

O PARQUE HABITACIONAL ANÁLISE E EVOLUÇÃO

2011-2021



Ficha Técnica

Título

O Parque Habitacional: Análise e Evolução – 2011-2021

Editores

Instituto Nacional de Estatística, I.P.
Av. António José de Almeida
1000-043 Lisboa
Portugal

Laboratório Nacional de Engenharia Civil, I.P.
Av. do Brasil, 101
1700-066 Lisboa
Portugal

www.ine.pt

www.lnec.pt

Presidente do Conselho Diretivo

Francisco Lima

Presidente do Conselho Diretivo

Laura Caldeira

Design e Composição

Instituto Nacional de Estatística, I.P.

Periodicidade

Monografia

Descritores

Indústria, energia e construção | Construção e habitação

Edição digital

ISBN 978-989-25-0707-1

 Apoio ao utilizador

218 440 695

Chamada para rede fixa nacional

© INE, I.P., Lisboa • Portugal, 2024

A informação estatística disponibilizada pelo INE pode ser usada de acordo com a Atribuição 4.0 Internacional (CC BY 4.0) da Creative Commons Attribution 4.0, devendo, contudo, ser claramente identificada a fonte da informação.



Nota introdutória

Nesta publicação apresenta-se uma caracterização do parque habitacional português no período 2011 a 2021. Os principais temas abordados são os seguintes:

- Evolução da população, famílias e alojamentos;
- Principais características dos edifícios e dos alojamentos;
- Forma de ocupação, regime de propriedade, entidade proprietária e encargos com a habitação;
- Estimativa das carências habitacionais e da disponibilidade de habitação;
- Necessidades de reabilitação e dinâmica de construção para habitação.

A análise incidiu sobretudo numa visão conjunta do país, embora para alguns indicadores se tenha optado pela sua desagregação por regiões NUTS III ou por município.

Os resultados do Recenseamento Geral da População e da Habitação relativos ao ano 2021 constituíram a principal fonte de informação utilizada. Para analisar a evolução do parque habitacional e da população foram também utilizados dados de Censos anteriores. Adicionalmente, para aprofundar temas específicos foram, ainda, utilizados dados estatísticos provenientes de outras fontes.

Esta publicação resultou de um estudo conjunto realizado pelo Instituto Nacional de Estatística, I.P. (INE) e pelo Laboratório Nacional de Engenharia Civil, I.P. (LNEC). Espera-se que os dados apresentados sejam úteis para informar a formulação das políticas públicas de habitação e reabilitação urbana, ou para orientar as opções dos agentes económicos que atuam no segmento da construção e da reabilitação de edifícios habitacionais.

Introductory note

This publication presents a characterization of the Portuguese housing stock for the period 2011 to 2021. The main topics covered are the following:

- Evolution of the population, households and dwellings;
- Main characteristics of buildings and dwellings;
- Form of occupation, property regime, ownership entity and housing costs;
- Estimate of housing needs and of housing availability;
- Renovation needs and construction dynamics for housing.

The analysis focused mainly on Portugal as a whole, although some indicators were break down by NUTS III or municipality.

The results of the Population and Housing Census for the year 2021 was the main source of information. To analyse the evolution of housing and population, data from previous censuses were used. Additionally, to further deepen specific topics, statistical data from other sources were also used.

This publication has been produced by Statistics Portugal (INE, I.P.) and the National Laboratory of Civil Engineering (LNEC, I.P.). It is expected that the data provided will serve as a valuable resource for the formulation of public policies on housing and urban regeneration, or for the decision-making process of the economic agents involved in the construction and renovation of residential buildings.

Sumário executivo

Introdução

Com vista a contribuir para o debate relativo aos desafios que o setor da habitação enfrenta - preços da habitação, acesso à habitação, dinamismo no mercado de arrendamento habitacional ou os ritmos observados na reabilitação de edifícios em diferentes territórios, entre outros - apresenta-se nesta publicação uma análise do parque habitacional português, num contexto em que a política de habitação e de reabilitação tem vindo a ganhar uma maior centralidade na sociedade. É dada particular atenção à situação do parque habitacional português, à luz dos resultados dos Censos 2021.

A análise incidiu sobretudo numa visão conjunta do país, embora para alguns indicadores se tenha optado pela sua desagregação por regiões NUTS III ou por município.

Para analisar a evolução do parque habitacional e da população foram também utilizados dados de Censos anteriores. Para aprofundar temas específicos foram, ainda, utilizados dados estatísticos provenientes de outras fontes.

Após o capítulo de introdução, a publicação está organizada em cinco capítulos nos quais são tratados os temas seguintes:

- Evolução da população, das famílias e dos alojamentos;
- Principais características físicas dos edifícios e dos alojamentos;
- Forma de ocupação, regime de propriedade, entidade proprietária e encargos com a habitação;
- Estimativa das carências habitacionais e da disponibilidade de habitação;
- Necessidades de reabilitação e dinâmica de construção para habitação.

De seguida apresenta-se uma síntese dos principais resultados obtidos em cada um dos capítulos.

Habitação no contexto das dinâmicas territoriais e demográficas

Nas últimas cinco décadas, a dinâmica demográfica de Portugal tem sido caracterizada por períodos de crescimento seguidos por desacelerações e até mesmo declínio populacional. Essa dinâmica foi influenciada por uma variedade de fatores económicos e sociais, com impacto no comportamento demográfico da população.

Entre 1970 e 2021, a população portuguesa registou um crescimento de 20,1%, equivalente a um aumento absoluto de cerca de 1,7 milhões de habitantes. Na última

década, Portugal enfrentou pela primeira vez, em 50 anos, uma diminuição da população. Entre 2011 e 2021, a população reduziu-se em 2,1%, correspondendo a um valor absoluto de menos 219 912 residentes, sendo este declínio populacional resultado do saldo natural negativo verificado na década e na medida em que o saldo migratório, ainda que ligeiramente positivo, não foi suficiente para inverter este decréscimo.

De acordo com os resultados dos Censos 2021, referenciados a 19 de abril, a população residente no país era de 10 343 066 pessoas.

A densidade populacional média do país, em 2021, era de 112,2 indivíduos por quilómetro quadrado, revelando significativas disparidades territoriais. Foram observadas densidades superiores à média nacional em 112 municípios, destacando-se as mais elevadas nos municípios das áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto mais especificamente na Amadora (7 210,0 N.º/km²), Porto (5 596,3 N.º/km²), Odivelas (5 577,8 N.º/km²), Lisboa (5 455,2 N.º/km²), Oeiras (3 741,5 N.º/m²), São João da Madeira (2 788,8 N.º/km²) e Matosinhos (2 764,5 N.º/km²). Contrastando com as densidades mais elevadas registadas em certas áreas urbanas, foi no interior do Continente e na faixa litoral na região do Alentejo que se observaram as densidades populacionais mais reduzidas. Os municípios que registaram a menor densidade populacional foram Alcoutim, Mértola, Idanha-a-Nova, Avis e Monforte, oscilando entre 4,4 e 7,1 habitantes por km².

O padrão de litoralização e concentração populacional junto à capital foi reforçado na última década. Em 2021, cerca de 20,1% da população total do país estava concentrada nos sete municípios mais populosos, que ocupavam apenas 1,1% da área do território nacional. No outro extremo, uma proporção semelhante da população (19,8%) residia nos 208 municípios menos povoados, os quais abrangiam aproximadamente 65,8% da área total do país.

Portugal evidencia um padrão consistente de envelhecimento populacional ao longo das recentes décadas, como se pode verificar pelo aumento significativo do índice de envelhecimento. O índice de envelhecimento era de 182,1 pessoas com 65 anos ou mais por cada 100 pessoas com menos de 15 anos em 2021, em comparação com 68,1 em 1991, representando um acréscimo de 114 pontos.

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 e nas zonas metropolitanas. Em 2021, 45,2% dos agregados domésticos privados e 39,1% dos alojamentos familiares clássicos concentravam-se nas regiões das áreas metropolitanas.

Na Grande Lisboa concentrava-se 20,7% do total dos agregados domésticos privados, enquanto os alojamentos correspondiam a 17,9% do total nacional. Já na Área Metropolitana do Porto, os agregados domésticos privados correspondiam a 16,4% e os alojamentos a 14,0% do total nacional. Na Península de Setúbal, os agregados domésticos representavam 8,0% do total, enquanto os alojamentos correspondiam a 7,2% do total nacional.

Os resultados dos Censos 2021 assinalaram um abrandamento do ritmo de crescimento do parque habitacional. No momento censitário, o parque habitacional português era composto por 3 573 416 edifícios clássicos e 5 970 677 alojamentos familiares clássicos, observando-se aumentos de 0,8% e 1,9%, respetivamente, face ao recenseamento de 2011. Este crescimento do parque habitacional foi visivelmente inferior ao verificado em décadas anteriores, em que as taxas de variação foram sempre superiores a 10% para os edifícios, e entre os 16,7% a 25,2% para os alojamentos familiares. A análise da evolução dos alojamentos e dos agregados domésticos privados aponta para uma crescente discrepância entre o número de alojamentos familiares e o número de agregados domésticos privados em Portugal.

No que se refere às estruturas familiares do país, estas têm vindo a tornar-se cada vez mais pequenas e diversas. De uma dimensão média de 3,7 pessoas por família em 1970, transitou-se para uma média de 2,5 pessoas em 2021.

Principais características dos edifícios

Em 2021, o parque habitacional português totalizava 3 573 416 edifícios, dos quais quase metade (49,8%) foram construídos após 1980. A maioria destes edifícios foi construída entre 1981 e 2000 (31,9%), com 17,9% construídos neste século. Apenas 110 784 edifícios foram construídos entre 2011 e 2021, representando 3,1% do total. Destaca-se uma redução significativa nos edifícios construídos antes de 1919, com uma diminuição de 72,9%, e nos edifícios construídos entre 1919 e 1945, que diminuíram em 42,5% desde 1981.

A menor dinâmica de construção na última década refletiu-se no índice de envelhecimento dos edifícios que em 2021 se situava em 747. A distribuição regional revelou disparidades significativas entre as NUTS III, onde o Alto Alentejo se destacou com o parque habitacional mais antigo (2 571), seguido pelo Baixo Alentejo (2 213) e pelo Alentejo Central (2 200). Já as regiões do Cávado (266), Ave (322) e Península de Setúbal (419) apresentaram os índices de envelhecimento mais baixos.

A distribuição dos edifícios em Portugal destacou-se pela predominância dos edifícios de um ou dois pisos, totalizando 83,7% do parque habitacional. Em todas as regiões do país, estes representaram mais de 60% do total, chegando a ultrapassar

95% em algumas regiões. Os edifícios com quatro ou mais pisos eram mais comuns em áreas urbanas, especialmente na Grande Lisboa, Península de Setúbal, Área Metropolitana do Porto e Algarve.

A análise dos Censos 2021 revelou ainda que a grande maioria dos edifícios em Portugal (91,9%), possuía apenas um ou dois alojamentos, com os de um único alojamento a representarem 86,7% do total. Os edifícios com três ou mais alojamentos corresponderam a 8,1%. Na última década, observou-se um aumento de 5,0 p.p. na proporção de edifícios com um único alojamento, enquanto os edifícios com dois ou mais alojamentos diminuíram, especialmente os de dois alojamentos, que se reduziram para apenas 2,4% do total de edifícios construídos entre 2011 e 2021.

Os dados dos censos mostram que a maioria dos edifícios clássicos existentes em Portugal (97,0%) não dispunha de elevador. A proporção de edifícios sem elevador diminuiu à medida que aumentou o número de pisos do edifício, sendo que nos edifícios com quatro ou cinco pisos, a proporção de edifícios sem elevador correspondia a 85,2% e 61,0%, respetivamente. Já nos edifícios com seis pisos, 4,8% não tinham elevador. Na análise dos edifícios sem elevador, por época de construção, verificou-se que todos os edifícios com seis pisos sem elevador foram construídos até 1960.

Os Censos evidenciaram ainda que a maioria dos edifícios em Portugal não apresentava necessidades de reparação, representando 64,2% do total (2 294 590). Adicionalmente verificou-se que a proporção dos edifícios com necessidade de reparações diminuiu à medida que aumentou o grau das reparações necessárias, com 21,8% a necessitar de reparações ligeiras (780 126 edifícios), 9,4% de reparações médias (335 599 edifícios) e 4,6% de grandes reparações (163 101 edifícios).

O estado de conservação dos edifícios melhorou gradualmente ao longo das diferentes épocas de construção, com uma tendência mais acentuada para uma melhoria nos edifícios mais recentes. A proporção de edifícios sem necessidade de reparação era de 42,8% nos edifícios anteriores a 1919, tendo aumentado progressivamente até atingir os 81,6% nos edifícios construídos entre 2011 e 2021. Em sentido inverso, a proporção de edifícios com necessidades profundas de reparação chegou aos 14,9% nos edifícios anteriores a 1919, mas diminuiu progressivamente tornando-se insignificante nos construídos após 2000.

Não se registaram diferenças significativas quanto às necessidades de reparação dos edifícios, considerando o número de pisos. Ainda assim, uma análise mais detalhada da distribuição pelo número de pisos revelou que os edifícios com três pisos são os

que menos apresentaram necessidades de reparação (72,2%), seguidos pelos edifícios com sete ou mais pisos (68,3%).

Principais características dos alojamentos

Em 2021, os alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual eram constituídos maioritariamente por quatro ou cinco divisões (61,6%). Nos alojamentos construídos na última década também se verificou um predomínio dos que tinham 4 ou 5 divisões (54,7%), embora menos acentuado que no total nacional, pois verificou-se um aumento da proporção de alojamentos com 6 ou mais divisões. Face ao total nacional, o número médio de divisões por alojamento foi 4,86, não se registando disparidades significativas entre as NUTS III.

A área útil média dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, foi, em 2021, de 112,5 m². Pouco mais de metade (51,9%) dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, possuía uma área útil entre 60 m² e 119 m². Comparando os alojamentos construídos na última década com o total nacional, verificou-se uma redução da proporção de alojamentos com área útil inferior a 100 m² (-21,4 p.p.), e um aumento dos alojamentos com área útil superior a 200 m² (+13,6 p.p.). Nos edifícios com época de construção posterior a 1960 verificou-se um aumento progressivo dos alojamentos com maior área útil. Comparando os alojamentos em edifícios construídos entre 1946 e 1960 com os construídos entre 2011 e 2021, verificou-se um aumento de 58,4% da área útil média dos alojamentos.

Em 2021, quase metade (46,8%) dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, possuía uma área útil por ocupante entre 30 m² e 60 m². Do total de alojamentos construídos na última década, 53,1% possuíam uma área útil por ocupante entre os 40 m² e os 80 m², o que era superior em 13,1 p.p. à representatividade do mesmo escalão de área no total nacional (40,0%). A média da área útil por ocupante dos alojamentos foi de 50,9 m². Em termos de distribuição regional, não se verificou uma variação significativa. A área útil por ocupante dos alojamentos mais reduzida foi registada na Grande Lisboa, com 47,7 m², e a mais elevada foi registada nas Terras de Trás-os-Montes, com 58,6 m².

Nos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, o tipo de aquecimento utilizado com mais frequência, em 2021, foram os aparelhos móveis (28,4%), seguindo-se as lareiras (21,7%), o aquecimento central (14,0%) e os aparelhos fixos (5,8%). Em quase um terço dos alojamentos (30,2%) não foram utilizados com mais frequência os tipos de aquecimento anteriormente referidos. Em termos de distribuição regional, verificaram-se menores proporções de utilização

com mais frequência de algum tipo de aquecimento nas regiões com clima mais ameno, nomeadamente na Península de Setúbal, na Grande Lisboa, no Algarve e nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira.

Em 2021, apenas 16,6% dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, dispunham de ar condicionado. Esta proporção aumentou para 36,5% nos alojamentos situados em edifícios construídos entre 2011 e 2021. Em termos de distribuição regional, os municípios do Algarve e Alentejo destacaram-se por apresentarem proporções mais elevadas de alojamentos com ar condicionado. Entre 2011 e 2021, o número de alojamentos com ar condicionado aumentou nos edifícios de todas as épocas de construção.

Mais de metade dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, tinha, em 2021, um ou mais lugares de estacionamento (57,6%). Em termos de distribuição regional, a proporção de alojamentos que não tinham estacionamento ou garagem variou substancialmente nas diferentes regiões do país, sendo a menor proporção registada no Cávado (20,5%), e as maiores proporções registadas na Grande Lisboa e na Península de Setúbal (64,6%). A proporção de alojamentos sem estacionamento ou garagem reduziu de 68,4% nos edifícios construídos antes de 1961, para 15,2% nos edifícios construídos entre 2011 e 2021.

Em 2021, cerca de um terço (34,0%) dos alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual eram acessíveis a pessoas em cadeira de rodas. Considerando apenas os alojamentos construídos na última década, a proporção de alojamentos acessíveis aumentou para pouco mais de dois terços (68,2%). Em termos de distribuição regional, as proporções mais elevadas de alojamentos acessíveis ocorriam tendencialmente no litoral norte e centro do país. A proporção de alojamentos acessíveis aumentou de forma gradual nos alojamentos construídos após 1960, passando de 25,0% nos edifícios construídos entre 1946 e 1960, para 68,2% nos edifícios construídos entre 2011 e 2021.

Quase dois terços (63,8%) dos alojamentos familiares clássicos estavam localizados em edifícios sem necessidade de reparações. Dos alojamentos localizados em edifícios com necessidade de reparações, 24,4% tinha necessidade de reparações ligeiras, 8,5% tinha necessidade de reparações médias e 3,3% tinha necessidade de reparações profundas. Entre 2011 e 2021, ocorreu uma diminuição de 10,0% do número de alojamentos situados em edifícios sem necessidade de reparações, e um aumento do número de alojamentos familiares clássicos situados em edifícios com necessidade de reparações médias (+42,8%; +152 805) e ligeiras (+35,6%; +382 165). Os alojamentos ocupados pelos proprietários estavam situados em edifícios com o melhor estado de conservação (71,0% sem necessidade de

reparações). Os alojamentos com menores encargos de aquisição ou menores rendas estavam localizados em edifícios com maiores necessidades de reparação.

Forma de ocupação, regime de propriedade e encargos com a habitação

Dos 5 970 677 alojamentos familiares clássicos que em 2021 constituíam o parque habitacional, 69,4% encontravam-se ocupados como residência habitual (4 142 581 alojamentos). As residências secundárias representavam 18,5% do total de alojamentos (1 104 881 alojamentos) e os alojamentos vagos 12,1% (723 215 alojamentos).

Em termos globais, a análise por região revelou uma tendência para a maior concentração de alojamentos de residência habitual no litoral português, sobretudo nas regiões da Área Metropolitana do Porto e da Grande Lisboa, coincidente com a maior concentração de população residente.

As regiões que apresentavam o menor peso de alojamentos de residência habitual coincidiram com as regiões onde os alojamentos de residência secundária tinham maior relevância, nomeadamente, Alto Tâmega e Barroso (40,1%), Beira Baixa (39,2%), Algarve (38,6%) e Beiras e Serra da Estrela (34,9%).

No que se refere aos alojamentos vagos, com a exceção das regiões do Cávado, Ave e Península de Setúbal, que tinham um peso inferior a 10% (8,6%, 8,7% e 9,6%, respetivamente), todas as restantes regiões variaram a sua representatividade entre 10,0% verificado na Área Metropolitana do Porto e o máximo de 17,4% registado nas regiões do Alto Alentejo e do Médio Tejo.

Dos 4 142 581 alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 2 900 093 estavam ocupados pelo proprietário (70,0%), os restantes 1 242 488 alojamentos encontravam-se em arrendamento (22,3%) ou noutras situações (7,7%).

Dos 2 900 093 alojamentos de residência habitual ocupados pelos proprietários, 38,4% (1 112 875) tinham encargos mensais com a sua aquisição. Considerando os escalões de encargos por compra, verificou-se que em 52,8% dos alojamentos as mensalidades se situavam entre os 200 e os 399 euros.

Quanto aos alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados, analisando os escalões do valor mensal de renda, verificou-se que 61,4% dos alojamentos estavam associados a valores de renda entre os 200 e os 649 euros, sendo o valor médio mensal de renda de 334 €.

Carências habitacionais quantitativas

Em 2021, as carências habitacionais quantitativas existentes em Portugal eram de 136 800 alojamentos, correspondendo a 3,3% do total de alojamentos familiares ocupados como residência habitual. As situações de sobrelotação eram predominantes, ascendendo a 95,5% do total de carências. Com uma representatividade menor, 2,9% do total de carências reportavam-se a alojamentos não clássicos ocupados como residência habitual e 1,6% a agregados domésticos residindo em alojamentos coletivos. As regiões da Grande Lisboa, da Área Metropolitana do Porto, da Península de Setúbal e do Algarve concentravam mais de metade (58,7%) das carências habitacionais quantitativas do país.

Em Portugal, também em 2021, existiam 154 075 alojamentos vagos para venda ou arrendamento sem necessidade de reparações ou com necessidade de reparações ligeiras, deduzidos da margem para funcionar o mercado. Face às carências habitacionais quantitativas, existia uma margem de 17 275 alojamentos imediatamente disponíveis para utilização. Em cerca de metade das regiões, sobretudo localizadas no interior do país, os alojamentos vagos nas condições referidas excediam as respetivas carências habitacionais. Numa situação inversa estavam a Área Metropolitana do Porto e respetivas regiões limítrofes, assim como a Grande Lisboa e a Península de Setúbal, onde se registaram défices de alojamentos vagos, nas condições referidas, face às respetivas carências habitacionais.

Carências habitacionais qualitativas

Em 2021, a proporção de alojamentos sobrelotados representava 12,7% do total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual. Atendendo à evolução intercensitária, verifica-se que a sobrelotação tem vindo a diminuir desde 1991, diminuição essa apenas contrariada no período de 2011 a 2021, em que se verificou uma variação relativa de +17,1%. A sobrelotação foi mais expressiva nas Regiões Autónomas da Madeira (23,3%) e dos Açores (17,4%), assim como nas regiões do litoral de Portugal Continental, respetivamente: Algarve (16,9%), Grande Lisboa (15,9%), Área Metropolitana do Porto (14,0%) e Alentejo Litoral (14,0%).

Reforçando a tendência decrescente verificada nas décadas anteriores, em 2021 apenas 1,4% do total de agregados domésticos privados residia em alojamentos com necessidades de reparação profundas. Não obstante, persistiam insuficiências quanto à acessibilidade aos alojamentos. Em 2021, mais de metade (63,3%) dos alojamentos familiares clássicos ocupados por pessoas com dificuldades em andar ou subir escadas não eram acessíveis a pessoas em cadeira de rodas.

Edifícios e alojamentos com maiores necessidades de reparação

À semelhança do que aconteceu em 2011, em 2021, existiam em Portugal cerca de meio milhão de edifícios com necessidade de reparações médias ou profundas, representando 14% do total de edifícios que compõem o parque habitacional português. Em 2021, os edifícios construídos entre 1961 e 1980 representavam 30,6% do total nacional de edifícios com necessidade de reparações médias ou profundas, e os edifícios com 1 ou 2 pisos representavam 94,6% do total de edifícios com estas necessidades. Nas várias regiões do país, a proporção de edifícios com estas necessidades é relativamente homogénea variando entre 9% e 18% do total de edifícios de cada região.

Cerca de metade (48,6%) dos alojamentos familiares clássicos, situados em edifícios com necessidade de reparações médias ou profundas, eram ocupados como residência habitual. Por sua vez os alojamentos vagos (33,6%) localizados em edifícios com necessidades de reparação médias ou profundas representavam 32,9% do total de alojamentos vagos no parque habitacional português, enquanto os que se encontravam ocupados como residência habitual representavam apenas 8,3% de todos os alojamentos ocupados desta forma. Mais de metade (54,1%) dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, situados em edifícios com necessidade de reparações médias ou profundas, era ocupada pelo proprietário e a esmagadora maioria (92%) era propriedade de particulares.

Dinâmica da construção e da reabilitação para habitação

Em 2021, estima-se que tenham sido concluídos 19 616 fogos em obras de construção nova e 3 906 em intervenções de reabilitação, representando respetivamente 83,4% e 16,6% do total de fogos concluídos nesse ano. O número de fogos concluídos em intervenções de reabilitação aumentou progressivamente depois de 2015, porém foi inferior ao número de fogos concluídos em obras de construção nova. No universo dos fogos concluídos em intervenções de reabilitação entre 2011 e 2021, 69% resultaram de obras de «*ampliação*», 18% de obras de «*alteração*» e 13% em obras de «*reconstrução*».

Nas últimas décadas, a reabilitação de fogos tem sido sobretudo promovida por entidades particulares. A proporção de fogos reabilitados por pessoas singulares representou, em todos os anos, mais de metade do número total de fogos concluídos em intervenções de reabilitação, mas tem vindo a diminuir e foi de 51,5% em 2021. Em contrapartida, a proporção de fogos reabilitados por empresas privadas

tem vindo a aumentar desde 2000, embora com oscilações, representando, em 2021, 47,6% do número total de fogos concluídos em intervenções de reabilitação.

No que respeita à distribuição territorial, o maior número de fogos reabilitados ocorreu nas regiões da Grande Lisboa e da Área Metropolitana do Porto que, em 2021, representaram 53,4% do número total de fogos concluídos neste tipo de intervenção em todo o país. A proporção de fogos concluídos em intervenções de reabilitação no período de 2011 a 2021 aumentou, em todas as regiões do país, relativamente ao período de 2001 a 2011.

Executive summary

Introduction

In order to contribute to the debate on the challenges facing the housing sector – housing prices, access to housing, dynamism in the housing rental market or the pace of building renovation in different territories, among others - this publication presents an analysis of the Portuguese housing stock, in a context in which housing and renovation policy has become more central to society. Particular attention is paid to the situation of the Portuguese housing stock, in the light of the results of the 2021 census.

The analysis focused mainly on Portugal as a whole, although some indicators were broken down by NUTS III or municipality.

In order to analyse the evolution of the housing stock and the population data from previous censuses were also used. Statistical data from other sources were also used to analyse specific topics.

After the introductory chapter, the publication is organised into five chapters dealing with the following topics:

- Evolution of the population, families and dwellings;
- Main characteristics of buildings and dwellings;
- Form of occupation, tenure, ownership and housing costs;
- Estimates of housing shortages and housing availability;
- Renovation needs and construction dynamics for housing.

Below is a summary of the main results obtained in each of these chapters.

Housing in the context of territorial and demographic dynamics

Over the past five decades, the demographic dynamics of Portugal have been characterized by periods of growth followed by slowdowns and even a population decline. This dynamic has been influenced by a variety of economic and social factors, impacting the demographic behaviour of the population.

Between 1970 and 2021, the Portuguese population grew by 20.1%, equivalent to an absolute increase of about 1.7 million inhabitants. In the last decade, Portugal has faced a decline in population for the first time in 50 years. Between 2011 and 2021, the population decreased by 2.1%, corresponding to an absolute value of less 219 912 residents, with this decline being the result of the natural decrease verified

in the decade and to the extent that the migratory balance, although slightly positive, was not enough to reverse this decrease.

According to the results of the 2021 census, the population was 10,343,066.

The country's average population density in 2021 was 112.2 individuals per square kilometre, revealing significant territorial disparities. Densities above the national average were observed in 112 municipalities, with the highest densities in the municipalities of the metropolitan areas of *Lisboa* and *Porto*, more specifically in *Amadora* (7 210.0 No./km²), *Porto* (5 596.3 No./km²), *Odivelas* (5 577.8 No./km²) *Lisboa* (5 455.2 No./km²), *Oeiras* (3 741.5 No./m²), *São João da Madeira* (2 788.8 No./km²) and *Matosinhos* (2 764.5 No./km²). In contrast to the higher densities recorded in certain urban areas, it was in the interior of the Continent and in the coastal strip in the *Alentejo* region that the lowest population densities were observed. The municipalities with the lowest population density were *Alcoutim*, *Mértola*, *Idanha-a-Nova*, *Avis* and *Monforte*, ranging from 4.4 to 7.1 inhabitants per km².

The pattern of coastalisation and population concentration near the capital has been reinforced in the last decade. In 2021, about 20.1% of the total population of the country was concentrated in the seven most populous municipalities, which occupied only 1.1% of the area of the national area. At the other end, a similar proportion of the population (19.8%) were living in the 208 least populated municipalities, which covered approximately 65.8% of the total area of the country.

Portugal shows a consistent pattern of population ageing over recent decades, as can be observed by the significant increase in the ageing rate. The ageing rate was 182.1 persons 65 years of age or older per 100 persons under the age of 15 in 2021, compared to 68.1 in 1991, representing an increase of 114 points.

The demographic dynamics in Portugal have shaped the territorial distribution of the housing stock. Thus, the process of coastalisation mentioned above has had territorial repercussions, with a greater concentration of buildings and dwellings on the coast and in metropolitan areas. In 2021, 45.2% of private households and 39.1% of conventional dwellings were concentrated in metropolitan areas.

In *Grande Lisboa* private households represented 20.7% of the total, with dwellings accounting for 17.9% of the national total, while in the *Área Metropolitana do Porto*, these figures were 16.4% and 14.0%, respectively. In *Península de Setúbal*, the observed private households accounted for 8.0% of the total, while the dwellings amounted to 7.2% of the national total.

The results of the 2021 Census signalled a slowdown in the rate of growth of the housing stock. At the census moment, the Portuguese housing stock consisted of 3,573,416 conventional buildings and 5,970,677 conventional family dwellings, with increases of 0.8% and 1.9%, respectively, compared to the 2011 census. This growth in the housing stock was noticeably lower than in previous decades, when the rate of change was always above 10% for buildings, and between 16.7% and 25.2% for conventional family dwellings. Analysis of the evolution of dwellings and private household points to a growing discrepancy between the number of family dwellings and the number of private households in Portugal.

Regarding the country's family structures, these have been becoming increasingly smaller and more diverse. From an average size of 3.7 persons per family in 1970, it transitioned to an average of 2.5 persons in 2021.

Main characteristics of buildings

In 2021, the Portuguese housing stock totalled 3,573,416 buildings, of which almost half (49.8%) were built after 1980. The majority of these buildings was built between 1981 and 2000 (31.9%), with 17.9% built in this century. Only 110,784 buildings were built between 2011 and 2021, representing 3.1% of the total. There has been a significant reduction in buildings built before 1919, with a decrease of 72.9%, and in buildings built between 1919 and 1945, which have decreased by 42.5% since 1981.

The slower pace of construction in the last decade was reflected in the ageing index of buildings, which stood at 747 in 2021. The regional distribution revealed significant disparities between the NUTS III regions, where *Alto Alentejo* stood out with the oldest housing stock (2,571), followed by *Baixo Alentejo* (2,213) and *Alentejo Central* (2,200). The *Cávado* (266), *Ave* (322) and *Península de Setúbal* (419) regions had the lowest ageing indexes.

The distribution of buildings in Portugal stands out for the predominance of buildings with one or two floors, totalling 83.7% of the housing stock. In all regions of the country, these accounted for more than 60% of the total, rising to over 95% in some regions. Buildings with four or more floors were more common in urban areas, especially in the *Grande Lisboa*, the *Península de Setúbal*, the *Área Metropolitana do Porto* and the *Algarve*.

The 2021 Census analysis also revealed that the vast majority of buildings in Portugal (91.9%) have only one or two dwellings, with single-dwelling buildings accounting for 86.7% of the total. Buildings with three or more dwellings accounted for 8.1%. In the last decade, there was a 5.0 p.p. increase in the proportion of buildings with a single dwelling, while buildings with two or more dwellings decreased, especially

those with two dwellings, which fell to just 2.4% of all buildings constructed between 2011 and 2021.

Census data shows that the majority of conventional buildings in Portugal did not have a lift (97.0%). The proportion of buildings without a lift decreased as the number of floors increased, with the proportion of buildings with four or five floors reaching 85.2% and 61.0%, respectively. In buildings with six floors, 4.8% had no lift. When analysing the buildings without a lift by time of construction, it was found that all the buildings with six floors without a lift were built before 1960.

The Census also showed that the majority of buildings in Portugal was not in need of repair, representing 64.2% of the total (2,294,590). In addition, the proportion of buildings in need of repair decreased as the degree of repair needs increased, with 21.8% needing light repairs (780,126 buildings), 9.4% medium repairs (335,599 buildings) and 4.6% deep repairs (163,101 buildings).

The state of conservation of buildings has gradually improved over the different construction periods, with a more pronounced trend towards improvement in more recent buildings. The proportion of buildings with no repair needs was 42.8% in buildings prior to 1919 and increased progressively to 81.6% in buildings constructed between 2011 and 2021. Conversely, the proportion of buildings with deep needs of repair reached 14.9% in pre-1919 buildings, but progressively fell to insignificance in those built after 2000.

There were no significant differences in the repair needs of buildings, considering the number of floors. Even so, a more detailed analysis of the distribution by number of floors revealed that buildings with three floors had the fewest repair needs (72.2%), followed by buildings with seven or more floors (68.3%).

Main characteristics of dwellings

In 2021, the majority of conventional dwellings used as usual residence had four or five rooms (61.6%). Dwellings built in the last decade with four or five rooms also predominated (54.7%), although this was less pronounced than for the national total, as there was an increase in the proportion of dwellings with six or more rooms. Nationally, the average number of rooms per dwelling was 4.86, with no significant differences between NUTS III regions.

The average floor area of conventional dwellings used as usual residence was 112.5 m² in 2021. Just over half (51.9%) of the conventional dwellings used as usual residence had a floor area between 60 m² and 119 m². Comparing dwellings built in the last decade with the national total, there was a decrease in the proportion of

dwellings with a floor area of less than 100 m² (-21.4 p.p.) and an increase in dwellings with a floor area of more than 200 m² (+13.6 p.p.). In buildings constructed after 1960, there was a gradual increase in dwellings with a larger floor area. Comparing dwellings in buildings constructed between 1946 and 1960 with those constructed between 2011 and 2021, there was a 58.4% increase in the average floor area of dwellings.

In 2021, almost half (46.8%) of conventional dwellings used as usual residence had a floor area per occupant of between 30 m² and 60 m². Of the total number of dwellings built in the last decade, just over half (53.1%) had a floor area per occupant of between 40 m² and 80 m², which was 13.1 p.p. more than the proportion of the same area level in the country as a whole (40.0%). The average floor area per occupant of dwellings was 50.9 m². There were no significant differences in regional distribution. The lowest floor area per dwelling occupant was found in *Grande Lisboa* (47.7 m²) and the highest in *Terras de Trás-os-Montes* (58.6 m²).

In conventional dwellings, occupied as usual residence, the most frequently used type of heating in 2021 was portable appliances (28.4%), followed by fireplaces (21.7%), central heating (14.0%) and fixed appliances (5.8%). Almost a third of dwellings (30.2%) did not frequently use the types of heating mentioned above. In terms of regional distribution, there were lower proportions of frequent use of some type of heating in regions with a milder climate, namely in *Península de Setúbal*, *Grande Lisboa*, *Algarve*, *Região Autónoma dos Açores* and *Região Autónoma da Madeira*.

In 2021, only 16.6% of conventional dwellings used as usual residence had air conditioning. This percentage increased to 36.5% in the universe of dwellings built in the last decade. In terms of regional distribution, the municipalities of the *Algarve* and *Alentejo* regions stood out for having higher proportions of dwellings with air conditioning. Between 2011 and 2021, the number of dwellings with air conditioning increased in buildings of all construction periods.

More than half of the conventional dwellings occupied as usual residence had one or more parking spaces in 2021 (57.6%). In terms of regional distribution, the proportion of dwellings without a parking space or garage varied considerably between the different regions of the country, with the lowest proportion recorded in *Cávado* (20.5%), and the highest proportions recorded in *Grande Lisboa* and *Península de Setúbal* (64.6%). The proportion of dwellings without a parking space or garage fell from 68.4% for buildings constructed before 1961, to 15.2% for buildings constructed between 2011 and 2021.

In 2021, around a third (34.0%) of conventional dwellings used as usual residence were accessible to wheelchair users. If only dwellings built in the last decade are taken into account, the proportion of accessible dwellings rises to just over two thirds (68.2%). In terms of regional distribution, the highest proportions of accessible dwellings tended to be found in the north coast and in the centre of the country. The proportion of accessible dwellings increased progressively for dwellings built after 1960, from 25.0% for dwellings built between 1946 and 1960 to 68.2% for dwellings built between 2011 and 2021.

Almost two thirds (63.8%) of the conventional family dwellings were located in buildings that did not need repairing. Of the dwellings located in buildings in need of repair, 24.4% were in need of light repairs, 8.5% were in need of medium repairs and 3.3% were in need of deep repairs. Between 2011 and 2021, there was a 10.0% decrease in the number of dwellings in buildings in need of no repairs and an increase in the number of dwellings in buildings in need of medium repairs (+42.8%; +152,805) and light repairs (+35.6%; +382,165). Owner-occupied dwellings were located in buildings with the best conditions (71.0% in need of no repairs). Dwellings with lower purchase costs or lower rents were located in buildings with more repair needs.

Form of occupation, ownership and housing costs

Of the 5,970,677 conventional family dwellings that made up the housing stock in 2021, 69.4% were occupied as usual residences (4,142,581 dwellings). Secondary residences accounted for 18.5% of all dwellings (1,104,881 dwellings) and vacant dwellings for 12.1% (723,215 dwellings).

Overall, the analysis by region revealed a tendency towards a higher concentration of dwellings for usual residence on the Portuguese coast, especially in the regions of *Área Metropolitana do Porto* and *Grande Lisboa*, coinciding with the highest concentration of resident population.

The regions with the lowest proportion of dwellings for usual residence coincided with the regions where dwellings for secondary residence were most important, namely *Alto Tâmega e Barroso* (40.1%), *Beira Baixa* (39.2%), *Algarve* (38.6%) and *Beiras e Serra da Estrela* (34.9%).

Regarding vacant dwellings, with the exception of the *Cávado, Ave* and *Península de Setúbal* regions, which had a weight of less than 10% (8.6%, 8.7% and 9.6%, respectively), all the other regions varied their representation between 10.0% in the *Área Metropolitana do Porto* and the maximum of 17.4% in the *Alto Alentejo* and *Médio Tejo* regions.

Of the 4,142,581 conventional dwellings for usual residence, 2,900,093 were occupied by the owner (70.0%), the remaining 1,242,488 dwellings were rented (22.3%) or in other situations (7.7%).

Of the 2,900,093 dwellings of usual residence occupied by the owners, 38.4% (1,112,875) had monthly costs for their acquisition. Considering the levels of charges per purchase, it was found that in 52.8% of the dwellings the monthly fees were between EUR200 and EUR399.

As for the rented classic family dwellings of usual residence, analysing the monthly rent value brackets, it was found that 61.4% of the dwellings were associated with rent values between EUR200 and EUR649 with the average monthly rent value of EUR334.

Quantitative housing shortage

In 2021, the quantitative housing shortage in Portugal was 136,800 dwellings, corresponding to 3.3% of the total number of family dwellings used as usual residence. Overcrowding situations were prevalent, accounting for 95.5% of the total shortage. To a lesser extent, 2.9% of total shortages concerned non-classical dwellings used as usual residence and 1.6% households living in collective accommodation. The regions of *Grande Lisboa*, *Área Metropolitana do Porto*, *Península de Setúbal* and *Algarve* accounted for more than half (58.7%) of the country's quantitative housing shortages.

In Portugal, also in 2021, there were 154,075 vacant dwellings available for sale or rent without the need for repairs or with a need for minor repairs, minus the margin for the market to function. Given the quantitative shortage of housing, there was a margin of 17,275 immediately available dwellings. In about half of the regions, mainly in the interior of the country, the number of vacant dwellings, under the conditions above-mentioned, exceeded the corresponding housing shortage. The opposite situation was found in the *Área Metropolitana do Porto* and its neighbouring regions, as well as in *Grande Lisboa* and *Península de Setúbal*, where there was a deficit of vacant dwellings, under the above conditions, compared to the respective housing shortages.

Qualitative housing deprivation

In 2021, the proportion of overcrowded dwellings represented 12.7% of all conventional dwellings for usual residence. Looking at its inter-censal evolution, it can be seen that overcrowding has been decreasing since 1991, a decrease that was only reversed in the period from 2011 to 2021, when there was a relative change of

+17.1%. The overcrowding was most pronounced in the *Região Autónoma da Madeira* (23.3%) and *Região Autónoma dos Açores* (17.4%), as well as in the coastal regions of mainland Portugal: *Algarve* (16.9%), *Grande Lisboa* (15.9%), *Área Metropolitana do Porto* (14.0%) and *Alentejo Litoral* (14.0%).

Reinforcing the downward trend of previous decades, only 1.4% of all households lived in dwellings requiring major repairs in 2021. Nevertheless, shortcomings in the accessibility of dwellings persisted. In 2021, more than half (63.3%) of the conventional family dwellings occupied by people with difficulties of walking or climbing stairs were not accessible to wheelchair users.

Buildings and dwellings most in need of repair

As in 2011, in 2021 there were around half a million buildings in Portugal in need of medium or major repairs, representing 14% of the total number of buildings in the Portuguese housing stock. In 2021, buildings built between 1961 and 1980 accounted for 30.6% of the national total of buildings in need of medium or major repairs, and buildings with 1 or 2 floors accounted for 94.6% of the total of buildings in need of such repairs. In the different regions of the country, the proportion of buildings with these needs was relatively homogeneous, varying between 9% and 18% of the total number of buildings in each region.

Almost half (48.6%) of the conventional dwellings located in buildings with medium or deep repair needs were used as usual residence. Nevertheless, vacant dwellings (33.6%) in buildings in need of such repairs accounted for 32.9% of all vacant dwellings in the Portuguese housing stock, while those used as usual residence accounted for only 8.3% of all occupied dwellings used in this way. More than half (54.1%) of the conventional dwellings in buildings with medium or deep repair needs were owner-occupied and the overwhelming majority (92%) were privately owned.

Housing construction and renovation dynamics

In 2021, it is estimated that 19,616 new dwellings and 3,906 renovated dwellings were completed, representing 83.4% and 16.6% respectively of the total number of dwellings completed in that year. The number of dwellings completed in renovation interventions increased progressively after 2015, but it was lower than the number of dwellings completed in new constructions. Within the universe of dwellings completed in renovation interventions between 2011 and 2021, 69% were "extensions", 18% were "alterations" works, and 13% were "reconstructions" works.

In recent decades, the renovation of dwellings has been primarily promoted by private entities. The proportion of renovated dwellings by individuals represented, in

every year, more than half of the total number of dwellings completed in renovation interventions but has been decreasing and was 51.5% in 2021. On the other hand, the proportion of renovated dwellings by private companies have been increasing since 2000, although with fluctuations, representing, in 2021, 47.6% of the total number of dwellings completed in renovation interventions.

In terms of territorial distribution, the largest number of rehabilitated dwellings was in the regions of *Grande Lisboa* and *Área Metropolitana do Porto*, which in 2021 accounted for 53.4% of the total number of dwellings completed in this type of intervention throughout the country. The proportion of dwellings completed in renovation interventions from 2011 to 2021 increased, in all regions of the country, compared to those completed from 2001 to 2011.

Índice

1. Introdução.....	1
1.1 Enquadramento	2
1.2 Objetivo e âmbito.....	3
1.3 Fontes de informação.....	4
1.4 Organização do documento e convenções de escrita	5
2. Habitação no contexto das dinâmicas territoriais e demográficas.....	7
2.1 Enquadramento	8
2.2 Evolução e distribuição territorial da população	8
2.3 Estrutura habitacional das famílias	13
3. Caracterização do parque habitacional.....	19
3.1 Enquadramento	20
3.2 Edifícios.....	20
3.2.1 Época de construção.....	20
3.2.2 Número de pisos.....	23
3.2.3 Número de alojamentos dos edifícios.....	26
3.2.4 Número de edifícios clássicos segundo a existência de elevador	32
3.2.5 Necessidades de reparação dos edifícios.....	33
3.3 Alojamentos.....	37
3.3.1 Número de divisões.....	37
3.3.2 Área útil.....	40
3.3.3 Área útil por ocupante.....	44
3.3.4 Tipo de aquecimento utilizado com mais frequência	48
3.3.5 Existência de ar condicionado.....	51
3.3.6 Lugar de estacionamento.....	54
3.3.7 Acessibilidade.....	56
3.3.8 Necessidades de reparação.....	59
4. Forma de ocupação, regime de propriedade e encargos com a habitação	65
4.1 Enquadramento	66
4.2 Forma de ocupação dos alojamentos familiares	66
4.2.1 Análise geral.....	66
4.2.2 Alojamentos de residência habitual e secundária	69
4.2.3 Alojamentos vagos.....	74
4.3 Regime de propriedade dos alojamentos	79
4.4 Entidade proprietária.....	88
4.5 Encargos com a habitação	90
4.5.1 Alojamentos ocupados pelos proprietários	90
4.5.2 Alojamentos arrendados	93
5. Disponibilidade e carências habitacionais.....	99
5.1 Enquadramento	100
5.2 Carências habitacionais quantitativas.....	100
5.2.1 Carências habitacionais globais.....	100

5.2.2	Carências habitacionais face aos alojamentos vagos	105
5.3	Carências habitacionais qualitativas	112
5.3.1	Sobrelocação	112
5.3.2	Agregados familiares em alojamentos com necessidade de reparações profundas	116
5.3.3	Acessibilidade	117
6.	Necessidades de reabilitação e dinâmica de construção para habitação	121
6.1	Enquadramento	122
6.2	Necessidades de reabilitação do parque habitacional	122
6.2.1	Edifícios com maiores necessidades de reparação	122
6.2.2	Alojamentos com necessidade de reparações médias e profundas	126
6.3	Dinâmica da construção e da reabilitação para habitação	128
	Bibliografia de referência	137
	Metodologia	138
	Conceitos	141
	Outras informações	149

Índice de figuras

Figura 2.1	Evolução da população, 1970-2021.....	9
Figura 2.2	Densidade populacional por município, 2021.....	10
Figura 2.3	Número de municípios, população residente e área do território, 2021	11
Figura 2.4	Índices de envelhecimento, por NUTS III, 1991-2021	12
Figura 2.5	Proporção de alojamentos familiares clássicos e agregados domésticos privados, por NUTS III, 2021	13
Figura 2.6	Número de alojamentos familiares clássicos e de agregados domésticos privados, 1970-2021	14
Figura 2.7	Evolução dos edifícios clássicos e dos alojamentos familiares clássicos, 1970-2021	15
Figura 2.8	Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos e do número de agregados domésticos privados, por NUTS III, 2011-2021	16
Figura 2.9	Dimensão média dos agregados domésticos privados, 1970-2021	17
Figura 3.1	Número de edifícios clássicos por época de construção, 2021	21
Figura 3.2	Número de edifícios clássicos construídos até 1980, segundo a época de construção do edifício, 1981-2021	21
Figura 3.3	Número de edifícios clássicos construídos até 1945, segundo a época de construção do edifício, 1981-2021	22
Figura 3.4	Índice de envelhecimento dos edifícios, por NUTS III, 2021	23
Figura 3.5	Número de edifícios clássicos, segundo o número de pisos do edifício, 2021	24
Figura 3.6	Variação do número e taxa de variação do número de edifícios clássicos segundo o número de pisos do edifício, 2011-2021	24
Figura 3.7	Distribuição dos edifícios clássicos, segundo o número de pisos dos edifícios, por NUTS III, 2021	25
Figura 3.8	Distribuição de edifícios clássicos segundo o número de pisos do edifício, para Grande Lisboa, Área Metropolitana do Porto, Península de Setúbal e outras regiões NUTS III, 2021.....	26
Figura 3.9	Número de edifícios clássicos, segundo o número de alojamentos, 2021.....	27
Figura 3.10	Distribuição dos edifícios clássicos construídos na última década, segundo o número de alojamentos do edifício, 2021	28
Figura 3.11	Número de edifícios clássicos segundo o número de alojamentos, 1991-2021	29
Figura 3.12	Distribuição de edifícios clássicos segundo o número de alojamentos, por NUTS III, 2021	30
Figura 3.13	Distribuição de edifícios clássicos segundo o número de alojamentos, por época de construção do edifício, 2021	31
Figura 3.14	Distribuição de edifícios clássicos segundo o número de alojamentos, por número de pisos do edifício, 2021	31
Figura 3.15	Proporção de edifícios clássicos sem existência de elevador, segundo o número de pisos, 2021	32
Figura 3.16	Distribuição do número de edifícios clássicos sem elevador, segundo o número de pisos, por época de construção, 2021	33
Figura 3.17	Número de edifícios clássicos segundo as necessidades de reparação, 2021	34

Figura 3.18	Distribuição do número de edifícios clássicos segundo as necessidades de reparação, 2001-2021.....	34
Figura 3.19	Distribuição dos edifícios clássicos segundo as necessidades de reparação, por NUTS III, 2021	35
Figura 3.20	Distribuição de edifícios clássicos segundo as necessidades de reparação, por época de construção do edifício, 2021	36
Figura 3.21	Distribuição de edifícios clássicos segundo as necessidades de reparação, por número de pisos do edifício, 2021	36
Figura 3.22	Número de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, segundo o número de divisões, 2021	37
Figura 3.23	Proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, total e construídos na última década, segundo o número de divisões, 2011-2021.....	38
Figura 3.24	Número médio de divisões dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, por NUTS III, 2021.....	38
Figura 3.25	Proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o número de divisões, por época de construção do edifício, 2021	39
Figura 3.26	Número médio de divisões dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a época de construção do edifício, 2021	40
Figura 3.27	Número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o escalão de área útil, 2021	40
Figura 3.28	Proporção de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, total e construídos na última década, por escalão de área útil, 2011-2021.....	41
Figura 3.29	Área útil média dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, por NUTS III, 2021	42
Figura 3.30	Proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o escalão de área útil, por época de construção do edifício, 2021	42
Figura 3.31	Área útil média dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a época de construção do edifício, 2021	43
Figura 3.32	Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o escalão de área útil, por número de divisões do alojamento, 2021	44
Figura 3.33	Número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, por escalão de área útil por ocupante, 2021	44
Figura 3.34	Proporção de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, total e construídos na última década, segundo escalão de área útil por ocupante, 2011-2021	45
Figura 3.35	Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o escalão de área útil por ocupante, por NUTS III, 2021	46
Figura 3.36	Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o escalão de área útil por ocupante, por época de construção do edifício, 2021	47
Figura 3.37	Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o escalão de área útil por ocupante, por tempo que o agregado reside no alojamento, 2021	47
Figura 3.38	Número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o tipo de aquecimento utilizado com mais frequência, 2021	48

Figura 3.39	Proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, total e construídos na última década, segundo o tipo de aquecimento utilizado com mais frequência, 2011-2021	49
Figura 3.40	Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a utilização de aquecimento, por NUTS III, 2021	49
Figura 3.41	Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o tipo de aquecimento utilizado com mais frequência, por NUTS III, 2021	50
Figura 3.42	Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o tipo de aquecimento utilizado com mais frequência, por época de construção, 2021	51
Figura 3.43	Número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de ar condicionado, 2021	51
Figura 3.44	Proporção de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, total, construídos entre 2001 e 2010 e construídos na última década, segundo a existência de ar condicionado, 2021	52
Figura 3.45	Proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de ar condicionado, por município, 2021	52
Figura 3.46	Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de ar condicionado, por época de construção, 2021	53
Figura 3.47	Número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, com ar condicionado, por época de construção, 2011 e 2021	53
Figura 3.48	Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de lugar de estacionamento e número de veículos, 2021	54
Figura 3.49	Proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de lugar de estacionamento e número de lugares de estacionamento, 2001-2010, 2011-2021 e total	55
Figura 3.50	Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de lugar de estacionamento e número de lugares de estacionamento, por NUTS III, 2021	55
Figura 3.51	Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de lugar de estacionamento e número de lugares de estacionamento, por época de construção, 2021	56
Figura 3.52	Número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a acessibilidade a pessoas em cadeira de rodas, 2021	57
Figura 3.53	Proporção de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, total e construídos na última década, acessíveis a pessoas em cadeira de rodas, por tipo de edifício clássico, 2011- 2021	57
Figura 3.54	Proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, acessíveis a pessoas em cadeira de rodas, por município, 2021	58

Figura 3.55	Proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a acessibilidade a pessoas em cadeira de rodas, por época de construção, 2021	59
Figura 3.56	Número de alojamentos familiares clássicos segundo as necessidades de reparação do edifício, 2021	59
Figura 3.57	Número de alojamentos familiares clássicos segundo as necessidades de reparação do edifício, 2001, 2011, 2021	60
Figura 3.58	Distribuição de alojamentos familiares clássicos segundo as necessidades de reparação do edifício, por forma de ocupação, 2021	61
Figura 3.59	Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o regime de propriedade, por necessidades de reparação do edifício, 2021	61
Figura 3.60	Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a entidade proprietária, por necessidades de reparação do edifício, 2021	62
Figura 3.61	Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual e propriedade dos ocupantes, com encargos, segundo o escalão do encargo mensal para aquisição de habitação, por necessidades de reparação do edifício, 2021	63
Figura 3.62	Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual e arrendados ou subarrendados, segundo o escalão do valor mensal da renda, por necessidades de reparação do edifício, 2021	63
Figura 4.1	Distribuição de alojamentos familiares clássicos segundo a forma de ocupação, 1991-2021	67
Figura 4.2	Variação do número e taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos, segundo a forma de ocupação, 1991-2021	67
Figura 4.3	Distribuição de alojamentos familiares clássicos segundo a forma de ocupação, por NUTS III, 2021	68
Figura 4.4	Taxa de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, por município, 2021	70
Figura 4.5	Taxa de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência secundária, por município, 2021	70
Figura 4.6	Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, por NUTS III, 2001-2021	71
Figura 4.7	Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, por município, 2011-2021	72
Figura 4.8	Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência secundária, por NUTS III, 2011-2021	73
Figura 4.9	Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência secundária, por município, 2011-2021	74
Figura 4.10	Taxa de alojamentos familiares clássicos vagos, por NUTS III, 2021	75
Figura 4.11	Taxa de alojamentos familiares clássicos vagos, por município, 2021	76
Figura 4.12	Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos vagos, por NUTS III, 2011-2021	77
Figura 4.13	Variação do número e taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos vagos, segundo a finalidade, 2001-2021	77

Figura 4.14	Distribuição do número de alojamentos familiares clássicos vagos, segundo a finalidade, por NUTS III, 2021	78
Figura 4.15	Proporção de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, segundo o regime de propriedade, 1991-2021	79
Figura 4.16	Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o regime de propriedade, 1991-2021	80
Figura 4.17	Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o regime de propriedade, por NUTS III, 2021	81
Figura 4.18	Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos, ocupados pelo proprietário, por NUTS III, 2011-2021	82
Figura 4.19	Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos, ocupados pelo arrendatário e subarrendatário, por NUTS III, 2011-2021	83
Figura 4.20	Distribuição dos alojamentos familiares clássicos, ocupados pelo arrendatário e subarrendatário, segundo o tipo de contrato de arrendamento e número de anos de residência do agregado doméstico privado no alojamento, 2021	84
Figura 4.21	Distribuição dos alojamentos familiares clássicos, por escalão de número de anos de residência do agregado doméstico privado no alojamento, segundo o regime de ocupação, 2021	85
Figura 4.22	Número de alojamentos familiares clássicos segundo escalão de número de anos de residência do agregado doméstico privado no alojamento, por município, 2021	87
Figura 4.23	Proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a entidade proprietária, 2021	88
Figura 4.24	Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a entidade proprietária, 1991-2021	89
Figura 4.25	Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a entidade proprietária, por NUTS III, 2021	90
Figura 4.26	Distribuição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, ocupados por proprietários, segundo a existência de encargos financeiros, por escalões de número de anos de residência, 2021	91
Figura 4.27	Distribuição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, ocupados pelos proprietários, segundo a existência de encargos financeiros, por NUTS III, 2021	92
Figura 4.28	Distribuição dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, propriedade dos ocupantes, por escalão do valor mensal de encargos financeiros devidos à aquisição, 2021	92
Figura 4.29	Valor dos encargos médios mensais devidos à aquisição de habitação própria (€) nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, propriedade dos ocupantes, por NUTS III, 2021	93
Figura 4.30	Distribuição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados, por escalão do valor mensal da renda, 2021	94
Figura 4.31	Distribuição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados, por escalão do valor mensal da renda, por NUTS III, 2021	94

Figura 4.32	Taxa de variação do valor médio mensal da renda dos alojamentos familiares clássicos arrendados e subarrendados, por NUTS III, 2011-2021	95
Figura 4.33	Distribuição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados, segundo a época do contrato de arrendamento, por escalão do valor mensal da renda, 2011-2021	96
Figura 4.34	Valor médio e taxa de variação do valor médio mensal da renda dos alojamentos familiares clássicos arrendados e subarrendados, segundo a entidade proprietária, 2001-2021.....	97
Figura 4.35	Proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados, por existência de apoio ao arrendamento, segundo a entidade proprietária, 2021.....	97
Figura 5.1	Carências habitacionais quantitativas, por tipo de carência, 2021	101
Figura 5.2	Carências habitacionais quantitativas, por NUTS III, 2021.....	102
Figura 5.3	Proporção de carências habitacionais quantitativas no número de agregados domésticos privados nos alojamentos ocupados como residência habitual, por NUTS III, 2021	102
Figura 5.4	Proporção de carências habitacionais quantitativas segundo o tipo de carência, por NUTS III, 2021	103
Figura 5.5	Carências habitacionais quantitativas, por tipo de carência, 2011 e 2021.....	104
Figura 5.6	Variação das carências habitacionais quantitativas, por NUTS III, 2011 e 2021	105
Figura 5.7	Carências habitacionais quantitativas e número de alojamentos vagos, 2021	106
Figura 5.8	Diferença entre e alojamentos vagos para venda ou arrendamento, sem necessidade de reparações ou com necessidade de reparações ligeiras, deduzidos da margem para funcionar o mercado, e carências habitacionais quantitativas, por NUTS III, 2021.....	107
Figura 5.9	Taxa de cobertura das carências habitacionais quantitativas por alojamentos vagos para venda ou arrendamento, sem necessidades de reparação ou com necessidades de reparação ligeiras, deduzidos da margem para funcionar o mercado, por NUTS III, 2021.....	108
Figura 5.10	Taxa de cobertura das carências habitacionais quantitativas por alojamentos vagos para venda ou arrendamento sem necessidade de reparações ou com necessidade de reparações ligeiras, deduzidos da margem de funcionamento do mercado, 2021.....	110
Figura 5.11	Variação das carências habitacionais quantitativas e dos alojamentos vagos para venda ou arrendamento, sem necessidade de reparações ou com necessidade de reparações ligeiras, deduzidos da margem para funcionamento do mercado, por NUTS III, 2011-2021	111
Figura 5.12	Alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, por tipo de lotação, 2021.....	112
Figura 5.13	Distribuição dos alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, por índice de lotação, 2021.....	113
Figura 5.14	Proporção de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual sublotados, por município, 2021	114
Figura 5.15	Proporção de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual sobrelotados, por município, 2021	114

Figura 5.16	Número e taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual sobrelotados, 1991, 2001, 2011 e 2021.....	115
Figura 5.17	Taxa de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual sobrelotados, 2011 e 2021.....	115
Figura 5.18	Número e taxa de variação do número de agregados domésticos privados, em alojamentos ocupados como residência habitual com necessidade de reparações profundas do edifício, 2001, 2011 e 2021.....	116
Figura 5.19	Proporção agregados familiares, em alojamentos ocupados como residência habitual com necessidade de reparações profundas do edifício, por NUTS III, 2011 e 2021.....	117
Figura 5.20	Número de alojamentos familiares clássicos ocupados por pessoas com dificuldade em andar ou subir escadas, por acessibilidade a pessoas em cadeira de rodas, 2021.....	118
Figura 5.21	Proporção de alojamentos familiares clássicos ocupados por pessoas com dificuldade em andar ou subir escadas, por acessibilidade a pessoas em cadeira de rodas ao alojamento e época de construção do edifício, 2021.....	118
Figura 5.22	Proporção de alojamentos familiares clássicos ocupados por pessoas com dificuldade em andar ou subir escadas acessíveis a pessoas em cadeira de rodas ao alojamento, por NUTS III, 2021.....	119
Figura 6.1	Número de edifícios clássicos com necessidade de reparações médias ou profundas, 2001, 2011 e 2021.....	123
Figura 6.2	Número de edifícios clássicos com necessidade de reparações médias e profundas, por NUTS III, 2021.....	124
Figura 6.3	Proporção de edifícios clássicos com necessidade de reparações médias e profundas, por NUTS III, 2021.....	124
Figura 6.4	Número de edifícios clássicos com necessidade de reparações médias e profundas, segundo a época de construção do edifício, 2011 e 2021.....	125
Figura 6.5	Número de edifícios clássicos com necessidade de reparações médias ou profundas, segundo o número de pisos do edifício, 2021.....	125
Figura 6.6	Número de alojamentos familiares situados em edifícios clássicos com necessidade de reparações médias ou profundas, por forma de ocupação, 2021.....	126
Figura 6.7	Número de alojamentos familiares ocupados como residência habitual situados em edifícios clássicos com necessidade de reparações médias ou profundas, por regime de propriedade, 2021.....	127
Figura 6.8	Número de alojamentos familiares ocupados como residência habitual situados em edifícios clássicos com necessidade de reparações médias ou profundas, por entidade proprietária do alojamento, 2021.....	127
Figura 6.9	Número de fogos concluídos em obras de construção nova e em intervenções de reabilitação, 1991-2021.....	128
Figura 6.10	Número de fogos concluídos em intervenções de reabilitação, 1991-2021.....	129
Figura 6.11	Proporção dos fogos concluídos, em obras de construção nova e intervenções de reabilitação, 1991-2021.....	130
Figura 6.12	Proporção de fogos concluídos em intervenções de reabilitação, segundo o tipo de obra, 1991-2021.....	131

Figura 6.13	Proporção de fogos concluídos em intervenções de reabilitação, segundo a entidade promotora, 1995-2021.....	131
Figura 6.14	Número de fogos concluídos em intervenções de reabilitação, por NUTS III, 1995-2021	132
Figura 6.15	Proporção de fogos concluídos, em obras de construção nova e intervenções de reabilitação, por NUTS III, 2021	133
Figura 6.16	Variação da proporção de fogos concluídos, em intervenções de reabilitação, por NUTS III, entre o período 2011-2021 e o período e 2001-2010.....	133
Figura 6.17	Proporção de fogos concluídos em intervenções de reabilitação no período 2001-2010	134
Figura 6.18	Proporção de fogos concluídos em intervenções de reabilitação no período 2011-2021	134

Sinais convencionais, unidades de medida, siglas, acrónimos e abreviaturas

Sinal	Designação
x	Valor não disponível

Unidades	Designação
N.º/km ²	Número de habitantes por quilómetro quadrado
m	Metro
m ²	Metro quadrado
N.º	Número
%	Percentagem

Siglas, acrónimos e abreviaturas

CENSOS	Recenseamento Geral da População e Recenseamento Geral da Habitação
EUROSTAT	Statistical Office of the European Union
INE	Instituto Nacional de Estatística, I.P.
LNEC	Laboratório Nacional de Engenharia Civil, I.P.
NUTS	Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
p.p.	Pontos Percentuais
SIOU	Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas
UE	União Europeia

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.

