



Caracterização da Habitação Social em Portugal

2009

Parque de habitação social em 246 Municípios, constituído por cerca de 97 mil fogos e 22 mil edifícios

Em termos médios nacionais, existiam em 2009 cerca de 919 fogos de habitação social de propriedade municipal por 100 mil habitantes. O parque de habitação social distribuía-se por 246 Municípios, sendo constituído por cerca de 97 mil fogos e 22 mil edifícios.

Os municípios de Lisboa e Porto detinham respectivamente 22 315 e 12 682 fogos, correspondendo a 36% do total.

Durante o ano de 2009 os municípios portugueses executaram obras de conservação em 2 252 edifícios (10,2% do total) e procederam à reabilitação de 6 636 fogos (6,8% do total). Este património municipal gerou, em 2009, uma receita média por fogo de 706 euros, entre rendas cobradas e fogos vendidos. Por seu lado a despesa média (incluindo os encargos fixos) ficou-se pelos 676 euros por fogo.

1. Edifícios e fogos ¹

No ano de 2009, existiam em Portugal cerca de 97 mil fogos e 22 mil edifícios de habitação social de propriedade municipal, que se concentram sobretudo nas regiões de Lisboa, Norte e Centro. Cada edifício de habitação social possuía em média 4,4 fogos, valor este que varia entre as diferentes regiões atingindo o máximo na Região Autónoma da Madeira (15,5) e o mínimo na Região Autónoma dos Açores (1,0).

Nº de edifícios e fogos de habitação social, por NUTS II - 2009

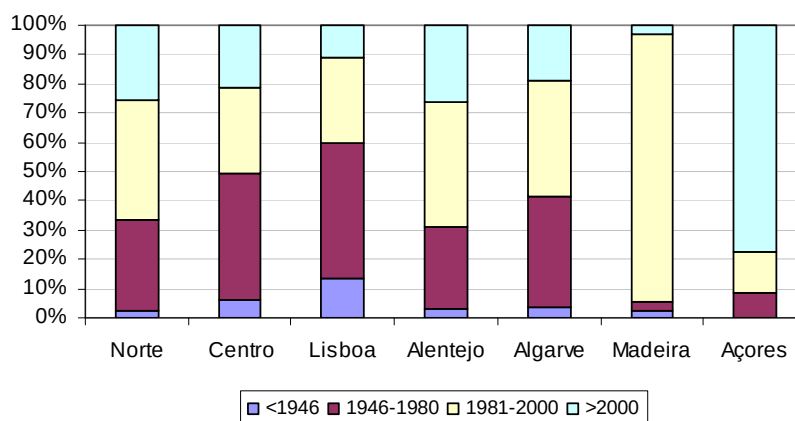
Região (NUTS II)	Número total de edifícios	Número total de fogos	Nº de fogos por edifício
Norte	4616	37643	8,2
Centro	3203	6941	2,2
Lisboa	8976	41604	4,6
Alentejo	2600	4094	1,6
Algarve	1338	3985	3,0
Região Autónoma da Madeira	92	1426	15,5
Região Autónoma dos Açores	1331	1392	1,0
Total	22156	97085	4,4

No *ranking* dos municípios proprietários de edifícios de habitação social, destacavam-se Lisboa com 5 849 edifícios e 22 315 fogos (3,8 fogos por edifício) e o Porto com 566 edifícios e 12 682 fogos (22,4 fogos por edifício).

A maior parte dos edifícios de habitação social de propriedade municipal foi construída depois de 1980 (12 173 edifícios), dos quais 4 816 após 2000. Ainda assim existiam 1 626 edifícios de construção anterior a 1946, dos quais 73% se situam no município de Lisboa. Contrariamente às restantes regiões, na Região Autónoma dos Açores o parque de habitação social declarado é mais recente, com uma maioria de edifícios construídos depois do ano 2000.

¹ Não inclui dados de Ponta Delgada e Horta
Caracterização da Habitação Social em Portugal 2009

