

Caracterização da Habitação Social em Portugal

2011

Parque de habitação social aumentou 2% entre 2009 e 2011

O número de fogos de habitação social em Portugal registou um aumento de cerca de 2 000 fogos (+1,9%) entre 2009 e 2011, atingindo cerca de 119 mil fogos em 2011, localizados maioritariamente nas regiões de Lisboa e do Norte. Em 2011, por cada 100 mil habitantes existiam 1 123 fogos de habitação social, sendo o maior rácio detido pela Região Autónoma da Madeira (2 028).

Os municípios e outras entidades detentoras de habitação social executaram obras de conservação em 3 000 edifícios (12%) e reabilitaram 9 073 fogos (7,7%). O parque de habitação social gerou, em 2011, uma receita total de cerca de 85 milhões de euros (84% associado a cobrança de rendas e 16% a venda de fogos) que correspondeu a uma receita média por fogo de 715 euros. Por outro lado, este parque totalizou uma despesa de 70 milhões de euros (84% com obras de conservação e reabilitação e 16% com encargos fixos), correspondendo a uma despesa média por fogo de 590 euros.

1. Edifícios e fogos

No ano de 2011, existiam em Portugal cerca de 25 mil edifícios de habitação social com 119 mil fogos, pertencentes aos municípios e outras entidades detentoras de habitação social, maioritariamente localizados nas regiões de Lisboa e do Norte.

Em Portugal, cada edifício de habitação social possuía, em média, 4,7 fogos. As regiões do Norte (8,8 fogos) e de Lisboa (5,8 fogos) registaram o maior número médio de fogos por edifício. Por outro lado, na Região Autónoma dos Açores verifica-se que a habitação social é principalmente constituída por habitações unifamiliares (1 fogo/edifício).

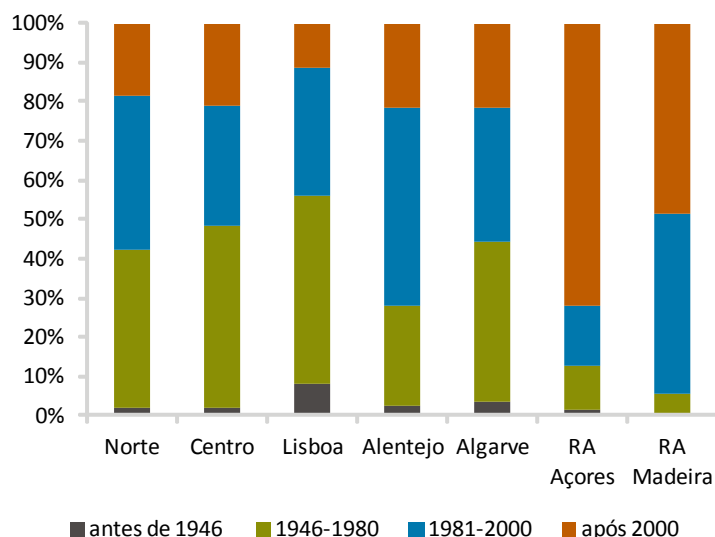
N.º de edifícios e fogos de habitação social, por NUTS II - 2011

Região (NUTS II)	Número total de edifícios	Número total de fogos	Número de fogos por edifício
Portugal	25 042	118 570	4,7
Norte	4 699	41 403	8,8
Centro	3 014	7 853	2,6
Lisboa	9 039	52 119	5,8
Alentejo	2 877	4 652	1,6
Algarve	1 355	4 544	3,4
R. A. Açores	2 569	2 569	1,0
R. A. Madeira	1 489	5 430	3,6

No que concerne à distribuição dos edifícios por época de construção, continua a verificar-se a predominância dos edifícios construídos após 1980 (cerca de 15 mil edifícios, correspondendo a 59% do total). A construção mais recente (após 2000) equivale a 24% do total de edifícios.