Com vista a contribuir para o debate relativo aos desafios que o setor da habitação enfrenta – preços da habitação, acesso à habitação, dinamismo no mercado de arrendamento habitacional, a oferta habitacional ou os ritmos de reabilitação de edifícios em diferentes territórios, entre outros – apresenta-se nesta publicação uma análise do parque habitacional português, num contexto em que a política de habitação e de reabilitação tem vindo a ganhar uma maior centralidade na sociedade.

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 dos vários agentes económicos e dos cidadãos. A disponibilização dos resultados definitivos do XVI Recenseamento Geral da População e VI Recenseamento Geral da Habitação (Censos 2021) constitui uma oportunidade 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.

1.2 Objetivo e âmbito

O estudo tem como objetivo caracterizar o parque habitacional português nos aspetos considerados mais relevantes, possibilitando informar a formulação das políticas públicas de habitação e reabilitação urbana, ou orientar as opções dos agentes económicos que atuam no segmento da construção e da reabilitação de edifícios habitacionais.

No estudo dedicou-se especial atenção à situação do parque habitacional português, à luz dos resultados dos Censos 2021. Em vários aspetos foram também analisados dados estatísticos de períodos anteriores, a fim de proporcionar uma melhor compreensão das tendências de evolução.

A análise incidiu sobretudo numa visão conjunta do país, embora para alguns indicadores se tenha também optado pela sua desagregação por regiões NUTS III ou por município. Ao nível regional, a análise foi efetuada de acordo com a nova Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos: NUTS 2024 (vd. secção «*Outras Informações*»).

Destaca-se que os temas analisados nesta publicação se cingem aos abordados nos Censos, existindo outros temas relevantes que terão de ser analisados com base noutras fontes de informação.

1.3 Fontes de informação

Nesta publicação, optou-se por seguir uma estrutura de análise semelhante à utilizada na publicação intitulada «O Parque Habitacional e a sua Reabilitação – Análise e Evolução 2001-2011», também conduzido pelo INE e pelo LNEC há uma década atrás (INE & LNEC, 2013).

Algumas análises efetuadas na publicação de 2013, não foram realizadas nesta edição, em virtude de certas variáveis terem deixado de ser relevantes face ao elevado grau de cobertura dado pela operação censitária de 2011 (*e.g.*, infraestruturas disponíveis nos alojamentos).

Em contrapartida, foram incluídas novas análises ou aperfeiçoadas algumas das análises anteriores, com base em novos dados ou em dados que anteriormente não tinham sido tratados. Pretendeu-se, sempre que possível, proporcionar uma compreensão mais profunda sobre algumas questões, tais como a forma de ocupação dos alojamentos, os encargos com a habitação, as carências habitacionais e a acessibilidade das pessoas em cadeira de rodas aos alojamentos.

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

- 1) Resultados do Recenseamento Geral da População e da Habitação: 1970 a 2021;
- 2) 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 intervenções de reabilitação: 2002 a 2021 e às Estatísticas da Construção referentes ao Sistema de Informação do Licenciamento (SIL) de 1991 a 1994.

1.4 Organização do documento e convenções de escrita

Esta publicação está organizada em seis capítulos com os seguintes conteúdos:

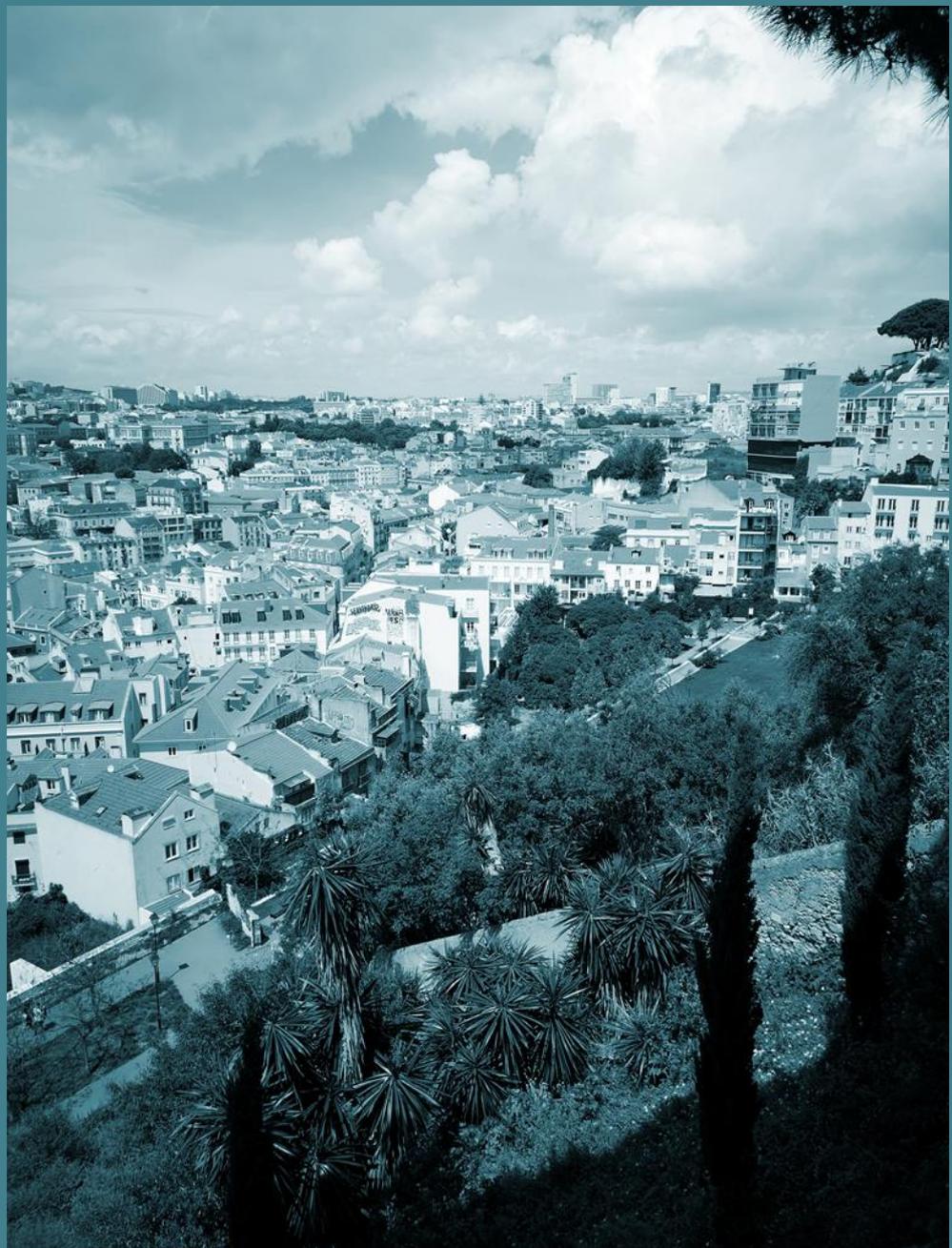
- 1) Introdução do objetivo e fontes de estudo;
- 2) Evolução da população, das famílias e dos alojamentos;
- 3) Principais características físicas dos edifícios e dos alojamentos;
- 4) Forma de ocupação, regime de propriedade, entidade proprietária e encargos com a habitação;
- 5) Estimativa das carências habitacionais e da disponibilidade de habitação;
- 6) Necessidades de reabilitação e dinâmica de construção para habitação.

O texto foi redigido visando facilitar a compreensão por todos os leitores, independentemente do seu nível de conhecimento sobre os temas abordados. Reconhece-se, contudo, que o uso de alguns conceitos estatísticos pode ocasionalmente requerer uma maior análise por parte do leitor. Para facilitar o entendimento desses conceitos, é apresentada em anexo uma nota metodológica, uma lista dos conceitos estatísticos utilizados, e outras informações que estão na base do cálculo de alguns dos indicadores apresentados.

Na redação da publicação foram cumpridas as normas estabelecidas no acordo ortográfico da língua portuguesa de 1990.

2.

Habitação no contexto das dinâmicas territoriais e demográficas



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 desempenha um papel importante na distribuição territorial do edificado e da habitação, pelo que se analisa a evolução da população em Portugal num horizonte temporal situado entre 1970 e 2021.
- 2) *Alojamentos e famílias* – De modo a contribuir para a análise de eventuais desfasamentos entre a oferta e a procura habitacional descreve-se a relação entre o número de agregados domésticos privados e o número de alojamentos familiares.

2.2 Evolução e distribuição territorial da população

Crescimento, estagnação e declínio da população ao longo das últimas cinco décadas

Nas últimas cinco décadas, a dinâmica demográfica de Portugal tem sido caracterizada por períodos de crescimento seguidos por desacelerações e até mesmo declínio populacional. Essa dinâmica foi influenciada por uma variedade de fatores económicos e sociais, com impacto no comportamento demográfico da população.

Entre 1970 e 2021 a população portuguesa registou um crescimento de 20,1%, o que equivale a um aumento absoluto de cerca de 1,7 milhões de habitantes. Em 1970, Portugal possuía uma população de 8 611 125 habitantes, e ao longo da década de 70, a população aumentou significativamente, atingindo 9 833 014 habitantes em 1981, representando um aumento absoluto de 1 221 889 habitantes e uma taxa de variação relativa de 14,2%.

Já na década de 80, o crescimento populacional foi muito reduzido, com um acréscimo absoluto de apenas 34 133 residentes e uma taxa de variação relativa de 0,3%, entre 1981 e 1991, totalizando uma população de 9 867 147 pessoas em 1991.

Durante a década de 90, o crescimento populacional foi ligeiramente mais acentuado, com um aumento absoluto de 488 970 pessoas e uma taxa de variação relativa de 5,0%. Em 2001 a população ultrapassou pela primeira vez os 10 milhões de habitantes (10 356 117).

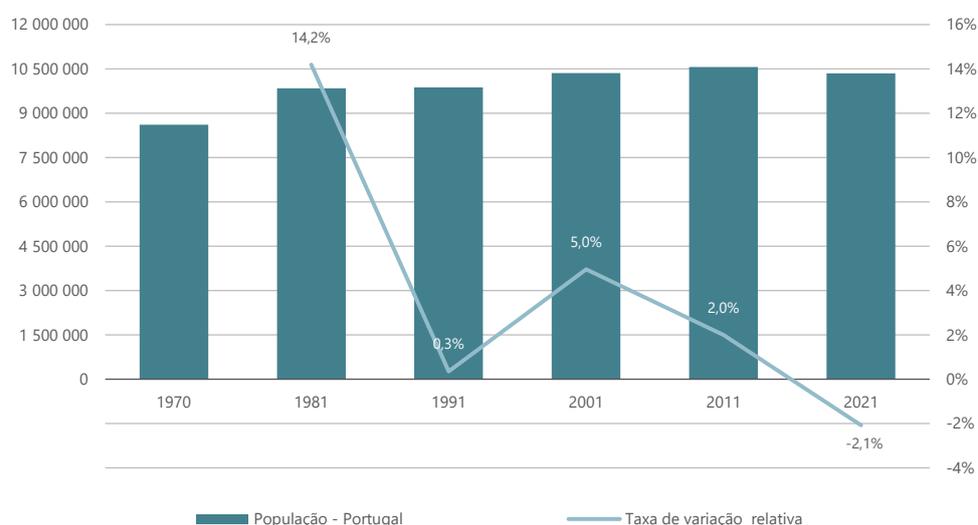
Na primeira década do século XXI, continuou a verificar-se um crescimento populacional, embora a um ritmo inferior. Entre 2001 e 2011, a população cresceu 2,0%, traduzindo-se num aumento absoluto de 206 061 habitantes.

Na última década, Portugal enfrentou pela primeira vez, em 50 anos, uma diminuição da população. Entre 2011 e 2021, a população reduziu-se em 2,1%, correspondendo a um valor absoluto de menos 219 912 residentes, sendo este declínio populacional resultado do saldo natural negativo verificado na década e na medida em que o saldo migratório, ainda que ligeiramente positivo, não foi suficiente para inverter este decréscimo.

De acordo com os resultados dos Censos 2021, referenciados a 19 de abril, a população residente no país era de 10 343 066 pessoas (Figura 2.1).

Figura 2.1
Evolução da população,
1970-2021

Fonte: INE, Recenseamentos da
População e da Habitação



Na última década acentuaram-se as disparidades territoriais na distribuição da população

Uma análise da distribuição da população no território nacional revelou uma concentração populacional ao longo do litoral. Essa concentração é particularmente evidente na faixa compreendida entre Viana do Castelo e Setúbal, e ainda no litoral do Algarve.

A densidade populacional média do país, em 2021, era de 112,2 indivíduos por quilómetro quadrado, revelando significativas disparidades territoriais. Foram observadas densidades superiores à média nacional em 112 municípios, destacando-se as mais elevadas nos municípios das áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto, mais especificamente na Amadora (7 210,0 N.º/km²), Porto (5 596,3 N.º/km²),

Odivelas (5 577,8 N.º/km²), Lisboa (5 455,2 N.º/km²), Oeiras (3 741,5 N.º/km²), São João da Madeira (2 788,8 N.º/km²) e Matosinhos (2 764,5 N.º/km²).

No interior das regiões Norte e Centro, observou-se um padrão de povoamento disperso, destacando-se alguns territórios no interior do país com densidades populacionais mais expressivas. Muitos destes territórios coincidiam com as capitais de distrito ou sedes de concelho.

Contrastando com as densidades mais elevadas registadas em certas áreas urbanas, foi no interior do Continente e na faixa litoral na região do Alentejo que se observaram as densidades populacionais mais reduzidas. Os municípios que registaram as menores densidades populacionais foram Alcoutim, Mértola, Idanha-a-Nova, Avis e Monforte, oscilando entre 4,4 e 7,1 habitantes por km².

Na Região Autónoma da Madeira, era perceptível um contraste entre o norte, com densidades populacionais mais reduzidas, e o sul, mais densamente povoado. Na Região Autónoma dos Açores, na ilha de São Miguel e na ilha Terceira, registaram-se as maiores densidades populacionais (Figura 2.2).

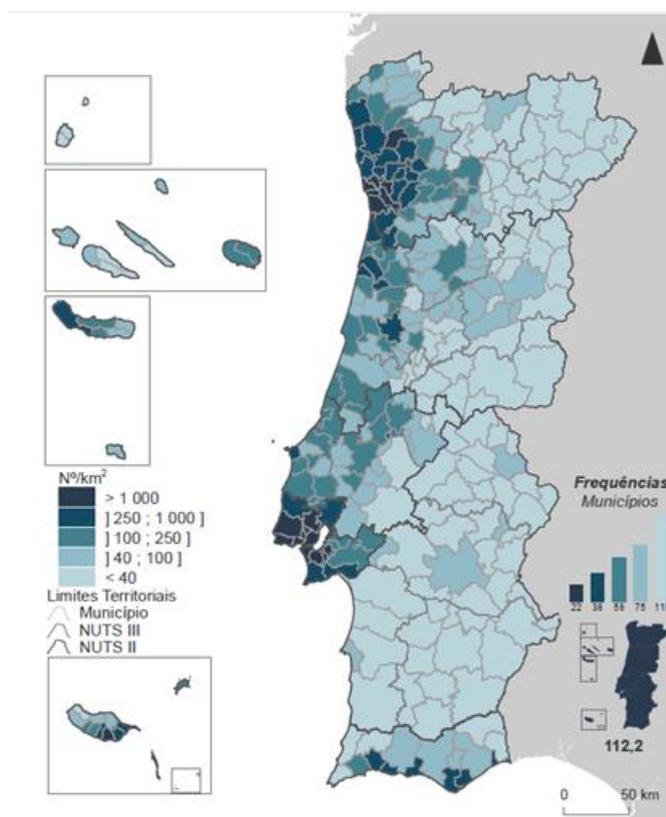


Figura 2.2
Densidade populacional por município, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

O padrão de litoralização e concentração populacional junto à capital foi reforçado na última década. Em 2021, cerca de 20,1% da população total do país estava concentrada nos sete municípios mais populosos, que ocupavam apenas 1,1% da área do território nacional. No outro extremo uma proporção semelhante da população (19,8%), residia nos 208 municípios menos povoados, os quais abrangiam aproximadamente 65,8% da área total do país (Figura 2.3).

Figura 2.3
Número de municípios,
população residente e área
do território, 2021

Nº Municípios	População	Área (Km ²)	População (%)	Área (%)
7	2 076 064	1 077	20,1	1,1
14	2 140 668	2 400	20,7	2,6
26	2 019 142	6 715	19,5	7,3
53	2 056 426	21 407	19,9	23,2
208	2 050 766	60 626	19,8	65,8
Total	10 343 066	92 225	100,0	100,0

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

O índice de envelhecimento em Portugal continuou a acentuar-se de forma expressiva

Portugal evidencia um padrão consistente de envelhecimento populacional ao longo das recentes décadas, como se pode verificar pelo aumento significativo do índice de envelhecimento. O índice de envelhecimento era de 182,1 pessoas com 65 anos ou mais por cada 100 pessoas com menos de 15 anos em 2021, em comparação com 68,1 em 1991, representando um acréscimo de 114 pontos.

Em 2021, o aumento do índice de envelhecimento foi comum a todas as regiões NUTS II. O Centro evidenciou-se com o índice mais elevado (236,8), enquanto a Região Autónoma dos Açores apresentou o menor índice (113,2). O Alentejo ocupou o segundo lugar, com 228,8, seguido pelo Oeste e Vale do Tejo, com 204,7, evidenciando um forte envelhecimento populacional nessas regiões do país. As regiões Norte, Algarve e Região Autónoma da Madeira registaram índices de 184,1, 176,7 e 156,7, respetivamente, enquanto as regiões da Grande Lisboa e Península de Setúbal apresentaram índices de envelhecimento de 149,4 e 154,9 em 2021.

Analisando as regiões NUTS III, observou-se uma grande disparidade no índice de envelhecimento entre as diferentes regiões. Quatro regiões destacaram-se com os maiores índices de envelhecimento: Beira Baixa (328,1), Beiras e Serra da Estrela

(337,8), ambas na região Centro, e Terras de Trás-os-Montes (359,0) e Alto Tâmega e Barroso (383,9), ambas na região Norte.

No que se refere às regiões menos envelhecidas, o destaque foi para a Região Autónoma dos Açores (113,2), o Cávado (146,5) e o Tâmega e Sousa (149,5) na região Norte e a Grande Lisboa (149,4) (Figura 2.4).

NUTS III	Índice de envelhecimento			
	1991	2001	2011	2021
Portugal	68,1	102,2	127,8	182,1
Norte	51,7	79,8	113,3	184,1
Alto Minho	80,7	132,4	174,1	251,9
Cávado	39,5	60,7	87,0	146,5
Ave	38,3	60,5	93,3	167,3
Área Metropolitana do Porto	49,5	75,7	107,9	174,7
Alto Tâmega e Barroso	80,9	157,4	243,3	383,9
Tâmega e Sousa	40,2	56,7	82,3	149,5
Douro	72,7	127,6	174,9	274,4
Terras de Trás-os-Montes	91,4	171,0	252,7	359,0
Centro	86,6	130,1	168,5	236,8
Região de Aveiro	61,9	93,0	126,9	185,6
Região de Coimbra	91,5	139,3	176,7	243,9
Região de Leiria	72,4	108,0	141,0	201,8
Viseu Dão Lafões	78,8	123,7	166,9	246,3
Beira Baixa	155,8	231,4	265,7	328,1
Beiras e Serra da Estrela	111,1	173,1	236,0	337,8
Oeste e Vale do Tejo	90,1	131,4	149,8	204,7
Oeste	79,0	115,0	132,6	185,5
Médio Tejo	101,7	148,5	179,6	249,0
Lezíria do Tejo	94,8	139,8	150,4	199,6
Grande Lisboa	72,5	107,3	118,9	149,4
Grande Lisboa	72,5	107,3	118,9	149,4
Península de Setúbal	56,5	93,4	113,2	154,9
Península de Setúbal	56,5	93,4	113,2	154,9
Alentejo	111,7	173,4	193,2	228,8
Alentejo Litoral	91,5	165,0	188,9	223,4
Baixo Alentejo	115,6	175,9	188,9	217,9
Alto Alentejo	133,2	194,3	213,0	253,5
Alentejo Central	104,9	161,5	185,2	224,0
Algarve	96,9	127,5	131,0	176,7
Algarve	96,9	127,5	131,0	176,7
R. A. Açores	47,2	60,5	73,3	113,2
R. A. Açores	47,2	60,5	73,3	113,2
R. A. Madeira	47,5	71,6	90,6	156,7
R. A. Madeira	47,5	71,6	90,6	156,7

Figura 2.4
Índices de envelhecimento,
por NUTS III, 1991-2021

Fonte: INE, Recenseamentos da
População e da Habitação

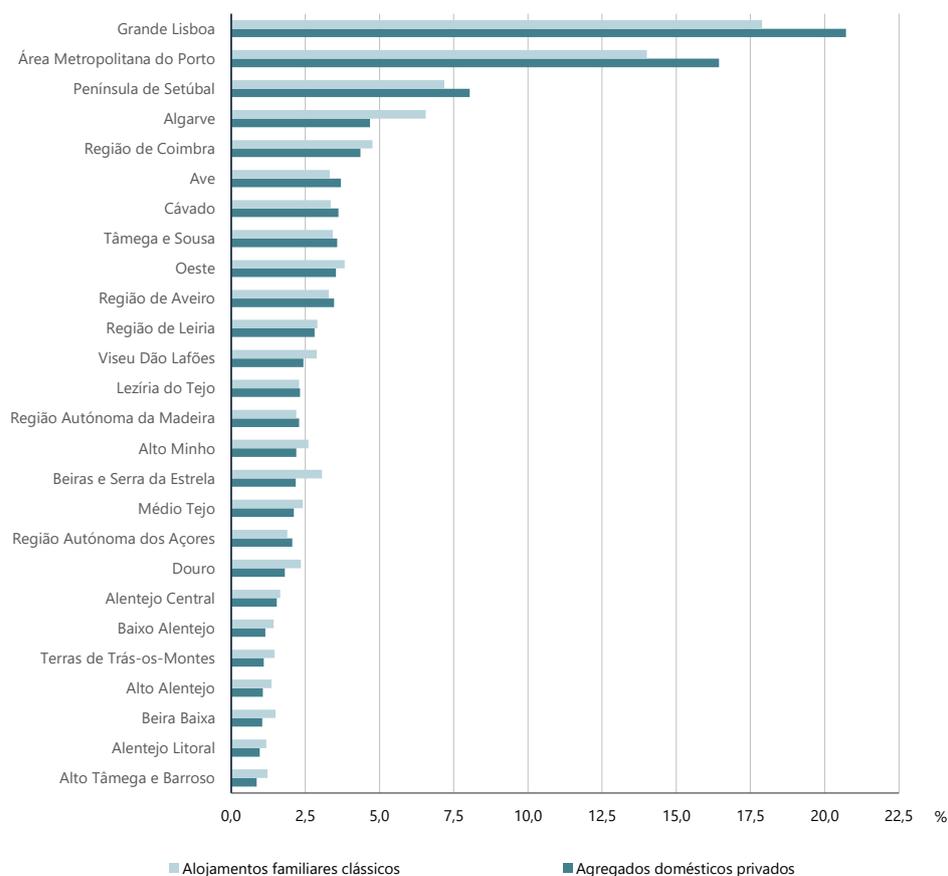
2.3 Estrutura habitacional das famílias

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 e nas zonas metropolitanas. Em 2021, 45,2% dos agregados domésticos privados, e 39,1% dos alojamentos familiares clássicos concentravam-se nas regiões das áreas metropolitanas.

Na Grande Lisboa concentrava-se 20,7% do total dos agregados domésticos privados, enquanto os alojamentos correspondiam a 17,9% do total nacional. Já na Área Metropolitana do Porto, os agregados domésticos privados correspondiam a 16,4% e os alojamentos a 14,0% do total nacional. Na Península de Setúbal, os agregados domésticos representavam 8,0% do total, enquanto os alojamentos correspondiam a 7,2% do total nacional (Figura 2.5).

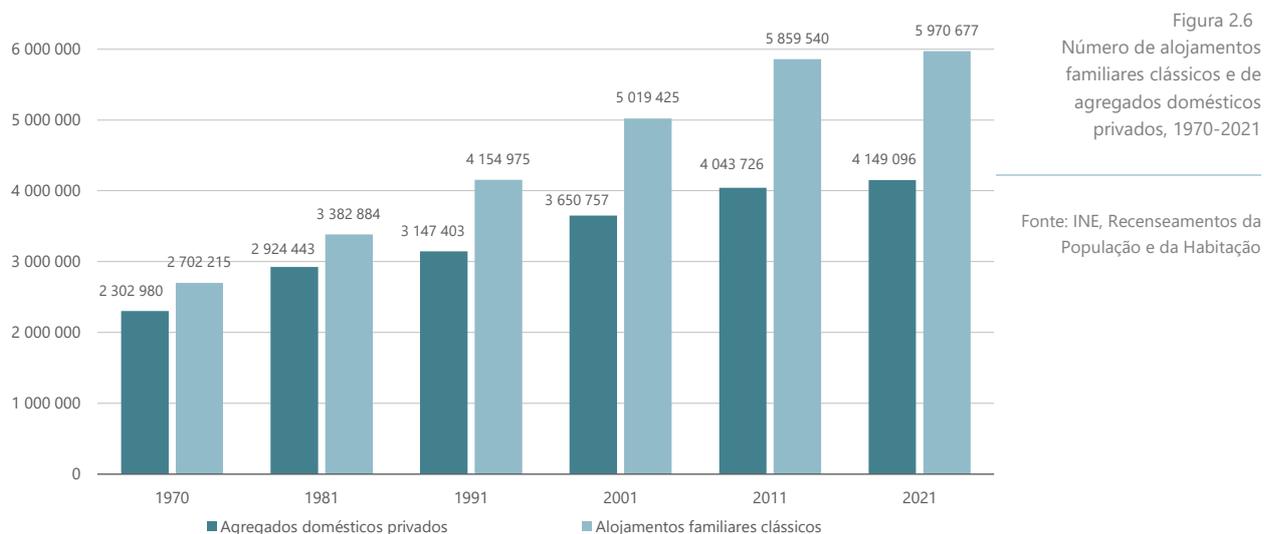
Figura 2.5
Proporção de alojamentos familiares clássicos e agregados domésticos privados, por NUTS III, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



Uma outra tendência verificada desde 1981 até 2011, refere-se ao aumento contínuo do número de alojamentos em relação ao crescimento do número de famílias. Entre 2001 e 2011 observou-se uma desaceleração nesse crescimento, com menos 24 mil alojamentos relativamente ao crescimento registado entre 1991 e 2001. Essa tendência tornou-se ainda mais evidente na última década com um crescimento de menos 729 mil alojamentos entre 2011 e 2021, em comparação com o período anterior.

Historicamente, o crescimento do parque habitacional sempre excedeu o crescimento do número de agregados domésticos privados¹, com exceção da última década. Entre 2011 e 2021, o crescimento dos agregados domésticos privados foi de 2,6% (105 370 agregados), enquanto o aumento do número de alojamentos foi de apenas 1,9% (111 137 alojamentos) (Figura 2.6).



Os resultados dos Censos 2021 assinalaram, como anteriormente referido, um abrandamento do ritmo de crescimento do parque habitacional. No momento censitário, o parque habitacional português era composto por 3 573 416 edifícios clássicos e 5 970 677 alojamentos familiares clássicos, observando-se aumentos de 0,8% e 1,9%, respetivamente, face ao recenseamento de 2011.

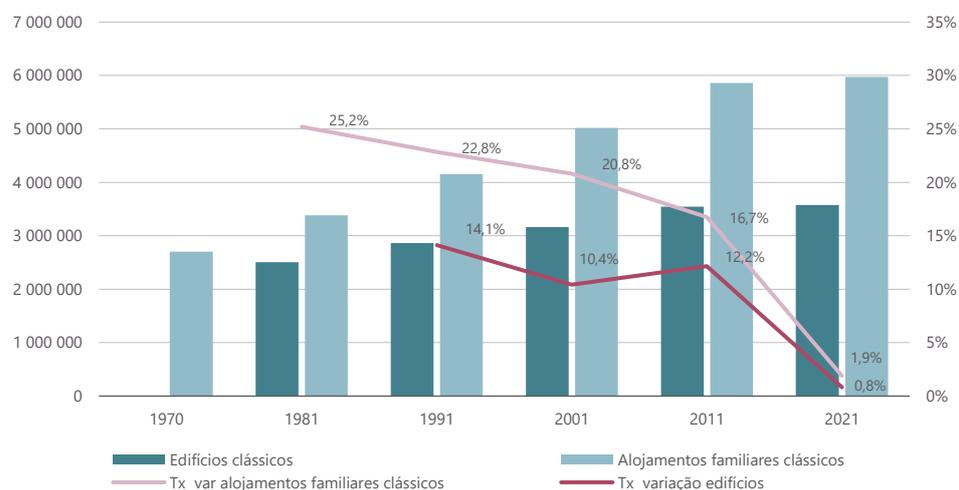
¹ Note-se que nos Censos 2011 e anteriores foi utilizado o conceito de *família clássica*.

Este crescimento do parque habitacional foi visivelmente inferior ao verificado em décadas anteriores, em que as taxas de variação foram sempre superiores a 10% para os edifícios, e entre os 16,7% a 25,2% para os alojamentos familiares (Figura 2.7).

Figura 2.7

Evolução dos edifícios clássicos e dos alojamentos familiares clássicos, 1970-2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



Em 2021, existiam no país cerca de 5,9 milhões de alojamentos familiares clássicos para aproximadamente 4 milhões de agregados domésticos privados, o que correspondia a uma média de 1,44 alojamentos por família.

No que diz respeito às regiões NUTS III, observou-se um comportamento bastante heterogéneo, com regiões que se destacaram por apresentarem um comportamento inverso. As cinco regiões NUTS III que registaram a maior taxa de variação de alojamentos na última década foram o Cávado (+5,2%), o Tâmega e Sousa (+4,7%), o Ave (+4,6%), o Algarve (+3,7%) e a Região Autónoma dos Açores (+3,5%).

O Cávado foi também a região onde a taxa de variação de agregados domésticos privados mais aumentou (+9,1%), seguido da Península de Setúbal (+6,8%), do Algarve (+6,2%), do Ave (+6,1%), e da Região de Aveiro (+4,5%) (Figura 2.8).

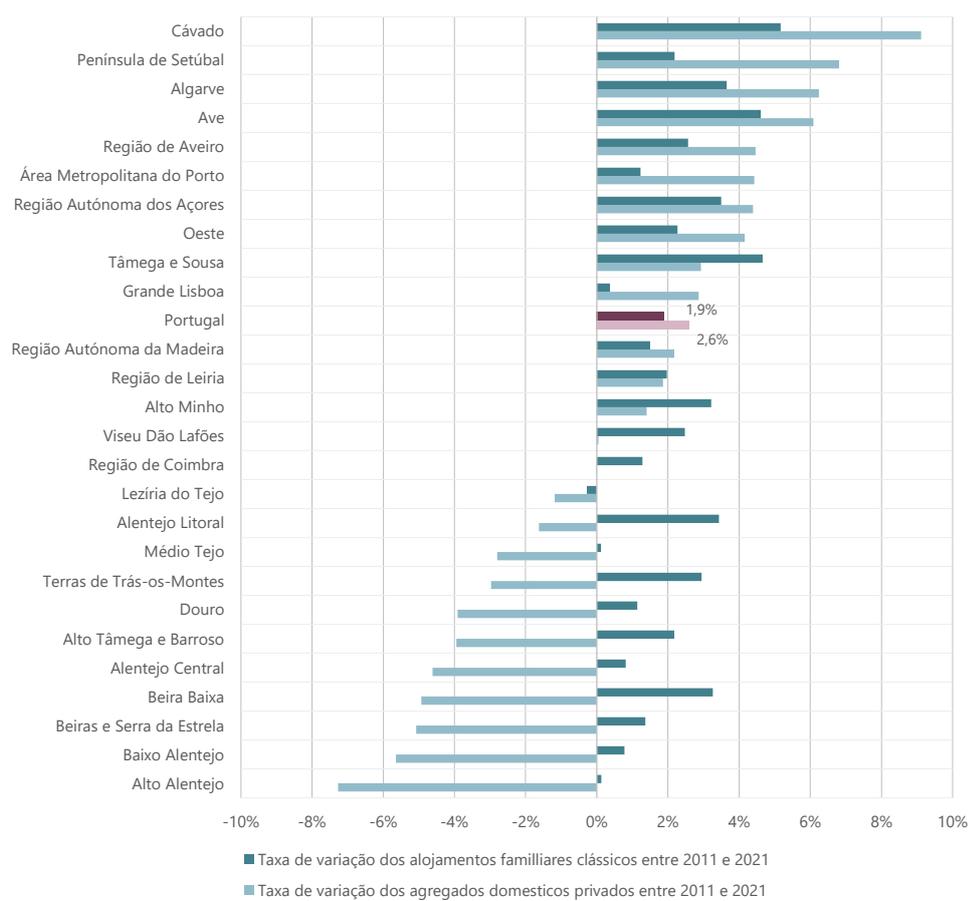


Figura 2.8
Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos e do número de agregados domésticos privados, por NUTS III, 2011-2021

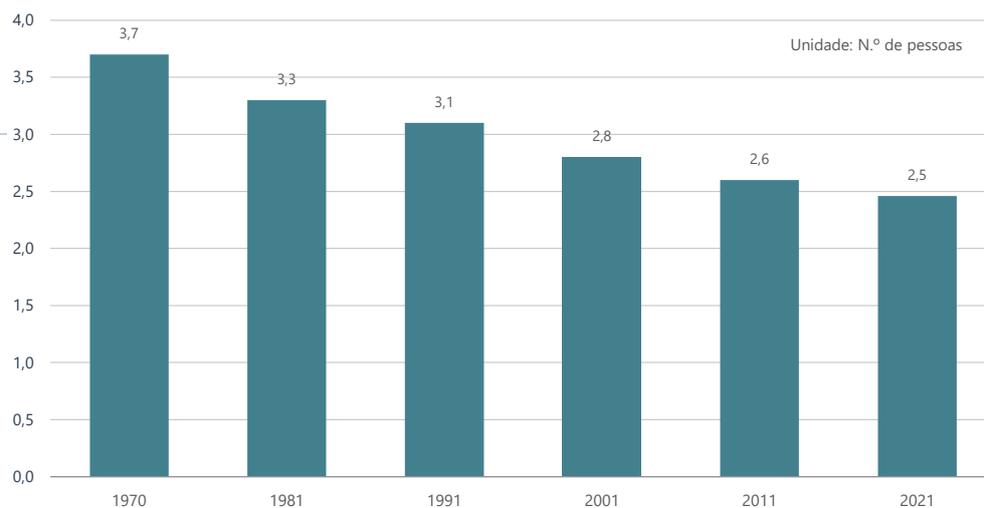
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

No que se refere às estruturas familiares do país, estas têm vindo a tornar-se cada vez mais pequenas e diversas. De uma dimensão média de 3,7 pessoas por família em 1970, transitou-se para uma média de 2,5 pessoas em 2021 (Figura 2.9).

O valor observado em 2021 representa uma diminuição de 0,1 pessoas face a 2011, ano em que a dimensão média do agregado doméstico privado era de 2,6 pessoas.

No período de 2011 a 2021, assistiu-se ao reforço do número de agregados domésticos privados com uma ou duas pessoas. Em contrapartida, o número de agregados domésticos privados compostos por três ou mais pessoas diminuiu. O decréscimo verificado na dimensão dos agregados refletiu as tendências de fecundidade e conjugalidade existentes no país. Ainda de acordo com os Censos 2021, os agregados unipessoais representam 24,8% do total de agregados domésticos, valor que aumentou 18,6% face a 2011.

Figura 2.9
Dimensão média dos
agregados domésticos
privados, 1970-2021



Fonte: INE, Recenseamentos da
População e da Habitação

3. Caraterização do parque habitacional



3.1 Enquadramento

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

- 1) *Edifícios* – São analisadas as principais características dos edifícios destinados à habitação, nomeadamente a época de construção, o número de pisos, o número de alojamentos, a existência de elevador e as necessidades de reabilitação.
- 2) *Alojamentos* – São analisadas as principais características dos alojamentos, nomeadamente o número de divisões, a área útil dos alojamentos, a área útil por ocupante, o tipo de aquecimento, a existência de ar condicionado, o estacionamento, a acessibilidade de pessoas em cadeira de rodas e as necessidades de reabilitação.

3.2 Edifícios

3.2.1 Época de construção

Quase metade do parque habitacional é composto por edifícios construídos após 1980

Em 2021, o parque habitacional português era composto por 3 573 416 edifícios, representando um aumento de 0,8% em relação a 2011, o que equivale a um acréscimo de 29 027 edifícios.

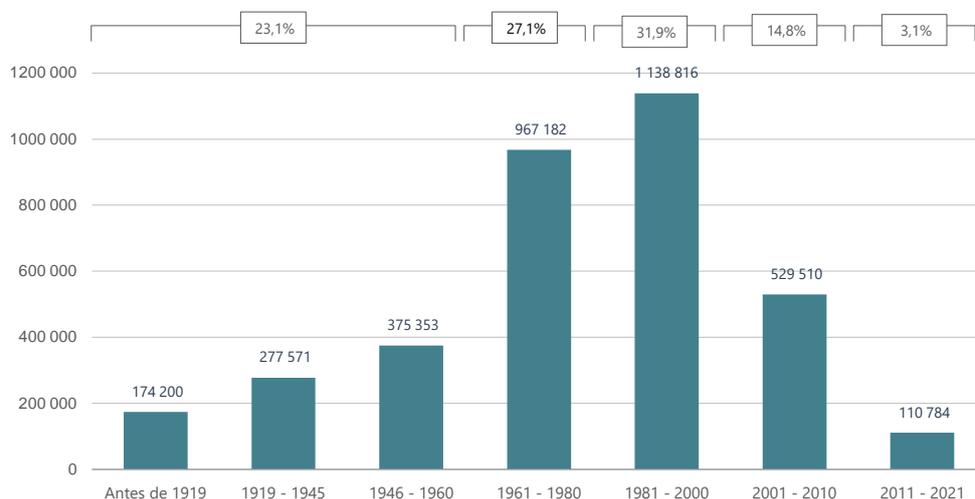
Uma análise detalhada por época de construção demonstra que quase metade dos edifícios clássicos existentes, em 2021, tinham sido construídos após 1980 (49,8%). A maior parte dos edifícios foi construída no período de 1981 a 2000 (31,9%) e 17,9% do parque habitacional foi edificado já neste século, a partir de 2001. Os edifícios construídos até 1980 representavam 50,2% do parque habitacional. Destes, 27,1% foram construídos entre 1961 e 1980 (967 182 edifícios) e 23,1% antes de 1960 (827 124 edifícios).

Dos edifícios construídos antes de 1919, mantêm-se preservados 174 200 edifícios (4,9%), e dos edifícios construídos de 1919 a 1945, um total de 277 571 edifícios continuavam afetos a fins habitacionais em 2021, ou seja, 7,8% do total do parque habitacional. Entre 1946 e 1960, durante o período pós-Segunda Guerra Mundial, 375 353 edifícios foram mantidos em condições habitáveis até 2021, representando 10,5% do total do parque habitacional.

Do parque habitacional recenseado nos Censos 2021, apenas 110 784 edifícios foram construídos entre 2011 e 2021, valor significativamente inferior aos verificados em décadas anteriores, e que correspondeu a apenas 3,1% do total (Figura 3.1).

Figura 3.1
Número de edifícios clássicos por época de construção, 2021

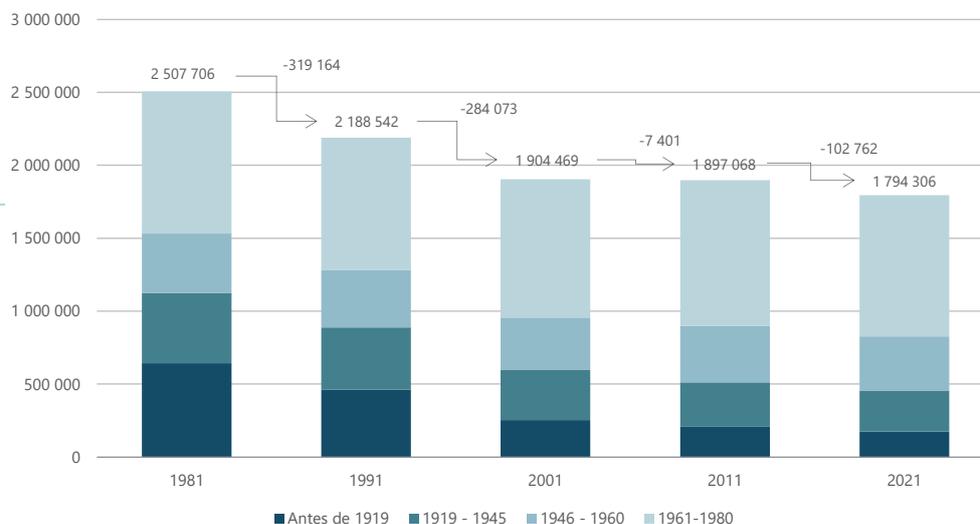
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



Analisando os edifícios mais antigos, verificou-se entre 1981 e 2021 uma diminuição de 28,4% (-713 400 edifícios) dos edifícios construídos até 1980. Desse total, 44,7% (-319 164), corresponderam ao decréscimo entre 1981 e 1991 e 39,8% ao período entre 1991 e 2001 (-284 073). A redução dos edifícios construídos até 1980 chegou apenas a 1,0% entre 2001 e 2011 (-7 401) e a 14,4% entre 2011 e 2021 (-102 762) (Figura 3.2).

Figura 3.2
Número de edifícios clássicos construídos até 1980, segundo a época de construção do edifício, 1981-2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



Neste período destacou-se especialmente a redução acentuada nos edifícios construídos antes de 1919, com uma descida de 72,9% (-468 859 edifícios). Esse padrão é também observado nos edifícios construídos entre 1919 e 1945, que diminuíram em 42,5% desde 1981 (-205 220). A redução pode ter sido motivada por várias causas, incluindo demolição, alteração para uso não habitacional ou reclassificação da época de construção do edifício devido a obras de reconstrução (Figura 3.3).

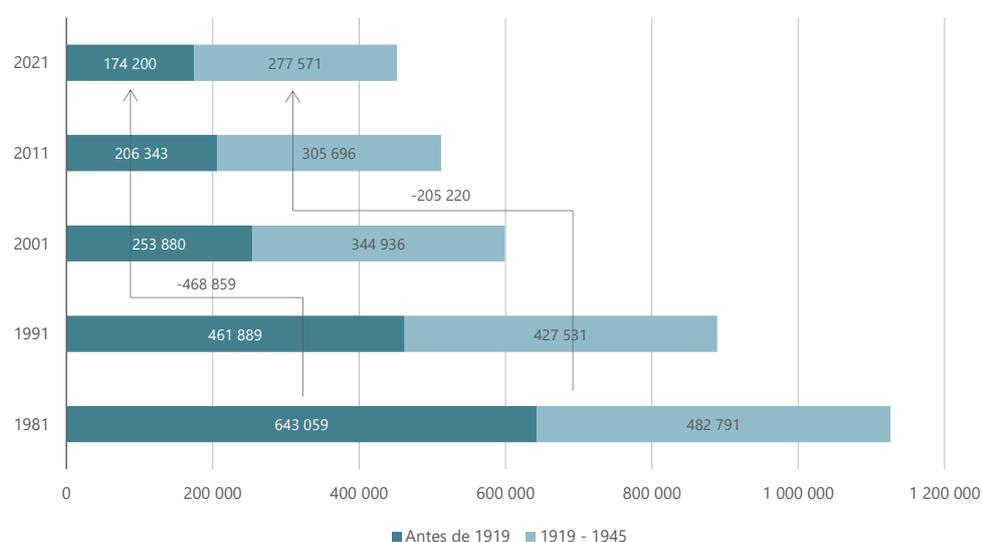


Figura 3.3 Número de edifícios clássicos construídos até 1945, segundo a época de construção do edifício, 1981-2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

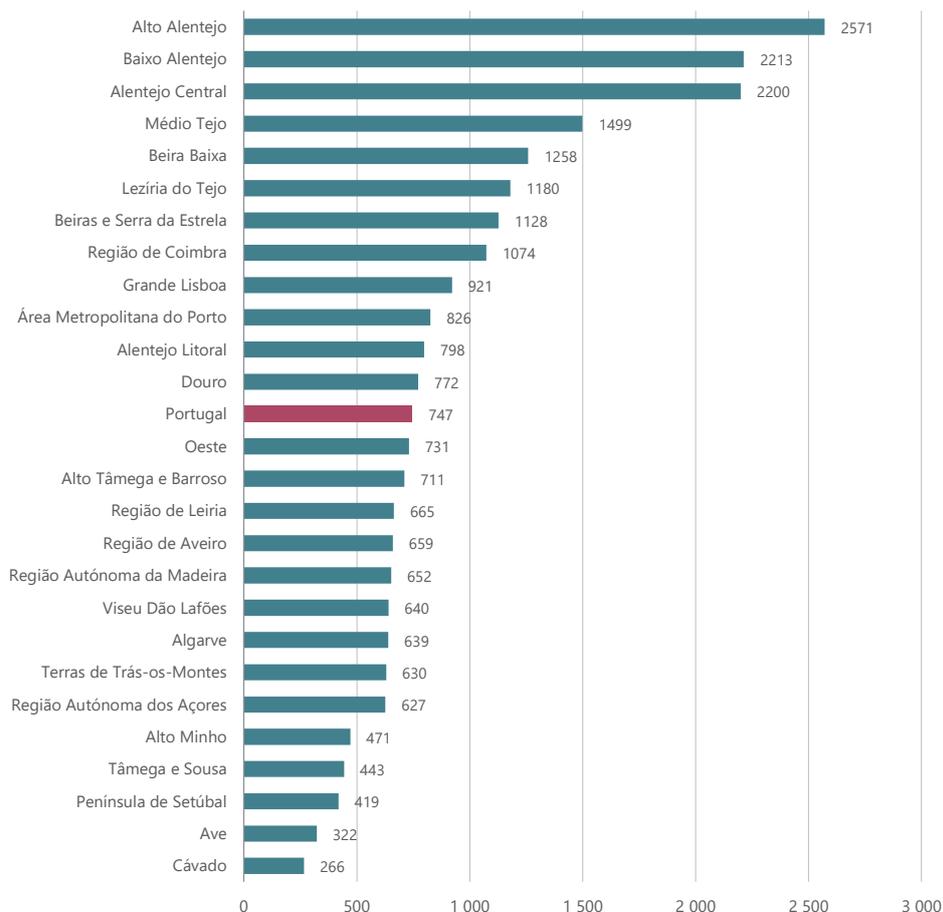
Distribuição regional desigual do índice de envelhecimento dos edifícios

A menor dinâmica de construção da última década refletiu-se no índice de envelhecimento dos edifícios, que em 2021 se situava em 747, o que significa que, por cada 100 edifícios construídos depois de 2011, existiam 747 edifícios construídos até 1960.

Ao nível das NUTS III, denota-se uma distribuição desigual do índice de envelhecimento do edificado em que o Alto Alentejo se evidenciou com o parque habitacional mais envelhecido (2 571), seguido do Baixo Alentejo (2 213) e do Alentejo Central (2 200). Com o menor índice de envelhecimento, destacaram-se as regiões do Cávado (266), Ave (322) e Península de Setúbal (419) (Figura 3.4).

Figura 3.4
Índice de envelhecimento
dos edifícios, por NUTS III,
2021

Fonte: INE, Recenseamentos da
População e da Habitação



3.2.2 Número de pisos

Prevalência dos edifícios com poucos pisos

A distribuição dos edifícios em Portugal revelou uma diversidade de configurações em termos do número de pisos, refletindo uma variedade de contextos urbanos e necessidades habitacionais, que vão desde áreas urbanas densamente povoadas até zonas mais suburbanas e rurais. Os edifícios com um ou dois pisos representavam 83,7% do total de edifícios (36,8% com um piso e 46,9% com dois pisos), o que demonstra que a construção em altura não é predominante no país. Dos restantes edifícios, 10,4% eram constituídos por três pisos e 5,9% possuíam quatro pisos ou mais.

Os edifícios de quatro pisos representaram uma parcela de 2,8% e os edifícios de cinco pisos são menos frequentes, totalizando 1,4% do total, seguidos pelos de sete ou mais pisos, que correspondem a 1,0% do total. Os menos comuns são os edifícios de seis pisos, que representaram apenas 0,7% do total do edificado (Figura 3.5).

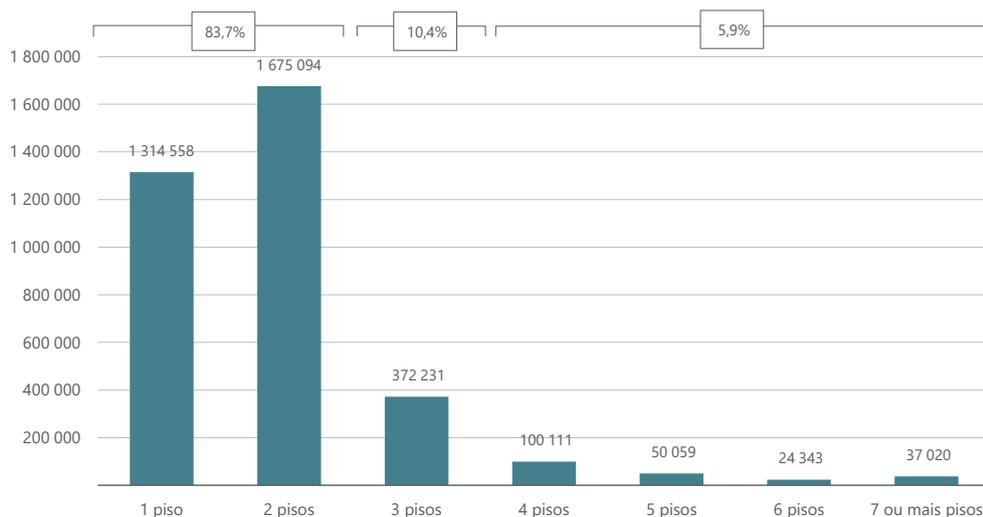


Figura 3.5
Número de edifícios clássicos, segundo o número de pisos do edifício, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Entre 2011 e 2021, apesar do crescimento absoluto pouco expressivo do parque habitacional, os edifícios de três pisos foram os que registaram o maior aumento relativo, com um crescimento de 10,5%. Os edifícios de cinco pisos também observaram um crescimento, embora ligeiramente inferior (8,2%) e os de seis pisos observaram um crescimento de 7,0%. Por sua vez os edifícios de dois pisos apresentaram o maior aumento absoluto e uma subida relativa de 3,9% em relação a 2011. Os restantes tipos de edifícios por número de pisos tiveram um crescimento com uma distribuição diferente, com acentuada redução no número de edifícios com um único piso (Figura 3.6).

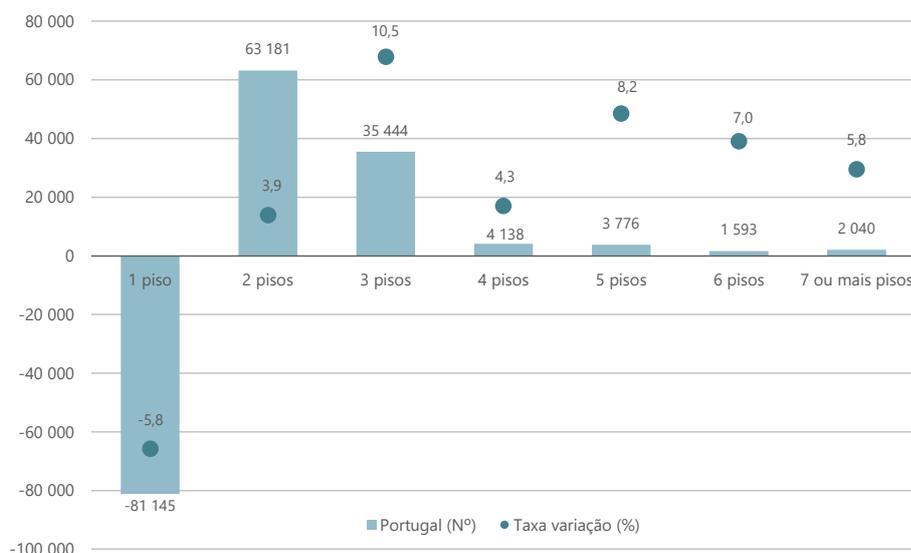


Figura 3.6
Variação do número e taxa de variação do número de edifícios clássicos segundo o número de pisos do edifício, 2011-2021

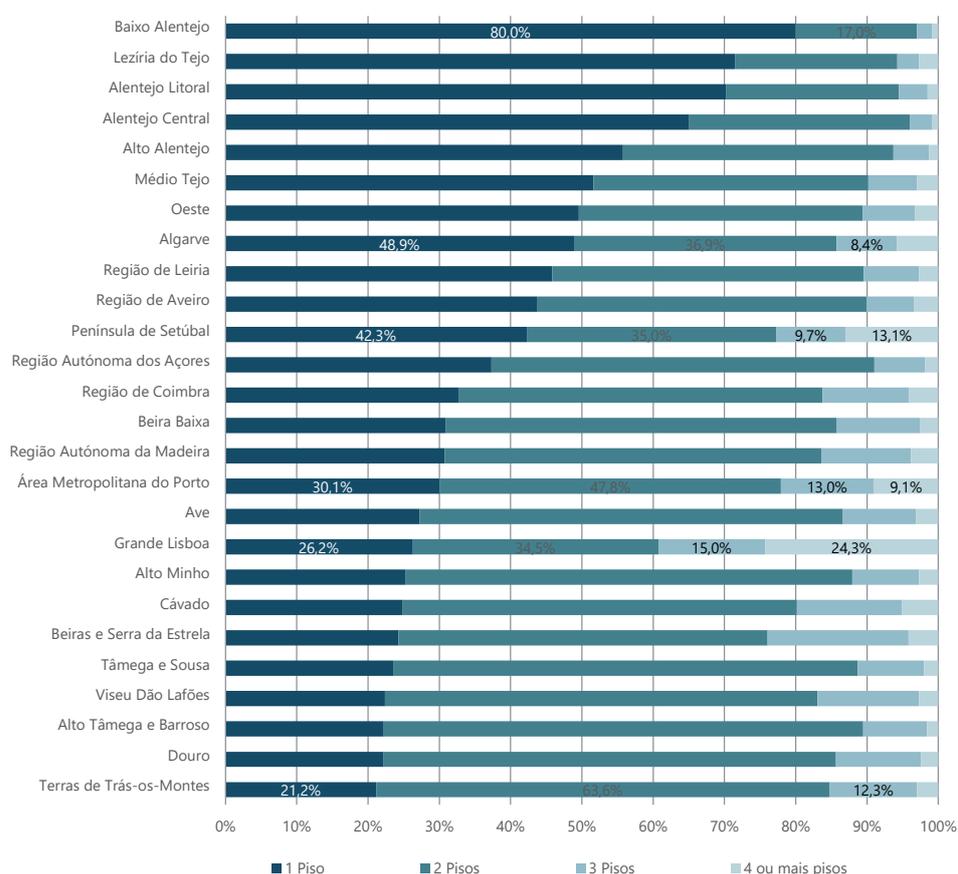
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

A soma dos edifícios de um ou dois pisos representava mais de 60% do total em todas as regiões do país, chegando a ultrapassar os 95,0% em algumas dessas regiões. No Baixo Alentejo, essa tendência era ainda mais pronunciada, com 97,0% dos edifícios enquadrados nessa categoria, enquanto na Grande Lisboa a proporção era a mais baixa, representando apenas 60,7% do total regional.

No que refere aos edifícios com 4 ou mais pisos, estes eram mais comuns em áreas urbanas, com os valores mais elevados a serem observados na Grande Lisboa (24,3%), Península de Setúbal (13,1%), Área Metropolitana do Porto (9,1%) e Algarve (5,8%). Em contraste as regiões do Alentejo, nomeadamente o Alentejo Central (0,8%), Baixo Alentejo (0,9%), Alto Alentejo (1,3%) e Alentejo Litoral (1,5%), apresentavam os valores mais baixos, indicando uma menor tendência para a construção em altura nessas regiões (Figura 3.7).

Figura 3.7
Distribuição dos edifícios clássicos, segundo o número de pisos dos edifícios, por NUTS III, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



Na distribuição dos edifícios clássicos por número de pisos, verificou-se que na Grande Lisboa, a proporção aumentou à medida que o número de pisos aumentou. Na Área Metropolitana do Porto, o padrão é semelhante, apenas com uma mudança

na distribuição dos edifícios de quatro para cinco pisos e de seis para sete pisos, onde se regista uma redução.

Somando as duas regiões, os edifícios com um piso representavam 15,0%, aumentando progressivamente até atingir os 60,9% nos edifícios com sete pisos ou mais. Quase metade (49,6%) dos edifícios com quatro ou mais pisos estavam localizados na Grande Lisboa e na Área Metropolitana do Porto (Figura 3.8).

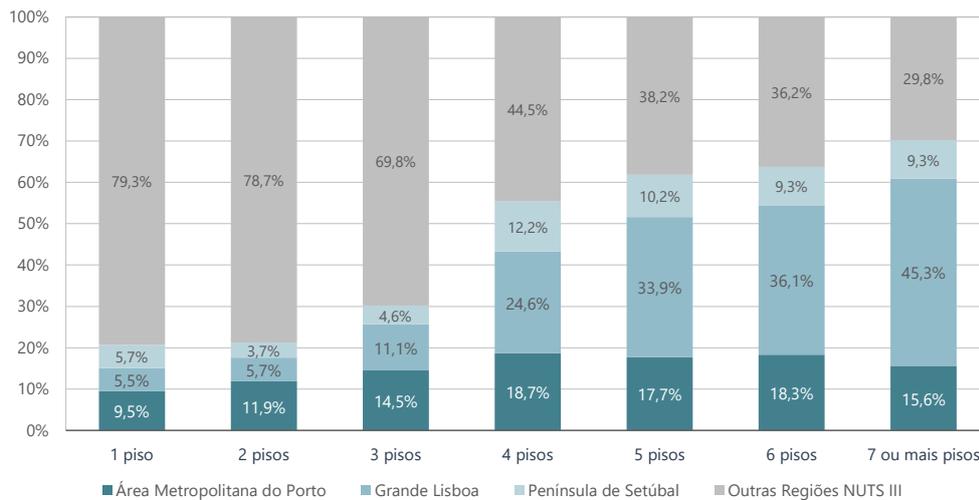


Figura 3.8
Distribuição de edifícios clássicos segundo o número de pisos do edifício, para Grande Lisboa, Área Metropolitana do Porto, Península de Setúbal e outras regiões NUTS III, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

3.2.3 Número de alojamentos dos edifícios

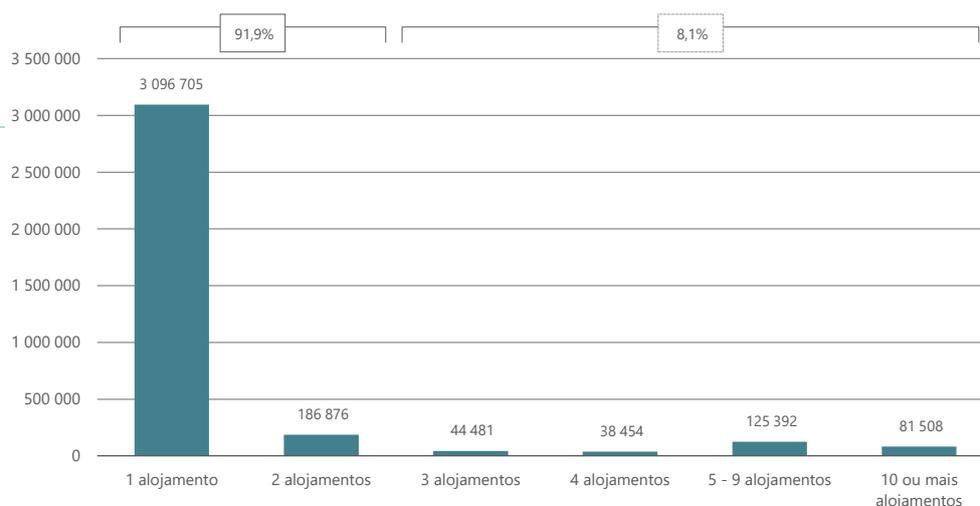
Predomínio consistente dos edifícios com um alojamento

A análise do número de alojamentos nos edifícios, conforme revelado pelos Censos 2021, oferece um retrato habitacional do país onde se destaca a predominância dos edifícios com um ou dois alojamentos, que correspondiam a 91,9% do total de edifícios recenseados, enquanto os edifícios com três ou mais alojamentos representavam apenas 8,1% do parque habitacional.

