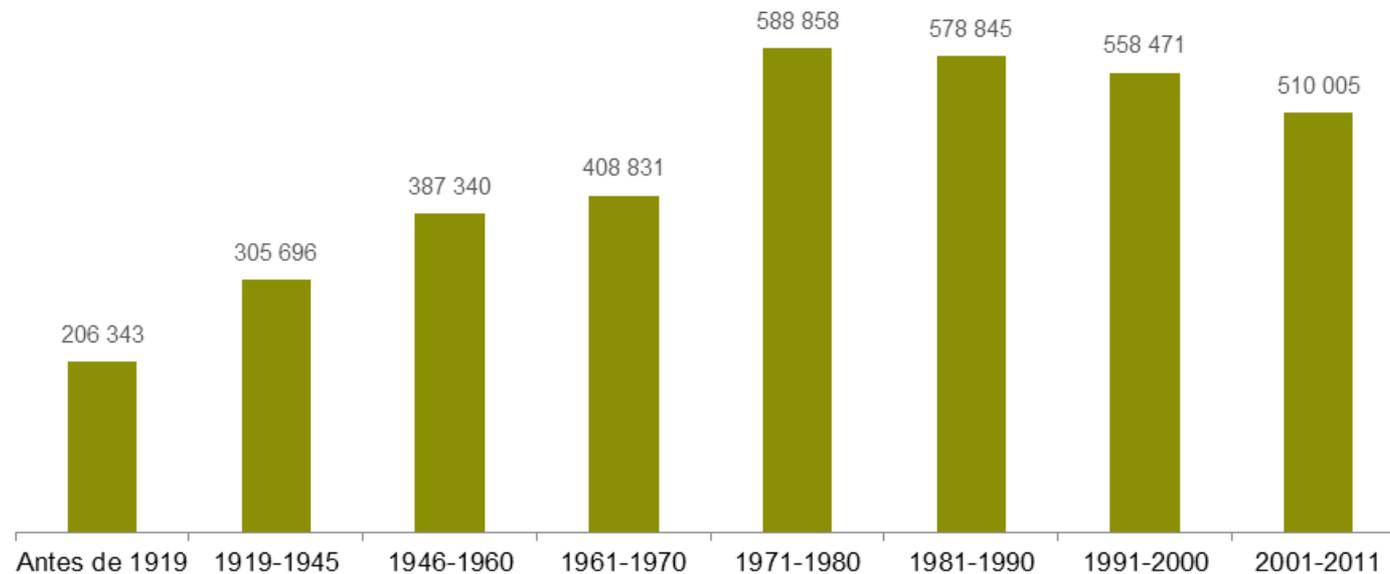
# 1. Época de construção



# 1. Época de construção

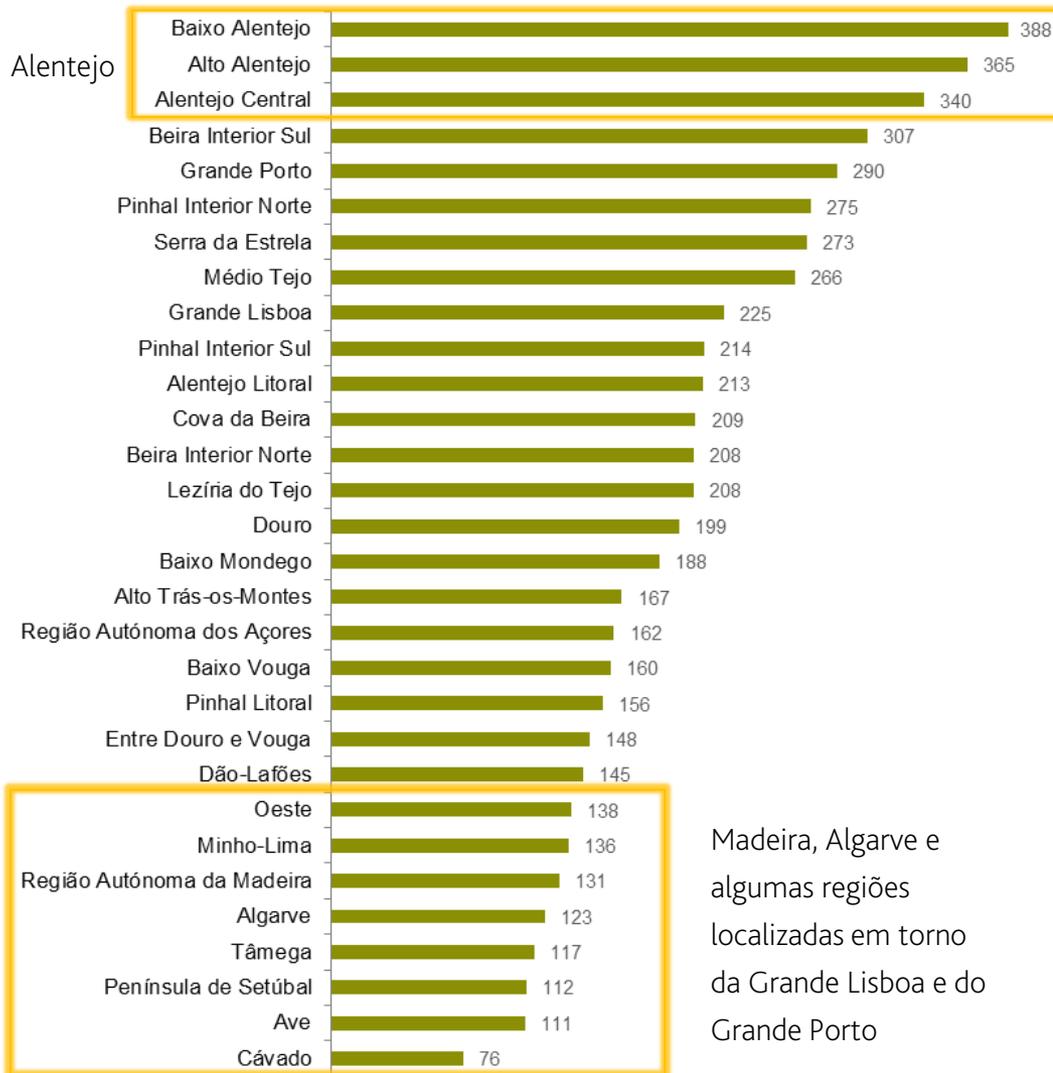
Uma parte significativa dos edifícios existentes é **relativamente recente**.

**63%** dos edifícios foram construídos após 1970



Número de edifícios clássicos segundo a época de construção do edifício, 2011  
(Fonte: INE, Censos 2011)

# 1. Época de construção – Distribuição regional



Verifica-se uma **distribuição regional desigual** do índice de envelhecimento do edificado.

**Índice de envelhecimento**  
Número de edifícios construídos até 1960 no total de edifícios construídos após 2001 (Fonte: INE)

Madeira, Algarve e algumas regiões localizadas em torno da Grande Lisboa e do Grande Porto

Índice de envelhecimento dos edifícios, por NUTS III, 2011  
(Fonte: INE, Censos 2011)

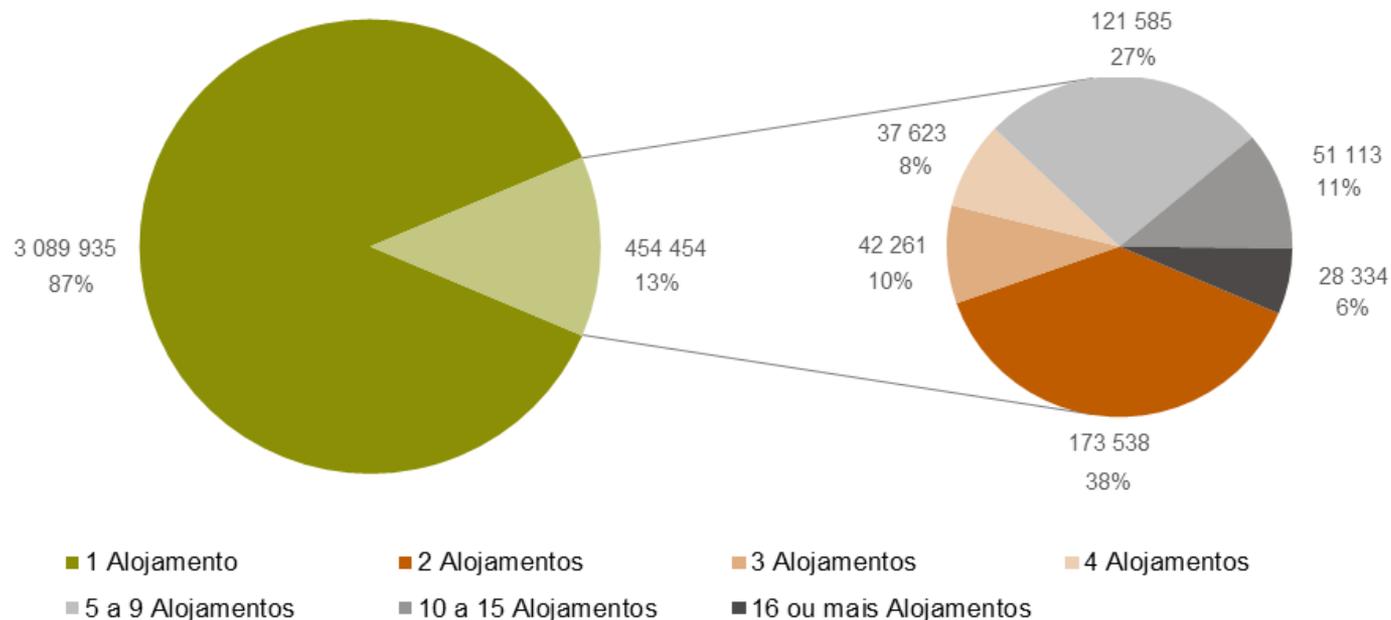
## 2. Número de alojamentos dos edifícios