A Região Autónoma dos Açores mantinha-se, à semelhança da situação observada em 2009, com o parque de habitação social mais recente de todas as regiões (72% dos edifícios construídos após 2000), enquanto a região de Lisboa apresentava o parque mais antigo (56% dos edifícios construídos antes de 1980). Por outro lado, a Região Autónoma da Madeira registou, face a 2009 (última edição deste inquérito), um aumento significativo do número de edifícios construídos após 2000 (457 fogos, que equivale a +170%).

**Percentagem de edifícios por época de construção,
por NUTS II - 2011**



No respeitante à tipologia dos fogos de habitação social, verifica-se uma predominância da tipologia T2 e T3, representando 78% do total. A tipologia T4 manteve a sua preponderância na Região Autónoma dos Açores (18%), à semelhança dos resultados de 2009, quando comparada com as outras regiões. Por outro lado, a tipologia T0 e T1 apresentava maior relevância na região de Lisboa, onde registou um peso de 14%, contrastando com a Região Autónoma dos Açores, onde a proporção foi de 7%.

N.º de fogos de habitação social por tipologia dos fogos, por NUTS II - 2011

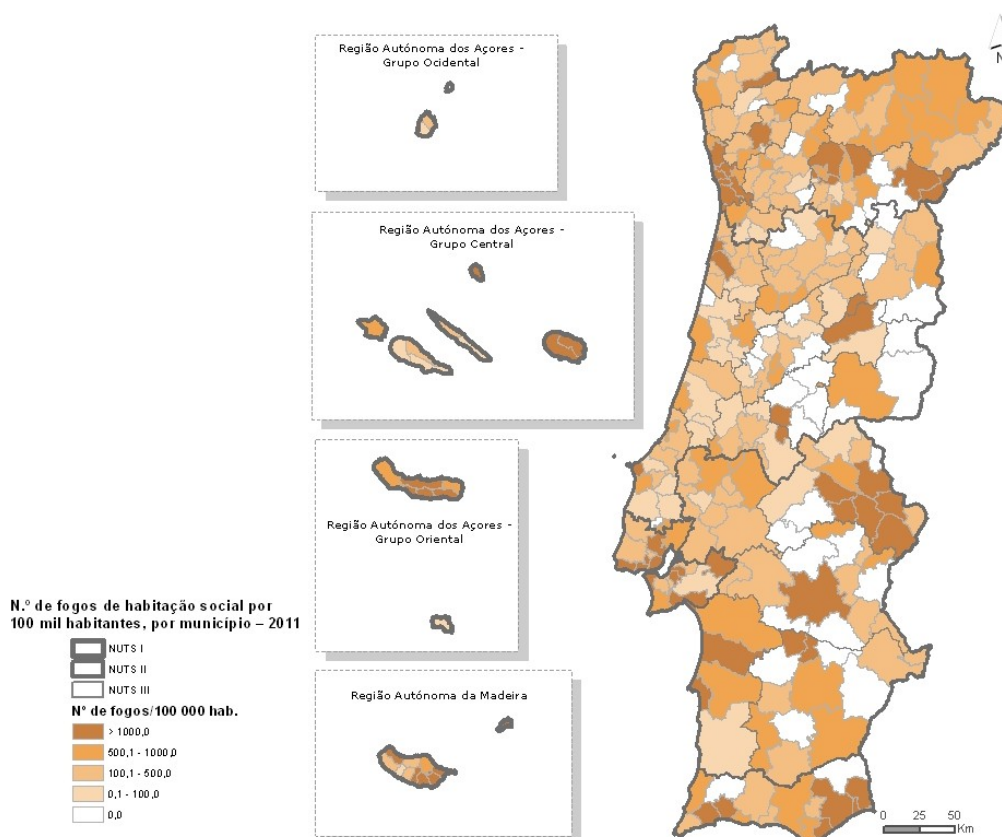
Região (NUTS II)	Número total de fogos	Número de fogos por tipologia dos fogos		
		T0 e T1	T2 e T3	T4 e mais
Portugal	118 570	13 521	93 075	11 974
Norte	41 403	3 900	32 883	4 620
Centro	7 853	614	6 583	656
Lisboa	52 119	7 093	40 059	4 967
Alentejo	4 652	561	3 630	461
Algarve	4 544	544	3 671	329
R. A. Açores	2 569	175	1 935	459
R. A. Madeira	5 430	634	4 314	482