Nº de edifícios por época de construção, por NUTS II - 2009

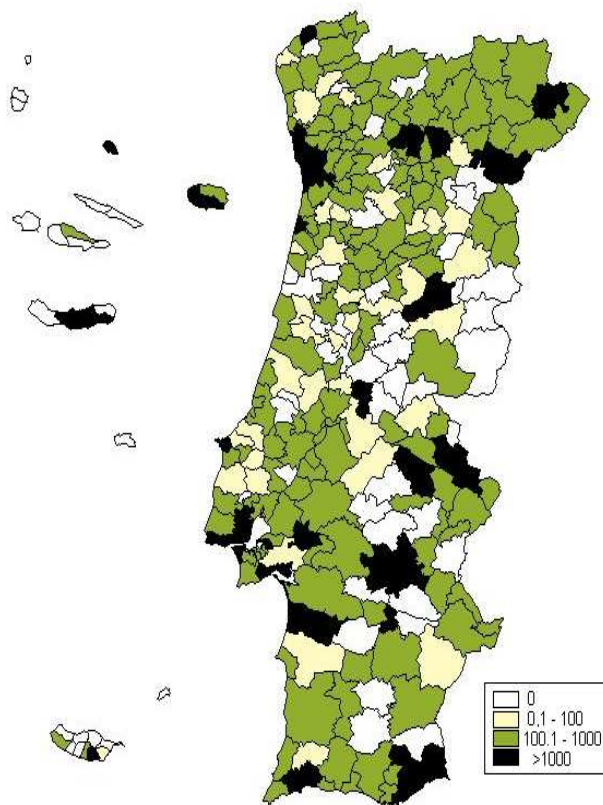


No parque de habitação social existente em 2009, predominavam os fogos com tipologias T2 e T3 (80% do total). A tipologia T4 assumia maior relevância na Região Autónoma dos Açores (16,8%) enquanto que um maior número de fogos de dimensão mais reduzida, das tipologias T0 e T1, se concentrada na região de Lisboa (13,9% do total do país).

Nº de fogos de habitação social por tipologia dos fogos, por NUTS II - 2009

NUTS II	Número total de fogos	Nº de fogos por tipologia dos fogos		
		T0 e T1	T2 e T3	T4 e mais
Norte	37643	3762	30294	3587
Centro	6941	590	5892	459
Lisboa	41604	5791	32502	3311
Alentejo	4094	453	3281	360
Algarve	3985	523	3185	277
Região Autónoma da Madeira	1426	166	1206	54
Região Autónoma dos Açores	1392	125	1033	234
Total	97085	11410	77393	8282

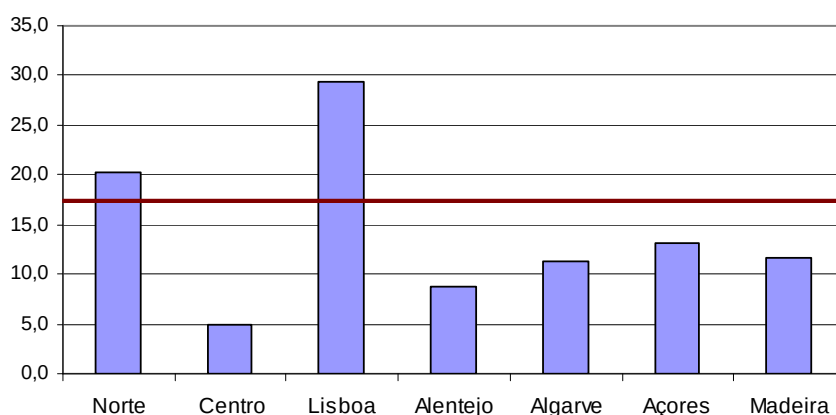
Em termos médios nacionais, existiam em 2009 cerca de 919 fogos por 100 mil habitantes. No entanto a distribuição territorial era heterogénea, verificando-se uma maior concentração em determinados municípios dos quais se destacam o Porto (6 023 fogos por 100 mil habitantes) e Lisboa (4 650 fogos por 100 mil habitantes).

Nº de fogos de habitação social por 100 mil habitantes, por município - 2009 ²

Em média, por cada 1 000 fogos residenciais existentes no território nacional, 17 eram de habitação social de propriedade municipal. Valores acima desta média apenas se registam nas regiões de Lisboa (29,3) e do Norte (20,3). Por outro lado, as regiões do Centro e do Alentejo detinham os menores rácios, contando apenas com 4,9 e 8,8 fogos de habitação social por cada 1 000 fogos residenciais, respectivamente.

² Estimativas da população residente - 2009
Caracterização da Habitação Social em Portugal 2009

Nº de fogos de habitação social por 1 000 fogos residenciais, por NUTS II -2009 ³



2. Conservação e reabilitação ⁴

Durante o ano de 2009 os municípios portugueses executaram obras de conservação em 2 252 edifícios (10,2% do total) e procederam à reabilitação de 6 636 fogos (6,8% do total). Constatase que na região de Lisboa, a proporção de edifícios e de fogos sujeitos a este tipo de intervenção foi muito inferior à média nacional, destacando-se ainda, pela sua importância relativa, o município de Lisboa, que declarou ter procedido a obras de conservação ou reabilitação em apenas 221 fogos (1% do total) e 54 edifícios (0,9% do total).