## 2. Número de alojamentos dos edifícios

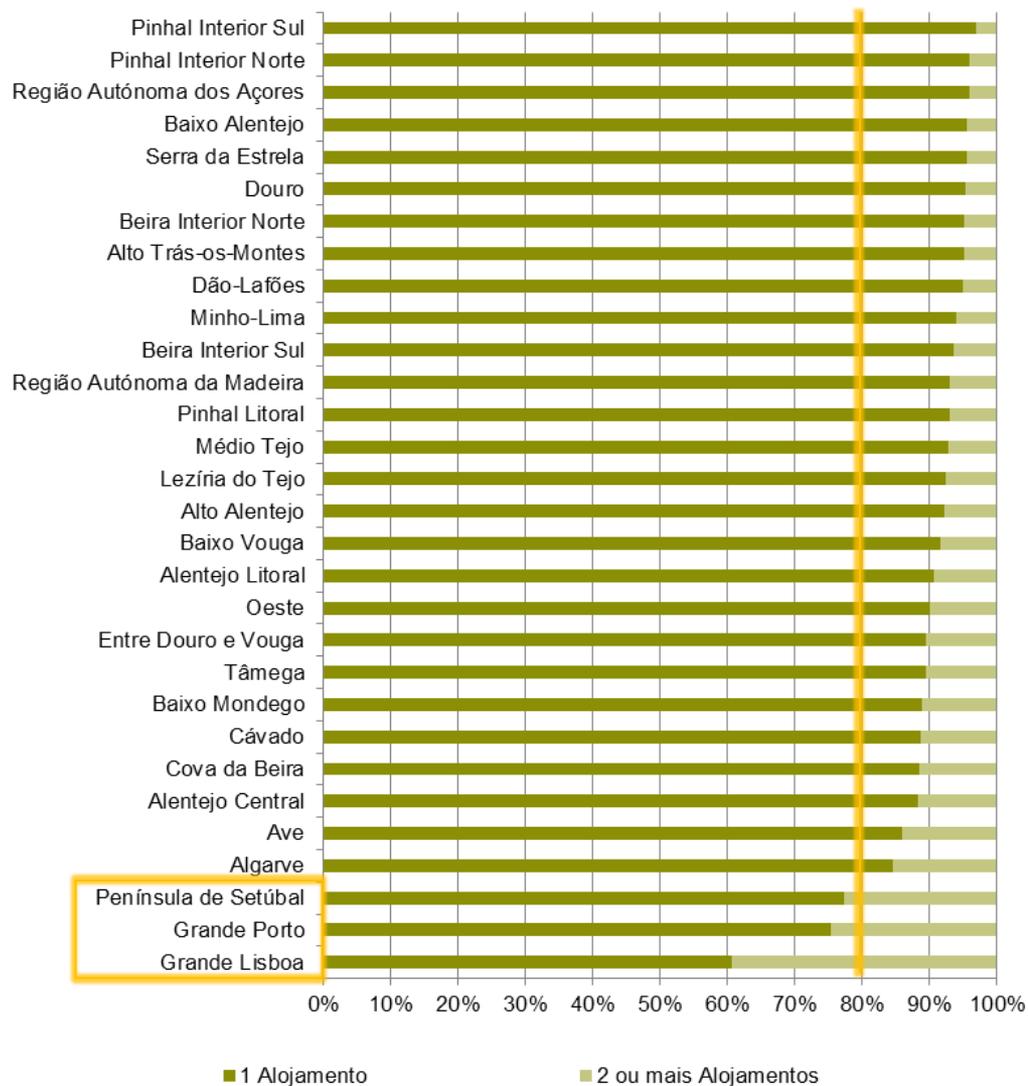
A grande maioria dos edifícios tem apenas **1 alojamento**.

**87%** dos edifícios com um alojamento



Número de edifícios clássicos segundo o número de alojamentos, 2011  
(Fonte: INE, Censos 2011)

## 2. Número de alojamentos dos edifícios – Distribuição regional



Os edifícios com **1 alojamento** representam a maioria dos edifícios em todas as regiões do País.

Apenas em três regiões a proporção de edifícios com um alojamento é inferior a **80%**

Distribuição de edifícios clássicos segundo o número de alojamentos, por NUTS III, 2011  
(Fonte: INE, Censos 2011)

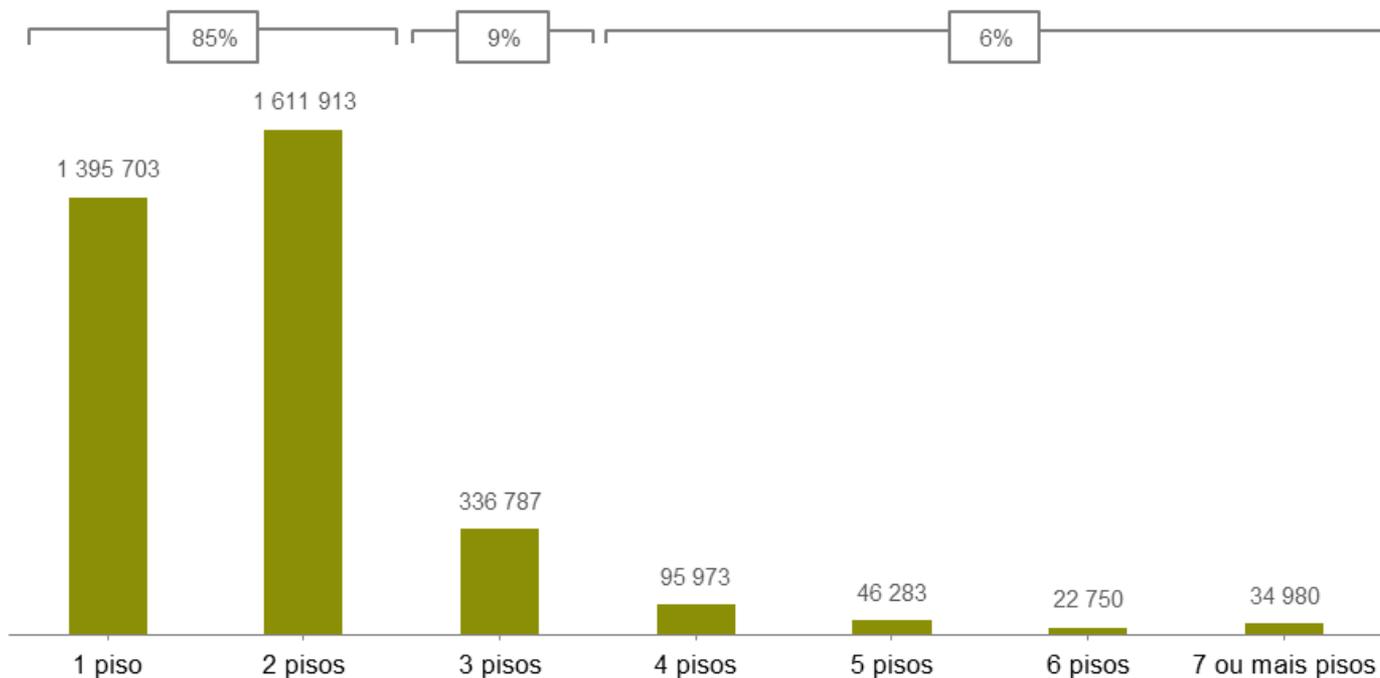
### 3. Número de pisos



### 3. Número de pisos

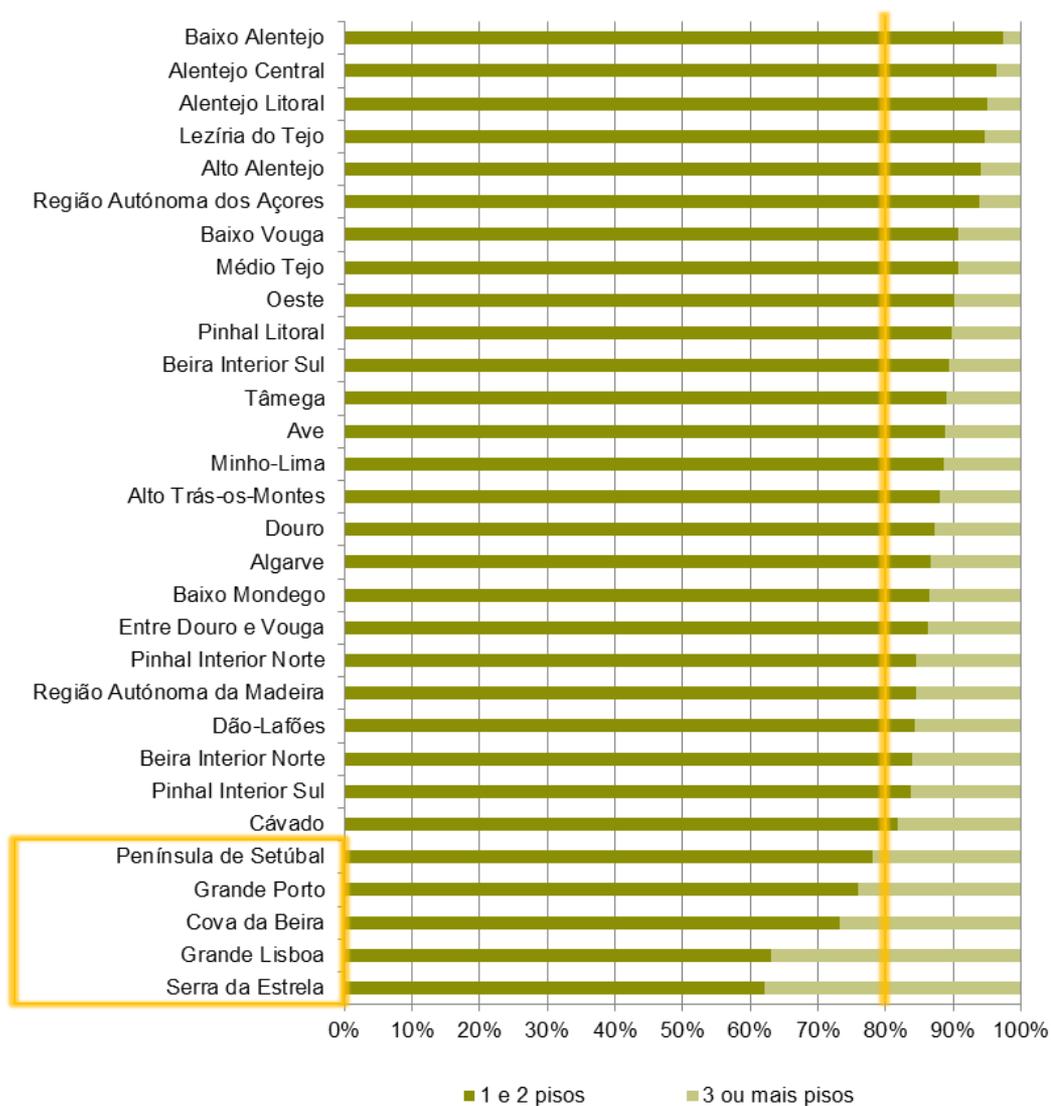
O parque habitacional português é constituído maioritariamente por edifícios de **baixa altura**.

