

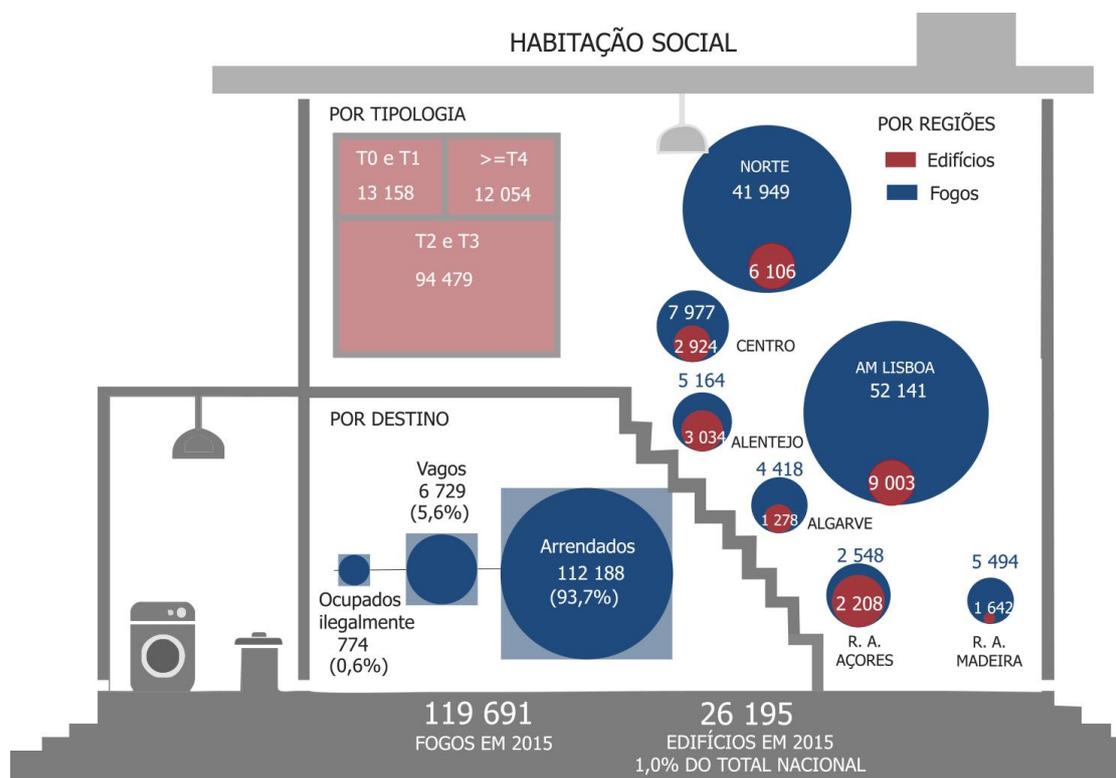
Caracterização da Habitação Social em Portugal
2015

120 mil fogos de habitação social em 2015, com uma renda média mensal de 56 euros

Principais resultados do Inquérito à Caracterização da Habitação Social relativo a 2015:

- Existiam em Portugal 120 mil fogos de habitação social inseridos em 26,2 mil edifícios;
- Existiam 1 157 fogos de habitação social por 100 mil habitantes;
- A habitação social representava 2% do parque habitacional total (fogos);
- A renda média mensal foi de 56€. Os contratos celebrados em 2015 (ao abrigo do novo regime de arrendamento apoiado) apresentam valores de renda médios mensais (113€) superiores aos dos restantes regimes;
- Registaram-se 19,8 mil pedidos de habitação social;
- O saldo entre receitas e despesas de habitação social foi positivo (+14,8 milhões de euros).

Figura 1: Retrato da habitação social em Portugal - 2015



Fonte: Inquérito à Caracterização da Habitação Social

Divulga-se neste destaque a edição do Inquérito à Caracterização da Habitação Social relativa a 2015. Esta edição incorporou pela primeira vez a informação das Misericórdias respeitante a 1 290 fogos (1,1% do total). Excluindo a informação dessas entidades, o número de fogos de habitação social manteve-se praticamente inalterado face ao apurado na edição anterior deste inquérito relativa a 2012 (+67 fogos, correspondendo a +0,1%).