A região do Norte apresentava o maior número de fogos disponíveis¹ em Portugal (cerca de 1 700, representando 41% do total de fogos de habitação social disponíveis a nível nacional). Em termos relativos, a região Centro apresentava a maior percentagem de fogos disponíveis (6%) face aos existentes na região.

Em 2011 registaram-se cerca de 42 mil pedidos de habitação. A região de Lisboa apresentava a maior proporção (37%), seguida da região do Norte (24%) e da Região Autónoma da Madeira (16%).

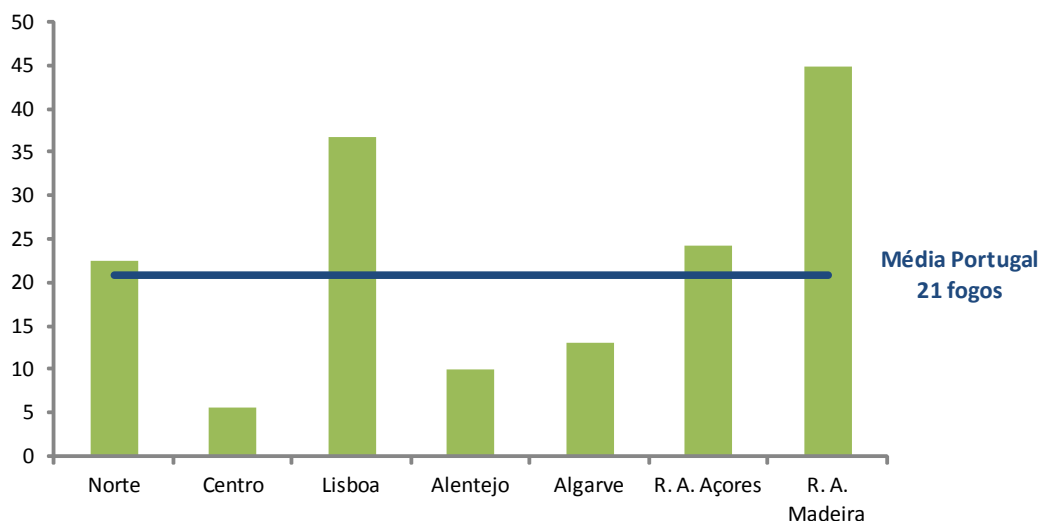
Por cada 100 mil habitantes² existiam 1 123 fogos de habitação social, em 2011. O município do Porto era o que apresentava uma maior concentração de fogos de habitação social por 100 mil habitantes (cerca de 6 mil), em 2011.