**85%** dos edifícios tem um ou dois pisos



Número de edifícios clássicos segundo o número de pisos do edifício, 2011  
(Fonte: INE, Censos 2011)

### 3. Número de pisos – Distribuição regional



Os edifícios de **baixa altura** predominam em todas as regiões do País.

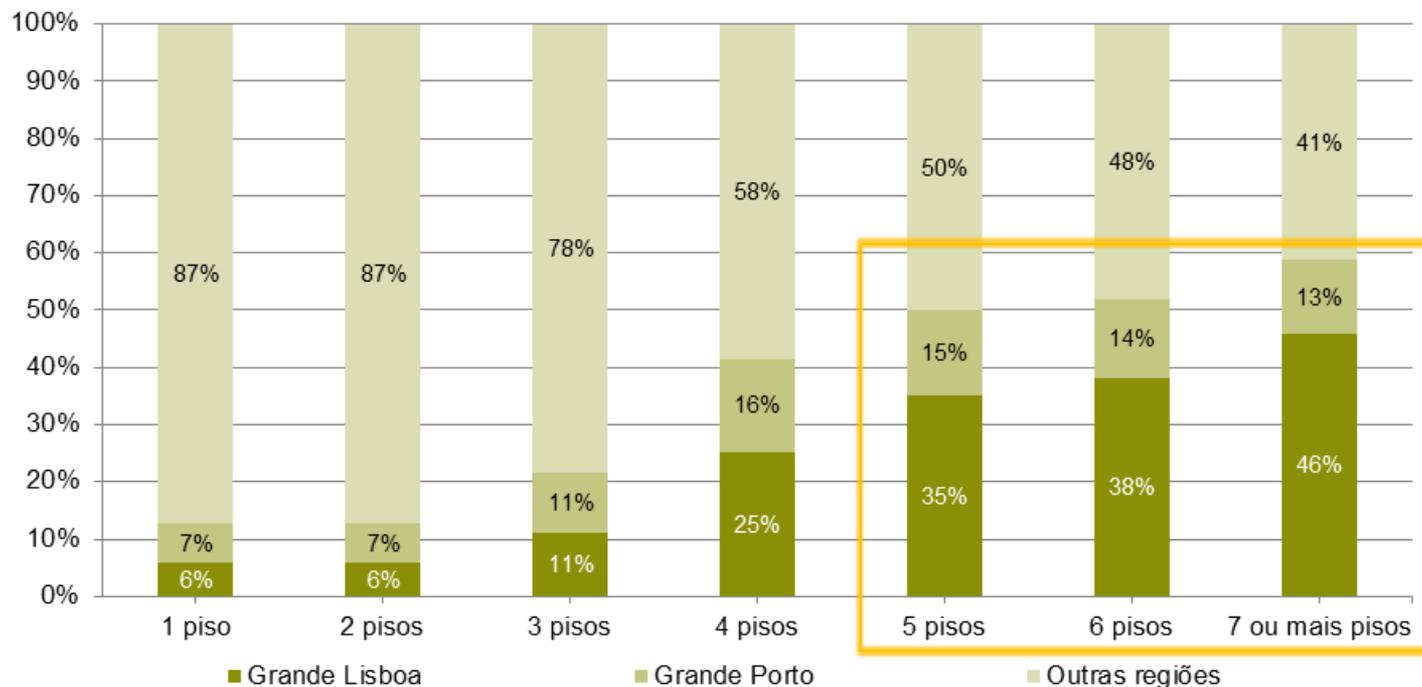
Apenas em cinco regiões a proporção de edifícios com um ou dois pisos é inferior a **80%**

Distribuição de edifícios clássicos segundo o número de pisos do edifício, por NUTS III, 2011  
(Fonte: INE, Censos 2011)

### 3. Número de pisos – Distribuição regional

Cerca de metade dos edifícios com **5 ou mais pisos** estão localizados na Grande Lisboa e no Grande Porto.

**39%** na Grande Lisboa  
**14%** no Grande Porto



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)

## 4.1 características construtivas

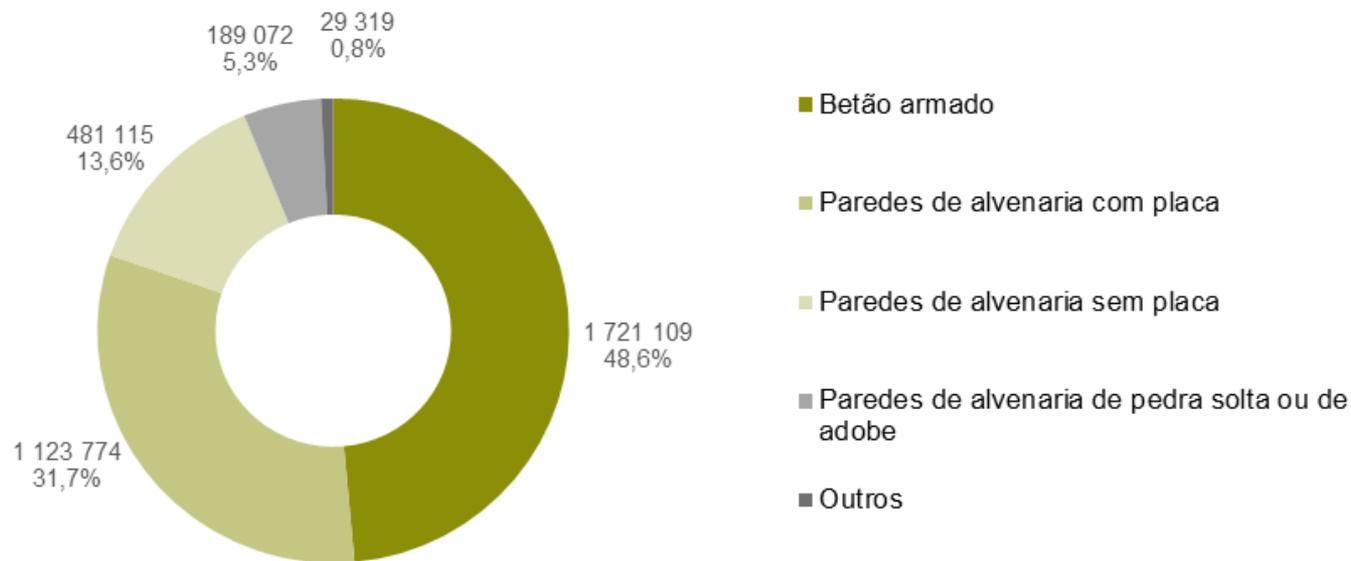
### Estrutura



## 4.1 Estrutura

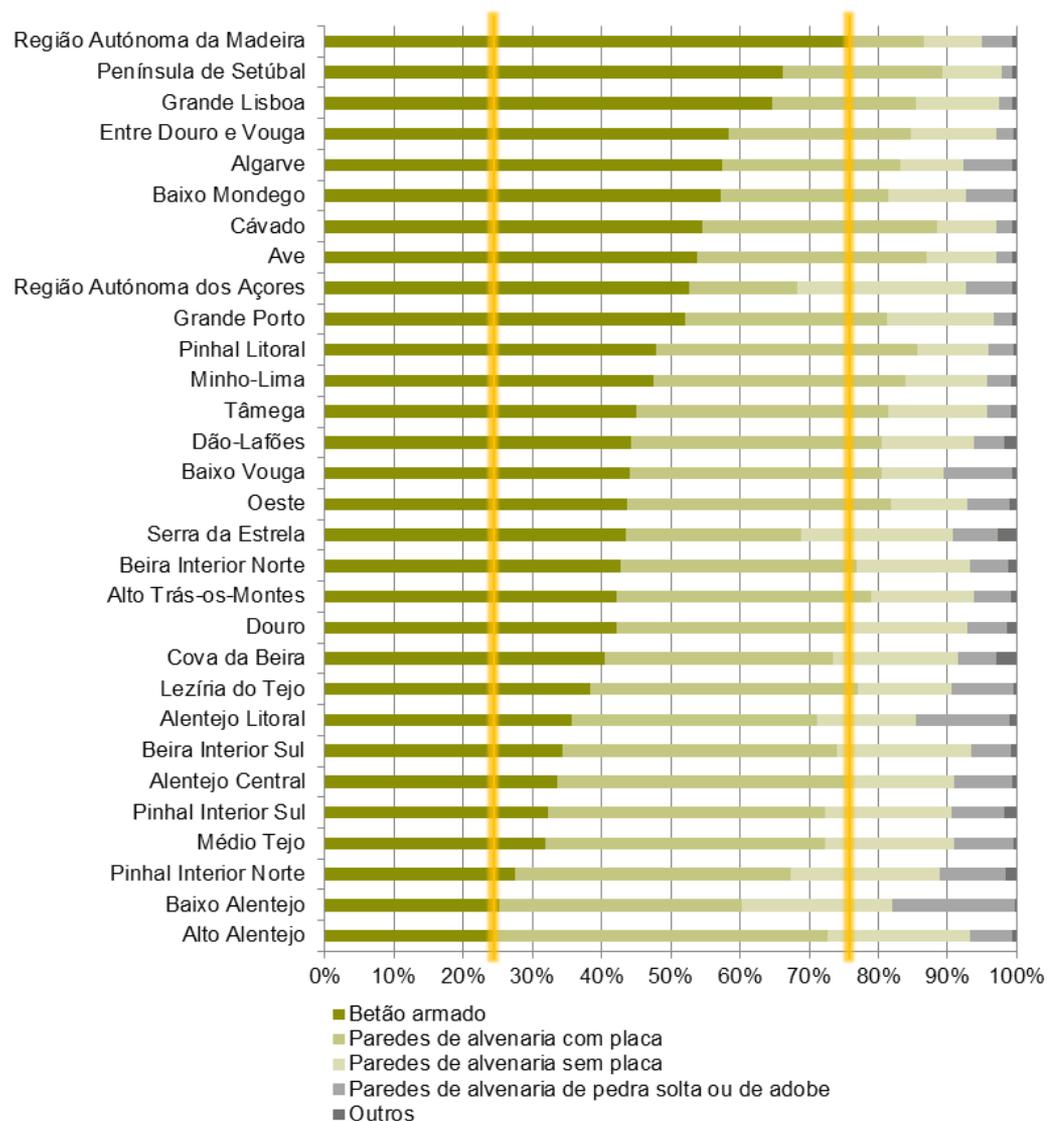
Predominam os edifícios com estrutura de **betão armado** ou **paredes de alvenaria com placa**.