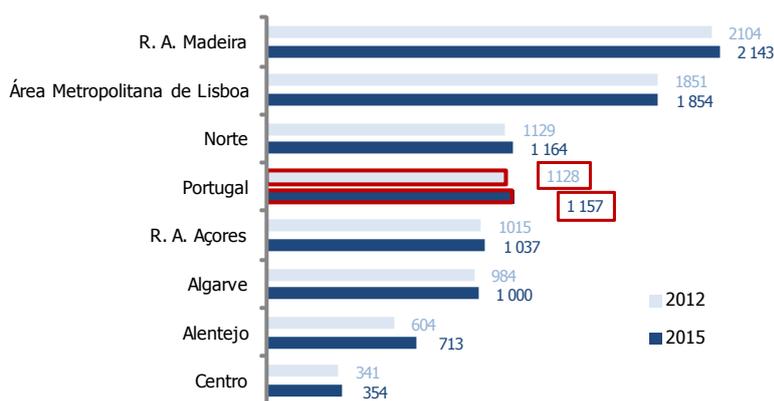
Os resultados apurados para 2015 revelaram a existência de cerca de 120 mil fogos de habitação social pertencentes aos municípios e a outras entidades proprietárias e gestoras de habitação social. Estes fogos estavam distribuídos por 26,2 mil edifícios.

O número de fogos vagos ou ocupados ilegalmente representaram 5,6% e 0,6% do total, pesos superiores aos apurados para 2012 (4,1% e 0,4%, respetivamente). O número de fogos arrendados reduziu-se 0,8% face ao apurado para 2012.

Em 2015 foram registados 19,8 mil pedidos de habitação, principalmente concentrados na Área Metropolitana de Lisboa (44,6%). Na edição anterior foram apurados 25,6 mil pedidos, metade dos quais na Área Metropolitana de Lisboa.

Tendo por base as estimativas da população residente, em 2015 existiam 1 157 fogos de habitação social por 100 mil habitantes e 1 fogo de habitação social por 50 fogos residenciais. A Região Autónoma da Madeira registou o maior número de fogos de habitação social por 100 mil habitantes (2 143), por oposição à região Centro (354 fogos/100 mil habitantes).

Figura 2: Número de fogos de habitação social por 100 mil habitantes, por NUTS II – 2012 e 2015



Fonte: Inquérito à Caracterização da Habitação Social

A maior parte dos edifícios de habitação social existentes em 2015 (50,7%) possuía 2 ou mais alojamentos, conduzindo a um rácio de 4,6 fogos por edifício.

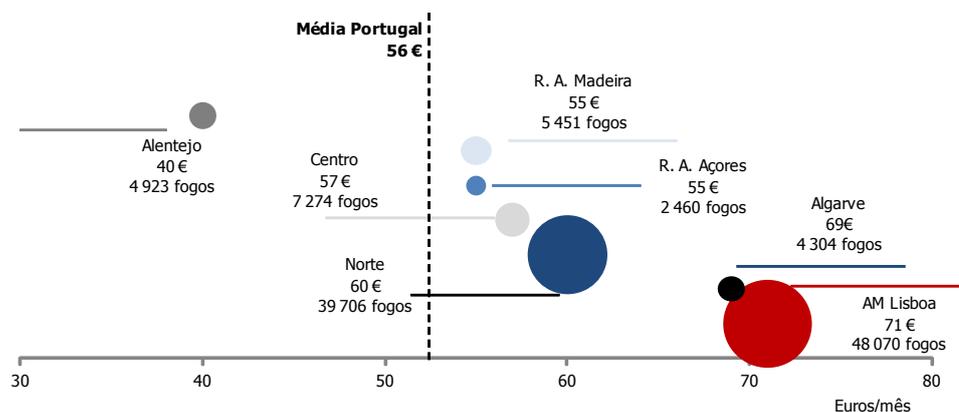
No que respeita às características dos fogos, verificou-se que na sua maioria (peso de 78,9%) correspondiam a tipologias T2 e T3. Os fogos de habitação social de maiores dimensões (T2 e superior) têm vindo a aumentar, por oposição aos fogos do tipo T0 e T1. Destaca-se, neste âmbito, a Região Autónoma dos Açores com maior percentagem de fogos de habitação social de tipologia T4 ou superior (peso de 19,9%), por oposição à região Centro que apresenta o menor valor (7,7%).

A renda média mensal praticada no âmbito da habitação social em 2015 foi 56€. Os novos contratos celebrados em 2015, no âmbito do novo regime de arrendamento apoiado, apresentam valores de renda médios (113€) superiores aos de contratos celebrados em anos anteriores e em regimes distintos (à exceção do regime de renda livre que apresenta o maior valor médio: 154€).

O valor médio mais elevado foi registado na Área Metropolitana de Lisboa (71€), seguindo-se a região do Algarve (69€). Foi na região do Alentejo que se verificou o valor mais baixo de renda média em 2015 (40€).