N.º de fogos de habitação social por 100 000 habitantes, por município - 2011

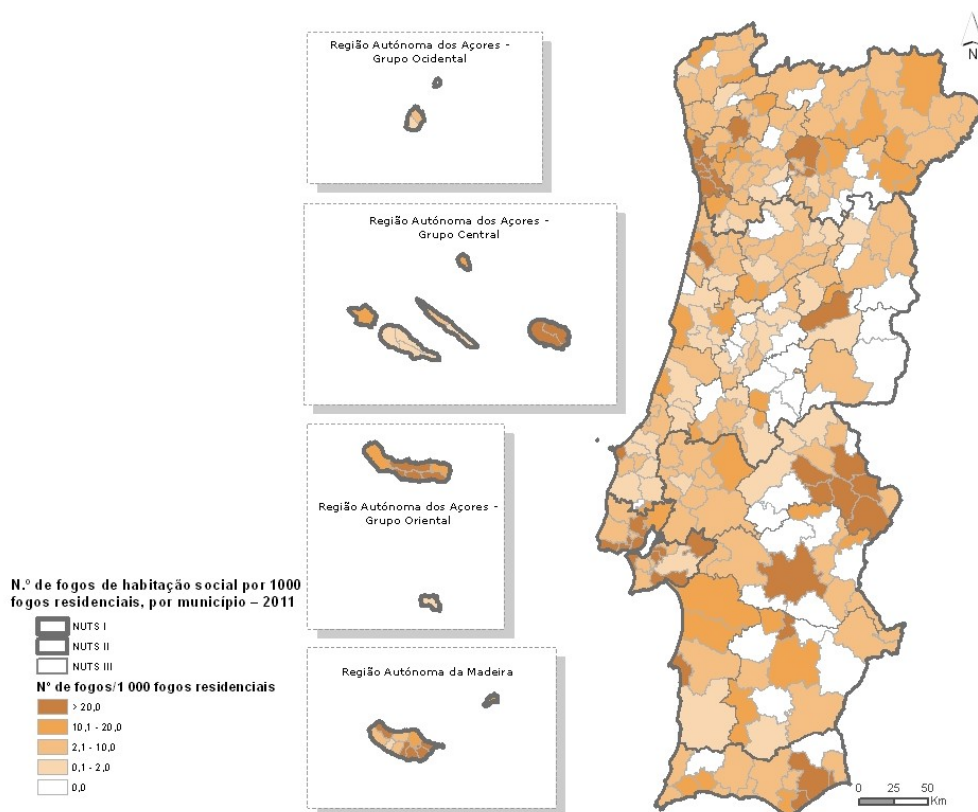


Tendo por base as estimativas do Parque Habitacional existiam, em 2011, 21 fogos de habitação social por cada 1 000 fogos residenciais. A Região Autónoma da Madeira (45 fogos) e a região de Lisboa (37 fogos) registaram valores superiores à média nacional (21 fogos). Em termos municipais, foram os municípios do Porto e de Lisboa que registaram o maior número de fogos de habitação social por 1 000 fogos residenciais (cerca de 105 e 93 fogos, respetivamente).

N.º de fogos de habitação social por 1 000 fogos residenciais, por NUTS II - 2011



N.º de fogos de habitação social por 1 000 fogos residenciais, por município - 2011



2. Conservação e reabilitação

Em 2011, os municípios e outras entidades detentoras de habitação social executaram obras de conservação em 3 000 edifícios (12%) e reabilitaram 9 073 fogos (7,7%). A região Norte apresentava o maior número de intervenções ao nível da manutenção do edificado (20,8%) enquanto a região de Lisboa registava a menor proporção de edifícios com obras de conservação (4,4%). Em termos de reabilitação dos fogos, verifica-se que na região do Alentejo se procedeu a intervenção em 14% dos fogos de habitação social. As regiões de Lisboa e do Algarve registaram, em termos relativos, as menores parcelas de fogos objeto de reabilitação (6,3% e 6,2%, respetivamente).

Número e proporção de edifícios e fogos de habitação social objeto de obras de conservação e reabilitação, por NUTS II - 2011

Região (NUTS II)	Edifícios que sofreram obras de conservação		Fogos que foram objeto de reabilitação	
	N.º	%	N.º	%
Portugal	3 000	12,0	9 073	7,7
Norte	976	20,8	3068	7,4
Centro	541	17,9	901	11,5
Lisboa	396	4,4	3274	6,3
Alentejo	352	12,2	650	14,0
Algarve	253	18,7	281	6,2
R. A. Açores	214	8,3	258	10,0
R. A. Madeira	268	18,0	641	11,8

3. Receitas e Despesas

As receitas obtidas com o parque de habitação social totalizaram, em 2011, cerca de 85 milhões de euros, dos quais 84% provenientes da cobrança de rendas e 16% das vendas de fogos. As regiões de Lisboa (52%) e do Norte (32%) registavam as maiores receitas associadas ao parque de habitação social, com a maior parcela a corresponder sempre à cobrança de rendas (situação verificada em todas as regiões).