**49%** betão armado  
**32%** paredes de alvenaria com placa



Número de edifícios clássicos segundo o tipo de estrutura de construção, 2011  
(Fonte: INE, Censos 2011)

## 4.1 Estrutura – Distribuição regional



Verifica-se uma acentuada variação regional do peso dos edifícios com estrutura em betão armado.

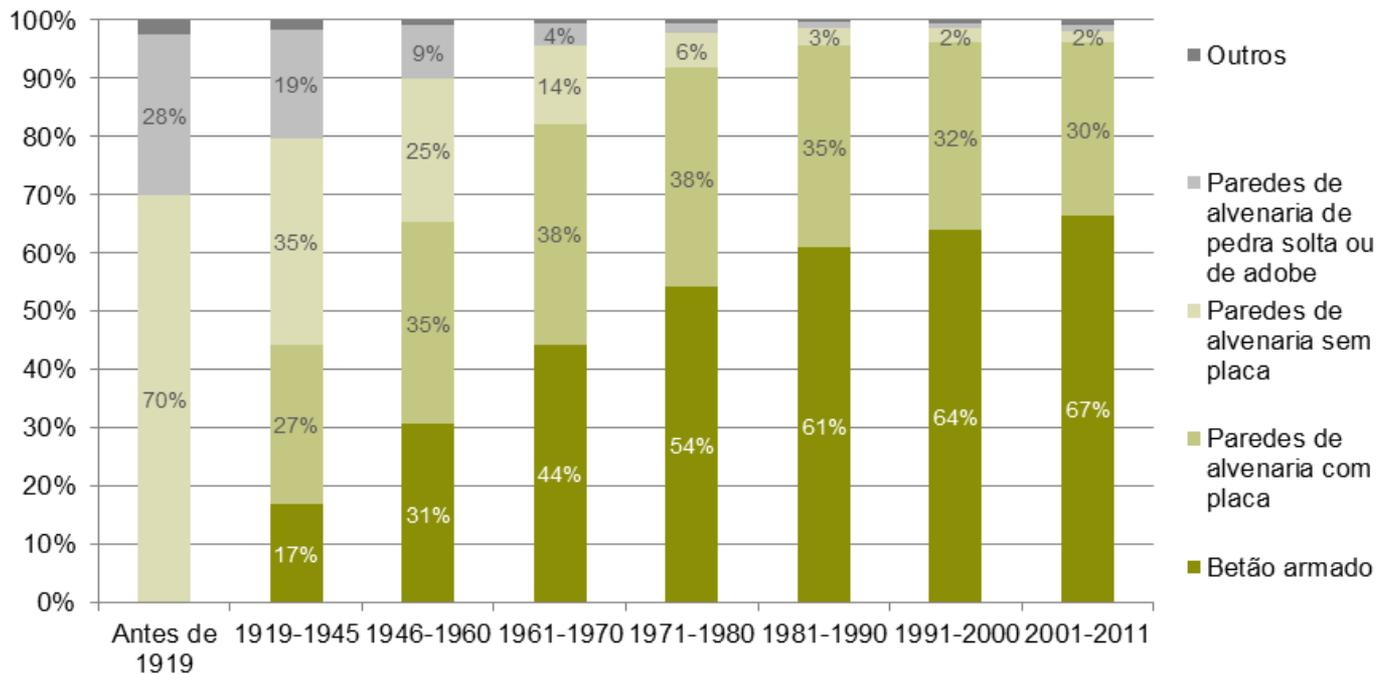
Proporção varia entre **25%** e **76%**

Distribuição de edifícios clássicos segundo o tipo de estrutura de construção, por NUTS III, 2011  
(Fonte: INE, Censos 2011)

## 4.1 Estrutura – Por época de construção

Verifica-se um aumento progressivo da estrutura de **betão armado** nos edifícios de construção mais recente.

Aumenta de  
**17 %** para **67%**



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

(Fonte: INE, Censos 2011)

## 4.2 características construtivas

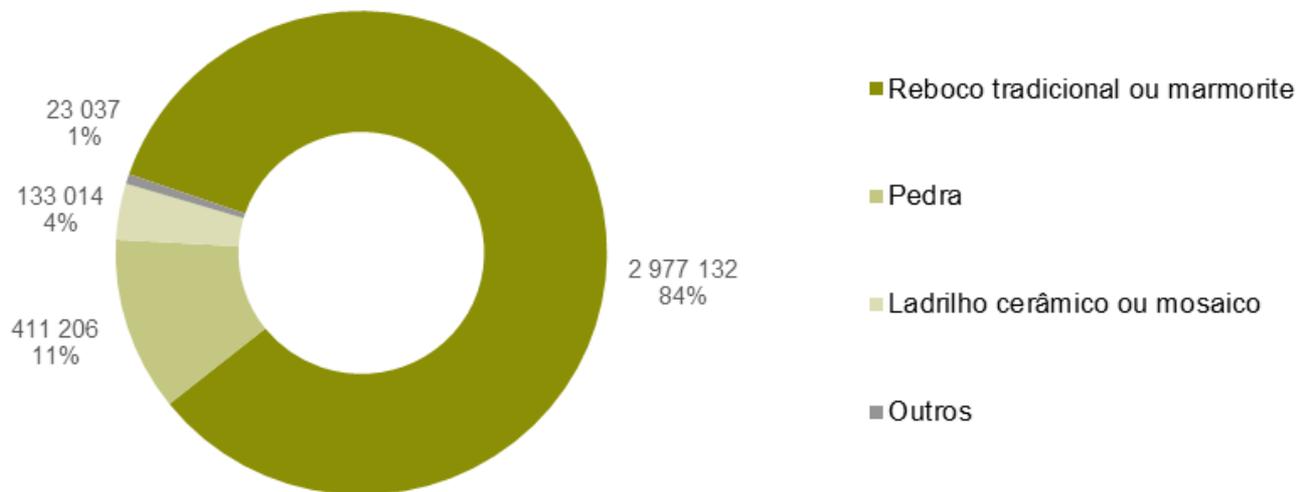
### Revestimento exterior das paredes



## 4.2 Revestimento exterior das paredes

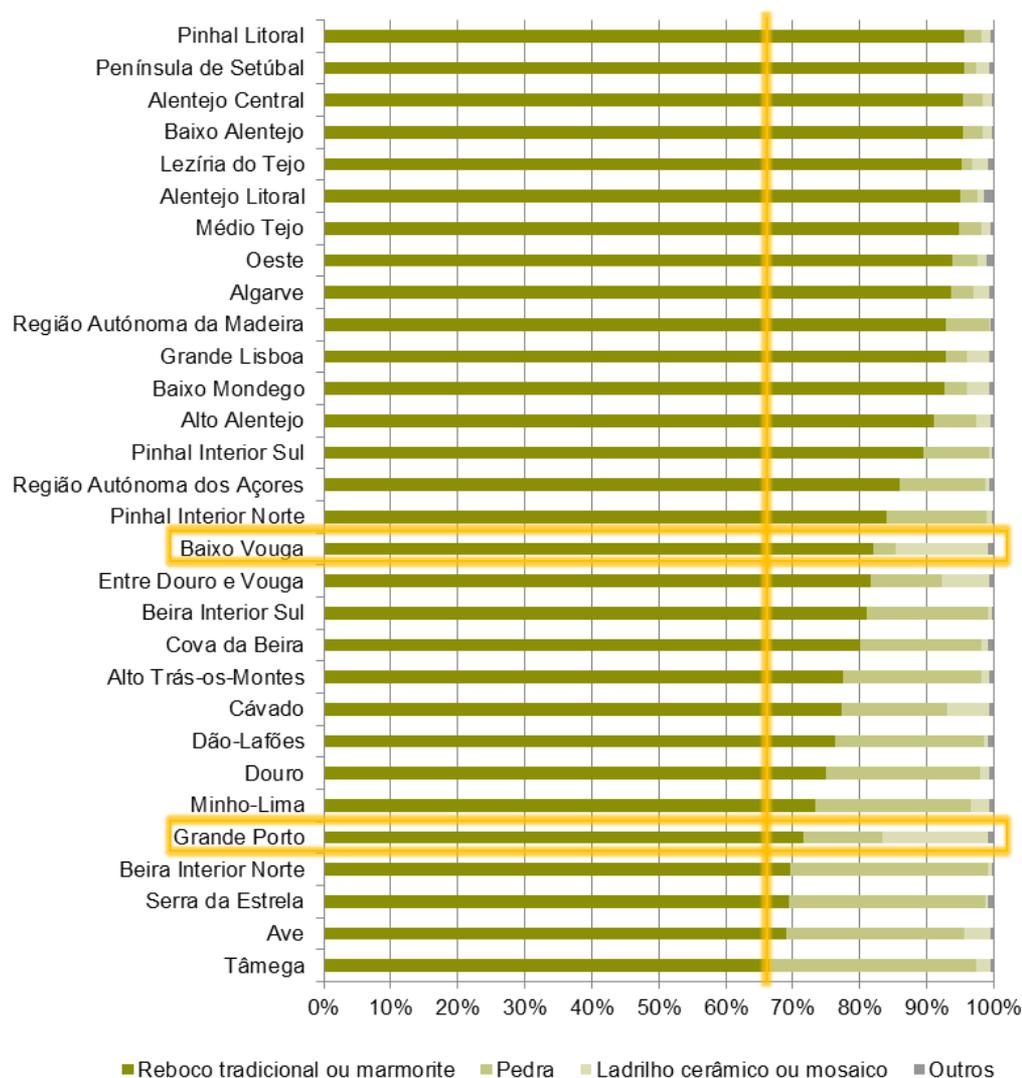
A grande maioria dos edifícios tem revestimento exterior das paredes em **reboco tradicional ou marmorite**.