Em termos de regime de arrendamento, em 2015 prevaleceu o regime de renda apoiada (51,6%), seguindo-se o regime de renda social (24,9%). As alterações na legislação, nomeadamente no estabelecimento do novo regime de arrendamento apoiado para habitação (que entrou em vigor em 1 de março de 2015), consubstanciaram-se numa transição das rendas do regime de renda social para o regime de arrendamento apoiado. Assim, em 2015 foram já celebrados 22 020 (19,6%) contratos no regime de arrendamento apoiado.

Figura 3: Renda média mensal de habitação social e número total de fogos arrendados, por NUTS II – 2015



Fonte: Inquérito à Caracterização da Habitação Social

Nota: O nº de fogos por NUTS II corresponde ao nº de fogos com contratos de arrendamento

Considerando a cobrança de rendas e a venda de fogos, as receitas do parque de habitação social totalizaram, em 2015, cerca de 73 milhões de euros.

As despesas associadas ao parque de habitação social, relacionadas com obras de conservação e reabilitação e os encargos fixos¹, totalizaram, em 2015, cerca de 58 milhões de euros.

O saldo entre receitas e despesas foi assim positivo em 2015 (+14,8 milhões de euros), destacando-se a Área Metropolitana de Lisboa com o maior saldo positivo (+9,9 milhões de euros) e a região do Algarve com o maior saldo negativo (-1,7 milhões de euros).

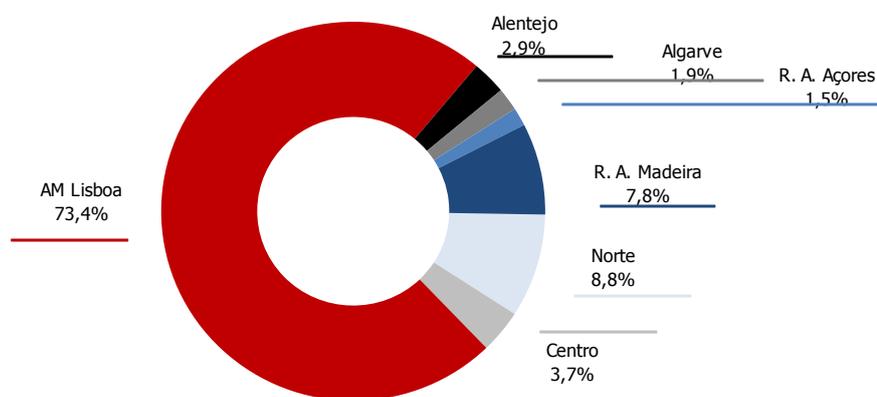
Figura 4: Receitas e despesas com o parque de habitação social, por NUTS II - 2015

Região (NUTS II)	Receita		Despesa efetuada em obras de conservação e/ou reabilitação	Valor dos encargos fixos
	das rendas cobradas	da venda de fogos		
Portugal (2012)	66 318	14 690	47 899	8 936
Portugal (2015)	68 092	4 909	47 830	10 345
Norte	24 155	550	18 956	2701
Centro	3 199	214	1 125	408
Área Metropolitana de Lisboa	31827	3689	20 871	4834
Alentejo	2 643	387	1051	798
Algarve	2 219	68	3 534	444
R. A. Açores	731	0	105	161
R. A. Madeira	3 317	0	189	999

Fonte: Inquérito à Caracterização da Habitação Social

Em 2015 as rendas cobradas representaram 73,8% das rendas previstas (quando em 2012 a receita cobrada foi ligeiramente superior à prevista). O valor acumulado de rendas em dívida² atingiu em 2015 cerca de 80 milhões de euros, ultrapassando o valor das rendas cobradas no ano. Destaque para a Área Metropolitana de Lisboa que concentrou 73,4% das rendas em dívida em 2015.

Figura 5: Distribuição do valor de rendas de habitação social em dívida, por NUTS II – 2015



Fonte: Inquérito à Caracterização da Habitação Social

Em 2015 foram realizadas obras de reabilitação num total de 9 437 fogos de habitação social. Em termos relativos, em 2015 os municípios e outras entidades proprietárias e gestoras de habitação social realizaram mais obras de reabilitação em fogos (7,9%) que na conservação em edifícios (7,7%), contrariamente ao registado em edições anteriores do inquérito. A região Norte foi a que registou maior número de edifícios (686) e de fogos (3 789) reabilitados e foi também a única em que a percentagem de edifícios sujeitos a obras de conservação (11,2%) foi superior à dos fogos reabilitados (9,0%).