As despesas associadas ao parque de habitação social, em 2011, foram de cerca de 70 milhões de euros, dos quais 84% resultantes de obras de conservação e reabilitação e 16% relativos a encargos fixos. As regiões de Lisboa (46%) e do Norte (35%) registavam igualmente as maiores despesas com o parque de habitação social, sendo sempre a maior parcela associada à despesa efetuada com obras (comportamento semelhante em todas as regiões).

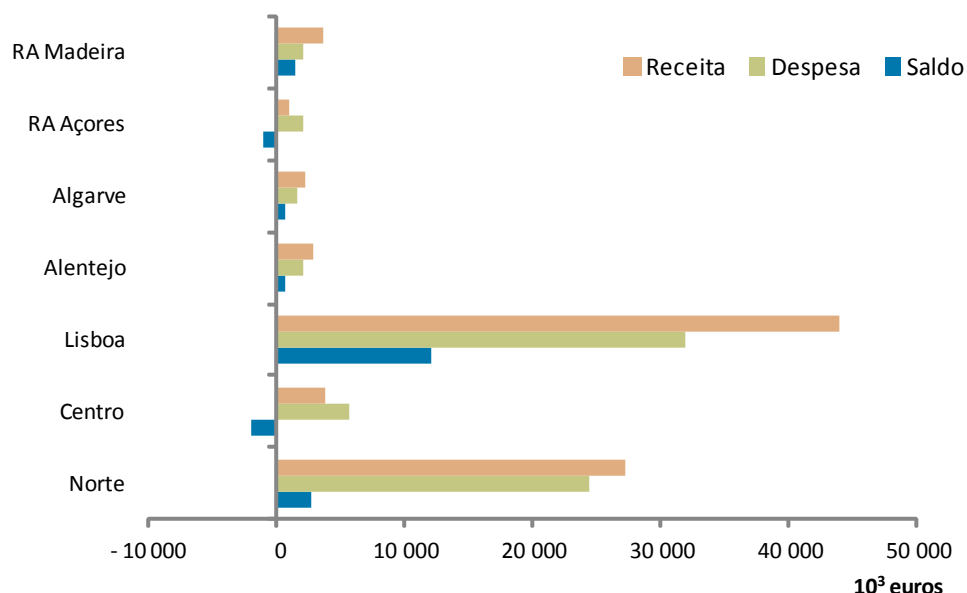
Considerando estas rubricas de receitas (cobrança de rendas e venda de fogos) e despesas (obras de conservação e reabilitação e encargos fixos) com o parque de habitação social, verifica-se que em 2011 a região de Lisboa apresentou o maior saldo positivo, entre receitas e despesas, com cerca de 12 milhões de euros. Por outro lado, a região do Centro e a Região Autónoma dos Açores apresentaram saldos negativos de cerca de 2 e 1 milhão de euros, respetivamente.

Receitas e despesas com edifícios e fogos de habitação social, por NUTS II - 2011

Unidade: 1 000 euros

Região (NUTS II)	Receita		Despesa efetuada em obras	Valor dos encargos fixos
	das rendas cobradas	da venda de fogos		
Portugal	71 570	13 221	58 473	11 504
Norte	24 564	2 614	20 920	3 543
Centro	3 359	430	4 764	922
Lisboa	34 594	9 328	26 579	5 296
Alentejo	2 487	376	1 557	635
Algarve	2 192	95	1 174	425
R. A. Açores	824	267	1 782	299
R. A. Madeira	3 548	110	1 697	385