**84%** reboco tradicional ou marmorite  
ou marmorite  
**11%** em pedra



Número de edifícios clássicos segundo o tipo de revestimento exterior das paredes, 2011  
(Fonte: INE, Censos 2011)

## 4.2 Revestimento exterior das paredes – Distribuição regional



Em todas as regiões do País, mais de dois terços dos edifícios tem revestimento exterior das paredes em **reboco tradicional ou marmorite**.

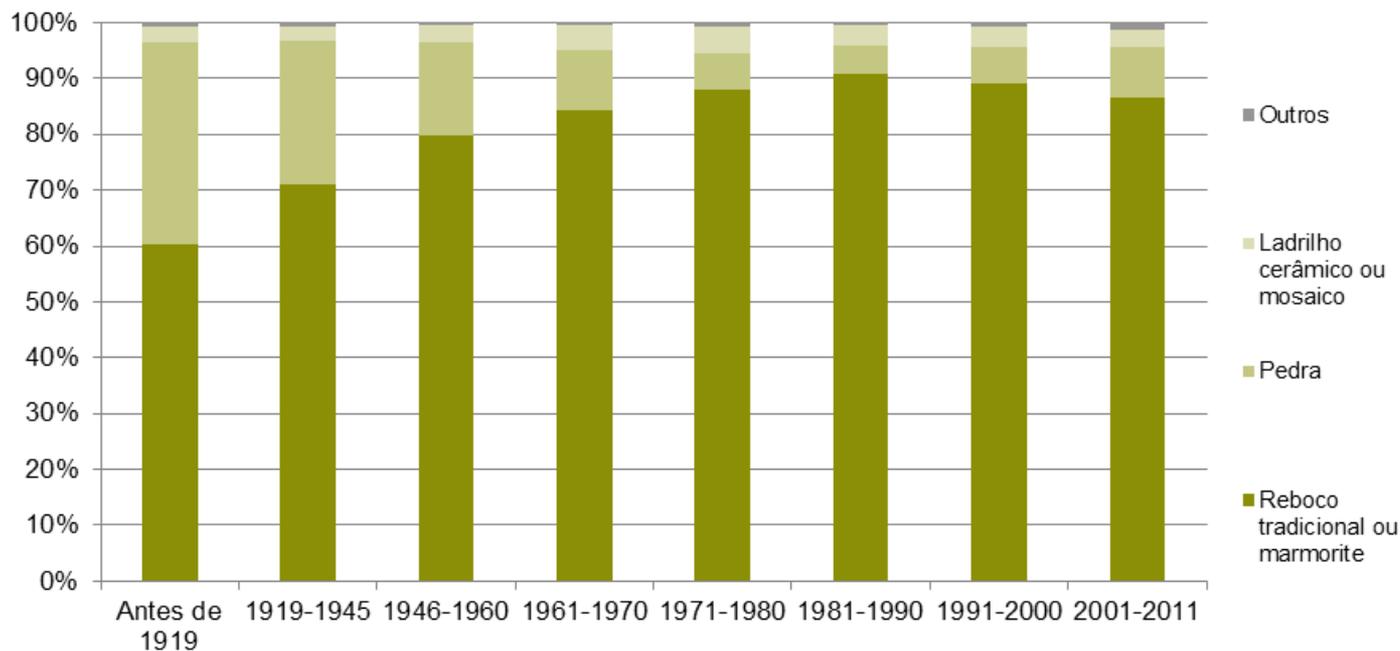
Duas regiões destacam-se por possuírem uma proporção de edifícios com revestimento exterior em **ladrilho cerâmico ou mosaico** de aproximadamente 15%

Distribuição de edifícios clássicos segundo o tipo de revestimento exterior das paredes, por NUTS III, 2011  
(Fonte: INE, Censos 2011)

## 4.2 Revestimento exterior das paredes – Por época de construção

Verifica-se um aumento progressivo do **reboco tradicional ou marmorite** nos edifícios construídos até 1990, e uma estabilização nas décadas seguintes.

Aumenta de  
**60%** para **91%**



Distribuição de edifícios clássicos segundo o tipo de revestimento exterior das paredes, por época de construção do edifício, 2011  
(Fonte: INE, Censos 2011)

## 4.3 características construtivas

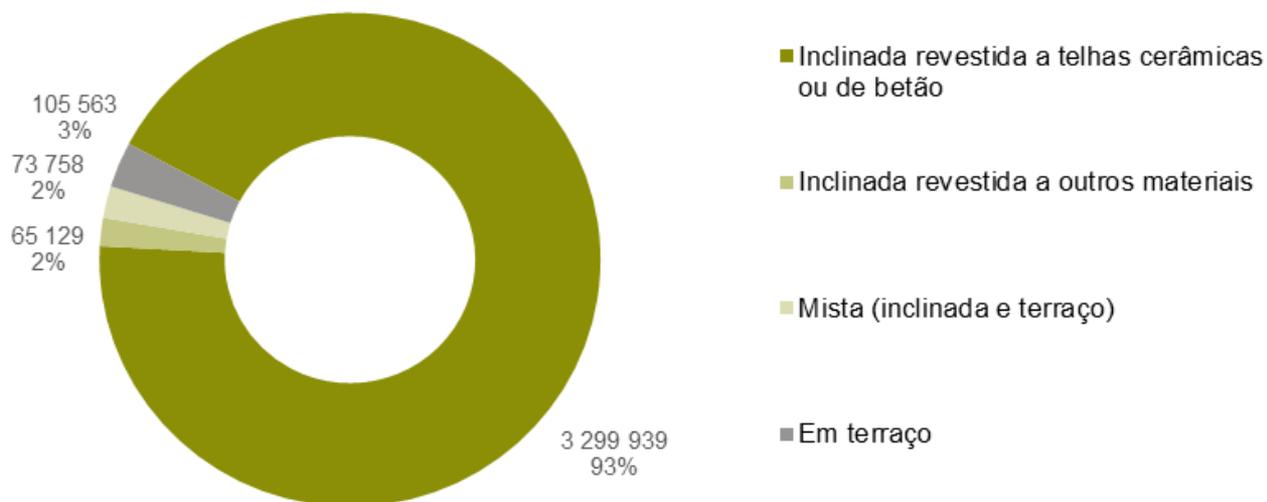
### Cobertura



## 4.3 Cobertura

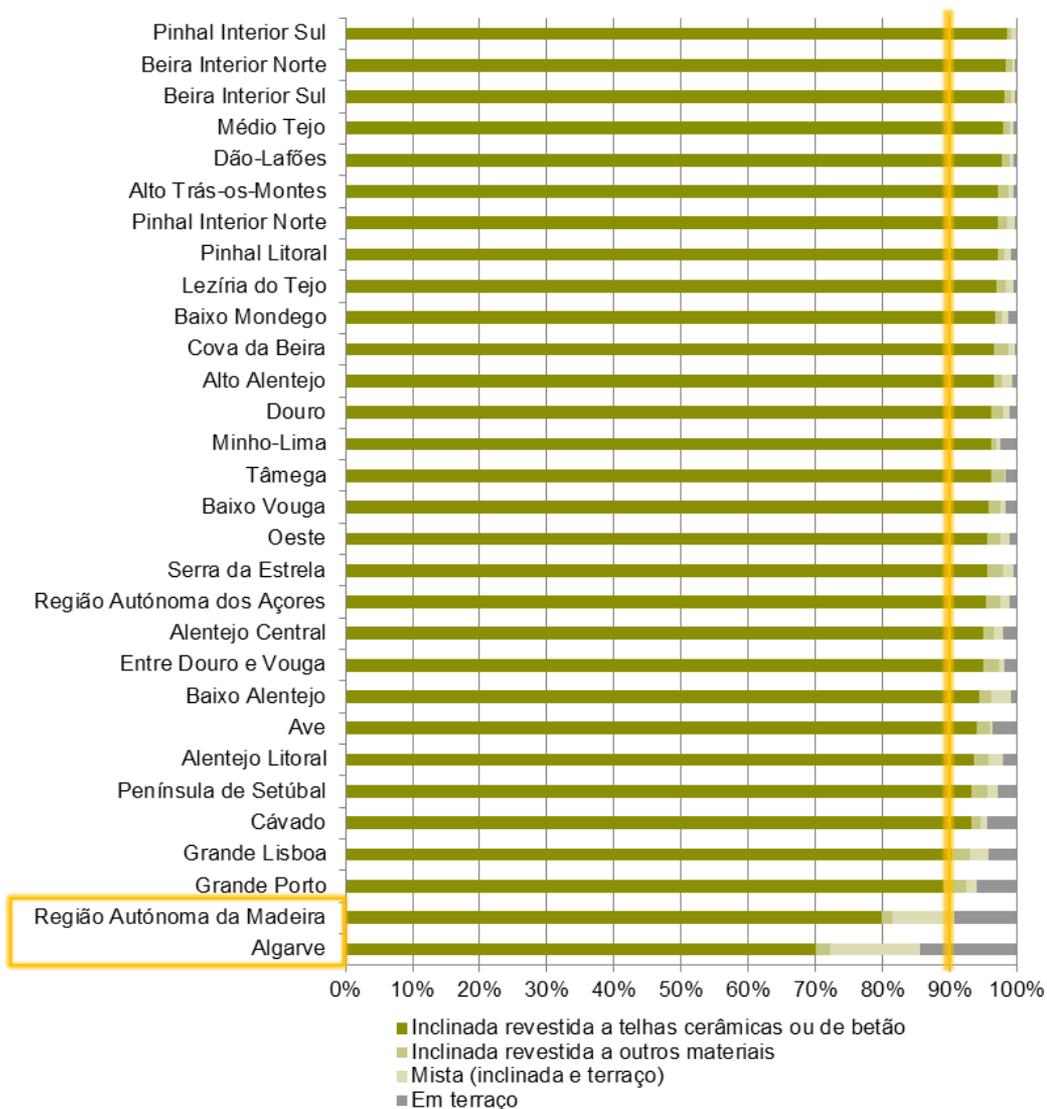
A grande maioria dos edifícios tem **cobertura inclinada revestida a telha** (cerâmica ou de betão).