Analisando os edifícios por escalão de dimensão de alojamentos, observa-se que os edifícios com um único alojamento se destacaram significativamente, compreendendo 86,7% do total, seguidos pelos edifícios com dois alojamentos, que representavam 5,2%. Os edifícios com três alojamentos representavam 1,2% do total, enquanto os com quatro alojamentos perfaziam 1,1%. Os edifícios com cinco a nove alojamentos totalizaram 3,5%, associados principalmente a áreas urbanas ou mais densamente povoadas. Os edifícios com 10 ou mais alojamentos, embora menos comuns, ainda constituíam 2,3% do total e estavam igualmente concentrados em zonas urbanas densas (Figura 3.9).

Figura 3.9
Número de edifícios
clássicos, segundo o número
de alojamentos, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da
População e da Habitação



Na análise dos edifícios construídos na última década (2011-2021), verificou-se uma ligeira mudança no panorama da construção em Portugal, com enfoque no aumento de 5,0 p.p. na proporção de edifícios construídos com apenas um alojamento em comparação com o total do parque habitacional do país. Em contraste verificou-se uma diminuição na proporção de edifícios com dois ou mais alojamentos. Este declínio é mais pronunciado nos edifícios com dois alojamentos, que representavam apenas 2,4% do total de edifícios construídos entre 2011 e 2021, uma diminuição de 2,8 pontos percentuais em relação ao total de edifícios existentes no país.

Quanto aos edifícios com três ou mais alojamentos, observou-se uma ligeira diminuição na sua proporção, sugerindo uma possível estabilização na procura de alojamentos nesse tipo de edifício. Neste segmento, verificou-se que os edifícios com três alojamentos representaram 1,2% do total construído, enquanto os edifícios com quatro ou mais alojamentos abrangeram 6,9%. Foi ainda observada uma diminuição de 0,7 p.p. na proporção dos edifícios com três alojamentos e de 1,6 p.p. nos edifícios com quatro ou mais alojamentos construídos na última década face ao total de edifícios que constituem o parque habitacional (Figura 3.10).

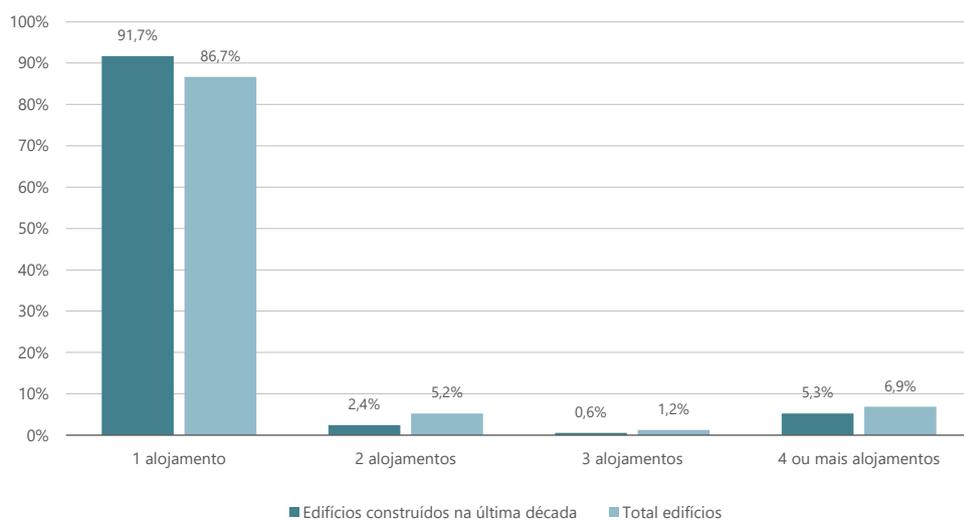


Figura 3.10
Distribuição dos edifícios clássicos construídos na última década, segundo o número de alojamentos do edifício, 2021

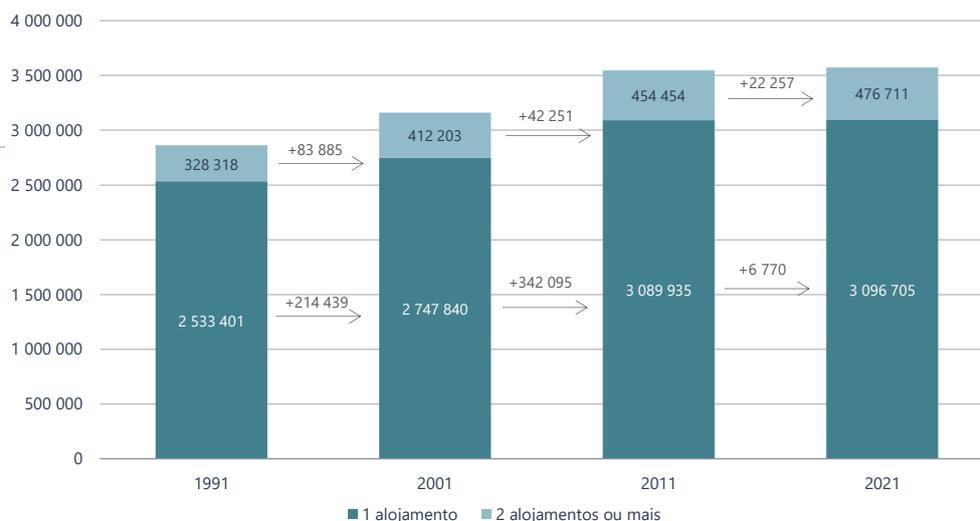
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

A análise da evolução dos edifícios entre 2011 e 2021 em comparação com períodos anteriores revelou algumas alterações nas dinâmicas de construção. No que se refere à distribuição dos edifícios clássicos segundo o número de alojamentos, observou-se um crescimento praticamente nulo nos edifícios com um alojamento (+0,2%; +6 770), enquanto os edifícios com dois ou mais alojamentos, apesar de terem desacelerado o crescimento face a períodos anteriores, mantiveram um aumento de 4,9% (+22 257).

Nos períodos anteriores verificou-se um padrão distinto de crescimento. Entre 2001 e 2011, registou-se um aumento de 12,4% (+342 095) nos edifícios com um alojamento, enquanto nos edifícios com dois ou mais alojamentos o crescimento diminuiu ligeiramente para +10,3% (+42 251). Já entre 1991 e 2001, os edifícios com um alojamento registaram um aumento relativo de 8,5% (+214 439), enquanto os edifícios com dois ou mais alojamentos observaram um aumento significativo de 25,5% (+83 885) (Figura 3.11).

Figura 3.11
Número de edifícios
clássicos segundo o número
de alojamentos, 1991-2021

Fonte: INE, Recenseamentos da
População e da Habitação



Numa análise por NUTS III, verificou-se que os edifícios clássicos com apenas um alojamento, representavam a maioria dos edifícios em todas as regiões do país.

Nas regiões onde a predominância é de menos alojamentos por edifício destacaram-se o Alto Tâmega e Barroso, o Baixo Alentejo e a Região Autónoma dos Açores, com a maioria dos edifícios clássicos com apenas um alojamento, representando entre 95,2% e 96,4% do total, tornando clara a existência de uma baixa proporção de edifícios com dois ou mais alojamentos.

Nas regiões onde a predominância foi de mais alojamentos por edifício, destacaram-se as regiões da Grande Lisboa, Península de Setúbal e Área Metropolitana do Porto. Embora os edifícios com um único alojamento ainda tenham sido dominantes naquelas regiões (entre 60,5% e 79,0%), representaram uma proporção menor em comparação com as regiões onde a predominância é de menos alojamentos por edifício. Adicionalmente, nessas regiões, a presença de edifícios com mais alojamentos, especialmente entre quatro ou mais alojamentos, foi mais significativa. A distribuição variou entre 28,0% na Grande Lisboa, 15,8% na Península de Setúbal e 9,9% na Área Metropolitana do Porto (Figura 3.12).

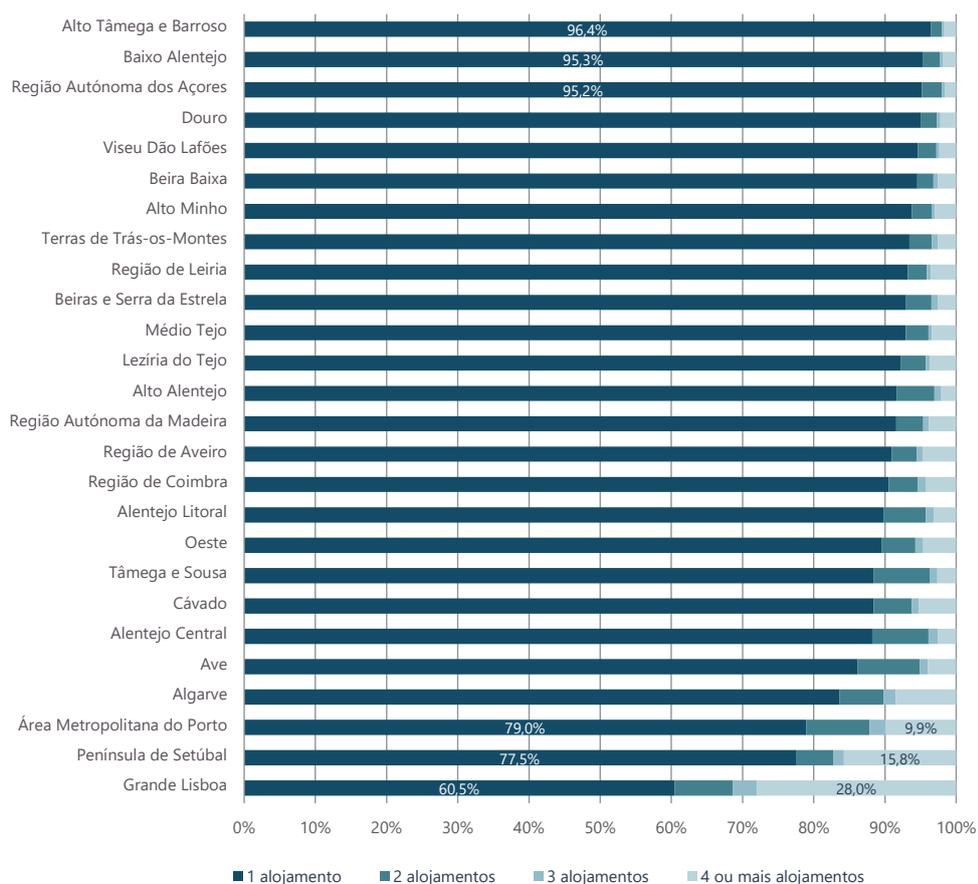


Figura 3.12
Distribuição de edifícios clássicos segundo o número de alojamentos, por NUTS III, 2021

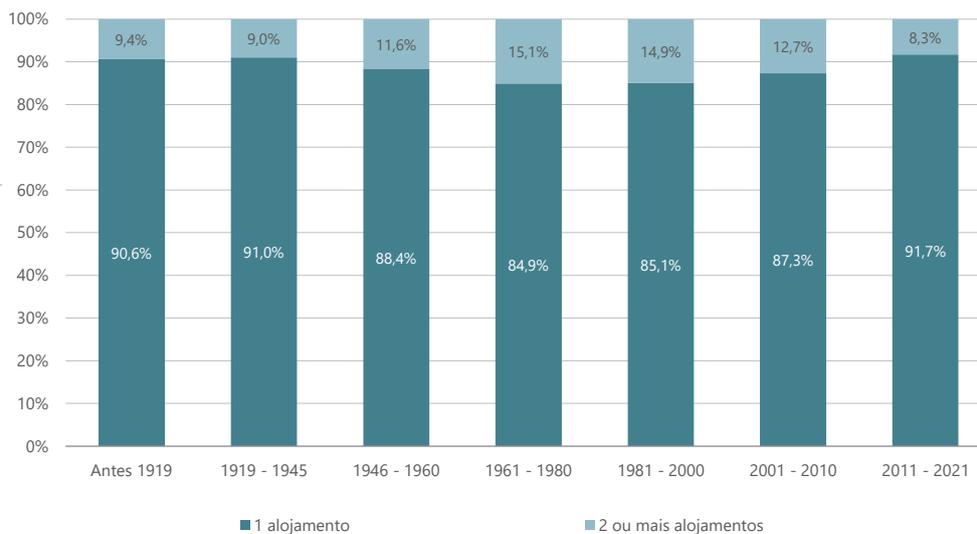
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Na análise por época de construção, observou-se uma diminuição progressiva na proporção dos edifícios com um alojamento nos edifícios construídos entre 1946 e 1960 e entre 1961 e 1980. Nos edifícios construídos a partir de 1981 até 2000 essa proporção voltou a aumentar. No edificado construído no período mais recente, especialmente entre 2001 e 2010, verificou-se um aumento na proporção de edifícios com um alojamento que chegou aos 87,3%, e na última década registou-se um aumento mais significativo, passando a 91,7%, ou seja mais 4,4 p.p. do que na década anterior.

O parque habitacional composto por dois ou mais alojamentos apresentou um comportamento inverso, representando apenas 8,3% do parque habitacional construído entre 2011 e 2021, a proporção mais baixa de todas as épocas de construção (Figura 3.13).

Figura 3.13
Distribuição de edifícios clássicos segundo o número de alojamentos, por época de construção do edifício, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

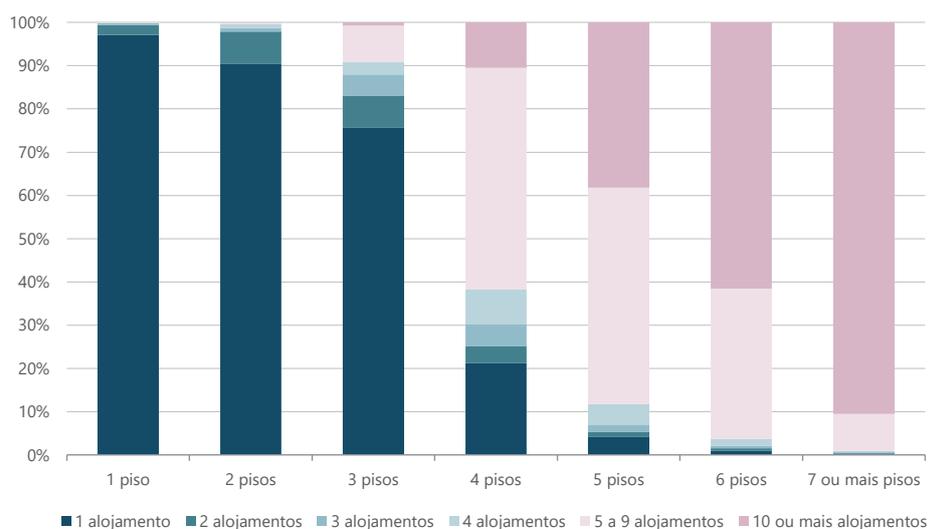


A quase totalidade (97,1%) dos edifícios com um piso continha apenas um alojamento. Esta proporção diminuía progressivamente com o aumento do número de pisos, tornando-se residual nos edifícios com seis e mais pisos (1,3%). Cerca de metade (50,9%) dos edifícios com quatro pisos comportava cinco a nove alojamentos, enquanto nos edifícios com cinco pisos essa proporção era de 49,9%.

Mais de metade dos edifícios com seis pisos comportava dez ou mais alojamentos (61,5%). Quase todos os edifícios com sete pisos ou mais comportavam dez ou mais alojamentos (90,5%) (Figura 3.14).

Figura 3.14
Distribuição de edifícios clássicos segundo o número de alojamentos, por número de pisos do edifício, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



3.2.4 Número de edifícios clássicos segundo a existência de elevador

Predomínio expressivo de edifícios clássicos sem elevador

A maioria dos edifícios clássicos existentes em Portugal (97,0%) não dispunha de elevador. A proporção de edifícios sem elevador diminuiu à medida que aumentou o número de pisos do edifício. Nos edifícios com quatro ou cinco pisos, a proporção de edifícios sem elevador correspondia a 85,2% e 61,0%, respetivamente. Nos edifícios com seis pisos, 4,8% não tinham elevador (Figura 3.15).

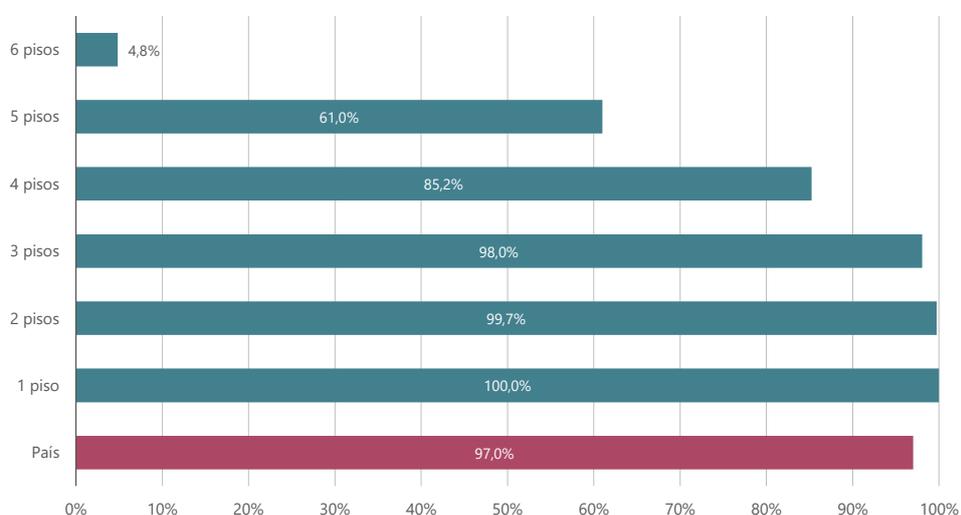


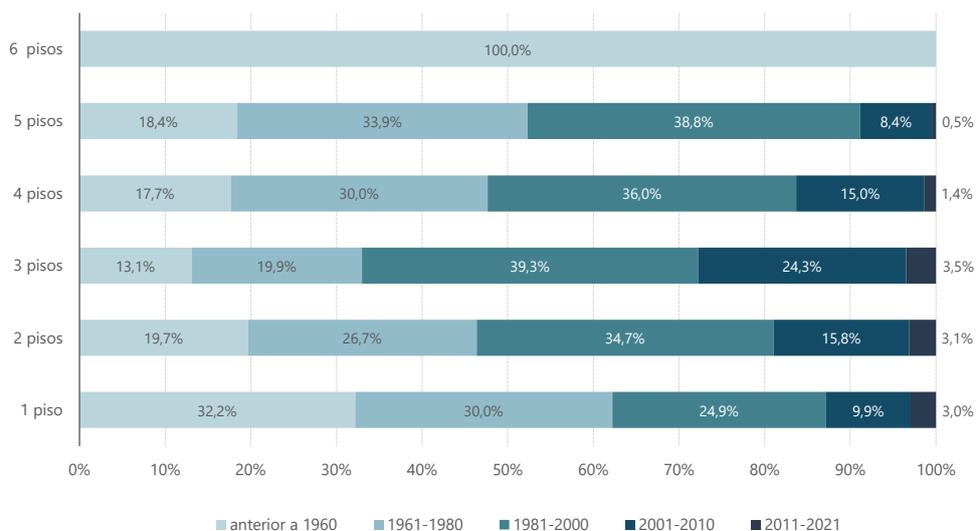
Figura 3.15
Proporção de edifícios clássicos sem existência de elevador, segundo o número de pisos, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Para os edifícios com cinco e seis pisos, sem elevador, verifica-se que 52,3% eram anteriores a 1980, e 38,8% correspondiam a edifícios construídos entre 1981 e 2000, sendo que todos os edifícios com seis pisos sem elevador foram construídos até 1960. Esta percentagem reduzia-se para 8,9% nos edifícios construídos a partir de 2001 (Figura 3.16).

Figura 3.16
Distribuição do número de edifícios clássicos sem elevador, segundo o número de pisos, por época de construção, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



3.2.5 Necessidades de reparação dos edifícios²

Agravamento do estado de conservação do parque habitacional

Em 2021, a maioria dos edifícios em Portugal não apresentava necessidades de reparação, representando 64,2% do total (2 294 590). Observou-se ainda que a proporção dos edifícios com necessidades de reparação diminuiu à medida que aumentou o grau das reparações necessárias, com 21,8% a necessitar de reparações ligeiras (780 126 edifícios), 9,4% de reparações médias (335 599 edifícios) e 4,6% de reparações profundas (163 101 edifícios) (Figura 3.17).

² Para assegurar a compatibilização entre as séries, foi estabelecida a seguinte correspondência entre os dados de 2011 e os de 2021:

- «Sem necessidade de reparação» foi ajustado para «Sem necessidade de reparações»;
- «Com necessidade de pequenas reparações» agora é equiparado a «Com necessidade de reparações ligeiras»;
- «Com necessidade de reparações médias» permanece idêntico como «Com necessidade de reparações médias»;
- Os totais correspondentes a «Com necessidade de grandes reparações» e «Muito degradado» foram incorporados em «Com necessidade de reparações profundas».

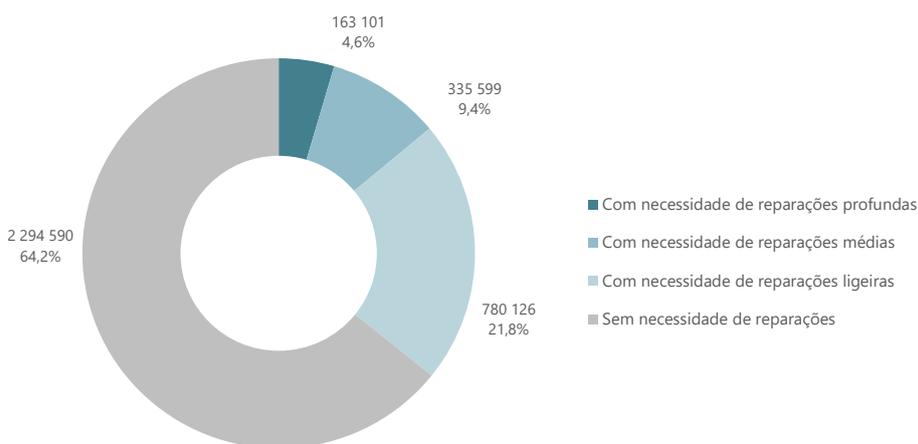


Figura 3.17
Número de edifícios clássicos segundo as necessidades de reparação, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

No mesmo ano, o número total de edifícios que necessitavam de algum tipo de intervenção era de 1 278 826. Ao longo da década de 2011 a 2021 o número de edifícios com necessidade de reparações aumentou em 24,8% representando um acréscimo de 253 889 edifícios com necessidade de reparações, a maioria dos quais necessitava apenas de reparações ligeiras (155 804), 91 296 com necessidade de reparações médias e 6 789 com necessidade de reparações profundas. Simultaneamente, observou-se uma redução de 8,9% nos edifícios sem necessidade de reparações (-224 862).

No período entre 2001 e 2011 verificou-se uma melhoria generalizada do estado de conservação dos edifícios, com um aumento de 34,8% (+651 110) de edifícios sem necessidade de reparações e uma redução da proporção de edifícios com necessidade de reparações ligeiras: -11,8% (-82 394) (Figura 3.18).

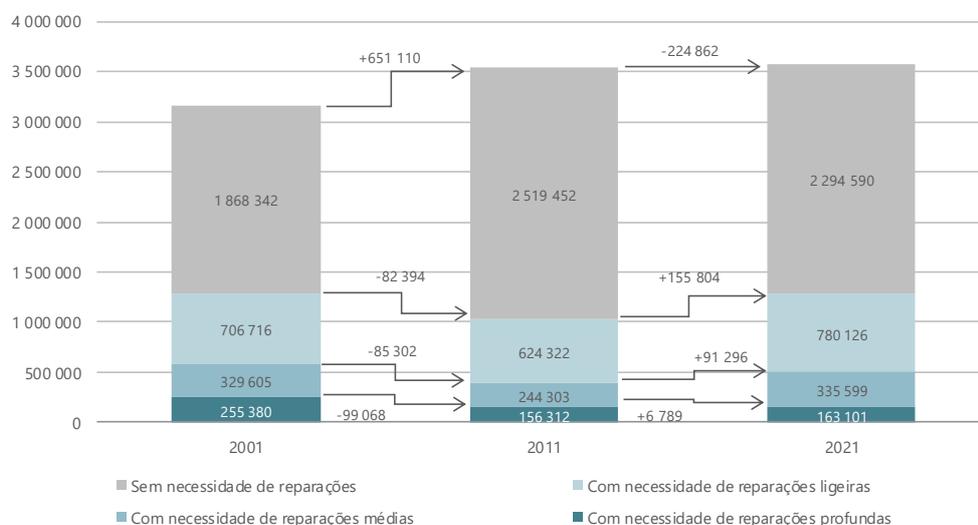


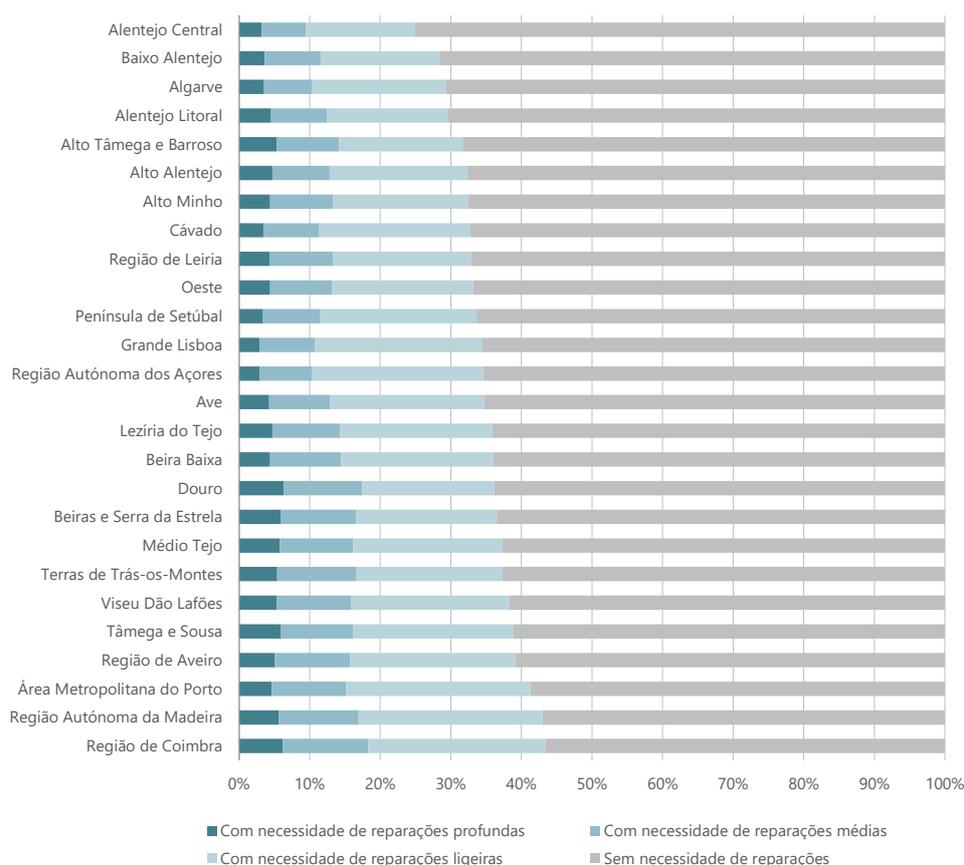
Figura 3.18
Distribuição do número de edifícios clássicos segundo as necessidades de reparação, 2001-2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Em termos das necessidades de reparação dos edifícios, não se verificavam grandes discrepâncias regionais. As regiões do Alentejo Central, Baixo Alentejo e Algarve apresentavam a maior proporção de edifícios sem necessidade de reparações (75,1%, 71,6% e 70,7%, respetivamente). O parque habitacional com maiores necessidades de reparação localizava-se na Região de Coimbra, seguindo-se a Região Autónoma da Madeira e a Área Metropolitana do Porto (com 43,5%, 43,0% e 41,3% dos edifícios a necessitarem de alguma intervenção, respetivamente) (Figura 3.19).

Figura 3.19
Distribuição dos edifícios clássicos segundo as necessidades de reparação, por NUTS III, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



O estado de conservação dos edifícios melhorou gradualmente ao longo das diferentes épocas de construção, com uma tendência mais acentuada para uma melhoria nos edifícios mais recentes.

A proporção de edifícios sem necessidade de reparações era de 42,8% nos edifícios anteriores a 1919 tendo aumentado progressivamente até atingir os 81,6% nos edifícios construídos entre 2011 e 2021. Em sentido inverso, a proporção de edifícios com necessidade de reparações profundas chegou aos 14,9% nos edifícios anteriores a 1919, mas diminuiu progressivamente tornando-se insignificante nos construídos após 2000 (0,7%) (Figura 3.20).

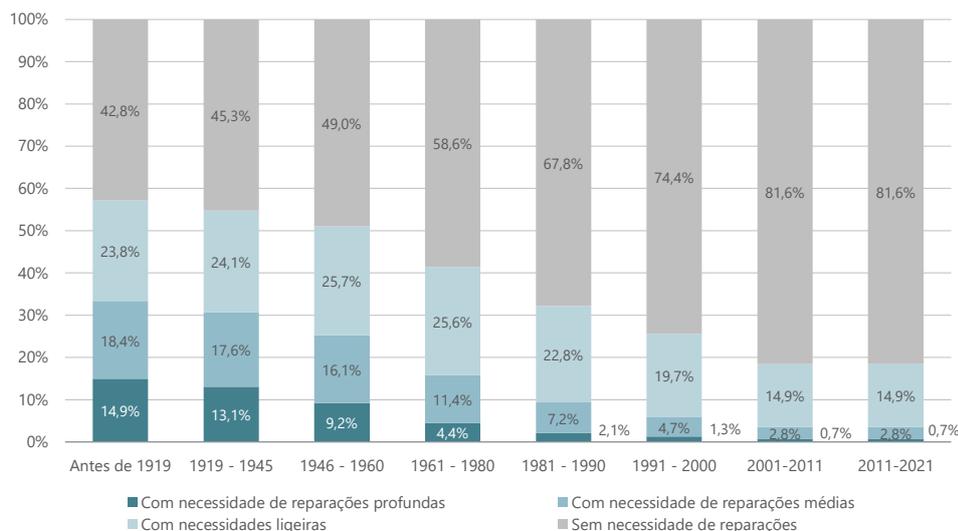


Figura 3.20
Distribuição de edifícios clássicos segundo as necessidades de reparação, por época de construção do edifício, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Não se registaram diferenças significativas quanto às necessidades de reparação dos edifícios, considerando o número de pisos. Ainda assim, uma análise mais detalhada da distribuição pelo número de pisos revelou que os edifícios com três pisos são os que menos apresentaram necessidade de reparações (72,2%), seguidos pelos edifícios com sete ou mais pisos (68,3%). Ainda relativamente às necessidades de reparação, destaca-se que os edifícios de quatro e cinco pisos apresentaram uma proporção mais elevada de necessidade de reparações ligeiras, com 27,9% e 29,1%, respetivamente. É ainda interessante observar que os edifícios com necessidade de reparações profundas representavam 6,8% dos edifícios com um piso, diminuindo para uma proporção relativamente baixa nos edifícios com sete ou mais pisos, representando apenas 0,6% (Figura 3.21).

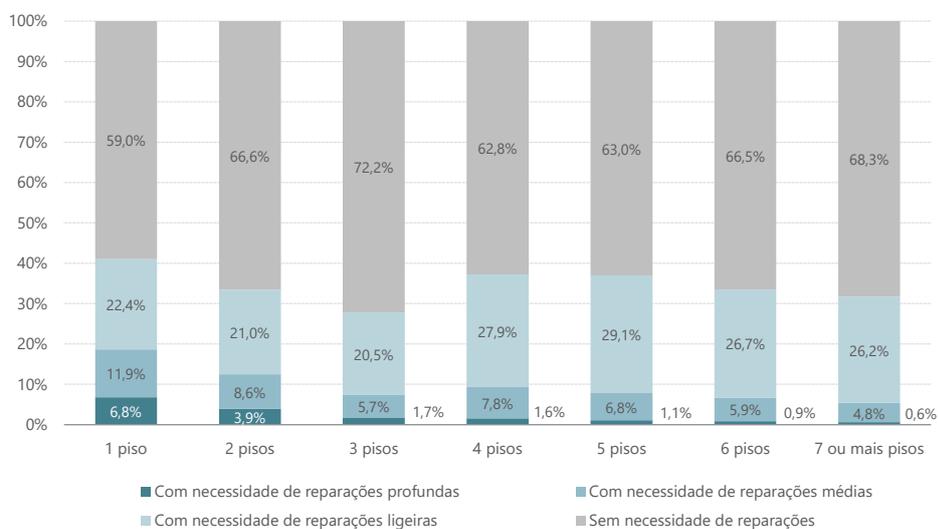


Figura 3.21
Distribuição de edifícios clássicos segundo as necessidades de reparação, por número de pisos do edifício, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

3.3 Alojamentos

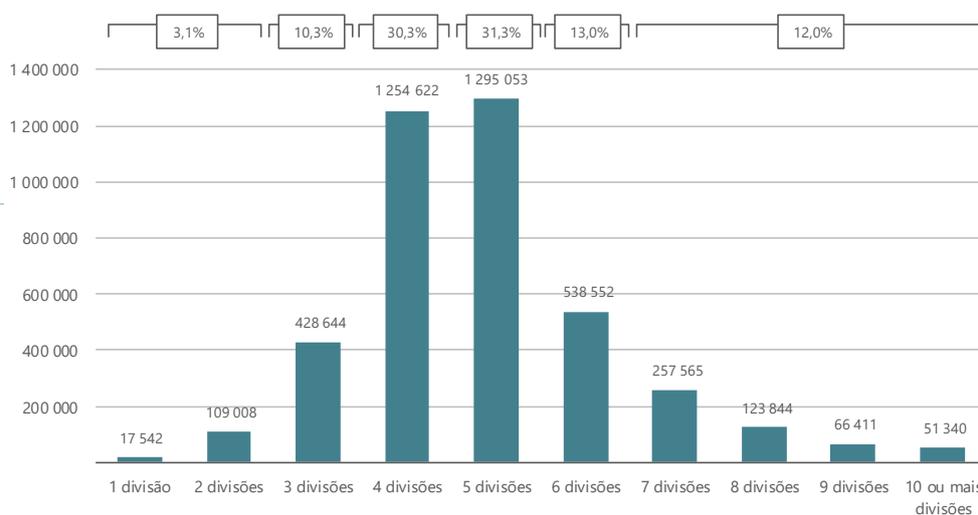
3.3.1 Número de divisões

Alojamentos maioritariamente com quatro ou cinco divisões

Em 2021, os alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, eram constituídos maioritariamente por quatro ou cinco divisões, representando respetivamente 30,3% e 31,3% deste parque habitacional. Os alojamentos com três ou seis divisões tinham uma representatividade inferior, atingindo respetivamente 10,3% e 13,0% do mesmo parque habitacional. Os alojamentos com menos de três divisões ou com mais de seis divisões totalizavam os restantes 15,1%, sendo de notar uma predominância dos alojamentos de maior dimensão (Figura 3.22).

Figura 3.22
Número de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, segundo o número de divisões, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



A distribuição dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, construídos na última década por número de divisões seguiu aproximadamente a distribuição que se verificou para o total dos alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual do país. Os alojamentos construídos neste período com quatro ou cinco divisões eram predominantes, representando respetivamente 23,1% e 31,6%. Verificou-se, contudo, que a proporção de alojamentos, também construídos neste período, com seis ou mais divisões ultrapassou a respetiva proporção para o total dos alojamentos, o que evidencia uma ligeira tendência para serem construídos alojamentos com mais divisões que os alojamentos existentes (Figura 3.23).

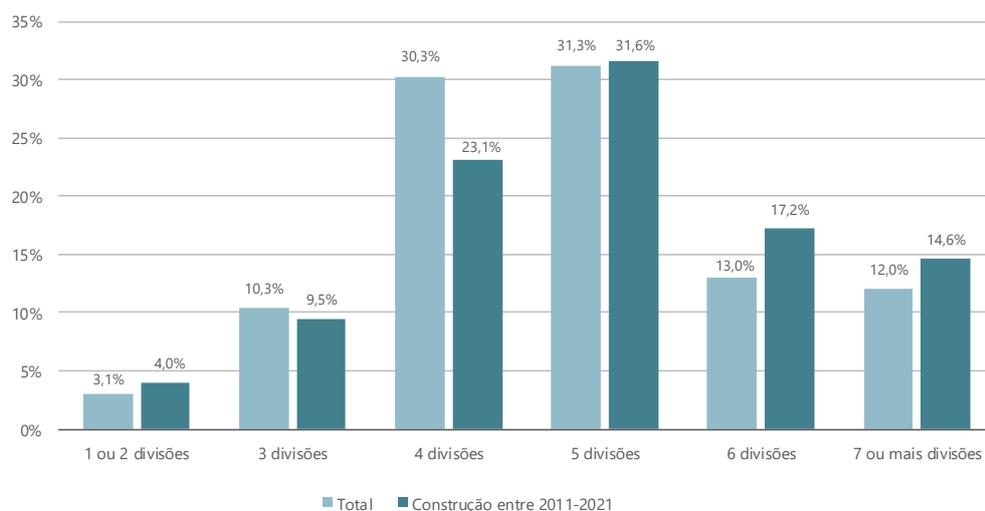


Figura 3.23
Proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, total e construídos na última década, segundo o número de divisões, 2011-2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

O número médio de divisões³ por alojamento familiar clássico, ocupado como residência habitual, foi cerca de cinco divisões (4,86). A Grande Lisboa, a Região Autónoma da Madeira, o Algarve e a Península de Setúbal apresentaram valores médios menores, destacando-se a Grande Lisboa com o mínimo a nível nacional de 4,46 divisões. Em contrapartida, os valores médios mais elevados foram registados sobretudo no Norte, destacando-se as Terras de Trás-os-Montes com o máximo a nível nacional de 5,44 divisões (Figura 3.24).

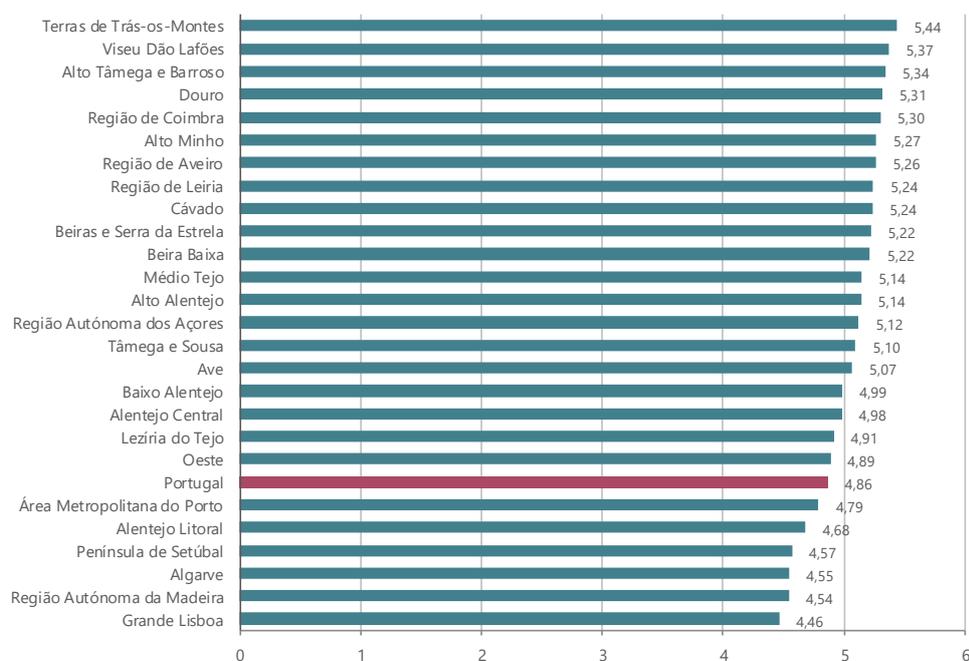


Figura 3.24
Número médio de divisões dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, por NUTS III, 2021

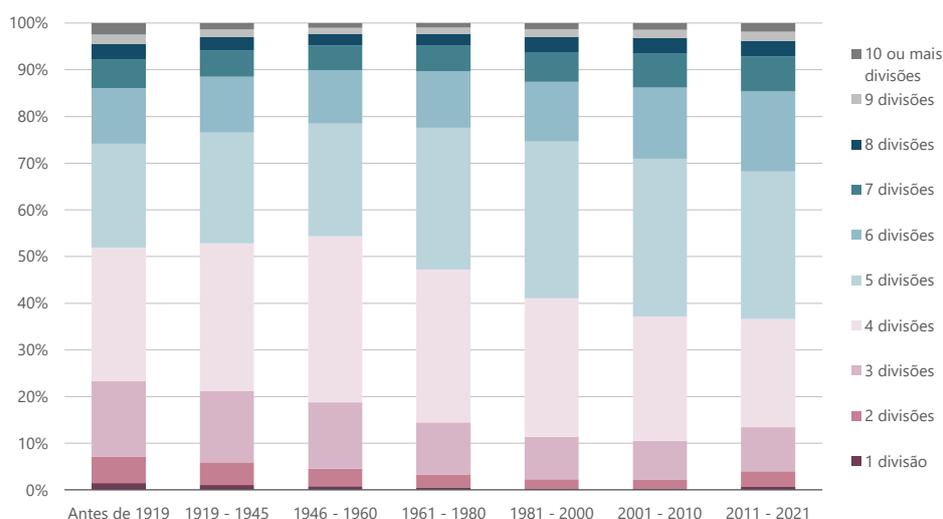
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

³ 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. Destacou-se uma tendência de aumento progressivo dos alojamentos com mais divisões nos edifícios construídos após 1960. A proporção dos alojamentos com uma divisão e com mais de oito divisões manteve-se reduzida e aproximadamente constante nas diferentes épocas de construção dos edifícios (Figura 3.25).

Figura 3.25
Proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o número de divisões, por época de construção do edifício, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



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 tendência inicial de diminuição ligeira do número médio de divisões dos alojamentos, sendo o valor mínimo 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, e uma estabilização nos alojamentos localizados nos edifícios construídos após 2000. Comparando os edifícios construídos entre 1946 e 1960 com os edifícios construídos de 2011 a 2021, verificou-se um aumento de 9,3% no número médio de divisões dos alojamentos (Figura 3.26).

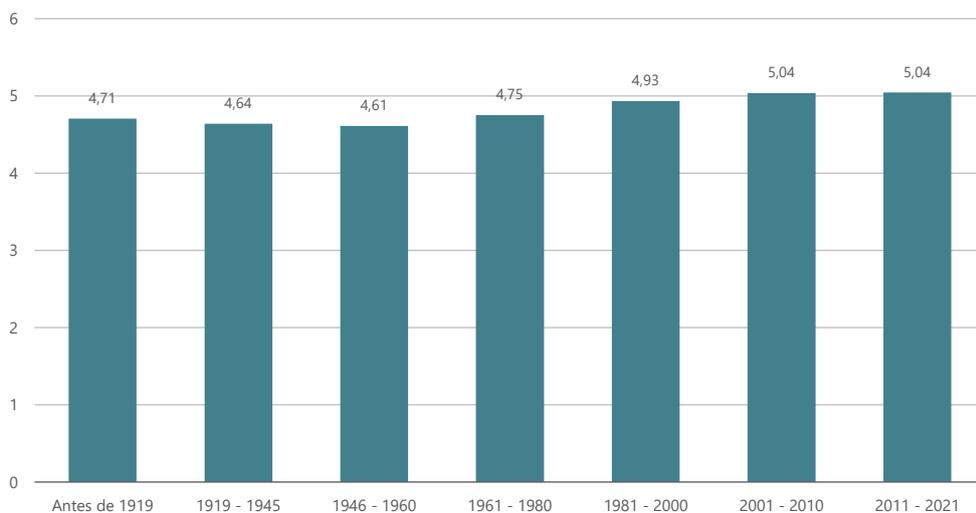


Figura 3.26
Número médio de divisões dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a época de construção do edifício, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

3.3.2 Área útil

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

Em 2021, pouco mais de metade (51,9%) dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, possuía uma área útil entre 60 m² e 119 m², destacando-se dentro deste intervalo os alojamentos com área útil entre 80 m² e 99 m² que representavam 19,6% deste parque habitacional. Os alojamentos com uma área inferior a 60 m² representavam 14,8% do parque habitacional, enquanto os alojamentos com mais de 119 m² representavam os restantes 33,3% (Figura 3.27).

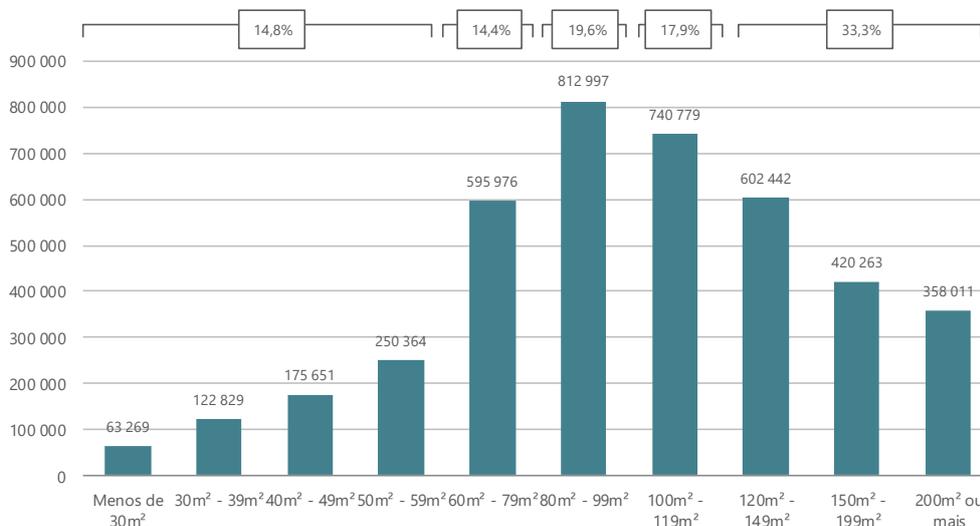


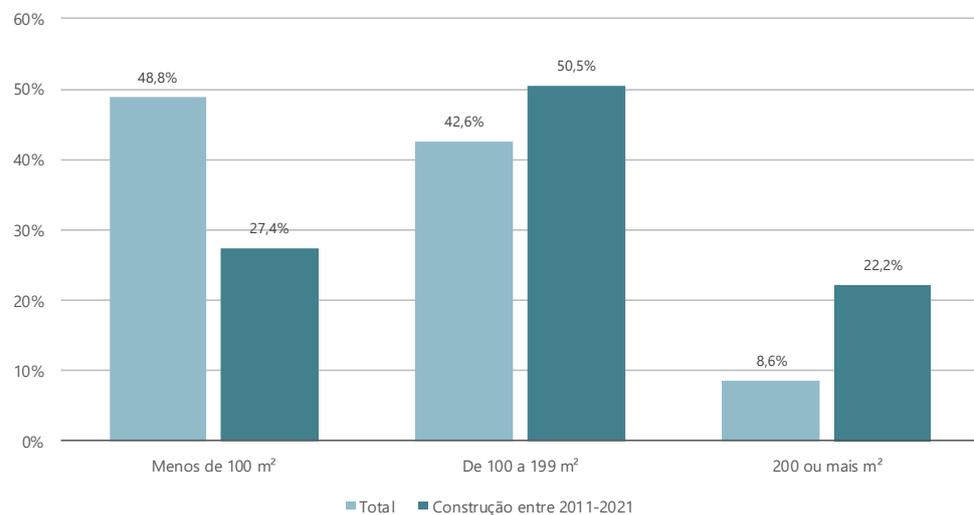
Figura 3.27
Número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o escalão de área útil, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Do total de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, construídos na última década, pouco mais de metade (50,5%) possuíam uma área útil entre os 100 m² e os 199 m², o que era superior à representatividade do mesmo escalão para o total dos alojamentos. A proporção de alojamentos, construídos neste período, com 200 m² ou mais de área útil foi superior a respetiva proporção para o total dos alojamentos (+13,6 p.p.). A proporção de alojamentos, construídos na última década, com menos de 100 m² de área útil foi inferior a respetiva proporção para o total dos alojamentos (-21,4 p.p.). Estes dados evidenciam uma tendência para serem construídos alojamentos com uma área útil superior à dos alojamentos existentes (Figura 3.28).

Figura 3.28
Proporção de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, total e construídos na última década, por escalão de área útil, 2011-2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



A área útil média dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, foi 112,5 m². 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 útil média dos alojamentos mais reduzida a nível nacional com 96,7 m². Em contrapartida o valor mais elevado foi registado no Cávado com 131,6 m² (Figura 3.29).

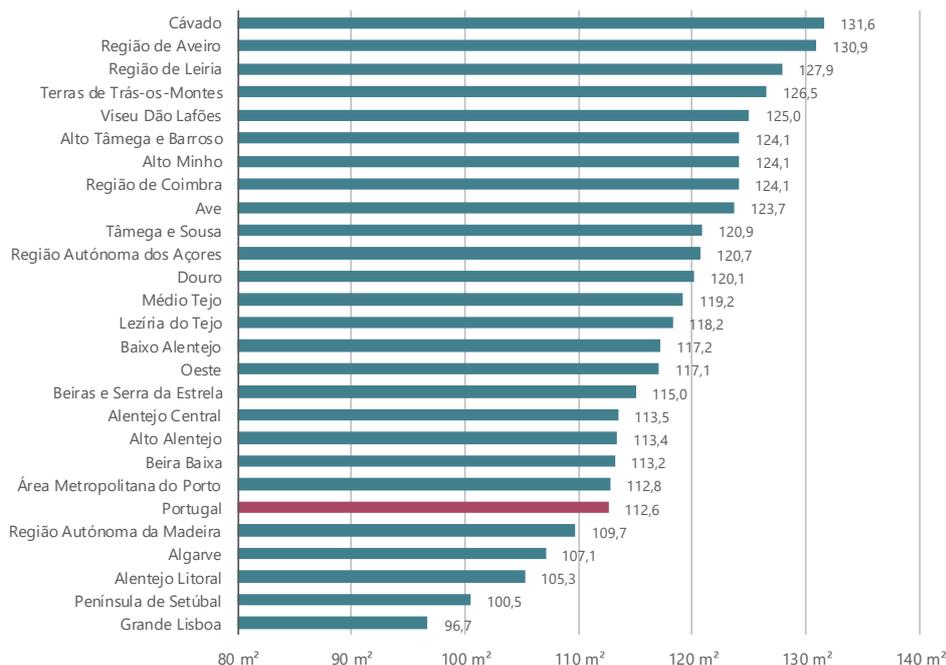


Figura 3.29
Área útil média dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, por NUTS III, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Nos edifícios com época de construção posterior a 1960 verificou-se uma diminuição da proporção dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, com área útil inferior a 100 m² e, em contrapartida, um aumento dos alojamentos com área igual ou superior a 120 m². Cerca de metade dos alojamentos situados em edifícios anteriores a 1961 tinham área útil inferior a 80 m², tendo esta proporção diminuído para 16,6% nos edifícios construídos entre 2001 e 2011. A proporção de alojamentos construídos entre 2011 e 2021 com 150 m² ou mais aumentou 10,9 p.p. relativamente aos alojamentos construídos entre 2001 e 2010 (Figura 3.30).

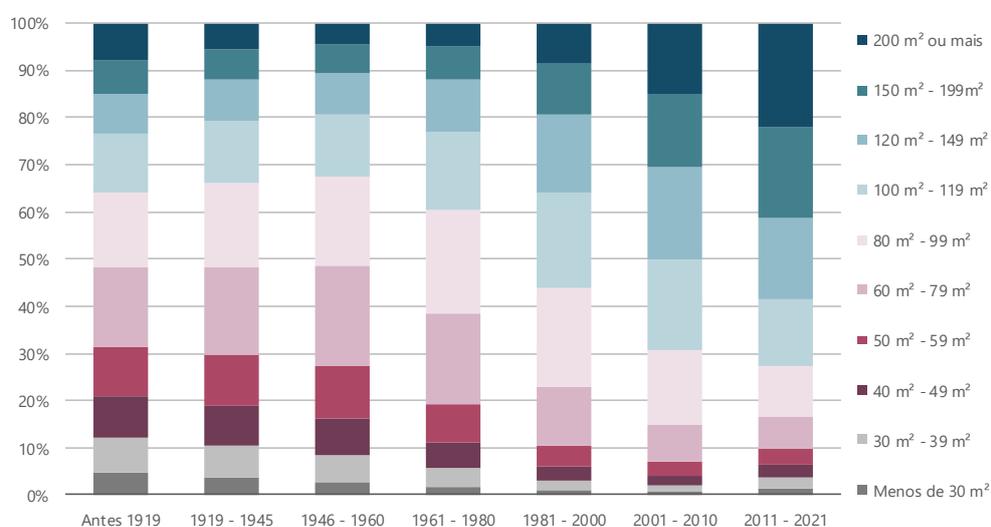


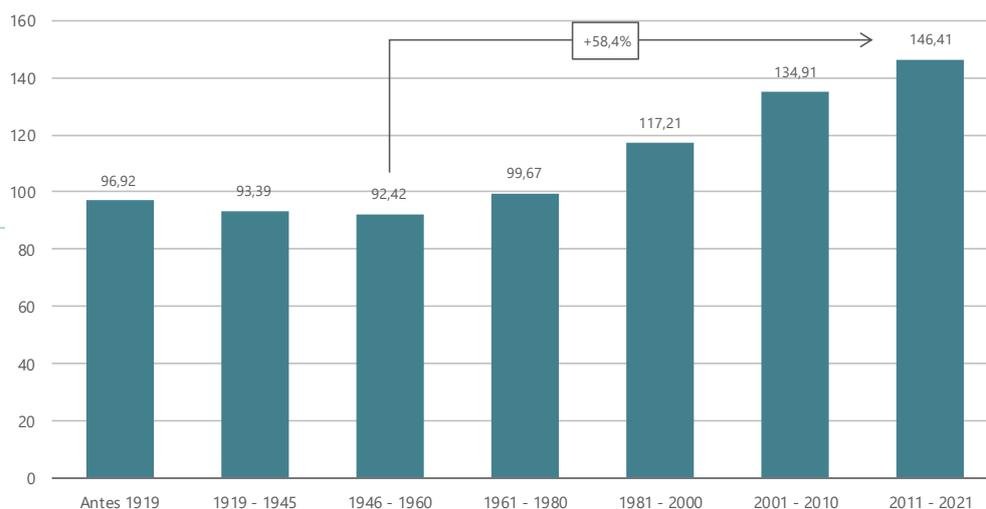
Figura 3.30
Proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o escalão de área útil, por época de construção do edifício, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

A área útil média dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, aumentou nos edifícios com época de construção posterior a 1960. Comparando os edifícios construídos entre 1946 e 1960 com os construídos entre 2011 e 2021, verificou-se um aumento de 58,4% da área útil média dos alojamentos (Figura 3.31).

Figura 3.31
Área útil média dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a época de construção do edifício, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



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 m². Mais de metade (57,2%) dos alojamentos com duas divisões possuía uma área útil inferior a 50 m². Cerca de dois terços (68,7%) dos alojamentos com três divisões tinha uma área útil entre 30 m² e 60 m². Nos alojamentos com quatro divisões, cerca de metade (53,4%) tinha uma área útil entre 60 m² e 100 m². Nos alojamentos com cinco divisões ou mais diminuiu a representatividade dos escalões até 100 m² e aumentou progressivamente a proporção de alojamentos com 200 m² ou mais de área útil, atingindo os 70,0% nos alojamentos com 10 ou mais divisões (Figura 3.32).

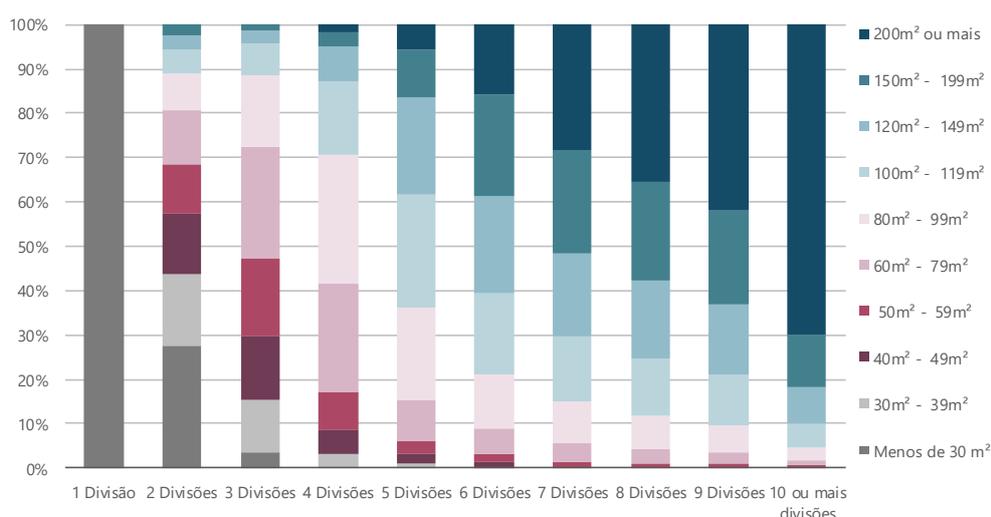


Figura 3.32
Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o escalão de área útil, por número de divisões do alojamento, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

3.3.3 Área útil por ocupante

Reduzida proporção de alojamentos com menos de 20 m² de área útil por ocupante

Em 2021, quase metade (46,8%) dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, possuía uma área útil por ocupante entre 30 m² e 60 m², destacando-se dentro deste intervalo os alojamentos com área útil por ocupante entre 40 m² e 60 m² que representavam 28,3% deste parque habitacional. Os alojamentos com uma área útil por ocupante inferior a 30 m² representavam 22,1% do parque habitacional, observando-se que apenas 9,1% tinham uma área útil por ocupante inferior a 20 m². No extremo oposto, os alojamentos com mais de 60 m² por ocupante representavam 31,1% (Figura 3.33).