Nº e proporção de edifícios e fogos de habitação social objecto de obras de conservação e reabilitação, por NUTS II - 2009

Região (NUTS II)	Edifícios que sofreram obras de conservação em 2009		Fogos que foram objecto de reabilitação em 2009	
	Nº	%	Nº	%
Norte	425	9,2	3227	8,6
Centro	481	15,0	408	5,9
Lisboa	453	5,0	1558	3,7
Alentejo	497	19,1	716	17,5
Algarve	98	7,3	399	10,0
Região Autónoma da Madeira	20	21,7	244	17,1
Região Autónoma dos Açores	278	20,9	84	6,0
Total	2252	10,2	6636	6,8

³ Estimativas do Parque Habitacional (nº de fogos residenciais) - 2009

⁴ Não inclui dados de Ponta Delgada e Horta

3. Receitas e despesas ⁴

Em 2009, o parque de habitação social rendeu aos municípios portugueses cerca de 68,5 milhões de euros, dos quais 56,8 milhões resultantes da cobrança de rendas e 11,7 milhões provenientes da venda de fogos.

Por outro lado, os municípios despenderam 54,2 milhões de euros em obras de conservação e reabilitação e 11,3 milhões no pagamento de encargos fixos com o parque de habitação social.

Atendendo apenas a estas rubricas de receitas e despesas relacionadas com o parque de habitação social dos municípios, verifica-se a existência de um “défice” nas regiões do Norte (12,7 milhões), do Centro (1,1 milhões) e na Região Autónoma dos Açores (89 mil euros). As restantes regiões apresentaram um balanço positivo, destacando-se Lisboa (14,6 milhões) e o Algarve (1,5 milhões).

Receitas e despesas com edifícios e fogos de habitação social, por NUTS II - 2009

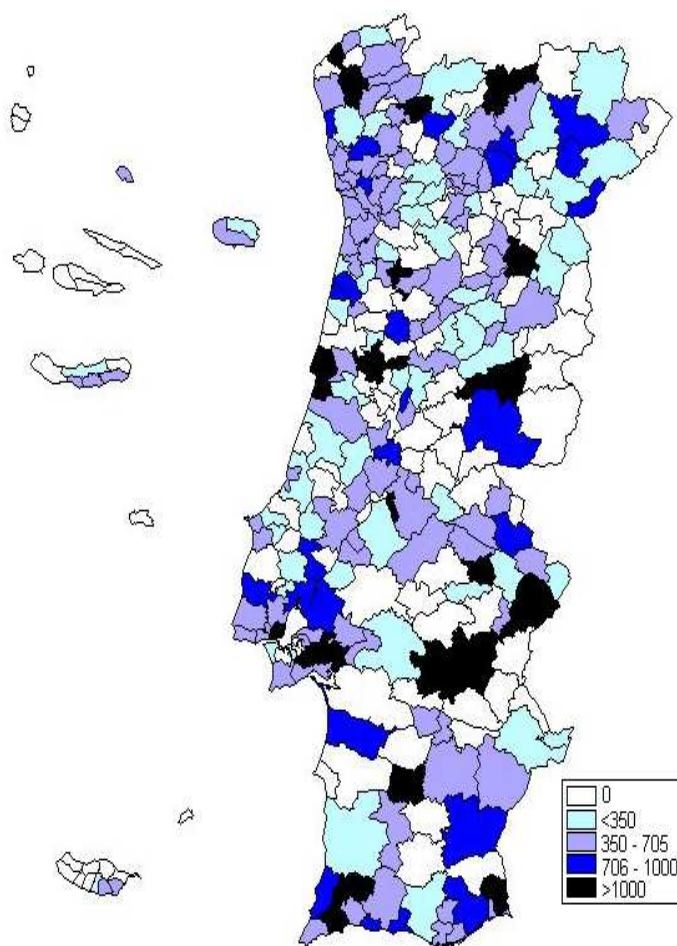
(Unidade: 1000 €)

Região (NUTS II)	Receita		Despesa efectuada em obras	Valor dos encargos fixos
	das rendas cobradas	da venda de fogos		
Norte	19 631,5	1594,5	30 552,2	3 427,8
Centro	4 007,6	1904,2	5 503,9	1 579,3
Lisboa	27 358,4	5950,5	13 647,8	5 035,3
Alentejo	24 06,4	752,0	2 026,1	407,0
Algarve	20 79,2	1497,4	1 558,0	476,2
Região Autónoma da Madeira	826,1	52,0	658,1	148,5
Região Autónoma dos Açores	523,0	0,0	289,6	322,6
Total	56 832,2	11 750,6	54 235,7	11 396,7

O parque de habitação social de propriedade dos municípios gerou, em 2009, uma receita média por fogo de 706 euros, entre rendas cobradas e fogos vendidos. Por seu lado a despesa média (incluindo os encargos fixos) ficou-se pelos 676 euros por fogo. Dos municípios com maior peso em termos do número de fogos de habitação social, destaca-se o município de Lisboa, que apresentou um balanço positivo entre receitas por fogo (1 017 euros) e despesas por fogo (420,6 euros), contrariamente ao Município do Porto que registou um défice superior a 1 000 euros por fogo (receita de 604 euros e despesa de 1 718 euros).