**93%** dos edifícios com cobertura inclinada revestida a telha (cerâmica ou de betão)



Número de edifícios clássicos segundo o tipo de cobertura, 2011  
(Fonte: INE, Censos 2011)

## 4.3 Cobertura – Distribuição regional



Os edifícios com **cobertura inclinada revestida a telha** representam a grande maioria dos edifícios em todas as regiões do País.

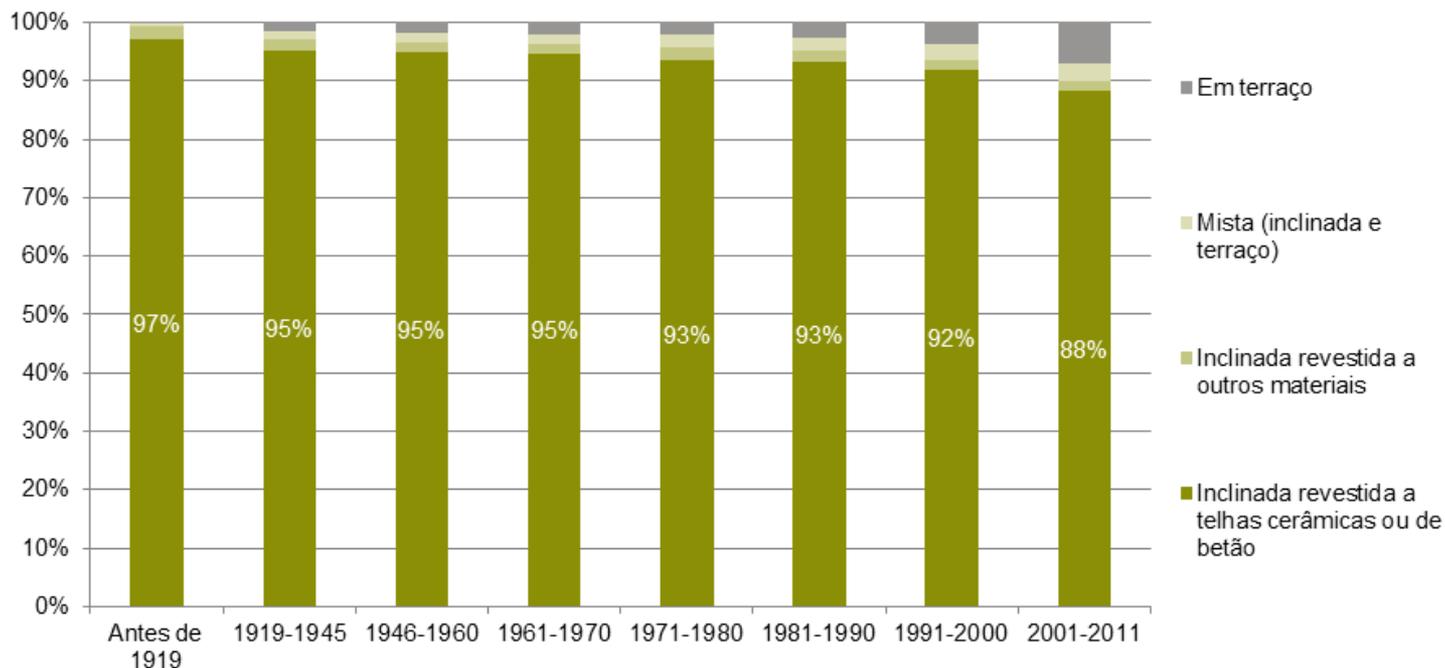
Apenas em duas regiões a proporção de edifícios com cobertura inclinada revestida a telha é inferior a **90%**

Distribuição de edifícios clássicos segundo o tipo de cobertura, por NUTS III, 2011  
(Fonte: INE, Censos 2011)

## 4.3 Cobertura – Por época de construção

O peso dos edifícios com **cobertura inclinada revestida a telha** diminui nos edifícios de construção mais recente

Proporção de edifícios com cobertura inclinada revestida a telha diminui de **97%** para **88%**



Distribuição de edifícios clássicos segundo tipo de cobertura, por época de construção do edifício, 2011  
(Fonte: INE, Censos 2011)

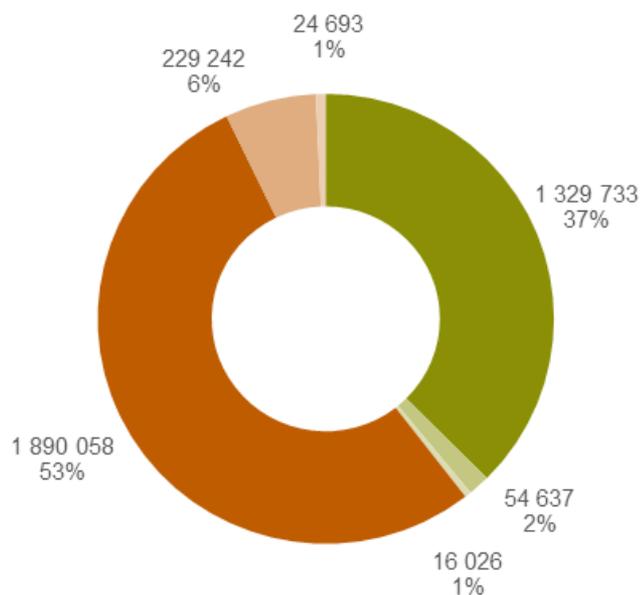
## 5. Condições de acessibilidade dos edifícios



## 5. Condições de acessibilidade dos edifícios

Mais de metade dos edifícios **não é acessível** a pessoas em cadeira de rodas.

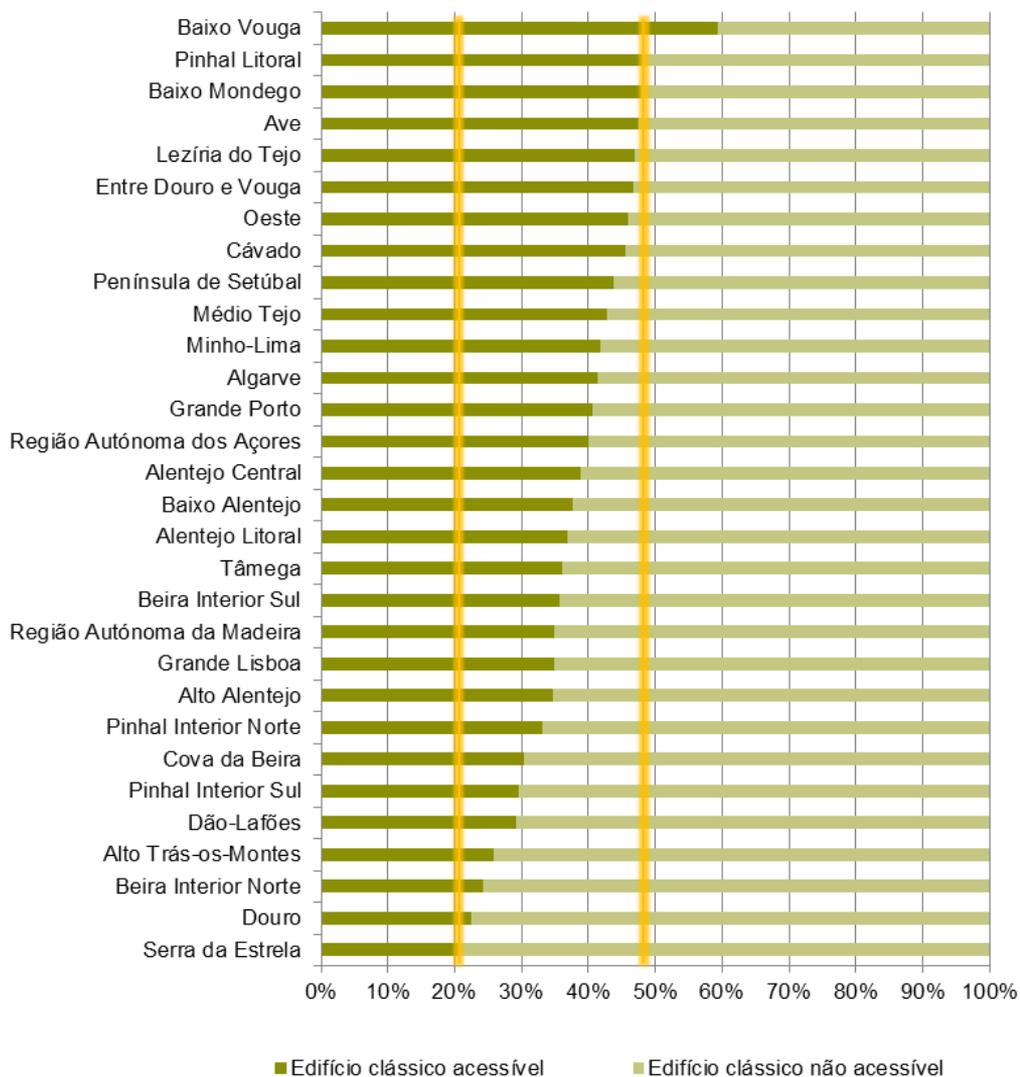
Edifícios acessíveis - Com entrada acessível e, no caso dos edifícios com 3 ou mais alojamentos familiares, com espaços comuns acessíveis até à entrada dos alojamentos