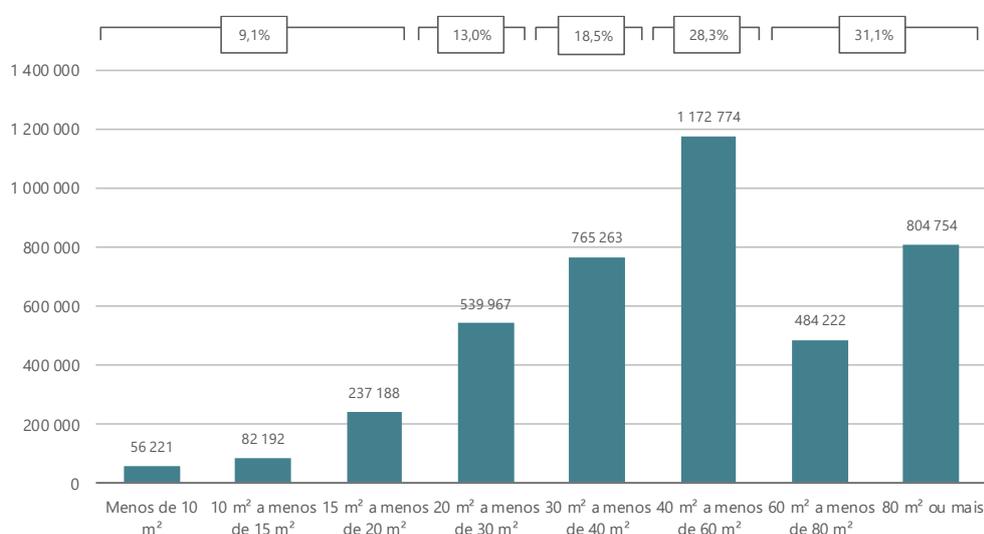


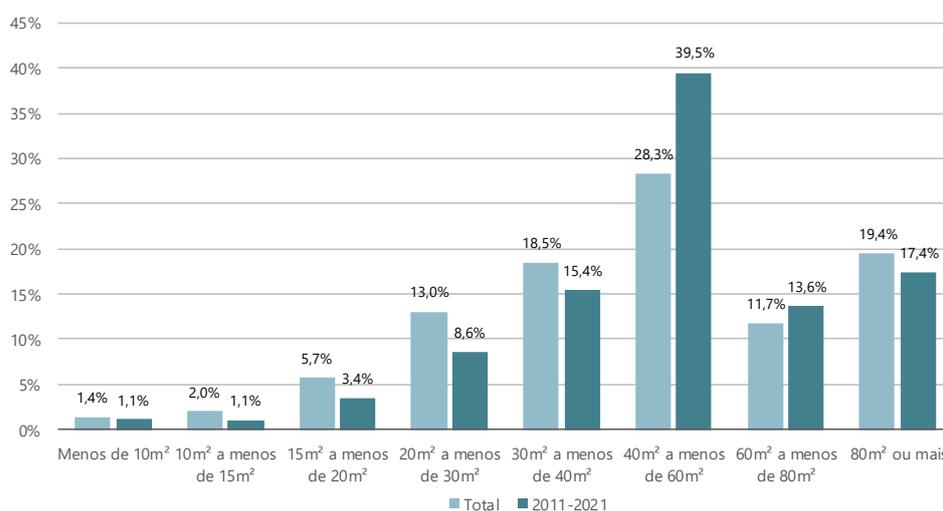
Figura 3.33
Número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, por escalão de área útil por ocupante, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Do total de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, construídos na última década, 53,1% possuíam uma área útil por ocupante entre os 40 m² e os 80 m², o que era superior à representatividade do mesmo escalão para o total dos alojamentos (40,0%). A proporção de alojamentos, construídos na última década, com 80 m² ou mais de área útil por ocupante foi inferior à respetiva proporção para o total dos alojamentos (menos 2,0 p.p.). A proporção de alojamentos, construídos na última década, com menos de 40 m² de área útil por ocupante foi também inferior à respetiva proporção para o total dos alojamentos (menos 11,1 p.p.). Estes dados evidenciam uma tendência para os alojamentos construídos na última década terem predominantemente uma ocupação que resulta numa área útil por ocupante entre 40 m² e 60 m² (Figura 3.34).

Figura 3.34
Proporção de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, total e construídos na última década, segundo escalão de área útil por ocupante, 2011-2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



Face ao total nacional, a média da área útil por ocupante dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, foi de 50,9 m². Em termos de distribuição regional, não se verificou uma variação significativa, ficando abaixo da média nacional a Grande Lisboa, a Região Autónoma da Madeira, o Tâmega e Sousa, a Península de Setúbal, a Região Autónoma dos Açores e a Área Metropolitana do Porto. Na Grande Lisboa foi registada a média de área útil por ocupante dos alojamentos mais reduzida a nível nacional, com 47,7 m². Em contrapartida o valor mais elevado a nível nacional foi registado nas Terras de Trás-os-Montes com 58,6 m². A proporção de alojamentos com área útil por ocupante inferior a 15 m² foi inferior a 5% em todas as regiões com exceção da Madeira (5,8%) e dos Açores (6,3%) (Figura 3.35).

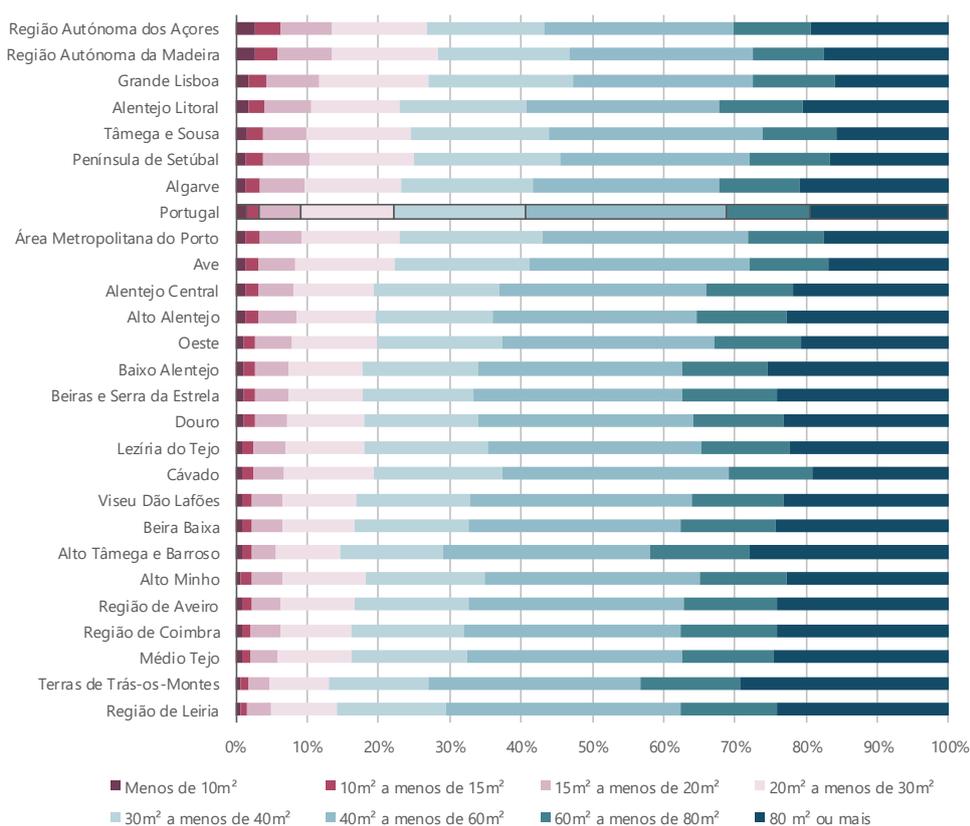


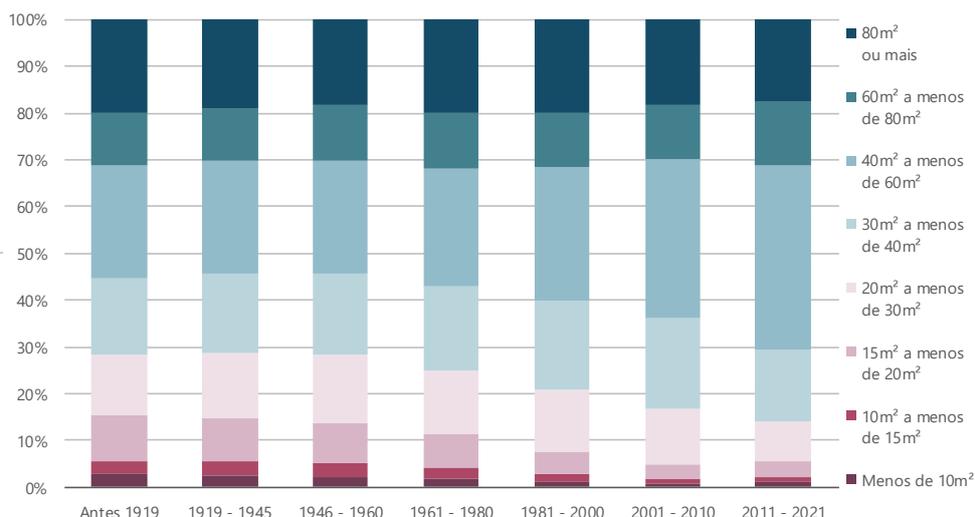
Figura 3.35
Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o escalão de área útil por ocupante, por NUTS III, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

A distribuição dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o escalão de área útil por ocupante, variou pouco segundo a época de construção do edifício. Apenas nos edifícios com época de construção posterior a 1960 se verificou um aumento da proporção dos alojamentos com área útil por ocupante entre 30 m² e 40 m², compensada com uma redução da proporção dos alojamentos com menos de 20 m². A proporção de alojamentos com área útil por ocupante inferior a 15 m² foi inferior a 6% em todas as épocas de construção, diminuindo essa proporção nos alojamentos localizados em edifícios mais recentes (Figura 3.36).

Figura 3.36
Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o escalão de área útil por ocupante, por época de construção do edifício, 2021

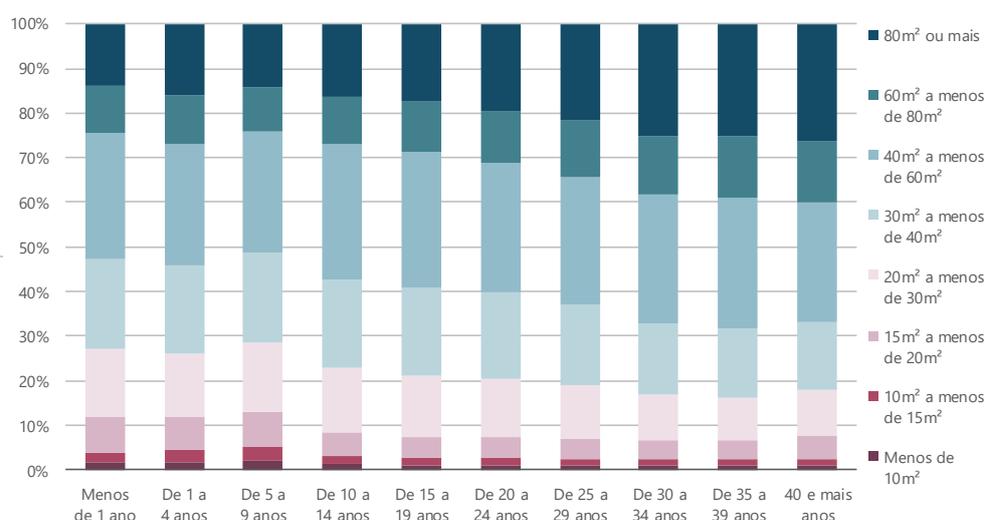
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



A distribuição dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, por escalão de área útil por ocupante, variou pouco segundo o tempo que o agregado reside no alojamento. Apenas a proporção de alojamentos com área útil por ocupante igual ou superior a 80 m² aumentou de forma progressiva com o tempo de permanência do agregado no alojamento. Este aumento foi compensado com uma redução da proporção nos escalões com área útil por ocupante inferior a 30 m². A proporção de alojamentos com área útil por ocupante inferior a 15 m² foi inferior a 5% em todos os escalões de tempo de permanência no alojamento, com exceção dos 5 a 9 anos em que atinge 5,3% (Figura 3.37).

Figura 3.37
Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o escalão de área útil por ocupante, por tempo que o agregado reside no alojamento, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



3.3.4 Tipo de aquecimento utilizado com mais frequência

Diversidade e especificidades regionais nas soluções de aquecimento dos alojamentos

Em 2021, o aquecimento dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, foi assegurado com mais frequência por aparelhos móveis em 28,4% deste parque, seguindo-se as lareiras⁴ (21,7%), o aquecimento central (14,0%) e os aparelhos fixos (5,8%). Em quase um terço dos alojamentos (30,2%) não foram utilizados com mais frequência os tipos de aquecimento anteriormente referidos (Figura 3.38).

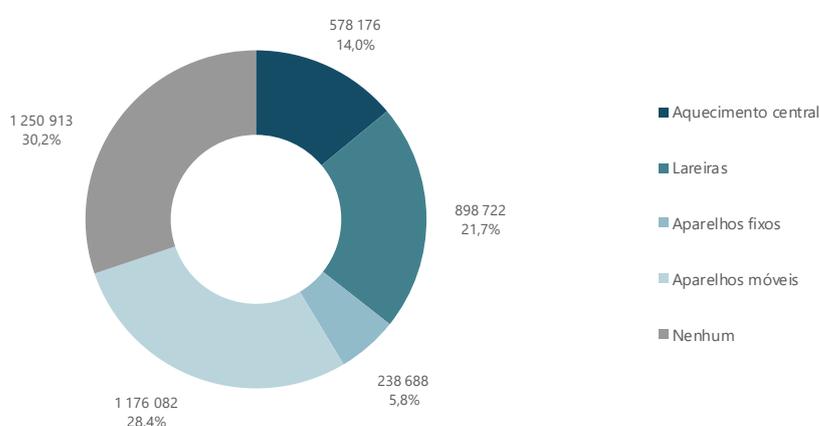


Figura 3.38
Número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o tipo de aquecimento utilizado com mais frequência, 2021

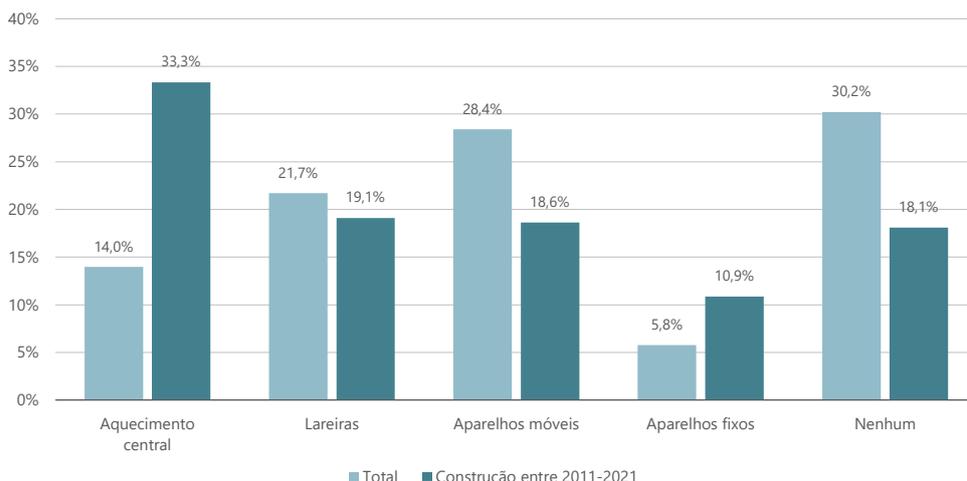
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Nos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, construídos na última década, o aquecimento central foi o tipo de aquecimento utilizado com mais frequência (33,3%), sendo superior em 19,3 p.p. à média deste parque habitacional. Embora menos expressivo, o recurso a aparelhos fixos nos alojamentos construídos na última década também foi superior à média deste parque habitacional (mais 5,1 p.p.). Em contrapartida, nos alojamentos construídos na última década, diminuiu a proporção de alojamentos em que foram utilizados com mais frequência aparelhos móveis e lareiras. Diminuiu também a proporção de alojamentos em que não foram utilizados com frequência os tipos de aquecimento anteriormente referidos (Figura 3.39).

⁴ Inclui as lareiras abertas e as lareiras com recuperador de calor.

Figura 3.39
 Proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, total e construídos na última década, segundo o tipo de aquecimento utilizado com mais frequência, 2011-2021

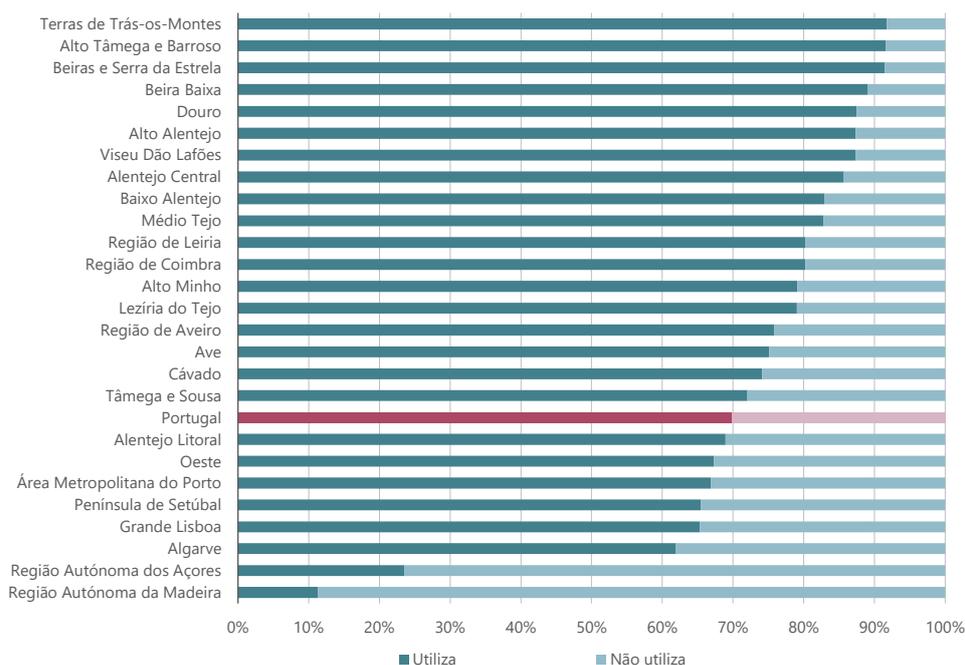
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



Nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, registaram-se as proporções mais reduzidas de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, em que era utilizado com frequência algum tipo de aquecimento. No Continente era utilizado com frequência algum tipo de aquecimento em mais de 60% dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual. Os valores mais elevados foram registados nas Beiras e Serra da Estrela, no Alto Tâmega e Barroso e em Terra de Trás-os-Montes, com proporções acima dos 90%. Os valores mais reduzidos, no Continente, foram registados na Península de Setúbal, na Grande Lisboa e no Algarve, com proporções entre os 62% e 65%. A média nacional foi de 69,8%. Estas diferenças são coerentes com o clima das diferentes regiões (Figura 3.40).

Figura 3.40
 Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a utilização de aquecimento, por NUTS III, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



O tipo de aquecimento mais frequentemente utilizado 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 onde se utiliza com mais frequência o aquecimento central, as lareiras e os aparelhos móveis. Os valores extremos verificaram-se no Alto Minho, onde se utilizou o aquecimento central em 40% dos alojamentos, na Beira Baixa, onde se utilizaram as lareiras em 57,2% dos alojamentos e na Grande Lisboa, onde se utilizou aparelhos móveis em 66,7% dos alojamentos. A proporção de alojamentos onde se utilizou com maior frequência aparelhos fixos, foi relativamente reduzida na generalidade das regiões (Figura 3.41).

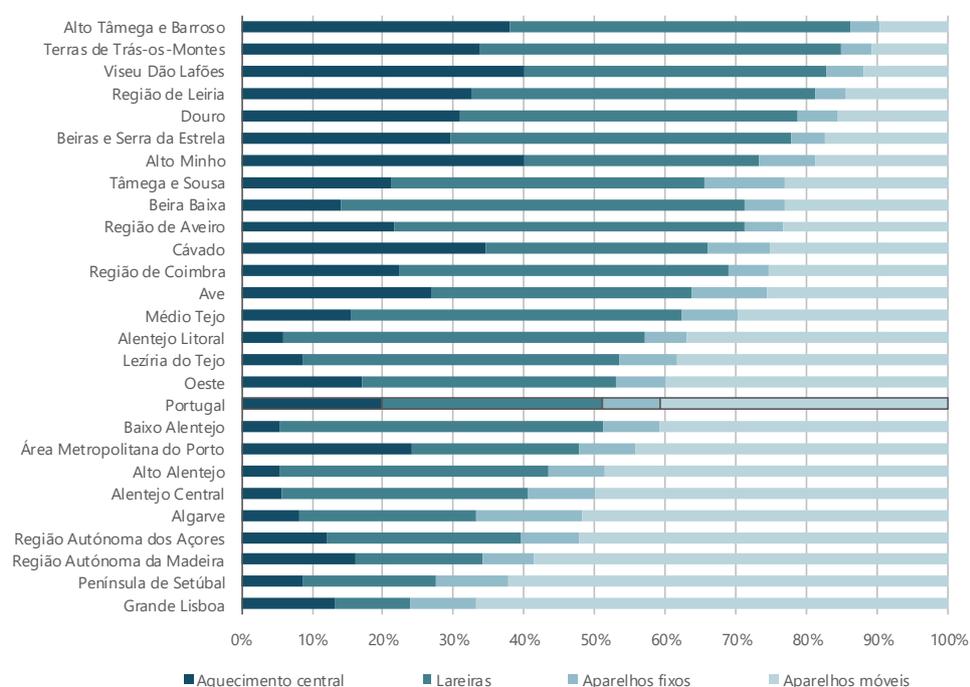


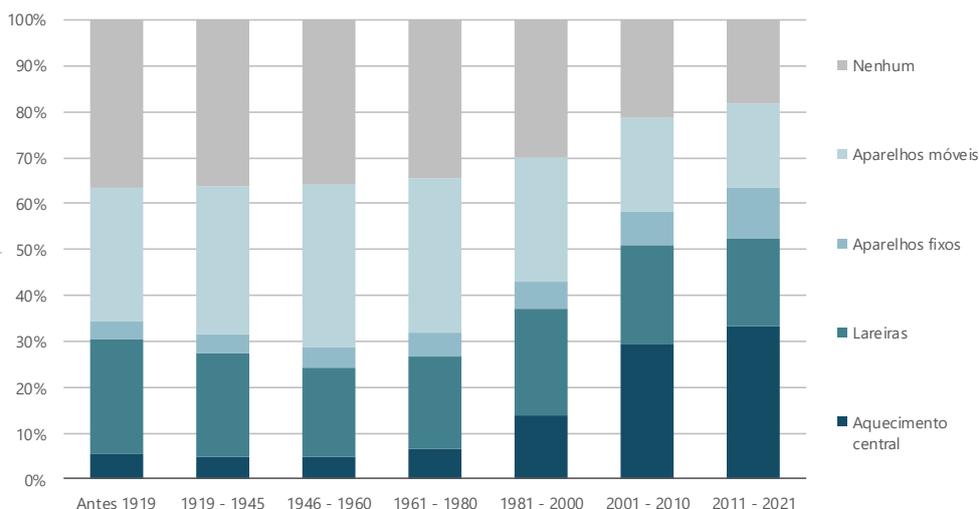
Figura 3.41
Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o tipo de aquecimento utilizado com mais frequência, por NUTS III, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

A proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, em que foi utilizado com mais frequência aquecimento central e aparelhos fixos aumentou progressivamente nos edifícios com época de construção posterior a 1980. Em contrapartida, a proporção de alojamentos em que foram utilizados com mais frequência lareiras, aparelhos móveis ou que não utilizaram qualquer tipo de aquecimento diminuiu nos edifícios com época de construção posterior a 1980. Nos edifícios com época de construção até 1980, verificaram-se pequenas variações na distribuição de alojamentos familiares clássicos, segundo o tipo de aquecimento utilizado com mais frequência (Figura 3.42).

Figura 3.42
Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o tipo de aquecimento utilizado com mais frequência, por época de construção, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



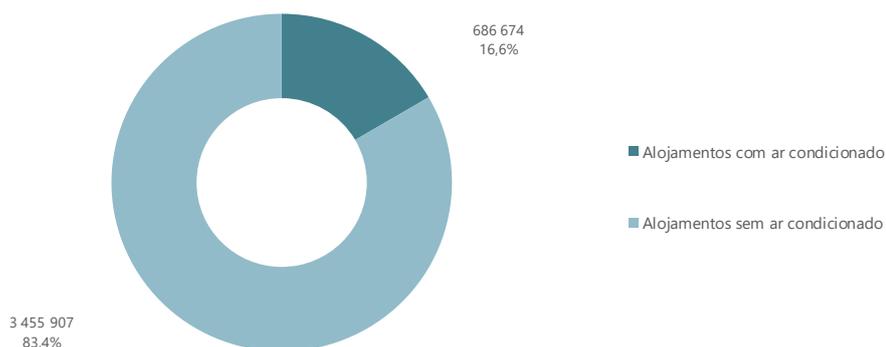
3.3.5 Existência de ar condicionado

Reduzida expressão de alojamentos com ar condicionado, embora se destaquem proporções mais elevadas nos municípios do Sul do país

Em 2021, a grande maioria (83,4%) dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, não dispunha de ar condicionado. O número total de alojamentos com este equipamento era de 686 674, o que representava uma proporção de 16,6% (Figura 3.43).

Figura 3.43
Número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de ar condicionado, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



Do total de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, construídos na última década, pouco mais de um terço (36,5%) possuíam ar condicionado, o que era superior à representatividade dos alojamentos construídos entre 2001 e 2010 em 9,4 p.p. e do total dos alojamentos em 19,9 p.p. (Figura 3.44).

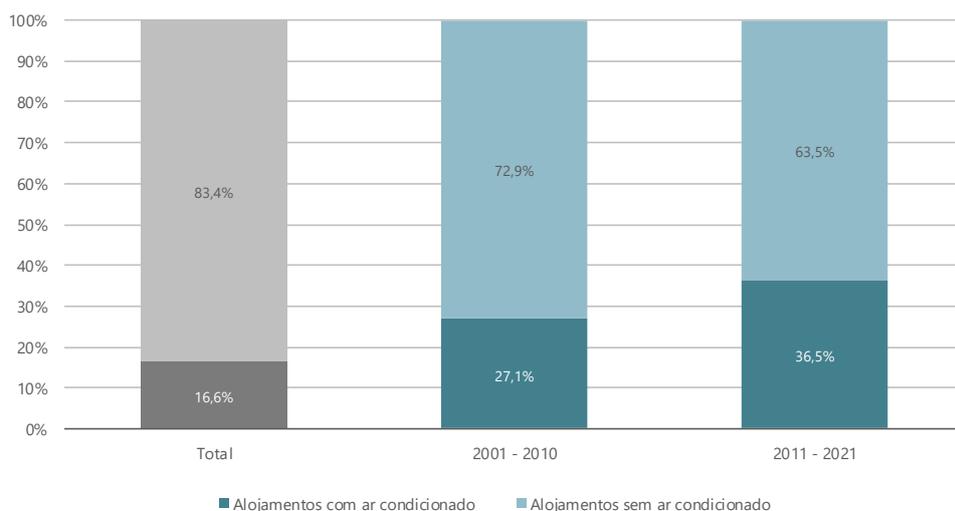


Figura 3.44
Proporção de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, total, construídos entre 2001 e 2010 e construídos na última década, segundo a existência de ar condicionado, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

A proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, com ar condicionado variou significativamente nas diversas regiões do país. Os municípios do Algarve e Alentejo destacaram-se por apresentarem proporções mais elevadas de alojamentos com ar condicionado. Em contrapartida, as regiões com proporções mais reduzidas de alojamentos com ar condicionado estavam localizadas no Norte e nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira (Figura 3.45).

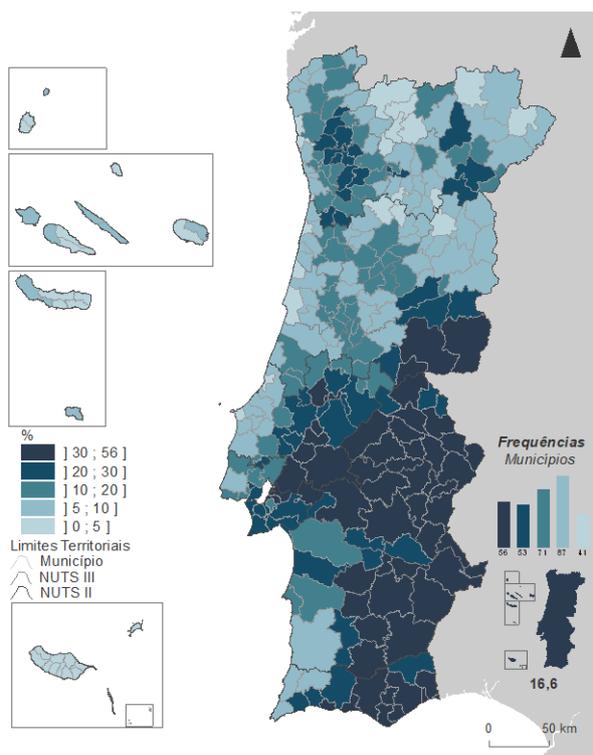


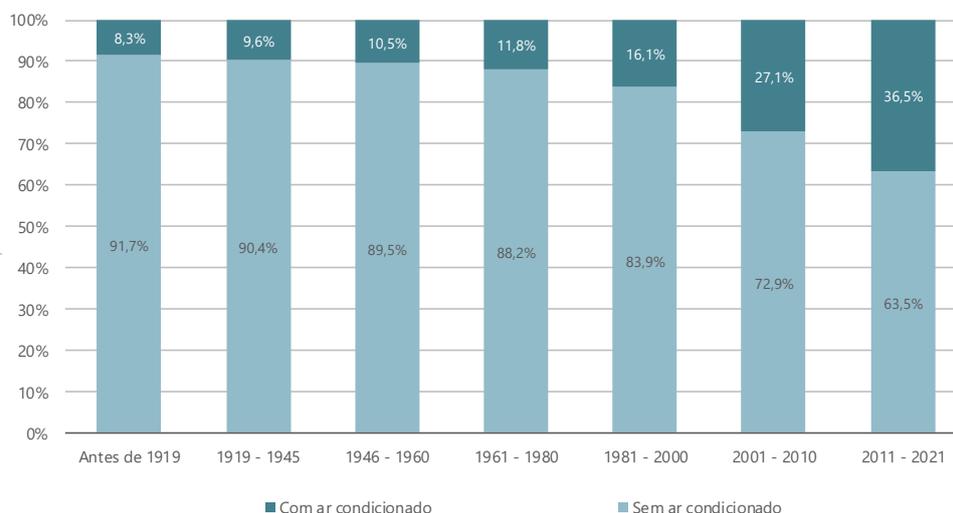
Figura 3.45
Proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de ar condicionado, por município, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

A proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, com ar condicionado aumentou progressivamente nos edifícios com época de construção posterior a 1960. Nos alojamentos situados em edifícios anteriores a 1919, 8,3% tinham ar condicionado. Esta proporção aumentou para 36,5% nos alojamentos situados em edifícios construídos entre 2011 e 2021 (Figura 3.46).

Figura 3.46
Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de ar condicionado, por época de construção, 2021

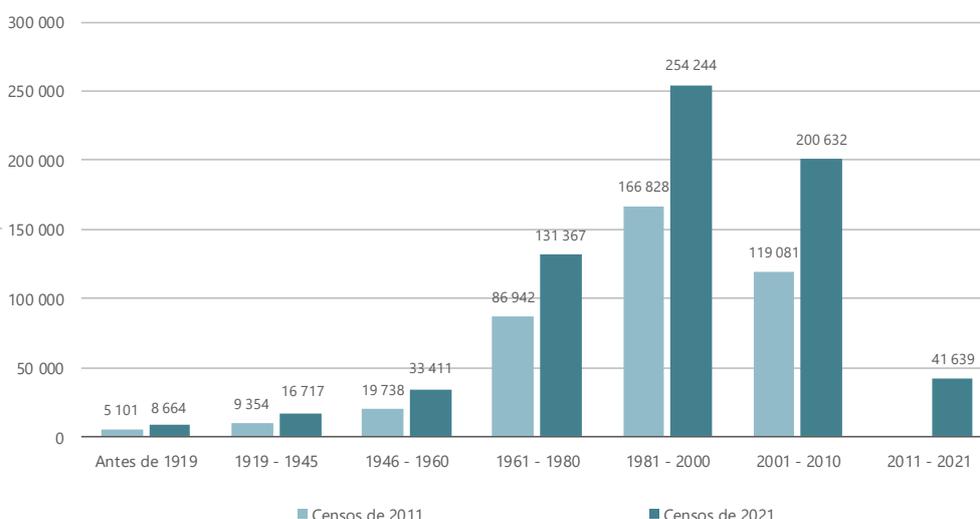
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



Entre 2011 e 2021, o número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, com ar condicionado aumentou nos edifícios de todas as épocas de construção. Em 2011, o número total de alojamentos com este equipamento foi de 407 044, o que representou uma proporção de 10,2%. Em 2021, o número total de alojamentos com este equipamento, construídos antes de 2011, foi de 645 035, o que representou uma proporção de 16,0% (Figura 3.47).

Figura 3.47
Número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, com ar condicionado, por época de construção, 2011 e 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



3.3.6 Lugar de estacionamento

Mais de metade dos alojamentos com estacionamento e acentuado aumento nos edifícios recentes

Em 2021, 42,4% dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, não tinham estacionamento ou garagem. A proporção de alojamentos com estacionamento ou garagem diminuiu com o aumento do número de lugares, sendo de 32,7% para alojamentos com estacionamento para um veículo automóvel 17,3% para alojamentos com estacionamento para dois veículos automóveis e 7,5% para alojamentos com estacionamento para três ou mais veículos automóveis (Figura 3.48).

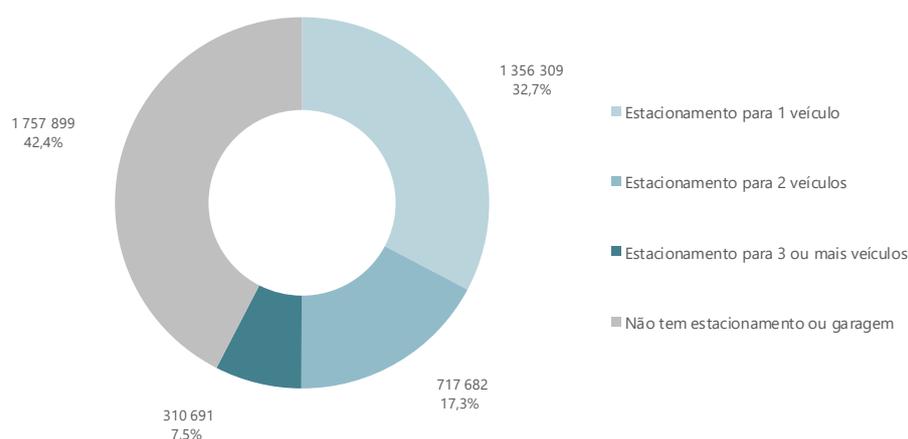


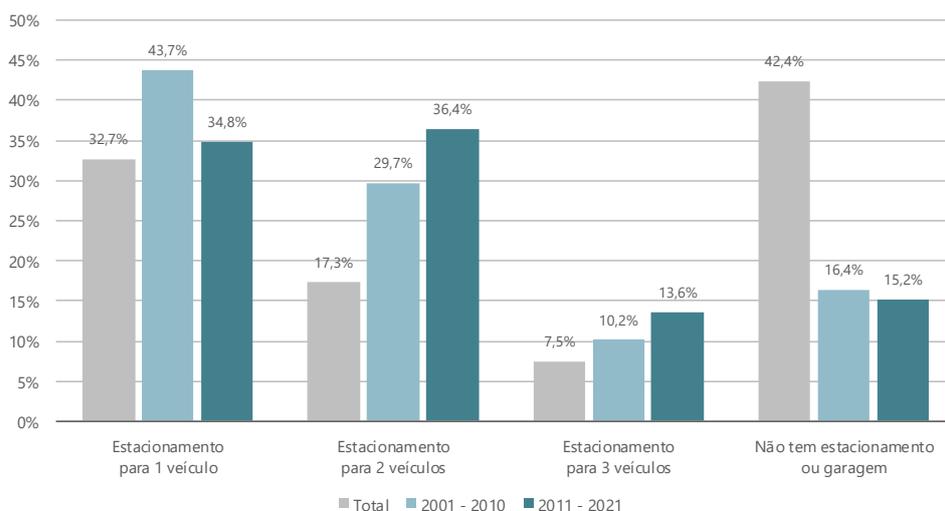
Figura 3.48
Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de lugar de estacionamento e número de veículos, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Do total de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, construídos na última década, mais de dois terços (71,3%) possuíam lugar de estacionamento para um ou dois veículos automóveis, o que era superior à representatividade do total dos alojamentos em 21,2 p.p. Comparando os alojamentos construídos no período 2011-2021 com os construídos no período 2001-2010 verifica-se um aumento da proporção de alojamentos com estacionamento para dois ou mais veículos automóveis (+10,1 p.p.), compensada sobretudo com uma diminuição da proporção de alojamentos com estacionamento para um veículo automóvel (-10,1 p.p.) (Figura 3.49).

Figura 3.49
 Proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de lugar de estacionamento e número de lugares de estacionamento, 2001-2010, 2011-2021 e total

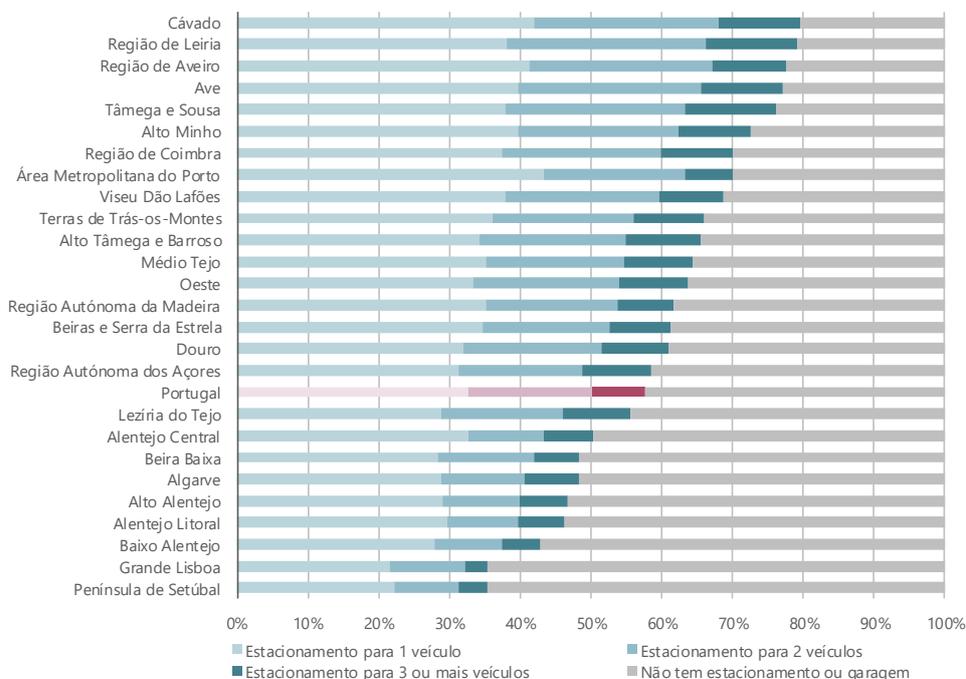
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



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 no Cávado, com 20,5%, e as maiores proporções verificaram-se na Grande Lisboa e na Península de Setúbal, ambas com 64,6% (Figura 3.50).

Figura 3.50
 Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de lugar de estacionamento e número de lugares de estacionamento, por NUTS III, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



A proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, sem estacionamento ou garagem foi menor nos edifícios construídos após 1960. Nos edifícios anteriores a 1960, em média 68,4% dos alojamentos não tinha estacionamento ou garagem, diminuindo progressivamente esta proporção nas épocas de construção mais recentes, atingindo os 15,2% nos edifícios construídos entre 2011 e 2021. Em contrapartida, a proporção de alojamentos com estacionamento para um e dois veículos aumentou gradualmente nos edifícios de construção após 1960, representando 71,2% dos edifícios construídos entre 2011 e 2021. A proporção de alojamentos com estacionamento para três ou mais veículos, embora tenha aumentado, continuou a ser pouco representativa, atingindo o valor máximo de 13,6% nos edifícios construídos entre 2011 e 2021 (Figura 3.51).

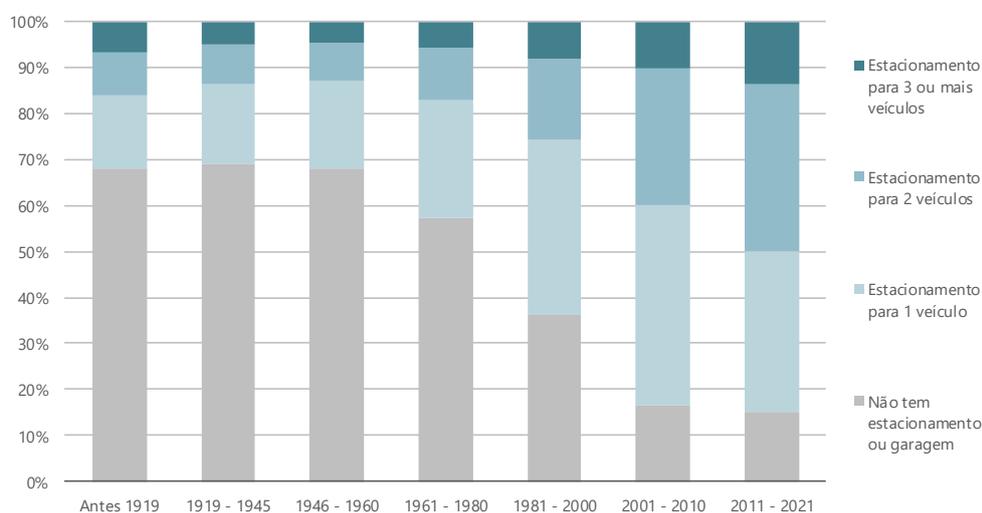


Figura 3.51
Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a existência de lugar de estacionamento e número de lugares de estacionamento, por época de construção, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

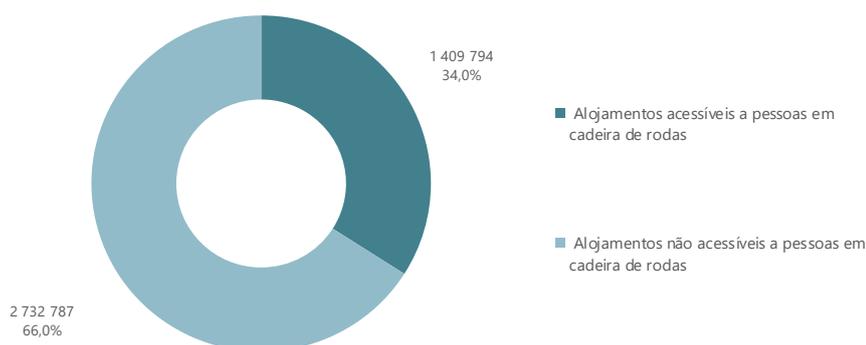
3.3.7 Acessibilidade

Em 2021, havia 2 732 787 alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual que não eram acessíveis a pessoas em cadeira de rodas⁵. Este valor correspondia a 66,0% dos alojamentos, sendo os restantes 34,0% acessíveis a pessoas em cadeira de rodas (Figura 3.52).

⁵ Consideraram-se acessíveis os alojamentos em que, no percurso entre a rua e a entrada do alojamento, não existam desníveis ou, caso existiam, são ultrapassados por rampas, elevadores ou outros equipamentos que permitem a circulação de uma pessoa em cadeira de rodas de forma autónoma (sem o apoio de outra pessoa). Nas situações em que entre a rua e a entrada do alojamento existam degraus ou outros obstáculos que impeçam a circulação de uma pessoa em cadeira de rodas de forma autónoma, os alojamentos são considerados como não sendo acessíveis.

Figura 3.52
Número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a acessibilidade a pessoas em cadeira de rodas, 2021

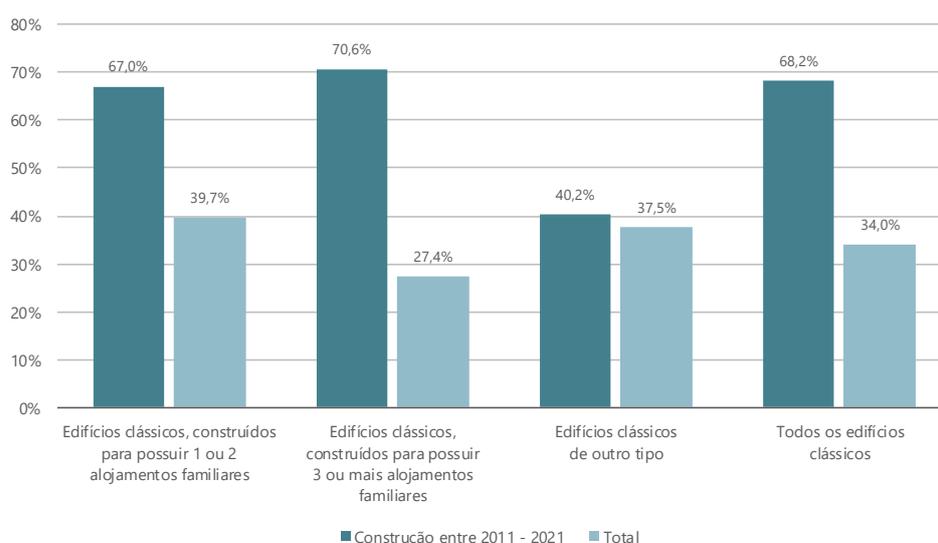
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



Considerando apenas os alojamentos construídos na última década, 68,2% dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, eram acessíveis a pessoas em cadeira de rodas. Esta proporção é superior em 34,2 p.p. ao registado para o total dos alojamentos. Tendo em consideração o tipo de edifício e continuando a considerar apenas os alojamentos construídos na última década, 67,0% dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, situados em edifícios construídos para possuir 1 ou 2 alojamentos familiares eram acessíveis a pessoas em cadeira de rodas. Esta proporção era de 70,6% no caso de edifícios construídos para possuir 3 ou mais alojamentos familiares (Figura 3.53).

Figura 3.53
Proporção de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, total e construídos na última década, acessíveis a pessoas em cadeira de rodas, por tipo de edifício clássico, 2011- 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



A espacialização por município da proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, acessíveis a pessoas em cadeira de rodas, evidencia um contraste entre o litoral e o interior. Os municípios do litoral centro e norte apresentaram, tendencialmente, proporções mais elevadas de alojamentos acessíveis, nomeadamente os localizados nas seguintes regiões: Região de Aveiro, na Região de Leiria, no Médio Tejo, no Cávado, no Oeste, no Alto Minho no Ave e no Tâmega e Sousa. Em contrapartida, os municípios do interior apresentaram, tendencialmente, valores proporções mais reduzidas de alojamentos acessíveis, nomeadamente os localizados nas seguintes regiões: Douro, Beiras e Serra da Estrela, Baixo Alentejo, Terras de Trás-os-Montes, Alto Tâmega e Barroso, Viseu Dão Lafões e Alentejo Central. Os municípios da Grande Lisboa e da Península de Setúbal, destacaram-se também por apresentarem proporções mais reduzidas de alojamentos acessíveis (Figura 3.54).

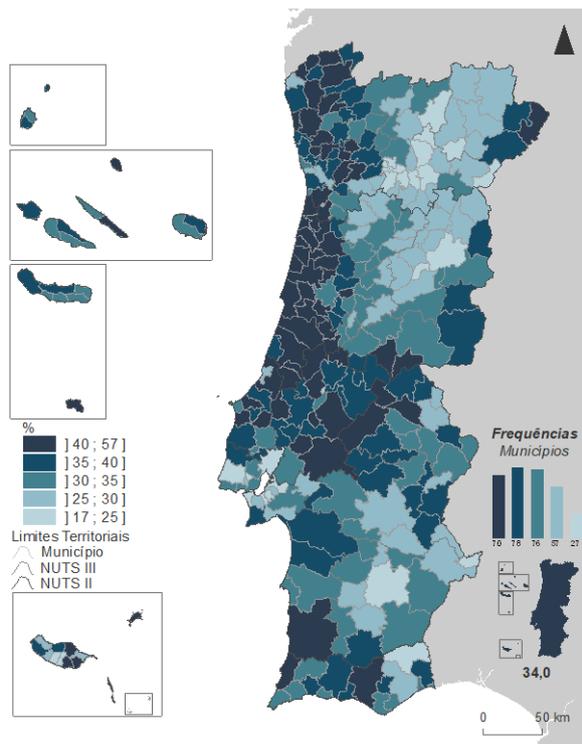


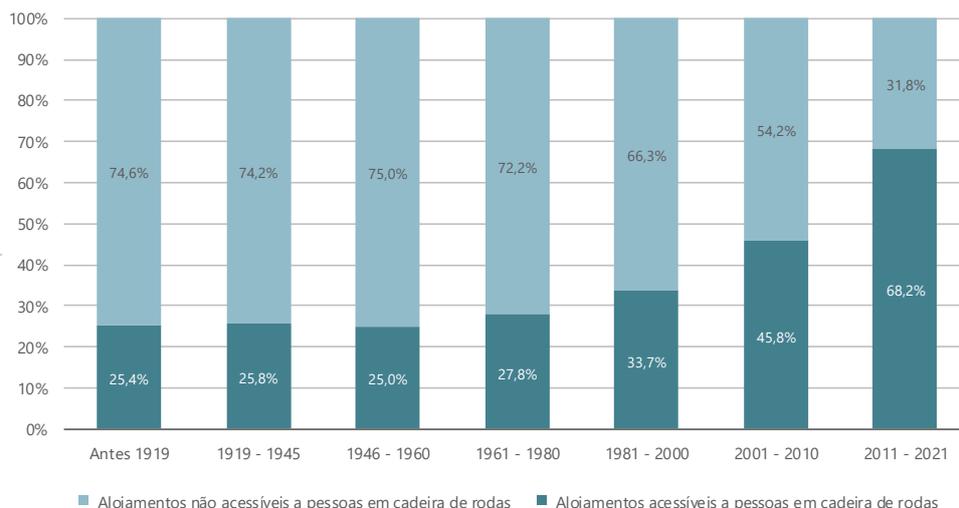
Figura 3.54
Proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, acessíveis a pessoas em cadeira de rodas, por município, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

A proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, acessíveis a pessoas em cadeira de rodas aumentou de forma progressiva nos alojamentos construídos após 1960. Nos edifícios anteriores a 1919, a proporção de alojamentos acessíveis era 25,4%, subindo para 68,2% nos edifícios construídos entre 2011 e 2021 (Figura 3.55). 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 a pessoas com mobilidade condicionada.

Figura 3.55
Proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a acessibilidade a pessoas em cadeira de rodas, por época de construção, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



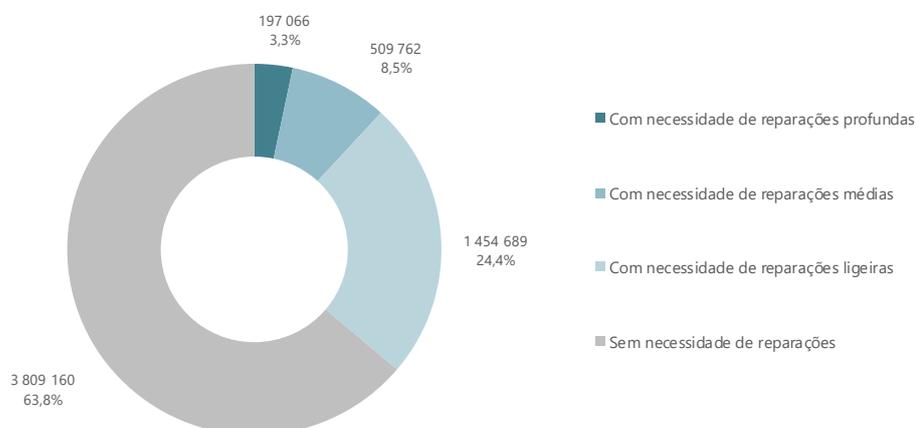
3.3.8 Necessidades de reparação

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

Em 2021, quase dois terços (63,8%) dos alojamentos familiares clássicos estavam localizados em edifícios sem necessidade de reparações. A proporção de alojamentos em edifícios com necessidade de reparações diminuía segundo a extensão dessas reparações, sendo de 24,4% para alojamentos em edifícios com necessidade de reparações ligeiras, 8,5% para alojamentos em edifícios com necessidade de reparações médias, e 3,3% para alojamentos em edifícios com necessidade de reparações profundas (Figura 3.56).

Figura 3.56
Número de alojamentos familiares clássicos segundo as necessidades de reparação do edifício, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



Entre 2011 e 2021 verificou-se uma diminuição de 10,0% (425 234) do número de alojamentos familiares clássicos situados em edifícios sem necessidade de reparações e um aumento dos alojamentos familiares clássicos situados em edifícios com necessidade de reparações: +42,8% (+152 805) nos alojamentos situados em edifícios com necessidade de reparações médias e +35,6% (+382 165) nos alojamentos situados em edifícios com necessidade de reparações de ligeiras. O número de alojamentos situados em edifícios com necessidade de reparações profundas permaneceu quase inalterado. Ao comparar 2011 com 2001, verificou-se uma melhoria do estado de conservação geral do parque habitacional (Figura 3.57).

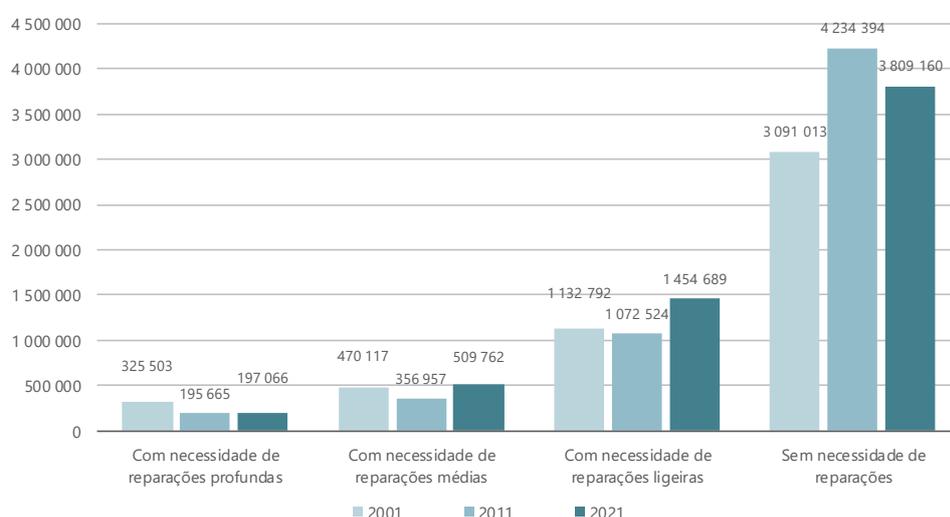


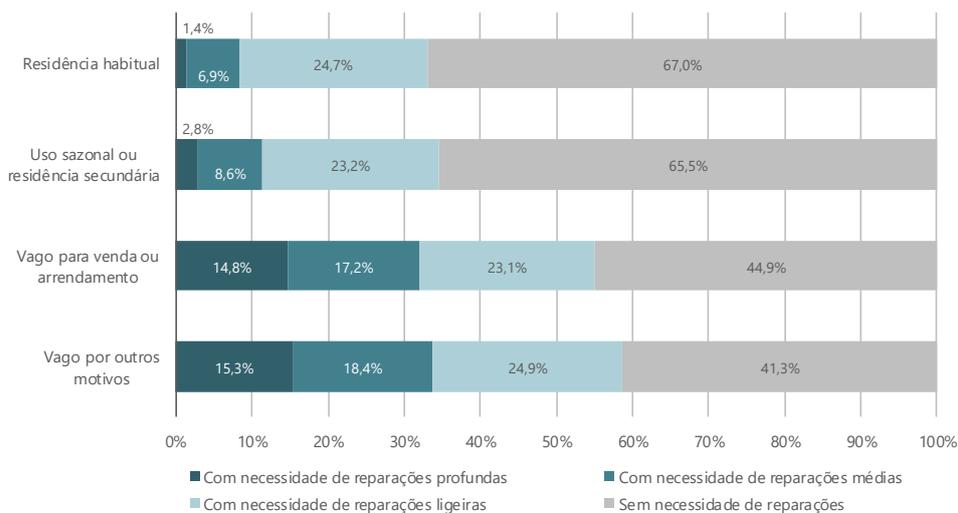
Figura 3.57
Número de alojamentos familiares clássicos segundo as necessidades de reparação do edifício, 2001, 2011, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Os alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual e de uso sazonal ou de residência secundária estavam situados em edifícios com estado de conservação idêntico. Destes alojamentos, aproximadamente dois terços estava localizado em edifícios que não tinham necessidade de reparações e 2% em edifícios que tinham necessidade de reparações profundas. Os alojamentos vagos estavam situados em edifícios que apresentavam um pior estado de conservação, na medida em que a proporção de edifícios sem necessidade de reparações diminuía para pouco mais de 40% e aumentava a proporção de edifícios com necessidade de reparações profundas para cerca de 15% (Figura 3.58).

Figura 3.58
Distribuição de alojamentos familiares clássicos segundo as necessidades de reparação do edifício, por forma de ocupação, 2021

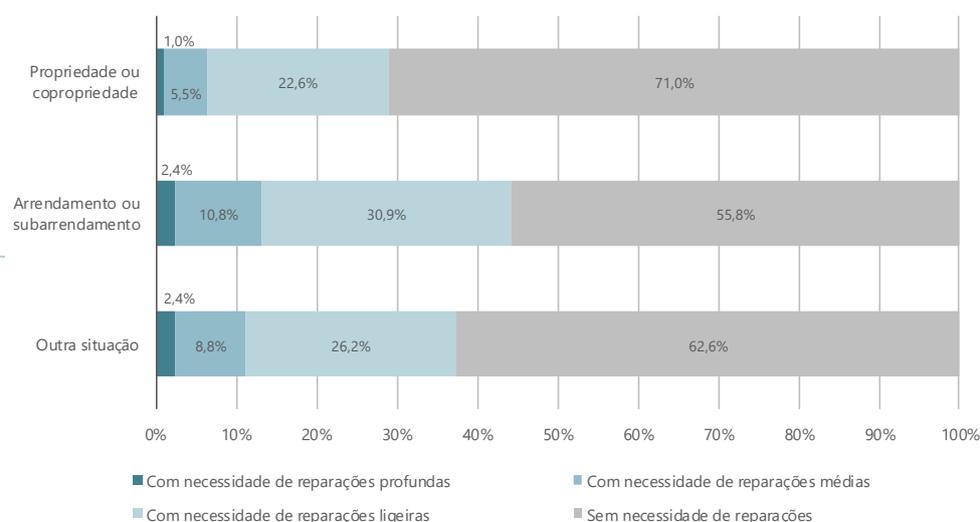
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



Os alojamentos ocupados pelos proprietários estavam situados em edifícios com o melhor estado de conservação (71,0% sem necessidade de reparações), sendo seguidos pelos alojamentos noutra situação (62,6% não apresentava necessidade de reparações). Quanto aos alojamentos arrendados ou subarrendados, registava-se uma maior proporção em edifícios com pior estado de conservação (55,8% sem necessidade de reparações). A proporção de alojamentos situados em edifícios com necessidade de reparações profundas era inferior a 2,5% nos três tipos de regime de propriedade (Figura 3.59).

Figura 3.59
Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o regime de propriedade, por necessidades de reparação do edifício, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



Os alojamentos que eram propriedade de ascendentes ou descendentes e de particulares ou empresas privadas, também se localizavam em edifícios que apresentavam bom estado de conservação, existindo uma proporção de cerca de 60% sem necessidade de reparações. Os alojamentos familiares localizados em edifícios com pior estado de conservação eram propriedade da Administração Central, empresas públicas, institutos públicos ou outras instituições sem fins lucrativos, autarquias locais e cooperativas de habitação, existindo uma proporção pouco inferior a 50% sem necessidade de reparações (Figura 3.60).

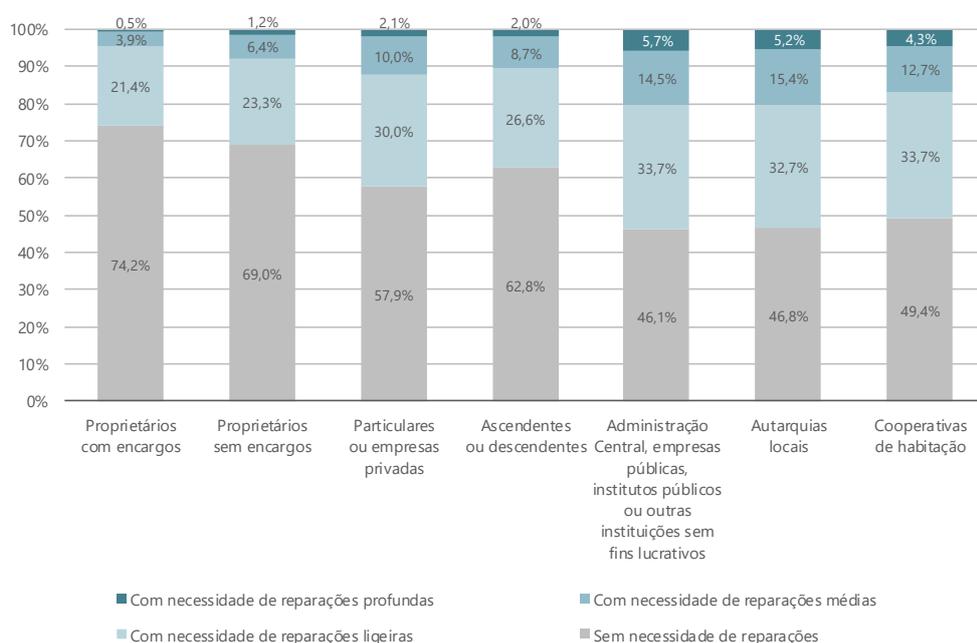


Figura 3.60
Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a entidade proprietária, por necessidades de reparação do edifício, 2021

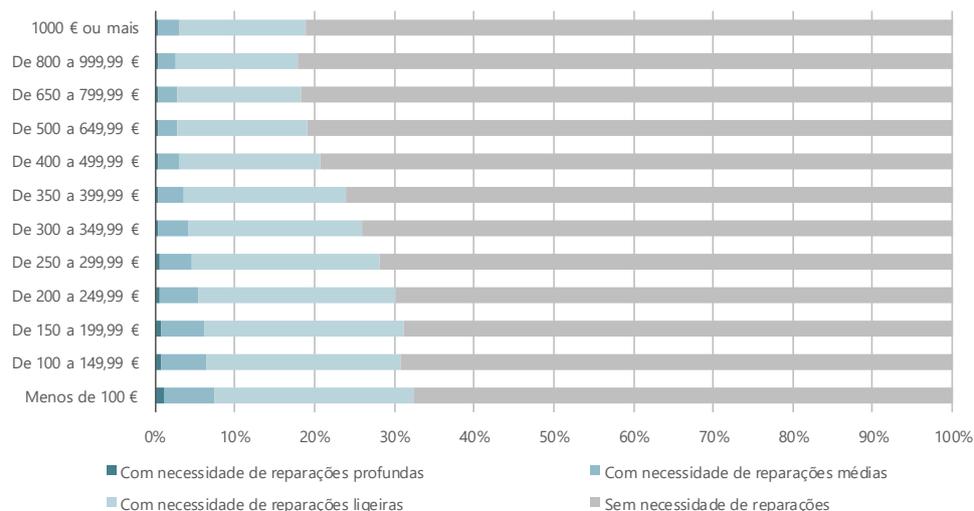
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Alojamentos com menores encargos de aquisição ou menores rendas associados a maiores necessidades de reparação

Nos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual e propriedade dos ocupantes com encargos, verificou-se que os maiores encargos financeiros mensais devido à aquisição de habitação correspondiam a alojamentos situados em edifícios com melhor estado de conservação. Nos alojamentos com encargos mensais para aquisição de habitação iguais ou superiores a 500 €, a proporção de alojamentos localizados em edifícios sem necessidade de reparações foi superior a 80,0% e a proporção de alojamentos em edifícios com necessidade de reparações profundas foi 0,3%. Nos alojamentos com encargos mensais para aquisição de habitação inferiores a 100 €, a proporção de alojamentos em edifícios sem necessidade de reparações foi 67,5% e a proporção de alojamentos localizados em edifícios com necessidade de reparações profundas foi 1,1% (Figura 3.61).