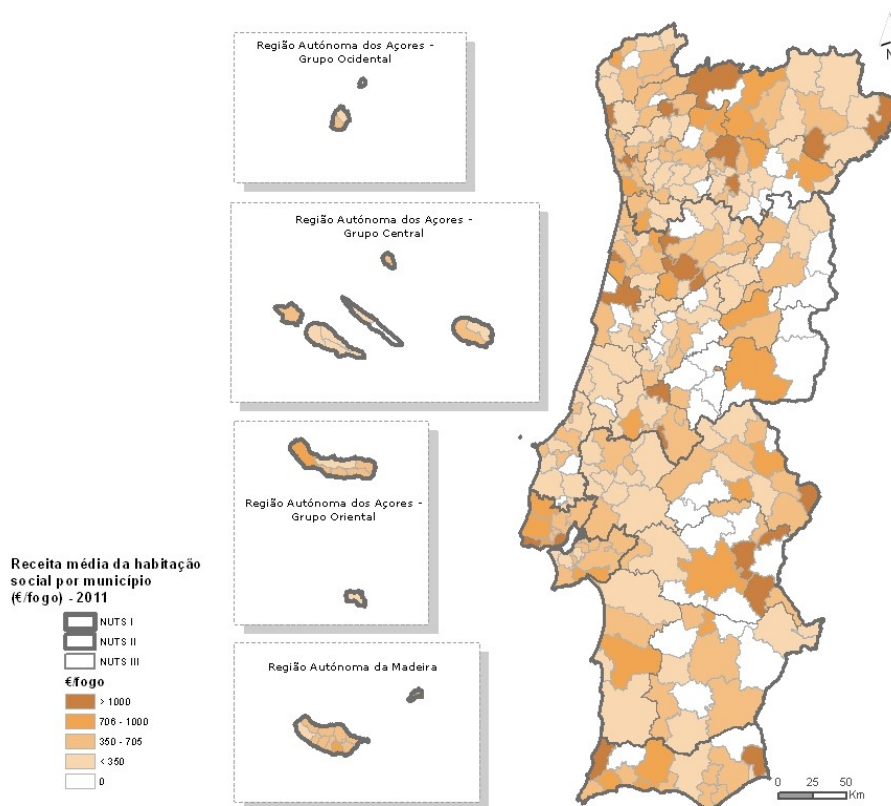
Saldo, receitas e despesas com edifícios e fogos de habitação social, por NUTS II - 2011



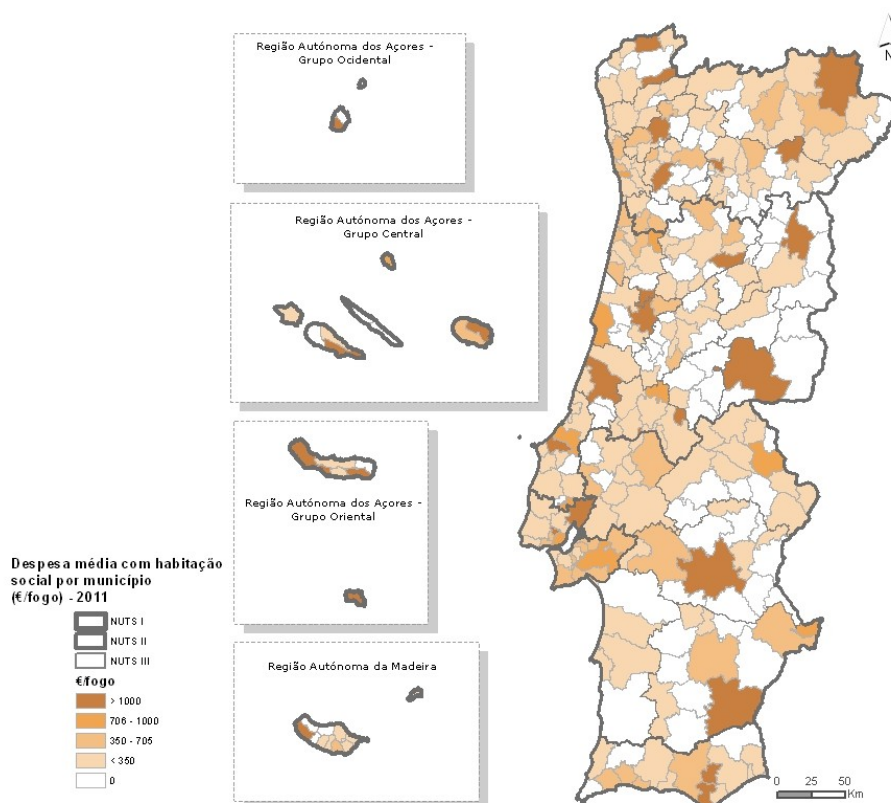
Em 2011, a receita média por fogo em Portugal, considerando rendas cobradas e venda de fogos, foi de 715 euros. Por outro lado, a despesa média por fogo, considerando despesas com obras e encargos fixos, foi de 590 euros. A região de Lisboa apresentava a maior receita média por fogo de habitação social (843 euros) enquanto a Região Autónoma dos Açores apresentava a menor (425 euros). No que diz respeito à despesa média por fogo, a mesma região autónoma apresentava o maior valor entre todas as regiões (810 euros). A região que registou o menor valor de despesa média foi o Algarve, com 352 euros por fogo.