- Acessível - Edifício clássico, construído para possuir 1 ou 2 alojamentos familiares
- Acessível - Edifício clássico, construído para possuir 3 ou mais alojamentos familiares
- Acessível - Edifício clássico de outro tipo
- Não acessível - Edifício clássico, construído para possuir 1 ou 2 alojamentos familiares
- Não acessível - Edifício clássico, construído para possuir 3 ou mais alojamentos familiares
- Não acessível - Edifício clássico de outro tipo

Número de edifícios clássicos segundo a acessibilidade, por tipo de edifício, 2011  
(Fonte: INE, Censos 2011)

## 5. Condições de acessibilidade dos edifícios – Distribuição regional



A proporção de edifícios **acessíveis** varia nas diferentes regiões do País.

Varia entre **21%** e **48%** (exceto no Baixo Vouga)

Distribuição de edifícios clássicos segundo a acessibilidade, por NUTS III, 2011  
(Fonte: INE, Censos 2011)

## 6. Estado de conservação



## 6. Estado de conservação

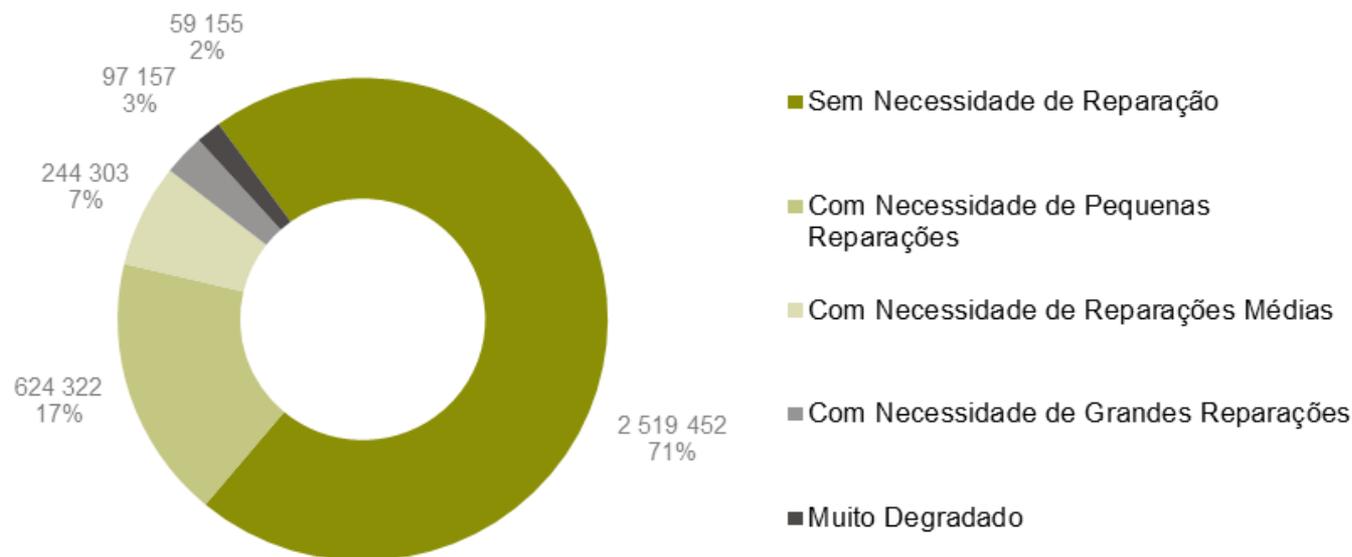
A maioria dos edifícios do País

**não necessita de reparação.**

Quase um terço dos edifícios

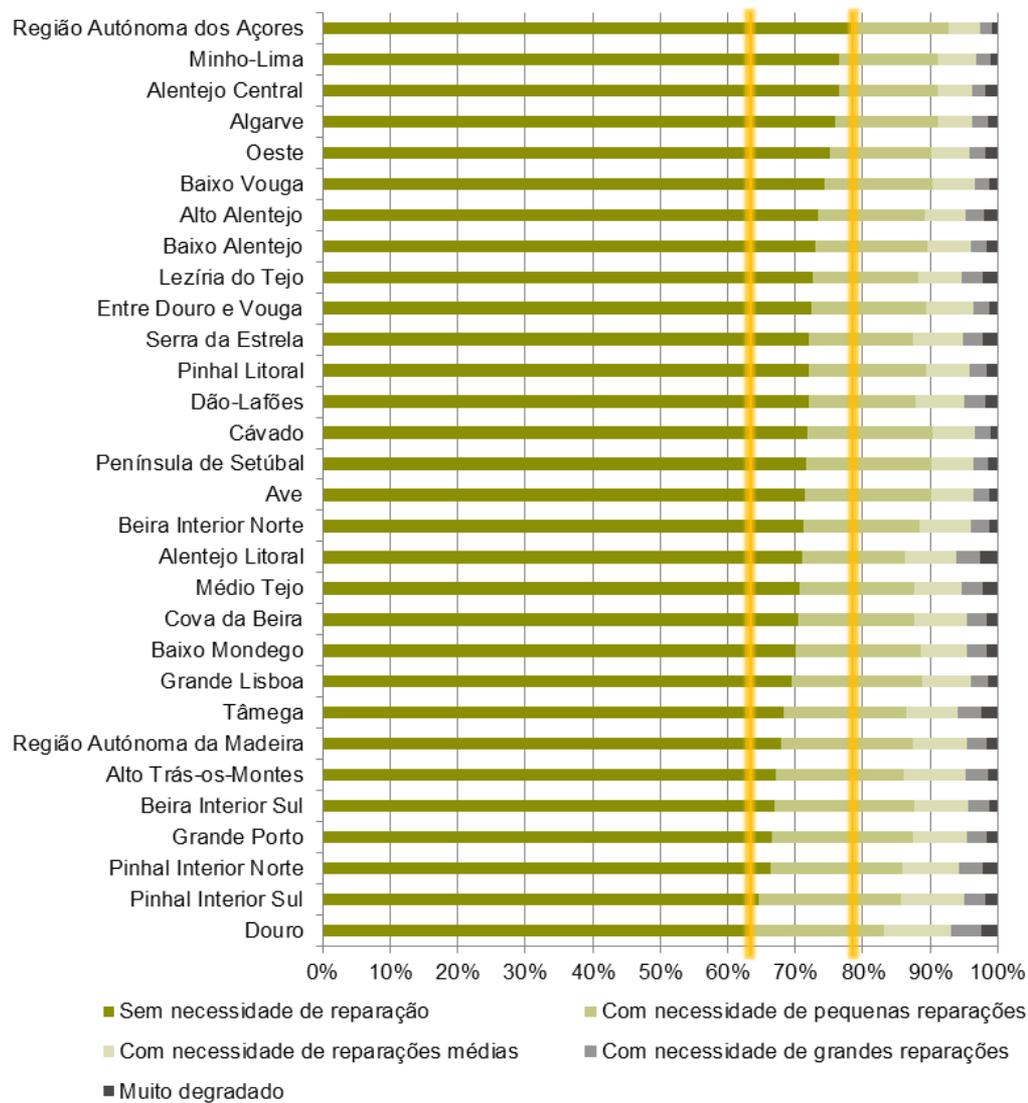
**necessita de algum tipo de intervenção.**

Inspeção visual exterior sobre o tipo de **reparações** necessárias devido à degradação da **estrutura, cobertura, paredes e caixilharia exteriores** do edifício



Número de edifícios clássicos segundo o estado de conservação, 2011  
(Fonte: INE, Censos 2011)

## 6. Estado de conservação – Distribuição regional



O estado de conservação dos edifícios **não varia substancialmente** nas diferentes regiões do País.