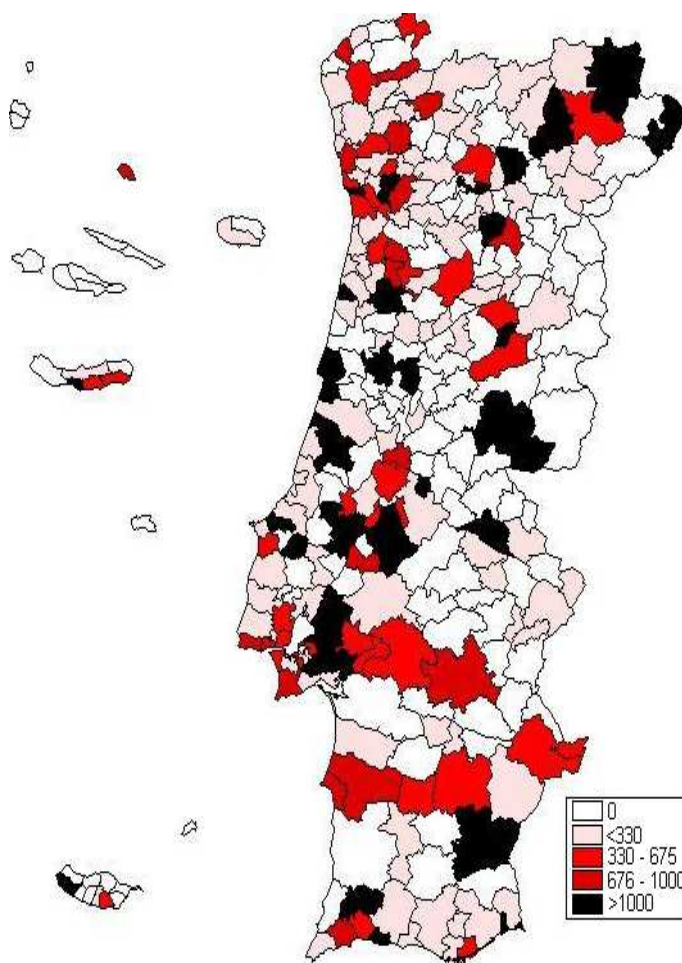


Receita média da habitação social municipal - 2009 (€/fogo)





Despesa média da habitação social municipal - 2009 (€/fogo)





FICHA TÉCNICA DE EXECUÇÃO

Notas Explicativas

O INE realizou em 2009 um novo projecto, o Inquérito à Caracterização da Habitação Social (ICHS), operação estatística que resultou da colaboração com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), tendo como principal objectivo a recolha e divulgação de informação de base para a caracterização do parque habitacional com vocação social em Portugal.

O inquérito destina-se a analisar a situação do parque de habitação social em Portugal, por município, nomeadamente nos seguintes domínios:

- Caracterização do parque de habitação social – nº de bairros ou núcleos habitacionais, nº e idade dos edifícios, nº e tipologia dos fogos existentes;
- Forma de ocupação do parque de habitação social – tipo de ocupação, nº de contratos, nº de fogos atribuídos por tipo de atribuição;
- Receitas e despesas do parque de habitação social;
- Reabilitação – nº de edifícios e de fogos reabilitados, despesa prevista e gastos efectivos, etc.

A informação divulgada neste destaque resultou das respostas disponibilizadas por 306 municípios (não foi possível obter ou utilizar dados dos municípios de Ponta Delgada e Horta na Região Autónoma dos Açores).

Principais conceitos utilizados

Habitação social - Habitação a custos controlados que se destina a agregados familiares carenciados, mediante contrato de renda apoiada ou regime de propriedade resolúvel.

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

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

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.

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

Notas: T0 (zero quartos de dormir); T1 (um quarto de dormir); T2 (dois quartos de dormir); T3 (três quartos de dormir); T4 (quatro quartos de dormir); T5 e mais (cinco ou mais quartos de dormir).

Obras de conservação - Obras destinadas a manter um edifício nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.

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