Figura 3.61
Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual e propriedade dos ocupantes, com encargos, segundo o escalão do encargo mensal para aquisição de habitação, por necessidades de reparação do edifício, 2021

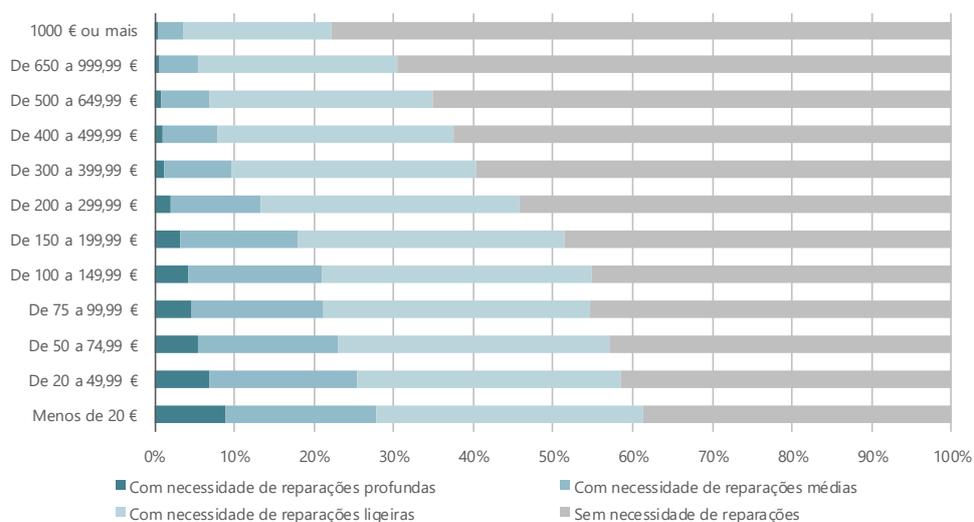
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



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. Nos alojamentos com valor mensal da renda igual ou superior a 1000 €, a proporção de alojamentos em edifícios sem necessidade de reparações foi 77,9% e a proporção de alojamentos em edifícios com necessidade de reparações profundas foi 0,6%. Nos alojamentos com encargos para aquisição de habitação inferiores a 100 €, a proporção de alojamentos localizados em edifícios sem necessidade de reparações foi 38,8% e a proporção de alojamentos em edifícios com necessidade de reparações profundas foi 8,8% (Figura 3.62).

Figura 3.62
Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual e arrendados ou subarrendados, segundo o escalão do valor mensal da renda, por necessidades de reparação do edifício, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



4.

Forma de ocupação, regime de propriedade e encargos com a habitação



4.1 Enquadramento

Neste capítulo apresenta-se uma descrição pormenorizada da forma de ocupação, propriedade e encargos com a habitação, elementos fundamentais à caracterização do parque habitacional em Portugal. Nas suas secções são abordados os seguintes temas:

- 1) *Forma de ocupação* – considerando que os alojamentos familiares podem ser ocupados como residência habitual (constituindo o local de residência habitual de, pelo menos, um agregado doméstico privado), residência secundária (sendo apenas utilizados periodicamente e no qual ninguém tem residência habitual) e vagos (alojamentos familiares desocupados e que estão disponíveis para venda, arrendamento, demolição ou outra situação no momento de referência);
- 2) *Regime de propriedade* – condição mediante a qual a família dispõe ou usufrui de um alojamento na totalidade ou em parte, de acordo com as seguintes modalidades: proprietário ou coproprietário; arrendatário ou subarrendatário; outra situação;
- 3) *Encargos com a habitação* – encargos financeiros associados à aquisição de habitação própria, bem como os valores mensais das rendas dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados.

4.2 Forma de ocupação dos alojamentos familiares

4.2.1 Análise geral

Alojamentos de residência habitual abrandam ritmo de crescimento

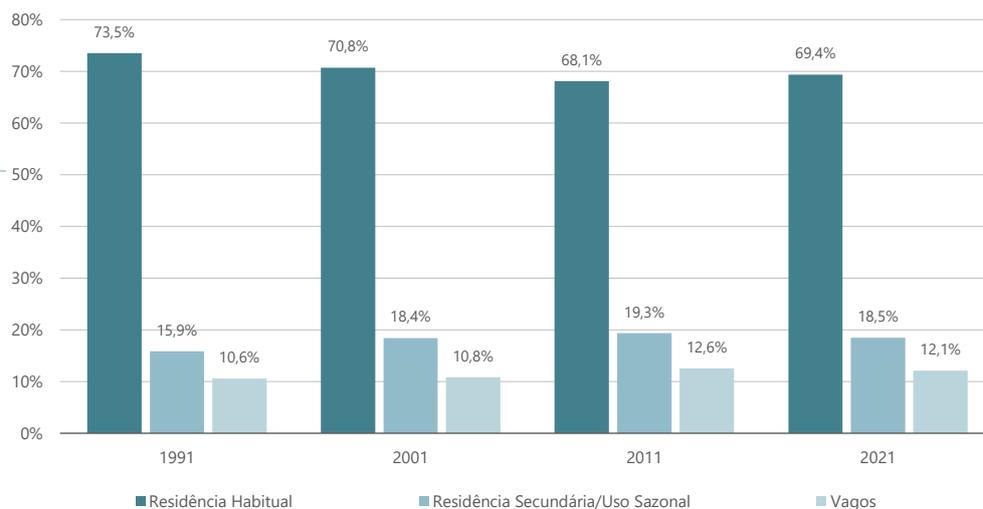
Dos 5 970 677 alojamentos familiares clássicos que em 2021 constituíam o parque habitacional, 69,4% encontravam-se ocupados como residência habitual (4 142 581 alojamentos). As residências secundárias representavam 18,5% do total de alojamentos (1 104 881 alojamentos) e os alojamentos vagos 12,1% (723 215 alojamentos).

Atendendo à evolução deste indicador nos quatro últimos momentos censitários, verifica-se que os alojamentos de residência habitual aumentaram nos Censos 2021, apesar de terem vindo a perder peso desde 1991. Pelo contrário, os alojamentos de residência secundária e vagos, que vinham aumentando ligeiramente o seu peso desde 1991, registaram uma diminuição em 2021 (Figura 4.1).

Figura 4.1
Distribuição de alojamentos familiares clássicos segundo a forma de ocupação, 1991-2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

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



Entre 1991 e 2021, e sobretudo com maior incidência na última década, assistiu-se a uma desaceleração do ritmo de crescimento do número de habitações de residência habitual (+16,2% em 2001, +12,4% em 2011 e +3,8% em 2021).

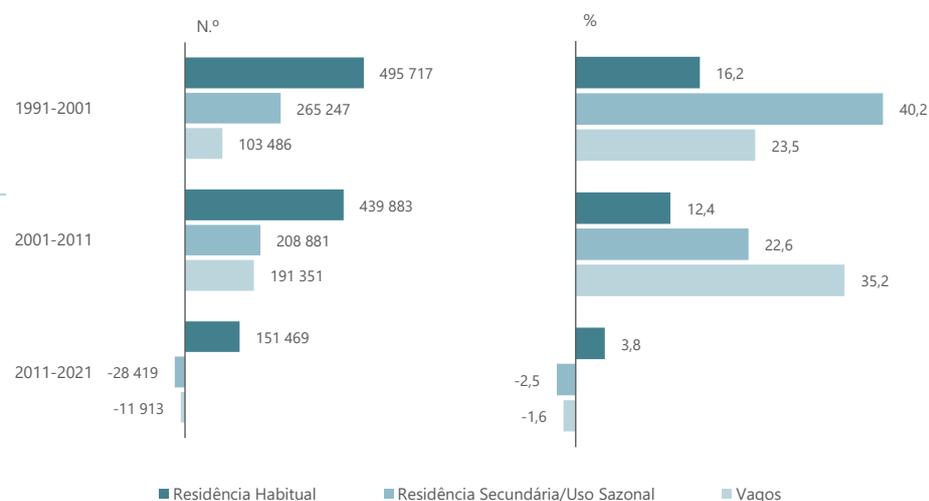
Nas habitações de residência secundária ou de uso sazonal, a desaceleração do crescimento registado em 2011 (+40,2% entre 1991 e 2001 e +22,6% entre 2001 e 2011), traduziu-se agora numa variação negativa de 2,5% em 2021.

No que respeita aos alojamentos vagos, apesar do maior aumento registado entre 2001 e 2011 (taxa de variação de +35,2%, valor bem acima dos +23,5% registados entre 1991 e 2001), verificou-se uma taxa de variação negativa de 1,6% em 2021 (Figura 4.2).

Figura 4.2
Variação do número e taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos, segundo a forma de ocupação, 1991-2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

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



Em termos globais, a análise por região revelou uma tendência para a maior concentração de alojamentos de residência habitual no litoral português, sobretudo nas regiões da Área Metropolitana do Porto e da Grande Lisboa, coincidente com a maior concentração de população residente. Na Área Metropolitana do Porto e na região vizinha do Ave, 81,5% e 77,2% dos alojamentos, respetivamente, eram de residência habitual, enquanto a proporção de alojamentos com esta forma de ocupação na Grande Lisboa e na Península de Setúbal foi de 80,4% e 77,6%.

As regiões que apresentavam o menor peso de alojamentos de residência habitual coincidiram com as regiões onde os alojamentos de residência secundária tinham maior relevância, nomeadamente, Alto Tâmega e Barroso (40,1%), Beira Baixa (39,2%), Algarve (38,6%) e Beiras e Serra da Estrela (34,9%).

No que se refere aos alojamentos vagos, com a exceção das regiões do Cávado, Ave e Península de Setúbal, que tinham um peso inferior a 10% (8,6%, 8,7% e 9,6%, respetivamente), todas as restantes regiões variaram a sua representatividade entre 10,0% verificado na Área Metropolitana do Porto e o máximo de 17,4% registado nas regiões do Alto Alentejo e do Médio Tejo (Figura 4.3).

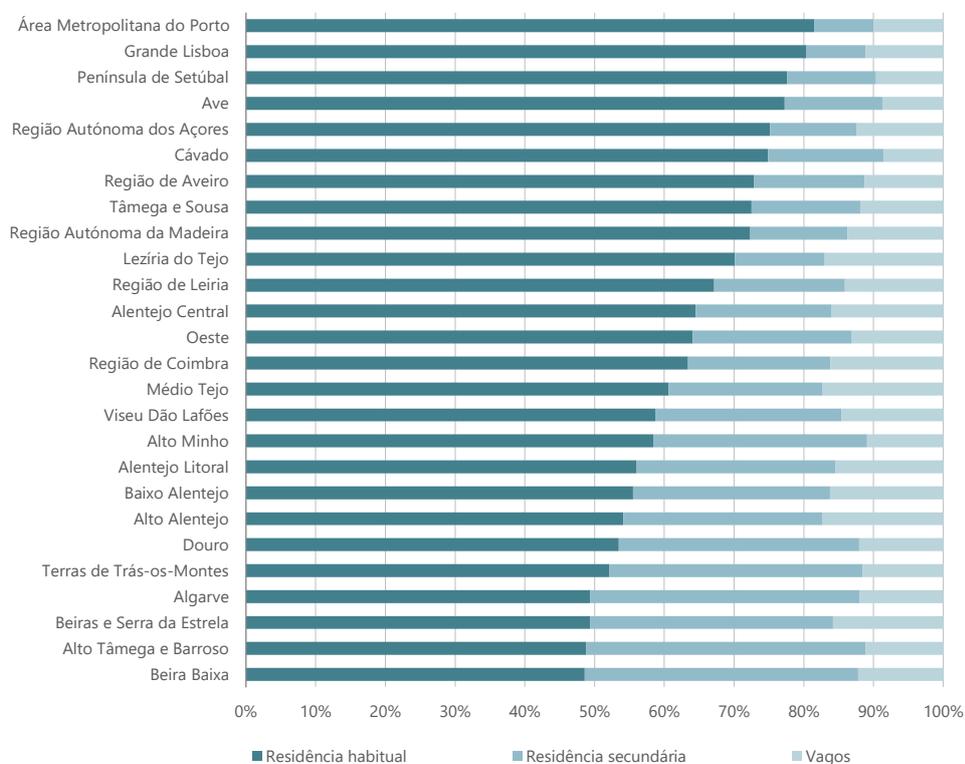


Figura 4.3
Distribuição de alojamentos familiares clássicos segundo a forma de ocupação, por NUTS III, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

4.2.2 Alojamentos de residência habitual e secundária

Residência habitual é a forma dominante de ocupação dos alojamentos em Portugal, exceto no Algarve

Na Área Metropolitana do Porto verificava-se o maior peso dos alojamentos de residência habitual (81,5%). O município de Valongo foi o que registou a maior proporção de alojamentos de residência habitual do país (87,7%), destacando-se ainda os municípios de Maia (87,4%), Trofa (87,2%), Gondomar (85,9%), Matosinhos (85,1%) e São João da Madeira (85,0%). Ainda a Norte, é de relevar o peso dos alojamentos de residência habitual no total dos alojamentos nos municípios de Vizela (86,8%), na região do Ave, e de Paços de Ferreira (85,3%) na região do Tâmega e Sousa.

Na região da Grande Lisboa o peso dos alojamentos de residência habitual era de 80,4%, com as maiores proporções a registarem-se nos municípios de Vila Franca de Xira (85,3%), Amadora (84,4%), Oeiras (84,2%), Loures (83,3%) e Odivelas (83,6%). Seguiu-se a Península de Setúbal, com 77,6% de alojamentos de residência habitual, com destaque para o município do Barreiro (82,2%).

Na Região Autónoma dos Açores onde 75,2% dos alojamentos era de residência habitual, a maior proporção destes alojamentos localizava-se nos municípios de Lagoa (84,5%) e Ribeira Grande (82,3%), enquanto na Região Autónoma da Madeira (73,2% de alojamentos de residência habitual) destacavam-se os municípios do Funchal (78,4%) e Câmara de Lobos (77,9%)

No Centro, destacaram-se os municípios de Aveiro (77,9%) e Águeda (77,4%) na Região de Aveiro, Condeixa-a-Nova (75,6%) e Mealhada (73,6%) na Região de Coimbra e, Leiria e Marinha Grande (ambas com 73,1%) na Região de Leiria. Enquanto no Alentejo Central se evidenciaram os municípios de Évora (75,0%) e Vendas Novas (72,8%) e no Alentejo Litoral os municípios de Sines (68,2%) e de Santiago do Cacém (65,8%).

Em 2021, o Algarve foi a única região NUTS II em que a maioria dos alojamentos ocupados como residência habitual era inferior a 50%. Nesta região, o peso das residências secundárias era bastante significativo, representando 38,6% do total de alojamentos. No entanto, ao nível municipal, o peso dos alojamentos de residência habitual era ainda maioritário em 6 dos seus 16 municípios: Faro (73,3%), São Brás de Alportel (67,6%), Olhão (66,6%), Monchique (53,0%), Portimão (50,9%) e Lagos (50,2%) (Figura 4.4).

No que diz respeito aos alojamentos familiares clássicos ocupados como residência secundária, no Algarve destacaram-se os municípios de Castro Marim (com a maior

proporção do país, 58,2%) e Alcoutim (50,6%), enquanto na Região de Coimbra os maiores pesos registaram-se nos municípios de Góis (56,6%) e Pampilhosa da Serra (55,2%). Idanha-a-Nova (55,7%), Vila de Rei (50,6%) e Penamacor (50,1%) na Beira Baixa, Montalegre (53,6%) no Alto Tâmega e Barroso e Sabugal (52,8%) na região das Beiras e Serra da Estrela foram outros dos municípios que se evidenciaram (Figura 4.5).

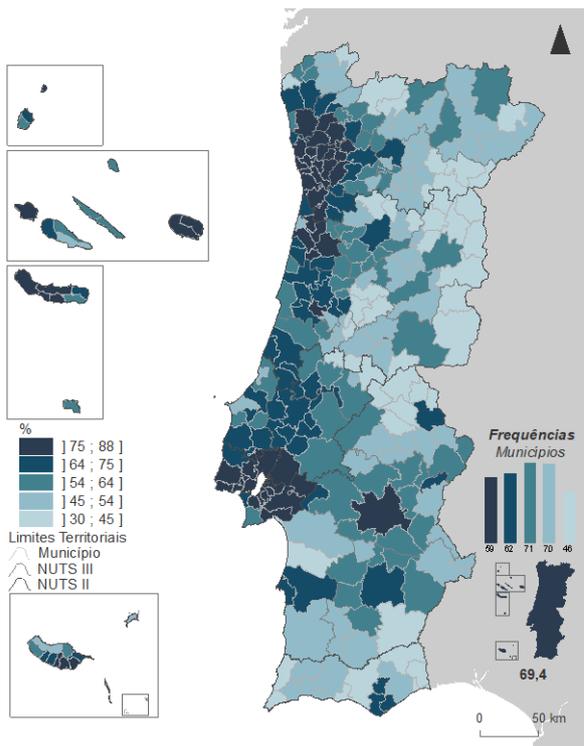


Figura 4.4
Taxa de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, por município, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

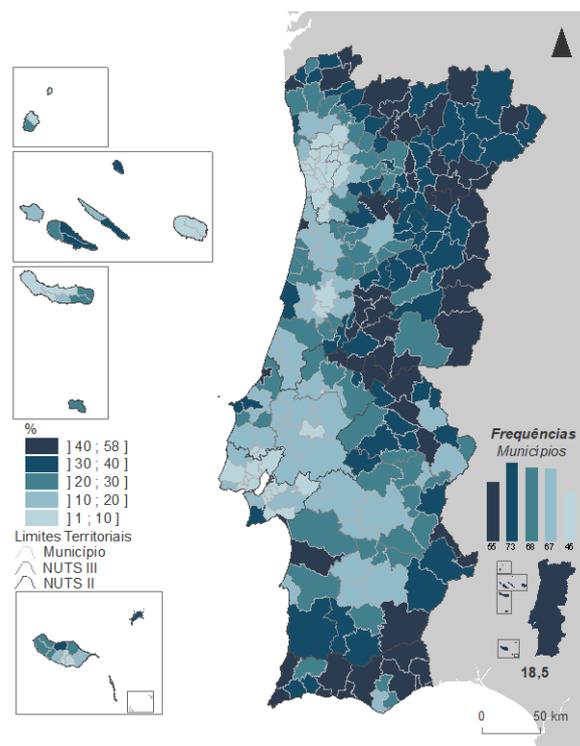


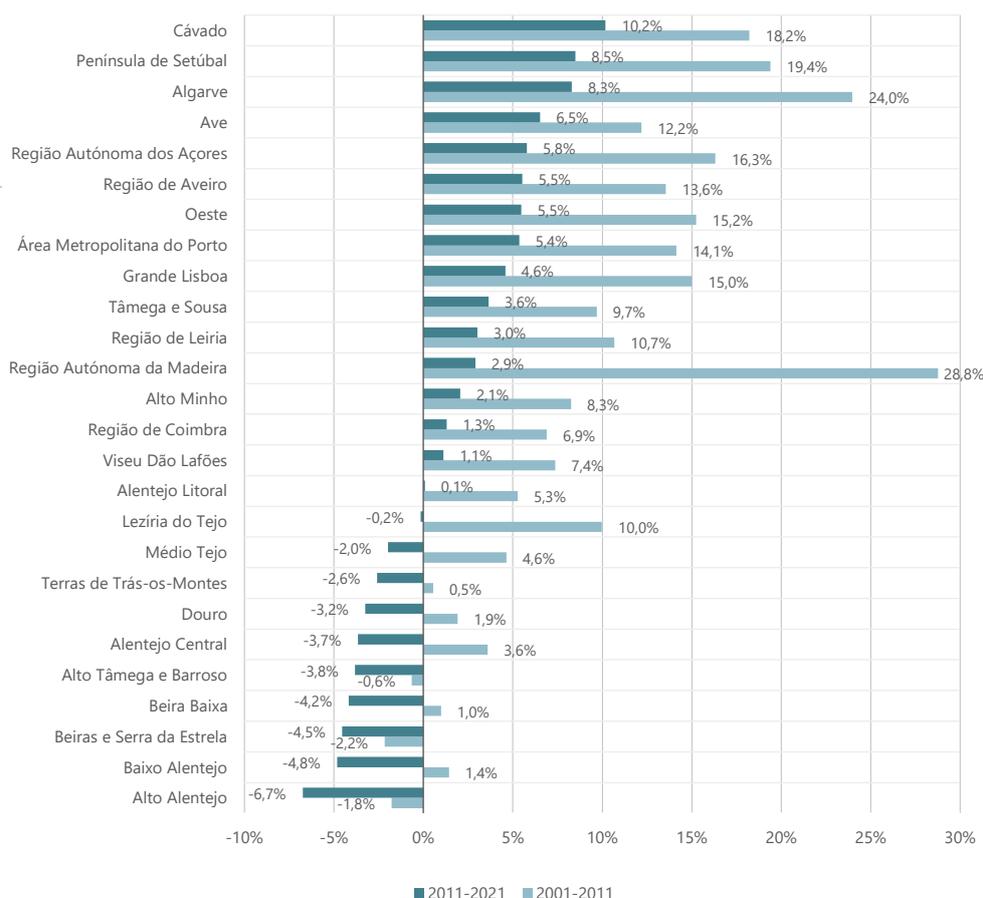
Figura 4.5
Taxa de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência secundária, por município, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Entre 2011 e 2021, a maioria das regiões registaram taxas de crescimento positivas no número de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, ainda que inferiores às verificadas entre 2001 e 2011. As regiões NUTS III do Cávado, Península de Setúbal e Algarve foram as que apresentaram as maiores taxas de variação positiva (+10,2%, +8,5% e +8,3%, respetivamente). Pelo contrário, Alto Alentejo, Baixo Alentejo e Beiras e Serra da Estrela foram as regiões que mais diminuíram o peso da forma de ocupação de residência habitual (-6,7%, -4,8% e -4,5%, pela mesma ordem) (Figura 4.6).

Figura 4.6
Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, por NUTS III, 2001-2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



Na última década continuou a verificar-se a tendência para a maior concentração de alojamentos de residência habitual no litoral, sobretudo nas regiões da Área Metropolitana do Porto e da Grande Lisboa e suas regiões limítrofes.

O município de Mafra, na região da Grande Lisboa, foi aquele que apresentou a maior taxa de crescimento do país dos alojamentos de residência habitual (+16,1%). Na região da Península de Setúbal, limítrofe à Grande Lisboa, destacaram-se os crescimentos verificados nos municípios de Palmela (+13,6%), Seixal (+11,1%), Sesimbra (+11,1%) e Alcochete (+10,1%).

No litoral norte, evidenciaram-se as maiores taxas de crescimento nos municípios de Braga (+13,9%), Esposende (+13,2%) e Lousada (+10,5%).

No Algarve, o maior destaque foi para os crescimentos de Lagos, Portimão e Albufeira (+13,7%, +13,2% e +13,1%, respetivamente), existindo apenas dois municípios com diminuição dos alojamentos ocupados como residência habitual: Alcoutim (-10,8%) e Monchique (-3,9%).

É de relevar ainda o crescimento do número de alojamentos de residência habitual no município de Madalena, na Região Autónoma dos Açores (+13,4%) (Figura 4.7).

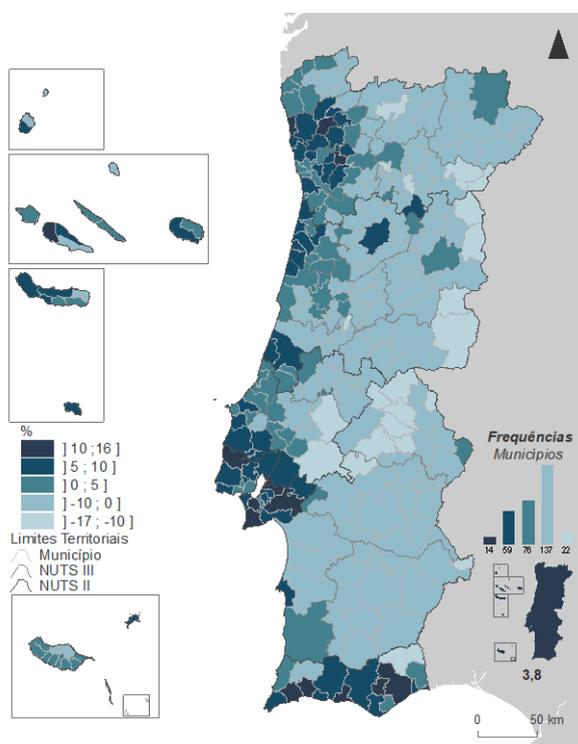


Figura 4.7
Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, por município, 2011-2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

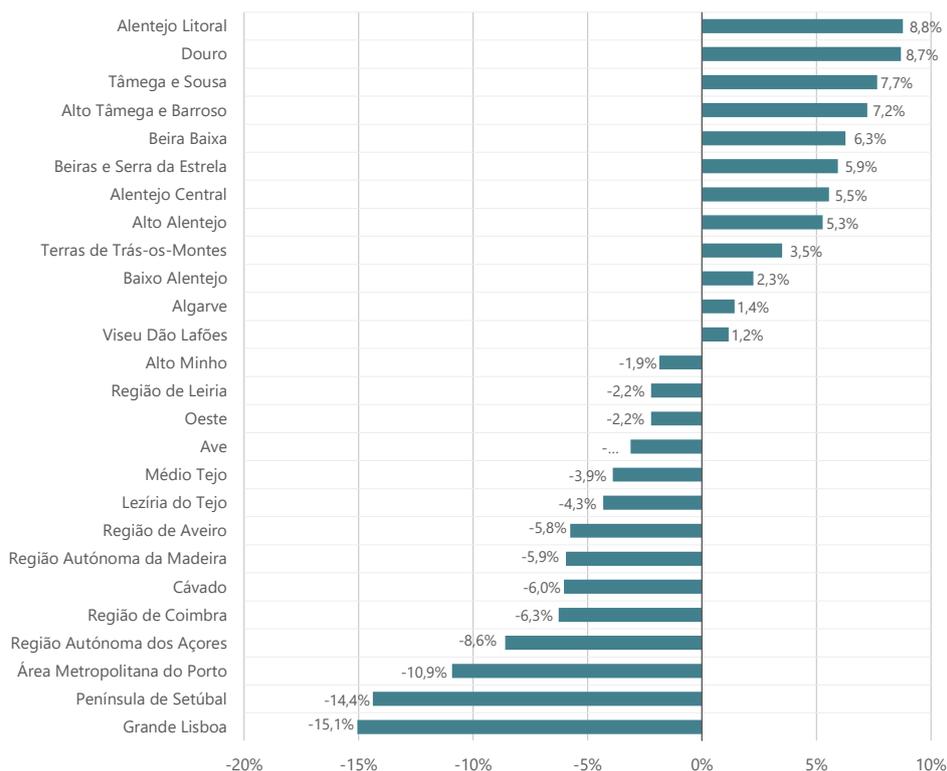
Analisando a taxa de variação do número de alojamentos ocupados como residência secundária, revelaram-se duas tendências que importa sublinhar: por um lado, e salvo algumas exceções, a maior diminuição dos alojamentos ocupados como residência secundária verificou-se no litoral e, de uma forma geral, foi nas regiões do interior do país que se verificaram as maiores taxas de crescimento deste número de alojamentos.

A Norte, as regiões NUTS III do Douro, Tâmega e Sousa, Alto Tâmega e Barroso foram as que apresentaram as maiores taxas de crescimento (+8,7%, +7,7% e +7,2%, pela mesma ordem), enquanto no Centro foram as da Beira Baixa (+6,3%) e Beiras e Serra da Estrela (+5,9%). Já no Alentejo, foi no Alentejo Litoral que se verificou a maior taxa de crescimento do país (+8,8%), mas destacaram-se ainda os crescimentos no Alentejo Central (+5,5%) e Alto Alentejo (+5,3%).

As regiões NUTS III onde se registou a maior diminuição do número de alojamentos ocupados como residência secundária, face a 2011, foi na Grande Lisboa (-15,1%), na Península de Setúbal (-14,4%) e na Área Metropolitana do Porto (-10,9%) (Figura 4.8).

Figura 4.8
Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência secundária, por NUTS III, 2011-2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



O município de Ourique, na região do Baixo Alentejo, foi aquele que apresentou a maior taxa de crescimento do país dos alojamentos de residência secundária (+44,1%). No Alentejo, destacaram-se ainda os crescimentos verificados nos municípios de Mora (+34,0), Portel (+28,4%) e Borba (+25,8%) no Alentejo Central e Arronches (+31,4%) no Alto Alentejo.

No Norte, evidenciaram-se as maiores taxas de crescimento nos municípios de Peso da Régua (+25,6%), Santa Marta de Penaguião (+23,3%), Tabuaço (+22,5%) e Murça (+22,0%), todos na região do Douro, e Celorico de Basto (+18,3%) na região do Tâmega e Sousa. São de registar ainda os crescimentos de Vinhais (+12,2%) e Mirandela (+11,3%) na região das Terras de Trás-os-Montes.

No Centro, os maiores crescimentos dos alojamentos de residência secundária verificaram-se em Sever do Vouga (+20,2%) na Região de Aveiro, bem como em Proença-a-Nova (+18,2%) na Beira Baixa, Montemor-o-Velho (+16,9%) e Penela (+15,2%) na Região de Coimbra e Figueira de Castelo Rodrigo (+16,0%) na região das Beiras e Serra da Estrela.

Na Lezíria do Tejo, destacaram-se os municípios de Coruche (+19,8%), Chamusca (+19,1%), Golegã (+14,8%) e Alpiarça (+14,5%) (Figura 4.9).

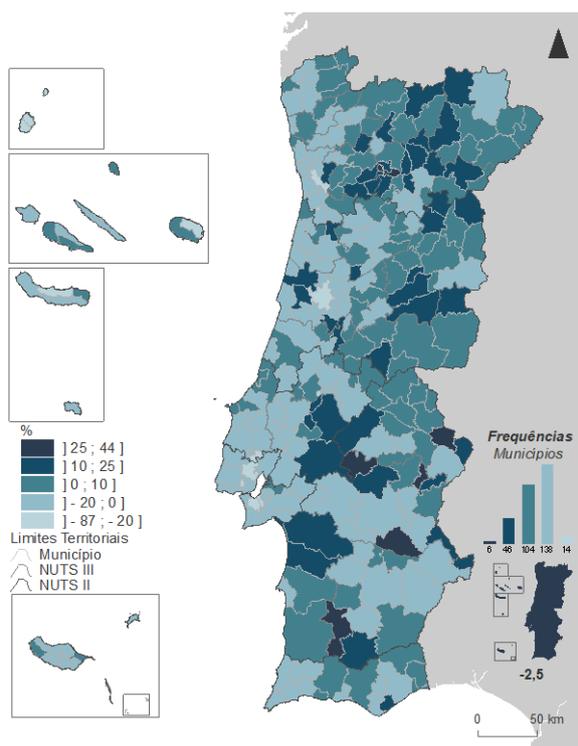


Figura 4.9
Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência secundária, por município, 2011-2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

4.2.3 Alojamentos vagos

Alojamentos vagos diminuíram 1,6% desde 2011

São considerados alojamentos vagos, os alojamentos familiares desocupados e que estão disponíveis para venda, arrendamento, demolição ou outra situação no momento de referência. Em 2021, existiam em Portugal 723 215 alojamentos vagos, correspondendo a 12,1% do total de alojamentos familiares clássicos.

Numa análise por NUTS II é na região do Alentejo que os alojamentos vagos têm maior peso, representando 16,3% do total de alojamentos, seguida do Oeste e Vale do Tejo (15,4%), da região Centro (14,3%) e das Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores (13,7% e 12,4%). As regiões do Algarve (11,9%), Grande Lisboa (11,1%), Norte (10,3%) e Península de Setúbal (9,6%), apresentavam valores abaixo da média nacional (12,1%).

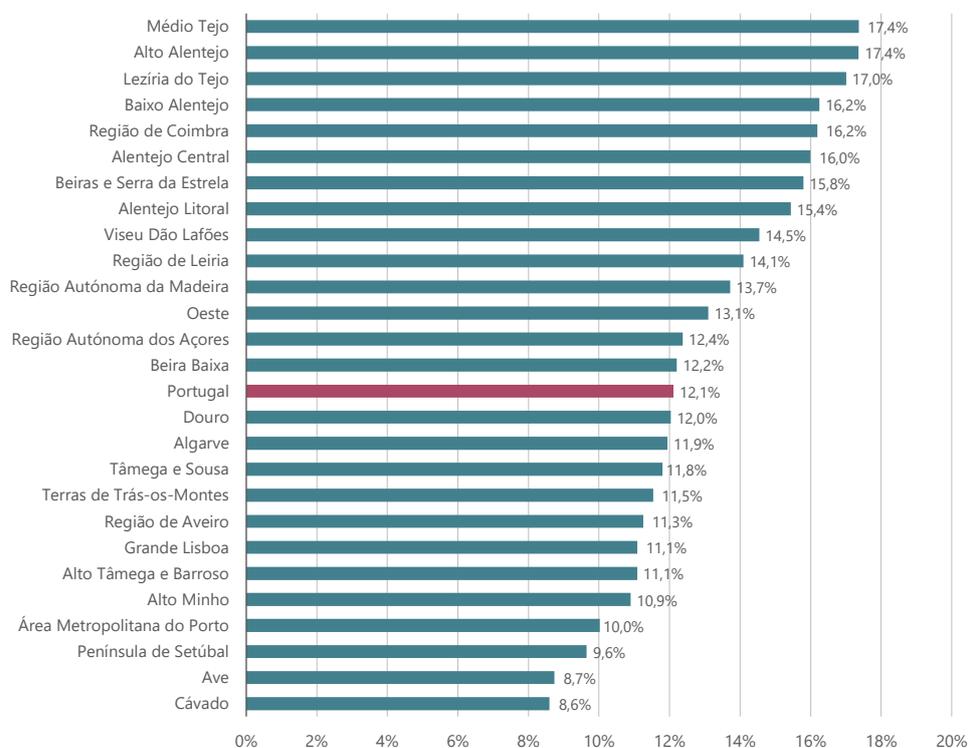
Ao nível das regiões NUTS III, destacam-se o Médio Tejo (17,4%), a Lezíria do Tejo (17,0%), todas as regiões do Alentejo (Alto Alentejo: 17,4%; Baixo Alentejo: 16,2%; Alentejo Central: 16,0%; Alentejo Litoral: 15,4%), a Região de Coimbra (16,2%) e a região das Beiras e Serra da Estrela (15,8%), todas as regiões com valores acima de

15% de alojamentos vagos no total de alojamentos disponíveis. Pelo contrário, evidenciaram-se com as menores taxas de alojamentos vagos, todas com valores abaixo de 10%, as regiões do Cávado (8,6%) e Ave (8,7%), bem como a Península de Setúbal (9,6%) (Figura 4.10).

Figura 4.10

Taxa de alojamentos familiares clássicos vagos, por NUTS III, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

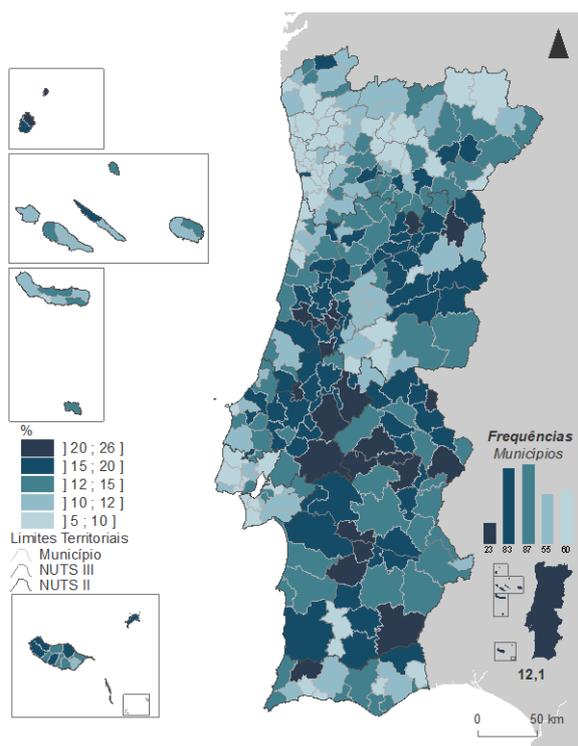


Numa análise por municípios destacam-se Penela (25,9%) na Região de Coimbra, Alvito (25,4%) no Baixo Alentejo, Monchique (25,3%) no Algarve e Chamusca (25,3%) e Coruche (24,3%) na Lezíria do Tejo, com as maiores taxas de alojamentos vagos no país.

São ainda de relevar as proporções de alojamentos vagos em Alcanena (22,6%) e Abrantes (20,7%) no Médio Tejo, Miranda do Corvo (21,7%) e Soure (20,1%) na Região de Coimbra, Aguiar da Beira (21,7%) na região de Viseu Dão Lafões e Alvaiázere (21,6%) na Região de Leiria. Destaque ainda para Mértola (21,6%) e Ferreira do Alentejo (21,2%) no Baixo Alentejo, Sousel (21,6%) e Marvão (21,5%) no Alto Alentejo e Estremoz (21,6%) e Viana do Alentejo (21,5%) no Alentejo Central.

Na Região das Beiras e Serra da Estrela, os municípios de Pinhel (20,5%), Celorico da Beira e Gouveia (ambos com 19,9%) foram os que apresentaram a maior proporção de alojamentos vagos (Figura 4.11).

Figura 4.11
Taxa de alojamentos familiares clássicos vagos, por município, 2021



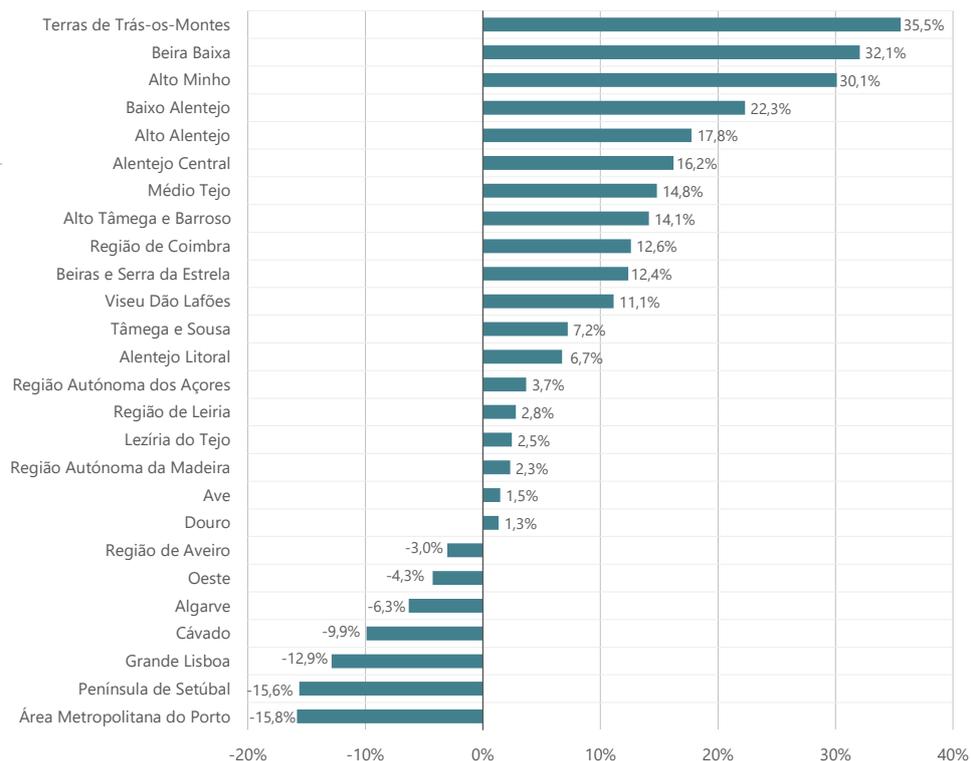
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

No que se refere à evolução do número de alojamentos vagos na última década, podemos evidenciar os maiores crescimentos principalmente nas regiões do interior, com destaque para as regiões de Terras de Trás-os-Montes e Beira Baixa, com crescimentos acima de 30% (+35,5% e +32,1%) e o Alto Minho (+30,1%). Destacaram-se ainda o Baixo Alentejo (+22,3%), Alto Alentejo (+17,8%) e Alentejo Central (+16,2%), o Médio Tejo (+14,8%), o Alto Tâmega e Barroso (+14,1%), a Região de Coimbra (+12,6%) e Beiras e Serra da Estrela (+12,4%).

Pelo contrário, o número de alojamentos vagos na última década diminuiu principalmente nas regiões do litoral e com maior população residente, nomeadamente na Área Metropolitana do Porto (-15,8%), Península de Setúbal (-15,6%) e Grande Lisboa (-12,9%). De realçar ainda as diminuições verificadas no Cávado (-9,9%), Algarve (-6,3%), Oeste (-4,3%) e Região de Aveiro (-3,0%) (Figura 4.12).

Figura 4.12
Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos vagos, por NUTS III, 2011-2021

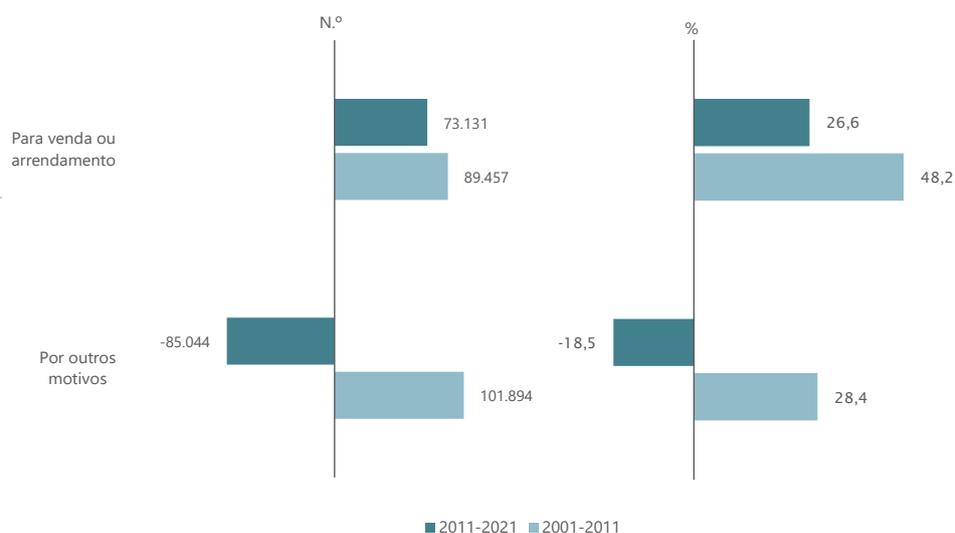
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



No total, o número de alojamentos vagos diminuiu 1,6% entre 2011 e 2021, correspondendo a uma diminuição de 11,9 mil alojamentos. Apesar dos alojamentos vagos para venda ou arrendamento terem aumentado 26,6%, ainda que em desaceleração face a 2011 (+48,2% em 2011), a diminuição do total dos alojamentos vagos no país deveu-se sobretudo à forte diminuição dos alojamentos vagos por outros motivos que recuou 46,9 p.p. face a 2011 (Figura 4.13).

Figura 4.13
Variação do número e taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos vagos, segundo a finalidade, 2001-2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



Em 2021, 48,1% dos alojamentos vagos tinham como finalidade a venda ou o arrendamento (37,4% em 2011), enquanto 51,9% estavam vagos por outros motivos (62,6% em 2011). Era no Algarve (67,0%), no Alentejo Litoral (58,9%), na região das Beiras e Serra da Estrela (56,5%), no Alto Alentejo (54,6%) e na Beira Baixa (53,5%) que se encontrava o maior número de alojamentos vagos para venda ou arrendamento. Por outro lado, as regiões com menor taxa de alojamentos vagos no mercado, para venda ou arrendamento, encontravam-se sobretudo nas regiões do litoral e com maior pressão habitacional, nomeadamente na Região de Aveiro (42,3%), Região de Leiria (42,5%), Alto Minho (42,7%), Grande Lisboa (43,3%), Lezíria do Tejo (44,1%), Cávado (44,2%), Área Metropolitana do Porto (44,4%) e Região de Coimbra (44,5%) (Figura 4.14).

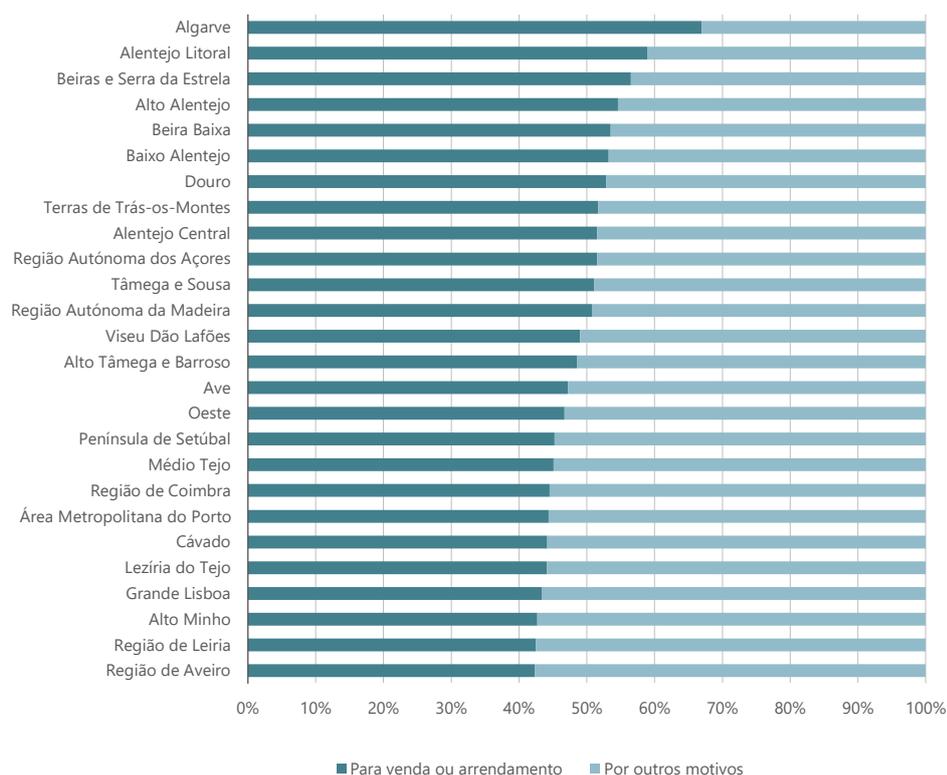


Figura 4.14
Distribuição do número de alojamentos familiares clássicos vagos, segundo a finalidade, por NUTS III, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

4.3 Regime de propriedade dos alojamentos

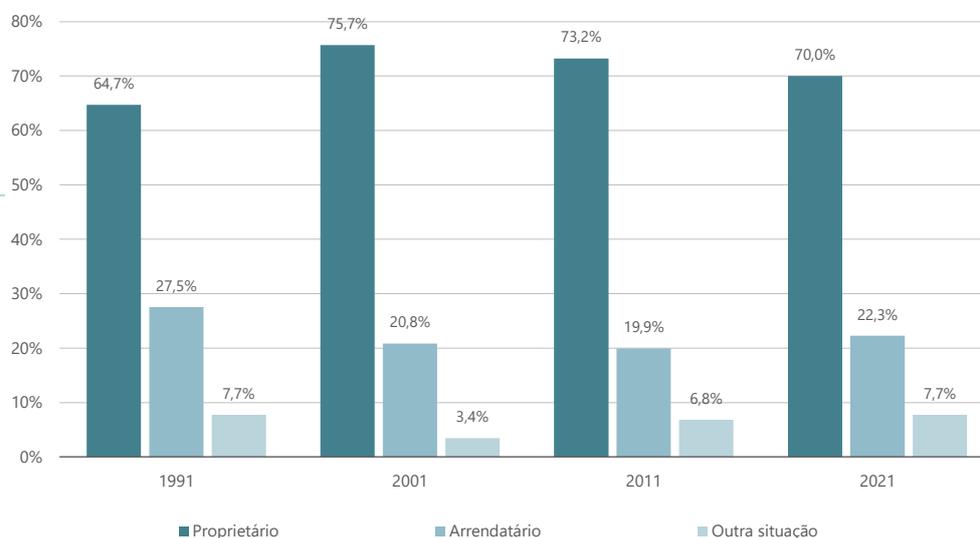
Predominância do ocupante proprietário na residência habitual

Dos 4 142 581 alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 2 900 093 estavam ocupados pelo proprietário (correspondendo a 70,0%), os restantes 1 242 488 alojamentos encontravam-se em arrendamento (22,3%) ou noutras situações (7,7%), sendo, fundamentalmente, propriedade de particulares ou de empresas privadas e de ascendentes ou descendentes.

Relativamente à proporção dos alojamentos segundo o regime de propriedade, e comparando os quatro últimos momentos censitários, não se verificaram alterações significativas no período compreendido entre 2011 e 2021. Os alojamentos com propriedade do ocupante mantiveram a sua predominância face aos alojamentos em arrendamento, ainda que em abrandamento desde 2001 (75,7% em 2001, 73,2% em 2011 e 70,0% em 2021). Em sentido contrário, a proporção de alojamentos em arrendamento ou subarrendamento aumentou ligeiramente em 2021, para 22,3%, após uma diminuição constante desde 1991 (27,5% em 1991, 20,8% em 2001 e 19,9% em 2011) (Figura 4.15).

Figura 4.15
Proporção de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, segundo o regime de propriedade, 1991-2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



De facto, entre 1991 e 2001, o mercado de arrendamento contraiu, registando um decréscimo de 12,0% no volume de alojamentos arrendados, embora tenha invertido a tendência entre 2001 e 2011, com os alojamentos arrendados e subarrendados a sofrerem um crescimento de 7,3%. Em 2021, esse crescimento não só se manteve como foi ainda mais significativo, com uma taxa de variação de +16,2% face a 2011.

No que se refere aos alojamentos de propriedade do ocupante, o crescimento em termos relativos de 35,9% verificado em 2001, desacelerou para 8,7% em 2011 e consubstanciou-se numa diminuição de 0,8% em 2021 (Figura 4.16).

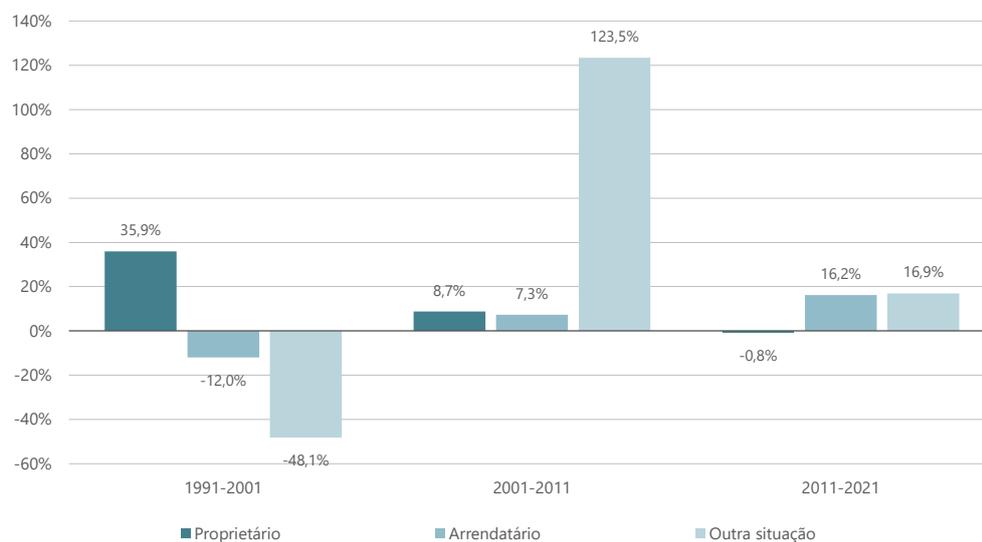


Figura 4.16
Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o regime de propriedade, 1991-2021

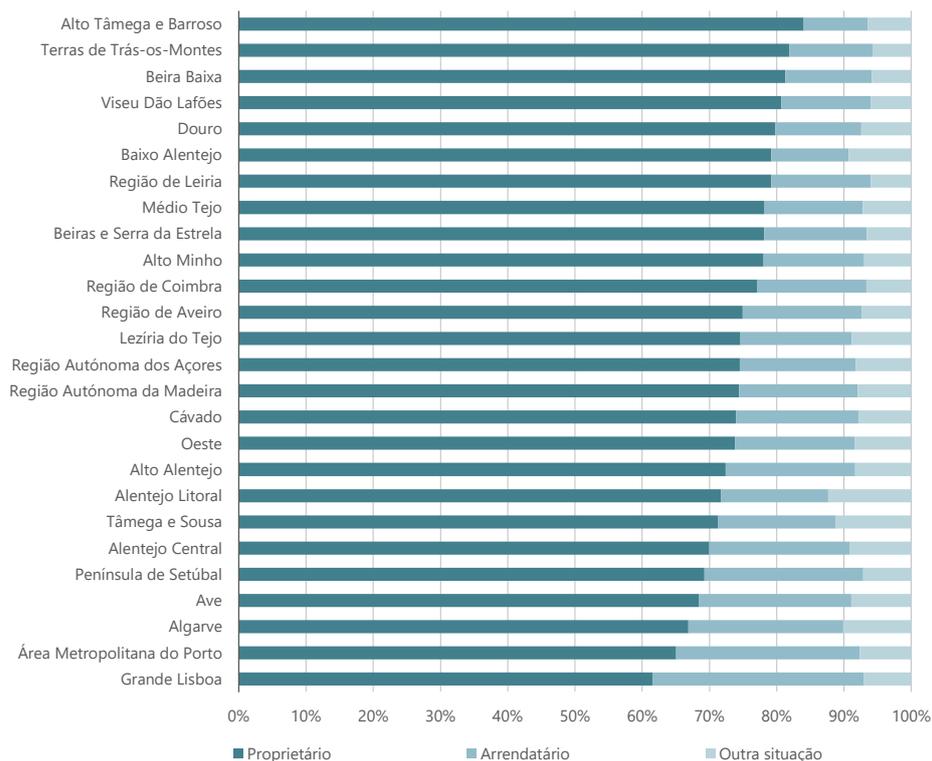
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Maior expressão dos arrendatários na Grande Lisboa e na Área Metropolitana do Porto

A Grande Lisboa e a Área Metropolitana do Porto foram as regiões que em 2021 apresentavam a menor proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário comparativamente com as demais regiões NUTS III. Em contrapartida, estas foram as regiões onde, em termos relativos, se registaram as maiores proporções de alojamentos ocupados por arrendatários (31,4% na Grande Lisboa e 27,3% na Área Metropolitana do Porto). No interior do país, sobretudo no Norte e Centro, foram registadas as maiores proporções de alojamentos ocupados pelo proprietário, com as regiões do Alto Tâmega e Barroso, Terras de Trás-os-Montes, Beira Baixa e Viseu Dão Lafões a superarem os 80% nesse tipo de ocupação (84,0%, 81,9%, 81,3% e 80,7%, respetivamente) (Figura 4.17).

Figura 4.17
Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o regime de propriedade, por NUTS III, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



Atendendo à variação do número de alojamentos clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o regime de propriedade, entre 2011-2021, as regiões NUTS III do Cávado e Ave destacaram-se por registar o maior crescimento, em termos relativos, do número de alojamentos ocupados pelo proprietário (+5,6% e +5,3%, respetivamente). São ainda de relevar os crescimentos verificados na Península de Setúbal (+2,7%), Algarve (+2,6%), Tâmega e Sousa (+2,0%) e na Área Metropolitana do Porto (+1,6%). Em sentido contrário, as maiores diminuições registaram-se no Alto Alentejo (-10,0%), Beira Baixa (-8,6%), Baixo Alentejo (-7,6%) e Beiras e Serra da Estrela (-7,2%) (Figura 4.18).

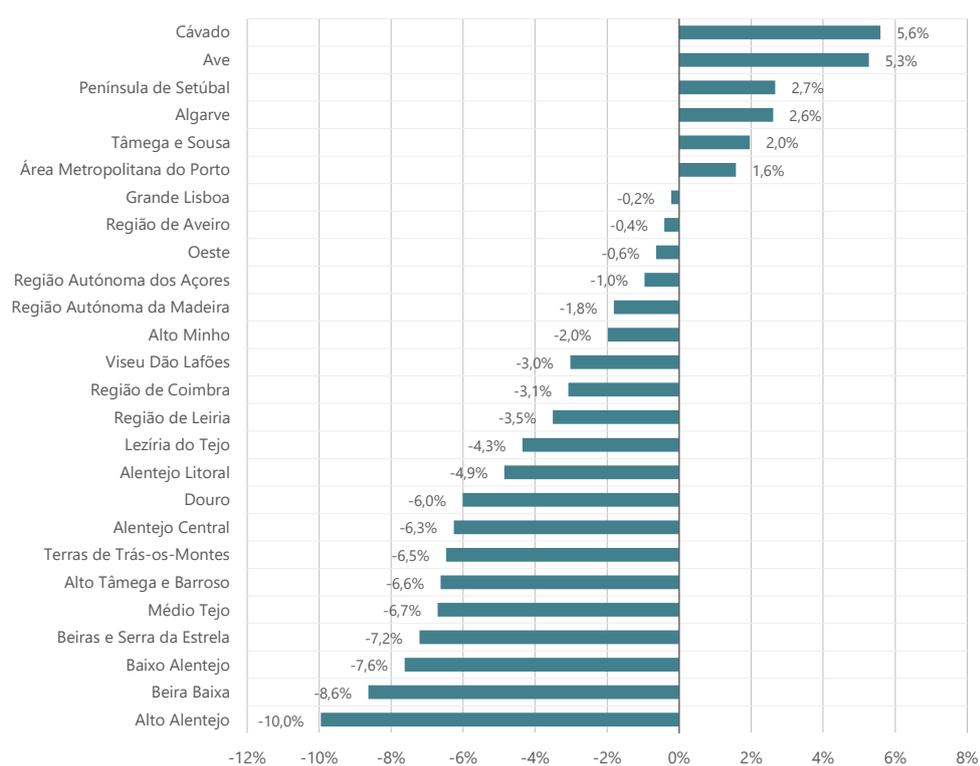


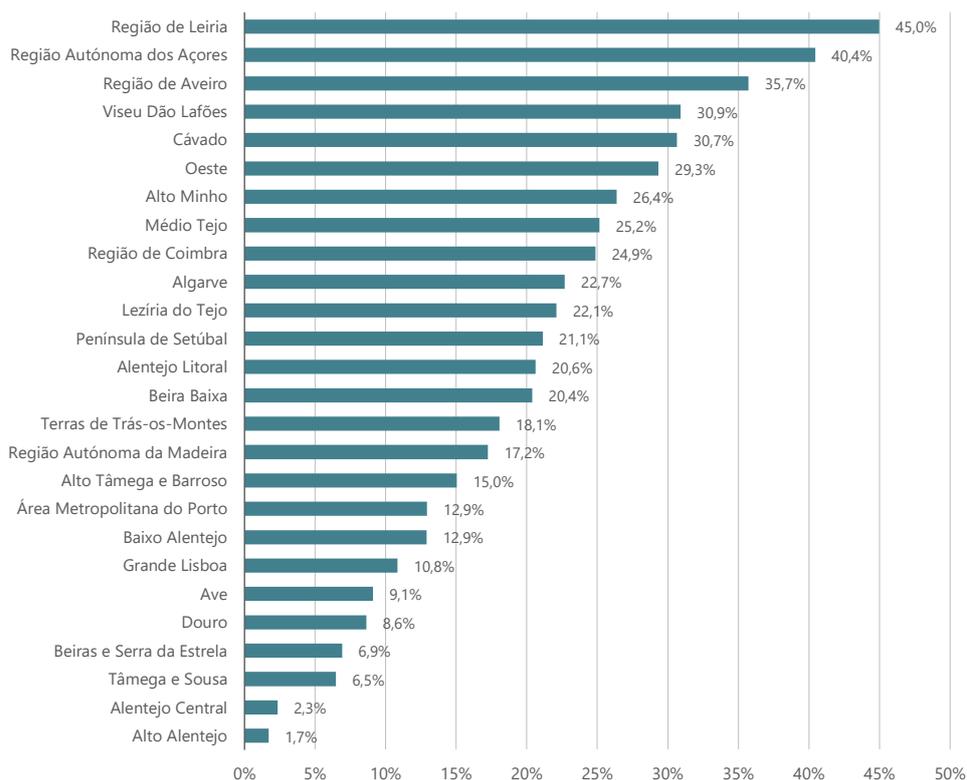
Figura 4.18
Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos, ocupados pelo proprietário, por NUTS III, 2011-2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

No que diz respeito à taxa de variação do número de alojamentos ocupados pelo arrendatário e subarrendatário, todas as regiões verificaram crescimento em 2021 face a 2011, evidenciando-se a Região de Leiria com o maior crescimento (+45,0%), seguida da Região Autónoma dos Açores (+40,4%), Região de Aveiro (+35,7%) e Viseu Dão Lafões (+30,9%) (Figura 4.19).