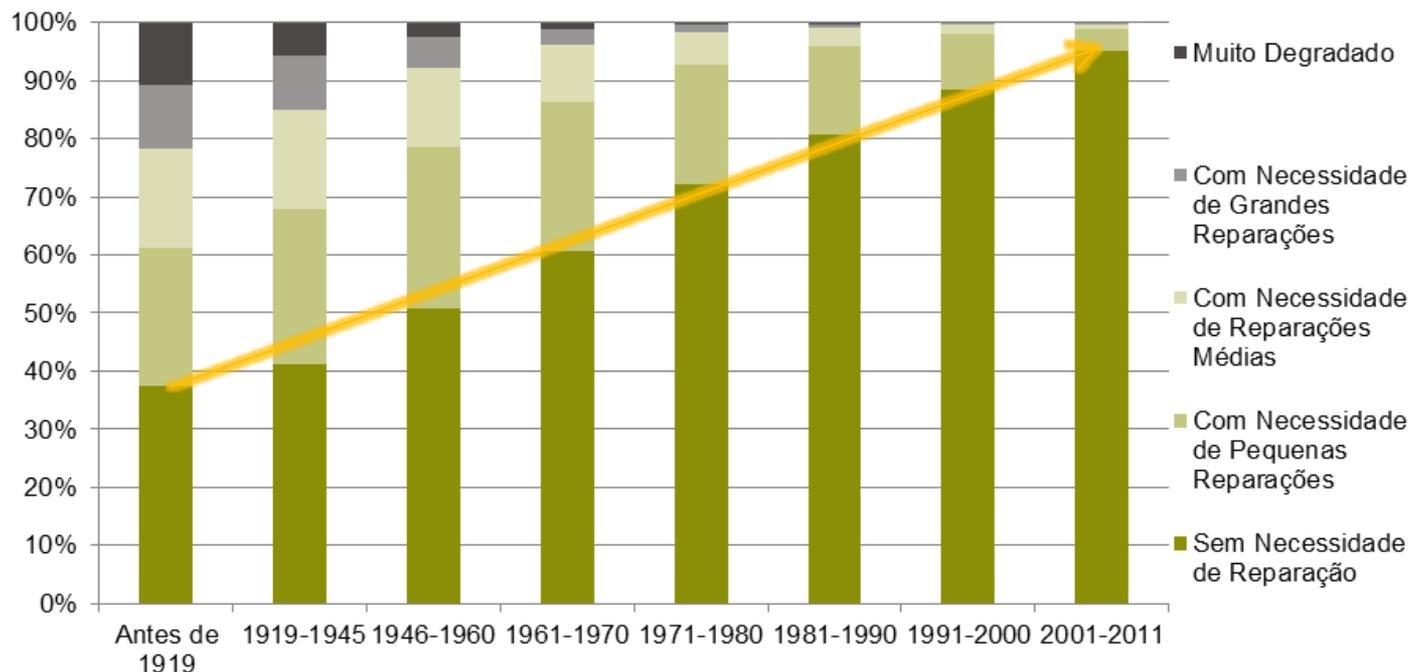
A proporção de edifícios sem necessidade de reparação varia entre **63%** e **79%**

Distribuição de edifícios clássicos segundo o estado de conservação, por NUTS III, 2011  
(Fonte: INE, Censos 2011)

## 6. Estado de conservação – Por época de construção

O estado de conservação **melhora** de forma acentuada **nos edifícios cuja construção é mais recente**.

A proporção de edifícios sem necessidade de reparação aumenta de **37%** para **95%**

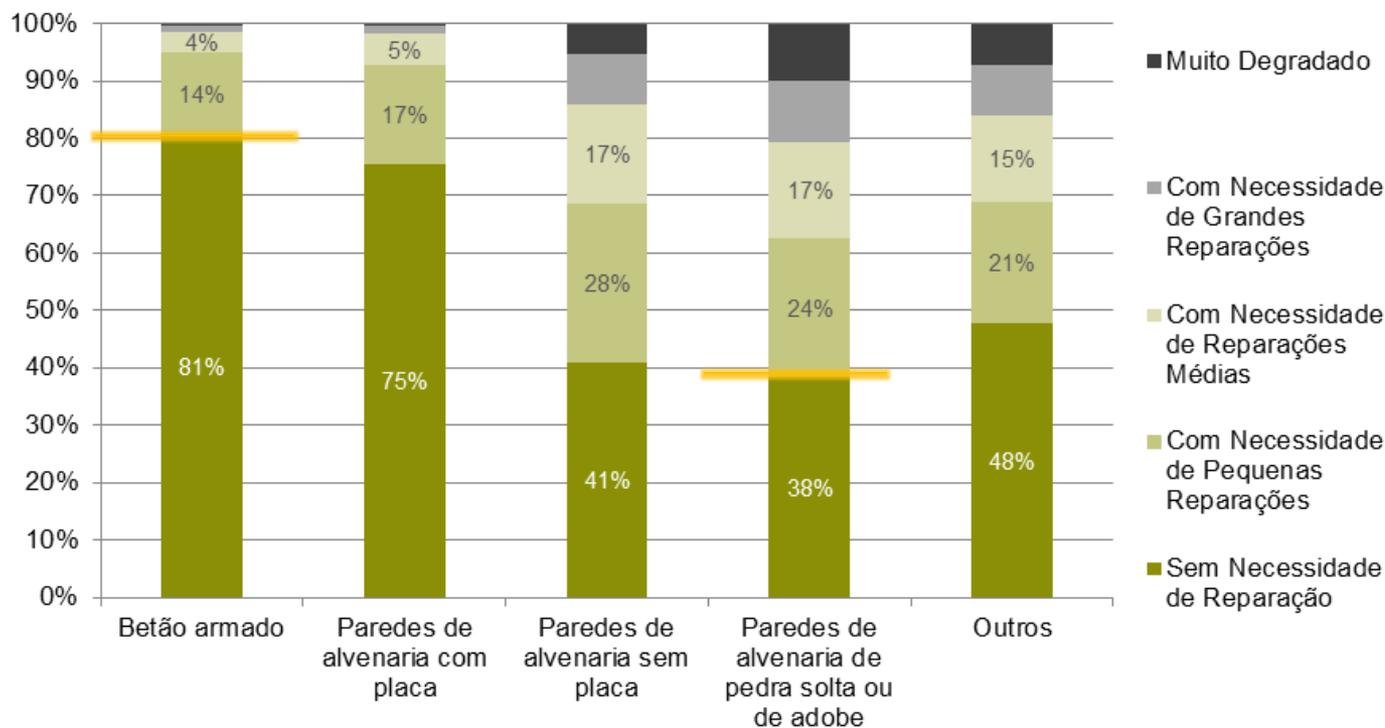


Distribuição de edifícios clássicos segundo o estado de conservação, por época de construção do edifício, 2011  
(Fonte: INE, Censos 2011)

## 6. Estado de conservação – Por tipo de estrutura

Os edifícios com **estrutura de betão armado** e em **paredes de alvenaria com placa** apresentam melhor estado de conservação.

Edifícios sem necessidade de reparação:  
**81%** em betão armado  
**38%** em paredes de alvenaria de pedra solta ou de adobe



Distribuição de edifícios clássicos segundo o estado de conservação, por tipo de estrutura do edifício, 2011  
(Fonte: INE, Censos 2011)



# Síntese

	Índice de envelhecim.	Número de alojamentos dos edifícios	Número de pisos	Estrutura	Revestim. das paredes	Cobertura	Acessibilidade	Estado de conservação
Minho-Lima								
Cávado								
Ave								
Grande Porto								
Tâmega								
Entre Douro e Vouga								
Douro								
Alto Trás-os-Montes								
Baixo Vouga								
Baixo Mondego								
Pinhal Litoral								
Pinhal Interior Norte								
Dão-Lafões								
Pinhal Interior Sul								
Serra da Estrela								
Beira Interior Norte								
Beira Interior Sul								
Cova da Beira								
Oeste								
Médio Tejo								
Grande Lisboa								
Península de Setúbal								
Alentejo Litoral								
Alto Alentejo								
Alentejo Central								
Baixo Alentejo								
Lezíria do Tejo								
Algarve								
Região Autónoma dos Açores								
Região Autónoma da Madeira								

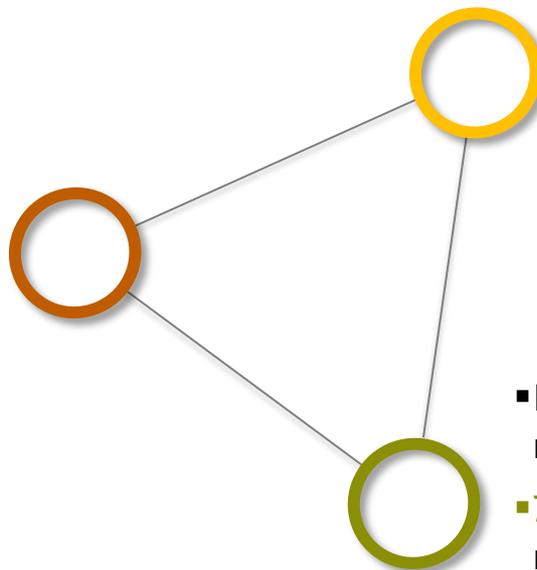
  

	1 Alojamento	1 ou 2 pisos	Betão armado	Reboco tradicional ou marmorite	Inclinada revestida a telha cerâmica ou de betão	Edifícios acessíveis	Sem necessidade de reparação
	<175	<80%	<80%	<50%	<85%	<94%	<35%
	>=175	>=80%	>=80%	>=50%	>=85%	>=94%	>=35%

- Na análise do conjunto dos indicadores por NUTS III não se detetam **padrões regionais** claros
- A Grande Lisboa e o Grande Porto são as regiões que apresentam **maiores diferenças do padrão nacional dominante**
- Alentejo com parque habitacional **envelhecido** mas **bem conservado** no panorama nacional

# Síntese

- **Um milhão de edifícios** necessita de intervenção.
- Edifícios em pior estado de conservação:
  - são **anteriores a 1960**
  - têm estrutura em **paredes de alvenaria sem placa, pedra solta** ou **adobe**
  - Maioria dos edifícios **não é acessível.**



- Maioria dos edifícios tem:
  - estrutura de **betão armado** ou em paredes de alvenaria com placa;
  - revestimento exterior das paredes em **reboco tradicional** ou **marmorite**;
  - cobertura **inclinada revestida a telha.**
- Estado de conservação dos edifícios **não varia substancialmente** nas diferentes regiões do País.
- Parque edificado habitacional é relativamente **recente**
- **71%** dos edifícios não necessita de reparação.
- A grande maioria dos edifícios tinha apenas **um alojamento** e é de **baixa altura.**



Muito obrigado pela atenção

O autor agradece reconhecido os contributos de António Santos, António Vilhena, Bárbara Veloso, Cristina Neves, Delta Silva, Paulo Machado e Vitor Campos