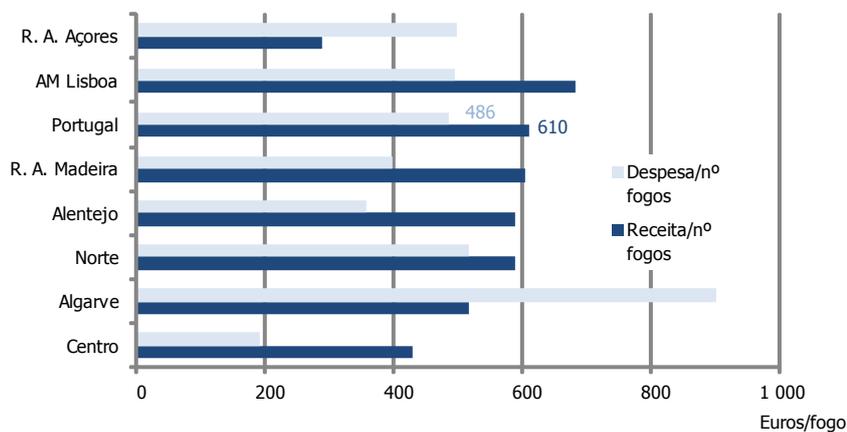
Figura 6: Número e proporção de edifícios e fogos de habitação social objeto de obras de conservação e reabilitação, por NUTS II – 2015

Região (NUTS II)	Edifícios que sofreram obras conservação		Fogos que foram objeto de reabilitação	
	N.º	%	N.º	%
Portugal (2012)	2 158	8,8%	5 247	4,4%
Portugal (2015)	2 019	7,7%	9 437	7,9%
Norte	686	11,2%	3 789	9,0%
Centro	273	9,3%	824	10,3%
Área Metropolitana de Lisboa	505	5,6%	3 031	5,8%
Alentejo	182	6,0%	376	7,3%
Algarve	140	11,0%	807	18,3%
R. A. Açores	162	7,3%	247	9,7%
R. A. Madeira	71	4,3%	363	6,6%

Fonte: Inquérito à Caracterização da Habitação Social

Em 2015 a receita média por fogo⁴, considerando as rendas cobradas e a venda de fogos, foi 610 euros. A despesa média por fogo, considerando as despesas com obras e os encargos fixos, foi 486 euros. A Área Metropolitana de Lisboa registou a maior receita média por fogo (681 euros), principalmente devido às receitas de cobrança de rendas. A região do Algarve registou o maior valor médio de despesa por fogo (900 euros).

Figura 7: Receita e despesa média por fogo de habitação social, por NUTS II – 2015



Fonte: Inquérito à Caracterização da Habitação Social

Notas Explicativas

Notas no texto

¹Inclui os seguros, condomínios, consumos de eletricidade e água e outros encargos fixos.

²Corresponde ao valor em dívida a 31/12/2015. Inclui o valor das rendas em dívida de 2015 e de anos anteriores.

³Inclui fogos atribuídos por venda.

Contexto da operação estatística

O INE realizou a quarta edição do Inquérito à Caracterização da Habitação Social (ICHS) em 2015. Esta operação estatística resulta da colaboração com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU). O inquérito foi reestruturado para a referida edição resultando na recolha de novas variáveis e no abandono de outras, nomeadamente decorrentes da entrada em vigor, em 1 de março de 2015, do novo regime de arrendamento apoiado para habitação (Decreto-Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro).

Este inquérito tem como objetivo a recolha e divulgação de informação de base para a caracterização do parque habitacional com vocação social em Portugal e destina-se a analisar a situação deste parque, por município.

A informação divulgada neste destaque resultou das respostas disponibilizadas por 308 municípios (apesar de alguns não possuírem habitação social), por 4 entidades proprietárias e gestoras de habitação social (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira E.P.E. e Secretaria Regional do Trabalho e da Solidariedade Social dos Açores) e pelas Misericórdias que detêm habitação social em Portugal.

Principais conceitos utilizados

Habitação social - Habitação a custos controlados que se destina a venda ou a arrendamento a agregados familiares de baixos recursos.

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.

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.

Tipologia do fogo - Classificação atribuída a cada fogo segundo o número de quartos de dormir e para cuja identificação se utiliza o símbolo Tx, sendo que x representa o número de quartos de dormir.

Obra de conservação - Obra destinada a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.

Reabilitação urbana - Intervenção integrada, sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e é modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas e espaços de utilização coletiva e de obras de reconstrução, alteração, conservação, construção ou ampliação dos edifícios.