Figura 4.19
Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos, ocupados pelo arrendatário e subarrendatário, por NUTS III, 2011-2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



Preponderância dos contratos de duração indeterminada no arrendamento

Do total de 922 810 alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual, 55% encontravam-se com contrato de duração indeterminada (509 035 alojamentos) e 45% com contratos com prazo certo (413 775 alojamentos). Nos contratos de duração indeterminada, os escalões acima de 10 anos de residência no agregado doméstico são os que, no seu conjunto, assumem a predominância (51,4%), no entanto é também o escalão de 1 a 9 anos que reúne o maior número de alojamentos com contrato de duração indeterminada (46,9%).

Inversamente, nos contratos com prazo certo, e relativamente ao número de anos de residência do agregado doméstico privado no alojamento, o escalão com maior predominância de alojamentos situava-se entre os 1 e 9 anos (77,5%), seguido do escalão com menos de 1 ano (8,2%) e de 10 a 19 anos (8,0%) (Figura 4.20).

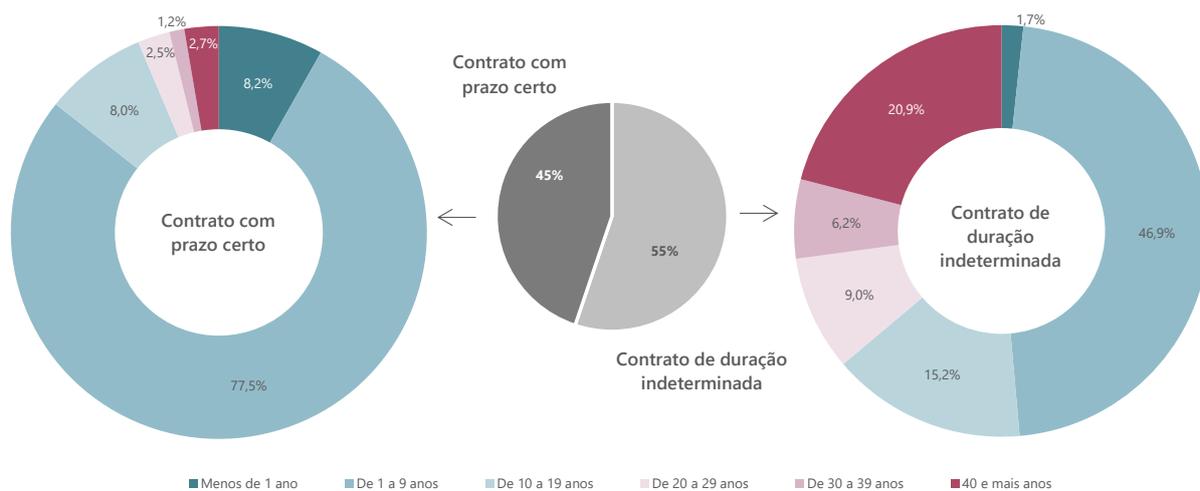


Figura 4.20
Distribuição dos alojamentos familiares clássicos, ocupados pelo arrendatário e subarrendatário, segundo o tipo de contrato de arrendamento e número de anos de residência do agregado doméstico privado no alojamento, 2021

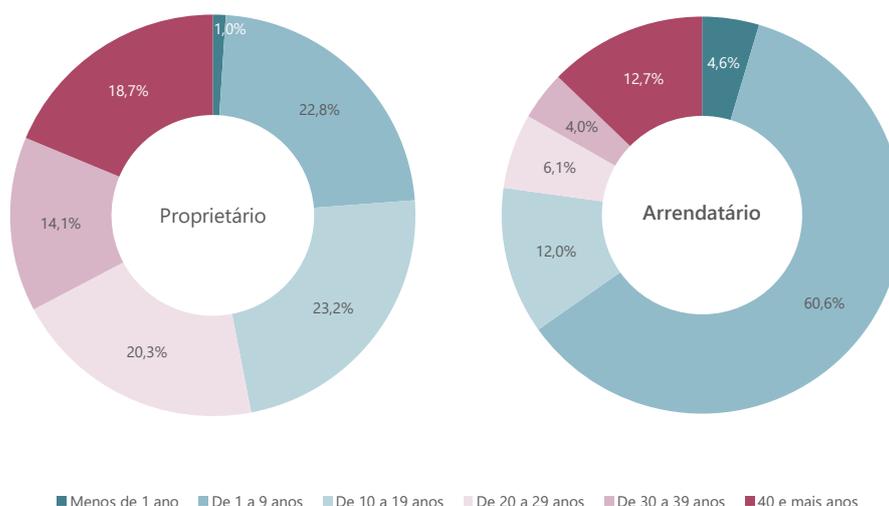
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

No que se refere aos alojamentos familiares clássicos de residência habitual ocupados pelo proprietário, a predominância do número de anos do agregado doméstico privado no alojamento situava-se acima dos 20 anos, com 53,0% dos alojamentos (1 538 075), distribuídos com 18,7% acima dos 40 anos, 14,1% de 30 a 39 anos e 20,3% de 20 a 29 anos. Com menos de 10 anos no alojamento encontravam-se 23,8% dos alojamentos e 23,2% de 10 a 19 anos.

Verificou-se também que 65,2% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual em arrendamento ou subarrendamento estavam ocupados pelos respetivos agregados domésticos há menos de 10 anos (601 826 alojamentos) e desses, 4,6% ocupavam os alojamentos há menos de 1 ano (42 414 alojamentos) (Figura 4.21).

Figura 4.21
Distribuição dos alojamentos familiares clássicos, por escalão de número de anos de residência do agregado doméstico privado no alojamento, segundo o regime de ocupação, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



Maioria dos alojamentos de residência habitual, encontrava-se ocupada pelos agregados há mais de 15 anos

Considerando todos os regimes de ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, verifica-se que na sua maioria (54,9%) se encontravam ocupados pelos respetivos agregados domésticos há mais de 15 anos, sendo que destes, 28,2% estavam ocupados pelos agregados há 30 ou mais anos.

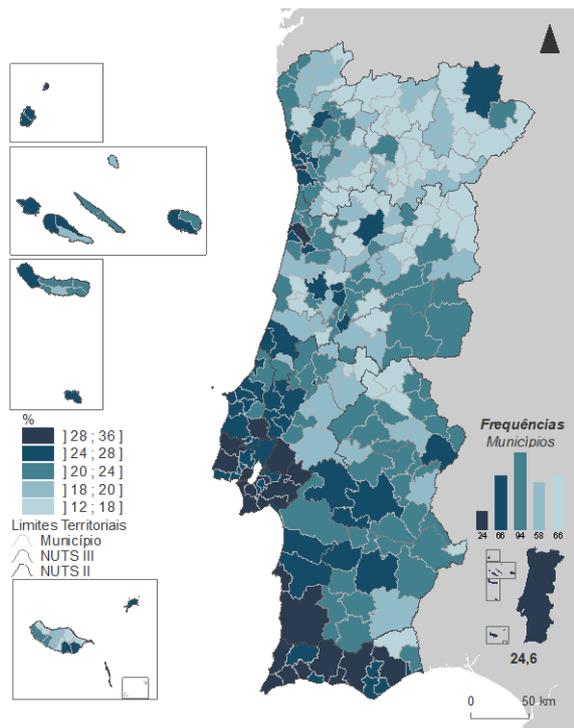
Os escalões de menos de 5 anos de residência do agregado doméstico privado no alojamento concentravam 24,6% dos alojamentos, enquanto os de 5 a 14 anos reuniam 20,6% dos alojamentos.

Em relação à distribuição geográfica por município, a maior proporção de alojamentos ocupados pelos agregados domésticos nos escalões de menos de 5 anos, localizava-se principalmente na zona do litoral sul, com os maiores valores a serem atingidos em Albufeira (35,5% dos alojamentos), Aljezur (34,7%), Portimão (33,8%), Lagos (33,1%) e Vila do Bispo (32,0%) no Algarve, Montijo (32,2%) e Sesimbra (31,2%) na Península de Setúbal e Mafra (32,0%) na Grande Lisboa. São ainda de realçar Alenquer (29,0%) e Caldas da Rainha (27,9%) na região Oeste e Odemira (28,4%) e Sines (28,2%) no Alentejo Litoral.

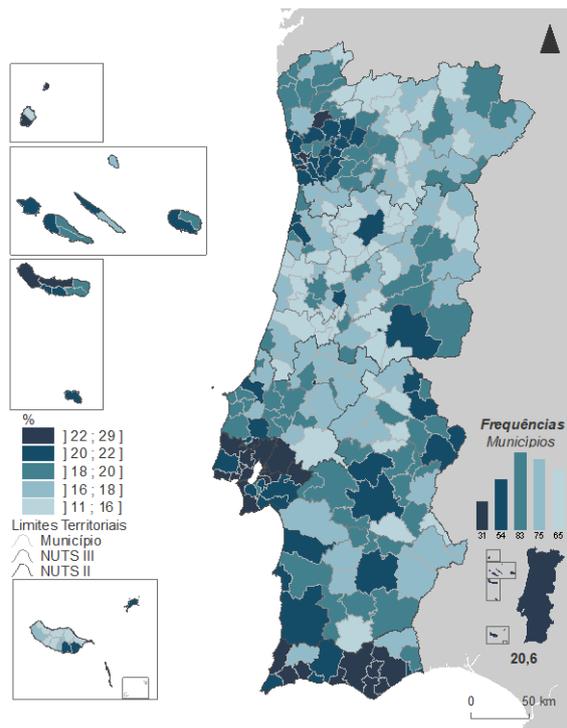
A maior proporção de alojamentos ocupados pelos agregados domésticos nos escalões de 5 a 14 anos localizava-se sobretudo no Corvo (29,2%) e Ribeira Grande (25,5%) na Região Autónoma dos Açores, Loulé (24,8%), Albufeira (24,5%), Faro, Olhão e Portimão (todos com 24,0%) no Algarve, Mafra (24,9%), Cascais e Odivelas (ambas com 24,2%) na Grande Lisboa e Alcochete (26,4%) e Montijo (25,1%) na Península de Setúbal.

Nos escalões de permanência dos agregados domésticos nos alojamentos de 15 a 29 anos, a maior proporção desta ocupação localizava-se principalmente nas Lajes do Pico (34,0%) e Horta (31,6%) na Região Autónoma dos Açores, Marco de Canaveses (33,8%) e Castelo de Paiva (33,6%) na região do Tâmega e Sousa, Santa Cruz (33,7%) e Câmara de Lobos (33,2%) na Região Autónoma da Madeira. São ainda de destacar os municípios da Maia (32,5%), Arouca e Gondomar (ambos com 31,4%) na Área Metropolitana do Porto, Tabuaço (31,8%) e São João da Pesqueira (31,5%) na região do Douro e Fornos de Algodres (31,5%), Celorico da Beira e Guarda (ambos com 31,4%) na região das Beiras e Serra da Estrela.

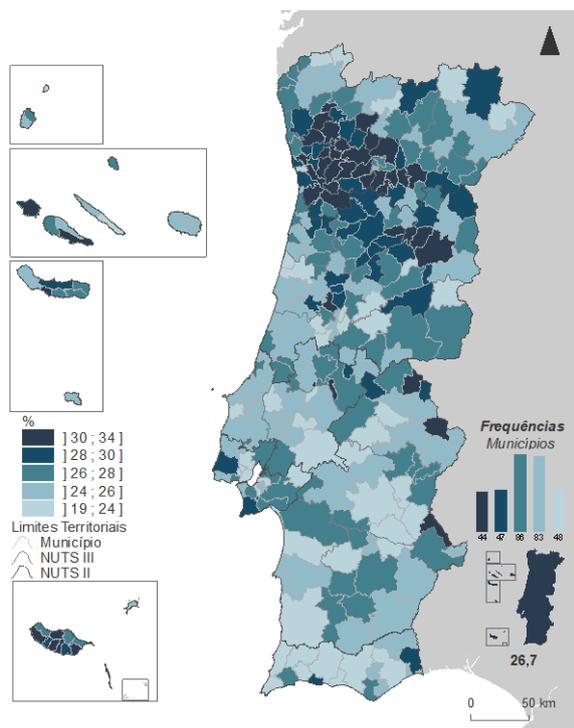
No que se refere aos escalões de maior permanência dos agregados domésticos nos alojamentos, nomeadamente nos de 30 ou mais anos, a distribuição apresentava uma forte concentração em Santana (49,1%) na Região Autónoma da Madeira, Vinhais (48,3%) nas Terras de Trás-os-Montes e em Soure (48,0%) na Região de Coimbra. Destacavam-se ainda os municípios de Boticas (47,6%) e Montalegre (45,8%) no Alto Tâmega e Barroso, Melgaço (47,0%) no Alto Minho, Oleiros (46,7%) na Beira Baixa, Alvaiázere (46,0%) na Região de Leiria e Santa Marta de Penaguião (45,9%) no Douro (Figura 4.22).



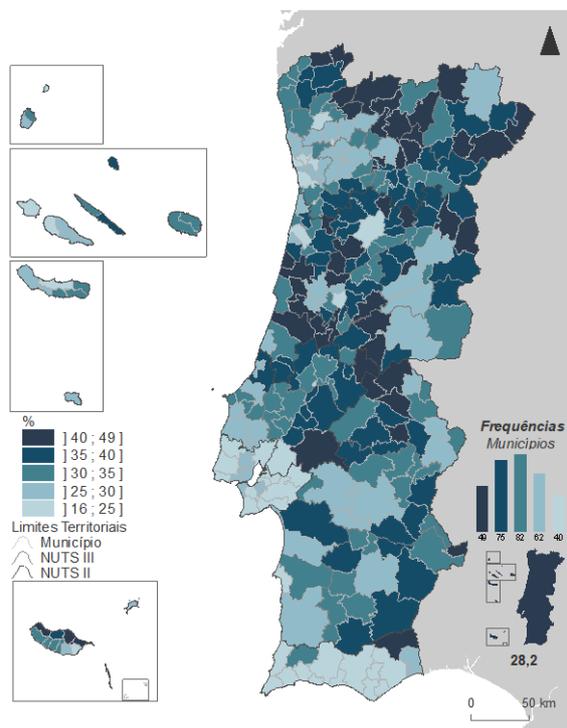
Menos de 5 anos



De 5 a 14 anos



De 15 a 29 anos



30 ou mais anos

Figura 4.22

Número de alojamentos familiares clássicos segundo escalão de número de anos de residência do agregado doméstico privado no alojamento, por município, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

4.4 Entidade proprietária

Mais de dois terços dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual eram ocupados pelo proprietário

Como se referiu, 70,0% dos 4,1 milhões de alojamentos familiares clássicos de residência habitual estavam, em 2021, ocupados pelo proprietário, enquanto os restantes 1,2 milhões de alojamentos se encontravam em arrendamento (22,3%) e outras situações (7,7%).

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 71,0% pertenciam a particulares ou empresas privadas (67,2% em 2011) e 17,8% eram propriedade de ascendentes ou descendentes do ocupante do alojamento (20,7% em 2011). Além destes, a Administração Pública⁶ detinha 9,9% dos alojamentos (11,5% em 2011), sendo que a maioria era propriedade das autarquias locais (7,3%, 7,9% em 2011). Os alojamentos pertencentes a cooperativas de habitação correspondiam em 2021 a 1,2% (0,5% em 2011) (Figura 4.23).

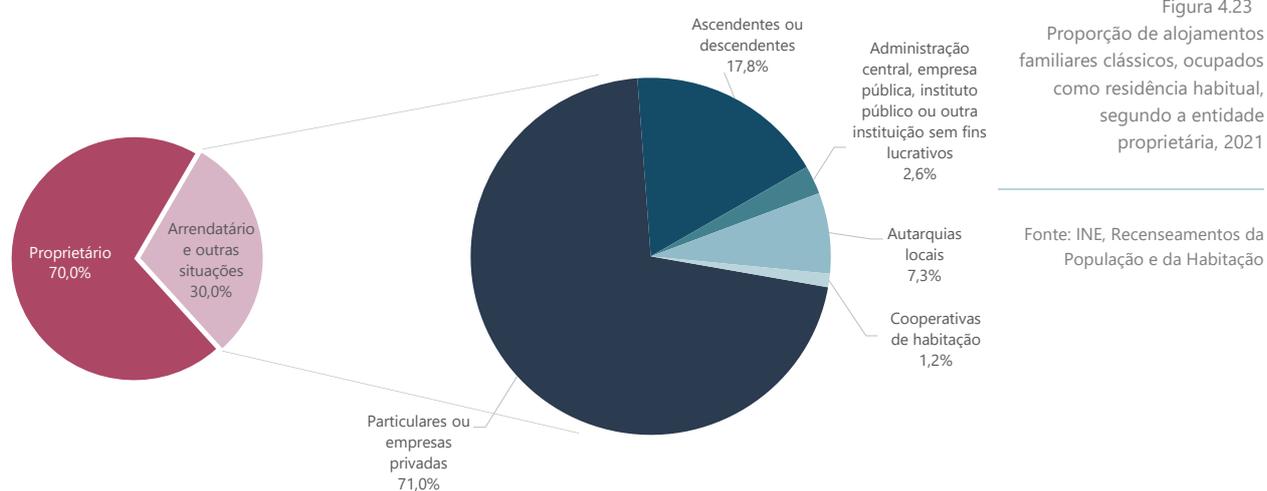


Figura 4.23
Proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a entidade proprietária, 2021

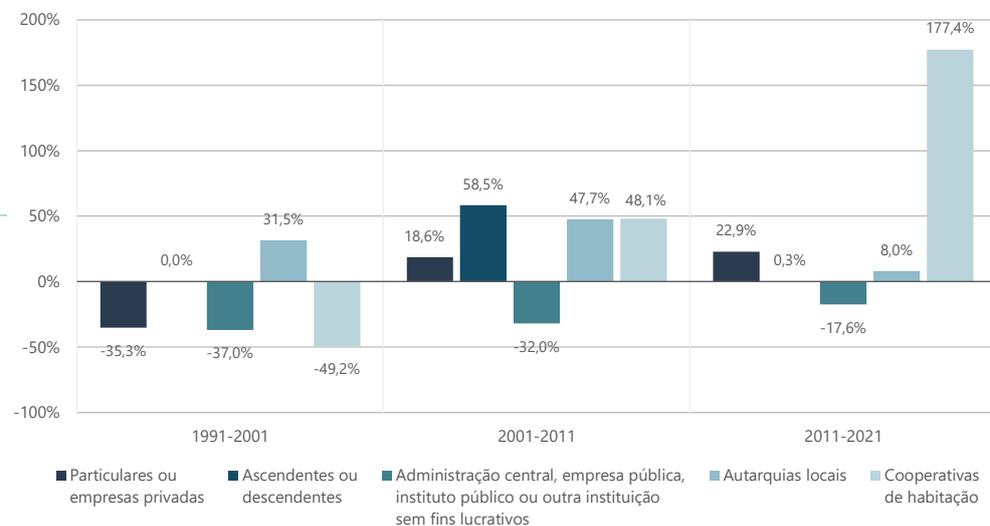
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

⁶ Para efeitos de facilidade de análise, os alojamentos propriedade da Administração central, empresa pública, instituto público ou outra instituição sem fins lucrativos e das autarquias locais foram agrupados sob a designação de Administração Pública.

Entre 2011 e 2021, os alojamentos não ocupados pelo proprietário que eram propriedade de particulares ou empresas privadas registaram um crescimento significativo (+22,9%), inferior ao registado em 2011 (+18,6%). O número de alojamentos propriedade da Administração central, empresas públicas, institutos públicos ou outras instituições sem fins lucrativos diminuiu 17,6%, inferior à taxa de variação registada em 2011 (-32,0%). Os alojamentos não ocupados pelo proprietário que eram propriedade das autarquias locais registaram um crescimento de 8,0%, bastante inferior ao verificado em 2011 (+47,7%). No entanto, o maior crescimento entre 2011 e 2021 verificou-se nos alojamentos que eram propriedade das cooperativas de habitação (+177,4%, correspondendo a +9,7 mil alojamentos), após um crescimento de 48,1% registado entre 2001 e 2011 (Figura 4.24).

Figura 4.24
Taxa de variação do número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a entidade proprietária, 1991-2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



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, com as maiores proporções a registarem-se na Região de Leiria (76,0%), Oeste (74,2%) e Grande Lisboa (74,1) (Figura 4.25).

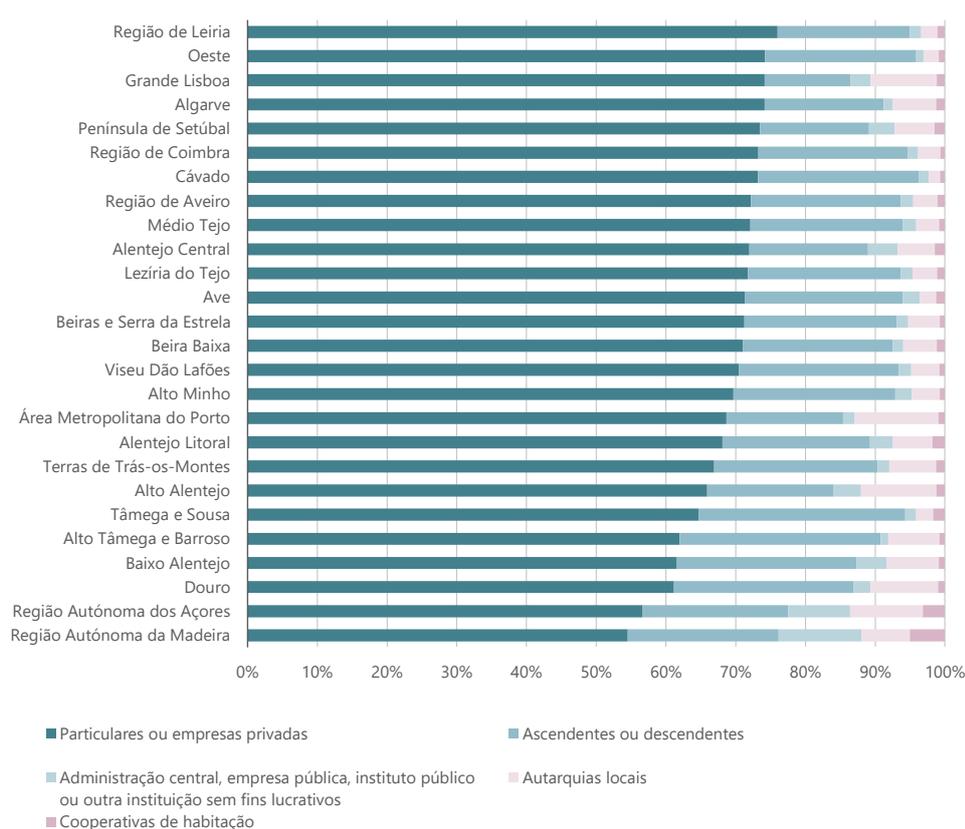


Figura 4.25
Distribuição de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a entidade proprietária, por NUTS III, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Não obstante, a Região Autónoma da Madeira destaca-se por ser a região que, em 2021, detinha a maior proporção de alojamentos que eram propriedade da Administração central, empresas públicas, institutos públicos ou outras instituições sem fins lucrativos (11,9%), seguida da Região Autónoma dos Açores (8,9%). A região da Área Metropolitana do Porto surgia como a que detinha a maior proporção de alojamentos pertencentes às autarquias locais (12,0%), seguindo-se o Alto Alentejo (10,8%) e Região Autónoma dos Açores (10,4%).

4.5 Encargos com a habitação

4.5.1 Alojamentos ocupados pelos proprietários

Preponderância dos alojamentos ocupados pelos proprietários sem encargos financeiros

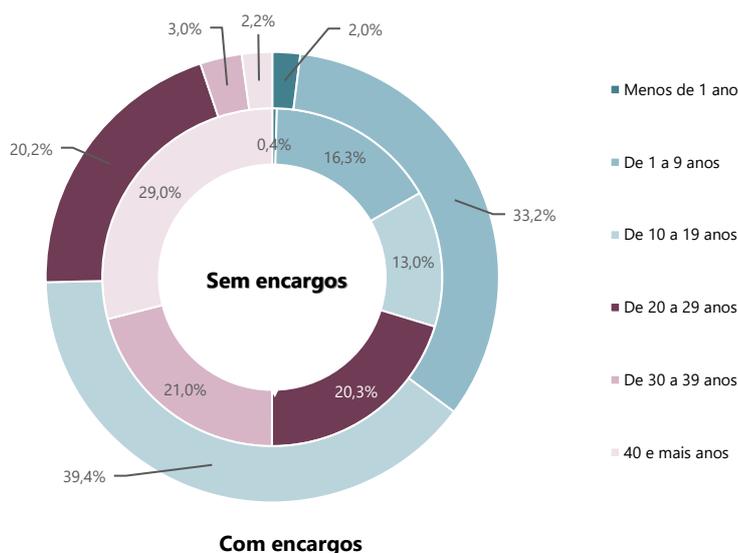
Dos 4 142 581 alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 2 900 093 estavam ocupados pelo proprietário (70,0%), os restantes 1 242 488 alojamentos encontravam-se em arrendamento ou noutras situações.

Dos 2 900 093 alojamentos de residência habitual ocupados pelos proprietários, 38,4% (1 112 875) tinham encargos mensais com a sua aquisição.

Considerando os proprietários com encargos financeiros associados à aquisição de habitação, verifica-se que em 39,4% dos alojamentos, os proprietários residiam no alojamento há um período de 10 a 19 anos. Em contrapartida, em 29,0% dos alojamentos ocupados por proprietários sem encargos associados à aquisição de habitação, o número de anos de residência era superior a 40 anos (Figura 4.26).

Figura 4.26
Distribuição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, ocupados por proprietários, segundo a existência de encargos financeiros, por escalões de número de anos de residência, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



As regiões NUTS III com maior proporção de proprietários com encargos financeiros associados à aquisição de habitação, em 2021, eram as regiões da Península de Setúbal (50,4%) e da Grande Lisboa (46,6%). Por oposição, a região NUTS III com menor proporção de proprietários com encargos era o Alto Tâmega e Barroso, com 16,9% (Figura 4.27).

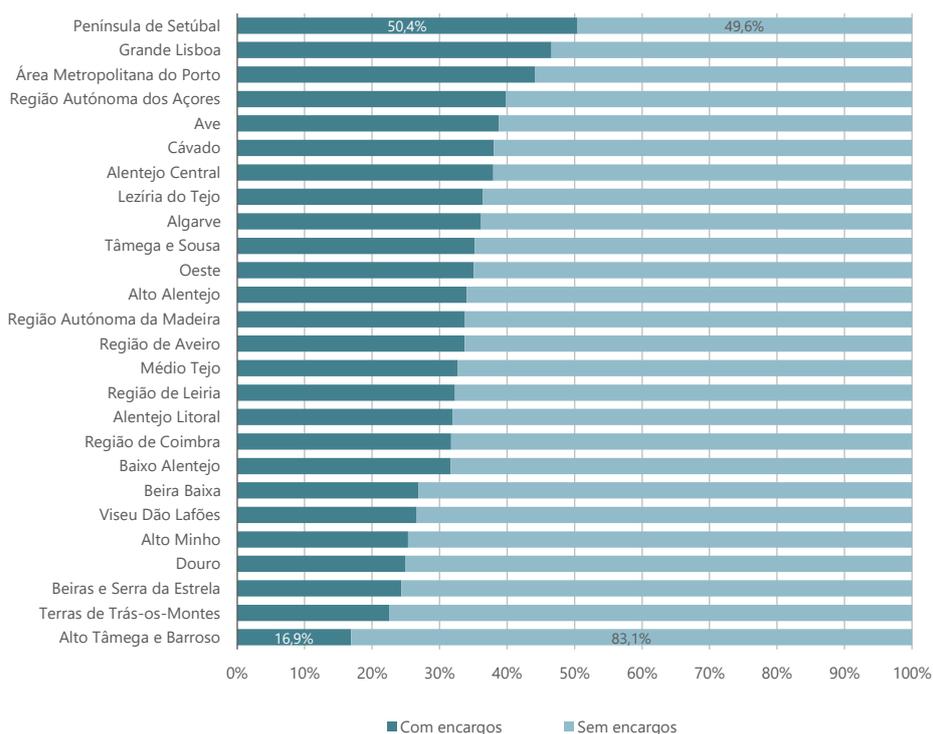


Figura 4.27
Distribuição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, ocupados pelos proprietários, segundo a existência de encargos financeiros, por NUTS III, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Considerando os escalões de encargos por compra, verificou-se que em 52,8% dos alojamentos as mensalidades se situavam entre os 200 e os 399 euros. Os alojamentos com valores de encargos inferiores a 100 euros correspondiam a 3,2% do total e os alojamentos com valores de encargos superiores a 650 euros representavam 8,6% do total de alojamentos, existindo 2,9% de alojamentos com encargos superiores a 1 000 euros (Figura 4.28).

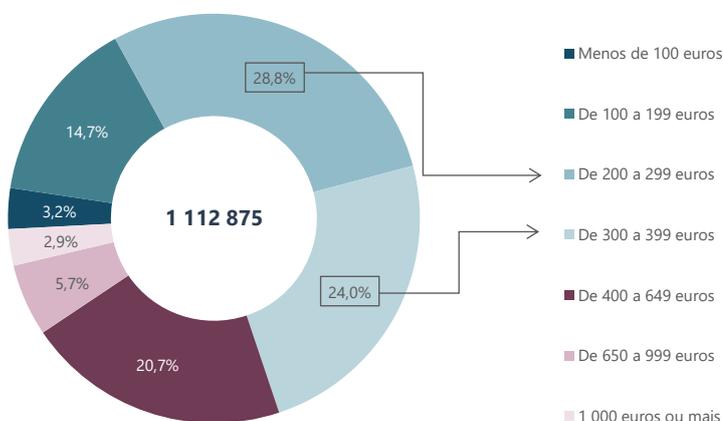


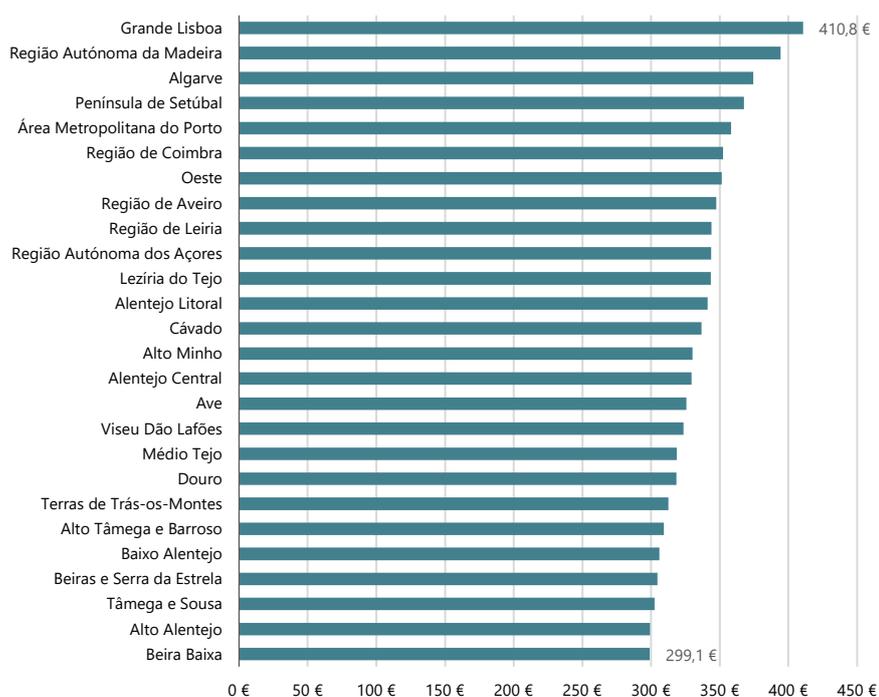
Figura 4.28
Distribuição dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, propriedade dos ocupantes, por escalão do valor mensal de encargos financeiros devidos à aquisição, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Numa análise por NUTS III a Grande Lisboa registou o valor médio mensal mais elevado dos encargos financeiros com aquisição de habitação: 410,8 €. Com exceção da Região Autónoma da Madeira (394,3 €), do Algarve (374,3 €) e da Península de Setúbal (367,7 €), todas as restantes regiões apresentavam um valor médio dos encargos mensais devido à aquisição de habitação abaixo do valor médio do país (360,5 €) (Figura 4.29).

Figura 4.29
Valor dos encargos médios mensais devidos à aquisição de habitação própria (€) nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, propriedade dos ocupantes, por NUTS III, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



4.5.2 Alojamentos arrendados

Valor médio da renda subiu de 235 € em 2011 para 334 € em 2021

Analisando os escalões do valor mensal de renda dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, verificou-se que 61,4% dos alojamentos estavam associados a valores de renda situados entre os 200 e os 649 euros, sendo o valor médio mensal de renda de 334 €.

Os alojamentos com valores de renda mensal inferiores a 20 euros correspondiam a 4,0% do total. Os alojamentos com valores de renda mensal superiores a 650 euros correspondiam, no seu conjunto, a 8,5% do total de alojamentos arrendados. Os alojamentos com rendas mensais superiores a 1 000 euros representavam 2,2% (Figura 4.30).

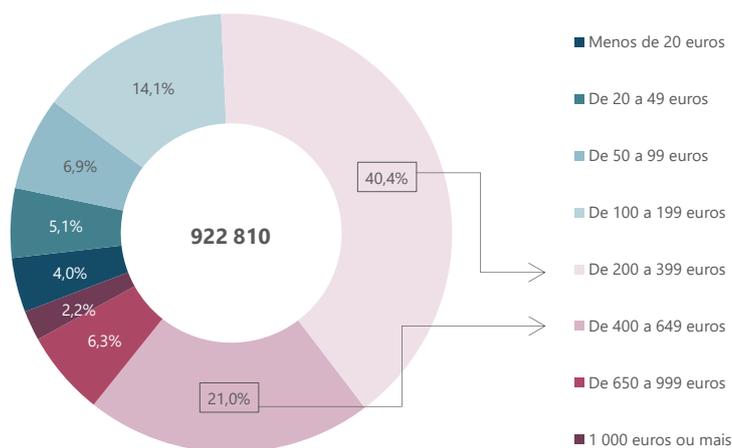


Figura 4.30
Distribuição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados, por escalão do valor mensal da renda, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

As regiões NUTS III com maior proporção de alojamentos arrendados com valores mensais de renda superiores a 1 000 euros eram a Grande Lisboa (5,6%), o Algarve (1,6%), o Alentejo Litoral (1,3%) e a Área Metropolitana do Porto (1,2%). Por oposição, as regiões NUTS III com maior proporção de alojamentos arrendados com valores mensais de renda até 99 euros eram a Região Autónoma da Madeira (31,9%), o Alto Alentejo (24,3%), a Região Autónoma dos Açores (23,2%) e a Área Metropolitana do Porto (22,0%) (Figura 4.31).

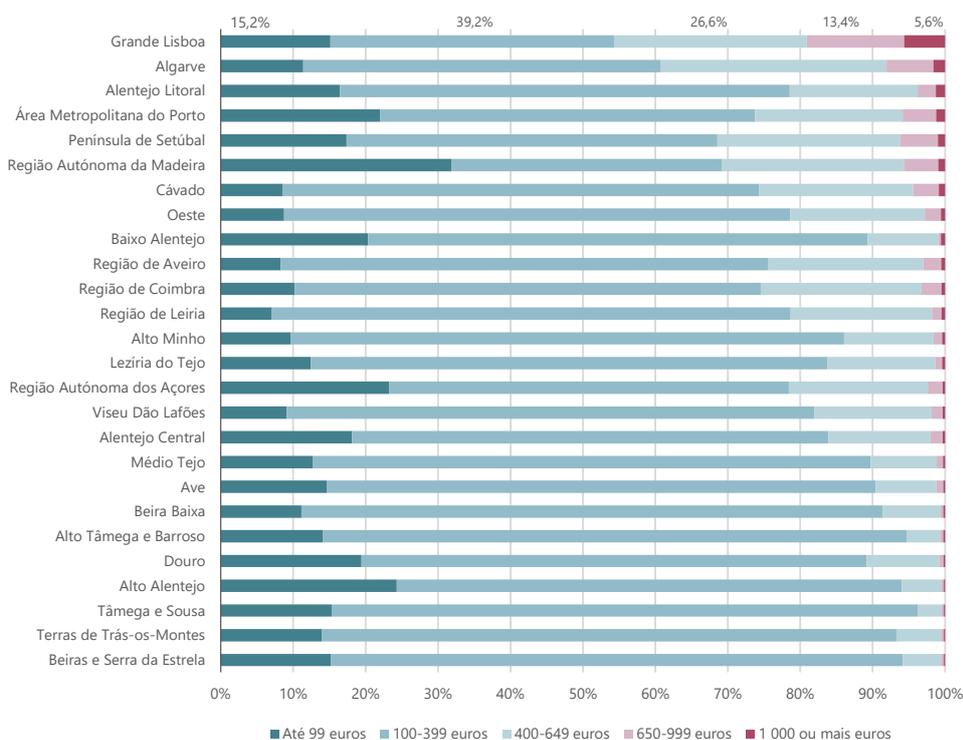
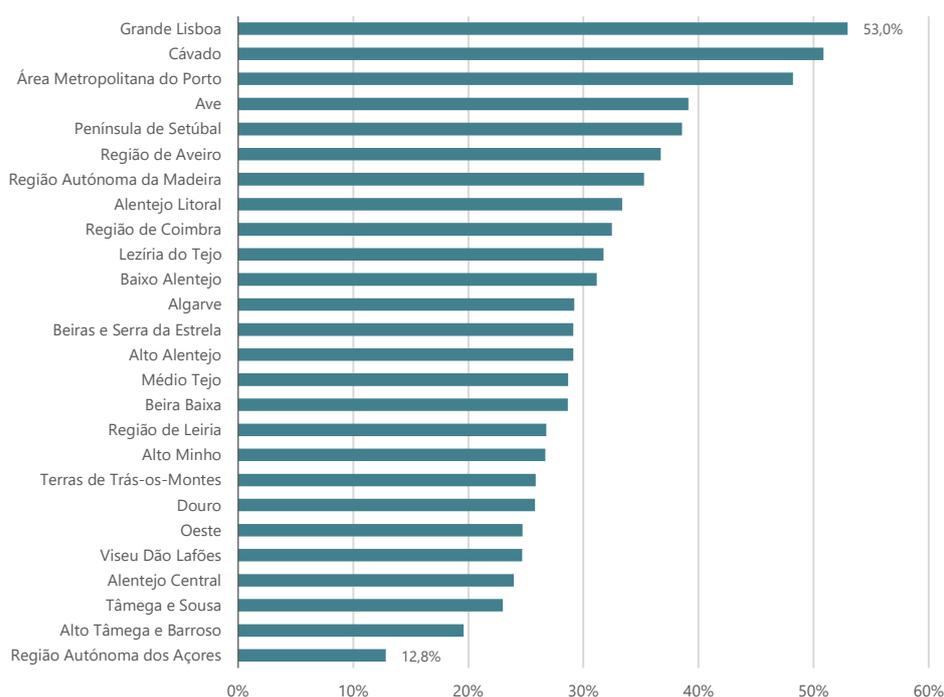


Figura 4.31
Distribuição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados, por escalão do valor mensal da renda, por NUTS III, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

No que diz respeito à taxa de variação do valor médio mensal da renda dos alojamentos familiares clássicos arrendados e subarrendados, todas as regiões verificaram crescimento em 2021 face a 2011, evidenciando-se a região da Grande Lisboa com o maior crescimento (+53,0%), seguido do Cávado (+50,9%), Área Metropolitana do Porto (+48,2%), Área Metropolitana do Porto (+48,2%) e a região do Ave (+39,1%). A região com valor mais baixo na taxa de variação foi a Região Autónoma dos Açores (+12,8%) (Figura 4.32).

Figura 4.32
Taxa de variação do valor médio mensal da renda dos alojamentos familiares clássicos arrendados e subarrendados, por NUTS III, 2011-2021



Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Diminuição de alojamentos arrendados com rendas mais baixas e aumento do valor médio de renda

O mercado de arrendamento registou alterações entre 2011 e 2021, no que se refere ao valor médio mensal das rendas. Em 2011, o valor médio da renda foi de 235 € e em 2021 subiu para 334 €. Quanto aos escalões de renda, verificou-se que em 2021, a proporção de alojamentos com rendas bastante baixas, incluídas em escalões iguais ou inferiores a 50 euros mensais, diminuiu cerca de 11 p.p. (20,0% em 2011 e 9,1% em 2021).

Refira-se que os alojamentos com rendas mais baixas eram, maioritariamente, alojamentos com contratos de arrendamento anteriores a 1991. Não obstante, sublinha-se que, em 2021, mais de metade dos alojamentos arrendados reportavam-

se a contratos posteriores a 2011, dos quais 45,3% datavam do período após 2017. Em 2021, existiam 16,4% de alojamentos arrendados com contrato de arrendamento anterior a 1991, verificando-se uma descida face a 2011, onde existiam 34,5% de alojamentos arrendados com contrato de arrendamento anterior a 1991 (Figura 4.33).



Figura 4.33
Distribuição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados, segundo a época do contrato de arrendamento, por escalão do valor mensal da renda, 2011-2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

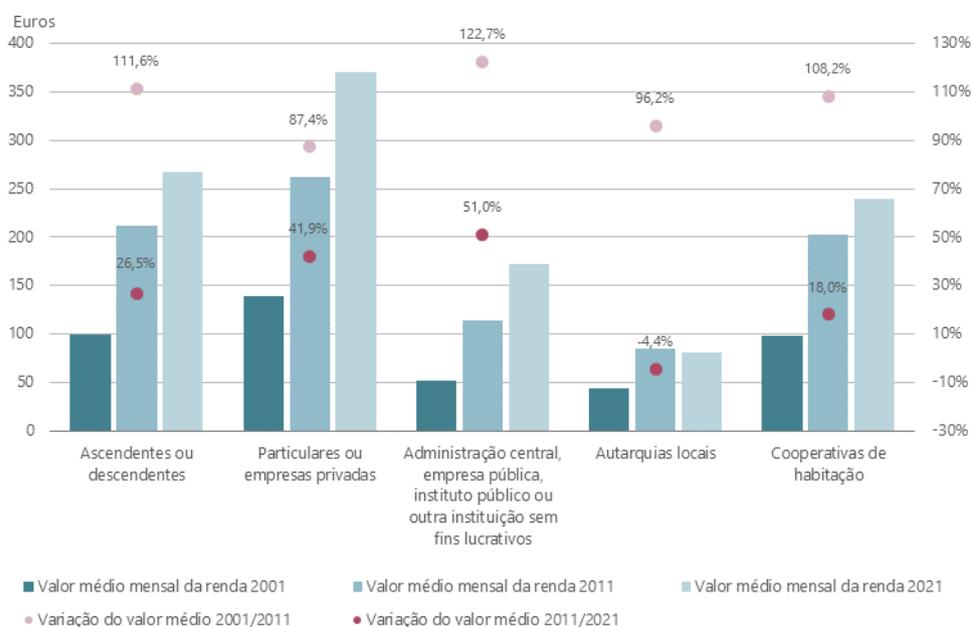
Os alojamentos arrendados de propriedade de particulares ou de empresas privadas eram os que, em termos médios, tinham rendas mais elevadas, nos três períodos de análise (140 € em 2001, 262 € em 2011 e 371 € em 2021) (Figura 4.34).

Em contrapartida, o maior acréscimo no valor das rendas, verificado no período de 2011 a 2021, ocorreu no parque habitacional público pertencente à administração central, empresas públicas, institutos públicos ou outras instituições sem fins lucrativos (51,0% 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, 85 € em 2011 e 81 € em 2021), verificando-se um decréscimo de 4,4% de 2011 para 2021.

Saliente-se que, em 2021, o valor médio das rendas (334 €) aproximou-se do valor médio dos encargos mensais com a aquisição de habitação própria (361 €).

Figura 4.34
Valor médio e taxa de variação do valor médio mensal da renda dos alojamentos familiares clássicos arrendados e subarrendados, segundo a entidade proprietária, 2001-2021

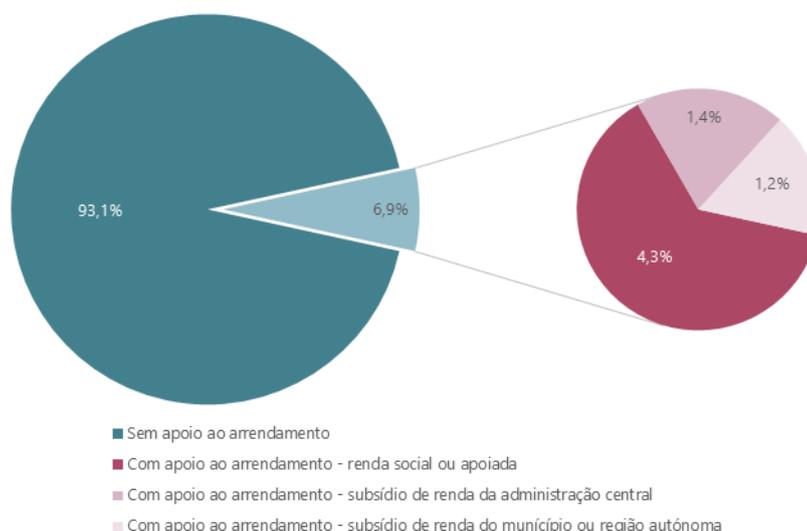
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



Em 2021, verificou-se um total de 63 217 alojamentos arrendados com apoio ao arrendamento, correspondente a 6,9% do total de alojamentos arrendados, maioritariamente associados a renda social ou apoiada (4,3% dos alojamentos arrendados; 40 017 alojamentos) (Figura 4.35).

Figura 4.35
Proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados, por existência de apoio ao arrendamento, segundo a entidade proprietária, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



5. Disponibilidade e carências habitacionais



5.1 Enquadramento

Neste capítulo apresenta-se uma análise das carências habitacionais e das disponibilidades de habitação. Nas secções deste capítulo são abordados os seguintes temas:

- 1) *Carências habitacionais quantitativas* – Análise das carências de alojamentos condignos no país e por regiões, cruzando com a disponibilidade de alojamentos vagos para arrendamento ou venda⁷.
- 2) *Carências habitacionais qualitativas* – Análise da adequação dos alojamentos às necessidades dos agregados familiares, designadamente no que respeita à lotação, ao estado de conservação e à acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada⁸.

5.2 Carências habitacionais quantitativas

5.2.1 Carências habitacionais globais

Aumento das carências quantitativas globais, com subida da sobrelotação

Em 2021, as carências habitacionais quantitativas existentes em Portugal eram de 136 800 alojamentos, correspondendo a 3,3% do total de alojamentos familiares ocupados como residência habitual. Do total de carências, destacavam-se as parcelas de 75 494 para suprir situações de alojamentos sobrelotados ocupados por um agregado com um núcleo familiar⁹ em coabitação com outras pessoas (55,2%) e de

⁷ Para calcular as carências habitacionais quantitativas foram somados os seguintes indicadores: (i) número de alojamentos não clássicos; (ii) número de agregados domésticos privados residentes em alojamentos coletivos (*i.e.*, hotelaria e similares, alojamentos privados com apoio social, ligados ao sector da educação, saúde, religioso, militar, prisional e outro tipo); (iii) número de alojamentos sobrelotados ocupados por agregados com um núcleo familiar com outras pessoas e (iv) número de alojamentos sobrelotados ocupados por agregados com dois ou mais núcleos familiares. Podem existir outros tipos de carências habitacionais quantitativas não contempladas, nomeadamente em agregados domésticos sem núcleos familiares.

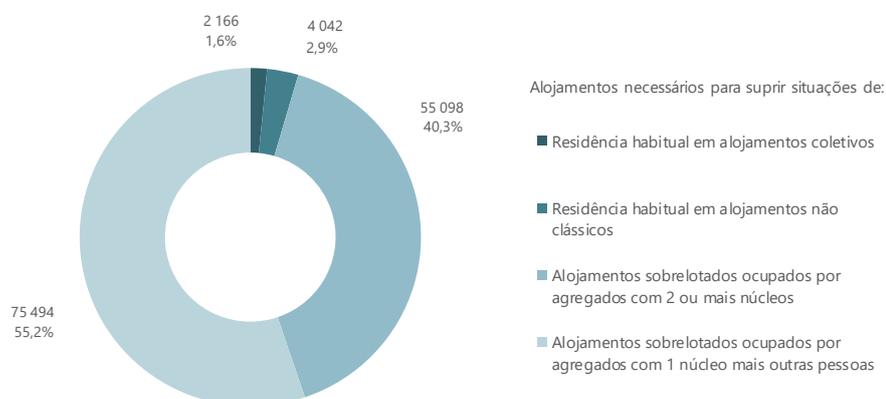
⁸ A ausência de infraestruturas básicas é uma forma de carência habitacional qualitativa, a par das supracitadas. Contudo, face ao elevado grau de cobertura apurado nos Censos 2011, para as infraestruturas básicas estas deixaram de ser relevantes. A carência de infraestruturas básicas, em 2011, foi analisada na publicação «*O parque habitacional e a sua reabilitação: análise e evolução 2001-2011*» (INE-LNEC, 2013).

⁹ Um núcleo familiar é um conjunto de pessoas que se organizam em função de dois tipos de relação de parentesco: a relação conjugal (a qual pode ter por base um casamento ou uma união de facto) e a relação maternal/paternal. Assim, estamos perante um núcleo

55 098 para suprir situações de alojamentos sobrelotados ocupados por agregados com dois ou mais núcleos familiares (40,3%). Com menor expressão, havia a necessidade de 4 042 alojamentos para suprir as situações de agregados domésticos privados em alojamentos não clássicos de residência habitual¹⁰ (Figura 5.1).

Figura 5.1
Carências habitacionais quantitativas, por tipo de carência, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



A distribuição das carências habitacionais quantitativas por região indicou que a Grande Lisboa e a Área Metropolitana do Porto eram as regiões onde essas carências eram mais expressivas. Na Grande Lisboa existia um défice de 34 923 alojamentos (25,5%) para suprir necessidades de habitação adequada e na Área Metropolitana do Porto esse valor situava-se nos 24 152 alojamentos (17,7%). Com uma expressão quantitativa menor, surgia a Península de Setúbal, que registava uma carência habitacional de 12 809 alojamentos (9,4%), e o Algarve, com uma carência habitacional de 8 338 alojamentos (6,1%). Estas quatro regiões concentravam mais de metade (58,7%) das carências habitacionais quantitativas do país.

Nas restantes regiões, com um volume não negligenciável de carências habitacionais quantitativas, destacavam-se a Região Autónoma da Madeira com 5 844 alojamentos (4,8%), a região do Cávado com 4 984 alojamentos (3,6%), o Ave com 4 962 alojamentos (3,6%), e a região do Tâmega e Sousa com 4 766 alojamentos (3,5%). Estas três últimas regiões têm a particularidade de serem limítrofes à Área Metropolitana do Porto, indicando a existência de uma mancha de concentração de carências habitacionais nesta parte do território. Com uma expressão quantitativa semelhante, destacava-se também a Região Autónoma dos Açores, com a necessidade de 4 482 alojamentos (3,3%) para suprir situações de carência habitacional, seguida do Oeste e da Região de Aveiro, com carências de 4 048 alojamentos (3,0%) e 4 297 alojamentos (3,1%), respetivamente (Figura 5.2).

familiar quando as pessoas, pertencentes a um mesmo agregado doméstico privado, se relacionam como cônjuges, parceiros em união de facto ou pais e filhos.

¹⁰ Inclui os seguintes tipos de alojamentos: barracas, casas rudimentares de madeira, alojamentos móveis e alojamentos improvisados.

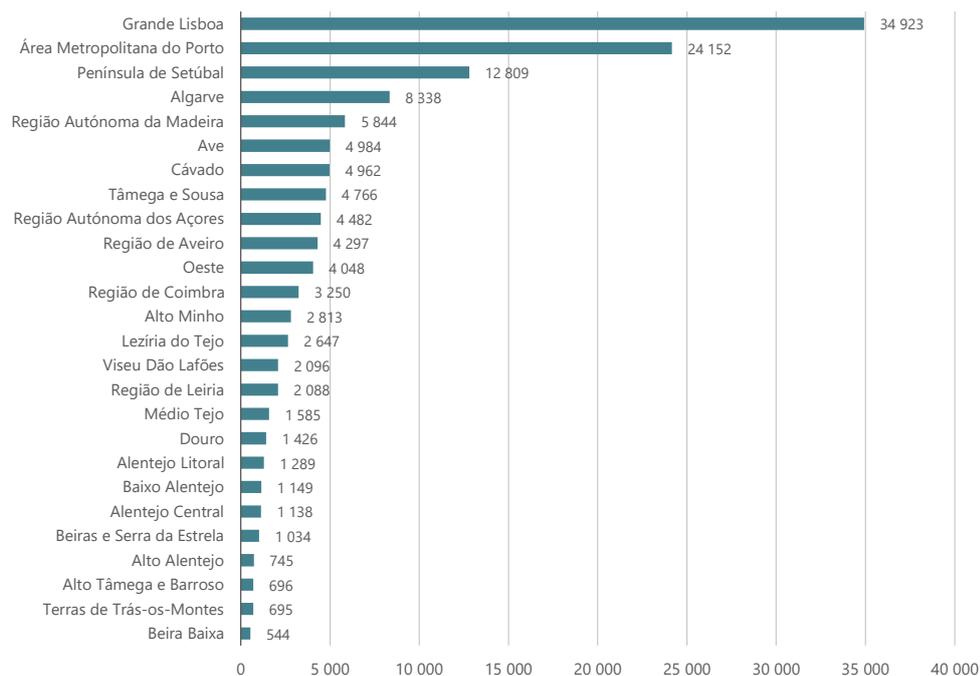


Figura 5.2
Carências habitacionais quantitativas, por NUTS III, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

A análise das carências habitacionais no universo de agregados domésticos privados evidenciou uma menor variação entre regiões. Em 18 das 26 regiões a proporção das carências habitacionais quantitativas no total de agregados domésticos por região, foi inferior ao total nacional (3,3%). Contudo, as Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores destacavam-se por apresentarem valores díspares do conjunto do país, sendo 6,2% e 5,3%, respetivamente (Figura 5.3).

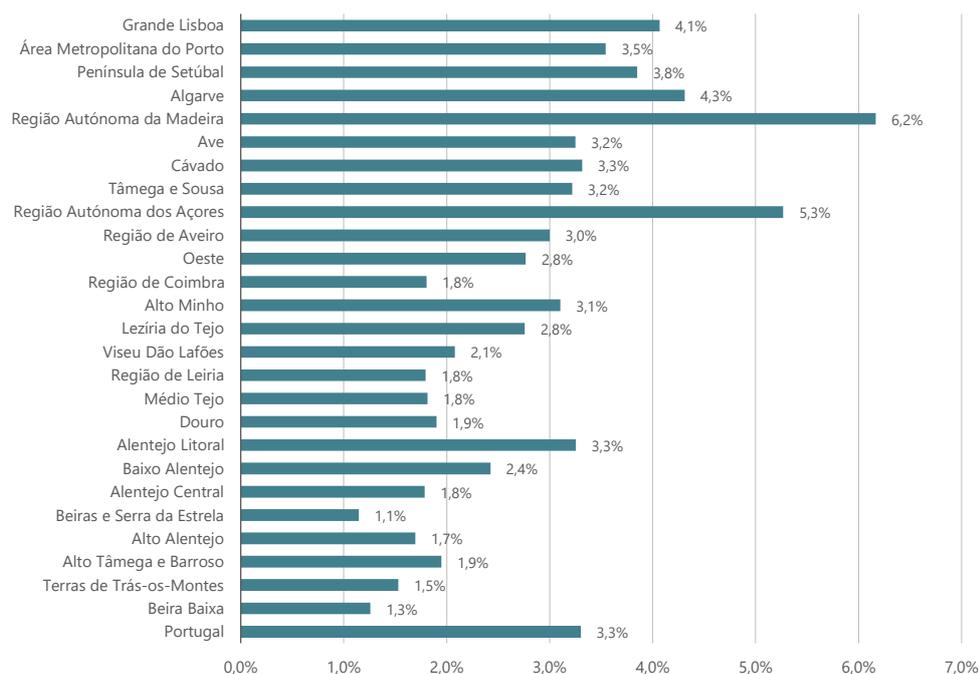


Figura 5.3
Proporção de carências habitacionais quantitativas no número de agregados domésticos privados nos alojamentos ocupados como residência habitual, por NUTS III, 2021

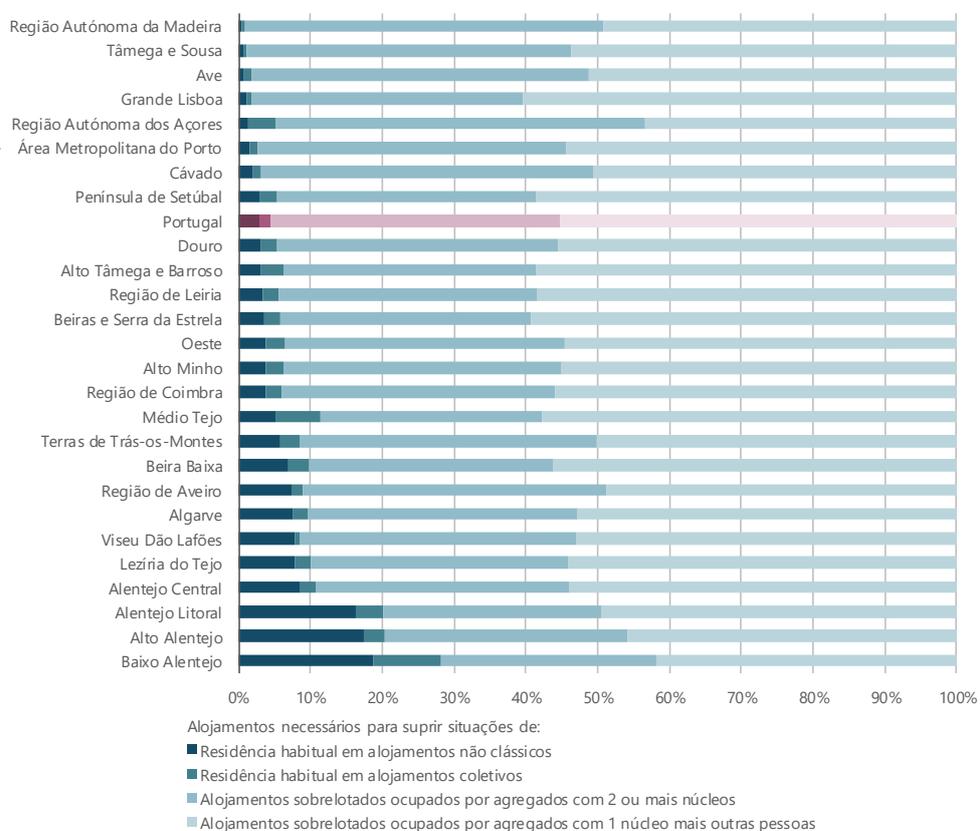
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Em todas as regiões verificou-se um predomínio dos alojamentos sobrelotados, representando sempre mais de metade das necessidades de habitação nessa região. Em 24 das 26 regiões, o problema da sobrelotação traduzia-se em situações de alojamentos sobrelotados ocupados por agregados com um núcleo familiar a residir com mais pessoas. As regiões que divergiam deste padrão eram a Região Autónoma dos Açores, em que 51% dos alojamentos sobrelotados se referiam a alojamentos ocupados por agregados com dois ou mais núcleos familiares, e a Região Autónoma da Madeira, onde os dois tipos de sobrelotação se equiparavam (49,8% de alojamentos ocupados por agregados com dois ou mais núcleos e 49,3% por agregados com um núcleo familiar em coabitação com mais pessoas) (Figura 5.4).