Efetuada um balanço por fogo verifica-se que, a nível nacional, existiu um saldo positivo médio por fogo de 125 euros. A Região Autónoma da Madeira apresentava o maior saldo positivo médio (290 euros) entre as regiões com excedente. A Região Autónoma dos Açores e a região do Centro registavam saldos negativos médios por fogo (-385 euros e -242 euros, respetivamente).

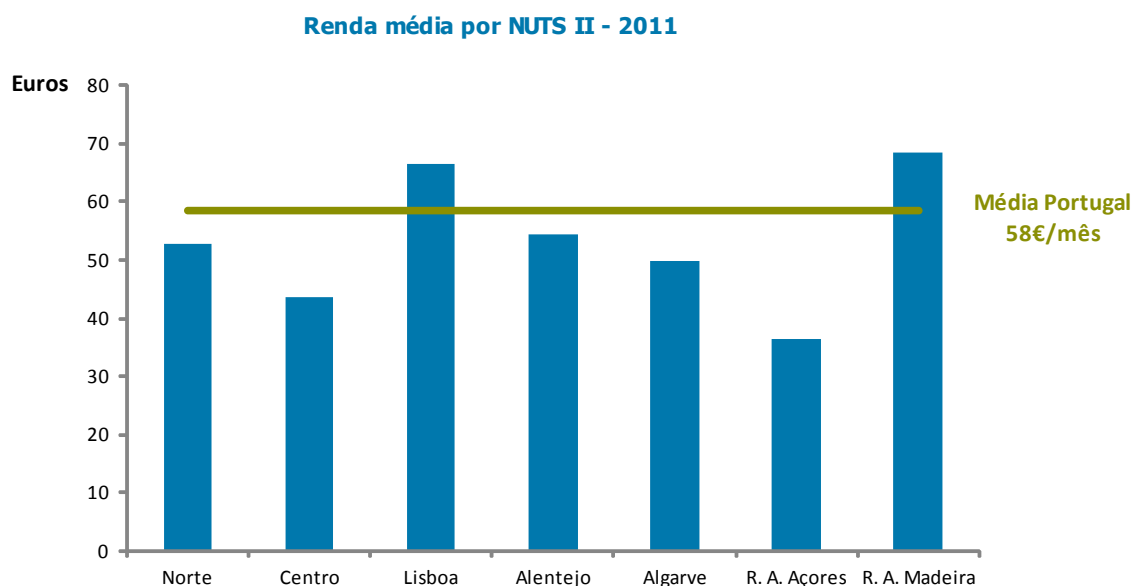
Receita média da habitação social por município (€/fogo) - 2011



Despesa média com habitação social por município (€/fogo) - 2011



Relativamente a rendas médias praticadas no âmbito da habitação social em 2011, verifica-se que o valor médio de renda nacional, independente do tipo³ de contrato associado, foi cerca de 58€/mês. A Região Autónoma da Madeira e a região de Lisboa apresentavam valores médios de rendas acima da média nacional, 68€/mês e 66€/mês, respetivamente. Contrariamente, a Região Autónoma dos Açores registou o valor médio de renda mais reduzido (36€/mês) entre as várias regiões.