Apesar da sobrelotação permanecer predominante, as regiões do Alentejo registaram proporções de alojamentos não clássicos acima da média nacional (3,0%). As necessidades de habitação para suprir situações de agregados domésticos privados em alojamentos não clássicos eram de 18,8% no Baixo Alentejo, 17,6% no Alto Alentejo, 16,2% no Alentejo Litoral e de 8,5% no Alentejo Central.

Figura 5.4
Proporção de carências habitacionais quantitativas segundo o tipo de carência, por NUTS III, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



No período de 2011 a 2021 registou-se um aumento das carências habitacionais quantitativas, com um total de 129 326 alojamentos em 2011 e de 136 800 alojamentos em 2021, representando uma variação relativa de +5,8% (Figura 5.5)¹¹.

Numa análise por tipo de carência, verificou-se que o referido aumento resultou do aumento das necessidades de alojamentos para suprir situações de sobrelotação de agregados com um núcleo familiar em coabitação com mais pessoas (+8,1%) e com dois ou mais núcleos familiares (+11,2%).

As carências habitacionais relacionadas com agregados domésticos a residir em alojamentos não clássicos diminuíram entre 2011 e 2021, com uma variação relativa de -38,9%. O mesmo ocorreu com os agregados domésticos em alojamentos coletivos, que tiveram uma variação relativa de -35,8%.

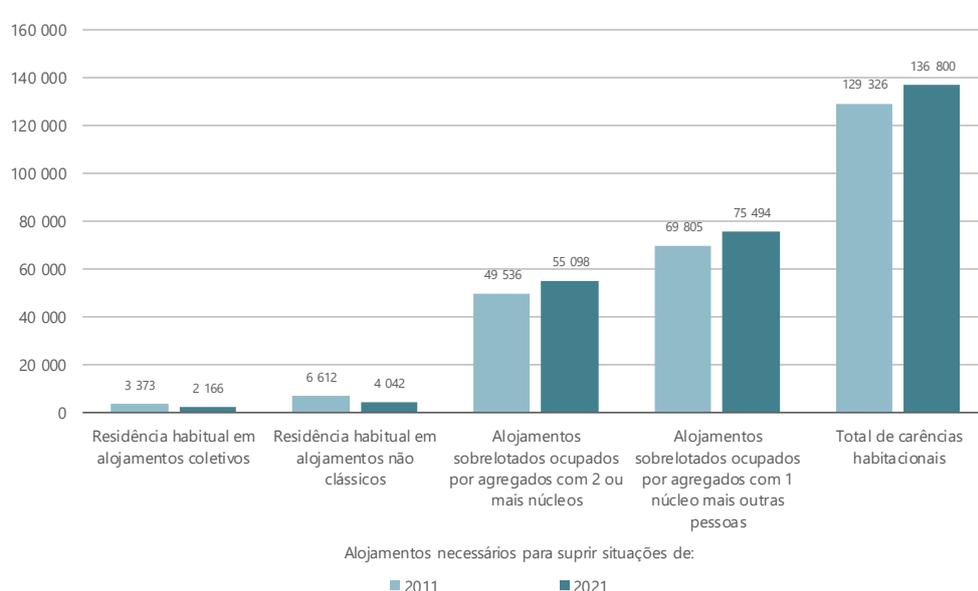


Figura 5.5
Carências habitacionais quantitativas, por tipo de carência, 2011 e 2021

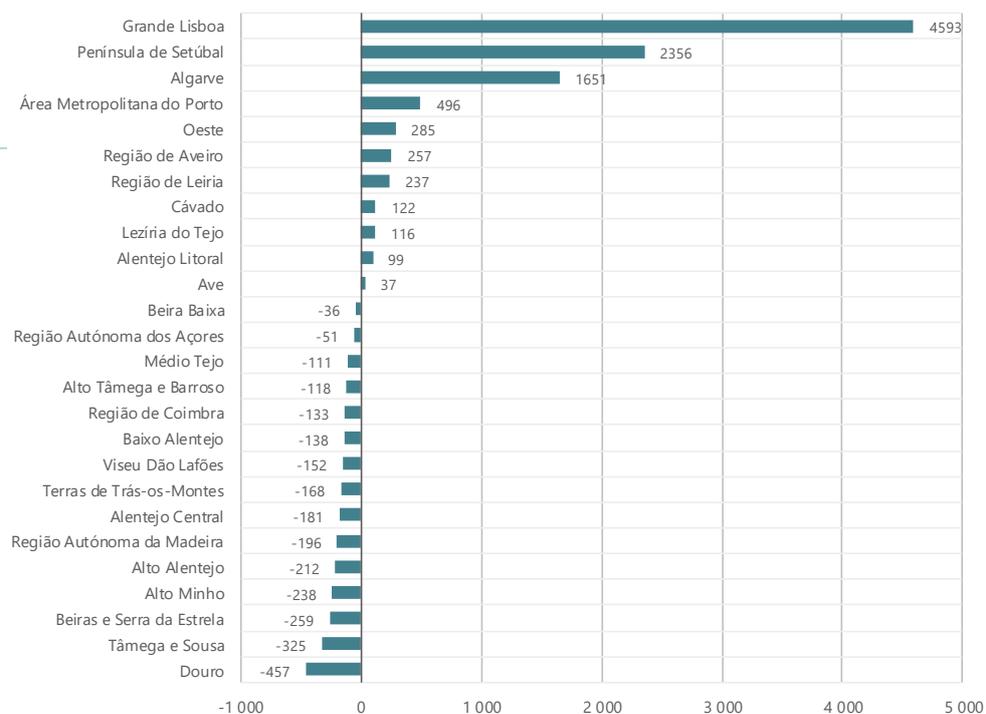
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

¹¹ O método de cálculo das carências habitacionais quantitativas em 2021 foi diferente do utilizado no estudo «O parque habitacional e a sua reabilitação: análise e evolução 2001-2011». (INE-LNEC, 2013), em função da adoção do conceito de agregado doméstico privado que passou a ser referência nos Censos 2021. Na nova metodologia foi utilizada informação relativa ao «número de alojamentos sobrelotados ocupados com agregados com um núcleo familiar em coabitação com outras pessoas» e ao «número de alojamentos sobrelotados ocupados por agregados com dois ou mais núcleos familiares». No novo cálculo, os valores respeitantes ao «número de alojamentos sobrelotados ocupados por agregados com três ou mais núcleos familiares» foi multiplicado por dois, de modo a obter resultados mais próximos das necessidades reais de habitação. Além desta alteração, optou-se, também, por não incluir no cálculo das carências o indicador respeitante à reserva mínima do mercado de habitação (2% do número de famílias residentes). Esta margem foi deduzida aos alojamentos vagos, conforme descrito na secção seguinte. Para permitir a comparabilidade intercensitária, recalculou-se as carências habitacionais quantitativas de 2011, utilizando este novo método de cálculo. Em consequência desta alteração, os resultados das carências habitacionais quantitativas que constam na edição anterior do estudo (INE-LNEC, 2013) diferem dos que são apresentados neste documento.

Em termos territoriais, verificou-se que as carências habitacionais quantitativas diminuíram em 15 regiões e aumentaram nas restantes 11 regiões. Com exceção do Tâmega e Sousa e do Alto Minho, a referida diminuição verificou-se sobretudo no interior do país. Foi o caso das regiões do Douro (-457 alojamentos), Beiras e Serra da Estrela (-259 alojamentos), Alto Minho (-238 alojamentos) e Alto Alentejo (-212 alojamentos). Do conjunto de regiões em que se verificou uma subida das carências habitacionais entre 2011 e 2021, destacavam-se a Grande Lisboa (+4 693 alojamentos), a Península de Setúbal (+2 356) e o Algarve (+1 651). Refira-se que, em termos relativos, esta subida traduziu-se em taxas de variação situadas entre os 15,1% (Grande Lisboa) e os 24,7% (Algarve), bastante superiores à do total nacional (+5,8%) (Figura 5.6).

Figura 5.6
Variação das carências habitacionais quantitativas, por NUTS III, 2011 e 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



5.2.2 Carências habitacionais face aos alojamentos vagos

Excedente de alojamentos face às carências habitacionais quantitativas

Em 2021, existiam em Portugal 723 215 alojamentos vagos, dos quais 348 097 estavam disponíveis para venda ou arrendamento. Sendo as carências habitacionais

quantitativas de 136 800 alojamentos, verificou-se que o país estava dotado de um número de alojamentos vagos suficiente para suprir as carências habitacionais quantitativas. Se ao número total de alojamentos vagos para venda ou arrendamento, se deduzir a margem para o funcionamento do mercado (estimada em 2% do número de agregados domésticos privados nos alojamentos de residência habitual), bem como os alojamentos vagos para venda ou arrendamento com necessidades de reparação médias ou profundas, obtém-se o número de 154 075 alojamentos vagos imediatamente disponíveis para utilização. Este valor é superior em 17 275 alojamentos às carências habitacionais quantitativas (Figura 5.7).

Esta diferença é mais pronunciada quando se atende ao total de alojamentos vagos em bom estado de conservação, deduzidos da margem para funcionamento no mercado, que era de 402 609 alojamentos. Este valor é superior em 265 809 alojamentos às carências habitacionais quantitativas.

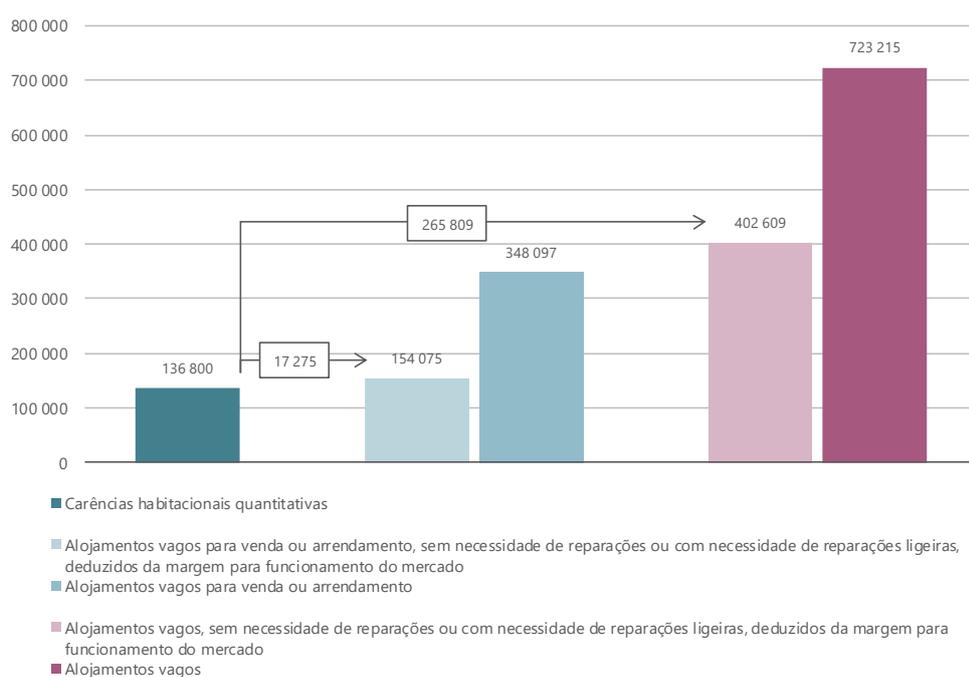


Figura 5.7
Carências habitacionais quantitativas e número de alojamentos vagos, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Em 16 das 26 regiões o número de alojamentos vagos para venda ou arrendamento, sem necessidades de reparação ou com necessidades de reparação ligeiras e deduzidos da margem para funcionar o mercado (154 075), era superior às carências habitacionais quantitativas (136 800). O Algarve destacou-se por ser a região onde a diferença entre o número de alojamentos vagos e as carências habitacionais era mais expressiva (+12 812). Com diferenças menos pronunciadas, surgiam as regiões das

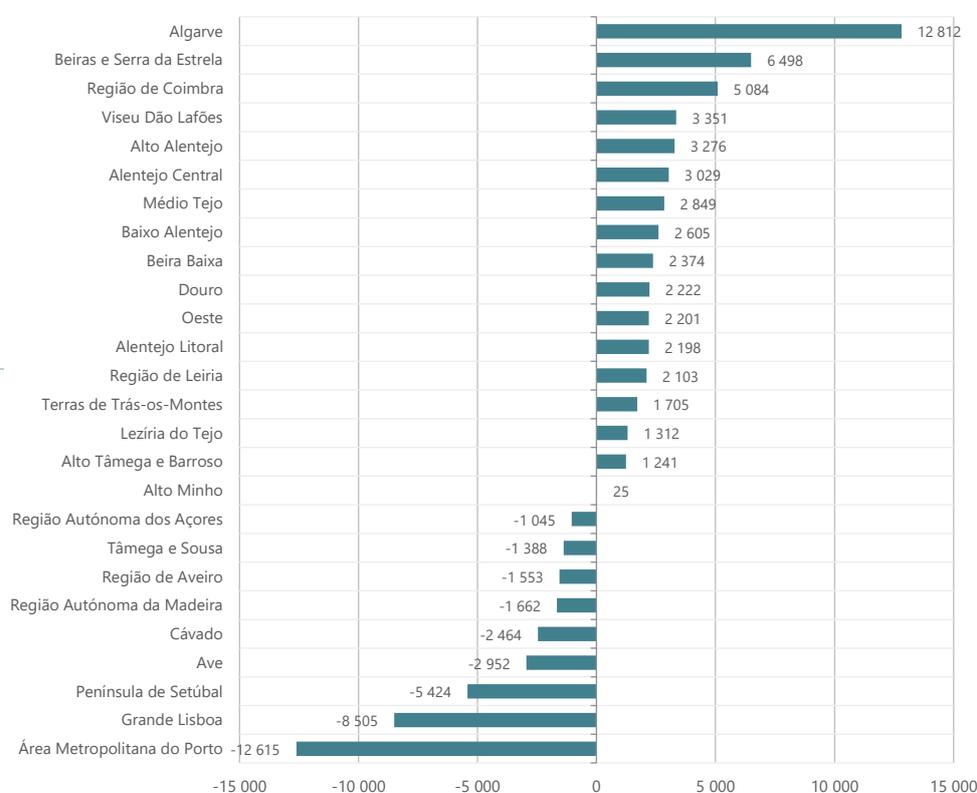
Beiras e Serra da Estrela (+6 498), a Região de Coimbra (+5 084), Viseu Dão Lafões (+3 351), Alto Alentejo (+3 276) e Alentejo Central (+3 029). Estas são regiões do interior do país onde o despovoamento exacerbará o volume de alojamentos vagos.

Numa situação inversa estavam a Área Metropolitana do Porto e respetivas regiões limítrofes, assim como a Grande Lisboa e a Península de Setúbal, em que se registaram défices de alojamentos vagos, para venda ou arrendamento sem necessidades de reparação ou com necessidades de reparação ligeiras, deduzidos da margem para funcionar o mercado, face às respetivas carências habitacionais. Na Área Metropolitana do Porto o referido défice situava-se nos 12 615 alojamentos, tendo o Ave (-2 952), Cávado (-2 464) e a região do Tâmega e Sousa (-1 388) um padrão similar. Na Grande Lisboa este défice era de 8 505 alojamentos e na Península de Setúbal era de -5 424 alojamentos (Figura 5.8).

Se o cálculo for efetuado pela diferença entre o total de alojamentos vagos para venda ou arrendamento, deduzidos da margem para funcionamento do mercado (348 097), e as carências habitacionais quantitativas, verifica-se que apenas quatro regiões ficam com valores negativos e pouco expressivos: Cávado (-361), Península de Setúbal (-740), Grande Lisboa (-771) e Área Metropolitana do Porto (-593).

Figura 5.8
Diferença entre e alojamentos vagos para venda ou arrendamento, sem necessidade de reparações ou com necessidade de reparações ligeiras, deduzidos da margem para funcionar o mercado, e carências habitacionais quantitativas, por NUTS III, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



A taxa de cobertura ¹² das carências habitacionais quantitativas por alojamentos vagos para venda ou arrendamento, sem necessidades de reparação ou com necessidades de reparação ligeiras, deduzidos da margem para funcionar o mercado, era de 113% para o todo nacional. Em termos territoriais, a variação desta taxa entre regiões reforça os contrastes entre o litoral e o interior do país.

Os valores mais elevados foram registados nas regiões do interior Norte e Centro, destacando-se Terras de Trás-os-Montes (366%), Beiras e Serra da Estrela (728%), e Beira Baixa (536%). Com um padrão semelhante, destacaram-se as regiões do interior Sul do Alto Alentejo (540%), Alentejo Central (366%) e Baixo Alentejo (366%).

Em contraste com o interior, as regiões do litoral Norte registaram taxas de cobertura bastante abaixo do valor para Portugal, destacando-se o Ave (41,8%), a Área Metropolitana do Porto (47,8%) e o Cávado (50,3%). A Grande Lisboa e a Península de Setúbal revelaram uma tendência semelhante, com taxas de cobertura de 75,6% e 50,3%, respetivamente. Relativamente às demais regiões do Litoral, destacavam-se o Alentejo Litoral e o Algarve por registarem taxas de cobertura mais elevadas e acima do todo nacional, 270% e 254% respetivamente (Figura 5.9).

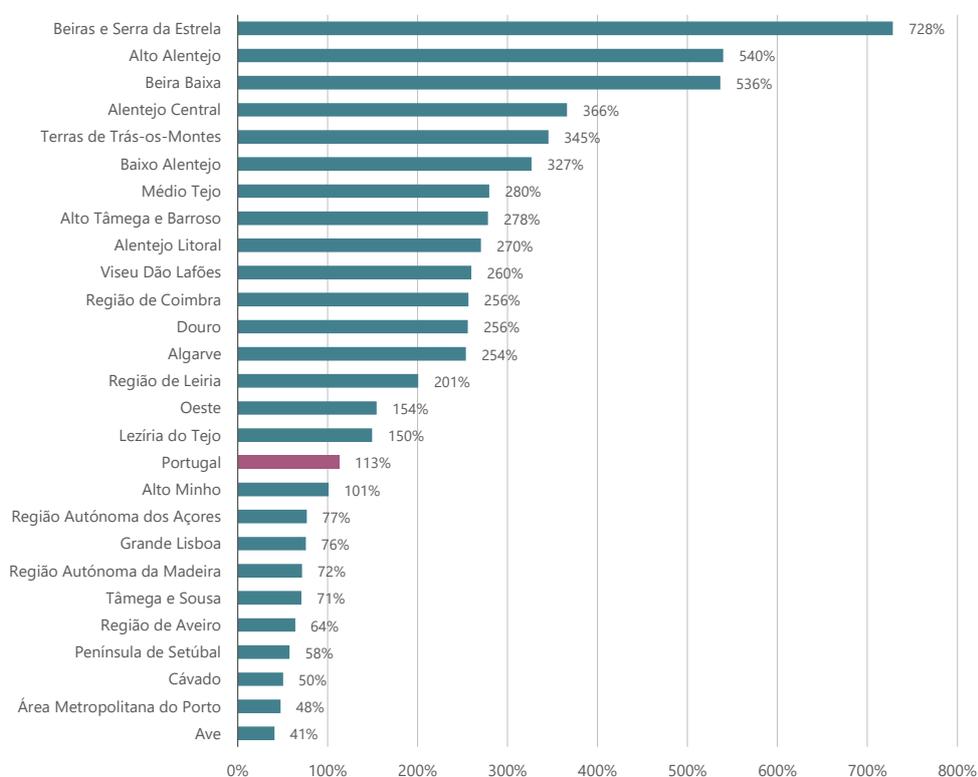


Figura 5.9
Taxa de cobertura das carências habitacionais quantitativas por alojamentos vagos para venda ou arrendamento, sem necessidades de reparação ou com necessidades de reparação ligeiras, deduzidos da margem para funcionar o mercado, por NUTS III, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

¹² A taxa de cobertura foi calculada pelo quociente entre o número de alojamentos vagos, sem necessidade de reparações ou com necessidade de reparações ligeiras, deduzidos da margem para funcionar o mercado, e o total de carências habitacionais quantitativas.

A espacialização por município das taxas de cobertura das carências habitacionais, por alojamentos vagos para venda ou arrendamento sem necessidade de reparações ou com necessidade de reparações ligeiras, deduzidos da margem de funcionamento do mercado, também evidencia os contrastes entre o litoral e o interior (Figura 5.10).

No interior Norte, os municípios com taxas de cobertura mais elevadas foram Torre de Moncorvo na região do Douro (1664%), Miranda do Douro (1232%) e Vimioso (1012%), ambos pertencentes à região de Terras de Trás-os-Montes. No interior Centro, destacavam-se os municípios de: Penamacor (1510%) e de Oleiros (1092%) pertencentes à região da Beira Baixa; Pampilhosa da Serra (1300%) na Região de Coimbra; Vila Nova de Paiva (1074%) na região de Viseu Dão Lafões); Celorico da Beira (1458%) e Gouveia (1041%) na região das Beiras e Serra da Estrela. Nesta parte do território, havia três municípios que se diferenciavam dos demais por apresentarem taxas de cobertura mais baixas que o todo nacional: Vinhais (59%) em Terras de Trás-os-Montes, Vila Pouca de Aguiar (64%) no Alto Tâmega e Barroso, e Carrazeda de Ansiães (93%) pertencente à região do Douro.

No interior Sul, o município de Mora (Alentejo Central) destacava-se dos demais por ter registado a mais elevada taxa de cobertura do país (2359%). Os municípios de Arronches, Fronteira, Nisa, Sousel e Castelo de Vide, pertencentes à região do Alto Alentejo, tinham taxas de cobertura situadas entre 1080% e 1718%.

A faixa Litoral compreendida entre Viana do Castelo e Setúbal revelou um cenário oposto ao do interior do país, com os municípios das duas áreas metropolitanas e respetivas regiões limítrofes a concentrarem taxas de coberturas mais baixas. Na Área Metropolitana do Porto destacavam-se dois municípios com taxas de cobertura próximas de 0% ou, até mesmo, negativas: Santa Maria da Feira (0,9%) e Trofa (-0,7%). Nestes dois casos, os alojamentos vagos para venda ou arrendamento sem necessidade de reparações ou com necessidade de reparações ligeiras, eram insuficientes para cobrir as carências habitacionais e a margem necessária para assegurar o funcionamento do mercado. Os restantes municípios que integram a Área Metropolitana do Porto registaram taxas de cobertura situadas entre os 20,2% (Vila do Conde) e os 54% (Póvoa de Varzim), com exceção do município do Porto onde se verificou uma taxa de cobertura mais elevada (166%). Nos municípios das regiões limítrofes preponderavam taxas de cobertura baixas com destaque para Mondim de Basto (região do Cávado) com uma taxa negativa (-12,9%). Apesar de não apresentar valores negativos, na Grande Lisboa o cenário era semelhante. O município de Lisboa destacava-se dos demais por ter sido o único com uma taxa de cobertura superior à do todo nacional (171%). Os restantes municípios tinham taxas

de cobertura situadas entre os 32,6% e os 90%. Na Península de Setúbal destacavam-se os municípios do Seixal, Almada e Setúbal (45%, 48% e 68%, respetivamente).

A Região Autónoma dos Açores registou taxas de cobertura mais baixas do que o todo nacional. Contudo, analisando à escala do município, verificou-se uma grande variação, com taxas de cobertura que oscilavam entre os 27,7% (Ribeira Grande) e os 564% (Velas). No caso da Região Autónoma da Madeira, as mais baixas taxas de cobertura verificaram-se a sul da ilha da Madeira, numa faixa que vai desde o município da Ponta do Sol (56,0%) ao Município de Santa Cruz (40,0%). Nesta parte do território, o município de Câmara de Lobos destacava-se por registar a taxa de cobertura mais baixa (12,2%).

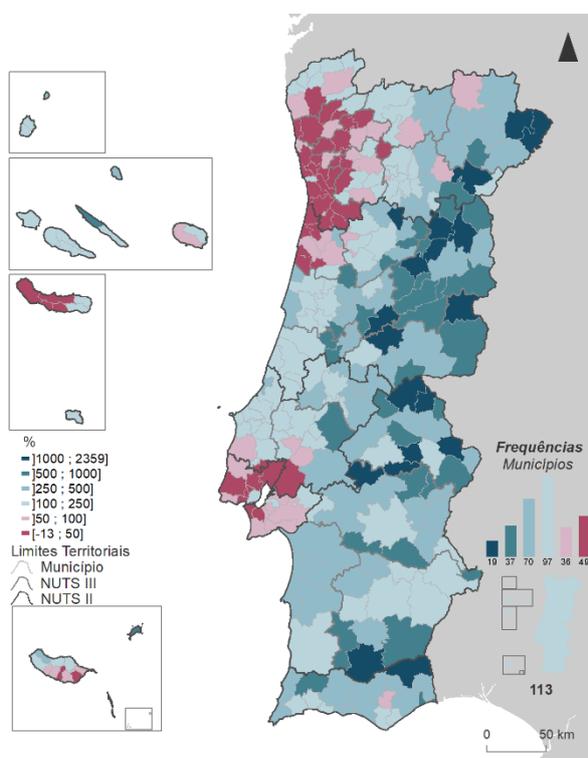


Figura 5.10
Taxa de cobertura das carências habitacionais quantitativas por alojamentos vagos para venda ou arrendamento sem necessidade de reparações ou com necessidade de reparações ligeiras, deduzidos da margem de funcionamento do mercado, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

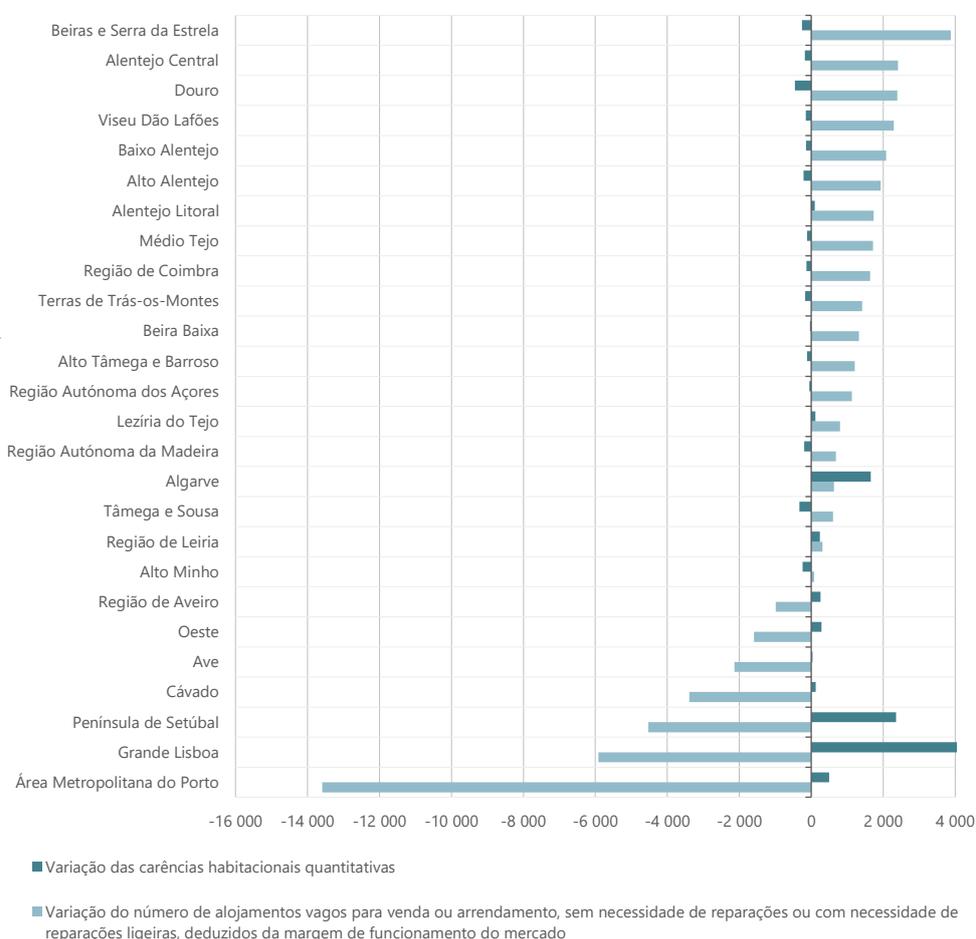
Entre 2011 e 2021, 18 das 26 regiões registaram um crescimento dos alojamentos vagos para venda ou arrendamento superior à evolução das carências habitacionais quantitativas. Na maioria destas regiões o crescimento dos alojamentos vagos coexistiu com um decréscimo das carências habitacionais: Alto Minho, Tâmega e Sousa, Região Autónoma da Madeira, Alto do Tâmega e Barroso, Beira Baixa, Terras de Trás-os-Montes, Região de Coimbra, Médio Tejo, Alto Alentejo, Baixo Alentejo, Alentejo Central, Dão Viseu Lafões, Douro, Beiras e Serra da Estrela.

Em sete regiões ocorreu um decréscimo do número de alojamentos vagos, disponíveis para venda ou arrendamento. Esse decréscimo foi particularmente expressivo na Área Metropolitana do Porto, tendo sido acompanhado por um aumento ligeiro das carências habitacionais quantitativas. Nas regiões da Grande Lisboa e da Península de Setúbal verificou-se a mesma tendência, embora com aumentos mais pronunciados das carências habitacionais.

A região do Algarve diferenciou-se das demais por ter registado um duplo aumento das carências habitacionais e dos alojamentos vagos, com o primeiro a sobrepor-se ao segundo (Figura 5.11).

Figura 5.11
Variação das carências habitacionais quantitativas e dos alojamentos vagos para venda ou arrendamento, sem necessidade de reparações ou com necessidade de reparações ligeiras, deduzidos da margem para funcionamento do mercado, por NUTS III, 2011-2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



5.3 Carências habitacionais qualitativas

5.3.1 Sobrelotação¹³

Aumento do número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual sobrelotados, após três décadas de diminuição

Em 2021, no universo dos alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual de Portugal, existiam 2 634 962 alojamentos sublotados, 979 764 alojamentos com lotação normal e 527 855 alojamentos sobrelotados. A proporção dos alojamentos sublotados no total de alojamentos (63,6%) era, assim, superior à proporção dos alojamentos sobrelotados (12,7%) (Figura 5.12).

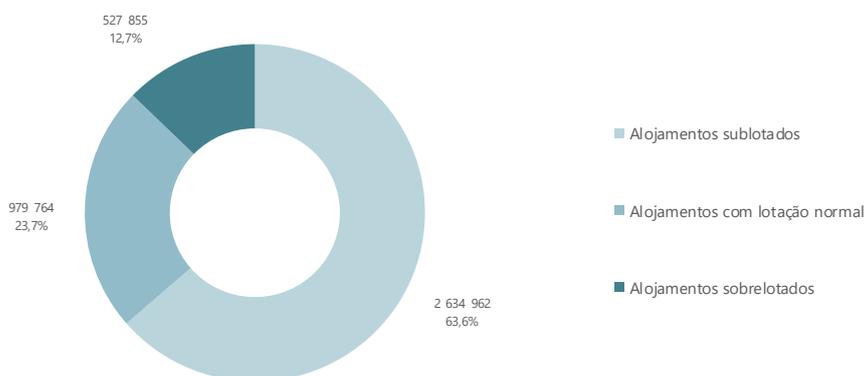


Figura 5.12
Alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, por tipo de lotação, 2021

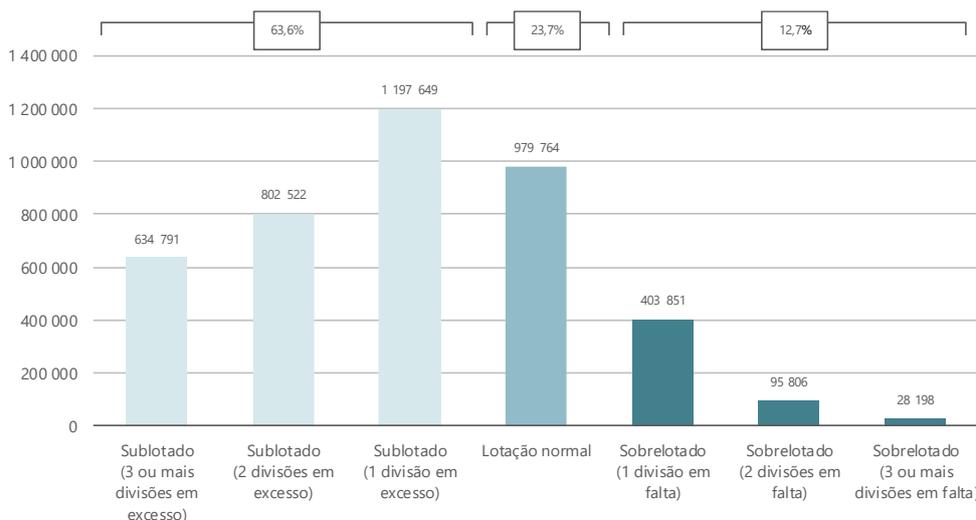
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Aproximadamente metade dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, que estavam sublotados tinham uma divisão em excesso (1 197 649), decrescendo o número de alojamentos com duas divisões em excesso (802 522) e com três ou mais divisões em excesso (634 791). Quanto à sobrelotação, a maioria dos alojamentos nestas condições necessitava de mais uma divisão para suprir as necessidades dos agregados que neles residiam (403 851), sendo menor o número de alojamentos com duas e com três divisões em falta (Figura 5.13).

¹³ A análise da sobrelotação está associada ao «Índice de Lotação», que permite classificar o alojamento familiar clássico de residência habitual segundo a sua «lotação», calculada em função das características dos seus residentes.

Figura 5.13
Distribuição dos alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, por índice de lotação, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



A distribuição territorial da proporção de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, que estavam sobrelotados e sublotados refletiu os contrastes regionais entre o litoral e o interior do país.

Nas regiões do interior, a proporção de alojamentos sublotados foi mais elevada, nomeadamente em Terras de Trás-os-Montes (78,8%), Beira Baixa (77,9%), Alto do Tâmega e Sousa (76,6%), Viseu Dão Lafões (76%), Douro (75,6%), Medio Tejo (74,7%), Região de Coimbra (74,5%), Alto Minho (71,4%) e, mais a sul, o Alto Alentejo (73,4%), o Baixo Alentejo (70%) e o Alentejo Central (70%) (Figura 5.14).

Os alojamentos sobrelotados concentraram-se sobretudo no litoral de Portugal Continental e nas Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores (Figura 5.15). A sobrelotação assumiu maior expressão relativa na Região Autónoma da Madeira (23,3%) e na Região Autónoma dos Açores (17,4%), ambas com proporções de alojamentos sobrelotados acima do todo nacional (12,7%). Na Região Autónoma da Madeira, foram registadas proporções de alojamentos sobrelotados mais elevadas nos municípios de Câmara de Lobos (30,1%), Funchal (25,1%) e Santa Cruz (23,6%). Na Região Autónoma dos Açores foram registadas proporções de alojamentos mais elevadas na Ribeira Grande (25,3%), Corvo (24,7%), Povoação (19,9%), Ponta Delgada (18,62%) e Vila do Porto (18,3%).

A sobrelotação foi também expressiva no Algarve (17%), na Grande Lisboa (15,9%), no Alentejo Litoral (14%), na Área Metropolitana do Porto (14%) e no Tâmega e Sousa (13%). No Algarve, o município de Albufeira registou a proporção mais elevada de alojamentos sobrelotados (25,3%). Na Grande Lisboa, o município da Amadora registou a proporção mais elevada de alojamentos sobrelotados (20%). Na região do Alentejo Litoral, o município de Odemira registou a proporção mais

elevada de alojamentos sobrelotados (20,5%). Na Área Metropolitana do Porto e na região que lhe faz fronteira, Tâmega e Sousa, os municípios com maior proporção de alojamentos sobrelotados foram Paredes (15,8%), Porto (15,7%), Gondomar (15%) e Paços de Ferreira (15,7%).

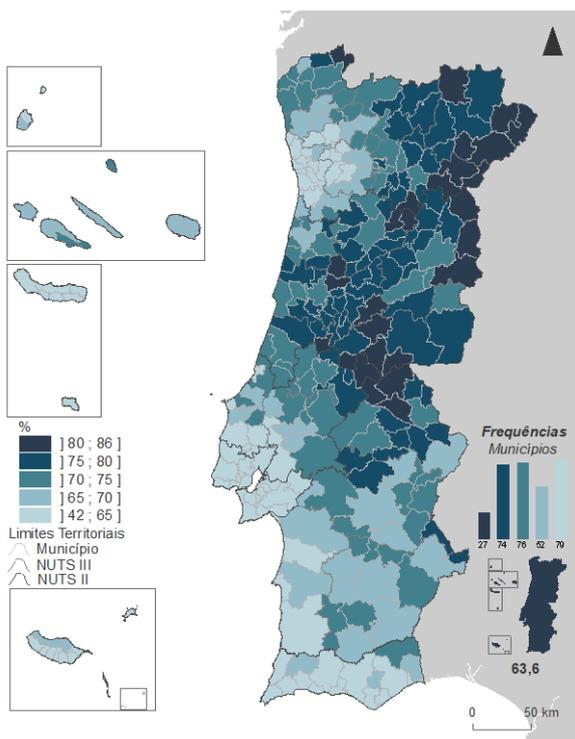


Figura 5.14
Proporção de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual sublotados, por município, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

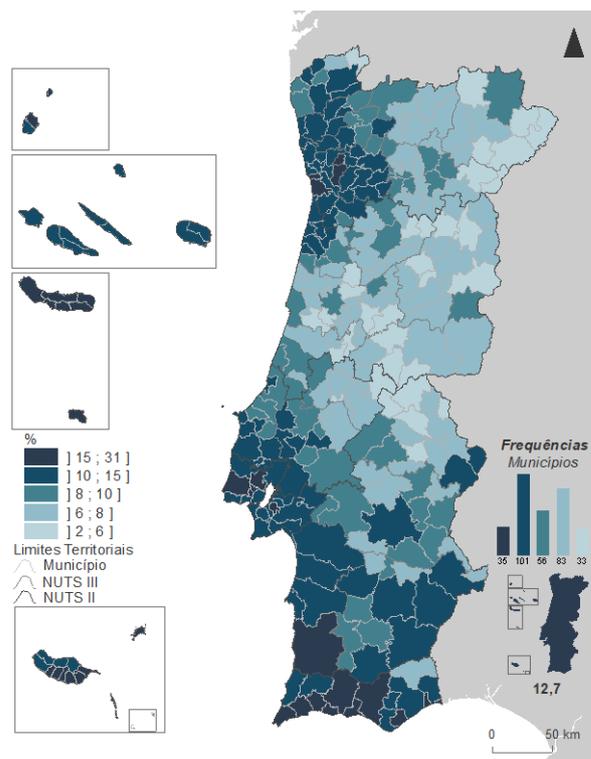


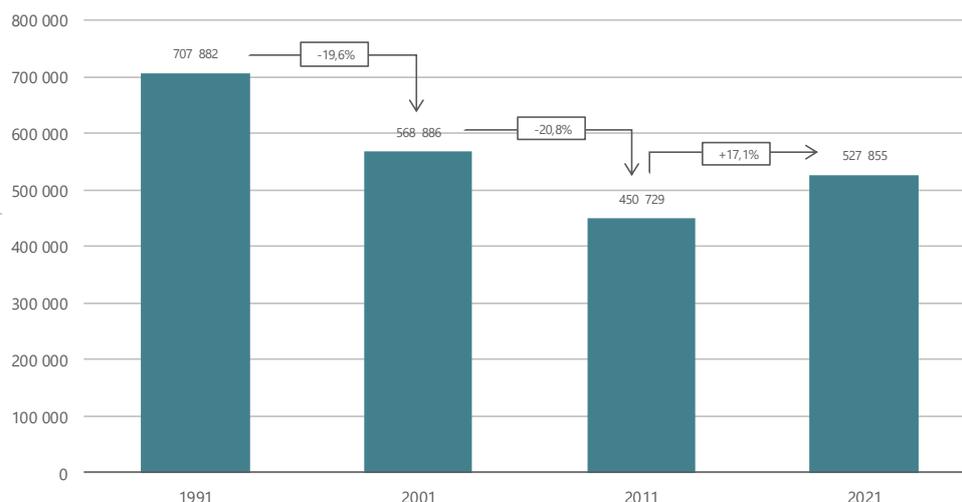
Figura 5.15
Proporção de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual sobrelotados, por município, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

O número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, sobrelotados diminuiu nos períodos censitários 1991, 2001 e 2011. Entre 1991 e 2001 registou-se uma diminuição 138 996 alojamentos sobrelotados (-19,6%) e entre 2001 e 2011 registou-se uma diminuição de 118 157 alojamentos sobrelotados (-20,8%). Entre 2021 e 2011 ocorreu uma inversão desta tendência, tendo-se registado um aumento de 77 126 alojamentos sobrelotados (+17,1%) (Figura 5.16).

Figura 5.16
Número e taxa de variação
do número de alojamentos
familiares clássicos ocupados
como residência habitual
sobrelotados, 1991, 2001,
2011 e 2021

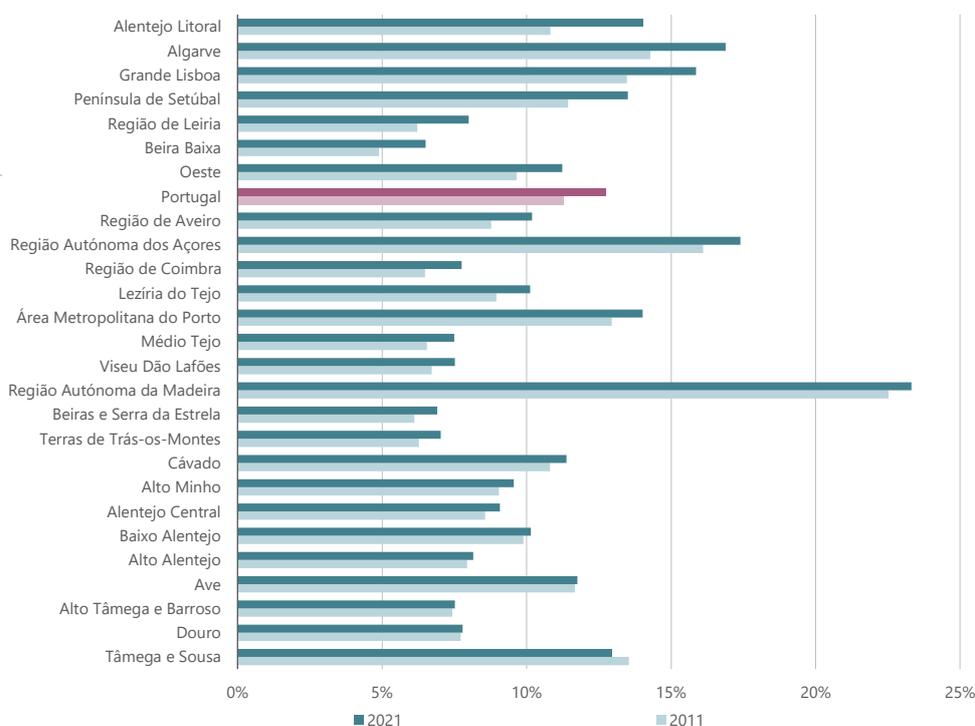
Fonte: INE, Recenseamentos da
População e da Habitação



O aumento do número de alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, sobrelotados para o todo nacional repercutiu-se em acréscimos em todas as regiões, com exceção do Tâmega e Sousa. Os acréscimos foram inferiores a 2 p.p. na generalidade das regiões, sendo apenas superiores na Península de Setúbal (+2,1 p.p.), na Grande Lisboa (+2,4 p.p.), no Algarve (+2,6 p.p.) e no Alentejo Litoral (+3,2 p.p.). O decréscimo no Tâmega e Sousa foi de 0,6 p.p. (Figura 5.17).

Figura 5.17
Taxa de alojamentos
familiares clássicos ocupados
como residência habitual
sobrelotados, 2011 e 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da
População e da Habitação



5.3.2 Agregados familiares em alojamentos com necessidade de reparações profundas

Diminuição do número de agregados domésticos privados em alojamentos degradados

Em 2021, a residência habitual de 57 465 agregados domésticos privados eram alojamentos localizados em edifícios com necessidade de reparações profundas, correspondendo a uma proporção de 1,4% do total agregados domésticos privados existentes em Portugal.

O número de agregados domésticos privados a residir em alojamentos localizados em edifícios com necessidade de reparações profundas tem vindo a diminuir desde 2001. Em 2001, eram 186 726 agregados domésticos privados nessas condições, correspondendo a 5,1% do total de agregados domésticos privados existentes nesse ano. Em 2011, o número reduziu para 72 453 agregados domésticos privados, correspondendo a 1,8% do total de agregados domésticos privados existentes nesse ano, e a uma taxa de variação relativamente a 2001 de -61,2%. Em 2021, o número reduziu de novo, correspondendo a uma taxa de variação relativamente a 2011 de -20,7% (Figura 5.18) ¹⁴.

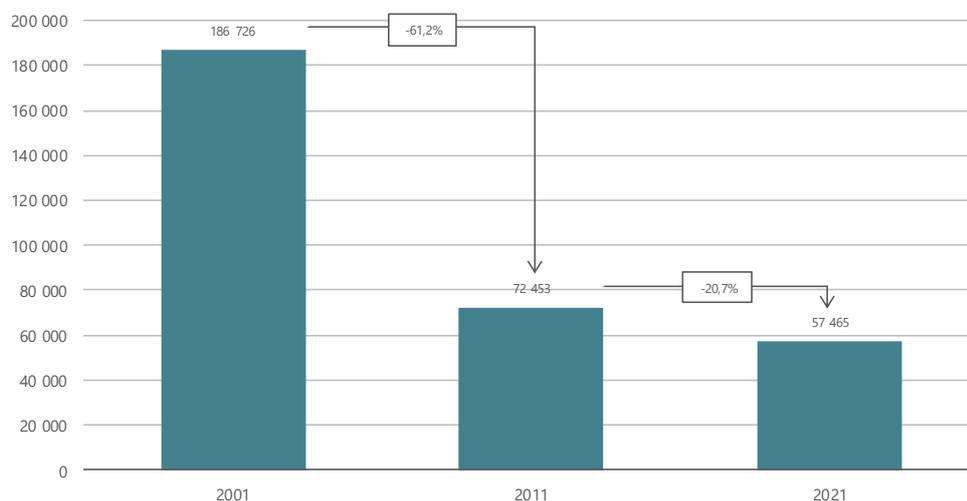


Figura 5.18
Número e taxa de variação do número de agregados domésticos privados, em alojamentos ocupados como residência habitual com necessidade de reparações profundas do edifício, 2001, 2011 e 2021

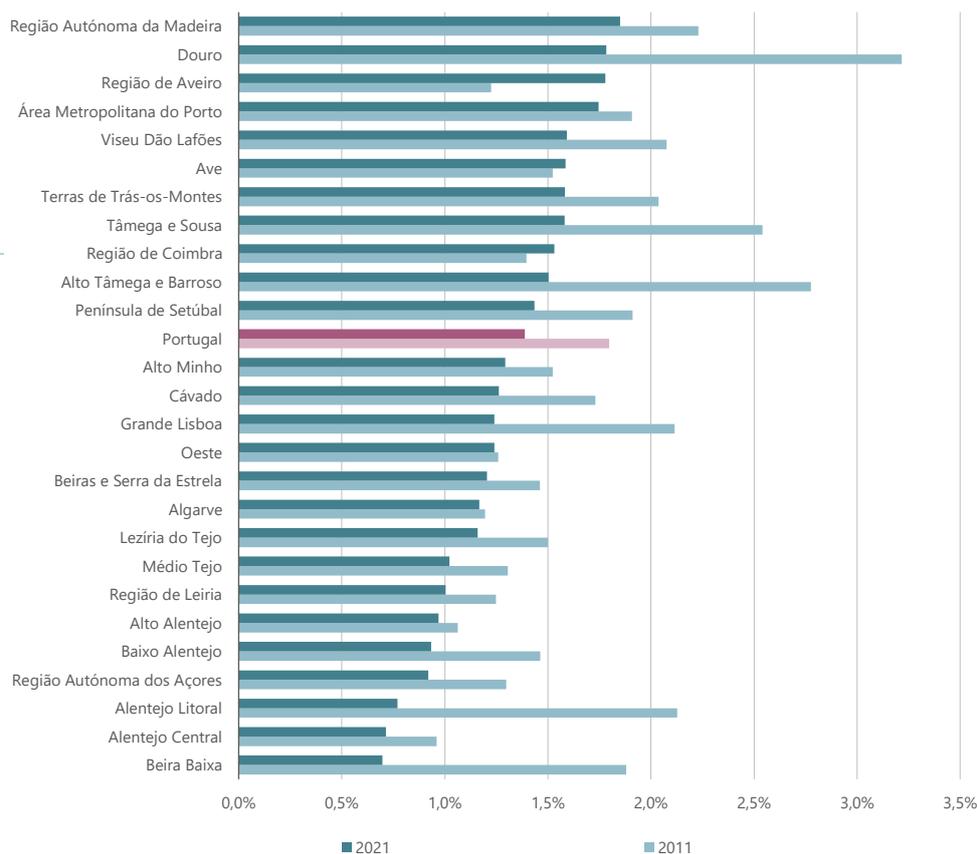
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

¹⁴ Sobre a compatibilização entre os dados de 2011 e os dados de 2021, ver nota de pé de página n.º 2.

Entre 2011 e 2021 verificou-se uma redução da proporção de agregados domésticos privados com residência habitual em alojamentos ocupados com necessidade de reparações profundas do edifício em todas as regiões do país, sendo apenas exceção as seguintes regiões em que ocorreu um aumento dessa proporção: Ave (+0,1 p.p.), Região de Coimbra (+0,1 p.p.) e Região de Aveiro (+0,6 p.p.) (Figura 5.19).

Figura 5.19
Proporção agregados familiares, em alojamentos ocupados como residência habitual com necessidade de reparações profundas do edifício, por NUTS III, 2011 e 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



5.3.3 Acessibilidade

Insuficiências na acessibilidade a alojamentos ocupados por pessoas com dificuldades em andar ou subir escadas

Em 2021, existiam em Portugal 337 563 alojamentos familiares clássicos ocupados por pessoas com dificuldade em andar ou subir escadas que não eram acessíveis a pessoas em cadeiras de rodas¹⁵. Em termos relativos, este valor correspondeu a uma

¹⁵ Sobre o conceito de «alojamento acessível a pessoas em cadeiras de rodas», ver nota de pé de página n.º 5.

proporção de 63,3% do total de alojamentos familiares clássicos ocupados por pessoas com dificuldades em andar ou subir escadas. Eram acessíveis a pessoas em cadeira de rodas 31,7% dos alojamentos ocupados por pessoas com dificuldades em andar ou subir escadas (Figura 5.20). Esta distribuição foi muito semelhante à verificada para o universo total dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual (vd. Figura 3.52).

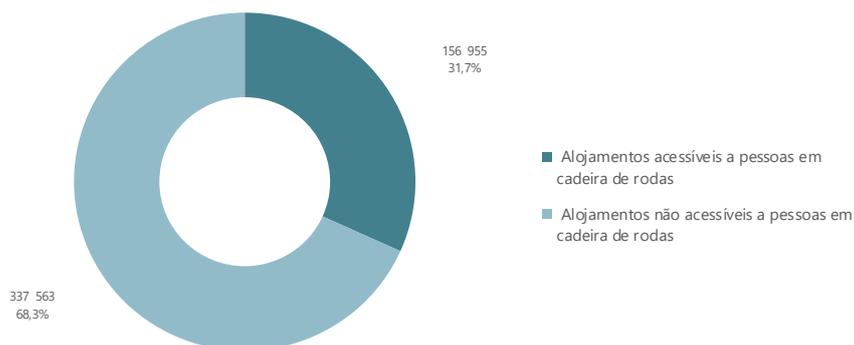


Figura 5.20
Número de alojamentos familiares clássicos ocupados por pessoas com dificuldade em andar ou subir escadas, por acessibilidade a pessoas em cadeira de rodas, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

No universo dos alojamentos familiares clássicos ocupados por pessoas com dificuldade em andar ou subir escadas, a proporção de alojamentos acessíveis a pessoas em cadeira de rodas aumentava de forma progressiva nos alojamentos construídos após 1960. Nos edifícios anteriores a 1961, a proporção era de cerca de 26%, subindo até 59,7% nos edifícios construídos entre 2011 e 2021 (Figura 5.21). Esta distribuição foi semelhante à verificada para o universo total dos alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual (vd. Figura 3.55).

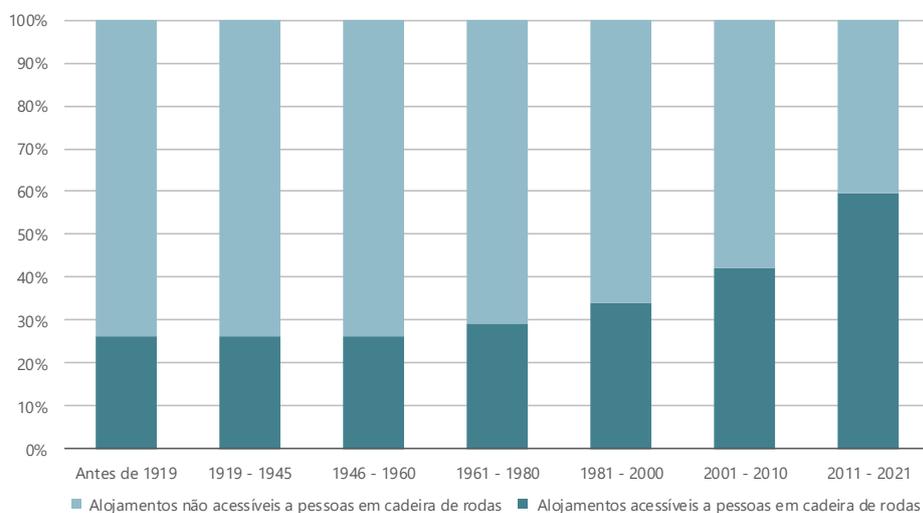


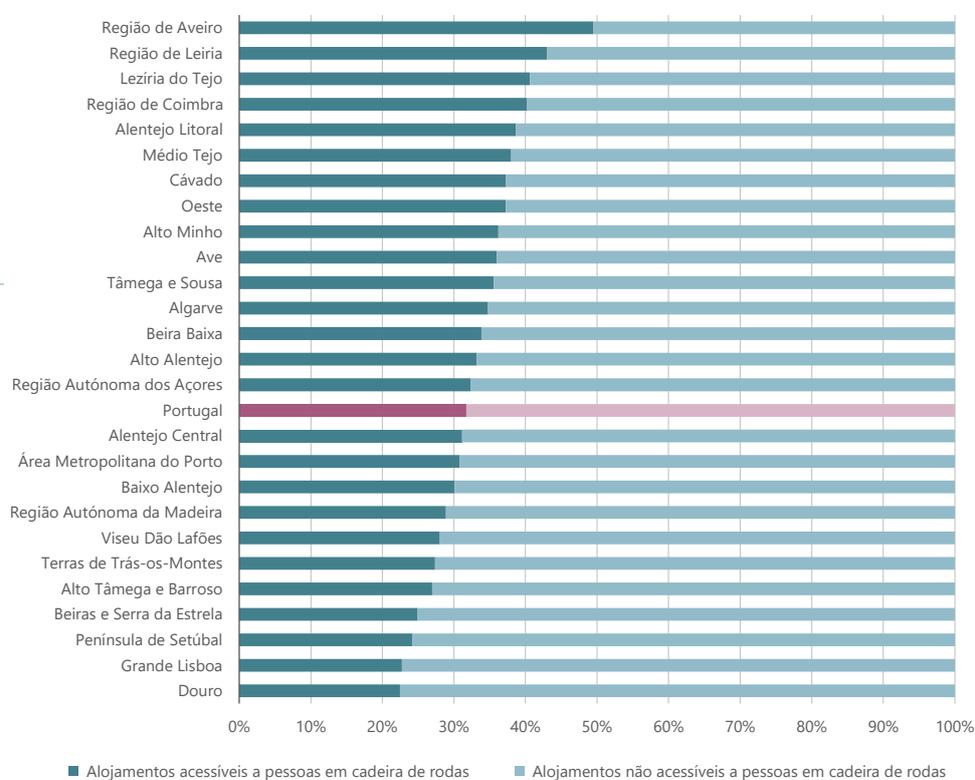
Figura 5.21
Proporção de alojamentos familiares clássicos ocupados por pessoas com dificuldade em andar ou subir escadas, por acessibilidade a pessoas em cadeira de rodas ao alojamento e época de construção do edifício, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Em termos territoriais, a proporção de alojamentos familiares clássicos ocupados por pessoas com dificuldade em andar ou subir escadas que não eram acessíveis a pessoas em cadeiras de rodas teve maior expressão relativa em todas as regiões. No universo dos alojamentos familiares clássicos ocupados por pessoas com dificuldade em andar ou subir escadas, a proporção relativa de alojamentos acessíveis a pessoas em cadeira de rodas variou substancialmente entre regiões. A menor proporção de alojamentos acessíveis a pessoas em cadeira de rodas foi registada no Douro com 22,5%, e a maior proporção verificou-se na Região de Aveiro, com 49,5% (Figura 5.22).

Figura 5.22
Proporção de alojamentos familiares clássicos ocupados por pessoas com dificuldade em andar ou subir escadas acessíveis a pessoas em cadeira de rodas ao alojamento, por NUTS III, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



6. Necessidades de reabilitação e dinâmica de construção para habitação



6.1 Enquadramento

Neste capítulo apresenta-se uma análise das necessidades de reabilitação do parque habitacional, focando os edifícios e alojamentos com maior necessidade de intervenções de reabilitação, bem como uma breve análise evolução da dinâmica do setor da construção em Portugal, focando os segmentos da construção nova e da reabilitação. Nas secções deste capítulo são abordados os seguintes temas:

- 1) *Necessidades de reabilitação do parque habitacional* – Embora o estado de conservação do parque habitacional seja genericamente satisfatório, subsiste um número não desprezível de edifícios clássicos com necessidades de reabilitação, ou seja, edifícios com necessidade de reparações médias e profundas. Atendendo a que estes edifícios, com maiores necessidades de reparação, constituem um objeto privilegiado para as intervenções de reabilitação, nesta secção é apresentado o universo de edifícios nestas condições, é identificada a sua localização no território nacional e são resumidas as suas principais características.
- 2) *Dinâmica da construção e da reabilitação para habitação* – Face a um enquadramento nacional onde persistem edifícios com necessidades de reabilitação, nesta secção apresenta-se uma análise da evolução das intervenções de reabilitação face às obras de construção nova. Entendendo o conhecimento de ambas as atividades como importante para o setor da construção, identifica-se a evolução do número de fogos concluídos em obras de ambos os tipos, assim como a sua distribuição pelo território nacional e ao longo do tempo.

6.2 Necessidades de reabilitação do parque habitacional

6.2.1 Edifícios com maiores necessidades de reparação ¹⁶

Estabilização do número de edifícios com necessidade de reparações média ou profundas

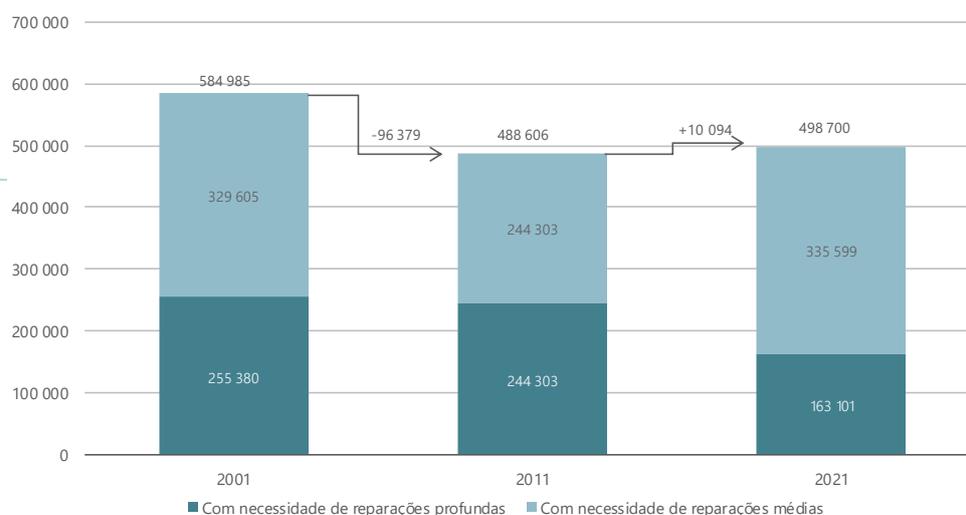
Em 2021, existiam em Portugal cerca de meio milhão de edifícios com necessidade de reparações médias ou profundas, representando 14% do total de edifícios que compõem o parque habitacional português. Neste universo, 163 101 edifícios tinham necessidade de reparações profundas e 335 599 tinham necessidade de

¹⁶ Sobre a compatibilização entre os dados de 2011 e os dados de 2021, ver nota de pé de página n.º 2.

reparações médias. Face aos valores apurados em 2011, apesar de um aumento de 10 094 edifícios com necessidade de reparações médias ou profundas, existe uma estabilização da representatividade destes edifícios face ao total de edifícios do parque habitacional, pois em 2011 os edifícios com necessidade de reparações médias ou profundas representavam 13,8% do total de edifícios. A maior alteração do número de edifícios com necessidade de reparações médias ou profundas ocorreu entre 2001 e 2011, com a diminuição de 584 985 edifícios em 2001 (18,5% do parque habitacional) para 488 606 em 2011 (Figura 6.1).

Figura 6.1
Número de edifícios clássicos com necessidade de reparações médias ou profundas, 2001, 2011 e 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



Maior número de edifícios com necessidade de reparações na Área Metropolitana do Porto ainda que alinhado com a proporção nacional

Em termos de distribuição regional, as três regiões onde existia, em 2021, um maior número de edifícios com necessidade de reparações médias ou profundas eram a Área Metropolitana do Porto, a Região de Coimbra e a Grande Lisboa. Nestas três regiões concentravam-se 26,1% dos edifícios do país com maiores necessidades de reparação (Figura 6.2).

Também em 2021, a proporção de edifícios com necessidade de reparações médias ou profundas face ao total de edifícios de cada NUTS, variou entre 9% e 18%, o que evidencia uma distribuição territorial homogénea. Na Área Metropolitana do Porto, os 63 298 edifícios clássicos com necessidade de reparações médias ou profundas, representavam 15% do total dos edifícios da região, estando, portanto, próximo da média nacional de edifícios nas mesmas condições que era de 14% do parque habitacional do país (Figura 6.3).

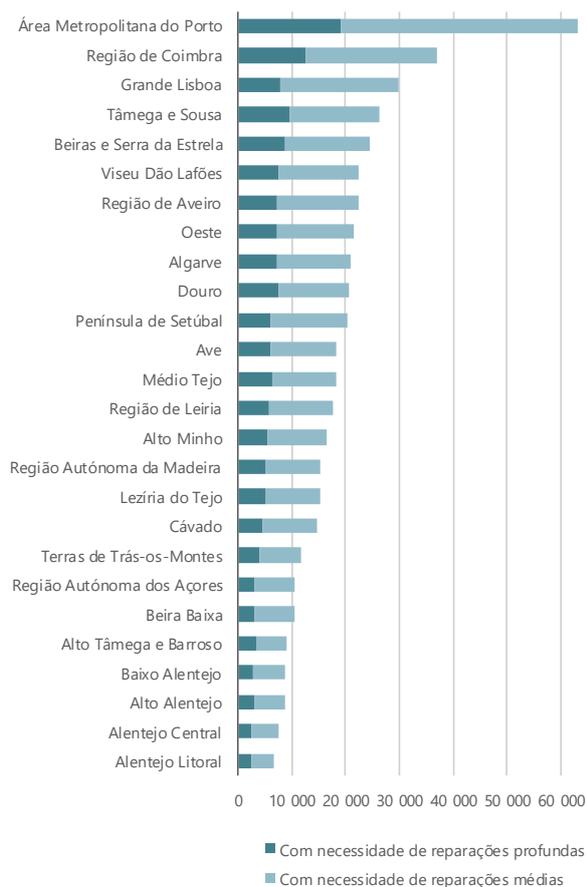


Figura 6.2
Número de edifícios clássicos com necessidade de reparações médias e profundas, por NUTS III, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

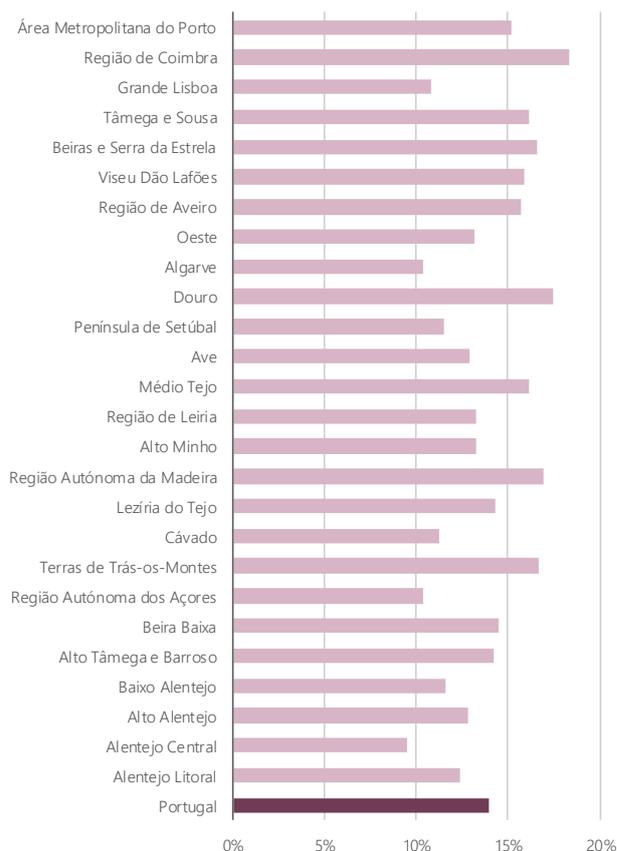


Figura 6.3
Proporção de edifícios clássicos com necessidade de reparações médias e profundas, por NUTS III, 2021

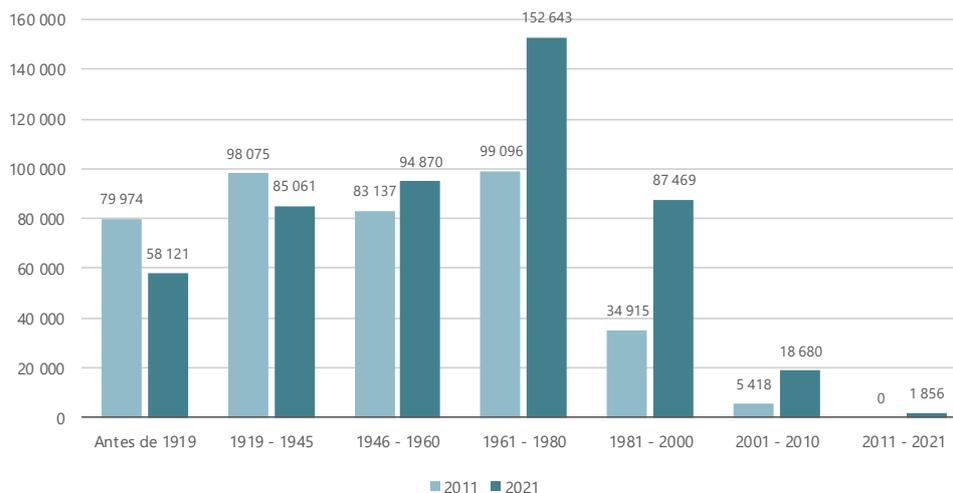
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Predominância dos edifícios construídos entre 1961 e 1980 e com 1 ou 2 pisos nos edifícios com maior necessidade de reparações

Entre 2011 e 2021, verificou-se um aumento do número de edifícios com necessidade de reparações médias ou profundas construídos após 1945 e uma diminuição nos edifícios contruídos antes dessa data. Em 2021, cerca de metade (48,1%) dos edifícios com necessidade de reparações médias ou profundas tinham sido construídos entre 1961 e 2000, sendo em 2011 essa proporção de cerca de um terço (33,5%). Tal como em 2011, em 2021, o número de edifícios com necessidade de reparações médias ou profundas diminuiu acentuadamente nos edifícios mais recentes, registando-se apenas edifícios com necessidade de reparações médias na época de construção 2011 a 2021 (Figura 6.4).

Figura 6.4
Número de edifícios clássicos com necessidade de reparações médias e profundas, segundo a época de construção do edifício, 2011 e 2021

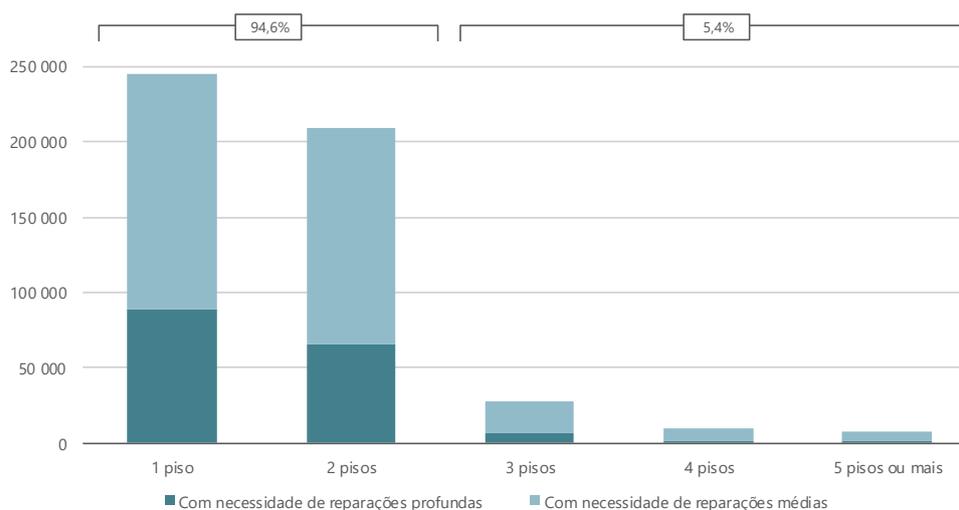
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



A quase totalidade (94,6%) dos edifícios com necessidade de reparações médias ou profundas tinha um ou dois pisos. Os edifícios com 3 ou mais pisos representavam 5,4% do total de edifícios com necessidade de reparações médias ou profundas (Figura 6.5). A proporção de edifícios com 1 ou 2 pisos com necessidade de reparações médias ou profundas foi de 15% do total de edifícios do parque habitacional com esse número de pisos. A proporção dos edifícios com 3 ou mais pisos com necessidade de reparações médias ou profundas foi de 7,6% do total de edifícios com o mesmo número de pisos.

Figura 6.5
Número de edifícios clássicos com necessidade de reparações médias ou profundas, segundo o número de pisos do edifício, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



6.2.2 Alojamentos com necessidade de reparações médias e profundas

Cerca de metade dos alojamentos localizados em edifícios com necessidade de reparações médias ou profundas era ocupado como residência habitual

Em 2021, cerca de metade (48,6%) dos alojamentos familiares clássicos, situados em edifícios com necessidade de reparações médias ou profundas, encontravam-se ocupado como residência habitual. Os restantes alojamentos, situados em edifícios com necessidade de reparações, encontravam-se vagos (33,6%) ou eram destinados à residência secundária (17,7%) (Figura 6.6). Contudo, importa referir que os alojamentos situados em edifícios com necessidade de reparações médias ou profundas, ocupados como residência habitual, representavam 8,3% do total de alojamentos familiares ocupados dessa forma em todo o país. Já os alojamentos vagos com necessidade de reparações médias ou profundas representavam 32,9% de todos os alojamentos vagos no parque habitacional português.

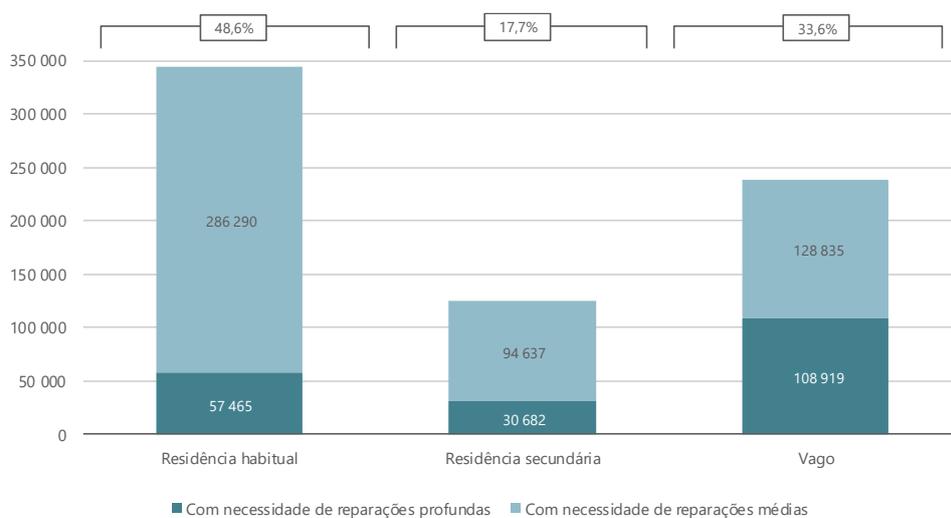


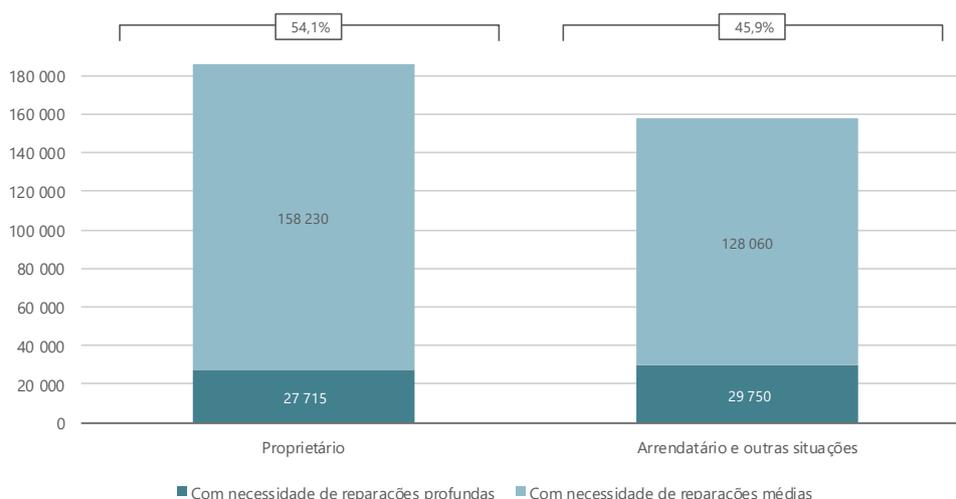
Figura 6.6
Número de alojamentos familiares situados em edifícios clássicos com necessidade de reparações médias ou profundas, por forma de ocupação, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Mais de metade (54,1%) dos alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, situados em edifícios clássicos com necessidade de reparações médias ou profundas, era ocupada pelo proprietário e uma proporção ligeiramente inferior (45,9%) correspondia à ocupação por arrendatários ou outras situações (Figura 6.7). Contudo, numa análise centrada apenas nos alojamentos com necessidade de reparações profundas, era um pouco superior a proporção de alojamentos ocupados pelo arrendatário (18,9%) do que a proporção de alojamentos ocupados pelo proprietário (14,9%).

Figura 6.7
Número de alojamentos familiares ocupados como residência habitual situados em edifícios clássicos com necessidade de reparações médias ou profundas, por regime de propriedade, 2021

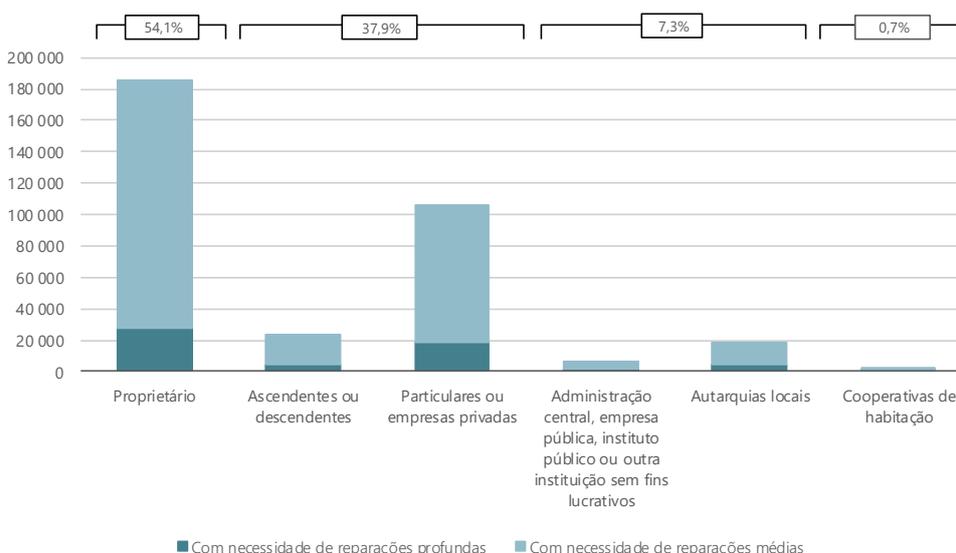
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



Os alojamentos familiares ocupados como residência habitual, situados em edifícios clássicos com necessidade de reparações médias ou profundas, concentravam-se em alojamentos propriedade de particulares (92%), nos quais se incluem proprietários (54,1%), ascendentes ou descendentes e particulares ou empresas privadas (37,9%). Os restantes alojamentos tinham pouca expressão, totalizando 8% do total de alojamentos nestas condições, sendo propriedade da Administração Pública ¹⁷ (7,3%) e de cooperativas de habitação (0,7%) (Figura 6.8).

Figura 6.8
Número de alojamentos familiares ocupados como residência habitual situados em edifícios clássicos com necessidade de reparações médias ou profundas, por entidade proprietária do alojamento, 2021

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação



¹⁷ Este valor engloba os alojamentos que, em 2021, eram propriedade da Administração Central, de empresas públicas, de institutos públicos ou de outras instituições sem fins lucrativos e os alojamentos pertencentes a autarquias locais.

Ao analisar a representatividade, os alojamentos com necessidade de reparações médias ou profundas, propriedade do proprietário, representavam 6,4% do universo de alojamentos com esta entidade proprietária, enquanto os alojamentos com necessidade de reparações médias ou profundas, cuja entidade proprietária é a Administração Pública, representavam 20,4% do universo de alojamentos propriedade desta entidade.

6.3 Dinâmica da construção e da reabilitação para habitação ¹⁸

Estabilização do número de fogos reabilitados, continuando a ser inferior ao número de fogos concluídos em obras de construção nova

No período de 1991 a 2002, verificou-se um crescimento progressivo do número de fogos concluídos em obras de construção nova, atingindo o valor mais elevado de 126 244 fogos em 2002. No período de 2003 a 2015 ocorreu uma diminuição gradual do número de fogos concluídos em obras de construção nova, apenas interrompida em 2005. Em 2015, atingiu-se o valor mais baixo de fogos concluídos em obras de construção nova (7 203), o que representou 7,3% do valor de 2002. De 2015 a 2021, verificou-se um aumento progressivo dos fogos concluídos em obras de construção nova, atingindo o total de 19 616 fogos em 2021 (Figura 6.9).

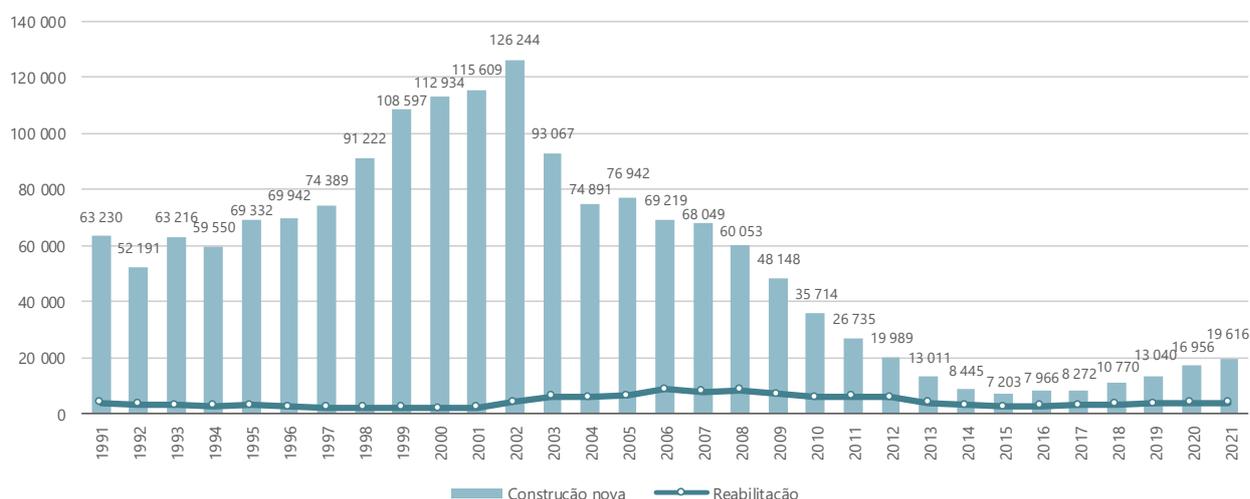
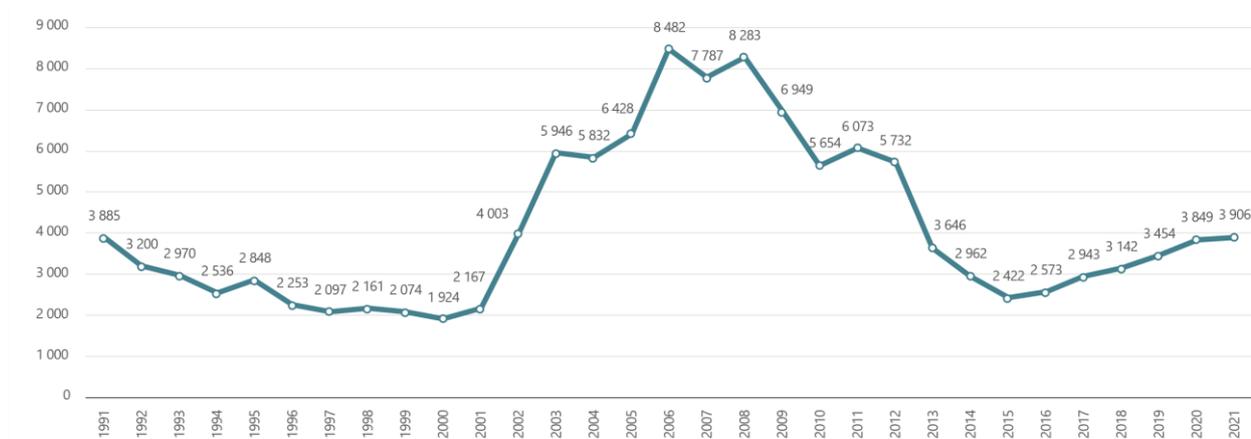


Figura 6.9
Número de fogos concluídos em obras de construção nova e em intervenções de reabilitação, 1991-2021

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas e Anuário Estatístico de Portugal

¹⁸ Os valores apresentados nesta secção para o ano de 2021, cuja fonte são as «Estatísticas das obras concluídas», referem-se a dados estimados. A informação relativa aos restantes anos é referente a informação declarada.

Entre 1991 e 2021, o número de fogos concluídos em intervenções de reabilitação atingiu um valor máximo de 8 482 fogos em 2006. A partir desse ano, o número de fogos concluídos em intervenções de reabilitação diminuiu, com ligeiras oscilações, até 2015 (2 422 fogos). Depois de 2015 o número de fogos concluídos em intervenções de reabilitação aumentou progressivamente, atingindo em 2021 (3 906) um valor semelhante ao de 1991 (3 885)¹⁹ (Figura 6.10). Em todos os anos deste período, o número de fogos concluídos em obras de construção nova foi superior ao número de fogos concluídos em intervenções de reabilitação²⁰.



Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas e Anuário Estatístico de Portugal

Figura 6.10
Número de fogos concluídos em intervenções de reabilitação, 1991-2021

Relativamente ao total de fogos concluídos, o segmento da reabilitação representava 5,8% em 1991, tendo diminuído para 1,8% em 2001. Entre 2001 e 2006, verificou-se um aumento da representatividade do segmento da reabilitação, que se ficou a dever a um crescimento dos fogos concluídos em intervenções de reabilitação. Entre 2006 e 2015, a representatividade do segmento da reabilitação continuou a aumentar em virtude de uma diminuição menos acentuada do número de fogos

¹⁹ Observa-se que, em 2021, alguns tipos de obras de alteração estavam isentos de controlo prévio, nomeadamente as obras que ocorram no interior dos edifícios ou frações e que não afetem a estabilidade da estrutura nem modifiquem a cércea, a forma da cobertura ou a fachada. As obras isentas de controlo prévio não eram passíveis de registo nos instrumentos de recolha de informação estatística. Importa referir que os tipos de obras abrangidos por estas isenções têm vindo a aumentar.

²⁰ Importa referir que os fogos concluídos em obras de construção nova constituem novos fogos disponíveis no mercado. O mesmo pode não acontecer com os fogos concluídos em intervenções de reabilitação.

concluídos em intervenções de reabilitação do que a verificada no número de fogos concluídos em obras de construção nova. Entre 2015 e 2021, existiu um crescimento dos fogos concluídos em intervenções de reabilitação menos acentuado que os concluídos em obras de construção nova, pelo que a representatividade do segmento da reabilitação voltou a ter uma tendência decrescente. Em 2021, os fogos concluídos em intervenções de reabilitação representavam 16,6% do total de fogos concluídos (Figura 6.11).

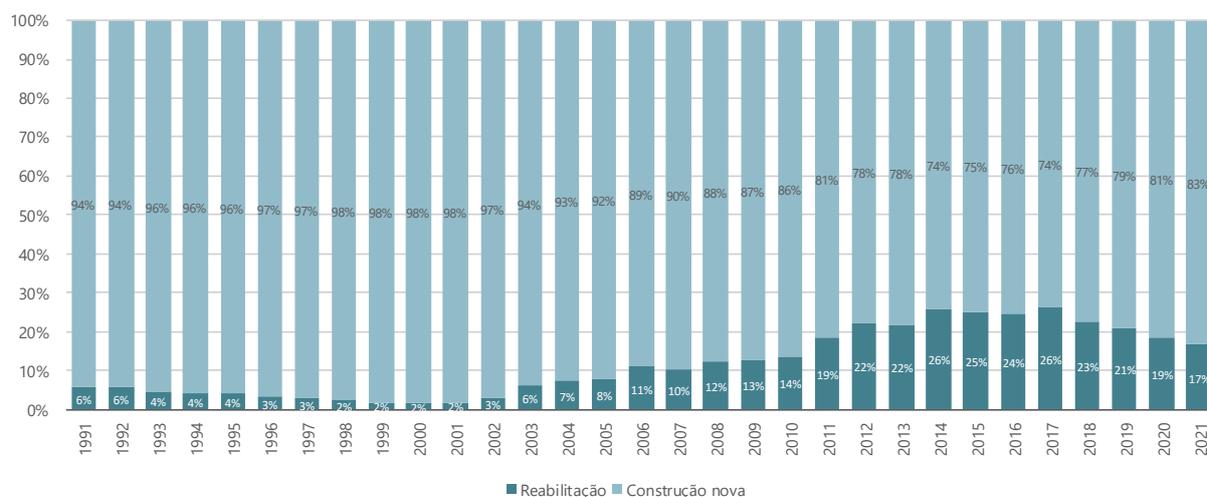
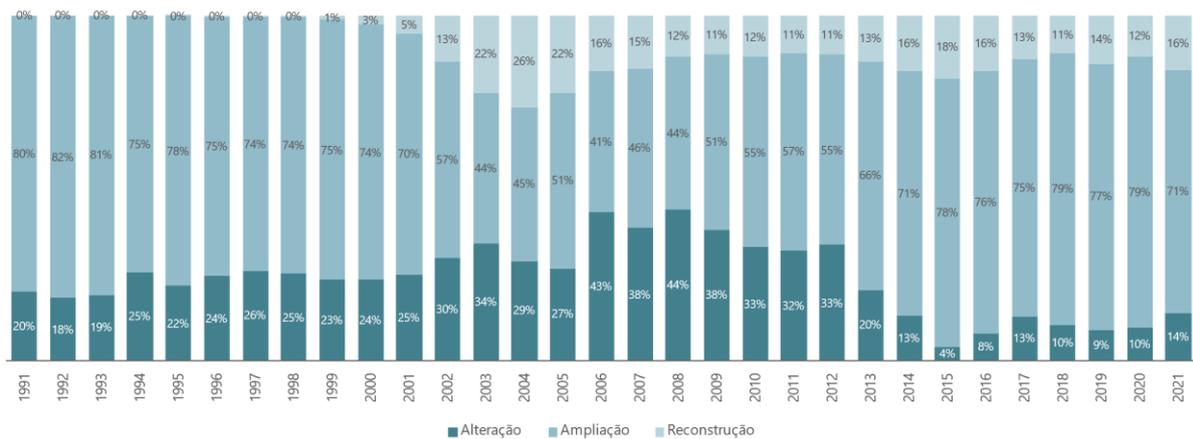


Figura 6.11
Proporção dos fogos concluídos, em obras de construção nova e intervenções de reabilitação, 1991-2021

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas e Anuário Estatístico de Portugal

Menos obras de alteração registadas e mais reabilitação promovida por empresas privadas

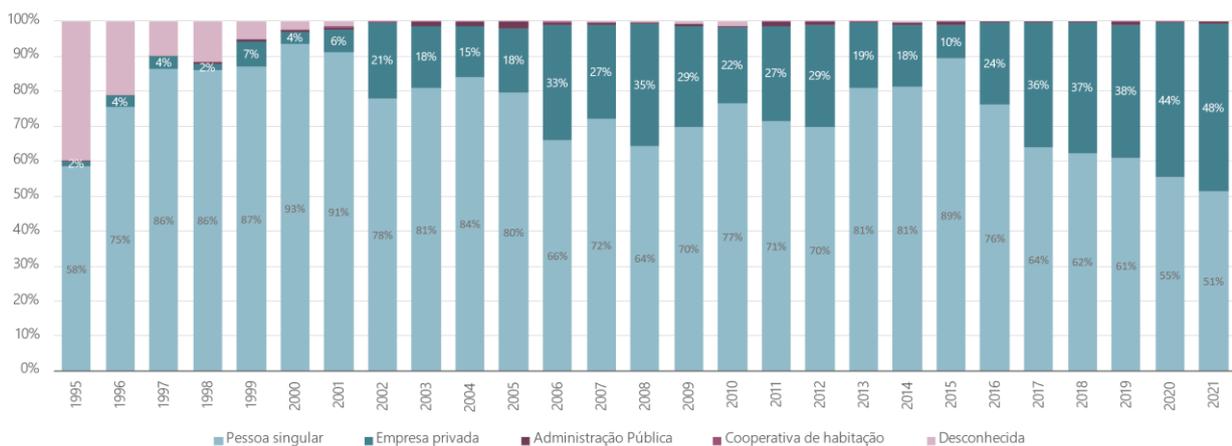
Os fogos concluídos em intervenções de reabilitação resultam maioritariamente de obras de «*ampliação*». No universo dos fogos concluídos entre 2011 e 2021, a proporção de fogos concluídos em intervenções de reabilitação, foi 69% em obras de «*ampliação*», 18% em obras de «*alteração*», e 13% em obras de «*reconstrução*». Nota-se que após 2008, o número de fogos concluídos em obras de «*alteração*» diminui significativamente, tendo-se verificado uma redução de 40 p.p. na sua representatividade dos fogos concluídos em intervenções de reabilitação, passando de 44% em 2008 para 4% em 2015, ano em foi registado o valor mais reduzido (Figura 6.12).



Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas e Anuário Estatístico de Portugal

Figura 6.12
Proporção de fogos concluídos em intervenções de reabilitação, segundo o tipo de obra, 1991-2021

A reabilitação de fogos tem sido sobretudo promovida por entidades particulares. A proporção de fogos reabilitados por pessoas singulares representou, em todos os anos, mais de metade do número total de fogos concluídos em intervenções de reabilitação, mas tem vindo a diminuir e foi de 51,5% em 2021. Em contrapartida, a proporção de fogos reabilitados por empresas privadas tem vindo a aumentar desde 2000, embora com oscilações, representando, em 2021, 47,6% do número total de fogos concluídos em intervenções de reabilitação. A proporção de fogos reabilitados por iniciativa de outras entidades foi reduzida (Figura 6.13).



Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Figura 6.13
Proporção de fogos concluídos em intervenções de reabilitação, segundo a entidade promotora, 1995-2021

Grande Lisboa e Área Metropolitana do Porto com maior volume de fogos reabilitados e o crescimento do segmento da reabilitação em todas as regiões

Numa análise da distribuição territorial, verificou-se que o maior número de fogos concluídos em intervenções de reabilitação se concentra nas regiões Grande Lisboa, Área Metropolitana do Porto. Em 2021, os fogos concluídos em intervenções de reabilitação nestas duas regiões representaram 53,4% do número total de fogos concluídos neste tipo de intervenção no país. Na região do Algarve, em 2003, 2004 e 2005 foram concluídos mais fogos que nas regiões da Grande Lisboa e da Área Metropolitana do Porto. A partir desse ano, tem vindo a diminuir o número de fogos concluídos em intervenções de reabilitação nesta região, com ligeiras oscilações, representando, em 2021, 5,1% do número total de fogos concluídos neste tipo de intervenção no país (Figura 6.14).

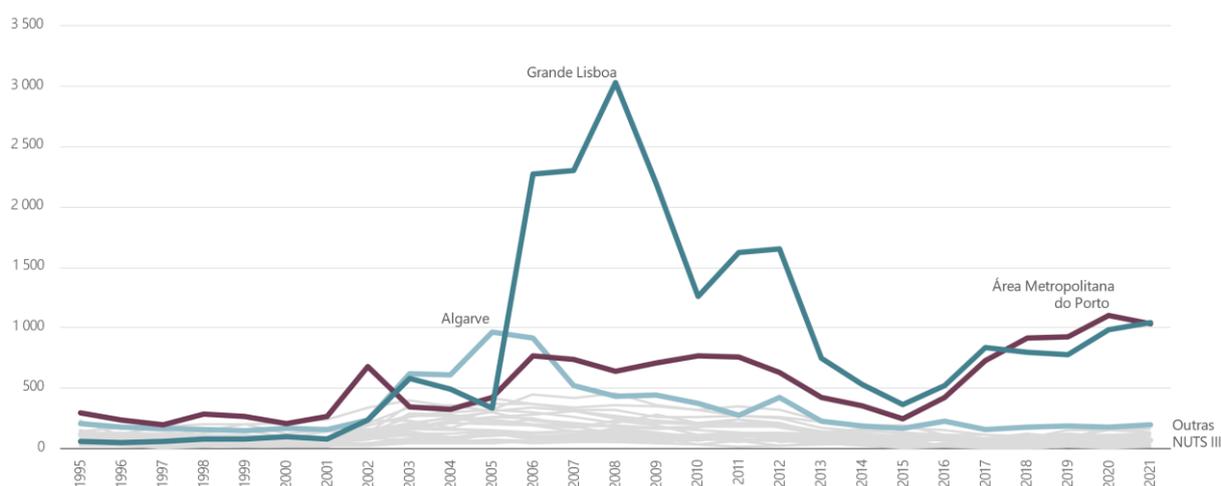


Figura 6.14
Número de fogos concluídos em intervenções de reabilitação, por NUTS III, 1995-2021

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Em 2021, a proporção de fogos concluídos em obras de construção nova e em intervenções de reabilitação, no total de fogos concluídos, variou significativamente nas diversas regiões. A proporção mais reduzida de reabilitação ocorreu na Península de Setúbal com 3,5 %. A proporção mais elevada de reabilitação ocorreu no Alto Alentejo, com 30,7%, seguida da Grande Lisboa, com 30,4%, da Região Autónoma da Madeira, com 26,9%, e da Região Autónoma dos Açores, com 25,6% (Figura 6.15).

Ao comparar a variação da proporção de fogos concluídos em intervenções de reabilitação no período de 2011 a 2021 com o período de 2001 a 2011, verifica-se um aumento da representatividade do segmento da reabilitação em todas as regiões

do país. O aumento menor ocorreu na Península de Setúbal, com 2,5 p.p., e o aumento maior ocorreu na Grande Lisboa com 26,5 p.p. (Figura 6.16).

Figura 6.15
Proporção de fogos concluídos, em obras de construção nova e intervenções de reabilitação, por NUTS III, 2021

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

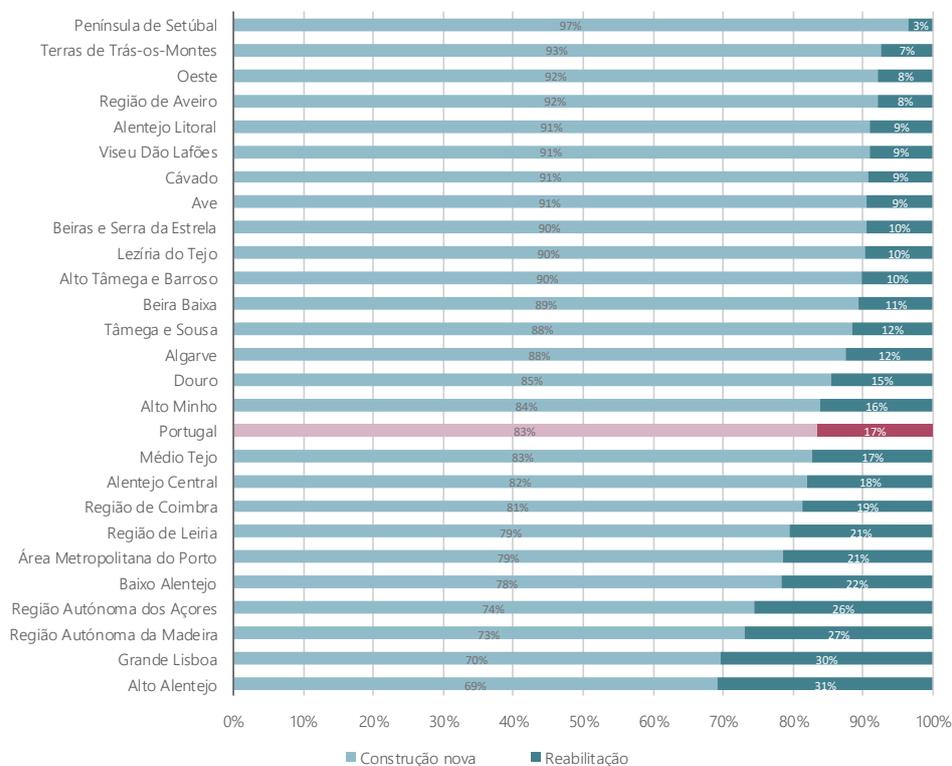
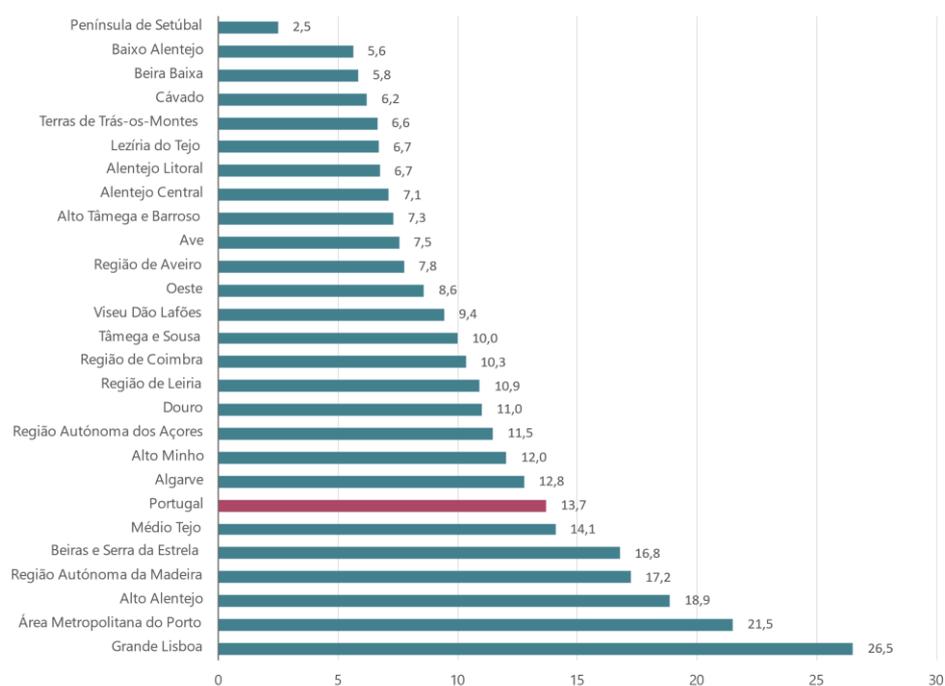


Figura 6.16
Variação da proporção de fogos concluídos, em intervenções de reabilitação, por NUTS III, entre o período 2011-2021 e o período e 2001-2010

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas



A análise por município da proporção de fogos concluídos em intervenções de reabilitação, nos períodos de 2001 a 2010 e de 2011 a 2021, evidenciou como ocorreu o aumento da expressão do segmento da reabilitação no território nacional.

No período de 2001 a 2010, os municípios com maior proporção de fogos reabilitados localizaram-se no interior do território continental, com a exceção do município de Lisboa. Neste período, os municípios com maior proporção de fogos concluídos em intervenções de reabilitação foram Barrancos (67,8%), Castelo de Vide (67,5%) e Penamacor (60,3%). Os municípios de Lisboa e Porto tiveram 51,6% e 17,5%, respetivamente, de fogos concluídos em intervenções de reabilitação (Figura 6.17).

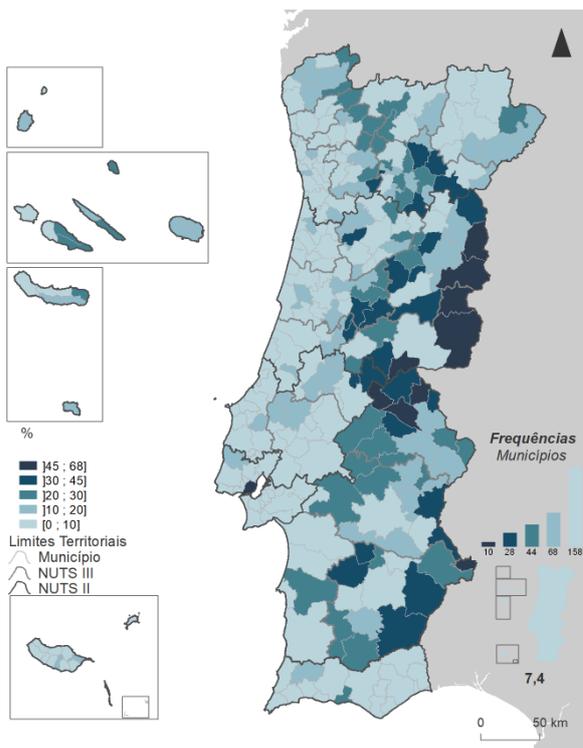


Figura 6.17
Proporção de fogos concluídos em intervenções de reabilitação no período 2001-2010

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

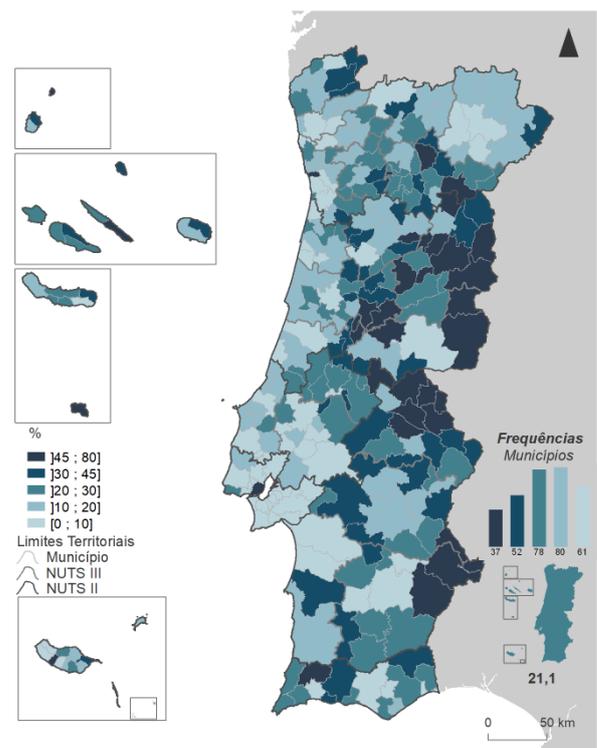


Figura 6.18
Proporção de fogos concluídos em intervenções de reabilitação no período 2011-2021

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

No período de 2011 a 2021, continuou a ser no interior do território continental, que se localizaram os municípios com maior proporção de fogos reabilitados. O município de Lisboa continuou a ser exceção, pois teve a maior proporção de fogos reabilitados (81,9%), seguido dos municípios de Marvão e Manteigas ambos com uma proporção de 74,1%. Neste período, 51,3% dos fogos concluídos no município do Porto resultaram de intervenções de reabilitação (Figura 6.18).

No período 2011-2021, a grande maioria dos municípios das Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira aumentaram a proporção de fogos reabilitados relativamente ao período anterior. Apenas nos municípios Angra do Heroísmo, Lajes do Pico e Povoação se verificou uma ligeira diminuição da proporção de fogos reabilitados, face ao total de fogos concluídos.

Bibliografia de referência

- INE, Instituto Nacional de Estatística; LNEC, Laboratório Nacional de Engenharia Civil – **O Parque habitacional e a sua reabilitação – análise e evolução 2001-2011**. Lisboa: INE, 2013.
https://www.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=165231808&att_displasy=n&att_download=y
- INE, Instituto Nacional de Estatística – **Censos 2011 – Preparação, Metodologia e Conceitos**. Lisboa: INE, 2013.
https://www.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=160664366&att_displasy=n&att_download=y
- INE, Instituto Nacional de Estatística – **Retrato Territorial de Portugal**. Lisboa: INE, 2019.
<https://www.ine.pt/xurl/pub/358634995>
- INE, Instituto Nacional de Estatística – **Censos 2021 Resultados Definitivos – Portugal**. Lisboa: INE, 2022.
https://www.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=585793364&att_displasy=n&att_download=y
- INE, Instituto Nacional de Estatística – **Censos 2021. O que nos dizem os Censos sobre dinâmicas territoriais**. Lisboa: INE, 2023.
<https://www.ine.pt/xurl/pub/66320870>
- INE, Instituto Nacional de Estatística – **Censos 2021. O que nos dizem os Censos sobre a habitação**. Lisboa: INE, 2023.
<https://www.ine.pt/xurl/pub/66323830>
- INE, Instituto Nacional de Estatística – **Portal da Internet «Sistema de Metainformação»**.
<https://smi.ine.pt/>
- INE, Instituto Nacional de Estatística – **Portal da Internet «Censos 2021»**.
<https://www.censos.ine.pt>
- PINHO, Ana; AGUIAR, José – **Análise quantitativa do parque habitacional na perspectiva da sua reabilitação**. Relatório 396/2006 – NAU. Lisboa: LNEC, 2006.

Metodologia

Recenseamentos da População e da Habitação (Censos)

Enquadramento

O XVI Recenseamento Geral da População e o VI Recenseamento Geral da Habitação, abreviadamente designados por Censos 2021, dão continuidade à mais longa e consistente série estatística nacional sobre a população e a habitação.

Os Recenseamentos da População e da Habitação são operações estatísticas fundamentais para o conhecimento das principais características da população e da habitação do país, a sua realidade social e económica, disponibilizando informação imprescindível para a tomada de decisões dos setores público e privado.

O objetivo central de um recenseamento da população e da habitação é a quantificação e a caracterização dos edifícios, alojamentos, agregados domésticos e indivíduos, garantindo a consistência e o rigor estatístico em níveis geográficos detalhados.

Os Censos 2021 foram concebidos com o objetivo de assegurar a disponibilização de informação de qualidade, respondendo às necessidades da Sociedade, e garantindo o cumprimento das obrigações internacionais a que Portugal está sujeito, de acordo com os Regulamentos da União Europeia.

Enquadramento legislativo

Em Portugal, as operações censitárias são enquadradas por legislação específica de âmbito nacional e europeu.

Para os Censos 2021, foi publicado o Decreto-Lei n.º 54/2019, de 18 de abril, que define as competências e responsabilidades das várias entidades que intervêm na operação censitária e estabelece dispositivos específicos para assegurar os recursos financeiros e humanos necessários à sua execução. Este Decreto-Lei foi publicado na sequência da correspondente autorização legislativa, aprovada pela Assembleia da República (Lei n.º 6/2019, de 11 de janeiro).

Os Censos 2021 obedecem igualmente ao conjunto de normas técnicas e recomendações definidas e regularmente atualizadas no quadro da Organização das Nações Unidas e por legislação da União Europeia, através do Regulamento (CE) 763/2008 do Parlamento e do Conselho, de 9 de julho de 2008. Para além deste

regulamento quadro, foi estabelecido um conjunto de regulamentos de execução que definem detalhadamente as variáveis, o programa de dados a transmitir ao Eurostat, a Metainformação e os relatórios de qualidade (Regulamento (UE) 2017/543 da Comissão, de 22 de março de 2017; Regulamento (UE) 2017/712 da Comissão, de 20 de abril de 2017; Regulamento de execução (UE) 2017/881 da Comissão, de 23 de maio de 2017; Regulamento de execução (UE) 2018/1799 da Comissão, de 21 de novembro de 2018).

Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas (SIOU)

O Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas (SIOU) 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 entrou em produção 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 diferentes conjuntos de dados desagregados sobre o território relativos à temática da edificação urbana.

Anteriormente a 2002 já era recolhida informação neste âmbito, mas apenas relativa a informação sobre licenciamento de obras e sobre obras concluídas

Em 2013, o SIOU passou por uma reestruturação, 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 tipo de obra, uso a que se destina, entidade promotora, data de licenciamento, bem como a quantificação de

elementos de caracterização física (área e volume de construção, número de pisos, cércea, número de fogos, tipologia dos fogos, etc.) e data de conclusão.

Estimativas das obras concluídas

Com a introdução do Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas (SIOU) 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 continuou a ser recebida com atraso em relação à data efetiva de conclusão das obras. Por conseguinte, tornou-se necessário reformular a forma de estimar os resultados das obras concluídas, tendo-se desenvolvido para esse efeito uma metodologia que permite uma divulgação trimestral através de informação baseada numa lógica de estimação sujeita aos menores desvios possíveis. O modelo de estimação 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). Este processo é realizado com base num modelo de regressão linear, segundo os diferentes tipos e fins a que se destina a edificação.

Conceitos

Agregado doméstico privado

Conjunto de pessoas que tem a residência habitual no alojamento familiar ou a pessoa independente que ocupa um alojamento familiar.

Agregado institucional

Conjunto de pessoas residentes num alojamento coletivo que, independentemente da relação de parentesco entre si, são beneficiárias de uma instituição e governadas por uma entidade interna ou externa ao grupo de pessoas.

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 coletivo

Alojamento que se destina a albergar um grupo numeroso de pessoas, mais do que uma família ou agregado doméstico, e que no momento de referência está em funcionamento, ocupado ou não por uma ou mais pessoas independentemente de serem residentes ou apenas presentes.

Alojamento familiar

Alojamento que, normalmente, se destina a alojar apenas uma família/agregado doméstico privado e não é totalmente utilizado para outros fins no momento de referência.

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 (escada, corredor ou galeria, entre outros).

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/agregado doméstico privado.

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. Aplica-se apenas aos alojamentos familiares clássicos.

Alojamento subarrendado

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

Alojamento sublotado

Alojamento familiar clássico com um excedente de divisões em relação às pessoas que nele residem de acordo com o índice de lotação do alojamento.

Alojamento sobrelotado

Alojamento familiar clássico com défice de divisões em relação às pessoas que nele residem de acordo com o índice de lotação do alojamento.

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 (caldeira, recuperador de calor, bomba de calor, entre outros).

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 alojamento 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 do agregado doméstico privado

Quociente entre o número de pessoas residentes no agregado doméstico e o número de agregados domésticos privados.

Divisão

Espaço num alojamento delimitado por paredes tendo pelo menos 4 m² de área e 2 metros 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 m².

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.

Nota: Para efeitos de contabilização do Parque Habitacional não são considerados os edifícios totalmente utilizados para fins diferentes da habitação

Edifício clássico

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

Entidade proprietária

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.

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

Rácio existente entre o número de edifícios construídos até 1960 e o número de edifícios construídos após 2011.

Índice de lotação do alojamento

Indicador do número de divisões a mais ou a menos em relação ao número de residentes no alojamento.

O cálculo deste índice resulta da verificação de uma série de condições relacionadas com o número de divisões existentes e o número de divisões necessárias, atendendo ao número de residentes, sexo, estado civil, idade e relação de parentesco dos mesmos. O número de divisões a utilizar no cálculo deste indicador não inclui a cozinha.

As condições de cálculo do índice de lotação são: 1 divisão para sala de estar; 1 divisão por cada casal; 1 divisão por cada outra pessoa não solteira; 1 divisão por cada pessoa solteira com mais de 18 anos; 1 divisão por cada uma ou duas pessoas solteiras do mesmo sexo com idade entre os 7 e os 18 anos; 1 divisão por cada pessoa solteira de sexo diferente com idade entre os 7 e os 18 anos; 1 divisão por cada uma ou duas pessoas com menos de 7 anos.

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 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.

Necessidade de reparações do edifício

Verificação da necessidade de intervenção no edifício.

Núcleo familiar

Conjunto de duas ou mais pessoas que pertencem ao mesmo agregado doméstico privado e têm uma relação de cônjuges, parceiros numa união de facto ou progenitor e descendentes, que pode traduzir-se em casal sem filhos, casal com um ou mais filhos ou pai ou mãe com um ou mais filhos.

Nota: este conceito de núcleo familiar limita as relações entre adultos e crianças a relações de parentesco direto (em primeiro grau), ou seja, entre pais e 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 cércea 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 cércea 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.

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.

Prestação mensal por aquisição de habitação própria

Encargo mensal de capital e juros em dívida para pagamento de empréstimo à aquisição de habitação própria.

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 para habitação

Quantitativo devido mensalmente ao senhorio pela utilização do alojamento 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.

Valor médio mensal para aquisição de habitação (2021)

O cálculo é feito com base nos seguintes parâmetros: [(Alojamentos com encargos de menos de 100 € * 50 € + Alojamentos com encargos entre 100 € e 149,99 € * 125 € + Alojamentos com encargos entre 150 € e 199,99 € * 175 € + Alojamentos com encargos entre 200 € e 249,99 € * 225 € + Alojamentos com encargos entre 250 € e 299,99 € * 275 € + Alojamentos com encargos entre 300 € e 349,99 € * 325 € + Alojamentos com encargos entre 350 € e 399,99 € * 375 € + Alojamentos com encargos entre 400 € e 499,99 € * 450 € + Alojamentos com encargos entre 500 € e 649,99 € * 575 € + Alojamentos com encargos entre 650 € e 799,99 € * 725 € + Alojamentos com encargos entre 800 € e 999,99 € * 900 € + Alojamentos com encargos de 1000 € ou mais * 1200 €)/ Alojamentos ocupados pelo proprietário com encargos].

Valor médio mensal das rendas para habitação (2021)

O cálculo é feito com base nos seguintes parâmetros: [(Alojamentos com rendas inferiores a 20 € * 10 € + Alojamentos com rendas entre 20 € e 49,99 € * 35 € + Alojamentos com rendas entre 50 € e 74,99 € * 62,5 € + Alojamentos com rendas entre 75 € e 99,99 € * 87,5 € + Alojamentos com rendas entre 100 € e 149,99 € * 125 € + Alojamentos com rendas entre 150 € e 199,99 € * 175 € + Alojamentos com rendas entre 200 € e 299,99 € * 250 € + Alojamentos com rendas entre 300 € e 399,99 € * 350 € + Alojamentos com rendas entre 400 € e 499,99 € * 450 € + Alojamentos com rendas entre 500 € e 649,99 € * 575 € + Alojamentos com rendas entre 650 € e 999,99 € * 825 € + Alojamentos com rendas de 1000 € ou mais * 1200 €)/ Alojamentos arrendados].

Outras informações

Nomenclaturas de Unidades Territoriais 2024

Alterações às NUTS portuguesas para informação estatística divulgada a partir de 1 janeiro 2024 – NUTS 2024

A Nomenclatura Comum das Unidades Territoriais Estatísticas (NUTS) é composta por níveis hierárquicos (NUTS I, II e III), servindo de suporte a toda a recolha, organização e difusão de informação estatística regional harmonizada a nível europeu.

A nova versão NUTS 2024 foi estabelecida pelo Regulamento delegado n.º 2023/674 da Comissão, de 26 de dezembro de 2022, que altera os anexos do Regulamento (CE) n.º 1059/2003 do Parlamento Europeu e do Conselho relativo à instituição de uma Nomenclatura Comum das Unidades Territoriais Estatísticas (NUTS), incluindo alterações às NUTS II e III portuguesas, com aplicação no Sistema Estatístico Europeu (SEE) e Sistema Estatístico Nacional (SEN) a partir de 1 de janeiro de 2024.

O Regulamento da Comissão inclui as seguintes alterações das NUTS III, que se mantêm como «unidades administrativas», acompanhando, no Continente, os limites territoriais constantes na Lei n.º 24-A/2022, de 23 de dezembro, que «Procede à alteração do regime jurídico das autarquias locais, aprofundando o regime das áreas metropolitanas e das comunidades intermunicipais» – Entidades Intermunicipais:

- Criação da «Península de Setúbal», composta pelos municípios a sul do Tejo da «Área Metropolitana de Lisboa»;
- Criação da «Grande Lisboa», composta pelos municípios a norte do Tejo da «Área Metropolitana de Lisboa»;
- Alteração dos limites do «Médio Tejo» e «Beira Baixa», pela passagem dos municípios de Sertã e de Vila de Rei da primeira para a segunda;
- Alteração da designação «Alto Tâmega» para «Alto Tâmega e Barroso».

E as seguintes alterações das NUTS II que se mantêm como «unidades não administrativas», mas que passam a permitir, por agregação, corresponder às Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Continente:

- Criação da «Península de Setúbal», com limites coincidentes com a respetiva NUTS III;

- Criação da «Grande Lisboa», com limites coincidentes com a respetiva NUTS III;
- Criação do «Oeste e Vale do Tejo», composta pelos municípios das NUTS III «Oeste», «Lezíria do Tejo» e «Médio Tejo» (esta última com as alterações acima assinaladas);
- Alteração dos limites das NUTS II «Centro» e «Alentejo», pela saída dos municípios das NUTS III «Oeste» e «Médio Tejo» da primeira e da «Lezíria do Tejo» da segunda.

Em síntese, o país passa a ter 9 regiões NUTS II e 26 sub-regiões NUTS III.

Consulte as NUTS 2024 no Sistema de Metainformação do INE:

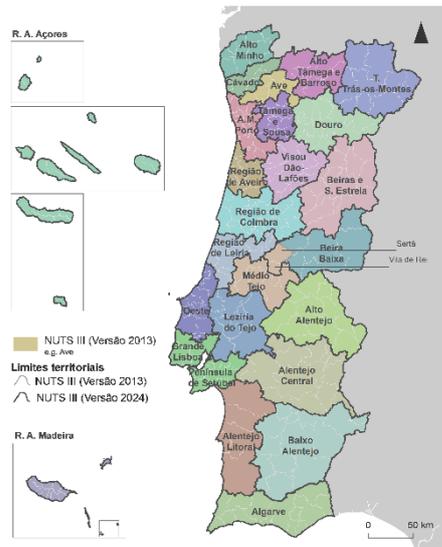
- Nomenclatura das unidades territoriais para fins estatísticos, versão de 2024 – inclui, em «documentos», um ficheiro com as alterações entre as NUTS versão 2013 e versão 2024, ao nível do município.
- Composição das NUTS 2024 em termos de municípios e freguesias em 24/03/2023 – disponibiliza a estruturação do Código da Divisão Administrativa ao nível de municípios e freguesias de acordo com as NUTS 2024.

Constituição das NUTS II e III 2024 e alterações face às NUTS 2013

NUTS II			NUTS III				
Designação	Alteração de limites territoriais	Alteração de designação	Designação	Alteração de limites territoriais	Alteração de designação	População residente (Censos 2021)	Municípios
Norte			Alto Minho			231 266	10
			Cávado			416 605	6
			Ave			418 455	8
			Área Metropolitana do Porto			1 736 228	17
			Alto Tâmega e Barroso		√	84 248	6
			Tâmega e Sousa			408 637	11
			Douro			183 875	19
			Terras de Trás-os-Montes			107 272	9
	Centro	√		Região de Aveiro			367 403
			Região de Coimbra			436 862	19
			Região de Leiria			286 752	10
			Viseu Dão Lafões			252 777	14
			Beira Baixa	√		98 799	8
			Beiras e Serra da Estrela			210 602	15
Oeste e Vale do Tejo	√	√	Oeste			363 511	12
			Médio Tejo	√		210 533	11
			Lezíria do Tejo			235 861	11
Grande Lisboa	√	√	Grande Lisboa	√	√	2 062 306	9
Península de Setúbal	√	√	Península de Setúbal	√	√	807 902	9
Alentejo	√		Alentejo Litoral			96 442	5
			Baixo Alentejo			114 863	13
			Alto Alentejo			104 923	15
			Alentejo Central			152 444	14
Algarve			Algarve			467 343	16
Região Autónoma dos Açores			Região Autónoma dos Açores			236 413	19
Região Autónoma da Madeira			Região Autónoma da Madeira			250 744	11

Limites das NUTS 2024 e comparação com as NUTS 2013

NUTS II



NUTS III