4. Reabilitação urbana municipal ou intermunicipal

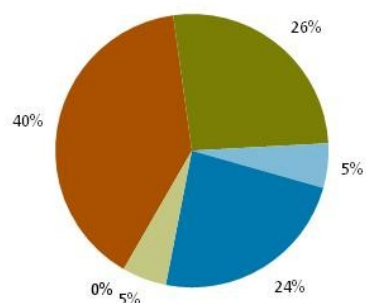
Segundo os resultados do presente inquérito, em 2011, existiam 20 Sociedades de Reabilitação Urbana em Portugal. Foram identificadas 132 Áreas Críticas de Recuperação e Reversão Urbanística (ACRRU), 47% em centro histórico e 53% fora do centro histórico. A região de Lisboa liderava em número de ACRRU (56) sendo a sua principal localização em centro histórico (59%), seguida pela região do Norte com 38 ACRRU sobretudo localizadas fora do centro histórico (82%).

No que concerne a Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), existiam 83 em 2011, das quais 24 resultaram da conversão de ACRRU.

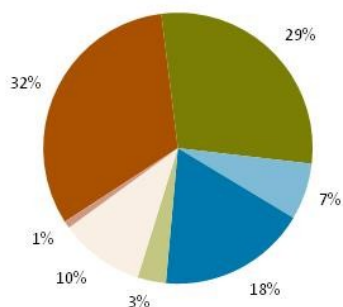
Na existência de linhas ou programas municipais de financiamento para construção ou aquisição de habitação, reabilitação e arrendamento, a região Norte liderava face às restantes, com 40%, 32% e 33%, respetivamente em cada tipologia de financiamento.

Tipo de programa de financiamento municipal, por NUTS II - 2011

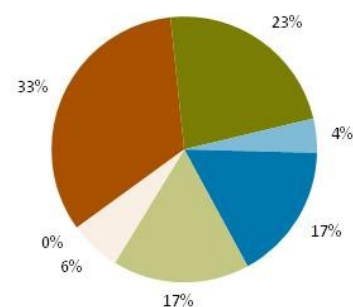
Construção ou aquisição de habitação



Reabilitação



Arrendamento



■ Norte ■ Centro ■ Lisboa ■ Alentejo ■ Algarve ■ R. A. Açores ■ R. A. Madeira

FICHA TÉCNICA DE EXECUÇÃO

Notas Explicativas

¹ Fogos desocupados disponíveis para venda ou para arrendamento.

² Dados provisórios dos Censos 2011.

³ Os contratos existentes podem ser do tipo Renda social ou apoiada, Propriedade resolúvel ou Outro.

O INE realizou a segunda edição do Inquérito à Caracterização da Habitação Social (ICHS) em 2011, operação estatística de frequência bienal que resulta da colaboração com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), tendo como principal objetivo 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 efetivos, etc.

A informação divulgada neste destaque resultou das respostas disponibilizadas por 308 municípios e por 4 instituições detentoras de habitação social (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira E.P.E. e Secretaria Regional do Trabalho e da Solidariedade Social dos Açores).

Está ainda em estudo a análise do parque de habitação social detido pelas Misericórdias portuguesas, nomeadamente no sentido de aferir da sua efetiva relevância na área específica da habitação social. Em função das conclusões do estudo, a informação decorrente dessas entidades poderá vir a ser refletida posteriormente nos indicadores estatísticos sobre esta temática disponíveis no Portal de Estatísticas Oficiais (www.ine.pt).

O Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, veio estabelecer o regime jurídico excecional da reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística e enquadrar as sociedades de reabilitação urbana. Para promover a reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, os municípios podem criar Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU) que ficam responsáveis por promover a reabilitação urbana das respetivas zonas de intervenção.

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 e mais (quatro 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 infraestruturas urbanas e espaços de utilização coletiva e de obras de reconstrução, alteração, conservação, construção ou ampliação dos edifícios.